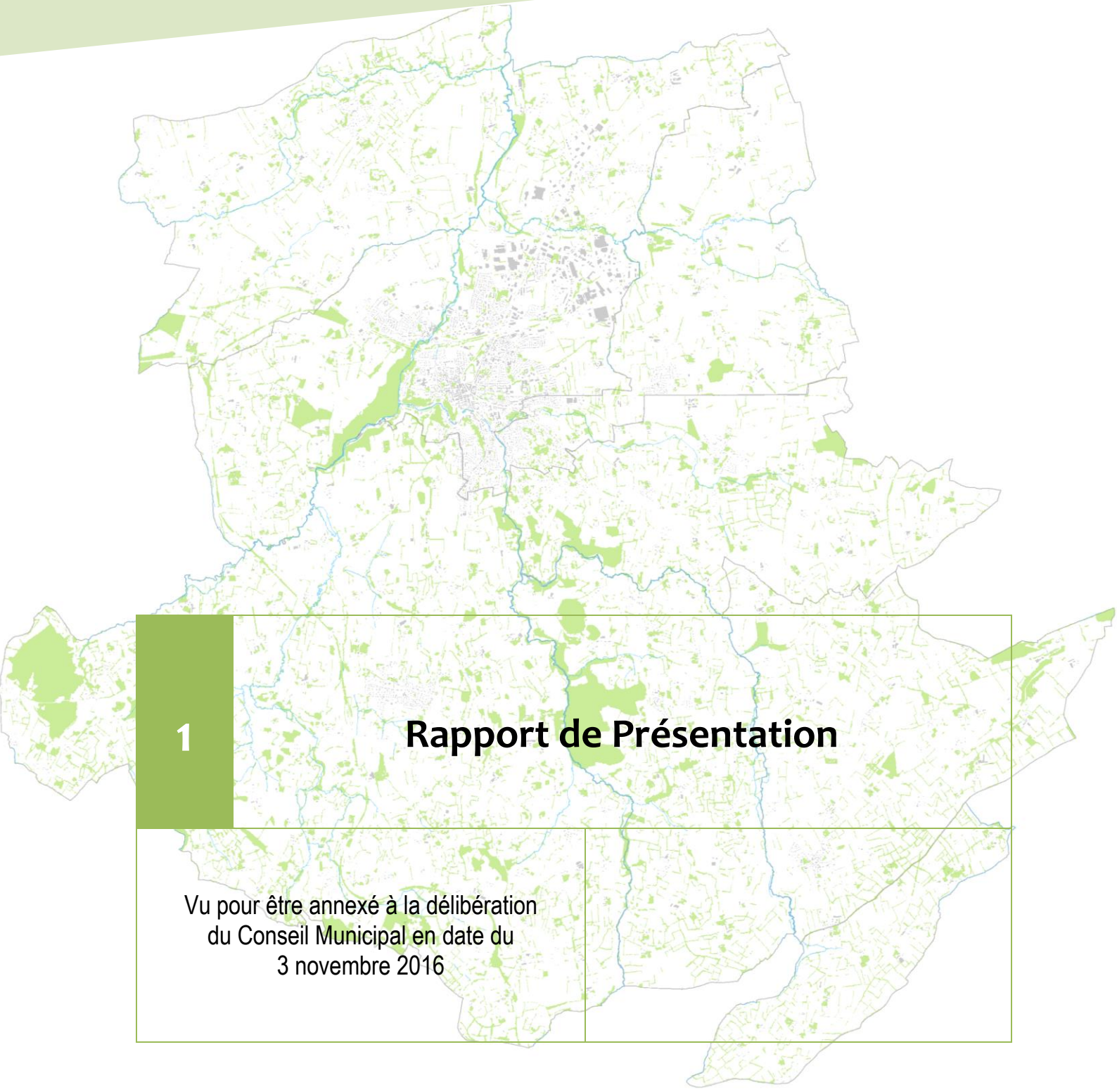
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



1

Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
3 novembre 2016

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

Vire Normandie

SOMMAIRE

PREAMBULE **..... 4**

A – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE **.....13**

I. Présentation générale de la Commune 14
1. Situation géographique 14
2. Contexte règlementaire 15

II. Analyse socioéconomique 17
1. Les données sociodémographiques 17
2. L'habitat 28
3. L'économie et l'emploi 65

III. Fonctionnement de l'espace 114
1. L'organisation du territoire 116
2. Les conditions de déplacements et l'offre sur le territoire 125
3. La morphologie du territoire 151
4. Eau potable et assainissement et gestion des déchets 175

IV. Analyse de l'état initial de l'environnement 184
1. Les caractéristiques physiques et les risques 184
2. La protection du milieu naturel 211
3. L'analyse paysagère 226
4. Prise en compte de la Trame Verte et Bleue 254
5. Synthèse de l'état initial de l'environnement 280
6. Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU 283
7. Hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux 306
8. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement 308

B – ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES ET CUMULEES **.....334**

I. Analyse des incidences prévisibles prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement 335
1. Incidences et mesures sur le milieu naturel 335
2. Incidences et mesures sur la ressource en eau 338
3. Incidences et mesures sur le milieu agricole 342
4. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine 344
5. Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie 344
6. Incidences et mesures sur certaines notions du développement durable 345

II. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 348
1. Présentation du projet 348
2. Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 353
3. Analyse des effets 359
4. Mesures prises pour supprimer ou compenser les effets dommageables 366

C – ANALYSE DE SCENARIOS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU 367

I. Comparaison des choix du PLUi avec un scénario « au fil de l'eau » 368
1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols en vigueur 368
2. Choix du PLU 369

II. Principaux enseignements du diagnostic de territoire 371

III. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 373
1. Les grandes orientations du PADD 373
2. La compatibilité des orientations du PADD avec les principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme 374

IV. Présentation et justification de la délimitation des zones et du règlement 397
1. Les différentes zones 397
2. La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs 407
3. Les éléments particuliers règlementés dans le règlement 408

V. Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation des sols (règlement écrit) 427

VI. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 435
1. Les OAP dans le Pôle de services Nord-Ouest 435
2. Les OAP dans le Pôle de services Est 436
3. Les OAP dans le Pôle de services Sud-Est 437
4. Les OAP dans le Pôle de services Sud-Ouest 437
5. Les OAP dans le Pôle de services de l'Agglomération viroise 438

VII. L'analyse de la consommation foncière future 441
1. L'urbanisation en dents creuses et dans les friches existantes 441
2. L'urbanisation en extension urbaine 455
3. Récapitulatif des espaces potentiellement urbanisables 458
4. Analyse de l'incidence de l'urbanisation prévue sur les exploitations agricoles 459

VIII. La compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra-communaux 462
1. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage (en application de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme) 462
2. La compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie 466
3. La compatibilité avec les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Vire et Orne moyenne 467
4. Dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) (Conformément à l'article. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme) 468
5. Dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie 470
6. Dispositions du Schéma Départemental des Carrières du Calvados 472
7. Dispositions du Schéma Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et assimilés 472

D – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT et recommandations 474

I. Mesures d'évitement 475

II. Mesures de réduction 475

III. Mesures de compensation 476

E – INDICATEURS DE SUIVI 477

PREAMBULE

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

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

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

→ Rapport de présentation :

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

→ PADD :

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

→ Orientations d'aménagements et de programmation :

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

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

- Règlement :

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

→ Annexes :

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

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

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

Le Grenelle de l'Environnement

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

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

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

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

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

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

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

Loi ALUR – loi LAAF - Loi Macron

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluation environnementale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intérêt du PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie

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

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

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

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

A – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

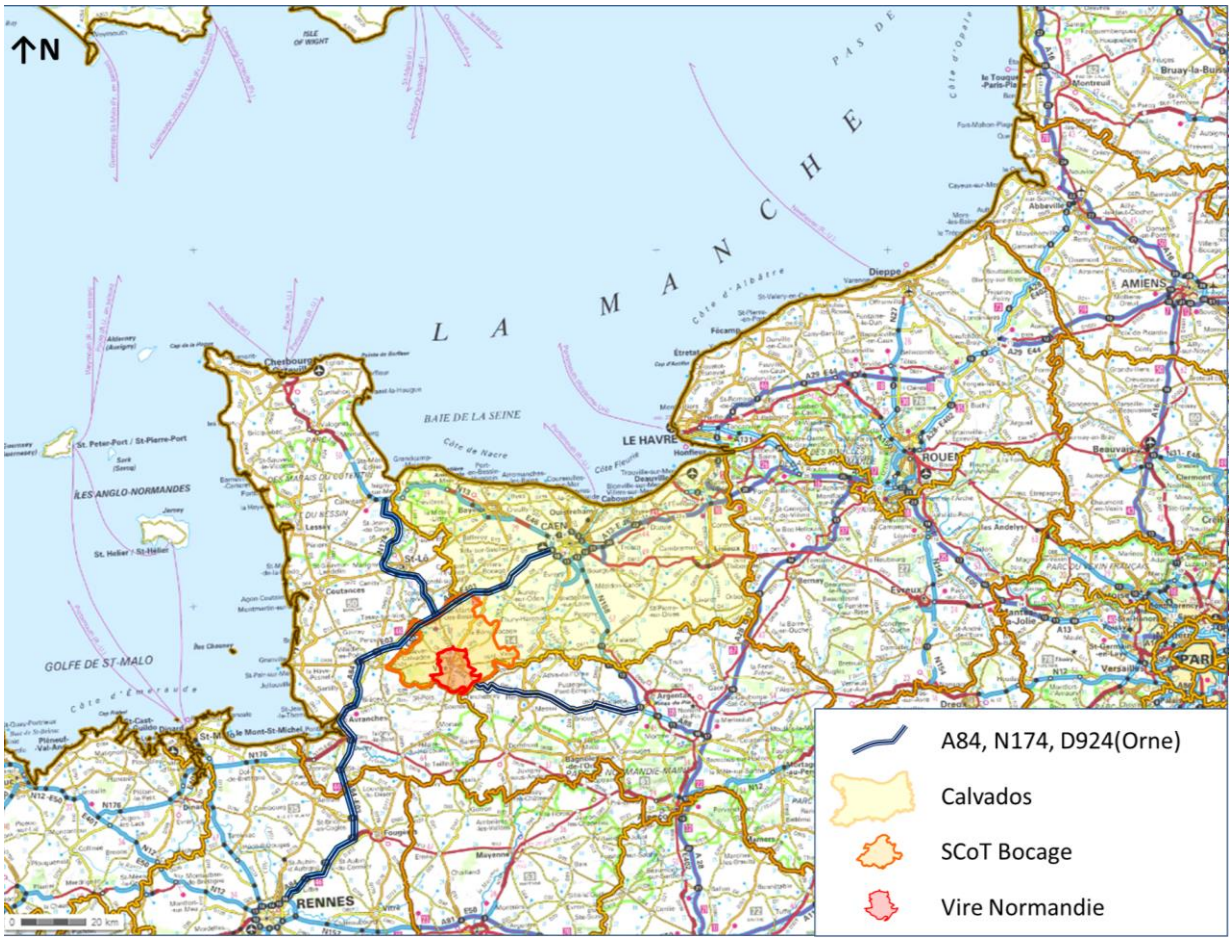
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Vire Normandie se situe en Normandie, au Sud-Ouest du département du Calvados, à la limite avec ceux de la Manche et de l'Orne. Héritière du district urbain de Vire et de la Communauté de Communes de Vire, elle compte huit communes déléguées[2]. Près de 18 500 habitants étaient recensés sur son territoire en 2008. Elle appartient au Pays du Bessin au Virois, qui couvre l'Ouest du Calvados, et elle dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Virois dont elle est le centre.

Son territoire de 141 km² est le même que celui de l'ancien canton de Vire et de la Communauté de Communes de Vire. Il est marqué par la Vire, fleuve qui prend sa source quelques kilomètres en amont, à Chaulieu, et se développe véritablement sur son territoire, où il est alimenté par de nombreux affluents et des zones humides.

Situation de Vire Normandie :



Source : Geoportail ; Réalisation : Planis

Située entre l'A 84 et la RN 174 (routes européennes E 03 et E 401) au Nord et la RD 924 (du département de l'Orne) au Sud-Ouest, Vire Normandie se trouve à l'interface entre la façade maritime (« autoroute des estuaires ») et l'intérieur des terres, sur l'axe de la « Diagonale Normande » Cherbourg-Alençon. Elle est également traversée par la ligne de train Granville-Paris, ainsi que par la véloroute reliant les Plages du Débarquement à la Baie du Mont-Saint-Michel.

[2] Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire.

2. CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »)

Vire Normandie est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2016, selon les modalités de la loi n°2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes. Elle rassemble les 8 communes qui formaient la Communauté de Communes de Vire jusqu'au 31 décembre 2015.[3] Depuis sa création et jusqu'au 1er janvier 2017, la commune nouvelle n'appartient à aucun Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

A l'exception des communes de Truttemer-le-Grand et de Truttemer-le-Petit qui ne l'ont intégrée que plus tard, la Communauté de Communes disposait d'un Plan d'Occupation des Sols intercommunal depuis le 28 juin 1978. Ce document a subi plusieurs changements, notamment deux révisions : une approuvée en 1987 et une seconde approuvée en 1999. Depuis, ce POS a fait l'objet de deux modifications simplifiées, cinq modifications, quatre révisions simplifiées et d'une mise à jour.

La Communauté de Communes de Vire a décidé, par **délibération du Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2011** d'engager la procédure de **révision du Plan d'Occupation des Sols sous forme de Plan Local d'Urbanisme**, dans le cadre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite « Grenelle 2 »).

Considérant que le POS ne répondait plus à ses besoins actuels et futurs, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire la révision du plan d'occupation des sols du District de Vire, et de doter les communes de Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit d'un document d'urbanisme, par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Vire, dans le respect des principes de développement durable, s'est fixé les objectifs suivants :

- Garantir un développement cohérent et équilibré du territoire,
- Permettre la transcription d'objectifs ciblés en matière de Politique de l'Habitat,
- Conforter le fort tissu économique existant,
- Mettre en place une politique de mobilité durable,
- Préserver l'identité du Bocage Normand.

Les éléments transcrits dans le PLUi visent :

- La maîtrise du foncier, notamment la préservation des terres agricoles
- La maîtrise de la forme urbaine
- La garantie de la mixité sociale
- L'intervention sur la qualité de l'aménagement urbain
- La densification harmonieuse de l'agglomération viroise et des bourgs
- La réorganisation des espaces dans le respect du développement durable

[3] Ce changement explique pourquoi les données antérieures au 1er janvier 2016 mentionnent la Communauté de Communes de Vire et celles postérieures la commune nouvelle de Vire Normandie.

- La restructuration cohérente des infrastructures
- Le maintien et le développement des activités économiques

Dans l'élaboration de son PLUi, la Communauté de Communes a dû tenir compte de plusieurs documents qui s'imposent à elle, notamment :

- le **Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Virois**, qui a été approuvé le 7 février 2013.
- le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie**, qui a été approuvé le 20 novembre 2009 ; c'est l'un des 6 SDAGE fixant pour chacun des grands bassins hydrographiques français les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bassin de la Vire**, qui est en cours d'élaboration. Il couvre le bassin versant de la Vire qui comprend la quasi-totalité du territoire intercommunal. Ce SAGE comprend 145 communes de la Manche et du Calvados.
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne moyenne**, qui est en cours d'élaboration. Il couvre le tiers central du bassin versant de l'Orne auquel appartient l'Est des communes de Truttemer-le-Grand et de Truttemer-le-Petit. qui comprend la quasi-totalité du territoire intercommunal. Ce SAGE a été approuvé le 13 février 2013.
- le **Programme Local de l'Habitat** (2013-2019), qui a été élaboré par la CdC et approuvé le 4 mars 2013..

Avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie en lieu et place de la Communauté de Communes de Vire le 1er janvier 2016, le PLU intercommunal (PLUi) arrêté le 29 octobre 2015 par la CdC de Vire a été approuvé comme PLU communal le 3 Novembre 2016 par la commune nouvelle de Vire Normandie.

Il faut noter que, jusqu'à sa disparition au 31 décembre 2015, la Communauté de Communes de Vire était Autorité Organisatrice de Transports (AOT). En vertu de la législation alors en vigueur, le PLUi qu'elle élaborait devait avoir tenir lieu de PDU (Plan de Déplacement Urbain). Un tel document a donc été élaboré et faisait partie du PLUi arrêté en 2015.
Avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie, le PLUi est devenu un PLU communal qui ne peut juridiquement tenir lieu de PDU. Afin de ne pas perdre le travail réalisé, il a été fait le choix de continuer de l'intégrer dans le document d'urbanisme sous forme de Schéma de Mobilité Durable en annexes (il n'est donc pas opposable).

II. ANALYSE SOCIOÉCONOMIQUE

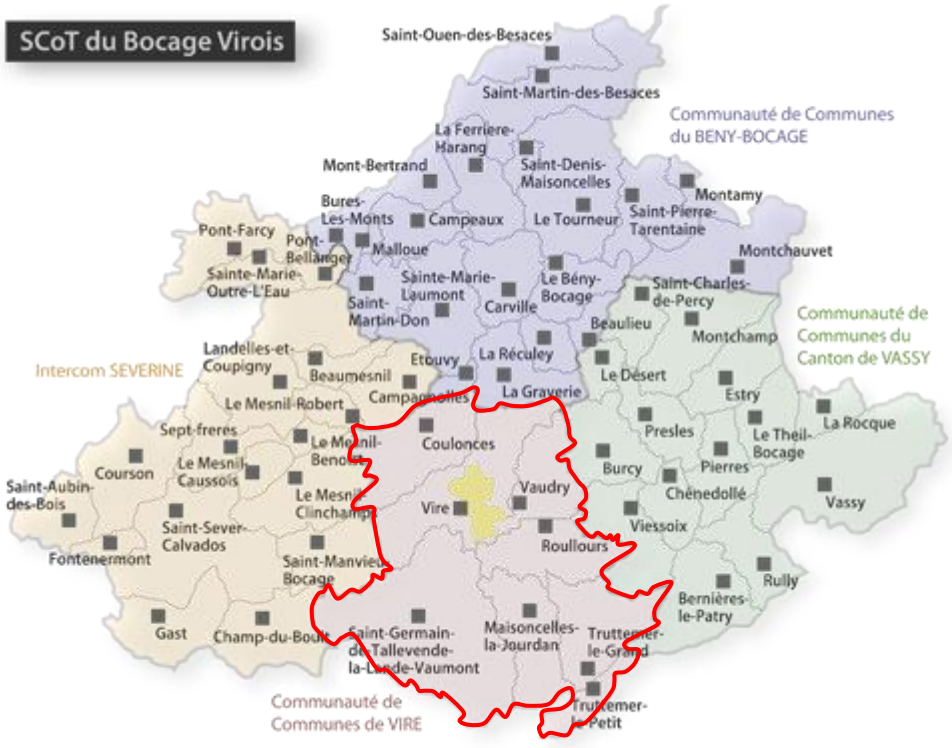
(Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L123-1-2. »)

A noter que la majorité des graphiques ci-dessous parlent encore de « Communauté de Communes de Vire » ou « Cdc », ou « Autres communes ». Ces appellations sont aujourd'hui à considérer comme « Commune nouvelle de Vire Normandie » (pour « Communauté de Communes de Vire » et « CdC »), et « Autres communes déléguées » pour « Autres communes).

1. LES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Située au cœur du bocage, la commune nouvelle de Vire Normandie, précédemment Communauté de Communes de Vire, est l'héritière d'une culture ancienne de l'intercommunalité. Initialement constitué des communes de Vire (dont Saint-Martin de Tallevende), Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont et Vaudry, le district urbain de Vire s'est progressivement étendu aux communes de Coulonces, Roullours, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Petit. Passé sous le régime des EPCI en 1999, le regroupement s'est agrandi en 2000 à la commune de Truttemer-le-Grand, et comprenait alors huit communes. En 2016, avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie, les huit communes deviennent des communes déléguées.

Situation générale de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) au sein du SCoT du Bocage Virois lors de son approbation en 2013 :



Source : Syndicat Mixte pour le SCoT du Bocage

Commune nouvelle de Vire Normandie:

Commune déléguée	Superficie	Population en 2010
Coulonces	15,92 km²	733 habitants
Maisoncelles-la-Jourdan	13,84 km²	472 habitants
Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	42,35 km²	1 969 habitants
Roullours	13,39 km²	871 habitants
Truttemer-le-Grand	15,13 km²	631 habitants
Truttemer-le-Petit	5,392 km²	102 habitants
Vaudry	12,05 km²	1 513 habitants
Vire	22,68 km²	11 999 habitants
ENSEMBLE	140,752 km²	18 290 habitants

En 2010, la commune nouvelle de Vire Normandie, encore dénommée Communauté de Communes de Vire, comptait 18 290 habitants. La ville de Vire, sous-préfecture du Calvados, en concentre les deux tiers, soit près de 12 000. Véritable pôle urbain au cœur d'un territoire rural, elle joue le rôle de pôle administratif, commercial et culturel, en offrant un panel élargi d'équipements et de services. Avec 10 302 emplois, elle est aussi le pôle économique de ce territoire.

Son aire d'attraction couvre les territoires de la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage (ex-CdC du Bény-Bocage), de la commune nouvelle de Valdallière (ex-CdC du canton de Vassy) et de l'Intercom Séverine (autour de Saint-Sever-du-Calvados). Ces territoires sont regroupés avec Vire Normandie au sein du Syndicat mixte pour le SCoT du Bocage.

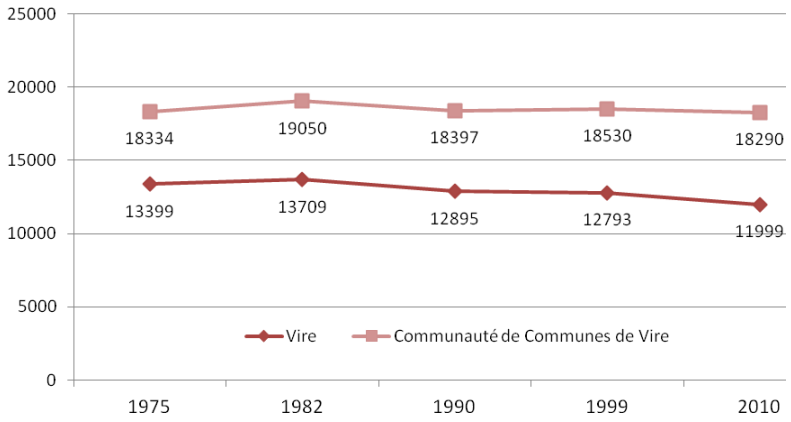
Deux communes déléguées constituent par ailleurs des pôles de développement intermédiaire au titre du SCoT : Saint-Germain de Tallevende et Vaudry qui comptent respectivement 1969 et 1513 habitants. Les autres communes déléguées ont, quant à elles, moins de 1000 habitants.

1.1.Les dynamiques démographiques

1.1.1. Une population en voie de stabilisation

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1975 à 2010)

Evolution de la population entre 1975 et 2010 :



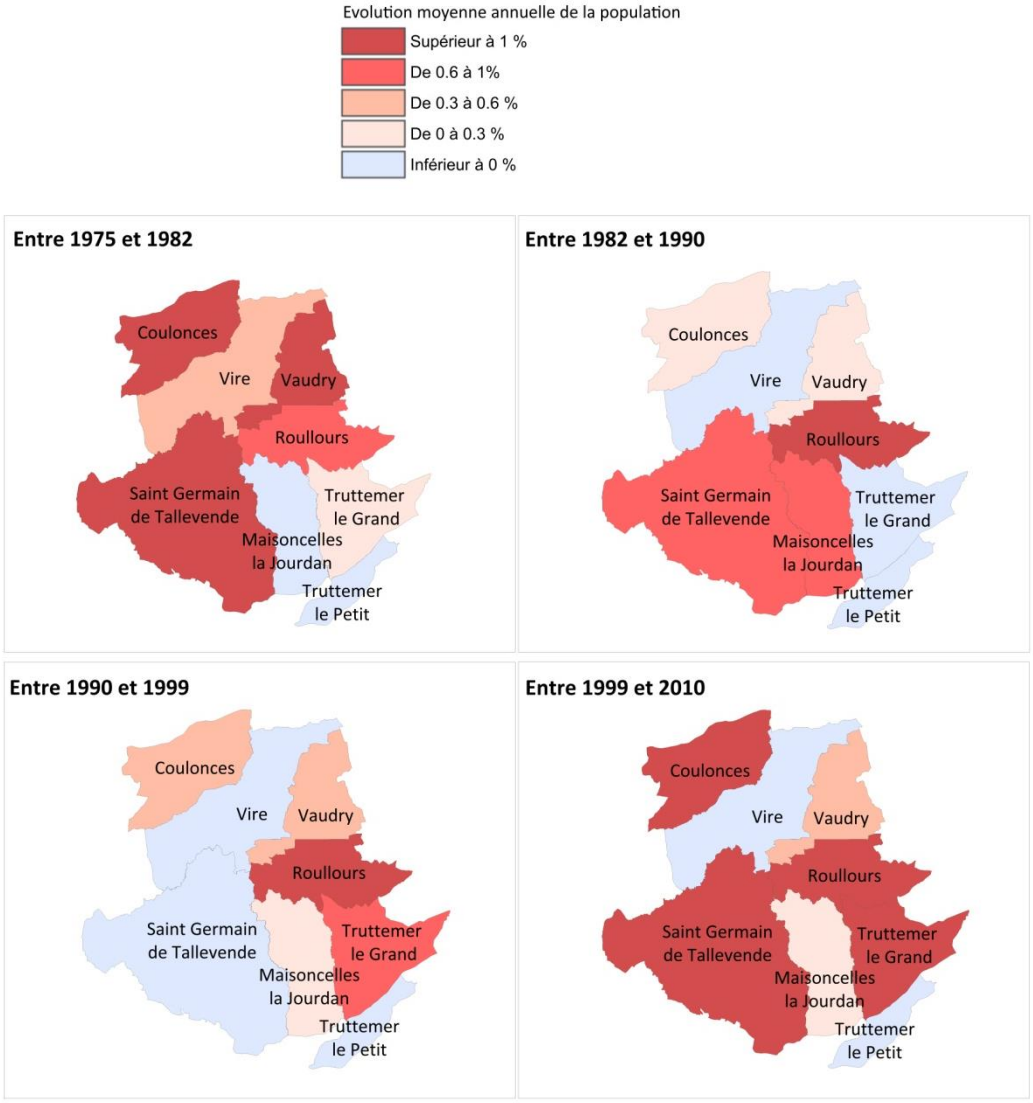
Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Après une période de décroissance dans les années 1980-90, Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) voit sa population stagner depuis 1999 : elle a perdu 240 habitants durant la dernière période intercensitaire (1999-2010), soit une baisse modérée de -1,30%.

On constate d'importantes évolutions démographiques dans le temps et dans le territoire-même de la commune nouvelle :

- dans les années 1970, une croissance démographique « dopée » par l'attractivité des communes appartenant au pôle urbain virois ;
- dans les années 1980-90, une diminution de la population entraînée par une faible croissance, voire une décroissance des communes du pôle urbain ;
- une forte reprise de la croissance est enregistrée entre 1999 et 2010 sur quelques communes périphériques tandis que le chef-lieu poursuit sa perte d'habitants.

Evolution moyenne annuelle de la population :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

1.1.2. De la croissance polarisée à la croissance diffuse

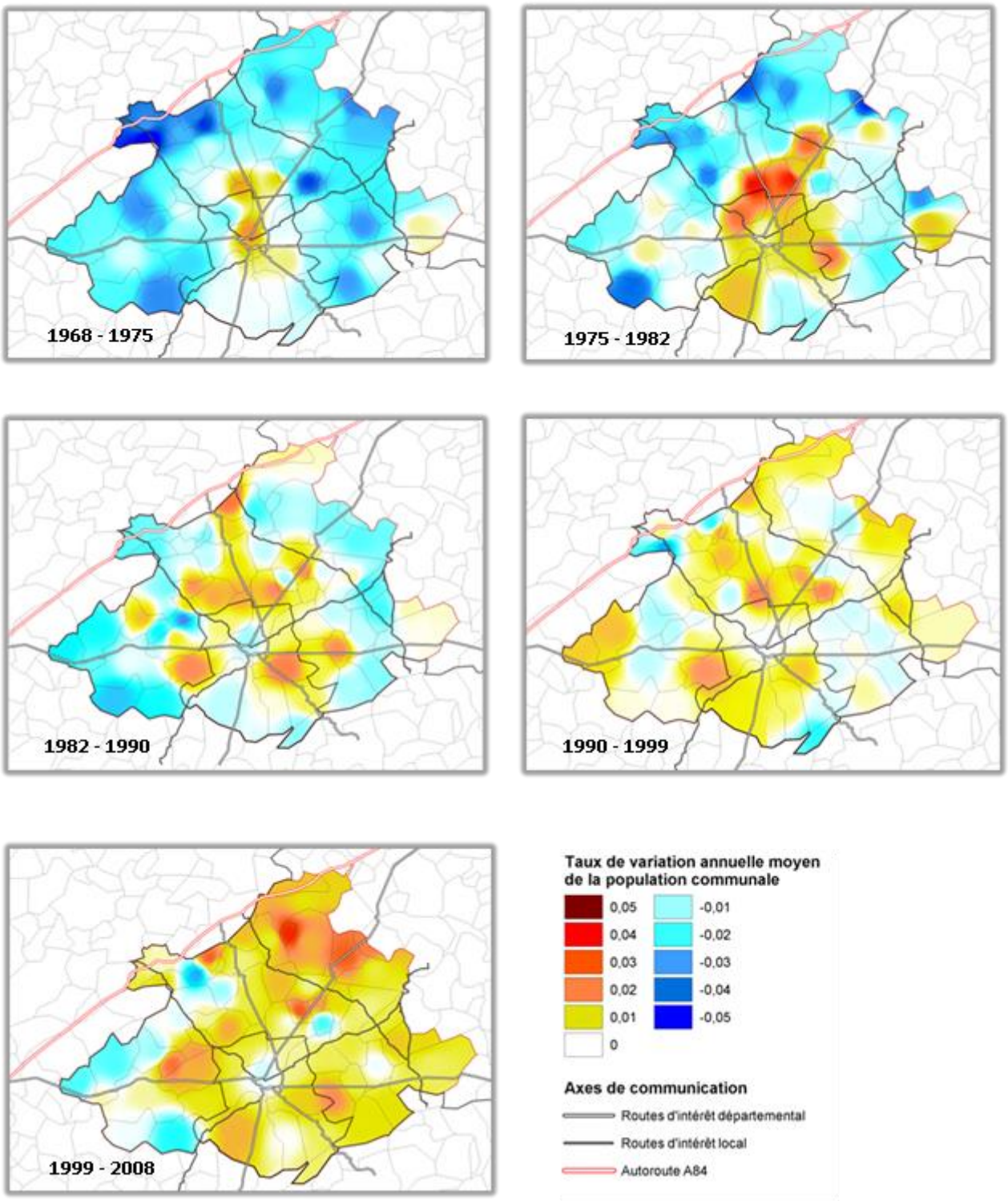
(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

Après une période de concentration de la croissance sur le pôle Vire-La Graverie au cours des années 1970, le territoire se caractérise par un phénomène de périurbanisation très marqué.

La croissance s'affiche dans les communes déléguées de la première couronne puis le long des axes de circulation durant les années 1980, avant de devenir plus diffuse au détriment du pôle urbain Virois qui connaît une baisse de sa population à partir des années 1990.

A l'échelle du SCoT, l'ouverture en 2003 de l'A 84 reliant Caen à Rennes semble avoir rendu l'ensemble du territoire plus attractif, notamment les communes situées à proximité de cet axe comme Le Bény-Bocage ou Saint-Martin des Besaces.

Répartition de la croissance démographique dans le périmètre du SCoT Bocage :

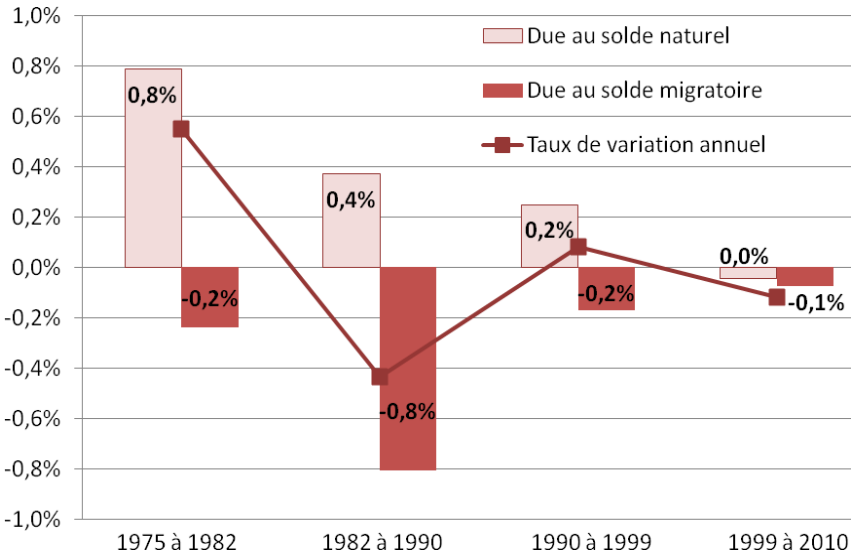


Source : INSEE 2008, CDHAT-Planis

1.1.3. Un territoire intercommunal devenu plus accueillant

Depuis 1975, le solde migratoire (l'écart entre les arrivées et les départs d'habitants) était négatif sur le territoire de Vire Normandie, particulièrement sur la période 1982-1990.
Ce solde devient nul sur la dernière période intercensitaire, démontrant une certaine attractivité retrouvée, notamment pour les communes péri-urbaines.

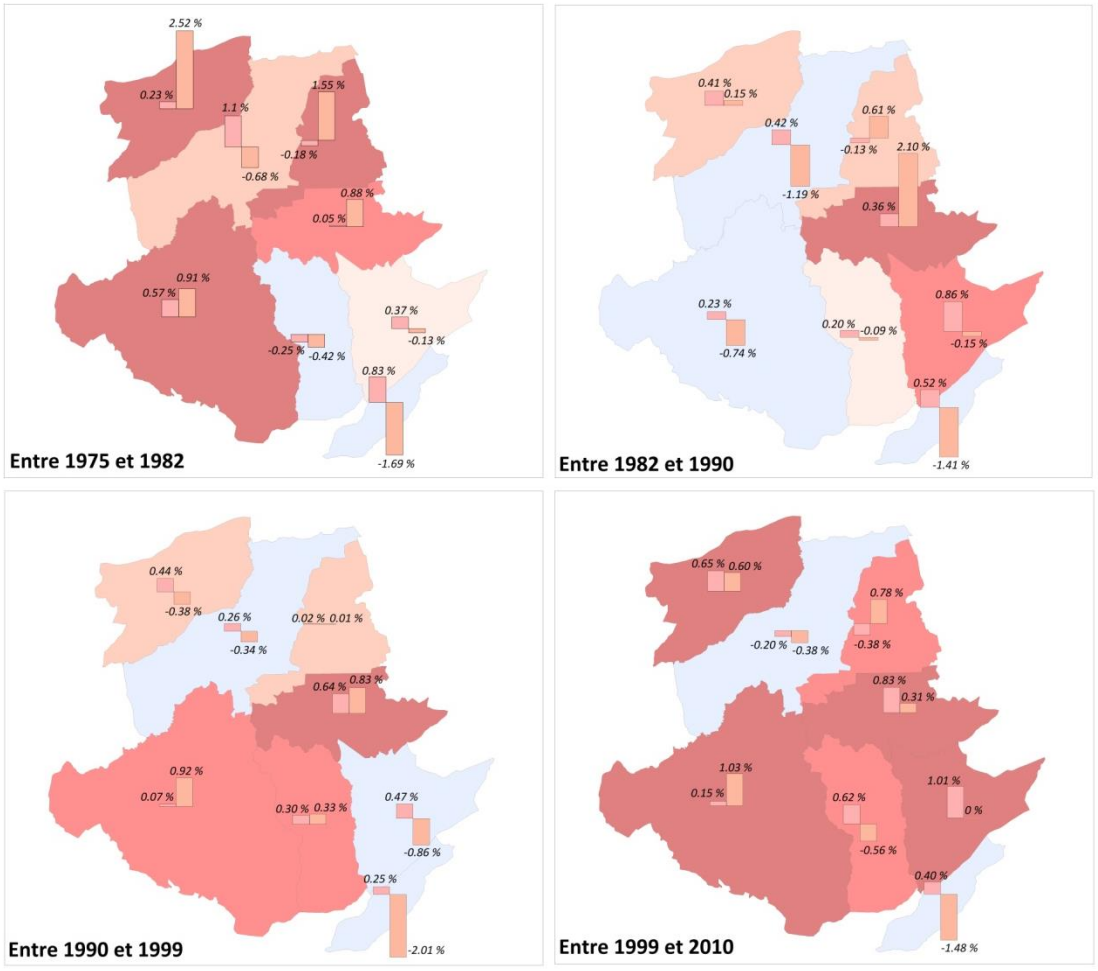
Taux de variation annuel de la population :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Le solde naturel (l'écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès) largement positif il y a une trentaine d'années, tend par contre à diminuer.
Le solde naturel est ainsi nul sur la dernière période, ne permettant pas un renouvellement de la population et témoignant de son vieillissement progressif.

Comparatif entre l'évolution et la variation de la population en moyenne par an :



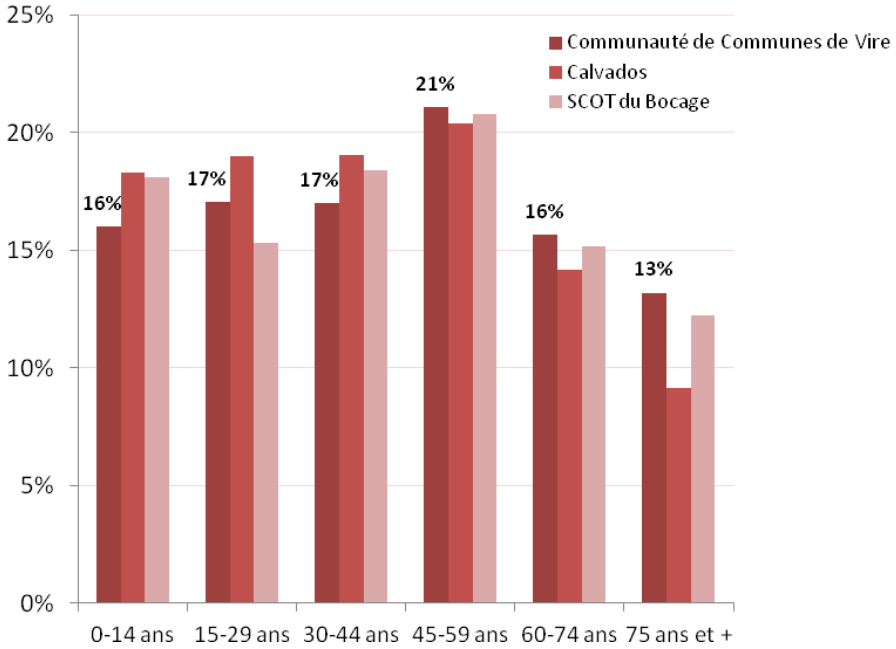
Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

1.2. La structure de la population

1.2.1. Une population vieillissante

L'analyse de la structure par âge de la population intercommunale met en avant un vieillissement marqué, avec une population qui enregistre une baisse de la part des moins de 30 ans depuis 1999 et en contrepartie une hausse du nombre de personnes de plus de 45 ans.

Evolution de la structure par âge de la population :

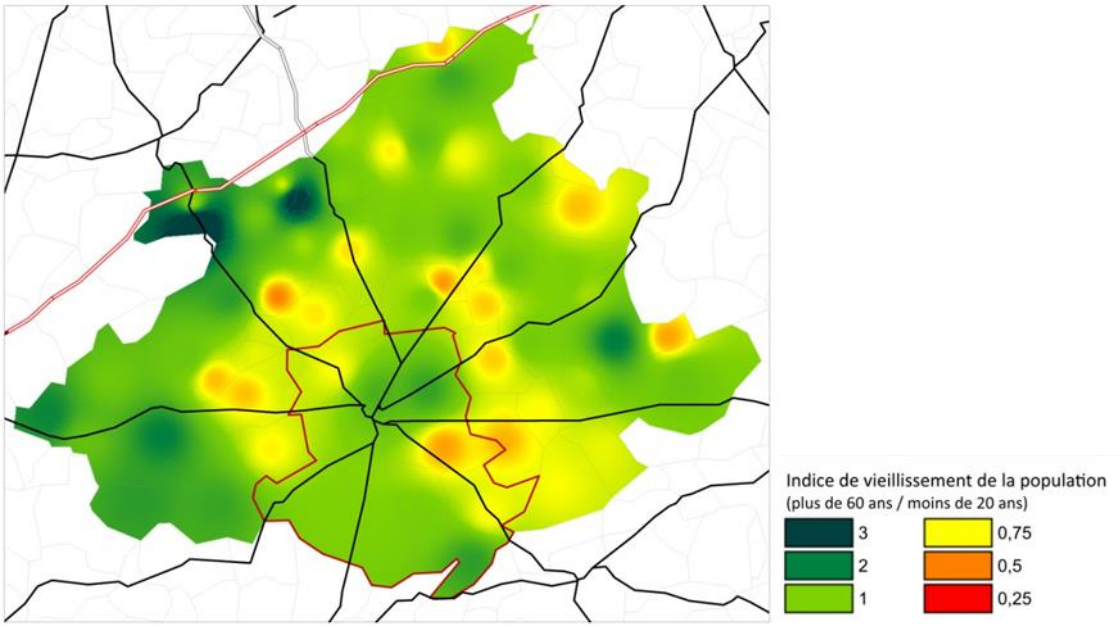


Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Ces données sont confirmées en valeur absolue, puisque Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) a ainsi enregistré 718 nouvelles personnes de plus de 60 ans entre 1999 et 2010.
L'indice de vieillissement[4] apparaît d'ailleurs plus important sur le territoire par rapport aux moyennes observées à l'échelle du SCoT Bocage ou du département : 126,1 pour Vire Normandie contre 93,6 pour le département.

[4] *Le rapport entre la part de plus de 60 ans et celle des moins de 20 ans (un indice de vieillissement supérieur à 1 témoigne d'un vieillissement important*

Indice de vieillissement en 2010 :



La population jeune est plutôt localisée à la périphérie du territoire, sur les communes déléguées qui voient leur population s'accroître de façon générale (Saint-Germain de Tallevende, Coulonces ou Roullours notamment).

Le vieillissement apparaît plus fortement marqué sur les communes déléguées de Vire et de Vaudry, s'expliquant notamment par l'offre en services ou en commerces de proximité proposée et par la présence de structures d'hébergements pour personnes âgées.

1.2.2. Un phénomène marqué de desserrement des ménages

Vire Normandie (ex-CdC) accueillait 8341 ménages en 2010, contre 6105 en 1975 (+36,6%). Cet accroissement est particulièrement marqué sur la ville de Vire avec 1478 ménages supplémentaires entre 1975 et 1999, alors que la commune compte durant cette période 1168 personnes en moins.
Ce phénomène, bien qu'ici très souligné, n'est pas spécifique à Vire Normandie, mais il engendre un besoin en logements toujours croissant.

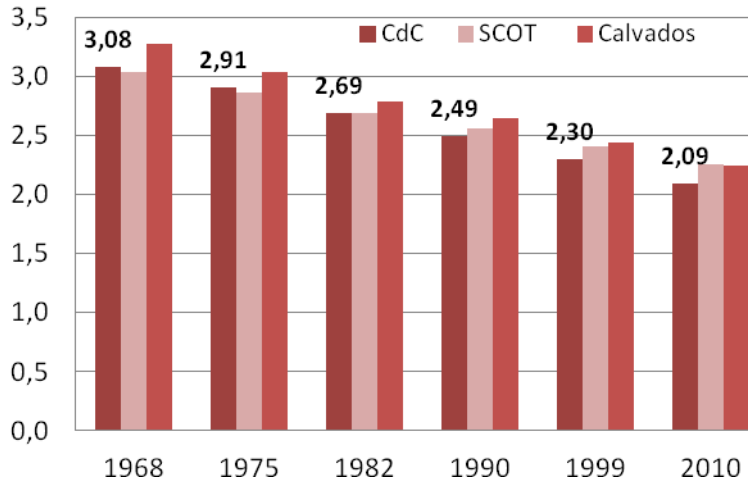
Evolution du nombre de ménages

	1982	1990	1999	2010
Nombre de ménages	6887	7211	7810	8341

Source : INSEE 2010

Cet accroissement du nombre de ménages est à mettre en relation avec l'importante diminution constatée du nombre moyen de personnes par ménage depuis 1975, légèrement inférieure néanmoins à la moyenne observée sur le Calvados.

Evolution du nombre de personnes par ménage

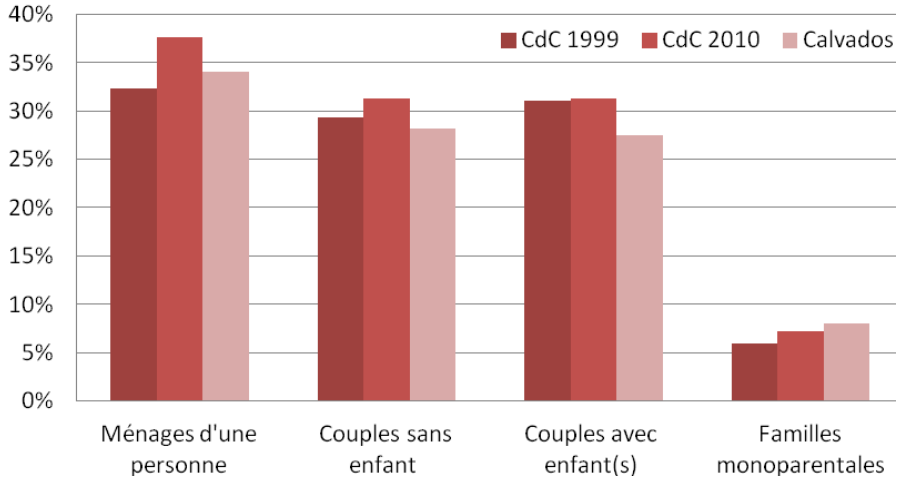


Source : INSEE 2010

En 2010, les ménages sont ainsi composés en moyenne de 2,1 personnes contre 3 personnes en 1975. Le territoire fait face à une modification de la structure familiale, avec une croissance importante des ménages composés d'une seule personne tandis que les couples avec enfants diminuent sur la période 1999-2010.

Si la proportion des familles monoparentales est moindre qu'au niveau départemental, elle tend également à s'accroître.

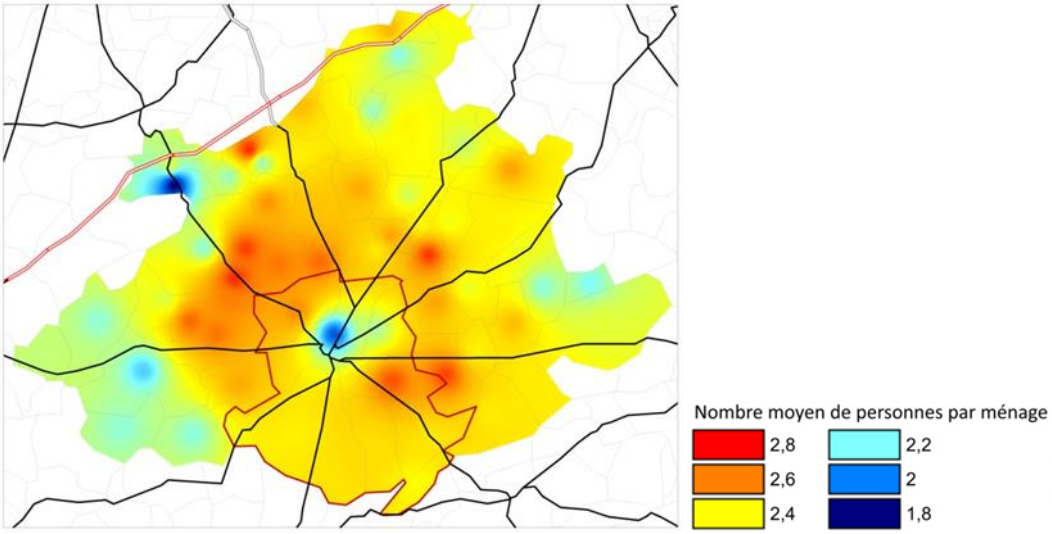
Structure des ménages :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

La taille des ménages apparaît cependant plus élevée sur les communes déléguées situées à la périphérie de Vire (les communes jeunes qui gagnent des habitants), tandis que la ville-centre se caractérise par un nombre de personnes par foyer plus faible.

Nombre moyen de personnes par ménages en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Taille moyenne des ménages par commune déléguée:

Commune déléguée	Taille des ménages en 2010
Coulonces	2,58
Maisoncelles-la-Jourdan	2,42
Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	2,42
Roullours	2,70
Truttemer-le-Grand	2,49
Truttemer-le-Petit	2,49
Vaudry	2,29
Vire	1,94
ENSEMBLE	2,09

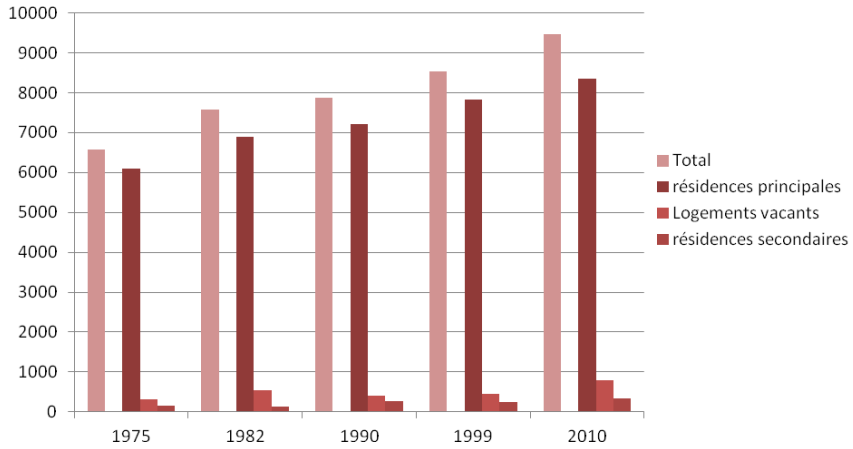
2. L'HABITAT

2.1.L'évolution du parc de logements

2.1.1. Une augmentation importante du parc de logements

En 2010, 9 463 logements étaient recensés sur le territoire (dont 8342 résidences principales et 337 résidences secondaires). Malgré une stagnation de la population, le parc de logements a fortement augmenté, enregistrant ainsi un accroissement de 9,1% entre 1999 et 2010, soit 935 logements supplémentaires.

Evolution du parc de logement entre 1975 et 2010 :



Source : RGP INSEE 2010

Cette augmentation du parc de logements est sans doute à mettre en relation avec la diminution constatée de la taille moyenne des ménages depuis une trentaine d'années.

2.1.2. *Un parc de logements essentiellement résidentiels*

Le territoire apparaît fortement résidentiel, caractérisé par une part importante de résidences principales représentant environ 88% des logements (contre 84% pour le SCoT et 77% pour le Calvados).
Les résidences secondaires sont très peu nombreuses, avec seulement 3,6% du parc, tandis que les logements vacants augmentent au fil des recensements.

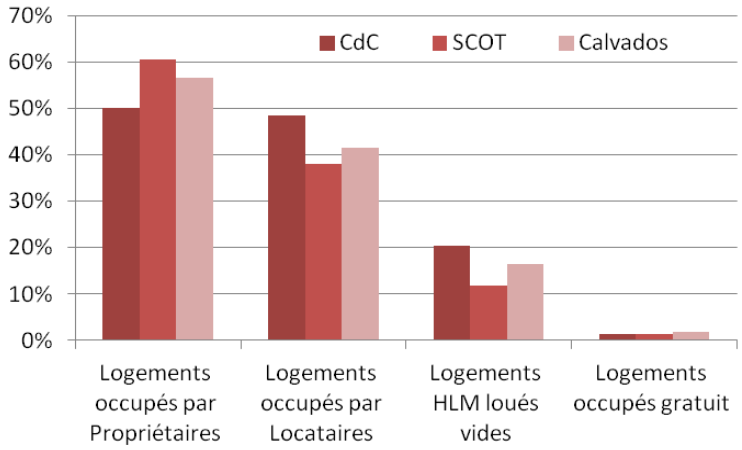
Des disparités sont toutefois notables au sein du territoire :

- les communes déléguées du Nord présentent une proportion de résidences principales importante (en moyenne 91% des logements) ;
- les communes déléguées du Sud-Est (Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit ou Maisoncelles-la-Jourdan) offrent une proportion de résidences secondaires plus affirmée (7 à 10% des logements, contre 3,6% sur Vire Normandie).

L'accroissement du parc de logements peut s'expliquer pour partie par l'activité à la réhabilitation et dans une moindre mesure par la remise sur le marché de logements vacants.
Entre 2000 et 2012, près de 200 logements ont ainsi bénéficié de subventions de l'ANAH, dont une proportion importante sur Vire.

2.1.3. Une population en majorité locataire

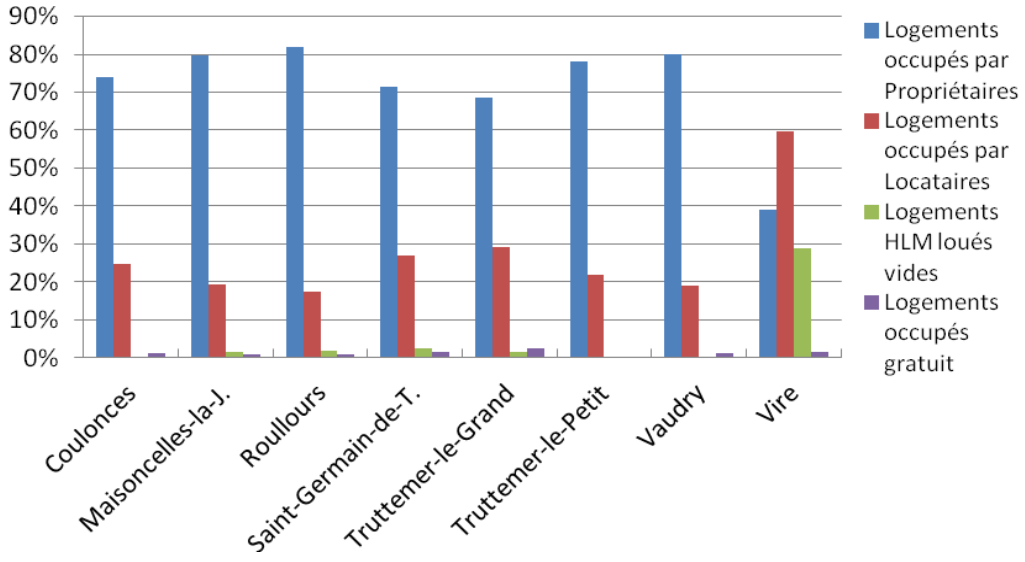
Statut d'occupation des résidences principales en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Le territoire se caractérise par une très faible proportion de propriétaires occupants (50,1%) par rapport au SCoT (60,5%) et au Calvados (56,7%).

Statut d'occupation des résidences principales par communes en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

A l'échelle de Vire Normandie (ex-CdC), on peut facilement observer des disparités locales.

De façon générale, le statut des occupants des résidences principales place les communes déléguées en deux groupes : d'une part Vire, avec une majorité de locataires (60%) et une part importante d'HLM (louées vides), d'autre part les autres communes déléguées où environ les trois quarts des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires et où la part des HLM (louées vides) est réduite (entre 0 et 2%).

Un accroissement de la part des propriétaires occupants a été observé entre 1999 et 2010 (ils ne représentaient que 45,3% des occupants de résidences principales en 1999). Ce phénomène peut s'expliquer par une activité à la construction entre 2000 et 2010 essentiellement destinée à l'occupation personnelle.

Le parc locatif est constitué de 2 337 logements privés et 1 705 logements HLM. Ce nombre de logements est en très faible hausse entre 1999 et 2010 (+1,16%) par rapport à ceux occupés par leurs propriétaires (+12,8%).

Aussi, il convient de trouver un juste équilibre entre l'accession à la propriété et la production de logements locatifs. Ces derniers jouent un rôle important dans l'accueil et le maintien de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées par exemple).

L'ensemble des communes disposent d'un parc de logements locatifs significatifs. Toutefois, la ville de Vire concentre 86% de l'offre locative de la commune nouvelle.

Typologie des logements en 2010

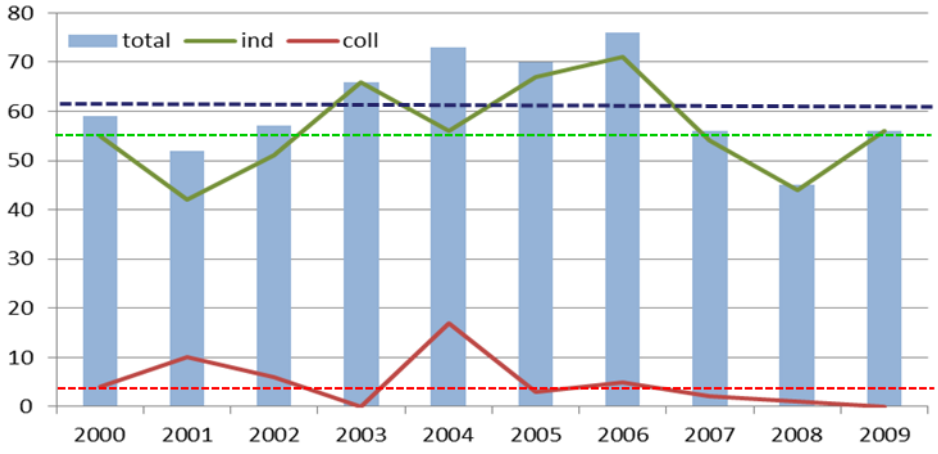
	Logements individuels	Logements collectifs	*autres*	Total
Nombre de logements	5695	3589	*179*	9463
pourcentage	60,2%	37,9%	*1,9%*	100%

Source : INSEE 2010

2.1.4. Une activité à la construction ralentie

610 logements ont été commencés entre 2000 et 2009. Le territoire ayant perdu 240 habitants sur la même durée, l'activité à la construction semble avoir à peine contribué à compenser le phénomène de desserrement des ménages.

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2009



Source : SITADEL - DRE

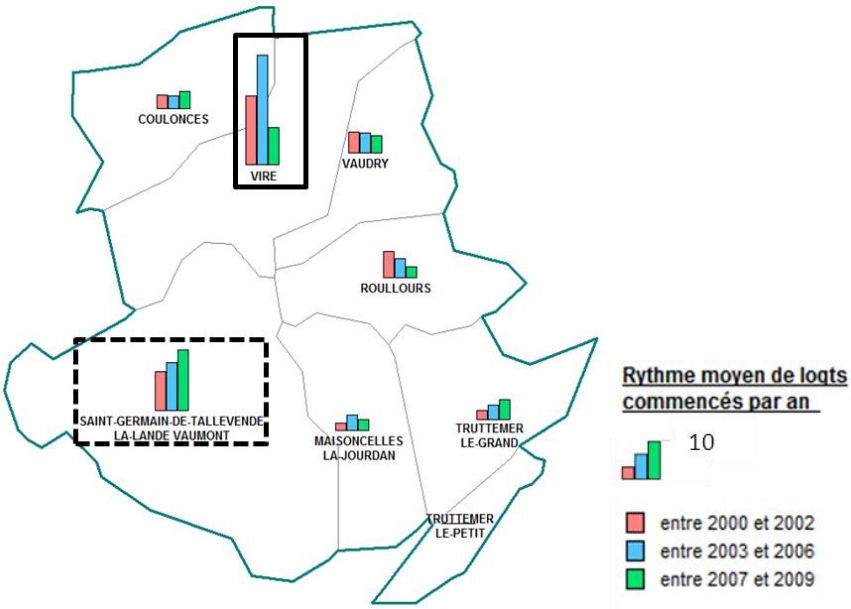
La construction neuve est essentiellement basée sur le mono-produit pavillonnaire destiné à l'occupation personnelle : le logement individuel représente ainsi plus de 92% de l'activité à la construction.

Un ralentissement de cette activité est observé depuis 2006, passant ainsi de 71,3 logements commencés en moyenne par an entre 2003 et 2006 à 52,3 entre 2006 et 2009.

L'activité à la construction apparaît globalement bien répartie sur l'ensemble du territoire, malgré quelques disparités. On observe ainsi un dynamisme plus important sur les communes déléguées périurbaines, par exemple Saint-Germain-de-Tallevende dont le nombre de logements commencés (71 logements) entre 2006 et 2009 est plus important que sur la ville de Vire (56 logements).

Ainsi, la ville de Vire qui rassemble près des deux tiers de la population de Vire Normandie en 2009 n'a enregistré que 36% de logements commencés entre 2000 et 2009.

L'activité à la construction par communes déléguées



Source : SITADEL,CDHAT – Planis

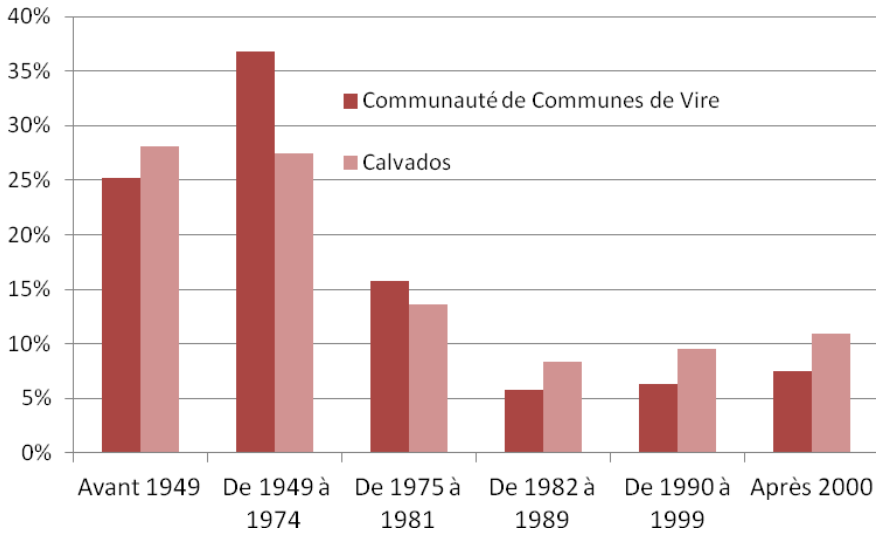
2.2. *Les principales caractéristiques du parc de logements*

2.2.1. Un parc de logements en partie ancien et dégradé

Le parc de résidences principales de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) est caractérisé par un habitat de la Reconstruction conséquent : 42.9% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, contre 26.6% pour le SCoT et 31% pour le Calvados.

La commune déléguée de Vire est fortement concernée par ce patrimoine de la Reconstruction qui concerne 53,8% des résidences principales. Selon les professionnels de l'immobilier, ce parc semble d'ailleurs ne plus correspondre aux attentes des ménages : aussi est-il particulièrement touché par la vacance.
Les communes déléguées rurales renferment, quant à elles, une part importante de logements d'avant 1949 (40,5% de leur parc).

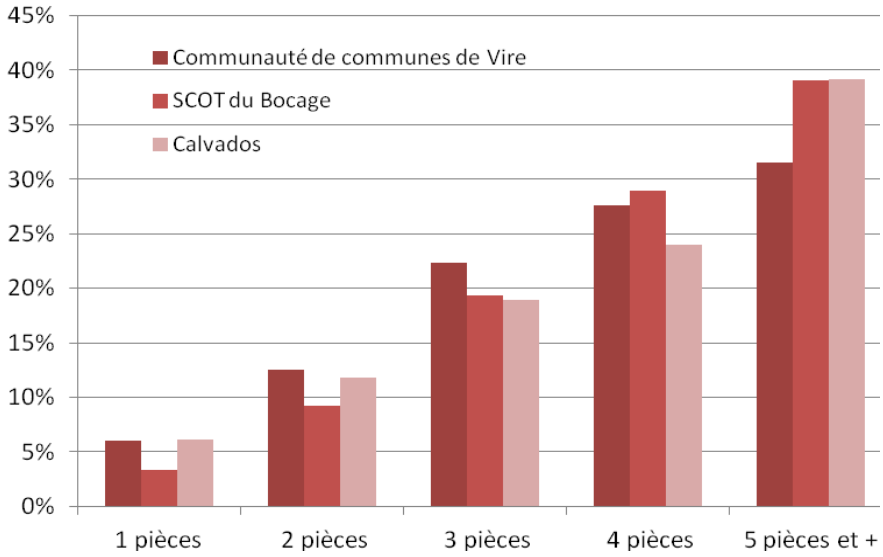
Les résidences principales selon la période d'achèvement



Source : FILOCOM, conception : CDHAT

2.2.2. Un parc de logements plutôt confortables mais de taille modeste

Taille des logements en 2010



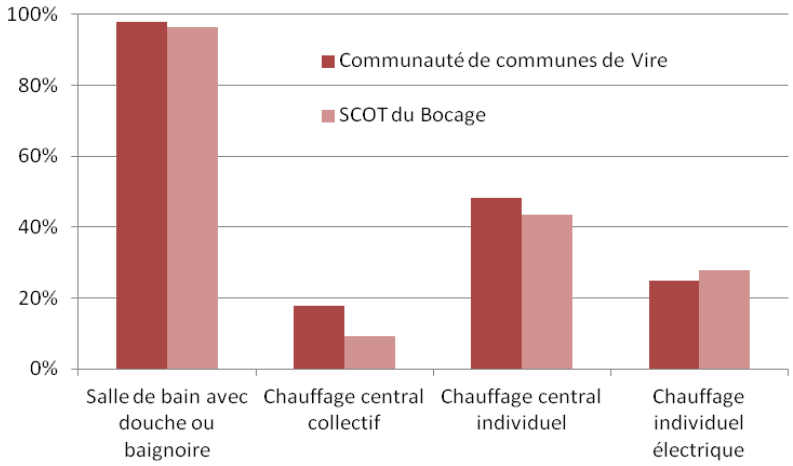
Source : RGP INSEE 2010

Le parc des résidences principales est caractérisé par la présence de logements de taille intermédiaire : les 2 et 3 pièces représentent près de 35% des logements, contre 31% pour le SCoT et 27% pour le Calvados.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit ainsi à 3,9, contre 4,1 pour le Calvados et 4,3 pour le SCoT.

La présence d'un parc de logements collectifs important sur Vire (53,6%) par rapport au SCoT (19,1%) et au Calvados (38,2%) explique pour partie la part importante des petits logements.

Confort des résidences principales en 2010



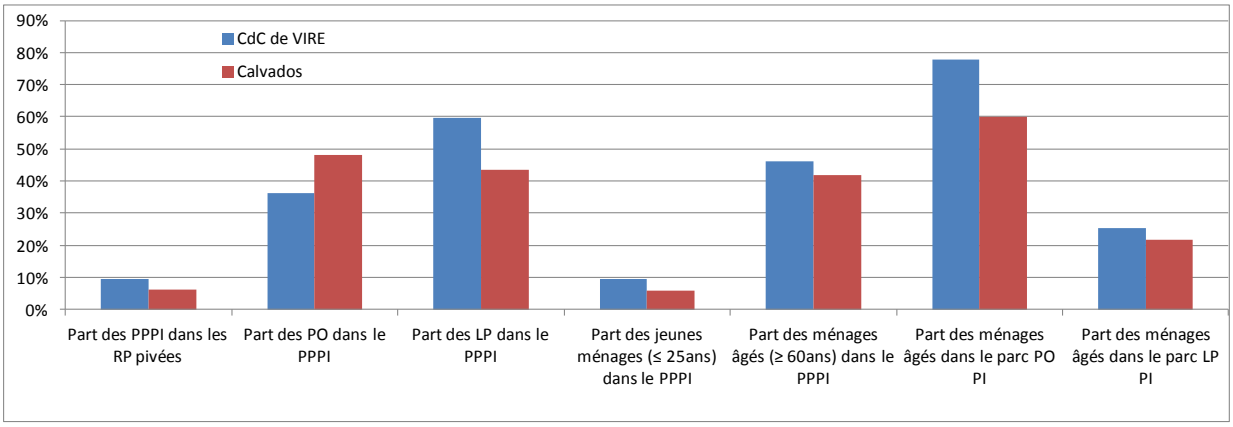
Source : RGP INSEE 2010

Globalement, le « niveau de confort des équipements » du parc immobilier est identique en 2010 à celui du département : 97,7% des résidences principales disposent d'une salle de bains équipée contre 96,6%.

Ce niveau de confort s'est nettement amélioré entre les deux recensements puisqu'il n'était que 95% en 1999.

Le classement cadastral 5 de 2009 met en avant une proportion très importante de logements classés en 6 (catégorie basse) ainsi qu'une part supérieure au département en catégories 7 ou 8 (médiocres, très médiocres) : 14% contre 6,6% pour le Calvados. Ce classement est à mettre en parallèle avec la présence d'un parc de la Reconstruction qui apparaît peu confortable (peu d'isolations acoustiques et thermiques, d'accessibilité, etc.).

Le parc privé potentiellement indigne :



Caractéristiques du PPPI - Source : FILOCOM 2007 et données DDTM

[5] Opéré par la DGI, le classement cadastral des logements est un indicateur de la qualité globale offerte et constitue la base de l'évaluation de la valeur locative.
Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement. Les logements sont notés de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre) à partir de critères concernant le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, les équipements (eau, WC, chauffage central, ascenseur, escalier de service).

Sur Vire Normandie, ce sont 600 logements privés qui seraient qualifiés de potentiellement indignes, avec une part importante de logements locatifs : 59,8% contre 43,6% pour le Calvados[6].

La part des ménages âgés vivant dans ce parc apparaît très importante, que ce soit en tant que propriétaires ou locataires.

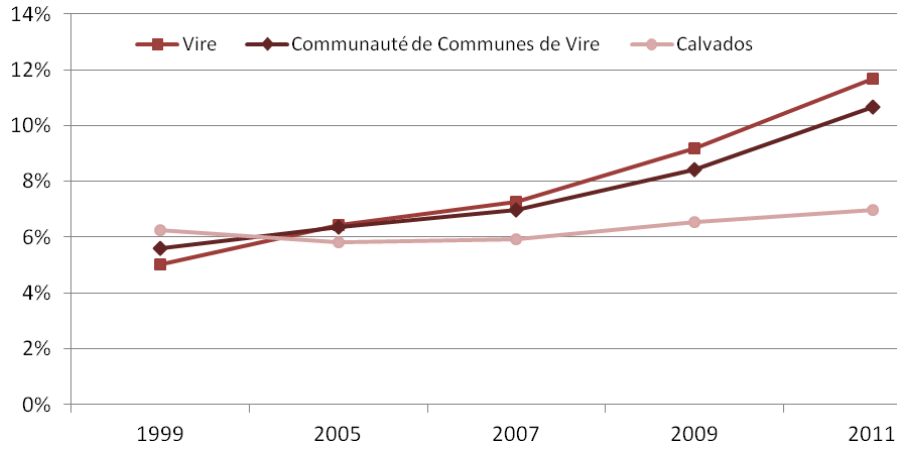
2.2.3. Les logements vacants

784 logements vacants sont recensés sur le territoire de la commune nouvelle par l'INSEE en 2010.

Le taux de vacance est important et tend à s'élever, passant ainsi de 5,1% en 1990 à 8,3 en 2010, soit environ 380 logements vacants supplémentaires recensés sur cette période.

L'analyse des données FILOCOM (même si elles diffèrent quelque peu des données INSEE, les tendances sont identiques) permet d'apporter des informations plus précises et plus récentes sur ce parc : 1 037 logements vacants sont ainsi recensés, soit 10,7% de logements vacants en 2011, avec une progression inquiétante depuis 2007 (environ 380 logements vacants supplémentaires).

Evolution de la vacance sur le territoire intercommunal :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Ce phénomène de vacance[7] touche l'ensemble du territoire mais apparaît plus fortement marqué sur le centre-ville de Vire qui concentre 73% des logements vacants de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire). Les communes déléguées de Truttemer-le-Grand et Saint-Germain de Tallevende affichent également des taux élevés, mais de nombreuses réhabilitations sont en cours sur cette dernière.

Selon la DDTM, les professionnels de l'immobilier ou encore les organismes HLM, cette vacance est ciblée sur le parc privé et sur les grands logements et pourrait s'expliquer par :

- l'inadaptation des logements aux besoins (absences d'ascenseur,…) ;
- l'existence d'un bâti de la reconstruction (mauvaises isolations acoustiques et thermiques,…) ;

[6] Au vu de ces informations, sont retenus comme logements pouvant faire partie du «Parc Privé Potentiellement Indigne» : les logements des catégories cadastrales 7 et 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et les logements dans la catégorie cadastrale 6 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.

[7] Pour rappel, la vacance concerne un logement proposé à la vente ou à la location, déjà attribué et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé, gardé vacant et sans affectation précise.
Un taux de vacance de 6% est nécessaire pour une bonne rotation du parc immobilier. En dessous de ce taux, le marché est qualifié de tendu, ce qui est le cas pour le Calvados qui présente un taux de 4,9%, quand le territoire du SCoT Bocage affiche quant à lui une moyenne de 7,7%.

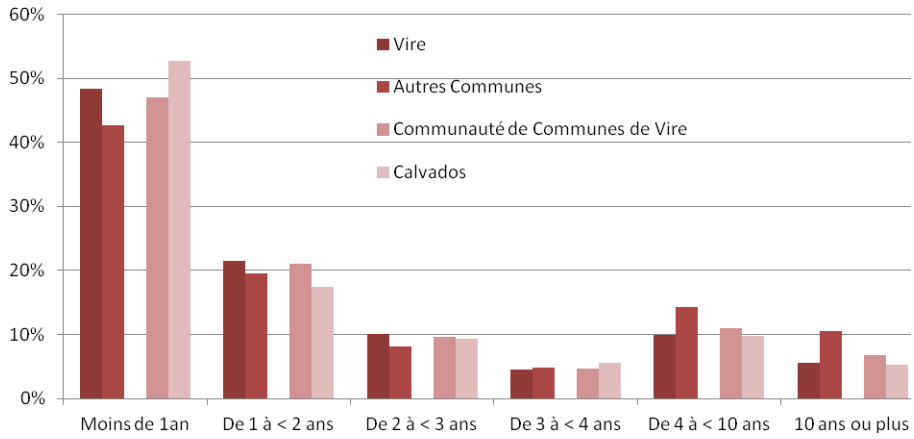
- la présence de commerces en rez-de-chaussée (problèmes d'accès et baux commerciaux).

En complément, une étude, ciblée sur le centre de Vire et la campagne de Saint-Germain de Tallevende, a été menée afin d'établir une pré-identification des causes de la vacance. C'est ainsi que 290 logements ont fait l'objet d'une étude plus fine, et de questionnaires adressés à leurs propriétaires.

Près de 110 ménages enquêtés ont répondu (87 sur Vire et 27 sur Saint-Germain), soit près de 40% de retour. Aussi, il ressort notamment de ce travail de terrain et des enquêtes de voisinage que :

- Les propriétaires disposent majoritairement d'un seul logement vacant
- Les propriétaires sont plutôt âgés (plus de 70% de retraités)
- Les propriétaires sont locaux (55% habitent sur la CdC)
- La vacance est de longue durée sur Saint-Germain (60% sont vacants depuis plus de 5 ans)
- La vacance sur Vire est conjoncturelle et structurelle (60% des logements vacants depuis plus d'un an)
- Les logements sont proposés à la location sur Vire (65%)
- Les logements sont conservés par leurs propriétaires sur Saint-Germain, sans affectation particulière.

Durée de la vacance en 2009 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

La vacance qualifiée de structurelle (supérieure à une durée de 3 ans) touche 22% des logements vacants, plus particulièrement au sein des communes déléguées rurales.

C'est ainsi la question de l'adaptation des logements à la demande qui est ainsi posée (qualité des logements, taille…), l'analyse des données FILOCOM de 2009 indiquant que la vacance concernerait essentiellement :

- les petits logements (moins de 55 m²), à 48% ;
- le parc ancien, à savoir le parc construit avant 1949 pour les communes rurales et le parc de la reconstruction sur Vire ;
- des logements classés en catégorie cadastrale médiocre, avec une part supérieure au département de logements en catégories 7 ou 8 : 26% contre 15,5%, et notamment pour les communes rurales ;
- des logements du parc collectif : 505 sur 804 (243 en 1999 sur 488).

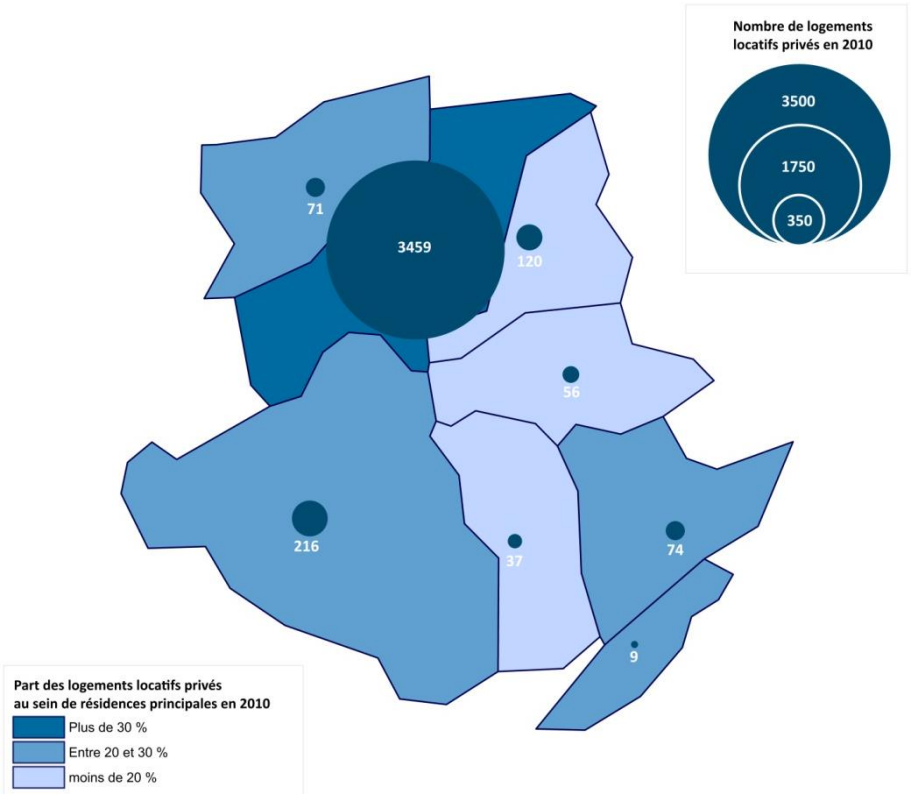
Globalement, il s'agit donc bien de logements peu adaptés aux besoins actuels des ménages (isolation, confort, accessibilité et ascenseur…).

Ce phénomène de vacance concerne également le parc social. Ainsi, fin 2012, Calvados Habitat, principal bailleur du territoire, et gérant un parc de 1480 logements, affiche un taux de vacance de plus de 10% (185 logements) sur son parc. Cette vacance concernait principalement les quartiers « Léonard Gille » et « Besnardière - Redettière », avec des parts respectives de 42% (78 logements sur 317) et 14% (26 logements sur 83) du parc vacant de Calvados Habitat.

2.3.Le parc locatif privé

2.3.1. Un parc locatif en augmentation et essentiellement concentré sur Vire

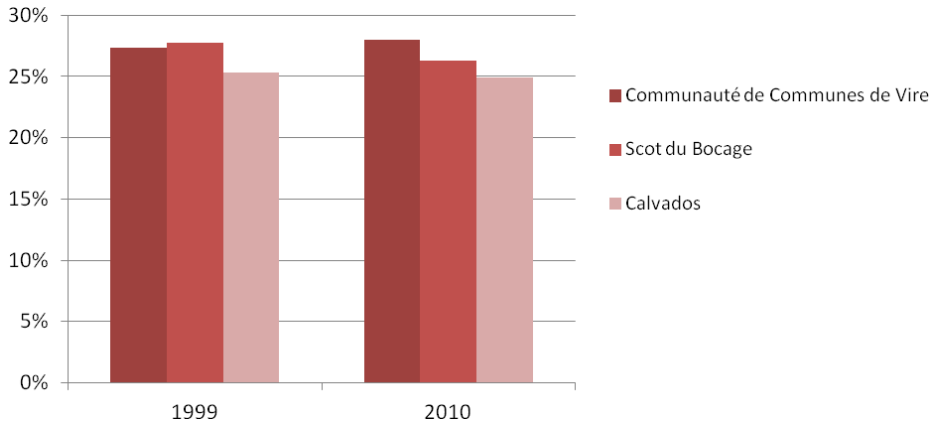
Le parc locatif privé est présent sur l'ensemble des communes déléguées, mais il reste relativement concentré sur la commune déléguée de Vire qui propose 77% de l'offre de la commune nouvelle.
Il est observé un poids moindre du parc locatif dans les communes déléguées de l'Est, notamment sur Vaudry et Roullours.



Source : INSEE 2010

Le poids du parc locatif sur Vire Normandie s'est accru sur la dernière période intercensitaire, passant de 27,4% à 28,1% des résidences principales.

Evolution de la part du logement locatif privé au sein des résidences principales entre 1999 et 2010 :



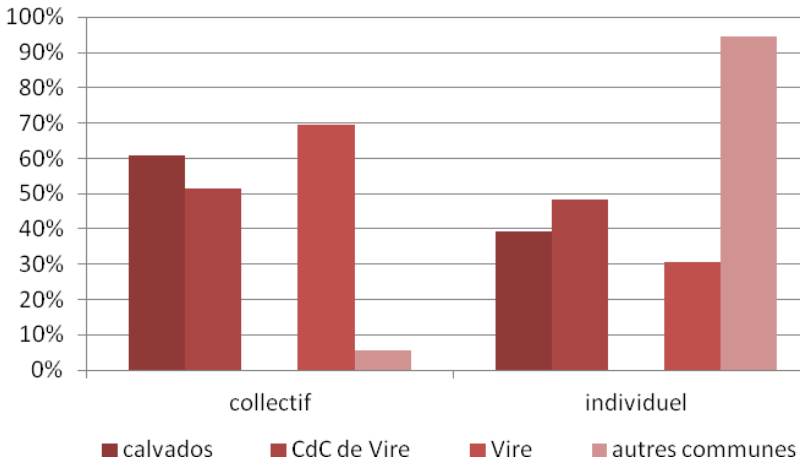
Source : INSEE 2010, CDHAT -Planis

Le poids important du logement individuel (48,4%) est à noter au sein de ce parc locatif, notamment par rapport au Calvados (39,1%).

Toutefois, le parc collectif est bien représenté sur la commune déléguée de Vire (69% de logements collectifs) tandis que le logement individuel est plus présent sur les autres communes déléguées.

La proportion du logement individuel s'est également accrue, confirmant que l'activité à la construction s'est faite autour d'un mono-produit.

Répartition du logement locatif privé par type de construction en 2011 :

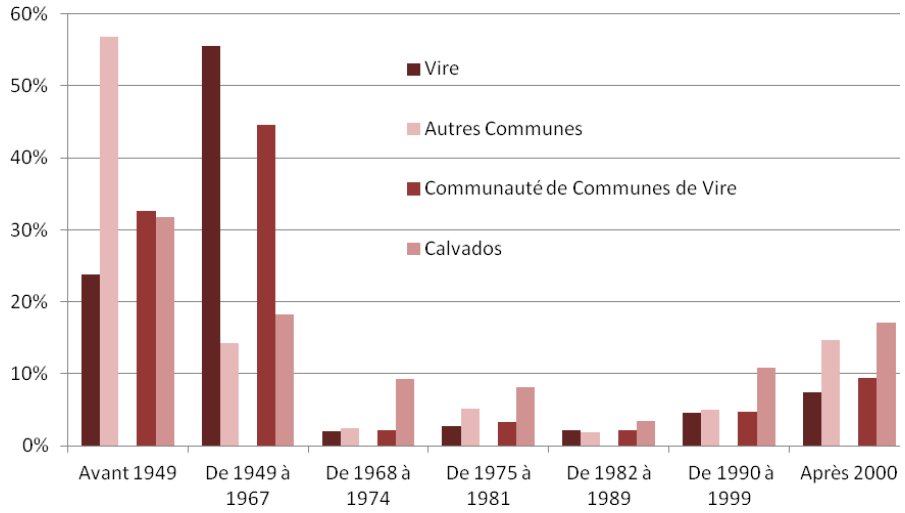


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Ce parc locatif privé est en large partie ancien, avec près de 60% des logements construits avant 1949 pour les communes déléguées rurales et un parc datant d'après-guerre sur Vire.

Ce parc semble peiner à se renouveler, apparaissant souvent de faible qualité et ne répondant plus aux besoins actuels des ménages. Il est donc facilement touché par la vacance, les particuliers se tournant vers un parc plus récent.

Répartition du logement locatif privé selon l'année de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

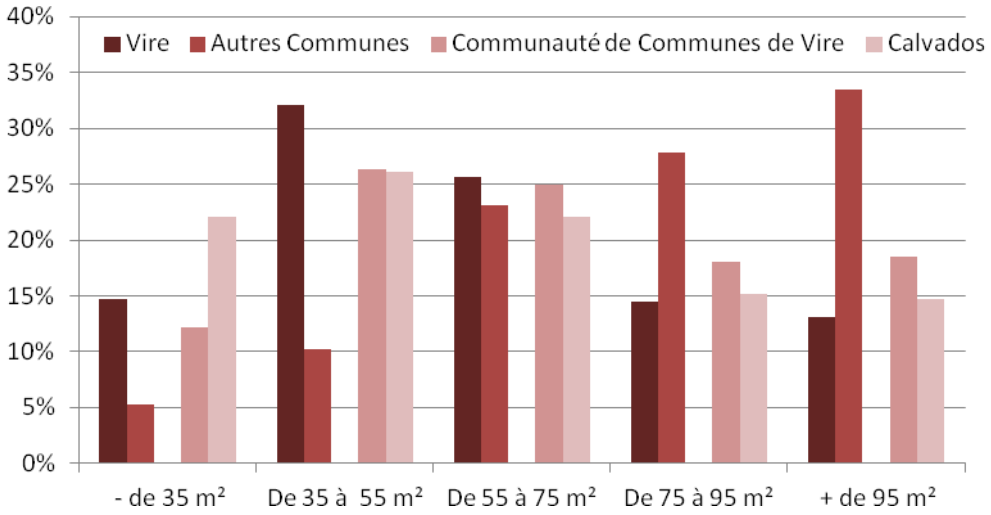
2.3.2. L'occupation du parc locatif privé

Un parc locatif privé composé de logements de grande taille

Le parc de logements locatifs privés est constitué de logements de grande taille (38% font plus de 75 m²) comparativement au département, liée aux logements présents sur les communes déléguées (ex-communes) rurales. La ville de Vire accueille, quant à elle, plutôt des logements de taille moyenne (35 à 55 m²).

Il est à noter que les tous petits logements sont proportionnellement peu présents dans le parc locatif privé.

Répartition du logement locatif privé par surface des logements en 2011 :

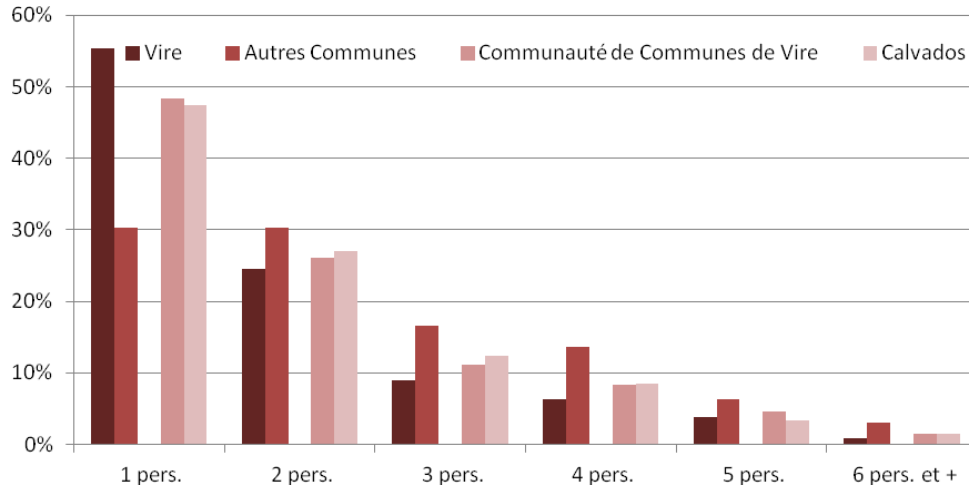


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

De petits ménages

Près de la moitié des ménages du parc locatif privé est composée d'une seule personne et ce principalement sur la ville centre.

Nombre de personne par logement locatif privé en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Le parc locatif privé accueille de petits ménages : 48% des ménages installés dans ce parc sont composés d'une seule personne. Il permet de loger 32% des personnes seules de Vire Normandie.

Ce constat se vérifie sur la ville de Vire, et non sur les autres communes déléguées (ex-autres communes) qui accueillent majoritairement des familles.

Ce phénomène s'explique par les biens proposés sur les différentes communes déléguées et par l'offre en services et équipements présents sur la ville-centre qui attire des jeunes et des personnes âgées.

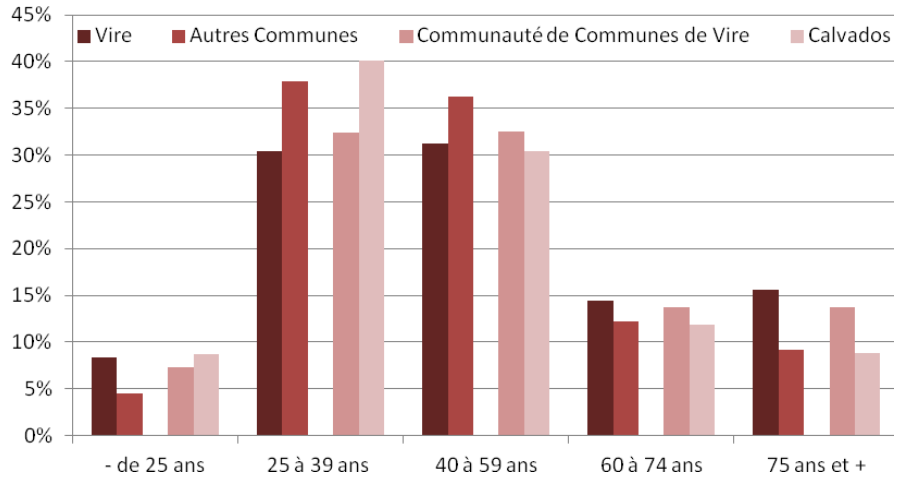
Aussi, sur ce point, la question est posée de l'adéquation du parc avec ses occupants. Par exemple, des logements de taille intermédiaire sur les communes déléguées rurales (logements des jeunes ou personnes âgées) ou logements plus grands sur Vire (accueil de familles)…

Une population jeune dans le parc locatif privé, mais des plus de 60 ans très présents

Le parc locatif privé accueille une population jeune : 47% des ménages de moins de 40 ans, dont 63% des moins de 25 ans sont logés dans ce parc.
Une autre particularité à relever est la part importante des plus de 60 ans (15%) logée dans le parc locatif privé, contre seulement 11% au niveau du département.

Ce phénomène pose questions sur le parcours résidentiel (accession à la propriété difficile, des logements peu adaptés…) et sur l'adaptation des logements aux besoins de ces ménages (accessibilité, confort…).

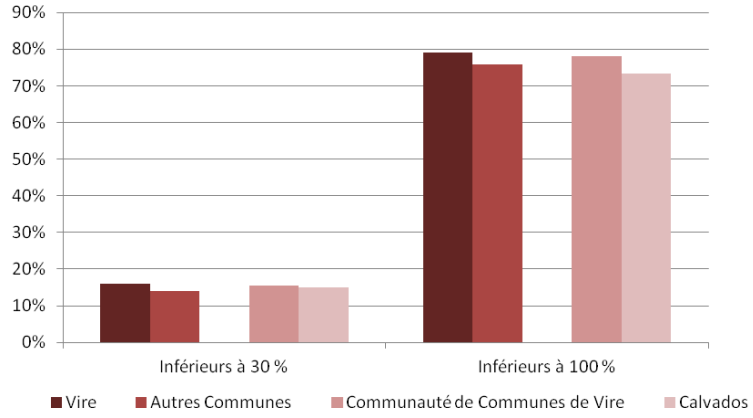
Age de la personne de référence des ménages du parc locatif privé en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Des ménages aux revenus assez faibles :

Revenus disponibles des ménages du parc locatif privé en% du plafond d'attribution HLM en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Les ménages occupant le parc locatif privé disposent de niveaux de revenus assez faibles qui entraînent des situations sociales fragilisées :

- 78% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social, contre 73% pour le département ;
- 15,4% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds d'attribution HLM, contre 15% pour le Calvados.

2.3.3. *Le marché du parc locatif privé*

Les professionnels de l'immobilier enregistrent la présence de nombreux appartements anciens à louer et qui ne sont pas aux normes : besoins d'isolation, d'adaptation.

Les studios, même de qualité, apparaissent difficiles à louer. Une rotation régulière des locataires est constatée sur ce type de biens.

Globalement, il ressort que les propriétaires des logements locatifs du parc de la reconstruction, âgés, sont réticents à entreprendre des travaux.

Les professionnels enregistrent beaucoup de demandes de locations pour le même type de biens, à savoir :

- appartement récent en centre-ville de type 3, à 450 € ;
- pavillon récent T4/T5 à 550 €.

Sont de même exprimées des demandes de logements avec ascenseur pour les personnes âgées.

Enfin, ils enregistrent la présence de quelques investisseurs immobiliers.

Les niveaux de loyers moyens sont les suivants :

Montant moyen du loyer par type de logement	Maison	Appartement	Tendance
T1	300 €	230-300 €	
T2	450 €	260-400 €	
T3	450-600 €	350-450 €	Stabilité, voire
T4	520-650 €	400-500 €	légère hausse
T5	580-700 €	470-600 €	
T6 +	630 €	520 €	

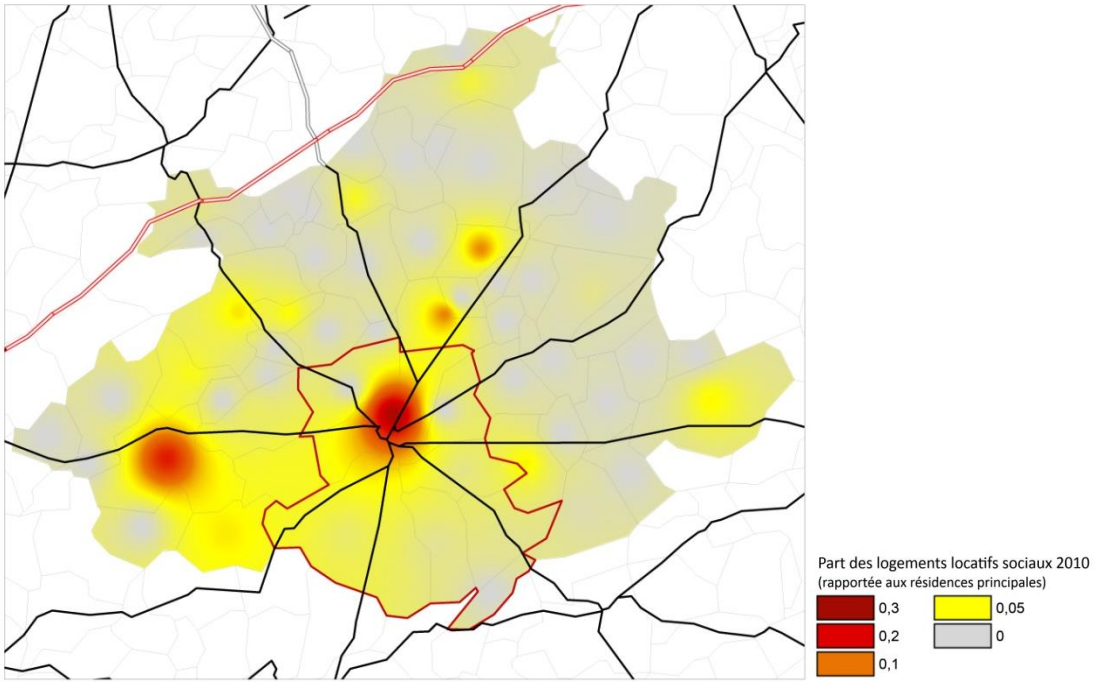
Source : Professionnels de l'immobilier

Ces niveaux apparaissent corrects, mais ils sont conséquents relativement aux ressources des ménages et au confort proposé. Il est relevé des niveaux de loyers élevés pour les logements récents.

2.4. Le parc locatif social

2.4.1. Spécificités du parc locatif social

Part des logements locatifs sociaux :



Source : INSEE 2010, CDHAT - Planis

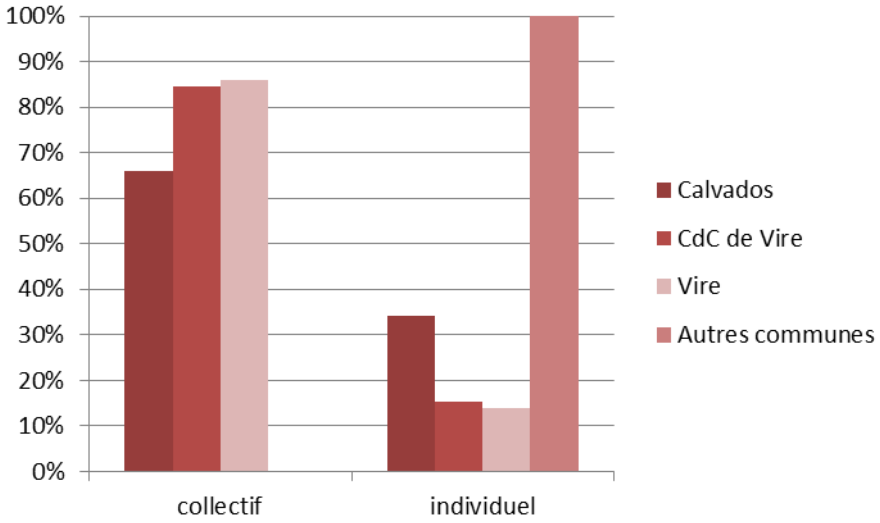
Un parc locatif social conséquent et concentré :

L'offre de logements sociaux en 2010 est importante sur le territoire de Vire Normandie avec 1 705 unités, soit 20,4% des résidences principales, par rapport au SCoT (11,9%) et au Calvados (16,5%).
Cette offre est concentrée sur la ville de Vire qui propose plus de 98% de l'offre présente sur le territoire et présente un parc immobilier composé de près de 30% de logements sociaux.
Quelques communes déléguées ne proposent aucun logement locatif social, et notamment des communes déléguées à la périphérie de Vire.
Toutefois, l'ensemble du territoire de Vire Normandie dispose d'un parc de logements locatifs : Coulonces (2), Roullours (2), Maisoncelles-la-Jourdan (2), Truttemer-le-Grand (1), Truttemer-le-Petit (2), Saint-Germain de Tallevende (1), Vaudry (1), Vire (13), soit un total de 24 logements gérés directement par la collectivité.

Il est à souligner la diminution du parc locatif social, entre 1999 et 2008, aussi bien en nombre (-206 logements, soit -10,6%) qu'en proportion par rapport à la totalité du parc (-4,1 points), du fait des opérations de ventes (SEMIVIR) ou de destructions (Logipays).
Le parc locatif social est ainsi détenu par trois organismes :

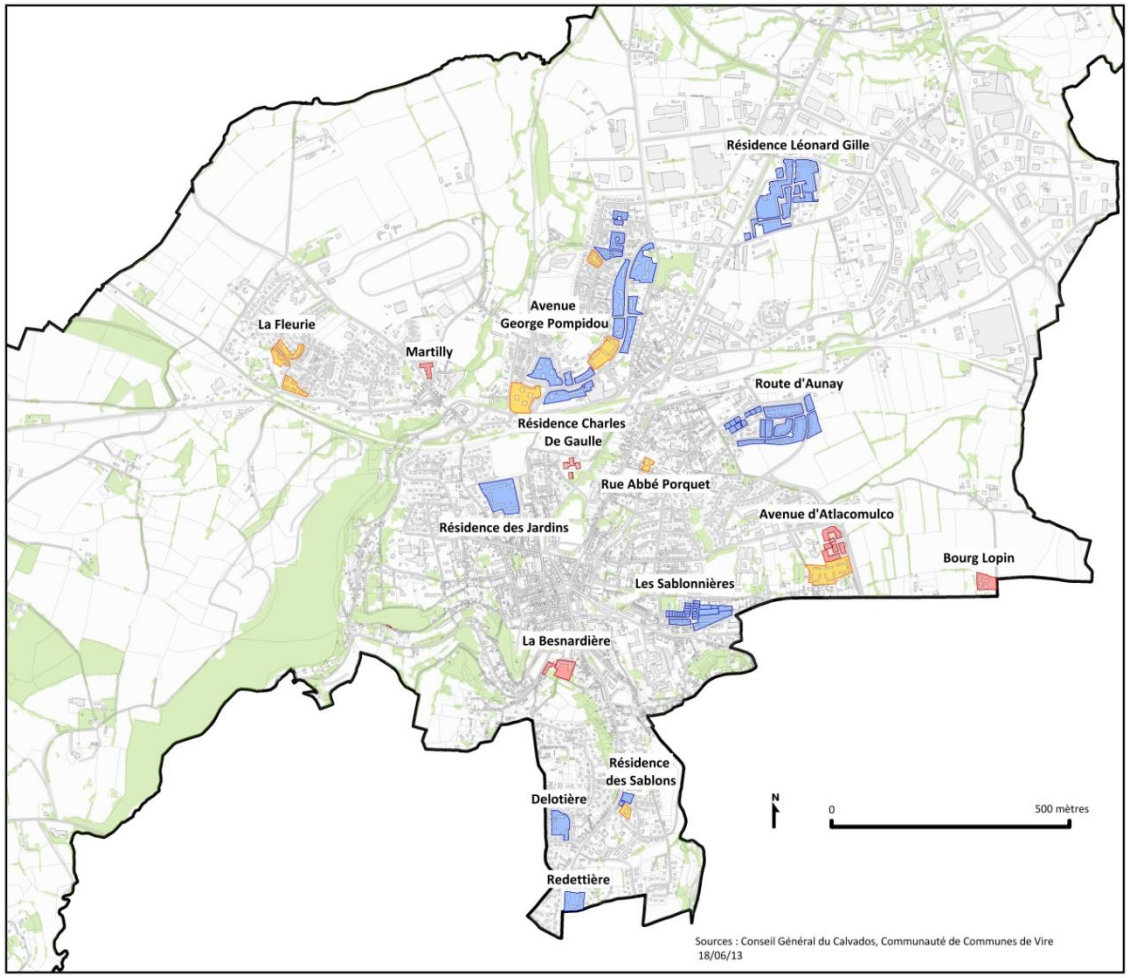
- SEMIVIR (269 logements) : Moulins de Neuville, les Herbages de Neuville, Résidence Maurice Duros…, dont 175 logements collectifs, 30 logements étudiants. La SEMIVIR vient de livrer un programme de 16 logements collectifs de qualité en financements PLS/PLUS qui rencontre quelques difficultés de locations, pour les logements en PLS, du fait des niveaux de loyers demandés trop importants.
- LOGIPAYS (107 logements) : gère des studios sur Vire (Résidence Chaulieu, Saint-Nicolas…) et quelques maisons individuelles sur Saint-Germain de Tallevende où la location ne pose pas de problème et sur Truttemer-le-Grand et Roullours où il est difficile de trouver des locataires (communes éloignées des commerces, des services et de l'emploi et non desservies par des transports collectifs).
- CALVADOS HABITAT (1480 logements) : gère un parc de logements majoritairement collectif (1273 logements collectifs) au sein de plusieurs ensembles : Résidence des Jardins, Résidence Léonard Gille, du Val de Vire… et des maisons individuelles sur Vire (207 logements) et Maisoncelles-la-Jourdan (3 logements).

Répartition du logement social par type de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Localisation du parc de logements sociaux sur la commune déléguée de Vire

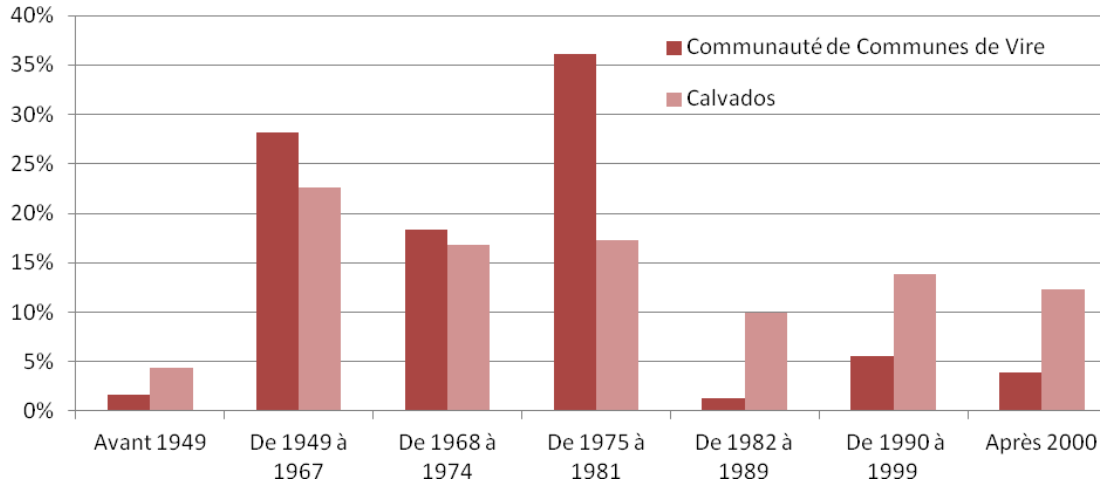


Le parc social de Vire (2013)

- Patrimoine Logipays
- Patrimoine Calvados Habitat
- Patrimoine Semivir
- Bâtis
- Parcellaires
- Limite administrative

Un parc locatif social majoritairement collectif et datant de la Reconstruction :

Répartition selon l'année de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Le parc locatif social a majoritairement été construit lors de la période de la reconstruction. Sur Vire, les grands ensembles ont été édifiés entre 1960 et 1980.

Ce parc est plus récent sur les communes rurales.

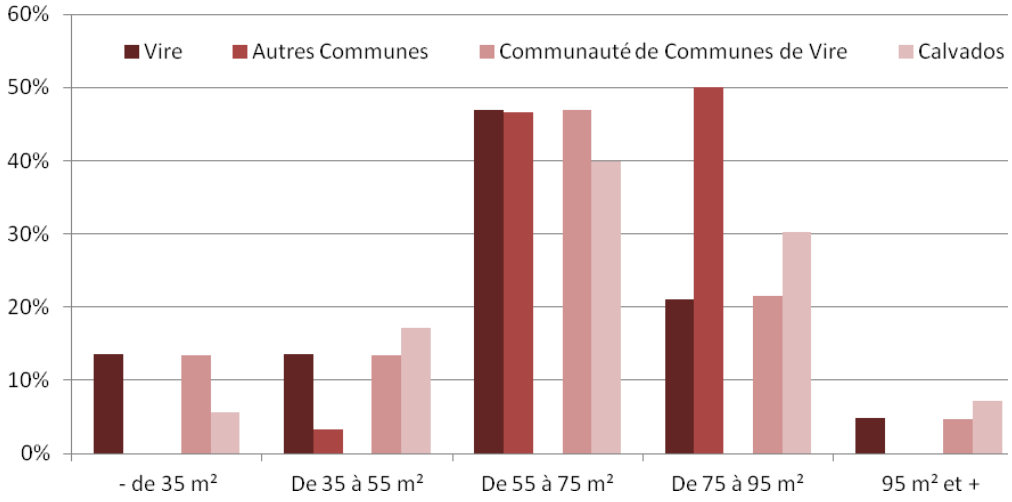
Il est à noter que les logements font l'objet de travaux réguliers d'entretien et d'amélioration, d'après les organismes.

2.4.2. L'occupation du parc locatif social

Un parc locatif social constitué de logements de grande taille

Le parc locatif social est composé de logements de taille moyenne : 47% des logements font entre 55 et 75m². Ce type de logements est recherché par les ménages à la différence des très grands logements en collectif qui se louent moins bien selon les organismes.

Répartition par surface des logements en 2011 :

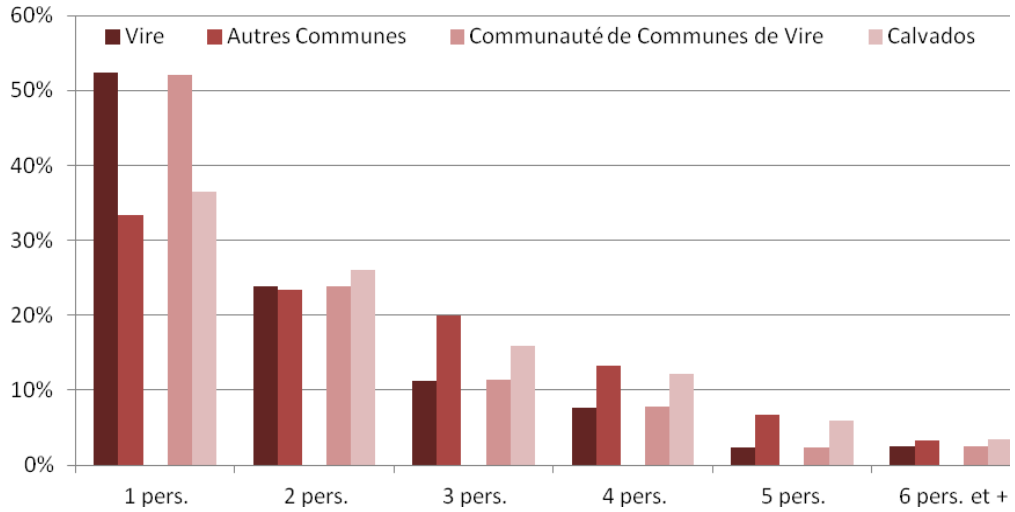


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Un parc locatif social accueillant de petits ménages

Ce parc locatif accueille de petits ménages : 50,5% des ménages installés dans le parc social sont composés d'une seule personne, contre 36% à l'échelle départementale.
Ce constat se vérifie sur la ville de Vire, et non sur les autres communes déléguées qui accueillent majoritairement des familles (en lien avec la taille des logements).
Ce phénomène s'explique par les biens proposés sur les différentes communes déléguées (Vire propose de petits logements) et par l'offre en services et équipements présents sur la ville-centre qui attire des jeunes et des personnes âgées.

Nombre de personnes par logements en 2011 :

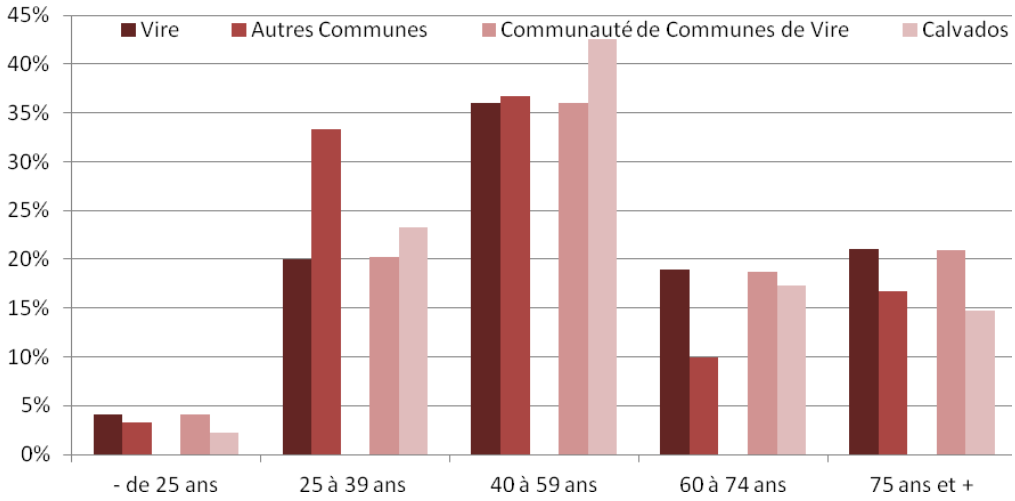


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

Une part importante des plus de 60 ans dans le parc locatif social

Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) se caractérise par une présence importante des plus de 60 ans dans le parc social locatif : 40%, contre 32% à l'échelle départementale.

Age de la personne de référence en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

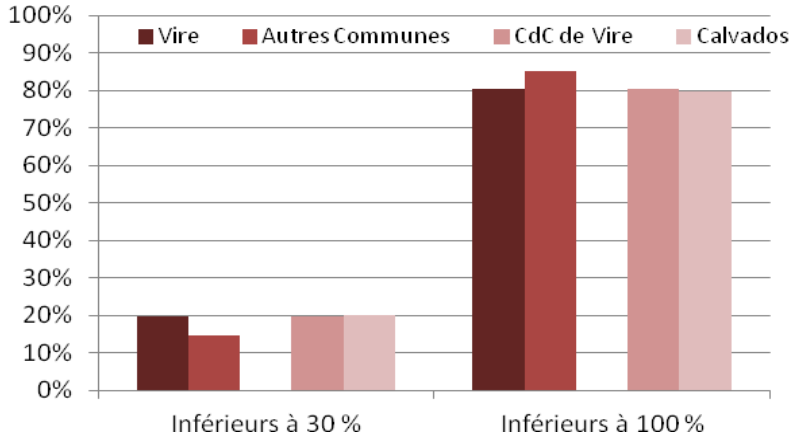
Des ménages aux revenus faibles

Les niveaux de revenus des occupants de logements sociaux sont faibles, faisant apparaître des situations sociales fragilisées :

- 20% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds d'attribution HLM
- 56% des clients de Calvados Habitat perçoivent l'APL.

Selon une étude de l'Agence Régionale de l'Habitat Social (ARHS) de 2010, il est indiqué « une part importante d'inactifs dans ce parc, avec une part conséquente de personnes de plus de 65 ans et parmi les actifs, significativement moins d'emplois stables et enfin un taux de chômage élevé de 22%, soit + 3% au-dessus de la moyenne départementale ».

Revenus disponibles des ménages en% du plafond d'attribution HLM :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFiP

L'ARHS a fourni les informations suivantes sur le niveau des loyers au 1er janvier 2012 :

Montant moyen du loyer par type de logement	Calvados	VIRE NORMANDIE
T1	208 €	**173 €**
T2	281 €	**251 €**
T3	348 €	**286 €**
T4	425 €	**338 €**
T5 +	456 €	**405 €**
Montant moyen	369 €	**296 €**

Les niveaux moyens apparaissent plus faibles qu'au niveau départemental du fait de l'existence localement d'un parc plus ancien, de taille plus réduite et constitué de logements collectifs.
Il est constaté un écart de prix marqué avec le privé et décroissant avec la taille du logement.

2.4.3. La demande de locatif social

Début 2011, CALVADOS HABITAT recense 330 demandes, dont 120 demandes de mutations et 210 demandes externes.

Les principales caractéristiques de ces demandes sont :

- 58% des demandes proviennent d'habitants de Vire Normandie ;
- 329 demandes concernent Vire et 1 Maisoncelles-la-Jourdan ;
- la demande porte majoritairement sur des T2-T3 (62%) et sur du logement collectif (67%). Les plus grands logements ne sont pas demandés : ratio demande/offre de 0,3 pour les T4 ;
- les demandeurs se retrouvent dans toutes les classes d'âges, avec une proportion légèrement plus importante des moins de 30 ans (29%) ; l'âge moyen du demandeur est de 41,5 ans.
- 66% disposent de moins de 60% des plafonds HLM ;
- près de la moitié des demandes concernent des personnes isolées.

Les temps moyens de réponse à une demande sont de :

- 11,8 mois en demandes externes/18 mois pour une mutation
- 16,7 mois pour du logement individuel/12,7 mois pour un logement collectif.

Début 2011, LOGIPAYS enregistrait 297 demandes, dont 176 pour Vire. Les ménages qui demandent un logement sont en moyenne composés d'1,8 personne. Ils recherchent des T2-T3, dans le parc individuel ou collectif.

De son côté, la SEMIVIR enregistre également des demandes pour des T2-T3. Il n'y aurait pas d'attente pour les grands logements, moins recherchés, et présentant des niveaux de loyers proches d'un remboursement d'accession.

Face à ces constats, il apparait qu'une réflexion sur les typologies de logements doit s'opérer, et sur le fait de proposer ou non plutôt des logements de types 2 ou 3.

2.4.4. Perspectives d'avenir pour le parc locatif social

Des entretiens avec les responsables des organismes HLM, il ressort le souhait de « fidéliser la clientèle », particulièrement exprimé par SEMIVIR, se traduisant par :

- un parc de logements entretenus régulièrement et des logements qui ont fait l'objet de travaux d'isolation,
- des logements situés dans un environnement agréable (espaces verts, jeux enfants),
- un travail mené avec les associations de locataires, avec les « correspondants de secteur ».

Les principaux constats sont :

- une vacance élevée dans le parc de Calvados Habitat (plus de 10% de son parc fin 2012) et plus marginale pour le parc de la SEMIVIR (hormis sur les grands logements), concentrée sur deux secteurs majeurs : « Léonard Gille » et « Besnardière – Redettière »
- une certaine stabilité des locataires ces dernières années, avec un taux de mobilité de 12% en 2009 contre 16% en 2000 et des locataires présents depuis la construction des logements (années 1970) pour SEMIVIR. Une rotation plus importante dans le parc de Calvados Habitat (notamment pour de l'accession à la propriété, soit 25% des départs) ;

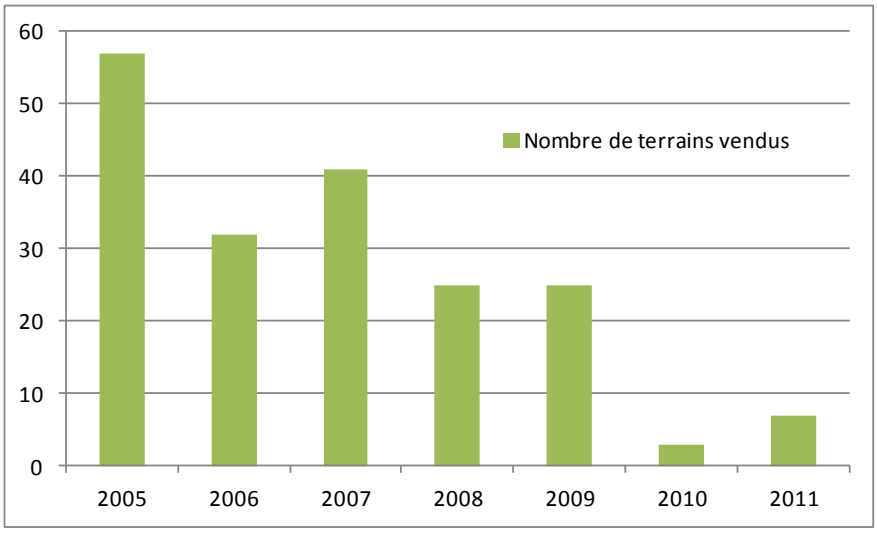
- une absence de phénomène de dégradation ;
- des problèmes d'accessibilité des logements (présence de marches pour accéder aux immeubles (SEMIVIR) et très peu de logements disposant d'ascenseurs.
- des logements plutôt anciens, disposant de pièces de petites surfaces, répondant moins aux attentes des ménages d'aujourd'hui

2.5. Le marché foncier et immobilier

2.5.1. Un marché foncier en baisse

D'après les données fournies par PERVAL entre 2005 et 2011, 190 terrains ont été vendus quelque soit l'usage (soit 27 terrains par an), dont 119 terrains vendus pour la construction de maisons individuelles et 7 pour des immeubles collectifs. 17% de ces ventes concernent des lotissements.

Nombre de terrains vendus entre 2005 et 2011 à Vire Normandie



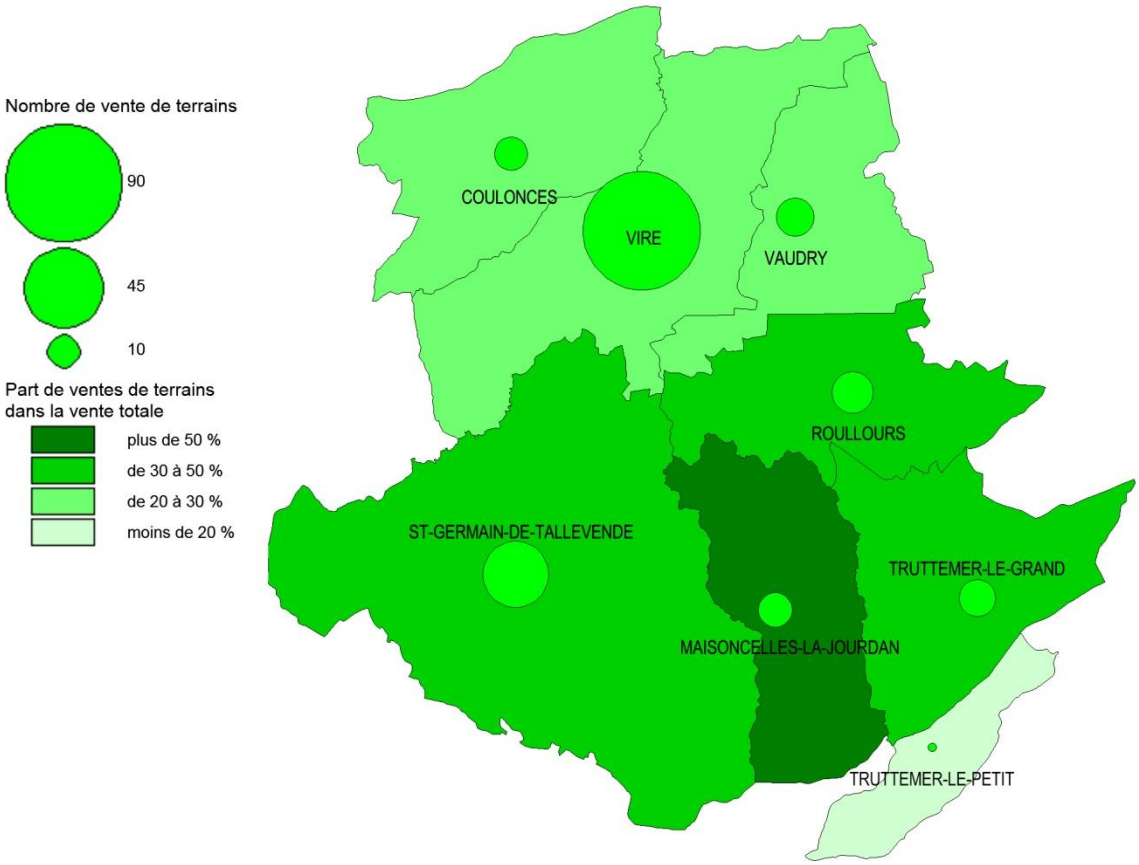
Source : PERVAL, 2005-2011

Globalement depuis 2006, le marché foncier a subi une importante diminution des ventes de terrains, et ce malgré un léger rebond en 2007.

La moitié des terrains vendus entre 2005 et 2011 concernent la ville de Vire (29% pour les terrains à usage d'habitation). Les autres communes déléguées se répartissent les 96 autres ventes de terrains. La commune déléguée de Truttemer-le-Petit est très peu concernée par ces transactions.

La taille moyenne des terrains vendus est de :
- 4163 m² au total.
- 1 118 m² pour un terrain viabilisé destiné à l'habitation individuelle (52 terrains) et 1 859 m² pour un terrain non viabilisé destiné à l'habitation.
- 1 090 m² pour un terrain en lotissement (33 terrains).
- 30 terrains présentent une surface inférieure à 500 m² (dont 4 destinés à l'habitation).

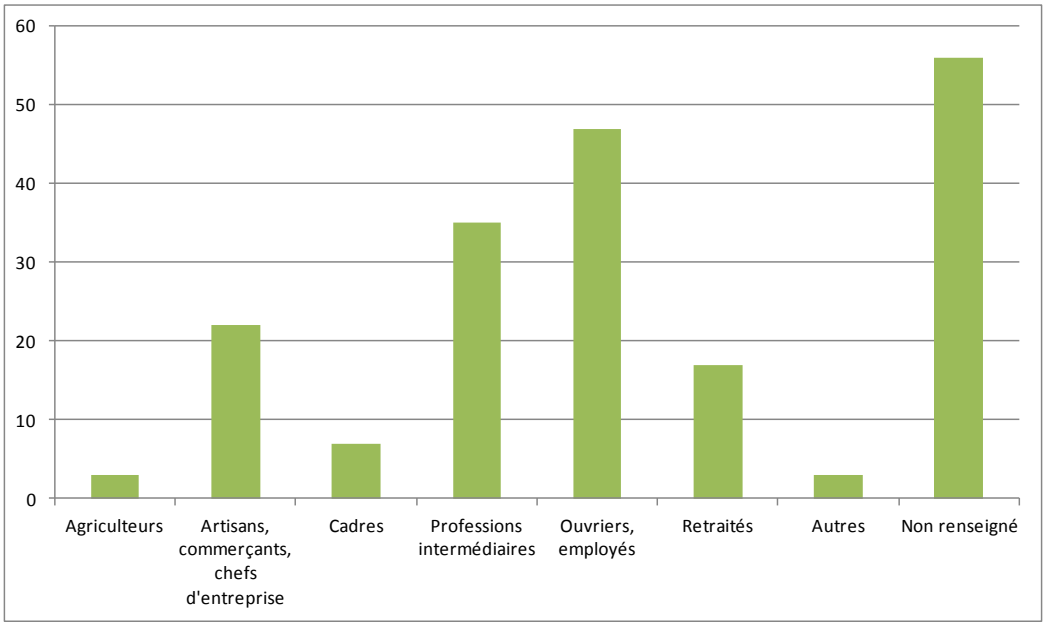
Transaction de terrains entre 2005 et 2011 à Vire Normandie



Source : PERVAL, 2005-2011

Trois acquéreurs sur quatre sont originaires de Vire Normandie.
Sur 190 transactions, 138 acquéreurs sont des particuliers, 28 des administrations, 23 des entreprises ou SCI et 1 marchand de biens.

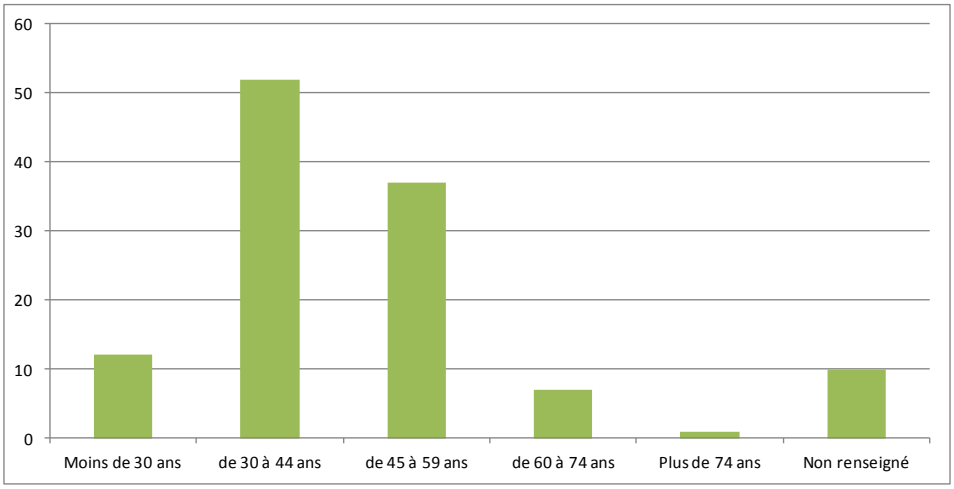
Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs de terrains



Source : PERVAL, 2005-2011

Il est relevé une proportion importante de ménages « modestes » (ouvriers et employés) dans les acquéreurs.

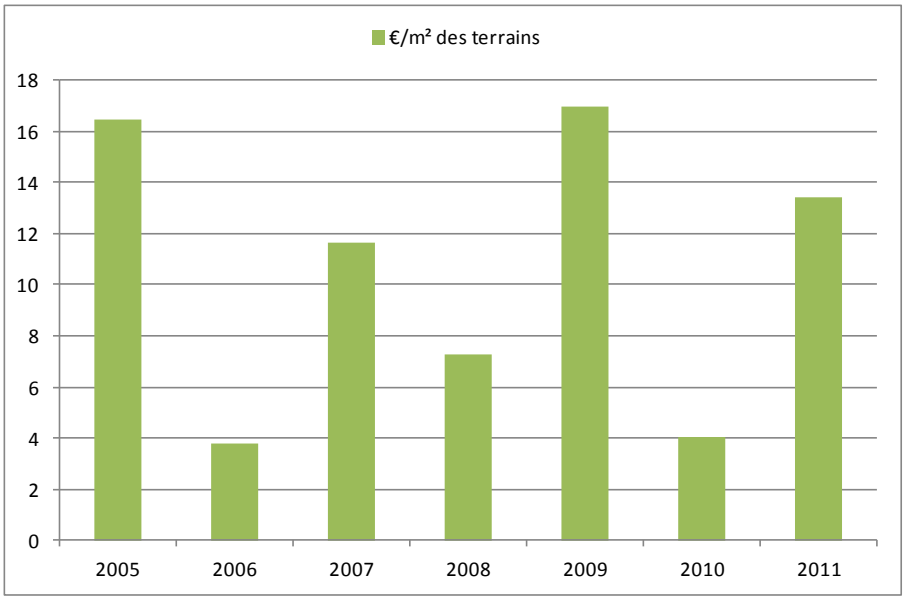
L'âge des acquéreurs de terrains destinés à l'habitation individuelle



Source : PERVAL, 2005-2011

44% des acquéreurs ont entre 30 et 44 ans.
Il est intéressant de souligner que plus les acquéreurs vieillissent et plus la taille moyenne des terrains acquis diminue (796 m² entre 60 et 74 ans, contre 2398 m² pour les moins de 30 ans).

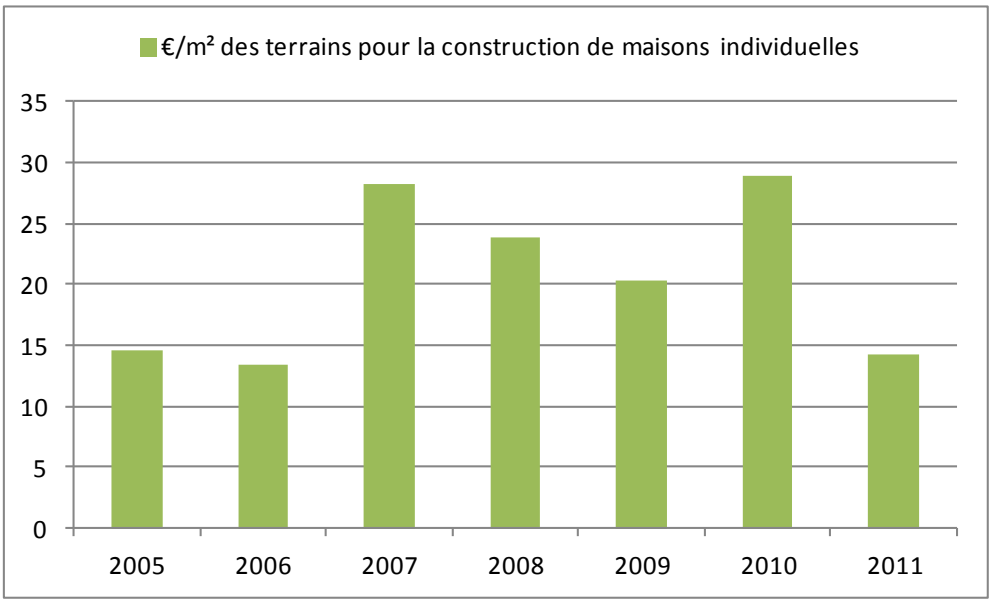
Evolution du prix des terrains (€/m²)



Source : PERVAL, 2005-2011

Les prix globaux moyens de vente sont variables selon les années ; le prix moyen global sur la période étant de 8,7 €/m².

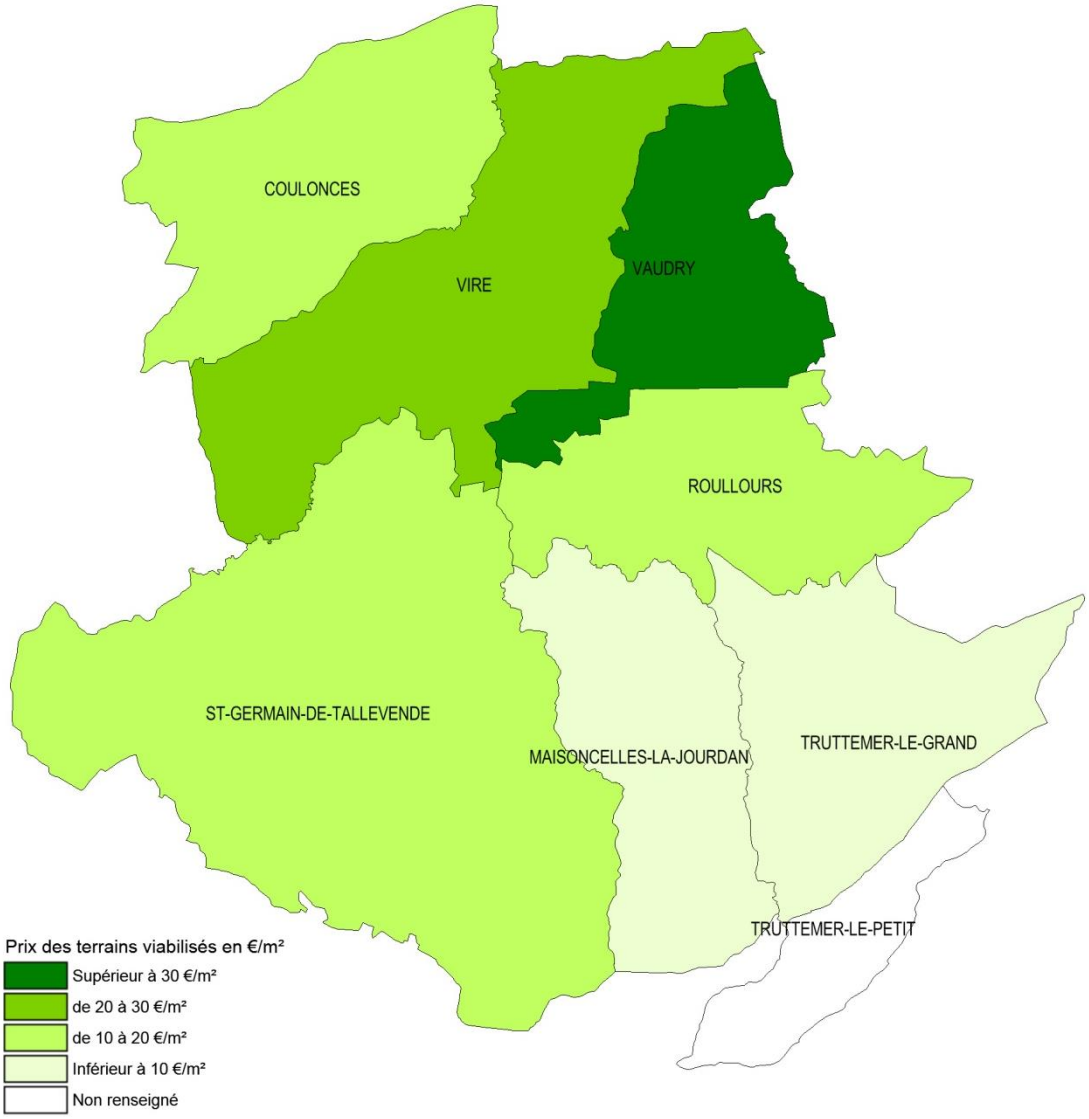
Evolution du prix des terrains pour la construction de maison individuelle (€/m²)



Source : PERVAL, 2005-2011

Le prix moyen affiché en lotissement est de 21,6 €/m² et de 19,1 €/m² pour les terrains destinés à la construction de maisons individuelles.

Prix des terrains viabilisés

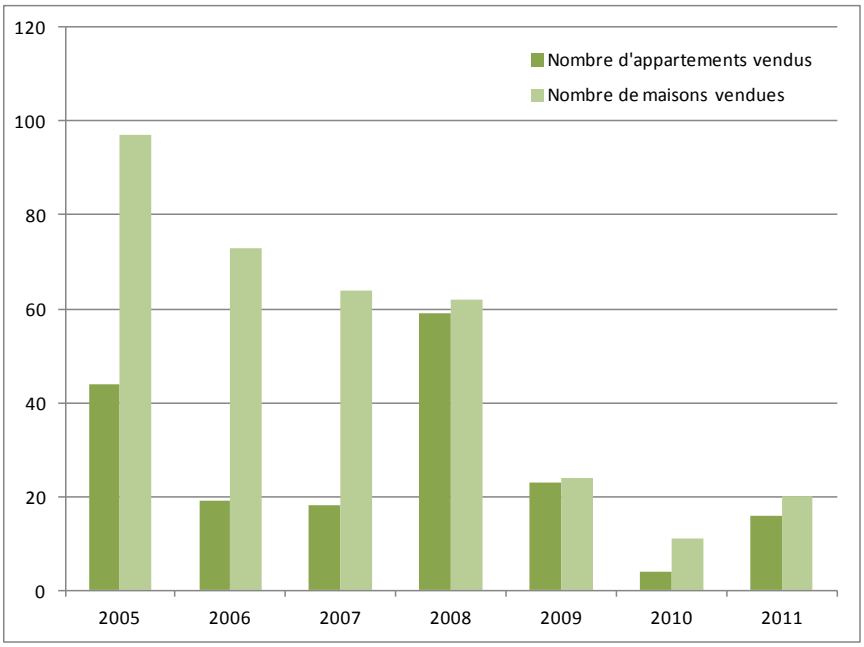


Il est relevé des écarts de prix conséquents entre les communes, pour la vente de terrains viabilisés.

2.5.2. Le marché immobilier tourné vers la maison individuelle

483 biens immobiliers ont été vendus entre 2005 et 2011, soit en moyenne 93 transactions annuelles. Le marché immobilier est dominé par la vente de maisons individuelles (66% des ventes sur la période).

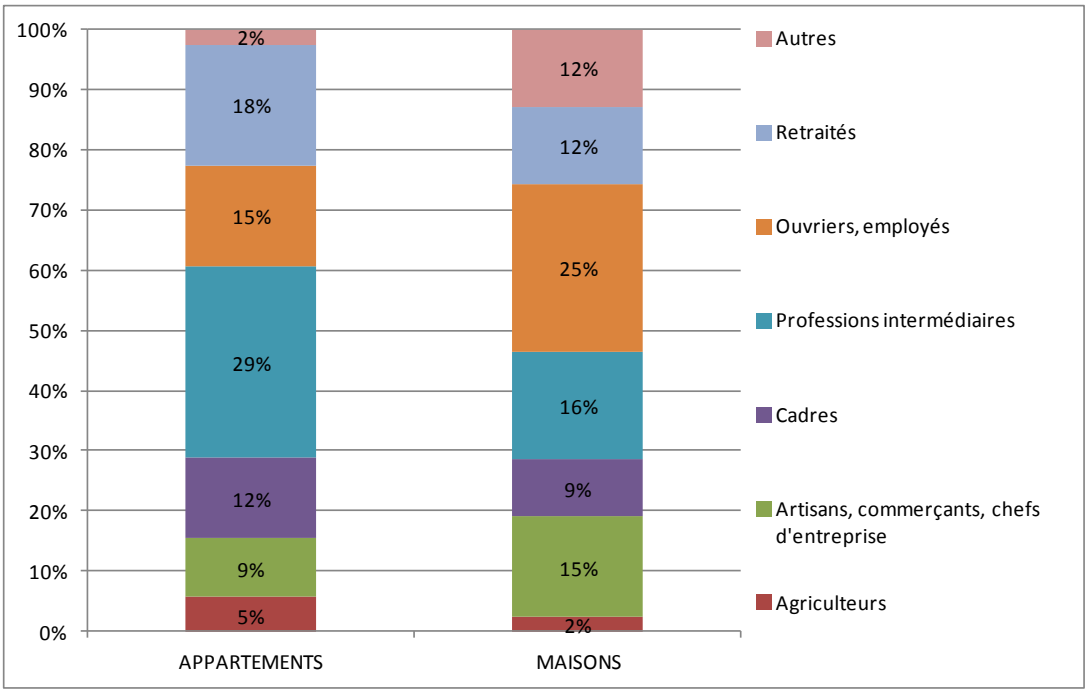
Evolution de la vente immobilière



Source : PERVAL, 2005-2011

L'autre constat concernant le marché immobilier est la baisse des ventes entre 2005 et 2011 (- 67%). Essentiellement localisée sur Vire, la vente d'appartements s'est toutefois accrue en 2008, avec plus de 59 ventes. Vire concentre également la majorité des transactions, même si des ventes conséquentes de maisons ont été observées en périphérie.
Les acquéreurs de biens immobiliers sont majoritairement originaires de Vire Normandie : 45% pour les maisons et 37% pour les appartements. 20% proviennent du reste du département et 10% de la Région. A noter, l'existence de 43 acquéreurs britanniques sur la période 2005-2011.

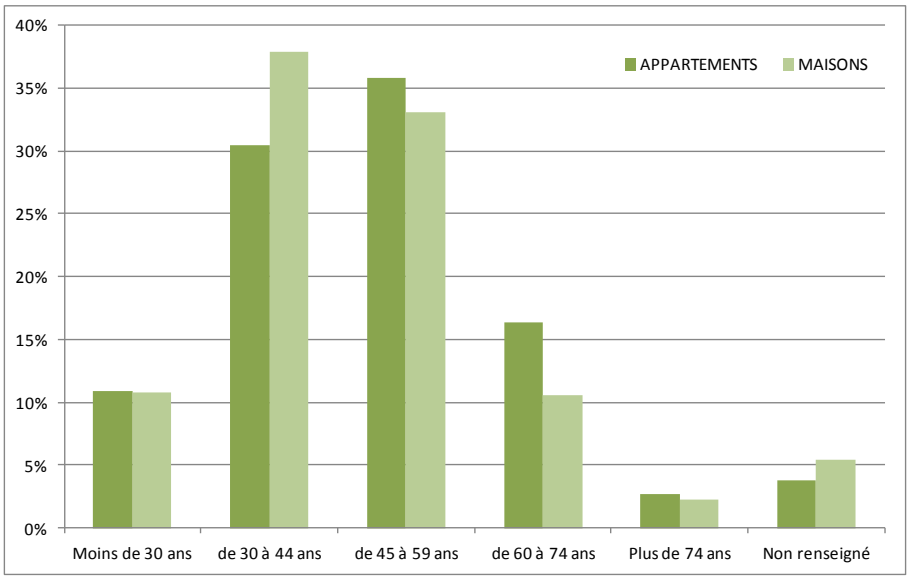
La répartition des catégories socioprofessionnelles



Source : PERVAL, 2005-2011

Les achats ont été réalisés majoritairement par des professions intermédiaires.

La répartition de l'âge des acquéreurs de biens immobiliers

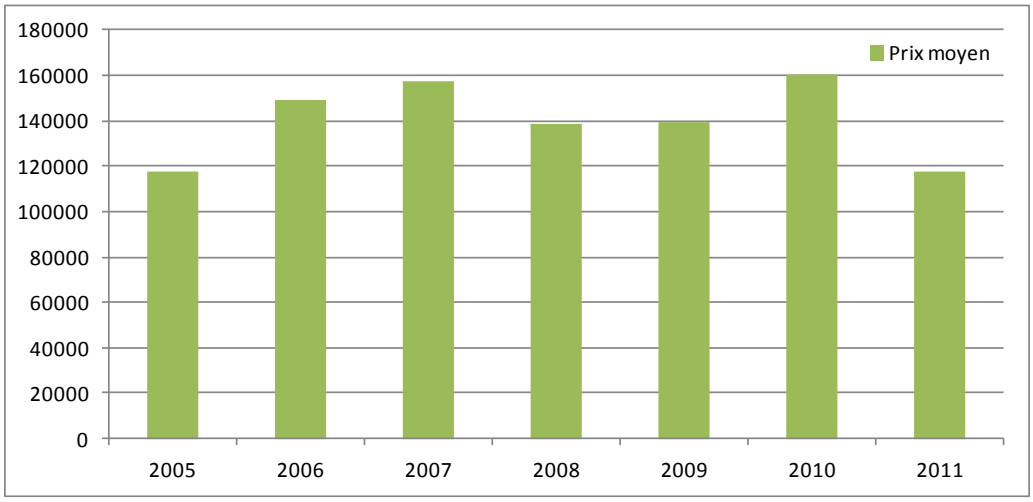


Source : PERVAL, 2005-2011

La majorité des acquéreurs ont entre 30 et 59 ans.

Ces acquisitions se font majoritairement par des particuliers (96% pour les appartements et 95% pour les maisons).

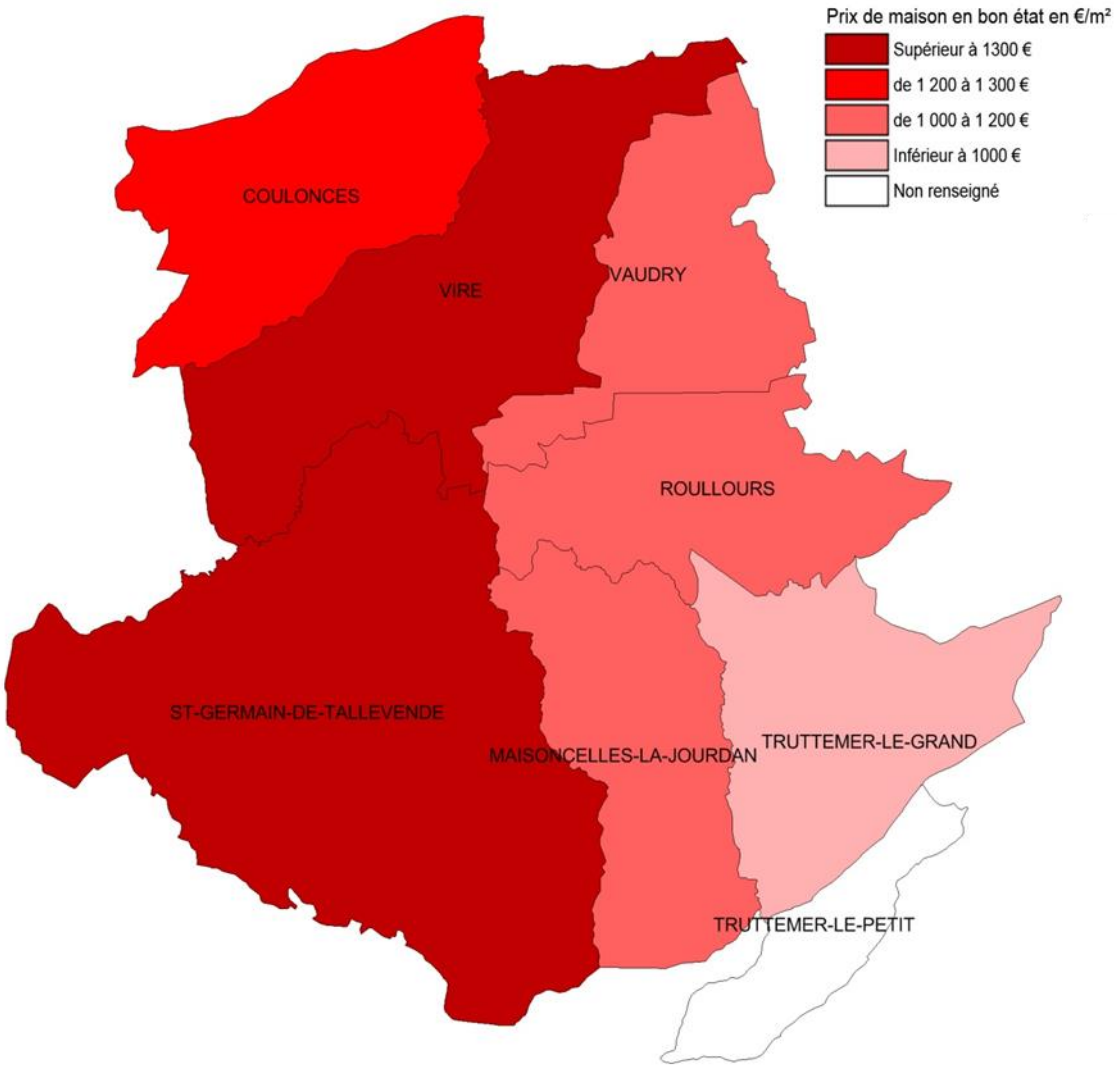
Evolution du prix des maisons en bon état en € TTC



Source : PERVAL, 2005-2011

Globalement, il est constaté une augmentation du prix des ventes immobilières jusqu'en 2007, suivie d'une diminution en 2008 puis une légère reprise ensuite.

Prix des maisons en bon état en €/m² entre 2005 et 2011



Source : PERVAL, 2005-2009

Sur la période, le prix moyen des maisons en bon état (161) est de 134 569 € (132 646 € pour Vaudry, 137 663 € pour Vire, 94 750 € pour Truttemer-le-Grand) et celui des appartements en bon état (133 concernés) est de 92 675 €.

Les communes déléguées situées au Nord ainsi que Saint-Germain de Tallevende (1341 €) affichent des prix au m² plus importants.

3 maisons ont été vendues à plus de 400 000 €.
133 appartements vendus apparaissent en bon état. Parmi les appartements vendus, seuls 10 disposent d'un ascenseur.
Les surfaces moyennes des biens vendus sont de 112 m² pour une maison et 56,7 m² pour un appartement.

Le point des vue des professionnels de l'immobilier est qu'il y a beaucoup de maisons dans l'ancien proposées à la vente, ainsi que des logements d'après-guerre. Ils proposent beaucoup de maisons en campagne.
Les biens « non corrects » restent longtemps sur le marché et trouvent difficilement acquéreurs.

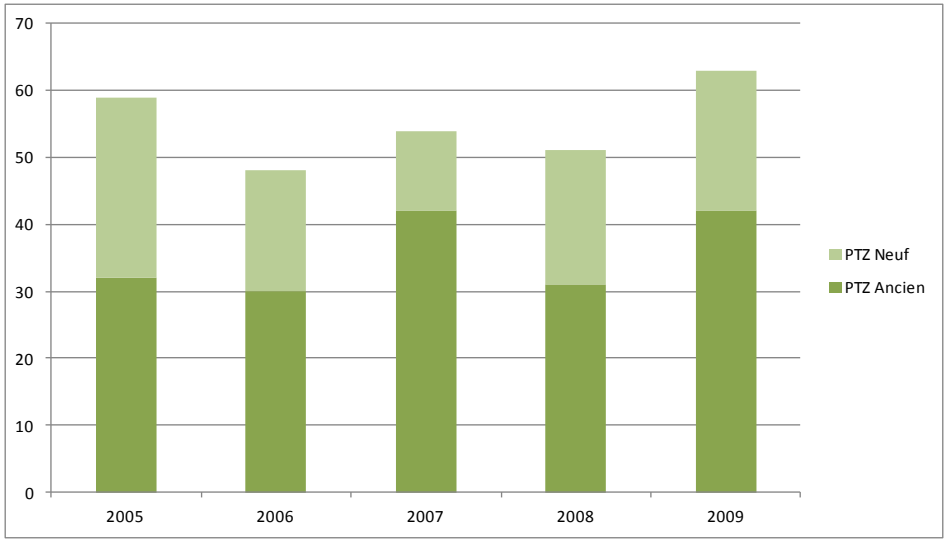
Les professionnels regrettent l'absence d'une offre immobilière de « biens aux normes ».
Ils ont enregistré une baisse des prix ces dernières années.

Le bien privilégié recherché majoritairement par les ménages est un logement de type 5, sur Vire ou dans une commune déléguée proche, autour de 140 000 -150 000 € maximum.

Le point à retenir sur le marché immobilier, synthétisé par la position des professionnels de l'immobilier, est que les biens à prix trop élevés ne se vendent pas sur le territoire car la clientèle locale a globalement peu de ressources et que les biens en vente n'offrent dans l'ensemble pas les conditions de confort attendues aujourd'hui.

2.5.3. L'accession sociale à la propriété

Evolution du nombre de PTZ



Source : PERVAL, 2005-2009

275 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été accordés entre 2005 et 2009, dont 63 pour la seule année de 2009. Il est constaté un accroissement du nombre de dossiers en 2009.
Près de la moitié (48%) des PTZ ont été accordés à Vire, mais l'ensemble des communes déléguées est concerné par ces prêts.
La proportion de PTZ dans l'ancien est importante (293 dossiers, contre 150 pour le neuf).

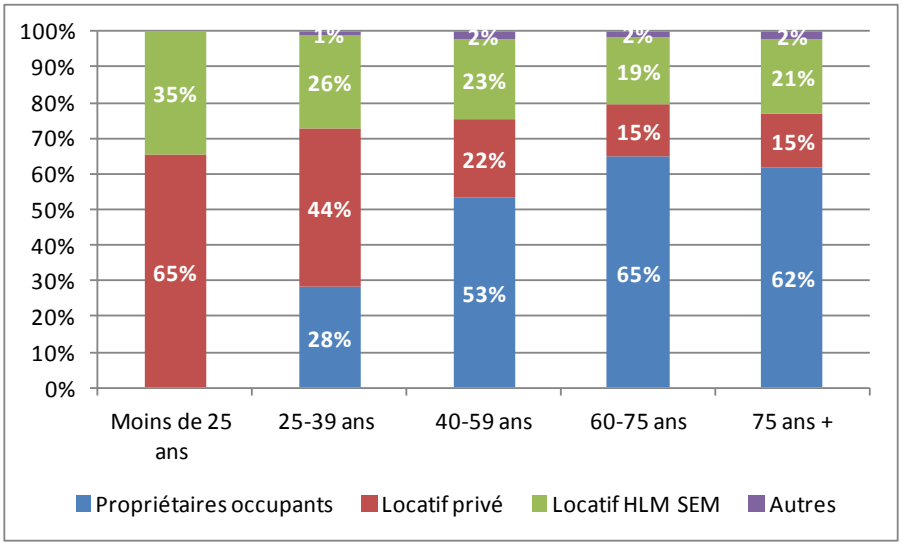
	PTZ neuf	Logts commencés	Ratios
Coulonces	9	23	0.391
Maisoncelles-la-Jourdan	10	23	0.435
Roullours	6	25	0.240
Saint-Germain de Tallevende	13	87	0,149
Truttemer-le-Grand	13	31	0,419
Truttemer-le-Petit	0	0	0
Vaudry	8	27	0,296
Vire	39	87	0,448

Le taux de pénétration qui établit le rapport entre le nombre de PTZ neuf sur le nombre de logements commencés est de 32.3%. Ce taux est important sur Vire.

2.6. Les populations spécifiques

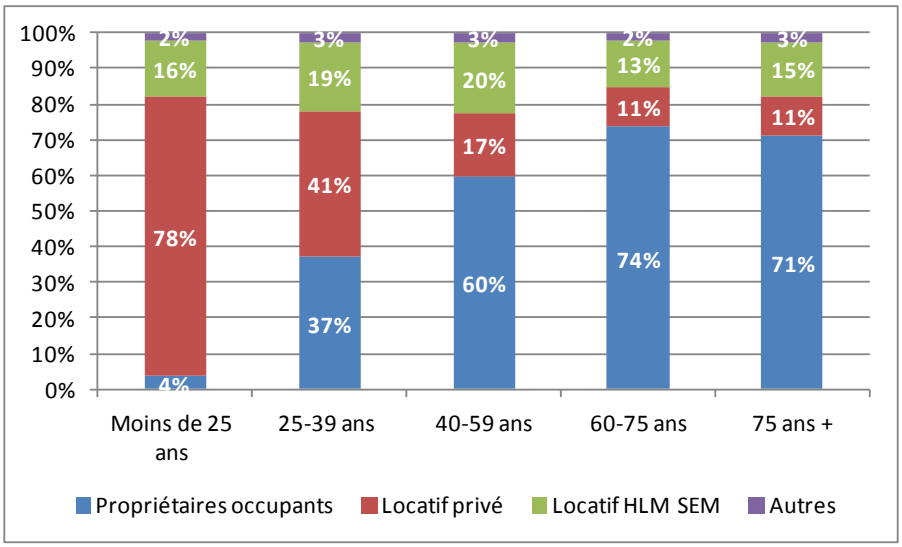
2.6.1. L'occupation des logements en fonction de l'âge

Occupation des logements selon l'âge de la personne de référence sur la commune nouvelle de Vire Normandie



Source : FILOCOM, 2011

Occupation des logements selon l'âge de la personne de référence pour le Calvados



Source : FILOCOM, 2011

Le parc locatif (et tout particulièrement le parc social) permet de loger une grande majorité des jeunes présents sur le territoire : 74% des moins de 40 ans, et 100% des moins de 25 ans sont logés dans ce parc.
Les plus de 60 ans sont largement propriétaires de leurs logements, mais toutefois dans une moindre proportion qu'au niveau départemental (écart de 10 points).
Le parc locatif a une vocation de tremplin entre deux temps de vie : la décohabitation du domicile parental et l'accession à la propriété.

2.6.2. Les jeunes et le logement

L'offre d'hébergements apparaît relativement diversifiée, avec :

- Environ 680 lits en internat (lycées, Maison Familiale et Rurale…).

- Des résidences pour les jeunes travailleurs et les étudiants gérées par le CCAS à Vire :
  - ✓ Les Sablons : 30 appartements (studios, T1, T1 bis, 20 à 34 m²), loués à partir de 291 €
  - ✓ Les Jardins : 2 T4 avec 3 chambres, pour de la colocation. Location possible à la semaine.
  - ✓ Le Cotin : 41 appartements (T1 et T2, 20 à 30m²), loués de 241 € à 457 €

  Ces résidences sont occupées à 100% d'août à mars, par des étudiants et aussi de jeunes travailleurs.

- La résidence « LE KAROUSEL » sur Vire propose depuis septembre 2009 la location de studios et d'appartements meublés sur des durées variables (semaine, mois, année). Elle offre des prestations (ménage, TV) ainsi que des espaces de détente (billard, musculation). La fréquentation de cette structure met en évidence un besoin, avec une occupation diversifiée, même si ce constat doit être pris avec circonspection du fait de la création récente de la résidence.

- Un accueil dans le parc locatif social. Ainsi, 4,1% du parc HLM est occupé par des moins de 25 ans (2,2% au niveau départemental). A noter que Calvados Habitat, qui dispose d'un parc de logements conséquents, favorise l'attribution de ses logements pour ce jeune public, en raccourcissant les délais d'attribution et en participant au Forum Logement Jeune.

- Un accueil dans le parc privé est possible par la présence d'une offre de petits logements disponibles (studio à 250 €).

Un guichet unique pour le logement des jeunes, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) accueille, informe et oriente tous les jeunes âgés de 16 à 25 ans à la recherche d'un logement à louer à Vire (bourse aux logements).

Il a été noté la difficulté de trouver un logement pour un jeune en formation par alternance, à la recherche d'un logement à très faible coût. Le territoire ne dispose pas de Foyer Jeune Travailleur (FJT).

En termes de logement-hébergement pour le public jeune, la véritable difficulté est plus la question des ressources. Ainsi, 19% des personnes qui ont contacté le CCAS étaient des jeunes en grande difficulté. Ces difficultés sont liées à des difficultés de solvabilité, une méconnaissance des charges liées au logement et des aides possibles.

Globalement lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2013, le besoin semblait plus reposer sur l'accompagnement que la production de logements adaptés.

2.6.3. Une proportion de personnes âgées importante et qui s'accroît

L'analyse de l'âge des habitants de Vire Normandie a mis en avant une part des personnes de plus de 75 ans importante et fortement croissante. En outre, il a été relevé par la DGI que les personnes âgées présentent des niveaux de ressources faibles (16 442 €, contre 18 609 € pour le Calvados en 2009). Enfin, 60% des plus de 80 ans vivent seuls. Les besoins de cette catégorie d'habitants doivent être considérés avec attention.

Une offre conséquente d'hébergements spécialisés est proposée :

- 3 Foyers Logements gérés par le CCAS :
  - Charles de Gaulle à Vire : 78 logements (T1 et T2), de 353 € à 471 €
  - Résidence Sainte Anne L'Ecluze : 28 T1 de 30 m², à 305 €
  - Résidence Sainte Anne Le Square : 48 T1 de 30m², à 322 €

- Un hébergement en EHPAD :

EHPAD	Capacité hébergement permanent	Dont accueil temporaire	Capacité accueil de jour
Centre Hospitalier à Vire	167	10	10
Elvody à Saint Germain de Tallevende	46		2
Communauté de Blon à Vaudry	51		
Résidence Symphonia à Vire	79	4	10
	343		22

- Centre hospitalier de Vire, Unité de soins longue durée - Capacité hébergement permanent : 30
- Présence d'une maison d'accueil (Maisoncelles) pour 3 personnes âgées
- Présence importante de personnes âgées dans le parc locatif social (27% des occupants du parc ont plus de 65 ans).

Au-delà de ces structures, des services sont proposés pour favoriser, prolonger le maintien à domicile.
Il est toutefois relevé une offre variable selon les communes déléguées :

- CCAS : service prestataire, service mandataire, portage de repas, téléalarme
- SSIAD (géré par l'hôpital) : service d'hospitalisation à domicile, soins infirmiers à domicile, conseils dans l'aménagement du logement
- ADMR
- …

Il convient de noter la création récente d'un CLIC (Centre Local d'information et de Coordination) pour les personnes âgées à l'échelle du SCoT.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, un besoin d'hébergement spécifique de type établissement Alzheimer avait été relevé.

Par ailleurs, la mise en place de quelques programmes intergénérationnels ou de petites unités de vie, structures intermédiaires entre la maison de retraite et le logement conventionnel semblait en 2013 tout à fait adaptée à la situation locale.

2.6.4. Les personnes handicapées

408 ménages sont bénéficiaires de l'Allocation Adultes Handicapés, dont 353 sur Vire[8].

[8] Sources : CAF et MSA 2009.

Une offre de logements-hébergements ainsi que de services est proposée, notamment par l'APAEI du Bocage Virois et de la Suisse Normande :

- ✓ Foyer occupationnel pour adultes « Horizon » : capacité hébergement permanent : 21, accueil de jour : 9
- ✓ Foyer d'hébergement du « Bourg Lopin » : capacité hébergement permanent : 45
- ✓ Foyer éclaté le « Bourg Lopin » : capacité hébergement permanent : 22
- ✓ Atelier d'insertion et de transition le « Bourg Lopin » : capacité accueil de jour : 12
- ✓ Service d'accompagnement à la vie sociale : capacité : 30

Sont de même présents :
- Maison d'Accueil Spécialisé les Hauts Vents héberge des adultes handicapés à Vire.
- Etablissement de Services d'Aide par le Travail à Roullours.

Il a été mis en avant également le vieillissement de ces structures (FAO Horizon notamment).

Il est rappelé que les programmes neufs de logements doivent aujourd'hui répondre aux normes d'accessibilité. Or, localement la production de logements neufs est quasiment inexistante. Le besoin d'une production de logements adaptables se fait ressentir.

2.6.5. Les populations défavorisées et le logement

La situation sociale des ménages

Il est rappelé que les ménages présentent des niveaux de salaires modestes, de même que les retraites : 19 924 € en 2007 (21 407 € pour le Calvados)[9].

Aussi, est-il constaté une saisine significative du FSL et une augmentation des demandes. Les habitants de Vire représentent 91% des demandes[10].

	2009	2010 (au 30/11)
Accès au logement	74	81
Maintien dans le logement	9	10

Source : FSL

L'aide apportée à l'accès au logement est identique dans le parc public ou privé. L'aide moyenne apportée est de 530 € en 2009 (légèrement plus faible en 2010) pour l'accès au logement et de 1 278 € pour le maintien.
La proportion d'aide à l'accès au logement (0,88% des ménages) est plus importante qu'au niveau départemental (0,76%).[11]

[9] Source : DGI.
[10] Sources : CAF/FSL
[11] Sources : CAF/FSL

Les prestations accordées (au 31/12/09)

	CDC	*% des ménages*	Calvados	*% des ménages*
ALF	287	*3,51*	11 396	*4,01*
ALS	888	*10,87*	28 758	*10,12*
APL	1229	*15,04*	34 051	*11,99*
RSA	416	*5,09*	16 739	*5,89*

Source : CAF/MSA

Il est relevé une proportion importante de ménages bénéficiant de l'APL ; à mettre en relation avec la nature du parc et les ressources des ménages.
Le CCAS de Vire qui intervient dans l'hébergement des jeunes, des personnes âgées et accompagne les populations modestes a constaté un accroissement de la fréquentation en 2009, avec 1816 personnes accueillies (+28%). Il a été enregistré un accroissement des aides apportées dans le domaine alimentaire.
Par ailleurs, 17 loyers ont été pris en charge en 2009 par le CCAS, pour un montant de 5 175,66 € et 3 bons de gaz ont été distribués.

Enfin, de nombreux services sont proposés par des associations localement : Secours Populaire, Secours Catholique, Les Restos du Cœur…

Le logement des populations défavorisées

Les ménages avec de faibles ressources ont la possibilité de se loger dans le parc locatif social qui est important, ainsi que dans le parc privé qui globalement propose de petits loyers, mais pour un niveau de confort faible. Il a en effet été relevé l'existence de quelques « marchands de sommeil ».

Concernant l'hébergement d'urgence, un accueil est proposé pour 3 nuits par le biais du 115 en hôtel.

Un local (Accueil d'urgence) offre la possibilité de 4 couchages pour l'accueil des Sans Domicile Fixe.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, il est regretté l'absence de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) sur le territoire

L'élément à retenir sur le logement des personnes défavorisés est que même si les ménages disposent de petits moyens, ils n'ont pas de véritables difficultés à priori en termes de logements (pas de dossier MOUS et un dispositif CODESI (permettant de traiter les problèmes de logements pour des ménages en grande difficulté) qui ne fonctionne pas).

2.6.6. L'accueil des gens du voyage

Lors de l'élaboration du Schéma Départemental de 2003, du stationnement sauvage avait été recensé d'une dizaine de caravanes sur une courte période. Aussi, les préconisations du Schéma de 2003 portaient sur :

- le relogement des familles sédentarisées, aire désignée
- la création d'une aire permanente de 30 places (ou réhabilitation aire existante). Cette aire a été réalisée en 2007, rue de la Planche à Vire.

Un nouveau Schéma a été réalisé en 2011. Celui-ci ne préconise aucune installation pour ce secteur.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, aucune observation de la part des communes déléguées n'avait été formulée concernant l'accueil de ces ménages. L'aire de Vire donne entière satisfaction. Il est proposé un accompagnement social et la scolarisation des enfants pour ces familles semi-sédentarisées.

Enfin, 5 logements sont disponibles pour les demandeurs d'asile.

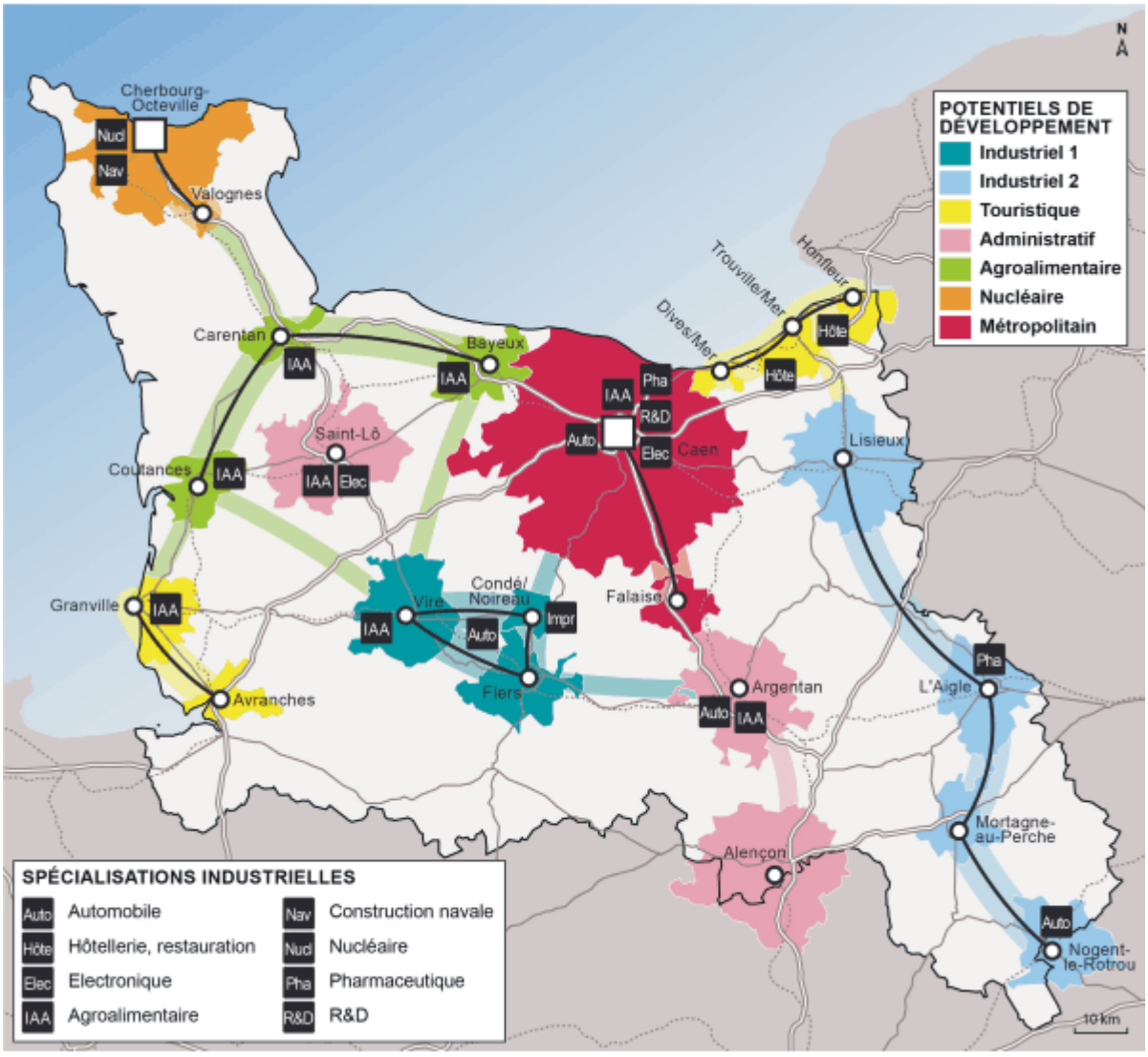
3. L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

3.1. Un bassin d'emploi structurant

Avec son pôle urbain, Vire Normandie s'insère au cœur de l'armature urbaine de l'Ouest de la Normandie, caractérisée comme l'ensemble du Grand Ouest par son réseau relativement dense et régulier de villes moyennes.
Concentrant emplois, commerces et services, ces villes assurent une triple fonction de commandement, de production et de services aux habitants, ce qui leur confère un rôle moteur dans l'économie.

Le territoire s'insère ainsi au cœur du triangle Flers-Vire-Condé-sur-Noireau qui, après Caen, représente le second ensemble industriel de l'Ouest de la Normandie avec 8 400 emplois salariés dans ce secteur. Ce premier constat n'est pas neutre et doit conduire les acteurs politiques et économiques à dépasser une vision purement concurrentiels des territoires pour développer au maximum les logiques de coopération.

Les pôles de développement des villes moyennes



Source : Insee, recensements de la population de 1975 à 2007, Omphale 2010

© IGN - Région Basse-Normandie 2012

La Chambre du Commerce et de l'Industrie recense sur l'Ouest de la Normandie (Calvados, Orne et Manche) 19 pôles commerciaux segmentés en quatre niveaux, qui structurent le tissu de bourgs et petites villes de la région :

- 3 **pôles majeurs** (Caen, Alençon et Cherbourg) : ce sont ceux en capacité aujourd'hui d'attirer plus de 100 000 consommateurs,
- 5 **pôles principaux :** (Avranches, Saint-Lô, Flers, L'Aigle et Lisieux) qui attirent entre 60 000 et 100 000 consommateurs,
- 8 **pôles intermédiaires :** dont Vire, qui captent de 29 399 à 60 000 consommateurs,
- 3 **pôles touristiques** (Granville, Bayeux et Deauville / Touques) ont été déterminés par rapport au poids de la consommation des touristes, c'est-à-dire des consommateurs résidants en dehors de la zone d'attractivité naturelle du pôle.

Les pôles intermédiaires (Falaise, Vire, Carentan, Coutances, Saint Hilaire-du- Harcouët, Argentan, La Ferté-Macé et Mortagne-au-Perche) constituent avant tout pour les consommateurs des pôles de vie, où l'on réalise la majorité de ses achats de produits de première nécessité. Depuis quelques années certains pôles intermédiaires comme Vire ou Coutances connaissent un développement de leur équipement commercial qui tend à limiter les déplacements vers les pôles majeurs ou principaux pour les dépenses d'équipement ou de loisirs.

Les pôles dits « intermédiaires » ne doivent pas uniquement leur qualificatif au dimensionnement de leur équipement commercial ou au nombre de consommateurs de leur zone d'attractivité mais aussi à leur positionnement géographique. Bien souvent ils sont en position charnière entre des pôles de niveau supérieur. C'est le cas du pôle intermédiaire de Vire qui anime commercialement tout un bassin de population compris entre le pôle majeur de Caen et les pôles principaux de Flers et Saint-Lô.

3.1.1. Une vocation productive à conforter par des fonctions complémentaires

Dans cette perspective, la filière dominante et susceptible d'imprimer une dynamique de croissance est l'automobile, secteur cependant fragile car très exposé. Bonnes et mauvaises nouvelles s'y succèdent, de la consolidation de Faurecia à Flers à l'annonce de la fermeture d'Honeywell à Condé-sur-Noireau.

Les grandes fonctions économiques des pôles d'emplois bas-normands[12] :

	Production concrète	Fonctions présentielles	Fonctions métropolitaines	Fonctions transversales
Alençon	25,2%	41,4%	17,9%	15,6%
Argentan	26,9%	39,6%	13,9%	19,6%
Avranches	32,9%	36,9%	13,9%	19,6%
Bayeux	25,9%	43,7%	15,3%	15,0%
Caen	19,2%	42,8%	21,7%	16,2%
Cherbourg-Octeville	27,0%	41,3%	17,1%	14,6%
Coutances	31,4%	38,9%	14,9%	14,8%
Flers	34,3%	34,0%	15,1%	16,6%
Granville	24,6%	44,4%	16,7%	14,3%
Honfleur	19,4%	49,0%	17,0%	14,6%
L'Aigle	29,4%	37,2%	15,1%	18,3%
Lisieux	26,0%	39,1%	17,2%	17,8%
Nogent-le-Rotrou	34,1%	34,2%	14,2%	17,5%
Saint-Lô	25,1%	40,2%	19,6%	15,1%
Vire	**29,8%**	**35,7%**	**14,7%**	**19,8%**
TOTAL	25,2%	40,7%	18,0%	16,0%

Source : CCI de Caen

[12] *Les fonctions exercées sont transversales à la fois aux secteurs d'activité, aux statuts (indépendant ou salarié, public ou privé) et aux niveaux de qualification. Cette grille des fonctions présente l'avantage de couvrir l'ensemble de l'emploi.*

Les fonctions de "production concrète" regroupent la fabrication, l'agriculture et le bâtiment-travaux publics, proches des traditionnels grands secteurs économiques.

D'autres fonctions sont liées à des services à la population, résidente ou seulement présente pour le tourisme. On peut les qualifier de fonctions "présentielles". Il s'agit des fonctions d'administration publique, distribution, éducation-formation, santé et action sociale, services de proximité.

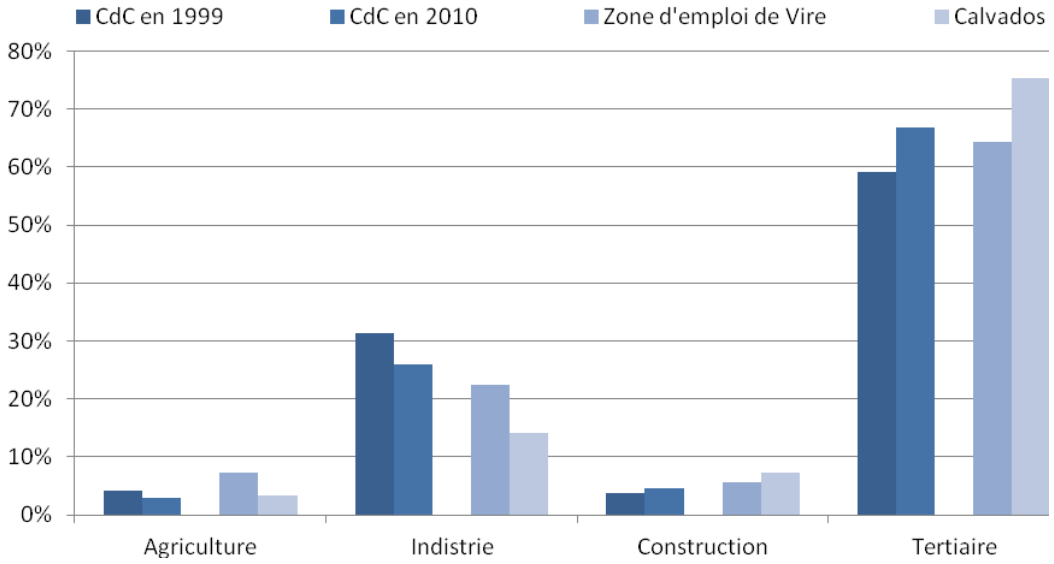
Parmi ces fonctions, certaines, plus présentes dans les grandes métropoles, sont nommées fonctions «métropolitaines» ; il s'agit des fonctions de conception-recherche, prestations intellectuelles (ces deux fonctions proches sont distinguées par la dimension d'innovation attachée à la première), gestion, culture-loisirs et commerce inter-entreprises.

Enfin, les deux dernières fonctions sont appelées "transversales" : transports-logistique et entretien-réparation.

A la différence de Flers, l'industrie de Vire est très diversifiée et moins concentrée. Les équipementiers automobiles sont là encore les plus importants employeurs industriels, avec Filtrauto et Mecacorp.
L'agroalimentaire est bien représentée également, sur plusieurs créneaux (aliments pour animaux, fromages, plats préparés).
La métallurgie contribue à la renommée industrielle de la ville, avec Guy Degrenne (arts de la table).
Des entreprises de transport sont également implantées dans le bassin de Vire.
La proportion d'emplois dans le transport et l'entreposage à Vire (10%) est le double de la moyenne des autres villes. En la matière, Vire détient le record bas-normand.

On observe par contre une moindre représentation des fonctions présentielles (administration, santé, éducation…), malgré un statut de sous-préfecture ainsi qu'une carence en fonctions métropolitaines qui cantonnent Vire à une fonction productive et peuvent faire craindre une dépendance vis-à-vis de décisions extérieures au territoire.
Le constat d'une tertiarisation en cours de l'économie locale est toutefois réel avec une part d'emplois tertiaires en augmentation (+ 8 points entre 1999 et 2010).

Les emplois par secteur d'activités en 2010 :



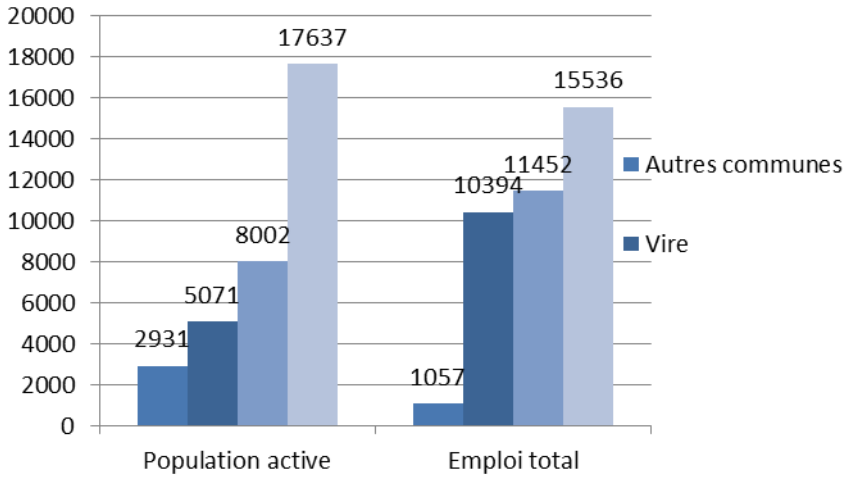
Source : INSEE RGP 2010

3.1.2. Le pôle virois, cœur économique du Bocage

Le territoire de Vire Normandie concentre un peu moins de la moitié de la population active mais presque les trois-quarts des emplois du SCoT Bocage.

Malgré une dynamique démographique en berne, la ville de Vire détient un rôle de moteur, puisqu'elle regroupe environ 90% des emplois de la commune nouvelle. La ville-centre se présente donc comme un pôle structurant qui propose plus d'emplois (10394 emplois en 2010) qu'elle n'accueille d'actifs occupés résidant sur son territoire (4325 actifs occupés en 2010).

Répartition comparée de la population active et de l'emploi :

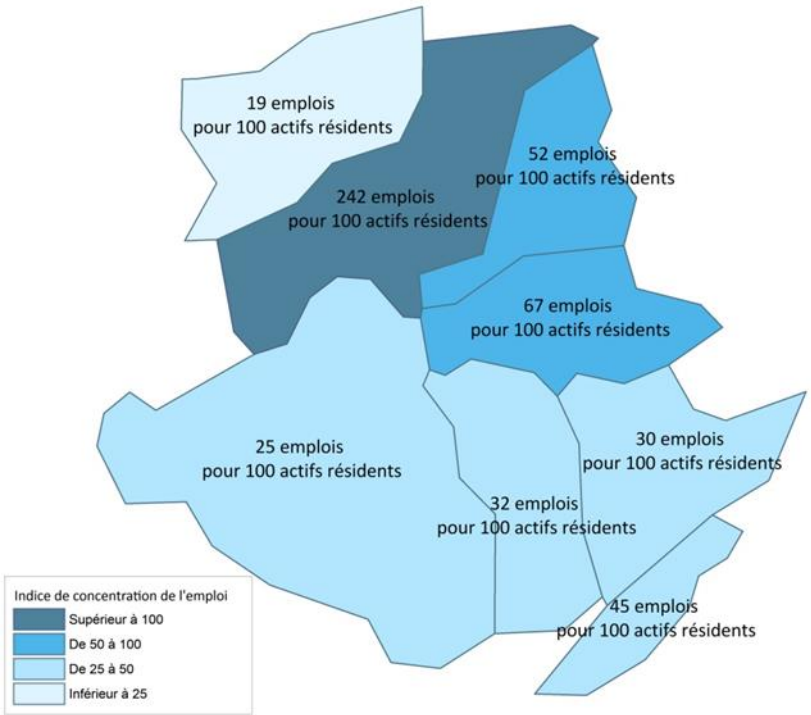


Source : INSEE RGP 2010

On note cependant une diffusion relative de l'emploi sur les communes déléguées périphériques les mieux desservies, au Nord et à l'Est du territoire, qui ont bénéficié de l'implantation de zones d'activités ou de zones commerciales, comme Vaudry (308 emplois) ou Roullours (287 emplois).

Saint-Germain de Tallevende, deuxième commune déléguée la plus peuplée du territoire, concentre 215 emplois en 2010, soit moins de 2% de l'emploi total de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Indice de concentration de l'emploi (2010)[13] :



Sources : INSEE RP1999 et RP2010 exploitations principales (lieu de résidence et lieu de travail).

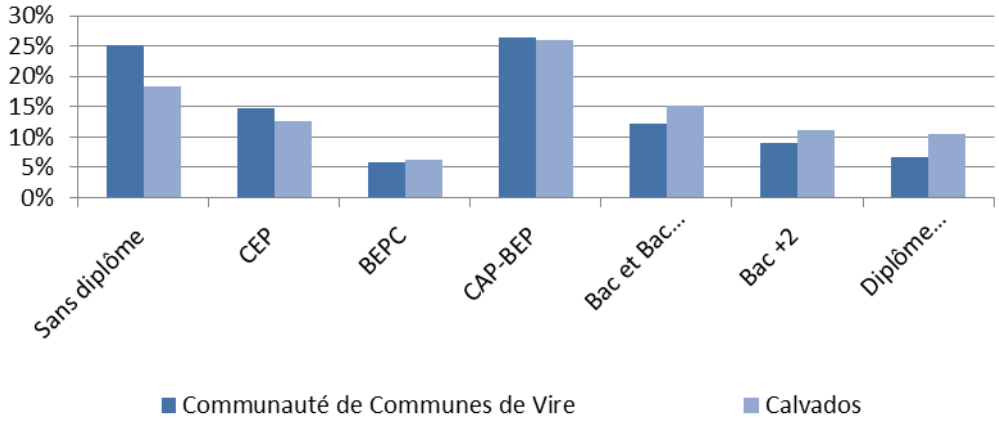
[13] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. A titre de comparaison, pour d'autres villes de la Région, il s'établit à 167,5 à Falaise, 217,2 à Avranches ou encore 221 à Saint-Lô.

De façon générale, malgré une évolution plus modérée de l'emploi (+3% entre 1999 et 2010) par rapport au département (+13%), la commune nouvelle est considérée comme une zone relativement dynamique au regard de son positionnement « en marge » du territoire (relatif éloignement des axes de communication).

3.1.3. Des niveaux de formation et de revenu moins élevés que la moyenne

Le niveau de formation apparaît globalement peu élevé au regard des moyennes départementales : 25,2% des plus de 15 ans n'ont aucun diplôme (contre 18,4% au niveau du Calvados).
Seuls 6,7% des plus de 15 ans disposent d'un diplôme d'enseignement supérieur (contre 10,5% pour le Calvados) et peinent souvent à trouver un débouché professionnel sur le territoire.
Néanmoins, l'existence d'un site universitaire délocalisé en plein développement (près de 150 étudiants en 2012-13[14]), ainsi que d'un IFSI et d'un l'IFAS[15] (respectivement Institut de Formation en Soins Infirmiers et Institut de Formation des Aides-Soignants) devrait permettre une meilleure adéquation des formations supérieures proposées et des débouchés locaux.

Le niveau de formation des plus de 15 ans en 2010



Source : INSEE 2010

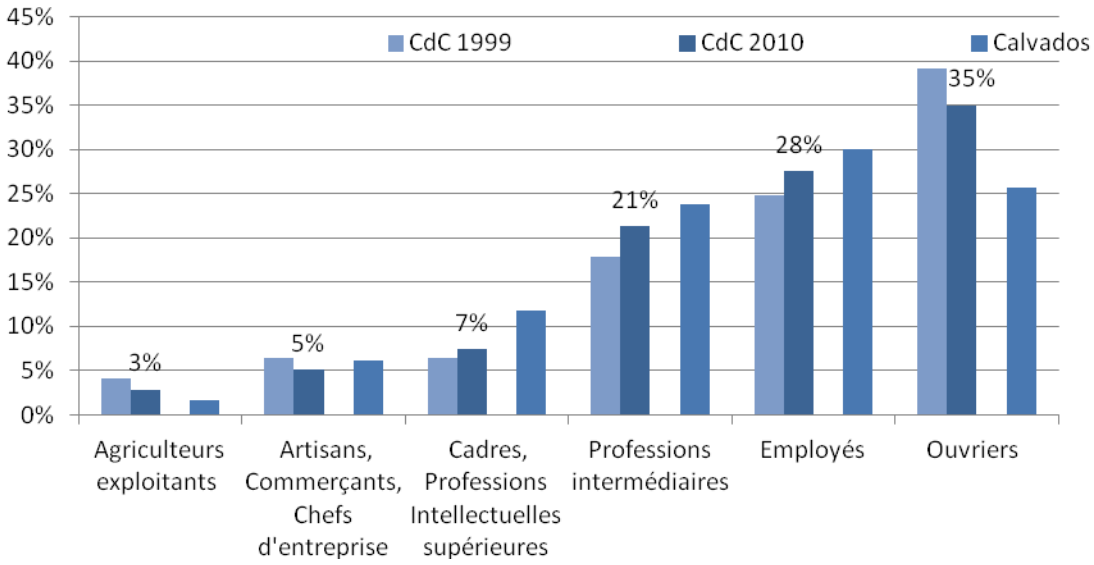
Avec un quart des plus de 15 ans titulaire d'un CAP-BEP, la population de la commune nouvelle de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) apparaît naturellement orientées vers les fonctions productives qualifiées présentes sur le territoire.
Celui-ci est ainsi caractérisé par une forte représentation des ouvriers dans la population active (35%), liée à la présence historique de grands établissements industriels.
Toutefois, une baisse conséquente est observée entre 1999 et 2010 (-4 points), alors que la part des employés est en hausse entre ces deux dates, corrélée à la tertiarisation des emplois. De même, une forte augmentation des cadres et professions intermédiaires (+2 points) est constatée, qui peut souligner la diversification du tissu économique et/ou l'installation de nouveaux ménages plus aisés.

[14] Source : université de Caen. Les effectifs se répartissent comme suit : 96 en DUT Hygiène Sécurité Environnement, 24 en DUT Commercialisation de Systèmes Solutions et Services Industriels et 28 en LP Gestion des Risques en Entreprises

[15] Source : http://formations-sante.basse-normandie.eu. Concernant les effectifs en 2013, le quota pour la formation infirmière est de 44 étudiants par année de formation et la capacité d'accueil de la formation aide-soignante est de 30 places.

La baisse des agriculteurs dans la population active, quant à elle, témoigne du recul global de l'activité agricole.

Population active selon la catégorie socioprofessionnelle :



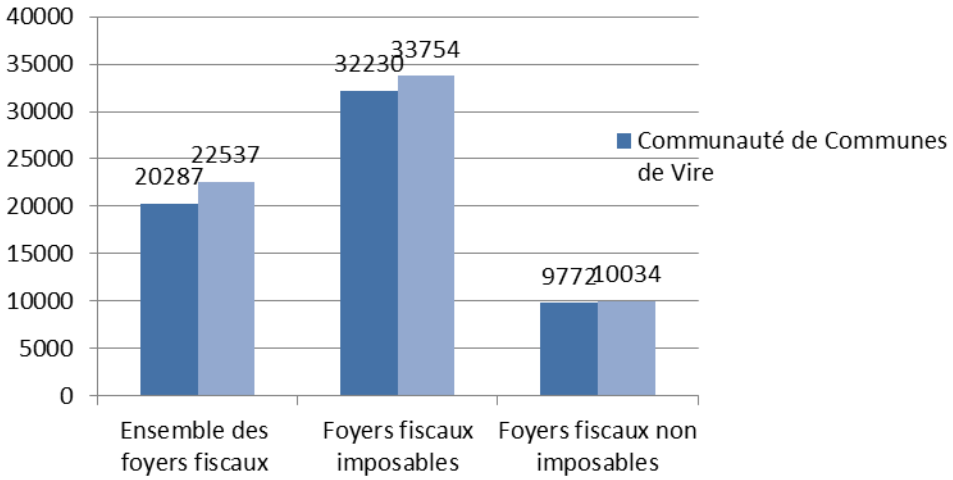
Source : INSEE 2010

En outre, le territoire se caractérise par une part importante de retraités (34% de la population de 15 ans ou plus), en comparaison avec le territoire du SCOT (29%) ou le département (28%).

Le niveau global de revenus constatés à l'échelle de Vire Normandie apparaît pour sa part inférieur à la moyenne départementale, même si d'importantes disparités sont constatées sur le territoire :

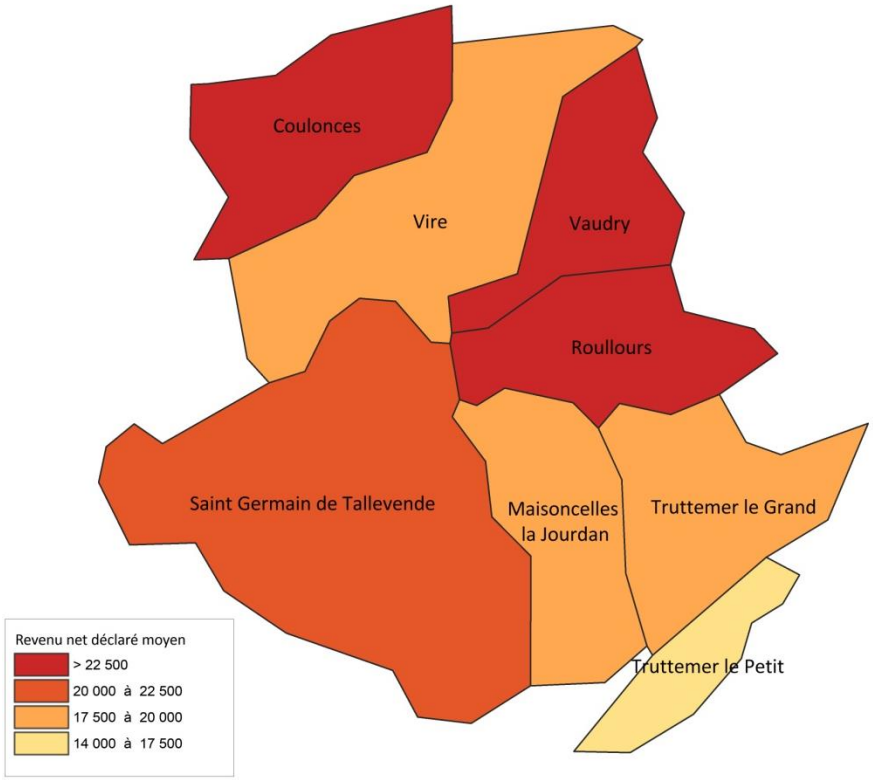
- des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne de la commune nouvelle à Vire, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Petit.
- des niveaux de revenus néanmoins supérieur à la moyenne départementale à Coulonces, Vaudry et Roullours

Revenu net déclaré moyen en euros (2010)



Source : DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Revenu net déclaré moyen en euros par commune déléguée (2010)



Source : DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

3.2. *Les activités économiques du territoire*

3.2.1. *Une concentration des emplois au sein de grands établissements et de zones d'activités*

Suivant un processus général de spécialisation des fonctions du territoire, le tissu économique de Vire Normandie est passé d'une localisation ancienne relativement diffuse marquée par une relative imbrication au reste du tissu urbain à une concentration croissante dans des zones dédiées.

Les secteurs d'activités de la commune nouvelle de Vire Normandie :

LEGENDE

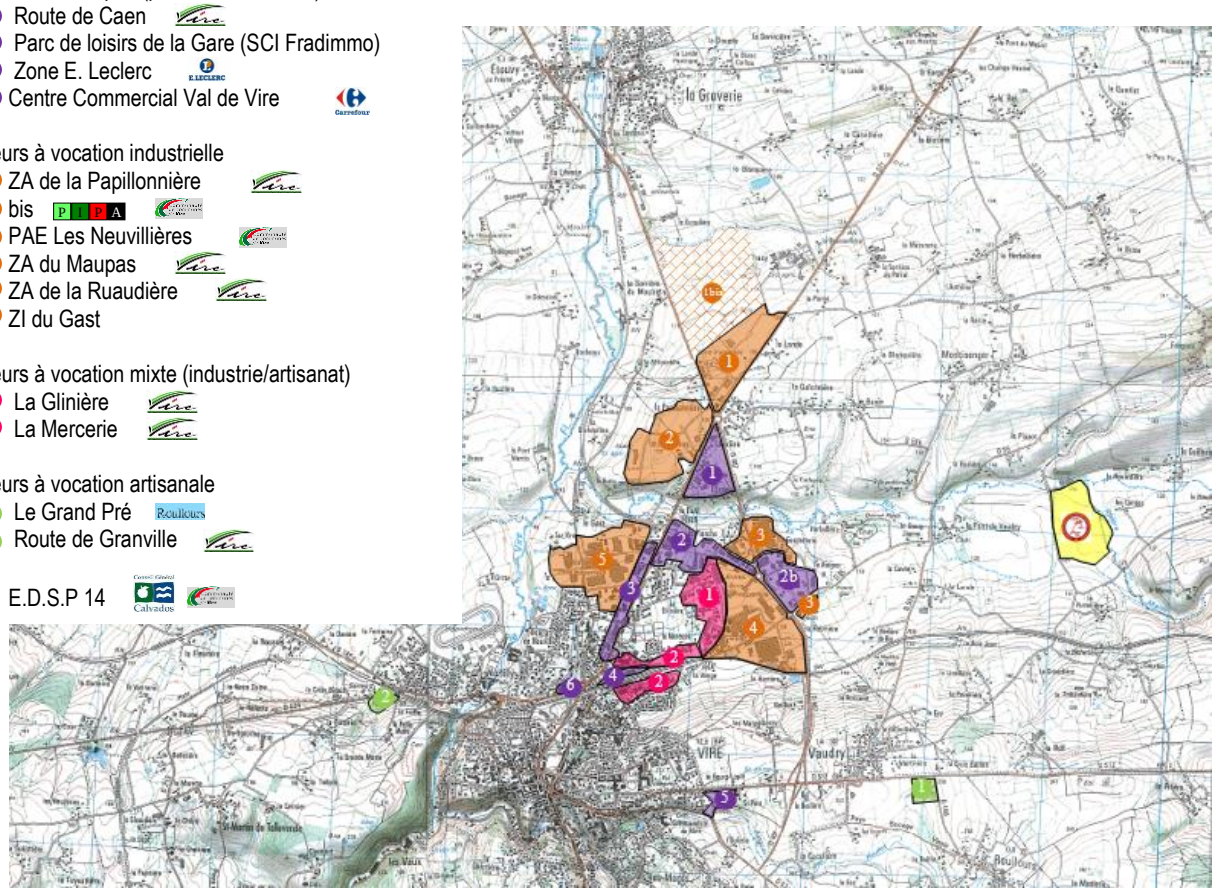
Secteurs à vocation commerciale
- 1 Parc de La Douitée
- 2 Avenue de Bischwiller/Le Neuvillé
- 2 bis Le Maupas (partie commerciale)
- 3 Route de Caen
- 4 Parc de loisirs de la Gare (SCI Fradimmo)
- 5 Zone E. Leclerc
- 6 Centre Commercial Val de Vire

Secteurs à vocation industrielle
- 1 ZA de la Papillonnière
- 1 bis PIPA
- 2 PAE Les Neuvillières
- 3 ZA du Maupas
- 4 ZA de la Ruaudière
- 5 ZI du Gast

Secteurs à vocation mixte (industrie/artisanat)
- 1 La Glinière
- 2 La Mercerie

Secteurs à vocation artisanale
- 1 Le Grand Pré
- 2 Route de Granville

E.D.S.P 14



Source : Ville de Vire

On constate ainsi un glissement progressif des activités économiques vers le Nord du territoire dans une stratégie de recherche d'accessibilité et d'évitement du réseau urbain, ainsi qu'un éloignement progressif de la ville-centre et une consommation croissante d'espace entre les communes déléguées de Vire et de La Graverie, cette dernière étant pourtant située en dehors de Vire Normandie (sur la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage).

Ces zones d'activités accueillent des activités diversifiées et stratégiques pour le territoire, dont la majeure partie des plus grands établissements d'emplois.

On peut ainsi dégager deux caractéristiques essentielles de l'emploi dans la commune nouvelle :

- presque la moitié des emplois de Vire Normandie est concentrée dans des zones d'activités en quasi-totalité localisée sur Vire ;
- plus de 40% de l'emploi total est concentré dans des établissements de plus de 100 salariés presque exclusivement localisés à Vire, et même 48% de l'emploi salarié (38% à l'échelle départementale).

Les établissements de plus de 100 salariés dans la commune nouvelle de Vire Normandie :

	Secteur	Activités	Commune	Effectif
Guy Degrenne	Industrie	Métallurgie	Vire	+ de 500
Centre hospitalier	Services	Santé	Vire	+ de 500
La Normandise	Industrie	Agroalimentaire	Vire	400 - 500
Filtrauto	Industrie	Automobile	Vire	400 - 500
TFE	Services	Transport	Vire	300 - 400
Mecacorp	Industrie	Transport	Vire	300 - 400
Chatel-Soletrans	Services	Transport	Vire	300 - 400
Mairie de Vire	Services	Administration	Vire	200 - 300
Messageries Laitières	Services	Transport	Vire	200 - 300
Netto Décor	Services	Nettoyage	Vire	200 - 300
Compagnie des Fromages	Industrie	Agroalimentaire	Vire	200 - 300
Leclerc Distribution	Commerce	Grande distribution	Vaudry	100 - 200
Chauvin-Arnoux	Industrie	Mécanique	Vire	100 - 200
Armand-Bianic	Industrie	Agroalimentaire	Vire	100 - 200
Clinique Notre-Dame	Services	Santé	Vire	100 - 200
B'Plast	Industrie	Construction-plasturgie	Vire	100 - 200
TOTAL				4 857

Source : Communauté de Communes de Vire

Les établissements rencontrés au sein des espaces dédiés à l'activité sont essentiellement liés au secteur de l'industrie et de la logistique, tandis que les établissements de services à la population apparaissent plus logiquement localisés à proximité des zones d'habitat (hôpital, mairie, clinique…).

3.2.2. Le commerce et les services de proximité

L'activité commerciale constitue une activité indéfectiblement liée au statut de ville moyenne de Vire, dont la zone de chalandise s'étend sur une large partie du territoire environnant.

Cette zone d'attractivité dépasse ainsi largement la commune nouvelle et se compose de 88 communes[16] pour une population de 50 868 habitants et 22 099 ménages. Si le cœur de la zone d'attractivité de Vire (zone 1 et 2) rassemble 40 000 consommateurs, soit autant que les zones concurrentielles, elle attire beaucoup moins de consommateurs en zone d'appoint zone 3), ce qui est une réelle faiblesse en comparaison avec des territoires voisins (Flers, Avranches ou Saint-Lô).

[16] Ce chiffre se base sur l'armature territoriale avec la création en 2016 de communes nouvelles.

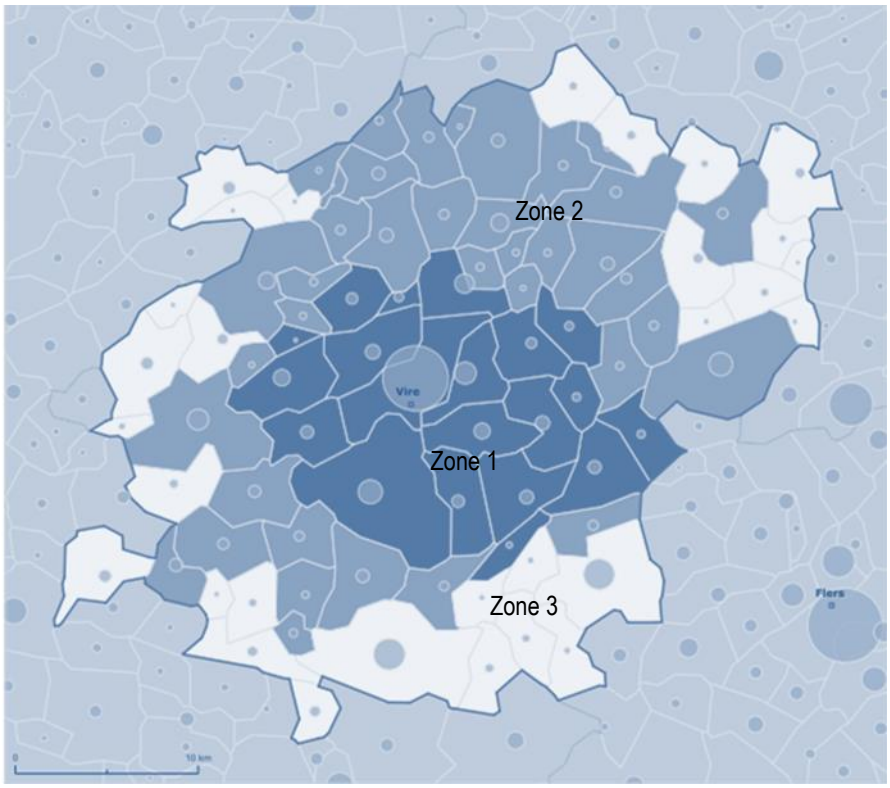
Zone de chalandise et territoires concurrentiels

	Vire	Saint-Lô	Flers	Saint-Hilaire	Avranches
Nombre de consommateurs	50 868	81 703	90 497	36 999	68 443
dont cœur de zone	39 065	*41 018*	*37 273*	*17 420*	*35 298*

Source : INSEE 2010

En termes de dynamiques démographiques, la zone de Vire est de nouveau en croissance (+ 1.9%), même si celle-ci reste inférieure à la moyenne nationale (+ 3.3%) ou départementale (+ 2.2%).

La zone d'attractivité commerciale de Vire en 2011 :



Source : CCI de Caen

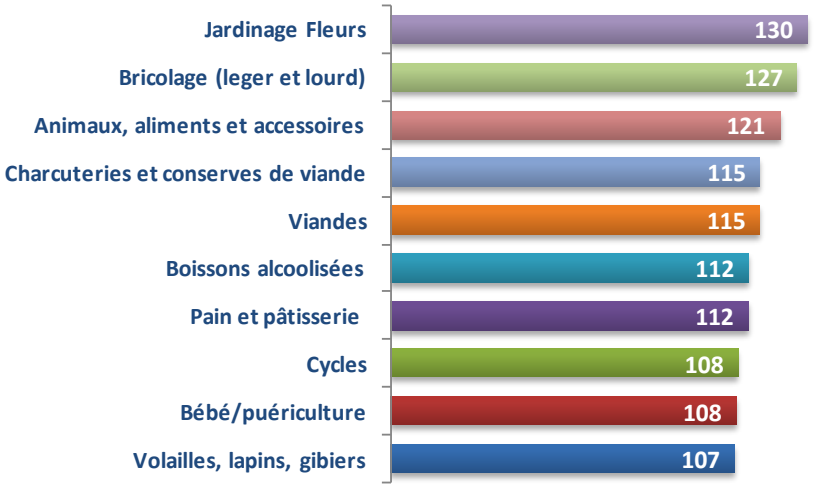
La consommation

Sur la zone d'attractivité commerciale de Vire, la consommation moyenne par ménage (11 838 €) est en forte augmentation entre 2004 et 2011 (+7,7%) alors que sur la même période la consommation nationale a stagné (+1%). La consommation moyenne par ménage sur la zone de Vire n'est plus aujourd'hui qu'inférieure de 3% à la consommation nationale (12 034 €) alors qu'elle était inférieure de 8% en 2004…

Ce sont les postes liés à l'équipement de la maison qui ont le plus fortement progressé (+10% sur Vire contre +2% en France) et ceux liés à l'équipement de la personne (+8% sur Vire contre -7% en France). Les postes liés au sport, à la culture et aux loisirs ont aussi fortement progressé (+6% à Vire contre +1% en France). La consommation alimentaire augmente aussi, mais de manière moins déconnectée de l'évolution nationale : +7% à Vire contre +4% en France.

De manière plus détaillé, ce sont certains postes liés à l'alimentaire qui caractérisent la consommation de la zone d'attractivité de Vire (voir graphique page suivante), et plus globalement la consommation bas-normande, avec des dépenses sur la zone supérieures de 12 à 15% aux dépenses nationales (charcuterie, viandes, pains et boissons alcoolisés). Certains postes de consommation en équipement de la maison comme le bricolage et le jardinage sont supérieurs de près de 30% à la dépense moyenne nationale. Tous les postes en équipement de la personne sont inférieurs de 15 à 30% aux dépenses nationales… sauf ceux liés aux dépenses d'habillement enfants/ bébé et à la puériculture qui sont supérieurs de 5 à 8% ; confirmation d'un certain rajeunissement de la population à l'échelle de la zone de chalandise.

Indices de disparité de la consommation[17] (IDC) les plus élevées



Source : CCI de Caen, 2011

Au total, sur les quatre grandes familles de dépenses de consommation (alimentaire, équipement de la maison, équipement de la personne et le sport, la culture et les loisirs) les consommateurs dépensent 261,5 millions d'euros soit une augmentation de 12% par rapport à la précédente étude.

En termes d'évolution des habitudes de consommation, on peut noter, selon une enquête réalisée auprès des consommateurs locaux, que 35% des consommateurs réalisent déjà des achats via internet au moins occasionnellement et qu'un plus grand nombre encore pense qu'internet est un facteur d'avenir, tout en exprimant une certaine méfiance, et donc un besoin de garder un contact avec le commerce « physique » ; notons aussi que cette conscience de l'impact d'internet est présente chez les commerçants qui s'interrogent sur le positionnement à adopter face à ce circuit de distribution. Au-delà d'internet, les consommateurs manifestent aussi un intérêt particulier pour les produits recyclés, les AMAP et circuits courts, traduisant ainsi des préoccupations d'ordre économique, écologique et sociétal, avec une certaine sensibilité à la préservation de l'emploi local et à la consommation de proximité… à condition que les prix soient compétitifs ! Concernant les « drives », consommateurs comme commerçants semblent plus circonspects avec d'un côté la reconnaissance de l'aspect pratique, voire de retombés positives pour les métiers de bouche, et de l'autre le sentiment que le

[17] L'indice de disparité de la consommation permet de corriger une moyenne de consommation nationale d'un produit afin de tenir compte des disparités locales. Un indice supérieur à 100 signifie une « surconsommation » alors qu'un indice inférieur à 100 signifie une « sous consommation ».

territoire est déjà suffisamment pourvu et que cela concoure à l'affaiblissement du lien entre les clients et les commerçants.

À court terme, les consommateurs ne semblent pas prêts à modifier leur mode d'accès aux commerces, et ce particulièrement en centre-ville : ils souhaitent pouvoir stationner en face du commerce pour réaliser leurs achats et considèrent de ce fait les parkings trop éloignés, pas assez bien signalés et la circulation difficile…

Concernant le marché non sédentaire du vendredi à Vire, l'enquête révèle que 59% des consommateurs de la Communauté de Communes le fréquentent ; ce sont les actifs qui le fréquentent le moins. 28% des consommateurs profitent d'ailleurs du marché pour réaliser des achats auprès des commerçants sédentaires, ces derniers étant plutôt réservés sur le bénéfice qu'ils retirent de la présence du marché le vendredi et plutôt critiques sur son organisation : dissémination des exposants, difficultés de circulation et de stationnement…

L'offre

L'appareil commercial ne bénéficie pas du dynamisme de la consommation : alors que celle-ci a augmenté de 12%, le chiffre d'affaires de l'appareil commercial n'a progressé « que » de 3%... ce que l'on peut traduire comme une perte d'attractivité globale de la zone auprès des consommateurs les plus multi-polarisés, ou comme un report vers de nouveaux circuits de distribution type internet… Le nombre de commerces a baissé (219 commerces aujourd'hui contre 239 en 2006-2008) alors que les services à la personne, le commerce automobile ainsi que les cafés – hôtels – restaurants se sont maintenus, et que les services financiers (banques, assurances…) se sont développés. Dans son acceptation la plus large, ce sont donc un plus de 440 commerces sur la zone d'attractivité de Vire.

En dehors de Vire, l'offre commerciale apparaît limitée et menacée :

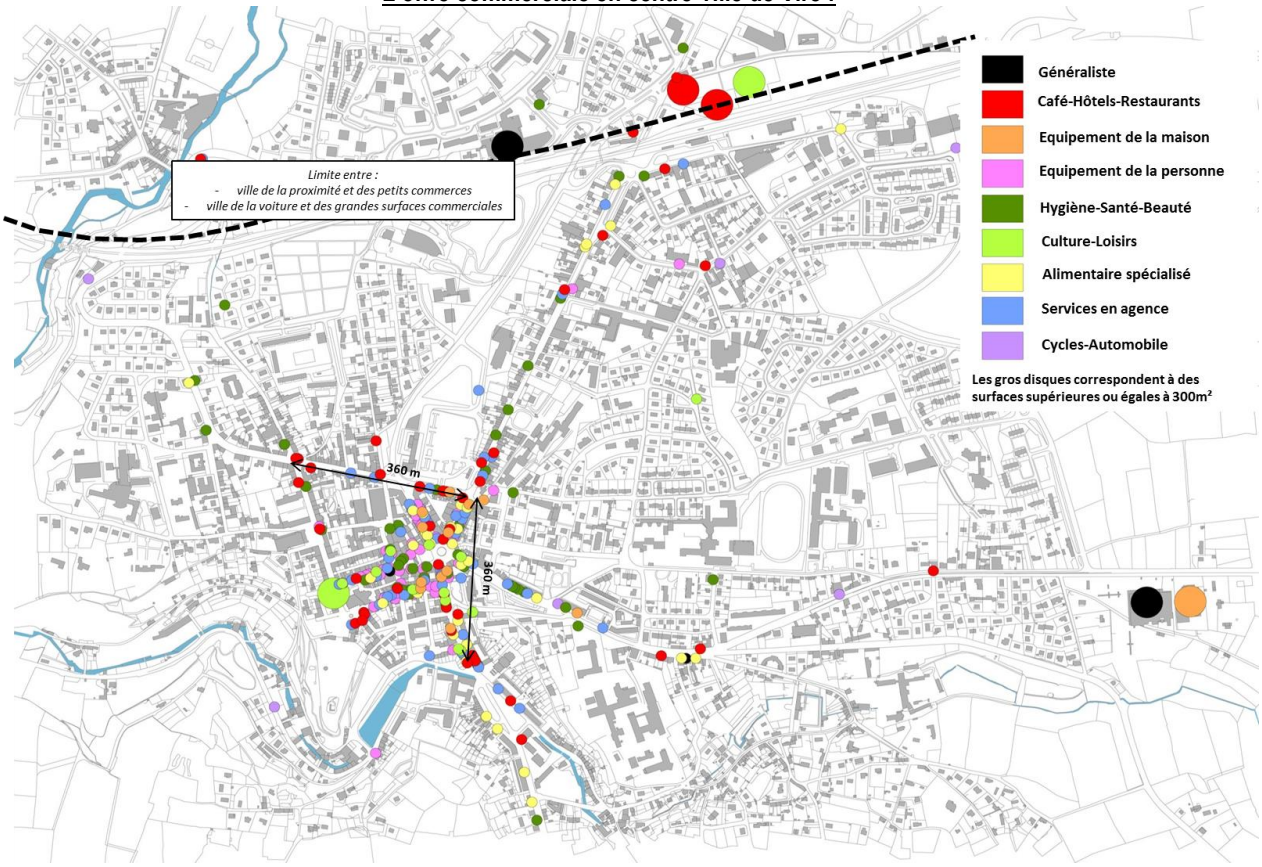
- Supermarché Leclerc, Brico-Leclerc, quincaillerie, pharmacie, épicerie-café-tabac, cycles, vente de vin à Vaudry ;
- 1 commerce multi-services (épicerie-café-restaurant-boucherie-gaz-pain-journaux) à Maisoncelles-la-Jourdan ;
- 1 boulangerie-épicerie à Coulonces ;
- 1 restaurant gastronomique et un bar-restaurant à Roullours ;
- 1 offre relativement complète à Saint-Germain de Tallevende (superette, boulangerie, pharmacie, coiffure, café/brasserie) ;
- 1 offre plus fragile à Truttemer-le-Grand (boulangerie, salon de coiffure).

A l'échelle du pôle urbain virois, la répartition spatiale est en apparence équilibrée en nombre de cellules entre le centre-ville et le reste du territoire, avec environ la moitié des commerces situés en centre-ville de Vire (environ 220 cellules commerciales).
Néanmoins, cette répartition spatiale apparaît très différente en surface de vente, avec environ 70% des 56 600 m² de surfaces occupées par des magasins de plus de 300 m² situés au Nord et à l'Est de Vire.
On assiste ainsi à une segmentation progressive entre :

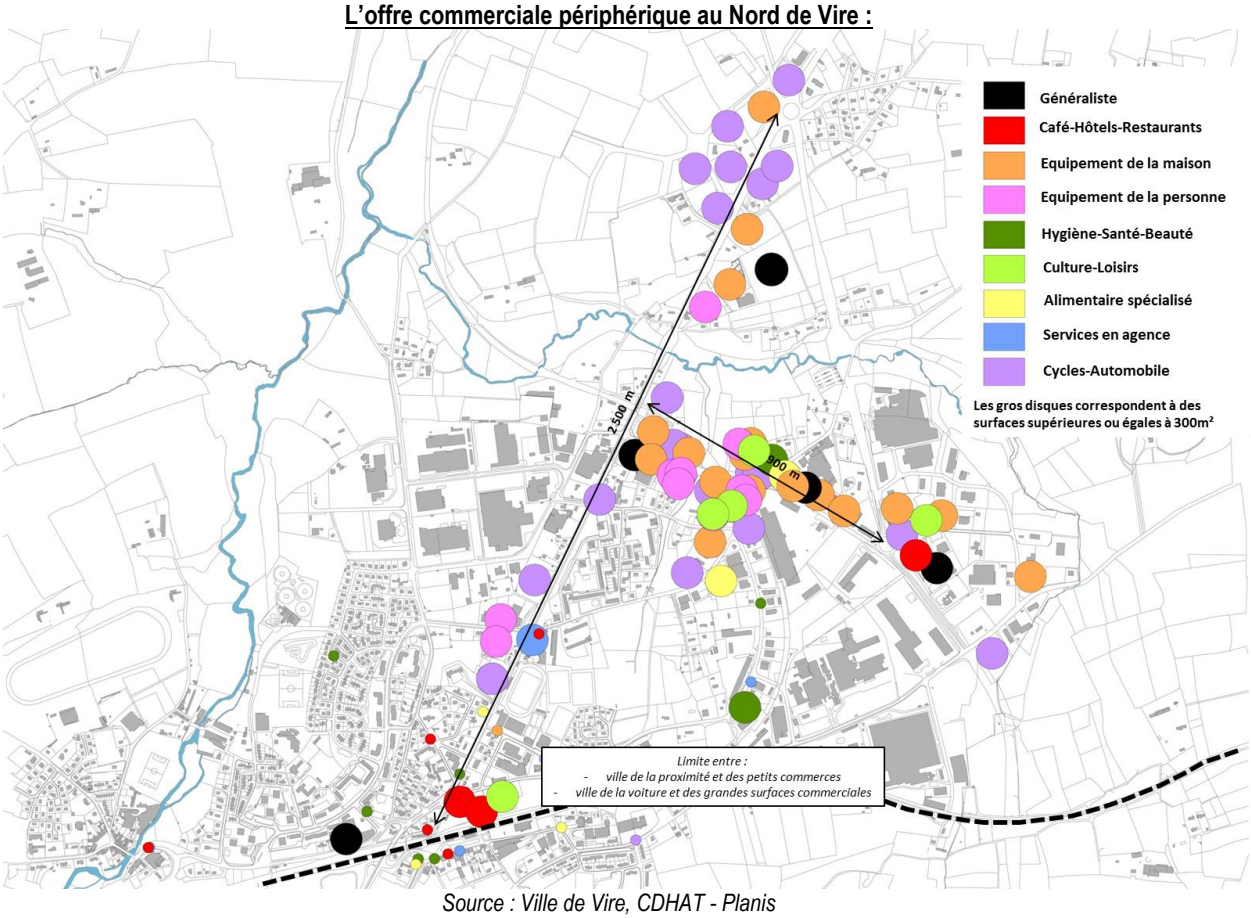
- un centre-ville de plus en plus tourné vers l'alimentaire spécialisé, les services, la restauration et l'équipement de la personne avec des enseignes de qualité

- une zone Nord des grandes surfaces commerciales tournée vers l'équipement de la maison, l'automobile, les grandes surfaces généralistes et l'équipement de la personne moyen/bas de gamme

L'offre commerciale en centre-ville de Vire :



L'offre commerciale périphérique au Nord de Vire :

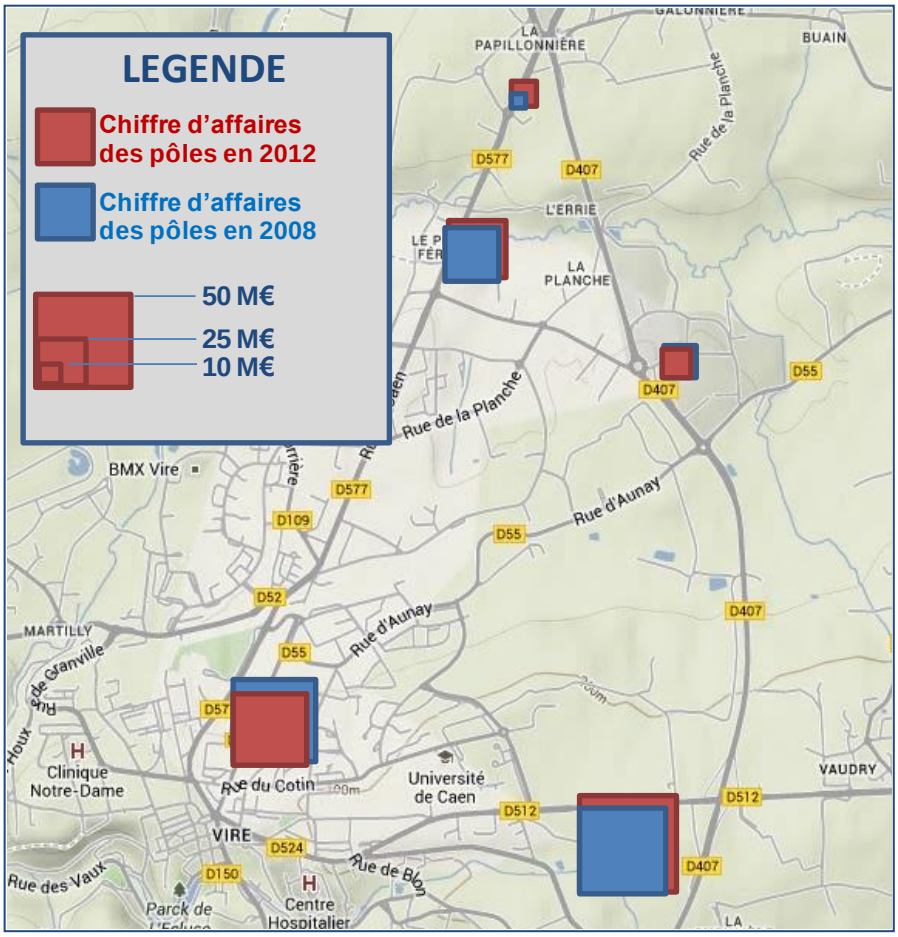


Source : Ville de Vire, CDHAT - Planis

Dans le détail, l'alimentaire voit son nombre de commerces et son chiffre d'affaires reculer, ce en raison de la disparition depuis 2006 de nombreux commerces de détail et que le différentiel de consommation n'a pas été complètement transféré vers les grandes surfaces.
Ceci étant, l'enquête réalisée auprès des consommateurs confirme que la zone de Vire semble bien couvrir les besoins du cœur de zone, avec une fréquentation régulière des grandes surfaces du territoire et une notoriété spontanée importante… peut-être trop d'ailleurs au goût des commerçants qui ont exprimé lors de l'enquête un sentiment de saturation vis-à-vis des grandes surfaces. De manière factuelle, Vire propose 264 m² de grandes surfaces alimentaire pour 1 000 consommateurs (Saint-Lô : 260 m² , Avranches : 256 m²).

Les dynamiques semblent plutôt positives pour l'offre non alimentaire puisque l'on constate un développement du nombre de commerces, de la surface de vente et du chiffre d'affaires, sans compter que plus de 8 consommateurs sur 10 déclarent trouver tout ce dont ils ont besoin en termes de commerce sur le territoire… mais il est vrai aussi que ces bons résultats sont essentiellement portés par le développement des grandes surfaces spécialisées, alors que le commerce de détail, particulièrement le centre-ville de Vire, connait une stagnation de son activité bien que l'offre se soit développée. Malgré un développement des grandes surfaces spécialisées depuis 2006, la densité est encore faible sur la zone de Vire (671 m² pour 1 000 consommateurs) par rapport à Saint-Lô (797 m²) ou Avranches (793 m²).

Evolution du chiffre d'affaires des principaux pôles commerciaux entre 2008 et 2012



Source : CCI de Caen

3.2.3. Le tourisme

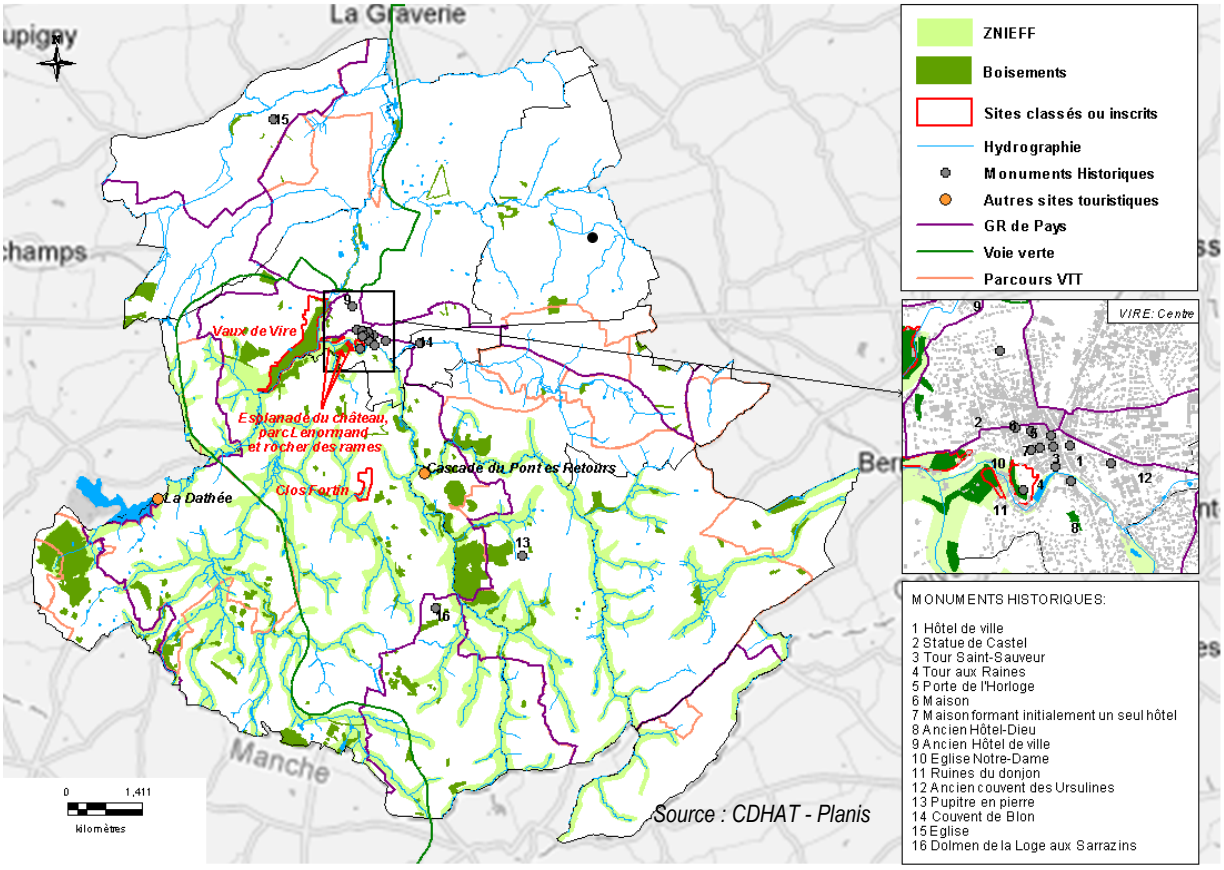
<u>Un potentiel d'attractivité touristique non négligeable</u> :

Le tourisme reste peu développé sur le territoire de la commune nouvelle de Vire Normandie, cependant un réel potentiel existe tant par sa situation géographique que par ses divers atouts naturels et patrimoniaux. Même si Vire Normandie ne dispose pas de sites touristiques de grande ampleur, elle est stratégiquement située à environ une heure de route des grands sites touristiques de Normandie (Tapisserie de Bayeux, plages du Débarquement, château de Caen, Mémorial de Caen, Mont-Saint-Michel…) et toute proche du Viaduc de la Souleuvre, haut lieu touristique du Bocage.

- Un potentiel pour le « tourisme vert »

Le potentiel touristique de Vire Normandie se trouve plutôt au Sud du territoire grâce à la présence de reliefs, de cours d'eau et de paysages qu'il convient de préserver. En effet, ces divers paysages sont constitués de vallons bordés de haies champêtres, de plateaux de granit, de massifs forestiers, ou de nombreux chemins creux ou encore des gorges encaissées de la Vire. Nous pouvons citer les Cascades du Pont-ès-Retours, les Vaux de Vire, ou le lac de la Dathée et sa réserve ornithologique.

<u>Carte du potentiel touristique « vert »</u>

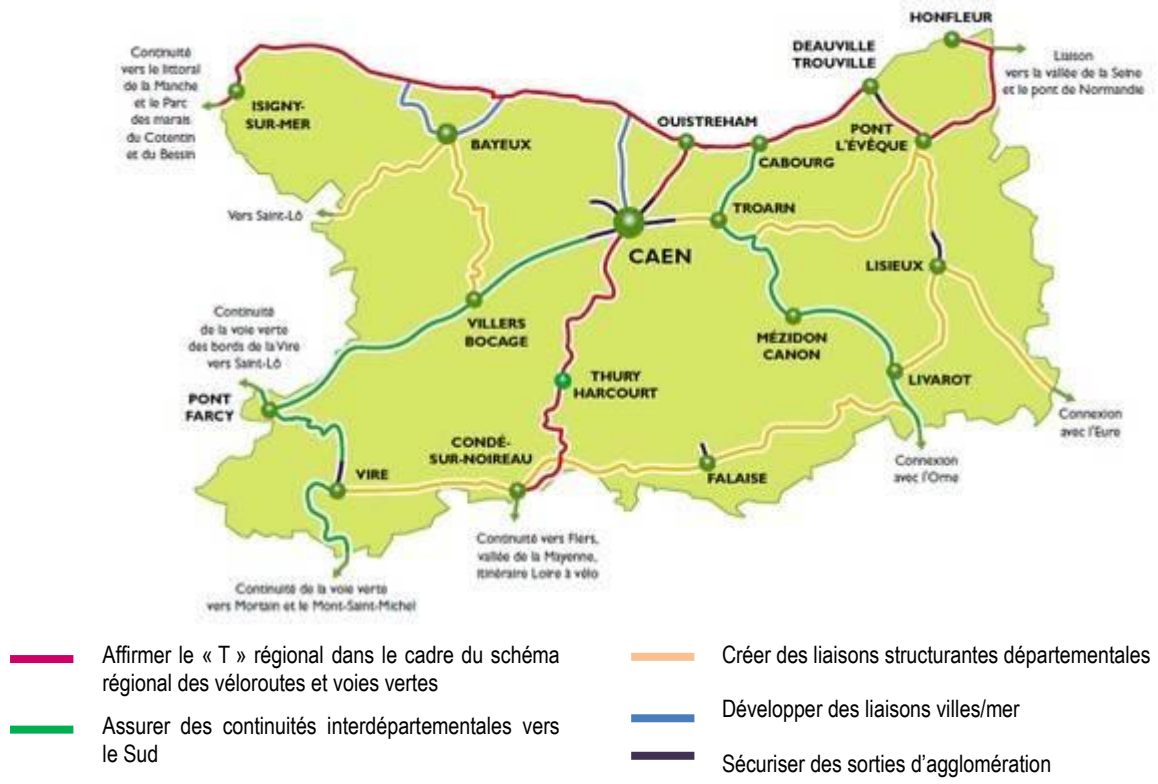


Cet environnement permet l'émergence de nombreuses activités tournées vers le « tourisme vert » comme la pêche, la randonnée, le VTT… D'ailleurs le tourisme itinérant est un axe de développement touristique qui s'affirme sur le territoire de Vire Normandie mais aussi à l'échelle départementale et régionale.

- Randonnées pédestres et itinéraires cyclables

Le plan vélo départemental adopté en 2004 a pour objectif de créer un réseau d'itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire départemental. Le Département a choisi, au travers de ce plan, de développer la pratique du vélo comme loisir, de favoriser le tourisme à vélo et de sécuriser la pratique du vélo sportif et du vélo utilitaire. Le plan vélo départemental prévoit, à terme, l'aménagement d'un réseau de véloroutes de 700 kilomètres constitué de pistes cyclables, de voies vertes ou de voies partagées.

Les 700 km du plan vélo départemental



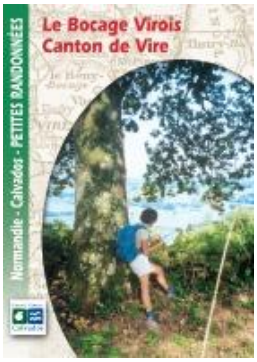
Source : Conseil Général du Calvados

Le territoire du bocage Virois est traversé par la voie verte « Vire – Baie du Mont-Saint-Michel », qui plus précisément relie Vire à Pontaubault (dans la Manche à 15 km du Mont-Saint-Michel). Elle s'étend sur 75 kilomètres et traverse ou passe à côté de Vire, Chaulieu, Sourdeval, Le Neufbourg, Mortain, St Hilaire-du-Harcouët, Isigny-le-Buat, Ducey, Pontaubault. Les 14 kilomètres dans le Calvados ont été refaits en 2006 et sont d'excellente qualité. Une continuité cyclable est maintenant assurée entre les voies vertes Vire – Baie du Mont-Saint-Michel et Pont-Farcy – Carentan, permettant de placer Vire Normandie sur le trajet des plages du Débarquement au Mont-Saint-Michel.

Véloroutes sur le territoire de Vire Normandie et autour

Sources : Site officiel de Calvados Tourisme - http://calvados-tourisme.fr

Le département propose aussi des topoguides de randonnée dont un sur le canton de Vire composé de 11 circuits balisés.



- Activités en plein air

Environ 400 km de rivières et plusieurs plans d'eau sont présents sur le Bocage Normand ce qui en fait un lieu propice à la pratique de la pêche. Le Bocage Virois est principalement traversé par la Vire et ses affluents (le ruisseau de Maisoncelles, la Virène, la Dathée, le ruisseau des Houlles, l'Allière, la Brévogne). Parmi eux, le lac de la Dathée, qui est un lieu de pêche mais aussi un magnifique lieu de promenade (6 km de sentier). Il s'agit d'un lac artificiel en amont d'un barrage construit en 1977 pour augmenter les ressources en eau potable de l'agglomération viroise et régulariser le débit de la Vire. S'y trouve aussi une base de voile et une réserve ornithologique de 10 hectares ainsi qu'un golf (18 trous). De Pâques à fin septembre le centre nautique est ouvert tous les week-ends et jours fériés à la location de planches à voile, catamarans, kayaks, avirons et pédalos.
Parallèlement des projets privés de développement de structures agrotouristiques sont à l'étude sur les communes déléguées de Maisoncelles-la-Jourdan (lieu-dit « Le Vay ») ou de Saint-Germain de Tallevende (lieu-dit « Les Landes »).

<u>Un potentiel pour de nouvelles formes de tourisme : tourisme industriel, patrimoine de la Reconstruction…</u>

La ville de Vire est un pôle d'emploi historiquement industriel. Créé en 1967, le plus grand employeur du territoire, Guy Degrenne, leader européen des couverts propose une visite guidée des ateliers de fabrication des couverts orfèvres à Vire ainsi qu'un espace commercial avec boutique et magasin d'usine.

Boutique commerciale Guy Degrenne

La seconde guerre mondiale a laissé des traces sur l'architecture des villes et villages bas-normands. L'Hôtel de Ville de Vire, édifice caractéristique de l'architecture d'après-guerre est classé monument historique. Détruit lors des bombardements de 1944, il a été reconstruit et inauguré en 1956 par Guy Mollet, Président du Conseil. Ce bâtiment moderne a été construit d'après les plans des architectes David et Herpe.

Hôtel de ville de Vire

Le patrimoine de la Reconstruction reste encore méconnu mais il constitue déjà un axe de développement touristique. Ce potentiel tend à être exploité notamment par le Musée des Arts et Traditions Populaires de Vire qui a proposé en 2012 une exposition temporaire « Permis de (Re)construire Vire 1944-1965 »[18]. Il accueille aussi l'exposition « L'architecture de la reconstruction dans le Calvados ». Aussi, l'Office de tourisme du Bocage Normand a mis en place depuis l'été 2012 des visites théâtralisées sur ce thème.

Affiche en Anglais de l'exposition temporaire Permis de (Re)construire

En complément d'un patrimoine de la reconstruction, le territoire dispose d'un patrimoine plus ancien. L'ensemble des fortifications qui structurait la ville médiévale est toujours en partie visible dans la ville reconstruite après 1944 avec « la porte horloge » (porte d'entrée de la Ville au 13ème siècle), un Donjon datant du 12ème siècle, l'église « Notre Dame » de style gothique ainsi que des tours de la cité médiévale qui faisaient partie, autrefois, du Château de Vire (Porte Saint-Sauveur, Tour aux Raines, Tour de Coulonces, Tour de Geôle, Tour de la Douve).

Donjon de Vire

Le Musée des Arts et des Traditions Populaires de Vire, installé au sein de l'ancien Hôtel Dieu, permet également aux visiteurs de découvrir des collections de meubles, bijoux, coiffes et objet du patrimoine normand, ainsi que des tableaux d'artistes régionaux et des recompositions d'ateliers d'artisans.

Les villages aux alentours proposent aussi des sites patrimoniaux tels que des petites chapelles et églises.

Le territoire propose aussi des spécialités du terroir telles que la véritable Andouille de Vire et des produits cidricoles AOC/AOP de Normandie.

[18] Cette exposition, disposant d'un affichage et de visites guidées en Anglais, a notamment attiré de nombreux touristes britanniques. Les touristes britanniques représentent les trois quarts des demandes à l'accueil dans les offices de tourisme du Bocage (source : Observatoire du tourisme 2012 – CDT14). Ils constituent donc une clientèle intéressante.

Nombre d'entrées enregistrées dans les infrastructures touristiques du Bocage										
Sites et lieux de loisirs	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Centre aquatique de Vire	88 823	68 204	85 412	83 761	90 176	83 617	80 117	73 820	83 118	83 200
Musée Municipal de Vire	1 770	2 499	2 052	1 862	5 560	6 783	4 959	6 593	4 515	8 114
Porte Horloge de Vire	fermé	3 464	5 403	4 558	3 702	4 000	3 800	4 300	4 403	3 308
Guy Degrenne				3 200	3 230	3 510	2 169	2 846	2 602	2 211
Viaduc de la Souleuvre, hors CdC (estimations)	83 000	80 000	89 000	75 000	70 000	70 000	80 000	80 000	80 000	70 000

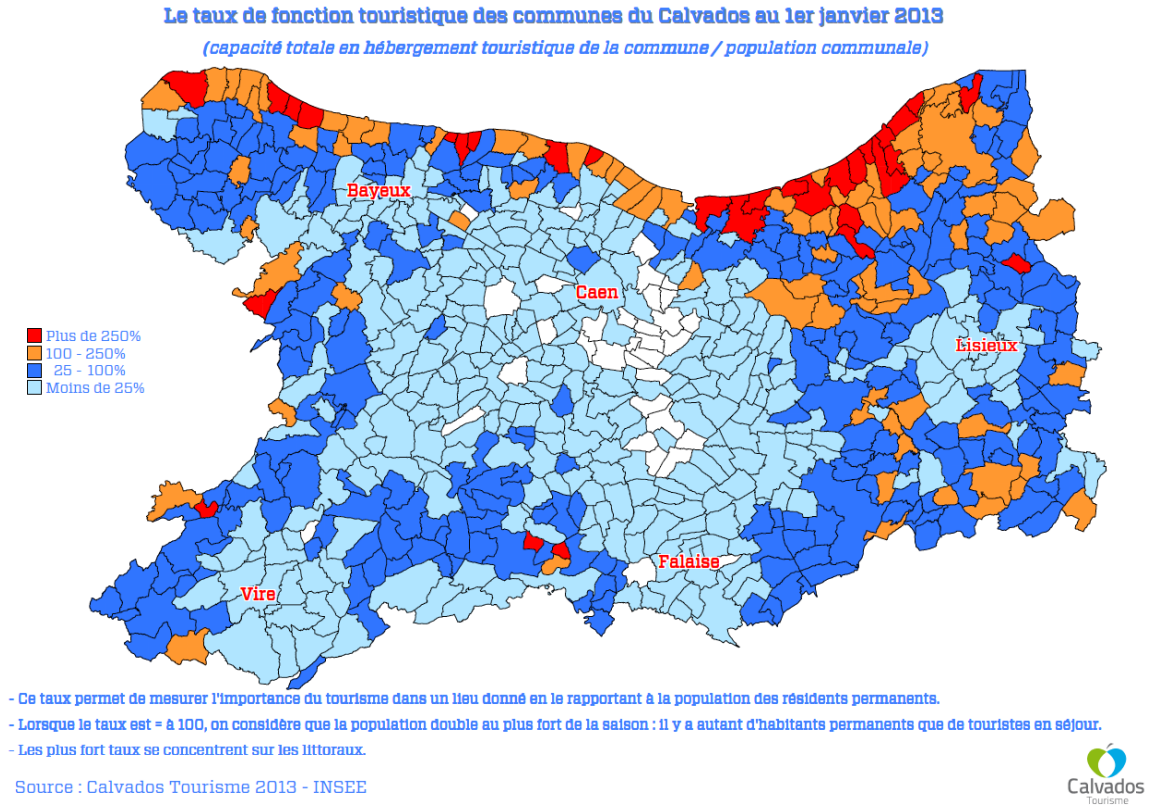
Source : Observatoire du tourisme 2007 et 2012 – Comité Départemental du Tourisme du Calvados

Les infrastructures touristiques ayant connu le plus grand nombre d'entrées en 2012 sont :

- le Centre Aquatique de Vire : 83 200 entrées
- le Musée de Vire : 8 114 entrées
- la Porte Horloge : 3 308 entrées
- Guy Degrenne (visites guidées) : 2 211 entrées

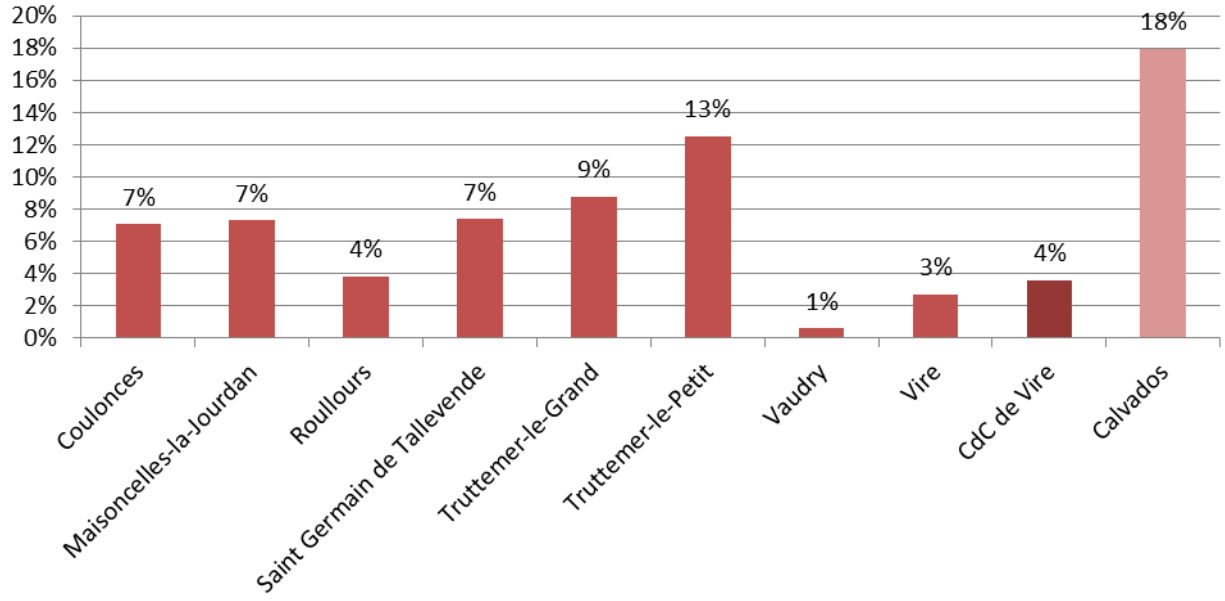
Un potentiel d'accueil touristique peu développé

Le potentiel d'accueil touristique sur le territoire de Vire Normandie reste relativement peu développé.



La part de résidences secondaires est bien moins élevée que la moyenne départementale et principalement localisée au Sud du territoire.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels



Sources : Insee 2010, exploitations principales

Les structures d'accueil y sont relativement peu nombreuses :

- 5 hôtels tous localisés à Vire (137 chambres, soit 274 lits)
- 7 gîtes et 5 chambres d'hôtes répartis sur l'ensemble du territoire
- 1 camping municipal à Vire
- 1 aire d'accueil de camping-cars localisée en plein centre-ville de Vire

L'offre d'accueil en nombre de structures et de lits sur le territoire de Vire Normandie au 1er janvier 2012

	hôtels		HPA		Ch d'Hôtes		Loc Gîtes de Fr.		Loc Clév		Loc class non label		Rés. Sec.		TOTAL LITS
Communes	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	
Coulonces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	100	100
Roullours	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	12	60	63
Maisoncelles	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	16	80	86
Saint Germain de Tallevende	0	0	0	0	2	25	3	10	1	4	1	6	44	220	265
Truttemer le Petit	0	0	0	0	0	0	1	7	0	0	0	0	5	25	32
Truttemer le Grand	0	0	0	0	1	4	2	10	0	0	0	0	21	105	119
Vaudry	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	0	0	2	10	14
Vire	5	274	1	45	0	0	0	0	2	7	1	5	45	225	556
TOTAL	5	274	1	45	5	36	7	33	3	11	2	11	165	825	**1235**

Source : Calvados Tourisme et OTBN

NB : Aux différents modes d'hébergement présentés ci-dessus, il conviendrait d'ajouter les hôtels non classés et les meublés saisonniers ou chambres d'hôtes non labellisés ou classés, dont le nombre est difficile à quantifier.

Chacune des communes déléguées –ex-communes) du territoire compte des résidences secondaires en nombre plus ou moins important.
Les communes déléguées de Vire et de Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont concentrent la majeure partie de l'offre hors résidences secondaires (hôtels ; hôtellerie de plein air ; chambres d'hôtes ; Locations Gîtes de France, Clévacances et non labellisées).

Gîte à Truttemer-le-Grand

Chambre d'hôte à Roullours

Camping municipal de Vire

Hôtel à Vire

On peut toutefois noter une augmentation de l'offre d'accueil sur le territoire de Vire Normandie sur les dernières années (+2% de lits entre 2008 et 2012).

En outre, la zone Bessin-Bocage (l'Ouest du Calvados) présente des taux d'occupation en 2011 traduisant de possibles améliorations, tout en s'approchant de la moyenne départementale :

- 50,7% (soit 25 000 nuitées) pour l'hôtellerie (56,1% dans le Calvados)
- 35% (soit 2 800 nuitées) pour l'hôtellerie de plein air (35% dans le Calvados)
- 42,8% (soit 2800 nuitées) pour les gîtes/meublés (46,5% dans le Calvados).

La clientèle européenne et étrangère représente près de la moitié de la fréquentation de l'hôtellerie (44,3%) et de l'hôtellerie de plein air (48%). Il s'agit principalement de touristes britanniques, néerlandais et belges.

A noter néanmoins que la zone Bessin-Bocage présente un contraste important entre le Bessin qui compte de nombreuses communes côtières et plusieurs plages du débarquement et le Bocage moins touristique, où se trouve le territoire de Vire Normandie.

Enfin, l'organisation touristique du territoire s'est restructurée. Ainsi, depuis juillet 2012, le Bocage est doté d'une structure unique : l'office de tourisme du Bocage Normand.

Les atouts touristiques au Sud du territoire pourraient compenser la moindre attractivité démographique et économique de cette partie de la commune nouvelle de Vire Normandie. Vire Normandie pourrait développer le tourisme en s'appuyant particulièrement sur son patrimoine naturel et architectural. Le déploiement de l'offre d'accueil pourrait se faire en misant sur la diversification de l'activité agricole : gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme… De nombreux enjeux concernant l'activité touristique sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. En effet, afin de ne pas porter atteinte à la fréquentation touristique, une attention particulière devra être portée à la localisation des nouvelles zones constructibles et à leur insertion paysagère.

3.2.3. L'agriculture

A l'échelle nationale, il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75000 ha de terres agricoles par an.

Ainsi la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 qui a pour objectif d'« inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires » et soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. (des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés).
- la loi portant Engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) qui a pour objectif de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » et se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCOT…) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui préconise de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) un diagnostic agricole a été réalisé avec :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire de Vire Normandie (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (PADD) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune nouvelle de Vire Normandie. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

Afin de bien considérer l'importance de l'activité agricole sur le territoire, une large partie du diagnostic agricole s'appuie sur un travail de terrain, et d'enquêtes. Ainsi, 118 exploitants agricoles dont 98 ayant leur siège sur la commune nouvelle ont pu être directement rencontrés lors de permanences agricoles. Environ 35 exploitants n'ont pas été rencontrés (dont 20 ayant leur siège sur le territoire de la commune nouvelle).

Grâce à ces entretiens, 8128 ha ont été renseignés, soit près de 74% de la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Analyse socioéconomique de l'agriculture

Début 2012, Vire Normandie accueillait 133 exploitations agricoles recensées par les communes déléguées, et réparties comme suit :

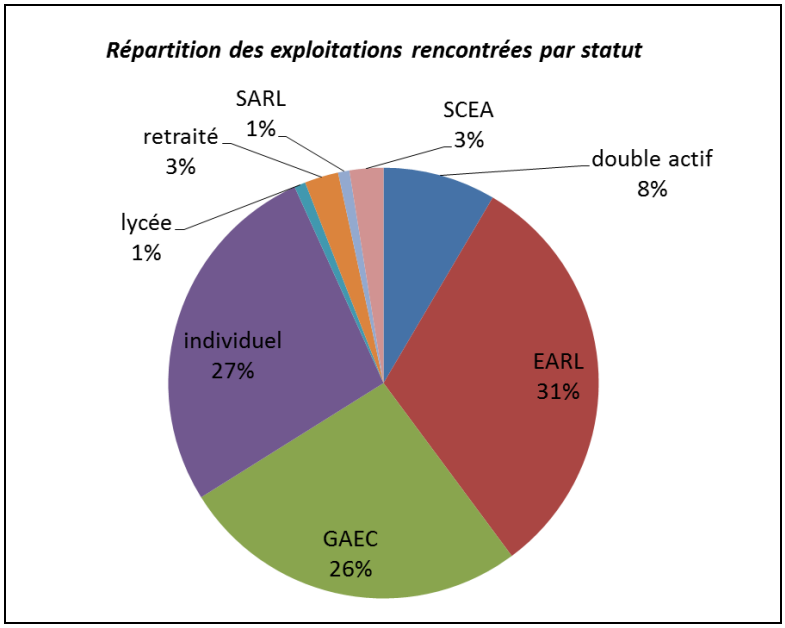
	Nombre d'exploitations agricoles recensés lors du RGA 2010	Nombre d'exploitants recensés par les mairies	Nombre d'exploitants rencontrés lors des enquêtes	Nombre d'exploitants non rencontrés
Coulonces	31	22	15	7
Maisoncelles la Jourdan	32	17	15	2
Roullours	24	12	7	5
Saint Germain de Tallevende	67	31	24	7
Truttemer le Grand	25	18	11	7
Truttemer le Petit	13	9	6	3
Vaudry	14	11	10	1
Vire	33	13	10	3
Total	**239**	133	**98**	35
Exploitants hors Vire Normandie venant exploiter des parcelles sur Vire Normandie			20	
Total exploitations enquêtées			**118**	

118 exploitations ont été rencontrées. Elles se répartissent de la façon suivante :

- 32 exploitations individuelles,
- 37 EARL (Exploitation A Responsabilité Limitée),
- 31 GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun),
- 3 SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole),
- 1 SARL (correspondant ici à une entreprise de travaux agricoles),
- 1 lycée,
- 10 doubles actifs,
- 3 retraités.

Ces 118 structures sont constituées de 201 exploitants et 28 salariés. Ils induisent par ailleurs des emplois liés à l'activité agricole (travaux agricoles, transformation, services…) : en moyenne, une exploitation est constituée de 1,7 personnes.

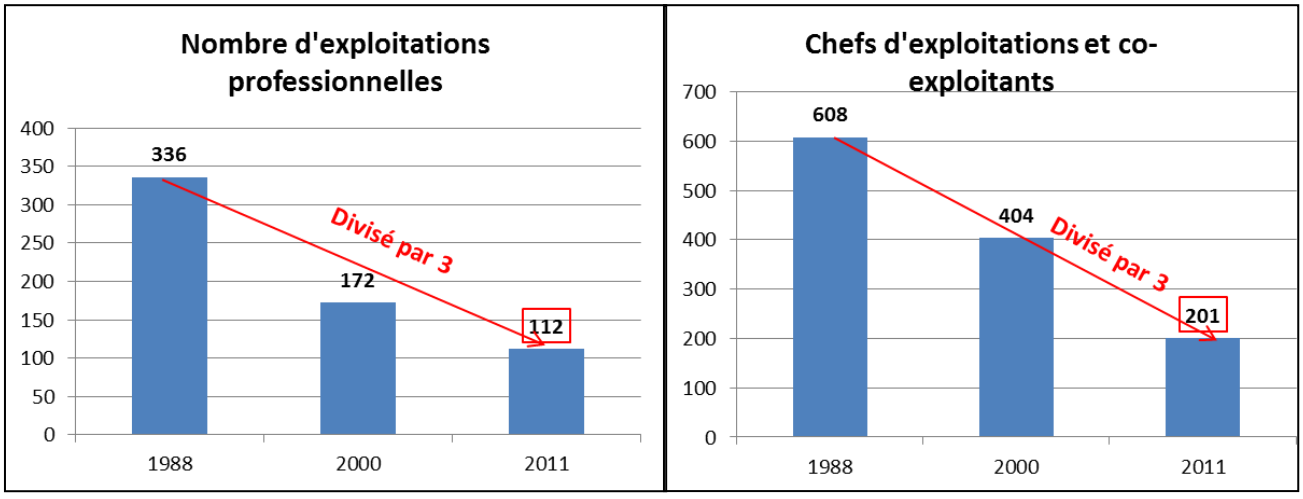
Répartition des exploitations selon leur statut :



Source : CDHAT - Planis

A partir des données du Recensement Général Agricole de 1988 et 2000, et des données des enquêtes agricoles, l'évolution des exploitations a pu être analysée.
Ainsi, la population agricole a été divisée par 3 en 23 ans, passant de 336 exploitations professionnelles en 1988 à environ 112 en 2011 (enquête agricole), alors que la superficie d'exploitation a été multipliée par 3 (environ 98 ha par exploitation en 2011 contre 31 ha en 1988).

Evolution du nombre d'exploitations professionnelles et du nombre de chefs d'exploitations et co-exploitants :

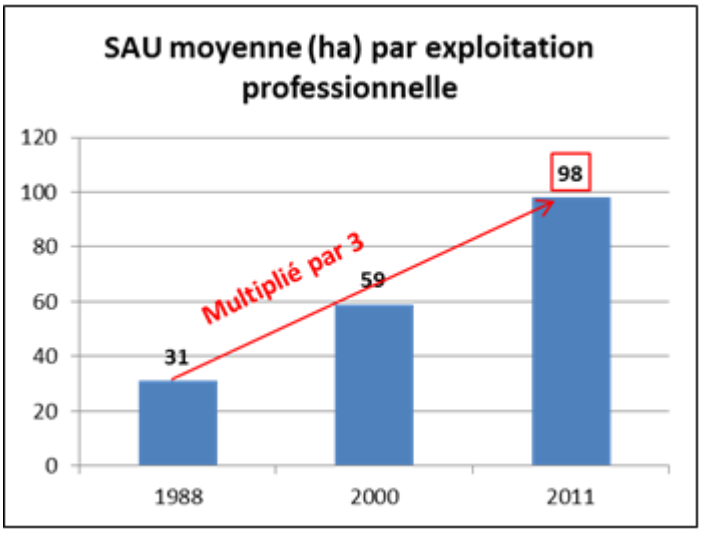


Source : données RGA 1988, 2000 et enquêtes agricoles 2011

En complément de ces données chiffrées, il apparaît important de rappeler que le RGA de 2010 ne fait pas la distinction entre les exploitations professionnelles et non professionnelles. Il indique que le nombre d'exploitations, toutes confondues, est passé de 601 en 1988 à 239 en 2010 (nombre divisé par 2,5) sur le territoire de Vire Normandie. Ces 239 exploitations, cultivaient 11052 ha de Surface Agricole Utile (sur et en dehors du territoire de la CdC) contre 11039 ha pour 340 exploitations en 2000 et 11970 ha pour 601 exploitations en 1988.

Il est nécessaire de préciser ici que la SAU (Surface Agricole Utile) correspond à la surface exploitée par les exploitants, que les parcelles soient situées dans ou à l'extérieur du territoire. Ainsi, des exploitants hors territoire peuvent exploiter des superficies dans le territoire. Ainsi, on veillera à l'interprétation des données de la SAU, car une diminution de la SAU ne veut pas forcément dire qu'il y a moins de surface utilisée pour l'agriculture, mais elle peut signifier qu'il y a plus d'exploitants à venir exploiter des terres depuis l'extérieur du territoire.

Evolution de la SAU par exploitation professionnelle :

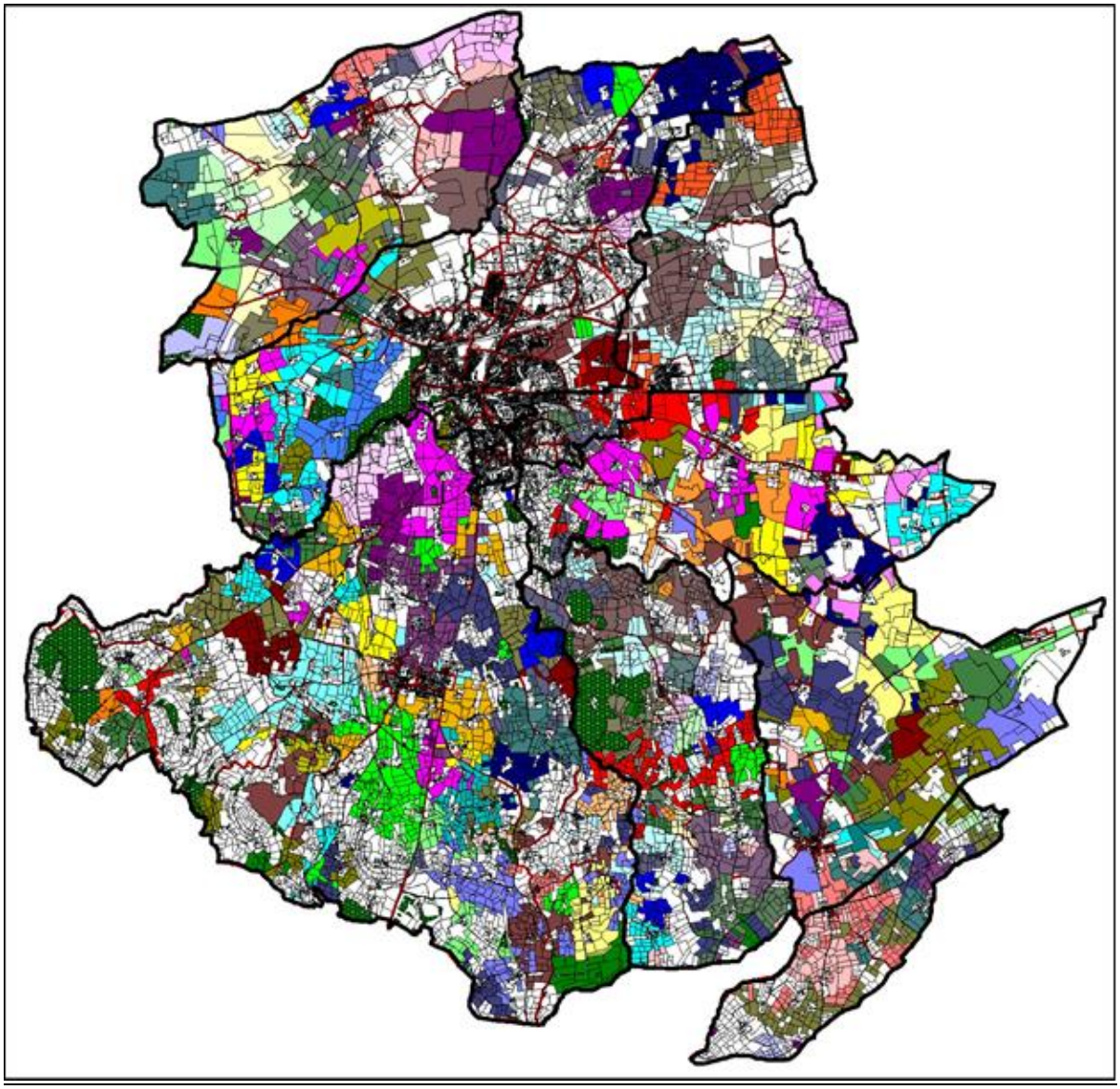


Source : données RGA 1988, 2000 et enquêtes agricoles 2011

Commune déléguée	SAU (RGA 2010)
Coulonces	1 399 ha
Maisoncelles-la-Jourdan	994 ha
Roullours	819 ha
Saint-Germain de Tallevende	3 302
Trut. Le Grand	1581
Trut. Le Petit	495 ha
Vaudry	895 ha
Vire	1 567 ha
TOTAL VIRE NORMANDIE	11 052 ha

Compte-tenu de la grandeur du territoire et du nombre d'exploitants rencontrés, la cartographie brute des exploitations agricoles présentée ci-après apparaît difficile à lire mais elle constitue néanmoins une source de donnée intéressante pour comprendre leurs fonctionnements (les surfaces en blanc correspondent aux parcelles non renseignées).

Cartographie des exploitations enquêtées :

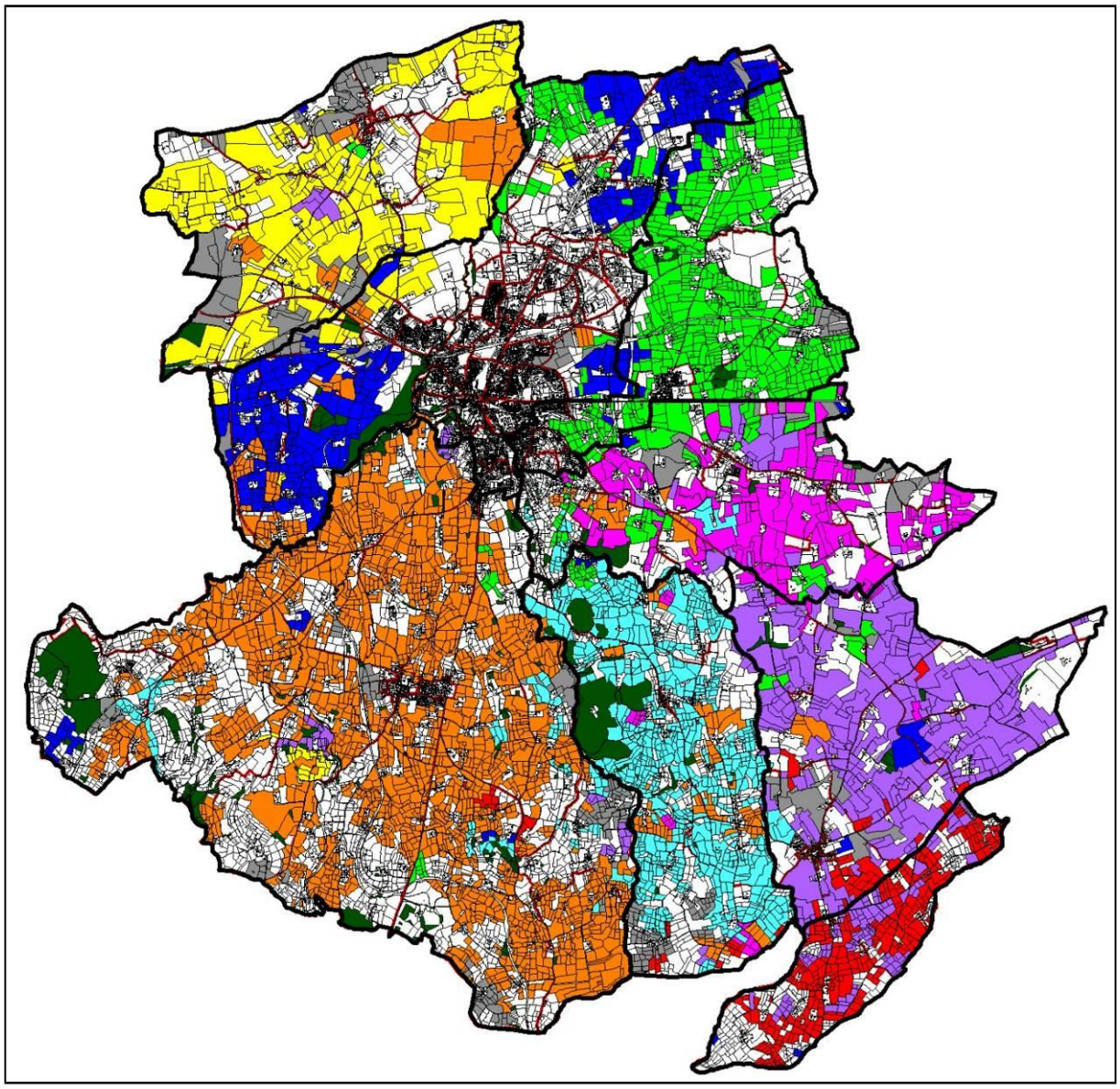


Globalement, les exploitants cultivent des terres sur la commune déléguée de leur siège ou sur des communes déléguées à proximité immédiate, tendant à limiter les temps de déplacement.

Ponctuellement, des superficies moindres peuvent être exploitées sur des parcelles plus éloignées.

La cartographie présentée ci-après, faisant état des exploitations agricoles selon leur commune déléguée d'origine (avec une couleur par origine du siège d'exploitation) permet de confirmer cela.

Cartographie des exploitations agricoles selon leur commune déléguée d'origine :

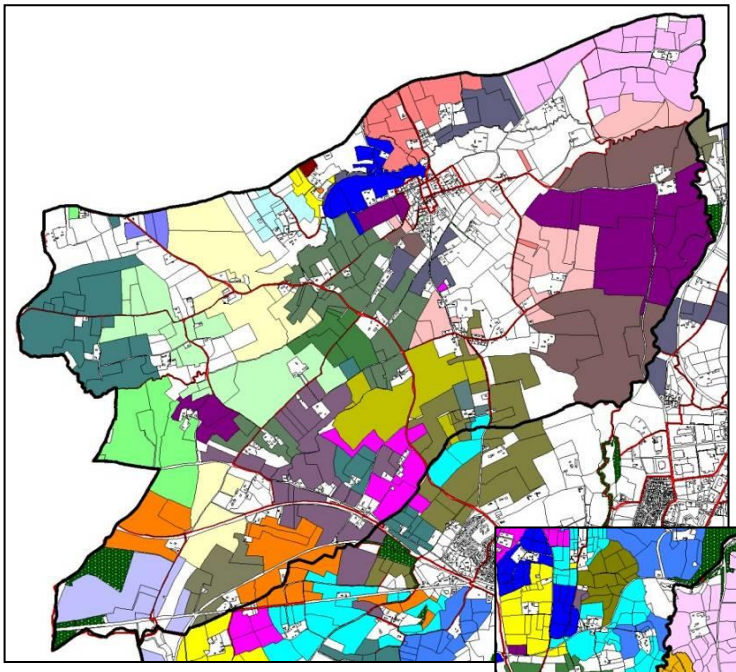


Interactions entre agriculture et territoire

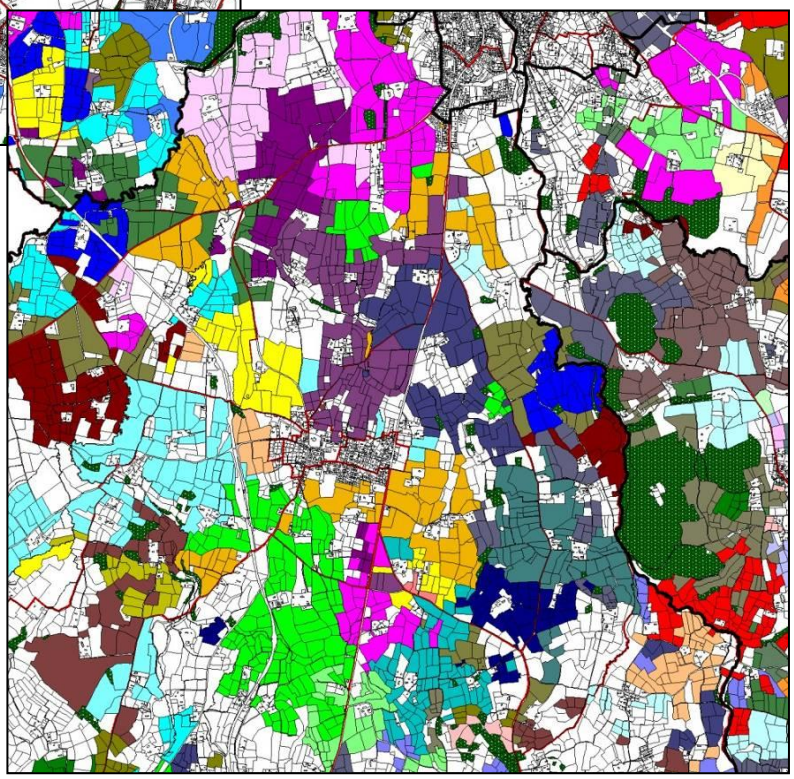
- Morphologie du parcellaire exploité :

Globalement, toutes les communes déléguée de Vire Normandie ont déjà fait l'objet d'un remembrement (entier ou partie) entre les années 1974 et 2007.
Les communes déléguées ayant fait l'objet d'un remembrement global sont Truttemer-le-Grand en 1972, Coulonces en 1997 et Roullours en 2007.

La taille des parcelles cadastrales est différente selon si la commune déléguée est remembrée ou non. Par ailleurs, les structures d'exploitations sont mieux concentrées quand un aménagement foncier a été réalisé, comme à Coulonces, alors qu'elles sont plus étalées quand il n'y a pas eu d'aménagement foncier, comme à Saint-Germain de Tallevende.



Structure parcellaire de Coulonces (à gauche) et à Saint-Germain de Tallevende (ci-dessous) :



Les exploitations sont globalement bien structurées, même lorsque la commune déléguée n'a pas été remembrée. Le souhait de restructurer le parcellaire a parfois été évoqué, pour notamment réaliser des travaux. La reprise de terre dans le but d'agrandir l'exploitation oblige souvent à augmenter les trajets sur la route, induisant des charges supplémentaires et augmentant les problèmes de sécurité routière.

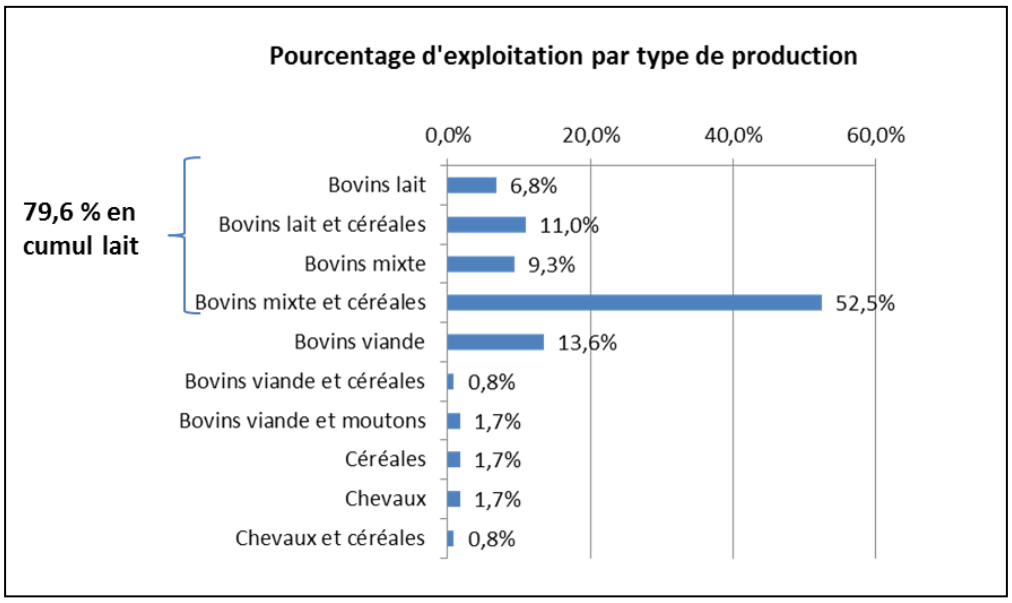
En moyenne, un exploitant est propriétaire d'environ 26% des terres qu'il exploite.

- Types de production :

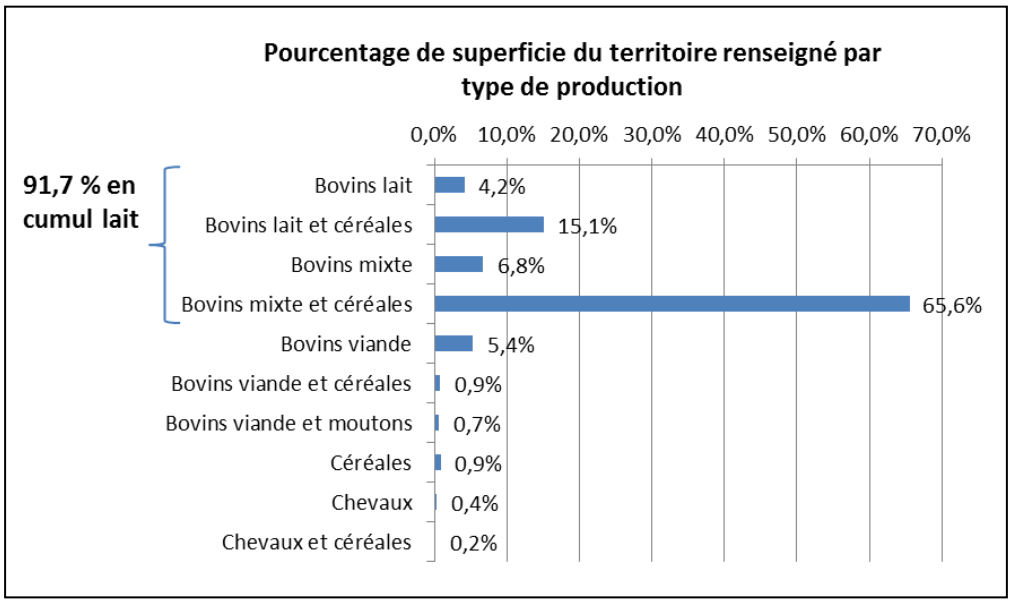
Le territoire est marqué par l'activité agricole, elle-même dominée par la production « Bovins mixte et céréales », à savoir la production de lait, combinée à la production de taurillons ou de vaches allaitantes et complétée par la culture de céréales. Ce type de production est rencontré chez 52,5% des exploitants interrogés et correspond à 38% du territoire de Vire Normandie.

Globalement, la tradition laitière du territoire est confirmée puisque la production de lait, combiné ou non à de la production de viande ou de céréales, représente 79,6% des exploitations interrogées, et 55% du territoire de Vire Normandie.

Répartition des exploitations selon le type de production :



Répartition de la superficie du territoire selon le type de production :



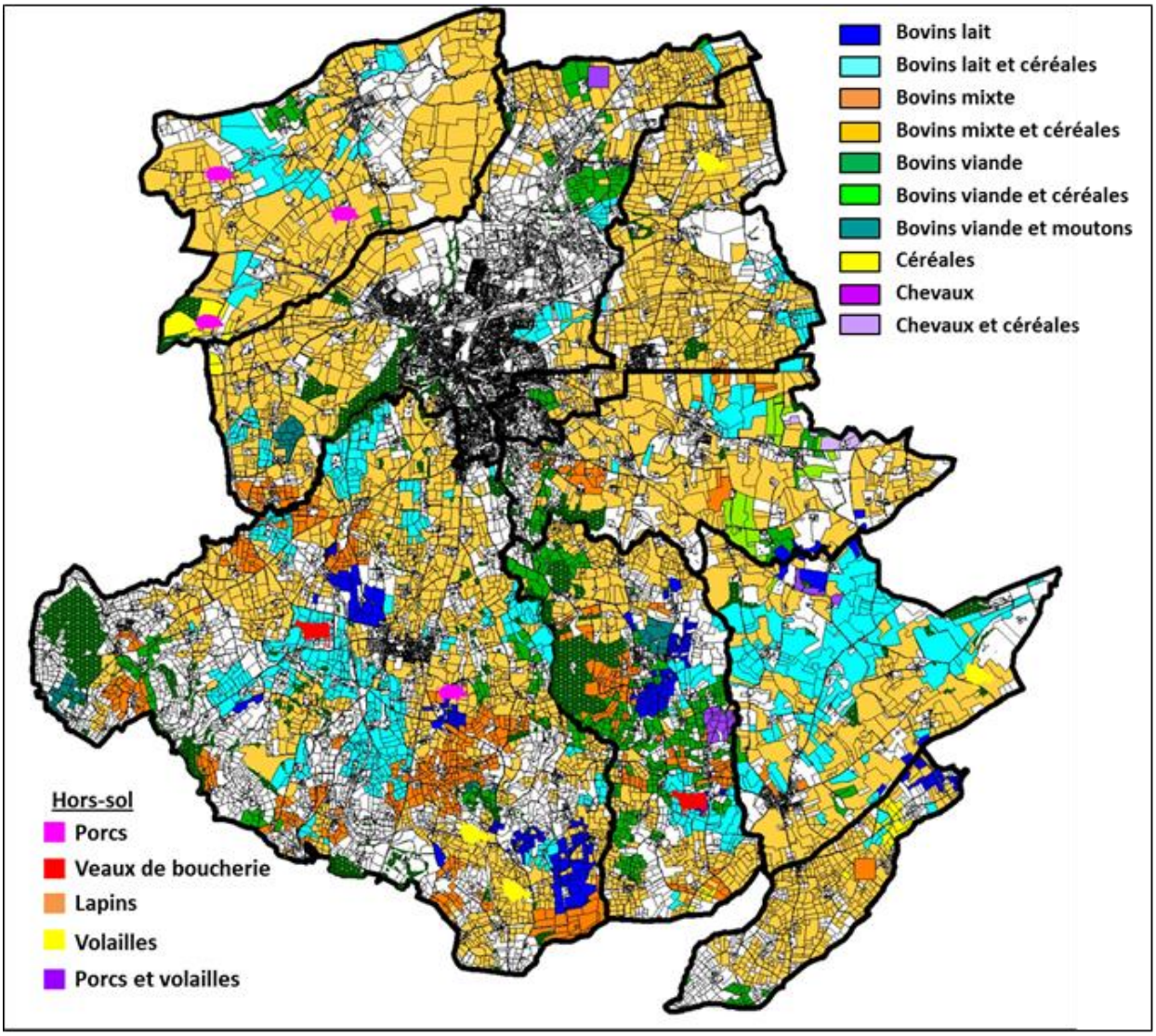
30 exploitations (25%) sont en mono-production et occupent 909 ha (12% du territoire renseigné).

12 exploitations ont une production hors-sol dont :

- 4 en volailles,
- 4 en porcs,
- 2 en veaux de boucherie (+3 en petite quantité),
- 1 en lapins,
- 1 en porcs et lapins (lycée).

1 seul exploitant bio siégeant sur le territoire (Saint-Germain de Tallevende), et 2 autres siégeant en dehors de la commune nouvelle ont été rencontrées dans le cadre des permanences agricoles.

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon le type de production :



Globalement, le territoire montre une faible diversité de production agricole (dominé par le type « Bovins mixte et céréales »), et la majorité des exploitations présentent 2 à 3 productions (lait, viande et céréales).

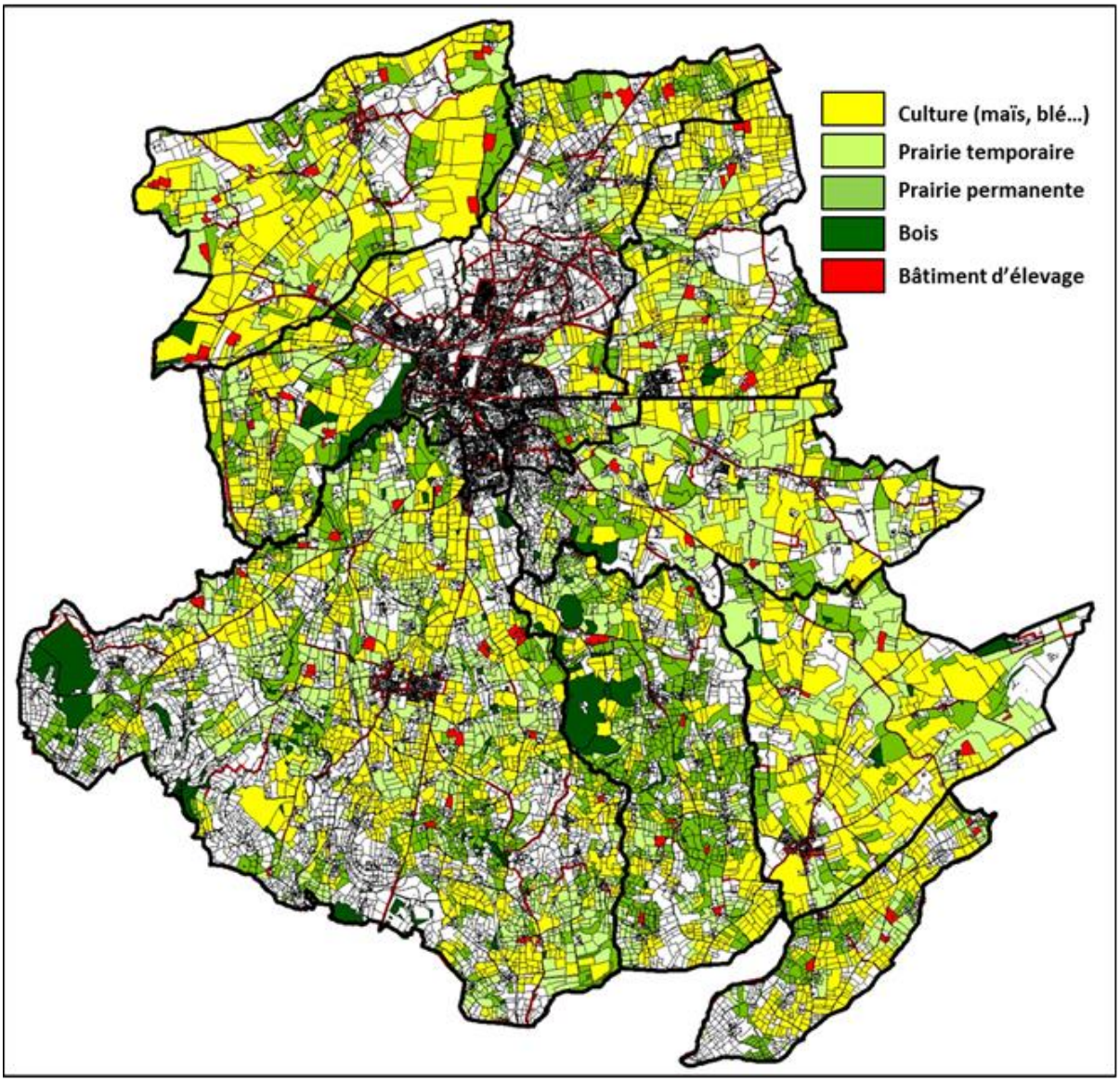
Les exploitations de Saint-Germain de Tallevende et Maisoncelles-la-Jourdan présentent une diversification moindre, du fait de la présence de terres moins appropriées à la culture (moins de céréales, plus de prairies pour la production de bovins viande).

- Assolement :

Lors des enquêtes agricoles, il a été demandé aux exploitants de préciser l'assolement de leurs parcelles d'exploitation. C'est donc la culture dominante qui apparaît alors que la parcelle peut être découpée en plusieurs types de cultures.

L'assolement moyen des exploitations rencontrées est la suivante :
- 25,6% de prairie permanente
- 26% de prairie temporaire
- 25,2% de maïs
- 23,2% de céréales, colza…

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon l'assolement :



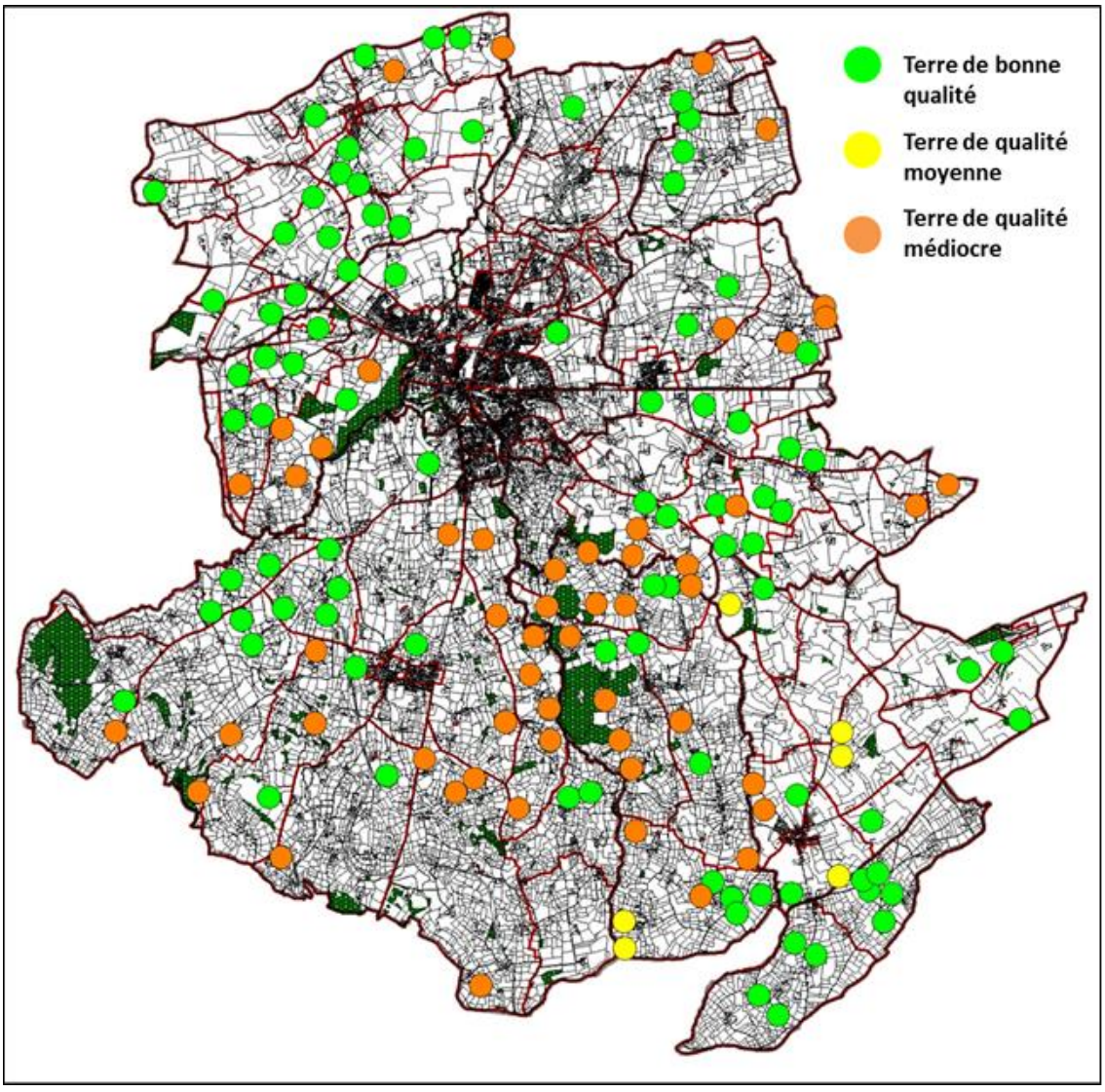
- Valeur agronomique des sols :

Les terres de moins bonne qualité correspondent généralement aux zones de forte pente, aux terrains caillouteux (en sommet de plateaux…), aux terrains humides…

Le secteur de Maisoncelles apparaît être de qualité assez médiocre (nombreuses zones humides, terrains caillouteux). La production s'est adaptée à ces terrains : on y trouve plus de prairies que de cultures, et les élevages de « bovins viande et/ou lait » sont plus nombreux que les élevages de « bovins viande et/ou lait et céréales ».

Néanmoins, cette carte est à prendre avec précaution, car il s'agit de données subjectives (qualification par les exploitants eux-mêmes) qui n'auront pas la même valeur selon certaines conditions. Par exemple, des terrains humides auront plus de valeurs lors d'épisodes secs ; pour un élevage en tout herbe, la présence de terrains caillouteux sera moins gênante…

Cartographie de la valeur agronomique des sols (selon les exploitants) :

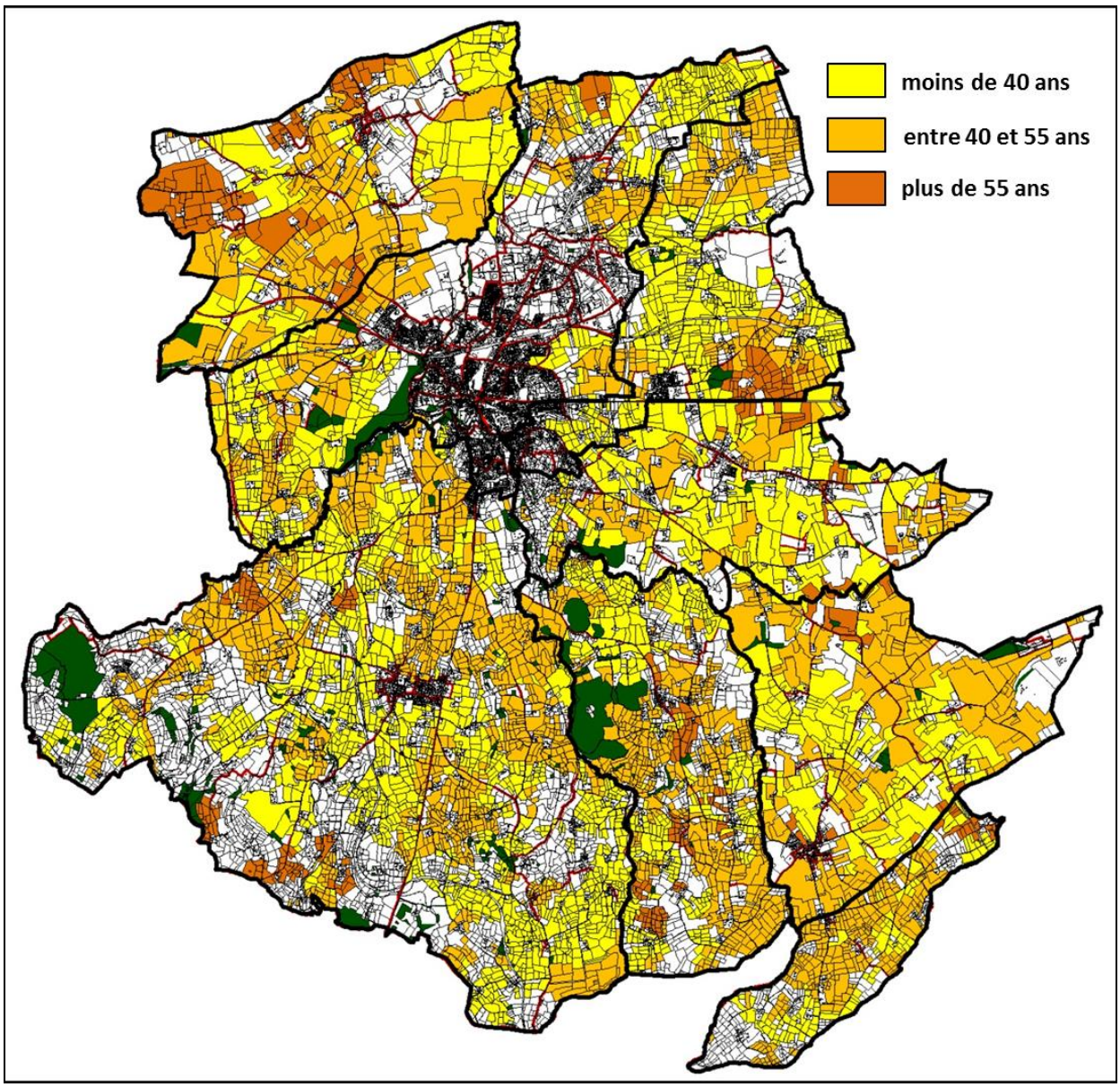


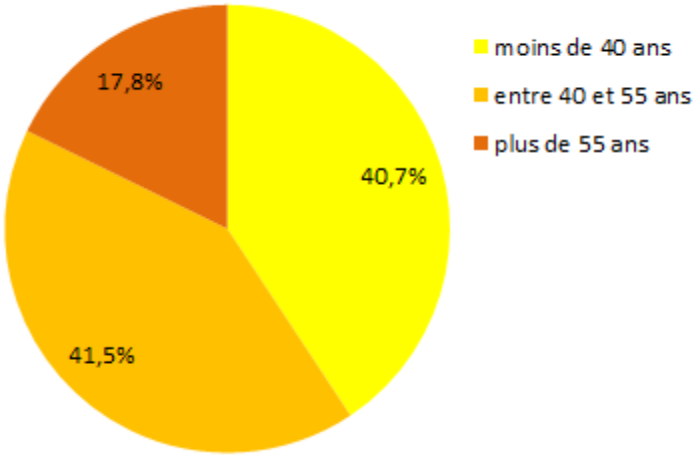
- Age des exploitants :

La figure ci-après représente la cartographie du territoire selon l'âge des exploitants. Dans le cas d'une structure comportant plusieurs exploitations, c'est l'âge du plus jeune exploitant qui a été pris en compte. Ainsi, les exploitants peuvent être divisés en trois catégories d'âges :

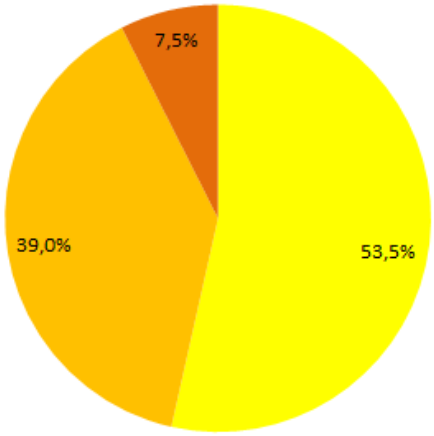
- Les moins de 40 ans représentent 40,7% des exploitants et occupent 48,6% du territoire ;
- Les exploitants de 40 à 55 ans représentent 41,5% des exploitants et occupent 44,6% du territoire ;
- Les exploitants de plus de 55 ans représentent 17,8% des exploitants mais n'occupent que 6,9% du territoire (petites structures).

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon l'âge des exploitants :





Répartition du nombre d'exploitations selon leur âge



Répartition de la superficie renseignée selon l'âge des exploitants

L'activité agricole dans la commune nouvelle de Vire Normandie est une activité « jeune » du fait de la présence d'exploitants aux âges variés dans chaque exploitation (GAEC), même si les exploitants semblent plus âgés à Coulonces et Maisoncelles.

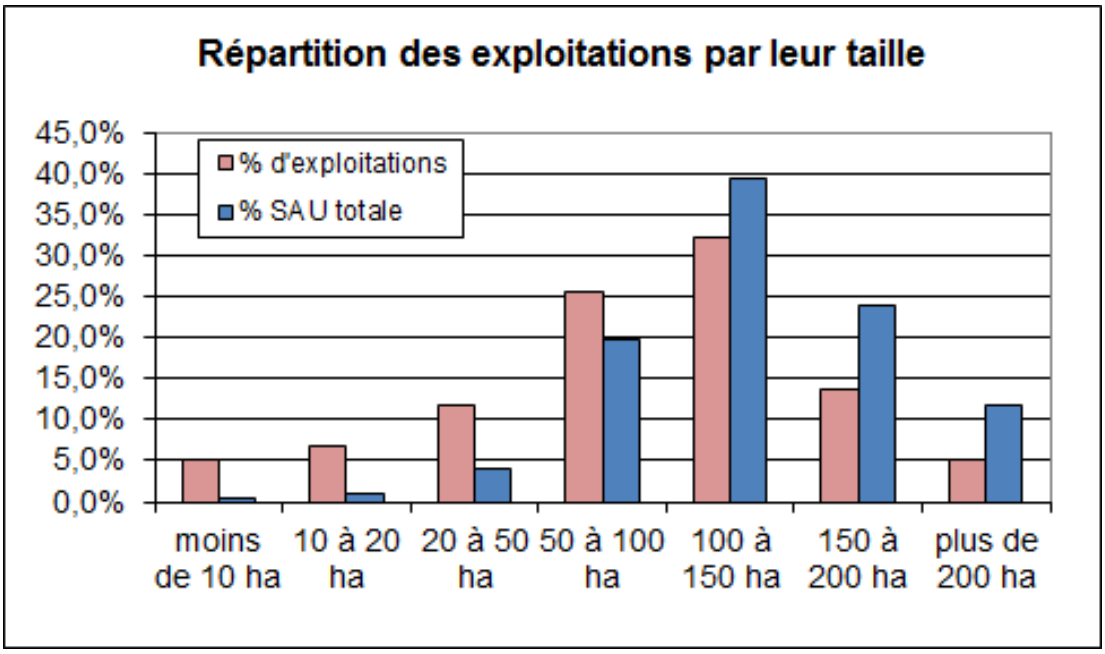
	Moins de 40 ans		entre 40 et 55 ans		Plus de 55 ans	
	%age d'exploitations	%age de superficie	%age d'exploitations	%age de superficie	%age d'exploitations	%age de superficie
Coulonces	20,0%	29,2%	60,0%	56,5%	20,0%	14,3%
Maisoncelles-la-Jourdan	26,7%	32,2%	46,7%	59,5%	26,7%	8,3%
Roullours	57,1%	74,2%	28,6%	24,3%	14,3%	1,5%
Saint Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	41,7%	53,6%	50,0%	42,8%	8,3%	3,6%
Truttemer-le-Grand	27,3%	32,5%	54,5%	63,7%	18,2%	3,8%
Truttemer-le-Petit	16,7%	39,8%	66,7%	50,1%	16,7%	10,1%
Vaudry	60,0%	63,2%	30,0%	30,8%	10,0%	6,0%
Vire	60,0%	67,9%	30,0%	29,8%	10,0%	2,3%
Autre commune	55,0%	73,3%	15,0%	12,4%	30,0%	14,3%
Total	**40,7%**	**53,5%**	**41,5%**	**39,0%**	**17,8%**	**7,5%**

Les exploitations de moins de 40 ans utilisent une proportion de terres agricoles plus importantes que les exploitations de plus de 55 ans.

- Taille des exploitations :

La taille moyenne d'une exploitation est de 98 ha.

Le graphique ci-dessous permet de visualiser la répartition des exploitations selon différentes tranches de taille.

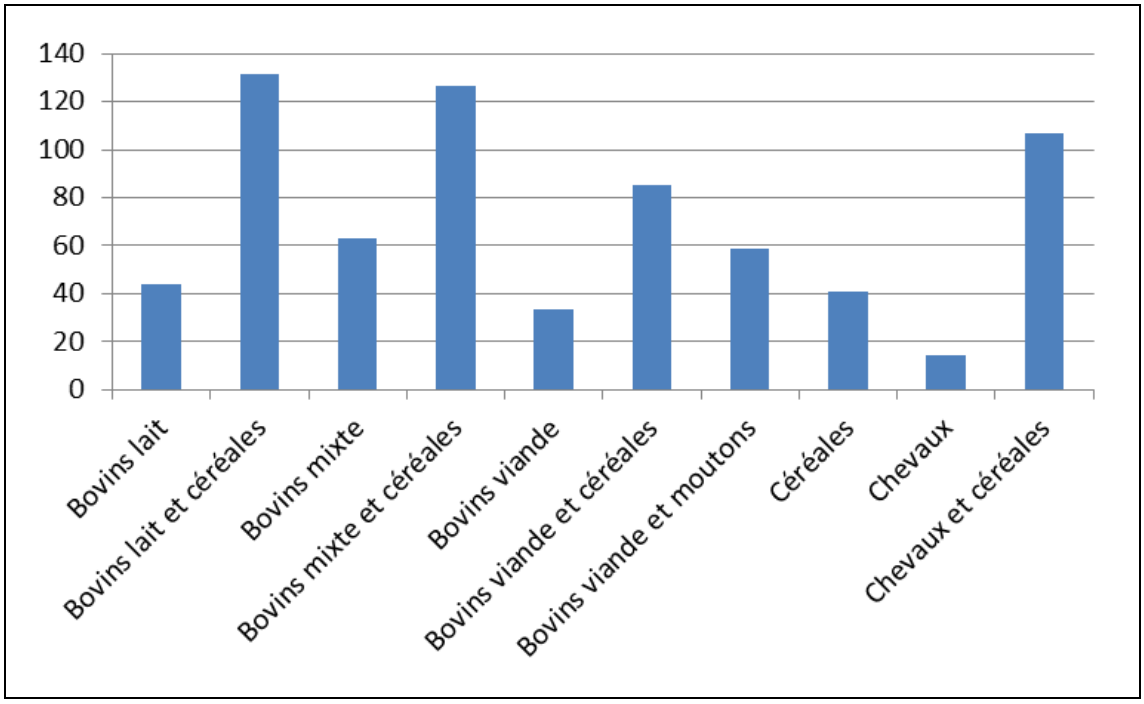


Source : enquêtes agricoles 2011

Les exploitations ont majoritairement une superficie allant de 100 à 150 ha : elles représentent 32,2% du total (soit 38) pour une superficie de 4545 ha.
Vient ensuite la tranche comprise entre 50 à 100 ha (25,4%, soit 30 exploitants) pour une surface de 2275 ha, puis la tranche comprise entre 150 à 200 ha (13,6%, soit 16 exploitants) représentant 2760 ha.

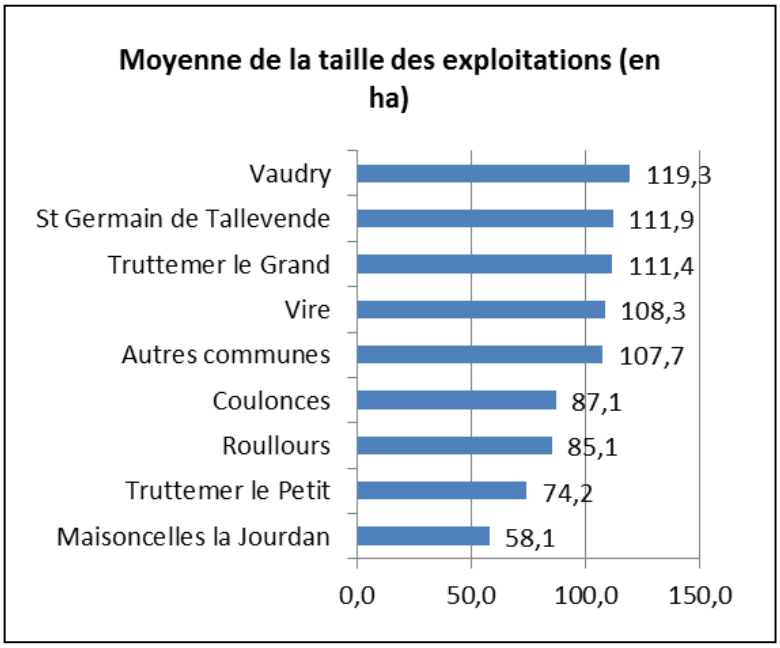
Le graphique ci-dessous présente la moyenne des superficies d'exploitation selon le type de production. Il montre par exemple que la production de céréales fait augmenter la taille de l'exploitation par rapport à une même production sans céréales (bovins lait/bovins lait et céréales ; bovins mixte/bovins mixte et céréales).

Moyenne des superficies d'exploitation (en ha) par type de production :



Moyenne de la taille des exploitations (en ha) selon la commune déléguée :

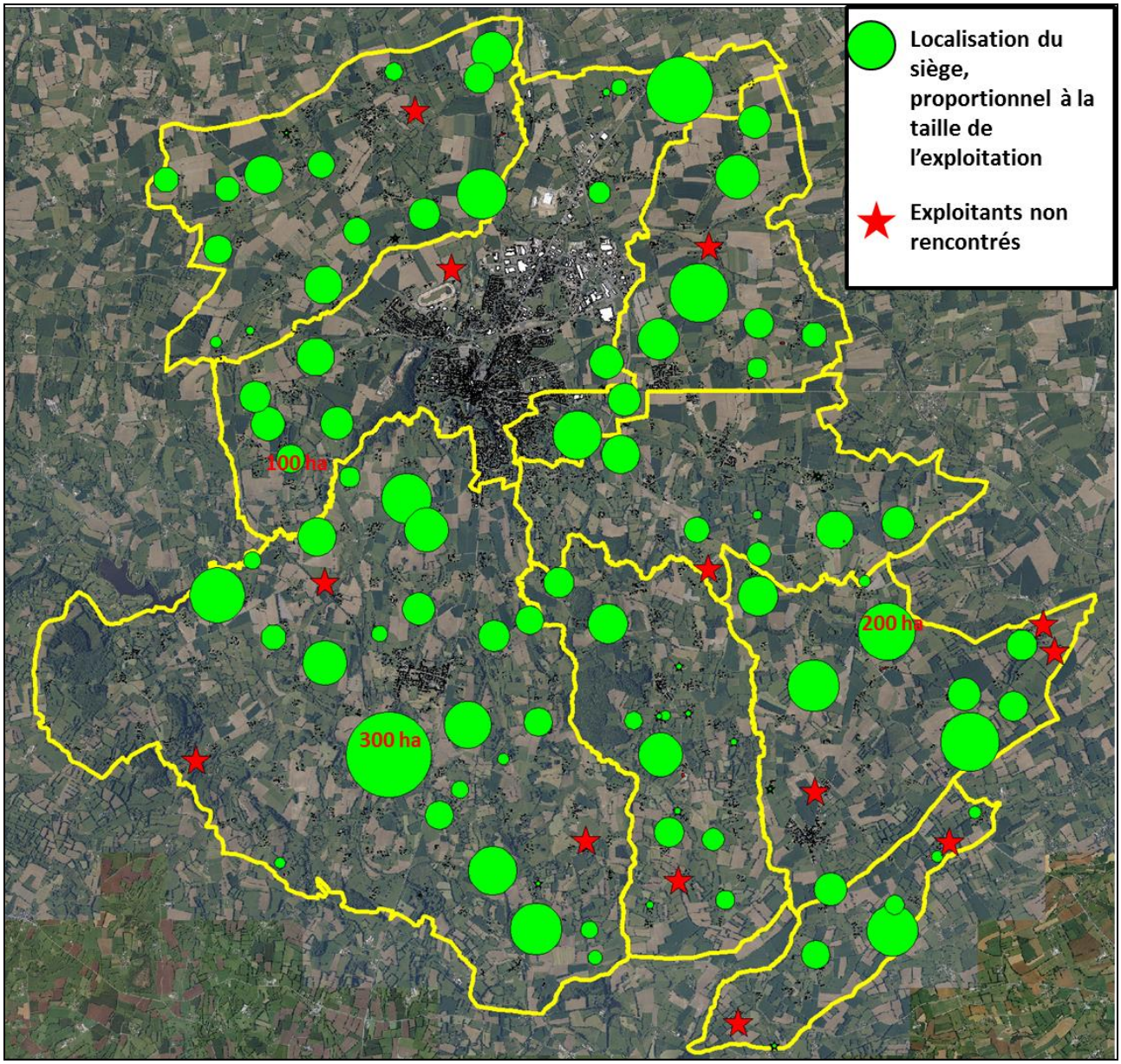
La moyenne de la taille des exploitations a également été analysée par commune déléguée.
Les exploitations ont des tailles plus petites à Maisoncelles-la-Jourdan que sur les autres communes déléguées (moyenne de 58,4 ha).
C'est à Vaudry que les exploitations sont les plus grandes (moyenne de 119,3 ha).



La carte ci-après représente la localisation des sièges d'exploitation, ceux-ci étant représentés selon un cercle proportionnel à la taille de l'exploitation concernée.
Il n'y a pas de distribution particulière des sièges selon leur taille, sauf peut-être :

- des exploitations plus petites sur Maisoncelles-la-Jourdan ;
- une absence de sièges en bordure Sud-Ouest de Saint-Germain de Tallevende (terrain escarpé).

Localisation des sièges d'exploitation représentés proportionnellement à leur taille :



Perspectives d'évolution

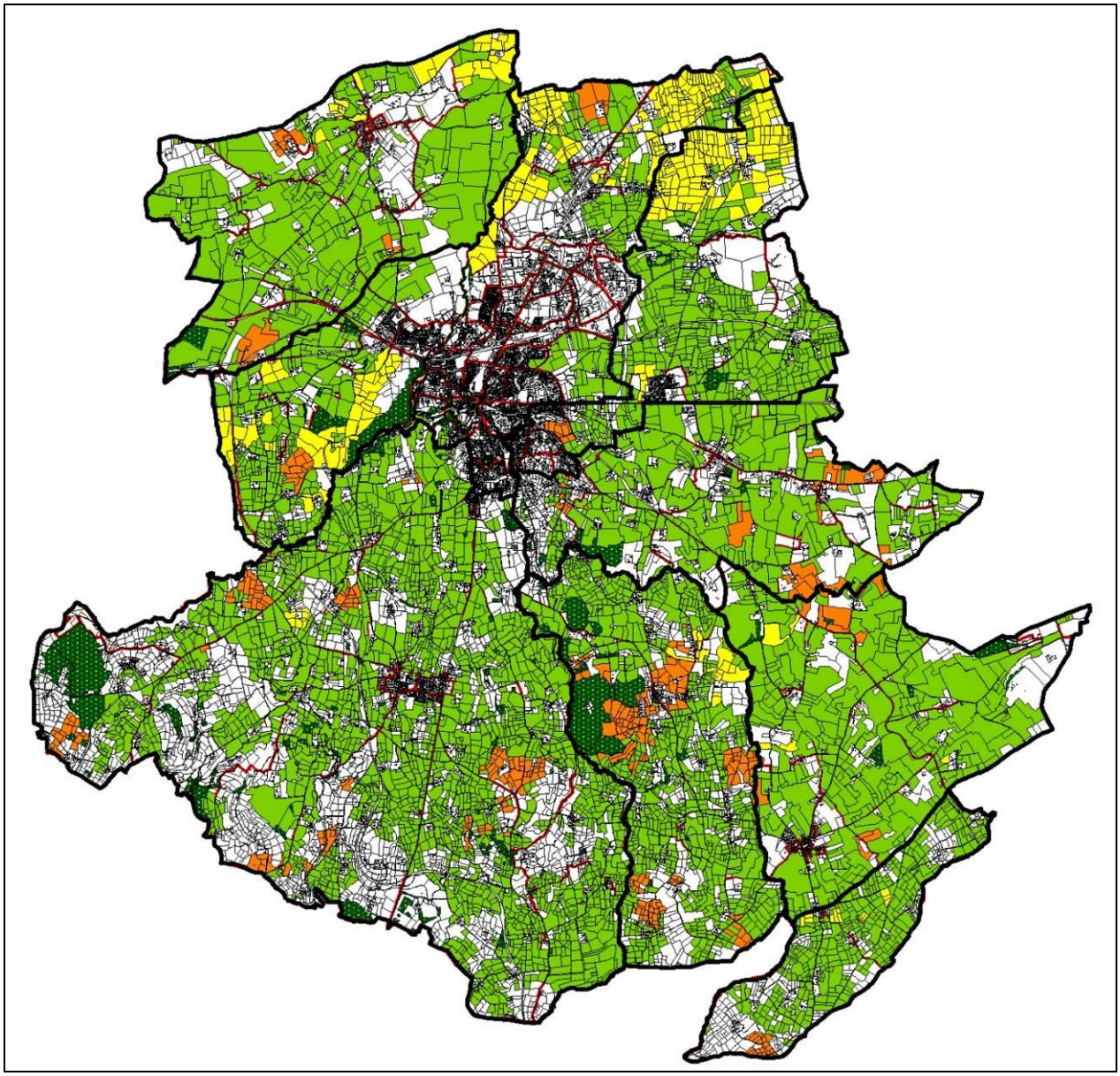
Les exploitations agricoles sont tenues de respecter différentes règlementations (distances d'épandage, distance d'implantation de bâtiments d'élevage…). Certaines doivent être appliquées à la fois pour les exploitations, mais également pour les tiers (règles de réciprocité). Ainsi, les structures agricoles existantes et leur éventuelle évolution (agrandissement…) sont à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

- Plans d'épandage :

Un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée. Une exploitation ayant bénéficié d'aides du PMPOA (Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole) doit également disposer d'un plan d'épandage. Nous préciserons également que l'absence de plan d'épandage ne renseigne en rien du caractère « épandable » de la parcelle.

Ainsi, sur les 118 exploitations enquêtées début 2012, 21 n'avaient pas de plan d'épandage, s'agissant généralement de petites exploitations.

Localisation des parcelles concernées ou non par des plans d'épandage et par des épandages de boues de station d'épuration :

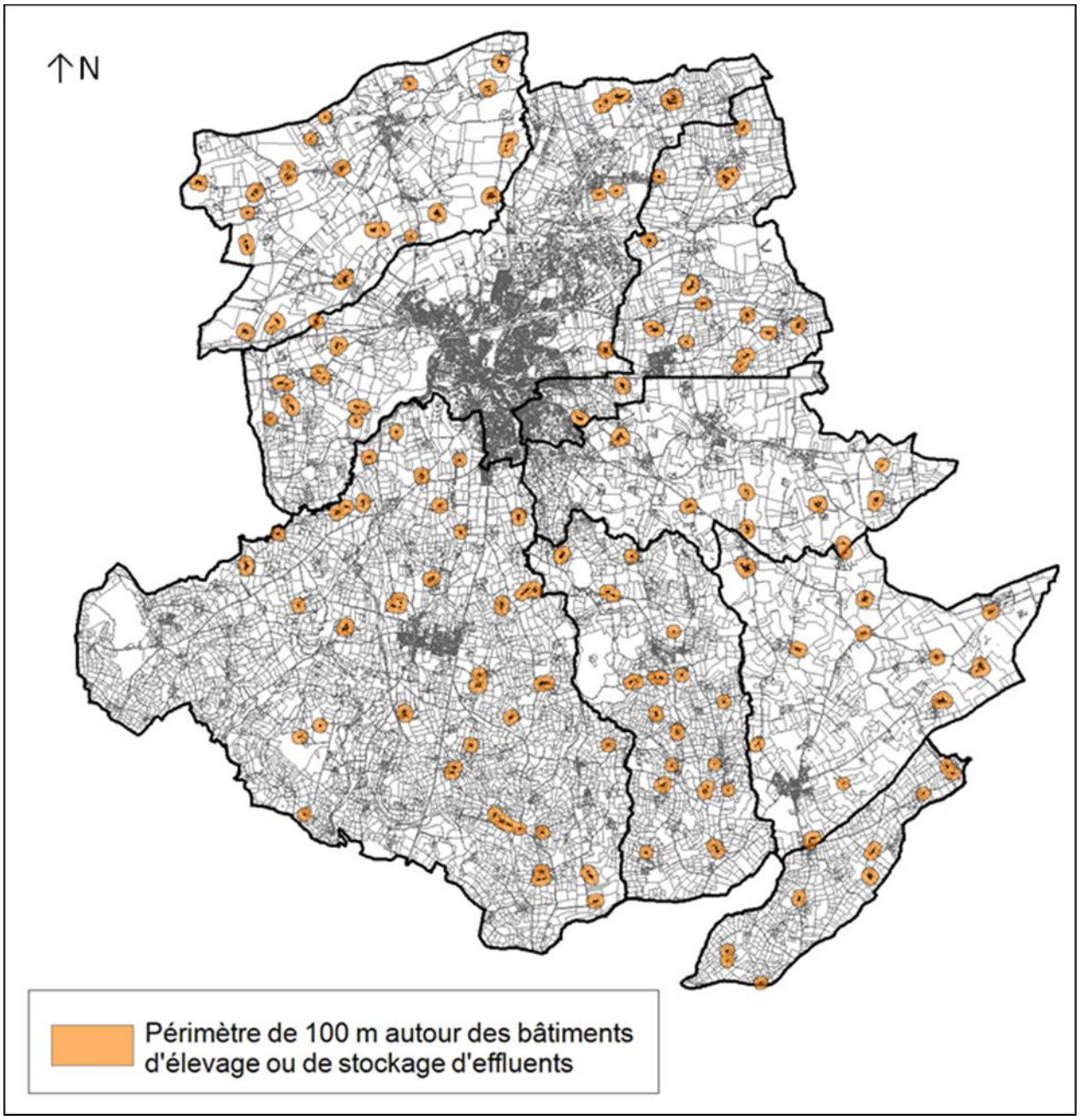


Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au Règlement Sanitaire Départemental, voire selon le type de culture (Titre VIII « Prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles »-Art. 159):

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement…
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point doit être soigneusement réfléchi lors de l'élaboration du règlement écrit et graphique.

La carte ci-après présente les périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage et de stockage d'effluents recensés dans le cadre du diagnostic agricole, en prenant par défaut un rayon de 100 mètres pour tous.



- Bâtiments d'élevage :

Lors des enquêtes agricoles, les bâtiments agricoles ainsi que les logements et les tiers (voir exemple ci-dessous) ont pu être repérés.

Le plus souvent, l'exploitation concentre plusieurs bâtiments en un seul site. Le logement lié à l'exploitation se trouve à proximité du bâtiment d'élevage. On observe régulièrement des bâtiments de tiers voisins de l'exploitation. Ce type de structure est présent dans tout le territoire de Vire Normandie.

Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis-à-vis des tiers (Titre VIII « Prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles »-Art. 153):

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
  - à plus de 100m des tiers pour les élevages porcins à lisier
  - à plus de 25m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
  - à plus de 50m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
  - à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
  - à plus de 100m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
  - à plus de 15m pour les bâtiments servant au stockage de paille

Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 mètres minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis-à-vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L111-3 du Code rural) :

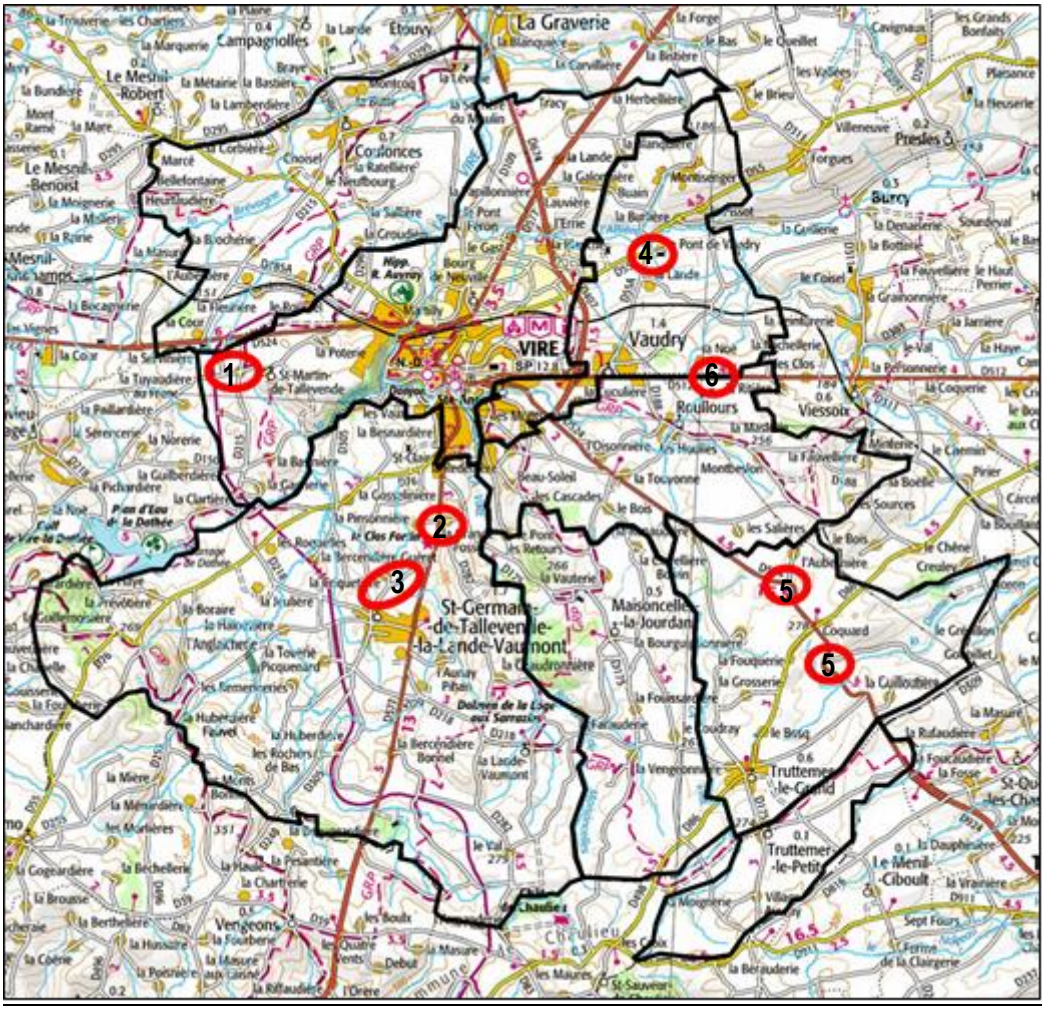
- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

- Problèmes de voirie et de circulation :

Lors du diagnostic agricole, quelques points sensibles en matière de circulation agricole ont été signalés :

- portion de route allant du bourg de Saint-Martin de Tallevende au bourg de Saint-Manvieu Bocage (1);
- carrefour de La Grande Fosse à Saint-Germain (2);
- route au Nord du bourg de Saint-Germain (3);
- carrefour du Pont de Vaudry (4);
- virages et carrefour de la RD 524 à Truttemer-le-Grand (5);
- traversée de la RD 512 à Vaudry (6);
- routes des Cascades et Route des Vaux de Vire ;
- problème de la traversée de Vire pour les exploitants ayant des parcelles de part et d'autre ;
- manque de largeur de différentes voies pour les tracteurs, mais aussi pour les camions laitiers.

Localisation des problèmes de voirie identifiés par les exploitants :



Concernant les problématiques locales de voiries (voiries peu larges), il serait nécessaire de différencier les problématiques liées aux accès permanents aux sièges d'exploitation, des accès occasionnels aux parcelles.

- Développement des énergies alternatives :

Localement, un groupe de 7 à 8 exploitants porte un projet d'intérêt collectif : celui de créer une unité de méthanisation qui permettrait de produire de l'électricité et d'injecter le gaz produit dans le réseau de ville. Ce projet serait situé à l'Est de l'agglomération viroise, à proximité du réseau de distribution de gaz.

La filière bois est pour sa part encore peu développée : seuls 2 ou 3 exploitants l'ont initiée mais se heurtent aujourd'hui à des problèmes de débouchés. Aux dires des exploitants rencontrés, les exploitations agricoles sont aujourd'hui spécialisées dans le lait et ne chercheraient pas à se diversifier.

Par ailleurs, la trame bocagère est de qualité assez moyenne, et la strate arbustive est souvent absente, alors que c'est cette strate qui a le plus de potentiel dans cette filière (à noter que dans le cadre du PLU, un inventaire des haies a été réalisé).

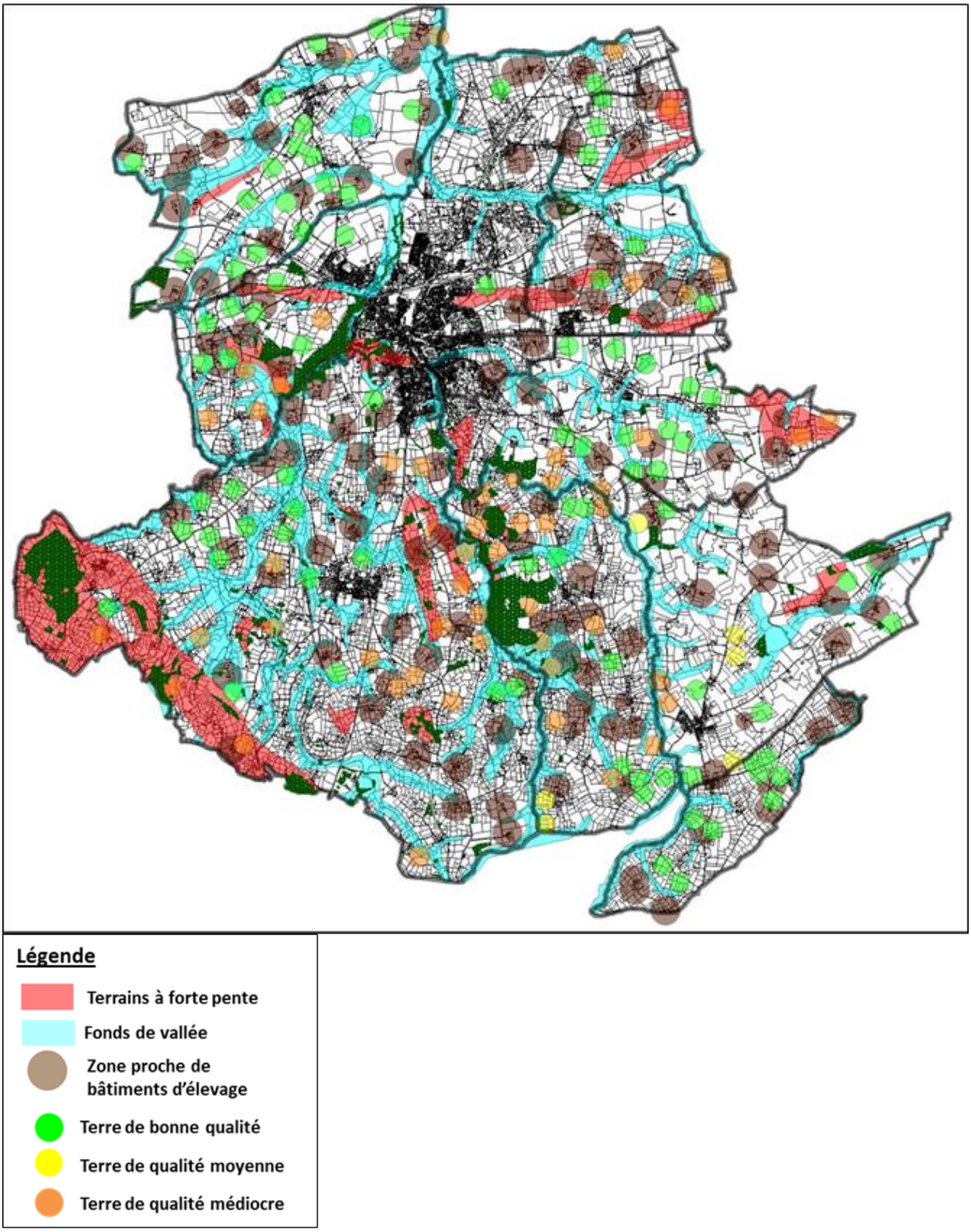
- Synthèse des données environnementales et agricoles :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune nouvelle de Vire Normandie s'appuie sur un équilibre entre urbanisation maitrisée et maintien des activités agricoles. Dans cet esprit, une carte de synthèse des éléments naturels et agricoles a été réalisée. Elle prend en compte :

- la proximité des bâtiments d'élevage (parcelles utilisées pour le pâturage des vaches laitières) ;
- les contraintes environnementales (zones humides des fonds de vallée, terrains à forte pente…) ;
- la valeur agronomique des sols selon les données des exploitants.

Affinée à l'échelle des communes déléguées pour préciser le zonage, la carte ci-après peut utilement constituer une base de réflexion.

Carte de synthèse des données environnementales et agricoles :



3.3.L'aménagement numérique du territoire

Un élément important de l'attractivité d'un territoire pour les entreprises est son équipement en technologies de l'information et de la communication.

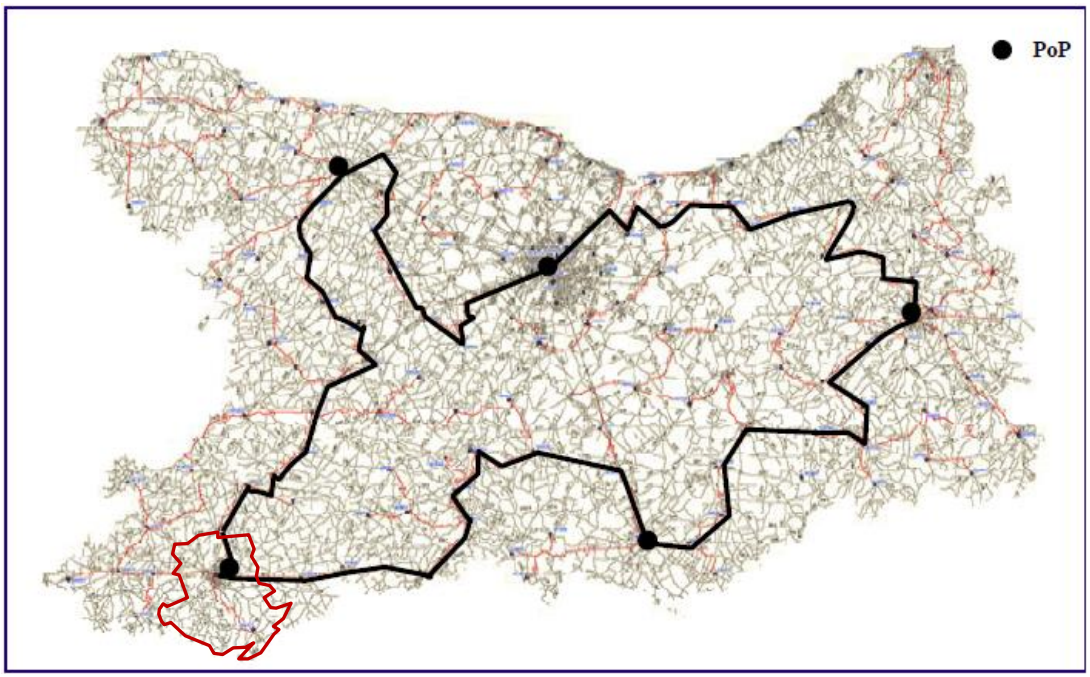
Ainsi, dans le cadre de la loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 (Loi Pintat), le Conseil Régional de Basse-Normandie a approuvé en octobre 2010 la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN).
Cette stratégie a été élaborée dans le cadre des travaux de la gouvernance du numérique en Basse-Normandie, instance regroupant les départements bas-normands et l'agglomération Caen la Mer et coprésidée par l'Etat et la Région.
Elle porte sur trois axes : les infrastructures, les usages et services (développement des usages du numérique), ainsi que la formation (développement des compétences dans le champ du numérique).

L'axe « infrastructures » fixe 6 objectifs concernant le déploiement du haut et du très haut débit :
- aller vers le très haut débit sur le territoire bas-normand, avec notamment pour objectif le déploiement dans les meilleurs délais de la fibre optique,
- raccorder les sites stratégiques à une offre de services Très Haut Débit,
- garantir le développement et l'évolution des accès mobiles en raccordant les points hauts existants à un réseau de fibre optique,
- assurer une offre d'accès à un service internet au moins à 2 Mbit/s sur l'ensemble du territoire régional avant fin 2013,
- garantir une démarche écoresponsable en valorisant les infrastructures existantes mobilisables,
- prendre en compte les enjeux du développement durable.

La SCORAN est déclinée dans chaque département à travers un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).
Le SDTAN du Calvados est un projet ambitieux de déploiement massif de la fibre optique sur le territoire départemental visant à doter tous les foyers calvadosiens d'une connexion à 10 Mbit/s en FTTH (Fiber To The Home, Fibre à domicile). Il s'agira d'un réseau d'initiative publique avec une délégation de service public attribuée à la société Tutor.

Notamment en raison de sa densité de population et de ses zones d'activités économiques, le territoire de la commune nouvelle de Vire Normandie se situe sur le parcours de la « boucle primaire » du réseau départemental Calvadosien qui constituera la base de ce déploiement.

Boucle primaire de l'infrastructure de transport du SDTAN du Calvados



Source : SDTAN du Calvados, version complète du 20 décembre 2011.

Le territoire de Vire Normandie doit accueillir un PoP (Point of Presence), c'est-à-dire une interface réseaux offrant une connexion avec les infrastructures secondaires.

III. FONCTIONNEMENT DE L'ESPACE

La première partie du diagnostic a permis de dresser le constat socioéconomique du territoire et de mieux comprendre ses particularités. De son côté, l'Etat initial de l'environnement a pu nous renseigner sur les composantes du paysage, son fonctionnement et son usage, définissant ainsi l'héritage « patrimonial » à prendre en compte.

S'inscrivant sur un territoire constitué, le développement du territoire devra prendre en compte les dynamiques actuelles, pour les renforcer, les améliorer, ou les corriger en fonction du projet défini (PADD). Il apparait ainsi indispensable de s'intéresser au fonctionnement même du territoire, à son organisation, sa morphologie et ses relations.

A ce titre, les conditions de déplacements jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement et l'animation territoriale, et constituent souvent des vecteurs de développement. Afin d'aider à leur planification, le plan de déplacements urbain (PDU) en constitue souvent le document cadre pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La commune nouvelle de Vire Normandie s'est substituée à la Communauté de Communes de Vire qui était autorité organisatrice de transports urbains sur son périmètre de Transports Urbains (PTU). A ce titre, la commune nouvelle gère un service de transport collectif urbain (AMIBUS), mais aussi un service de transport à la demande (TADAMI), ainsi que les transports scolaires et périscolaires (centre aquatique) sur l'ensemble de son territoire.

Le PLUi de la CdC de Vire devait initialement tenir lieu de PDU, chose devenue juridiquement impossible avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie et le passage du projet de PLUi en PLU communal.

Ce travail sur les déplacements s'inscrivait donc dans une démarche globale d'aménagement du territoire et dans le contexte volontariste ayant conduit à la décision de révision du Plan d'Occupation des Sols en un Plan Local d'Urbanisme.

La commune nouvelle de Vire Normandie souhaite ainsi afficher clairement ses ambitions en matière d'organisation des déplacements, en s'appuyant sur une démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs locaux et la participation des habitants. Le travail réalisé a donc été conservé sous forme de Schéma de Mobilité Durable en annexe du PLU.

Ce Schéma constitue en effet un document stratégique de planification des déplacements à horizon 10 ans. Il s'agit d'un outil qui a été pensé pour être compatible avec les documents supra communaux (SCoT, SDAGE, SAGE,….).

Ses objectifs sont de :

- Mettre en place une politique globale de déplacements en cohérence avec les spécificités du territoire qui vise :
  - Au développement maîtrisé de l'urbanisation, d'équilibre entre la fonction des différents espaces du territoire,
  - À la réduction des émissions de gaz à effet de serre et donc à la réduction du trafic automobile,
  - A offrir une réelle alternative à l'usage massif de la voiture particulière (développement des transports collectifs, modes doux et innovants….),
  - A améliorer les conditions de déplacements tous modes, à en assurer leur sécurité, y compris l'organisation du stationnement

- Définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

1.1. Les points structurants du territoire : les pôles générateurs de déplacements

1.1.1. Services et équipements

Vire Normandie offre une gamme relativement complète d'équipements commerciaux, culturels et de loisirs à la population.

Ceci étant, la couverture territoriale apparaît relativement disparate et l'on constate souvent que les communes les moins peuplées sont les moins équipées ; Vire concentrant alors la majorité des équipements. En effet, en dehors des équipements classiques cultuels (église), funéraires et administratifs (mairie), toutes les communes déléguées ne sont pas dotées d'équipements sportifs, ou de loisirs. C'est ainsi que la commune déléguée de Truttemer-le-Petit ne dispose d'aucun de ces équipements.

En matière d'enseignement, la commune nouvelle renferme plusieurs groupes scolaires, répartis sur l'ensemble du territoire. Les communes déléguées de Maisoncelles-la-Jourdan, Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit étaient jusqu'alors regroupées au sein d'un Syndicat Intercommunal à VOcation Scolaire (SIVOS). Roullours et Vaudry ainsi que Coulonces, avec Campagnolles (commune déléguée de Souleuvre-en-Bocage) fonctionnaient quant-à-eux au travers de deux Regroupement Pédagogique Intercommunaux (RPI)[19]. Ainsi, seules les communes déléguées de Vire et Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont disposent d'équipements dédiés aux élèves de leurs communes déléguées. Au total, le territoire regroupe ainsi 22 lieux d'enseignements, dont 16 localisés sur la commune déléguée de Vire.

Commune déléguée	Equipement d'enseignement	Equipement sportif	Equipement de loisirs	Commerces de proximité
Coulonces	X (RPI)	X	X	Multiservices
Maisoncelles-la-J.	X (SIVOS)	X	X	Multiservices
Roullours	X (RPI)	X	X	
Saint-Germain-de-T.	X	X	X	X
Trutt. le Grand	X (SIVOS)	X	X	Offre fragilisée
Trutt. le Petit	X (SIVOS)			
Vaudry	X (RPI)	X	X	Pas en centre-bourg
Vire	X	X	X	X

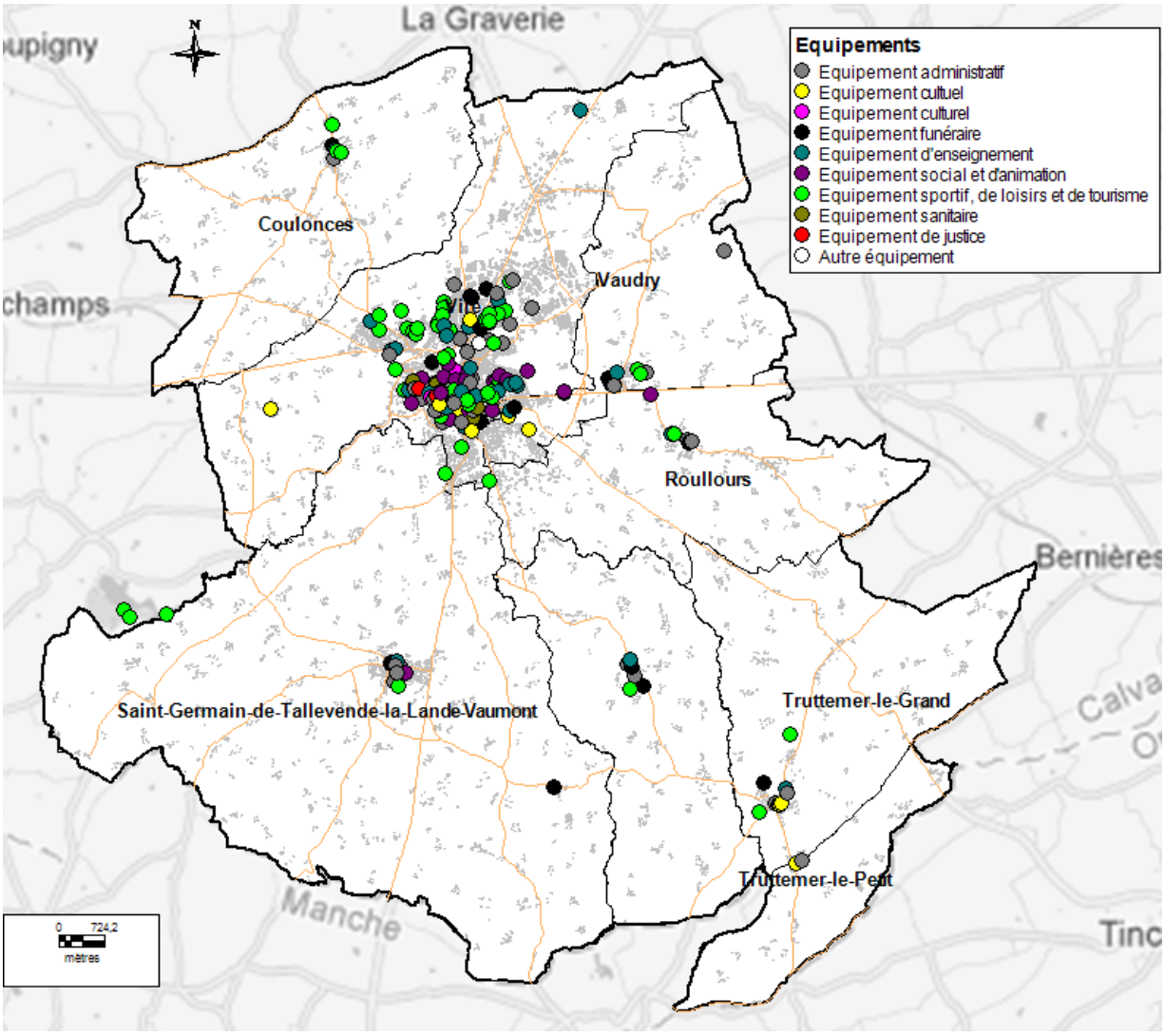
Individuellement, on constate alors que les communes déléguées rurales disposent d'un taux d'équipements peu élevé, hormis Saint-Germain de Tallevende et Vaudry, et, dans une moindre mesure, la commune déléguée de Coulonces.

[19] Avec la commune nouvelle, les entités administratives type SIVOS ou RPI ont disparu, mais les fonctionnements en regroupement de communes demeurent inchangés

Si l'on ajoute à ces trois communes déléguées la dimension commerciale de proximité, seul le centre-bourg de Saint-Germain de Tallevende présente une offre commerciale diversifiée. Le centre-bourg de Coulonces, comme celui de Maisoncelles-la-Jourdan, renferme un commerce multiservice, tandis que l'offre commerciale de Vaudry se localise dans la partie agglomérée à Vire.
Ainsi, au regard de la carte de localisation des équipements, constituant ainsi les principaux pôles générateurs de déplacements, on constate une inégale répartition des services et équipements sur le territoire.

Ceci étant, malgré l'absence d'équipement sur certaines communes déléguées, cette carte, à l'instar du fonctionnement scolaire, fait ressortir des complémentarités territoriales selon les secteurs de Vire Normandie. C'est ainsi que les centres-bourgs de Vaudry et Roullours apparaissent complémentaires, tout comme ceux de Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit et Maisoncelles-la-Jourdan. D'autres équipements dépendant de la croissance démographique, comme les écoles aujourd'hui ou l'hôpital, pourraient ainsi être mutualisés entre les communes déléguées (ex : salles des fêtes, terrains de sports).

Les équipements recensés sur Vire Normandie



1.1.2. Des activités industrielles et artisanales génératrices de déplacements

Le bassin d'emploi du territoire d'étude se distingue par l'importance des fonctions de productions concrètes (tissu industriel) et des fonctions logistiques. En effet, Vire Normandie concentre un peu moins de la moitié de la population active du SCOT du Bocage mais environ les ¾ de ses emplois (la ville de Vire concentre 90% des 11 000 emplois de la commune nouvelle).

Spatialement, la moitié de ces emplois sont localisées dans les zones d'activités du territoire, toutes positionnées sur la ville de Vire, dans sa partie Nord. Notons également la présence d'une zone d'activité artisanale sur Roullours, face au bourg de Vaudry en bordure de la RD 512, et regroupant environ 200 emplois.

1.1.3. Une prédominance de l'automobile sur le territoire

La localisation quasi-unique des activités, associée à celle des pôles générateurs de déplacements implique de nombreux déplacements à l'intérieur du territoire et pose ainsi la question de la desserte de Vire depuis les autres communes déléguées. Pour se rendre vers l'ensemble de ces équipements, il apparaît aujourd'hui nécessaire pour les habitants de Vire Normandie de posséder une voiture.

Ce constat se vérifie par le taux de motorisation de Vire Normandie (1,16 voiture/ménage), qui apparait plus élevé que celui de la commune déléguée de Vire (1,02 voiture/ménage). Cela s'explique par la forte proportion de personnes ayant plus de 65 ans sur Vire mais aussi par le positionnement géographique des pôles générateurs de déplacements sur l'agglomération viroise.

Néanmoins, ce taux de motorisation apparaît moins important que celui observé à l'échelle départementale (1,26) et régionale (1,28).

Territoire	Nombre de ménages	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture (%)	Nombre de ménages possédant			Taux de motorisation
				1 voiture	2 voitures	3 voitures ou +	
Ville de Vire	5 808	1 375	23,7	3 064	1 272	97	1,02
Commune nouvelle de Vire Normandie	8 341	1 509	18,1	4 185	2 450	198	1,16
Calvados	296 312	46 605	15,7	140 557	94 751	14 399	1,26
Ex-Basse-Normandie	643 962	94 647	14,7	306 506	211436	31 374	1,28
France	27 785 926	5 408 006	19,5	13 028 351	8 026 616	1 322 954	1,19

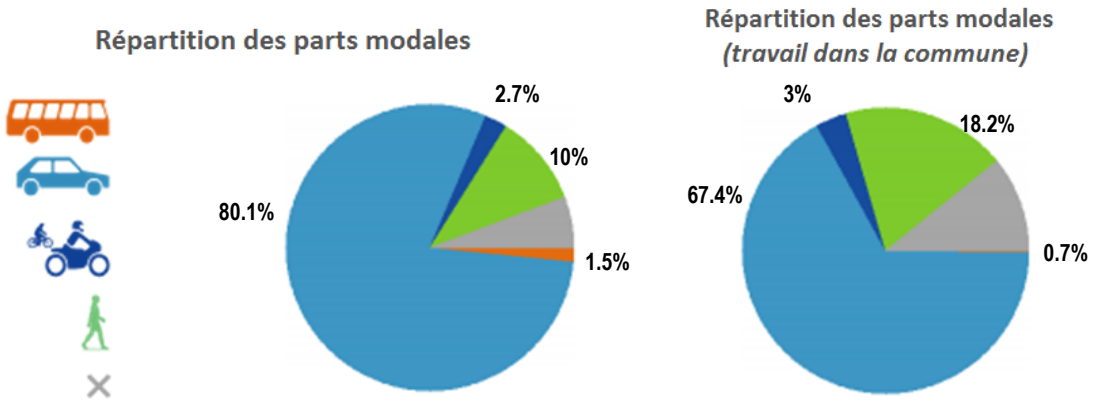
Source : INSEE 2010

Au total, 81,9% des ménages sont motorisés (dont 31% sont multi-motorisés) ; cependant plus de 1500 ménages ne sont pas motorisés : quelles réponses apporter à ces besoins différenciés de mobilité ?

1.2. Les pratiques de déplacements

1.2.1. Les modes des transports utilisés : une utilisation importante de la voiture au détriment des autres modes alternatifs

En 2010, la prépondérance des déplacements en voiture est fortement marquée pour les trajets pendulaires puisque 80% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, dans la moyenne de l'ex-Basse-Normandie et du Département du Calvados. Alors que parallèlement, la part des transports collectifs est très limitée avec seulement 1,5% de parts modales. La marche représente 10% dans les déplacements pendulaires à l'échelle de la commune nouvelle de Vire Normandie. Enfin, 2,7% des pendulaires utilisent un deux-roues pour effectuer les trajets domicile-travail.



Source : INSEE 2010

Concernant les pratiques de déplacement des actifs qui travaillent dans leur commune déléguée (ex-commune) de résidence, l'utilisation de l'automobile est singulière. En effet, 67% utilisent leur voiture dans leurs trajets pendulaires, alors même que ces derniers pratiquent nécessairement des trajets entre communes déléguées, donc relativement courts. Cette forte automobilité peut s'expliquer par une faible densité urbaine au sein des communes déléguées du territoire, mais révèle également pour les actifs du territoire une certaine facilité à se déplacer et à stationner dans la commune nouvelle de Vire Normandie.

Néanmoins, on constate une part d'usage de la marche relativement importante (18,2%) dans les déplacements entre communes déléguées, ce qui montre l'intérêt de développer et d'améliorer les conditions de déplacements dans les centralités urbaines, mais aussi dans les centralités rurales, où se concentrent la majorité des équipements publics des communes déléguées.
En comparant les parts modales d'autres agglomérations de taille similaire à la commune nouvelle de Vire Normandie (*cf.* tableau ci-après), on constate que l'usage de la voiture particulière est prépondérant dans les déplacements quotidiens. La part d'usage des TC reste minoritaire dans ces types de déplacements. En revanche, la marche reste un mode attractif, y compris dans les territoires ruraux, sur lequel il peut être un levier important dans l'évolution des alternatives à l'automobilité.

Tableau comparatif des parts modales dans les déplacements quotidiens

Territoire	Pas de transport (%)	Marche à pied (%)	Deux roues (%)	VP (%)	TC (%)
Commune nouvelle de VIRE NORMANDIE 8 communes déléguées, 18 500 hab	**5,7**	**10,0**	**2,7**	**80.1**	**1,5**
CA Flers 14 communes, 28 000 hab	**3,8**	**9,2**	**3,3**	**81,7**	**1,9**
CdC de Bayeux 34 communes, 28 000 hab	**5,1**	**11,5**	**3,4**	**77,1**	**2,9**
CdC Argentan 11 communes, 18 000 hab	**5,1**	**14,6**	**4,3**	**73,4**	**2,6**
CdC Châteaulin-Porzay (29 8 communes, 27 000 hab	**13,5**	**7,6**	**1,5**	**76,4**	**1**
CdC Pays des Herbiers 8 communes, 27 000 hab	**5**	**5**	**5**	**85**	**0**
Rennes (35) 207 000 hab	**2,7**	**11,9**	**7,1**	**54,5**	**23,7**

Source : INSEE 2010

1.2.2. Organisation des flux

Organisation des flux externes domicile – travail

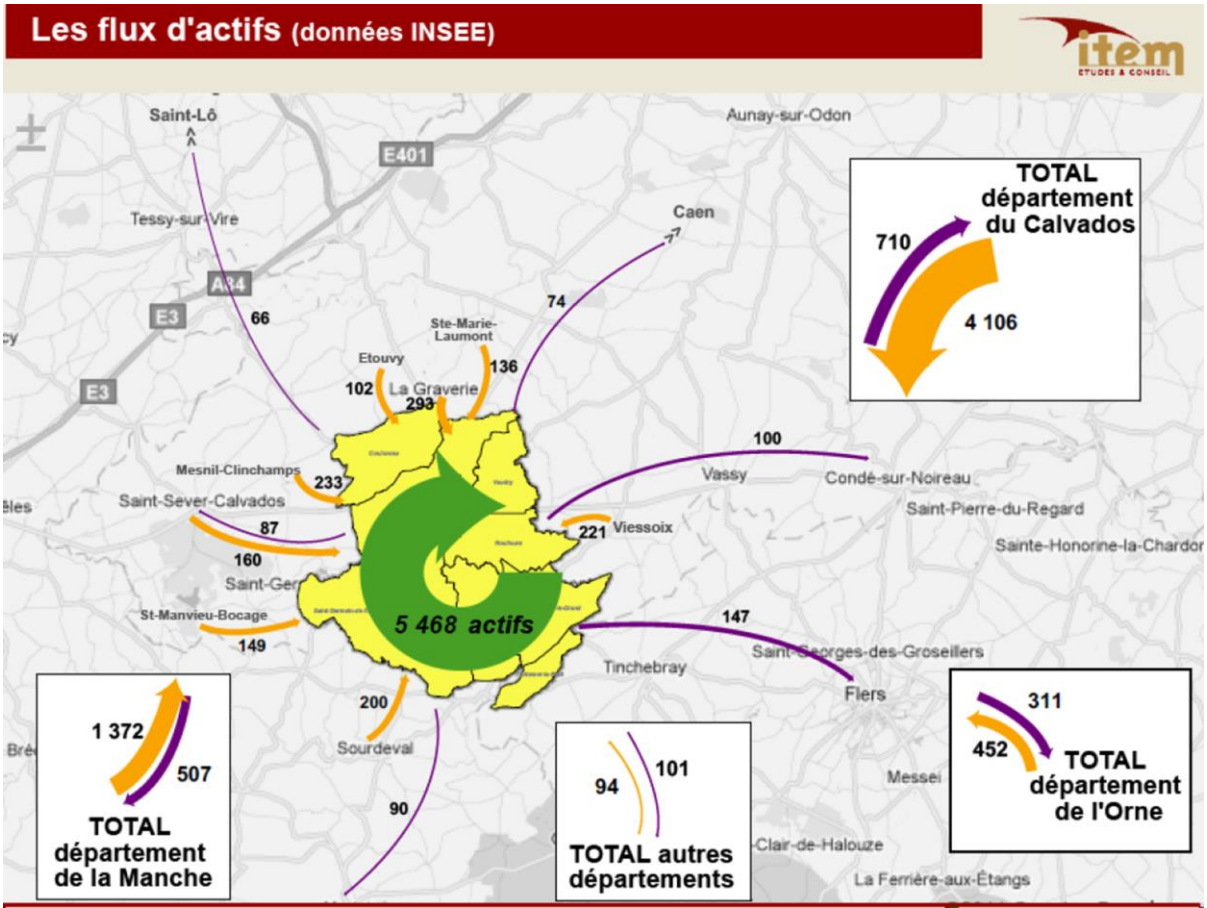
Selon les données INSEE 2010, sur les 7 109 actifs de la commune nouvelle de Vire Normandie (ex-CC de Vire) ayant un emploi, 77% d'entre eux travaillent sur le territoire communal (5 468).

On constate également que plus d'actifs résidant hors territoire viennent y travailler que d'actifs résidant sur le territoire partant travailler en dehors, révélant ainsi l'attractivité économique de la commune nouvelle.

Au regard des principaux lieux de travail des résidents hors du territoire, Vire s'avère être le principal pôle de destination. En effet, 95% des actifs résidant hors territoire viennent y travailler (6 031 contre 1 641). Ce sont principalement les actifs du département du Calvados qui viennent travailler sur le périmètre d'étude (près de 4100 sur les 6000 entrants). Par ailleurs, environ 15 communes (ou communes déléguées) renferment des flux d'actifs entrants supérieurs à 100.

Territoire	Flux d'actifs entrants
Département du Calvados	4 106
Département de la Manche	1 372
Département de l'Orne	452
Autres départements	94

Principales communes / communes déléguées	Flux d'actifs entrants
La Graverie	293
Mesnil-Clinchamps	233
Viessoix	221
Saint-Sever-Calvados	160
Sourdeval	200
Saint-Manvieu-Bocage	149
Campagnolles	136
Sainte-Marie-Laumont	136
Caen	130
Landelles-et-Coupigny	124
Le Bény-Bocage	116
Burcy	105
Etouvy	102
Montchamp	101



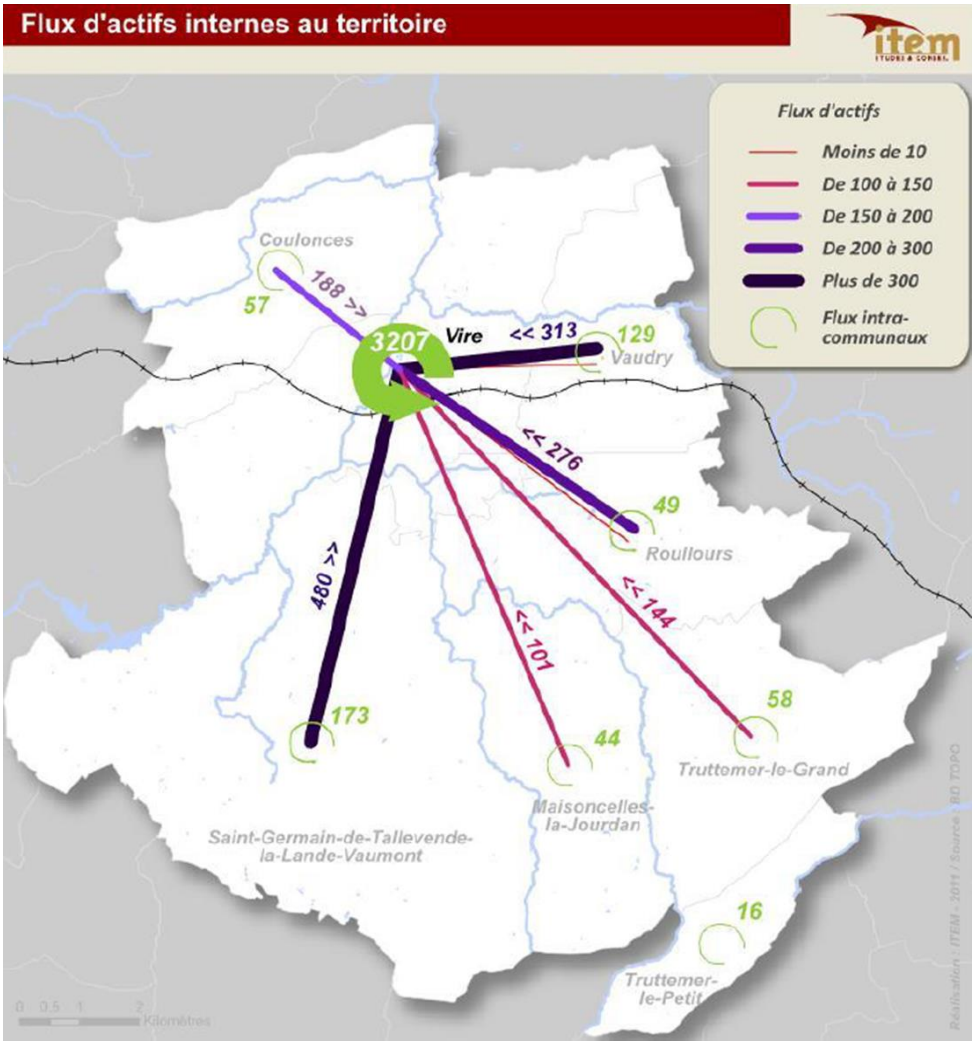
Actifs résidant sur le territoire	*7109*
Actifs résidant et travaillant sur le territoire	*5468 soit 77%*
Actifs résidant sur le territoire et travaillant en dehors du territoire	*1641*
Actifs résidant en dehors du territoire et travaillant sur le territoire	*6031*

Organisation des flux internes domicile – travail

De manière générale, les habitants de Vire Normandie entretiennent de fortes relations avec la commune déléguée de Vire.

Selon les données communes INSEE 2010, sur les 7 109 actifs de la commune nouvelle ayant un emploi, **66% travaillent sur Vire**.

On compte entre 150 et plus de 300 actifs des communes déléguées de Vaudry, Roullours et Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont venant travailler sur Vire.



Logiquement, la commune déléguée de Vire, qui concentre les principaux emplois du territoire, rassemble également les parts les plus importantes d'actifs travaillant sur sa commune de résidence (75% des actifs occupés en 2010 selon l'INSEE).

Truttemer-le-Grand, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Petit, communes les plus éloignées de la ville-centre, sont également celles à présenter les plus faibles parts d'actifs occupés travaillant sur Vire (respectivement 49%, 45% et 8% des actifs occupés). Sur Truttemer-le-petit, cela est notamment lié à l'importance de l'activité agricole (33% des actifs occupés).

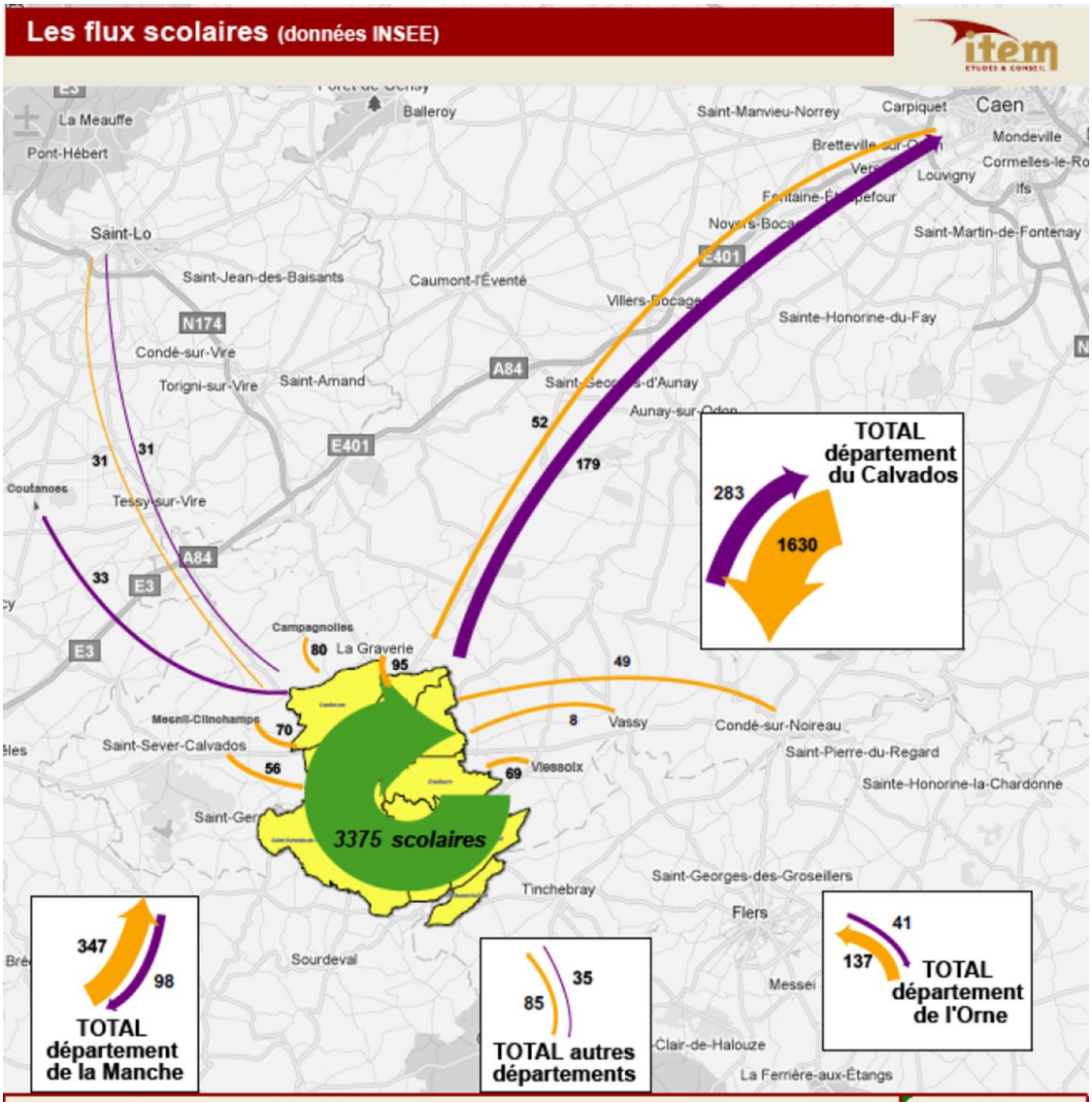
En comparaison, Roullours et Saint-Germain de Tallevende présentent les parts les plus importantes d'actifs travaillant sur Vire, avec respectivement 64% et 57% de leurs actifs occupés.

Organisation des flux externes domicile – études

Selon les données communes INSEE 2010, sur les 3 834 scolaires de Vire Normandie, 88% étudient sur le territoire (3 376).

On constate également que davantage de scolaires résidant hors territoire viennent étudier sur la commune nouvelle de Vire Normandie que de scolaires résidant sur le territoire partent étudier à l'extérieur. Au regard des effectifs scolaires provenant hors du territoire (2 199), Vire s'avère être le principal pôle de destination, en accueillant 96% de ces effectifs (2 110 scolaires).

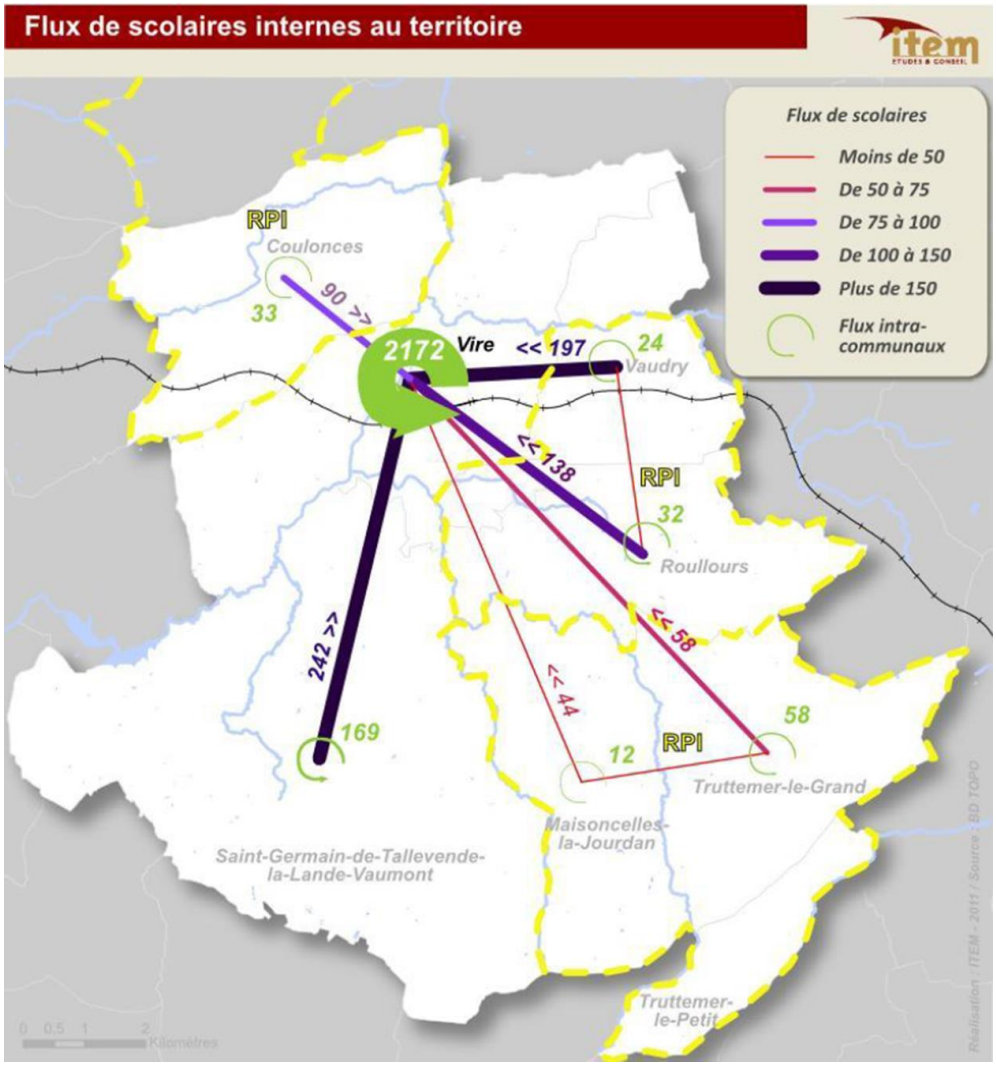
En complément, 458 scolaires partent étudier en dehors du territoire, majoritairement vers Caen (179 étudiants).



Scolaires résidant sur le territoire	*3834*
Scolaires résidant et étudiant sur le territoire	*3376 soit 88 %*
Scolaires sortants (résidant sur le territoire et étudiant en dehors du territoire)	*458*
Scolaires entrants (résidant en dehors du territoire et étudiant sur le territoire)	*2199*

Organisation des flux internes domicile – études

De manière générale, les scolaires de Vire Normandie entretiennent de fortes relations avec la commune déléguée de Vire (collèges et lycée notamment).
Selon les données communes INSEE 2010, sur les 3 834 scolaires de la commune nouvelle de Vire Normandie, près des trois quarts (77%) étudient sur Vire (2 941, dont 2 172 élèves virois).
On compte entre 75 et plus de 150 scolaires des communes déléguées de Vaudry, Roullours et Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont et Coulonces venant étudier sur Vire.



2. LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE

2.1. Le réseau viaire, circulation et stationnement

2.1.1. La structure du réseau viaire irrigant le territoire et les projets routiers

Le territoire d'étude est organisé autour de trois axes structurants :

- la RD 674, qui suit un axe Nord-Sud. Elle ne traverse pas l'agglomération mais permet de relier celle-ci à l'A 84 (autoroute des Estuaires), en la plaçant à environ 3h20 minutes de la capitale nationale, pour une distance de 311 Km. Cette voie est très structurante pour Vire Normandie, d'autant plus qu'elle rejoint la RD 407, axe unique de contournement de l'agglomération, par l'Est et la RD 524 (vers Tinchebray), formant ainsi la « Diagonale Normande ».
- la RD 577, qui relie Vire à Caen, au Nord, qui place les deux villes à 1h de trajet l'une de l'autre, et qui relie Vire au Sud Manche, via Sourdeval et Mortain, au Sud.
- la RD 524 qui relie Vire à Rennes, via Villedieu Les Poêles, selon un axe Est-Ouest.

L'axe RD 674, 407 et 524, traversant le territoire du Nord au Sud, est constitué de « routes à grande circulation », classées comme telles par décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Les terrains attenants sont ainsi concernés par une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie.
Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des cinq critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages), des règles d'implantation différentes peuvent être fixées.

La RD 512, reliant Vire à Condé-sur-Noireau, à l'Est, constitue également un axe structurant.

Le réseau s'organise ensuite autour de plusieurs voies secondaires rendant un réseau local dense. Il regroupe des axes d'intérêt local et intercantonnal (RD 55 et RD 52). **Ce réseau routier radioconcentrique permet une bonne irrigation et une certaine perméabilité du territoire, et favorise donc l'usage de l'automobile.**

Des projets en cours d'études vont fortement impacter l'organisation du réseau du territoire de Vire Normandie avec :

- le contournement Sud-Est de Vire, dans le prolongement de la RD 407 (inscrit dans le programme d'actions du Conseil Départemental du Calvados) vise à fluidifier et à alléger la circulation en centre-ville de Vire en reportant le trafic de transit sur ce futur barreau ;
- la « Diagonale Normande », inscrite dans le SCoT du Bocage à prendre en compte dans le PLU, sera un axe économique structurant depuis Cherbourg jusqu'à l'A 28. A l'échelle du territoire, elle devrait emprunter les tracés des RD 407 et RD 524. Le projet d'aménagement des virages de la RD 524, à hauteur de Truttemer-le-Grand, est situé sur ce tracé.

Ainsi, même si la desserte sur l'axe de la Diagonale Normande est perfectible, il faut noter que certains projets du CD14 (voiries partagées, rectification des virages, etc.) contribuent à sécuriser et rendre plus fluides les déplacements sur cet axe.

2.1.2. Les trafics routiers observés

Les principaux axes concentrent l'essentiel du trafic

Au Nord du territoire, les RD 674 et RD 577, qui représentent les deux axes principaux du territoire reliant respectivement Vire à l'A 84 et à Caen, présentent les trafics les plus importants, de l'ordre de 7000 à 8000 véhicules/jour. Un fort trafic, de l'ordre de 8000 véhicules/jour, est également observé sur la RD 407, qui permet le contournement Est de l'agglomération. Les autres axes principaux convergeant vers l'agglomération enregistrent des données de trafics similaires, moins importants, de l'ordre de 3500 à 5000 véhicules/jour. En détaillant ces données, on peut remarquer que les relations avec l'Ouest du territoire sont un peu plus importantes (4800 véhicules/jour pour la RD 524) que celles observées sur les axes venant du Sud (3300 véhicules/jour pour la RD 577), ou de l'Est (3800 véhicules/jour et 4400 véhicules/jour pour les RD 512 et 524). Sur ces axes, certains tronçons, reliant Vire aux communes déléguées limitrophes observent des trafics augmentés de 1500 véhicules/jour (RD 577 entre Vire et Saint-Germain-de-Tallevende à 4800 véhicules/jour) à plus de 2500 véhicules/jour (RD 512 entre Vire et Vaudry à 6700 véhicules/jour) rendant difficile une cohabitation avec les modes doux.

Les traversées de l'agglomération viroise présentent également des trafics importants, plus particulièrement sur le tracé de la RD 577, avec plus de 11 000 véhicules/jour comptabilisés sur la rue de Caen et près de 9000 véhicules/jour rue Emile Chesnel.
A l'Est comme à l'Ouest, des trafics importants, de l'ordre de 7000 véhicules/jour, sont relevés dans la Rue du 11 novembre et l'Avenue Guy de Maupassant.

Les trafics des voies secondaires (RD 52, 55, 76 et 175) se situent entre 1000 et 5000 véhicules/jour dans la traversée du territoire de Vire Normandie, traduisant essentiellement un trafic local, et majoritairement de desserte communale à destination de l'agglomération.

Les autres voies supportent quant à elles des trafics inférieurs à 1000 véhicules/jour.

La circulation des Poids Lourds

Comme pour le trafic VL, les trafics poids-lourds les plus importants observés se situent sur les RD 674, 577 et 407, avec près de 650 PL/jour. Sur la RD 407, il est intéressant de noter que ce trafic PL diminue à mesure que l'on dessert les principales zones d'activités situées à proximité de l'axe, passant ainsi de plus de 700 PL/jour sur le tronçon Papillonnière/Maupas, pour descendre à 500 PL/jour sur le tronçon Maupas/route de Condé et finir à 450 PL/jour sur son dernier tronçon, entre les RD 512 et 524.

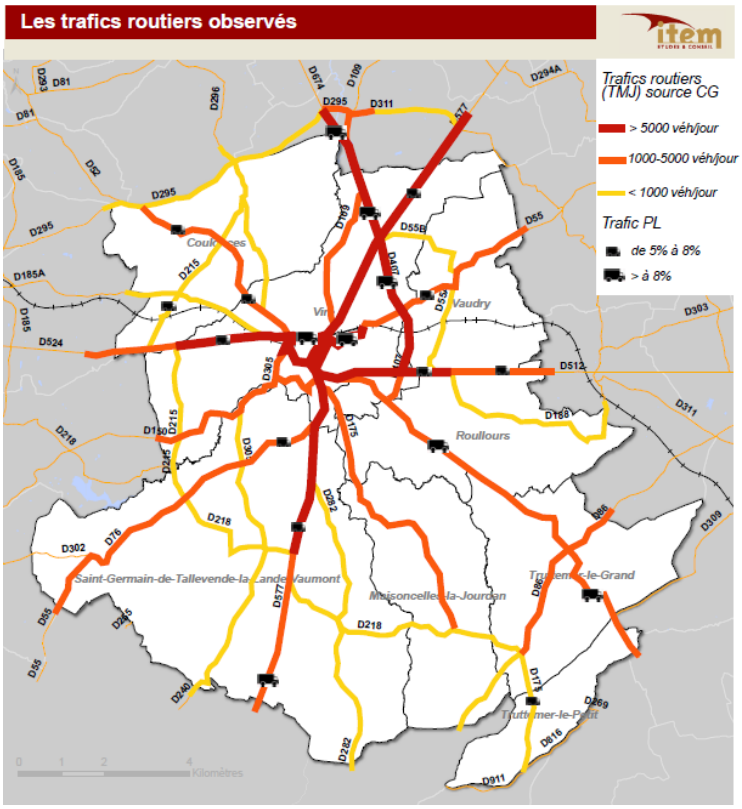
A l'Est comme à l'Ouest, le trafic enregistré sur la RD 524 comprend une part importante de poids-lourds (8 à 9%, soit environ 400 PL/jour). La RD 512, reliant Vire à Condé-sur-Noireau, observe un trafic un peu plus faible, avec une part de 6% de Poids-lourds, soit environ 300 PL/jour.

Plus au Sud, la RD 577 enregistre des trafics poids-lourds plus faibles, de l'ordre de 250 PL/jour, mais représentant tout de même 6% du trafic.

Enfin, on peut également noter une forte circulation des poids lourds dans la traversée de l'agglomération, avec un trafic de 700 PL/jour sur l'avenue Guy de Maupassant à Vire, et plus de 1000 PL/jour sur la rue de Caen, soit plus de 9% de la part du trafic observé sur ces axes.

Un manque de hiérarchisation du réseau

La configuration du réseau, alliée à l'absence d'un contournement complet, rend la circulation difficile dans le centre-ville de Vire et provoque des phénomènes de congestion sur certains carrefours (Place du 6 juin, Avenue du Général de Gaulle…) en heure de pointe.



2.1.3. Focus sur la circulation en centre-ville de Vire

Un plan de circulation engendrant des problèmes de cohabitation

On constate des problèmes de cohabitation et de congestion en heure de pointe entre les divers modes de déplacements dans la traversée du centre-ville de Vire, en particulier liés à la circulation des poids-lourds.

D'après les données de trafic et l'enquête cordon réalisée en décembre 2006 en période de pointe :

- l'ensemble des RD convergeant vers l'agglomération sont touchées par une forte proportion de PL qui traversent le centre-ville pour les liaisons Granville – Sud Manche – Flers – Paris (pour éviter l'agglomération caennaise) ;
- il apparaît une certaine homogénéité dans la répartition des flux sur les principales RD convergeant vers Vire (entre 4000 et 6000 véhicules/jour) ;
- présence d'une cohabitation souvent difficile aux heures de pointe, entre flux pendulaires, trafic PL et transports collectifs (TC).

Circulation en centre-ville à Vire

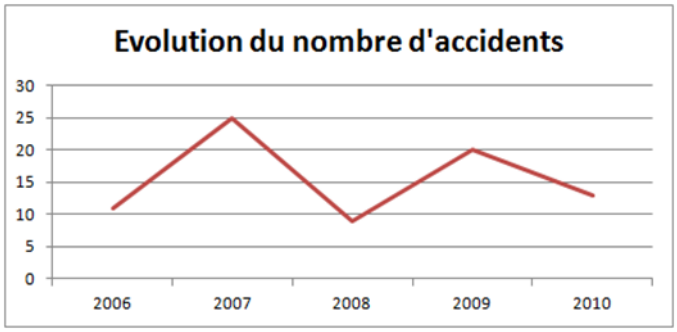
Circulation rue Armand Gasté à Vire

2.1.4. Les problèmes d'accidentologie

Localisation

Les accidents se concentrent principalement sur les axes structurants. En effet, 80% des accidents ont eu lieu sur les RD 577 et RD 524, majoritairement dans la zone agglomérée de la commune déléguée de Vire. Hors Vire, les principaux accidents constatés sont localisés en section courante sur les RD 524, RD 577 et RD 55.

Selon la DDTM, on peut recenser un total de 78 accidents entre 2006 et 2010 avec une tendance à la baisse depuis 2009 :

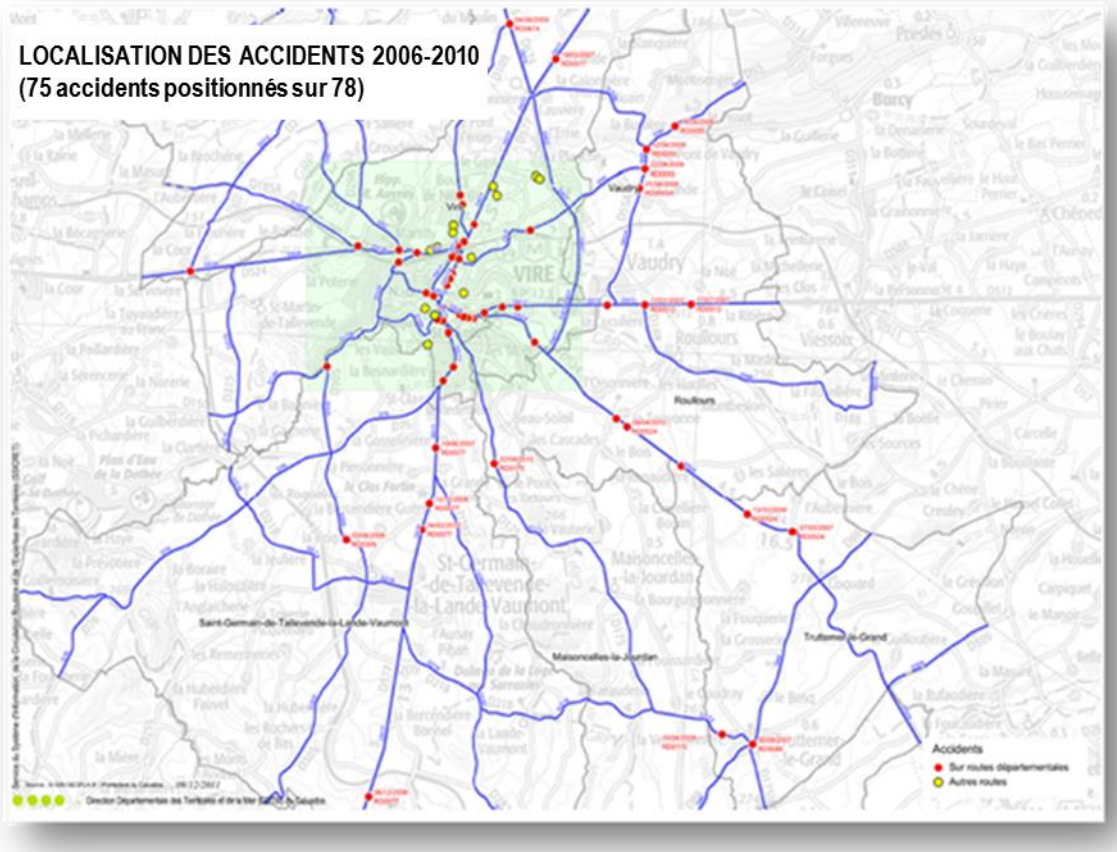


Caractéristiques

Le caractère mortel des accidents représente 35% d'entre eux et le nombre de victimes s'élève à 288 blessés dont 30 tués et 162 blessés hospitalisés. Les accidents sont principalement concentrés sur les communes déléguées de Vire, Vaudry, Roullours, Truttemer-Le-Grand et Coulonces, avec par exemple 22 accidents sur la RD 524 (traversant les 5 communes précitées), impliquant une forte proportion de victimes hospitalisées.

On peut également noter une forte proportion d'accidents impliquant des deux roues motorisés (42%) et des piétons (25%).

Enfin, et de manière générale, les accidents se produisent souvent en journée (fin d'après-midi), principalement en section plate, pendant les intempéries, et impliquant des jeunes.



2.1.5. Une réelle volonté de limiter la vitesse dans les bourgs

Des zones 30 et des aménagements de voirie (plus ou moins efficaces) ont été mis en place pour réduire la vitesse des véhicules dans certains bourgs (Coulonces, Vaudry) et à Vire.
Cependant, on constate un partage de voirie qui s'avère parfois délicat dans les centres-bourgs, mais globalement, de réels efforts ont été réalisés pour sécuriser les déplacements de tous, notamment sur Vire.

Zone de rencontre en centre-ville de Vire

Plateau piéton et zone 30 devant le théâtre de Vire

Plateau surélevé et zone 30 en entrée de Bourg de Coulonces (rue de Bordeaux)

Traversée du centre-bourg de Roullours

Espace très routier à Maisoncelles-la-Jourdan

Truttemer-le-Petit

2.1.6. Le stationnement, un levier de la mobilité

Les politiques de stationnement

Le stationnement règlementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité. En effet, il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résidents, visiteurs), offrir une augmentation des taux de rotation (évitement des véhicules ventouses notamment des actifs), et avoir un impact fort en matière d'urbanisme (Cf. règle U12 des PLU et le lien entre disponibilité d'une place au travail et automobilité).

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples :

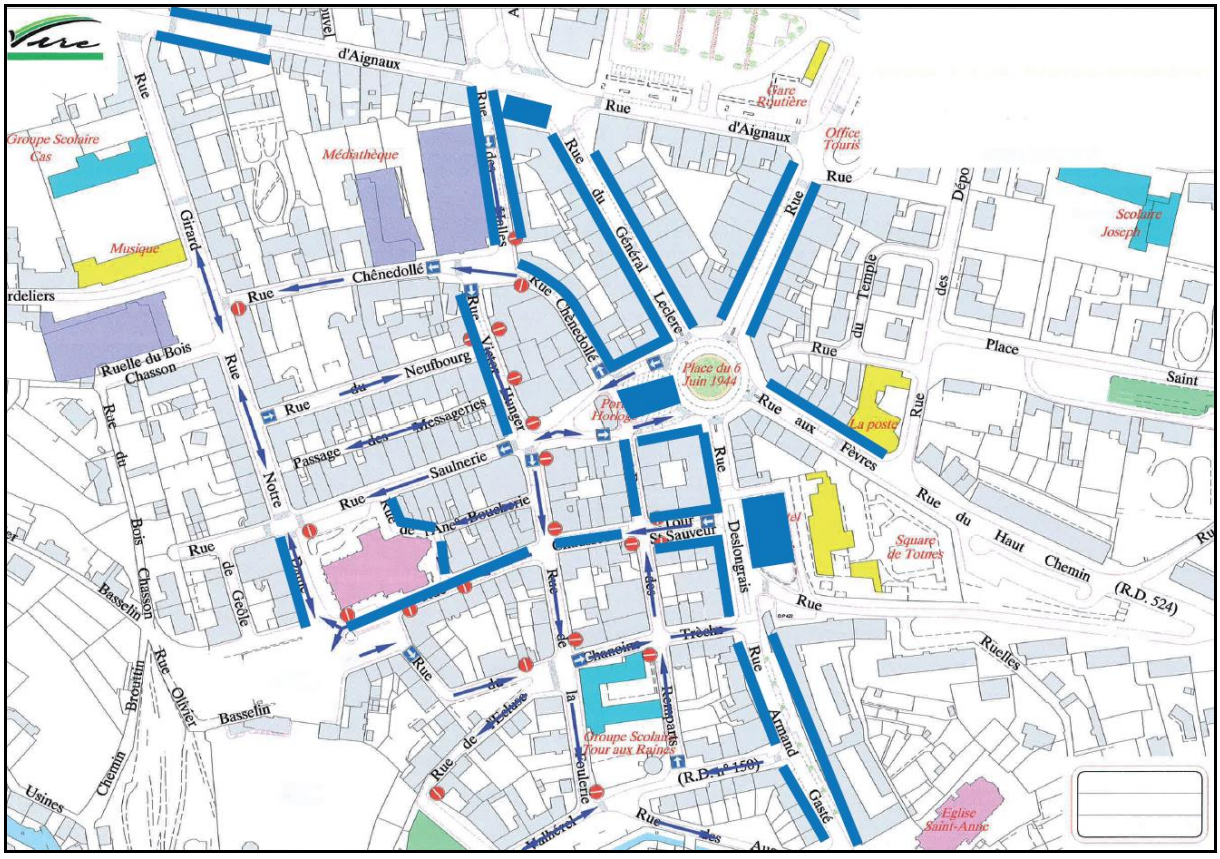
- garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique,
- limiter les nuisances dues au stationnement gênant,
- permettre un partage de la voirie,
- favoriser le report modal de l'automobile vers les modes dits durables lorsque c'est possible…

Une offre globalement suffisante

Concernant la sphère privée, 60% des logements de Vire Normandie (et 52% dans la commune déléguée de Vire) ont un ou plusieurs emplacements de stationnement. Dans la sphère publique, on constate une offre globalement suffisante sur l'ensemble des communes.

A Vire, l'offre de stationnement est essentiellement gratuite (mise à part quelques secteurs en zone bleue) et importante (1130 places réparties sur 5 parkings du centre-ville). Globalement les usagers sont satisfaits : 53% des enquêtés jugent les conditions de stationnement à Vire satisfaisantes[20].

Localisation des zones de stationnement règlementées en zone bleue



Source : Ville de Vire - 2012

[20] Source : enquête cordon réalisée en décembre 2006 auprès de 1 021 automobilistes

Stationnement illicite place du 6 juin

Stationnement matérialisé à Vire

Places de stationnement à Vaudry

Le stationnement réservé (GIG-GIC – livraisons…)

Sur le territoire, on recense un nombre important de places pour les GIG-GIC mais pas toujours aux normes issues de la loi Handicap. (Pour rappel, il convient d'aménager une place GIG-GIC par tranche de 50 places).

Une réflexion similaire est à faire au niveau des aires de livraison en ville à Vire où le marquage et la règlementation, notamment, ne sont pas adéquats.

L'intensité de l'activité économique rappelle que la question des transports et déplacements concerne à la fois les biens et les personnes. Permettre une meilleure circulation des marchandises, c'est améliorer globalement l'organisation des déplacements sur le territoire.

Les aires de convoyeurs de fond sont en revanche en nombre suffisant mais c'est plus leur respect qui doit être amélioré.

Ainsi, il est souhaitable de mettre en cohérence les horaires de livraison et les poids et les dimensions des véhicules de livraison et tenir compte des besoins en surface nécessaires au bon fonctionnement des livraisons afin notamment de limiter la congestion des voies et aires de stationnement».

Place GIG-GIC à Vire

Stationnement livraison à Vire

Stationnement GIG-GIC aux normes accessibilité à Pontivy

Focus sur les livraisons en centre-ville de Vire

Afin de mieux comprendre les pratiques de livraisons dans le centre-ville de Vire, une enquête a été réalisée auprès des commerçants du centre-ville via un questionnaire transmis auprès des commerçants (par l'intermédiaire de l'association des commerçants, Vire Avenir) en octobre 2013.

Les grandes lignes du questionnaire ont permis d'obtenir les informations suivantes :

- Nature du commerce
- Période de livraison
- Nature de la livraison
- Mode de transport utilisé
- Difficultés récurrentes constatées
- Attentes en matière d'amélioration de la gestion des livraisons.

Avec un retour d'une vingtaine de questionnaires, l'enquête a globalement révélé un manque d'organisation et de gestion des aires de livraison, créant des difficultés ponctuelles de circulation et d'insécurité dans certaines rues du centre-ville.

Une variabilité des périodes de livraisons :
A l'exception du lundi et du dimanche (fermeture des magasins) et des magasins alimentaires, les magasins sont livrés tous les jours du mardi au vendredi (75 à 95%), le samedi à 55%.
Le jour et l'horaire de la livraison sont fixés en majorité par la centrale d'achat (60% des enquêtés), 30% par le gérant ou le propriétaire du magasin, 25% par le transporteur.

Une majorité de gros véhicules de livraison utilisée :
Même si en fonction des livraisons, le véhicule diffère, plus de la moitié des livraisons sont transportées avec des camions compris entre 7,5 tonnes et 19 tonnes, nécessitant pour 50% des palettes de marchandises et ayant en majorité recours au transpalette ou au diable pour la manutention.

Les livraisons s'opèrent en majorité dans des conditions de stationnement illicites :
Seulement 15% des interrogés disposent d'une aire de livraison ou d'un emplacement licite, les autres se stationnement principalement en double file (50%), les autres en stationnement illicite. Ces constats ont été relevés sur l'avenue du Général Leclerc, rue Saulnerie et rue Halbout.

Les conditions de livraisons engendrent des problèmes sur la circulation générale :
Selon les commerçants, 50% de leurs livreurs rencontrent des difficultés pour livrer leurs clients.
Dans la moitié des cas, la gêne occasionnée lors de la livraison se répercute sur la circulation générale et, dans une moindre mesure, se traduit par un sentiment d'insécurité pour les piétons (20% des enquêtés).

Les souhaits exprimés concernent l'aménagement d'aires de livraisons adaptées :
45% des commerçants enquêtés souhaiteraient des aires de livraisons à proximité de leur commerce pour pallier aux difficultés de livraisons.
La seconde attente serait de mieux contrôler les aires de livraison actuelles qui sont régulièrement occupées par des véhicules illicites.

2.1.7. La signalétique sur le territoire

On constate une signalétique présente mais assez limitée, voire absente dans certaines communes déléguées comme à Truttemer-le-Grand.
Seules des indications portant principalement sur les grands équipements et le stationnement ont été mises en place. De plus, ces panneaux sont souvent positionnés pour les automobilistes et très rarement pour les piétons.
Une nouvelle signalétique a néanmoins été mise en place pour les zones d'activités (fléchage, totem) en 2013.

Mais d'autres améliorations sont nécessaires :

- portant à la fois sur les communes déléguées, les grands équipements, les sites touristiques, les commerces,
- sur une précision des distances kilométriques,
- sur un renouvellement de certains panneaux.

Rue d'Aignaux à Vire

Plan de la commune déléguée à l'entrée du bourg de Roullours

Rue des Halles, à Vire

2.2. Les transports collectifs, l'intermodalité et le covoiturage

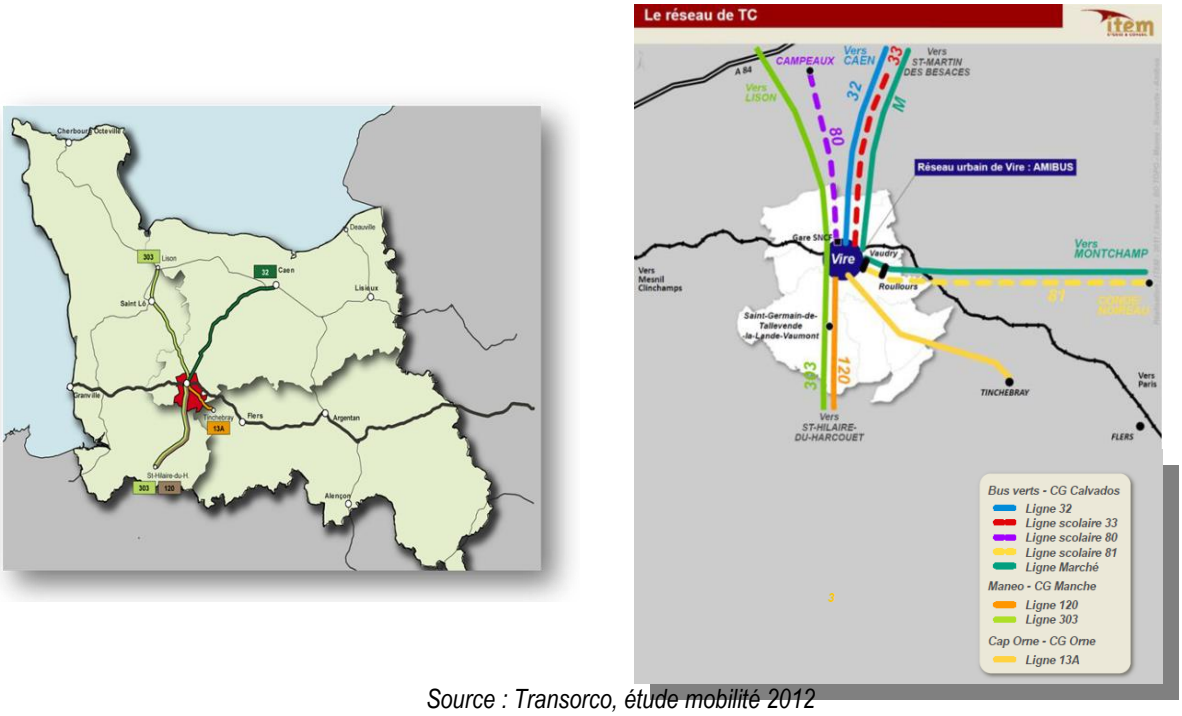
2.2.1. Aperçu global de l'offre en transports collectif sur le territoire d'étude

2.2.2. Une offre de transports collectifs organisée par différentes AOT rendant sa lecture complexe pour l'usager

Le réseau de transport collectif est composé de différents services complémentaires :

- une desserte ferroviaire permettant de relier Vire à Granville, ou à Argentan puis Paris (TER et Corail Intercités),
- des lignes régulières (vers Caen) et scolaires du Département du Calvados (Bus Verts),
- des lignes régulières des Départements de la Manche (Manéo) et de l'Orne (Cap'Orne) vers St-Lô et Flers.

En outre, Vire Normandie est autorité organisatrice de transports urbains sur son périmètre de Transports Urbains (PTU). Celui-ci est couvre l'ensemble de son territoire. Au sein de ce PTU, la commune nouvelle gère un service de transport collectif urbain, AMIBUS, un service de transport à la demande (TADAMI) ainsi que les services de transports scolaires et périscolaires (vers AQUAVIRE).



Source : Transorco, étude mobilité 2012

Des lignes interurbaines centralisées sur Vire et limitées

Le réseau est centralisé sur la commune déléguée de Vire et dessert moins les autres communes déléguées. En effet, seules celles de Vaudry, Roullours et Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont disposent d'arrêts existants (mais pas toujours en centre-bourg).

On constate également des niveaux de services variables selon les lignes, avec une offre globalement orientée vers la desserte des scolaires (horaires variables selon le calendrier scolaire).

Desserte du territoire par les lignes départementales en 2011

BUSVERTS	lignes et arrêts	
CD 14	**32 Caen > Vire**	**plusieurs services quotidiens**
	champ de tracy	de 4 services par jour (JOB) toute l'année
	la papillonnière	à 6 services par jour (en incluant la période scolaire)
	la planche	
	sncf	
	champ de foire	
	133 Aunay sur Odon > Vire	**1 A/R par jour**
	champ de tracy	
	la papillonnière	
	la planche	
	l.e.p. - maupas	
	marie curie	
	champ de foire	
	180 Campeaux > Vire	**1 A/R par jour**
	champ de tracy	
	papillonnière	
	la planche	
	val de vire	
	l.e.p. maupas	
	champ de foire	
	marie curie	
	181 Condé sur Noireau > Vire	**1 A/R par jour**
	ROULLOURS la ritière	
	ROULLOURS le grand pré	
	VAUDRY bourg	
	VAUDRY le bourg lopin	
	VIRE	
	l.e.p. maupas	
	hôpital	
	champ de foire	
	marie curie	
	81 Marché Montchamp > Vire	**1 A/R le vendredi**
	ROULLOURS la ritière	
	le grand pré	
	VAUDRY bourg	
	VIRE atlacomulco (leclerc) (arrêt amibus)	
	champ de foire	

MANEO	lignes et arrêts	
CD 50	**120 régulières Lison > St Lô > Vire > Saint-Hilaire-du-Harcouët**	**1 A/R par jour**
	VIRE, gare SNCF	
	VIRE, gare routière (champ de foire)	
	SAINT-GERMAIN-DE-TALLEVENDE, la lande Vaumont	
	303, hebdomadaire	**ALLER LE LUNDI, RETOUR LE VENDREDI**
	la papillonnière	
	gare sncf	
	gare routière (champ de foire)	
	SAINT-GERMAIN-DE-TALLEVENDE, la lande Vaumont	

CAP'ORNE		
CD 61	**13a Scolaire, Tinchebray > Vire**	**1 A/R par jour**
	VIRE - LYCEE JEAN MERMOZ	
	VIRE - COLLEGE MAUPAS	
	VIRE - COLLEGE ST JEAN EUDES	
	VIRE - Gare Routière	
	VIRE - LT MARIE CURIE	

Fréquentation des réseaux gérés par le CD 14

La ligne 32 (Caen – Villers Bocage – Aunay/Odon – Vire) reste la plus fréquentée avec près de 110 000 voyages réalisés en 2010 (en progression constante depuis 2006), dont plus de 60% de voyages commerciaux. Depuis le 5 septembre 2011, le CD 14 a mis en place une ligne-express de bus Vire > Caen, à titre expérimental, permettant un gain de 30 à 40 min par rapport au trajet classique.
Les autres lignes 133, 180 et 181 sont majoritairement utilisées par des scolaires.

		2006	2007	2008	2009	2010	Evolution 2010/2009
L32	Validations commerciales	50168	55626	66790	65974	66434	0,7%
	Validations scolaires	42106	42625	43624	41294	43243	4,7%
L133	Validations commerciales	763	871	1134	1194	1173	-1,8%
	Validations scolaires	33492	31930	24386	19344	19117	-1,2%
L180	Validations commerciales	45	196	269	443	249	-43,8%
	Validations scolaires	25310	25145	24734	20706	17890	-13,6%
L181	Validations commerciales	857	866	598	1528	1756	14,9%
	Validations scolaires	23112	22936	20517	20730	20387	-1,7%

Source : Kéolis, exploitant du réseau Bus Vert du CD 14
Données de fréquentation annuelle des lignes régulières

2.2.3. Zoom sur l'offre proposée par Vire Normandie

L'offre

Jusqu'en 2012, le réseau urbain AMIBUS était composé de 3 lignes desservant principalement la commune déléguée de Vire. Restructuré en septembre 2013 à la suite d'une étude mobilité réalisée en 2012 par le cabinet Transorco, ce réseau propose aujourd'hui 2 lignes régulières, répondant davantage aux attentes des habitants de Vire :

- la ligne 1 qui relie « les Mancellières » au « Centre Commercial le Maupas », propose 9 allers-retours par jour
- la ligne 2 qui relie « la Lauvière » à la « place Sainte-Anne » propose 8 allers-retours par jour.

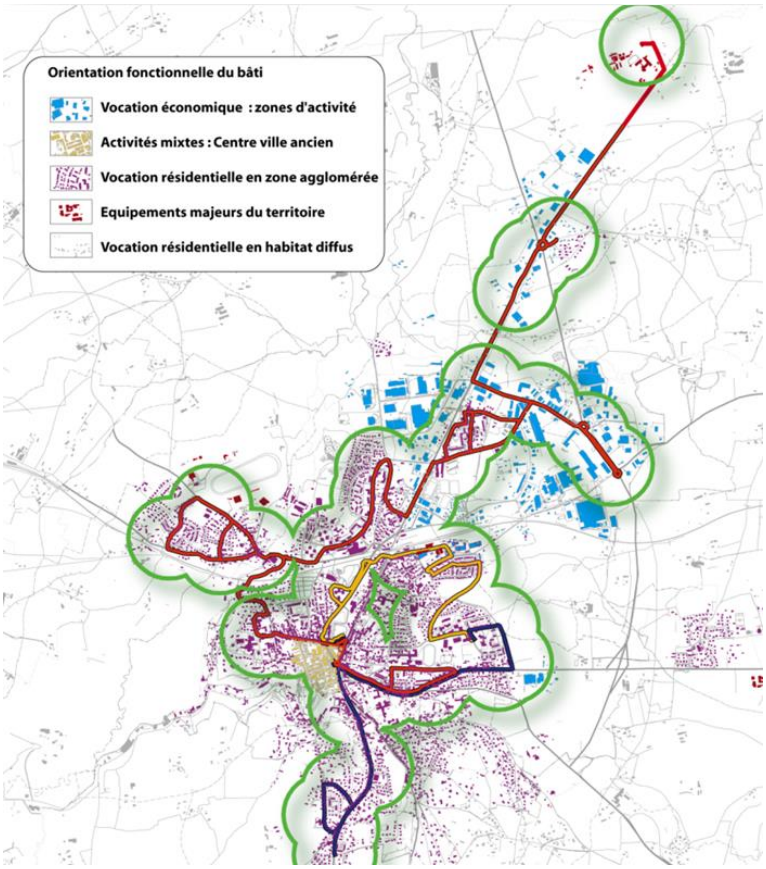
Les arrêts « Champs de Foire » et « Neuville » assurent les correspondances entre ces 2 lignes.

En outre, depuis septembre 2012, il a été mis en place un service de transport à la demande, dénommé TADAMI. Ce service permet aux habitants des communes déléguées périphériques de rejoindre depuis leur domicile, sept points d'arrêt localisés sur Vire (Place de Martilly, Aquavire, Gare SNCF, Champ de Foire, Clinique, Hôpital, Place Sainte-Anne), à raison de 4 à 5 demi-journées par semaine. Afin de permettre aux jeunes d'utiliser au maximum ce service, TADAMI est ouvert à l'ensemble des communes déléguées les mercredis et samedis après-midi, en plus du vendredi matin, jour de marché. Au vu de son succès, ce service qui était initialement expérimental a été pérennisé en septembre 2013.

Une couverture spatiale du territoire de qualité

A travers l'étude mobilité et renouvellement des contrats de transports de 2012 menée par le cabinet Transorco, on constate un bon taux de couverture spatiale sur la commune déléguée de Vire, mais

aussi des secteurs générateurs de déplacements non desservis en transports en commun : Zone du Gast, Monts de Vaudry, secteur de la Mercerie…



Source : étude mobilité 2012 - TRANSORCO
Couverture spatiale du réseau en 2012, avant restructuration

Une fréquentation relativement faible

Cette même étude mobilité a révélé une fréquentation de 60 000 voyages/an soit 5 voyages/an/hab., ce qui apparaît faible au regard d'autres réseaux de même taille, et des moyens mis en œuvre. En 2012, les usagers d'AMIBUS se répartissaient à part égale entre clients scolaires et clients commerciaux.

Par ailleurs, des comptages ont été réalisés par l'exploitant en septembre 2011. Trois grands pôles de fréquentation sont ainsi constatés :

- Champ de Foire
- l'avenue G. Pompidou
- le groupe scolaire Mermoz/Maupas

Le lycée agricole et la gare SNCF rencontre des flux principalement le lundi matin et vendredi après-midi (courses spéciales).

L'étude mobilité a également permis de noter qu'aucune course à vide était constatée sur le réseau mais que la charge restait insuffisante au regard des moyens techniques mis en place (bus SETRA avec 90 places offertes).

Suite à ce diagnostic, 3 enjeux majeurs apparaissaient :

- Répondre aux exigences scolaires du territoire
- Développer une offre adaptée aux spécificités rurales du territoire
- Définir une vision stratégique du rôle du réseau AMIBUS dans l'urbain virois.

Pour répondre à ces enjeux, le nouveau réseau mis en place depuis septembre 2013 s'appuie sur plusieurs éléments nouveaux, et notamment :

- Une restructuration du réseau autour de deux lignes régulières
- Une exploitation par deux nouveaux bus, accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Un cadencement des horaires à 1 heure de fréquence
- Un hyper-centre desservi, par les arrêts « Préau » et « Porte-Horloge »
- Une mise en accessibilité progressive des arrêts, entre 2013 et 2014
- Un élargissement du service de transport à la demande aux quartiers non desservis par AMIBUS (Martilly, Besnardière, Redettière), offrant ainsi une offre de transport à l'ensemble des habitants de Vire Normandie.

Source : Voyages Robert, exploitant de la nouvelle DSP 2013-2019
Carte du nouveau réseau AMIBUS

Une offre TC peu concurrentielle face à l'automobile

Destination	Distance de Vire	Temps de parcours VP	Temps de parcours TC	Mode le plus rapide	Coût VP	Coût TC	Mode le moins cher
CAEN	65 Km	55 min	1h40min	**VP**	6,90 €	7,65 € max	**VP**
ST-LO	37 Km	36 min	50 min	**VP**	4,10 €	2,20 € max	**TC**
FLERS	31 Km	32 min	18 min	**TC**	3,30 €	5,90 € max	**VP**
ST-HILAIRE du HARCOUET	41 Km	46 min	50min	**=**	4,50 €	2,20 € max	**TC**
GRANVILLE	71 Km	1h02min	32 à 40 min	**TC**	7,70 €	9,90 € max	**VP**

En comparant les conditions d'accessibilité à Vire en automobile et en transports collectifs, on constate qu'un trajet en voiture n'est pas toujours plus rapide ni moins cher qu'un trajet en TC. Par exemple, il est plus rapide d'utiliser les TC pour se rendre à Flers, car on gagne 14 minutes. Pour se rendre vers St Hilaire du Harcouët, la durée du trajet est quasi-équivalente entre la voiture et les TC, mais le mode le moins cher est les TC.

Une offre TC qui ne répond que partiellement aux besoins

Publics	Chiffres	Demande en TC	L'offre TC actuelle répond-elle aux besoins ?	
			OUI	NON
Actifs	7146 actifs parmi les habitants, 11 500 emplois sur le territoire	Déplacements domicile-travail (en moyenne 440 par an) surtout du L au V	- Liaisons TC existantes vers certains pôles extérieurs au territoire (Caen, Flers…)	Horaires non adaptés Temps de parcours trop longs Desserte des ZA à améliorer
Scolaires	3859 scolaires parmi les habitants, 2231 élèves entrants	Déplacements domicile-étude (en moyenne 370 par an), du L au V	- Offre des CD développée en réponse aux besoins scolaires - horaires adaptés	
Jeunes (loisirs)	3000 habitants (16%) ont entre 11 et 25 ans	Déplacements pour des activités de loisirs, vers les équipements culturels et sportifs et vers les pôles extérieurs, notamment les mercredis et samedis	- Une bonne desserte des équipements de loisirs par le réseau AMIBUS - Une tarification attractive - Un service de transport à la demande (TADAMI) ouvert à tous les mercredis et samedis après-midi	Une offre inexistante le dimanche Pour les communes rurales, un service exclusif de TAD vers la ville-centre, mais inexistant pour des relations communes rurales à communes rurales
Personnes âgées	Près de 4200 habitants (23%) ont plus de 65 ans	Déplacements vers les bourgs, et vers Vire (marché, commerces, services, visites médicales…)	-TADAMI adapté à personnes âgées avec des possibilités de déplacements à la demi-journée	Un service inexistant pour des relations entre communes déléguées rurales ou depuis Vire vers les communes déléguées rurales
PMR	PMR au sens large : jusqu'à 30% d'une population (estimation)	Déplacements vers divers services (achats, démarches, visites médicales…), avec des services adaptés et faciles d'accès	- Des bus adaptés aux PMR - Des arrêts en cours de mise en accessibilité	Des problèmes d'accessibilité rencontrés au niveau des points de vente

2.2.4. L'intermodalité

Les conditions d'intermodalité sur la commune nouvelle de Vire Normandie restent limitées.

Cela s'explique principalement par l'éloignement de près d'1 kilomètre des deux principaux pôles d'échange : la gare routière, localisée place du champ de Foire, et la gare ferroviaire, situé en contrebas de l'avenue de la gare.

Gare ferroviaire à Vire

Gare routière place du Champ de Foire

Malgré une rénovation récente et la présence d'équipements (distributeurs de billets, stationnement vélos), la gare SNCF ne correspond pas totalement à la fonction d'un pôle d'échange car elle est trop éloignée de la gare routière, son parc de stationnement à vélo n'est pas abrité et sécurisé, et l'information est insuffisante par rapport à l'offre en TC.

Parallèlement, la fréquentation reste limitée sur le réseau TER : on constate seulement 77 montées par semaine en jour ouvrable de base (JOB) en 2011[21]. Il existe une offre TER ferroviaire fonctionnant principalement les lundis matins et vendredis après-midi avec des départs possibles vers St-Sever, Villedieu-Les-Poêles et Folligny. Des dessertes en « cars SNCF » sont également proposées pour les autres jours de la semaine. Des liaisons directes vers Paris sont assurées en 2h30.

Néanmoins, la commune nouvelle de Vire Normandie souhaite s'intégrer dans le développement de la billettique et l'interopérabilité entre les différents réseaux de TC, initié par la Région Basse-Normandie. Un site d'information multimodale a été créé par la Région et permet de faire des recherches d'itinéraires sur www.commentjivais.fr. Le réseau AMIBUS est intégré à cet outil en ligne depuis 2013.

2.2.5. Des pratiques de covoiturage en développement

A l'échelle du territoire de Vire Normandie, on recense 4 points de rencontre ont été aménagés par la ville de Vire, et des projets d'aires sur d'autres communes du territoire sont à l'état de réflexion.

A proximité du territoire, au carrefour de la RD 674 du Calvados, de la RN 174 et de l'A 84, le Conseil Départemental de la Manche a aménagé en 2015 une aire de covoiturage, qui coexiste avec d'autres aires spontanées.

La Région Basse-Normandie a mis à disposition un site Internet de covoiturage qu'il faut promouvoir à l'échelle locale : http://www.covoiturage-basse-normandie.fr.

Sur ce site environ 90 annonces en rapport avec le territoire ont été recensées en décembre 2011, de conducteurs mais aussi de passagers n'ayant pas le permis ou pas de voiture à disposition.

Une majorité d'annonces concernent des trajets réguliers (pendulaires), par les actifs.

[21] Comptages manuels sur les services TER. Le nombre de montées par semaine en JOB était de 88 en 2010 et de 78 en 2009.

Les lieux de destinations sont assez variés couvrant plusieurs départements (Caen, Rennes, Flers, …) et quelques annonces de trajets à l'intérieur de Vire Normandie (Vire > Truttemer-le-Grand) ou entre communes déléguées (à l'intérieur de Vire).

Des enquêtes auprès d'entreprises viroises ont été réalisées en partenariat avec l'association l'Etape pour connaître les potentialités de cette pratique.
Quelques résultats issus des enquêtes réalisées auprès de salariés :

- une méconnaissance de cette pratique et des sites Internet existants,
- la difficulté de développer le covoiturage sur des moyennes distances (15-20 kms) où les contraintes de temps sont plus marquées.

Néanmoins, ces pratiques émergentes sont soutenues et accompagnées par les collectivités, la Région et l'association l'Etape.

Point de rencontre place du Champ de Foire

2.3. Les modes doux et l'accessibilité pour tous

2.3.1. Le réseau cyclable

Une offre de loisirs développée…

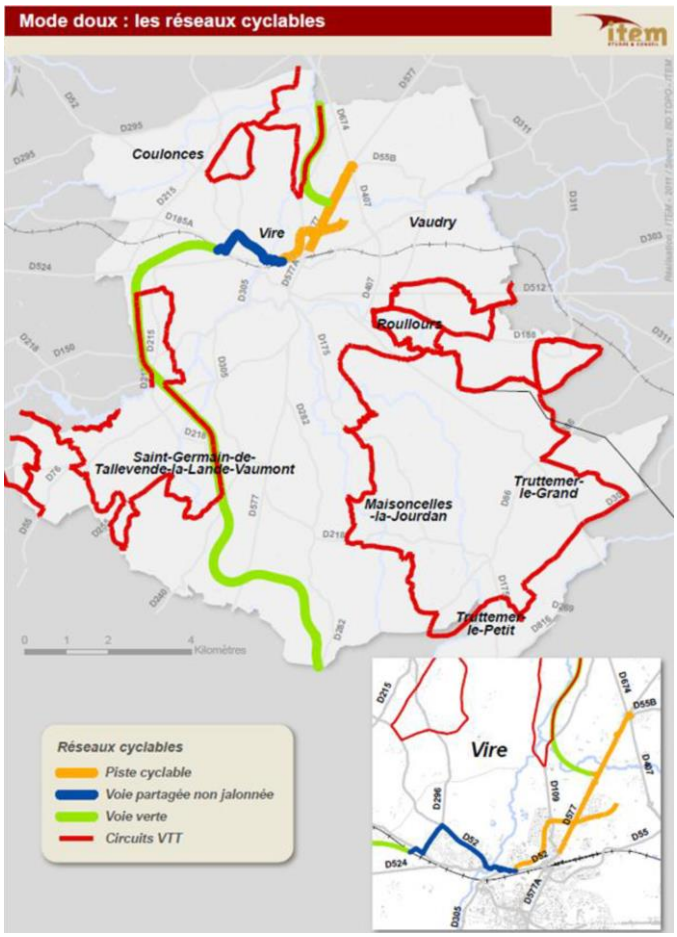
L'offre cyclable sur Vire Normandie est composée principalement de circuits touristiques (voies vertes, circuits VTT) bien développés, et quelques pistes cyclables de qualité sur Vire.

…Mais une pratique cyclable quotidienne limitée

Lorsque l'on observe la répartition par motif des déplacements effectués à vélo, le motif de déplacements « travail » représente une faible part modale par rapport aux motifs de déplacements tous modes.
Cela peut s'expliquer par le manque d'aménagements cyclables, et le manque de continuité dans les itinéraires cyclables (fin de bande cyclable à l'approche d'une intersection par exemple). De plus, certaines voiries sont considérées comme dangereuses, ne favorisant pas une bonne cohabitation avec les autres modes, notamment les véhicules motorisés.
De plus les intempéries et la topographie ne permettent pas forcément une pratique quotidienne du vélo.

Une volonté de développer la pratique cyclable utilitaire

De nombreux projets vont être mis en place comme le Plan vélo Départemental en cours et Vélo Région, ainsi que l'aménagement de voies vertes et la mise en sécurité de carrefours. Aussi la commune (désormais déléguée) de Vire a mis en place fin 2012 la location de 80 Vélos à assistance électrique (VAE).



Piste cyclable route de Caen, à Vire

Piste cyclable rue du 11 novembre, à Vire

Le stationnement des cycles

De la même manière qu'une voiture, un déplacement à vélo part d'un point de stationnement (le garage, la cour,…) et se termine à un autre (arceau de vélo, ….). Ainsi, le traitement des parcs de stationnement vélo doit répondre à trois critères importants pour faciliter la pratique des cyclistes : proximité, confort et sécurité, des critères qui varient selon les lieux à traiter.

Globalement, l'offre de stationnement des deux roues est inégale sur le territoire. Quantitativement, de nombreuses possibilités de stationnement sont offertes aux usagers de deux roues. On constate cependant que le traitement du vélo est plutôt routier, les possibilités de stationnement deux roues sont généralement offertes au niveau des espaces de stationnement automobiles, tant dans les endroits de nature qu'en milieu urbain. Cette association stationnement automobile/vélo ne correspond pas toujours aux souhaits des usagers cyclistes (ils ne veulent pas forcément être associés aux automobiles, les stationnements sont parfois trop éloignés de la destination, etc.).

De surcroît, l'absence de parc à vélos à proximité d'équipements structurants peut être un frein à la pratique cyclable et peut conduire les cyclistes à réaliser un stationnement pouvant s'avérer gênant (réduction de la largeur du trottoir) voire dangereux pour les piétons.

Usage	Sécurité	Commodité	Proximité
Courte durée	-	+	++
Moyenne durée	+	+	-
Longue durée	++	++	-

Stationnement vélo en gare de Vire

2.3.2. Les cheminements piétons : des aménagements récents de qualité

Vire et quelques communes déléguées (Coulonces, Vaudry, Saint-Germain de Tallevende en cours) ont récemment réalisé des aménagements pour améliorer la pratique piétonne en centre bourg.
Ainsi, de nombreux secteurs sont délimités par une zone 30, sécurisant ainsi la traversée des piétons et favorisant un sentiment de sécurité. D'autres aménagements facilitant également les cheminements piétons ont également été observés : espaces de rencontre (zone 20), plateaux piétons….

Toutefois, quasiment toutes les communes déléguées ont des centres anciens contraignants (rues étroites, chaussées larges) qui limitent fortement la facilité des cheminements piétons (trottoir étroit ou absent...), surtout dans les bourgs les plus résidentiels, ce qui rend parfois les cheminements insécurisés.

Zone 30 à Coulonces

Zone de rencontre à Vire

Une volonté de développer la pratique de la marche dans les déplacements quotidiens

Des initiatives locales ont été organisées depuis septembre 2011 à l'école St Exupéry de Saint-Martin de Tallevende afin de mettre en place un Pédibus, dénommé « carapatte ». Ainsi, 3 lignes ont été créées, avec 20 accompagnateurs et 32 enfants. Les financeurs de cette initiative ont été CdC de Vire (désormais la commune nouvelle de Vire Normandie), l'association Etape et la région Basse-Normandie (désormais la Région Normandie). A la demande des communes déléguées, cette démarche pourrait être développée sur d'autres écoles, pour les rentrées scolaires à venir.

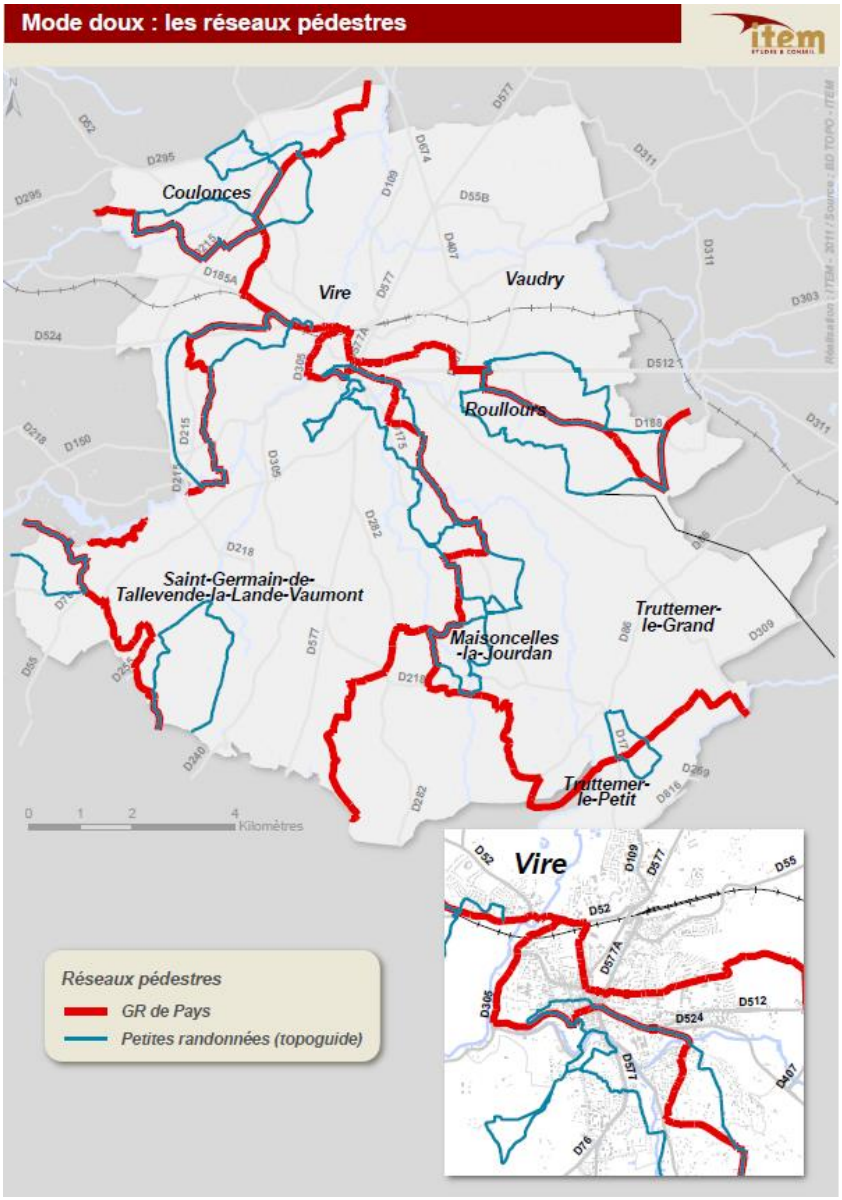
Carapatte à Saint-Martin-de-Tallevende

Un réseau piéton à vocation de loisirs très développé

Le territoire de Vire Normandie dispose d'une offre très développée de circuits pédestres de qualité (présence des GR de Pays et des circuits pédestres communaux) et permet une valorisation du patrimoine paysager. Ceci étant, le changement de politique du Conseil Départemental, abandonnant depuis le 1er janvier 2013 l'entretien des GR de Pays, au profit de la mise en œuvre de circuits « qualité », devrait modifier en profondeur le tracé de certains circuits.

Néanmoins, l'offre actuelle apparaît quelquefois sous-exploitée. Elle doit être davantage valorisée dans la continuité des cheminements, notamment dans la traversée en milieu urbain en assurant un jalonnement, ou une lisibilité….

Se pose ainsi la question de la mise en valeur de ces itinéraires et de leur entretien à terme.



Indication d'un circuit à Truttemer-le-Grand

Accès aux Vaux de Vire depuis la Place du Château, à Vire

2.3.3. Les conditions actuelles d'accessibilité pour tous

- Pourquoi prendre en compte l'accessibilité de tous ?

Tout d'abord, toute personne peut être à un moment donné à mobilité réduite (femme enceinte, personnes âgées, personne avec une jambe dans le plâtre…, mais également non voyant, Utilisateur de Fauteuil Roulant (UFR), etc.).

De plus, rendre la ville accessible à tous les types de handicap, c'est améliorer les conditions de déplacements de tous.

Rampe d'accès à Coulonces

Enfin, prendre en compte l'accessibilité pour tous, c'est répondre au cadre voulu par le législateur dans la loi du 11 février 2005 qui a défini plusieurs outils :

- la commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées,
- les schémas directeurs d'accessibilité des réseaux de transport en commun qui ont dû être définis avant février 2008 par toutes les AOT,
- les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics qui doivent être réalisés (avant décembre 2009…) par toutes les communes.

Cette loi prévoit que « la chaîne du déplacement est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées et à mobilité réduite ».

La chaîne de déplacements englobe le cadre bâti, la voirie, l'aménagement des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité.

Trottoir surbaissé à Vire

Le cheminement piéton (le trottoir, la zone de rencontre…) est le maillon principal de la chaîne de déplacements permettant de relier les points structurants entre eux. Si ce maillon est défaillant, c'est toute la chaîne de déplacements qui est défaillante. Il est donc désormais nécessaire d'avoir un regard global qui intègre les déplacements dans leur continuité à l'échelle d'un territoire.

La prise de conscience du développement d'aménagements favorisant l'accessibilité pour tous est en cours sur le territoire comme le montrent quelques exemples :

- sur voirie : trottoirs surbaissés, stationnement GIG-GIC aux normes à Vire ou Coulonces
- aux abords d'équipements : rampe d'accès à Coulonces…

Enfin, notons que les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics sont à des états d'avancement divers selon les communes déléguées membres. Si celui de la Ville de Vire a été complément réalisé en 2010, allant jusqu'au chiffrage des travaux à entreprendre, ceux des communes déléguées rurales semblent aujourd'hui arrêtés au stade du diagnostic.

3. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

3.1. Une grande variété de formes et de tissus urbains

3.1.1. Le tissu urbain collectif continu

Tissu urbain collectif continu en centre-ville de Vire

Le tissu urbain collectif continu se trouve essentiellement dans le centre-ville de Vire.
Il s'agit d'immeubles collectifs mitoyens, alignés le long de l'espace public, ce qui favorise la vie urbaine et le commerce.
Les immeubles sont généralement regroupés sous forme d'îlots fermés permettant une distinction claire entre espace privé/espace public. La densité est d'environ 100-150 logements à l'hectare.

Vues de Vire après les bombardements de 1944.

Ce tissu urbain date pour une très large part de la Reconstruction avec un redécoupage parcellaire Quelques traces de la ville ancienne subsistant notamment autour de la Place Sainte-Anne ou de l'Avenue de la Gare.

R+4+C, rue Armand Gasté

R+3+C, rue Saulnerie

R+2+C, rue Notre-Dame

Les volumes du bâti sont relativement homogènes mais avec des hauteurs variées allant du R+2+combles au R+4+combles.

Les formes et matériaux utilisés sont traditionnels avec des toitures en pente à 45° recouvertes d'ardoises et l'usage de la pierre dans l'hypercentre. Le béton est également fréquemment utilisé dans les soubassements, les surélévations ou les encadrements de fenêtres mais aussi dans l'apparence extérieure de nombreux bâtiments.

Ce tissu urbain continu de la reconstruction est de qualité mais souffre néanmoins d'un vieillissement et d'une relative uniformité. Les pistes à explorer pourraient être : l'usage de la couleur, l'habillage des façades ou l'architecture contemporaine en rupture avec son environnement, comme le théâtre du Préau.

Théâtre du Préau

3.1.2. Le tissu urbain de cœur de bourg

Centre villageois de Truttemer-le-Grand

La structure du tissu urbain de cœur de bourg est basée sur une urbanisation souvent restreinte autour de l'église, du cimetière et de quelques bâtisses anciennes.
Ces cœurs de bourgs sont généralement organisés autour d'un espace public central avec quelques maisons de bourg disposées à l'alignement et favorisant le lien social (commerces…). La densité y est d'environ 15-20 logements à l'hectare.

La structure originelle des centres bourgs apparaît relativement concentrée dans la plupart des communes déléguées de la commune nouvelle de Vire Normandie.
Les bourgs de Maisoncelles-la-Jourdan et de Truttemer-le-Grand sont un peu plus conséquents que les autres. On observe à Vaudry, et à Roullours, dans une moindre à mesure, une organisation plus spécifique du bourg où une partie de l'urbanisation ancienne s'est réalisée en continuité de la ville de Vire (rue de Billard).

Centre-bourg de Maisoncelles-la-Jourdan

Centre-bourg de Truttemer-le-Grand

3.1.3. Le tissu rural traditionnel diffus

Habitat rural dispersé à Saint-Germain de Tallevende

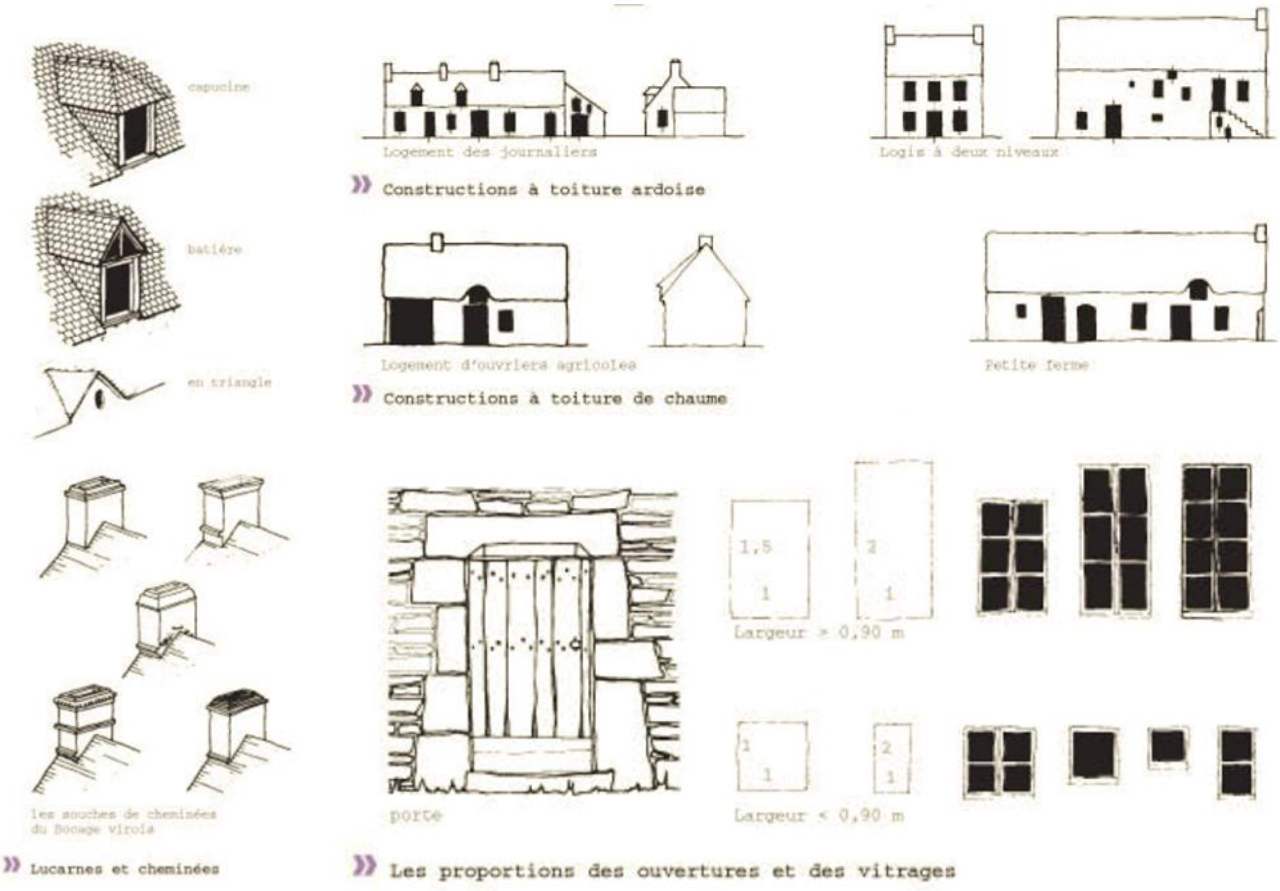
Cet habitat rural est composé de différentes variantes de la maison en pierre du massif armoricain. Le bâti y est très disséminé dans le paysage en raison de l'environnement bocager et de la tradition laitière, parfois groupé en hameaux au sein desquels se sont insérés des constructions plus récentes.
La densité est souvent faible, inférieure à 5 logements à l'hectare, mais l'intégration paysagère du bâti est favorisée par l'emploi de matériaux traditionnels.

Le tissu rural traditionnel est disséminé de façon homogène sur l'ensemble du territoire : cette répartition est liée à la fonction première de cette urbanisation liée à l'activité agricole.
Environ 160 sièges d'exploitations agricoles sont encore en activité sur le territoire de Vire Normandie, souvent caractérisées par un noyau bâti ancien autour duquel s'organisent des bâtiments plus récents.

Emploi des matériaux locaux : schistes, grès et granites…

Eléments architecturaux du bâti :

- murs en schiste, brun ou roux, ou en granit
- fenêtres toujours plus hautes que larges
- linteaux de portes ou de fenêtres en pierre ou en bois
- lucarnes très diversifiées (capucine, bâtière ou en triangle)



Source : CAUE 14

L'architecture du bâti rural traditionnel est déterminée par le souci de se protéger des intempéries (peu ou pas d'ouvertures au Nord et un pignon exposé aux intempéries parfois essenté d'ardoises, ouvertures plus nombreuses au Sud…).

Les toits ont deux versants à fortes pentes (45° à 55°) et sont généralement recouverts d'ardoises, plus rarement de tuiles.

3.1.4. Le tissu urbain mixte

Quartier de la Gare à Vire

Ce tissu urbain mixte est composé de plusieurs typologies d'habitat, du collectif et de l'individuel, continu ou discontinu. Des zones de faubourg se trouvent souvent à proximité des centres urbains ou en entrée de ville. La densité est d'environ 20 à 40 logements à l'hectare.

Ce tissu urbain est concentré sur la zone agglomérée de Vire et Vaudry. L'urbanisation est souvent en forme de « doigt de gants » le long des axes principaux.

Il existe un potentiel de densification en dents creuses ou en renouvellement urbain sur des secteurs proches du centre-ville, notamment autour de la gare SNCF.

Le tissu urbain mixte se caractérise par une extrême variété de formes urbaines et de styles architecturaux avec des poches d'habitat ancien de type villageois, des maisons de ville, des petits collectifs, des friches industrielles ou artisanales…

L'adaptation des constructions face à la topographie du territoire est souvent réussie, notamment par l'adaptation des constructions à la pente.

3.1.5. Un tissu urbain collectif discontinu

Résidence Léonard Gille à Vire

Les ensembles d'immeubles collectifs prennent la forme de plots, barres ou tours ; ils ont notamment été développés dans les grands ensembles d'habitat social des années 1960-1970.
Les îlots sont ouverts et on peut observer une rupture avec le tissu urbain existant et une déconnexion du dessin des espaces publics (voire une confusion espace public/espace privé). La densité est d'environ 50-80 logements à l'hectare.

Le tissu collectif discontinu se compose d'abord d'ensembles de taille relativement modeste autour du centre-ville de Vire dont la proximité favorise l'intégration à la vie urbaine.
Au Nord de Vire, on note la présence d'ensembles de taille importante (plus de 200 logements) ainsi qu'au niveau de la coupure urbaine opérée par la voie ferrée.

Le financement de ces immeubles est généralement public par l'intermédiaire de procédures du logement social.

Le tissu urbain collectif discontinu est issu du modèle des théories urbaines de la Charte d'Athènes : critique de la rue et de l'îlot traditionnels, unités d'habitation ouvertes sur des espaces libres et plantés, zonage des fonctions, rationalisation de l'urbanisme, industrialisation de la construction…

La Besnardière

Résidence des Jardins du Val

Résidence des Jardins (plot)

Résidence des Jardins (barre)

Les Moulins de Neuville

Quartier du Val de Vire

3.1.6. Le tissu urbain individuel libre

Lotissements pavillonnaires de Saint-Germain de Tallevende

Ce tissu prend principalement la forme de lotissements ou de constructions individuelles implantées librement sur des parcelles. La division parcellaire est souvent rectiligne et affranchie des contraintes paysagères ou environnementales avec une déconnection souvent importante à l'égard des espaces publics. La densité est d'environ 5-15 logements à l'hectare.

En extensions de la zone déjà urbanisée, ce tissu prend la forme de lotissements pavillonnaires. On remarque une certaine uniformité et des effets de coupures urbaines (impasses, étalement urbain…).

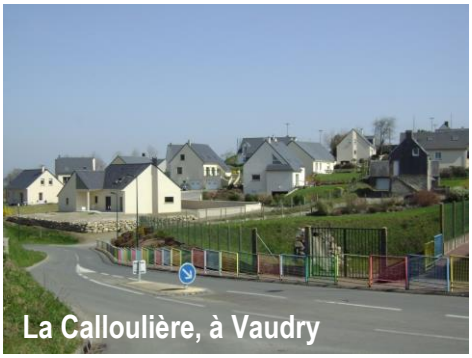
Ces quartiers sont essentiellement résidentiels et sont structurés autour d'impasses ce qui accentue l'impression de fermeture, d'autant plus que les communications piétonnes sont inexistantes entre les impasses ou entre les impasses et le reste de la voirie.

Le processus d'extension de ce type d'urbanisation s'est développé durant les années 1980-1990, concernant l'ensemble des communes déléguées de Vire Normandie, mais dans une moindre mesure Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit (communes déléguées hors POS actuel et moins bien desservies).

Un phénomène particulièrement marqué à :

- Vaudry, autour du centre-bourg (lotissements pavillonnaires) et dans le secteur des Monts (urbanisation individuelle plus diffuse),
- Saint-Germain de Tallevende, en direction de la RD 577,
- Roullours, en comblement des écarts existants au sein du bâti ancien,
- Vire, sur l'ensemble de la périphérie du territoire communal.

La Mahère, à Saint-Germain-de-T.


La Calloulière, à Vaudry

3.1.7. Le tissu urbain individuel (mitoyen)

Le tissu urbain individuel mitoyen est le résultat d'opérations d'habitat groupé moins consommatrice d'espace et souvent associées à du logement social. Concernant la division parcellaire, elle est souvent rectiligne et affranchie des contraintes paysagères ou environnementales avec aussi une déconnection souvent importante à l'égard des espaces publics. La densité est d'environ 15-20 logements à l'hectare.

Ensemble de lotissements mitoyens à Vire

Rue R. Bouquerel, à Vire

Rue H. Schuh, à Vire

Saint-Germain de Tallevende

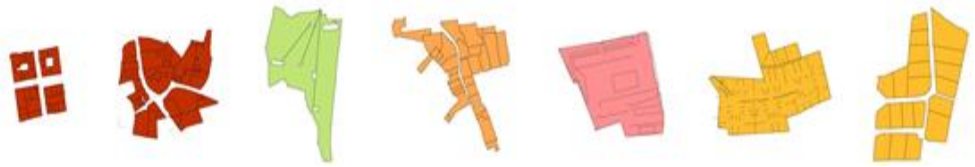
Roullours

Truttemer-le-Grand

Rue M. Foubert, à Vire

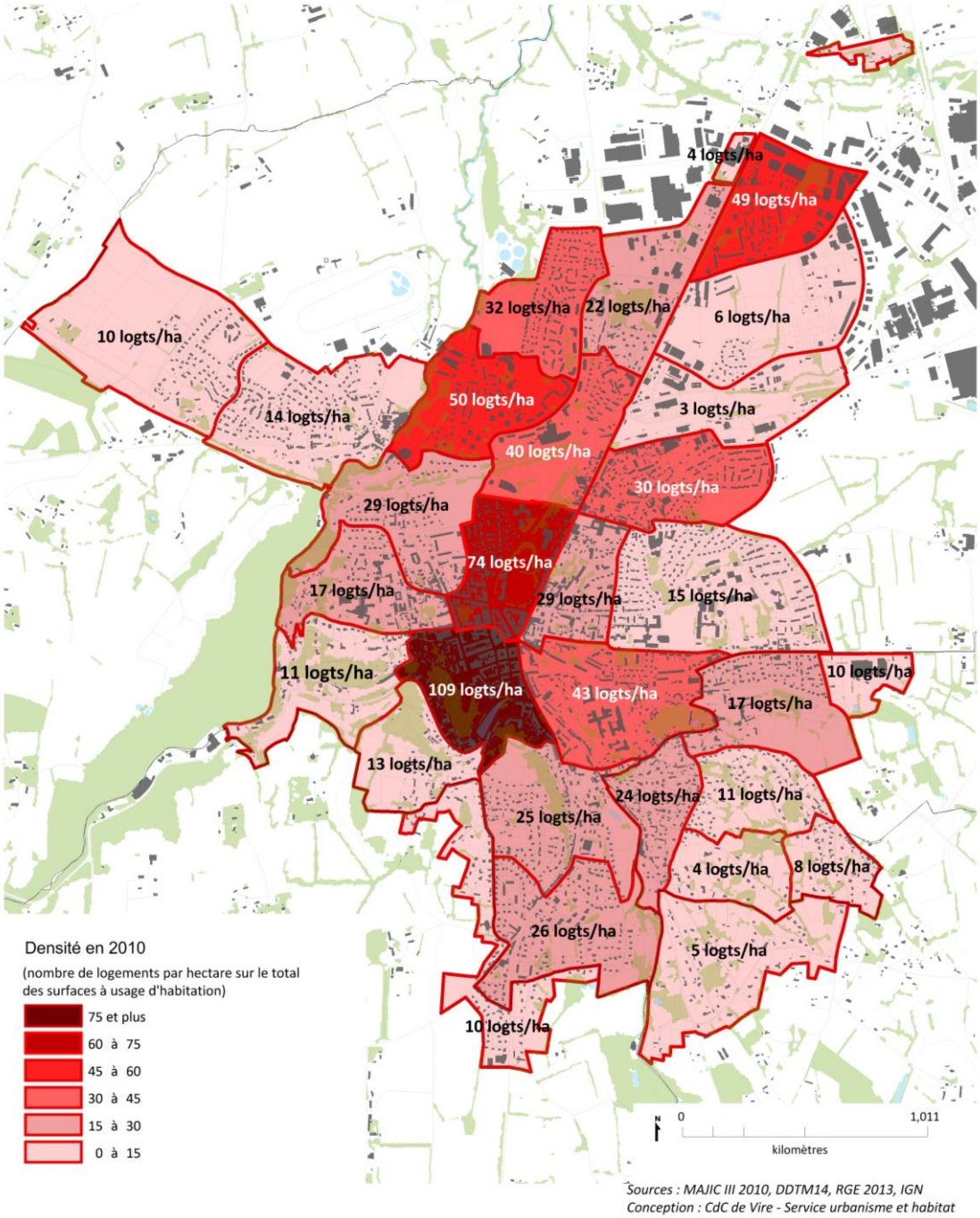
3.2. *Des tissus urbains de plus en plus consommateurs d'espace*

3.2.1. *La répartition des tissus urbains sur le territoire de Vire Normandie*



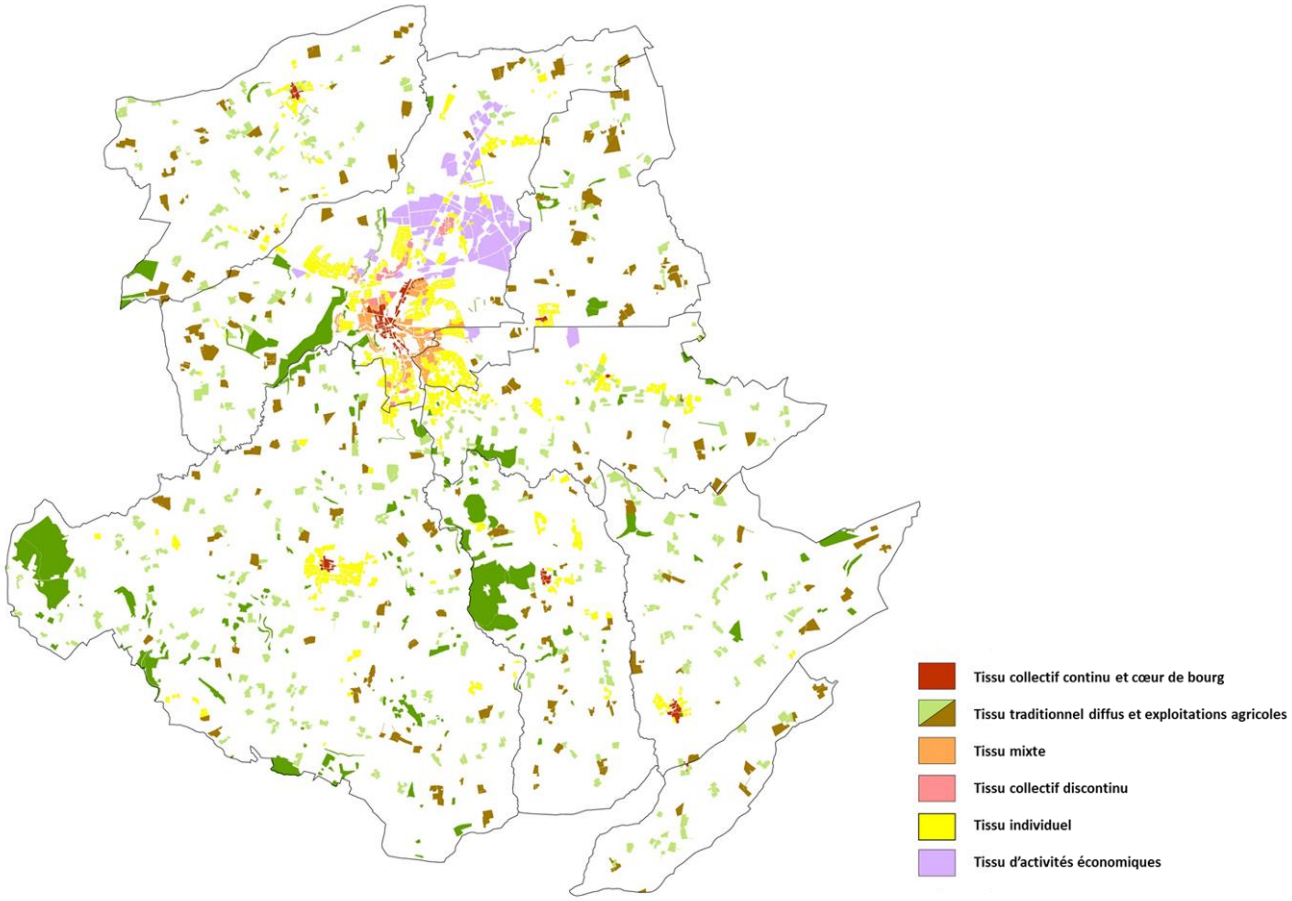
	Collectif continu	Cœur de bourg	Individuel diffus	Mixte	Collectif discontinu	Individuel mitoyen	Individuel
Logements/hectare (le plus souvent observé)	100-150	15-20	<5	20-40	50-80	15-20	5-15
Consommation foncière moyenne par logement	80m²	600m²	>2000m²	350m²	600m²	571m²	1000m²

Densité par section cadastrale dans l'agglomération viroise



Au sein même de l'agglomération viroise, les densités des quartiers d'habitat peuvent varier considérablement. Dans l'ensemble, on remarque une densité importante dans l'hypercentre (109 logements/hectare entre la Porte Horloge et le Château), qui décline progressivement au fur et à mesure qu'on s'éloigne (43 logements/hectares dans le quartier de l'hôpital, 4 logements/hectare dans les Monts de Roullours).

Les types de tissus urbains sur le territoire de Vire Normandie :



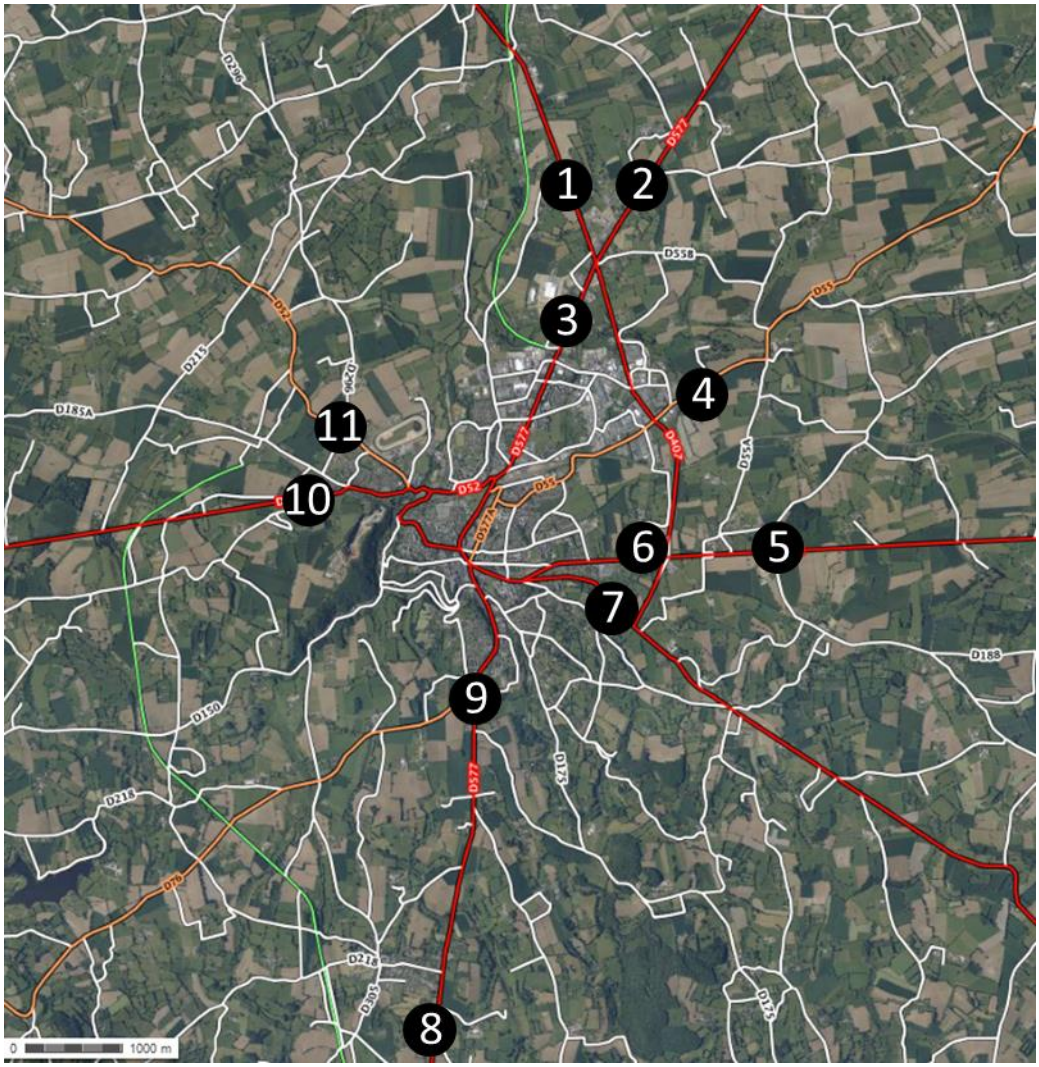
Source : CDHAT - Planis

3.2.2. Les entrées de ville

Une entrée de ville désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès à la ville. Ce n'est pas un évènement ponctuel ou isolé, c'est ce que l'œil du piéton, de l'automobiliste ou du voyageur perçoit lorsqu'il quitte la campagne avant de pénétrer dans la ville, c'est-à-dire dans le tissu urbain continu. Une entrée de ville est un lieu de transition où le paysage change, ce n'est plus la campagne mais ce n'est pas encore la ville traditionnelle. En France, les entrées de ville ont longtemps été oubliées avec une signalétique souvent insuffisante, occultée par trop de panneaux publicitaires, un manque de trottoirs et d'éclairage ainsi qu'un manque de dessertes pour les piétons et les deux roues. Les entrées de ville sont la première image que l'on se fait d'un territoire. Il est alors important qu'elles soient de qualités car il ne faut pas oublier qu'une ville n'est jamais finie, et que ses entrées ne seront jamais que des étapes dans son développement futur.

Vire Normandie est composée de 7 entrées de ville principales et de 4 entrées secondaires. On constate que la plupart de ces entrées offrent une vue plus ou moins dégagée sur les hauteurs de la ville de Vire.

Les entrées de ville de la commune nouvelle de Vire Normandie



Sources : CDHAT – PLANIS, géoportail

Les entrées Nord

N°1 : L'entrée Nord par la route de Saint-Lô (RD 674)

Une entrée en pente ascendante qui ne permet pas une vue anticipée sur la ville. Cette entrée est annoncée par des panneaux publicitaires à droite de la voie. Ensuite, on observe la zone d'activité de la Papillonnière et à droite des haies composées d'arbres dissimulant des pâtures, champs cultivés et maisons isolées. La RD 674 mène au rondpoint de la Papillonnière, qui permet de contourner la ville, par l'Est (RD 407), ou d'y accéder directement, via la RD 577 (rue de Caen).

L'extension de la zone d'activité actuelle de la Papillonnière, prévue par le POS actuel, devrait profondément modifier cette entrée de ville. Une attention particulière devra être portée envers l'intégration paysagère de cette future extension de l'urbanisation.

N°2 : L'entrée Nord par la rue de Caen (RD 577)

En arrivant de Caen, et en laissant le lycée agricole des Champs de Tracy sur notre droite, des panneaux publicitaires annoncent l'entrée de ville. Toujours du côté droit de la voie, on arrive sur la zone d'activités de la Papillonnière, impliquant une forte fréquentation de poids lourds. A gauche, on distingue une alternance entre champs et maisons isolées (en pierre) en recul de la voie. La RD 577 débouche aussi sur le rondpoint de la Papillonnière.

N°3 : L'entrée Nord après le rondpoint de la Papillonnière (rue de Caen)

Après le rondpoint de la Papillonnière, la RD 577 (ou rue de Caen) présente un caractère plus urbain. Elle est séparée par un terre-plein central recouvert de pelouse et est longée de part et d'autres de pistes cyclables. On distingue là aussi les hauteurs de Vire. Le trafic y est assez dense, composé de nombreux poids lourds rejoignant les principales zones d'activités (ZI des Neuvillières, ZI du Gast, axe commercial de Bischwiller). Cette entrée de ville, longue de plus d'un kilomètre, traverse ainsi de nombreux espaces économiques, et présente une urbanisation plus marquée lorsque l'on découvre la résidence Léonard Gilles, sur la gauche, après le giratoire de Bischwiller, marquant alors l'entrée dans une ville plus constituée. A droite, et depuis le rondpoint de la Papillonnière, on observe une alternance entre espaces économiques, maisons individuelles, haies et vues sur la vallée de l'Allière.

L'entrée Nord-Est

N°4 : L'entrée Nord-Est par la route d'Aunay (D 55)

Entrée sinueuse et fermée, on ne distingue pas le bâti, qui est dissimulé par des haies bocagères. Seule, l'entreprise Guy Degrenne apparaît petit à petit pour disparaître au niveau des virages bordés par de la végétation haute.

La D 55 passe au-dessus du ruisseau de « la Martinière ». Après le passage de ce ruisseau, débutent des zones d'activités de chaque côté de la voie. L'entrée de ville débouche sur un rondpoint, connecté à la RD 407 (contournement Est de l'agglomération viroise). Il permet également de rejoindre le centre-ville de Vire, par la rue d'Aunay.

Les entrées Est

N°5 : L'entrée Est par la route de Condé-sur-Noireau (RD 512) en amont de Vaudry

On peut distinguer sur cette voie une première entrée sur le territoire de la commune nouvelle, aux abords des bourgs de Vaudry (à droite) et de Roullours (à gauche). En effet, la route de Condé-sur-Noireau longe à cet endroit la zone urbanisée du centre-bourg de Vaudry, mais aussi la zone artisanale de Roullours.

En amont de Vaudry, un faible relief au niveau du bourg ne permet pas d'apercevoir la ville de Vire, on y distingue cependant au loin les Vaux de Vire, un des points les plus hauts de la ville. Un verger situé à droite de la voie permet de dissimuler légèrement les ensembles pavillonnaires de Vaudry. Quelques panneaux publicitaires ponctuent également le paysage. A gauche de la voie, on aperçoit en premier lieu la zone artisanale de Roullours dont l'impact visuel est affaibli par la présence d'arbres. Ensuite, face au bourg de Vaudry, et toujours sur la gauche, la vue est dégagée avec la présence d'espaces agricoles dédiés aux grandes cultures.

N°6 : L'entrée Est par la route de Condé-sur-Noireau (D 512) après Vaudry

Vue à droite : future extension urbaine des Mancellières

En laissant le bourg de Vaudry sur notre droite, la RD 512 mène ensuite à Vire, et permet de rejoindre le contournement Est de Vire (RD 407). La vue de gauche est fermée avec la présence de haies. Juste après ces haies, se trouve l'hypermarché Leclerc. A droite, la vue est dégagée, donnant sur les terres agricoles des Mancellières, où est prévue une extension urbaine de la zone agglomérée viroise. Une réflexion devra être menée quant à son intégration dans le milieu urbain et paysager qui l'entoure. La limite d'entrée de ville est assez nette avec la présence de quelques maisons individuelles de chaque côté et au même niveau.

N°7 : L'entrée Est par la route de Tinchebray (D524)

Il s'agit d'une entrée de ville en pente descendante qui permet d'apercevoir la zone pavillonnaire à gauche de la voie puis l'arrière de l'hypermarché Leclerc sur la droite. L'entrée de ville s'effectue par un virage sans visibilité. Moins urbaine, cette entrée de ville se veut être la principale entrée Est de l'agglomération viroise (pénétrante), elle aussi raccordée au contournement Est de la Ville (RD 407). C'est sur cet axe que se dessinera, pour les années à venir, le tracé de la Diagonale Normande (A 84 / Vire / Flers / Argentan / Alençon).

Les entrées Sud

N°8 : L'entrée Sud par la route de Sourdeval (D 577) en amont de Saint-Germain de Tallevende

On peut distinguer sur cette voie une première entrée en amont de Saint-Germain de Tallevende, puis une entrée de ville en amont de Vire.

En arrivant sur Saint-Germain de Tallevende, l'entrée de ville est assez dégagée avec la présence de champs de chaque côté de la voie. Une haie d'arbres à gauche de la voie dissimule partiellement la zone urbanisée. Seul le carrefour situé au lieu-dit « la Masure » annonce l'entrée du bourg de Saint-Germain de Tallevende, sur la gauche, mais on ne présume pas encore une arrivée sur la ville de Vire. L'entrée de ville est assez nette avec le début des habitations au niveau du panneau d'entrée de ville. La RD 577 opère ainsi une coupure assez nette entre le bourg, à gauche, et le lieu-dit de la Masure, sur la droite. Un traitement plus urbain de cet axe, dans sa partie urbanisée, permettrait de mieux annoncer le bourg de Saint-Germain, et de sécuriser ses abords.

N°9 : L'entrée Sud par la route de Sourdeval (D 577) après Saint-Germain de Tallevende

Au niveau de l'entrée sur Vire, la vue à gauche de la voie est fermée avec la présence d'une haie arborée. A droite la vue est dégagée avec la présence d'espaces agricoles. Cette entrée de ville est annoncée par de nombreux panneaux publicitaires. La limite d'entrée de ville est nette avec une urbanisation qui débute dès le franchissement du panneau d'entrée de ville, dans le quartier du Haut du Pavé (commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende). A gauche de la voie, on aperçoit en premier lieu un bâtiment lié à de l'activité commerciale puis à droite se trouvent des pavillons individuels. Un peu plus loin, les ensembles d'habitat social de la Redettière et de la Besnardière marquent définitivement l'entrée dans une ville davantage constituée.

Les entrées Nord-Ouest

N°10 : L'entrée Nord-Ouest par la route de Vire (RD 524)

Au loin, on distingue aussi les hauteurs de Vire. En premier lieu, on aperçoit de l'activité matérialisée par des carrosseries de chaque côté de la voie. Le pont de la ligne de chemin de fer peut être considéré comme l'entrée nette de la ville. Une fois le passage du pont effectué, on arrive sur les zones pavillonnaires de Martilly, quartier de Saint-Martin de Tallevende, dans la commune déléguée de Vire.

N°11 : L'entrée Nord-Ouest par la RD 52

Cette entrée sur la ville est annoncée avec une vue dégagée qui permet d'apercevoir les hauteurs de Vire. Cette entrée s'effectue par Saint-Martin de Tallevende, en pente descendante. A droite, au premier plan on distingue un lotissement pavillonnaire récent et à gauche l'hippodrome. Cette entrée est assez nette, mais son traitement, très routier, ne sécurise pas totalement ses abords.

3.3.Le potentiel de renouvellement urbain

3.3.1. Friches à Vire

La ville de Vire dispose de friches publiques situées en centre-ville ou en périphérie immédiate. La requalification de ces anciens bâtiments publics constitue une alternative à l'étalement urbain et participe à la restructuration de la Ville sur elle-même.

Friches ayant fait l'objet d'études

La requalification de certaines friches est à l'étude, quelques pistes de requalification sont déjà avancées dans une étude réalisée en 2011 par la Ville.

- Friches dont la reconversion est en phase opérationnelle :

Ancienne usine de la Société Générale d'Equipement dans les Vaux de Vire

Création d'un espace renaturé mettant en valeur la mémoire industrielle du site s'intégrant dans une démarche de réappropriation par le public de cette vallée depuis l'Hôtel-Dieu jusqu'au Moulin Olivier Basselin, voire au-delà.

Anciens abattoirs

Une reconversion mixte avec de l'habitat et du tertiaire est à l'étude en 2013. Une étude de Type « AEU » permettra de prendre en compte l'ensemble des critères visant au caractère durable de l'aménagement du secteur.

- Friches dont la reconversion peut être engagée à très court terme :

Anciens haras nationaux

Démolition des bâtiments et du muret sur voie pour reprise d'alignement.
Choix à opérer entre des locaux tertiaires cédés par la Ville ou une Maison des Solidarités actives.

Palais de justice et ancienne caserne des Pompiers

- Palais de Justice comme Pôle Justice / Gendarmerie,
- Ex-caserne en habitat privé (caserne démolie en 2013),
- Ex-garage des Pompiers en face du Palais de Justice : démolition des locaux pour ouvrir la perspective et création de parkings ou création de logements (à voir dans le cadre du programme palais de Justice).

Autres friches

D'autres friches existent sur le territoire de Vire, mais aucune étude sur leur possible reconversion n'a encore été menée (ou conclue).

Bâtiment abandonné près de la gare, rue Jean de la Varende

Ancienne usine Abair, rue des Landes

Ancienne menuiserie, rue Saint-Clair

Anciens sites industriels autour de la gare ferroviaire

Ancienne usine Poulain, rue Jean de la Varende

Ancien entrepôt Degrenne Distribution, rue de Caen

3.3.2. Friches dans les autres communes déléguées

Les autres communes déléguées de Vire Normandie disposent elles aussi de friches, sans étude sur leur possible reconversion.

A Coulonces

Ancien bâtiment agricole dans le centre-bourg

A Maisoncelles-la-Jourdan

Ancien hangar au Nord du bourg

Ancienne usine au Pont-Es-Retour

A Roullours

Ancienne usine au Pont-Es-Retour

A Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont

Ancienne Usine Innoflex dans les Vaux de Vire

Ancien hangar agricole à La Lande Vaumont

Ancien bâti agricole dans le bourg de Saint-Germain

A Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit

Aucune friche n'a été recensée ni à Truttemer-le-Grand, ni à Truttemer-le-Petit.

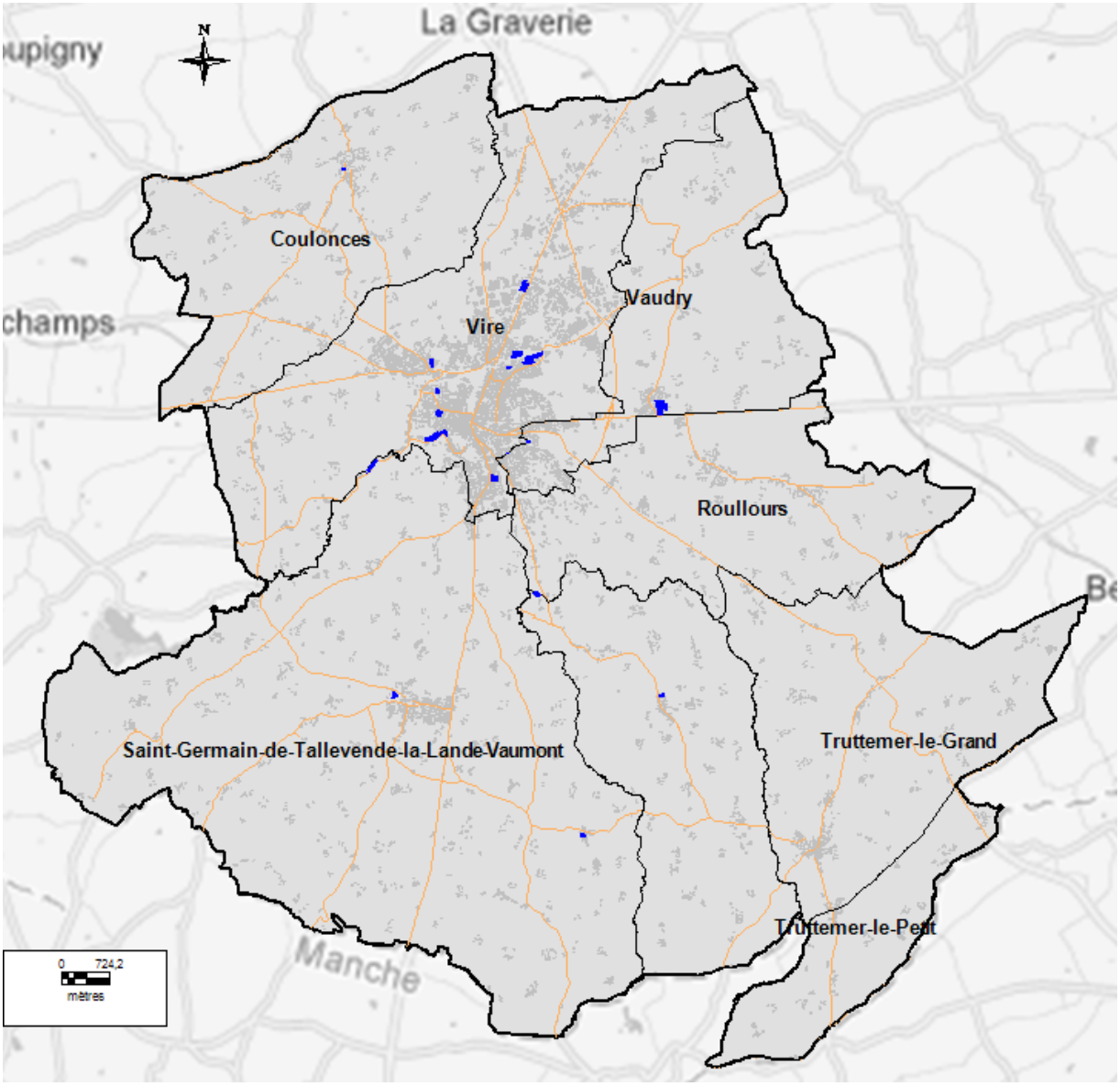
A Vaudry

Anciens bâtiments agricoles, proches du bourg

Ancienne école de danse, rue de Blon

Ancien logement, rue de la Trainerie

Localisation des friches recensées en 2013 sur le territoire de Vire Normandie :



Source : CDHAT – Planis

4. EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT ET GESTION DES DECHETS

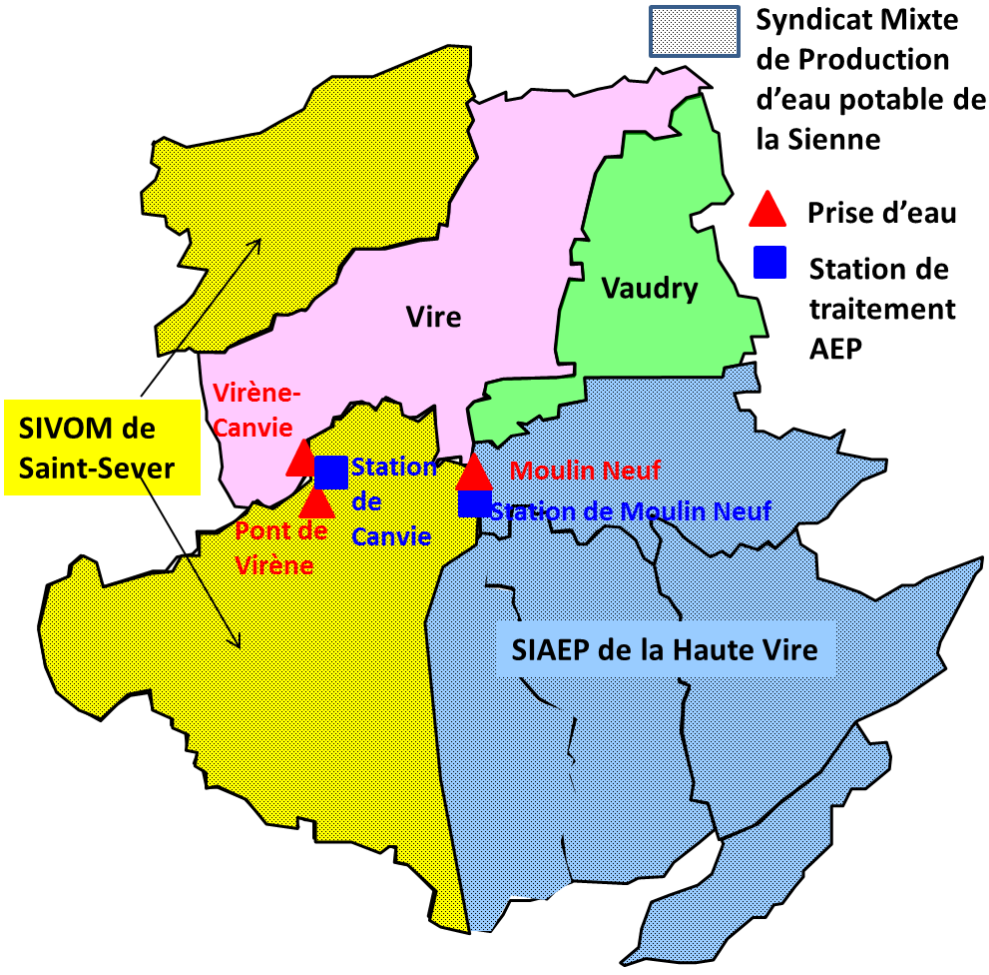
4.1. L'alimentation en eau potable

La commune nouvelle de Vire Normandie comptait 4 collectivités compétentes en matière d'eau potable jusqu'au 31 décembre 2013 :

- La ville de Vire,
- Vaudry,
- Le SIVOM de Saint-Sever, qui comprend 19 communes ou communes déléguées au total dont Coulonces et la partie Ouest de Saint-Germain de Tallevende ; la société d'affermage est STGS,
- Le SIAEP de La Haute Vire qui comprend Roullours, Maisoncelles-la-Jourdan, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit et le secteur Est de Saint-Germain de Tallevende (La Lande Vaumont) ; la société d'affermage est la SAUR.

Au 1er janvier 2014, le SIAEP de La Haute Vire et les deux communes déléguées fonctionnant alors en régie (Vire et Vaudry) ont fusionné pour devenir le SIAEPA de La Haute Vire (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de La Haute Vire). Le 1er janvier 2016, ce SIAEPA est devenu « Services Eau et Assainissement de Vire Normandie ».

Cartographie des collectivités compétentes en AEP :



Le SIVOM de Saint-Sever et le SIAEP de la Haute Vire sont regroupés au sein du Syndicat Mixte de Production d'eau potable de la Sienne, qui comprend également le SIAEPA des Bruyères. Il s'agit d'un syndicat de production qui a pour mission d'alimenter en eau potable les différents réseaux de ses collectivités adhérentes, depuis une prise d'eau de surface située sur la Sienne, en aval du barrage du Gast.

Vire Normandie exploite 3 prises d'eau en rivière :

- Moulin Neuf, sur la Vire à Roullours,
- Virène Canvie, à Vire,
- Pont de Virène, sur la Virène à Saint-Germain de Tallevende.

L'eau pompée est envoyée à 2 stations pour être traitées :

- La nouvelle station de Moulin Neuf (mise en fonctionnement hiver 2012),
- La station de Canvie.

Nouvelle station de traitement de Moulin Neuf

En plus de son territoire, Vire Normandie alimente la commune déléguée de Vaudry et une partie de Saint-Germain de Tallevende (le quartier du Haut du Pavé et le Centre-Bourg). Elle fonctionne en régie et assure une prestation de service pour la gestion de l'eau de Vaudry.

Grâce à sa nouvelle station, Vire Normandie est en mesure de produire 2 600 000 m^3 pour une vente annuelle de 1 919 852 m^3.

Le territoire de Vire Normandie compte environ 11 400 abonnés. Environ 1 750 000 m^3 sont consommés tous les ans, dont la moitié par les industriels.

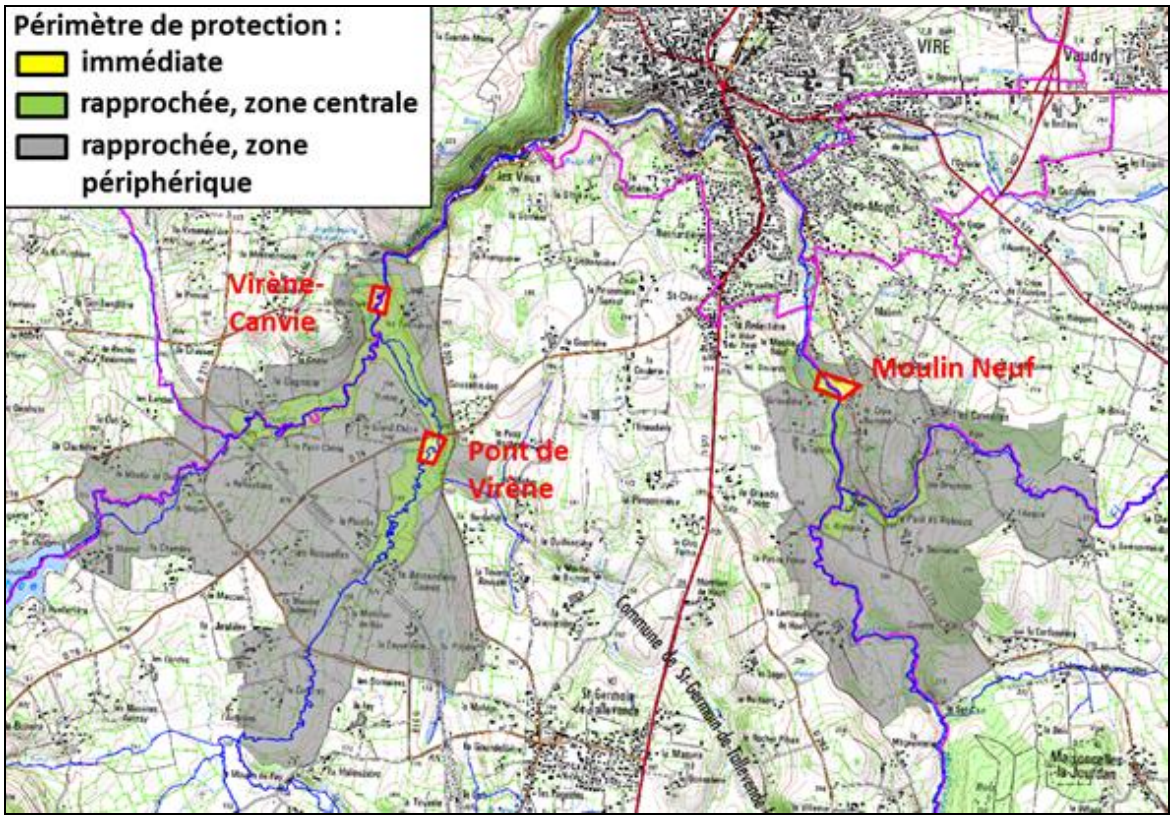
Les eaux distribuées sont globalement conformes sur le plan bactériologique et physico-chimique.

Périmètres de protection

La Ville de Vire a géré la mise en place des périmètres de protection des 3 prises d'eau de la Vire et de la Virène.
L'arrêté préfectoral de DUP a été pris le 11 octobre 2010.

Prise d'eau sur la Virène
à Saint-Germain de Tallevende

Trois types de périmètres de protection ont été définis (immédiate, centrale rapprochée et périphérique rapprochée). 706 ha de Vire Normandie sont concernés par les périmètres de protection : Vire, Saint Germain de Tallevende, Roullours et Maisoncelles-la-Jourdan. 31 ha sont également concernés sur la commune de Saint-Manvieu-Bocage.



A noter qu'il existait un autre point de production à Truttemer-le-Grand : les sources du Boscq. Ce point d'eau a été abandonné.

Une étude de diagnostic des cours d'eau sur les problématiques d'érosion et de ruissellement a été réalisée par la commune nouvelle de Vire Normandie (encore dénommée Communauté de Communes de Vire) en 2012. A terme, cette étude a pour objectif de déboucher sur une politique d'entretien et d'aménagement des cours d'eau (mise en place de clôtures le long des cours d'eau, mise en place d'abreuvoirs, création de noues, création de talus et de haies…). Un programme pluriannuel de restauration et d'entretien des cours d'eau a été élaboré et ayant pour objectifs de traiter 15 à 20 km de

cours d'eau par an, soit environ 150 000 € de travaux annuels (entretien de la végétation, abreuvoirs, clôtures…). Un technicien rivières assure la mise en œuvre du programme.

4.2.L'assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Trois stations de traitement des eaux usées sont présentes sur le territoire de Vire Normandie et traitent les eaux des zones agglomérées :

- A Vire : une usine de dépollution d'une capacité de 50000 équivalents-habitants (EH), recevant les effluents de Vire, Roullours, Vaudry, Saint-Germain de Tallevende et La Graverie. Elle a reçu en 2010 l'équivalent de 15531 EH. En charge de pollution, elle a une capacité épuratoire de 3000 kg/j de DBO5 pour une moyenne entrante de 1000 kg/j. Elle est exploitée par la Ville de Vire.

STEP de VIRE

- A Maisoncelles-la-Jourdan : une STEP filtre roseaux d'une capacité de 250 EH pour environ 50 EH raccordés en charge de pollution. Elle est exploitée par la Ville de Vire.

STEP filtre roseaux de Maisoncelles

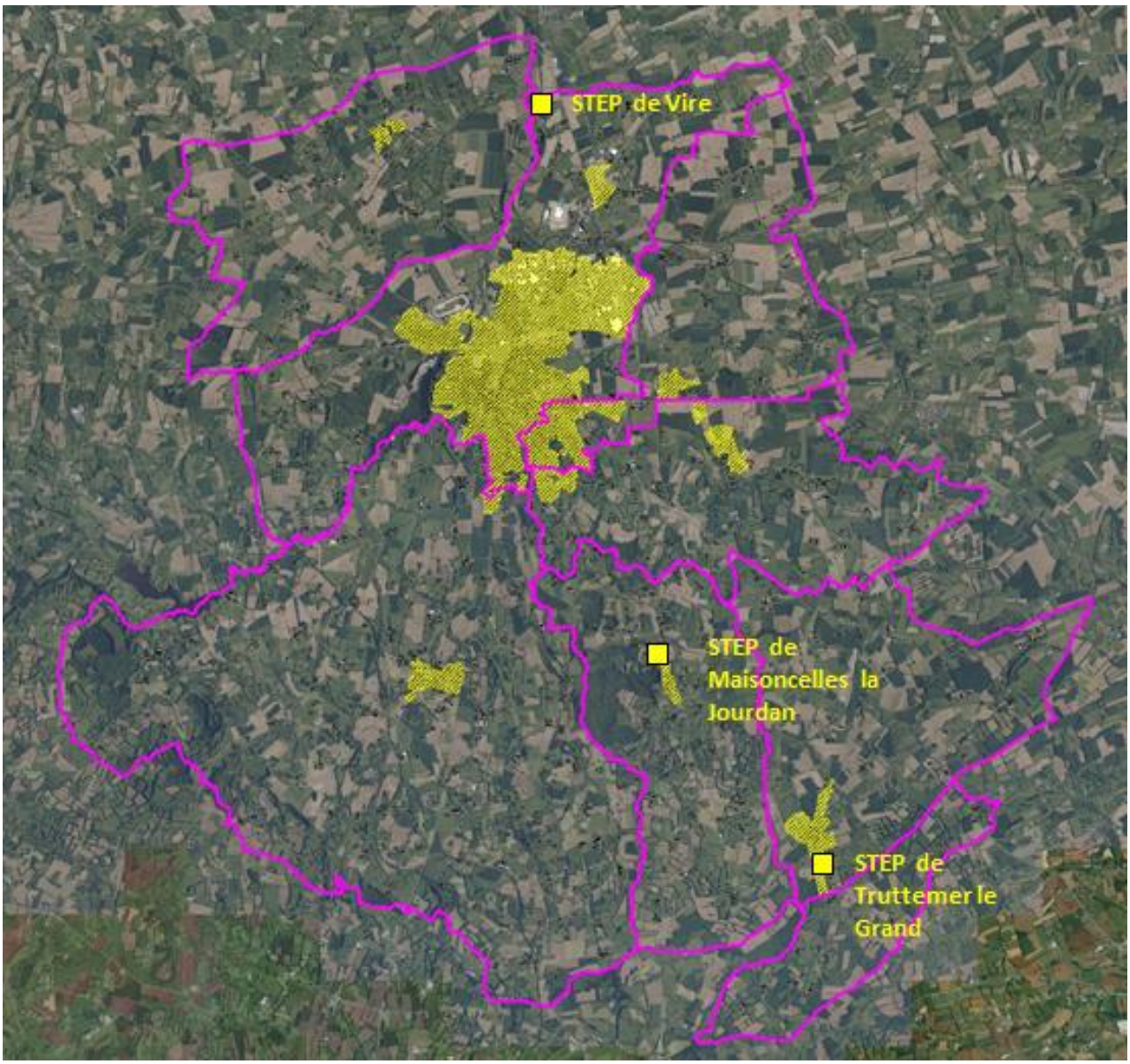
- A Truttemer-le-Grand : une STEP boues activées d'une capacité de 400 EH pour 240 EH raccordés mais environ 120 EH en charge de pollution. Elle est exploitée par la Lyonnaise des eaux.

Seules les communes déléguées de Coulonces et de Truttemer-le-Petit ne disposent pas d'assainissement collectif.

Toutes les communes ou communes déléguées doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif, d'assainissement non collectif et de maîtrise des eaux pluviales (Loi sur l'eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 et décret n°94-469 du 3 juin 1994 ; article L2224 du Code général des Collectivités territoriales).

Le Schéma Directeur d'assainissement a été réalisé en 1999 sur le territoire de Vire Normandie et révisé partiellement pour Roullours en 2012. Il doit être révisé prochainement.

Localisation des stations d'épuration et zones définies en assainissement collectif (en jaune) dans le Schéma directeur d'assainissement de 1999 :



Aujourd'hui, ce schéma présente quelques incohérences par rapport à la réalité :

- Une évolution des zones urbanisées raccordées au réseau qui s'étend au-delà du zonage initial.
- Des zonages d'assainissement pouvant faire croire à une urbanisation future non envisageable par rapport aux évolutions règlementaires (zonage en linéaire à Truttemer-le-Grand, par ex.);

Afin d'éviter des difficultés ultérieures, c'est au moment de l'élaboration du document d'urbanisme que la question de l'assainissement doit être traitée. Il importe en effet que la politique d'assainissement soit clairement définie en accord avec les projets d'urbanisation.

Le SCoT du Bocage demande d'ailleurs que *« Dès l'élaboration du document d'urbanisme (PLU, carte communale) ou de la conception du projet, les collectivités compétentes s'assurent auprès de l'établissement public ou de l'organisme compétent, que ce projet ne remette pas en cause les capacités des installations (réseaux, station d'épuration). Les études de zonage d'assainissement doivent être prises en compte dans les choix d'urbanisation d'un secteur ».*

Ainsi, l'assainissement est au cœur du travail effectué dans le PLU pour déterminer les zones urbanisables. Ce travail est basé sur la réalité de l'assainissement sur le territoire. Le schéma directeur d'assainissement sera révisé prochainement. La réflexion est engagée et le travail de révision devrait débuter une fois l'évolution du contexte supracommunal arrêtée.

Assainissement non collectif

En dehors des zones agglomérées, et des bourgs de Coulonces et de Truttemer-le-Petit, le territoire est en assainissement autonome, représentant environ 1660 installations. Fin 2014, la totalité des installations ont été diagnostiquées par la commune nouvelle de Vire Normandie (encore dénommée Communauté de Communes de Vire), compétente en la matière. Le tableau de la page ci-après fait état des principaux constats concernant les installations diagnostiquées, au niveau de chaque commune déléguée (niveau des données le plus précis en notre possession). Ainsi, Au 31 décembre 2014, 205 projets d'assainissement ont été validés et les propriétaires ont reçu le certificat de bonne exécution des travaux. Le nombre de dossiers dont l'étude de sol et de filières a été réalisée par un bureau d'étude est de 106 soit 51,71 % des dossiers instruits contre 99 dossiers validés sans bureau d'étude soit 48,29 % des installations. En ce qui concerne les installations neuves cela représente 84 dossiers soit 40,98 % et 121 dossiers sont des réhabilitations des installations autonome soit 59,02 %.

Communes déléguées	Année	Dossiers Avec Bureau d'étude	Dossiers Sans Bureau d'étude	Installations ANC neuves (ex : nouvelle habitation)	Installations ANC Réhabilitées	Total
Coulonces	2009	2	1	2	1	**3**
	2010	3	5	4	4	**8**
	2011	2	2	3	1	**4**
	2012	8	1	7	2	**9**
	2013	3	5	4	4	**8**
	2014	2	7	3	6	**9**
Total Coulonces		**20**	**21**	**23**	**18**	**41**
Maisoncelles-la-Jourdan	2009	0	1	1	0	**1**
	2010	0	0	0	0	**0**
	2011	1	0	0	1	**1**
	2012	2	2	2	2	**4**
	2013	1	2	0	3	**3**
	2014	1	1	2	0	**2**
Total Maisoncelles-la-Jourdan		**5**	**6**	**5**	**6**	**11**
Roullours	2009	2	0	2	0	**2**
	2010	2	2	2	2	**4**
	2011	2	3	3	2	**5**
	2012	5	4	7	2	**9**
	2013	0	2	0	2	**2**
	2014	3	0	1	2	**3**
Total Roullours		14	11	15	10	**25**
Saint Germain De Tallevende La Lande Vaumont	2009	4	1	2	3	**5**
	2010	3	4	0	7	**7**
	2011	7	3	0	10	**10**
	2012	3	8	1	10	**11**
	2013	3	5	1	7	**8**
	2014	4	5	2	7	**9**
Total Saint Germain De Tallevende La Lande Vaumont		24	26	6	44	**50**
Saint Martin de Tallevende / Vire	2009	5	5	6	4	**10**
	2010	5	2	5	2	**7**
	2011	5	0	5	0	**5**
	2012	0	4	2	2	**4**
	2013	2	2	1	3	**4**
	2014	3	0	2	1	**3**
Total Saint Martin de Tallevende / Vire		20	13	21	12	**33**
Truttemer-le-Grand	2009	6	3	6	3	**9**
	2010	2	0	1	1	**2**
	2011	3	4	1	6	**7**
	2012	0	0	0	0	**0**
	2013	1	1	0	2	**2**
	2014	2	0	0	2	**2**
Total Truttemer-le-Grand		14	8	8	14	**22**
Truttemer-le-Petit	2009	0	0	0	0	**0**
	2010	0	2	0	2	**2**
	2011	0	0	0	0	**0**
	2012	0	0	0	0	**0**
	2013	1	1	1	1	**2**
	2014	2	0	0	2	**2**
Total Truttemer-le-Petit		3	3	1	5	**6**
Vaudry	2009	3	0	3	0	**3**
	2010	0	5	1	4	**5**
	2011	3	2	0	5	**5**
	2012	0	1	0	1	**1**
	2013	0	2	1	1	**2**
	2014	0	1	0	1	**1**
Total Vaudry		6	11	5	12	**17**
TOTAL		106	99	84	121	**205**

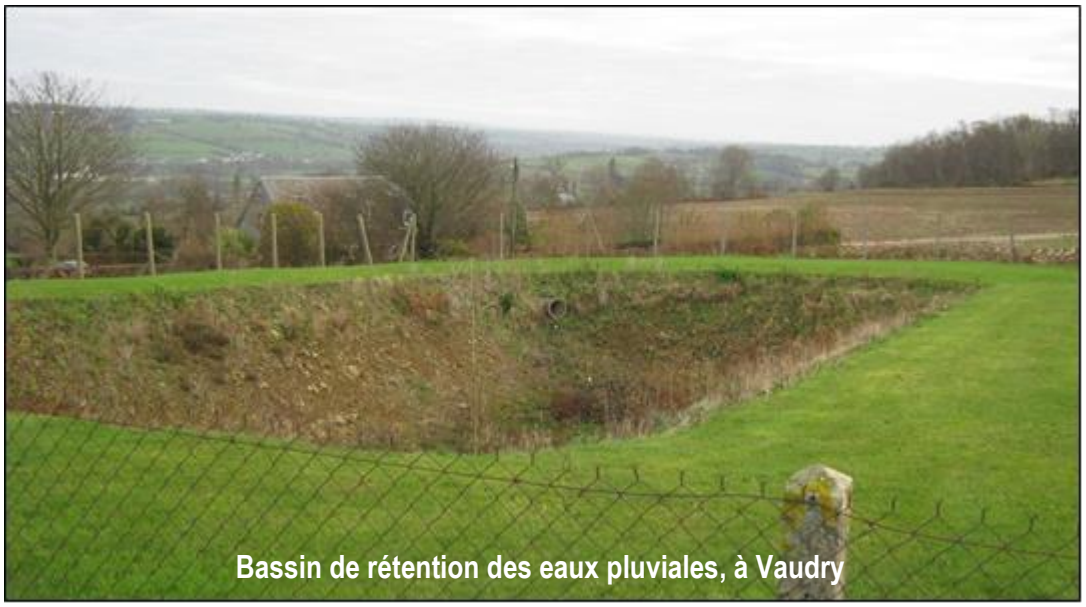
En cas de souhait d'urbanisation future dans des zones non raccordées à l'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées devra être prise en compte pour définir les zones à urbaniser dans ces secteurs : les sols devront être aptes à l'assainissement non collectif afin d'éviter toute pollution vers le milieu récepteur.

Assainissement des eaux pluviales

Seules Vire et une partie de Vaudry semblent avoir un réseau d'eau pluvial organisé. Ponctuellement, les centres-bourgs de Saint-Germain de Tallevende, Maisoncelles-la-Jourdan et Coulonces en sont également équipés ; les eaux pluviales étant alors généralement gérées pour les lotissements récents de plus d'1 ha (nomenclature loi sur l'eau). Des bassins de rétention sont également présents.

Un Schéma Directeur d'Assainissement pluvial serait nécessaire pour :

- résoudre des problèmes hydrauliques existants,
- anticiper les conséquences à venir du développement de l'urbanisation (limitation des débits de fuite des ouvrages futurs),
- améliorer la qualité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.



Bassin de rétention des eaux pluviales, à Vaudry

4.3.La gestion des déchets

Vire Normandie dépend du Syndicat du SEROC, syndicat de traitement regroupant 9 adhérents (collectivités et syndicats), soit 248 communes ou communes déléguées et 151 578 habitants (INSEE 2013). Son siège est à Bayeux.

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectue en porte à porte et/ou en par point d'apport volontaire une fois par semaine selon les communes.

Commune déléguée ou secteur	Jour de collecte des ordures ménagères
Vire / Saint-Martin-de-Tallevende	Suivant les rues : Le lundi (7h-15h) et le vendredi matin (4h-14h) ; le mardi et samedi matin (6h-14h) ; le jeudi matin (6h-14h) ; le lundi (8h-17h30) ; le mardi (8h-17h30) ; le merdredi (8h-17h30) ; le jeudi (8h-17h30)
Coulonces	Le mardi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le Bourg, aux points de regroupement pour les lieux-dits
Maisoncelles-la-Jourdan	Le lundi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le Bourg) ; le jeudi 8h-17h30 pour les autres lieux-dits, aux points de regroupement
Roullours	Le mardi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le Bourg, et aux points de regroupement pour certains lieux-dits) ; le lundi 8h-17h30 aux points de regroupement pour certains lieux-dits ; le jeudi 8h-17h30 aux points de regroupement pour les autres lieux-dits
Saint-Germain-de-Tallevende-la-Lande-Vaumont	Le jeudi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le Bourg, et aux points de regroupement pour certains lieux-dits) ; le lundi 8h-17h30 aux points de regroupement pour les autres lieux-dits
Truttemer-le-Grand	Le lundi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le bourg, aux points de regroupement pour les lieux-dits)
Truttemer-le-Petit	Le lundi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le bourg, aux points de regroupement pour les lieux-dits)
Vaudry	Le mardi 8h-17h30 (collecte en porte à porte pour le Bourg, et aux points de regroupement pour certains lieux-dits) ; le lundi 8h-17h30 aux points de regroupement pour certains lieux-dits ; le jeudi 8h-17h30 aux points de regroupement pour certains lieux-dits ; le lundi et vendredi matin 6h-14h aux points de regroupement pour le lieu-dit de Buain

Le territoire dispose d'une déchèterie à Canvie. Le site de Canvie est composé d'un quai de transfert des ordures ménagères, d'une plate-forme de compost des déchets végétaux gérés par le Syndicat Mixte du SEROC, et de la déchèterie à proprement parler.

Cette déchèterie est vétuste et ne présente que peu de capacité. A ce constat s'ajoute le fait que la gestion des déchèteries devra être revue avec la création d'une nouvelle intercommunalité regroupant Vire Normandie et les territoires voisins. Le site de Canvie n'est pas amené à être maintenu.

C'est ainsi qu'un projet de nouvelle déchèterie verra le jour sur le site de la Papillonnière, au Nord de l'agglomération. Le terrain concerné se trouve sur les terres du Lycée Agricole Les Champs de Tracy avec lequel un échange de terrains a été conclu. A noter qu'un projet d'atelier de méthanisation se situera dans le même « Pôle Environnement ».

IV. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 2 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »)

1. LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET LES RISQUES

1.1. Les caractéristiques physiques

1.1.1. Un socle géologique varié à l'origine des paysages

Le territoire de Vire Normandie est localisé dans le Massif Armoricain. Il est marqué par la présence de granites sur tout le secteur Sud-Ouest (presque les 2/3 du territoire), formant les principaux reliefs de ce territoire. L'intrusion de ces roches granitiques dans la croûte terrestre (vers 550 millions d'années) a provoqué le métamorphisme des roches encaissantes déposées antérieurement (en vert uni sur la carte de la géologie du territoire), à savoir des roches sédimentaires d'âge briovérien (environ 600 millions d'années) composées d'alternances de schistes et de grès. Ainsi les roches situées autour des granites se sont transformées sous l'action conjuguée de la pression et de la température et ont formé des auréoles de métamorphisme (en vert avec des tirets rouges sur la carte), l'intensité de métamorphisme diminuant en s'éloignant des roches intrusives :

- auréole de cornéennes (roche très dure et résistante) au contact du granite ;
- auréole de schistes tachetés entre les cornéennes et le Briovérien non métamorphisé ;
- puis schistes et grès briovériens non métamorphisés

Aux abords du granite, la roche est très résistante à l'érosion. Elle devient plus facile à éroder en s'en éloignant et en arrivant sur les schistes et grès non métamorphisés. Ainsi, les vallées sont généralement assez étroites au passage des cornéennes et des schistes et plutôt large au niveau des schistes et grès non métamorphisés. Elles sont de largeurs variables sur le granite selon la dureté de celui-ci.

Bœufs de granite à Maisoncelles-la-Jourdan

Des formations superficielles plus locales sont venues se déposer plus récemment sur ce socle :

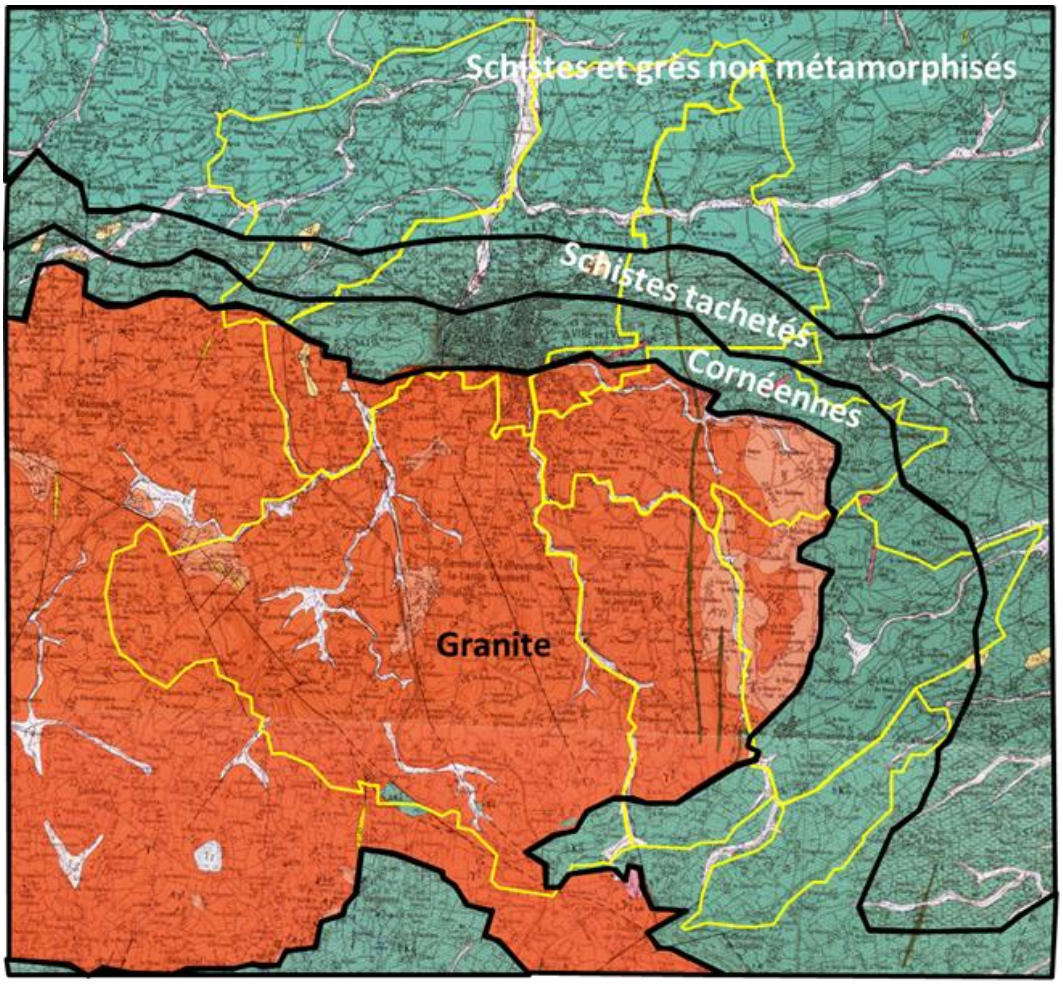
- des limons éoliens sur les plateaux,
- des alluvions fluviatiles dans les fonds de vallée.

Cette géologie a façonné le paysage et a influencé les sols qui la composent.
Les granites forment les hauteurs mais présentent des dénivelés de moyenne amplitude. Le granite est une roche plutôt facile à éroder et présente un chevelu hydrographique assez ramifié. Les sols sont

plutôt acides, parfois sableux (arènes granitiques) et sont assez sensibles aux pollutions car assez filtrants, mais moins sensibles aux ruissellements : les pollutions se rencontrent plutôt dans les eaux souterraines.
La rencontre avec les exploitants agricoles a d'ailleurs mis en évidence la faible profondeur des sols sur les granites (présence de nombreux cailloux en surface).

Les schistes métamorphisés forment les points culminants des reliefs. Ce sont des roches très résistantes à l'érosion et qui sont à l'origine d'importants dénivelés du point de vue du paysage. Ces roches étant difficiles à éroder, les sols sont généralement peu épais et peu fertiles, avec une texture limoneuse.
Les schistes briovériens non métamorphisés, situés aux points bas de la Vallée de la Vire, sont à l'origine de sols limono-argileux, plutôt épais et fertiles. Ces sols sont moins sensibles aux pollutions car moins filtrants que les granites, mais ils sont assez sensibles aux ruissellements à cause du phénomène de battance lié aux limons (formation d'une croûte superficielle) : les pollutions se rencontrent plutôt dans les eaux superficielles.

Géologie du territoire de Vire Normandie :

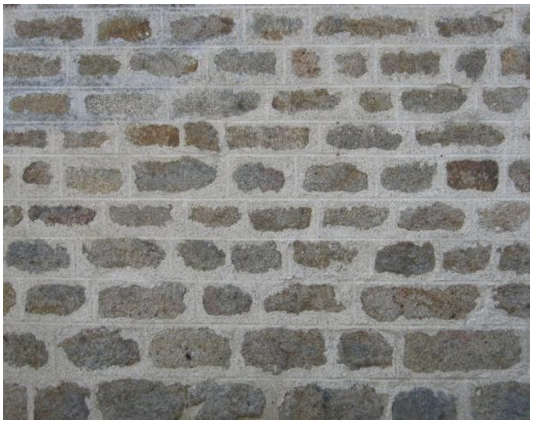


Les roches présentes sur le territoire de Vire Normandie ont été une source de matière première pour la construction des habitations.

En cohérence avec la localisation de ces roches on trouvera :

- plutôt dans la partie Nord des pierres de schistes et grès, de forme allongée, de couleur verdâtre, rouille ;

- des pierres de granite plutôt dans la partie Sud du territoire : il s'agit de pierres plutôt « rondes », de couleurs jaunes, grises. Les plus belles pierres sont utilisées pour les encadrements.



- D'autres maisons présentent un mixte entre les différentes pierres précédentes

Tout comme il existe un inventaire des zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique, il existe aussi un inventaire des sites d'intérêt géologique, car les richesses géologiques, minéralogiques et paléontologiques font partie du patrimoine naturel comme défini dans l'article L411-5 du Code de l'Environnement.

Trois sites d'intérêt géologique sont présents sur le territoire de Vire Normandie, et notamment à l'Ouest et au Sud de la ville de Vire. Il s'agit :

- **des Cornéennes briovériennes de Saint-Martin de Tallevende** (BNO-0307). Ce site a un intérêt pour le phénomène de métamorphisme, mais également pour l'exploitation des cornéennes pour la production de granulats. La fiche référence du site donne la description suivante : « *La carrière de Saint-Martin de Tallevende a été ouverte dans l'auréole proximale de la ceinture thermo-métamorphique de la granodiorite cadomienne de Vire (540 Ma, Ediacarien). Cette intrusion magmatique, qui affleure à 700 m environ au Sud du site (Cf BNO0414 - Métamorphisme de contact des Vaux de Vire), a transformé les turbidites de la Formation de la Laize (Briovérien supérieur) en cornéennes rubanées. Ces roches massives et très résistantes présentent des recristallisations quartzo-feldspathiques, avec néoformation de blastes de cordiérite et de paillettes de biotite dans les niveaux les plus alumineux (siltites et argilites).*
  Les cornéennes de Saint-Martin de Tallevende sont exploitées pour la production de granulats. »

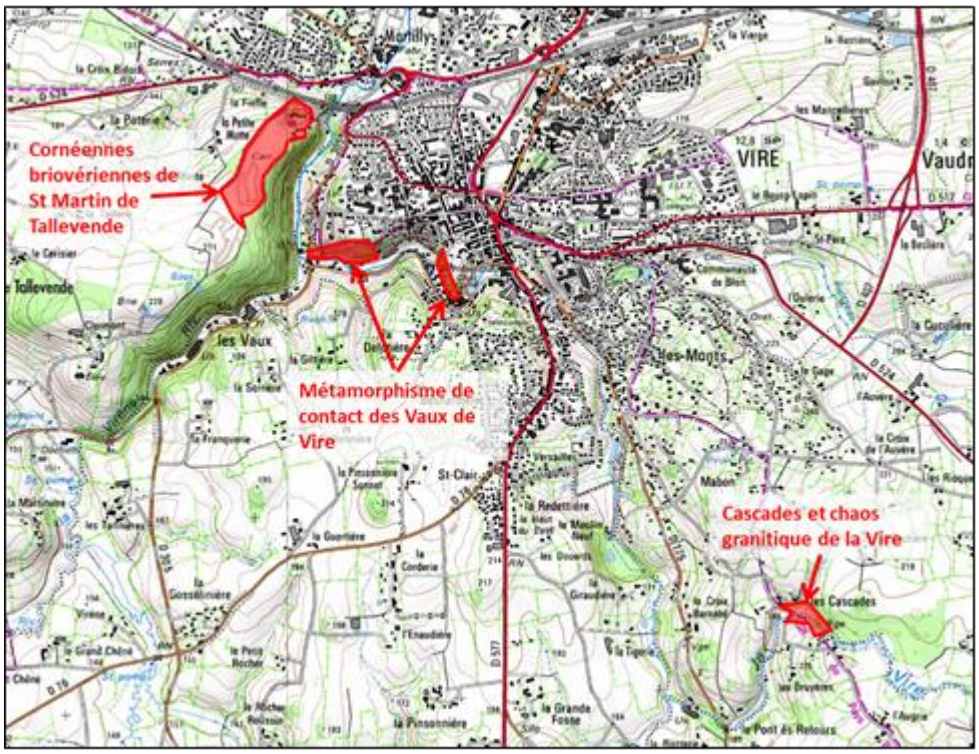
- **du Métamorphisme de contact des Vaux de Vire** (BNO-0414). La fiche référence du site donne la description suivante : « *Exemple d'une intrusion granodioritique du magmatisme fini-cadomien (540 millions d'années) ayant métamorphisé les terrains encaissants gréso-pélitiques du Briovérien supérieur* ». Les intérêts de ce site sont les suivants :
  - intérêt géologique : observation du contact magmatique entre la granodiorite cadomienne de Vire et son auréole de cornéennes. Le métamorphisme de contact affecte les alternances schisto-gréseuses du Briovérien supérieur, injectées de nombreux dykes granodioritiques
  - intérêt géologique secondaire : exemple d'intrusion granodioritique
  - intérêt pédagogique : mise en évidence du caractère intrusif d'un contact batholite / encaissant
  - intérêt floristique : présence d'espèces rupestres protégées sur les parois rocheuses. Existence d'espèces adaptées aux pelouses silicicoles et d'une importante flore cryptogamique.

- **Des Cascades et du chaos granitique de la Vire** (BNO-0334). La fiche référence du site donne la description suivante : « *Le granite de Vire s'est mis en place lors d'une phase tectonique à la fin de l'orogénèse cadomienne (540 millions d'années). Profondément altéré, il affleure peu en dehors des carrières qui l'ont exploité.*
  Situées sur la Vire, les cascades de Pont-ès-Retours traduisent une forte dénivellation entre l'amont et l'aval, de l'ordre de 100 m sur 3 km, les cascades montrant elles-mêmes plusieurs ressauts sur 25 m de hauteur.
  Le remaniement de l'arène granitique est à l'origine de la formation d'un chaos pittoresque, utilisé historiquement comme carrière de granite.
  L'orientation des nombreux cours d'eau qui parcourent le socle granitique est guidée par une fracturation post-hercynienne NW-SE, mais aucune relation n'est établie avec le cours de la Vire. »

Les intérêts de ce site sont les suivants :

- Intérêt géologique : bon exemple de cascade sur le cours d'une rivière ayant entaillé le socle granitique briovérien durant le Quaternaire. Le remaniement de l'arène par la rivière a formé un chaos granitique très pittoresque
- Intérêt en tant que ressource naturelle : aux alentours de la cascade, le granite a été largement exploité. De nombreux blocs taillés sont encore visibles, y compris dans la cascade, et dans l'ensemble du bâti local (bâtiments, puits, ponts de pierre, murs de clôture, poteaux de barrière…)
- Intérêt pédagogique : pour le chaos granitique et l'exploitation du granite
- Intérêt faunistique : site présentant un excellent peuplement piscicole, bien équilibré, avec d'importantes populations de truites. Site majeur pour l'écrevisse à pieds blancs (arrêté de protection de biotope).
- Intérêt floristique : Site abritant une remarquable variété d'espèces végétales inféodées aux pelouses siliceuses. Présence d'une importante flore cryptogamique. Quelques espèces rares protégées régionalement.
- Intérêt historique : Histoire industrielle de la vallée de la Vire : 5 moulins sur le site des cascades et nombreux biefs ayant servi de réserves d'eau.

Sites d'intérêt géologique du territoire de Vire Normandie :



1.1.1. Une topographie marquée par les collines et les vallées

La topographie de Vire Normandie est globalement assez vallonnée, et s'explique plus localement par le type de roche présente dans le sous-sol.
Le dénivelé total est de 266 m. Le plus haut relief est situé à l'extrémité Sud-Ouest, sur Saint-Germain de Tallevende, à une altitude de 351 m (lieu-dit La Valaiserie).

Relief situé à proximité du lieu-dit « La Valaiserie » à Saint-Germain de Tallevende, proche des 350 m d'altitude

Vallée de la Vire

Le point le plus bas correspond à l'aval de la vallée de la Vire, avec une altitude de 86 m.

Le territoire montre de nombreux points hauts, notamment en bordure Est, avec plusieurs sommets à plus de 300 m qui sont situés au droit des cornéennes (roches très résistantes à l'érosion) :

- 309 m à Roullours, lieu-dit Les Houles ;
- 302 m à Truttemer-le-Grand, lieu-dit La Bretonnière ;
- 308 m à Truttemer-le-Petit, lieu-dit La Martinière.

Ils existent de nombreuses autres petites buttes de hauteurs moindres mais qui sont bien visibles dans le paysage.

Butte du Bois de la Haye à Maisoncelles-la-Jourdan, altitude à 277 m

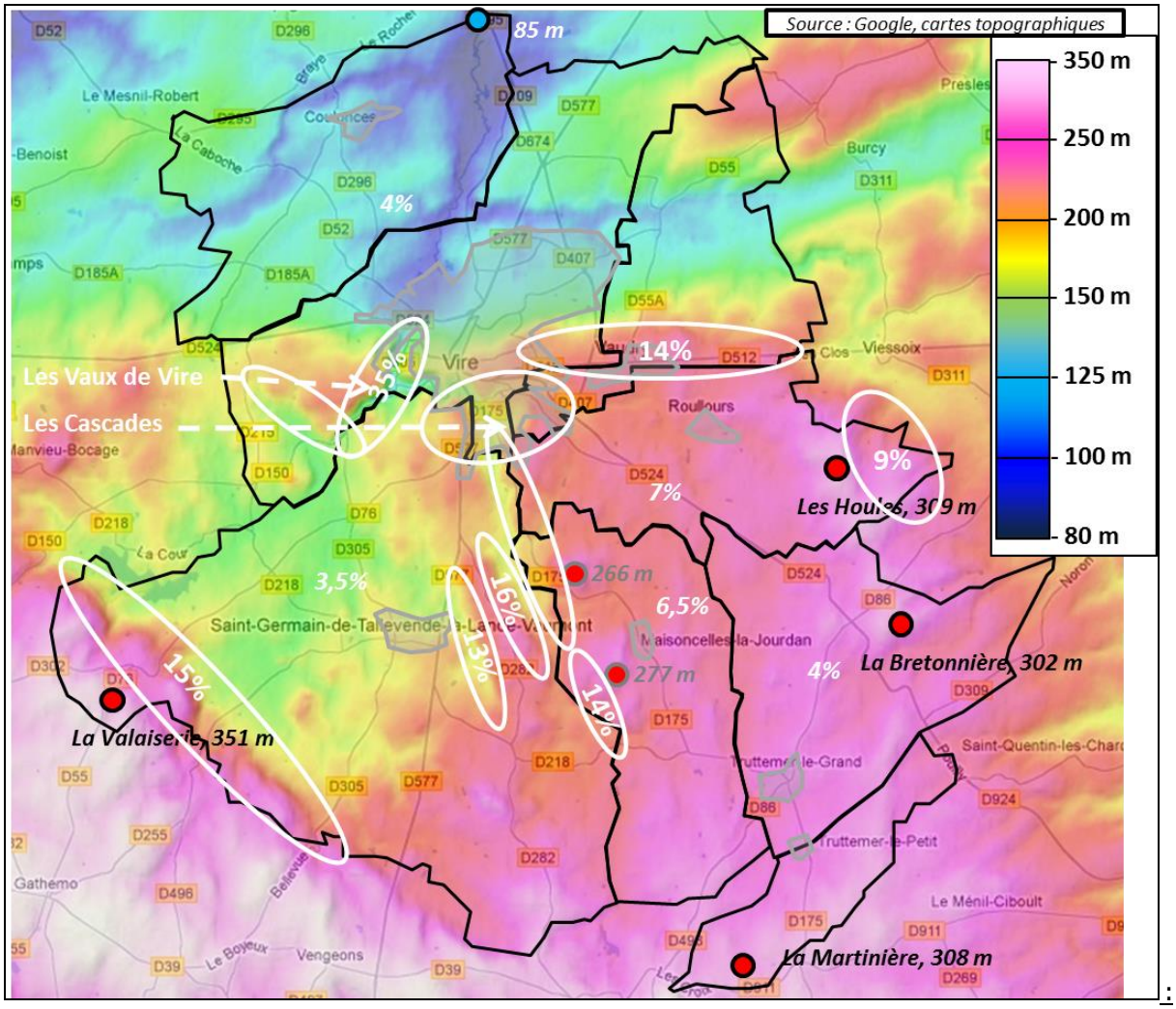
Les pentes sont assez variables avec des valeurs de :

- 3,5 à 7% sur les secteurs les plus plats (plateaux, vallées larges) ;
- 14% en bordure de vallées étroites (ruisseau de Maisoncelles)
- Au moins 35% pour la traversée des rivières à travers les cornéennes (exemple : Les Vaux de Vire, Les Cascades à Roullours)

La largeur des vallées dépend de la dureté du sous-sol :

- Elles seront assez larges sur les schistes non métamorphisés (au Nord)
- Elles seront étroites au passage des cornéennes (roches résistantes à l'érosion) ;
- Elles seront de largeurs variables sur le granite selon le niveau d'altération de celui-ci.

Topographie du territoire de Vire Normandie



:

A partir de ces éléments topographiques, il a pu être distingué quatre éléments géomorphologiques principaux sur le territoire :

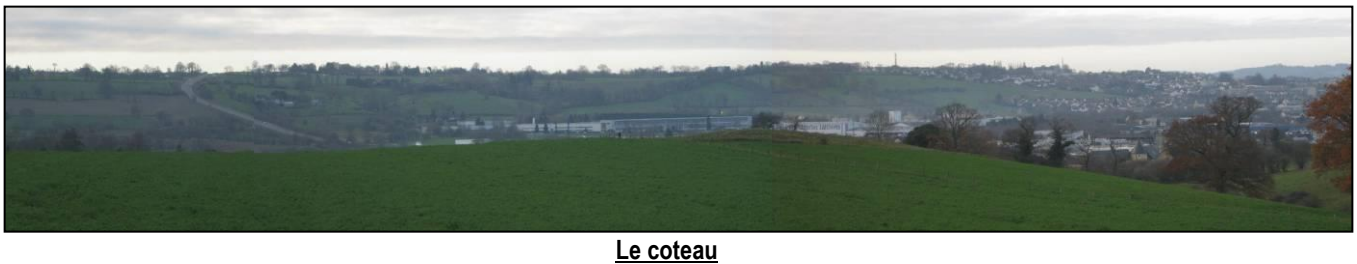
- - Les points hauts du territoire, dans la partie Sud-Est : ce secteur présente les principaux sommets et de nombreuses petites buttes. Le faible dénivelé de ce secteur engendre des zones de stagnation de l'eau et donc des zones humides

Les points hauts

- La cuvette de Saint-Germain de Tallevende : elle correspond globalement au bassin versant de la Virène qui s'est creusé dans le granite et qui se dirige vers le Nord. La rivière s'est ramifiée en de nombreuses vallées.

La cuvette de Saint-Germain de Tallevende

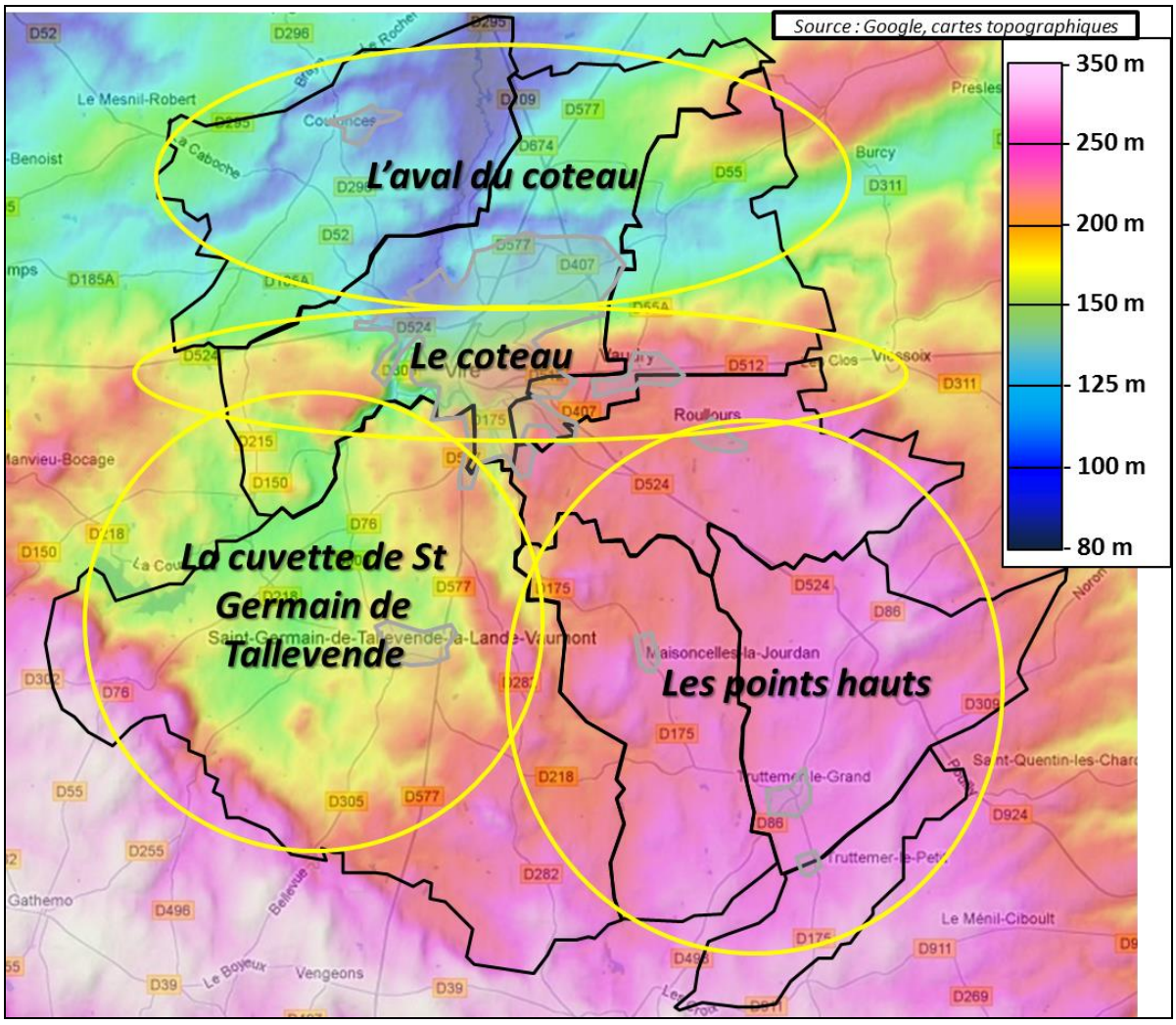
- Le coteau : il forme un dénivelé important entre le granite au Sud et les schistes et grès métamorphisés au Nord, et ceci au passage des cornéennes. Ce coteau est orienté Ouest/Est.



Le coteau

- L'aval du coteau : à l'arrivée sur les schistes et grès (roches peu résistantes à l'érosion), les vallées prennent de l'aisance en s'élargissant. Les reliefs sont plus aplanis.

L'aval du coteau (vallée de l'Allière)



Les entités géomorphologiques du territoire de Vire Normandie

1.1.2. Un territoire à la croisée de plusieurs bassins versants

Le territoire de Vire Normandie se partage entre deux bassins versants.

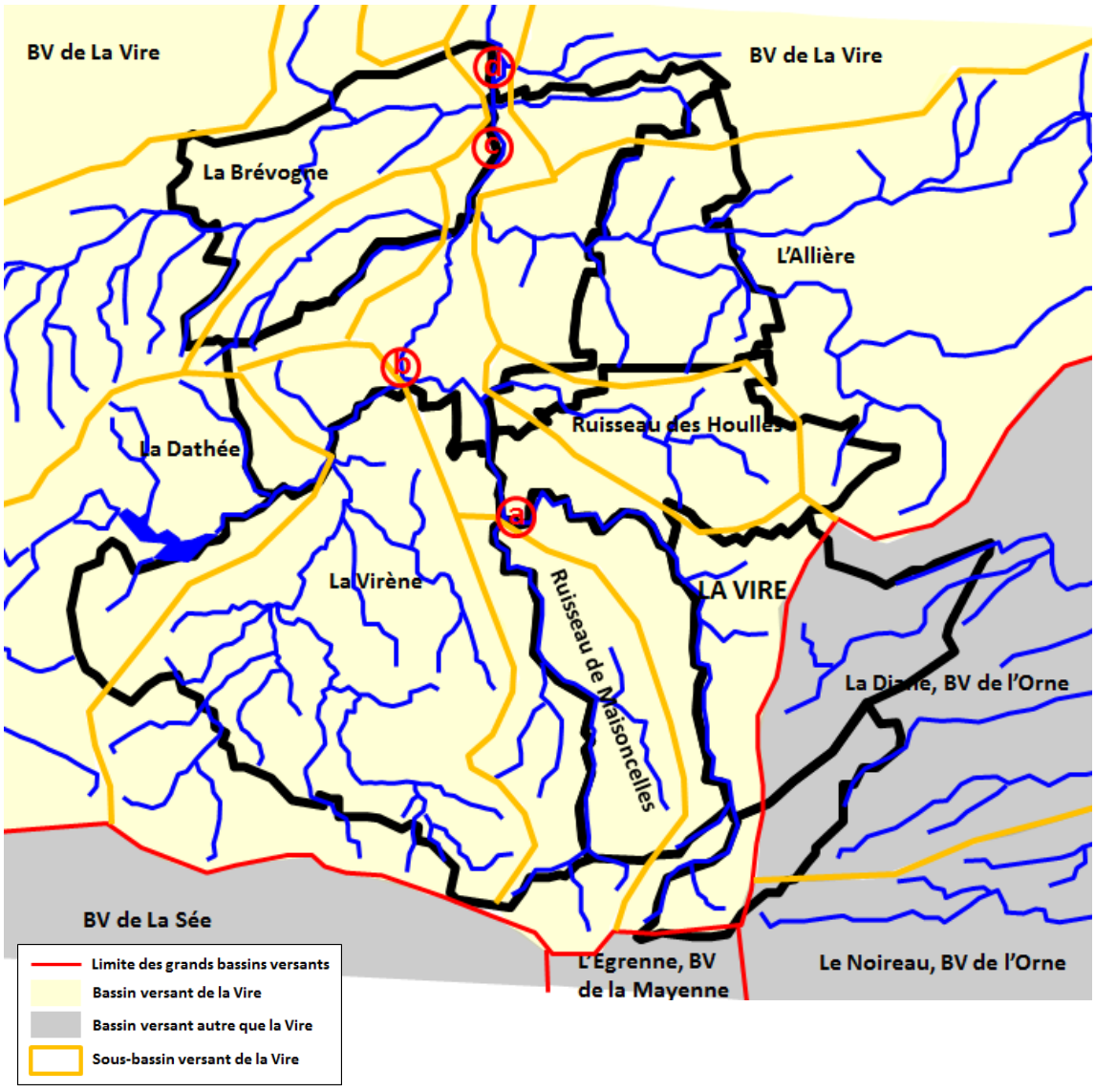
Le principal est celui de la Vire, dont les affluents sont les suivants :

- Le ruisseau de Maisoncelles,
- La Virène (au chevelu assez dense),
- La Dathée,
- Le ruisseau des Houlles,
- L'Allière,
- La Brévogne.

Ce bassin est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Vire, en cours d'élaboration.

L'autre bassin versant correspond à celui de l'Orne. Les communes déléguées de Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit disposent des têtes de bassins des cours d'eau de la Diane et du Noireau qui se dirigent ensuite vers l'Orne. Ce bassin est couvert par le SAGE de l'Orne Moyenne, en cours d'élaboration.

Hydrographie du territoire de Vire Normandie



Les débits de la Vire augmentent fortement d'amont en aval :

- 355 l/s à Maisoncelles-la-Jourdan (a) ;
- 2560 l/s à Vire (b) ;
- 2670 l/s à Coulonces, avant la confluence avec la Brévogne (c);
- 4806 l/s à La Graverie, après la confluence avec la Brévogne (d).

Le bassin versant de la Vire situé sur le territoire de Vire Normandie apporte une forte contribution dans la production d'eau pour l'ensemble du bassin de la Vire : 45% de l'eau de la Vire qui arrive à Saint-Lô est produite sur le territoire de Vire Normandie. Vire Normandie est d'ailleurs considéré comme un « château d'eau » pour la ressource en eau.

Des analyses sont régulièrement réalisées sur la Vire et ses affluents (source : SAGE de la Vire, Etat des lieux, juin 2009). Elles permettent de connaître l'état des lieux de la qualité de l'eau pour différents paramètres et notamment :

- Température,
- Nutriments (azote, nitrates, phosphore),
- Bilan oxygène (saturation en O2, Demande Biologique en Oxygène, Carbone organique Dissous, Ammonium, Azote Kedjhal),
- Biologie (invertébrés, diatomées, poissons).

La qualité de l'eau est globalement de bonne à très bonne, sauf pour l'Allière qui présente une qualité de passable à mauvaise sur les paramètres Oxygène et Nutriments.
La qualité de l'Allière peut s'expliquer par le fait que ce cours d'eau traverse des sols sensibles aux ruissellements (schistes et grès) qui induisent des pollutions se rencontrant plutôt dans les eaux superficielles, contrairement aux sols sur granites, moins sensibles aux ruissellements.
Enfin, l'état chimique est bon.

Pour le bassin versant de l'Orne, qui ne concerne que l'extrême Sud-est du territoire (Truttemer-le-Petit), l'état biologique est moyen. A noter qu'il est identifié comme réservoir biologique.

La Directive Cadre Européenne demande d'atteindre des objectifs de qualité écologique d'ici 2015 et notamment :

- Un très bon état écologique pour la Brévogne, le ruisseau de Maisoncelles et la Dathée
- Un bon état écologique pour l'Allière, la Vire, et les affluents de l'Orne.

Ruisseau de Maisoncelles

1.1.3. Des zones humides importantes

Les zones humides assurent différentes fonctions qui en font des milieux d'un grand intérêt. Elles assurent les rôles suivants :

- **Autoépuration des eaux** : les plantes permettent de piéger les matières en suspension contenues dans l'eau. Ces mêmes plantes, ainsi que les micro-organismes présents dans le sol, vont ensuite dégrader et stocker ces matières et notamment les matières azotées, phosphatés et certains pesticides. Lorsque la zone humide se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole, elle fait alors office de zone tampon en retenant les contaminants. Ce rôle d'épuration permet ainsi de maintenir et d'améliorer la qualité de l'eau.
- **Régulation hydrologique** : une zone humide agit commune une éponge. En période hivernale, elle stocke l'eau issue des précipitations et a pour effet d'écrêter les crues lors des inondations. C'est pendant cette période que les nappes phréatiques sont rechargées. L'eau est ensuite restituée de façon progressive aux cours d'eau, retardant ainsi les débits d'étiage.
- **Réservoir de biodiversité** : les zones humides comportent une végétation spécifique dite « hygrophile », adaptée selon le degré d'humidité du sol. Elles permettent d'augmenter la diversité floristique d'un territoire, et d'accueillir des espèces remarquables et protégées. Ces milieux servent par ailleurs de zones de reproduction, de refuge et de repos à certaines espèces faunistiques (oiseaux, amphibiens…).
- **Fonctions paysagères et culturelles** : les zones humides participent également à la diversité des paysages. Des pratiques agricoles ont pu s'y développer (mise au marais…) et des activités récréatives peuvent prendre appui sur ces milieux (randonnée, observation de la nature…).
- **Valeur économique** : le maintien des zones humides est une source d'avantages financiers compte-tenu de leurs différentes fonctions. On parle aussi de services rendus. En effet, leur préservation évite de faire des aménagements trop coûteux (exemple : la fonction d'écrêtage

des crues évite la réalisation d'aménagements hydrauliques coûteux, la fonction d'épuration évite la mise en place de station de traitement des eaux plus complexe et donc plus coûteuse).

C'est pourquoi 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. En effet, un dossier de déclaration ou d'autorisation est nécessaire si au moins 1000m² de zones humides sont touchées.
L'article L2111-1 du Code de l'Environnement 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 50cm de profondeur.

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 de l'ex-Basse-Normandie. 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. Cette carte montre que de nombreux secteurs (fonds de vallées et pourtours) ont une forte prédisposition à la présence de zones humides (en violet foncé sur la carte ci-après), ou une faible prédisposition à la présence de zones humides (en violet clair sur la carte ci-après). Enfin, certains secteurs sont considérés comme des zones humides avérées (en bleu).
La moitié Sud du territoire intercommunal présente de nombreuses prédispositions à la présence de zones humides, mais d'étendues moyennes (sur granite), alors que la moitié Nord présente peu de prédispositions à la présence de zones humides, mais ces espaces sont de superficies assez grandes (sur schistes et grès).

Cartographie des espaces prédisposés à la présence de zones humides :

Territoires humides diagnostiqués
(Source: DREAL Basse-Normandie, Avril 2015)

Zones humides

Espaces prédisposés à la présence de Zones humides
(Source: DREAL Basse-Normandie, Avril 2015)

Territoires faiblement prédisposés

Territoires fortement prédisposés

Source : DREAL Basse-Normandie, Avril 2015

Commune déléguée	Superficie totale (en ha)	Superficie de zones humides avérées (sans les espaces prédisposés) (en ha)	% communal ou intercommunal de zones humides avérées
Coulonces	1593	131,7	8,3
Maisoncelles-la-Jourdan	1384	136,5	9,9
Roullours	1338	107,5	8
Saint-Germain de Tallevende	4238,6	381,8	9
Truttemer-le-Grand	1512,5	145,7	9,6
Truttemer-le-Petit	540,4	34,3	6,3
Vaudry	1202,8	78	6,5
Vire	2267,8	127,5	5,6
TOTAL VIRE NORMANDIE	**14077,1 ha**	**1143 ha**	**8,1%**

Afin d'infirmer ou de confirmer la présence de zones humides sur des secteurs à fort enjeu de développement, il sera procédé à une visite de terrain 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. Cela permettra de prendre en compte ces espaces dans l'aménagement de ces secteurs.

Zone humide, à Truttemer-le-Grand :

On notera ici que le territoire de Vire Normandie comporte certainement des mares mais celles-ci n'ont pas fait l'objet d'un inventaire. La mise en culture des parcelles et leur non-entretien (abandon de l'usage des mares comme site d'abreuvement du bétail) les font progressivement disparaître. Lorsqu'elles existent, celle-ci sont généralement situées dans les quart des parcelles enherbées, en bas de pente.

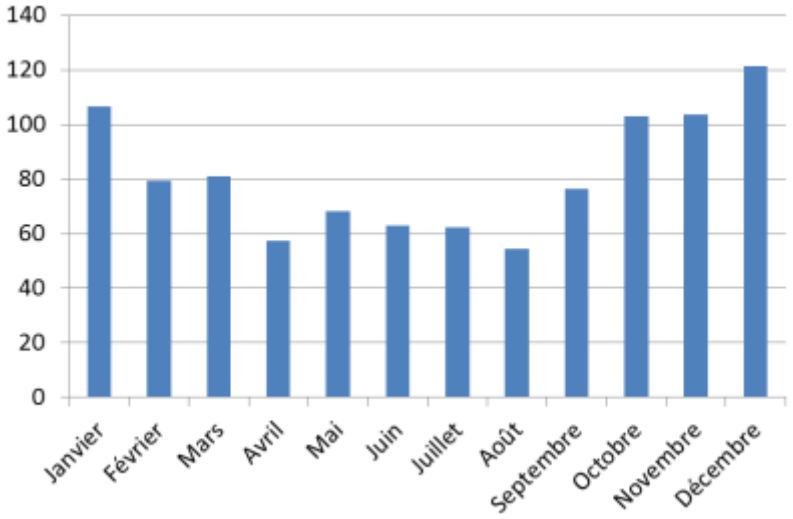
1.1.4. Climat, qualité de l'air et énergie

Climat : un territoire soumis à de fortes précipitations

Le climat est de type océanique, caractérisé par une fréquence assez élevée des précipitations. C'est un des secteurs les plus arrosés de l'Ouest de la Normandie.

La haute vallée de la Vire est le secteur le plus arrosé du territoire de Vire Normandie car elle constitue la première ligne de crête de Normandie exposée aux masses pluvieuses provenant du Sud-Ouest.

Moyenne des précipitations mensuelles du bocage virois sur 30 ans :



La moyenne des précipitations est de 976 mm par an et la température moyenne de 10,7°C. Les vents dominants viennent du secteur Sud-Ouest.

Qualité de l'air

Il n'existe pas de points de surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de Vire Normandie, le plus proche étant situé à Saint-Lô (données mesurées par l'association AIR COM). Cependant, l'inventaire 2008 de Air Normand – Air COM montre que les émissions des différents gaz et particules sur le territoire intercommunale sont faibles à moyennes comparativement à l'ensemble du territoire régionale. La présence de zones industrielles avec le flux de véhicules que cela peut engendrer induit une dégradation de la qualité de l'air avec notamment la présence de gaz à effet de serre avec des particules telles que ozone, dioxyde d'azote… A noter que celle-ci peut être influencée de façon positive par la fréquence des vents.

Energie

Energie solaire

Le SCOT souligne l'intérêt :

- de rechercher des sites d'implantation ne rentrant pas en concurrence avec l'activité agricole, la préservation du paysage et de l'armature naturelle
- de favoriser au contraire des sites d'implantations sur des secteurs de délaissés : utilisation de certaines friches d'activités, sites d'anciennes décharges
- de réfléchir à la mise en place de dispositifs dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments

Méthanisation

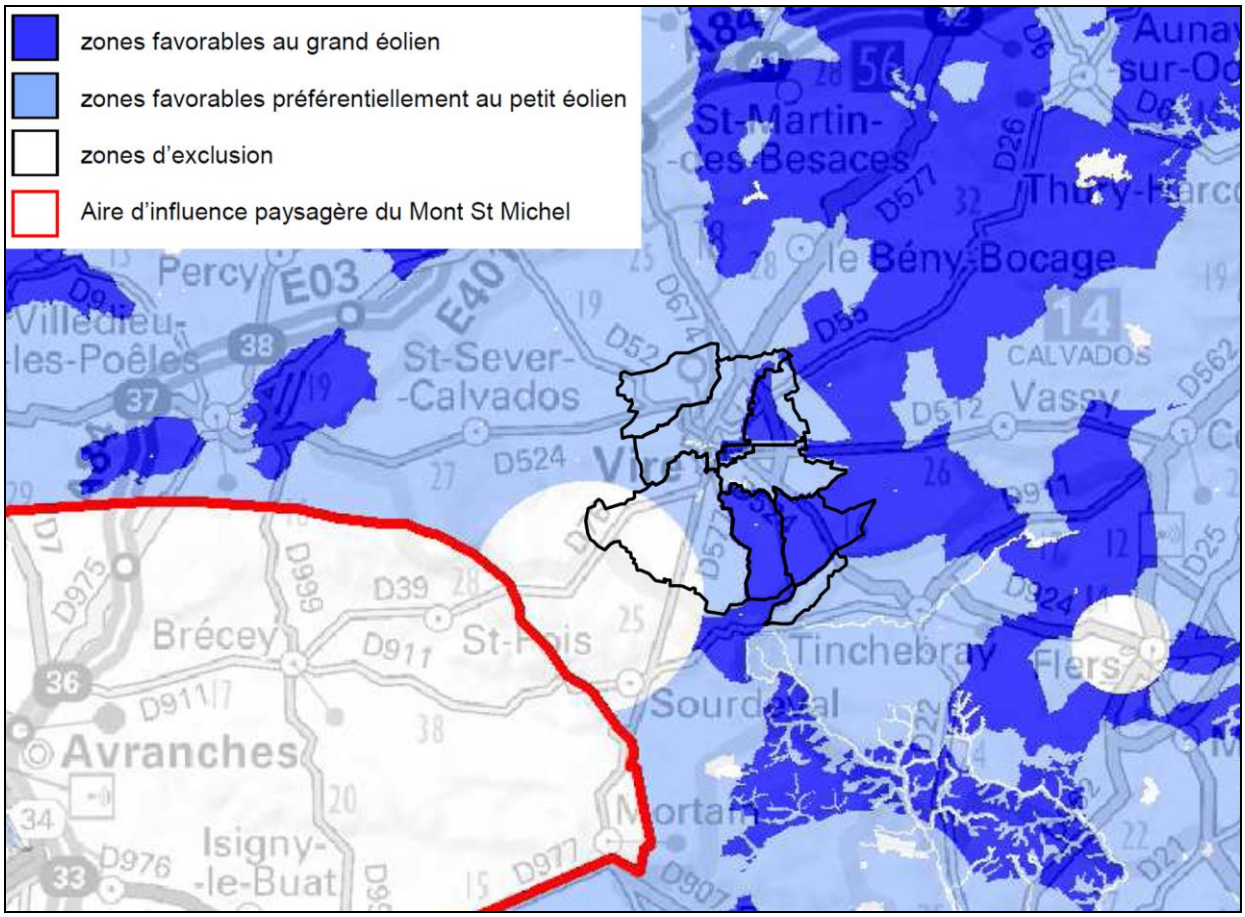
La présence de l'activité agricole et d'industries agroalimentaires sur le territoire de Vire Normandie est favorable à la mise en place d'installations de méthanisation.

Un groupe de 7 à 8 exploitants envisage d'ailleurs de monter un projet de méthanisation qui permettrait d'alimenter un réseau de chauffage. Le règlement et le zonage du PLU devra permettre cette installation.

Eolien

Le territoire de Vire Normandie, du fait de son altitude dans sa partie Est, possède un certain potentiel pour développer l'énergie éolienne. Selon le schéma régional éolien de Basse-Normandie (septembre 2012), les communes déléguées de Vaudry, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand sont situées en partie dans une » zone favorable au grand éolien ». Les autres communes déléguées sont situées dans une « zone favorable préférentiellement au petit éolien », sauf une partie de Saint-Germain de Tallevende qui est en zone d'exclusion.

Extrait de la cartographie des zones favorables à l'éolien



Source : schéma régional éolien de Basse-Normandie, septembre 2012)

Filière bois

La filière bois est peu développée. Seuls 2 ou 3 exploitants l'ont développé avec quelques problèmes de demandes assez faibles. Les exploitations agricoles sont spécialisées dans le lait et ne cherchent pas à se diversifier.

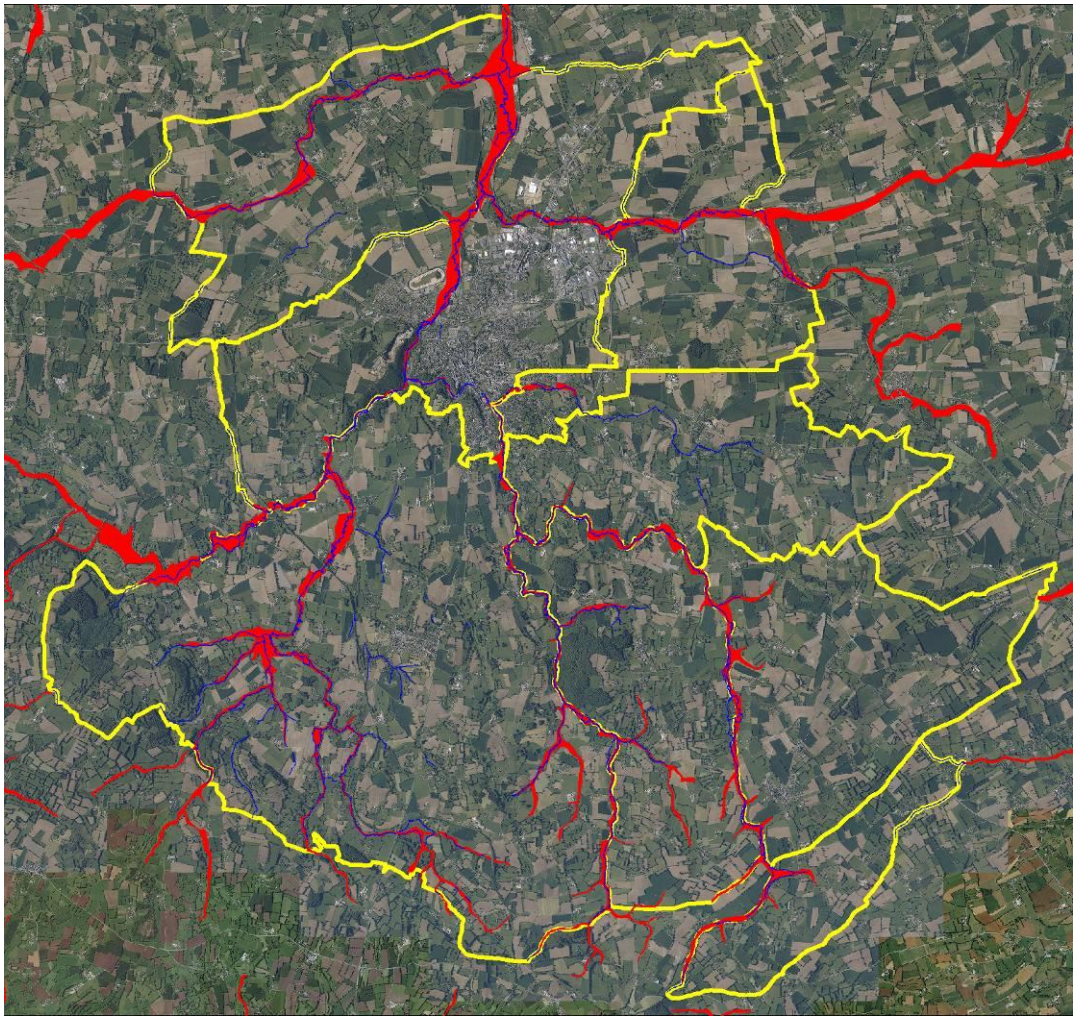
Par ailleurs, la trame bocagère est de qualité assez moyenne, et la strate arbustive est souvent absente, alors que c'est cette strate qui a le plus de potentiel dans cette filière. Cependant, il s'agit d'une filière qui pourrait se développer à la condition qu'il y ait des débouchés, et notamment des structures à l'échelle des communes déléguées ou de la commune nouvelle de Vire Normandie utilisant le chauffage bois.

1.2.Les risques naturels

1.2.1. Les zones inondables

Au vu de l'Atlas régional des zones inondables établi par la DREAL de Basse Normandie, certains secteurs de Vire Normandie sont soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau : il s'agit des abords des différents cours d'eau.
Bien que Vire Normandie ne soit pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, ces secteurs, devront être écartés de toute urbanisation.

Cartographie des zones inondables (en rouge) :



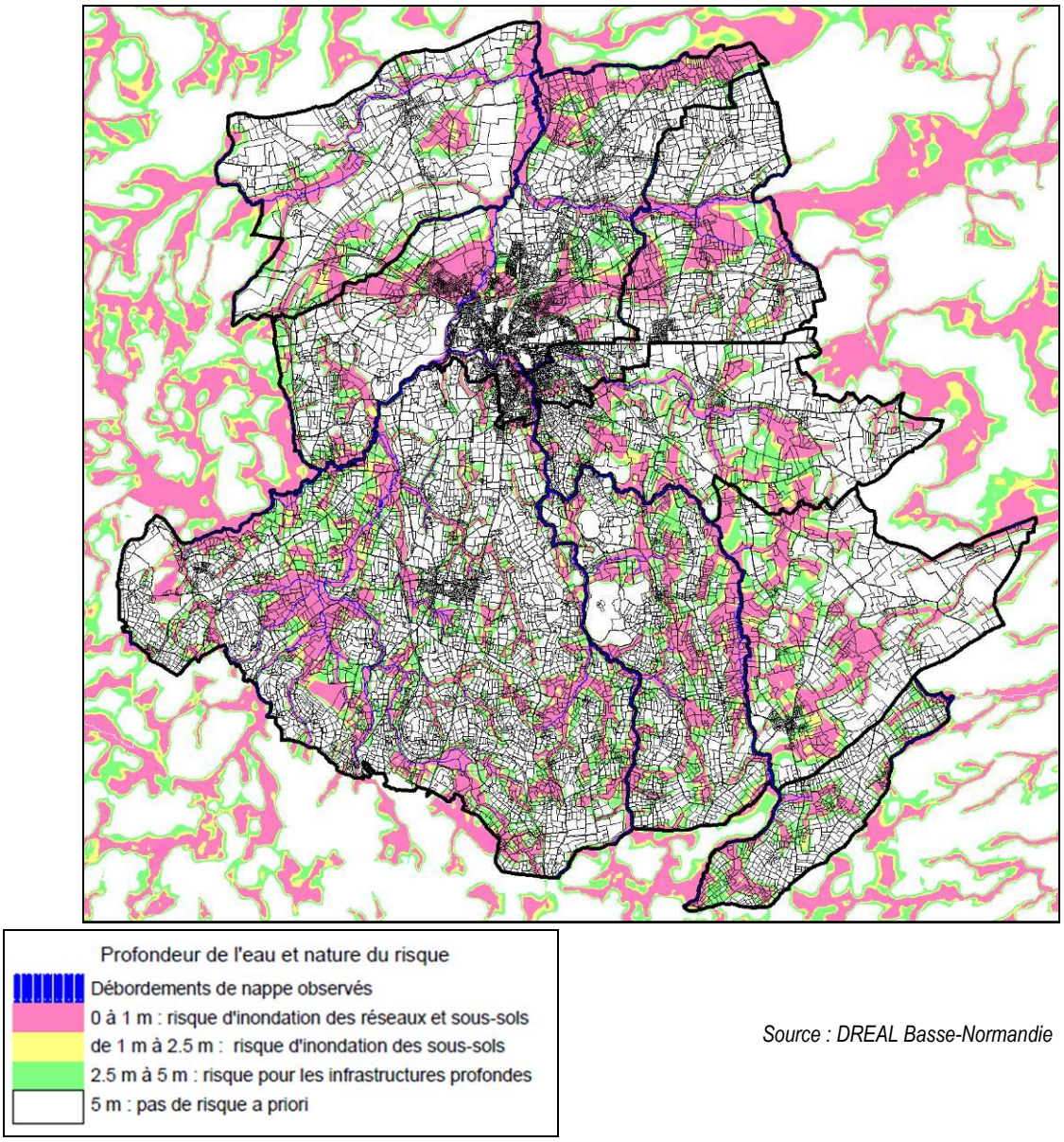
Source : DREAL Basse-Normandie

1.2.2. Les zones de remontée de nappe

Une cartographie du phénomène de remontée de nappe a été établie par les services de la DREAL. Bien que la nappe apparaisse relativement proche de la surface du sol, il n'a pas été constaté de débordement de nappe.

La cartographie mise à jour en fonction des connaissances montre des risques plus élevés aux abords des cours d'eaux. Il convient d'en tenir compte pour la définition des futures zones à urbaniser et des conditions d'urbanisations.

Cartographie des zones de remontée de nappe :



Source : DREAL Basse-Normandie

On trouve ainsi sur le territoire :

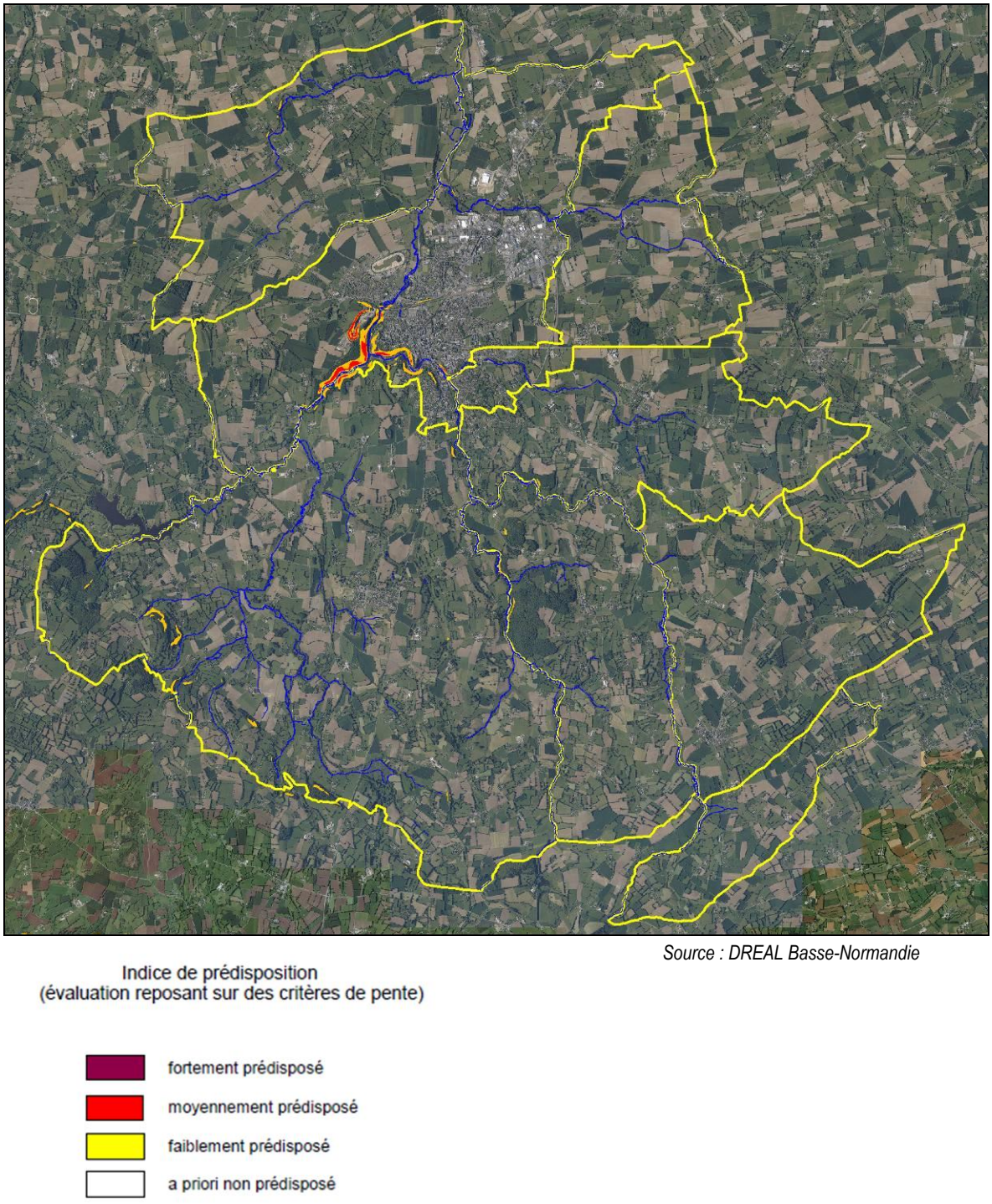
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux voire parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains…). Malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

1.2.3. Les chutes de blocs

La DREAL a établi une cartographie des secteurs présentant une prédisposition aux chutes de blocs rocheux.

Des secteurs de ce type ont été répertoriés sur le territoire communal, principalement au niveau des secteurs les plus escarpés et notamment en bordure de vallée. Les Vaux de Vire sont le principal secteur concerné.

Cartographie des zones prédisposées aux chutes de bloc :

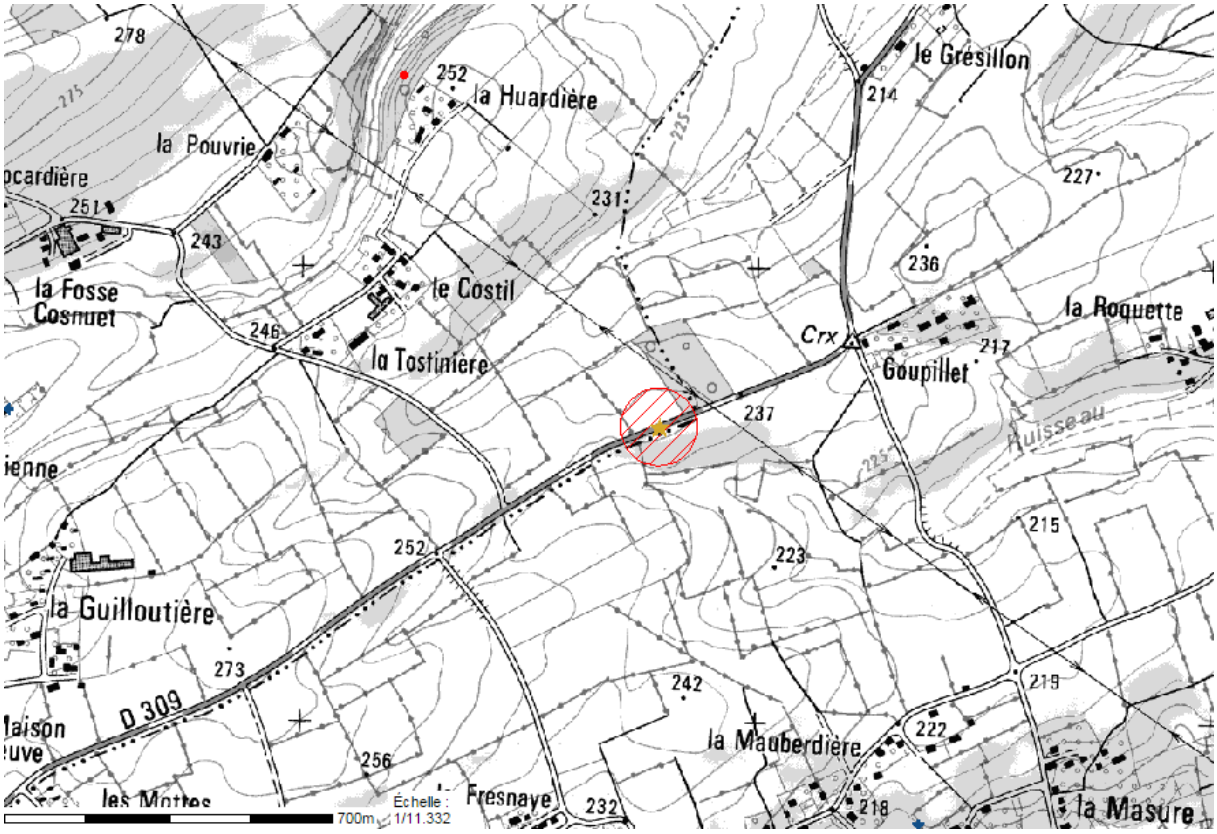


Source : DREAL Basse-Normandie

1.2.4. La présence de cavités

Selon les données de la DREAL, une seule cavité est présente sur l'ensemble du territoire de vire Normandie. Elle est située en bordure de Truttemer-le-Grand. Sa localisation est moyennement précise, et son type n'a pas été caractérisé.

Localisation d'une cavité à Truttemer-le-Grand :

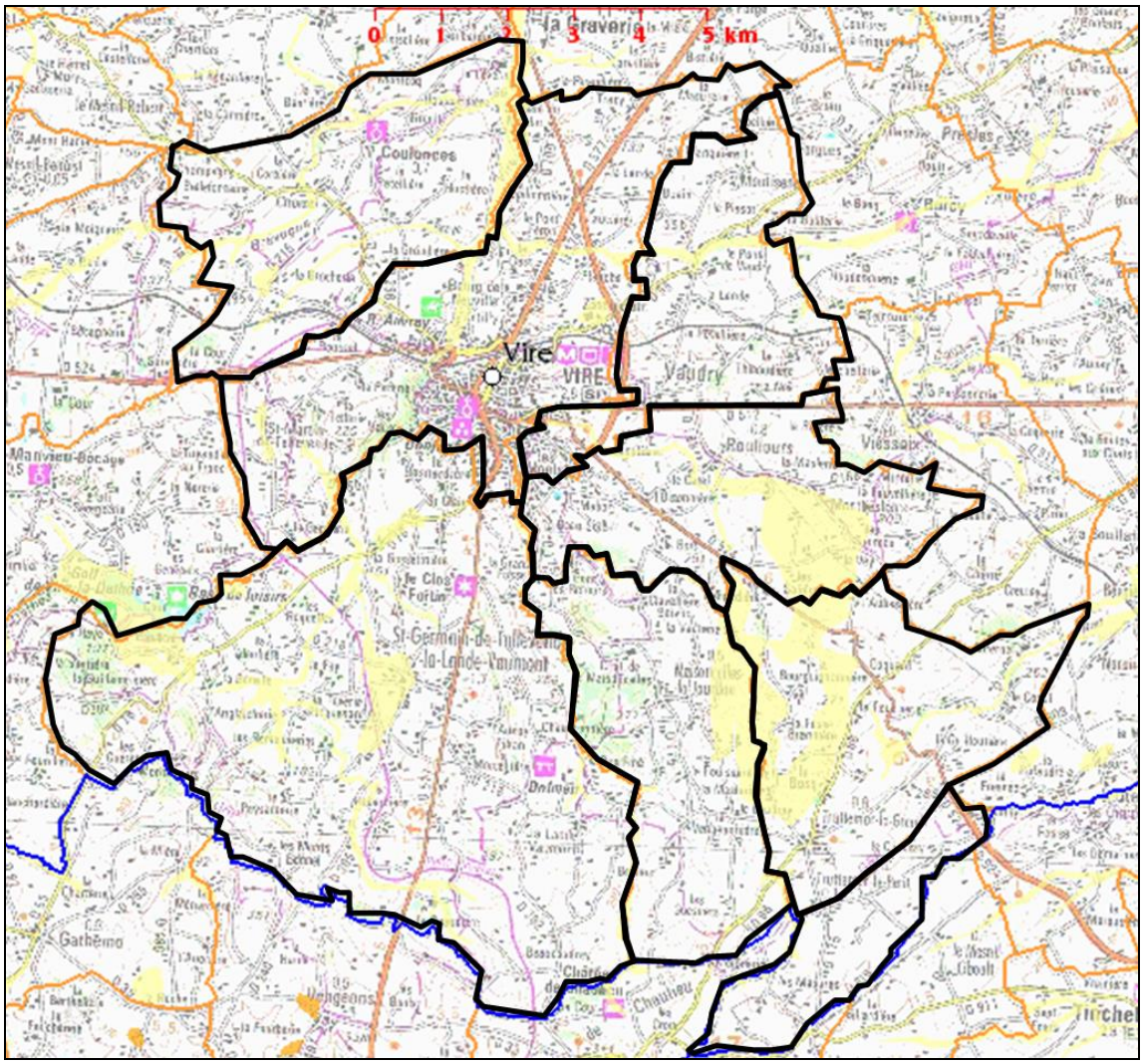


Source : DREAL Basse-Normandie, Etat de la connaissance : Novembre 2014

1.2.5. L'aléa retrait-gonflement des argiles

Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de Vire Normandie peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Aussi, le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié à ces phénomènes de retrait/gonflement des argiles. Vire Normandie est essentiellement concerné par un aléa faible dans les fonds de vallée.
Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.
Toutefois, cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Cependant, les constructeurs doivent être incités à:
→ procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle;
→ réaliser des fondations appropriées ;
→ consolider les murs porteurs :
→ désolidariser les bâtiments accolés ;
→ éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles



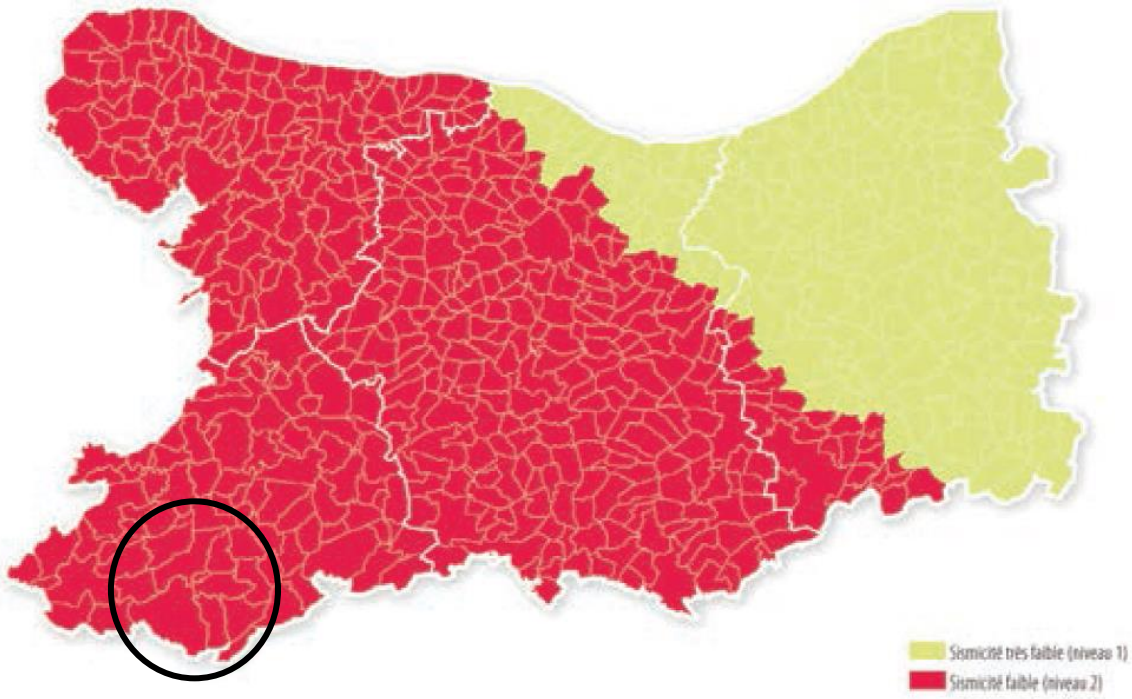
Légende des argiles

Source : BRGM ; état de la connaissance : Mars 2011

Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

1.2.6. Le risque sismique

Cartographie de la sismicité dans le Calvados



Source : Source : Dossier communal TIM – Transmission d'Information aux Mairies

La commune nouvelle de Vire Normandie, tout comme tout le Sud et l'Ouest de la Normandie et la Bretagne, est classée en zone sismique de niveau 2 (faible) sur une échelle allant de 1 (très faible) à 5 (forte).

Bien que faible, le risque de séisme existe et ce classement doit être pris en compte dans les constructions, notamment au titre des articles R563-3 du Code de l'Environnement et R111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret na2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1r 2, 3, bâtiments> 28mètres...) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...) aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;

3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socioéconomique ;

4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public. »

1.2.7. Le risque lié à l'érosion des sols et au ruissellement

Les secteurs les plus en pente du territoire de Vire Normandie sont les plus soumis aux risques de ruissellement et à l'érosion des sols, notamment lorsque les sols sont mis en culture. C'est pourquoi, dans ces secteurs, l'abattage des haies bocagères est à éviter et le maintien des herbages est à privilégier. Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue concernent une dizaine de secteurs sur Vire Normandie. Les coulées boueuses sont des phénomènes très rapides affectant des masses de matériaux remaniés, soumis à de forte concentration en eau, sur de faibles épaisseurs généralement (0-5 m). Ce type de phénomène est caractérisé par un fort remaniement des masses déplacées, une cinématique rapide et une propagation importante.

Sur le territoire de Vire Normandie, aucune étude précise sur le sujet n'a été réalisée. Aussi, la carte ci-après est à consulter à titre d'information.

Risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue sur Vire Normandie (à titre d'information)

1.3.Les risques technologiques

Les installations classées présentes sur le territoire sont les suivantes (Source : DREAL Basse-Normandie) :

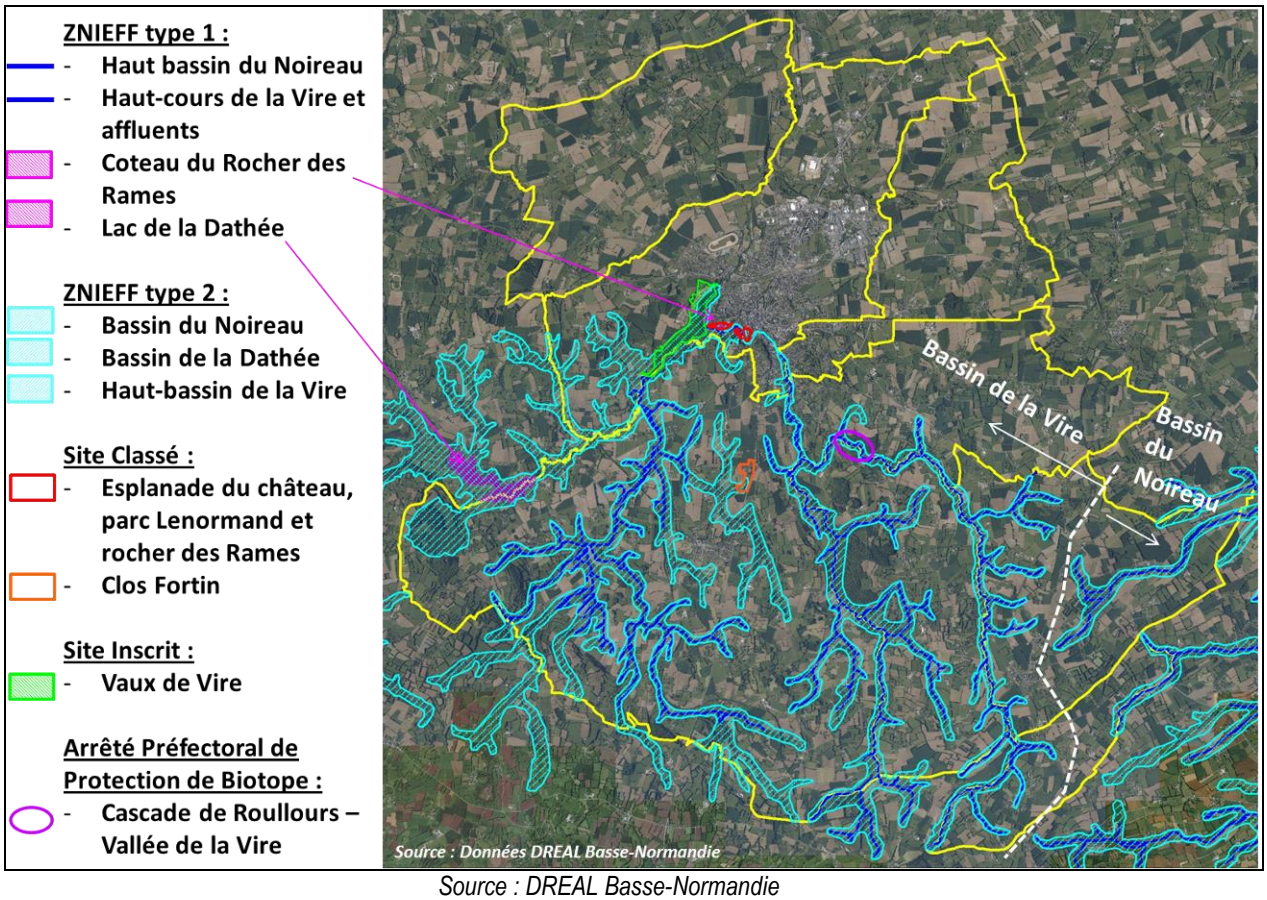
Nom établissement	Commune déléguée	Régime	Statut Seveso
AGRIAL	Coulonces	Inconnu	Non Seveso
DRENEAU Thierry	Coulonces	Enregistrement	Non Seveso
PINEL Serge	Maisoncelles-la-Jourdan	Autorisation	Non Seveso
LEFEVRE (EARL)	Saint-Germain de Tallevende	Enregistrement	Non Seveso
THIBARDIERE (SARL LA)	Saint-Germain de Tallevende	Enregistrement	Non Seveso
LANDELIERE (GAEC DE LA)	Vaudry	Enregistrement	Non Seveso
OREL	Vaudry	Autorisation	Non Seveso
ABAIR INDUSTRIE	Vire	Inconnu	Non Seveso
AIM	Vire	Autorisation	Non Seveso
AMAND TERROIR	Vire	Autorisation	Non Seveso
CIE DES FROMAGES ET RICHEMONT	Vire	Autorisation	Non Seveso
COMPAGNIE DES FROMAGES ET RICHEMONT	Vire	Autorisation	Non Seveso
ETS FREDY OREL	Vire	Autorisation	Non Seveso
EURO BLANC SERVICE	Vire	Autorisation	Non Seveso
FILTRAUTO	Vire	Autorisation	Non Seveso
GUY DAUPHIN ENVIRONNEMENT	Vire	Autorisation	Non Seveso
GUY DEGRENNE	Vire	Autorisation	Non Seveso
MECACORP	Vire	Autorisation	Non Seveso
MESSAGERIES LAITIERES	Vire	Autorisation	Non Seveso
NORMANDISE S.A. (La)	Vire	Autorisation	Non Seveso
STEF LOGISTIQUE NORMANDIE	Vire	Inconnu	Non Seveso
TECAL-VERBRUGGE	Vire	Autorisation	Non Seveso
VILLE de VIRE	Vire	Inconnu	Non Seveso

Aucun site n'est classé SEVESO (site industriel présentant des risques d'accidents majeurs). En effet, le site Butagaz a fait l'objet d'une cessation partielle d'activité (arrêt définitif du stockage de propane dans la sphère notamment) et, par conséquent, est passé du régime de l'autorisation (Seveso seuil bas) au régime de la déclaration, au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
Un périmètre de sécurité reste néanmoins établi autour du site Butagaz.

2. LA PROTECTION DU MILIEU NATUREL

De nombreux zonages environnementaux et de protection sont présents sur le territoire de Vire Normandie. Ils sont présentés ci-après.

Localisation des sites d'intérêt environnemental :



Source : DREAL Basse-Normandie

Les sites d'intérêts environnementaux sont essentiellement présents sur la partie Sud du territoire, notamment les têtes de bassins versants des différents cours d'eau (Vire, Dathée, Noireau).

D'autres sites, de superficie plus restreinte, ont un intérêt environnemental, mais également touristique et historique (Vaux de Vire, Cascades du Pont-ès-Retours).

Le territoire de Vire Normandie ne présente pas de site Natura 2000. Le site le plus proche est celui de la Vallée de la Sée, à environ 5 km de Saint-Germain de Tallevende, mais aucune eau de pluie tombant sur le territoire ne se dirige vers la vallée de la Sée (FR2500110). Il en est de même pour le site Natura 2000 « Bassin de la Druance » (FR2500118), pour lequel aucune eau de ruissellement du territoire ne se rejette dedans. Inversement, les eaux du bassin versant de la Diane, présent sur les communes déléguées de Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit, s'écoulent vers l'Orne qui est en partie classée en site Natura 2000 (FR2500091), bien que situé à 18 km du territoire de Vire Normandie. Par ailleurs, on peut noter non loin de la commune de Vaudry, la présence d'une Zone Spéciale de Conservation : les combles de l'église de Burcy (FR2502016) qui accueille une colonie reproductive de Grand Murin, espèce de chiroptère.

Il ne semble pas que le PLU soit susceptible d'affecter un site Natura 2000, cependant une évaluation des incidences Natura 2000 est intégrée à ce rapport de présentation.

2.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

Les ZNIEFF ne sont pas assorties de mesures de protection particulière mais elles correspondent aux inventaires des lieux les plus intéressants du point de vue floristique et faunistique.

Sept ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) sont ainsi recensées sur le territoire de Vire Normandie (4 de « type 1 », et 3 de « type 2 »). Elles concernent l'ensemble des communes déléguées, sauf Coulonces. Il s'agit de :

ZNIEFF de type 1 :

- La ZNIEFF n°FR250020065, *« Haut-bassin du Noireau »*, sur Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit ;
- La ZNIEFF n°FR250008488, *« Lac de la Dathée »*, sur Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont ;
- La ZNIEFF n°FR250020069, *« Haut-cours de la Vire et affluents »*, sur Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire ;
- La ZNIEFF n°FR250008489, *« Coteau du Rocher des Rames »*, sur Vire

Le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la fréquence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

ZNIEFF de type 2 :

- La ZNIEFF n°FR250008480, *« Bassin du Noireau »*, sur Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit ;
- La ZNIEFF n°FR250008487, *« Bassin de la Dathée »*, sur Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont et Vire;
- La ZNIEFF n°Fr250009947, *« Haut-bassin de la Vire »*, sur Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire ;

Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,…) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Pour information, voici quelques extraits des fiches ZNIEFF de la DREAL[22].

ZNIEFF n°FR250020065, Haut-bassin du Noireau (00850004) type 1

« Ce vaste chevelu représente environ 196 kilomètres de cours d'eau. Il correspond à la tête de bassin du Noireau et présente des habitats aquatiques assez bien préservés.
On recense de nombreuses frayères à Saumon atlantique et de belles populations de Truite fario. Les espèces indicatrices de la bonne qualité de l'eau et des habitats sont bien présentes : Chabot, Loche franche et Lamproie de Planer.
Enfin, on recense encore de beaux peuplements d'Ecrevisse à pieds blancs. »

ZNIEFF n°FR250008488, Lac de la Dathée (00890001), type 1

« Le plan d'eau de la Dathée constitue un milieu unique dans le bocage virois. Cette retenue artificielle d'une superficie de 45 hectares est approximativement localisée à la rencontre des vallées de la Vire et de la Sée. Les 7 kilomètres de rives de ce lac dessinent un ensemble complexe de bassins s'étirant entre les collines. La présence d'espèces animales et végétales remarquables confère à ce plan d'eau un intérêt biologique important.

Flore :
*L'intérêt botanique tient à la présence d'espèces rares en Basse-Normandie tels l'Oxalis corniculé et la Rorippe des bois, mais aussi par la présence d'une espèce présumé disparue et protégée au niveau régional (protection indiquée par le symbole *), la Limoselle aquatique*.*

Faune :
L'intérêt principal de ce lac est d'ordre ornithologique. Il constitue en effet un lieu d'hivernage pour de nombreux anatidés, limicoles ainsi que pour des passereaux inféodés aux milieux humides. Les espèces les plus fréquemment observées sont alors le Canard colvert, la Sarcelle d'hiver, le Canard siffleur, le Fuligule milouin, le Râle d'eau, la Foulque macroule, la Bécassine des marais, la Mouette rieuse, le Pipit sponcielle...
On a observé la nidification du Canard colvert, du Grèbe huppé, du Bruant des roseaux, de l'Hypolaïs polyglotte, de la Foulque macroule, du Fuligule morillon, du Grèbe castagneux... »

[22] Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

ZNIEFF n°FR250020069, Haut-cours de la Vire et affluents (01070001), type 1

« Prenant sa source aux confins des trois départements bas-normands, la Vire reçoit les eaux de nombreux affluents, dont le plus important est la Virène. L'ensemble de ce réseau hydrographique représentant environ 108 kilomètres de cours d'eau, s'inscrit dans un contexte géologique typique du Massif armoricain. Le relief collinéen accentué est contraint par la composition et la structure du sous-sol formé en majorité par le granite de Vire. Fortement arénisé, ce granite est assez perméable et dispose de ressources aquifères qui déterminent l'apparition de nombreuses sources, dont celle de la Vire.
Les pentes marquées, une pluviométrie importante de plus de 1000 mm/an et un contexte bocager préservé contribuent également à la qualité de l'eau et des habitats aquatiques de ces cours d'eau.

Faune :
Le peuplement piscicole est caractéristique d'un cours d'eau à truite du Massif armoricain. Les populations de Truite fario sont ici denses et assez bien équilibrées. Les espèces d'accompagnement (Chabot, Loche franche, Lamproie de Planer) sont également bien représentées. On note toujours une belle population d'Ecrevisse à pieds blancs, espèce de fort intérêt patrimonial.
Les inventaires des Odonates sur la Vire ont permis d'observer 4 espèces parmi lesquelles les très rares Gomphus à pinces et la Cordulie à corps fin, cette dernière étant inscrite sur l'annexe II de la directive "Habitats-Faune-Flore". »

ZNIEFF n°FR250008489, Coteau du Rocher des Rames (01070002), type 1

« Situé au niveau de la ville elle-même, ce site dominant la vallée de la Vire se présente comme un coteau exposé au Sud.

Flore :
Les espèces les plus intéressantes sont situées sur les pelouses silicicoles ou sur les parois rocheuses. Dans les premières, on pourra observer la Scille d'automne, la Tillée mousse, le Millepertuis à feuilles linéaires, le Trèfle enterreur.
Les parois rocheuses sont le domaine des espèces rupestres telles la Capillaire septentrionale fougère protégée au niveau régional, l'Epervière de Lepeletier, l'Orpin d'Angleterre, la Spergule de Morison, également protégée au niveau régional...
La flore cryptogamique (mousses, hépatiques et lichens) y est également bien développée. »

ZNIEFF n°FR250008480, Bassin du Noireau (00850000), type 2

« Composé d'un chevelu dense de ruisseaux, le réseau hydrographique se recentre sur le seul Noireau qui, en aval, entaille les roches dures, composant une vallée peu encaissée et enserrée alors de landes, de bois acidiphiles de pente, de pelouses siliceuses, de surplombs rocheux, de vires. Cette juxtaposition de milieux est à l'origine de la présence d'espèces animales et végétales rares.

Flore :
De part et d'autre de la rivière, les coteaux abrupts plus ou moins boisés montrent des affleurements rocheux où se côtoient landes sèches et pelouses sur dalles rocheuses et sols superficiels. Original pour tout le Nord-Ouest de la France, le cortège floristique typique de la Suisse Normande est riche d'espèces rares dont certaines sont protégées au niveau régional (*).
Citons notamment la Capillaire septentrionale, l'Orobanche des genêts, l'Espargoutte de Morison*, le Catapode des graviers, l'Epervière de Lepeletier, le Millepertuis à feuilles linéaires, le Trèfle enterreur, le Rosier à petites fleurs, le Genèvrier, le Flûteau nageant*...*
Ponctuellement, le Spiranthe d'automne et le Trèfle jaunâtre indiquent l'expression du calcaire.

Faune :
Le Noireau et ses affluents, notamment en amont de Condé sur Noireau est d'une grande valeur piscicole. La qualité de l'eau et des habitats aquatiques sont à l'origine de la présence de frayères à salmonidés, de populations bien équilibrées de poissons et d'invertébrés d'intérêt patrimonial.
Ainsi, le Saumon atlantique vient frayer dans ces eaux bien oxygénées et les populations de Truite fario, de Chabot et de Lamproie de Planer témoignent des potentialités piscicoles de ces cours d'eau.
Enfin, l'Ecrevisse à pieds blancs atteint, par endroits, de belles densités.
Le site présente également un intérêt batrachologique puisqu'il accueille une espèce d'amphibien rare et protégée : le Triton marbré. »

ZNIEFF n°FR250008487, Bassin de la Dathée (00890000), type 2

« Le bassin de la Dathée s'inscrit dans un contexte géologique purement armoricain. L'ensemble du réseau hydrographique prend ses sources dans les granites arénisés de Vire, lequel est assez perméable et dispose de ressources aquifères importantes.
C'est au sein du bocage virois, au relief collinéen, que naissent ces cours d'eau avant de converger dans le vaste lac de la Dathée, d'où la rivière du même nom ressort et s'écoule plus lentement avant de rejoindre la Virène.

Flore :
On note la présence d'espèces rares tels l'Oxalis corniculé, la Rorippe des bois, recensés à la périphérie du lac de la Dathée et la Prêle des bois, présumée disparue dans le Calvados.

Faune :
En amont du lac, le haut-bassin de la Dathée est caractérisé par des pentes marquées donnant aux cours d'eau un caractère torrentueux, un environnement bocager, bien préservé, une forte pluviométrie et une absence de rejets polluants. Aussi, la qualité de l'eau et des habitats aquatiques est bonne. Le peuplement piscicole de cette tête de bassin est caractéristique d'un cours d'eau de bonne qualité biologique du Massif armoricain, à ceci près que la circulation des poissons, et notamment des migrateurs, est empêchée par la présence du barrage.

Les populations de Truite fario sont ici denses et bien équilibrées. Les espèces d'accompagnement (Chabot, Loche franche, Lamproie de Planer) sont également bien représentées. Notons la présence d'une belle population d'Ecrevisse à pieds blancs, espèce de fort intérêt patrimonial.
D'autre part, le plan d'eau de la Dathée constitue un lieu d'hivernage pour de nombreux anatidés et limicoles, ainsi que pour des passereaux inféodés aux milieux humides. Les espèces les plus fréquemment observées sont alors le Canard colvert, la Sarcelle d'hiver, le Canard siffleur, le Fuligule milouin, le Râle d'eau, la Foulque macroule, la Bécassine des marais, la Mouette rieuse, le Pipit sponcielle...
On a observé la nidification du Canard colvert, du Grèbe huppé, du Bruant des roseaux, de l'Hypolaïs polyglotte, de la Foulque macroule, du Fuligule morillon, du Grèbe castagneux... »

ZNIEFF n°FR250009947, Haut-bassin de la Vire (01070000), type 2

« Cette rivière serpente à travers le bocage Virois qui demeure en majorité exploité traditionnellement en prairies de fauche ou de pâture. Le maintien de ces pratiques agricoles et l'absence de rejets polluants sont à l'origine de la bonne qualité biologique des eaux de la Vire et des espèces qui y sont présentes.
Des petites cascades en sous-bois présentent une riche flore cryptogamique.

Flore :
De part et d'autre du cours d'eau, les vires rocheuses abritent des espèces remarquables saxicoles ou inféodées aux pelouses siliceuses.
Parmi elles, on peut citer la Scille d'automne, la Tillée mousse, le Millepertuis à feuilles linéaires, le Trèfle enterreur, la Capillaire septentrionale, fougère protégée au niveau régional, l'Epervière de Lepeletier, l'Orpin d'Angleterre, la Spergule de Morison, également protégée au niveau régional, le Bident radié.
La flore cryptogamique (mousses, hépatiques, lichens) y est également bien développée. Il en est de même au niveau des petites cascades qui existent en sous-bois.

Faune :
L'intérêt de cette zone est essentiellement piscicole. C'est l'une des rivières bas-normandes où l'on peut observer un excellent peuplement piscicole, bien équilibré, avec des populations importantes de Truites fario et de Chabots, ainsi que de bons effectifs d'Ecrevisses à pieds blancs indigènes, pour lesquelles un arrêté de biotope existe sur une partie de ce cours d'eau. »

2.2 Les sites inscrits ou classés

Site inscrit au titre de l'article L341-1 du Code de l'Environnement
Site classé au titre de l'article L341-2 du Code de l'Environnement

Le classement d'un site constitue la reconnaissance au plus haut niveau de la qualité du patrimoine paysager national. Il offre les moyens d'assurer la préservation de ses qualités exceptionnelles, qu'elles soient pittoresques, scientifiques, historiques ou légendaires. C'est pourquoi :

- Les travaux susceptibles de modifier ou détruire l'aspect ou l'état des lieux sont soumis à autorisation spéciale délivrée par le ministre chargé des sites ou le préfet de département (articles L341.10 et R341.10 du Code de l'Environnement).
- Le camping et le stationnement des caravanes sont interdits, quelle qu'en soit la durée, conformément aux dispositions des articles R111.42 et 38 du Code de l'Urbanisme.
- La publicité est interdite (article L581 et suivants du Code de l'Environnement).
- La limite du site doit être reportée dans le document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique opposable au tiers (article L152-7 du Code de l'Urbanisme).

Deux sites classés et 1 site inscrit sont présents sur le territoire de Vire Normandie. Il s'agit :

- De l'Esplanade du château, du parc Lenormand et du rocher des Rames à Vire, site classé ;
- Du Clos Fortin à Saint-Germain de Tallevende, site classé ;
- Des Vaux de Vire, à Vire, site inscrit.

Esplanade du château, du parc Lenormand et du rocher des Rames à Vire, site n°14001

Il s'agit de 3 petits sites indépendants mais proches les uns des autres, constituant la toute première protection du Calvados. Un extrait de la fiche descriptive de la DREAL est donné ci-après :

- Esplanade du château

« *C'est en 1123 que le fils de Guillaume le Conquérant, Henri 1er Beauclerc, Roi d'Angleterre et Duc de Normandie, fait construire un donjon carré et une première enceinte sur le promontoire rocheux dominant la Vire. Le duché de Normandie doit alors se prémunir contre les menaces de ses opposants de Bretagne et du Maine. Au milieu du XIIè siècle, Saint-Louis décide de compléter l'ensemble par une seconde enceinte qui ne sera achevée qu'au début du XIVè siècle. Sous le règne de Louis XIII, le château et son enceinte sont démantelés sur ordre de Richelieu. Comme bien d'autres constructions défensives, il pouvait abriter d'éventuelles rebellions contre le Roi de France et son ministre. Les murailles sont détruites, le donjon à demi abattu et la place, nivelée, est aménagée en vaste esplanade. Au XVIIIè siècle, elle est plantée d'un quadruple, alignement de tilleuls qui la borde de tous côtés. A cette époque, c'est un vaste espace réservé aux fêtes et aux marchés, il est ceinturé par les tilleuls centenaires qui se referment sur le donjon telle une tenaille. Le kiosque au centre Ouest est enfoui parmi les grands arbres. A l'arrière des ruines de l'imposant édifice, l'extrémité du promontoire est boisé de grands hêtres. Le 6 juin 1944, vers 20h, la ville est détruite à 95% sous les bombardements stratégiques alliés. Sur l'esplanade, les arbres reçoivent de multiples éclats. Lors de la reconstruction de la ville des baraques en bois y sont édifiées pour loger les habitants sans abri. En 1962, beaucoup de tilleuls deviennent dangereux, soit par leur âge, soit par les éclats qu'ils ont reçus. La municipalité décide alors de remplacer la quadruple rangée par un double alignement de jeunes tilleuls qui s'interrompt aux abords du donjon pour mieux le mettre en valeur. Les arbres non dangereux, en limite*

de la place, sont conservés à titre provisoire ainsi que les hêtres, toile de fond de l'antique donjon (classé MH en 1913). …»

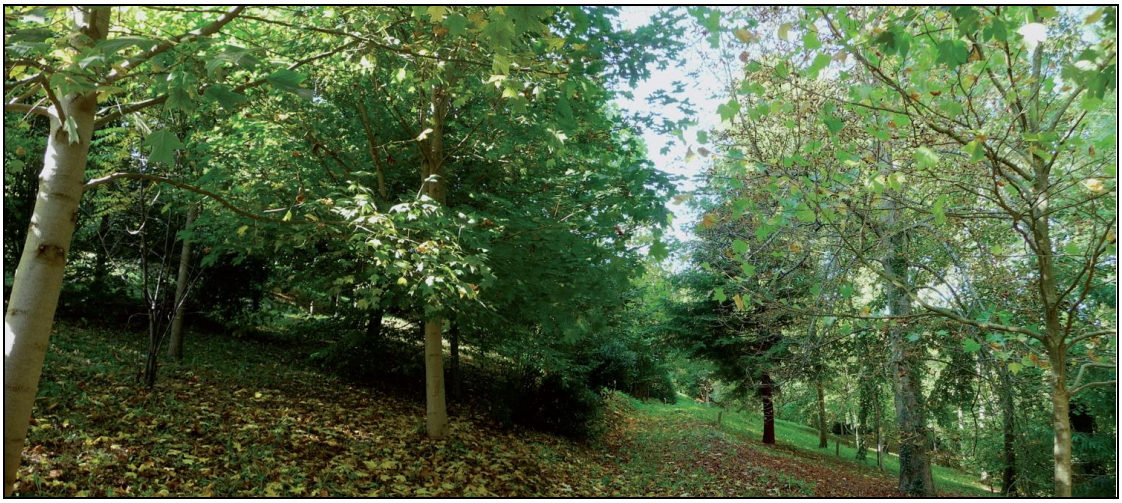
Esplanade du château :

Source : DREAL Basse-Normandie

- Parc Lenormand

« Avocat par nécessité et botaniste par passion, René Lenormand décède en 1871 après s'être retiré au château de l'Emondière à Saint-Germain de Tallevende, commune voisine de Vire. Il lègue à la Ville un parc situé dans la vallée de la Vire, le long de la route des usines. Le parc est classé parmi les sites en novembre 1918 en raison du caractère pittoresque des lieux. L'endroit possède alors beaucoup d'allure avec ses grands arbres, son jet d'eau, sa cascade et sa maison de gardien. Jusqu'à la dernière guerre, la Ville de Vire entretient soigneusement cet endroit boisé à flanc de coteau. Après la guerre, les virois sont occupés à bien d'autres tâches dans une ville quasi détruite et le parc sombre dans l'oubli. En 1997, la municipalité confie la restauration du parc Lenormand à l'association « Rivières et Bocage » qui dégage les arbres morts ou en mauvais état, débroussaille le terrain, redessine les chemins et crée même un potager pédagogique sur un ancien parking. …»

Parc Lenormand :



Source : DREAL Basse-Normandie

- Rocher des Rames

« Dominant la Vire jusqu'à la confluence de la Varenne, les Rochers des Rames font partie des écrins de verdure de la ville de Vire, lieux de promenades très prisés des habitants. Au cours de l'histoire, de nombreux moulins se sont installés au pied des rochers. Remplacés par des usines, aujourd'hui à l'abandon, il ne reste que quelques vestiges des anciennes fabriques dont le moulin presqu'intact d'Olivier Basselin, figure historique de Vire. …»

Rocher des Rames :

Source : DREAL Basse-Normandie

Clos Fortin à Saint-Germain de Tallevende, site n°14002

Un extrait de la fiche descriptive de la DREAL est donné ci-après :

« Le Clos Fortin est édifié au XVIIIè siècle, peu d'évènements historiques marquent son histoire. Seul, en 1793, un épisode d'un affrontement entre les « bleus » de Vire et les « blancs » de Sourdeval s'y déroule. Un combat meurtrier oppose alors républicains et royalistes dans un engagement où, dit-on, le général Hoche prit part. Les terres et les bâtiments sont classés parmi les sites en avril 1943 en raison de leur caractère pittoresque et représentatif du bâti du bocage virois. A cette époque, le corps de logis principal et ses deux pavillons sont précédés d'un jardin à la française. Disséminés tout autour, une dizaine de petits bâtiments de la ferme (granges, étables, four, puits...) sont couverts en chaume. Une grande variété de conifères de toute beauté parsème la propriété formant parfois un véritable mur jointif. …»

Le Clos Fortin

Source : DREAL Basse-Normandie

Vaux de Vire, site n°14084

Un extrait de la fiche descriptive de la DREAL est donné ci-après :

« C'est au début du XVè siècle que naissent les Vaux de Vire sous la plume d'Olivier Basselin (1403-1470), poète né à Vire et foulon en drap de son métier. La tradition situe son moulin à foulon près du pont des Vaux, sous le coteau des cordeliers. Basselin, normand « bon homme », aime le vin, le cidre et les plaisirs de la table. C'est le premier qui, dans son siècle, compose des chansons de table qui deviendront célèbres sous le nom de « Vau de Vire », appellation de la joyeuse assemblée de compagnons que le poète réunit autour de lui. C'est Jacques de Caillère qui, en 1690, déforme le terme et le transforme en « Vaudeville », donnant ce nom à une façon de chansonner les gens et les choses avec malignité. Il n'y a jamais eu de lieu proche de Vire portant le nom de Vaux de Vire, ce n'est que bien plus tard que les vallées de la Vire et de la Virène, à l'Ouest de la ville, prirent cette appellation. Au cours des XIXe et XXe siècles, les quelques moulins installés sur la rive droite sont remplacés par des usines aujourd'hui désaffectées. En 1937, un entrepreneur ouvre une carrière à l'extrémité Nord du bois de Saint-Martin de Tallevende (près de la voie de chemin de fer). Devant l'émotion de l'opinion publique viroise, qui voit son plus beau massif boisé menacé, le conseil municipal demande au ministre de l'éducation nationale la protection du site. Les Vaux de Vire sont inscrits parmi les sites le 23 février 1938 avec une instance de classement qui restera sans effet pour cause de guerre. …».

Les Vaux de Vire

Source : DREAL Basse-Normandie

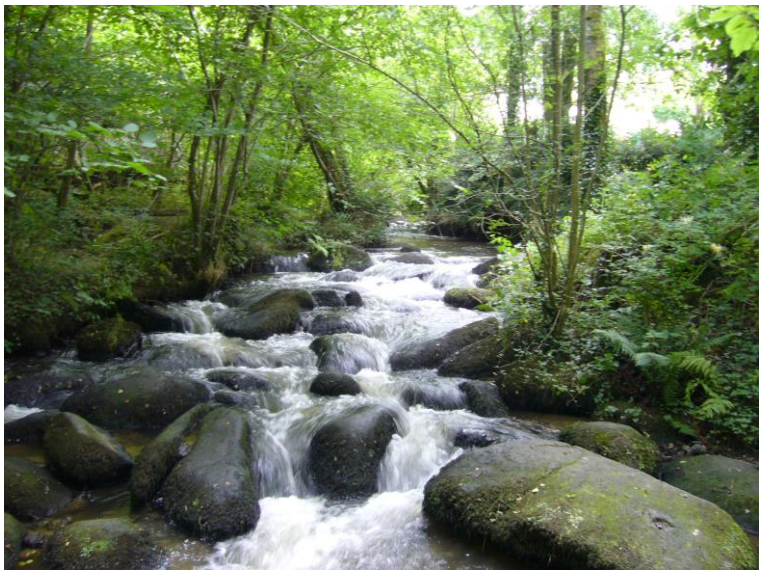
2.3 La protection du biotope

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

Cet acte a pour objet de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biotopes (ou "milieux de vie") indispensables à la survie d'espèces protégées, en application des articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1976 (code rural : art. L211.1 et L211.2 ; art. R211.12 et suivants). Plus généralement, il peut également interdire, ponctuellement, les actions portant atteinte aux équilibres biologiques des milieux (au sens écologique d'habitats naturels telles que dunes, landes, pelouses...).

Il existe un site protégé sur le territoire: il s'agit des « Cascades de Roullours – Vallée de la Vire » (AB006), situées à cheval sur les communes déléguées de Maisoncelles-la-Jourdan et Roullours.

Les Cascades de Roullours (Cascades du Pont-ès-Retours)



Source : Photo terrain, PLANIS

Un extrait de la fiche descriptive de la DREAL est donné ci-après :

Présentation générale du site :
En amont de la ville de Vire, l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope concerne le tronçon du lit de la Vire situé au lieu-dit "les Cascades" sur les communes de Roullours et Maisoncelles-la-Jourdan. A cet endroit, la rivière armoricaine, d'une longueur totale de 114,8 km pour un bassin versant d'une superficie de 1237 km2, coule dans un contexte strictement granitique. Le substratum, fortement arénisé et donc assez perméable, détermine des ressources aquifères à l'origine du bon soutien d'étiage de la rivière. Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage, qui laisse place, notamment sur le versant de la rive droite du site, à une couverture boisée feuillue.

Critères patrimoniaux motivant la protection :
Au niveau de ces ruptures de pente, l'eau fraîche bien oxygénée et l'existence de fonds pierreux et caillouteux ouverts, aux berges bien diversifiées, sont propices au développement de l'Ecrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes), crustacé protégé en France par arrêté ministériel du 21 juillet 1983, pour lequel la quantité de caches conditionne directement le niveau de peuplement. L'Arrêté

Préfectoral de Protection de Biotope a pour objectif la protection des habitats aquatiques nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de l'espèce.
Espèce indigène des cours d'eau frais de Basse-Normandie, l'Ecrevisse à pieds blancs, au régime essentiellement détritivore, peut se reproduire à partir d'une taille de 6 cm environ. L'incubation des œufs portés sous l'abdomen de la femelle dure tout l'hiver, l'éclosion intervenant de mai à juillet. Une fois écloses, les petites larves d'Ecrevisse demeurent accrochées à leur mère pendant quelques jours puis vont subir leur première mue de croissance, commencer à se nourrir et progressivement s'émanciper. La fréquence des mues, variable avec l'âge, est très liée aux paramètres environnementaux.

Autres intérêts patrimoniaux :
Toujours sur le plan piscicole, les conditions physiques du milieu sont également favorables à la forme de rivière de la Truite commune encore appelée Truite fario, espèce patrimoniale dont l'état des populations témoigne directement du fonctionnement du cours d'eau, au Chabot, caractéristique des fonds caillouteux, et à la Lamproie de Planer qui vit dans les bancs de sables et de graviers.
A côté de leur intérêt halieutique, les cascades de Roullours, par leur caractère esthétique, présentent un intérêt paysager et constituent à ce titre un site exceptionnel et unique en son genre dans le département du Calvados.

Gestion :
Une opération "milieu rural" visant à gérer les milieux aquatiques, est actuellement menée par l'Agence de l'eau sur la tête de bassin de la Vire.
Par ailleurs, la zone de préemption des Cascades du Pont-ès-Retours devrait contribuer à préserver les espaces adjacents au tronçon du lit de la Vire visé par l'Arrêté Préfectoral.
Les pollutions d'origine agricole, potentielles, sont toutefois susceptibles d'affecter les populations d'écrevisses. »

L'arrêté préfectoral, pris le 1er février 1989, interdit les travaux et activités suivants :

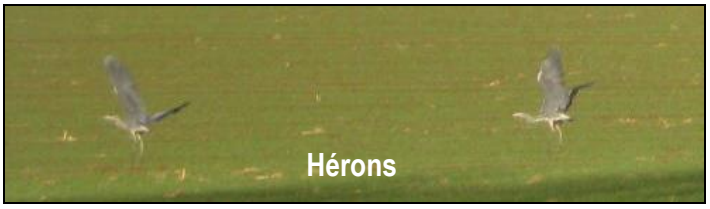
- Les travaux de recalibrage et d'approfondissement du lit,
- La réalisation d'ouvrage dans le lit du cours d'eau,
- La réalisation de plan d'eau en communication avec la rivière, soit par une prise d'eau, soit par l'évacuation du trop-plein, que cette communication soit directe ou indirecte, permanente ou temporaire,
- Les manœuvres hydrauliques susceptibles de provoquer un lâcher de vases en suspension ou de réduire les débits de la rivière,
- Les extractions et dépôts de matériaux dans le lit mineur,
- Toute pénétration d'engins motorisés dans le lit de la Vire et sur les berges,
- Le déversement surdensitaire des espèces : truite Fario et écrevisses à pieds blancs.

Notons également que ce site constitue un espace naturel sensible, géré par le département du Calvados. La législation des ENS (loi du 18 juillet 1985) permet au Conseil Départemental de créer des zones de préemption, de procéder à l'acquisition de terrains situés dans cette zone, et de pourvoir à l'aménagement et à la gestion des terrains acquis. Les Cascades du Pont-ès-Retours constituent à ce titre une zone de préemption d'intérêt départemental.

2.4 Des habitats et une faune variés

Le territoire de Vire Normandie présente une faune et une flore diversifiées grâce à la présence d'habitats différents :

- Zones humides[23] (amphibiens, libellules…),
- Forêts et boisements (grands mammifères…),
- Réseau de haies (oiseaux, petits mammifères…).



Le recueil des données sur la faune s'appuie sur l'étude d'aménagement foncier relative à l'aménagement de la RD 524, et sur les observations de terrain ayant eu lieu de décembre 2011 à mars 2012.

En matière d'avifaune, les espèces présentes sont caractéristiques des espaces de bocage, avec la présence d'un cortège d'espèces liées aux haies, buissons, lisières et prairie arborée. Il s'agit d'espèces communes et banales des paysages bocagers (Fauvette grisette et Pouillot fitis qui sont peu fréquents, des espèces inscrites sur la liste orange des oiseaux nicheurs : l'Alouette des champs, l'Hirondelle rustique et la Pie-grièche écorcheur, et d'espèces considérées comme à surveiller en France : le faucon crécerelle, le Bruant jaune et le Pic vert).

Peu d'oiseaux d'eau sont présents dans le périmètre d'étude malgré la présence de zones humides assez étendues. Ces espaces sont plutôt exploités par les insectivores (hirondelle, pie grièche) et les oiseaux de proie (faucon, buse).

Les hérons sont également très présents sur la zone d'étude que ce soit dans les dépressions humides ou le long des différents cours d'eau (nombreuses observations sur la Vire).

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

Concernant les mammifères, le chevreuil semble être bien implanté dans le secteur. Le ragondin et le lapin de garenne sont les espèces les plus fréquemment rencontrées. Le renard et le lièvre sont également présents, tout comme les micromammifères. Les petits mammifères semblent particulièrement présents et diversifiés sur la zone d'étude, signe du bon état des populations, de la qualité du bocage et de la mosaïque d'habitats offert.

La présence d'au moins cinq espèces d'amphibiens est avérée sur le périmètre d'étude. Nous trouvons : la grenouille agile, la grenouille verte, le crapaud commun, le triton palmé, la salamandre tachetée. L'Alyte accoucheur a également été recensé, localement, au Nord du territoire.

Concernant la faune piscicole, tous les cours d'eau sont en première catégorie piscicole : il s'agit d'un secteur salmonicole (zone à truite fario et espèces d'accompagnement, chabot, loche, vairon). On y rencontre également l'anguille, le saumon atlantique et la truite de mer.

A noter par ailleurs que la Vire est une rivière à saumon et truite de mer en aval du confluent de la Vire avec la Virène.

Enfin, le site des Cascades à Roullours est un habitat privilégié de l'Ecrevisse à pieds blancs, espèce de fort intérêt patrimonial.

Cascades du Pont-ès-Retours

3. L'ANALYSE PAYSAGÈRE

3.1 Contexte juridique et démarche

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique.

Aujourd'hui et depuis le 8 Janvier 1993 la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages "remarquables par leur intérêts paysagers". L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de « paysages identitaires » d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

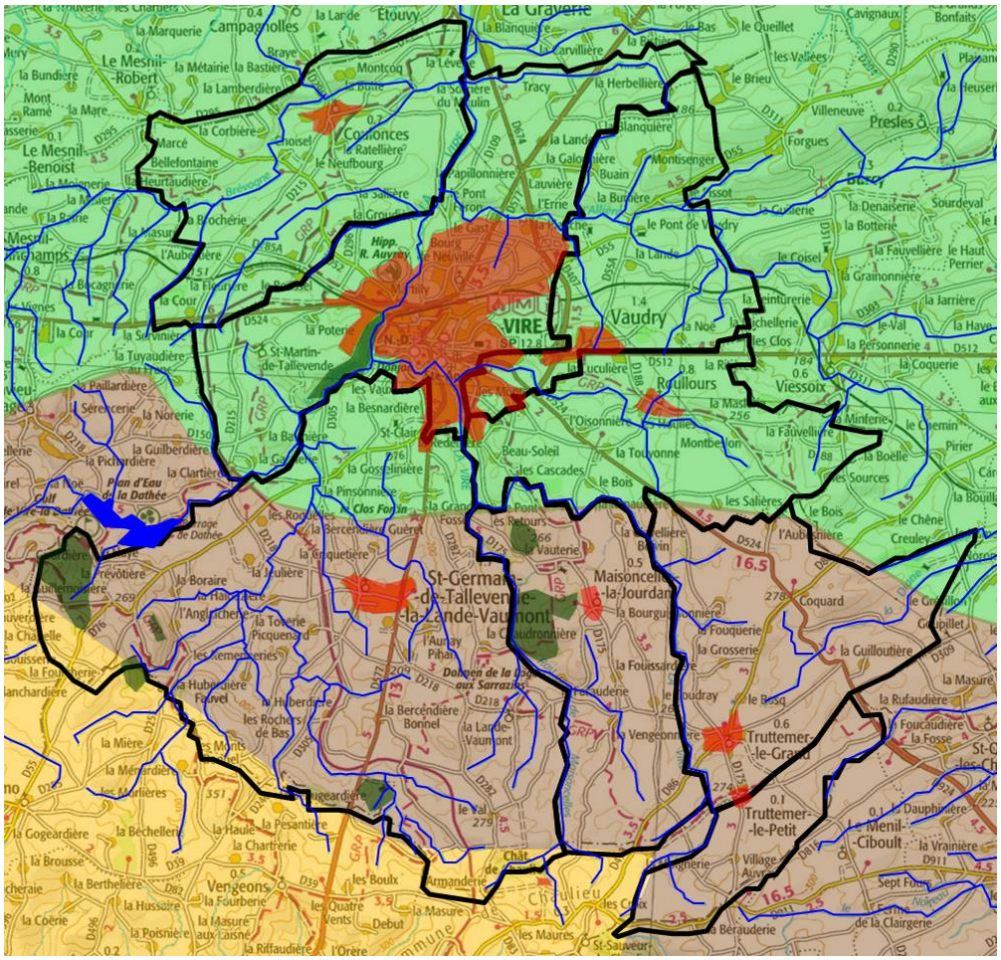
En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication. Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- Aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal …)
- Aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général…).

Après interprétation en terme paysager du cadre physique et de l'occupation humaine, et à partir de l'inventaire régional des paysages de Pierre Brunet, une carte de synthèse des « unités paysagères » a été établie. Cinq principales unités peuvent être distinguées, chacune s'intégrant dans le contexte plus général du **bocage virois**.

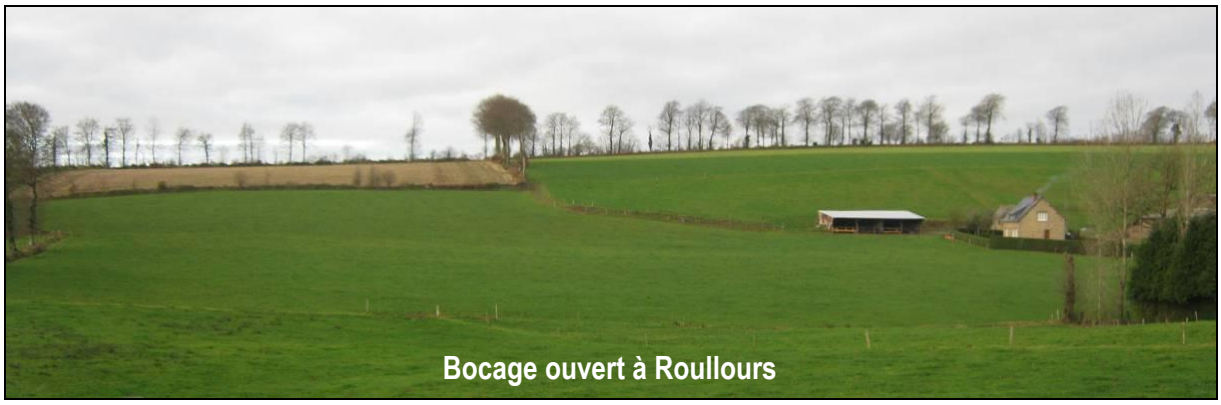
3.2 Les grandes unités paysagères

Cartographie des paysages, en partie réalisée à partir de l'inventaire régional des paysages (Pierre Brunet)



3.3.1. Le Bassin de Vire dans son écrin de hauteurs boisées

Il est présent sur une bonne moitié Nord du territoire de Vire Normandie. Il correspond globalement à un bocage dégradé et ouvert, avec un habitat dispersé. Comme son nom l'indique, il correspond à un bassin, limité au Sud par un coteau à forte pente.



Bocage ouvert à Roullours

Bocage ouvert et dégradé à Vaudry

Bocage ouvert avec vue sur la ville de Vire

3.3.2. Les hauts pays de l'Ouest ornais et du Mortainais

Il correspond à un relief complexe modelé par les cours d'eau où sont présents de nombreuses buttes et escarpements.

Vue sur Maisoncelles la Jourdan

Petite butte de pierre
à Saint-Germain de Tallevende

Paysage de relief à Maisoncelles la Jourdan

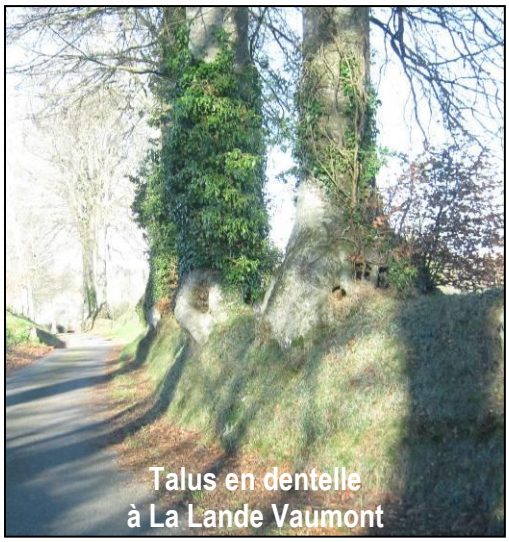
La Lande Vaumont

Petit boisement sur butte
à Saint-Germain de Tallevende

Vue sur Saint-Germain de Tallevende

3.3.3. Le Haut Bocage transparent

Ce paysage apparaît en limite Sud de Saint-Germain de Tallevende. Le bocage y est marqué par des talus en dentelle (hauts talus lessivés où les racines des arbres semblent sortir de terre).



Talus en dentelle
à La Lande Vaumont

Reliefs en limite Sud de Saint-Germain de Tallevende apparaissant en arrière-plan

Talus en dentelle à Truttemer le Grand

3.3.4. Les Bois

Le territoire de Vire Normandie dispose de nombreux boisements, et en particulier dans la moitié Sud de celui-ci. Ils sont généralement situés en sommet de buttes, là où les sols sont caillouteux, et donc peu fertiles, et également dans les zones escarpées. Les bois sur les buttes sont assez caractéristiques du paysage de Saint-Germain de Tallevende et Maisoncelles-la- Jourdan.

Boisement à Maisoncelles la Jourdan vu depuis Saint-Germain de Tallevende

Boisement en bordure de vallée à Maisoncelles la Jourdan

Boisement à Saint-Martin de Tallevende

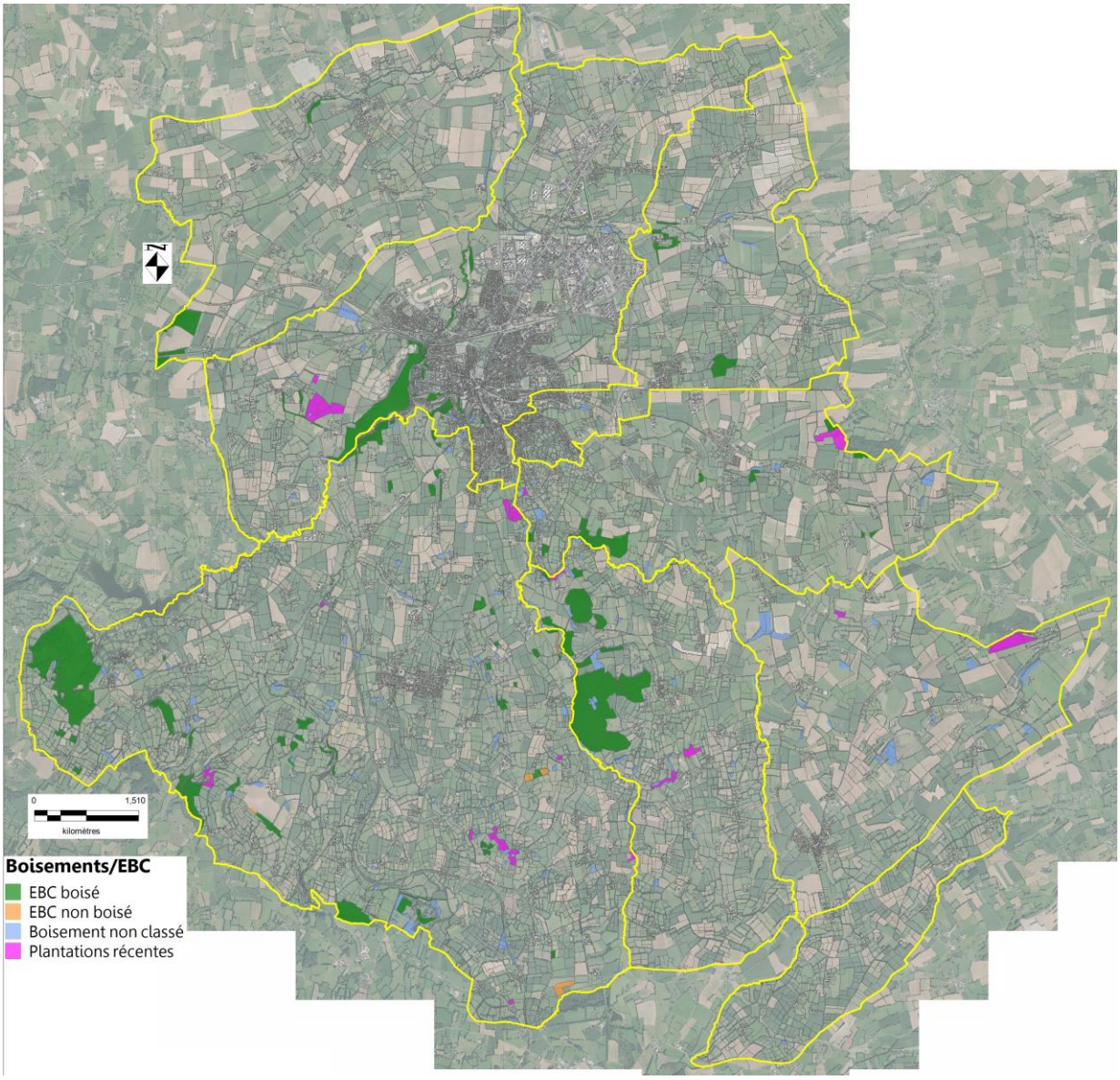
Bois de l'Ermitage
depuis Saint-Germain de Tallevende

Butte boisée à Saint-Germain de Tallevende

Le territoire dispose d'environ 481 ha de boisements. Ils sont de taille variable, mais parfois importante, généralement situés en bordure de vallée, en zones escarpées, en terrain caillouteux. Ils sont plus particulièrement nombreux sur Saint-Germain de Tallevende et Maisoncelles-la-Jourdan.

380 hectares de boisements étaient classés en Espace Boisé Classé dans le POS.
Parmi ces derniers, 7 ha ne présentent plus de caractère boisé. A l'inverse, certains boisements ne sont pas classés (115,2 ha). Par ailleurs, des plantations récentes ont été observées (60 ha).

Cartographie des boisements / EBC du POS :



Le PLU doit prendre en compte l'évolution des boisements et EBC depuis l'élaboration du POS.

3.3.5. Le paysage urbanisé

Il correspond aux zones habitées et agglomérées, et donc à la ville de Vire et aux bourgs et principaux hameaux des communes déléguées. Certaines zones agglomérées sont plus ou bien inscrits dans le paysage.

Vue sur la ville de Vire, depuis Coulonces

Vue sur la ville de Vire, depuis Vaudry

Zone industrielle de Vire
vue depuis Vaudry

Vue sur Vire depuis Vaudry

Bourg de Maisoncelles-la-Jourdan

Bourg de Truttemer-le-Grand

Les cinq unités paysagères s'entrelacent les unes dans les autres. Ainsi, on pourra observer des talus en dentelle dans la moitié Sud du territoire, un habitat dispersé sur l'ensemble du territoire…

Bâti isolé à Saint-Germain de Tallevende

Habitat dispersé à Vaudry

Vue sur le bourg de La Lande Vaumont

Bâti isolé à Saint-Germain de Tallevende

Un habitat dispersé, isolé et ancien… dont certains éléments pourraient être intéressants à rénover pour la préservation du patrimoine bâti.

Bâti dégradé à Truttemer le Grand

Bâti isolé à Saint-Germain de Tallevende

Bâtiment d'élevage inscrit dans le paysage à Saint-Germain de Tallevende

Bâtiment d'élevage inséré dans le paysage grâce aux haies

Les fermes sont généralement bien intégrées dans le paysage grâce aux haies.
Le paysage rural dispose par ailleurs d'un petit patrimoine, notamment lié au granite, qu'il serait intéressant de conserver.

Croix de chemin en granite

Boulangerie et muret en granite

Les vallées s'entrelacent également dans le paysage. Elles présentent généralement des configurations différentes. Cette morphologie ne correspond pas forcément à un des paysages déjà mentionnés. Ainsi, des vallées larges et des vallées escarpées peuvent se retrouver dans chacune des unités paysagères.

Vallée de l'Allière à Vaudry

Des vallées aux largeurs variables…

Vallée à Maisoncelles la Jourdan

Concernant les vergers, ceux-ci sont vieillissants, peu nombreux et généralement localisés à proximité du bâti traditionnel.
Ce sont principalement des vergers hautes-tiges. Certains d'entre eux sont en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied. Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de l'Ouest de la Normandie.

3.3.6. Le bocage

Les haies font partie intégrante du paysage Virois. Généralement montées sur talus, elles sont constituées d'arbres de haut jet et d'arbustes de bourrage. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le chêne (en particulier dans la partie Nord), le hêtre (dans la partie Sud), le frêne, l'aulne (en bordure de rivière), le noisetier, l'aubépine, l'érable champêtre, le châtaignier… Cependant dans certains secteurs les arbustes n'existent plus. Les haies sont alors constituées uniquement d'arbres de haut jet.

Rappelons que 3 communes déléguées ont été intégralement remembrées : Truttemer-le-Grand en 1972, Coulonces en 1997 et Roullours en 2007.

Les éléments constitutifs du bocage apparaissent parfois comme une contrainte pour les pratiques agricoles. Le réseau dense des haies s'est quelque peu érodé. Pour autant, la haie a de nombreuses fonctions, notamment d'un point de vue écologique (abri et nourriture aux animaux, brise-vent, rôle hydraulique,…).

La DREAL, dans ses orientations régionales relatives aux habitats, invite notamment à maintenir, restaurer, recréer le maillage bocager.

Aujourd'hui, le maillage bocager est toujours bien présent sur le territoire, mais est assez dégradé. Il est de faible densité, en particulier dans la moitié Nord du territoire de Vire Normandie, et la strate arbustive est souvent manquante (faible rôle brise-vent).

Un bocage à maille lâche, à la strate arbustive souvent manquante

A Roullours

Plantation de haies sur talus, à Roullours

Haie sur talus, à Roullours

Par ailleurs, le bocage présente de nombreux arbres isolés, témoins de la présence d'anciennes haies.

Strate arbustive manquante…

... engendrant une disparition des talus.

Chênes isolés à Vire

Hêtre isolé à Roullours

La commune nouvelle de Vire Normandie (alors encore dénommée Communauté de Communes de Vire) a souhaité réaliser un inventaire des haies en parallèle de l'élaboration de son PLU. La démarche et les résultats sont exposés dans le chapitre qui suit.

3.3 Inventaire des haies

3.3.7. Rappel du contexte et de la méthodologie

Vire Normandie s'inscrit au cœur d'un paysage bocager. On parle d'ailleurs de Bocage virois (pays traditionnel de Normandie) et le nom de la structure qui porte le SCoT est celui de « SCoT du Bocage ». Pour cette raison, le PLU devra décliner les orientations du SCoT, dont les préconisations concernant le bocage :

- Réaliser un état des lieux des haies, afin d'améliorer la connaissance du patrimoine boisé et bocager du territoire
- Procéder à une concertation des propriétaires et exploitants de ce patrimoine boisé et du public destinée à les informer, à les sensibiliser voire à les faire participer à cet inventaire
- Identifier les haies qui ont un rôle important (haie à rôle hydraulique, élément paysager stratégique, haie faisant partie d'un corridor écologique…)
- Faciliter et soutenir les initiatives de valorisation d'espaces naturels ou bocagers

Le PLU de Vire Normandie s'inscrit en outre dans un contexte Post-Grenelle, et, donc, de prise en compte de la Trame Verte et Bleue. C'est pourquoi l'inventaire des haies a été souhaité.

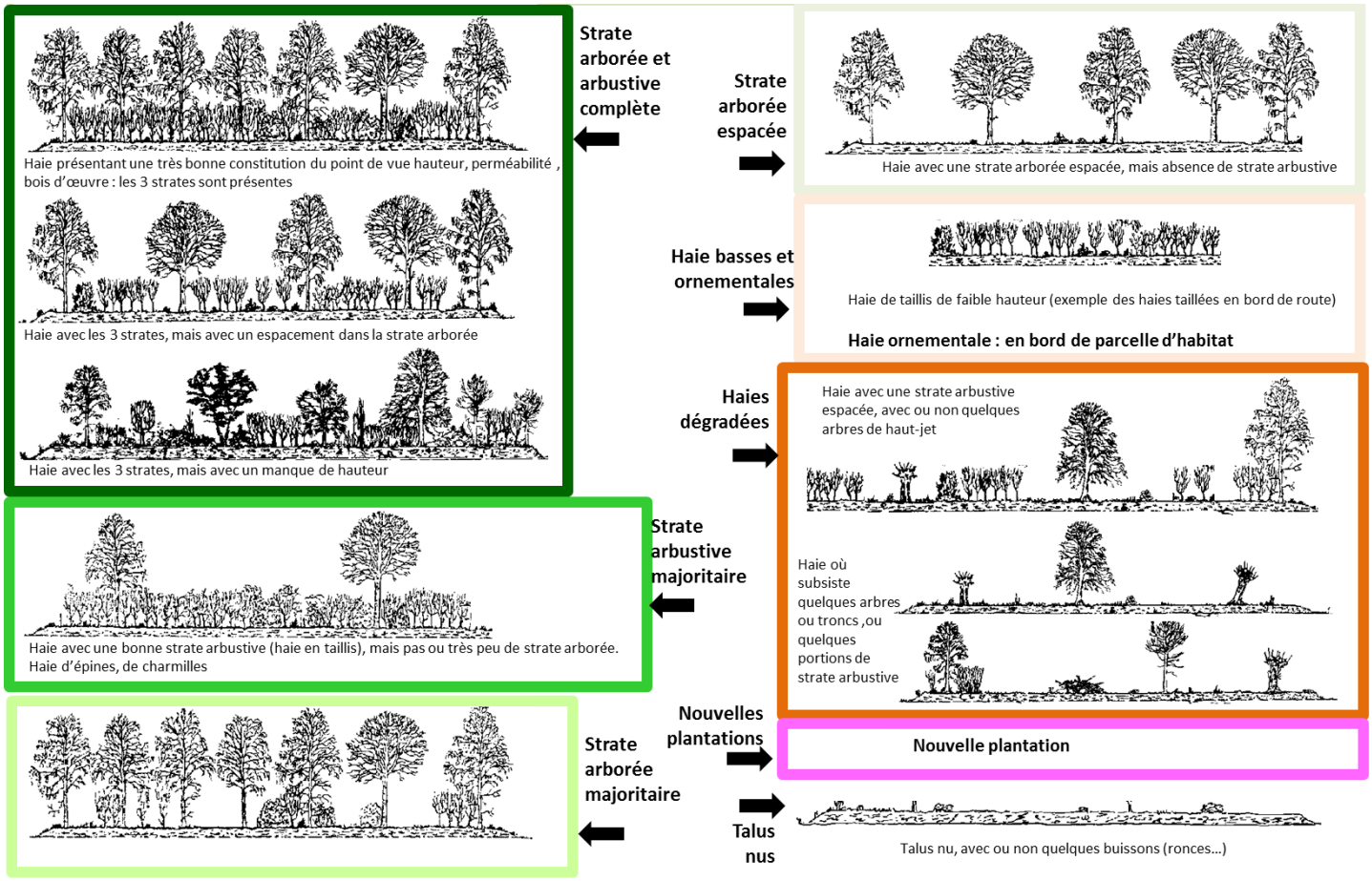
La méthodologie proposée par le cabinet PLANIS s'est appuyée sur un travail avec les acteurs locaux en commissions. Cette méthodologie est intervenue avant la création de la commune nouvelle de Vire Normandie, ce qui explique son organisation suivante :

- **Une commission intercommunale :**

Elle est constituée d'un référant pour chaque commune, d'un technicien de la Communauté de Communes, d'un représentant de la Chambre d'Agriculture, de la structure en charge du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et des services de l'Etat. Elle assure le suivi de la mission.

- **Une commission communale :**

A la demande de la Communauté de Communes, chaque commune a constitué sa propre commission composée indifféremment d'élus, d'agriculteurs, de propriétaires, de retraités connaissant la commune, et de toute autre personne disponible connaissant bien la commune. Elle a été chargée de l'inventaire de terrain en se partageant le travail par secteurs, en créant plusieurs petits groupes de 2 ou 3 personnes. Pour cela, un document leur a été fourni pour aider à déterminer les haies, ainsi qu'une grille, pour y recenser le type de haies, la qualité du boisement des haies, la qualité des talus et leur rôle hydraulique.



Types de haies rencontrées sur le territoire de Vire Normandie

Commune

Nom des personnes ayant réalisé l'inventaire :

Secteur :

Grille n°

N° haie	Type de haie (voir livret)	Etat du boisement			Talus			Rôle hydraulique				Observations (rôle important dans le paysage, présence de pierres sèches...)
		Bon état (avec du potentiel)	Vieillissant	Récent	Bon état	Dégradé	Absent	Anti-érosif	Ceinture de bas-fond	En bordure de cours d'eau	Pas de rôle hydraulique ou anti-érosif	

Grille de caractérisation des haies

Cette méthodologie a fait l'objet d'une réunion de travail avec la commission intercommunale le 11 décembre 2012 à Maisoncelles-la-Jourdan, avec essai de la méthodologie sur le terrain. Des ajustements ont alors été apportés.

La méthodologie a ensuite été présentée aux membres des commissions communales lors de réunions de secteurs :

- Le 19 décembre 2012 matin à Coulonces (secteur Vire / Coulonces / Saint-Martin de Tallevende),
- Le 19 décembre 2012 après-midi à Roullours (secteur Vaudry / Roullours / Truttemer),
- Le 20 décembre 2012 matin à Saint-Germain de Tallevende (secteur Maisoncelles-la-Jourdan / Saint-Germain de Tallevende).

Des binômes se sont alors constitués pour travailler sur chaque secteur de leur commune et ont reçu les grilles de caractérisation des haies, les photos aériennes du secteur à inventorier et un livret méthodologique.

Une réunion d'information auprès des agriculteurs a été organisée le 5 février 2013 afin d'expliquer le travail qui allait être réalisé dans le cadre de l'inventaire des haies.

Le travail d'inventaire des haies sur le terrain a eu lieu entre la fin décembre 2012 et mars/avril 2013.

L'ensemble du travail d'inventaire a ensuite été cartographié sous SIG (Système d'Information Géographique) et analysé.
Ce travail d'analyse a par ailleurs consisté dans l'assemblage de deux études :

- l'inventaire réalisé par les acteurs locaux pour les communes de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende, Vaudry et Vire
- l'étude d'aménagement foncier sur Truttemer-Le-Grand et Truttemer-Le-Petit

A noter que la grille d'analyse de l'inventaire a été établie en prenant en compte le travail réalisé sur Truttemer-le-Grand et le Petit (étude d'aménagement foncier), afin d'être cohérent par la suite dans les analyses.
Par ailleurs, le travail d'analyse a nécessité de regrouper des types de haies pour s'adapter à Truttemer-le-Grand et le Petit *(Passage de 12 à 8 types de haies),* et faciliter ainsi l'analyse globale.

Les résultats de ce travail d'analyse ont ensuite été présentés en commission intercommunale le 17 juin 2013, puis en commissions communales :

- Le 1er juillet 2013 après-midi à Coulonces (secteur Vire / Coulonces / Saint-Martin de Tallevende),
- Le 2 juillet 2013 matin à Vaudry (secteur Vaudry / Roullours / Truttemer),
- Le 2 juillet 2013 après-midi à Saint-Germain de Tallevende (secteur Maisoncelles-la-Jourdan / Saint-Germain de Tallevende).

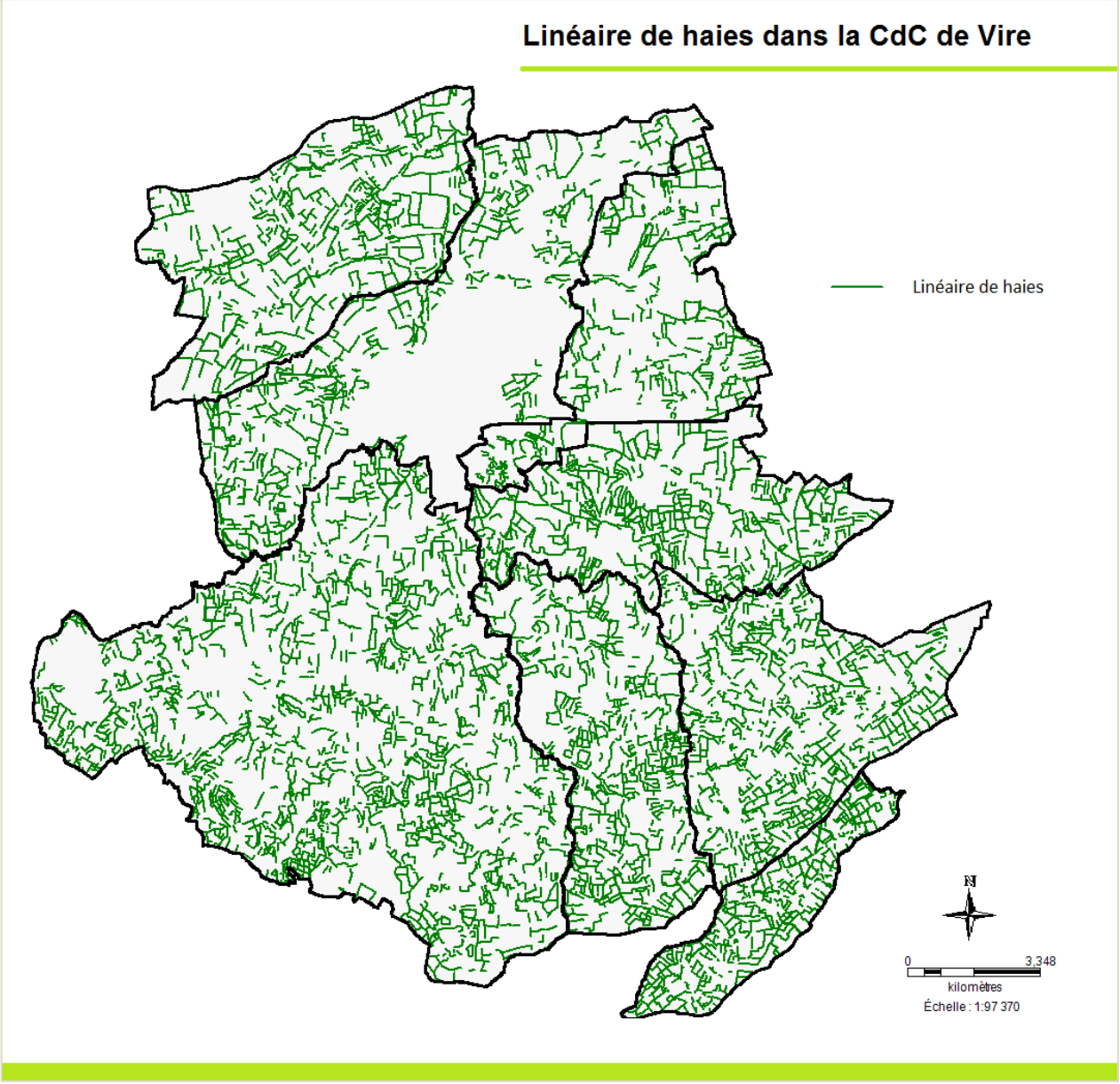
Enfin, des affiches ont été exposées dans chaque mairie fin 2013, présentant à la fois le travail global, et les résultats de la commune concernée, avec la mise à disposition d'un cahier de remarques pour le public.

Résumé de l'analyse de l'inventaire des haies

Les principaux résultats de l'analyse des haies sont exposés ci-dessous :

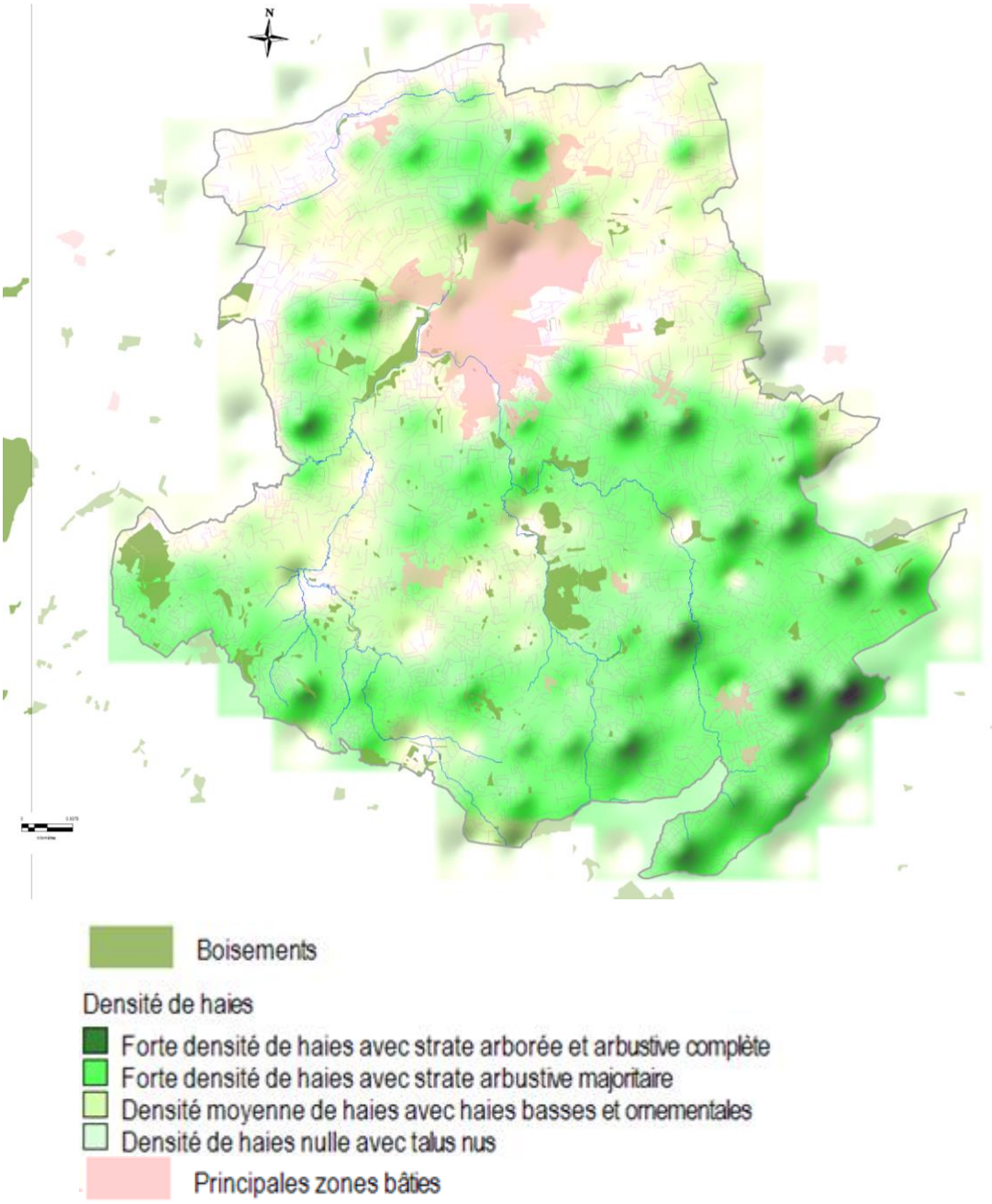
Densité des haies

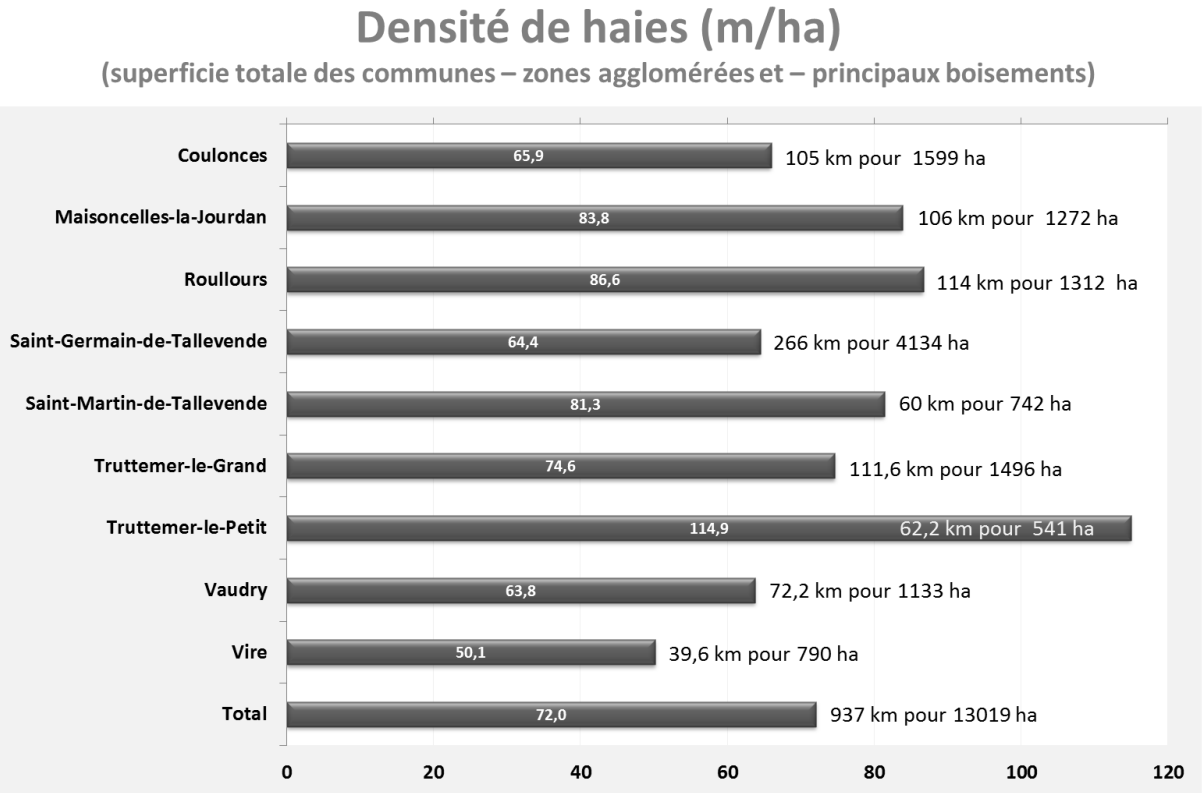
- Sur les 14032 ha de superficie de Vire Normandie, il a été inventorié 937,84 km de haies, ce qui représente une densité de 66,8m linéaire de haies par hectare. Mais lorsque la superficie des zones agglomérées et des principaux boisements est déduite de la précédente surface (soit 13266 ha), alors la densité s'élève à **72 ml par hectare**.
- Par comparaison, les secteurs denses de bocage du centre Manche avoisine les 170 ml/ha, contre 10 à 20 ml/ha dans le secteur de la Plaine de Caen. Considère qu'un secteur est bocager à partir d'une densité de 65 à 70 ml/ha. Le territoire de l'ex-Basse-Normandie a une densité de 69 ml/ha (59 ml/ha dans le Calvados, 94 ml/ha dans la Manche et 55 ml/ha dans l'Orne).
- C'est Truttemer-le-Petit qui a la plus forte densité de haies (114,9 ml/ha) et Vire qui présente la plus faible densité (50,1 ml/ha). La partie Sud-Est du territoire montre globalement une densité de haies plus dense que la partie Nord.



Une cartographie représentative de la densité et de la qualité des haies a été réalisée sur SIG par le biais d'une grille de maille 100m x 100m. Une note a été attribuée au maillage bocager au sein de chaque maille, tenant compte d'une part du linéaire de haies et d'autre part de sa typologie (plus une haie est de bonne qualité, plus sa note est grande). Une couleur est attribuée ensuite à la maille selon la note globale obtenue.

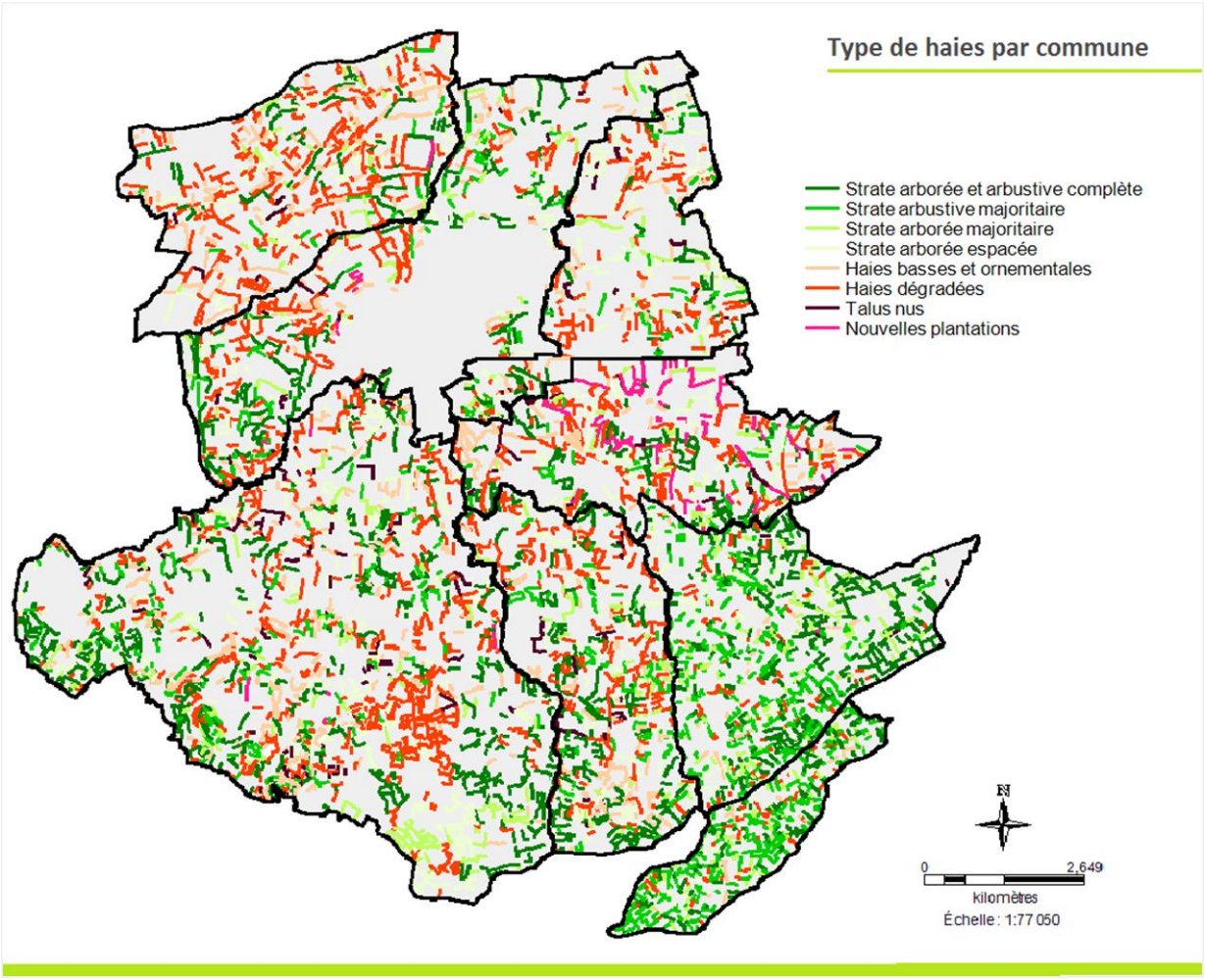
Cartographie représentative de la densité et de la qualité des haies

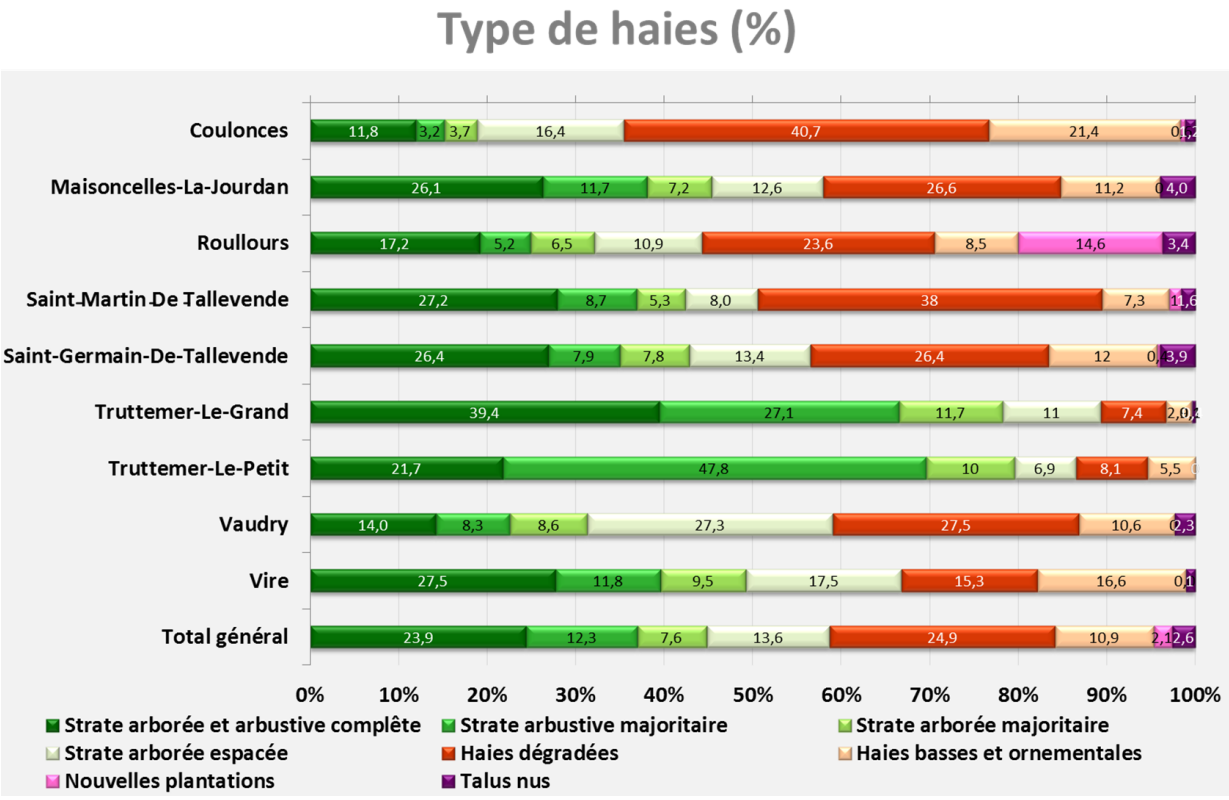




Type de haies

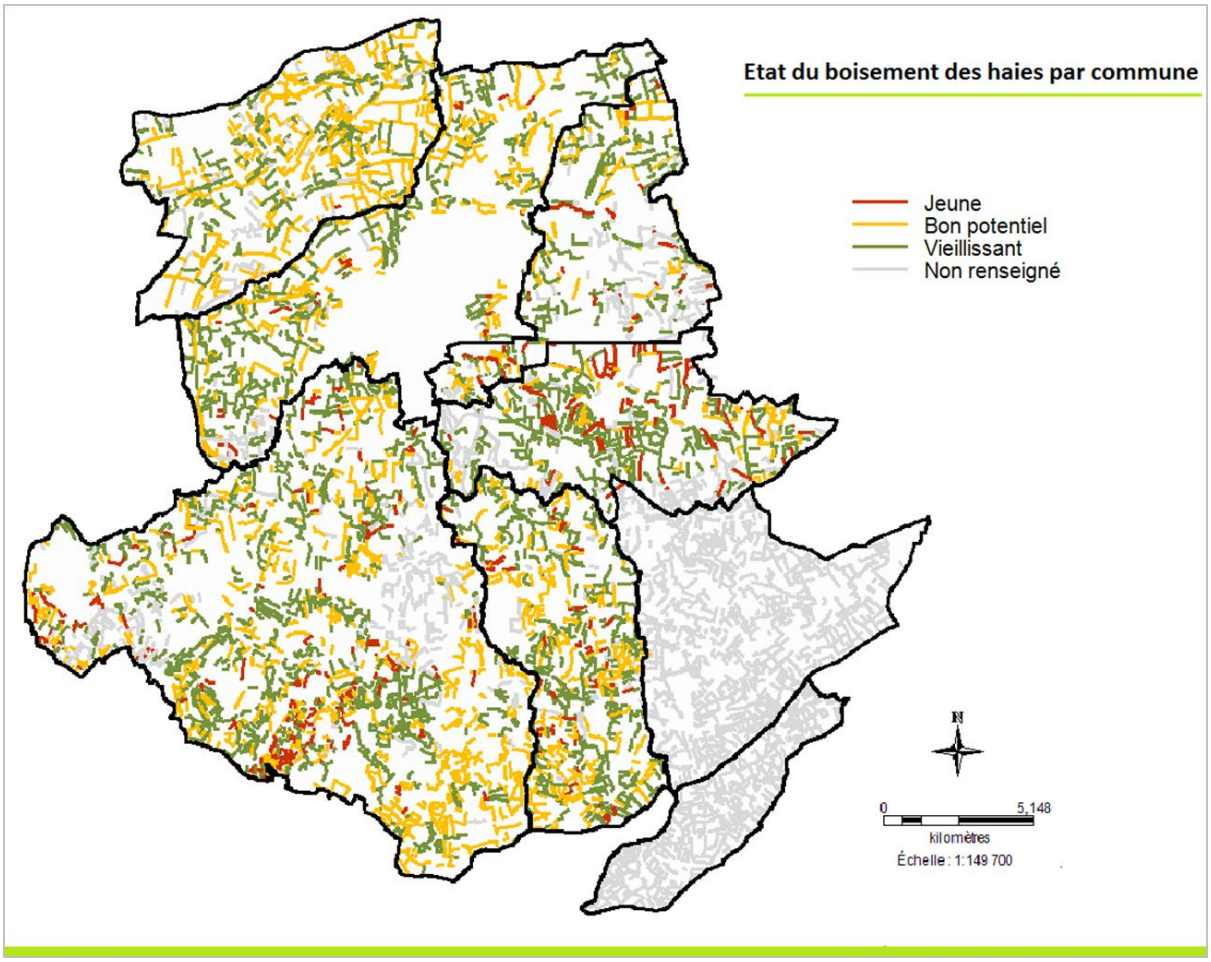
- Les haies principalement rencontrées sont :
    - Des haies dégradées pour 24,9% du linéaire,
    - Des haies complètes (strate arborée et arbustive complète) pour 23,9% du linéaire,
    - Des haies aux strates arborées espacées pour 13,6% du linéaire,
    - Des haies aux strates arbustives majoritaires pour 12,3% du linéaire,
    - Des haies basses et ornementales pour 10,9% du linéaire,
    - Des haies aux strates arborées majoritaires pour 7,6% du linéaire,
    - Des talus nus pour 2,6% du linéaire,
    - Des nouvelles plantations pour 2,1% du linéaire.
- Des différences apparaissent selon les communes déléguées :
    - A Vaudry, les haies aux strates arborées espacées sont majoritaires avec 27,3% du linéaire de la commune déléguée (correspondant « visuellement » à l'image qu'on se fait du bocage de la commune)
    - A Roullours, qui a fait l'objet d'un aménagement foncier assez récent, les nouvelles plantations atteignent 14,6% du linéaire
- Les haies semblent de meilleure qualité (nombre de strates, espacement de la strate arborée…) dans la partie Sud du territoire de Vire Normandie.
- La densité des haies et leurs qualités (types de haies) pourraient s'expliquer la topographie et l'occupation du sol qu'elle engendre. Le Sud du territoire est de nature vallonnée, dans lequel se trouvent en majorité de petites parcelles herbagères et bocagères. Dans la partie Nord, plus plane, les parcelles bocagères sont moins nombreuses et plus grandes, et beaucoup d'entre elles sont dédiées à la culture.

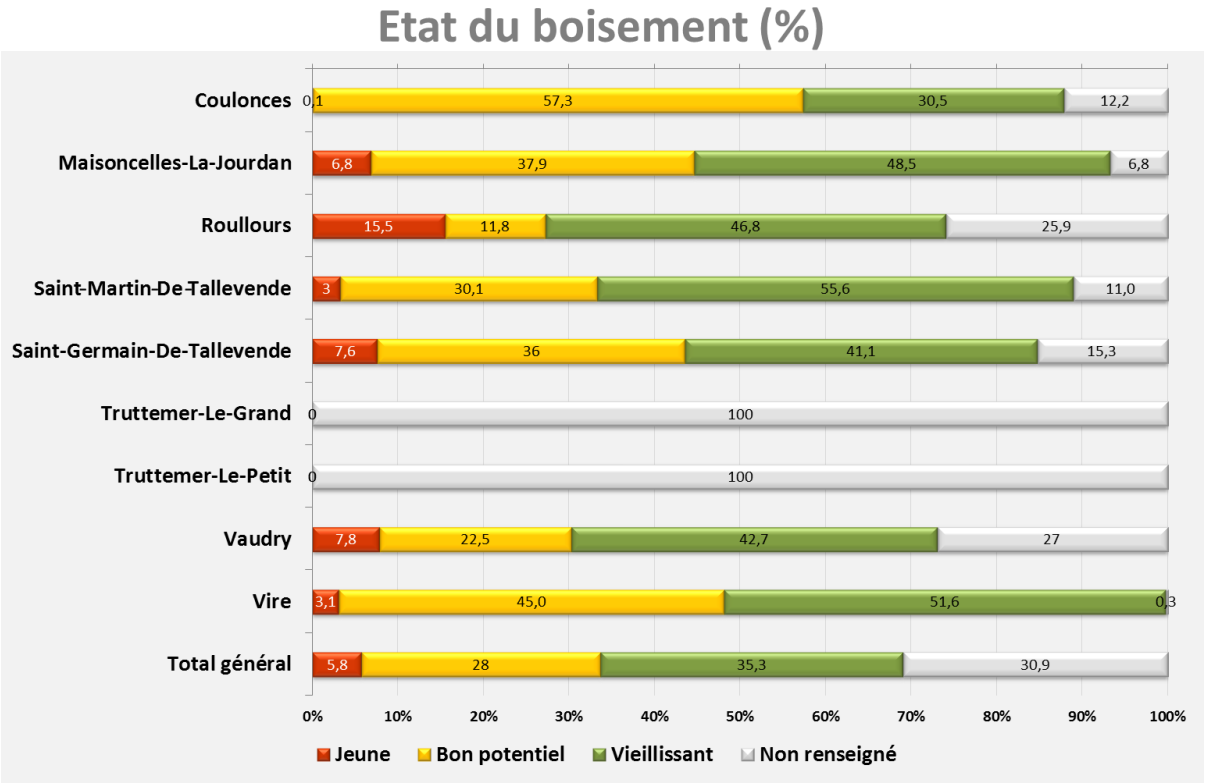

Type de haies par commune
Strate arborée et arbustive complète
Strate arbustive majoritaire
Strate arborée majoritaire
Strate arborée espacée
Haies basses et ornementales
Haies dégradées
Talus nus
Nouvelles plantations
N
0
2,649
kilomètres
Échelle : 1:77 050


Type de haies (%)
Coulonces 11,8 3,2 3,7 16,4 40,7 21,4
Maisoncelles-La-Jourdan 26,1 11,7 7,2 12,6 26,6 11,2 4,0
Roullours 17,2 5,2 6,5 10,9 23,6 8,5 14,6 3,4
Saint-Martin-De-Tallevende 27,2 8,7 5,3 8,0 38 7,3
Saint-Germain-De-Tallevende 26,4 7,9 7,8 13,4 26,4 12 3,9
Truttemer-Le-Grand 39,4 27,1 11,7 11 7,4
Truttemer-Le-Petit 21,7 47,8 10 6,9 8,1 5,5
Vaudry 14,0 8,3 8,6 27,3 27,5 10,6
Vire 27,5 11,8 9,5 17,5 15,3 16,6
Total général 23,9 12,3 7,6 13,6 24,9 10,9 2,1 2,6
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
Strate arborée et arbustive complète
Strate arbustive majoritaire
Strate arborée majoritaire
Strate arborée espacée
Haies dégradées
Haies basses et ornementales
Nouvelles plantations
Talus nus

Etat du boisement

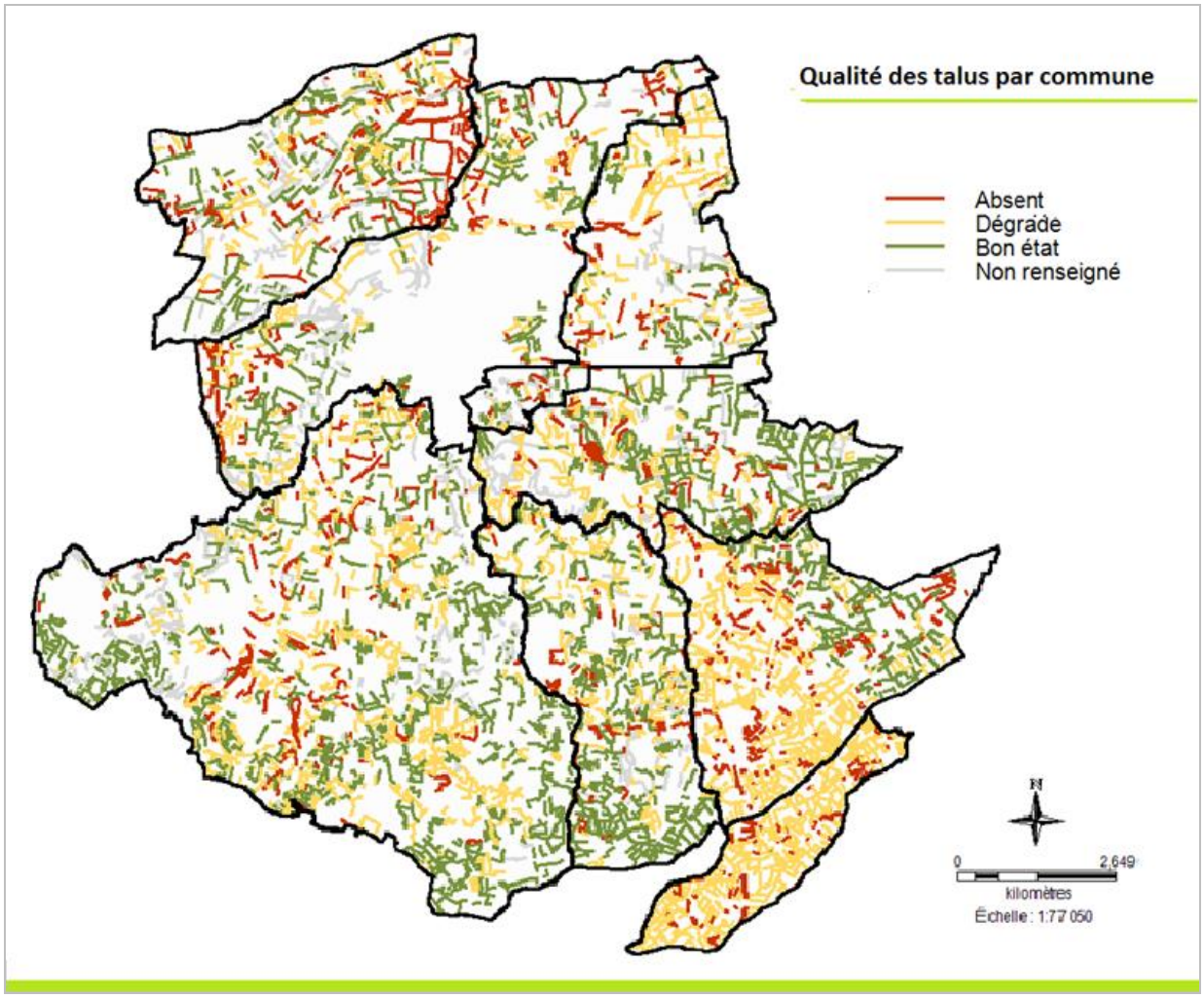
- Les haies ont été caractérisées selon l'état du boisement de la façon suivante :
    - 35,3% du linéaire de haies sont considérées comme vieillissantes,
    - 38% du linéaire de haies sont considérées comme ayant un bon potentiel,
    - 5,8% du linéaire de haies sont considérées comme jeunes,
    - Et 30,9% du linéaire n'ont pas été caractérisées.
- Parmi les haies dégradées, 64,7% d'entre elles sont des haies vieillissantes.
- Parmi les haies aux strates arborée et arbustive complètes, 46,4% d'entre elles sont considérées comme des haies ayant un bon potentiel.
- Mais une haie peut rapidement passer d'un état à l'autre et notamment de bon potentiel à vieillissant, si elle subit des coupes sans penser à sa régénération.

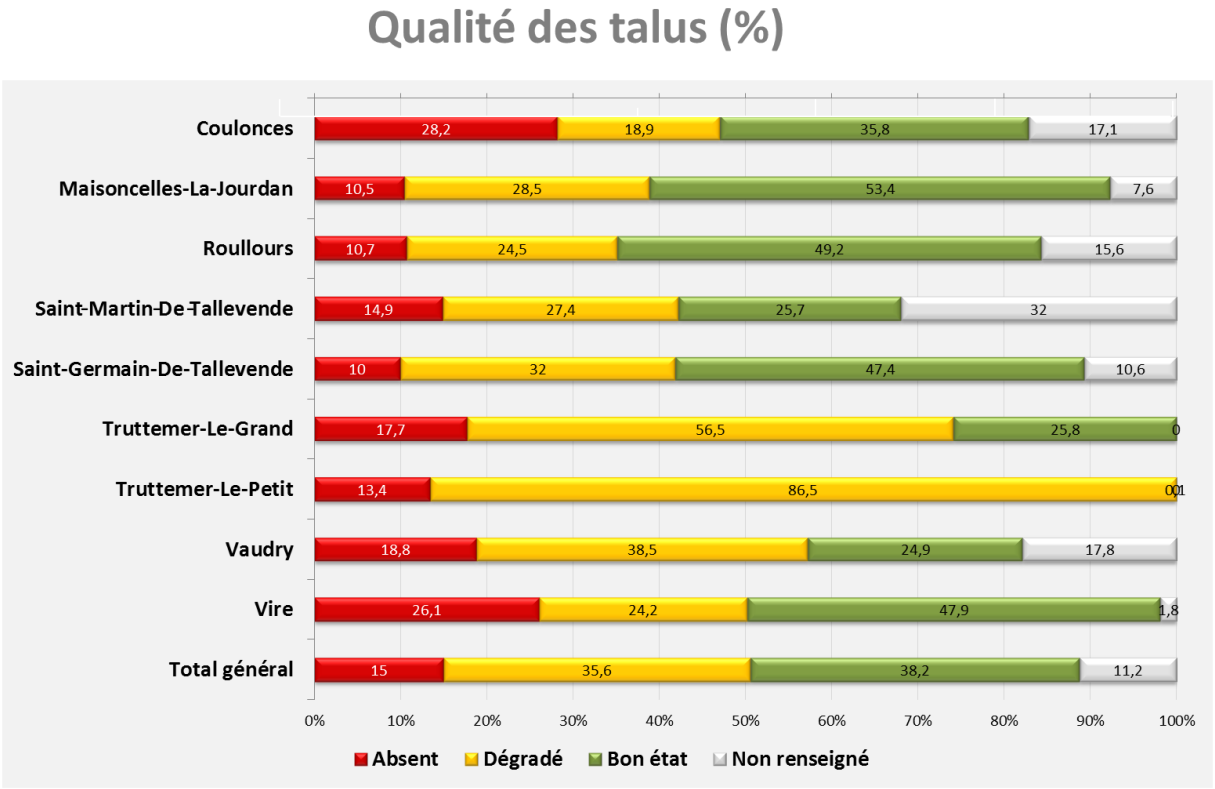

Etat du boisement des haies par commune
Jeune
Bon potentiel
Vieillissant
Non renseigné
N
0
5,148
kilomètres
Échelle : 1:149 700


Etat du boisement (%)
Coulonces 0,1 57,3 30,5 12,2
Maisoncelles-La-Jourdan 6,8 37,9 48,5 6,8
Roullours 15,5 11,8 46,8 25,9
Saint-Martin-De-Tallevende 3 30,1 55,6 11,0
Saint-Germain-De-Tallevende 7,6 36 41,1 15,3
Truttemer-Le-Grand 0 100
Truttemer-Le-Petit 0 100
Vaudry 7,8 22,5 42,7 27
Vire 3,1 45,0 51,6 0,3
Total général 5,8 28 35,3 30,9
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
Jeune
Bon potentiel
Vieillissant
Non renseigné

Qualité des talus

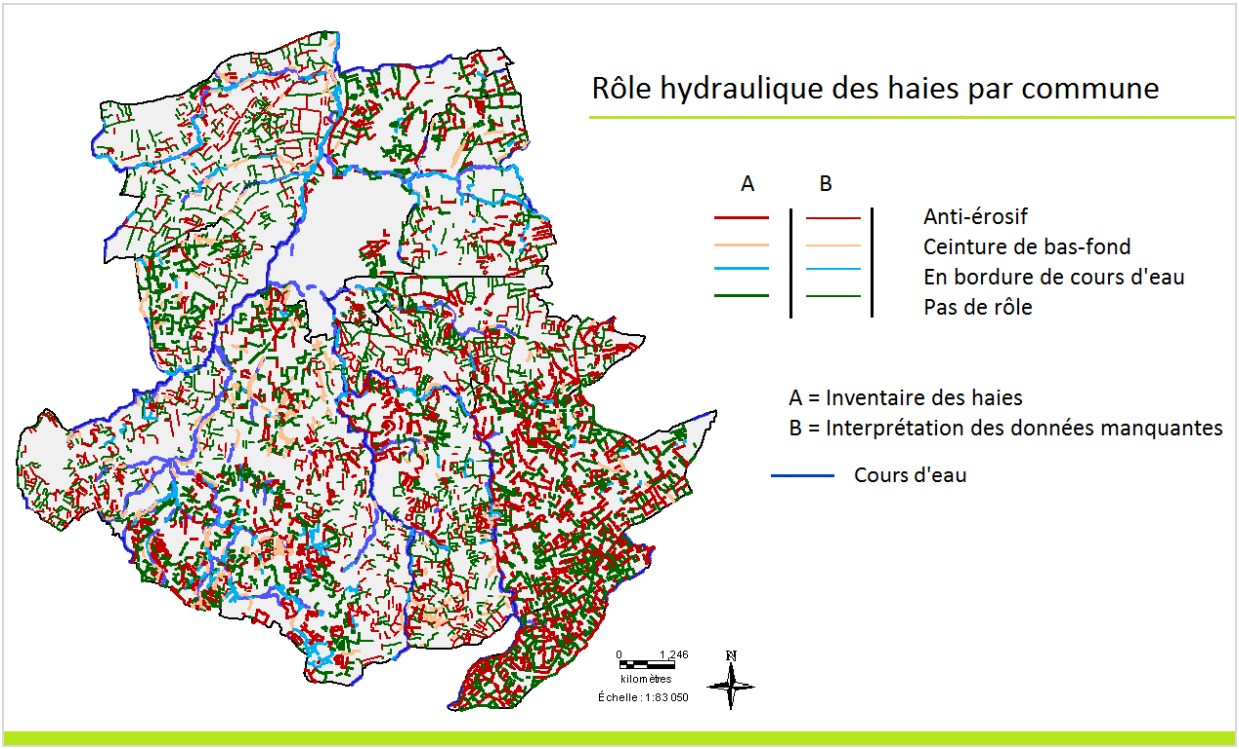
- Les haies ont été caractérisées selon l'état de leur talus de la façon suivante :
    - 38,2% du linéaire de haies ont un talus en bon état,
    - 35,2% du linéaire de haies ont un talus dégradé,
    - 15% du linéaire de haies ne présentent pas de talus,
    - 11,2% du linéaire de haies n'ont pas été caractérisées.
- Les talus sont généralement absents pour les haies situées en bordure de cours d'eau, ou en fond de vallée. Ainsi, Coulonces, assez plane dans sa partie avale, a 28,2% de son linéaire de haies qui ne possède pas de talus.
- Truttemer-le-Petit et Truttemer-le-Grand ont un important linéaire de haies aux talus dégradés (respectivement 85,6% et 56,5%). Une explication de ces chiffres pourrait être liée à la présence de nombreux hêtres sur les haies, qui donnent un aspect au talus « en dentelle », et ainsi considérée comme dégradé.
- La qualité des sols pourrait également expliquer la dégradation des talus (racines ne pouvant pas s'enraciner correctement).

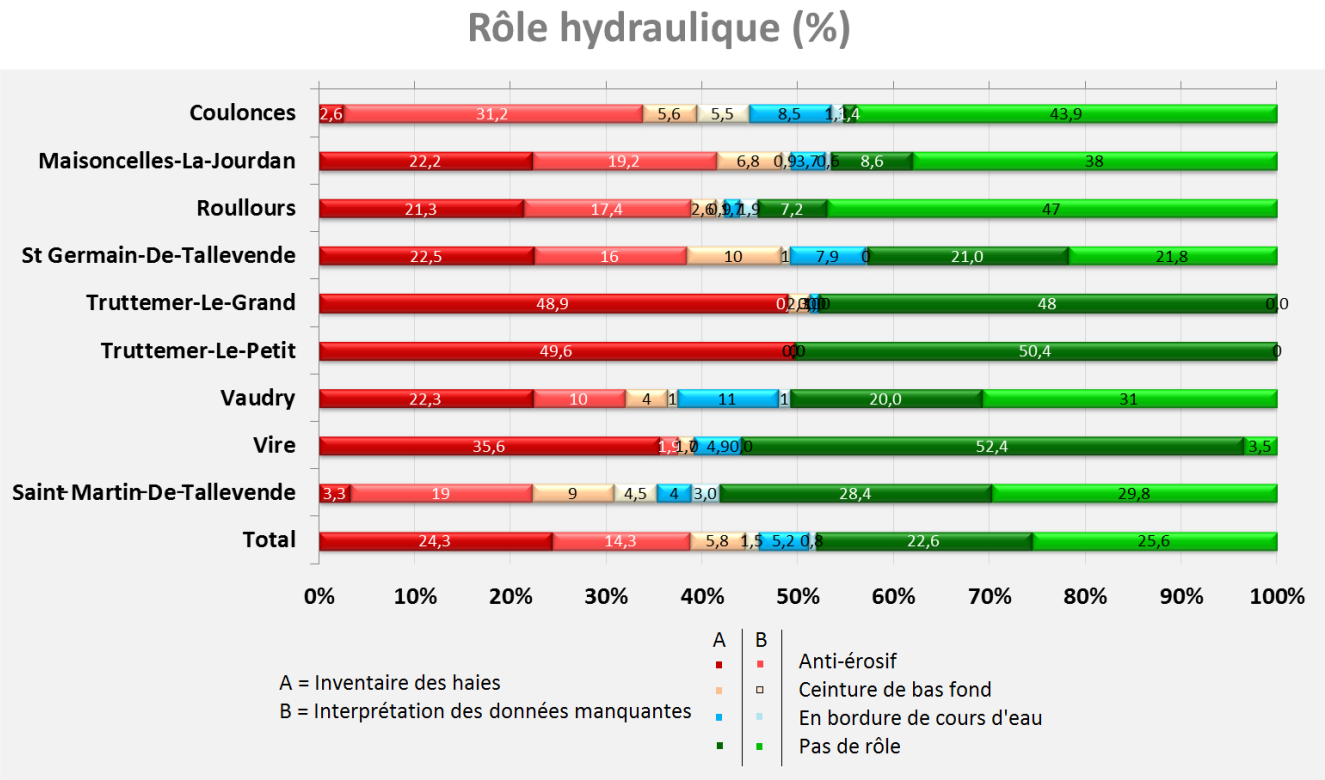

Qualité des talus par commune
Absent
Dégradé
Bon état
Non renseigné
N
0
2,649
kilomètres
Échelle : 1:77 050


Qualité des talus (%)
Coulonces 28,2 18,9 35,8 17,1
Maisoncelles-La-Jourdan 10,5 28,5 53,4 7,6
Roullours 10,7 24,5 49,2 15,6
Saint-Martin-De-Tallevende 14,9 27,4 25,7 32
Saint-Germain-De-Tallevende 10 32 47,4 10,6
Truttemer-Le-Grand 17,7 56,5 25,8 0
Truttemer-Le-Petit 13,4 86,5 001
Vaudry 18,8 38,5 24,9 17,8
Vire 26,1 24,2 47,9 1,8
Total général 15 35,6 38,2 11,2
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
Absent
Dégradé
Bon état
Non renseigné

Rôle hydraulique

- Les haies n'ayant pas toutes été caractérisées sur le paramètre « rôle hydraulique », l'inventaire a été complété par une analyse sur photo aérienne avec les courbes topographiques afin d'identifier d'autres haies pouvant avoir un rôle hydraulique.
- Les haies ont été caractérisées selon leur caractère hydraulique de la façon suivante :
    - 48,2% du linéaire de haies n'ont pas de rôle hydraulique
    - 38,6% du linéaire de haies ont un rôle anti-érosif (haies perpendiculaires à la pente)
    - 7,3% du linéaire de haies correspondent à des ceintures de bas-fonds (haies séparant les terrains humides de fonds de vallée et les terrains plus secs situés en amont)
    - 5,9% du linéaire de haies sont situées en bordure de cours d'eau.
- Le secteur Sud, Sud-Est présente un linéaire de haies anti-érosives plus important que le Nord, du fait même de la topographie (plus accidentée au Sud qu'au Nord).
- Le rôle anti-érosif des haies sera amoindri en cas de haies de type dégradées, et pourra même disparaître si le talus vient lui aussi à disparaître.


Rôle hydraulique des haies par commune
A
B
Anti-érosif
Ceinture de bas-fond
En bordure de cours d'eau
Pas de rôle
A = Inventaire des haies
B = Interprétation des données manquantes
Cours d'eau
0 1,246
kilomètres
Échelle : 1:83 050
N


Rôle hydraulique (%)
Coulonces
Maisoncelles-La-Jourdan
Roullours
St Germain-De-Tallevende
Truttemer-Le-Grand
Truttemer-Le-Petit
Vaudry
Vire
Saint-Martin-De-Tallevende
Total
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
A = Inventaire des haies
B = Interprétation des données manquantes
A
B
Anti-érosif
Ceinture de bas fond
En bordure de cours d'eau
Pas de rôle

Analyse par bassins versants

Il a également été réalisé une analyse par bassin versant. Il en est ressorti les éléments suivants :

- Faible densité pour les bassins versants du Nord du territoire (Brevogne et Vire aval)
- Densités plus importantes les bassins versants du Sud (Vire amont, la Diane, Virène)
- Différence de qualité de haies (types de haies) pour la Vire entre l'amont et l'aval

3.3.8. Synthèse des propositions

Lors des différentes réunions concernant l'inventaire de haies, des remarques et des propositions ont été exprimées. Elles ont été regroupées ci-après afin d'aider la commission intercommunale dans ses décisions sur l'utilisation et la finalité de l'inventaire. L'objectif est de savoir comment cet inventaire pourra être utilisé dans le cadre du PLU (ex-PLUi) ou pourrait être utile à certains projets de territoire.

Tout d'abord, concernant les acteurs locaux ayant participé à l'inventaire de terrains, le point de vue des participants est unanime. La méthodologie a relativement bien été comprise grâce aux différents documents fournis (méthodologie, photo aérienne). Travailler en équipe a également été appréciée. Trois jours ont généralement été nécessaires pour réaliser l'inventaire de chaque secteur dont la superficie était d'environ 500 ha, et n'a pas semblé trop long aux binômes. Enfin, le recensement des haies a permis aux participants de découvrir ou redécouvrir leur territoire. La réalisation de l'inventaire en période hivernale (sans feuilles) a permis de relever des haies depuis le lointain, alors qu'en période estivale, il aurait fallu effectuer plus de déplacements.
Les problèmes encourus durant l'inventaire concernent principalement l'acceptation des agriculteurs et des propriétaires, la météo, et le recensement des haies dans les espaces urbanisés ou en bordure des villes, la difficulté de certains endroits.

Deux secteurs à enjeux semblent apparaître :

- La partie Sud du territoire de Vire Normandie qui constitue une réserve en eau importante, et un soutien d'étiage pour la Vire. Le maintien des haies, en particulier à rôle hydraulique, est important pour pérenniser ce rôle de réservoir.
- Le secteur en pente de Vaudry (qui fait la liaison entre le fond de vallée de l'Allière et les points hauts) présente un enjeu paysager, car ce secteur étant visible depuis la RD 407, il correspond à une vitrine du paysage virois. Or le paysage virois étant associé au bocage, il est important de préserver et d'entretenir les haies de ce secteur, d'autant plus que les haies y ont un rôle anti-érosif important compte-tenu de la pente.

La présentation des résultats par commune et par bassin versant a conduit à des réflexions sur la finalité de l'inventaire. A ce titre, plusieurs propositions ont été unanimes :

- Les exploitants agricoles et les élus ne souhaitent pas que les haies soient protégées ou classées. Il n'est pas souhaité que le bocage soit mis sous cloche car une haie « c'est vivant ». Par ailleurs, une protection de haie sans que son entretien soit assuré ne servirait à rien, et pourrait avoir l'effet contraire, à savoir sa disparition.
- Les élus souhaitent plutôt procéder par une sensibilisation des habitants et des exploitants sur le rôle de la haie et à l'importance de les préserver.

- Afin que les haies soient entretenues, une filière bois pourrait être mise en place, associées à des plans de gestion. Cet entretien permettrait de pérenniser le bocage, et ainsi de conserver les atouts qu'apporte ce bocage (tourisme, qualité de l'eau).
- Mais développer la filière bois nécessite qu'il y ait des débouchés sur place pour que ça fonctionne. Il pourrait être envisagé que certains équipements soient chauffés au bois, que les appels d'offre soient rédigées de telle sorte à favoriser les circuits courts, l'environnement et l'insertion sociale.
- Il a été émis l'idée de créer un emploi ou une mission dédiée au développement de cette filière bois. La personne en charge de cette mission serait alors un interlocuteur privilégié pour travailler avec les exploitants agricoles (mise en place de plans de gestion, réflexion sur les échanges de parcelles et des restructurations parcellaires locales privilégiant les arasements ou la régénération de haies dégradées et les plantations de haies idéalement localisées (perpendiculaire à la pente, intérêt paysager…).
- L'entretien des haies est une problématique importante. Les exploitants ont de moins en moins de temps pour réaliser cet entretien. Par ailleurs, la façon d'entretenir la haie est importante afin d'assurer sa pérennité (éviter les coupes à blanc, épargner les baliveaux…)

4. PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

4.1. Contexte règlementaire

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement a renforcé le rôle du PLU en matière de préservation de l'environnement, des paysages et des continuités écologiques. Depuis, la Trame Verte et Bleue doit y être prise en compte.

Intégrer la démarche dans les différents volets du PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie permet de préserver :

- au titre de la Trame verte, les zones bénéficiant de mesures de protection, ainsi que les espaces naturels qui les relient ;
- au titre de la Trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique, au regard de la ressource en eau ou de leur patrimoine paysager ;
- au titre de la Trame Verte et Bleue, les espaces de promenade et de loisirs et les milieux naturels à vocation paysagère et environnementale.

La commune nouvelle de Vire Normandie abrite une biodiversité et des paysages ordinaires et emblématiques potentiellement favorables aux continuités écologiques. La définition d'une Trame Verte et Bleue ne suppose pas que les éléments qui y figurent sont désormais figés, mais plutôt qu'ils sont identifiés comme importants pour le maintien de la biodiversité.

4.2. Continuités écologiques potentielles

Les continuités écologiques potentielles ont été identifiées d'après le projet de SRCE, le SCoT du Bocage et le patrimoine naturel du territoire

4.2.1. D'après le SRCE de Basse-Normandie

Contexte :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE doit être l'outil régional de la Trame Verte et Bleue. Au titre de l'article L371-3 du Code de l'Environnement, il doit identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et déterminer les enjeux en matière de préservation des continuités écologiques et des paysages. Son objectif est de proposer « *un plan d'action stratégique et des outils adaptés* », pour aider à une meilleure prise en compte de la démarche au niveau local.

Le SRCE de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil Régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE de Basse-Normandie identifie, entre autres :

- les enjeux régionaux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- les continuités écologiques régionales ;
- des objectifs par grands types de milieux ;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique.

Ces éléments sont à prendre en compte dans le PLU.

Le SRCE de Basse-Normandie est constitué de plusieurs pièces, dont l'atlas, le diagnostic et le plan d'actions, qui donnent des indications sur les continuités écologiques à petite et à grande échelles. Ces pièces

expliquent aussi, par zone, les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Pour correctement décliner la démarche au niveau local, il convient de s'y référer.

Prise en compte du SRCE et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local

D'après le SRCE de Basse-Normandie, le Bocage Virois comporte des réservoirs de biodiversité aquatiques d'intérêt régional, et des corridors écologiques terrestres et humides plus ou moins fonctionnels. Ils sont entrecoupés par des éléments « fragmentants », tels que les zones bâties, d'une superficie supérieure à 10 ha. Ces ruptures sont à considérer, pour identifier les continuités écologiques à privilégier au nom de la Trame Verte et Bleue.

Le bocage virois est traversé par des cours d'eau de qualité, tels que la Vire et ses affluents, et par des zones humides. Dans le Sud du territoire de Vire Normandie, ces éléments constituent des continuités écologiques « bleues » d'intérêt régional. Leur qualité est néanmoins amoindrie à l'aval des ouvrages hydrauliques et des villes qu'ils traversent, telles que Vire. Il est prévu par le SRCE de Basse-Normandie et par le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie de préserver les milieux aquatiques et humides. Un axe du PADD a été prévu à cet effet.

Les prairies herbagères et bocagères sont nombreuses sur le territoire. Au sud de Vire Normandie, souvent reliées les unes aux autres, elles constituent des corridors écologiques fonctionnels. Elles sont dites peu fonctionnelles aux abords des axes de transport ou des zones bâties.

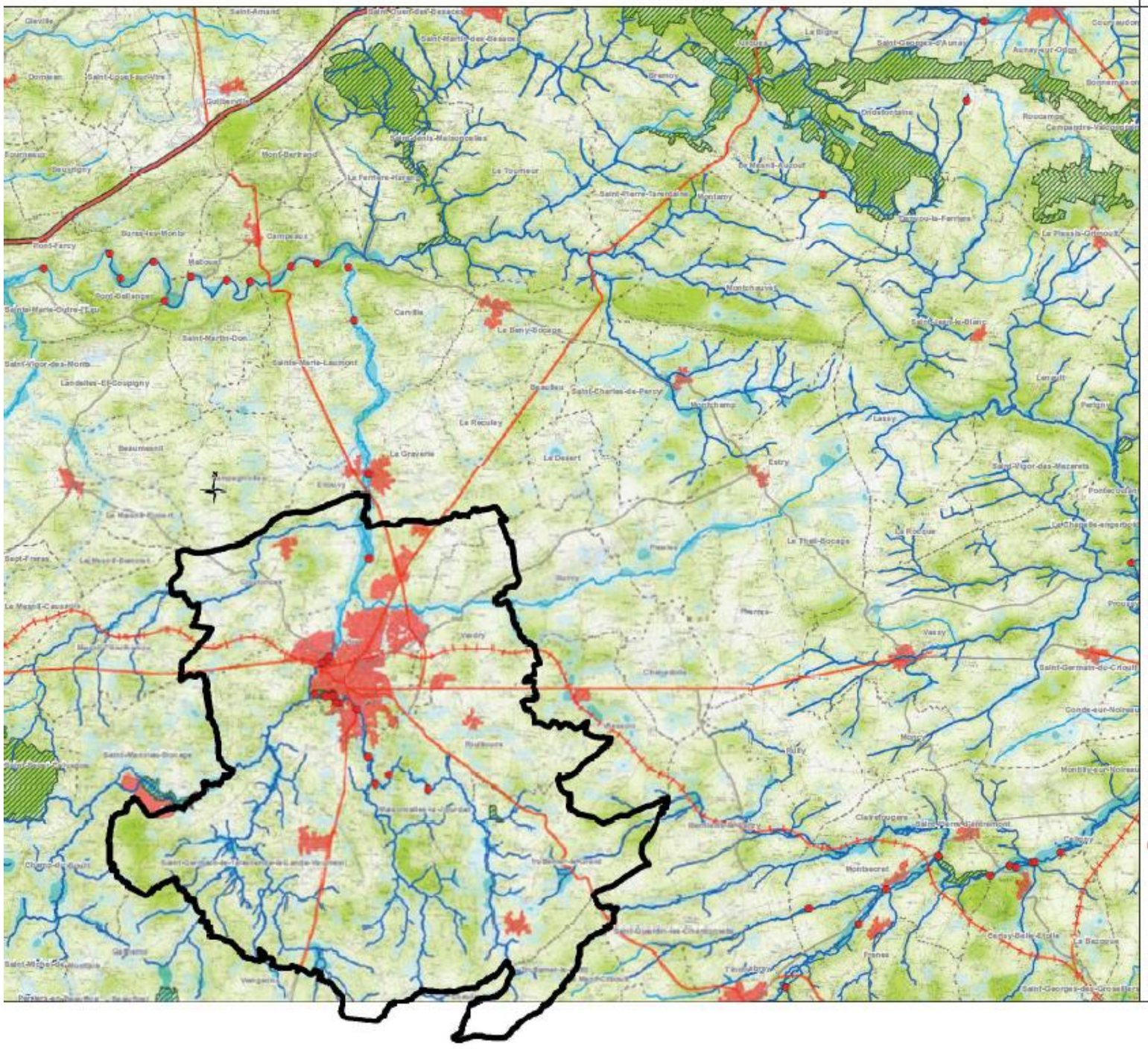
L'inventaire réalisé dans la commune nouvelle de Vire Normandie a permis d'identifier des haies comme des éléments à enjeux pour le paysage, le cadre de vie et l'environnement. Le PADD prévoit de gérer harmonieusement cette ressource. Selon le SRCE, le Nord de Vire Normandie est « *riche en terre arables au bocage déstructuré,* [ce qui] *crée un relâchement des continuités au sein du territoire. ».* Des orientations devront donc être prises pour y préserver les haies de qualité.

Les 4 axes, les 18 enjeux et les 7 enjeux prioritaires du SRCE sont pris en compte pour identifier la Trame Verte et Bleue sur Vire Normandie. Ainsi, l'objectif n'a pas consisté à les reprendre tels quels, mais de faire en sorte qu'ils soient cohérents avec les orientations du PADD et le projet de territoire.

Vire Normandie : un territoire associant ville et milieux naturels de qualité

D'après le SRCE Basse-Normandie

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BASSE-NORMANDIE



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux

Réservoir de biodiversité de cours d'eau

Corridor écologique de cours d'eau

Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

Corridors

Peu fonctionnels → Fonctionnels

Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Plaine cultivée ou zone non bocagère

Corridors peu fonctionnels →

Corridors fonctionnels →

ELÉMENTS FRAGMENTANTS

Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)

Principaux points de conflits cours d'eau

Infrastructures linéaires :

Autoroutes

Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour

Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour

Voies ferrées

Limite de basses mers

Limites communales

Autres cours d'eau

0 1 2 Km

Echelle 1/100 000 ème

En dessous de cette échelle, les résultats ne sont plus considérés comme valides

Dervenn

16 sur 38

SRCE Basse-Normandie 2013
Réalisation : DERVENN - 2013
Sources : IGN Bd Carto, IGN Bd Carthage, IGN BD TOPO, DREAL BN, Région BN
CG14,50,61, CEN, CEL, GONm, GRETIA, GMN, ONEMA, CETE NC, AESN, AELB, CETE NC

4.2.2. D'après le SCoT du Bocage Virois

Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Virois a été approuvé en février 2013, dans le respect de loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Il encadre les documents d'urbanisme et d'aménagement sur un territoire regroupant alors 4 communautés de communes, dont celle de Vire.

Le SCoT du Bocage Virois préconise la préservation des continuités écologiques, des paysages et de la Trame Verte et Bleue.

Les indicateurs et les orientations environnementales et paysagères prévus par le SCoT ont été pris en compte pour identifier la Trame Verte et Bleue sur Vire Normandie. L'objectif n'a pas consisté à les reprendre tels quels, mais de faire en sorte qu'ils soient cohérents avec les orientations du PADD. Le but est d'assurer un équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains, le maintien (voire la valorisation) des activités socioéconomiques du territoire et l'utilisation économe des espaces naturels.

Prise en compte du SCoT du Bocage Virois et déclinaison des données paysagères au niveau local

Le territoire du SCoT comporte un patrimoine paysager et naturel emblématique du bocage virois. Les vallées humides et encaissées de la Vire et de ses affluents contrastent avec les collines et les crêtes boisées. Les parcelles herbagères et bocagères y sont nombreuses et sont entrecoupées de hameaux épars ou de communes rurales.

Les espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie

D'après le SCoT du Bocage Virois, le Nord et le Sud de Vire Normandie correspondent respectivement au bassin virois (espaces agricoles ouverts avec trame bocagère disséminée) et aux hauteurs du massif granitique de Vire (territoires humides marqués par le maillage bocager et par des boisements disséminés).

Le lac de la Dathée, les cascades du Pont-ès-Retours et la vallée de la Vire constituent des sites « phares » d'attractivité. Ils sont fréquentés par le public et contribuent aux activités de tourisme et de loisirs. Le site des Vaux de Vire, protégé au titre de la loi du 2 mai 1930, est également à prendre en compte. Ces sites ont été identifiés comme des espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie, dans la Trame Verte et Bleue de Vire Normandie.

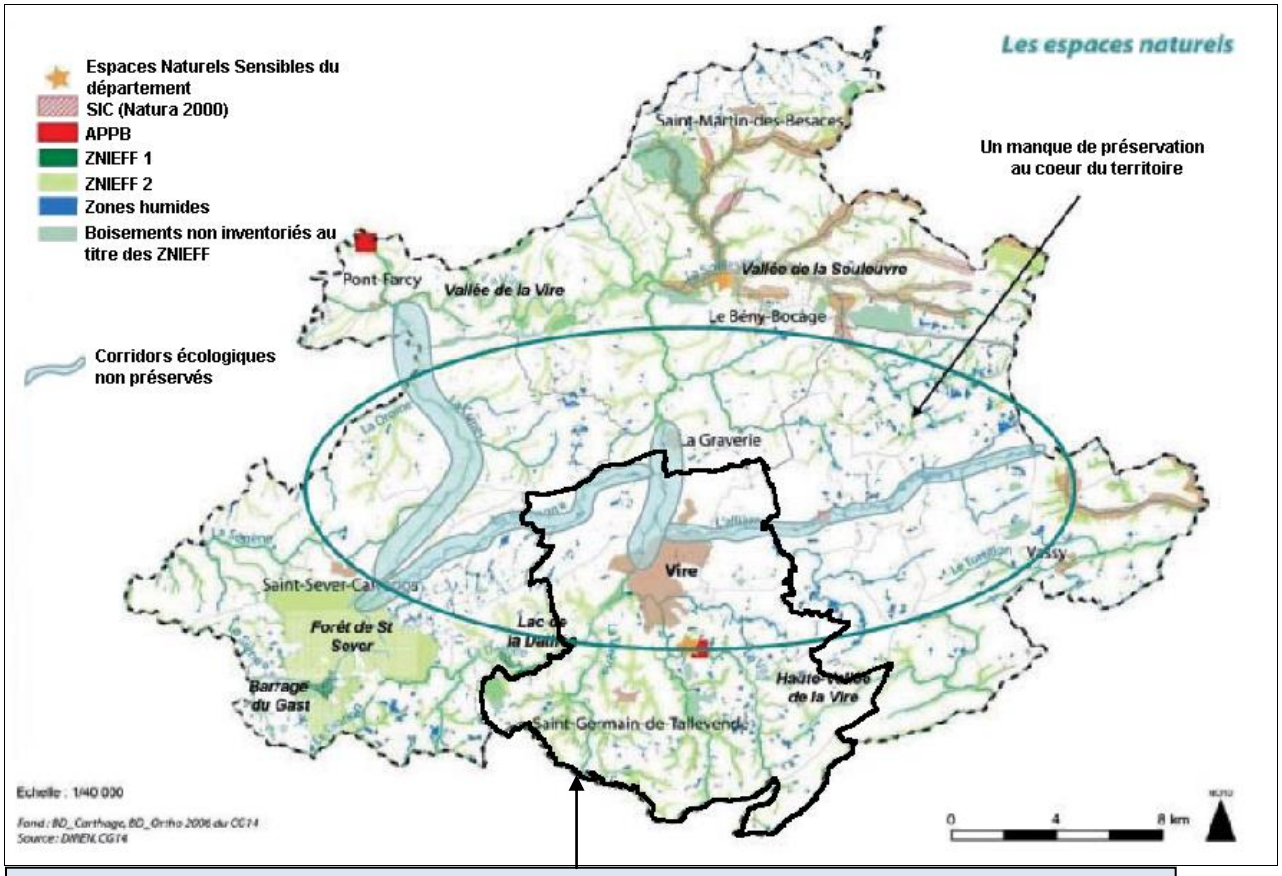
Prise en compte du ScoT du Bocage Virois et déclinaison des données de l'armature verte au niveau local

L'armature naturelle du territoire du SCoT a été définie dans l'état initial de l'environnement du document. La Trame Verte et Bleue y a été identifiée, à partir du recensement des milieux naturels.

Les milieux naturels du bocage virois occupent la majeure partie du territoire. Le SCoT identifie le bocage, les boisements, les vallées et les zones humides comme des éléments remarquables. D'autres milieux naturels sont quant à eux qualifiés de supports d'une biodiversité ordinaire par le SCoT. Ils contribuent au maintien d'espèces typiques du bocage virois (Ex. : Hêtre commun) et sont à préserver, notamment parce qu'ils contribuent à la qualité de vie des habitants.

Le SCoT du Bocage Virois préconise la préservation de la nature ordinaire et emblématique (mesures de protection) :

« *La revalorisation du cœur du territoire et la préservation des zones humides et abords de cours d'eau […], apparaissent essentiels pour la préservation de la biodiversité, mais aussi pour la préservation de la ressource en eau. La restauration et la valorisation du maillage bocager est également un enjeu majeur, les haies représentant des corridors écologiques, principalement pour la petite faune.* » (SCoT du Bocage Virois, 2013) Le PLU a pris en compte ces remarques pour identifier des axes du PADD en conséquence. Ainsi, il est prévu de protéger ces espaces, au nom de la Trame Verte et Bleue.



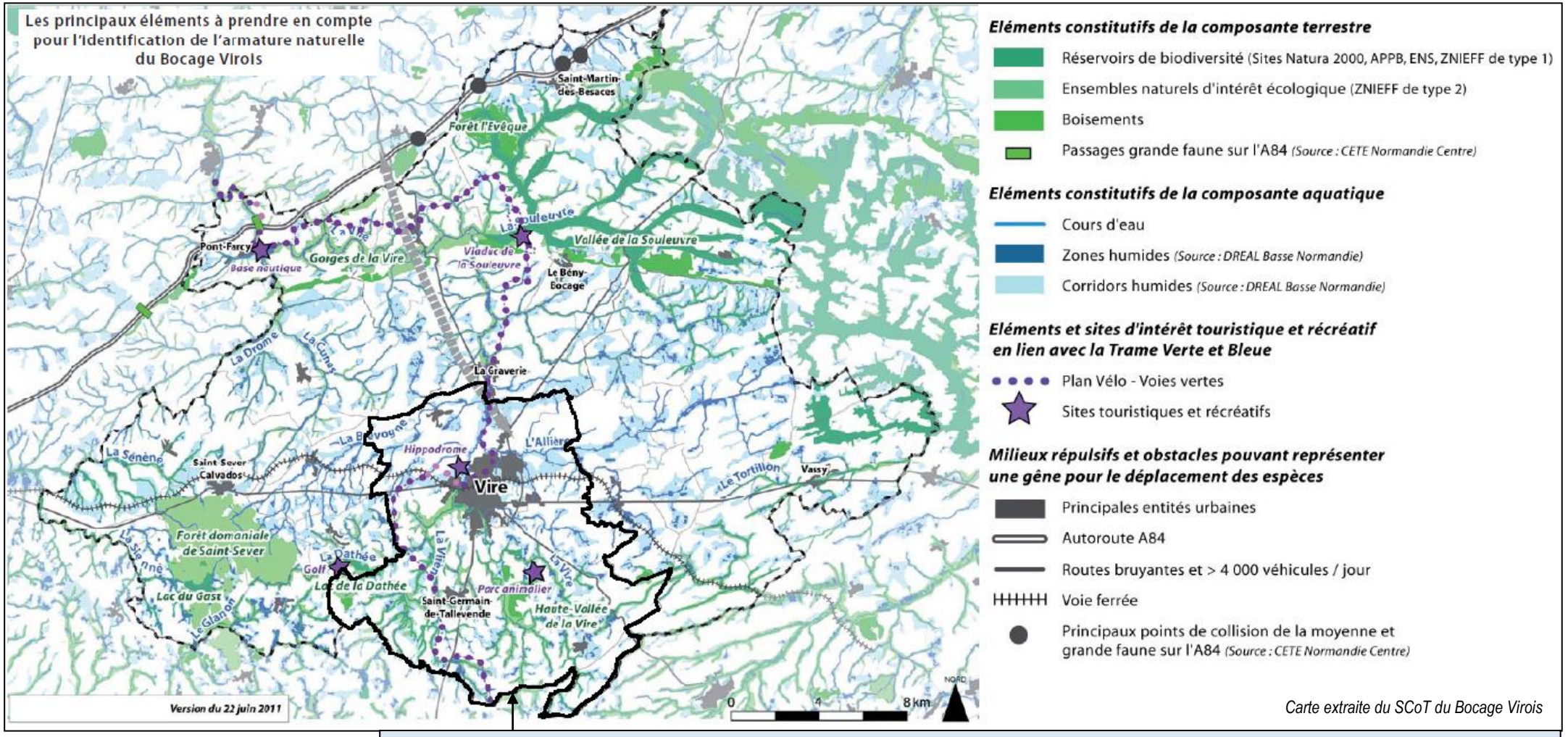
Les données du SCoT ont été détaillées et précisées pour identifier la Trame Verte et Bleue dans Vire Normandie

Malgré leur intérêt écologique, le SCoT du Bocage Virois indique un manque de préservation des espaces naturels et des grands corridors écologiques. Vire Normandie doit ainsi veiller à une meilleure préservation des milieux naturels dans le Nord du territoire, et, notamment, de la vallée de la Vire et de ses affluents. Le PADD a pris des dispositions en ce sens.

L'identification de la Trame Verte et Bleue sur Vire Normandie s'est faite sur la base de l'armature naturelle du territoire du SCoT. Des éléments précieux figurent dans l'annexe 3 de l'état initial de l'environnement du document, tels que :

- Les éléments constitutifs des composantes terrestres, aquatiques et humides ;
- Les éléments et sites d'intérêt touristique et récréatif en lien avec la Trame Verte et Bleue ;
- Les milieux répulsifs et obstacles pouvant représenter une gêne pour le déplacement des espèces ;

Contrairement au SRCE de Basse-Normandie, le SCoT du Bocage Virois a pris en compte l'intégralité des enjeux de la Trame Verte et Bleue. Outre les continuités écologiques, les aspects paysagers, le cadre de vie et la démarche y sont décrits. Ces éléments ont été précisés et détaillés pour prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans le PLU de Vire Normandie.



Carte extraite du SCoT du Bocage Virois

L'armature verte dans le SCoT du Bocage Virois, qui a été détaillée et précisée pour identifier la Trame Verte et Bleue dans la Commune nouvelle de Vire Normandie

4.2.3. D'après le patrimoine naturel du territoire

Eléments constitutifs des composantes terrestres, aquatiques et humides

Comme l'ont précisé le SRCE de Basse-Normandie et le SCoT du Bocage Virois, Vire Normandie présente des habitats d'intérêt écologique, en lien avec les entités paysagères du territoire. Ainsi :

- Le bocage est un élément identitaire du territoire. Il persiste essentiellement dans le Sud du territoire, où les vallées encaissées et les milieux humides sont peu propices à la mise en culture. Les haies assurent plusieurs fonctions : écologique, paysagère, anti-érosion, anti-vent, filière bois-énergie, etc.
- Les boisements sont majoritairement situés au niveau des reliefs les plus escarpés. Ils sont peu nombreux sur le territoire, mais certains sont significatifs. Ces éléments jouent un rôle de corridor pour les espèces appréciant ces milieux (ex : Bécasse des bois). Les orientations nationales préconisent l'identification de 5 sous-trames minimum, tels que les milieux boisés. Ils ont été pris en compte dans le PLU comme éléments de la Trame verte.
- Les vallées et les zones humides sont typiques des têtes de bassin. Elles présentent un intérêt écologique important, notamment en raison de la faible capacité de dispersion des espèces qu'elles accueillent (ex : Tritons *sp.*). Elles contribuent, en outre, à la qualité des cours d'eau et de leurs abords. Elles ont été prises en compte dans le PLU comme éléments de la Trame bleue.

Les mesures de protection et les espaces protégés du territoire

Les zonages de protection et les espaces protégés constituent des réservoirs de biodiversité potentiels. Les milieux naturels « ordinaires » (bocage, boisements, vallées, zones humides) du territoire sont quant à eux des corridors écologiques potentiels. Ils sont à considérer comme éléments de la Trame Verte et Bleue, au titre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

4.2.4. Obstacles et discontinuités écologiques potentiels

Vire Normandie est desservie d'Est en Ouest et du Nord au Sud par des routes départementales (D577, D524, D512, D674). Elle comporte également des zones bâties concentrées et des hameaux dispersés, qui peuvent constituer des éléments de fragmentation de la continuité écologique. En tenant compte des obstacles et des discontinuités écologiques, le but est d'intégrer la « nature » dans Vire Normandie, sans bouleverser ou nuire aux enjeux socioéconomiques. Ainsi, seront privilégiés les espaces qui ne sont pas fragmentés ou ceux présentant un fort intérêt écologique. Pour cette raison, ils ont été identifiés sur la carte d'identification de la Trame Verte et Bleue de Vire Normandie.

4.2.5. Identification et cartographie de la Trame Verte et Bleue

La méthode retenue pour identifier les continuités écologiques sur Vire Normandie se calque volontairement sur celle du SRCE de Basse-Normandie. Elle diverge néanmoins en raison de l'échelle de travail, qui est plus fine. Il a été nécessaire de transposer et de préciser les données du SRCE et du SCoT du Bocage Virois, pour adapter la démarche aux enjeux locaux du territoire.

Synthèse de la méthode d'identification des continuités écologiques régionales

Le SRCE identifie la Trame Verte et Bleue au niveau régional. Cette échelle permet d'identifier les continuités écologiques d'importance régionale, dans lesquelles une majorité d'espèces peut vivre et se déplacer.

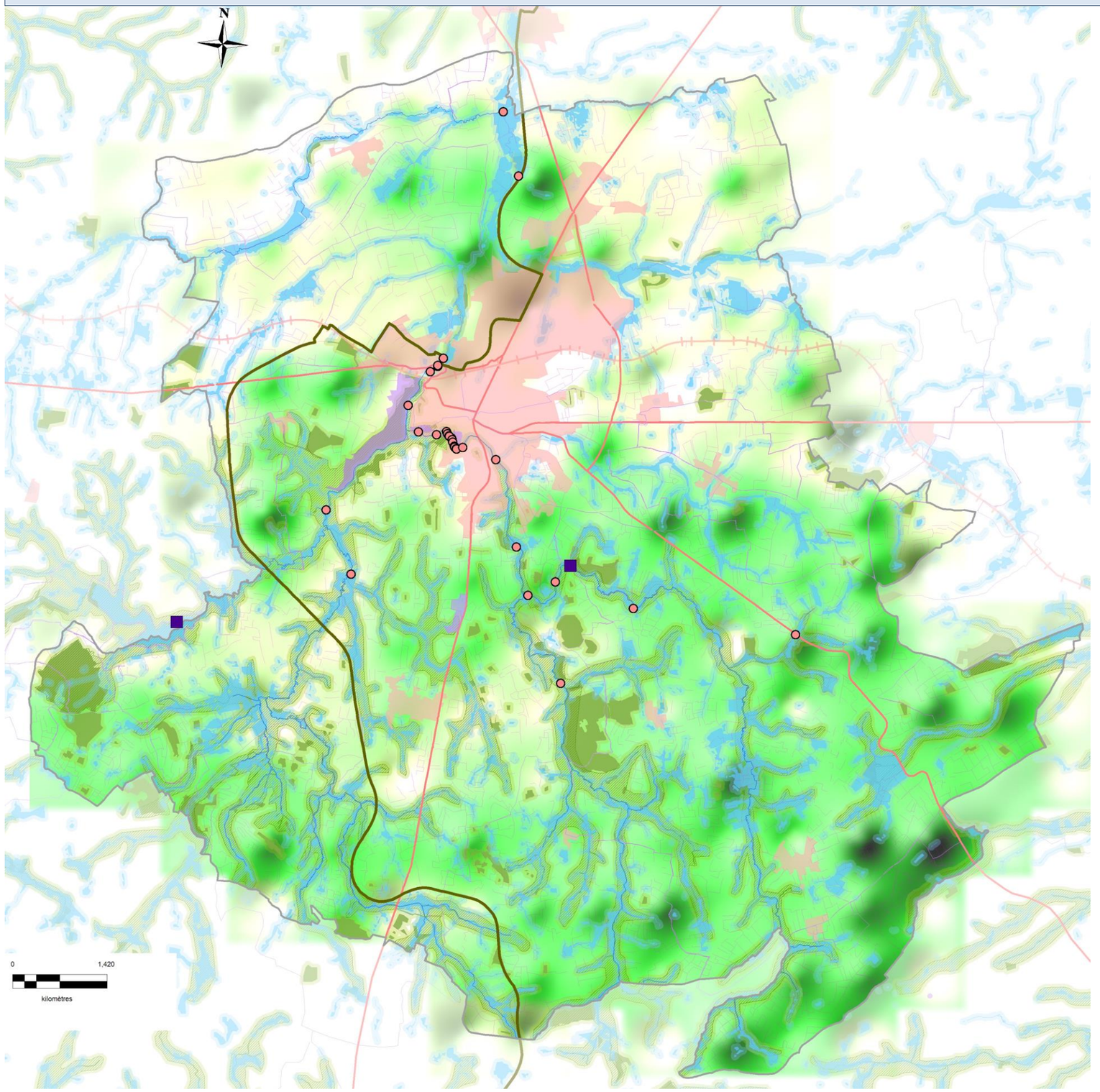
Le SRCE de Basse-Normandie répertorie les continuités écologiques régionales, sur la base des exigences écologiques d'espèces emblématiques. (*Ex. rayon de 500m fixée pour la matrice verte, qui correspond aux exigences du Pique-Prune - coléoptère*) Les corridors écologiques correspondent à un ensemble de milieux aquatiques, humides et/ou terrestres, favorables à la biodiversité. Ils ont pour cette raison été appelés matrice verte et matrice bleue. Aussi, seuls les réservoirs de biodiversité régionaux ont été clairement délimités.

Méthode retenue pour identifier les continuités écologiques locales

Sur la base du SRCE de Basse-Normandie et du SCoT du Bocage Virois, ont été recensées puis cartographiés :

- les continuités écologiques locales :
    - les corridors écologiques aquatiques, définis par le SRCE comme des espaces de vie et de transit de qualité pour les espèces piscicoles ;
    - les zonages de protection, reconnus comme réservoirs de biodiversité « verts » potentiels ;
    - les corridors écologiques « verts et bleus » potentiels, fixés d'après une zone tampon de plus ou moins 50m autour des réservoirs de biodiversité avérés et potentiels. Cette zone tampon permet de voir s'ils sont reliés les uns avec les autres et de spécifier s'ils sont ou non fonctionnels.
- les espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie :
    - le maillage bocager identifié par l'inventaire des haies mené en 2013 sur Vire Normandie ;
    - le lac de la Dathée et les Cascades du Pont-ès-Retours, comme sites aquatiques d'intérêt ;
    - les sentiers pédestres et cyclistes.
- les éléments fragmentant, pour savoir quelles continuités écologiques privilégier. L'objectif est de répondre aux enjeux environnementaux et paysagers de la Trame Verte et Bleue, sans nuire au projet de territoire.

La Trame Verte et Bleue sur Vire Normandie



Trame Verte

Réservoirs de biodiversité potentiels

- Zones de protection présentant un fort intérêt écologique
- Boisements

Densité de haies

- Forte densité de haies avec strate arborée et arbustive complète
- Forte densité de haies avec strate arbustive majoritaire
- Densité moyenne de haies avec haies basses et ornementales
- Densité de haies nulle avec talus nus

Matrice verte: milieux herbagers et boisés reliés les uns aux autres dans un rayon de moins de 50 m, dans lesquels les espèces peuvent circuler

Corridors écologiques potentiels

- Fonctionnels
- Peu fonctionnels

Trame Bleue

Réservoirs de biodiversité avérés

- Zones Humides Avérées (DREAL, 2012)

Corridors écologiques avérés et potentiels

- Corridors écologiques aquatiques
- Cours d'eau

Matrice bleue: milieux humides reliés les uns aux autres et / ou avec un cours d'eau dans un rayon d'au moins 50 m , dans lesquels les espèces peuvent circuler

Corridors écologiques potentiels

- Fonctionnels
- Peu fonctionnels

Espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie

- Sites inscrits ou classés
- Voie verte
- Chemins de grande randonnée et parcours VTT
- Maillage bocager
- Sites aquatiques d'intérêt

Eléments fragmentant

- Principales zones bâties
- Voie ferrée
- Principaux axes routiers
- Obstacles à l'écoulement majeurs (ROE, 2013)

- Limites de la Communauté de Communes

Les continuités écologiques de Vire Normandie sont schématisées sur la carte ci-après. On y identifie :

- des continuités écologiques de milieux humides, dont le positionnement se calque sur les cours d'eau, les fonds de vallée, et les zones humides attenantes[24]. Il s'agit des continuités les plus faciles à identifier ;

- des continuités écologiques terrestres qui sont plus difficiles à positionner, car les espèces faunistiques sont nombreuses (avifaune, mammifères…) et ont la capacité d'emprunter l'ensemble du territoire. Elles emprunteront néanmoins de façon privilégiée les secteurs où la végétation est la plus abondante (exemple : les secteurs où le maillage bocager est dense) et la plus diversifiée (exemple : les territoires de biodiversité remarquable tels que les boisements, les fonds de vallée), mais également les chemins bordés de haies qui permettent une circulation « dissimulée ». A l'inverse, ces espèces éviteront (mais pas complètement) les secteurs urbanisés (éléments fragmentant). Par ailleurs, selon les espèces, les passages empruntés sont variable d'une espèce à l'autre, voir changeants dans le temps. C'est pourquoi à la légende de « continuité écologique terrestre », il est ajouté la mention de « prioritaire » mais également de « présumée ». On notera, que la trame bleue sert très souvent de support à la trame verte, c'est pourquoi les deux continuités se superposent régulièrement.

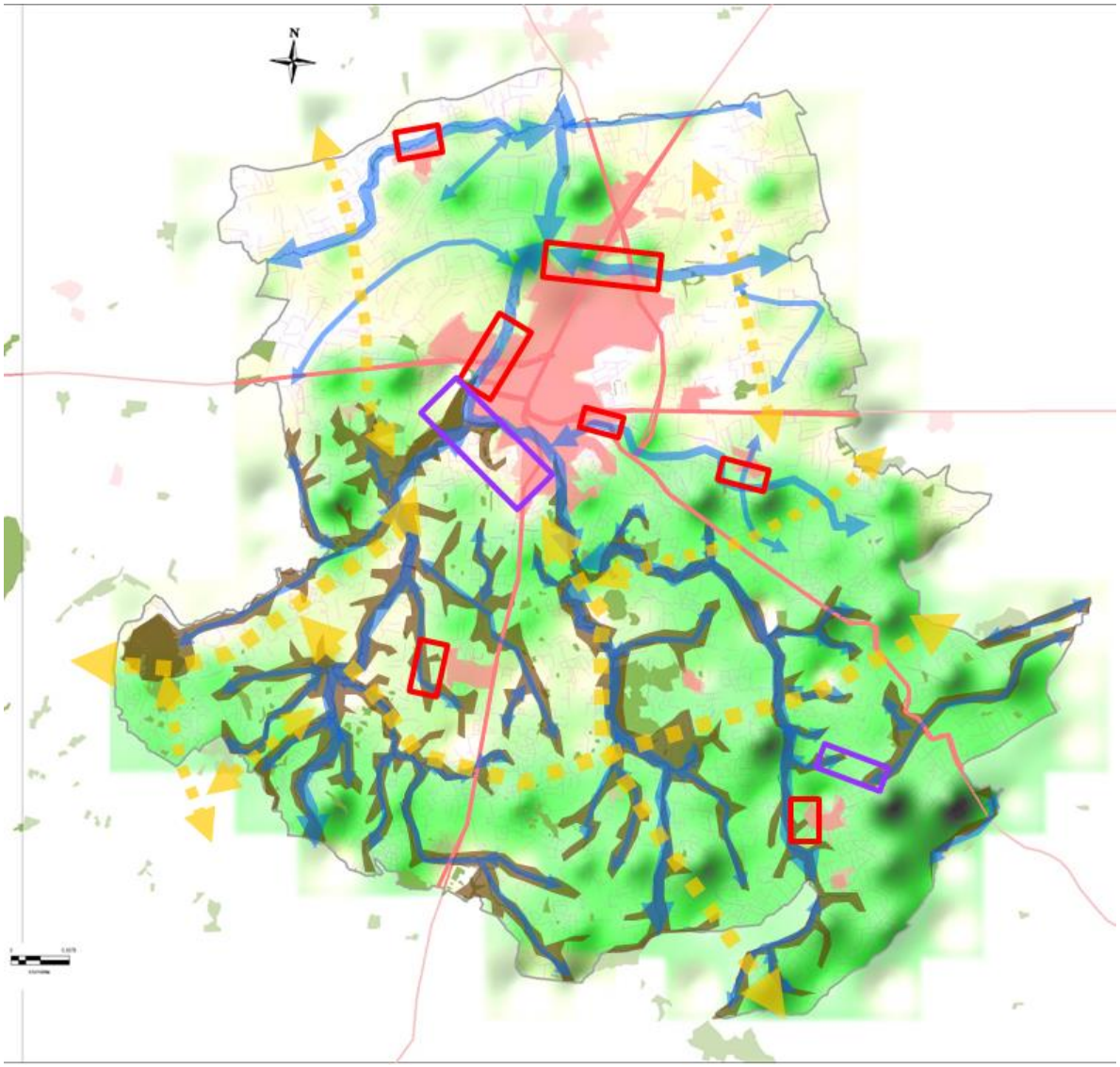
Les principaux axes routiers et les principales zones urbanisées attenantes forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). La proximité ou le croisement d'éléments fragmentant avec les continuités écologiques a permis d'identifier les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à enjeux de continuité écologique pour les milieux humides (carrés rouges sur la carte ci-dessous) où le développement de l'urbanisation devra être limitée si possible aux enveloppes existantes et devra éviter d'empiéter sur les secteurs humides ;
- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (carrés violets sur la carte ci-dessous) afin de maintenir les continuités écologiques existantes.

Chacun de ces secteurs à enjeux et chaque bourg ont fait l'objet d'un zoom.

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

Schématisation des continuités écologiques



Territoire de biodiversité remarquable

Territoire de biodiversité ordinaire représenté par la densité des haies

Continuité écologique terrestre prioritaire présumée

Continuité écologique de milieux humides

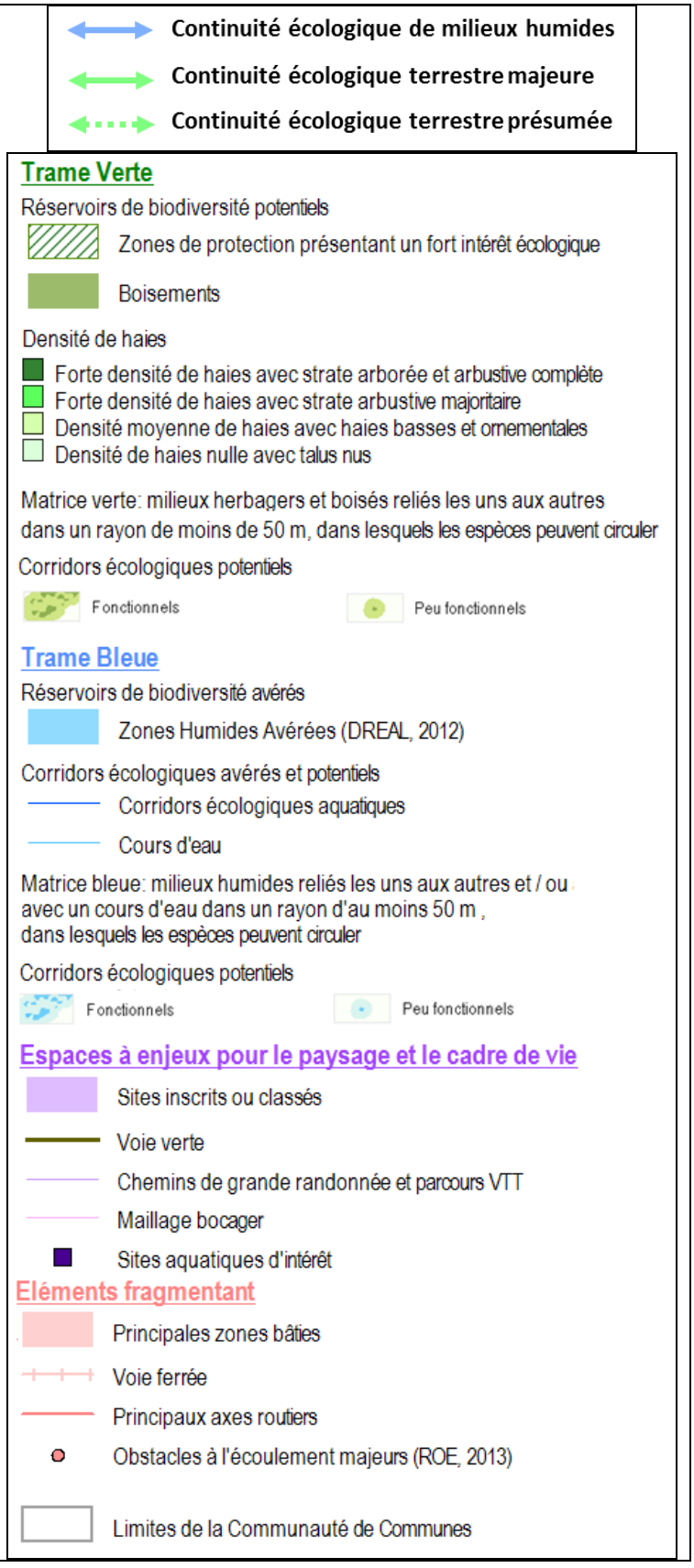
Obstacle créant une rupture dans la continuité écologique

Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide : ruptures existantes à limiter

Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques existantes

Remarque : la légende des cartes présentées ci-après reprend celle de la Trame Verte et Bleue présentée ci-avant.

Remarque : les flèches représentées sur les cartes qui suivent, s'appuient sur les principaux éléments naturels (zones humides, haies, boisements…), notamment pour les flèches continues. Concernant les flèches discontinues, celles-ci vont s'appuyer sur la notion de ***plus court chemin****, tout en évitant les éléments fragmentants. Ces flèches ne sont évidemment pas à prendre en compte comme définitives et sont basées sur des suppositions. En effet, les différentes espèces du territoire vont emprunter le milieu naturel de différentes façons : certaines vont privilégier les milieux ouverts, d'autres les milieux abrités (haies…). Ces flèches discontinues doivent en premier lieu aider à comprendre les déplacements généraux des espèces dans le milieu naturel, vis-à-vis des éléments fragmentants.*

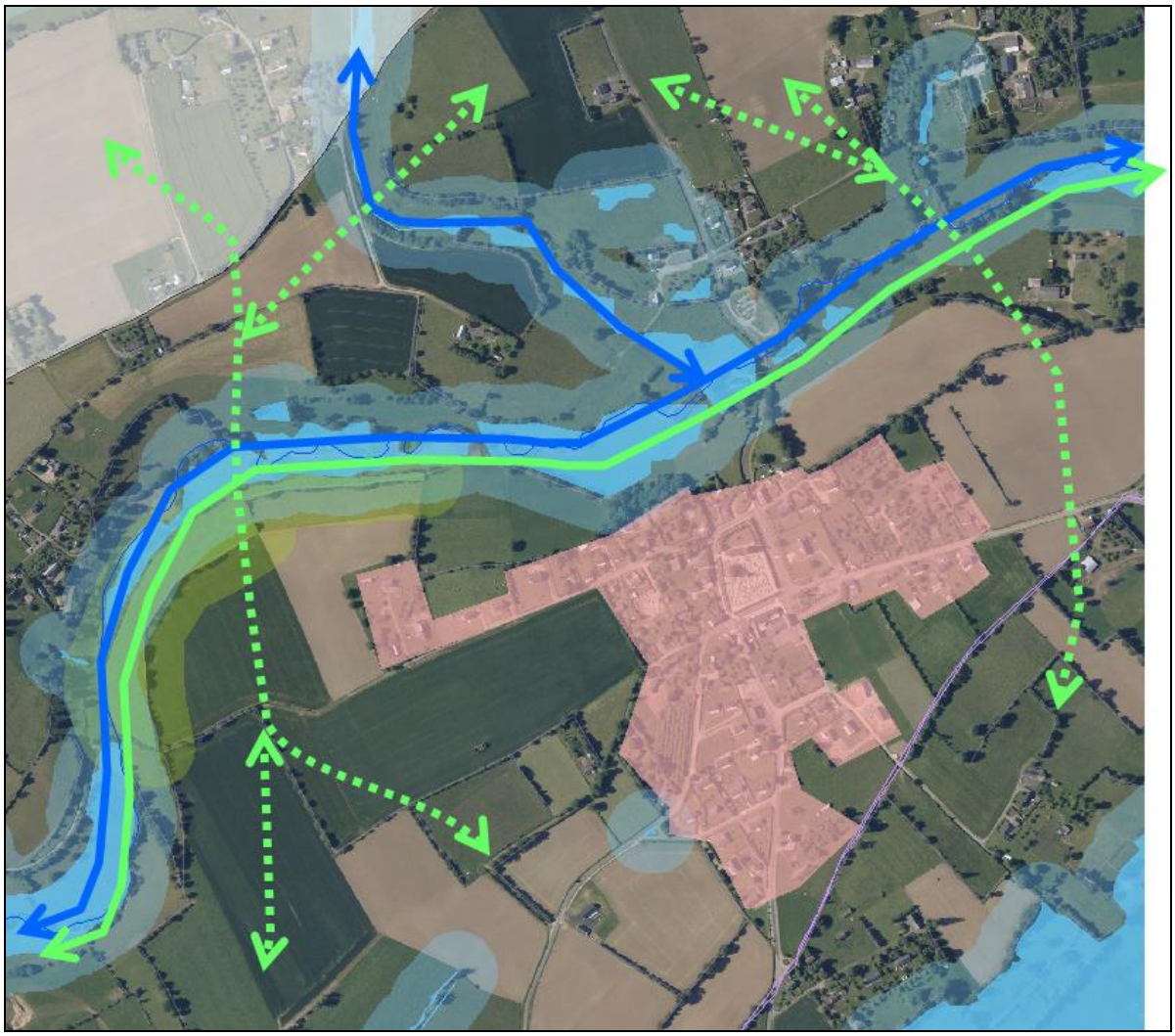


Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Coulonces

Pour le secteur du bourg de Coulonces, une continuité écologique de milieux humides est identifiée au Nord du bourg avec la vallée de la Brévogne (flèche bleue sur la carte ci-après).

Concernant la Trame Verte, il n'a pas été identifié de continuité écologique terrestre majeure dans le secteur, cependant on peut présumer grâce à la photo aérienne que la Trame Verte prend appui sur la Trame Bleue, par le biais notamment de haies situées en bordure de cours d'eau (ripisylve). Cette continuité écologique terrestre est représentée par une flèche verte continue. Les zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liée à la vallée de la Brévogne, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers cette vallée.



Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Vaudry

Le secteur du bourg de Vaudry étant situé en hauteur, les continuités écologiques de milieux humides (flèches bleues) s'amorcent sur le pourtour du bourg (sources).

Concernant la Trame Verte, il n'a pas été identifié de continuité écologique terrestre majeure dans le secteur, compte-tenu d'une part de la présence d'éléments fragmentant à l'Ouest (RD 407, agglomération de Vire) et d'autre part d'un secteur pauvre en réservoir de biodiversité. Seul le boisement à l'Est du bourg peut être considéré comme un réservoir de biodiversité où la faune peut y trouver refuge et à partir duquel elle peut opérer ses déplacements. Ainsi, les zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers l' « extérieur » (c'est-à-dire vers l'Ouest ou le Nord), mais de privilégier une urbanisation plus « compacte » (c'est-à-dire vers le Sud-Est).

Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Roullours

Pour le secteur du bourg de Roullours, une continuité écologique de milieux humides est identifiée à travers le bourg, mais compte-tenu de l'urbanisation qui entoure le cours d'eau, cette continuité se trouve amoindrie (d'où une flèche bleue discontinue) au contraire du cours d'eau du ruisseau des Houlles qui passe au Sud (flèche bleue continue). La principale continuité écologique terrestre prend d'ailleurs appui sur ce fond de vallée qui s'accompagne de quelques petits boisements pouvant être identifiés comme réservoirs de biodiversité. Cette continuité écologique terrestre est représentée par une flèche verte continue. Les zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liée à la vallée du ruisseau des Houlles, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers cette vallée, mais également de préserver la vallée passant au centre du bourg (y éviter toute nouvelle urbanisation).

Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Maisoncelles-la-Jourdan

Le secteur du bourg de Maisoncelles-la-Jourdan est situé dans un secteur assez humide avec de nombreux cours d'eau, d'où la présence de nombreuses continuités écologiques de milieux humides (flèches bleues).

Le bourg est encerclé au Nord, à l'Ouest et au Sud par des réservoirs de biodiversité (cours d'eau en ZNIEFF, boisements), d'où la présence de nombreuses continuités écologiques terrestres (flèches vertes continues). A l'Est du bourg, où les réservoirs de biodiversité avérés sont absents, les continuités écologiques sont présumées mineures (flèches vertes discontinues) : elles s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, l'objectif premier sera ici de prendre en compte les zones humides dans tout projet d'aménagement.

Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Truttemer-le-Grand

Pour le secteur du bourg de Truttemer-le-Grand, une continuité écologique de milieux humides est identifiée à l'Ouest du bourg avec la vallée de la Vire (flèche bleue sur la carte ci-dessous), et ses affluents.

Concernant la Trame Verte, il n'a pas été identifié de continuité écologique terrestre majeure dans le secteur (faible densité de haies), cependant on peut présumer grâce à la photo aérienne que la Trame Verte prend appui sur la Trame Bleue, par le biais notamment de haies situées en bordure de cours d'eau (ripisylve). Cette continuité écologique terrestre est représentée par une flèche verte continue. Les zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers l' « extérieur », mais de privilégier une urbanisation plus « compacte/renfermée » (c'est-à-dire vers le centre-Nord).

Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Truttemer-le-Petit

Pour le secteur du bourg de Truttemer-le-Petit, une continuité écologique de milieux humides est identifiée à l'Ouest du bourg avec la vallée de la Vire (flèche bleue sur la carte ci-dessous), et ses affluents.

Concernant la Trame Verte, il n'a pas été identifié de continuité écologique terrestre majeure dans le secteur, d'autant plus que les cours d'eau ne présentent pas de ripisylve. Ainsi, seules des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) sont représentées sur les pourtours extérieurs du bourg qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers. Cependant, le secteur présentant peu d'éléments fragmentant, il est certainement favorable aux circulations des espèces à grande échelle.

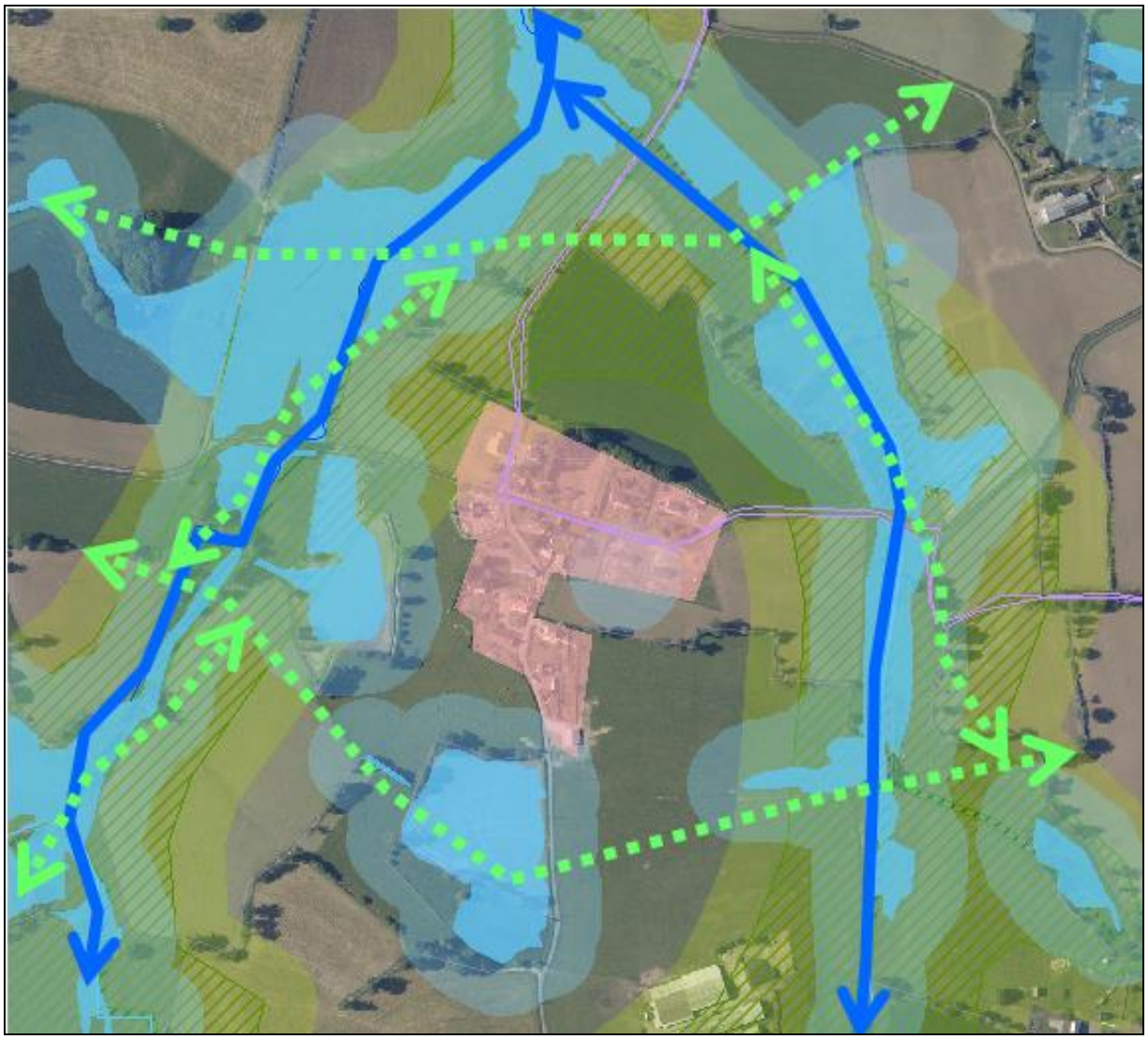
Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liée à la vallée de la Vire, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers cette vallée.

Identification de la Trame Verte et Bleue – hameau de La Lande Vaumont

Le secteur du hameau de La Lande Vaumont est cerné par des cours d'eau (affluent du ruisseau de Maisoncelles), d'où la présence de nombreuses continuités écologiques de milieux humides (flèches bleues).

Concernant la Trame Verte, il n'a pas été identifié de continuité écologique terrestre majeure dans le secteur, d'autant plus que les cours d'eau ne présentent pas de ripisylve. Ainsi, seules des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) sont représentées sur les pourtours extérieurs du bourg : elles s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers. Cependant, le secteur présentant peu d'éléments fragmentant, il est certainement favorable aux circulations des espèces à grande échelle.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liée à la vallée de Maisoncelles, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser vers cette vallée, voire de limiter tout projet d'extension de l'urbanisation compte-tenu de « l'encerclement » de ce bourg par la Trame Verte et Bleue.



Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Saint-Germain de Tallevende

Le secteur du bourg de Saint-Germain de Tallevende est cerné à l'ouest et à l'Est par des affluents de la Virène d'où la présence de nombreuses continuités écologiques de milieux humides (flèches bleues).

Les principales continuités écologiques terrestres prennent appui sur ces fonds de vallée qui s'accompagne de quelques petits boisements pouvant être identifiés comme réservoirs de biodiversité. Cette continuité écologique terrestre est représentée par des flèches vertes continues. Les autres zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers. A noter que le secteur présentant peu d'éléments fragmentant, avec de nombreux boisement sur le territoire communal, il est certainement favorable aux circulations des espèces à grande échelle.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liée à la vallée de la Virène, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser trop près des vallées, mais également de prendre en compte les zones humides dans tout projet d'aménagement.

Identification de la Trame Verte et Bleue – bourg de Saint-Martin de Tallevende

Le secteur du bourg de Saint-Martin de Tallevende voit la naissance de deux sources de part et d'autre de son bourg, d'où la présence de nombreuses continuités écologiques de milieux humides (flèches bleues).

Les principales continuités écologiques terrestres prennent appui sur ces fonds de vallée qui s'accompagne de quelques petits boisements pouvant être identifiés comme réservoirs de biodiversité. Cette continuité écologique terrestre est représentée par des flèches vertes continues. Les autres zones extérieures au bourg sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues), d'autant plus que le secteur présente de nombreux lieux-dits habités. Ces continuités s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, l'objectif premier sera ici d'éviter d'aller urbaniser trop près des vallées, voire de limiter tout projet d'extension de l'urbanisation compte-tenu de « l'encerclement » de ce bourg par la Trame Verte et Bleue.

Identification de la Trame Verte et Bleue – agglomération de Vire, Secteur Sud-Ouest

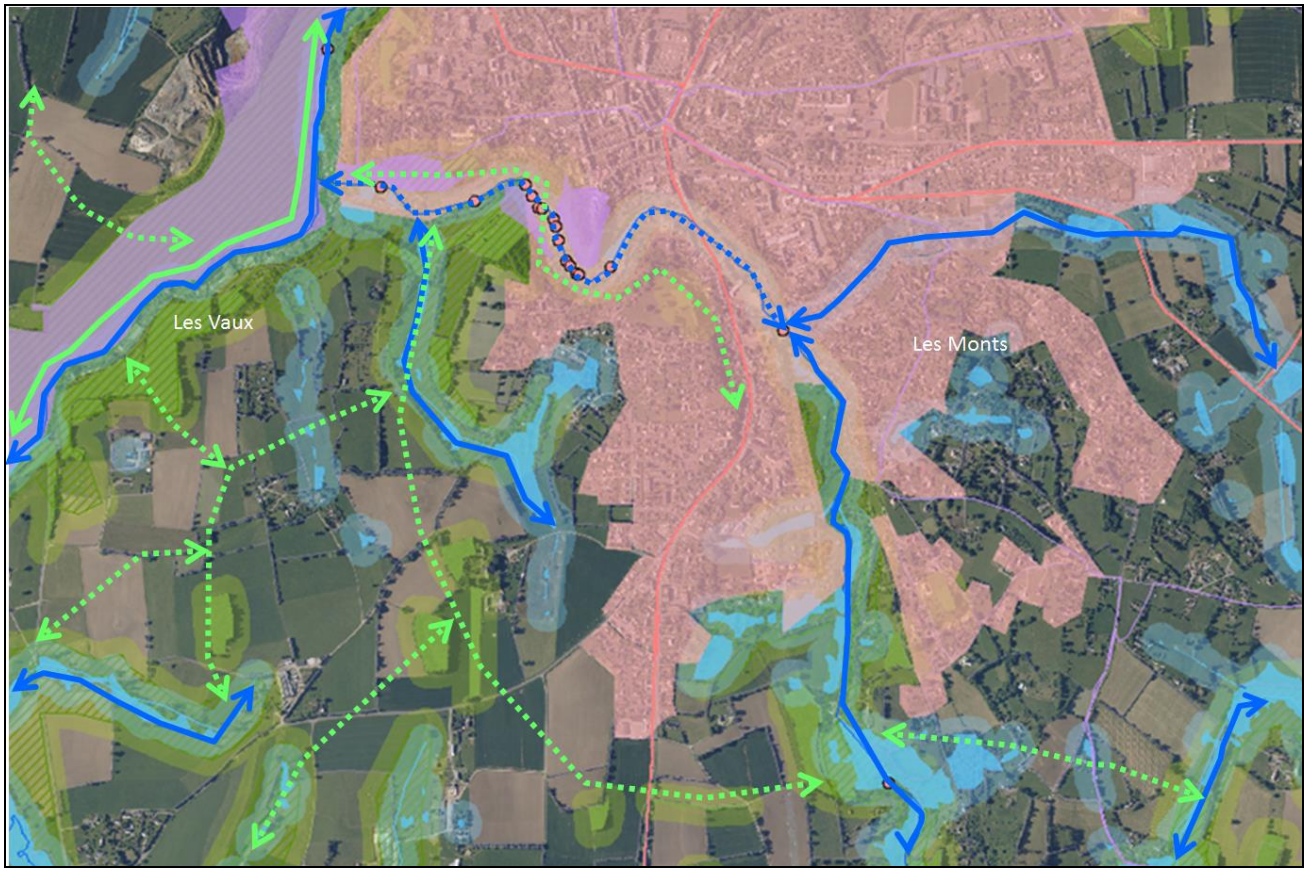
Pour le secteur Sud-Ouest de la ville de Vire, une continuité écologique discontinue de milieux humides est identifiée à travers la ville, mais compte-tenu du busage partiel de la Vire et des nombreux obstacles sur la Vire, cette continuité se trouve très morcelée (d'où une flèche bleue discontinue) et ne peut pas servir de support à une Trame Verte. Cependant elle peut accueillir une continuité écologique terrestre potentielle grâce à la présence de sites d'intérêt : Esplanade du Château, Parc Lenormand, Rocher des Rames.

La Vire retrouve une continuité plus en amont et en aval (avec la Virène). Seule la Virène, du fait de sa proximité avec des boisements (secteur des Vaux), constitue un support de la Trame Verte et est à considérer comme une continuité écologique terrestre majeure (flèche verte continue).

Les zones extérieures à la ville sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers. Le secteur des Monts présente un mitage trop important pour accueillir une continuité écologique, cependant il est en mesure d'accueillir une faune et une flore plus spécifique (exemple : passereaux, petits mammifères).

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue dans ce secteur assez complexe, les objectifs seront de plusieurs ordres :

- Entamer une réflexion sur le rétablissement de la continuité de la Vire, qui présente de nombreux obstacles (mais que le PLU n'est pas en mesure de règlementer),
- Préserver les îlots de nature présents au sein de la ville,
- Eviter d'étendre l'urbanisation vers le secteur Sud-Ouest afin de préserver les continuités écologiques terrestres présumées entre la vallée de la Vire et la vallée de la Virène.

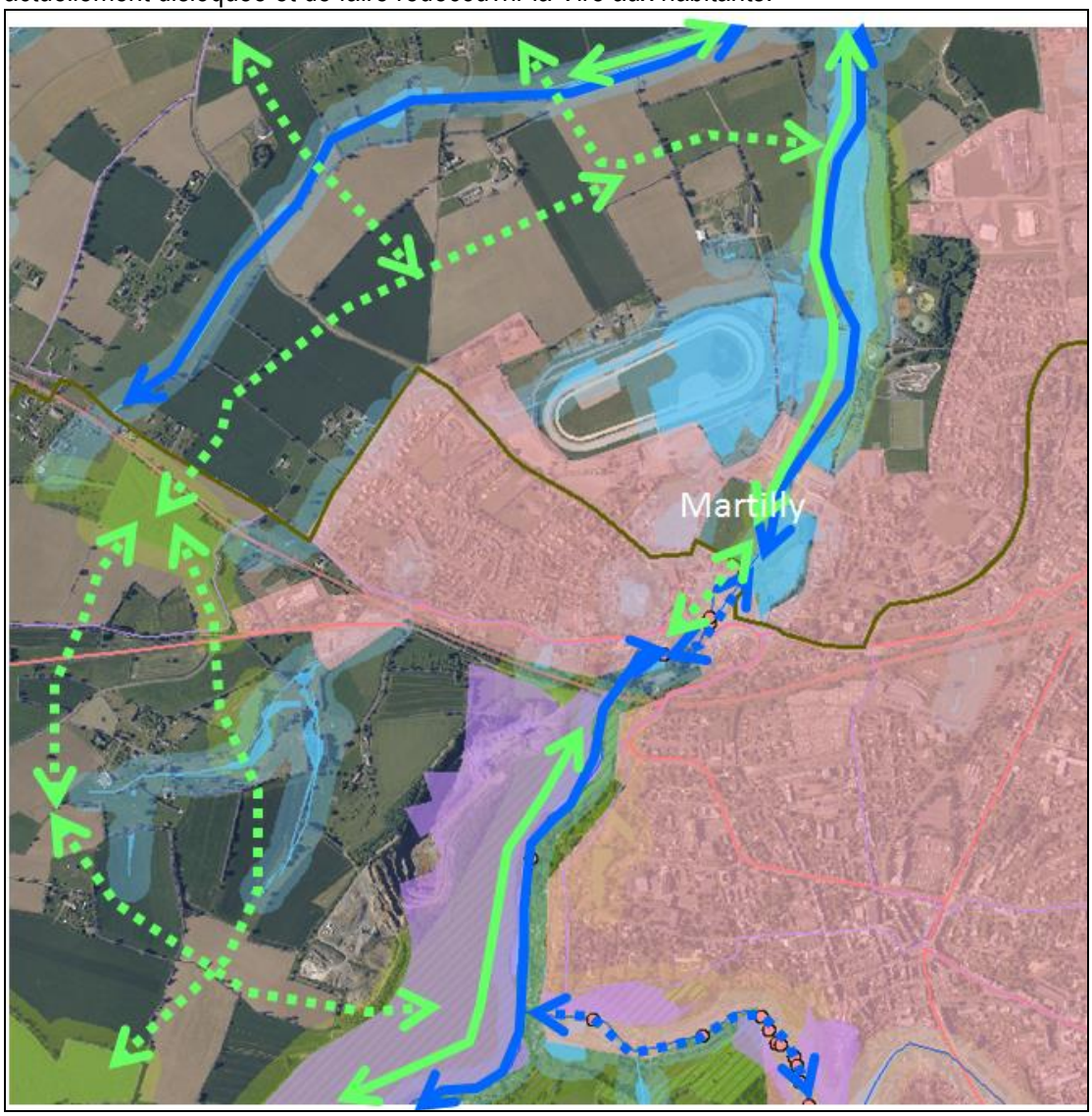


Identification de la Trame Verte et Bleue – agglomération de Vire, Secteur Nord-Ouest

Pour le secteur Nord-Ouest de la ville de Vire, une continuité écologique discontinue de milieux humides est identifiée au niveau de Martilly, compte-tenu de la présence de quelques obstacles sur la Vire (d'où une flèche bleue discontinue). L'urbanisation rapprochée de la rivière réduit la Trame Verte. Celle-ci est représentée soit par la ripisylve en bordure de la Vire, soit par des équipements sportifs ou de loisirs.

La Vire retrouve une continuité plus en aval. Les zones extérieures à la ville sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue dans ce secteur assez complexe, l'objectif principal est de stopper le processus de fermeture de la vallée de la Vire au niveau de Martilly, voir à entamer une réflexion sur la réouverture du milieu humide qui permettrait ainsi de rétablir une Trame Verte actuellement disloquée et de faire redécouvrir la Vire aux habitants.

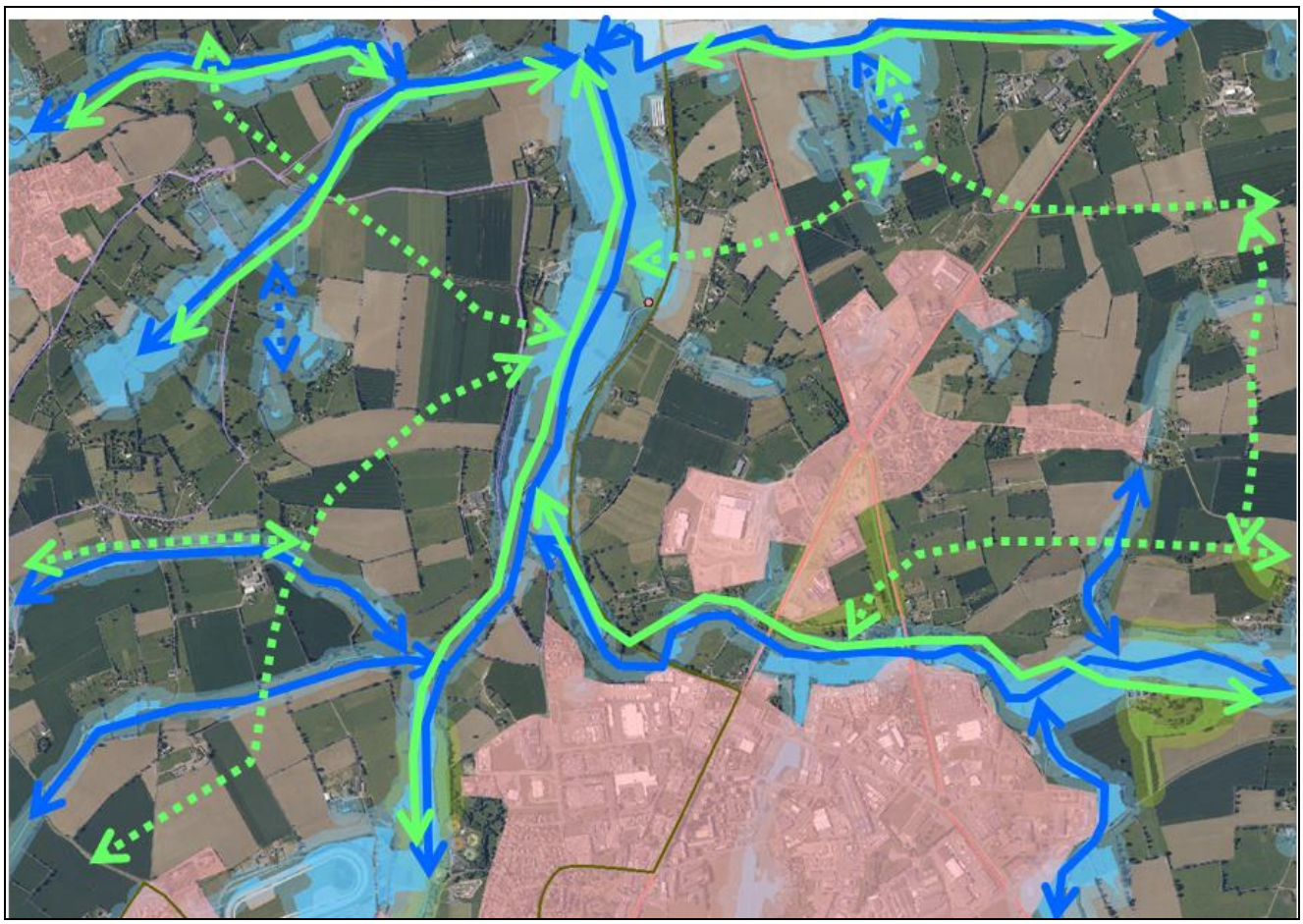


Identification de la Trame Verte et Bleue – agglomération de Vire, Secteur Nord

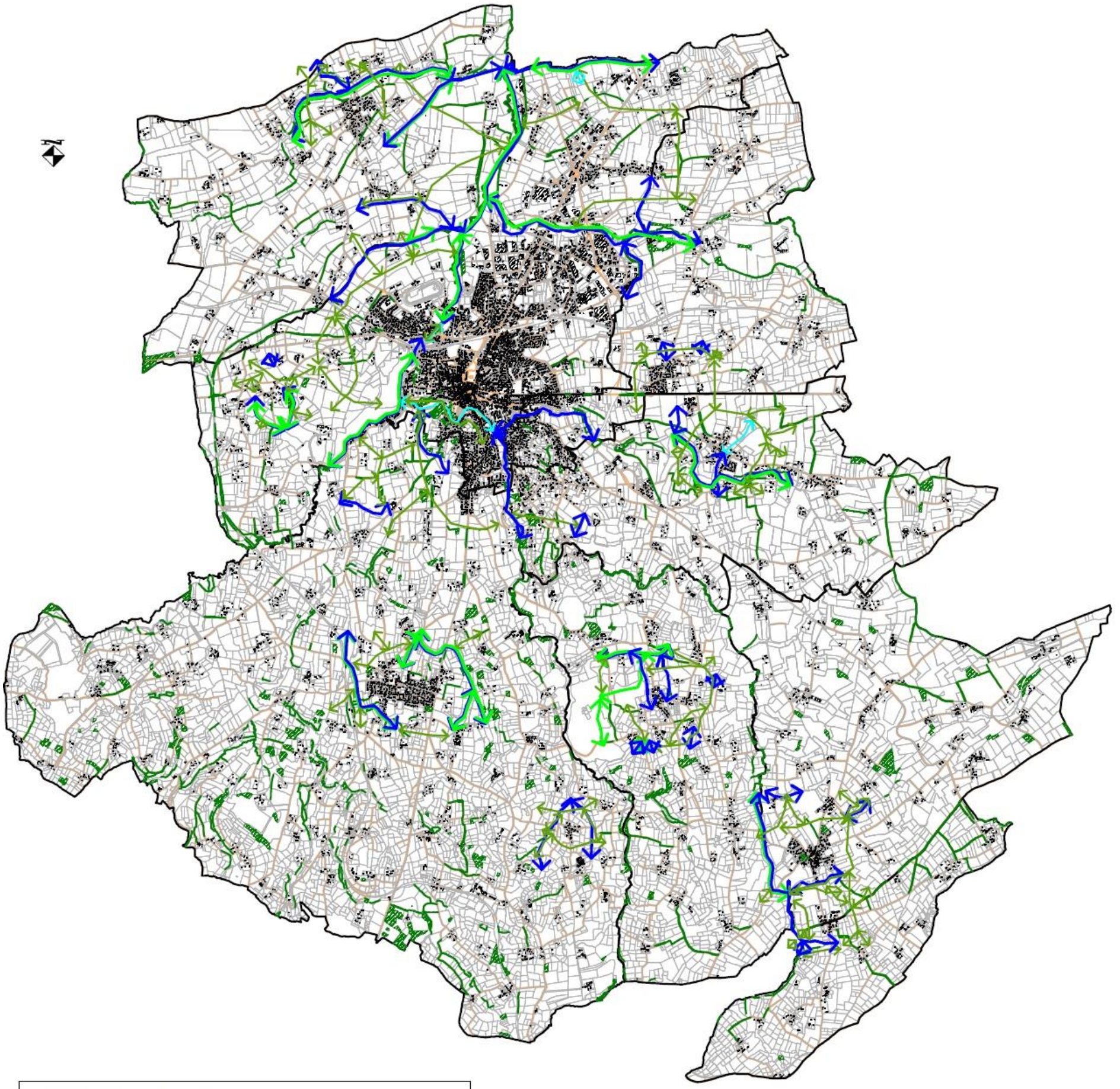
Pour le secteur Nord de Vire, de nombreuses continuités écologiques de milieux humides sont identifiées (Vire et ses affluents). Certaines peuvent se trouver en danger du fait de l'urbanisation rapprochée (vallée de l'Allière) mais elles restent fonctionnelles (flèche bleue continue). Les principales continuités écologiques terrestres (flèche verte continue) prennent appui sur ces fonds de vallée qui s'accompagnent d'une ripisylve assez fréquente en bordure de cours d'eau. Les réservoirs de biodiversité sont très peu présents dans ce secteur, d'où l'importance encore plus grande de cette ripisylve.

Les zones extérieures à ces fonds de vallée, et situées en dehors des zones urbanisées, sont à considérer comme des continuités écologiques mineures (flèches vertes discontinues) qui s'appuient notamment sur le réseau de haies et les chemins bocagers.

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, et notamment celle liées aux vallées de la Vire, de l'Allière et de leurs affluents, l'objectif premier sera ici de préserver les vallées en évitant une urbanisation trop proche de celles-ci, mais également de prendre en compte la présence de zones humides dans tout projet d'aménagement.



Les principes de continuités écologiques sur le territoire de Vire Normandie (à titre indicatif)



A noter que cette carte ne fait mention que des boisements de moins de 4 hectares, ceux de 4 ha et plus devant déjà être couverts par un plan de gestion en accord avec le Code Forestier établi par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie.

5. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Vire Normandie s'inscrit dans le bassin versant amont de la rivière de la Vire et ses affluents. Il est marqué par 2 grandes entités paysagères induites par le sous-sol :

- Au Sud, la partie haute du territoire, présente un relief complexe modelé par les cours d'eau, avec la présence de buttes et d'escarpements. Son sous-sol est constitué de granite.
- Au Nord, la partie basse du territoire montre un bocage dégradé et ouvert, où les cours d'eau se rejoignent pour n'en former qu'un : La Vire. Ce secteur repose sur des schistes et des grès.

La transition entre ces 2 secteurs se fait par un coteau à forte pente.

Les fonds de vallée, notamment dans la partie Sud du territoire où les cours d'eau sont nombreux, concentrent à la fois des risques naturels, et une diversité d'habitats, de faune et de flore pour lesquels il a été identifié, entre autres, des zones d'intérêt environnemental.

Les différents risques naturels recensés sont :

- Des zones inondables (dans les fonds de vallée),
- Des chutes de blocs, présents sur les secteurs à plus forte pente, souvent en bordure des fonds de vallée.

Du fait de l'intérêt environnemental de certains secteurs, le territoire de Vire Normandie est assez riche en zones inventoriées ou zones de protection :

- Quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) de Type 1
- Trois ZNIEFF de Type 2
- Deux sites classés au titre de la qualité du patrimoine paysager national
- Un site inscrit au titre de la qualité du patrimoine paysager national
- Un arrêté préfectoral de protection de biotope

Par ailleurs, le territoire présente de nombreux boisements, dont la majorité est localisé sur les buttes de la partie Sud du territoire, mais également dans les secteurs à plus fortes pentes.

Les zones de plateau ou de versant (notamment la partie Nord du territoire) ont un moindre intérêt environnemental et sont plutôt vouées à l'activité agricole. Elles présentent cependant un paysage bocager, plus ou moins ouvert selon les secteurs et les types d'activité agricole (maillage plus ouvert dans les zones de cultures).

Le territoire présente par ailleurs de nombreuses zones humides (ou de zones prédisposées à la présence de zones humides), en particulier dans les fonds de vallée[25].

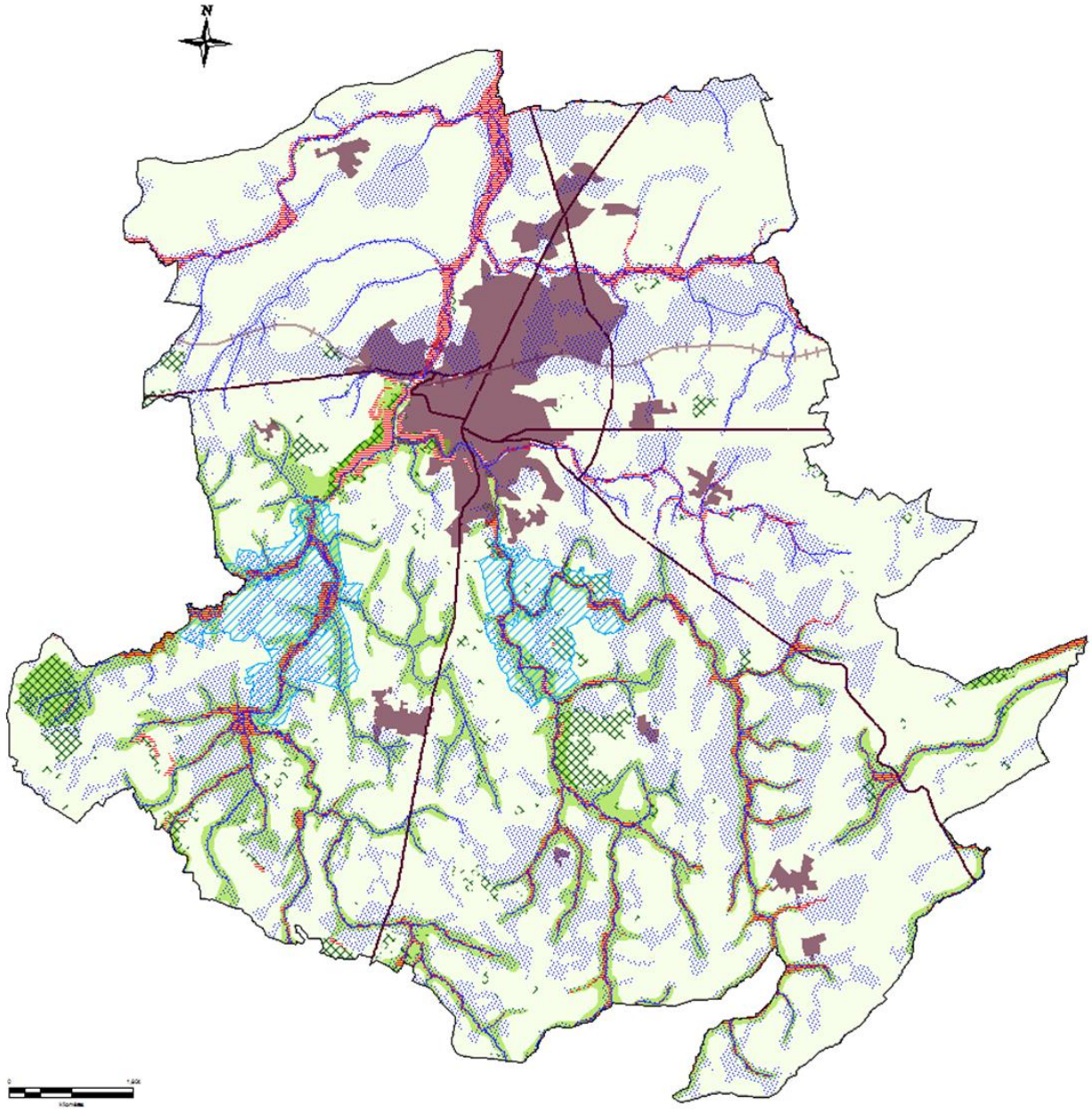
La partie Sud du territoire, qui correspond au bassin versant amont de la Vire, présente un fort intérêt pour la ressource en eau du fait de la présence de zones humides et de nombreux cours d'eau : elle apporte une forte contribution dans la production d'eau pour l'ensemble du bassin de la Vire et constitue un véritable « château d'eau » naturel.

Ce secteur comporte d'ailleurs plusieurs prises d'eau utilisées pour l'alimentation en eau potable, qui sont accompagnées de périmètres de protection.

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

Ainsi, le territoire de Vire Normandie comporte de nombreux secteurs à enjeux qu'il faudra prendre en compte dans les projets d'urbanisation. Les principaux secteurs urbanisés peuvent comporter différents risques ou zones d'intérêt environnemental qui viendront contraindre le développement de l'urbanisation.

Synthèse de l'état initial de l'environnement



6. CARACTERISATION ENVIRONNEMENTALE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

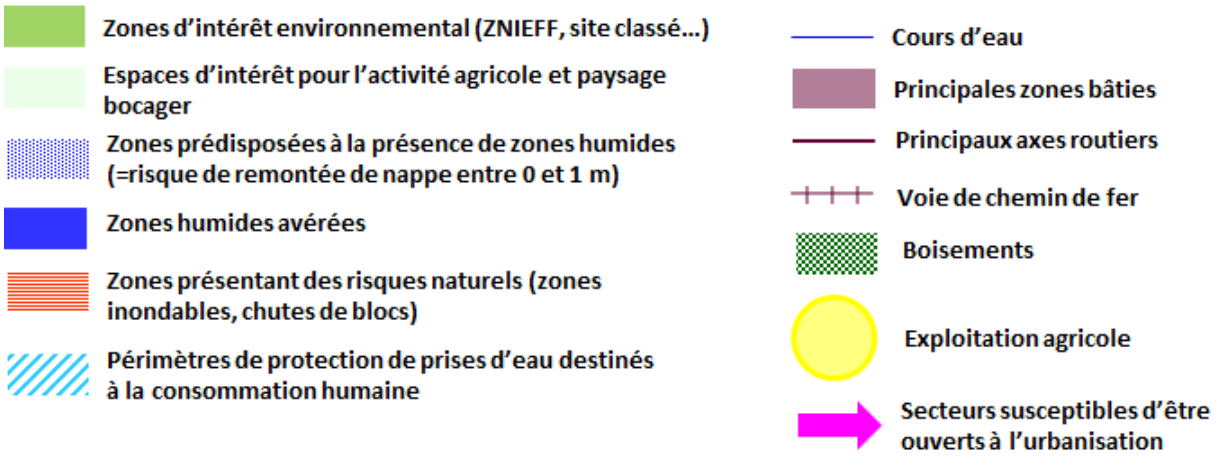
Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux secteurs qui pourraient être touchées par l'urbanisation future.

Ces zones sont présentées par commune, en tenant compte du fait que seuls pourront être urbanisés les bourgs et hameaux présentant suffisamment de foyers.

Pour chaque secteur, la localisation des éventuelles extensions a été étudiée en fonction des différentes contraintes présentes (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental). Une visite de terrain a permis de compléter ces éléments.

Ces données ont servi d'aide à la décision dans les choix à faire par les communes sur les secteurs à urbaniser.

La légende, commune à toutes les fiches, est présentée ci-après.



Commune déléguée de Coulonces

Secteurs les plus structurés de la commune déléguée qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg, La Sallière

Le bourg :

- Contraintes :
  - Zones humides et zone inondable au Nord
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Sud-Ouest
  - Bâtiments d'élevage à l'Est
- Développement possible :
  - Au Sud-Est pour renforcer la structure du bourg
  - A l'Ouest par extension, sous condition de lever la prédisposition à la présence de zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles cultivées à l'Ouest, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies
  - Parcelles en herbe à l'Est, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies

La Sallière :

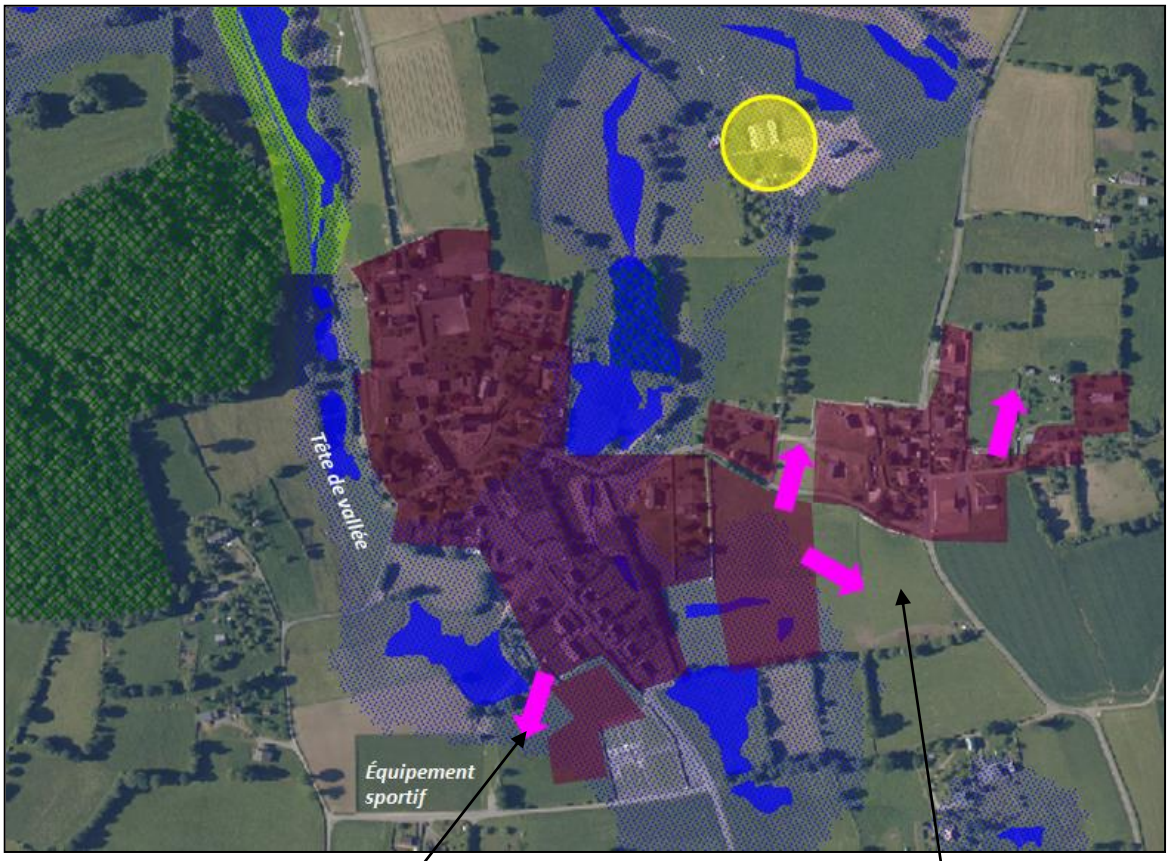
- Contraintes :
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Sud (fond de vallée)
  - Traversé par la RD 296
- Développement possible :
  - Au Sud-Ouest pour renforcer la structure du lieu-dit,
  - A l'Est pour établir une connexion entre La Sallière et Le Pressoir
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles cultivées au Sud-Ouest, sans intérêt environnemental particulier
  - Parcelles en herbe à l'Est

Commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan

Secteurs les plus structurés de Maisoncelles-la-Jourdan qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg, lieu-dit « Le Coudray »

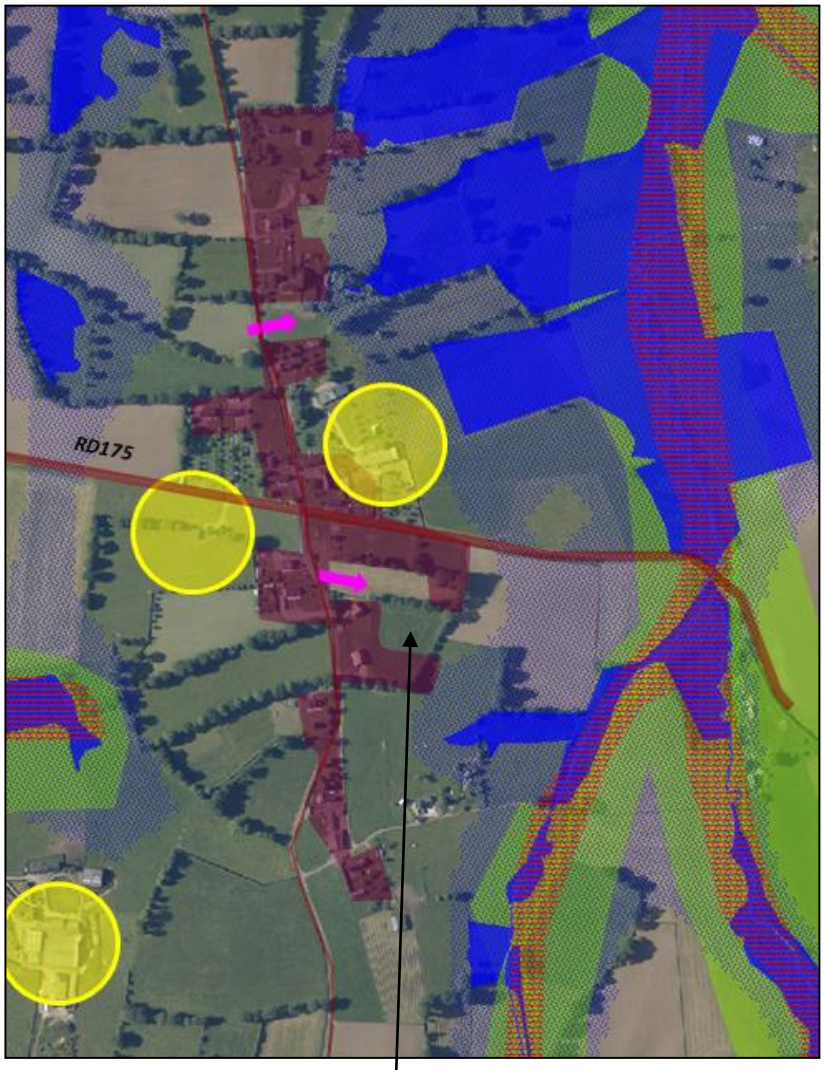
Le bourg :

- Contraintes :
  - Zones humides et zone d'intérêt environnemental au Nord-Ouest
  - Prédispositions à la présence de zones humides sur le pourtour
  - Bâtiments d'élevage au Nord-Est et au Sud
- Développement possible :
  - En dents creuses et en extension à l'Est, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe, utilisées pour le pâturage, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Le Coudray :

- Contraintes :
  - Prédispositions à la présence de zones humides vers l'Est
  - Bâtiments d'élevage à proximité des zones bâties
- Développement possible :
  - En dents creuses
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe, utilisées pour le pâturage, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies

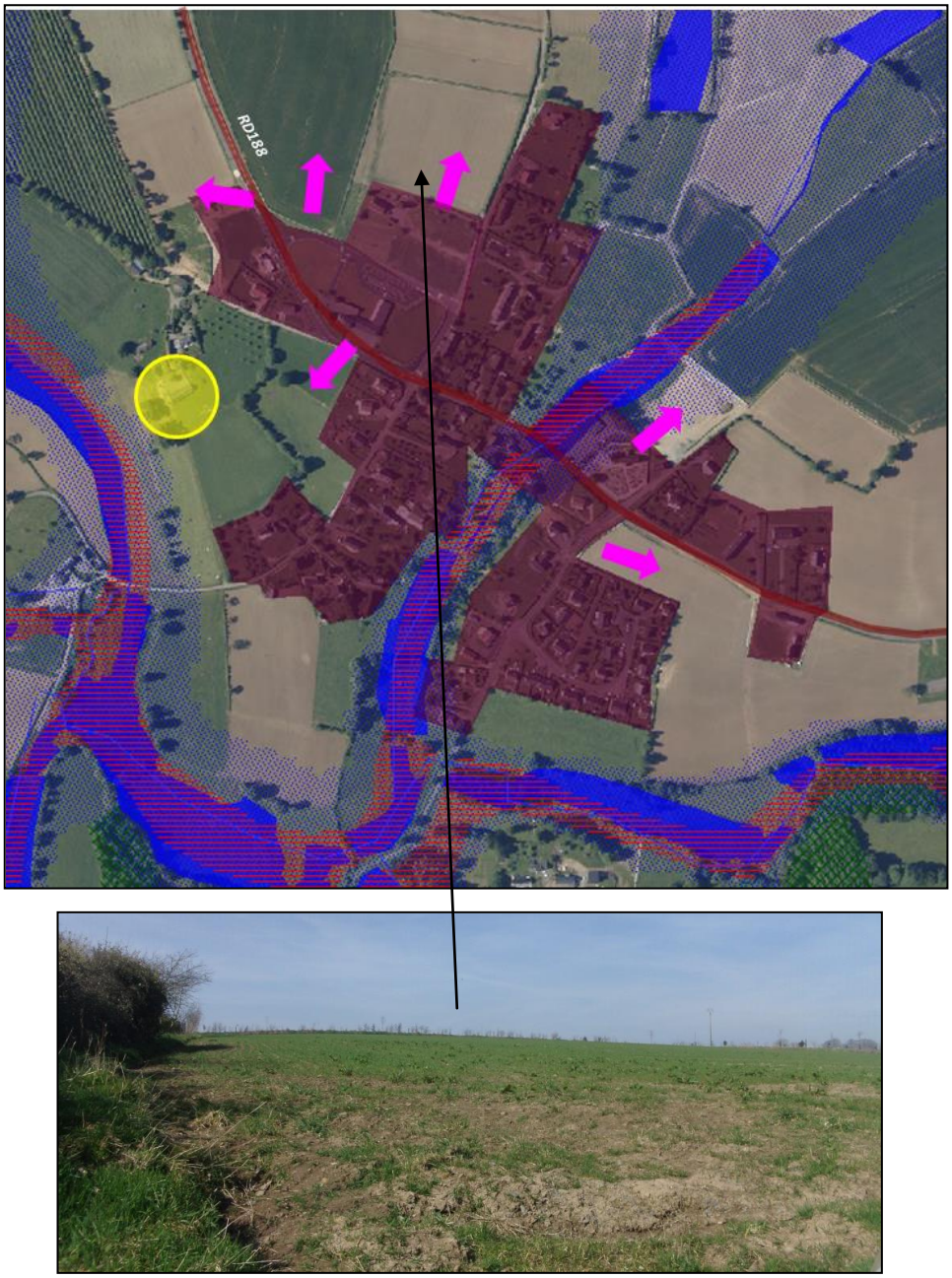


Commune déléguée de Roullours

Secteurs les plus structurés de Roullours qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg, Montbeslon, L'Oisonnière

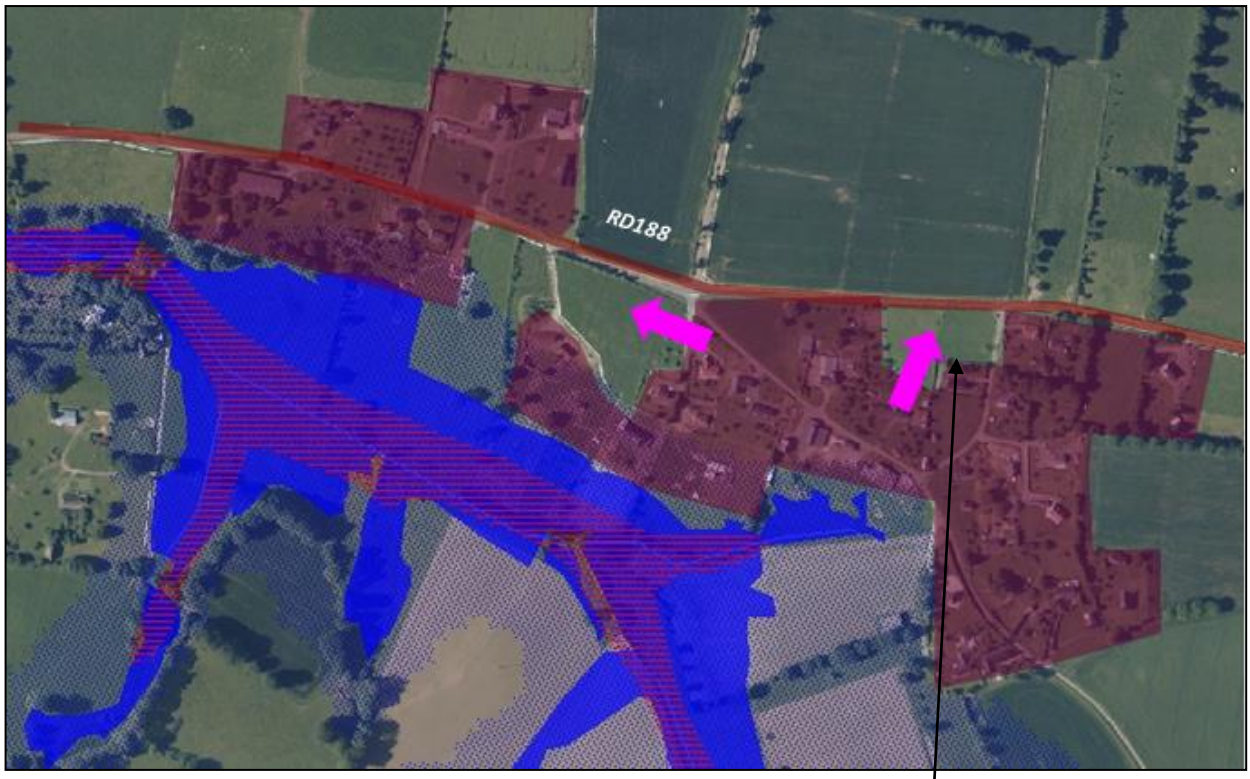
Le bourg :

- Contraintes :
  - Zones humides et zone inondable qui coupent le bourg en deux et également présentes au Sud
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Nord-Est
  - Bâtiment d'élevage à l'Ouest
- Développement possible :
  - Au Sud-Est pour renforcer la structure du bourg
  - Au Nord-Ouest par extension du bourg
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles cultivées en grande majorité, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Montbeslon :

- Contraintes :
  - Zones humides et zone inondable qui longent la partie Sud
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Nord-Est
  - Présence de la RD 188 au Nord (coupure d'urbanisation)
- Développement possible :
  - Au Nord en dents-creuses
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe pour pâturage (et hivernage), sans intérêt environnemental particulier



L'Oisonnière :

- Contraintes :
  - Tête de vallée avec zones humides au Nord
  - Présence de la RD 524 en bordure Ouest et Sud
- Développement possible :
  - En dent-creuse, notamment au Sud-Est
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelle en herbe sans intérêt environnemental particulier

Commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont

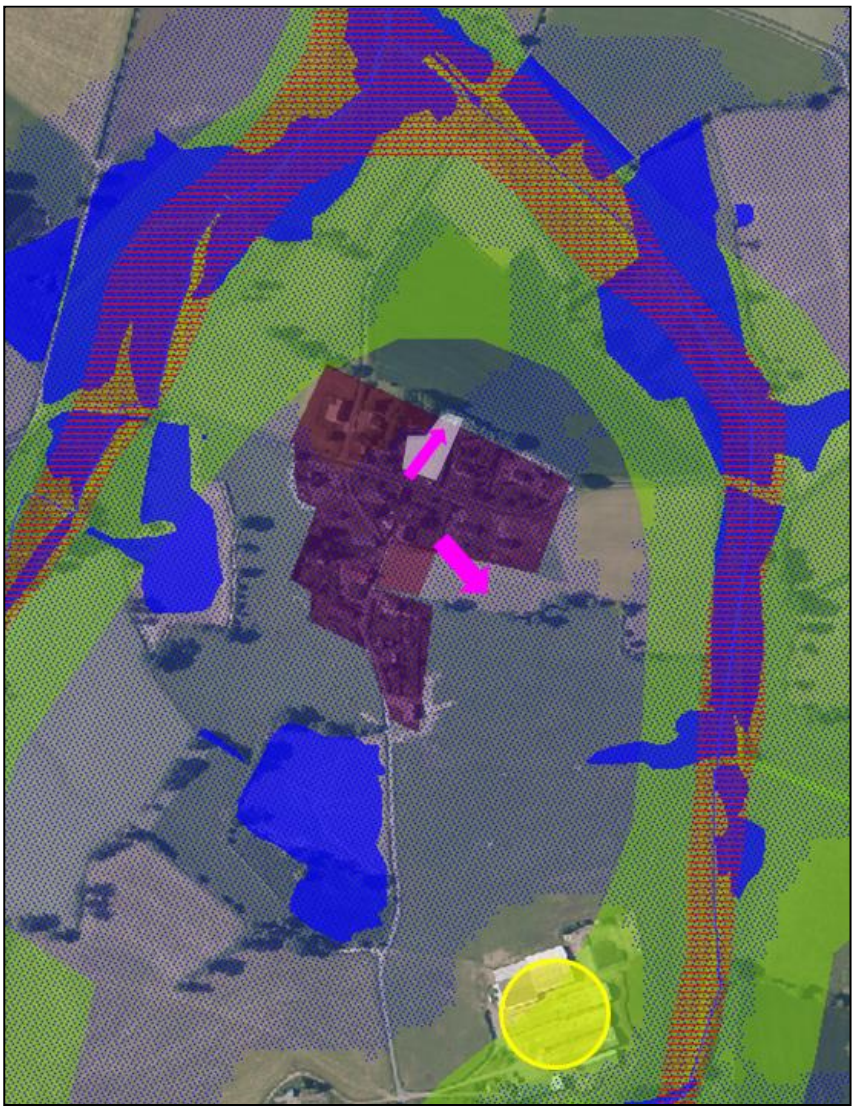
Secteurs les plus structurés de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg de Saint-Germain de Tallevende, le hameau de La Lande Vaumont et le Haut du Pavé (secteur en bordure de l'agglomération de Vire)

Le bourg de Saint-Germain de Tallevende:

- Contraintes :
  - Zones d'intérêt environnemental qui cernent le bourg
  - Prédispositions à la présence de zones humides en bordure de bourg (tête de vallée)
- Développement possible :
  - Au Nord et au Sud, en renforcement de la structure du bourg, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides (parcelle en cuvette à côté de l'équipement sportif)
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en grande majorité en herbe, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies ; attention à la présence de la vallée escarpée au centre Nord

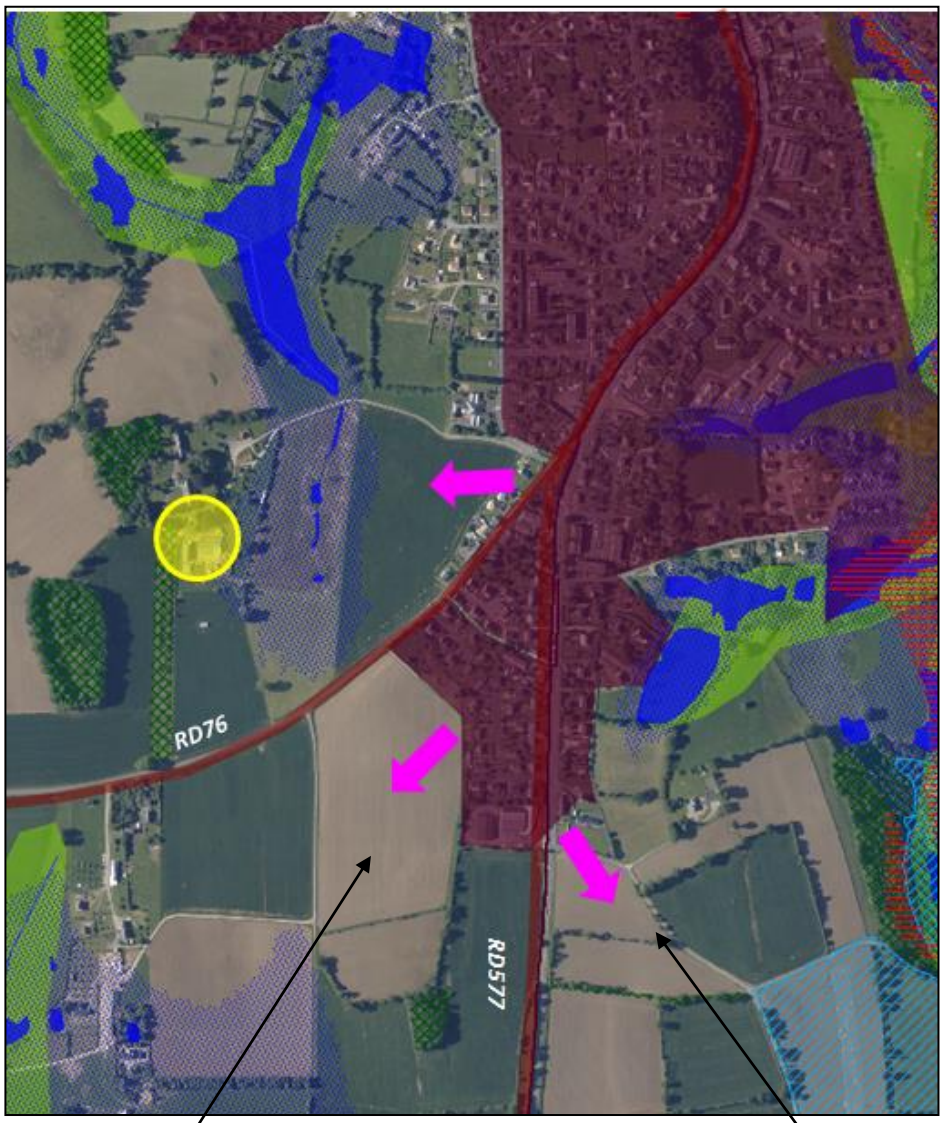
Le hameau de La Lande Vaumont:

- Contraintes :
  - Zones d'intérêt environnemental qui cernent le bourg sauf au Sud
  - Prédispositions à la présence de zones humides pour l'ensemble du bourg
- Développement possible :
  - Au Sud-Est, en renforcement de la structure du bourg, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Le Haut du Pavé :

- Contraintes :
  - Zones d'intérêt environnemental à l'Est et au Nord-Ouest
  - Prédispositions à la présence de zones humides dans les vallées et leurs bordures
- Développement possible :
  - Au Sud et à l'Ouest, en extension
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en grande majorité en cultures, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Commune déléguée de Truttemer-le-Grand

Secteurs les plus structurés de Truttemer-le-Grand qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg

Le Bourg

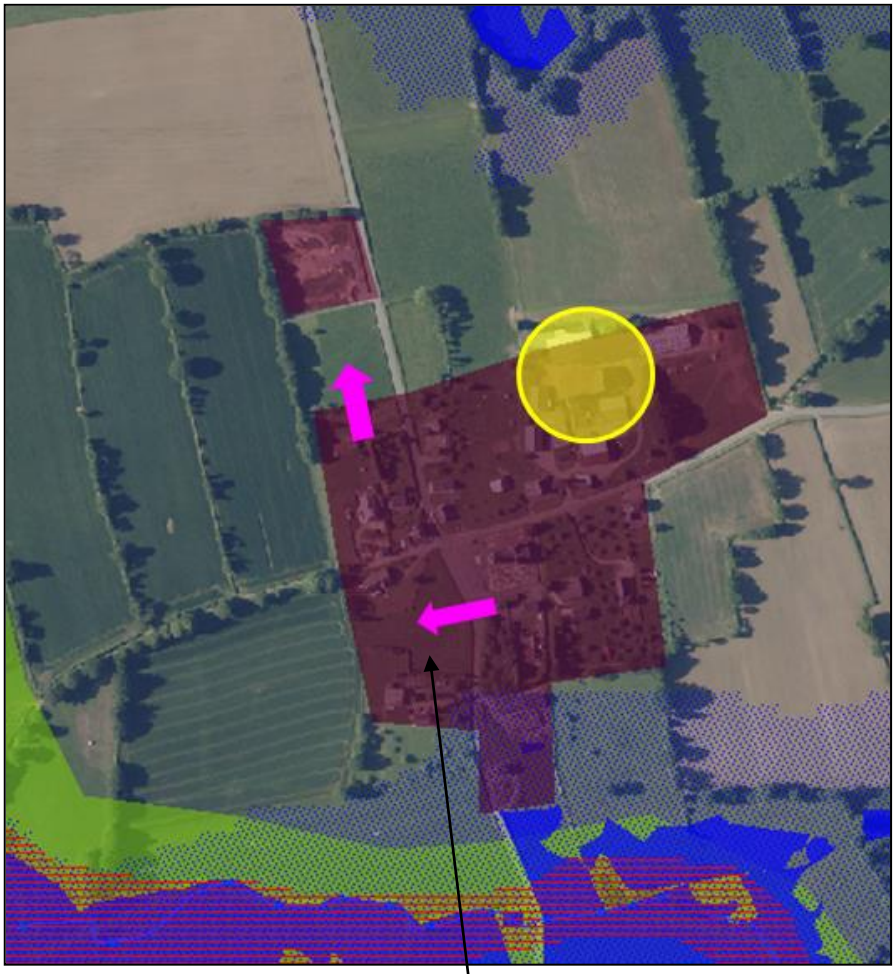
- Contraintes :
  - Zones d'intérêt environnemental et zones inondables au Sud et à l'Ouest
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Sud
- Développement possible :
  - Au Nord et à l'Est, en renforcement de la structure du bourg
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en cultures ou en prairies, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies

Commune déléguée de Truttemer-le-Petit

Secteurs les plus structurés de Truttemer-le-Petit qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg

Le Bourg

- Contraintes pour le bourg:
  - Zones d'intérêt environnemental et zones inondables au Sud
  - Prédispositions à la présence de zones humides au Sud
  - Bâtiment d'élevage dans le bourg
- Développement possible :
  - A l'Ouest, en extension du bourg, pour ne pas contraindre l'exploitation agricole
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe pour les dents creuses, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Commune déléguée de Vaudry

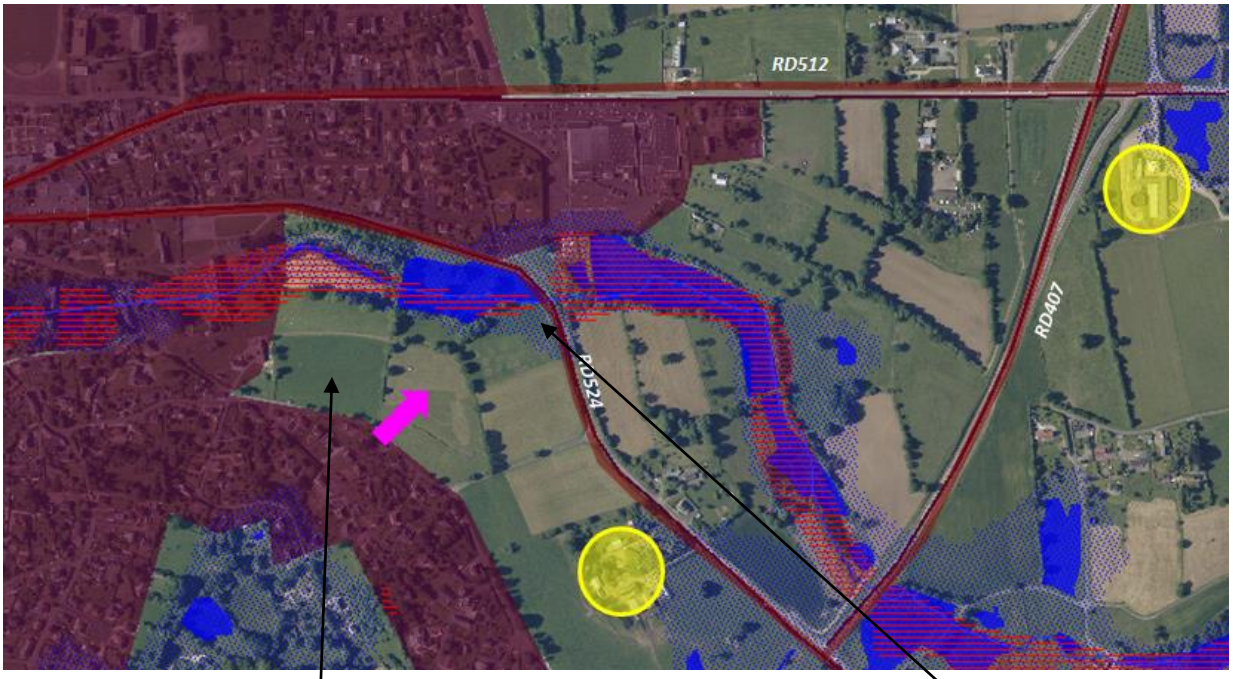
Secteurs les plus structurés de Vaudry qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : le bourg / zone d'activités sur Roullours et le secteur en bordure de l'agglomération de Vire (Les Monts)

Le Bourg

- Contraintes :
  - RD 512 qui limite l'extension du bourg au Sud
  - Quelques prédispositions à la présence de zones humides
- Développement possible :
  - A l'Est par rapport au bourg de Vaudry (en extension et renforcement de la structure du bourg), et au Nord par rapport à la zone d'activités,
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe en continuité immédiate du bourg, avec présence d'une mare et d'une source se dirigeant vers le Nord, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides
  - Parcelles plus à l'Est en cultures sans intérêt environnemental particulier hormis les haies

Les Monts (centre-Est de l'agglomération viroise)

- Contraintes :
  - Présence de la RD 524
  - Présence de zones humides et de zones inondables en fond de vallée
- Développement possible :
  - En dent creuse / extension, à condition de prendre en compte la vallée et les zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe (pâturage), avec fond de vallée intéressant pour l'environnement et le paysage



Commune déléguée de Vire, et bourg de Saint-Martin de Tallevende

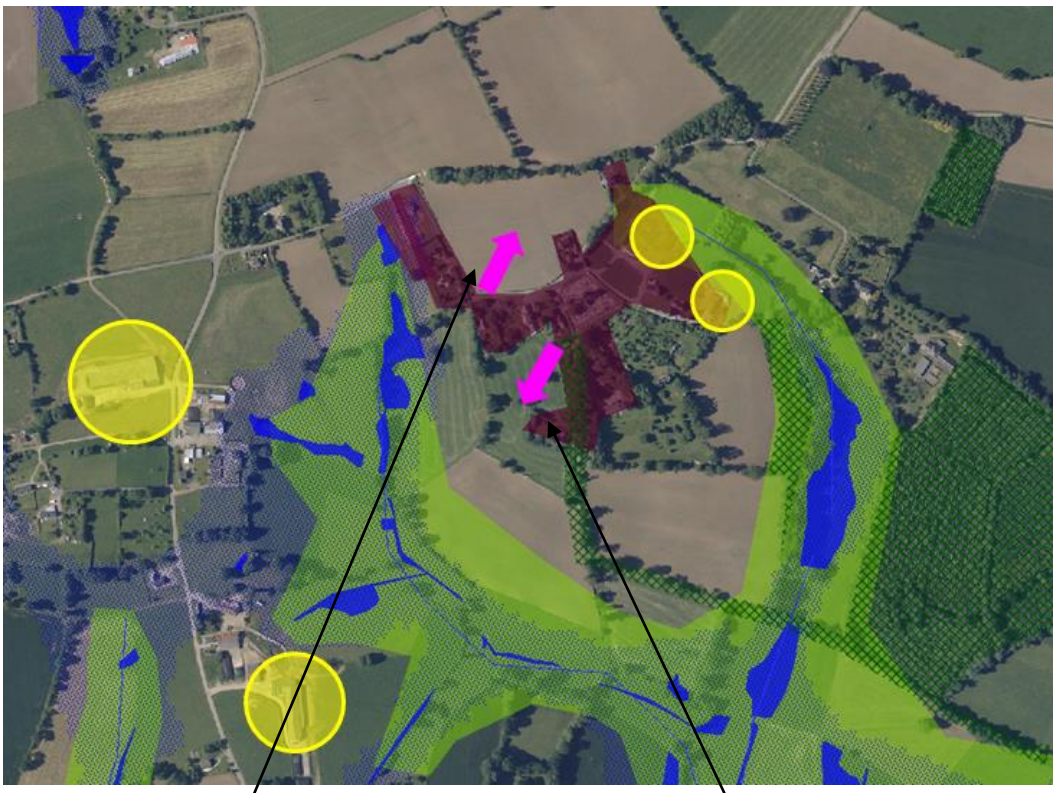
Secteurs les plus structurés de Vire qui pourraient voir un développement de leur urbanisation : la ville de Vire, le bourg de Saint-Martin de Tallevende, Les Mancellières, La Galonnière, La Milousière, les zones d'activités

Le centre-ville de Vire

- En dents creuses pour l'essentiel

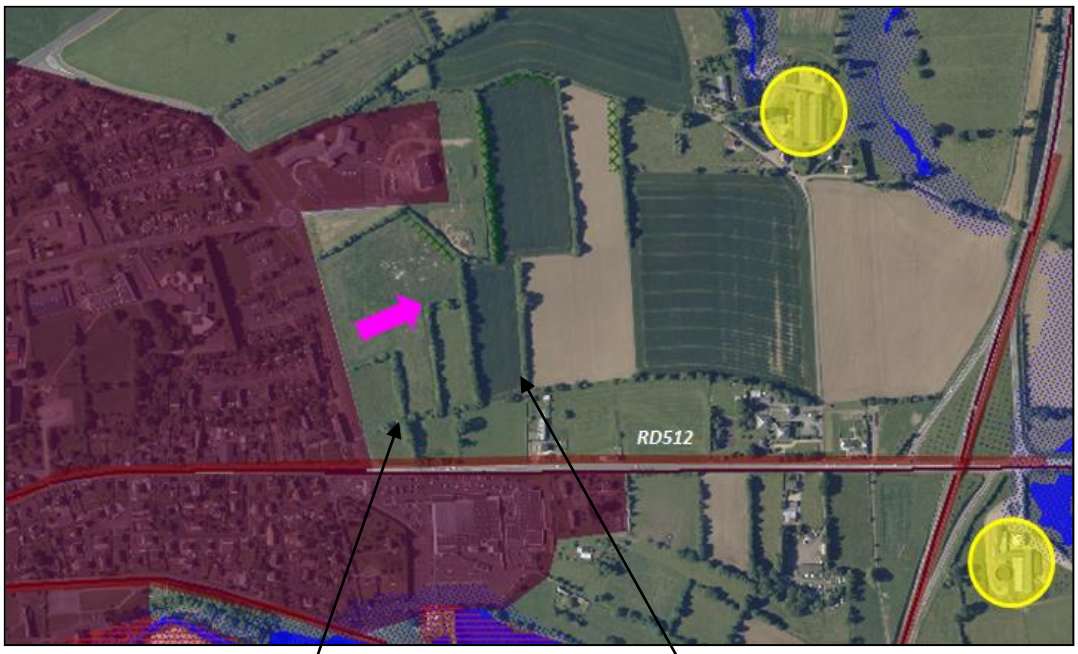
Le bourg de Saint-Martin de Tallevende

- Contraintes :
  - Zones d'intérêt environnemental qui cernent le bourg
  - Bâtiments d'élevage à l'Est
- Développement possible :
  - Au Nord et à l'Ouest, en renforcement de la structure du bourg (attention bâtiments d'élevage)
- Description des parcelles concernées :
  - En prairie et en culture, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Les Mancellières

- Contraintes :
  - Présence de la RD 512
  - Terrains un peu humides, mais non prédisposés à la présence de zones humides
  - Bâtiments d'élevage à l'Est
- Développement possible :
  - En extension vers l'Est
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe à l'Ouest, avec eau sur le terrain ; parcelles en culture plus vers l'Est



Fort Chabrol

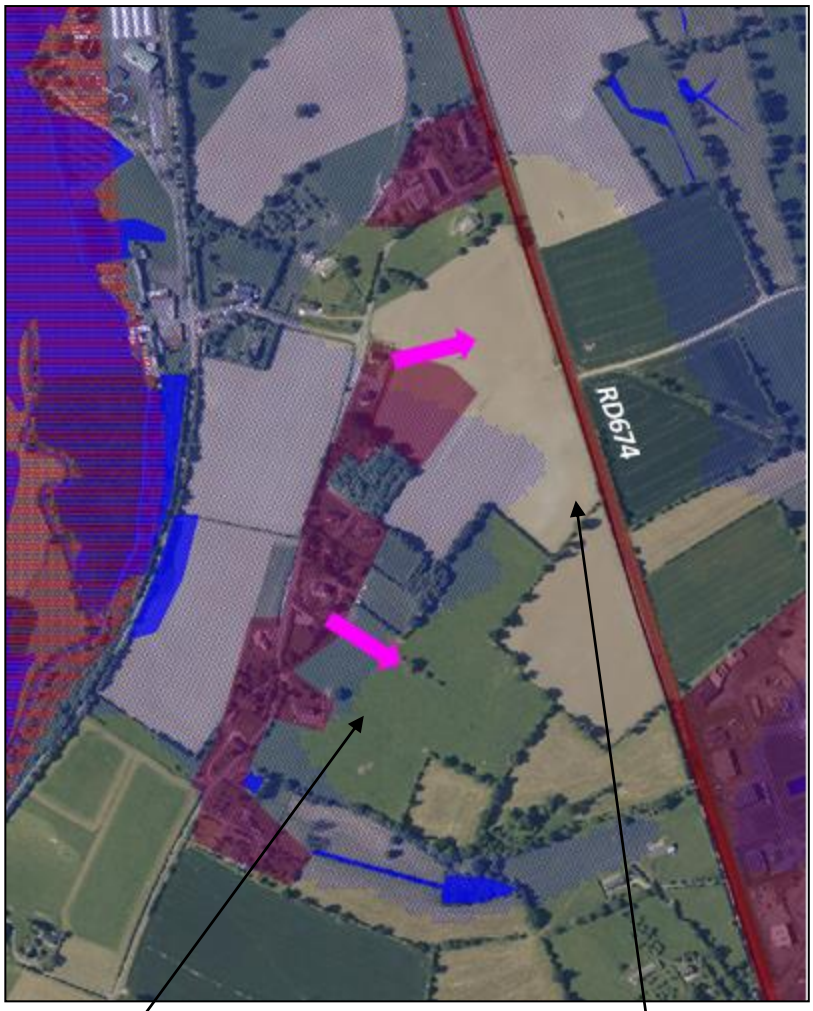
- Contraintes :
  - Terrain avec pente assez élevée
- Développement possible :
  - En extension vers l'Est
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en herbe à l'Ouest

La Galonnière

- Contraintes :
  - Présence d'un fond de vallée à l'Est, délimitant Vire / Vaudry
- Développement possible :
  - En dents creuses
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en prairie, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies

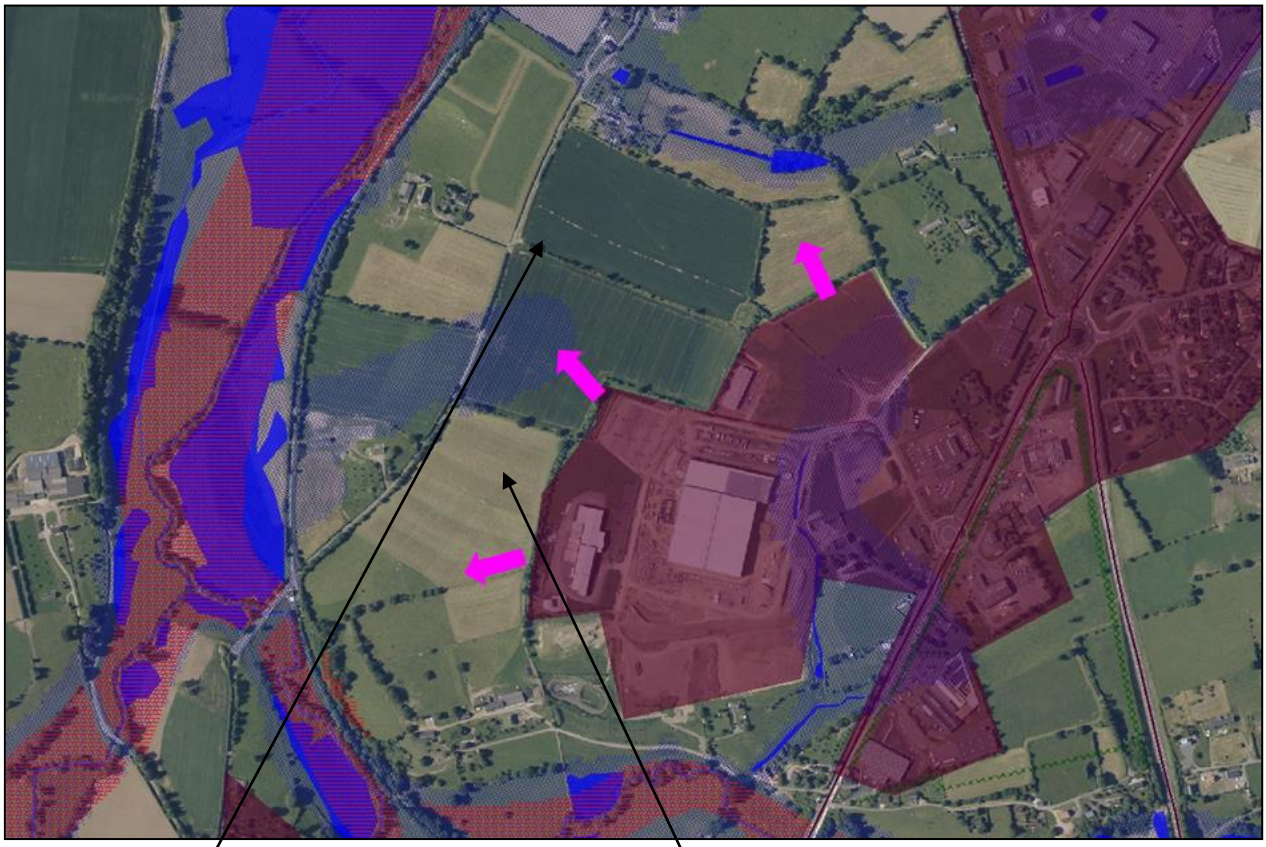
La Milousière / La Sorrière du Moulin

- Contraintes :
  - Présence de zones humides et de zones inondables à l'Ouest (rivière de la Vire)
  - Prédisposition à la présence de zones humides s'étendant jusque dans la quasi-totalité du lieu-dit
  - Présence de la RD 674 à l'Est
- Développement possible :
  - En dents creuses, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en cultures ou prairie, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



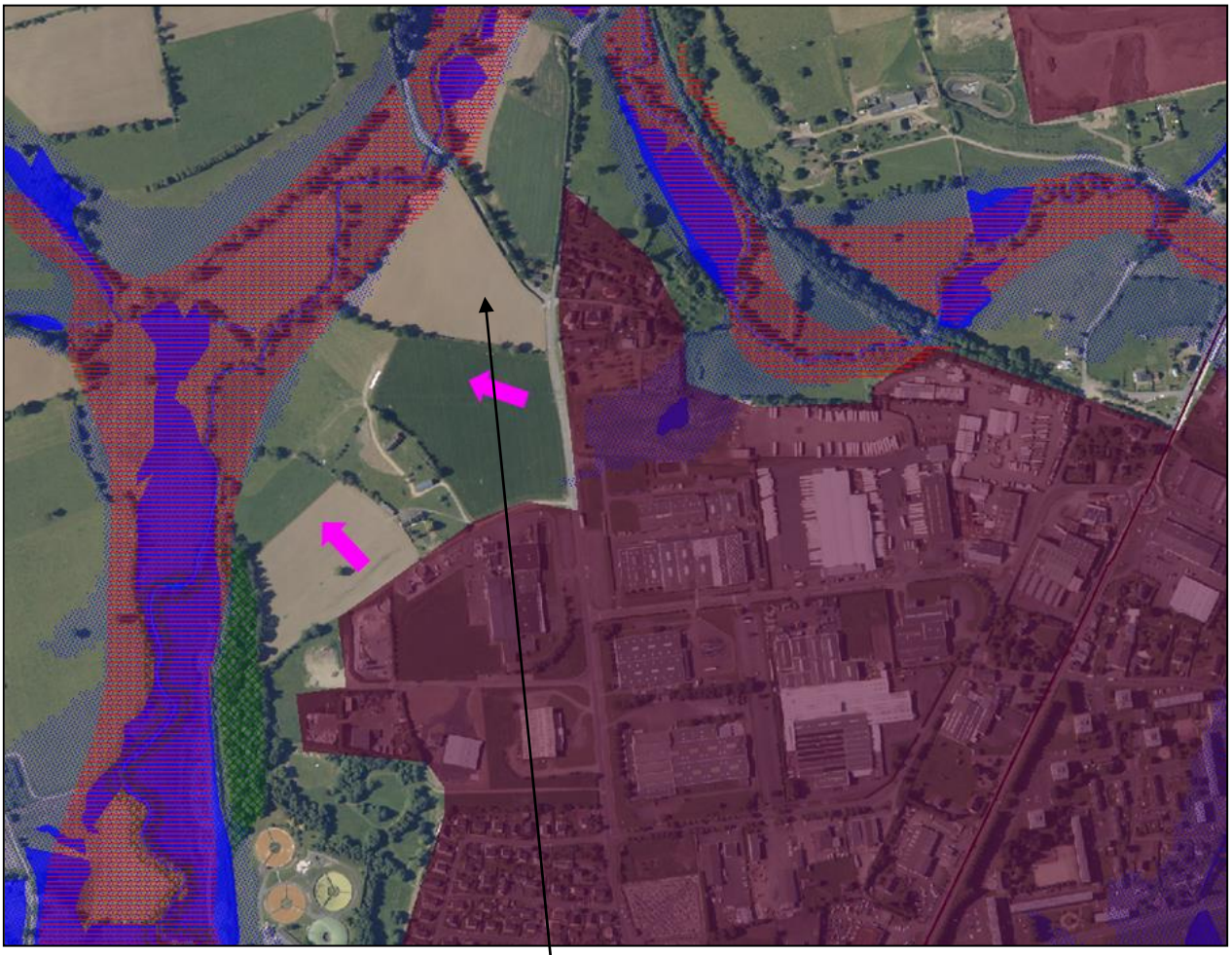
Zone d'activités « Les Neuvillières »

- Contraintes :
  - Vallée de la Vire plus à l'Ouest avec zone inondable et zones humides
  - Quelques prédispositions à la présence de zones humides sur le pourtour
- Développement possible :
  - En extension par l'Ouest et le Nord, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides pour certains secteurs
- Description des parcelles concernées :
  - Grandes parcelles en culture ou prairies, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



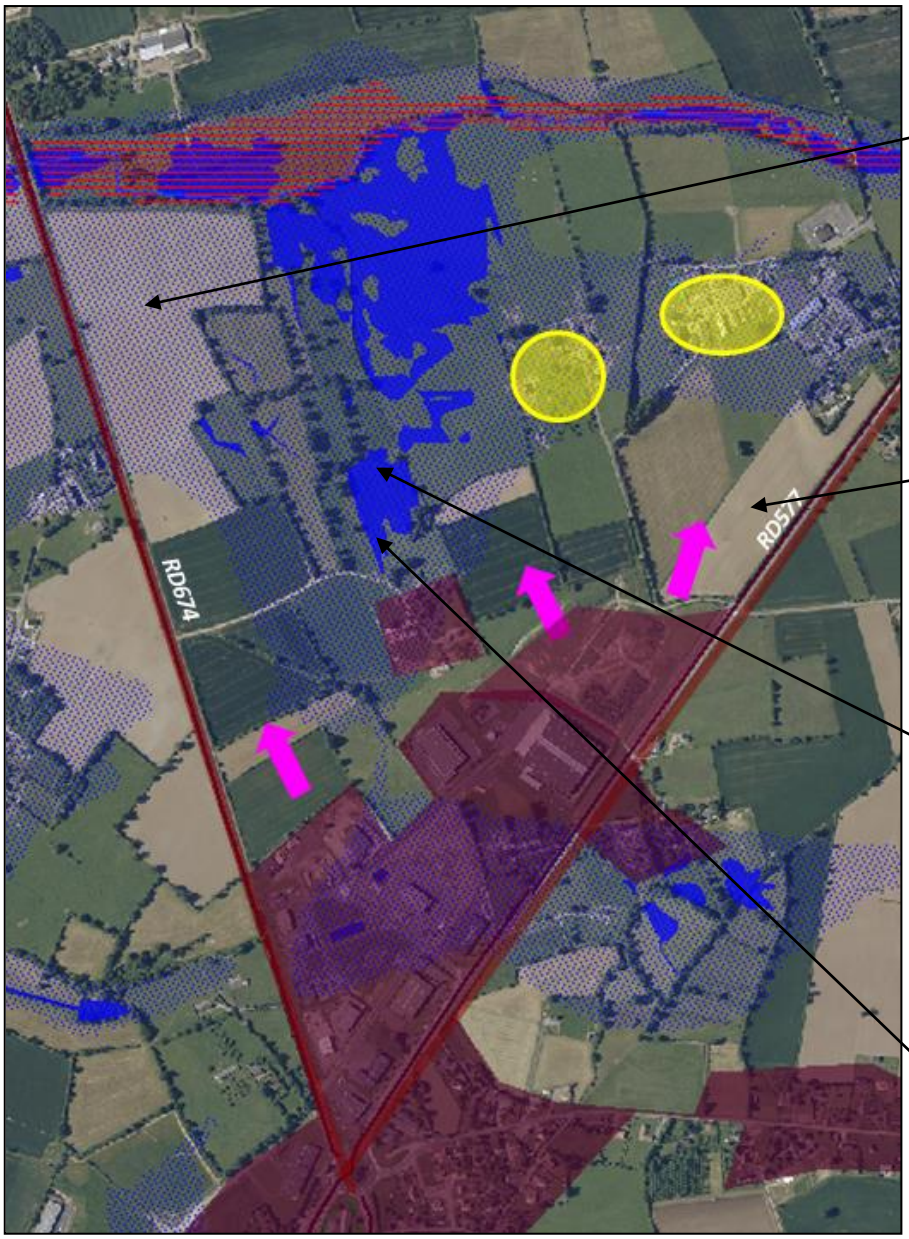
Zone d'activités « Le Gast »

- Contraintes :
  - Vallée de la Vire plus à l'Ouest avec zone inondable et zones humides
- Développement possible :
  - En extension par le Nord-Ouest
- Description des parcelles concernées
  - Parcelles en culture ou prairies, sans intérêt environnemental particulier hormis les haies



Zone d'activités « Les Papillonnières »

- Contraintes :
  - Vallée au Nord avec zones inondables et zones humides
  - Nombreuses prédispositions à la présence de zones humides au Nord, dont zones humides avérées
  - Encadrées par les RD 674 et RD 577
- Développement possible :
  - En extension par le Nord et l'Est, sous conditions de lever la prédisposition à la présence de zones humides
- Description des parcelles concernées :
  - Parcelles en cultures et en prairies, dont prairies humides avec sources, mare, fossés en eau ; intérêt environnemental du fait des zones humides et de la présence de haies



7. HIERARCHISATION ET SPATIALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

A partir des différents enjeux environnementaux, ceux-ci ont été priorisés selon leur sensibilité vis-à-vis du milieu naturel, mais également vis-à-vis de la sécurité et de la santé publique.

Enjeux	Priorité
Prendre en compte les risques liés aux inondations	1
Préserver les continuités écologiques présentes	1
Préserver les habitats naturels afin de préserver la faune et la flore associée	1
Gérer les eaux pluviales afin de préserver la ressource en eau (qualité) et de limiter les incidences sur le milieu naturel (quantité)	1
Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles	2
Limiter les phénomènes d'érosion et de ruissellement	3
Préserver les paysages	3
Protéger le patrimoine naturel (maillage bocager)	3

Ces enjeux ont ensuite été cartographiés selon leur priorité. La carte ci-après montre ainsi différents secteurs :

- Secteurs de priorité 1 qui correspondent à l'ensemble des fonds de vallées et notamment ceux de la Vire et de ses affluents. Il s'agit de secteurs qui présentent un intérêt environnemental important (ZNIEFF…), et où la biodiversité est importante (zones humides, boisements…). Ces secteurs englobent également les zones à risques et les périmètres de protection. C'est pourquoi ils ont été classés en priorité 1. Ces secteurs sont majoritairement présents sur la partie Sud du territoire, à savoir la partie haute du territoire
- Secteurs de priorité 2 qui correspondent aux différentes zones déjà urbanisées et à partir desquelles existent des enjeux d'ouverture à l'urbanisation et pour lesquels il faudra donc veiller à la consommation des espaces naturels et agricoles mais également à la gestion des eaux pluviales. Ces secteurs sont souvent situés à cheval sur les secteurs de priorité 1 et de priorité 3. Lorsqu'ils chevauchent le secteur de priorité 1, alors les enjeux se cumulent, et une vigilance particulière devra être apportée à ces secteurs (notamment vis-à-vis de la présence de risques naturels ou de zones d'intérêt environnemental).
- Secteurs de priorité 3 qui correspondent aux principaux secteurs destinés à l'activité agricole et dans lesquels les haies permettent de préserver le paysage bocager. Ces secteurs peuvent présenter des prédispositions à la présence de zones humides. Les enjeux y sont moindres que les secteurs précédant et sont essentiellement liés à la préservation du paysage bocager et au maillage qui le constitue.

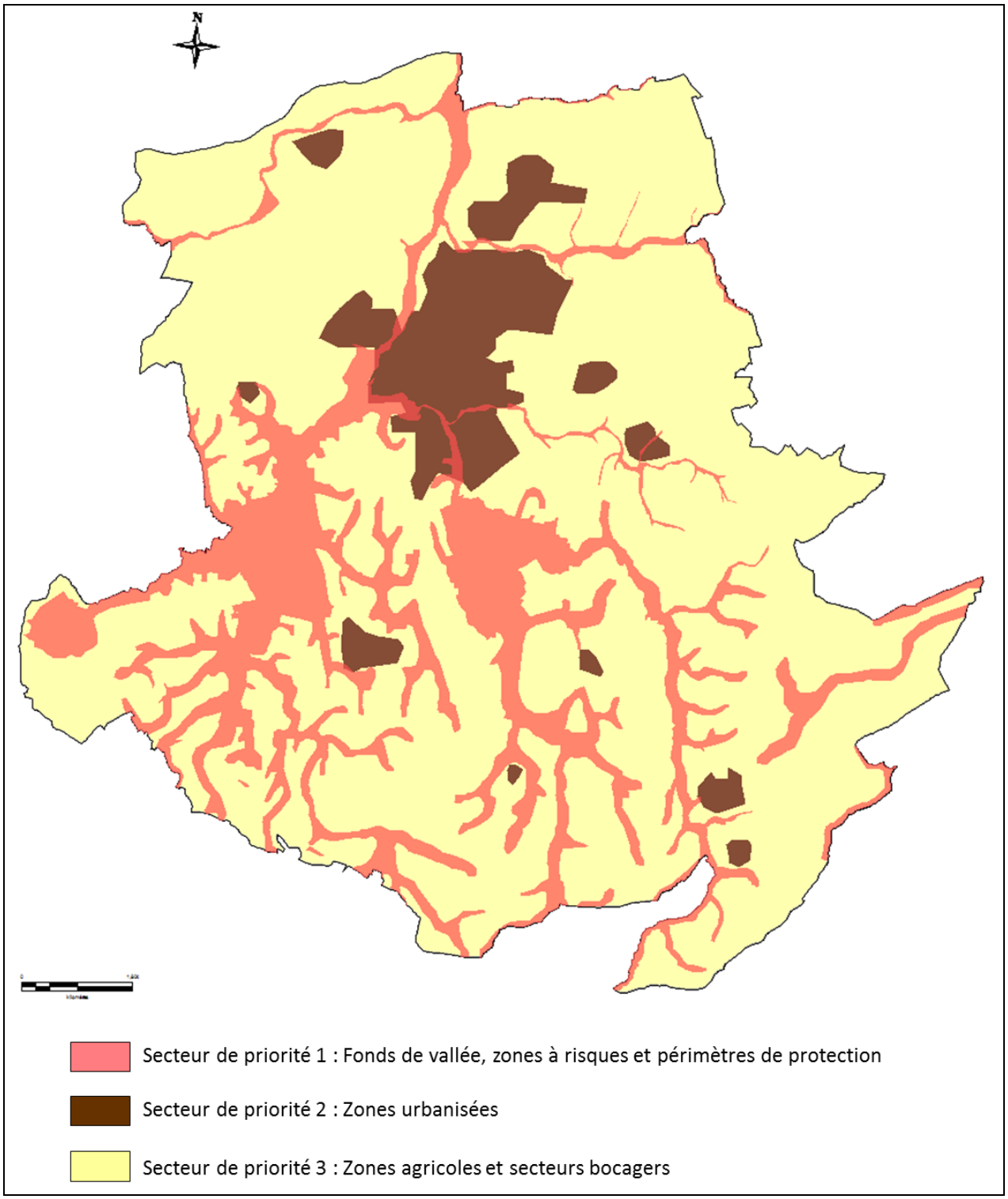
A partir de cette spatialisation des enjeux environnementaux, des préconisations peuvent être apportés pour chacun des secteurs :

- En secteur 1 :
    - Secteur à zoner préférentiellement en zone naturelle au regard de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
    - Secteur à préserver de l'urbanisation ou à urbaniser de façon limitée
- En secteur 2 :
    - Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant

- Préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle (exemple : infiltration)
- Prendre en compte les risques naturels dans le choix des zones à urbaniser

- En secteur 3 :
  - Secteur à zoner de préférence en zone agricole
  - Préserver le maillage bocager

Spatialisation des enjeux environnementaux



8. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit ici de dégager les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de nouveau document, correspondant à un « scénario au fil de l'eau ». Pour ce faire, il est nécessaire de s'appuyer sur les tendances passées, notamment en ce qui concerne la consommation d'espace. C'est pourquoi ce chapitre débute par une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

8.1.Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Depuis la loi ENE n°2010-788 du 12 Juillet 2010, dite loi Grenelle 2, le rapport de présentation des PLU doit comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L123-1-2). L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme modifié précise que les Plans Locaux d'Urbanisme présentent une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En ce qui concerne les PLU, la période sur laquelle doit porter cette analyse a été fixée à au moins une dizaine d'années par la loi ALUR.

8.1.1. Ce qu'a prévu le POS et ce qui a été réalisé

Le POS intercommunal actuellement en vigueur et révisé en 1999 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation d'environ 185,5 hectares de zones naturelles ou agricoles sur les 6 anciennes communes de son périmètre d'application (Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit sont actuellement hors POS et voient s'appliquer le RNU).

Ces zones à urbaniser (1NA et 2NA) se répartissent comme suit :

- un peu plus de 60 ha (62 ha) sont réservés pour la réalisation d'opérations d'ensemble à court ou long terme à vocation d'habitat ;
- un peu plus de 120 ha (123,5 ha) pour des zones d'aménagement futures à vocations d'activités.

Le POS intercommunal identifiait également un potentiel d'urbanisation non défini au sein des secteurs déjà bâtis dans les zones UA, UB, UC ou NB.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités dans le POS

Les zones à urbaniser à vocation d'activités répondent à un zonage 1NAy (ou 2NAy) unique qui n'établit aucun sous-secteur, même si une thématisation opérationnelle (mais non officielle) des zones a été réalisée par la CdC.

Ces zones d'activités apparaissent en voie de saturation ; et seul un terrain viabilisé de plus de 1 hectare serait aujourd'hui disponible pour une nouvelle implantation industrielle. On observe également une carence d'espaces mutualisés (stationnement, restauration…), même si cette réflexion est aujourd'hui en cours (crèche d'entreprises, zones de stationnement mutualisées avenue de Bischwiller, zone de la Douitée…).

Une réflexion serait par ailleurs à approfondir sur la densité en termes d'emplois des zones :

- 24 à 25 emplois à l'hectare pour les zones les plus anciennes (Le Gast, La Ruaudière, Le Maupas) ;
- 8 à 13 emplois à l'hectare pour les zones les plus récentes (Les Neuvillières, la Papillionnière).

Néanmoins, ces zones semblent se densifier au fil du temps (extensions progressives des installations) et il faut prendre en compte des besoins variables d'espace en fonction des activités (la logistique apparaît notamment plus consommatrice d'espace).

A Vire :

Les zones 1NAy et 2NAy représentaient 91 ha, dont une grande partie est aujourd'hui aménagée avec de grands établissements industriels ou de la grande distribution (restent un peu moins de 15 ha non viabilisés en limite Nord de Vire (2NAy).

Un projet d'extension des espaces d'activités vers le Nord (PIPA) est par ailleurs en cours d'étude et pose la question de la limite Nord de l'urbanisation. La présence de zones humides y a cependant en grande partie répondu, modifiant l'urbanisation envisagée un temps en continu jusqu'à La Graverie. Le traitement paysager et architectural de cet espace doit ainsi s'organiser dans le projet de PLU.

A Roullours :

10,5 ha situés le long de la RD 512 sont aujourd'hui dédiés à de l'activité économique sur Roullours, dont :

- Une zone 1NAy de 6,4 ha en cours de remplissage et de densification (dont une emprise de 2 ha pour le CAT)
- Une zone 2NAy de 4,1 ha

A Vaudry :

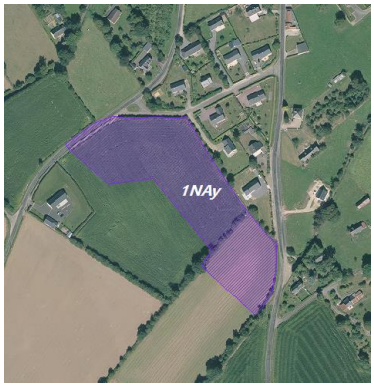
11 ha à Vaudry, avec un site réservé le long de la RD 512 en zone 1NAy2, mais aucune zone d'activité n'a été viabilisée à ce jour.

A Saint-Germain de Tallevende :

9,1 ha situés en continuité du quartier du Haut du Pavé à Saint-Germain de Tallevende (dont 3,7 ha à long terme, en zone 2NAy), sont aujourd'hui dédiés à un développement économique. Aucune zone d'activité n'y s'est encore développée. L'hypothétique réalisation du contournement Sud-Est de Vire serait peut-être un facteur nouveau de son développement. Mais, en attendant, un développement plus près du bourg, et plus « affranchi » de l'agglomération semble plus plausible.

A Coulonces :

Coulonces dispose de la plus petite zone aujourd'hui dédiée à l'activité économique (1,9 ha en zone 1NAy). A l'origine destinée pour l'accueil d'un ou deux artisans au sein du bourg, cette zone n'a jamais fait l'objet de projets d'aménagements, ou de demandes de la part des artisans.



Aujourd'hui, seules les communes déléguées de Vire, Vaudry et Roullours accueillent donc des zones à vocation d'activités aménagées, alors que l'on pourrait constater un manque d'espaces dédiés du type « villages d'artisanat » permettant notamment une mutualisation des moyens (comptabilité, espaces de stockage, stationnement…) sur d'autres secteurs de Vire Normandie.
Largement porté par le secteur du bâtiment, le dynamisme artisanal trouverait sans doute un atout dans la promotion de l'écoconstruction au sein de ces espaces dédiés, mais aussi un potentiel de développement en cas d'évolution de structures existantes en campagne.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat dans le POS

La répartition des 62 ha réservés pour la réalisation d'opération d'ensemble à court ou long terme à vocation d'habitat (1NA et 2NA) était prévue comme suit dans le POS actuel :

- 6,5 ha à Coulonces
- 22,7 ha à Saint-Germain de Tallevende (dont 4,7 ha à long terme)
- 11,7 ha à Vaudry
- 21,1 ha à Vire

Les zones 1NA et 2NA au POS actuel :

Vire (Les Mancellières)

Vire (La Glinière)

Vire (Saint-Martin de Tallevende)

Vire et Saint-Germain de Tallevende

Saint-Germain de Tallevende

Coulonces

Vaudry (Le Bourg)

Vaudry (Les Monts)

Bilan entre zone à urbaniser au POS et celles effectivement urbanisées :

Zone à urbaniser du POS	Surface urbanisée en ha	Surface totale de la zone en ha	Pourcentage de la zone urbanisée
1NAy (Roullours)	3,94	6,40	61,55
1NAy4a (Vire)	3,04	8,84	34,38
1NAy4 (Vire)	13,63	15,62	87,25
1NAy3a (Vire)	7,08	7,08	100,00
1NAy3 (Vire)	12,58	30,58	41,14
1NAy5 (Vire)	11,63	13,74	84,63
1NAC1 (Vire)	1,72	17,12	10,03
1NA (Vire)	1,52	2,26	66,97
1NAc (Vire)	2,63	5,31	49,58
1NAc (SGDTLLV)	4,25	4,64	91,61
1NAc (Coulonces)	0,23	6,47	3,49
1NAc (Vaudry)	1,37	4,47	30,59
TOTAL	**63,61**	**122,55**	**51,91**

8.1.2. Analyse spatialisée et chiffrée de la consommation foncière observée

Concernant Vire Normandie, le choix a été fait de prendre la période allant du 1er janvier 2001 au 31 décembre 2012 pour analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, ont été menés une photo-interprétation des vues aériennes de 2001 et 2012, une analyse de l'évolution cadastrale et des permis de construire, ainsi qu'un repérage sur le terrain.
Ont été relevées les parcelles anciennement agricoles ou naturelles, ainsi que les dents creuses, qui ont été consommées pour urbaniser Vire Normandie.
Les espaces consommés sur cette période de 2001 à 2012 peuvent avoir différentes vocations :

- Habitat
- Activité
- Equipement
- Voirie
- Espaces verts
- Tourisme

Sur la base de ces éléments, on peut déduire une surface consommée et un taux de consommation d'espace par rapport à la superficie de Vire Normandie.

En tout, 147,6 ha de terres agricoles ou naturelles ont été urbanisés en une dizaine d'années, soit 1% du territoire.

COMMUNES DELEGUEES	TOTAL SURFACES URBANISEES 2001-2012	TYPOLOGIE GENERALE
COULONCES	6,3 HECTARES	Habitat Activité
VIRE	85,9 HECTARES	Habitat Activités Equipement
VAUDRY	11,9 HECTARES	Habitat Activités Equipement
ROULLOURS	12,5 HECTARES	Habitat Activités Equipement
SAINT-GERMAIN DE TALLEVENDE	16,9 HECTARES	Habitat Activités Equipement Tourisme
MAISONCELLES – LA- JOURDAN	6,8 HECTARES	Habitat Activité
TRUTTEMER-LE-GRAND	6,9 HECTARES	Habitat Activité Equipement
TRUTTEMER-LE-PETIT	0,3 HECTARE	Activité
TOTAL	**+147,6 HECTARES**	

Source : CDHAT - Planis

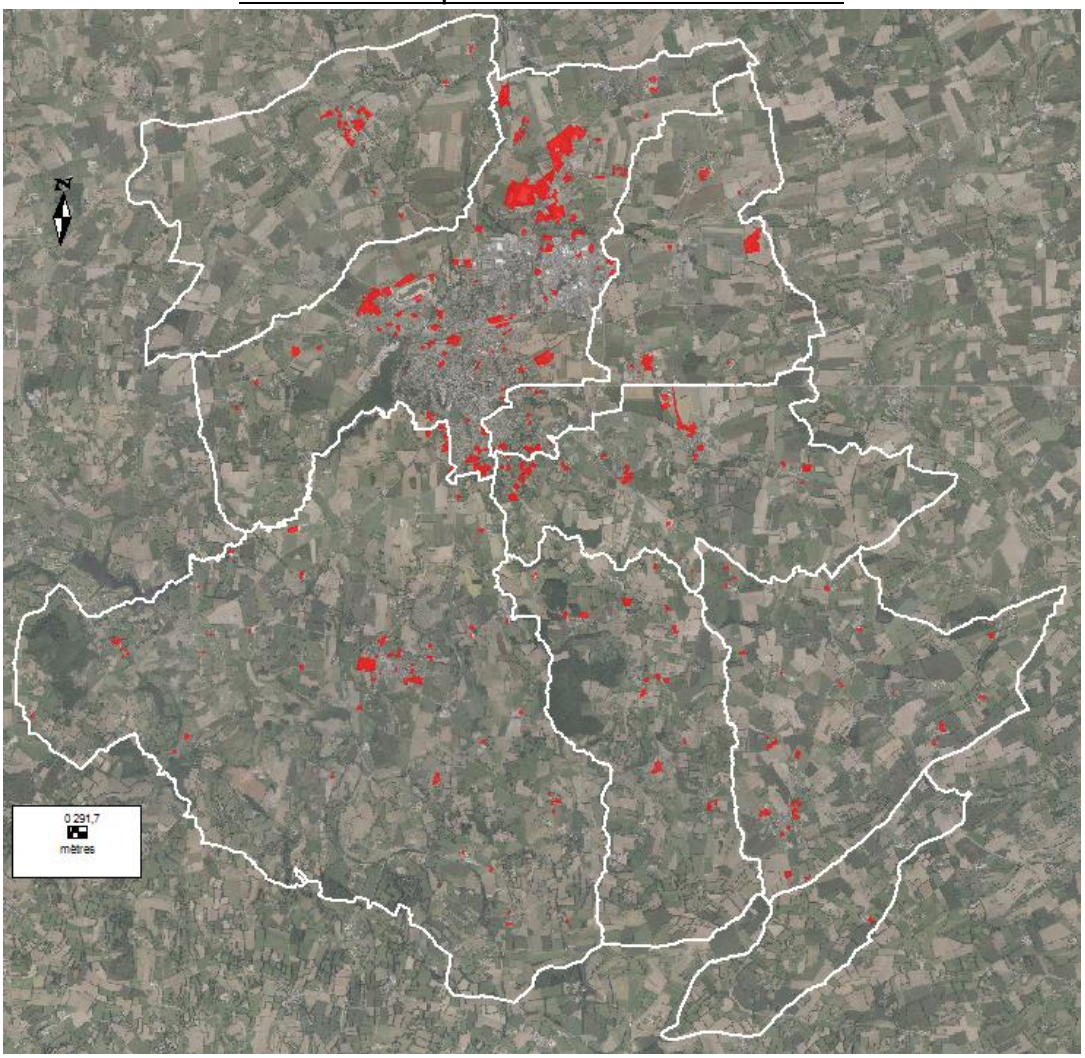
Entre 2001 et 2012, 147,6 ha ont ainsi été consommés sur le territoire de Vire Normandie. Parmi ces 147,6 ha, on peut notamment noter que :

- 28,1% ont été consommés dans une zone 1NAy du POS intercommunal. Le secteur 1NAy est destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales qui comprennent plusieurs sous-secteurs 1NAy1 à 1NAy5 (application du projet urbain - Loi BARNIER pour les sous-secteurs 1NAy1 à 1NAy4). Les sous-secteurs 1NAy3 et 1NAy4 comprennent un sous-secteur respectivement indicé 1NAy3a et 1NAy4a.)

- 16% ont été consommés dans la zone UC du POS intercommunal. La zone UC correspond à une zone équipée en périphérie de l'urbanisation la plus dense, ayant une vocation polyvalente d'habitat et d'activités non nuisantes qui en sont le complément normal (bureaux, services, petits commerces, équipements collectifs…)

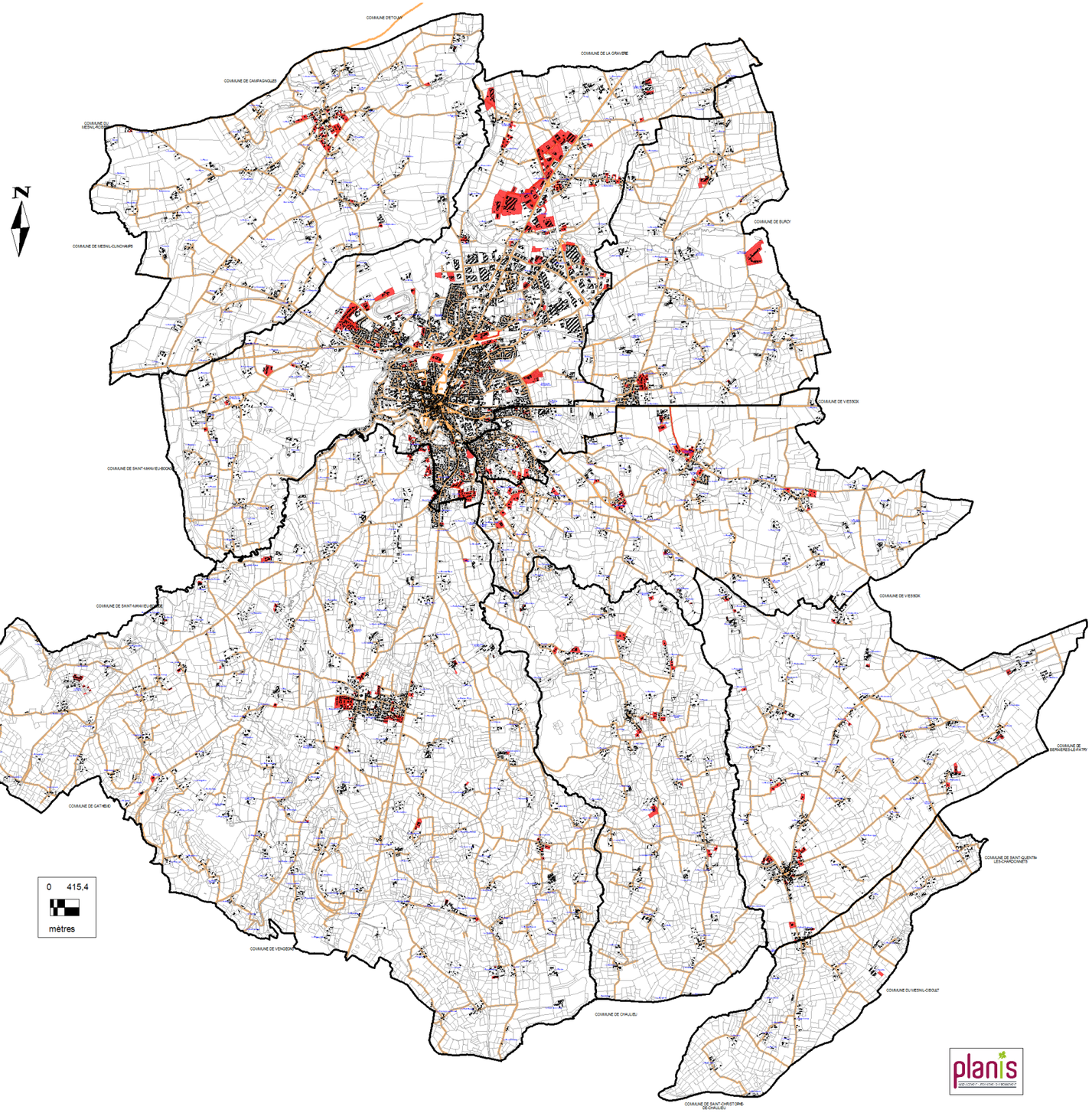
- 4,9% ont été consommés dans des territoires sans document d'urbanisme (Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit).

Localisation des espaces artificialisés entre 2001 et 2012 :

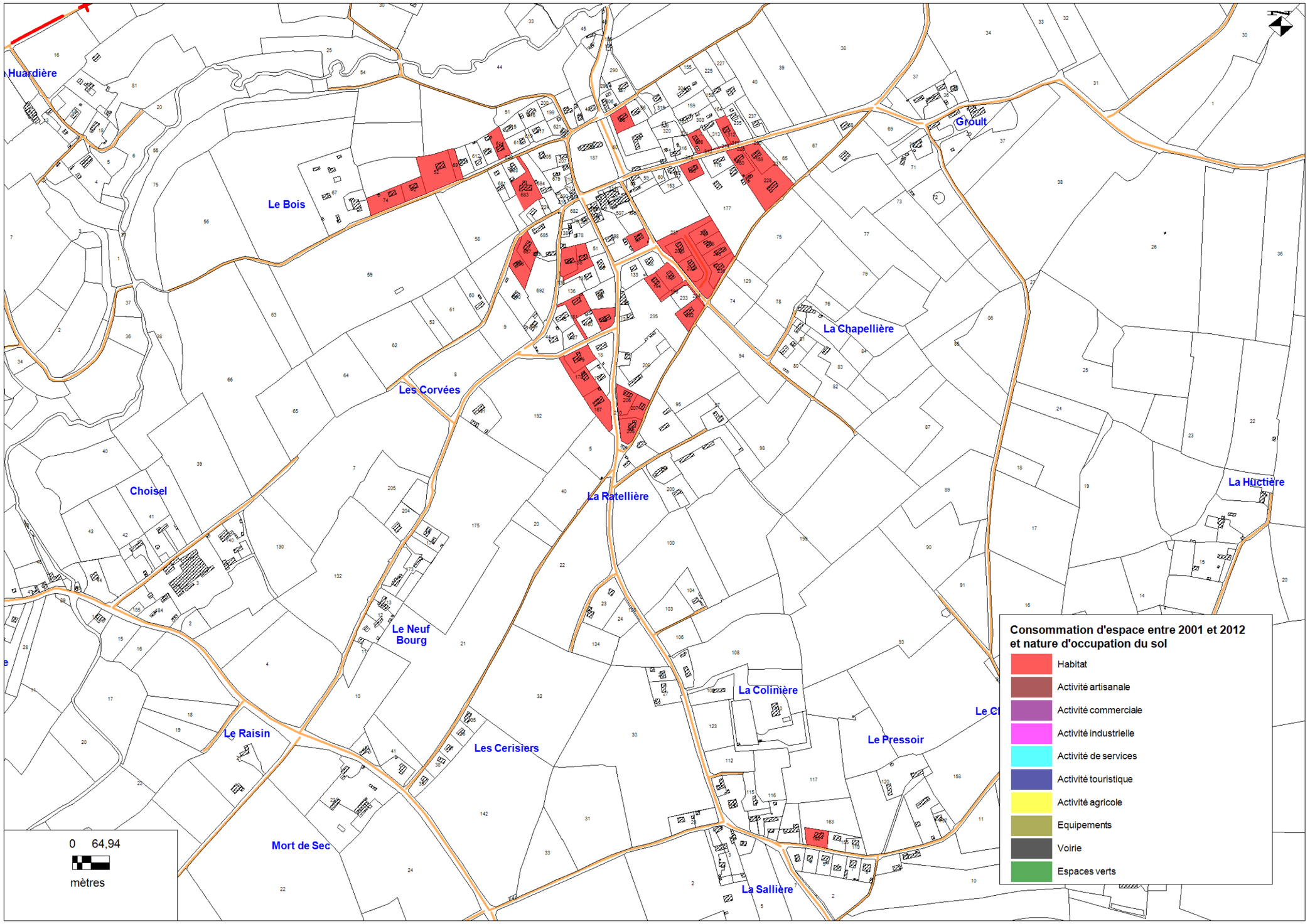


Source : CDHAT – Planis

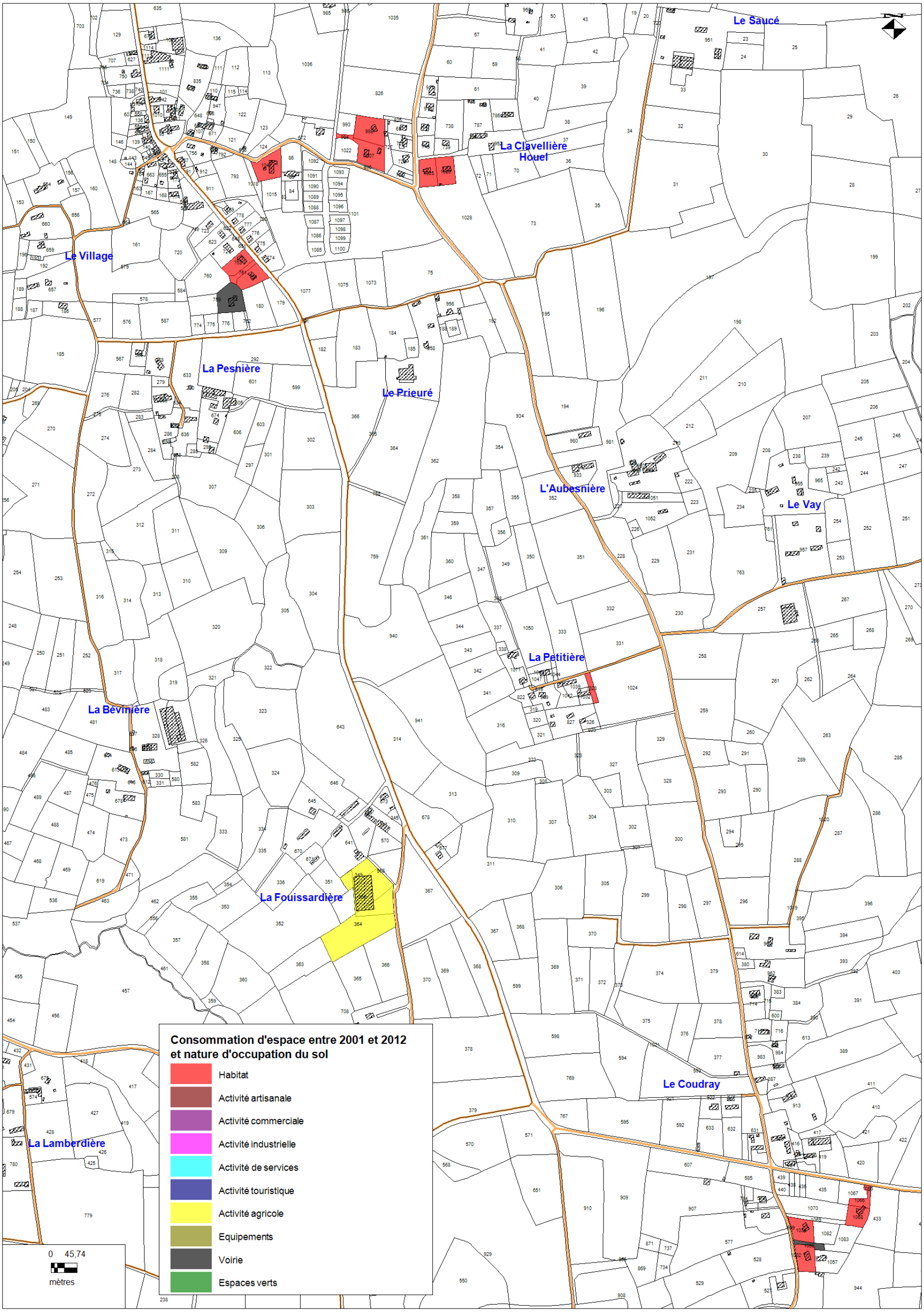
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012)



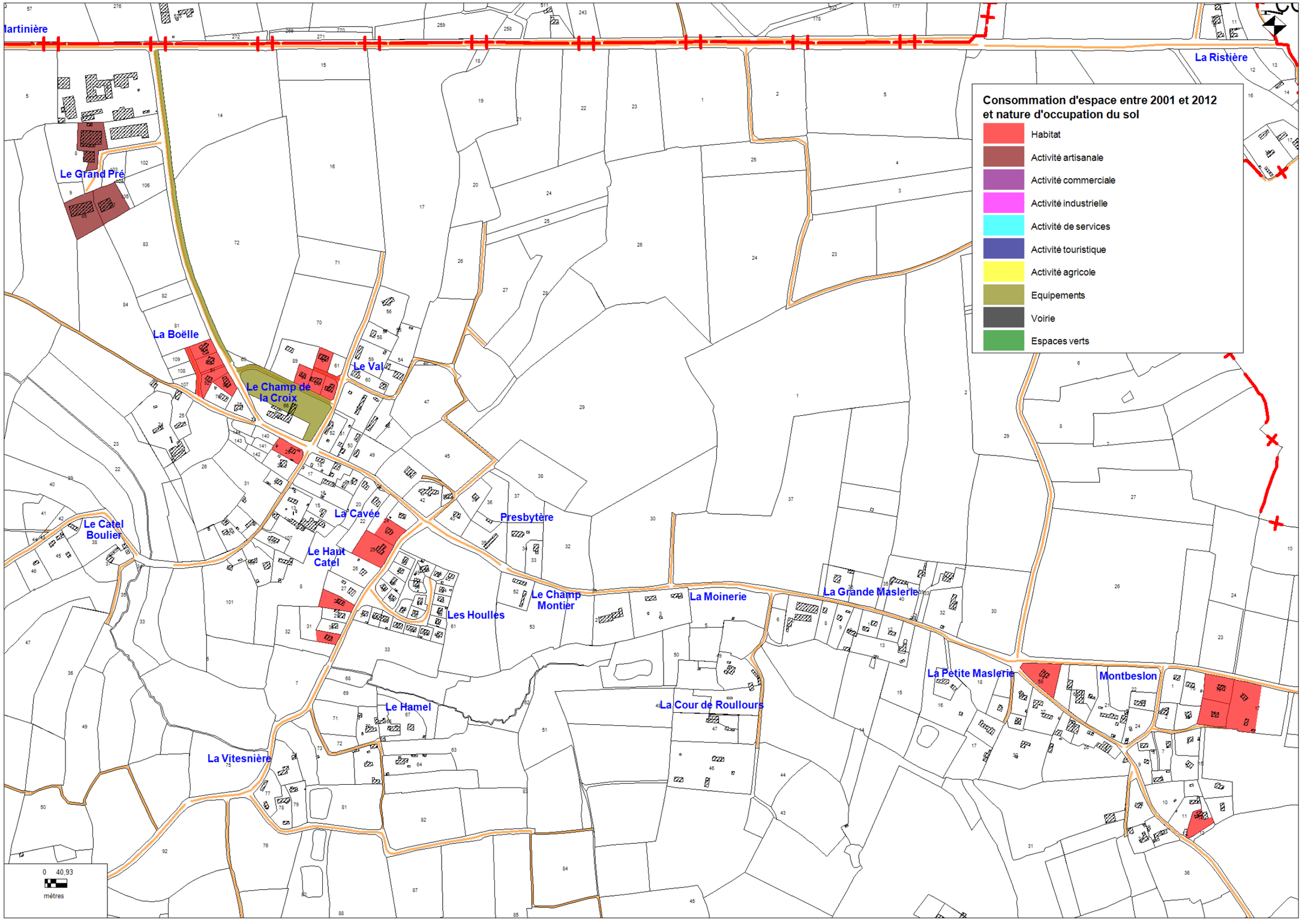
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Coulonces (Le bourg-La Sallière)



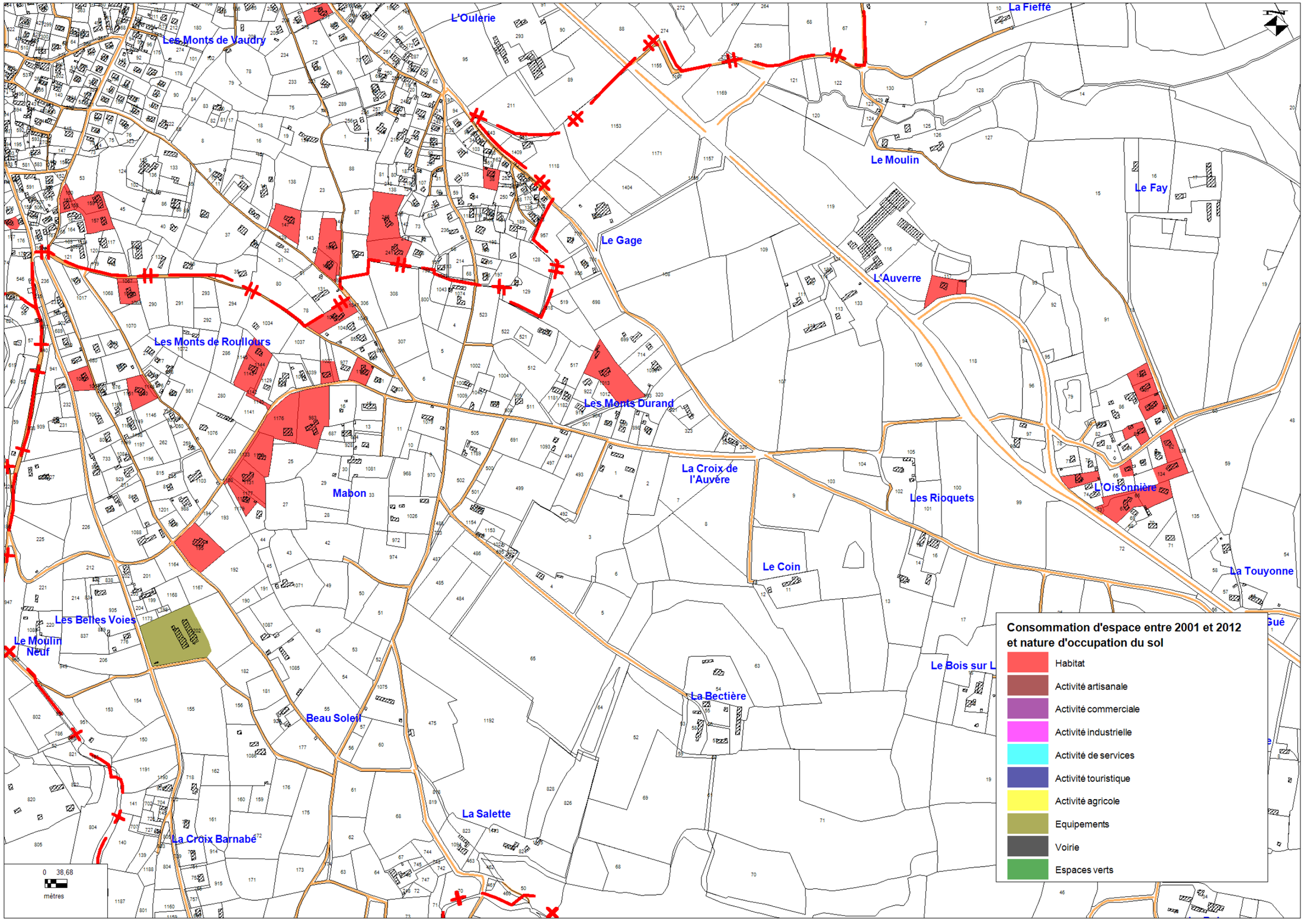
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan (Le Bourg-Le Coudray)



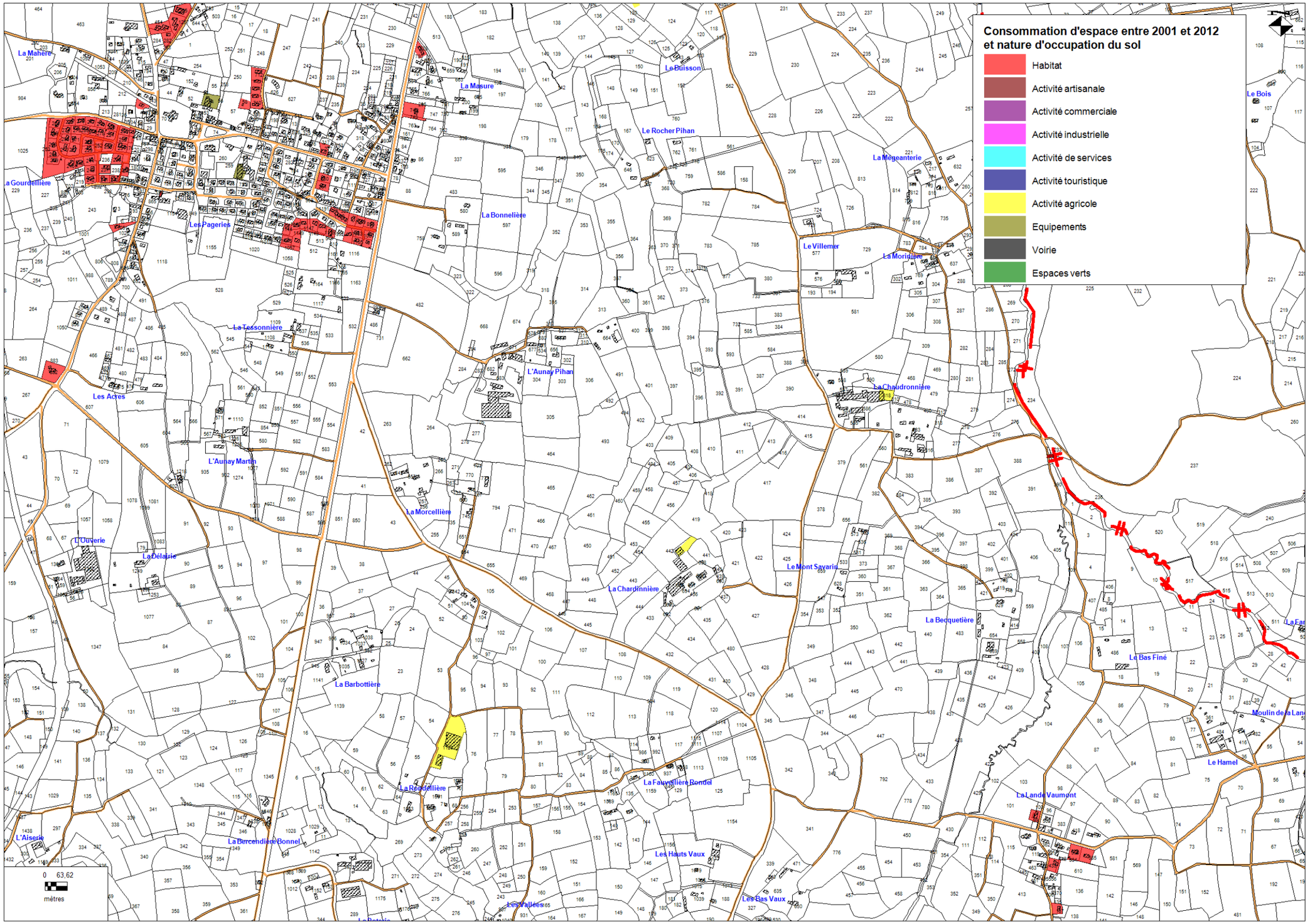
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Roullours (Le Bourg-Montbeslon)



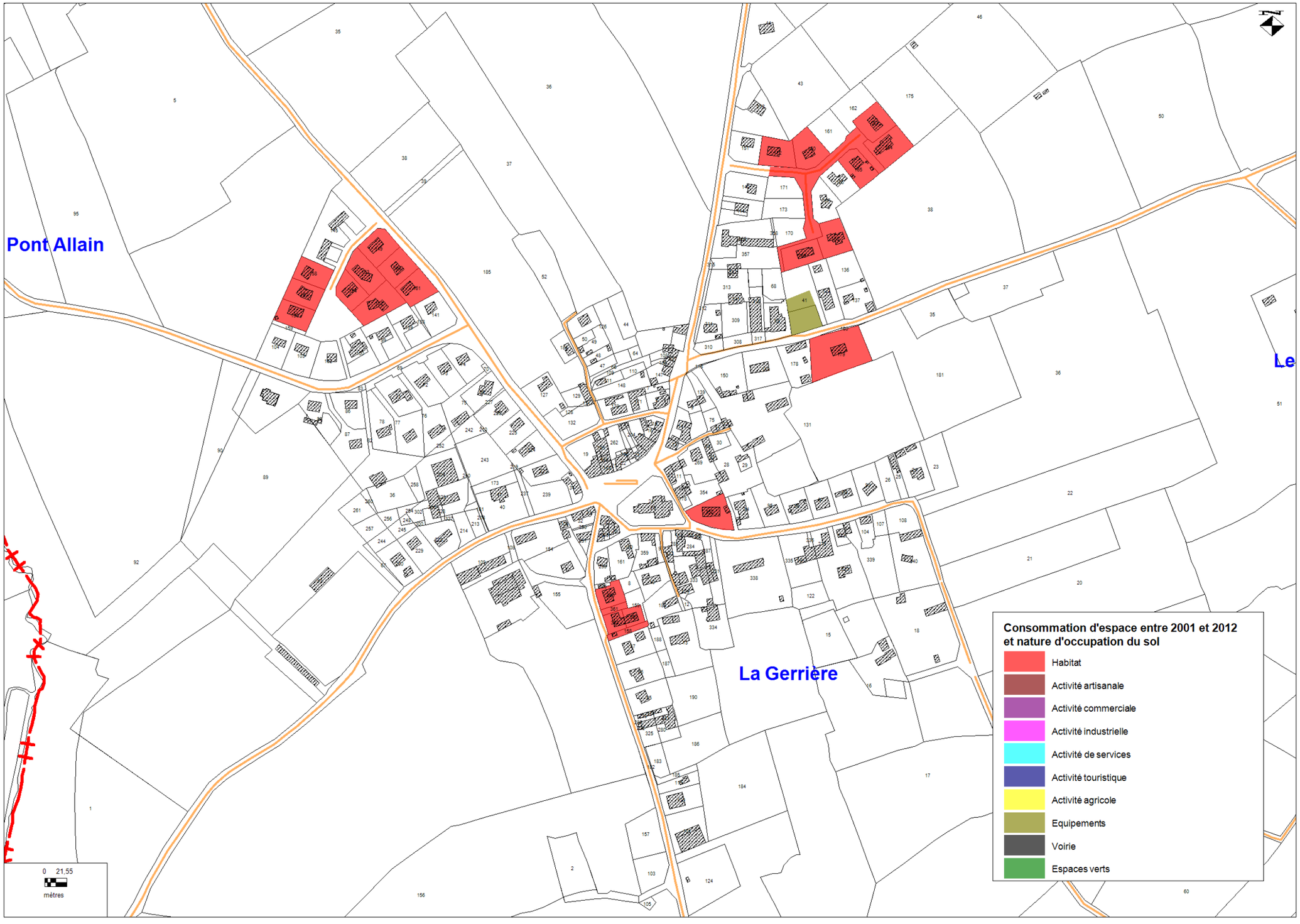
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Roullours (L'Oisonnière-Les Monts)



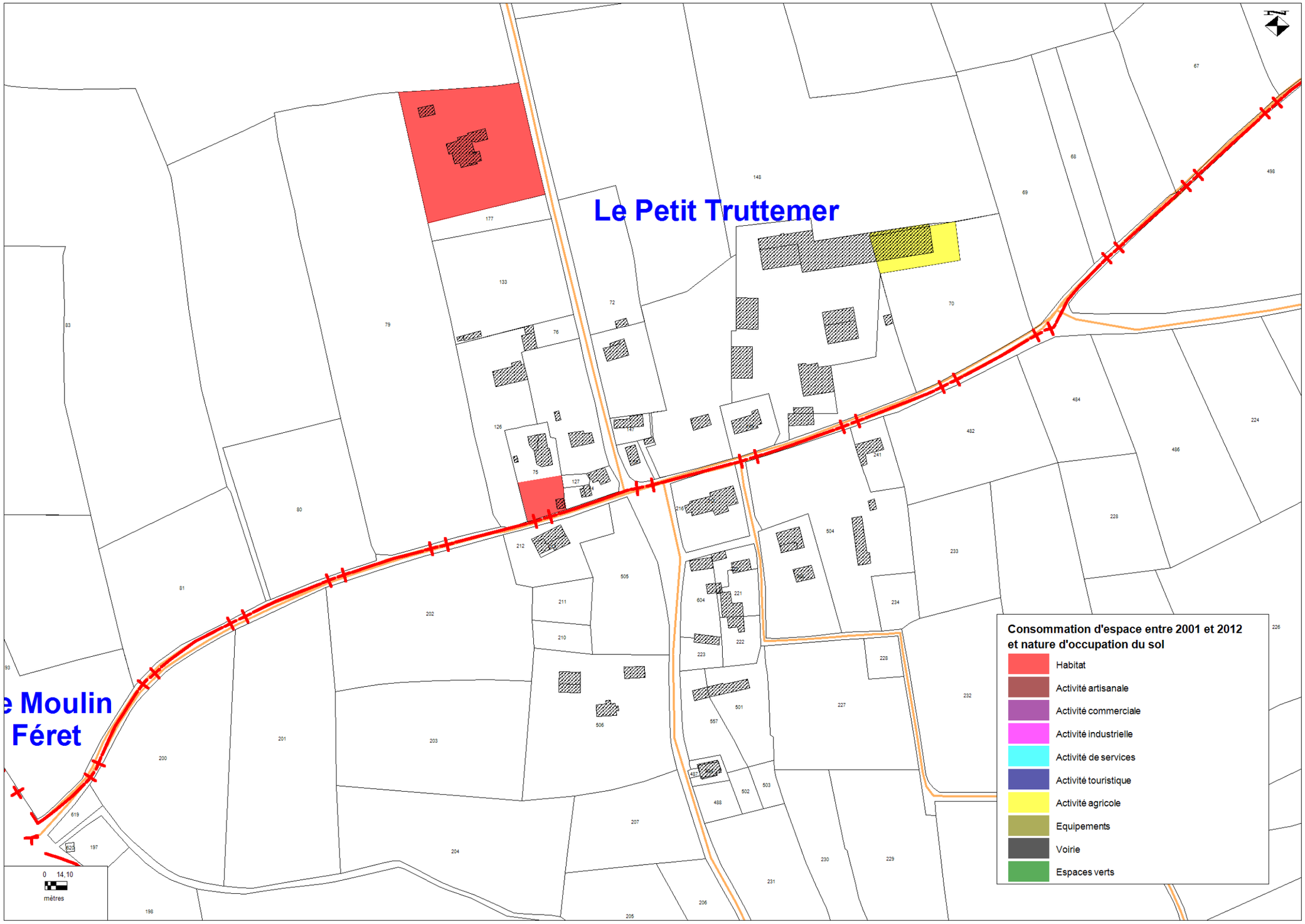
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) :
commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont (bourg de Saint-Germain de Tallevende et hameau de La Lande Vaumont)



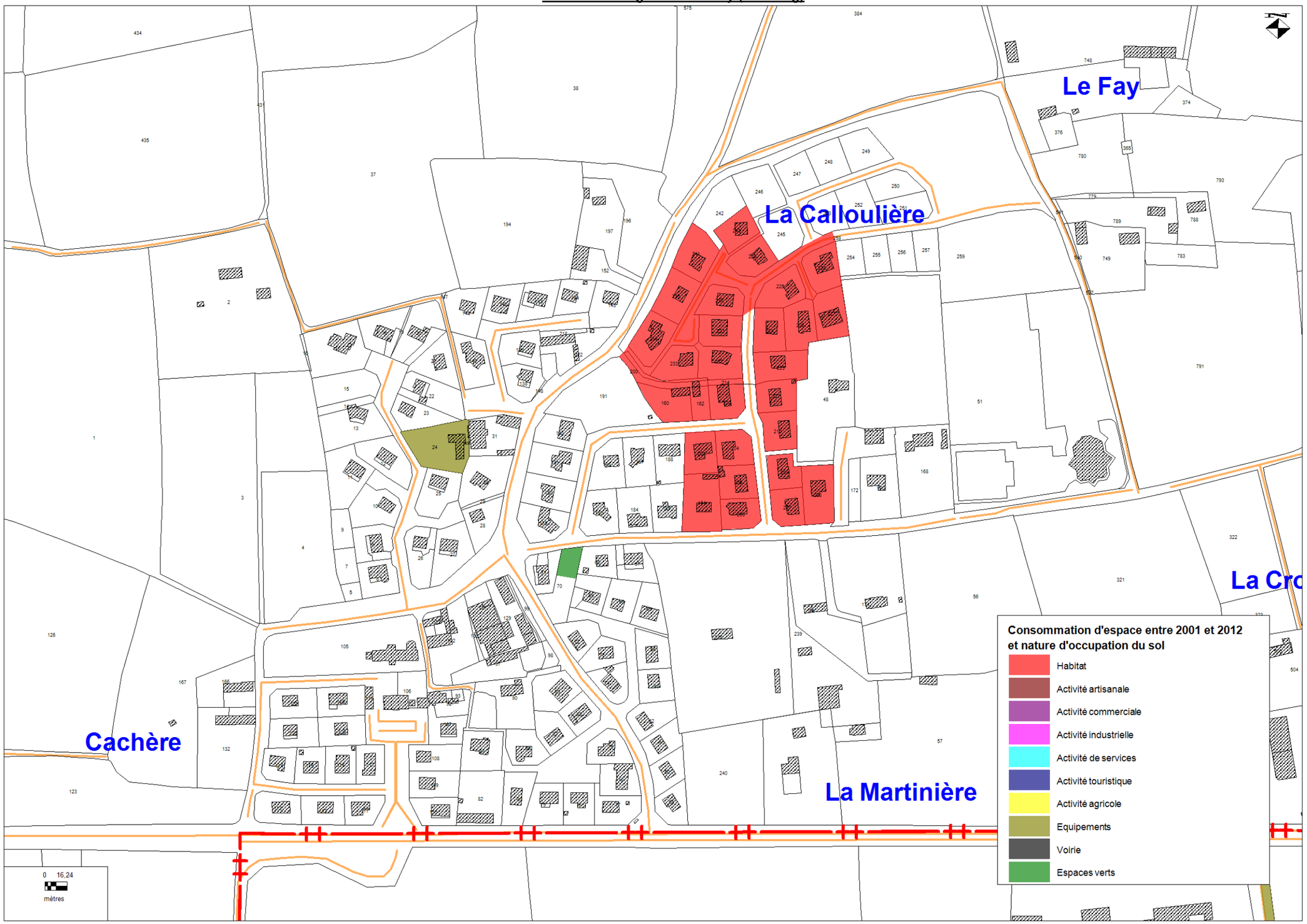
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) :
commune déléguée de Truttemer-le-Grand (Le bourg)



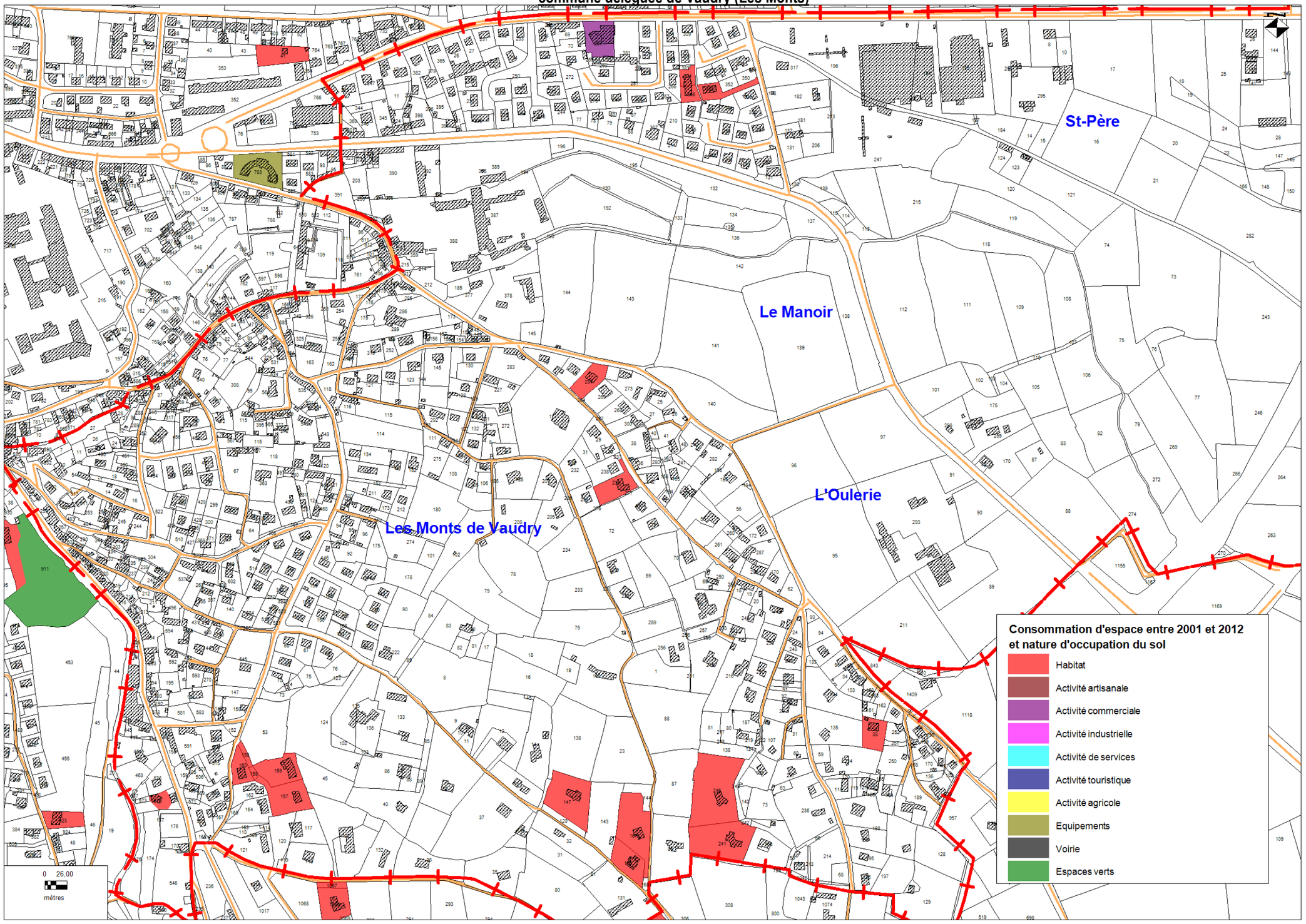
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) :
communes déléguée de Truttemer-le-Grand (Le Petit Truttemer) et Truttemer-le-Petit (Le bourg)



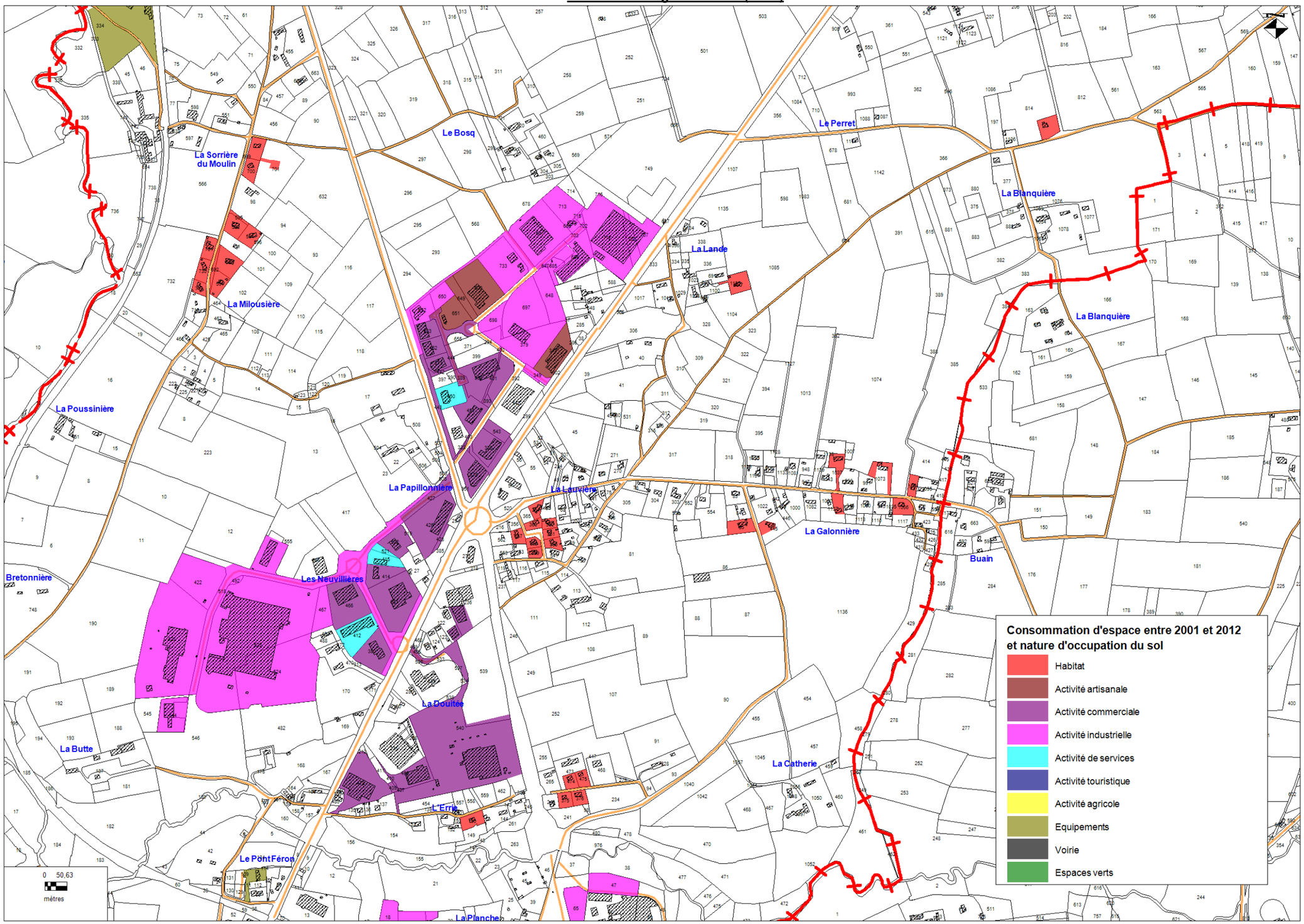
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Vaudry (Le bourg)



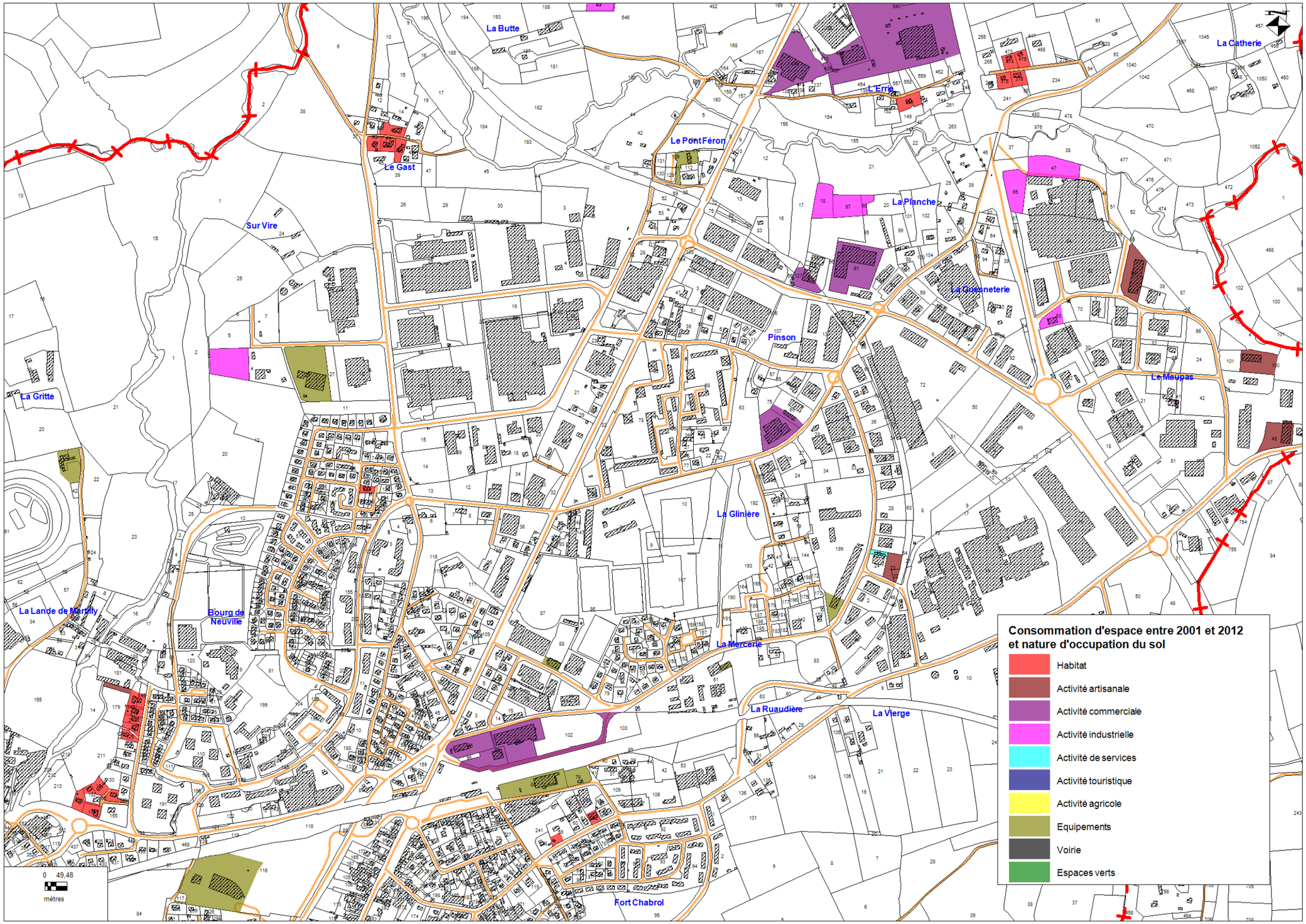
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) :
commune déléguée de Vaudry (Les Monts)



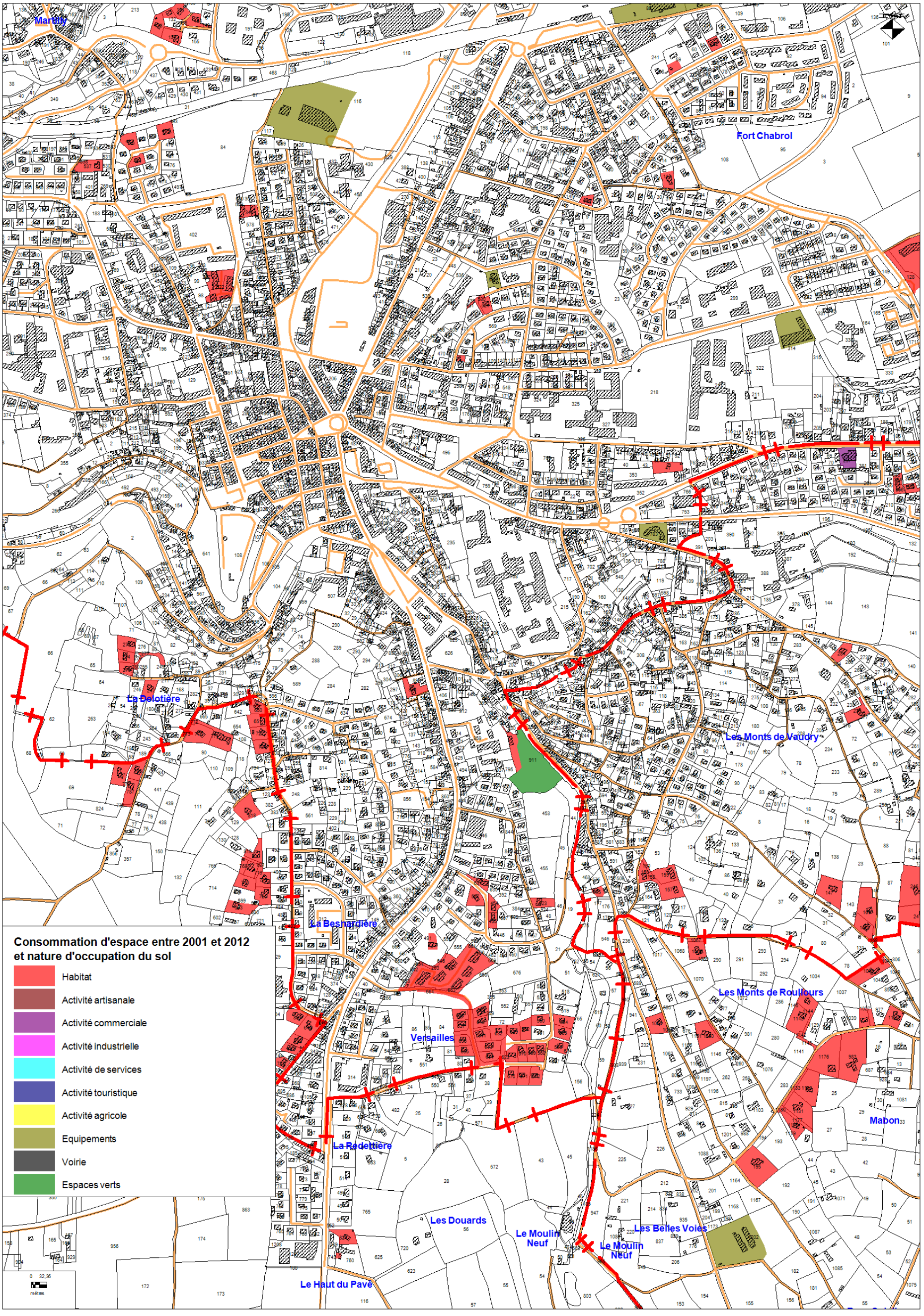
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Vire (Nord)



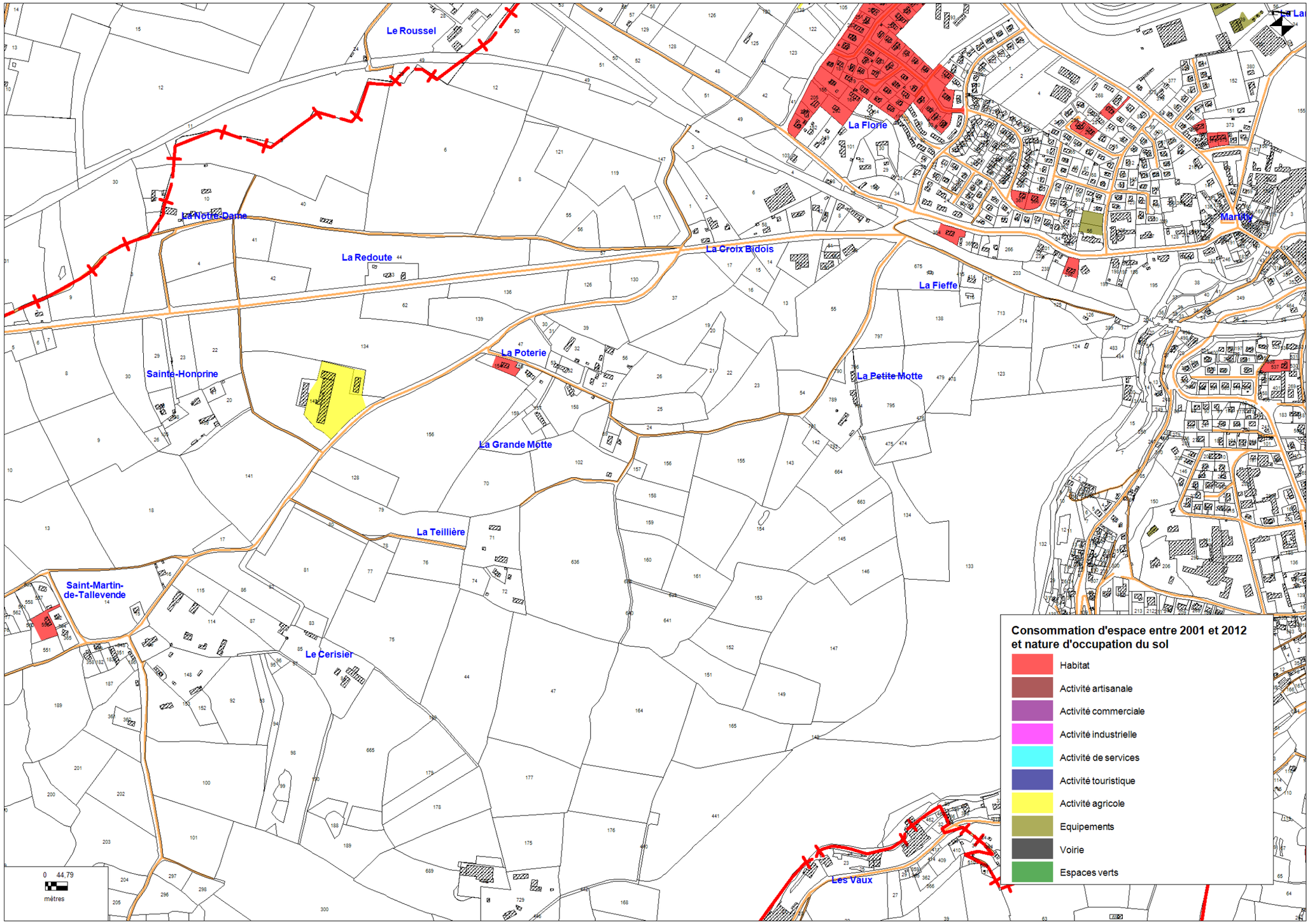
Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Vire (Centre)



Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) : commune déléguée de Vire (Sud)



Consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (2001-2012) :
commune déléguée de Vire (Martilly-Saint-Martin-de-Tallevende)



La carte ci-dessus présente la consommation foncière réalisée sur Vire Normandie entre 2001 et 2012. Elle prend en compte les parcelles anciennement naturelles ou agricoles et urbanisées sur cette période, tout comme les dents creuses.

L'analyse des résultats montre une prédominance de la consommation foncière à destination d'habitat (63,4 ha) et d'activité (61,7 ha). 718 logements ont par ailleurs été construits sur cette période.

- ***Consommation d'espace par vocation :***

Vocation	Superficie totale en ha	% consommation foncière 2001-2012
Habitat	63,4	42,91
Activité	61,7	41,77
Equipement	20,7	14,02
Voirie	0,3	0,18
Espaces verts	0,8	0,52
Tourisme	1,4	0,97
	147,6	100,00

- ***Consommation d'espace par commune déléguée :***

Commune déléguée	Surface (m²)	Surface (ha)	% consommation foncière 2001-2012	Nombre de logements pour information
Maisoncelles-la-Jourdan	68460	6,8	4,6	19
Coulonces	63416	6,3	4,3	37
Truttemer-le-Grand	69078	6,9	4,7	30
Truttemer-le-Petit	2661	0,3	0,2	0
Vaudry	119434	11,9	8,1	43
Roullours	124934	12,5	8,5	45
SGDTLLV	169232	16,9	11,5	122
Vire	859255	85,9	58,2	422
TOTAL	**1476470**	**147,6**	**100**	**718**

- ***Consommation d'espace par zone du POS :***

	Surface (m²)	Surface (ha)	%Conso	NbreLogts
UA	440	0,0	0,03	0
UB	6928	0,7	0,47	12
UC	**236925**	**23,7**	**16,05**	**208**
UCa	83961	8,4	5,69	69
UL	17279	1,7	1,17	0
UY	78941	7,9	5,35	0
UYa	1862	0,2	0,13	0
ZAC des Mancellières	37762	3,8	2,56	150
1NAc	74101	7,4	5,02	159
1NAi	31976	3,2	2,17	0
1NAl	3352	0,3	0,23	0
1NAto	8799	0,9	0,60	0
1NAy	10772	1,1	0,73	0
1NAy3	126133	12,6	8,54	0
1NAy3a	70826	7,1	4,80	0
1NAy4	116264	11,6	7,87	0
1NAy4a	30386	3,0	2,06	0
1NAy5	60644	6,1	4,11	0
2NAy	1740	0,2	0,12	0
Aa	2813	0,3	0,19	2
NB	**139724**	**14,0**	**9,46**	**70**
NC	**148413**	**14,8**	**10,05**	**18**
ND	52303	5,2	3,54	0
NDe	55130	5,5	3,73	0
NDi	6355	0,6	0,43	1
NDLi	901	0,1	0,06	0
Hors zones POSi (Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit)	71739	7,2	4,86	30
TOTAL	**1476470**	**147,6**	**100**	**718**

Entre 2001 et 2012, 147,6 ha de terrains ont été consommés, soit 12,3 ha par an, et soit l'équivalent de 1% de la superficie de Vire Normandie.

8.2.Scénario au fil de l'eau

Vire Normandie a vu son nombre d'habitants diminuer de 240 personnes entre 1999 (18 530 habitants) et 2010 (18 290 habitants), soit une évolution de - 0,12% par an, avec une augmentation du nombre de résidences principales de 531.

L'analyse de la consommation de l'espace, sur la période comprise entre 2001 et 2012, indique que 718 logements ont été construits sur cette période sur une surface totale de 63,4 ha, soit 11,3 logements par hectare. Cette densité peut être qualifiée de « faible à moyenne ».

Le tableau ci-après permet d'appréhender l'évolution à l'échéance 2030 en termes de constructions supplémentaires et de superficie à urbaniser en cas de maintien de l'évolution de population actuelle, et en tenant compte de la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage (2,09 personnes par ménage en 2010 contre 2,30 en 1999), avec un taux d'environ 1,75 personne par ménage en 2030. A noter qu'il existe des incertitudes entourant l'évolution de la taille moyenne des ménages.

En maintenant la même évolution de la population (-0,12% par an), la population pourrait alors baisser à 17 862 habitants en 2030 (soit -428 habitants). En prenant une taille de ménages de 1,75 personne par foyer, alors cette baisse de population nécessiterait tout de même la production de 920 nouveaux logements pour 2030 pour tenir compte de la baisse de la taille des ménages, représentant avec la densité actuelle une consommation d'espace de 81,2 ha.

Scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030			
			Scénario au fil de l'eau Maintien de l'évolution passée = baisse de la population, des ménages et de la taille des ménages selon l'évolution passée
Année	**1999**	**2010**	**2030**
Nombre d'habitants	18530	18290	17862
Evolution annuelle moyenne de la population		-0,12%	-0,12%
Population des ménages	17943	17422	16513
Evolution des ménages		-0,27%	-0,27%
Gain de population		-240	-428
Taille des ménages	2,30	2,09	1,75
Nombre total de résidences principales	7810	8341	9436
Nombre de résidences principales sur la période		531	1095
dont constructions nécessaires à l'évolution de la population			
Besoin total en logement sur la période 2010-2030			1095
Besoin en logement sur la période 2013-2030 (PLUi)			920 *
Consommation moyenne à l'hectare		11,3	11,3
Superficie consommée		47,0	81,2

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

Un scénario au fil de l'eau (maintien de l'évolution passée) pourrait se traduire par une perte de vitalité et de dynamisme du territoire de Vire Normandie, tout en nécessitant une consommation d'espaces importante.

Toute évolution de population (à la baisse comme à la hausse) doit faire réfléchir la commune nouvelle de Vire Normandie aux conséquences en termes de :

- Population,
- surface consommée,
- besoins en eau,
- rejets en eaux usées,
- imperméabilisation des sols et ruissellements,…

et en cas de gestion non adaptée des eaux pluviales :

- dégradation du milieu récepteur des eaux pluviales,
- dégradation des habitats naturels.

→ Pour ce faire, la commune nouvelle de Vire Normandie se doit de maîtriser son développement.

B – ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES ET CUMULEES

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 3 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du Code de l'Environnement »)

I. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Le territoire de Vire Normandie présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Le territoire de Vire Normandie est concerné par des ZNIEFF, ainsi que par des sites classés et inscrits et par une zone de protection de biotope. Les sites les plus intéressants sont les vallées situées en amont de la ville de Vire, à savoir les vallées de la Vire, la Virène, Maisoncelles, la Dathée, la Diane (bassin de l'Orne). Ces vallées présentent de nombreuses zones humides, qui avec les boisements et le maillage bocager apportent une diversification des habitats, et ainsi de la flore et de la faune.

L'urbanisation d'espaces naturels provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique seront donc préservés de l'urbanisation par des classements spécifiques. Il a ainsi été prévu un classement en zone N, correspondant aux espaces à protéger au regard de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages… Les différents secteurs du territoire qui ont été inventoriés pour leur intérêt environnemental (ZNIEFF,…), ont été classés dans cette zone N, permettant d'y éviter toute urbanisation (sauf équipements spécifiques indiqués dans le règlement écrit).

Les zones de développement sont situées en dehors des zones naturelles de qualité.

Les zones humides avérées par la DREAL, ainsi que plusieurs kilomètres de haies seront protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (loi Paysage) pour faciliter l'intégration paysagère des constructions nouvelles mais aussi pour favoriser le maintien des corridors biologiques présents sur le territoire, et pour préserver le paysager bocager.

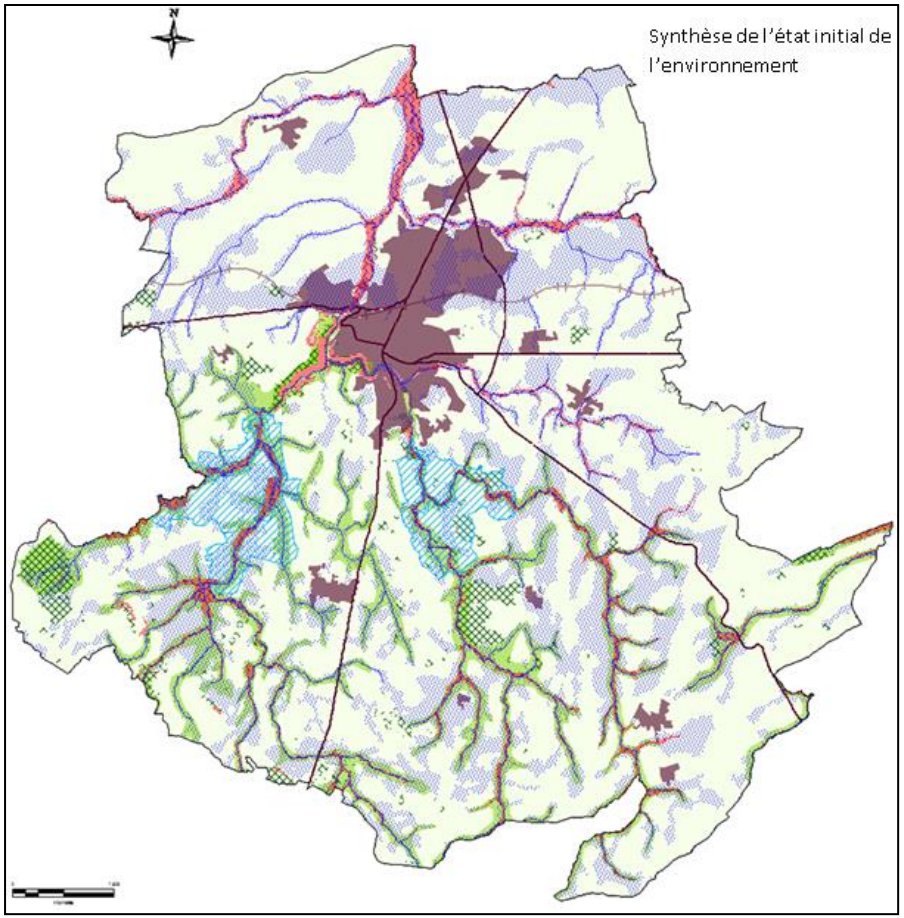
Le règlement écrit indique pour les haies concernées que :
« Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes de qualité doivent y être préservées, notamment en limite séparative.

Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.

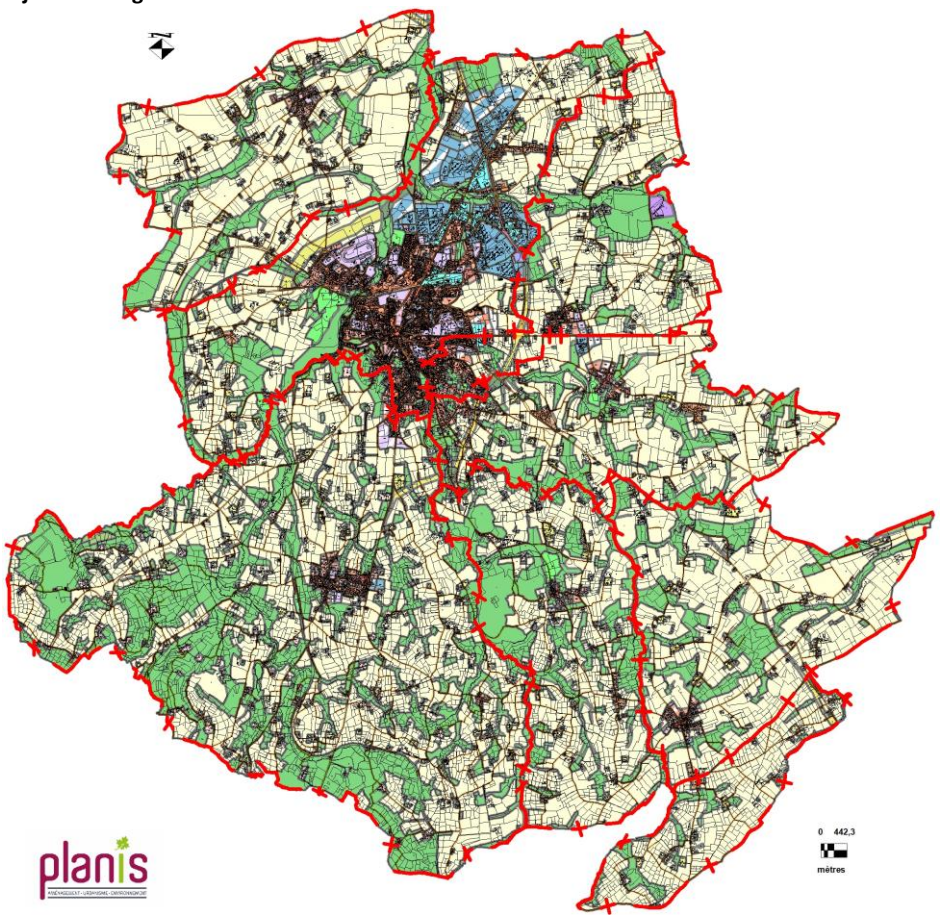
Concernant les haies identifiées au titre de la loi Paysage (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant : ▬) :

- l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.
- La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé. *»*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été réalisées sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage et aussi la gestion des eaux pluviales, dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.



Projet de zonage du PLU



La comparaison cartographique de la synthèse de l'état initial de l'environnement et du projet de zonage du PLU, montre la cohérence globale du zonage vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement (zone naturelle en vert et zone agricole en jaune sur le plan de zonage).

2. INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

2.1. Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en termes de distribution de l'eau potable. Les foyers du territoire de Vire Normandie sont alimentés en eau potable par différents syndicats d'eau.

Vire Normandie représentait en 2013 8 798 abonnés, dont 6 298 abonnés domestiques, pour 18 290 habitants, et pour une consommation d'environ 1 581 433 m³, représentant environ 180 m³ par an et par abonné, soit 492,5 litres/personne/jour, en prenant en compte les abonnés non domestiques (cela revient à 569 237 m³ en 2013 uniquement pour les abonnés domestiques, soit une consommation de 90,4 m³ par abonné domestique, soit 247,7 litres/personne/jour).

La commune nouvelle de Vire Normandie souhaite atteindre 19500 habitants à l'horizon 2030, avec la production d'environ 1700 logements. Ce nombre d'habitants concerne les abonnées domestiques. En conservant la même consommation d'eau journalière qu'actuellement concernant les abonnés domestiques (247,7 l/personne), la consommation des abonnés domestiques atteindra environ 606 895 m³ en 2030, soit 37 660 m³ supplémentaires.

Au total sur le territoire de Vire Normandie, l'ensemble des syndicats devront être en mesure d'assurer la production de 37 660 m³ d'eau supplémentaires à destination des abonnés domestiques. A noter que nous ne connaissons pas le nombre d'abonnés non domestiques prévus à l'horizon 2030.

Du fait des nombreuses interrelations entre syndicat de production, syndicat de distribution, des volumes exportés et importés, il est difficile d'appréhender si les sources de production existantes seront suffisantes pour les besoins futurs de Vire Normandie. On sait néanmoins que la nouvelle station de la Ville de Vire est en mesure de produire 2,6 millions de m³ d'eau potable. La création du futur syndicat unique à l'échelle de Vire Normandie et des autres territoires du Bocage est à l'étude ; elle devrait permettre de clarifier l'ensemble des données.

L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eaux. L'accroissement de la demande en eau potable sera assuré par les équipements existants (la capacité des captages apparaît suffisante, avec plus de 4 millions de m³ en capacité de production). Des extensions de réseaux seront notamment réalisées pour les futurs secteurs à urbaniser.

2.2. Ecoulement des eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Concernant les eaux pluviales, le règlement écrit indique en U, 1AU et 2AU que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- *s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,*
- *si le terrain mesure moins de 300m²,*

- *s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,*
- *si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.*

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur. »

Pour les zones A et N, le règlement indique :
« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain (…).

Le trop plein peut être dirigé :

- soit vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est mis en place un réservoir enterré commun à plusieurs constructions et répondant aux mêmes caractéristiques.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur. *»*

De plus, il est précisé que pour les secteurs Ux, 1AUx, 2AUx, Ax et Nx :

« Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m² destinés aux véhicules légers devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. »

Ainsi, quelles que soient les zones ou secteurs, il sera demandé de procéder à la réalisation de dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En outre, dans les zones à urbaniser (notamment 1AU), la commune nouvelle de Vire Normandie veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies, conformément à la Loi sur l'Eau.

Aussi, il convient de rappeler qu'une partie des haies sont protégées en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien contribuera à réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement des eaux de pluies.

2.3.Qualité des eaux

Les bourgs de Vire, Vaudry, Roullours, Saint-Germain de Tallevende, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand sont raccordés à une station d'épuration.

Le développement de l'urbanisation va engendrer une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains de ces bourgs seront raccordés au réseau collectif d'assainissement qui dirige les eaux usées vers la station d'épuration correspondante.

Chacune des stations d'épuration est actuellement largement en deçà de sa capacité de traitement. Le traitement des eaux usées des futurs secteurs à urbaniser qui seront raccordés aux stations sera ainsi possible.

Les capacités nominales d'épuration de chacune des stations montrent qu'elles sont en mesure de recevoir les effluents supplémentaires liés au projet de développement urbain.

Concernant les zones en assainissement individuel, le règlement du PLU stipule qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles seront autorisées sous réserve d'être

conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Par ailleurs, le classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords, et des zones humides, permettra de conserver la qualité des eaux des ruisseaux en interdisant toute urbanisation nouvelle à proximité.

Enfin, le territoire est concerné par des périmètres de protection, sur Vire, Saint-Germain de Tallevende, Roullours et Maisoncelles, lié à la présence de prises d'eau superficielle. Le règlement affecté à ces périmètres n'a pas nécessité d'apporter un zonage spécifique à ces zones.

2.4.Risques naturels

Le territoire présente des risques naturels liés au débordement de différents cours d'eau (risque d'inondation), ou à des chutes de blocs. Ces zones sont inventoriées par la DREAL.

Concernant les zones inondables, un figuré représentera les zones inondables sur le plan de zonage. Elles relèvent en très grande majorité des zones classées naturelles au PLU, sans possibilité de nouvelle habitation.

Le règlement concernant ces zones est synthétisé dans le tableau ci-après :

Zones, secteurs, sous-secteurs	Article 1	Article 2
Ua, Ub, Ue, Ux, 1AUb (que article 1) 1AUe (que article 1) 1AUx	Les zones inondables font l'objet d'un figuré particulier : ▨. Elles ont été répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire d'octobre 2013) Sont interdits : • Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ; • Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.	Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.
A N 2AUx		Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un

		aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.
Ux 1AUx 2AUx		Les travaux supposant la disparition de zone inondable devront être compensés par la recréation de zone inondable, conformément à la disposition 139 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Concernant les zones humides, un figuré représentera les zones humides « avérées » sur le plan de zonage. Elles relèvent en très grande majorité des zones classées naturelles au PLU, sans possibilité de nouvelle habitation, mais également en zone agricole.

Le règlement concernant ces zones est synthétisé dans le tableau ci-après :

Zones, secteurs, sous-secteurs	Article 1	Article 2
Ua, Ub, Ue, Ux 1AUb 1AUe 2AUb (que article 2) 2AUe (que article 2)	Les zones humides avérées font l'objet d'un figuré particulier : ▤. Elles ont été répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de décembre 2013). Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement. Hormis dans le cas de réalisation d'équipements et réseaux publics, sur ces secteurs, les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et les constructions nouvelles, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics, sont interdits.	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. Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.
A N		Les zones humides avérées font l'objet d'un figuré particulier : ▤. Elles ont été répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de septembre 2012). Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces

		espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement. 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. Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.
Ux 1Aux 2AUx A		Les travaux supposant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou par la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Grâce à ces dispositions, la commune nouvelle de Vire Normandie va permettre d'une part de ne pas faire prendre de risque à sa population (en interdisant toute construction dans ces zones) et d'autre part de maintenir le champ d'expansion des crues des cours d'eau.

3. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

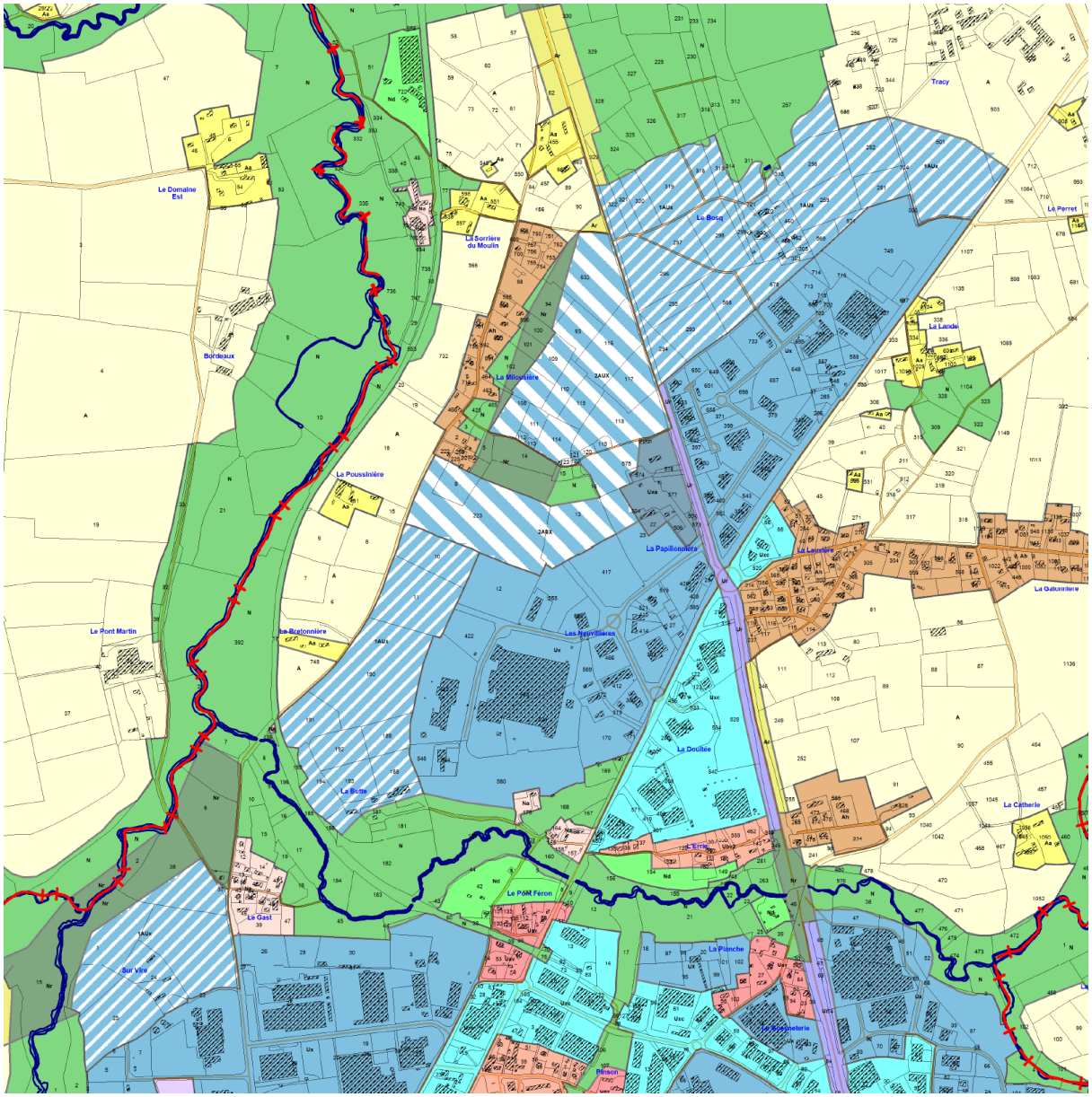
Le territoire de Vire Normandie a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'une des activités principales du territoire intercommunal.

Afin de conserver le caractère rural de la commune, le PLU a mis en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindres enjeux agricoles (secteurs autour des zones déjà urbanisées) ;
- classement des sièges d'exploitations pérennes en zone A (agricole) dans laquelle seules seront autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain permettront une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de Vire Normandie concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

Pour plus de détails sur les incidences sur les exploitations agricoles (lesquelles et pour quelle surface), on se reportera au chapitre C.VII.4 du présent rapport de présentation (*Analyse de l'incidence de l'urbanisation prévue sur les exploitations agricoles*).



Extrait du projet de zonage : secteur au Nord de l'agglomération viroise, concerné par les projets d'extension des zones d'activités (zones hachurées bleues et blanches)

Concernant les projets d'extension des zones d'activités situées au Nord de la Ville de Vire, certaines parcelles ont déjà été acquises par la ville de Vire ou par la commune nouvelle de Vire Normandie, par le biais de négociations avec les exploitants et les propriétaires, et ont abouti soit à des indemnités d'éviction, soit à des échanges de terres (en collaboration avec la SAFER).

Cette politique sera poursuivie pour les parcelles non encore acquises, mais on notera que la plupart des exploitants concernés sont au courant des projets. Des négociations sont parfois déjà entamées avec certains.

4. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La commune nouvelle de Vire Normandie possède une image de territoire rural au paysage bocager. Le projet ne devra pas remettre en cause cette ambiance paysagère.
Le zonage proposé permettra en premier lieu d'identifier les grands types de paysage :

- zone N pour les secteurs naturels qui présentent un intérêt environnemental et qui correspond aux fonds de vallée et aux boisements,
- zone A pour les plateaux bocagers où domine l'activité agricole.

Une partie des haies du territoire (avec un rôle contre le ruissellement des eaux et/ou marquantes dans le paysage) sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La conservation de ces haies, notamment près des zones urbanisées, permettra de faciliter l'intégration des nouvelles constructions.
Dans les secteurs les plus urbains, les prescriptions règlementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. Les secteurs construits en extension des bourgs ont fait l'objet d'orientations d'aménagement. A ce titre ils bénéficient d'une réflexion toute particulière portant sur la préservation des vues et perspectives et sur l'intégration du bâti dans la trame paysagère.

Les constructions nouvelles en milieu rural (secteur Ah) seront réalisées dans les espaces interstitiels des hameaux les plus structurés. Elles seront donc intégrées dans un environnement déjà bâti. Les prescriptions règlementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) respecteront là-aussi les caractéristiques du bâti traditionnel et permettront une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

D'autres constructions sans vocation d'habitat sont possibles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dédiés aux activités économiques non agricoles (Ax, Nx et Nxt). Elles font également l'objet de règles de densité, d'emprise au sol et de hauteur permettant de ne pas nuire à l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Concernant les projets d'extension des zones d'activité situés au Nord de la Ville de Vire (zones 1AUx et 2AUx), différentes dispositions ont été prévues dans le souci de limiter leurs impacts sur le paysage :

- un règlement adapté qui fixe l'implantation, l'aspect extérieur et la hauteur des bâtiments ;
- la protection de certaines haies ceinturant les zones d'activité, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (loi Paysage), dans le but d'assurer une meilleure intégration de ces zones dans le paysage ;
- l'interdiction du blanc comme composante principale du bâti car il s'agit d'une couleur trop claire pour s'intégrer dans le grand paysage (à dominante verte) du Bocage virois.

5. INCIDENCES ET MESURES SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation s'organise autour du tissu urbain actuel. Les chemins piétonniers existants seront préservés et de nouveaux seront créés permettant de relier les zones d'habitat futur aux équipements.
Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces naturels mais leur situation, en limite de l'espace urbain, en font des espaces en mutation. Mais la commune nouvelle de Vire Normandie a d'abord cherché à privilégier le renouvellement urbain (inventaire des dents creuses

et des friches) avant l'extension, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
Le cadre de vie de qualité dont dispose les communes pourra être conservé à la condition :

- que les espaces naturels soient préservés de l'urbanisation,
- que l'espace rural conserve sa vocation agricole,
- que les principaux éléments du paysage soient protégés
- et que les nouveaux secteurs urbains disposent de prescriptions règlementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Le fonctionnement urbain des communes sera adapté aux divers besoins du développement : développement des liaisons douces et sécurisation des axes routiers, adaptation des équipements publics.
Il est par ailleurs prévu de mutualiser les espaces de stationnements et d'autres équipements (exemple : restaurant, crèche), permettant de limiter l'impact paysager et la consommation d'espace.
L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra s'appuyer sur la végétation en place ainsi que sur les caractéristiques du bâti traditionnel du bocage virois afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

6. INCIDENCES ET MESURES SUR CERTAINES NOTIONS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1. Les transports : vers une diminution de la voiture individuelle

Le réseau de transport collectif de Vire Normandie est composé de différents services complémentaires :

- une desserte ferroviaire permettant de relier Vire à Granville, ou à Argentan puis Paris (TER et Corail Intercités)
- des lignes régulières (Bus Verts) vers Caen et scolaires, du Département du Calvados
- des lignes régulières des Départements de la Manche (Manéo) et de l'Orne (Cap'Orne) vers St-Lô et Flers.

En outre, la commune nouvelle de Vire Normandie s'est substituée à la Communauté de Communes de Vire qui était autorité organisatrice de transports urbains sur son périmètre de Transports Urbains (PTU). Au sein de ce PTU, est exploité un service de transport collectif urbain, AMIBUS, un service de transport à la demande (TADAMI) ainsi que les services de transports scolaires et périscolaires (vers AQUAVIRE).
Le réseau est centralisé sur le centre-ville de Vire et dessert moins les autres communes déléguées. En effet, seules les communes déléguées de Vaudry, Roullours et Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont disposent d'arrêts existants (mais pas toujours en centre-bourg).
On constate également des niveaux de services variables selon les lignes, avec une offre globalement orientée vers la desserte des scolaires (horaires variables selon le calendrier scolaire).
Malgré cette offre de transports alternatifs, l'usage de la voiture particulière reste dominant.

Afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, le projet de PLU de Vire Normandie permettra d'aller dans ce sens grâce aux éléments suivants :

- dans chacune des 12 centralités identifiées au PLU, un espace multimodal est prévu pour les déplacements : il s'agit d'un lieu devant accueillir un ou plusieurs équipements ou aménagements (aire de covoiturage, arrêt de bus, parking vélo, connexion avec une liaison douce, arrêt du bus en porte à porte (TADAMI)…)
- la densification et le regroupement de l'urbanisation autour des 12 centralités identifiés et notamment des commerces de proximité, permettra de limiter l'utilisation de la voiture et favorisera les déplacements doux,

- des emplacements réservés sont prévus afin de mettre en place des liaisons douces entre les différents lieux d'habitat ou de loisirs, permettant ainsi de faciliter les déplacements (exemple : entre le bourg de Vaudry et l'agglomération de Vire, entre le lac de la Dathée et la voie verte…).
- Des ouvrages de contournement sont prévus afin de faciliter le transit de Vire. Cette amélioration du transit routier permettra d'améliorer les conditions de déplacements par les déplacements doux, et donc de favoriser les habitants à les utiliser.

Par ailleurs, on précisera ici que pour les projets d'extension des zones d'activité situés au Nord de la Ville de Vire (zones 1AUX et 2AUX), ceux-ci ont été placés en entrée de ville, en prolongement des zones d'activités existantes, et au plus proche des axes de communication reliant les différentes villes (Caen, Flers…). Cette localisation permet de limiter les incidences liées d'une part à la sécurité (réduire la traversée de la ville de Vire par les poids lourds), d'autre part de ne pas allonger les déplacements des transports routiers. En outre, la réutilisation de la RD109 permettra son développement comme alternative à la rue de Caen pour le transit des camions assurant les liaisons entre la zone d'activités des Neuvillières et celle du Gast, Cette alternative se fera en bordure de l'agglomération (qui doit s'étendre jusqu'à la RD109 là où ce n'est pas encore le cas), on peut donc considérer que ce transit entre les deux zones restera confiné au noyau bâti, sans nuire aux espaces naturels et agricoles voisins.

Enfin, des orientations d'aménagement et de programmation ont été spécifiquement définies pour les déplacements, visant à améliorer la gestion de la circulation et du stationnement, tout en sécurisant les déplacements. Ces orientations permettront d'optimiser les déplacements.

On notera ici qu'un ouvrage de contournement est envisagé au Nord-Ouest de l'agglomération viroise. Cet ouvrage permettra de sécuriser les déplacements, mais aussi de les faciliter. Le périmètre de ce projet touche essentiellement des espaces agricoles, mais aussi quelques zones plus sensibles liées à la présence probable de zones humides et à la traversée de cours d'eau (La Vire et l'Allière). Ce tracé a été défini pour minimiser la consommation d'espace en se rapprochant des zones urbanisées existantes. Compte-tenu de la proximité des zones déjà urbanisées (zones fragmentantes), il s'agit d'un secteur de moindre enjeu pour les continuités terrestres. Néanmoins, une attention particulière devra être portée à la prise en compte des continuités aquatiques. L'étude d'impact veillera à proposer des ouvrages adaptés pour la continuité des cours d'eau, et à compenser la destruction des zones humides.

6.2.La réduction de la consommation énergétique

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Vire Normandie, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
Toutefois, afin de prévoir une intégration paysagère adaptée à l'utilisation de procédés de production d'énergie renouvelable, le règlement du PLU fixe, dans son article 11, les conditions de l'implantation de ces dispositifs.
Enfin, les nouvelles règlementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.

Par ailleurs, Vire Normandie souhaite privilégier l'utilisation d'énergie renouvelable, afin de limiter la consommation d'énergie fossile :

- elle souhaite ainsi promouvoir la filière bois par la préservation des haies de son territoire,
- le zonage du PLU laisse la place à l'installation d'un projet de méthanisation,
- elle souhaite permettre le développement de l'énergie éolienne.

L'article 15 du règlement écrit de chaque zone indique :

« Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;

- un impact environnemental positif ;

- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. »

Grâce à l'amélioration de l'utilisation des transports doux ou des transports en commun (voir chapitre précédent sur les transports), la voiture particulière sera moins utilisée, permettant de limiter les consommations énergétiques liées aux déplacements.

6.3.L'air : vers une amélioration de sa qualité

Le projet de PLU prévoit une concentration des secteurs d'urbanisation future, en continuité de l'urbanisation existante, mais aussi un effort de renouvellement urbain (dents creuses et friches). En ce sens, les nouveaux quartiers d'habitat seront implantés à proximité des commerces et équipements déjà existants. Ainsi, le PLU, en favorisant la proximité des activités et des zones d'habitat, favorise la limitation des déplacements polluants carbonés et donc l'amélioration de la qualité de l'air.
L'augmentation des liaisons douces, participe aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.
L'amélioration du transit de la ville de Vire permettra de limiter les ralentissements et embouteillages, et ainsi d'améliorer la qualité de l'air en ville.

6.4.Communications électroniques

Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un espace public numérique dans chaque centralité, favorisant l'accès à la population à différents services (internet, visio-conférence…).

Un projet ambitieux de déploiement massif de la fibre optique sur le territoire départemental visant à doter tous les foyers calvadosiens d'une connexion à 10 Mbit/s en FTTH est prévu dans les années à venir. Notamment en raison de sa densité de population et de ses zones d'activités économiques, le territoire de Vire Normandie se situe sur le parcours de la « boucle primaire » du réseau départemental Calvadosien qui constituera la base de ce déploiement.

Le règlement écrit prévoit, pour tous les secteurs (sauf les secteurs Ur et Nr), que « Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis lorsque le réseau primaire est souterrain ».

II. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement. Il doit comprendre les éléments suivants :

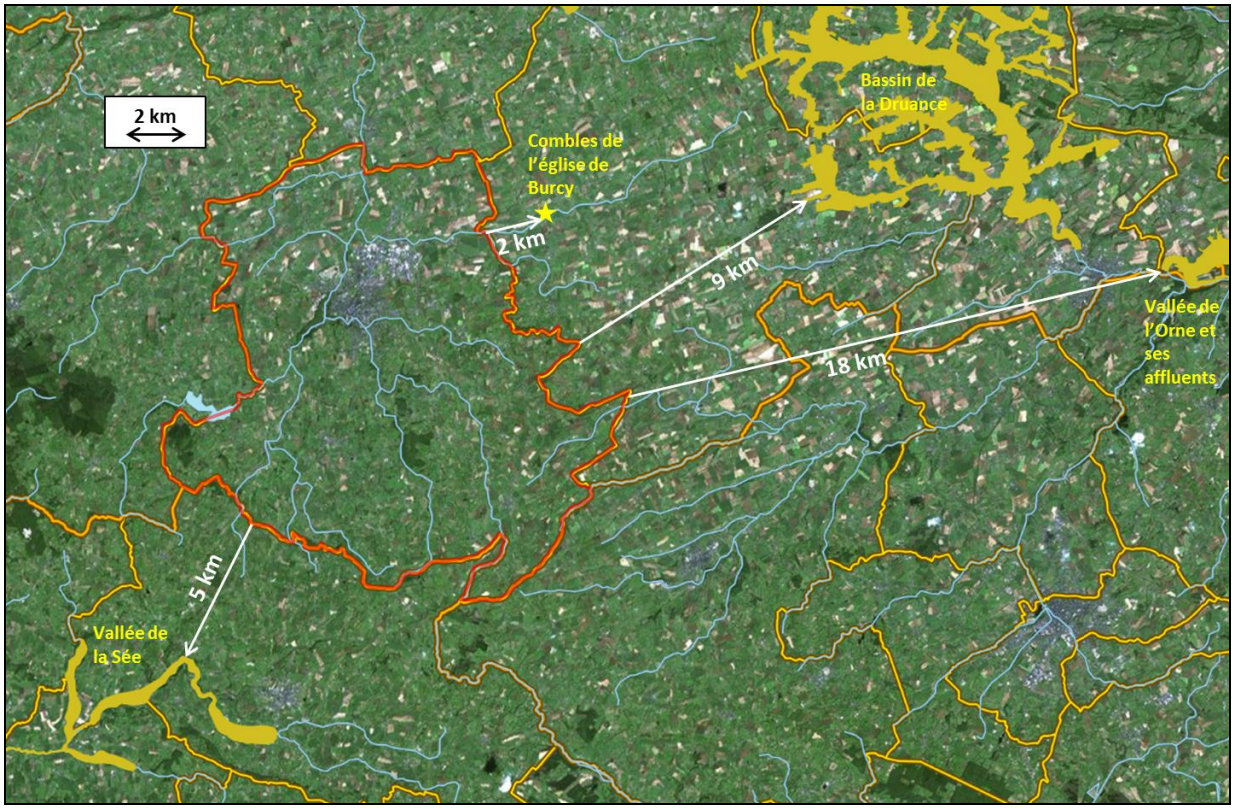
- une présentation simplifiée du document de planification, du projet ;
- une carte de localisation du ou des sites Natura 2000 ;
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification ou le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ;
- En cas d'incidence : le site Natura 2000 qui est susceptible d'être affecté ;
- Une analyse des effets si un site Natura 2000 est susceptible d'être affecté ;
- Un exposé des mesures compensatoires s'il y a des effets significatifs dommageables ;
- S'il y a persistance des effets dommageables : description des solutions alternatives, exposé des raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution, description des mesures envisagées, estimation des dépenses correspondantes.

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Le territoire de Vire Normandie ne présente pas de site Natura 2000. Les sites les plus proches sont :
- la Zone Spéciale de Conservation des Combles de l'Eglise de Burcy (FR2502016), à environ 2 km de Vaudry
- la Zone Spéciale de Conservation de la Vallée de la Sée (FR2500110), à environ 5 km de Saint Germain de Tallevende
- le Site d'Importance Communautaire du Bassin de la Souleuvre (FR2500117), à environ 5 km de Vaudry.

Aucune eau de pluie tombant sur le territoire de Vire Normandie ne se dirige vers ces sites. Il en est de même pour la Zone Spéciale de Conservation du Bassin de la Druance (FR2500118).
Par contre, les eaux du bassin versant de la Diane, qui couvre en partie Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit, s'écoulent vers l'Orne. Celle-ci est en partie classée en site Natura 2000 (FR2500091), bien que situé à 18 km du territoire de Vire Normandie).

Localisation du projet (source : Géoportail)



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

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

Ainsi, par délibération en date du 7 juillet 2011, le Conseil Communautaire a prescrit la révision de son POS intercommunal, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce projet de PLUi est devenu un PLU suite à la création de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Le PLU est constitué :

- d'un rapport de présentation correspondant à un état des lieux exhaustif de Vire Normandie,
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui est un document qui expose la politique intercommunale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir,
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, définissant sur certains sites du territoire les grandes lignes de l'urbanisation à venir,
- d'un règlement écrit pour chacun des secteurs identifiés sur le territoire,
- d'un règlement graphique, incluant notamment un zonage des communes avec ces différents secteurs,
- d'annexes permettant de mieux comprendre certaines données présentées dans les autres documents.

Le projet de territoire (PADD) de la commune nouvelle de Vire Normandie s'organise autour de quatre orientations d'aménagement respectueuses du principe de développement durable.

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

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 de l'habitat dynamique, diversifiée et qualitative

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. Environnement : inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable
7. Faire vivre la politique de l'habitat

Axe 3: Affirmer le pôle économique virois : Maintenir et valoriser les potentialités économiques du territoire ; Favoriser l'accueil de nouvelles activités

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'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes

1. Assurer une meilleure desserte du territoire intercommunal 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
4. Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

La carte ci-après expose le plan de zonage intercommunal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

- La zone urbaine dite « U », comprenant les secteurs :
  - Ua : secteur urbain au tissu ancien, comprenant le sous-secteur Uav relatif à l'agglomération viroise
  - Ub : secteur urbain au tissu récent, comprenant les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2 relatifs à l'agglomération viroise
  - Ue : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif
  - Ur : secteur urbain réservé à la réalisation de projets routiers structurants
  - Ux : secteur urbain à vocation d'activités économiques, comprenant le sous-secteur Uxc destiné aux commerces et services

- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Elles comprennent les secteurs :
  - 1AUb : à urbaniser à court terme à vocation d'habitat, comprenant le sous-secteur 1AUbv relatif à l'agglomération viroise
  - 1AUe : à urbaniser à court terme à vocation d'équipement,
  - 1AUx : à urbaniser à court terme à vocation d'activités, comprenant le sous-secteur 1AUxc destiné aux commerces et services
  - 2AUb : à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
  - 2AUe : à urbaniser à long terme à vocation d'équipement,
  - 2AUx : à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

- La zone agricole dite « A », comprenant les secteurs :
  - Aa : zone d'implantation d'habitat épars au sein des espaces agricoles
  - Ah : secteur d'habitat en hameau constructible
  - Ar : secteur agricole réservé à la réalisation de projets routiers structurants
  - Ax : secteur accueillant des activités économiques non agricoles au sein des espaces agricoles

- La zone naturelle et forestière, dite zone « N ». Elle correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elles comprennent les secteurs :
  - Na : zone d'implantation d'habitat épars au sein des espaces naturels
  - Nd : secteur naturel dont la constructibilité est limitées
  - Nr : secteur naturel réservé à la réalisation de projets routiers structurants
  - Nx : secteur accueillant des activités économiques non agricoles au sein des espaces naturels

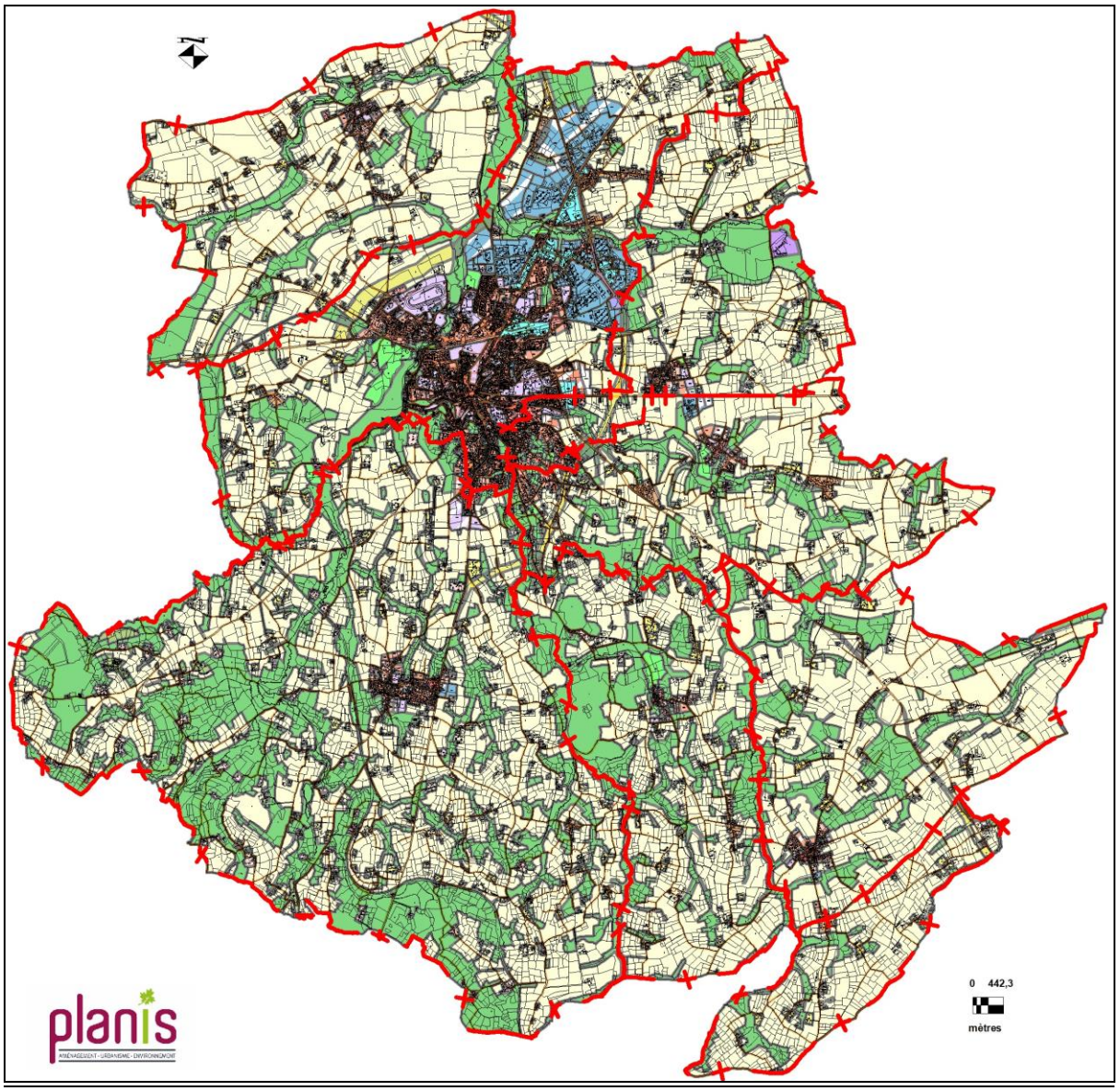
Ces zones incluent notamment :
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et repérés dans le règlement graphique ;
- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés dans le règlement graphique ;
- Des cheminements à conserver conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et repérés dans le règlement graphique ;
- Des emplacements réservés visés à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme et repérés dans le règlement graphique.

Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation. Il a été calculé qu'environ 167,7 ha seront ouverts à l'urbanisation (à destination d'habitat ou d'activité). Ces zones (1AU et 2AU) sont situées à proximité immédiate des secteurs déjà urbanisés et ont fait pour la plupart l'objet d'orientations d'aménagement.

La superficie prévue pour ces ouvertures de l'urbanisation à court ou moyen terme (zones 1AU) est de 42,6 ha pour de l'habitat et de 84,8 ha pour de l'activité ou de l'équipement; pour les ouvertures de l'urbanisation à plus long terme (zones 2AU) de 8 ha pour de l'habitat et de 32,3 ha pour de l'activité ou de l'équipement. Il faut ajouter à cela les surfaces en dents creuses (inclus les friches) qui représentent environ 80 ha (dont 45 ha pour de l'habitat et 33 ha pour de l'activité).

Leur existence n'interdit bien sûr pas la construction dans les dents creuses du tissu bâti déjà constitué des hameaux (Ah) et des zones agglomérées (U).

Zonage prévu par le PLU



2. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire de Vire Normandie ou en lien indirect avec celui-ci sont décrits ci-après.
Le classement en SIC (Site d'Importance Communautaire) vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Zone Spéciale de Conservation « Combles de l'église de Burcy » (FR2502016),
(Source : muséum national d'histoire naturel)

Ce site est situé à 2 km du territoire de Vire Normandie.
Ces combles accueillent une colonie reproductrice de Grand Murin, espèce de l'annexe 2 de la directive 92-43, dont les effectifs recensés sont importants. Les interventions non encadrées d'entretien ou de modification des conditions d'accessibilité du site constituent les principales menaces.

→ La préservation de cette colonie étant liée au site même de l'église de Burcy, celle-ci n'étant pas sur le territoire de Vire Normandie, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur ce site.

Site d'Importance Communautaire « Vallée de la Sée » (FR2500110),
(Source : DREAL Basse-Normandie)

Ce site est situé à 5 km du territoire de Vire Normandie.
La rivière de la Sée représente un intérêt important grâce à la présence de zones de frayère pour la reproduction des saumons, liés à la conjugaison d'habitats physiques très favorables (fonds pierreux ouverts) avec des débits soutenus. Peu entravée par les ouvrages, la Sée constitue une des toutes premières rivières de France pour le saumon atlantique.
Ce site ne présente pas d'habitats d'intérêt européen, mais 8 espèces animales de l'annexe 2 de la Directive Habitat.

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :
- Mammifères
  - Loutre d'Europe (Lutra lutra)
- Poissons :
  - Chabot (Cottus gobio)
  - Saumon atlantique (Salmo salar)
  - Lamproie de rivière, lamroie fluviatile (Lampetra fluviatilis)
  - Lamproie de Planer (Lampetra planeri)
  - Lamproie marine (Petromyzon marinus)
- Invertébrés
  - Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)
  - Ecaille chinée (Euplagia quadripunctaria)

Différents modalités d'actions pour une gestion appropriée de ce site ont été consignées dans un document d'objectif. Il s'agit des actions suivantes :
- Restaurer et entretenir les fonctionnalités du cours d'eau
- Assurer la libre circulation des poissons

- Gérer les espèces
- Maintenir la qualité des eaux

→ Les eaux de ruissellement du territoire de Vire Normandie ne se dirigeant pas vers le bassin versant de la Sée, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur ce site.

Site d'Importance Communautaire « Bassin de la Druance » (FR2500118),
(Source : DREAL Basse-Normandie)

Ce site est situé à 9 km du territoire de Vire Normandie.

Tout comme pour le bassin de la Sée, la qualité des eaux de la Druance permet la présence de différentes espèces d'intérêt communautaires qui sont :

- Poissons :
  - Chabot (Cottus gobio)
  - Lamproie de Planer (Lampetra planeri)
- Invertébrés
  - Ecrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes)

→ Les eaux de ruissellement du territoire de Vire Normandie ne se dirigeant pas vers le bassin versant de la Druance, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur ce site.

Site d'Importance Communautaire « Vallée de l'Orne et ses affluents » (FR2500091),
(Source : DREAL Basse-Normandie)

Ce site est situé à 18 km du territoire de Vire Normandie.

« *Ce site, composé de quatre unités distinctes, s'articule sur les vallées de l'Orne et de ses principaux affluents : la Laize, le Noireau et la Rouvre. Par sa nature géologique armoricaine (granites, schistes briovériens et métamorphisés), il constitue un ensemble cohérent incluant les aspects les plus remarquables des différentes vallées. Les cours d'eau, parfois très encaissés dans le plateau, traversent les paysages grandioses et diversifiés de la Suisse normande : gorges profondes, rivières à cours torrentiel ou lent, prairies humides et forêts alluviales, escarpements, pierriers et vires siliceuses, bois et bocage enclavés, à l'origine d'une grande valeur biologique (plantes vasculaires, bryoflore, ...).* »
Sur les 4 sites, seul 1 reçoit les eaux en provenance du territoire de Vire Normandie : il s'agit de celui qui est traversé par le Noireau (dans lequel se jette les eaux de la Diane qui arrivent depuis Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit).
« *[…] La vallée du Noireau au niveau de Cahan et plus particulièrement de Berjou et Saint-Denis-de-Méré comporte le plus bel exemple de hêtraie sur pente exposée au nord en opposition avec les rochers et les landes sèches du versant exposé au sud. Le hêtre y est bien représenté sur une superficie significative. […]*
L'intérêt des milieux aquatiques, habitats d'espèces piscicoles, complète celui des milieux naturels terrestres décrits ci-dessus, confortant ainsi les périmètres proposés pour le site : fort intérêt piscicole des sections de rivières retenues au sens de la directive (écrevisse, chabot, saumon) mais également pour les truites.
L'ensemble assure une fonction essentielle de voie migratoire.

INTERET EUROPEEN
Relativement bien préservé, le site recèle dans son ensemble de nombreux habitats naturels reconnus d'intérêt communautaire : falaises et éboulis siliceux, grottes, habitats liés au relief et à la géologie, landes atlantiques mésophiles(P), landes sèches(P), essentiellement dominées par les bruyères et les ajoncs, pelouses mésothermes occidentales(P), pelouses calcicoles méso-xérophiles, prairies maigres de fauche, prairies à molinie, hêtraies acidiphiles atlantiques et neutrophiles, végétations flottantes de renoncules des rivières. La répartition des mégaphorbiaies nitrophiles humides sous couvert forestier reste à préciser. L'aulnaie sous bois(P) et la tillaie-aceraie(P) ne semblent plus subsister que de façon relictuelle (gorges de Saint-Aubert, roches d'Oëtre). Les analyses quantitative et qualitative de la présence de ces habitats ont permis de délimiter globalement le site.
Pas moins de quatorze espèces animales d'intérêt communautaire fréquentent le site : citons, pour les mammifères, la loutre, devenue exceptionnelle dans notre région, le grand rhinolophe, la barbastelle, le vespertilion à oreilles échancrées et le grand murin, chauves-souris pour lesquelles les grottes constituent un site d'hibernation. La cordulie à corps fin, libellule, le lucane cerf-volant qui correspond au plus grand coléoptère d'Europe et l'écaille chinée, papillon nocturne désigné comme espèce prioritaire au sens de la directive, ont également été recensés sur le site. Enfin, le brassage important des eaux, leur bonne qualité et l'existence de fonds diversifiés (portions de lits rocheux ou graveleux, ...) sont à l'origine de la présence de l'écrevisse à pattes blanches et de plusieurs poissons d'intérêt communautaire tels la lamproie de Planer, le chabot, puis, pour les migrateurs, les lamproies de rivière et marine et le saumon atlantique.
Outre les habitats naturels et les espèces visés par la directive, cet ensemble abrite également de nombreuses espèces végétales présentant un intérêt patrimonial élevé dont certaines sont protégées à l'échelon régional (galéopsis des champs, espargoutte de Morison, orpin rougeâtre, pulmonaire à longues feuilles, spiranthe d'automne, ...). »

Différentes pistes ont d'ores et déjà étudiées afin de viser à une conservation durable du site. Les préconisations de gestion concernant plus particulièrement les cours d'eau sont les suivants :

- Prendre en considération le maintien, voire la restauration de la qualité des eaux afin de préserver la richesse biologique du fleuve Orne et de ses affluents (populations d'écrevisses, ...) en encourageant la mise en conformité des bâtiments d'élevage déjà entreprise en 1993 dans le bassin de la Rouvre dans le cadre d'une opération pilote, les programmes de reconquête de la qualité des eaux (comme celui dont bénéficie la Laize).
- Favoriser, au niveau des cours d'eau, la capacité d'accueil des espèces piscicoles par le nettoyage et l'entretien programmés des lits mineurs et des berges, la gestion écologique de la ripisylve, le maintien de leur fonction migratoire entre la mer et les frayères situées plus en amont (passes à poissons).

Les habitats d'intérêt européen présents dans ce site sont les suivants :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
- Landes sèches européennes
- Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires
- Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires
- Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Theo-Brachypodietea
- Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes
- Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-tourbeux
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- Prairies maigres de fauche de basse altitude

- Eboulis médio-européens siliceux des régions hautes
- Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
- Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii
- Forêts alluvilaes à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior
- Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taus
- Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :

- Mammifères
  - Loutre d'Europe (Lutra lutra)
  - Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)
  - Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)
  - Barbastelle (Barbastella barbastellus)
  - Murin à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)
  - Grand Murin (Myotis myotis)
  - Murin de Bechstein (Myotis bechsteini)
  -
- Poissons :
  - Chabot (Cottus gobio)
  - Saumon atlantique (Salmo salar)
  - Lamproie de Planer (Lampetra planeri)
  - Lamproie marine (Petromyzon marinus)
- Invertébrés
  - Ecrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes)
  - Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)
  - Ecaille chinée (Euplagia quadripunctaria)
  - Cordulie à corps fin, Oxycordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)
  - Moule perlière, Mulette perlière (Margaritifera margaritifera)

→ Les eaux de ruissellement d'une partie du territoire de Vire Normandie se dirigeant vers le bassin versant du Noireau, affluent de l'Orne, le projet de PLU est susceptible d'avoir une incidence sur ce site.

Site d'Importance Communautaire « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys » (FR2500088),
(Source : DREAL Basse-Normandie)

Ce site est situé à environ 40 km au Nord du territoire de Vire Normandie. Les eaux de la Vire et de ses affluents passent par les Marais du Cotentin et du Bessin, avant de finir dans la Baie des Veys.

Ce site comporte 18 habitats d'intérêt européen dont 3 prioritaires et 14 espèces animales et 1 espèce végétale de l'annexe 2 de la Directive Habitats dont 1 prioritaire.

Les habitats d'importance communautaire sont, pour les milieux continentaux (marais intérieurs) :

- Marais neutro-alcalins à marisque

- Végétation benthique à characées
- Végétation des eaux eutrophes naturelles
- Végétation flottante de renoncules des rivières de plaines
- Végétation des eaux oligotrophes
- Mégaphorbiaies eutrophes
- Tourbières basses alcalines
- Tourbières hautes dégradées
- Tourbières de transition et tremblants
- Dépressions sur substrat tourbeux
- Tourbières boisées

Les habitats d'importance communautaire sont, pour les milieux littoraux de dunes ou de vases salées :

- Estuaires
- Replats boueux et sableux exondés à marée basse
- Prés-salés atlantiques
- Végétations annuelles à salicornes
- Près à spartines
- Végétations annuelles des laisses de mer
- Dunes mobiles du cordon littoral
- Dunes mobiles embryonnaires
- Dunes fixées à végétation herbacée
- Associations littorales des pannes dunaires

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :

- Amphibiens et reptiles
    - Triton crêté (Triturus cristatus)
- Invertébrés
    - Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)
    - Damier de la Succise (Euphydryas aurinia)
    - Ecaille chinée (Callimorpha quadripunctaria)
    - Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)
- Mammifères
    - Grand Murin (Myotis myotis)
    - Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)
    - Phoque veau marin (Phoca vitulina)
    - Grand dauphin
- Plantes
    - Flûteau nageant (Luronium natans)
- Poissons
    - Alose feinte (Alosa fallax) Reproduction.
    - Grande Alose (Alosa alosa) Reproduction.
    - Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis) Etape migratoire.
    - Lamproie marine (Petromyzon marinus) Etape migratoire.
    - Lamproie de Planer
    - Saumon Atlantique (Salmo salar) Reproduction.

Des préconisations de gestion ont été définies dans le document d'objectif de ce site. Elles sont fonction de la fonctionnalité de la zone, des caractéristiques des différentes entités, et des exigences écologiques des habitats et espèces présents. Les enjeux fonctionnels et transversaux sont les suivants :

- Promouvoir la diversité des pratiques agricoles extensives
- Optimiser la gestion de l'eau
- Informer et sensibiliser les acteurs locaux
- Suivre et évaluer le patrimoine et sa gestion.

→ Bien que très éloigné du territoire de Vire Normandie, c'est le site le plus susceptible d'être impacté par le projet de PLU car une part importante de l'eau qui arrive dans les marais puis dans la Baie des Veys est produite sur le territoire de Vire Normandie.

3. ANALYSE DES EFFETS

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces des sites Natura 2000.
Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de connaître quelques éléments de l'état initial.

3.1.Etat initial

3.1.1. Hydrographie

Toutes les eaux pluviales de Vire Normandie sont canalisées par des fossés ou des réseaux d'eaux pluviales enterrés se dirigeant vers différents cours d'eau, et rejoignant ensuite les vallées, soit de la Vire, soit de la Diane (puis le Noireau et l'Orne). Les zones humides permettent de maintenir un certain débit sur ces cours d'eau en période d'étiage grâce à l'eau qu'elles ont stockées en période pluvieuse.

D'après la carte des territoires humides de la DREAL, la commune nouvelle de Vire Normandie présente des espaces prédisposés à la présence de zones humides (en violet), ainsi que des territoires humides (en bleu).

Ces zones humides sont importantes car elles ont différentes fonctions :

- Autoépuration des eaux (dépôts de certains polluants dans le sédiment, rétention des matières en suspension, stockage de matières azotées et phosphorées et certains pesticides par la végétation);
- Zone tampon (rétention des contaminants lorsque la zone se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole) ;
- Ecrêtage des crues (l'excès d'eau en période d'inondation est « absorbé » par la zone humide) ;
- La restitution de l'eau, de manière progressive, retarde l'apparition des débits d'étiage ;
- Recharge des nappes phréatiques ;
- Valeurs paysagères et écologiques.

Pour la carte des zones humides, se reporter chapitre sur ces dernières dans la partie A IV.

3.1.2. *Milieux naturels, faune et flore*

Le territoire de Vire Normandie est représenté par un milieu bocager ponctué de boisements sillonnés de nombreux cours d'eau associé à des zones humides.
L'imbrication des différents types d'habitat fait du territoire de la commune nouvelle un milieu riche et diversifié du point de vue écologique.
Les habitats les plus intéressants sont les prairies humides, les haies et les boisements.

Milieux naturels

Prairie / Culture / Prairie humide :
Le parcellaire de Vire Normandie est composé de prairies pâturées et/ou fauchées et de parcelles cultivées à vocation fourragères ou céréalières. Les prairies sont essentiellement présentes dans les fonds de vallée ou dans les secteurs de déprise. Les plantes les plus intéressantes se situent soit dans les zones de refus pastoraux, soit sur les délaissés d'exploitation dans les prairies fauchées et les champs cultivés. Il s'agit en l'occurrence des talus, des bordures de haies, des entrées de champs. Certaines parcelles peuvent évoluer en friche, permettant à certaines plantes de s'exprimer pleinement. Cet habitat est plus particulièrement intéressant pour les insectes (abeilles, papillons,…) grâce à la présence de plantes à fleurs. La présence de zones humides apporte une biodiversité supplémentaire pour les prairies situées dans ces secteurs (marais) : les prairies humides montrent en effet la présence

d'espèces spécifiques (jonc, laîche, iris, saule…) dont certaines peuvent être protégées. Certaines espèces faunistiques sont dépendantes de la présence de ces prairies humides.

La haie :
Le territoire de Vire Normandie est caractérisé par un maillage bocager plus ou moins lâche selon l'intensité de l'activité agricole. Le maillage sera plus lâche dans les secteurs de cultures céréalières (notamment au Nord du territoire). Les haies permettent de limiter les parcelles agricoles et sont constituées de strates arborées, arbustives et herbacées.
Le bocage et, à une échelle plus petite, la haie, jouent un rôle important sur de nombreux aspects. Ils ont un effet brise-vent, un effet sur l'eau (limitation de l'érosion des sols, infiltration des eaux de surface par l'intermédiaire des racines, étalement des crues), un rôle dans le paysage, mais aussi sur la faune sauvage.
Le bocage est un milieu écologique en équilibre. Il abrite un grand nombre et une grande diversité d'espèces animales et végétales. Les interactions entre ces différentes espèces sont nombreuses et complexes. Elles aboutissent à un contrôle permanent de l'importance de chaque colonie. Le bocage permet d'atteindre un équilibre dans la chaîne alimentaire, rendant impossible la prolifération incontrôlable d'espèces nuisibles vis-à-vis des activités agricoles. Les caractéristiques biologiques du bocage sont fonction de la densité des haies et surtout de leur structure.
Le gibier trouve dans le bocage les éléments primordiaux à sa présence, et notamment un abri. Le bocage fournit aux oiseaux un milieu privilégié en leur fournissant un abri, une source de nourriture, mais aussi un lieu de nidification.
Enfin la diversité de la flore des haies et talus entretient une grande diversité de la faune et particulièrement des insectes. Plusieurs centaines d'espèces d'insectes se développent dans une haie. Leurs interventions s'étendent de la décomposition de la matière organique à la pollinisation des végétaux.

Les boisements
Les boisements sont généralement présents, là où les pentes sont les plus escarpées et là où le sol est plus pauvre (sols peu épais en position de buttes).
Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard…

Faune

Les différents habitats du milieu terrestre de la commune nouvelle sont susceptibles d'abriter une diversité faunistique importante, parmi lesquels :

- Les oiseaux : Ces espèces sont dépendantes de différents habitats où ils peuvent puiser leur nourriture (milieu aquatique pour la poule d'eau, prairie et culture pour la buse), trouver un abri (haies pour le hibou, la buse (pour se reposer ou observer son territoire de chasse)), ou pour y nidifier (milieu aquatique pour la poule d'eau). Il est alors nécessaire de porter une attention particulière à la préservation de l'ensemble de ces milieux.
- Les insectes : Ils se placent à la base des réseaux trophiques après les producteurs primaires (végétaux). De par ce fait, ils occupent une place primordiale dans les écosystèmes. Ils sont les garants de la biodiversité d'un site. Ils appartiennent notamment à l'ordre des Orthoptères (Criquets, Sauterelles, Grillons) et des Odonates (Libellules). Ces insectes ont besoin de milieux spécifiques pour vivre. Afin de préserver les populations d'Orthoptères et d'Odonates, il est important de maintenir l'existence des prairies pâturées/fauchées, des zones humides. Concernant les papillons, leur diversité dépend de la diversité floristique, laquelle est forte sur les milieux ouverts incultes. Enfin, la préservation des Coléoptères, notamment xylophages, passe par la conservation de haies composées de vieux arbres.

- Les amphibiens : Ils utilisent des surfaces en eaux permanentes et temporaires lors des périodes prénuptiales et de reproduction. En dehors de ces périodes, les adultes regagnent la terre ferme à la recherche d'un refuge. La vulnérabilité de ces espèces est en partie liée à leur caractère poïkilotherme et à leur activité biphasique qui ne leur permettent pas de s'affranchir définitivement des zones humides. De plus, ces animaux présentent de faible capacité de déplacement. Les amphibiens ont donc besoin d'eau douce pour la ponte et la vie à l'état larvaire ; leur maintien nécessite d'intégrer le respect des couloirs de migration entre les zones de vie terrestre et les habitats aquatiques, ainsi que la stricte protection des mares contre toute pollution.
- Enfin, les mammifères utilisent des habitats complexes et sont sensibles au dérangement. Ils participent à la chaîne alimentaire du site et augmentent sa valeur écologique.

Les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 sont liées au milieu aquatique présentant une bonne qualité d'eau (exemple : chabot et écrevisses à pattes blanches vivant dans l'eau).

La faune piscicole (telle que le chabot ou l'écrevisse à pattes blanches) a besoin d'une bonne qualité de l'eau pour être préservée. Cette qualité de l'eau sera maintenue par le biais de la préservation des zones humides (rôle d'épuration des eaux), des haies (ralentissement des eaux de ruissellement) et par une gestion des eaux pluviales liées aux surfaces imperméabilisées.

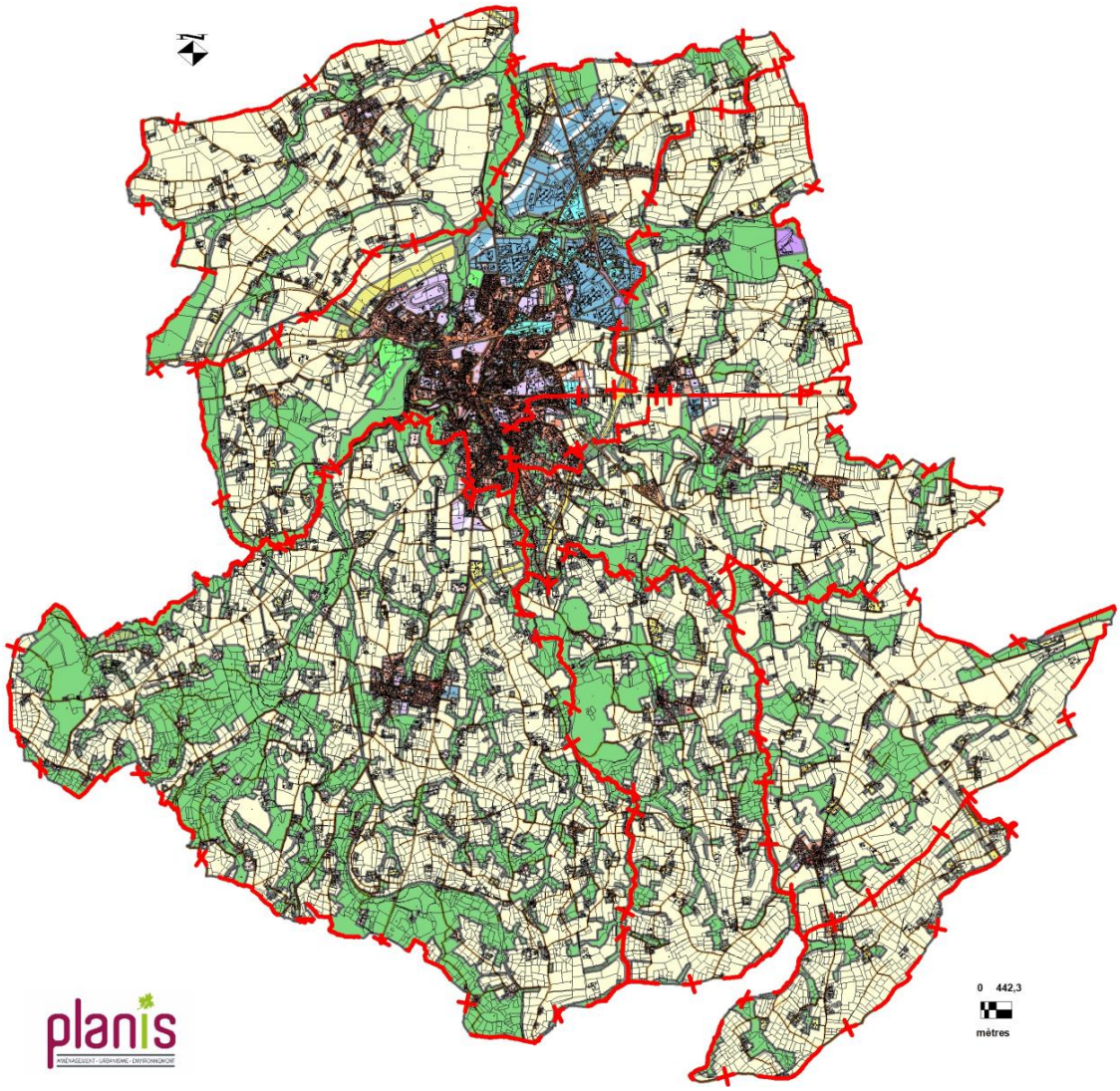
3.2.Etat futur

3.2.1. Description du projet

Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation. Il a été calculé qu'environ 167,7 ha seront ouverts à l'urbanisation (à destination d'habitat ou d'activité). Ces zones (1AU et 2AU) sont situées à proximité immédiate des secteurs déjà urbanisés et ont fait pour la plupart l'objet d'orientations d'aménagement.

La superficie prévue pour ces ouvertures de l'urbanisation à court ou moyen terme (zones 1AU) est de 42,6 ha pour de l'habitat et de 84,8 ha pour de l'activité ou de l'équipement; pour les ouvertures de l'urbanisation à plus long terme (zones 2AU) de 8 ha pour de l'habitat et de 32,3 ha pour de l'activité ou de l'équipement. Il faut ajouter à cela les surfaces en dents creuses (inclus les friches) qui représentent environ 80 ha (dont 45 ha pour de l'habitat et 33 ha pour de l'activité).

Extrait du projet de plan de zonage :



L'ensemble des secteurs à urbaniser pour de l'habitat se situe en dehors des zones concernées par les sites Natura 2000 « Vallée de l'Orne et ses affluents » et « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », mais est localisé dans le même bassin versant.

Concernant les secteurs à urbaniser pour de l'habitat, ceux-ci ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Il y est préconisé la création de haies ou le maintien des haies existantes.

3.2.2. Analyse des effets

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies).
Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats du site Natura 2000 (notamment ceux en lien avec le milieu aquatique) et donc sur la faune et la flore associées.
Par ailleurs, certains habitats comme les haies, les boisements, ou les zones humides sont importants pour la préservation de certaines espèces d'intérêt communautaire (exemple des chauves-souris).

Effets sur les eaux pluviales et les cours d'eau

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur.
Afin de limiter les problèmes d'imperméabilisation, le règlement écrit concernant les eaux pluviales (article 4 des zones U, 1AU, 2AU) demande de gérer les eaux pluviales par infiltration. Il précise que :
« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain.
Des aménagements différents pourront être acceptés :

- *s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,*
- *si le terrain mesure moins de 300m²,*
- *s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains,*
- *si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes.*

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur. »

Pour les zones A et N, le règlement indique :
« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain (…).

Le trop plein peut être dirigé :

- soit vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est mis en place un réservoir enterré commun à plusieurs constructions et répondant aux mêmes caractéristiques.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur. *»*

De plus, il est précisé que pour les secteurs Ux, 1AUx, 2AUx, Ax et Nx :

« Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m² destinés aux véhicules légers devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. »

Ainsi, quelles que soient les secteurs, il sera demandé de procéder à la réalisation de dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En outre, dans les zones à urbaniser, la commune nouvelle de Vire Normandie veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies, conformément à la Loi sur l'Eau.
Les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales (à la parcelle ou à l'échelle d'un lotissement) permettront une régulation du débit et une décantation de la pollution.

Aussi, il convient de rappeler qu'une partie des haies sont protégées en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien contribuera à réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement des eaux de pluies.
☛ ***Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau.***

Effets sur les zones humides

La détermination des secteurs à urbaniser a été réalisée en prenant en compte la carte des territoires humides de Vire Normandie.
Un figuré représentera les zones humides « avérées » sur le plan de zonage. Elles relèvent en très grande majorité des zones classées naturelles (zone N) au PLU, sans possibilité de nouvelle habitation, permettant une plus grande protection de ces zones.
Pour les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier), le règlement écrit précise que :
« 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.
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.
Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou à la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009. »
☛ ***Ainsi, le document d'urbanisme ouvre des secteurs à urbaniser en dehors des zones humides, permettant de préserver celles-ci.***

Effets sur les eaux usées

Les bourgs de Vire, Vaudry, Roullours, Saint-Germain de Tallevende, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand sont raccordés à une station d'épuration.
Le développement de l'urbanisation va engendrer une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains de ces bourgs seront raccordés au réseau collectif d'assainissement qui dirige les eaux usées vers la station d'épuration correspondante. Pour toute nouvelle connexion au réseau d'assainissement et à la station, la capacité de traitement de la station devra être suffisante. Les capacités nominales d'épuration de chacune des stations montrent qu'elles sont en mesure de recevoir les effluents supplémentaires liés au projet de développement urbain.
Concernant les zones en en assainissement individuel, le règlement du PLU stipule qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles seront autorisées sous réserve d'être

conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

☛ **Les eaux usées issues des nouveaux secteurs à urbaniser n'auront pas d'incidence sur le milieu récepteur.**

Effets sur les habitats Natura 2000

Les sites Natura 2000 pouvant être impactées par le projet de PLU sont caractérisés essentiellement par le milieu aquatique.
La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du lotissement permettra de limiter les problèmes liés à l'imperméabilisation des sols, et de ne pas modifier la qualité des eaux qui finissent par rejoindre la vallée de l'Orne ou les marais du Cotentin et du Bessin. Il n'y aura ainsi pas d'incidences sur la qualité de l'eau et donc sur les habitats de ce site.

Certaines espèces communautaires utilisent d'autres habitats tels que les haies et les zones humides (exemples de chauves-souris).
Le PLU prévoit :

- La protection des zones humides au sein du règlement écrit,
- La protection des boisements au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- De protéger une partie des haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Par ailleurs, l'article 13 du règlement indique que :
Les travaux ou transformations sur les haies et arbres remarquables (repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬ et ▲) *doivent faire l'objet d'une obtention de déclaration préalable.*
Concernant les haies (représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant : ▬*) :*

- *l'entretien de la haie ne doit pas remettre en cause le maintien des trois strates présentes. En cas de coupe à blanc, la haie doit obligatoirement pouvoir se régénérer naturellement ou faire l'objet, dans un délai d'un an, d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues.*
- *La suppression de plus de 10 mètres de haies doit être compensée par la reconstitution à proximité d'un linéaire similaire de talus et de haies composées exclusivement d'essences végétales locales, afin de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.*

Ainsi, les différents habitats que peuvent fréquenter les espèces communautaires seront préservés.

☛ ***Le projet de PLU n'aura d'incidences sur aucun des habitats des sites Natura 2000.***

Effets sur les espèces Natura 2000

Les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 sont essentiellement liées au milieu aquatique. La faune piscicole de ces sites a besoin d'une bonne qualité de l'eau pour être préservée. Cette qualité de l'eau sera maintenue par le biais de la préservation des zones humides (rôle d'épuration des eaux), des haies (ralentissement des eaux de ruissellement) et par une gestion des eaux pluviales liées aux surfaces imperméabilisées.
Ainsi, le maintien des différents habitats du territoire de Vire Normandie permettra la préservation de la flore et de la faune fréquentant les sites Natura 2000 plus en aval.
Aussi, la préservation des habitats tels que haies, boisements, zones humides permettra de préserver les espèces communautaires qui les fréquentent (exemple : chauve-souris).

☛ Le projet de PLU n'aura pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaire.

4. MESURES PRISES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES

Le projet de PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000 situés en aval des cours d'eau de son territoire, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent. Le maintien des différents habitats du territoire de Vire Normandie permettra la préservation de la flore et de la faune.

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

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 4 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Ce chapitre expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L123-2 »)

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

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

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

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

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

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

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

- La zone UA est une zone urbaine équipée, à vocation mixte (habitat, activités). Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée. A noter que cette urbanisation, réalisée en dents creuses ou par renouvellement urbain, ne s'est pas faite au détriment de zones agricoles ou naturelles.

- La zone UB est une zone urbaine équipée, à vocation mixte (habitat, activités). Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée. A noter que cette urbanisation, réalisée en dents creuses ou par renouvellement urbain, ne s'est pas faite au détriment de zones agricoles ou naturelles.

- La zone UC correspond à une zone équipée en périphérie de l'urbanisation la plus dense, ayant une vocation polyvalente d'habitat et d'activités non nuisantes qui en sont le complément normal (bureaux, services, petits commerces, équipements collectifs…). Elle comporte un sous-secteur UCa, de densité plus faible, correspondant aux zones agglomérées non desservies par l'assainissement collectif et un sous-secteur UCai regroupant les quartiers, de caractère urbain, situés en zone inondable. Depuis 2001, on observe dans cette zone le développement presque exclusif de logements individuels pavillonnaires, avec une utilisation peu économe de l'espace.

- La zone UL est une zone urbaine accueillant des équipements de sports et de plein air. Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée.

- La zone UY regroupe les activités. Elle comprend le sous-secteur UYa où sont interdites les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Cette zone a fait l'objet d'une urbanisation conséquente.

- La zone 1NA est une zone naturelle équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court terme. Les différents secteurs de cette zone (1NAc, 1NAI, 1NAt, 1NAto et 1NAy) couvrent une partie importante du territoire. L'urbanisation qui y a été réalisée s'est effectuée le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble (notamment pour les zones à vocation d'habitat dont la densité de logements a augmenté dans les dernières opérations). Mais beaucoup de terrains 1NA n'ont accueilli aucune nouvelle construction.

- La zone 2NA est une zone naturelle équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à long terme. Les différents secteurs de cette zone (1NAs, 1NAI et 1NAy) couvrent une partie importante du territoire. L'urbanisation qui y a été réalisée s'est effectuée le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble (notamment pour les zones à vocation d'habitat dont la densité de logements a augmenté dans les dernières opérations). Mais beaucoup de terrains 1NA n'ont accueilli aucune nouvelle construction.

- La zone NB est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone naturelle. Caractéristique d'une époque, cette zone est délimitée de façon très large autour du bâti existant, permet de nouvelles constructions et n'encourage aucune densité de logements. Ainsi, elle est en grande partie responsable du mitage observé dans la campagne de la CdC.

- La zone NC est une zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou sous-sol. Hormis quelques exceptions, n'y sont autorisées que les constructions ou installations liées et nécessaires au caractère de la zone. L'urbanisation dont elle a fait l'objet regroupe souvent des bâtiments de grande ampleur (stabules, entrepôts, etc.).

- La zone ND a pour vocation la protection de la nature et des sites d'une part, et la prise en compte de risques ou de nuisances d'autre part. Elle n'est pas destinée à l'urbanisation mais comprend néanmoins le sous-secteur NDe qui a accueilli l'école des pompiers du Calvados, à l'emprise importante.

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

2. CHOIX DU PLU

2.1. Choix concernant l'évolution de la population

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

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

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

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

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

Comparaison de scénarios

			Scénario au fil de l'eau Maintien de l'évolution passée = baisse de la population, des ménages et de la taille des ménages selon l'évolution passée	**Maintien de la population** avec ajustement SCoT de la taille des ménages à 1,82 en 2030	**Scénario dynamique**	**Scénario retenu**
Année	**1999**	**2010**	**2030**	**2030**	**2030**	**2030**
Nombre d'habitants	18530	18290	17862	18290	19500	**19500**
Evolution annuelle moyenne de la population		-0,12%	-0,12%	-	0,32%	0,32%
Population des ménages	17943	17422	16513	17422		
Evolution des ménages		-0,27%	-0,27%	-		0.32%
Gain de population		-240	-428	-	1210	1210
Taille des ménages	2,30	2,09	1,75	1,82	1,82	1,82
Nombre total de résidences principales	7810	8341	9436	9573	10783	10783
Nombre de résidences principales sur la période		531	1095	1232	1232	1232
dont constructions nécessaires à l'évolution de la population				-	665	627
Besoin total en logement sur la période 2010-2030			1095	1232	1896	
Besoin en logement sur la période 2013-2030 (PLUi)			920 *	1057 *	1721 *	1700
Consommation moyenne à l'hectare		11,3	11,3	11,3	11,3	18,5
Superficie consommée		47,0	81,2	93,5	**154**	92

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

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

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

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

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

II. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Ce tableau relate les forces et faiblesses du territoire intercommunal.

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

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

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

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

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

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

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

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

⇨Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires

⇨Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance

⇨Conforter le dynamisme des pôles de services

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

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

⇨Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services

⇨Requalifier le parc privé

⇨Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier

⇨Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements

⇨Répondre aux besoins des populations spécifiques

⇨Faire vivre la politique de l'habitat

⇨Environnement : inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable

[26] Le 13 mai 2013, au sein du conseil municipal de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont et au sein de celui de Maisoncelles-la-Jourdan.
Le 15 mai 2013, au sein du conseil municipal de Vaudry,
Le 23 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Truttemer-le-Petit et au sein de celui de Truttemer-le-Grand,
Le 27 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Roullours et au sein de celui de Vire,
Le 28 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Coulonces.

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

⇨Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat

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

⇨Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification

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

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

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

⇨Assurer une meilleure desserte du territoire intercommunal en confortant la Diagonale Normande

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

⇨Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles

⇨Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effets de serre

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

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

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

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

Article L101-2 : *« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

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

⇨ Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance Alors que la commune nouvelle (notamment la ville de Vire) perd lentement ses habitants, souvent au bénéfice des territoires voisins, il est urgent de planifier une réponse à cette « érosion démographique ». En accord avec le SCoT, il s'agit dans un premier temps de renverser la tendance en visant un rythme de construction permettant une croissance de 1% à l'horizon 2019 (par rapport aux 18 562 habitants en 2007). Durant cette période, la collectivité entend libérer du foncier et redynamiser le marché de l'habitat, pour assurer une croissance plus ambitieuse par la suite (3,5%) et atteindre une population de l'ordre de 19 500 habitants à l'horizon 2030. En moyenne, ce gain de 938 habitants entre 2007 et 2030 correspond à une croissance annuelle de +0,2%.	***Prévoir des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat***
⇨ Conforter le dynamisme des pôles de services Une fois les pôles de services identifiés, il convient de les faire vivre, notamment en y centralisant la production des logements dans le cadre des objectifs établis. Conforter les commerces et service de proximité et les équipements dans les centralités permet aussi de les rendre attractives et de favoriser l'installation de nouveaux ménages. A l'inverse, pour que ces commerces et services puissent vivre, ils doivent pouvoir compter sur un nombre suffisant de clients à proximité. Il est donc nécessaire de favoriser une relative densité de logements et d'habitants dans les centralités. Vire Normandie compte atteindre cet objectif par deux biais : - d'une part, en réinvestissant les logements vacants, en construisant dans les espaces libres au sein du tissu urbain (dents creuses) et réhabilitant les friches (réaménagement ou destruction-construction). Cette politique a l'avantage de (re)créer du logement au cœur du tissu bâti, à proximité immédiate des commerces - d'autre part, en agissant sur les nouvelles zones d'urbanisation ; c'est-à-dire en y promouvant une densité supérieure à celle observée dans les quartiers d'habitation réalisés ces dernières décennies, et en limitant la création de ces nouvelles zones d'urbanisation aux extensions de centralités. Parallèlement, l'avantage d'un commerce ou d'un service de proximité – et peut-être sa raison d'être – est qu'on peut y aller sans nécessairement utiliser sa voiture personnelle. C'est, avec l'amélioration du cadre de vie, la raison pour laquelle Vire Normandie entend développer des liaisons douces au sein de ses centralités. Enfin, Vire Normandie et les communes déléguées veulent se donner les moyens nécessaires à la mise en œuvre de cette politique en utilisant les outils d'intervention foncière à leur disposition. Des emplacements réservés ont ainsi été définis, et le droit de préemption urbain continuera d'être mis en œuvre par la commune nouvelle.	***L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels (…) et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*** ***Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'activité économique*** ***Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'équipements publics*** ***Diminution des obligations de déplacements*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Gérer le sol de façon économe***

⇨ **<u>Environnement :</u> inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement naturel** Vire Normandie bénéficie d'une ressource abondante en eau (c'est le « château d'eau » de la Vire) et en bois (avec ses boisements et son maillage de haies bocagères), qu'elle entend gérer durablement. La qualité des eaux étant dans l'ensemble bonne, les actions entreprises doivent permettre de conserver ce bon état. L'absence d'assainissement collectif est ainsi prise en compte dans l'urbanisation des bourgs de Coulonces et de Truttemer-le-Petit. En outre, la commune nouvelle entend gérer au mieux les eaux pluviales, afin d'éviter par exemple que des eaux parasites ne viennent saturer les capacités de traitement des stations d'épuration. Une attention particulière sera portée à l'Allière dont la qualité des eaux est moindre que celle des autres cours d'eau. Les fonds de vallée, concentrant une grande partie des risques pour l'environnement (pollution, etc.) et pour l'homme (zones inondables, chute de blocs, etc.) seront protégées afin d'y limiter l'urbanisation. Les zones humides avérées, particulièrement nombreuses au Sud du territoire, et jouant un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité et la prévention des inondations, seront préservées. Aussi, afin de préserver les boisements et les haies bocagères encore existants sur son territoire, Vire Normandie souhaite les valoriser économiquement, en soutenant le développement de la filière bois. Le maintien des boisements et des haies bocagères ne signifie pas que Vire Normandie entend « figer » la situation actuelle. Au contraire, il a été jugé que la meilleure façon de maintenir ces éléments est de laisser une certaine souplesse pour pouvoir les exploiter. Enfin, en préservant les éléments « hydrauliques » (cours d'eau, zones humides, etc.) et boisés (boisements et haies bocagères), la commune nouvelle souhaite conforter les continuités écologiques qu'ils constituent. Par ailleurs, Vire Normandie et les communes déléguées veulent permettre le développement des énergies renouvelables en veillant par exemple à ne pas édicter de règles qui les interdiraient et en le favorisant sur les bâtiments leur appartenant (mairies, équipements, etc.). Il sera notamment veillé à permettre la valorisation énergétique de ressources locales, telles que les déchets agricoles ou le bois. Ainsi peuvent par exemple être exploités les résidus d'élagage pour le chauffage de bâtiments collectifs ou individuels sur le territoire ou ses proches alentours. De plus, ce procédé permet de réduire la dépendance aux combustibles fossiles et les déplacements (carbonés) puisqu'il s'agit d'une ressource locale. Enfin, la commune nouvelle a conscience de l'impérieuse nécessité de	***Protection des sites, des milieux et paysages naturels*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre*** ***Gérer le sol de façon économe*** ***Préservation des espaces affectés aux activités agricoles*** ***Production énergétique à partir de sources renouvelables*** ***Préservation de la qualité de (…) l'eau, du sol (…), des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes.*** ***Préservation et remise en bon état des continuités écologiques*** ***Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.***

mettre fin au mitage et de modérer la consommation d'espace, notamment pour préserver l'intérêt de ses paysages et l'activité agricole, deux des atouts du territoire. C'est pourquoi, elle s'est fixée une limite de consommation de 197 hectares. Cette surface limite n'inclut pas les projets routiers structurants (rocades, etc.), afin de ne pas constituer d'obstacle à leur réalisation, mais elle comprend toutes les voiries réalisées dans le cadre d'un projet d'urbanisation (desserte d'un lotissement ou d'une zone d'activités par exemple.	

Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat dynamique, diversifiée et qualitative	
Justification du projet	**Objectif du développement durable auquel le projet répond**
⇨ Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services Dans la continuité de l'axe 1, il convient de produire les logements nécessaires au développement à l'horizon 2030 de la Commune nouvelle de Vire Normandie dans les pôles de services identifiés. Il faut ainsi définir un objectif de logements à l'échelle de chaque pôle. Dans un premier temps, un nombre total de logements à produire à l'échelle de Vire Normandie et une répartition par communes déléguées ont été définies, de sorte à pouvoir prendre en compte les objectifs du SCoT qui raisonne en termes de communes. Ainsi, le SCoT prévoit un besoin de 2030 logements sur la période 2007-2030 pour Vire Normandie. En y soustrayant les logements réalisés du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2012, il reste un besoin de l'ordre de 1700 logements à réaliser sur la période 2013-2030. Certaines communes déléguées, étant à cheval sur deux pôles de services, ont vu leur objectif réparti de façon théorique entre l'un et l'autre de ces pôles, sur la base de la répartition spatiale actuellement observable, des voiries et réseaux existants et potentiellement réalisables et des choix retenus par les communes déléguées. Ainsi, il a été possible de définir des objectifs de logements à produire pour chacun des pôles de services. Dans l'ensemble, il a été décidé de ne pas bloquer le développement résidentiel sur les pôles de services ruraux, tout en veillant à ce qu'il ne se fasse pas au détriment de celui de l'agglomération (qui doit recevoir le plus gros de la production de logements). Cette répartition entre pôles de services doit pouvoir être réactualisée en fonction de l'évolution possible des besoins, tout en restant dans le cadre défini par le SCoT. C'est pourquoi, un bilan du développement sera réalisé tous les 3 ans. Un travail similaire a été mené sur les densités, afin de garantir une consommation modérée de terres agricoles et naturelles. Il a été fait le choix d'établir des densités moyennes minimales. C'est ainsi que dans chaque pôle, la moyenne des densités de logements observables sur un programme immobilier devra être d'au moins un certain nombre de logements par hectares : - 8 pour le Pôle de Services Sud-Est, - 31 pour le Pôle de Services de l'Agglomération, - 12 pour le Pôle de Services Est, - 15 pour le Pôle de Services Sud-Ouest, - 10 pour le Pôle de Services Nord-Ouest. …	***Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat*** ***Gérer le sol de façon économe***

CALCUL DENSITES DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE

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

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
… Trois éléments expliquent le passage des nombres intermédiaires aux nombres finalement appliqués : • <u>Le passage de surface du Pôle Sud-Est au Pôle de l'Agglomération :</u> Le nombre de logements à réaliser sur le pôle virois (définition SCoT) est égal au total des logements projetés sur les communes de Vire, Vaudry et Saint-Germain-de-Tallevende, soit 1370 logements. Rapporté à l'objectif total, cela correspond à 80,6% du total. Par ailleurs, l'observation du marché immobilier actuel montre que les personnes s'installant sur le territoire ou à proximité recherchent principalement un habitat rural. Il est paru important de trouver un équilibre pragmatique entre le souhait constaté des futurs habitants potentiels et la nécessaire redynamisation de la ville-centre de Vire. Or, le SCoT du Bocage permet justement, dans son DOG, une modulation de la répartition dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, en respectant l'armature urbaine du PADD. La commune nouvelle de Vire Normandie a ainsi souhaité augmenter la densité moyenne minimale du Pôle de Services Sud-Est de 8 à 10 logements par hectare. Ce changement s'est traduit par un excédent de 3,8 hectares des surfaces urbanisables en extension dans le Pôle de Services Sud-Est. Cet excédent a été réattribué au Pôle de Services de l'Agglomération. Les densités retenues sont issues du SCoT, elles ont déjà été retenues dans le PLH de 2013 validé par le CR2H. • <u>La prise en compte de grands écarts de densités au sein même de l'agglomération :</u> Indépendamment de la surface passée du Sud-Est à l'Agglomération viroise, la complexité de l'urbanisation dans celle-ci – et notamment du renouvellement urbain – a amené Vire Normandie à y raisonner autrement que par un simple calcul mathématique. Comme présenté dans le chapitre A_III_3_3.2.1, les densités des quartiers d'habitat varient énormément d'un quartier à l'autre, allant dans l'ensemble, d'une forte densité dans l'hypercentre (109 logements/hectare), à une densité plus faible au fur et à mesure qu'on s'en éloigne (jusqu'à seulement 4 logements/hectare dans les Monts de Roullours). Une densité moyenne ne peut donc pas être appliquée à chaque dent creuse ou friche de l'agglomération.	***Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat*** ***Gérer le sol de façon économe***

• La prise en compte du marché immobilier : Par ailleurs, la densité de logements, retenue lors de l'élaboration du SCoT pour la ville de Vire, déjà ambitieuse à l'époque, semble irréalisable actuellement. Le marché immobilier est en effet très peu dynamique. Cette situation, qui s'inscrit dans la durée, traduit un changement conjoncturel global, plus qu'une difficulté passagère. Ce marché morose n'est pas porteur pour des opérations de logements jugées trop denses. Ce phénomène est déjà observable dans la difficile commercialisation d'opérations récentes (Les Mancellières, Résidence C.Letenneur, etc.), alors que des opérations moins denses (La Mercerie, etc.) trouvent preneurs. Le pragmatisme doit prendre le dessus sur le dogme ; mieux vaut construire des logements moins denses mais qui ne resteront pas vacants. Il est donc nécessaire de prévoir plus de terrains à urbaniser. Vire Normandie a ainsi retenu 24,6 ha à urbaniser en extension sur le Pôle de l'Agglomération A noter que dans tous les pôles de services, le pourcentage de surface constructible en dents creuses ou en friches est conforme, voire le plus souvent bien supérieur à l'objectif minimum de renouvellement urbain affiché par le SCoT. Par ailleurs, la somme des surfaces à urbaniser en extension urbaine pour de l'habitat est de 50,5 ha, ce qui reste bien en-dessous du maximum fixé dans le PADD (77 ha).	

⇨Requalifier le parc privé Le parc immobilier privé sur le territoire de vire Normandie est constitué de maisons ou d'appartements, souvent datant de la Reconstruction, qui ne correspondent plus aux besoins des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Ainsi son manque de confort est parfois tel qu'il donne lieu à des situations d'habitat indigne, pénalisant les individus les moins aisés. Ses performances énergétiques médiocres sont sources de gaspillage et de production inutile de gaz à effet de serre. Sa mauvaise accessibilité ne convient pas aux jeunes couples avec enfants en bas âge, et encore moins à une population vieillissante. Pour autant, ce parc est de loin le plus important sur Vire Normandie ; il joue donc un rôle primordial dans l'implantation de nouveaux habitants sur le territoire. Il est donc nécessaire d'agir pour le requalifier, en mettant en avant notamment son architecture typique de la reconstruction, et revaloriser ainsi le territoire dans son ensemble. Parallèlement, il est aussi nécessaire que ce parc privé soit accessible à toutes les catégories de population, y compris au moins aisées, comme par exemple les jeunes débutant dans la vie active. Pour ce faire, Vire Normandie a fait le choix de mobiliser les logements vacants, au vu de leur part importante dans le parc total et plutôt que d'en construire de nouveaux, au détriment des espaces agricoles et naturels. La vacance des logements est particulièrement importante dans deux communes déléguées : Truttemer-le-Grand et Vire. A Truttemer-le-Grand, on observe 8,4% de logements vacants en 2010, soit 26 sur 306 logements. D'ici 2030, le Pôle de services Sud-Est devrait compter 140 logements supplémentaires. On peut considérer que la commune déléguée de Truttemer-le-Grand, passera de 314 logements au 1er janvier 2014 (Insee2010+Sitadel2010, 2011, 2012 et 2013) à 379 en 2030. Pour atteindre à cette date un taux de vacance acceptable, fixé à 6%, il faudra baisser à 22 logements vacants et donc réhabiliter 4 logements. Avec une densité retenue de 10 logements/hectare, ces 4 logements représentent 0,4 hectare de consommation foncière en moins. A Vire, on observe 8,7% de logements vacants en 2010, soit 571 sur 6557 logements. D'ici 2030, le Pôle de services de l'agglomération viroise comptera 1125 logements de plus. On peut considérer que la commune déléguée de Vire passera de 6607 logements au 1er janvier 2013 (Insee2010+Sitadel2010, 2011, 2012) à 7630 en 2030. Pour atteindre à cette date un taux de vacance acceptable, fixé à 5,5%, il faudra baisser à 421 logements vacants et donc réhabiliter 150 logements. Avec une densité retenue de 31 logements par hectare, ces 150 logements représentent 4,84 hectares de consommation foncière en moins.	***Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat*** ***Revitalisation des centres urbains et ruraux*** ***Amélioration des performances énergétiques*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre*** ***Renouvellement urbain***

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

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

⇨**<u>Environnement :</u> Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable** La Commune nouvelle de Vire Normandie a conscience que l'habitat peut jouer un rôle de levier et contribuer à faire progresser l'ensemble du territoire vers un développement plus durable. Pour cela, l'habitat doit notamment être vu dans son environnement. Sa localisation joue un rôle déterminant sur le mode de vie de ses occupants. Un logement à proximité des services, commerces et équipements incitera ses occupants à privilégier les modes de déplacements doux. Plus facilement que dans le parc déjà existant, les nouvelles zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat sont l'occasion de mettre en œuvre une démarche environnementale poussée. Elles feront donc l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation. Parmi les principes d'urbanisation durable, une attention particulière sera portée à la consommation énergétique des logements, nouveaux, mais aussi anciens. Alors que coût de l'énergie devrait continuer d'augmenter, Vire Normandie pourra proposer aux ménages des logements peu ou pas consommateurs d'énergie. Cela se traduira par des principes applicables aux constructions, extensions ou rénovations : mitoyenneté, exposition, isolation, etc. Enfin, afin que cette démarche ne soit pas réservée qu'aux plus aisés, Vire Normandie compte la développer au sein du parc social.	***Diversité des fonctions urbaines et rurales*** ***Amélioration des performances énergétiques*** ***Diminution des obligations de déplacements***

Axe 3 : Affirmer le pôle économique virois : maintenir et valoriser les potentialités économiques du territoire ; favoriser l'accueil de nouvelles activités	
Justification du projet	**Objectif du développement durable auquel le projet répond**
⇨ Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat Vire Normandie veut conserver son rôle de pôle d'emploi majeur à l'Ouest de la Normandie. L'industrie (agroalimentaire, etc.) et la logistique sont deux secteurs, grands pourvoyeurs d'emplois, qui ont besoin : - d'une part de grands terrains suffisamment plats pour y installer leurs unités de production ou de distribution, -d'autre part d'un accès rapide à un réseau structurant à l'échelle française ou européenne. C'est pourquoi, il a été fait le choix de permettre leur développement au Nord de l'agglomération, en continuité des zones déjà existantes. En effet, le Sud du territoire, au relief plus marqué et moins accessible depuis l'A 84, ne se prête guère à ce développement. Le tissu artisanal joue également un rôle important dans la commune nouvelle ; il pourvoit moins d'emplois, mais ne dépend pas de centres décisionnels extérieurs. Ces activités prennent souvent naissance au domicile de leurs gérants. Ces gérants n'ont pas toujours besoin de locaux dédiés ou préfèrent conserver activité et domicile en un même lieu pour des raisons pratiques ou financières. C'est pourquoi, il a été fait le choix de permettre aux entreprises artisanales de s'étendre localement. Néanmoins, il a aussi été jugé nécessaire d'apporter une réponse aux entreprises trop à l'étroit dans une zone à vocation principale d'habitat ou dont l'activité n'est plus compatible avec celle-ci. Ainsi ont été retenus deux sites pour accueillir des zones artisanales : un dans le Pôle Est, sur la base d'une zone déjà existante, et un à créer dans le Pôle Sud-Ouest, de façon à équilibrer autant que possible l'emploi sur le territoire de Vire Normandie.	***Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques*** ***Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat…*** ***Aménager le cadre de vie***

⇨ Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités Plusieurs des centralités identifiées disposent déjà de commerces et services de proximité. C'est un élément-clé pour le rôle qu'elles sont amenées à jouer dans l'aménagement futur du territoire de Vire Normandie. Leur maintien est donc un des objectifs principaux de la Commune nouvelle. De même, les commerces et services futurs ne pourront être implantés n'importe où sur le territoire de Vire Normandie, mais uniquement dans les pôles de services pour que ces derniers en bénéficient et inversement. La part des emplois dits « de bureau » est faible dans la Commune nouvelle. Les employés de bureaux comptent parmi les utilisateurs potentiels des transports en commun. Parallèlement, le secteur de la gare ferroviaire présente un foncier vacant important et une bonne connexion aux transports en commun. De plus, il est situé à proximité immédiate de zones d'habitat. Vire Normandie entend donc privilégier le développement de services et bureaux dans ce quartier, en parallèle du commerce. Tous les pôles ne sont pas destinés à disposer de la même offre de services et de commerces. En outre, certaines surfaces commerciales, de par leur importance, empêchent l'existence d'un noyau réduit de petits commerces à proximité. C'est pourquoi, les moyennes et grandes surfaces ne seront autorisées qu'au sein de l'agglomération viroise et de sa proche périphérie.	***Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques*** ***Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat…*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Diminution des obligations de déplacements*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre***

⇨ Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification L'agriculture est très présente dans l'économie de la Commune nouvelle de Vire Normandie, à la fois directement, avec l'exploitation des terres, et indirectement, avec l'industrie de transformation de ses produits. Il est donc crucial de maintenir l'outil de production agricole, à commencer par les terres agricoles qui doivent être préservées de toute urbanisation inutile ou mal localisée. Il conviendra aussi de soutenir l'émergence de filière mettant en valeur les potentialités locales, plutôt que de n'appliquer qu'un seul modèle universel d'agriculture qui n'a pas forcément de lien avec le territoire et n'est donc pas toujours viable. Des latifundia céréalières sont par exemple difficilement transposables dans le bocage virois. Enfin, dans un territoire comme celui de Vire Normandie, mêlant ville et bocage, il est nécessaire de développer les symbioses entre l'agriculture et les autres composantes de la société. Pour cela, il ne faut pas créer d'obstacles à la diversification des activités, qu'elles soient purement agricoles ou en lien avec l'agriculture et le tourisme vert. Il est aussi nécessaire de créer des relations vertueuses entre habitants et exploitants, en favorisant une agriculture compatible avec la proximité de l'habitat (respect des périmètres sanitaires, satisfaction des besoins des premiers par la production des seconds, etc.). Enfin, la production énergétique à partir de déchets agricoles est soutenue par la Commune nouvelle car elle pourrait bénéficier aux exploitants, comme aux autres habitants du territoire.	***Préservation des espaces affectés aux activités agricoles*** ***Production énergétique à partir de sources renouvelables***

⇨ Soutenir le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local Le territoire de Vire Normandie dispose de nombreux atouts dont le potentiel touristique, s'il était exploité, pourrait avoir un impact bénéfique sur l'économie du territoire. Pour ce faire, il convient de renforcer les capacités d'accueil, pour permettre de recevoir les touristes supplémentaires, notamment en termes d'hébergement. Un des atouts du territoire est le site de la Dathée. Pour qu'il ne soit plus à l'écart de la Voie Verte (qui amène une part toujours plus importante des visiteurs de la Commune nouvelle), les deux devront être reliés par un cheminement doux. Il est aussi utile d'étudier les possibilités d'hébergement sur ce site et de diversification des activités qui y sont proposées, pour que son attractivité ne s'exerce plus uniquement dans le bocage et que des touristes soient prêts à faire dl déplacement de plus loin. Le territoire de Vire Normandie étant marqué par la présence de nombreux cours et plans d'eau dont le potentiel touristique n'est pas pleinement exploité. La commune nouvelle veut donc y permettre le développement d'activités (canoë, etc.) sur les portions navigables. Le « tourisme vert », et notamment les séjours à la ferme, semblent avoir dépassé le stade de tendance pour s'établir durablement dans le paysage touristique. Il convient donc de permettre aux exploitants le désirant de se diversifier pour pouvoir eux-aussi contribuer à l'accueil de touristes sur le territoire. Le tourisme industriel est également un domaine que la commune nouvelle entend soutenir, étant données les industries qui ont été ou qui sont présentes sur son territoire et dont l'activité constitue aussi un attrait touristique. En outre, le centre-ville de Vire pâtit souvent d'une mauvaise image, alors qu'il concentre une grande partie de la vie économique et sociale du territoire et qu'il possède une histoire singulière et une architecture typique. Il sera donc veillé à ce que cette image soit améliorée et, notamment celle des quartiers de la Reconstruction, encore peu reconnus en France. Enfin, il faut poursuivre le développement des possibilités de promenades et randonnées, par la création de nouveaux itinéraires doux mettant en valeur le patrimoine humain (patrimoine bâti vernaculaire, patrimoine culinaire, etc.) et naturel de Vire Normandie.	***Qualité urbaine, architecturale et paysagère*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, touristiques***

⇨ **<u>Environnement :</u> concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement** Soucieuse de ne pas développer l'une au détriment de l'autre, la Commune nouvelle de Vire Normandie entend concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement. Ainsi, l'attractivité des espaces d'accueil d'entreprises sera soignée, qu'il s'agisse de zones industrialo-logistiques, de zones artisanales ou de zones de commerces et services. Vire Normandie veut voir se développer des espaces bénéficiant d'un aménagement d'ensemble garantissant : - leur intégration dans leur environnement, - une consommation foncière réduite via la mutualisation de certains équipements et la réutilisation d'espaces vacants, - une séparation entre les zones d'activités de commerces et de services d'une part et les autres d'autre part. Aussi, pour minimiser les déplacements, notamment carbonés, et permettre le développement d'activités encore inexistantes sur son territoire, la Commune nouvelle entend développer des espaces publics numériques dans les centralités, au plus proche des habitants, pour favoriser le télétravail. Aussi, la commune nouvelle de Vire Normandie fait sienne la limite de 120ha consommés pour l'accueil d'activités industrielles qui lui fixée par le SCoT, tout en allant plus loin. En effet, tout en gardant cette surface-limite, elle y inclut également les zones d'activités logistiques, artisanales, commerciales, de services, ainsi que les équipements. L'agriculture doit aussi être pratiquée en harmonie avec l'environnement naturel. Une attention particulière sera portée au maintien de la relative bonne qualité des eaux sur le territoire. Enfin, les chemins d'intérêt, qui associent tourisme et nature, seront conservés. En sauvegardant les chemins constitutifs d'un maillage ou permettant de relier la voie verte, Vire Normandie espère aussi développer le déplacement doux domicile-travail au quotidien.	***Qualité urbaine, architecturale et paysagère*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Prévoir des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques*** ***Gérer le sol de façon économe***

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

⇨ **Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités** Les douze centralités sont, comme le reste du territoire, marquées par une forte présence des déplacements véhiculés (voitures individuelles, camionnettes, camions) et parfois par des conditions de circulation difficiles (embouteillages, etc.). Afin de remédier à ces problèmes, la commune nouvelle de Vire Normandie entend notamment marquer les entrées de l'agglomération. Le but est que les quartiers constitués autour du centre-ville fassent pleinement partie de l'agglomération ; qu'ils ne donnent plus l'impression d'être un espace de transition entre l'agglomération et la campagne, ni urbain, ni rural, où il est aisé pour les véhicules de dépasser la vitesse limite. Ainsi, il sera plus sûr pour les autres modes de déplacements (cyclistes, piétons…) d'y évoluer. Un des problèmes notoires des déplacements dans Vire Normandie est le fait qu'une grande partie du trafic qui traverse le territoire ait à transiter par le centre-ville. Ainsi, le nombre de camions qu'on peut y observer n'a que peu à voir avec l'activité propre au centre-ville. La commune nouvelle soutient donc la création d'ouvrages de contournement routier de l'agglomération, également défendus par le Département du Calvados et le SCoT, afin d'y rendre l'espace public plus attractif et sûr pour tous les modes de déplacements. Enfin, avant d'aménager un axe routier, il conviendra de prendre en compte le déplacement des engins agricoles dès la phase de projet. Ces derniers sont en effet trop souvent oubliés dans certains travaux qui constituent des obstacles dans leurs déplacements. Dans certains cas, les agriculteurs choisissent même de ne plus exploiter certaines terres devenues trop difficiles d'accès. A leur tour, ces aménagements pâtissent de cet oubli et sont rapidement détériorés par leurs passages. Des solutions existent (aménagements démontables, etc.). Elles devront être appliquées.	***Restructuration des espaces urbanisés*** ***Qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*** ***Préservation des espaces affectés aux activités agricoles***

⇨ Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services Etant donné qu'une grande partie des déplacements est conditionnée par le stationnement au point de destination, la Commune nouvelle de Vire Normandie a voulu se saisir de ce thème. Les commerces du centre-ville virois ont beaucoup de leurs clients qui viennent faire une course en voiture et ont besoin d'un stationnement aisé à proximité, pour une courte durée. Il est donc important de favoriser la rotation sur les places de stationnement du centre-ville pour éviter que celles-ci soient monopolisées par quelques véhicules seulement, ce qui nuit à l'activité économique. Le stationnement est trop souvent consommateur d'espace, alors qu'il est souvent possible de le mutualiser, entre différentes entreprises par exemple. C'est ce qui sera favorisé dans les zones d'activités, pour permettre l'implantation de plus d'entreprises à surface égale, sans consommation excessive de terres agricoles ou naturelles. Bien souvent, les utilisateurs de la Voie Verte ne réalisent pas la totalité de leur trajet à pieds, en vélo ou autres, mais rejoignent d'abord cette voie réservée en voiture. La Commune nouvelle de Vire Normandie entend donc créer un nombre suffisant de places de stationnement à proximité, afin d'encourager l'usage de cet axe, que ce soit pour des loisirs comme au quotidien. Cela devrait permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Aussi, afin d'encourager le développement des modes doux, Vire Normandie compte imposer des locaux pour les vélos dans tous les nouveaux ensembles collectifs, quels qu'ils soient (allant donc plus loin que l'article R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation), ainsi que des stationnements dédiés dans l'espace public dans les centralités (qui rassemblent commerces et services de proximité).	***Revitalisation des centres urbains*** ***Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques (…) et d'intérêt général ainsi que (…) d'équipement commercial,*** ***Gérer le sol de façon économe*** ***Préservation des espaces affectés aux activités agricoles*** ***Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités touristiques, sportives*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre***

⇨ **<u>Environnement :</u> Minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre** Comme un voyage sans voiture individuelle nécessite souvent de changer de mode de transport, Vire Normandie veut favoriser l'intermodalité entre les différents réseaux de transport (vélos, bus de ville, transport à la demande, cars interurbains, trains, etc.). Partie intégrante de cette politique, la modernisation de la ligne de train Granville-Paris peut contribuer à la rendre plus attractive et favoriser l'intermodalité, qui sera aussi renforcée autour de la gare ferroviaire. Pour développer à la fois l'intermodalité et les centralités, des espaces regroupant un maximum de moyens de déplacements, y compris le covoiturage, seront créés dans ces dernières. Ces espaces seront en partie basés sur un maillage rayonnant de déplacements doux. L'idée est de pouvoir se rendre, de quelque manière que ce soit dans un espace où on peut disposer de commerces et de services de proximité, tout comme de divers moyens de transport. La pratique des modes de déplacement doux doit également être rendue plus facile, sans quoi ils ne pourront jamais concurrencer la voiture. Pour ce faire, Vire Normandie entend mettre en place un véritable réseau cyclable (piste et bande cyclables, voies vertes ou autres), articulé autour de la Voie Verte déjà existante. Au sein des centralités, il sera veillé à ce que tous les modes de déplacements puissent évoluer dans un espace « apaisé », sans que l'un ne prenne le pas sur les autres. A l'échelle du territoire de Vire Normandie, seront pris en compte dans l'urbanisation future les déplacements qui en découlent. Ainsi, les différentes solutions de transport seront développées avec des arrêts en priorité dans les centralités puisque ce sont les endroits du territoire qui doivent accueillir le plus gros des logements à produire. De même, la commune nouvelle entend soutenir le développement de zones d'habitat à faible distance des zones d'emplois et inversement ; ce, afin de minimiser les déplacements domicile-travail et réduire les émissions de gaz à effet de serre. C'est aussi pour minimiser les déplacements qu'il sera veillé à permettre le regroupement de parcelles agricoles pour épargner aux exploitants des déplacements sur de longues distances, avec les inconvénients que cela engendre pour eux et pour les autres usagers de la route.	***Restructuration des espaces urbanisés*** ***Revitalisation des centres urbains et ruraux*** ***Aménager le cadre de vie*** ***Développement des transports collectifs*** ***Réduction des émissions de gaz à effet de serre*** ***Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services***

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

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

1. LES DIFFÉRENTES ZONES

1.1. La zone urbaine U

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

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

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

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

1.2.Les zones à urbaniser AU

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

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

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

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

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

Conforter les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux ***Mutualiser certains équipements au sein d'un pôle de services*** ***Préserver et développer la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment de créer des espaces ou des équipements publics***	Définition d'un secteur **1AUe** (naturel ou agricole suffisamment équipé en périphérie où est prévu, à court terme, l'accueil d'équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air) Ce secteur doit permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle des communes déléguées et de Vire Normandie. La répartition des sites concernés entend aussi bien répondre aux besoins observés sur le territoire que permettre une meilleure couverture du territoire. Ainsi ces sites se trouvent principalement au Sud du territoire, moins couvert actuellement (Pôle Sud-Ouest, Pôle Sud-Est et Sud de l'agglomération viroise). Certains équipements ont été pensés comme une mutualisation des moyens entre communes déléguées au sein d'un pôle, comme les futurs terrains de sport du pôle Est, réduisant de moitié les besoins de foncier.
Poursuivre le développement industriel et logistique au Nord de l'agglomération viroise ***Prévoir des sites d'accueil dédiés aux artisans en confortant la zone artisanale du pôle Est, en développant une nouvelle zone artisanale dans le pôle Sud-Ouest*** ***Favoriser le développement des commerces et services au sein des pôles de services***	Définition d'un secteur **1AUx** (naturel ou agricole, suffisamment équipé en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de zones d'activités). La vocation de ce secteur est donc de permettre l'extension des activités industrielles, logistiques et artisanales existantes et l'accueil de nouvelles activités. Plusieurs sites ont été classés en 1AUx, il s'agit de prévoir l'extension des zones d'activités existantes au Nord de l'agglomération viroise d'une part, et de permettre l'agrandissement et la création de zones d'activités artisanales dans le pôle de services Est (à Roullours) et dans le pôle de service Sud-Ouest (à Saint-Germain). A noter qu'une étude d'aménagement du parc d'activité Nord de l'agglomération viroise est en cours, portée par la collectivité de Vire Normandie. Celle-ci intègre notamment la préservation des haies existantes, la plantation d'autres linéaires, ou la prise en compte des zones humides toutes proches. Elle débouchera par l'aménagement d'une première phase opérationnelle fin 2016. Un sous-secteur **1AUxc** a été prévu afin de prévoir l'accueil de nouvelles activités de commerces et services à l'Est de l'agglomération viroise et dans le pôle Est (à Vaudry), à proximité du point de rencontre multimodal envisagé.

Produire 1700 logements sur la période 2013-2030 ***Limiter les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités***	Définition d'un secteur **2AUb** (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation principale d'habitat). Il a été défini par la commune nouvelle de Vire Normandie comme la seconde phase de l'urbanisation envisagée pour accueillir de nouveaux habitants, une fois la première phase réalisée. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'un permis d'aménager unique, afin d'y garantir l'application des objectifs communaux et supra-communaux.
Conforter les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux ***Mutualiser certains équipements au sein d'un pôle de services*** ***Préserver et développer la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment de créer des espaces ou des équipements publics***	Définition d'un secteur **2AUe** (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation principale d'équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air) Ce secteur doit permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle des communes déléguées et de Vire Normandie. Comme pour le secteur 1AUe, la répartition des sites classés en 2AUe entend aussi bien répondre aux besoins observés sur le territoire que permettre une meilleure couverture du territoire. Le site au Sud de l'agglomération, en partie sous maîtrise foncière publique, contribuera à y rééquilibrer la présence d'équipements. Deux autres sites se trouvent au Sud du territoire : un dans le Pôle Sud-Est, à Truttemer-le-Grand, pour implanter à long terme des équipements de loisirs près de l'école et un dans le Pôle Sud-Ouest, dans le bourg de Saint-Germain de Tallevende, pour y accueillir à long terme l'extension de nouveaux équipements scolaires.

Poursuivre le développement industriel et logistique au Nord de l'agglomération viroise ***Prévoir des sites d'accueil dédiés aux artisans en confortant la zone artisanale du pôle Est, en développant une nouvelle zone artisanale dans le pôle Sud-Ouest***	Définition d'un secteur **2AUx** (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation d'accueillir d'activités industrielles, logistiques et artisanales). Il a été défini par la commune nouvelle de Vire Normandie comme la seconde phase de l'urbanisation envisagée pour accueillir de nouvelles activités et de nouveaux emplois, une fois la première phase réalisée. Comme pour le 1AUx, la collectivité est consciente de la consommation foncière que suppose le zonage en 2AUx. Elle a fait en sorte de l'encadrer et de la limiter le plus possible. Le règlement et les OAP permettent ainsi la mutualisation d'installations (parkings, etc) pour économiser de l'espace dans ces projets d'activités. Les surfaces envisagées doivent permettre de répondre aux besoins des entreprises du territoire et d'autres qui souhaitent s'y installer. Du fait de son important tissu industriel et logistique, Vire Normandie doit pouvoir répondre à des demandes de surfaces importantes. Ces deux activités nécessitent en effet des surfaces importantes, avec un rapport emploi/surface occupée peu favorable qu'il faut néanmoins prendre en compte. Sur ce point, il convient également de rappeler que le SCoT du Bocage demande, dans son DOG, d'organiser l'offre foncière en espaces d'activités afin d'affirmer une armature économique du Bocage, notamment dans une zone stratégique "Vire/La Graverie" de 120 ha.

1.3.La zone agricole A

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

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

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

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

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

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

Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant	- le secteur **Ah** regroupe les 10 noyaux bâtis situés dans l'espace agricole regroupant au moins une quinzaine d'habitations[27] et/ou ayant un rôle symbolique (lieux abritant une mairie ou une ancienne mairie). Il ne s'agit pas de centralités identifiées dans le PADD et ils n'ont donc pas été classés dans la zone U, d'autant plus qu'ils n'offrent que peu de possibilités pour la construction de nouveaux logements (peu de dents creuses et de friches). L'identification de ces hameaux en Ah (et non en U indicé, comme les centralités) est la traduction directe du PADD. Dans ces hameaux sont admises la construction de nouvelles habitations dans les espaces encore disponibles, ainsi que la réalisation d'annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'emprise et de densité). La délimitation du secteur Ah correspond à l'enveloppe de ces noyaux bâtis que la collectivité ne souhaite pas voir s'agrandir. Une seule exception à cette règle : à l'Oisonnière-Touyonne, une bande de terrain non bâti a été intégrée en Ah afin de pouvoir respecter les engagements pris par la commune déléguée de Roullours envers le propriétaire lors de l'aménagement foncier de 2007 (celui-ci n'étant propriétaire que d'une seule parcelle sur Roullours, il n'avait pas pu être intégré dans la procédure d'échange de parcelles). Le propriétaire s'engage en contrepartie à céder à la collectivité le terrain nécessaire pour élargir et sécuriser la voirie au Nord et recréer le chemin à l'Ouest, évitant ainsi aux randonneurs le détour le long de la RD524.
Assurer une meilleure desserte du territoire communal	- le secteur **Ar** regroupe les terrains agricoles où sont envisagés des ouvrages routiers majeurs à plus ou moins long terme. Ce secteur a pour vocation d'éviter que des constructions sans rapport avec l'infrastructure projetée soient réalisées sur les terrains destinés à accueillir cette dernière. L'agriculture y reste néanmoins possible (notamment avec des constructions légères permettant le retour du site à son état initial).
Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement	- le secteur **Ax** permet de prendre en compte le bâti isolé au sein de l'espace agricole abritant une activité économique autre que l'agriculture. Dans ce secteur de taille et de capacité limitées, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est garantie dans une certaine mesure. D'autres espaces dédiés ont été prévus pour accueillir les activités devenues trop importantes.

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

1.4.La zone naturelle N

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

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

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

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

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

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	132,4	0,94	
	Ub	92,3	0,66	
	Ubv1	7,7	0,05	
	Ubv2	291,9	2,07	
	Ue	155,4	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	14,7	0,10	
	1AUx	64	0,45	
	1AUxc	6,2	0,04	
2AU	2AUb	8	0,06	0,3
	2AUe	4,4	0,03	
	2AUx	27,9	0,20	
N	N	3966,5	28,18	30,3
	Na	113,8	0,81	
	Nd	95,3	0,68	
	Nr	40,1	0,28	
	Nx	18,8	0,13	
	Nxt	25,8	0,18	
A	A	8064,1	57,28	61,4
	Aa	401,5	2,85	
	Ah	74,1	0,53	
	Ar	109,9	0,78	
	Ax	0,4	0,003	
TOTAL		14078,5	100,00	100,00

3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS RÈGLEMENTÉS DANS LE RÈGLEMENT

3.1. Les zones humides

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Les zones inondables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Les marges de recul par rapport aux voies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.Les espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

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

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

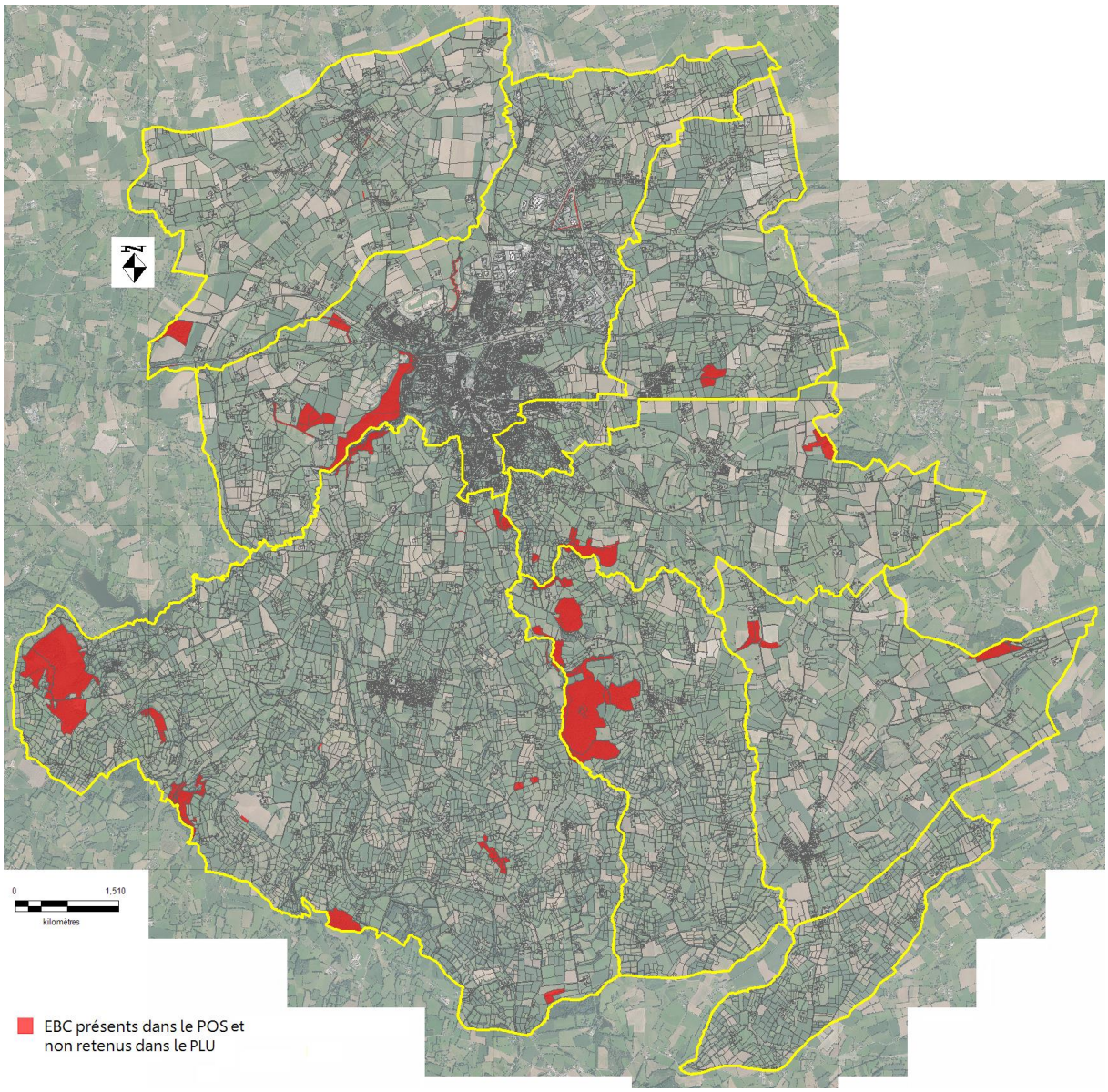
Afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer parmi les espaces boisés retenus que ceux de moins de 4 ha.

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

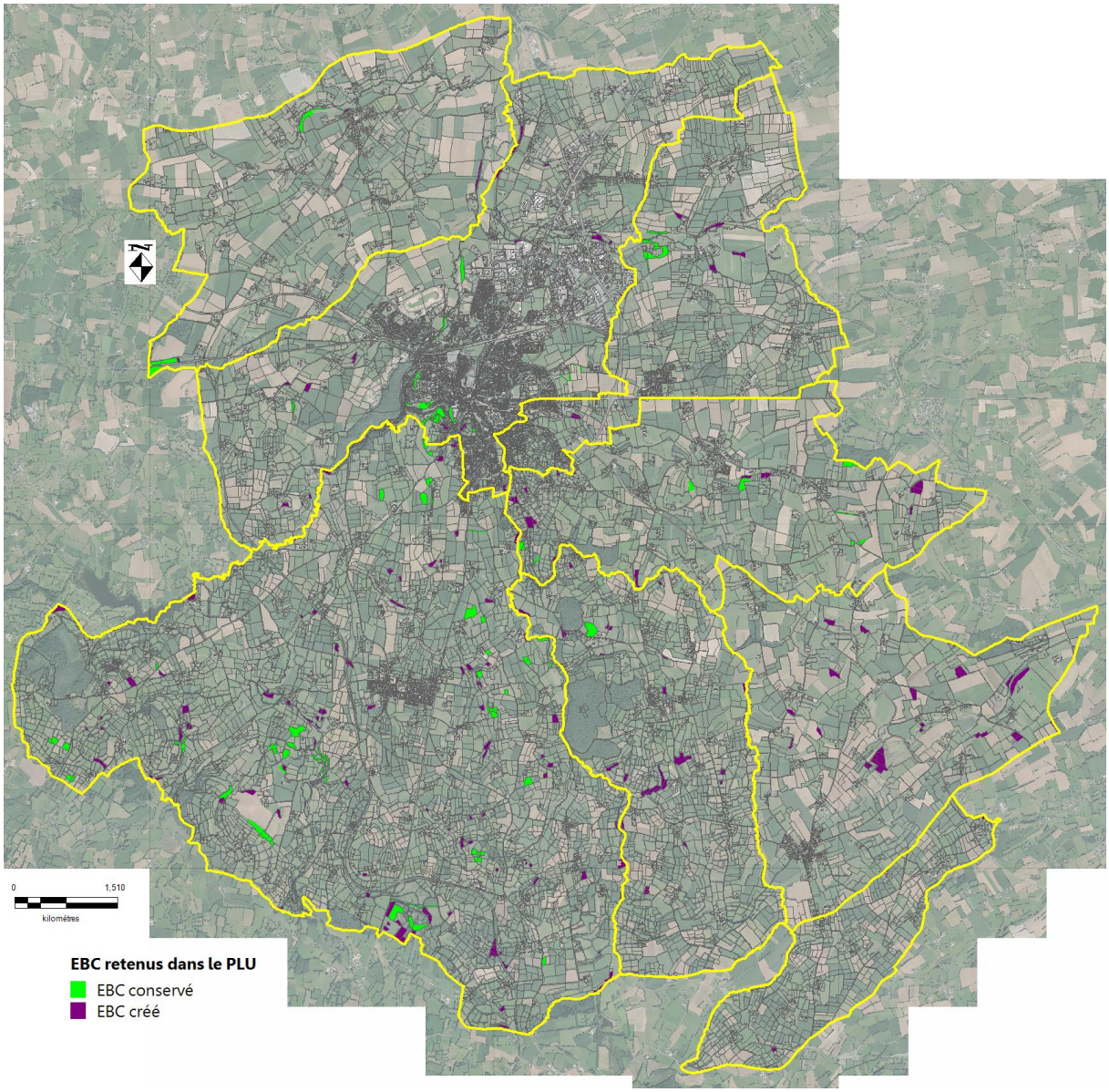
Conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

EBC présents dans le POS et non retenus dans le PLU



EBC retenus dans le PLU par rapport au POS



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

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

3.6.Les emplacements réservés

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

Avec l'instauration de 73 emplacements réservés, les élus de la commune nouvelle de Vire Normandie entendent se donner les moyens de réaliser leurs projets :
- 58 portent sur la création et sécurisation de voiries, notamment pour la déviation Sud-Est de l'agglomération et le développement des modes de déplacement doux.
- 9 ont pour but de réaliser des équipements d'intérêt collectif (cimetière, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.).
- 6 portent sur l'accès aux futures zones à urbaniser.

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

13	Coulonces	oui	Sécurisation de la voirie à Groult	Commune de Vire Normandie	PLU	129	0,01
14	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Création de voirie pour sens unique sécurisé- le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	226	0,02
15	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / RD 86 (les Guesnets)	Commune de Vire Normandie	PLU	230	0,02
16	Maisoncelles-la-Jourdan	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	939	0,09
17	Roullours	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Roullours	Commune de Vire Normandie	PLU	2026	0,20
18	Roullours	oui	Aménagement d'un bâtiment d'accueil du public - le Moulin	Commune de Vire Normandie	PLU	81	0,01
16	Roullours	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	160	0,02
19	Roullours	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	258366	25,84
20	Roullours	oui	Création d'un cimetière	Commune de Vire Normandie	PLU	3958	0,40
21	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	313	0,03
22	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	368	0,04
23	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	342	0,03
24	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°128	Commune de Vire Normandie	PLU	627	0,06
25	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 - Mabon	Commune de Vire Normandie	PLU	219	0,02
26	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°2 – l'Oisonnière	Commune de Vire Normandie	PLU	780	0,08
27	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 1AUb - 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 Giltière	Commune de Vire Normandie	PLU	919	0,09
33	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarin	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
34	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 2AUE	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	SGDTTLV	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
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	Elargissement à 9 mètres des VC 1 et 3	Commune de Vire Normandie	PLU	7965	0,80
51	Vaudry	oui	Dégagement de visibilité en intérieur de courbe sur la RD 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	Elargissement 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	Elargissement de la VC n° 3 et liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	1630	0,16
19	Vaudry	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	26096	2,61
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
11	Vire	non	Création d'une liaison douce Coulonces/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	Elargissement de la rue de la Chesnaie	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1949	0,19
63	Vire	oui	Elargissement 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 Neuvillières / RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4337	0,43
66	Vire	oui	Recalibrage du giratoire zone des Neuvillières	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 Neuvillières	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
					TOTAL	**622611**	**62,26**

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

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

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

3.7.Les monuments historiques

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

- Ancien portail du couvent de Blon
- Hôtel de Ville (en partie)
- Statue de Castel
- Tour Saint-Sauveur
- Tour aux Raines
- Porte de l'Horloge
- Ancien Hôtel Dieu (en partie)
- Ancien portail de l'Hôtel de Ville
- Eglise Notre-Dame
- Ruines du Donjon
- Ancien couvent des Ursulines (Hospice)
- Maison au 6 Rue du Neufbourg
- Maisons aux 34 et 36 Rue Chaussée
- Pupitre en pierre du cimetière de Maisoncelles
- Dolmen de la Loge aux Sarazins
- Eglise Saint-Gilles de Coulonces
- Château de Chaulieu[29].

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, 194 éléments[30] ont été identifiés sur le territoire au titre de l'article L151-19. Figurent ainsi dans le règlement graphique des éléments bâtis (en violet) et des éléments naturels (en vert). Il peut s'agir d'éléments :

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

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

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

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

Commune déléguée	N°	Intitulé	Type de Protection
Coulonces	1	Croix de Caen (calvaire), 17ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	2	Presbytère	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	3	Pont de pierre	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	4	Château de Montcoq	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	5	Château de la Cour	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	6	Maison en pierre de taille	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	7	Moulin en pierre	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	8	Ancienne piscine	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	9	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	10	Parc ornemental	loi paysage (naturel surfacique)
Coulonces	11	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	12	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	13	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	14	Pont de la Londe	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	15	Pont de la Saisonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	16	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	17	Pont du Vey	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	18	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	19	Calvaire	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	20	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)

[30] Sans compter les haies identifiées.

Coulonces	21	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	22	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	23	Arbre remarquable (Noyer)	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	24	Puits	loi paysage (naturel ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	25	Presbytère	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	26	Eglise Saint-Amand, 17ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	27	Statue	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	28	Château de Maisoncelles	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	29	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	30	Ancien manoir à restaurer	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	31	Ancienne filature Auvray	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	32	Pont de la Maladrerie	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	33	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	34	Vierge	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	35	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	36	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	37	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	38	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	39	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	40	Palets de pierre "debout"	loi paysage (bâti linéaire)
Maisoncelles-la-Jourdan	41	Mur en pierres taillées	loi paysage (bâti linéaire)
Maisoncelles-la-Jourdan	42	Boeufs de granite	loi paysage (naturel surfacique)
Maisoncelles-la-Jourdan	43	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	44	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	45	Enclos mortuaire des seigneurs de Maisoncelles, 18è et 19è siècles, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	46	Arbre remarquable (if), cimetière	loi paysage (naturel ponctuel)
Roullours	47	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	48	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	49	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	50	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	51	Statue + Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	52	Ancien four à pain	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	53	Moulin	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	54	Croix de la Bonnelière	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	55	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	56	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	57	Notre-Dame de la Salette (statue)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	58	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel

			ponctuel)
Roullours	59	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Roullours	60	Mur en pierres sèches	loi paysage (bâti linéaire)
Roullours	61	Mur en pierres sèches	loi paysage (bâti linéaire)
Roullours	62	Lavoir dans Les Monts	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	63	Calvaire à La Croix Bréard	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	64	Calvaire (Croix des Quatre Futiaux)	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	65	Château de la Tessonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	66	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	67	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	68	Statue	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	69	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	70	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	71	Château de la Ruaudière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	72	Château de la Pinsonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	73	Château de La Giltière et dépendances	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	74	Parc ornemental de la Tessonnière (château)	loi paysage (naturel surfacique)
SGDTLLV	75	Manoir de la Mahère	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	76	Parc ornemental du Manoir	loi paysage (naturel surfacique)
SGDTLLV	77	Ancienne gare Voie verte	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	78	Annexe ancienne gare	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	79	Bâtiment réhabilité voie verte	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	80	Ancienne maison du garde-barrière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	81	Calvaire La Lande-Vaumont	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	82	Arbre remarquable	loi paysage (naturel ponctuel)
SGDTLLV	83	Calvaire Le porquet	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	84	Croix La Morcellière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	85	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	86	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	87	Calvaire Le Clos Fortin	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	88	Château de l'Enaudière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	89	Château de La Tigerie	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	90	Calvaire La Guertière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	91	Poteau de quintaine de La Dathée	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	92	Mur en pierre	loi paysage (bâti linéaire)
SGDTLLV	93	Calvaire La Chaudronnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	94	Croix cimetière SGDT	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	95	Pupitre cimetière SGDT	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	96	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)

SGDTLLV	97	Croix cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	98	Croix cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	99	Croix des Louvetières	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	100	Eglise Saint-Germain, 17ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	101	Monument funéraire de François Ambroise, comte de Percy, 1845, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	102	Mur	loi paysage (bâti linéaire)
Truttemer-le-Grand	103	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	104	Stèle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	105	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	106	Château et dépendances	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	107	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	108	Stèle commémorative	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	109	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	110	Ancienne Ecole	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	111	Verger	loi paysage (naturel surfacique)
Truttemer-le-Grand	112	Château	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	113	Boisement	loi paysage (naturel surfacique)
Truttemer-le-Petit	114	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	115	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	116	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	117	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Truttemer-le-Petit	118	Calvaire de la Morlière	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	119	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	120	Chapelle Touyon (oratoire)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	121	Eglise Saint-Martin, 17ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	122	Château du pont de Vaudry, 14ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	123	Château de la Herbellière, 16ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	124	Mairie (ancien presbytère), 1735	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	125	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	126	Chapelle Saint-Roch, 1843, Monts de Vaudry	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	127	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	128	Four à pain, 19ème siècle, La Lande	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	129	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	130	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)

Vaudry	131	Blon, bâtiment principal (ancienne filature de draps), 1812	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	132	Arbre remarquable (if), cimetière	loi paysage (naturel ponctuel)
Vaudry	133	Arbre remarquable (If), cimetière	loi paysage (naturel ponctuel)
Vaudry	134	Tombe en granit avec croix horizontale et pupitre, 1627, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	135	Croix du cimetière, 1605	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	136	Croix de peste, 1736, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	137	Mur de Blon	loi paysage (bâti linéaire)
Vaudry	138	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	139	Oratoire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	140	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	141	Stèle commémorative de la Côte 203	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	142	Porte	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	143	Eglise	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	144	Le Cotin (château), 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	145	Tour de la Douve	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	146	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	147	Eglise Saint-Martin, clocher du 13ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	148	Eglise Sainte-Anne, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	149	Arbre remarquable (Ginkgo Biloba)	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	150	Maison en pierre + cour	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	151	Ancien presbytère de Neuville	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	152	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	153	Moulin Bausse	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	154	Chapelle de l'ancien couvent des soeurs de la Miséricorde	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	155	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	156	Tribunal, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	157	Hôtel Cahours (sous-préfecture), 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	158	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	159	Arbre remarquable (Marronnier)	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	160	Stèle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	161	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	162	Manoir	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	163	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	164	Chapelle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	165	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)

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

Eléments du petit patrimoine protégés – Tableau synthétique

Commune déléguée	Nombre	%
Coulonces	24	12,31

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Zones de nuisances sonores

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

– lorsqu'elles sont engendrées par la construction de routes ou de voies ferrées nouvelles (ou modifiées de façon significative) situées à proximité d'habitations existantes ;

– s'agissant des bâtiments nouveaux construits à proximité de ces infrastructures existantes qui doivent être suffisamment protégés du bruit.

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

– les différents secteurs affectés par le bruit ;

– les niveaux des nuisances sonores à prendre en compte lors de la construction de bâtiments ;

– les prescriptions techniques destinées à réduire ces nuisances.

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

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

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

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

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

		futures extensions de l'urbanisation ; les constructions et installations qui y sont autorisées se veulent donc limitées. La zone N « pure » n'autorise ainsi que les constructions d'intérêt collectif. L'article N2 prévoit une règle un peu plus souple en Nd où sont permis des abris pour animaux. Comme dans les espaces agricoles, il a fallu tenir compte du bâti, à vocation d'habitat ou d'activité déjà existant au sein de l'espace agricole, ou bien encore des bâtiments agricoles qui pourraient changer de destinations. C'est pourquoi, la zone d'implantation Na et les sous-secteurs Nx et Nxt permettent à ce bâti d'évoluer (annexes et extensions sont autorisées, ainsi que de nouvelles constructions en Nx, y compris Nxt) ; de même, le changement de destination est autorisé pour certains bâtiments identifiés, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS). De façon générale, toute occupation ou utilisation du sol dans les espaces naturels a pour objectif d'éviter leur mitage et est conditionnée au respect de la qualité des paysages. Dans toutes les zones, une attention particulière est portée à la préservation des zones humides qui font l'objet de règles spécifiques. Des règles particulières ont également été définies pour les zones inondables.
3 4	Ces articles, traitent : - des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, - des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, Ils définissent les **critères nécessaires à la viabilisation des terrains.**	La majorité des secteurs urbains est desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Dans les endroits non raccordés, la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur sera requise. Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. L'ouverture à l'urbanisation dans les zones AU ne sera possible qu'une fois les aménagements nécessaires à l'accès et la viabilisation du terrain et à sa desserte par les réseaux d'assainissement collectif réalisés (hormis dans le pôle Nord-Ouest qui ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et où un assainissement autonome conforme à la législation est donc requis). De plus, pour la majorité des terrains classés en 1AUb (y compris 1AUbv), l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le respect des OAP.

5	Cet - de la superficie minimale des terrains constructibles. NB : l'article 5 n'a plus de vigueur depuis la loi ALUR de 2014	
Les articles suivants définissent les critères liés **à l'instauration d'une trame urbaine cohérente**		
6	Le sixième article stipule les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions (marges de recul définies le long de certains axes, OAP stipulant une implantation particulière…), les constructions devront s'implanter : - Soit à l'alignement, - Soit à une distance minimale de l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques	Une telle règlementation de l'implantation des constructions a été définie avec les objectifs suivants : - assurer une trame urbaine cohérente, que ce soit au sein de l'agglomération viroise, des bourgs ruraux, des zones d'activités ou des hameaux, - intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, - de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage - rationaliser les dimensions des espaces libres (en imposant une distance minimale de retrait, la commune nouvelle de Vire Normandie évite l'apparition de fines bandes de terrain inutilisables le long des constructions) - favoriser une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace. Afin de tenir compte des spécificités des différentes parties du territoire où ces objectifs s'affirment avec plus ou moins de force, les règles ont été adaptées différemment selon les secteurs. Ainsi, les principes retenus vont de l'implantation obligatoire à l'alignement dans le bâti ancien (Ua, y compris Uav) au nécessaire retrait minimal de 5 mètres en zone A « pure », en passant par une implantation possible aussi bien à l'alignement qu'avec un retrait minimal dans d'autres secteurs (Ub, 1AUx, Na, etc…)

7	Le septième article stipule les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions (marges de recul définies le long de certains axes, OAP stipulant une implantation particulière…), les constructions devront s'implanter : - Soit en limite séparative, - Soit à une distance minimale des limites séparatives.	Une règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été définie en fonction de la localisation des constructions et dans le but : - d'assurer une trame urbaine cohérente, que ce soit au sein de l'agglomération viroise, des bourgs ruraux, des zones d'activités ou des hameaux, - d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, - de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, - de donner la plus grande latitude possible pour l'implantation des constructions, - de rationaliser les dimensions des espaces libres (en imposant une distance minimale de retrait, la commune nouvelle de Vire Normandie évite l'apparition de fines bandes de terrain inutilisables le long des constructions) - de favoriser une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace. A noter que dans les secteurs devant accueillir des activités économiques « lourdes » (logistique, industrie…), ou des bâtiments agricoles, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, une distance minimum de recul (cinq mètres) a été pensée pour permettre le passage de véhicules de grande taille, notamment ceux de lutte contre l'incendie.
8	Le huitième article stipule les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Dans les zones urbaines ou à urbaniser, il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de laisser un maximum de souplesse pour les futurs constructeurs et permettre une urbanisation nouvelle plus dense et/ou une densification du tissu bâti existant. En zones agricoles et naturelles, le besoin de densité du bâti étant un peu moins pressant, il a été établi une distance minimale de quatre mètres, permettant le passage d'engins importants, notamment d'engins de lutte contre l'incendie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Site n°1.1 : le cœur de bourg

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

1.2. Site n°1.2 : bourg Est

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

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

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

2. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES EST

2.1. Site n°2.1 : la Martinière

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

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

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

2.2. Site n°2.2 : la Calloulière

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

2.3. Site n°2.3 : la Boëlle et le Val

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

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

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

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

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

2.4. Site n°2.4 : le Grand Pré

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

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

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

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

3.2. Site n°3.2. : les Jardins

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

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

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

4.1. Site n°4.1 : la Masure

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

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

4.2. Site n°4.2: la Gourdelière

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

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

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

4.4.Sites n°4.5 et 4.6 : les Roquerets

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

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

5.1.Site n°5.1 : Fort Chabrol

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

Afin d'exploiter cette pente de 15 à 20%, il a été imaginé un bâti parfois dense s'inscrivant dans la déclivité, mais aussi des percées paysagères permettant de tirer profit de ce relief pour créer un panorama valorisant le futur quartier. Bordé par un cheminement doux reliant la gare au ruisseau des Houlles, le site sera à proximité de la centralité « ferroviaire » et des espaces naturels qui bordent l'agglomération.

5.2.Site n°5.2 : le Manoir

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

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

5.3.Site n°5.3 : Saint-Clair

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

l'agglomération. Des emplacements réservés aideront à la réalisation de cheminements doux permettant d'ouvrir le talweg aux futurs habitants.

5.4. Site n°5.4 : le Maupas

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

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

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

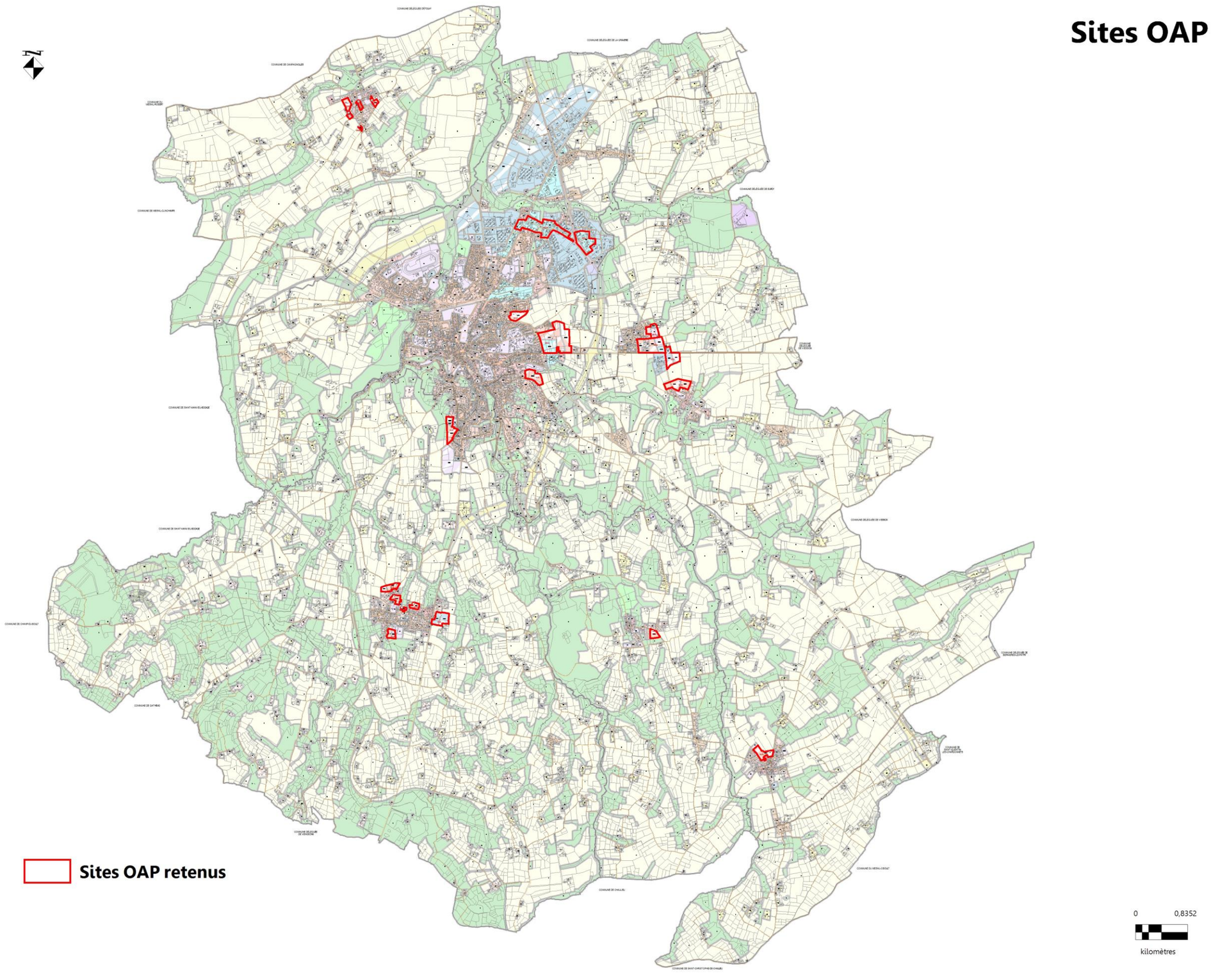
D'une superficie de plus de 14 ha, le périmètre d'études défini concerne l'artère commerciale et ses abords. Cette voie est en effet bordée de diverses enseignes commerciales à destination du grand public, mais manque d'une structuration de l'espace (notamment pour les circulations douces) et souffre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

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

5.6. Site n°5.6 : les Mancellières

Zonées en 1AUxc, 1AUBv et en 2AUb, les Mancellières doivent accueillir activités commerciales et habitations en bordure de l'agglomération actuelle. Du fait de sa taille importante et de la maîtrise foncière publique de la collectivité, il a été décidé de ne pas prévoir d'orientations poussées sur ce site, dans l'attente d'un projet d'aménagement arrêté.

Sites OAP



VII. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE FUTURE

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

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

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

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

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

******

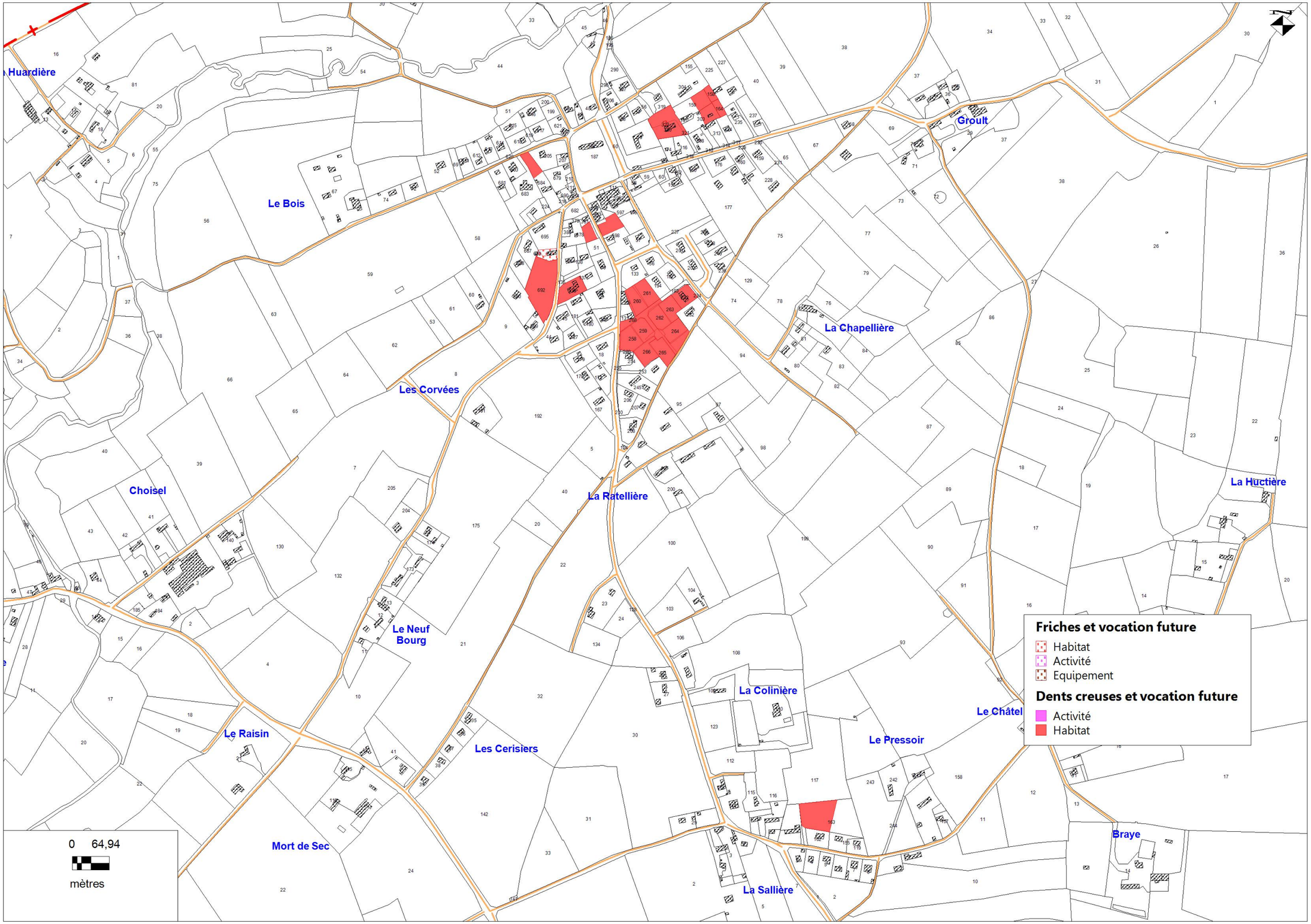
1. L'URBANISATION EN DENTS CREUSES ET DANS LES FRICHES EXISTANTES

Avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches[31] et les dents creuses[32]. Le territoire de Vire Normandie comptait 11,78 hectares de friches et 68,85 hectares de dents creuses dans les zones urbaines ou les hameaux constructibles (Ah) début 2013, soit une surface totale de 75,59 ha.

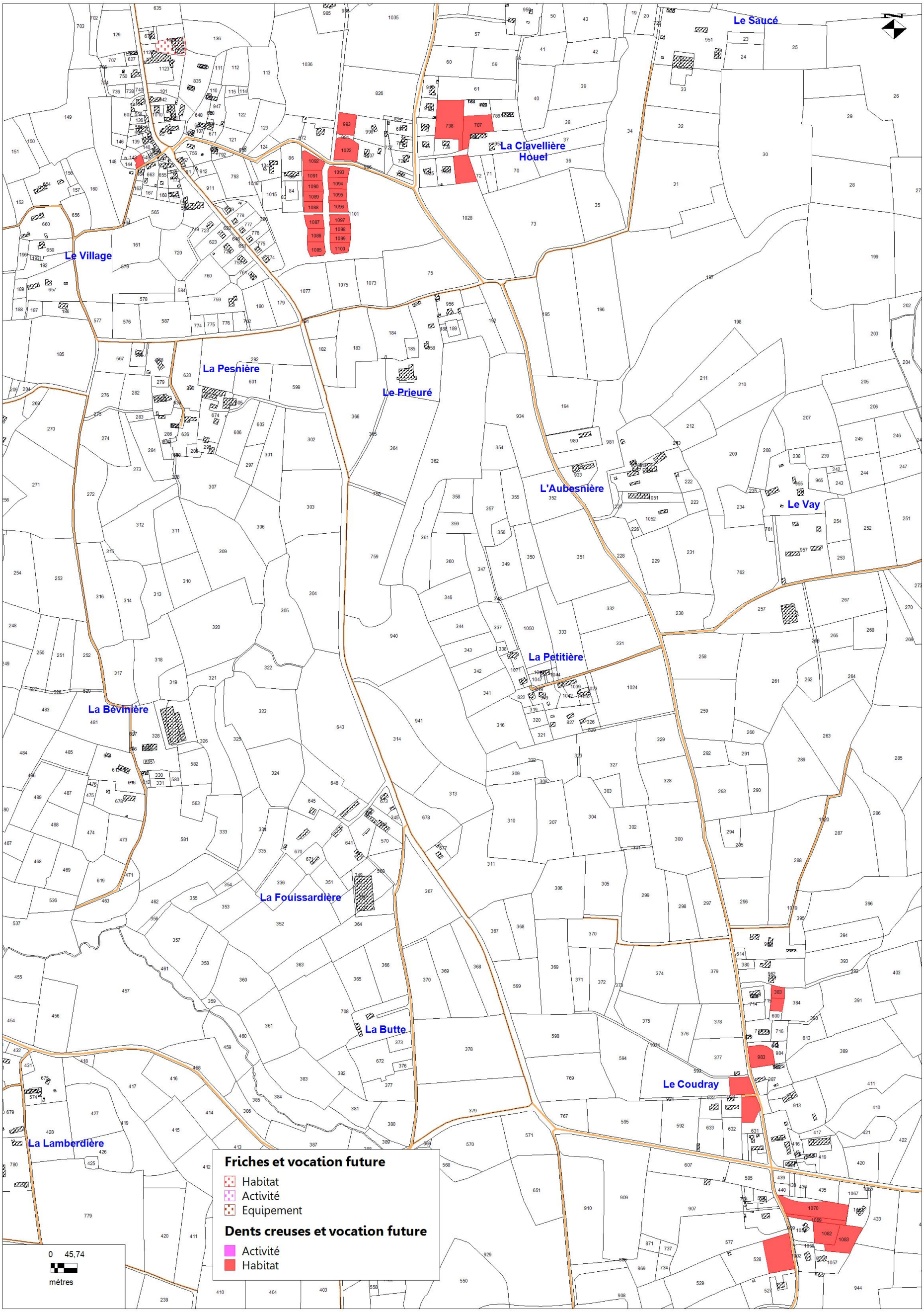
De façon générale, l'identification des dents creuses ne supposent pour les terrains concernés rien d'autre que la prise en compte de la possibilité de nouvelles constructions. Cette prise en compte n'implique aucune obligation particulière pour les propriétaires.

[31] Terrain abritant une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.
[32] Terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

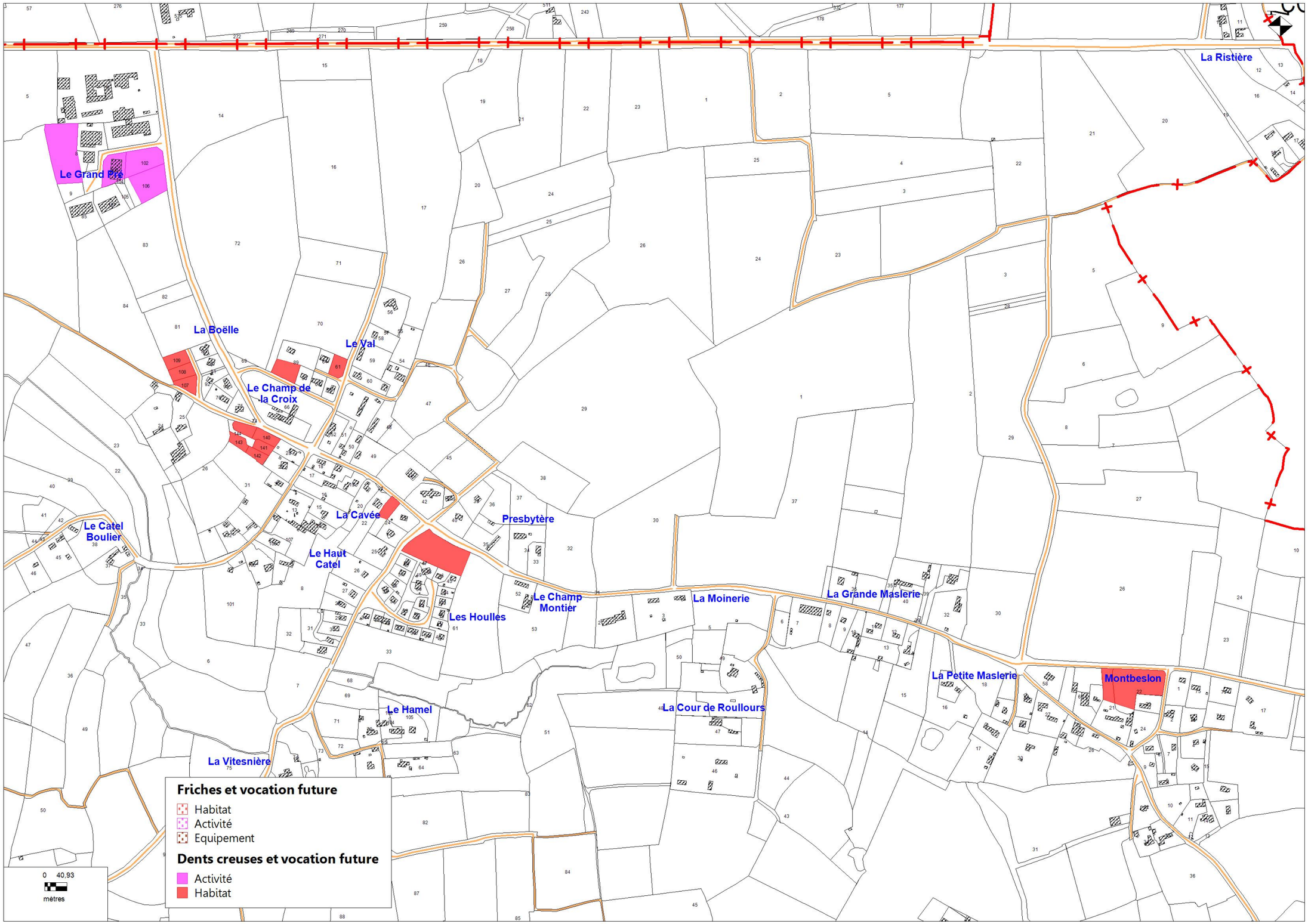
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Coulonces (Le Bourg-La Sallière)



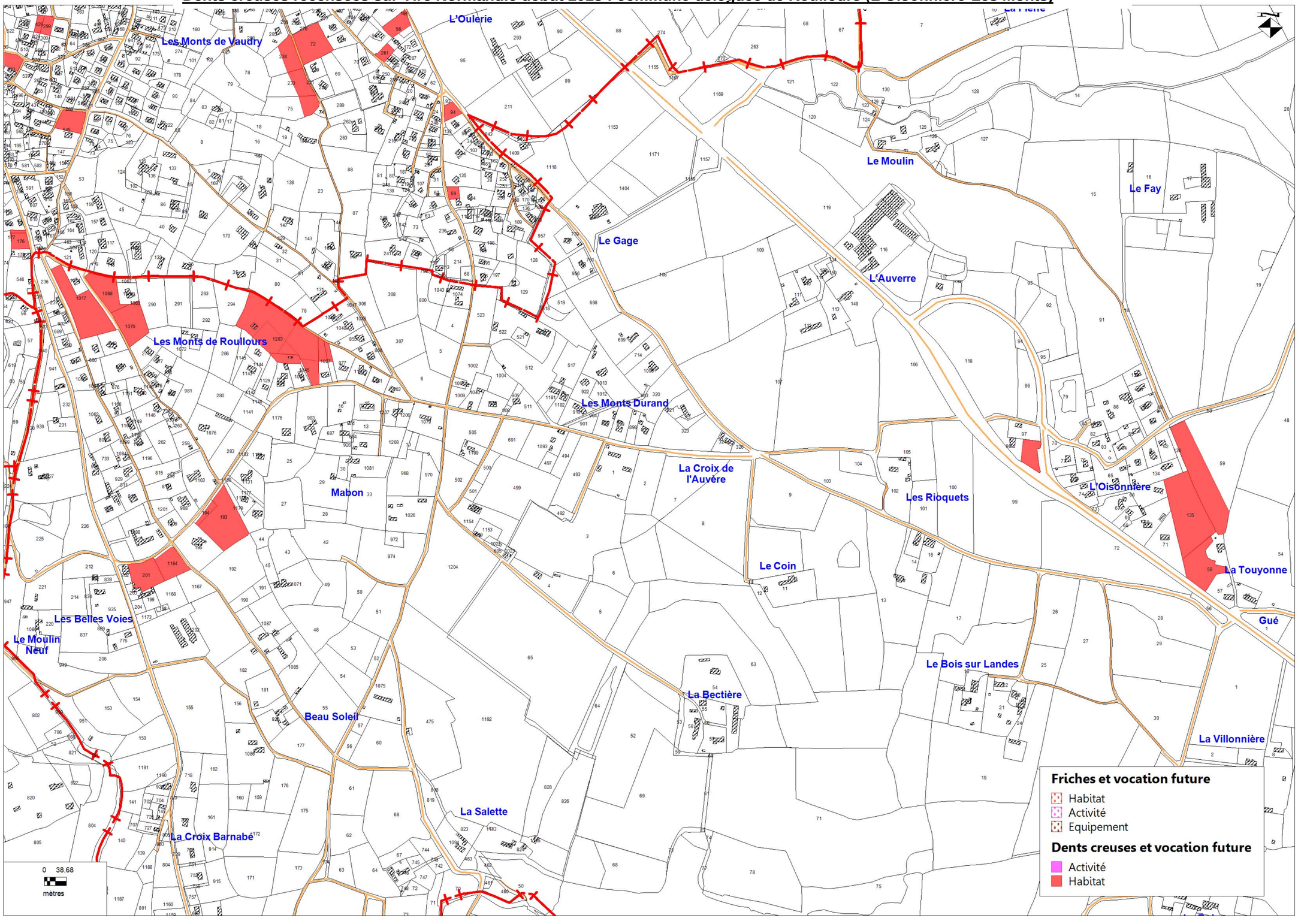
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan (Le Bourg-Le Coudray)



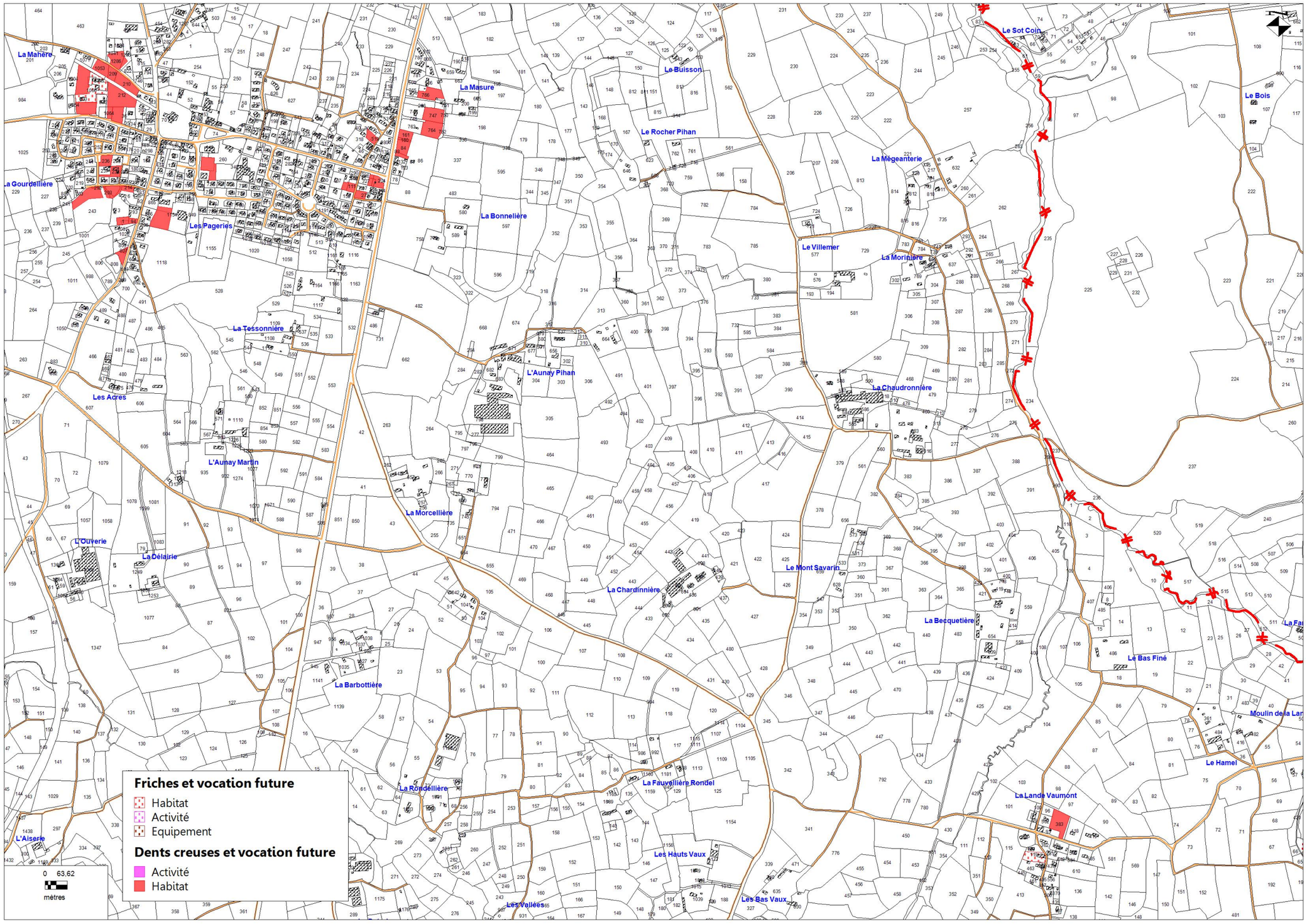
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Roullours (Le Bourg-Montbeslon)



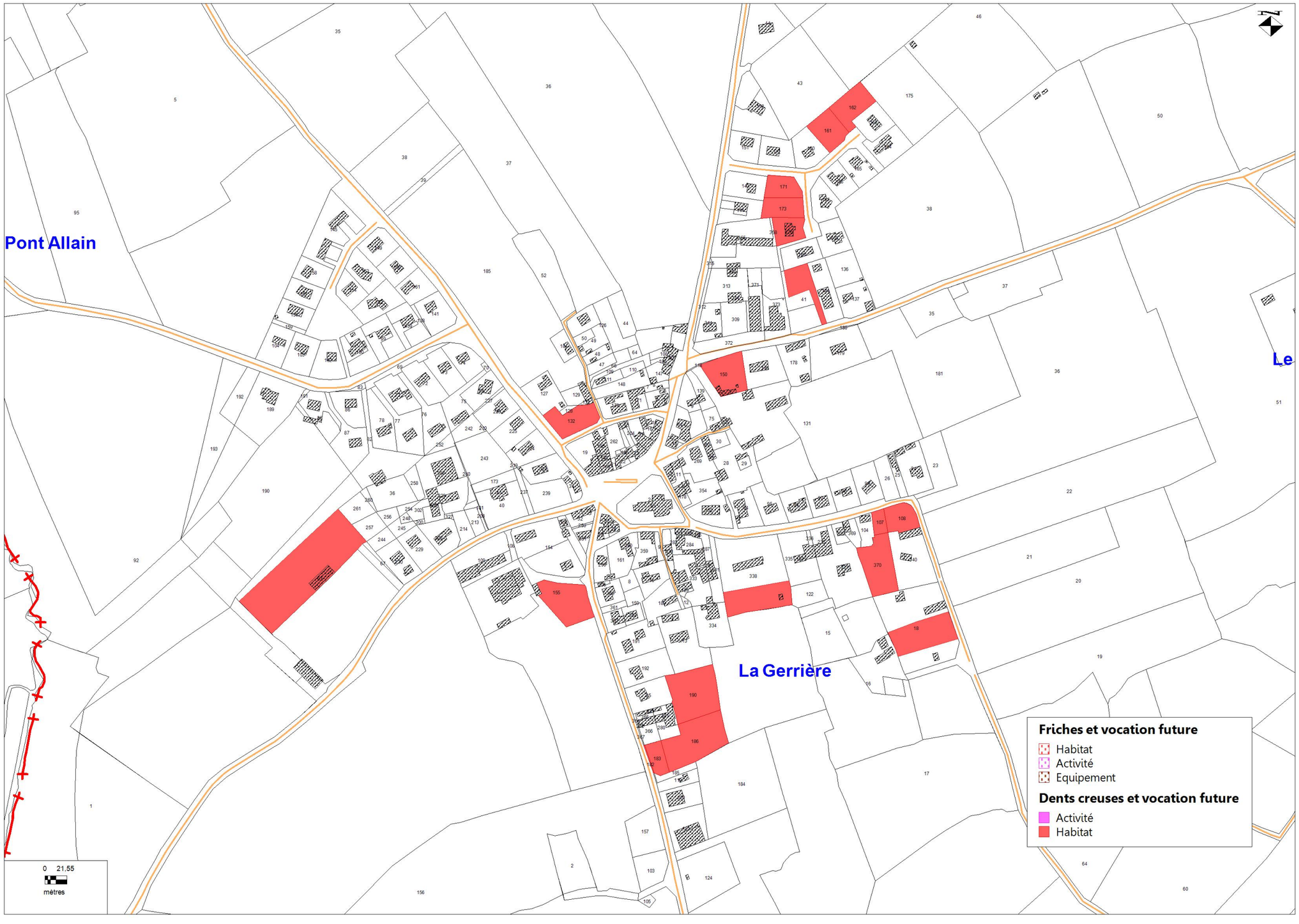
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Roullours (L'Oisonnière-Les Monts)



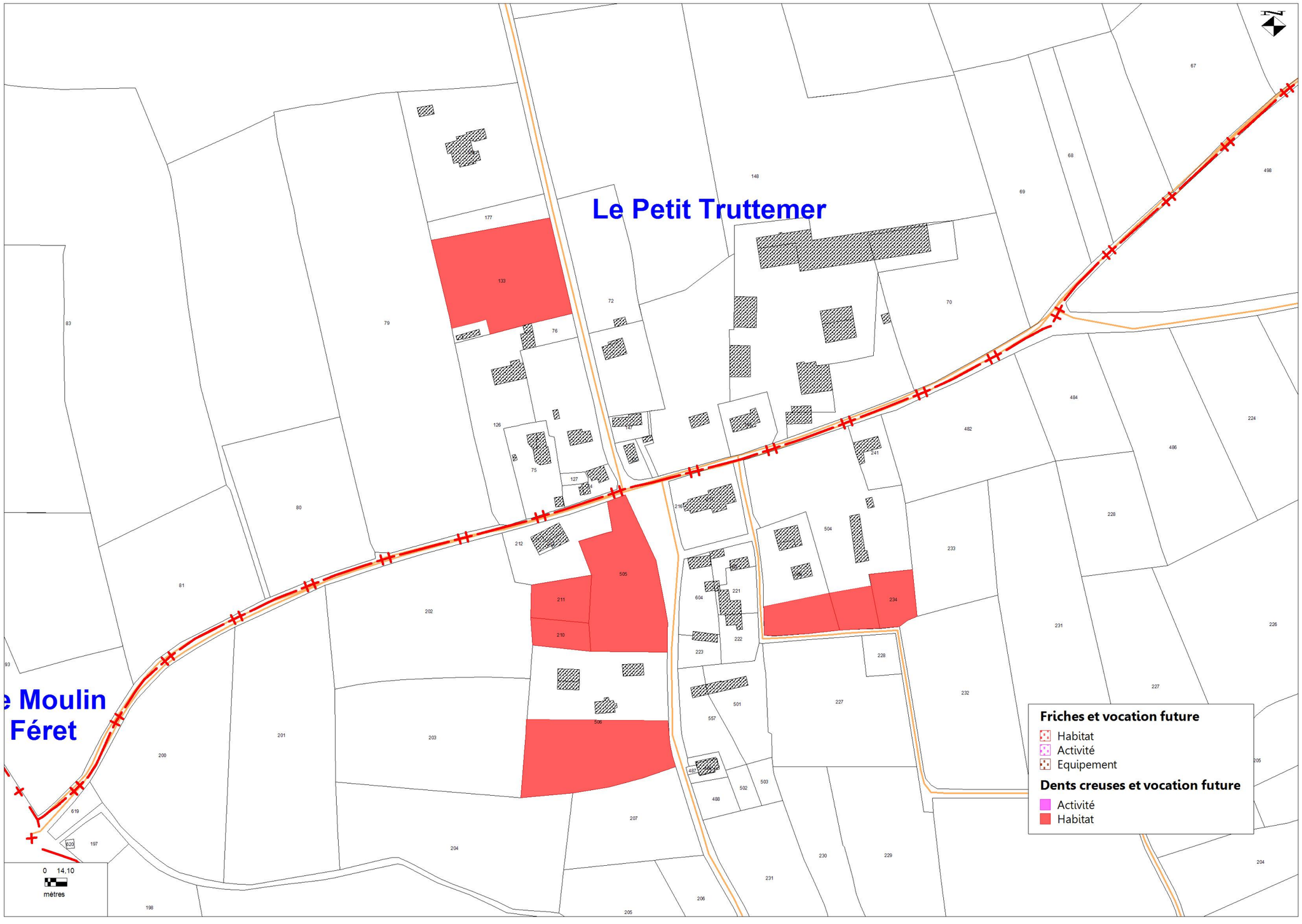
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende- La Lande Vaumont (bourg de Saint-Germain de Tallevende et hameau de La Lande Vaumont)



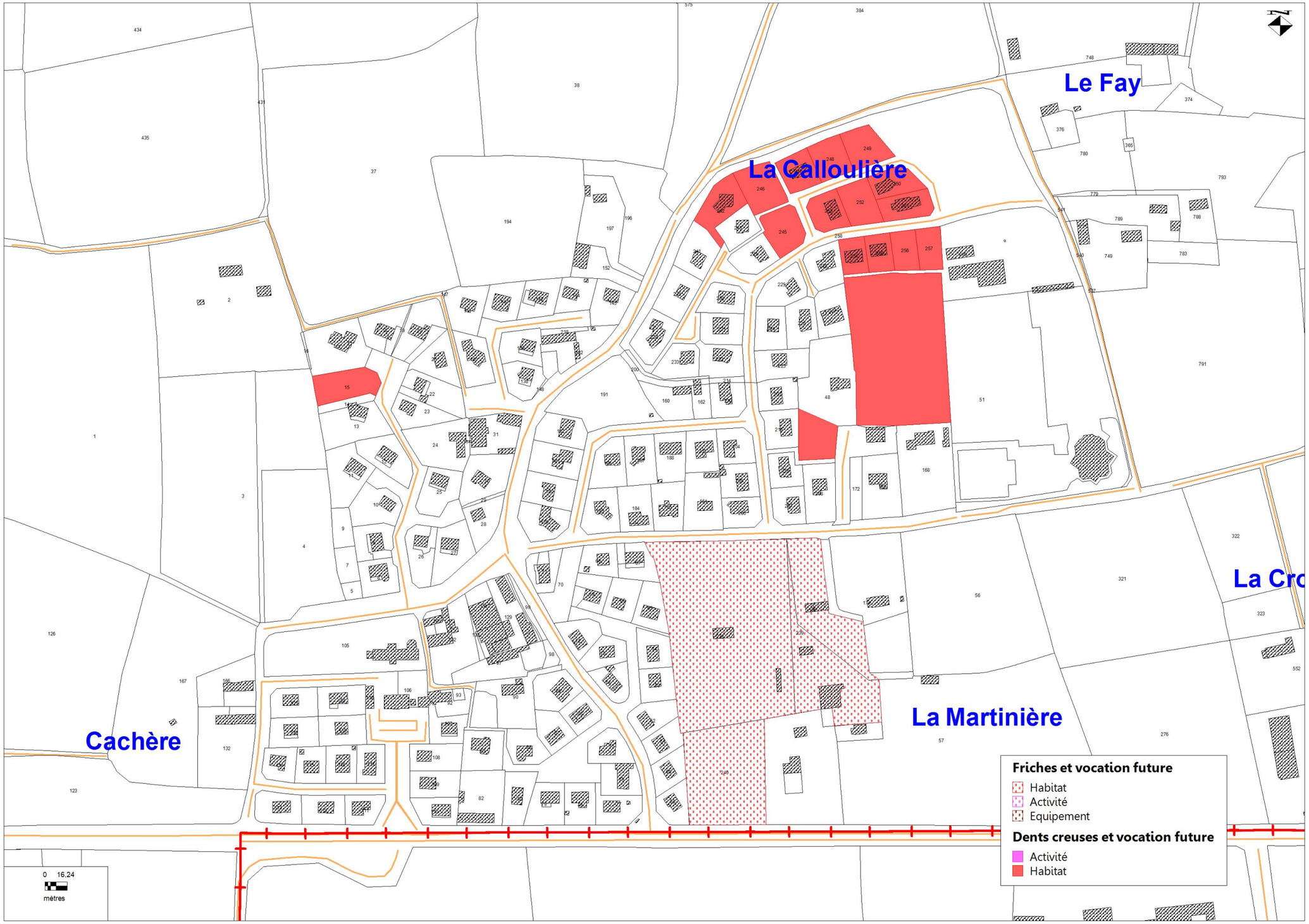
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Truttemer-le-Grand (Le bourg)



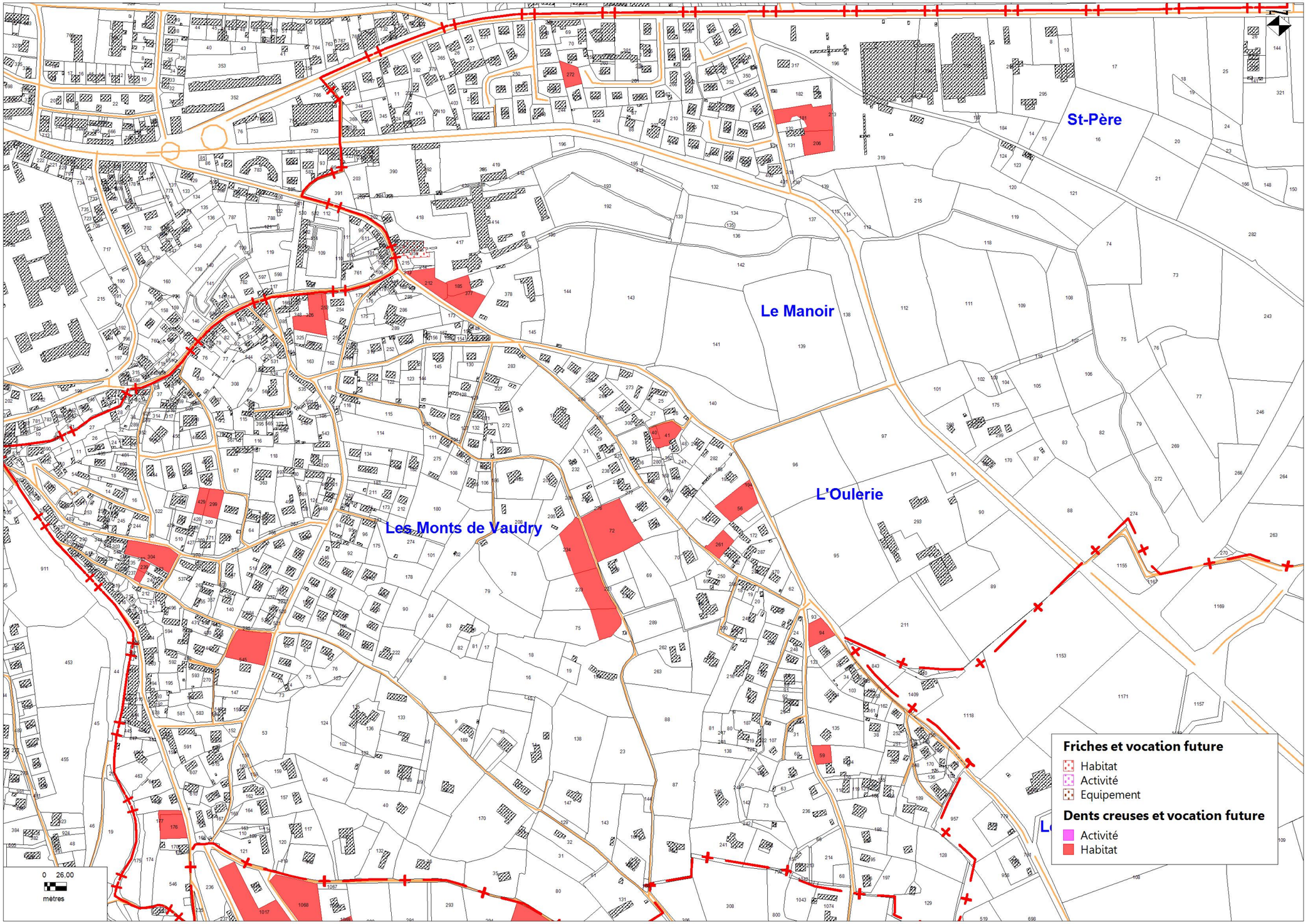
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : communes déléguées de Truttemer-le-Grand (Le Petit Truttemer) et Truttemer-le-Petit (Le bourg)



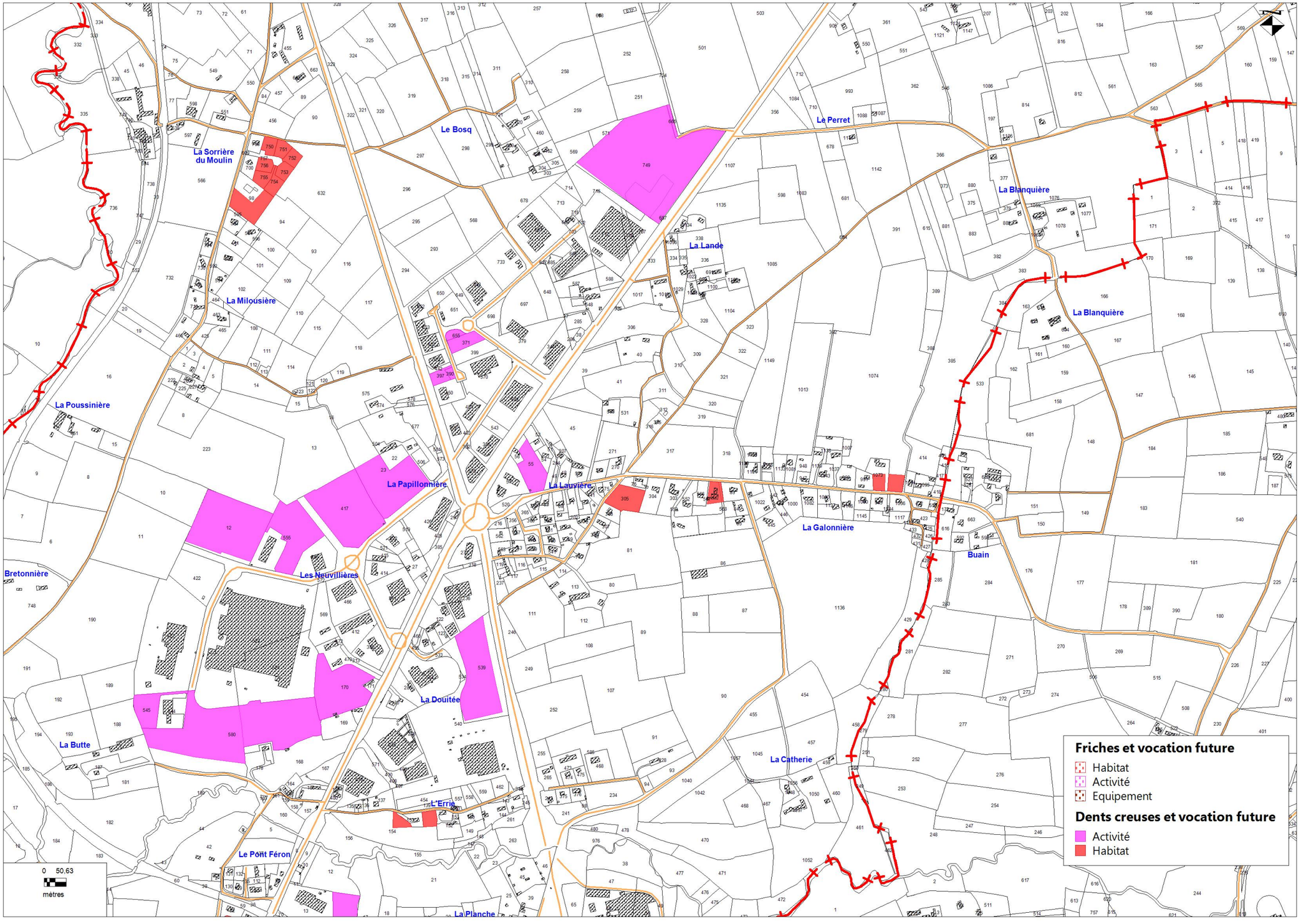
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vaudry (Le bourg)



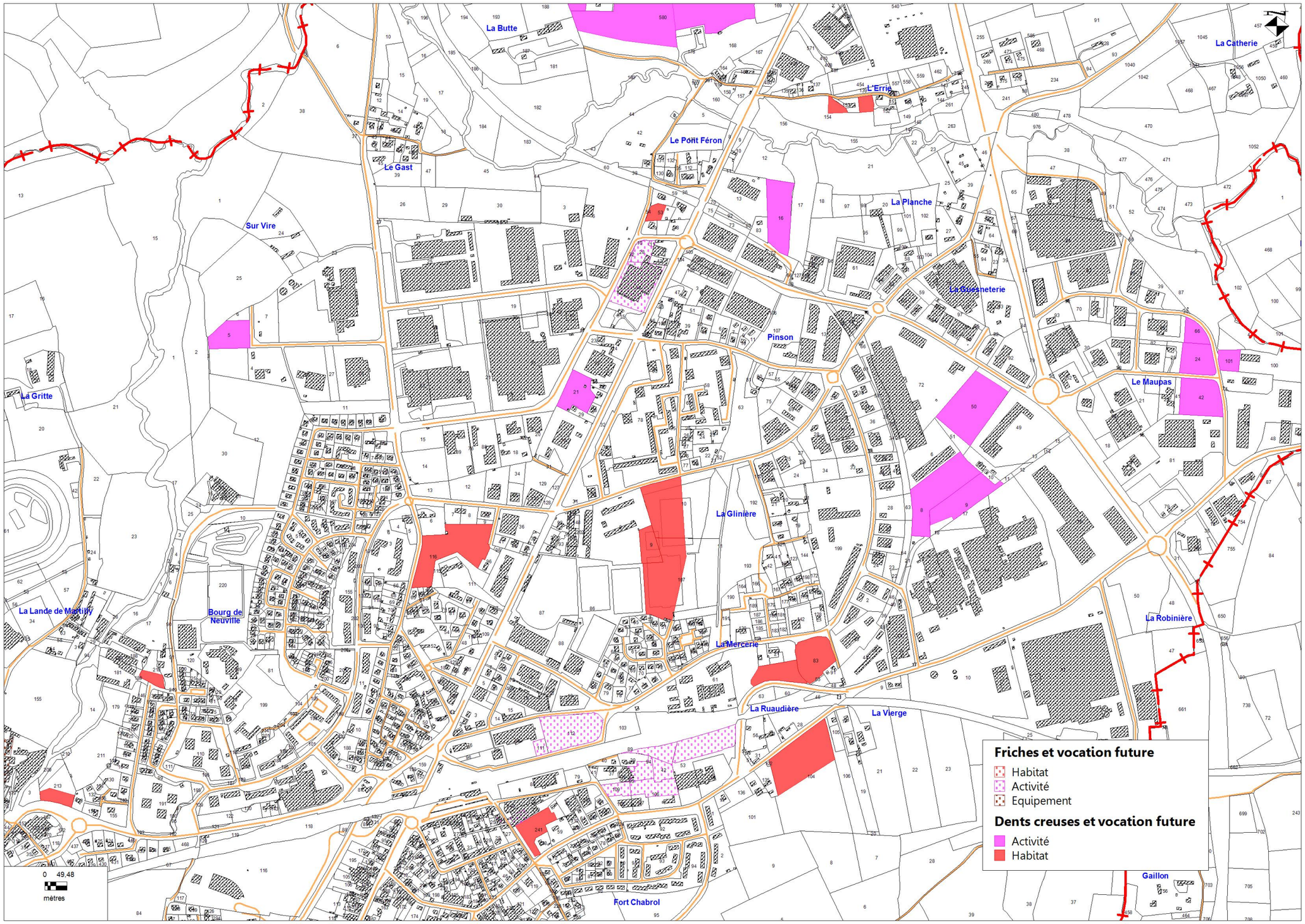
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vaudry (Les Monts)



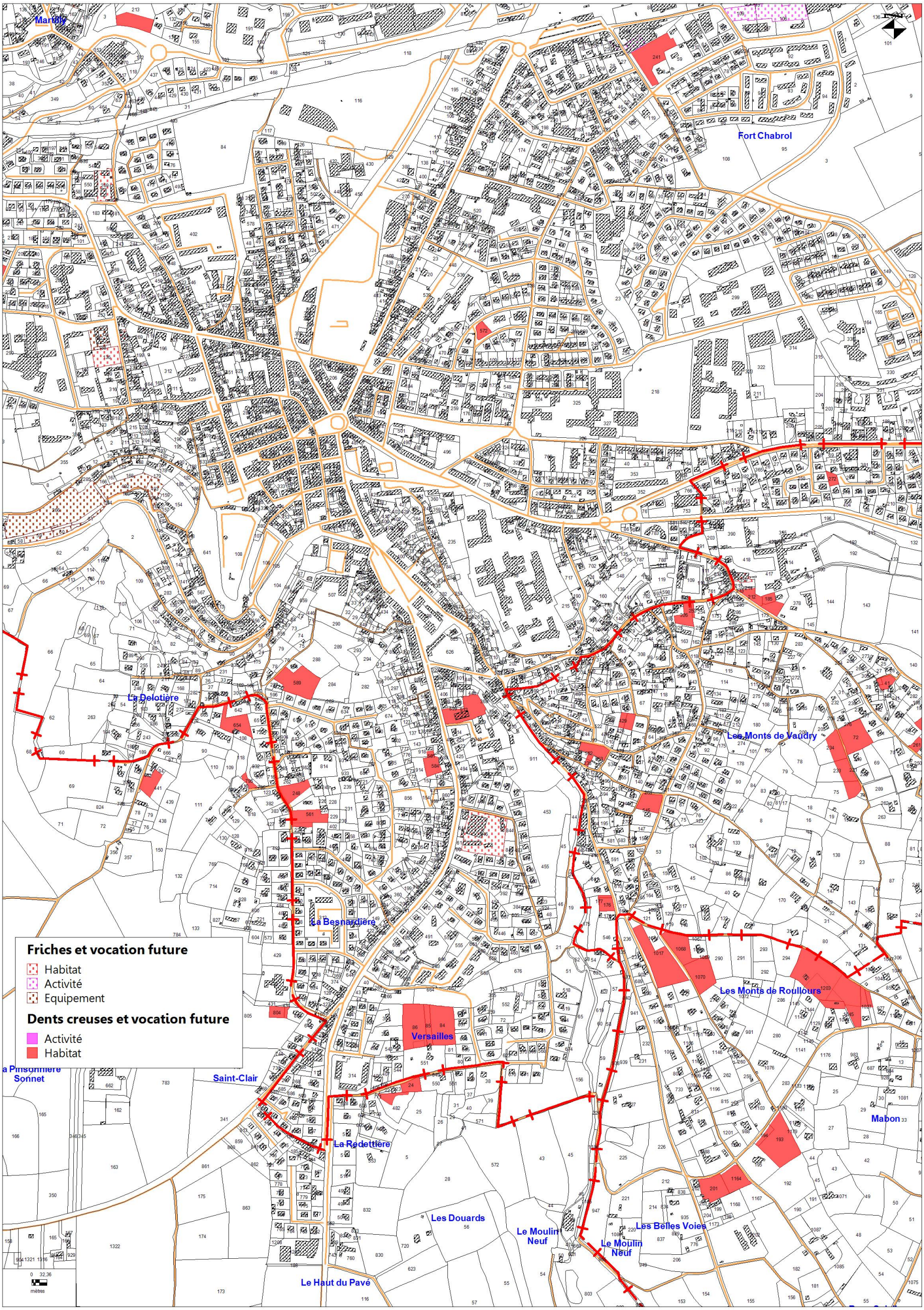
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Nord)



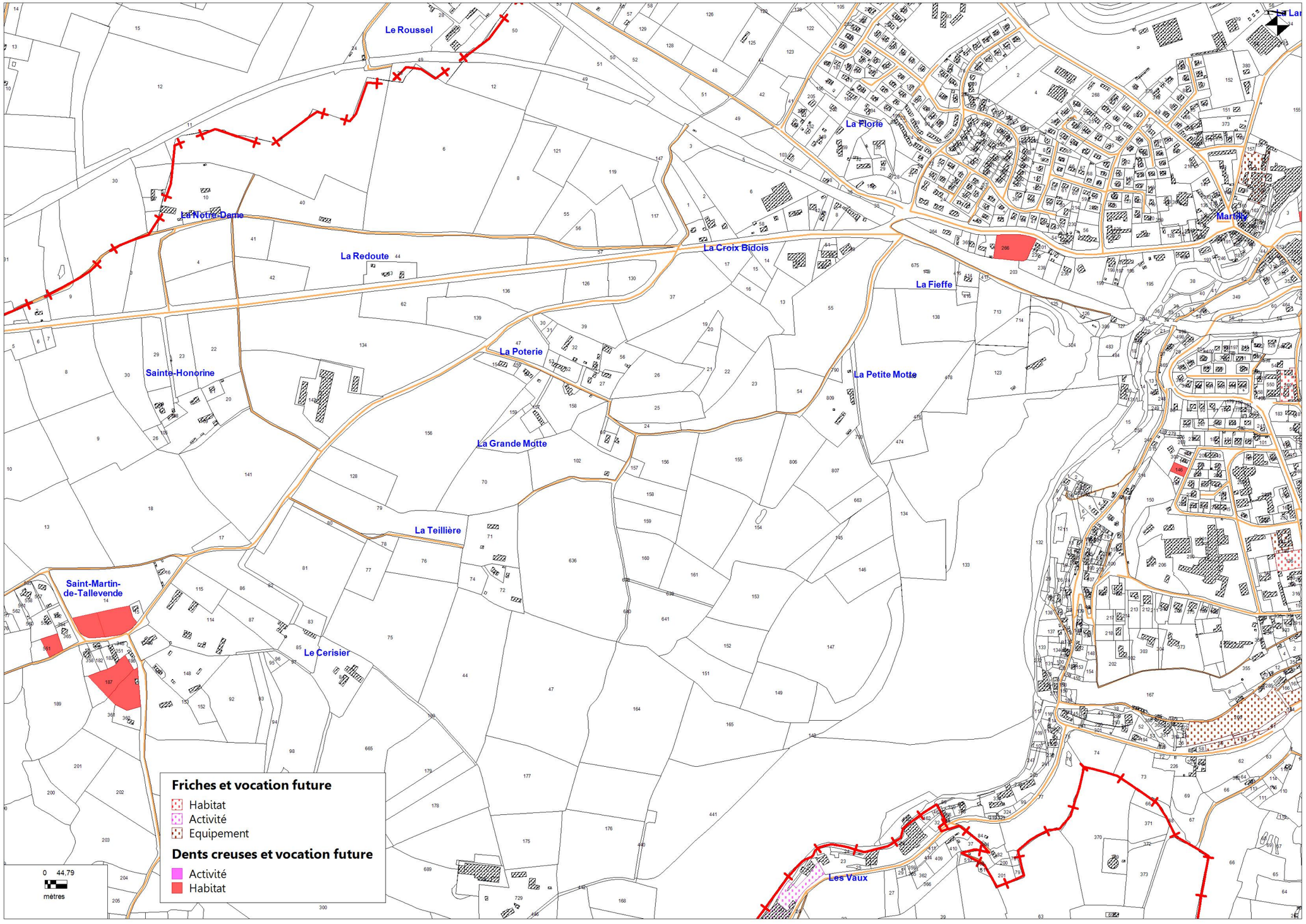
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Centre)



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



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



2. L'URBANISATION EN EXTENSION URBAINE

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

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

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

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

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

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

La vocation de ce secteur est d'accueillir, sur un total de 14,7 hectares, des équipements publics de type salle omnisports, salle des fêtes, terrains de sports, etc. Il doit répondre au besoin d'équipements du territoire, en accord avec le PADD qui précise « Maintenir un bon niveau d'équipements au sein des pôles de services ».

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

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

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

Zones d'accueil d'activités économiques prévues :

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

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

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

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

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

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

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

D'une surface totale de 40,3 ha, ces secteurs ont pour vocation de permettre à long terme l'extension des zones d'habitat, d'équipements et d'activités. Leur règlement est simple puisque, hormis pour des équipements d'intérêt collectif sous conditions, ils ne sont pas urbanisables en l'état.

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

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

3. RÉCAPITULATIF DES ESPACES POTENTIELLEMENT URBANISABLES

Pôle de services	Commune déléguée	Potentiel en dents creuses et friches en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à court terme en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à long terme en ha (habitat, équipement, économie)	**Total**
Pôle Nord-Ouest	Coulonces	2,9 ha	3,6 ha	0 ha	6,5 ha
Pôle Est	Vaudry	2 ha	9,1 ha	0 ha	26,5 ha
	Roullours	5,6 ha	8 ha	1,8 ha	
Pôle Sud-Est	Maisoncelles	4,4 ha	2,4 ha	0 ha	15,2 ha
	Trutt. le Gd	3,1 ha	3,3 ha	0,8 ha	
	Trutt. le Pt	1,2 ha	0 ha	0 ha	
Pôle Sud-Ouest	SGDTLLV	5,2 ha	8,9 ha	3,2 ha	17,3 ha
Pôle Agglomération	Vire	44,5 ha	73,2 ha	32,9 ha	179,7 ha
	Vaudry	2,3 ha	4,1 ha	0 ha	
	Roullours	3,3 ha	0 ha	0 ha	
	SGDTLLV	1,5 ha	14,9 ha	3 ha	
Total		76 ha	127,5	41,7	**245,2 ha**

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

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

Commune déléguée	Zone à urbaniser	Code exploitant (code issu du diagnostic agricole)	Surface de la zone exploitée	Superficie de l'exploitation	Impact de la zone à urbaniser sur la surface totale gérée par l'exploitation
Coulonces	1AUb (Est du Bourg)	Non identifié	0,9 ha	ha	/ %
	1AUb (Les Corvées)	GER10	1,7 ha	175 ha	1%
		COU04	0,6 ha	105 ha	0,6%
		Non identifié	0,3 ha	ha	/ %
Vaudry	1AUb (La Martinière)	Non identifié	5,4 ha	ha	/ %
	1AUe (La Calloulière)	Non identifié	0,6 ha	ha	/ %
	1AUe (La Martinière)	VAU03	1,9 ha	145 ha	2%
	1AUxc (La Martinière)	VAU03	1,1 ha		
	1AUBv (Le Manoir)	VAU05	4,1 ha	28 ha	14,6 %
Roullours	1AUx (Le Grand Pré)	VAU10	2,3 ha	116 ha	4,3%
	2AUx (Le Grand Pré)	VAU10	1,8 ha		
	1AUb (La Boëlle)	VAU10	0,9 ha		
		ROU01	2 ha	135 ha	1,5 %
	1AUb (Le Val)	TRG07	2 ha	200 ha	1%
	1AUe (Le Bourg)	Non identifié	0,6 ha	ha	/ %
Maisoncelles-la-Jourdan	1AUb (Les Ajoncs 2)	MAI04	1,6 ha	8 ha	20%
	1AUb (Sud du bourg)	Non identifié	0,8 ha	ha	/ %
Truttemer-le-Grand	1AUb (Les Jardins)	TRG11	1 ha	180 ha	0,6 %
		TRG02	1,8 ha	7 ha	37 %
	2AUe (Est du bourg)	TRG02	0,8 ha		
Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont	1AUx (La Masure)	Non identifié	1,9 ha	ha	/ %
	2AUx (La Masure)	GER18	1,6 ha	157 ha	1%
		GER01	1 ha	167 ha	0,6 %
	1AUb (La Gourdelière)	GER01	0,9 ha	167 ha	0,5 %
	1AUe (La Gourdelière)	GER01	0,8 ha	167 ha	0,5 %
	1AUb (site Nord	GER22	0,8 ha	112 ha	0,7 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Affirmer un développement équilibré et solidaire du Bocage virois

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

Vire Normandie y répond notamment en :

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

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

Cette préoccupation est prise en compte sur territoire en :

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

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

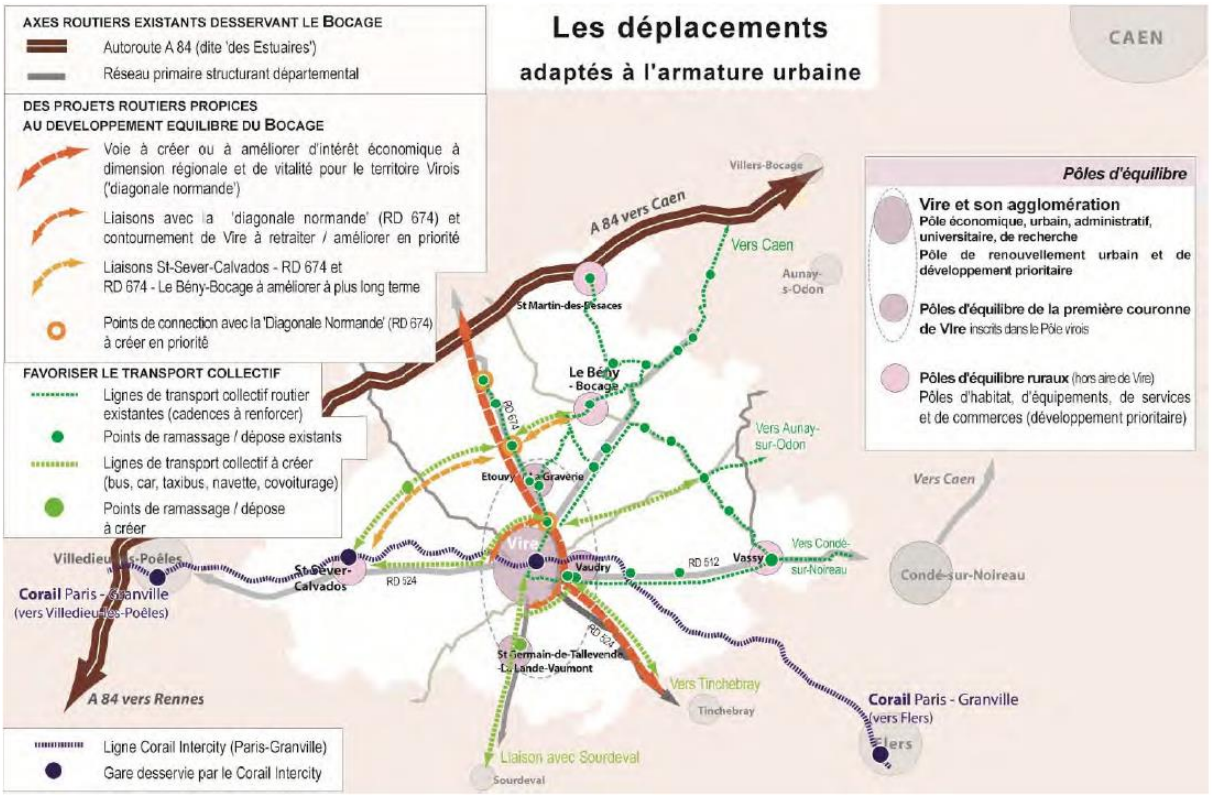
La commune nouvelle y répond en :

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

1.2.Poursuivre une stratégie de déplacements et un développement économique

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

Les déplacements adaptés à l'armature urbaine



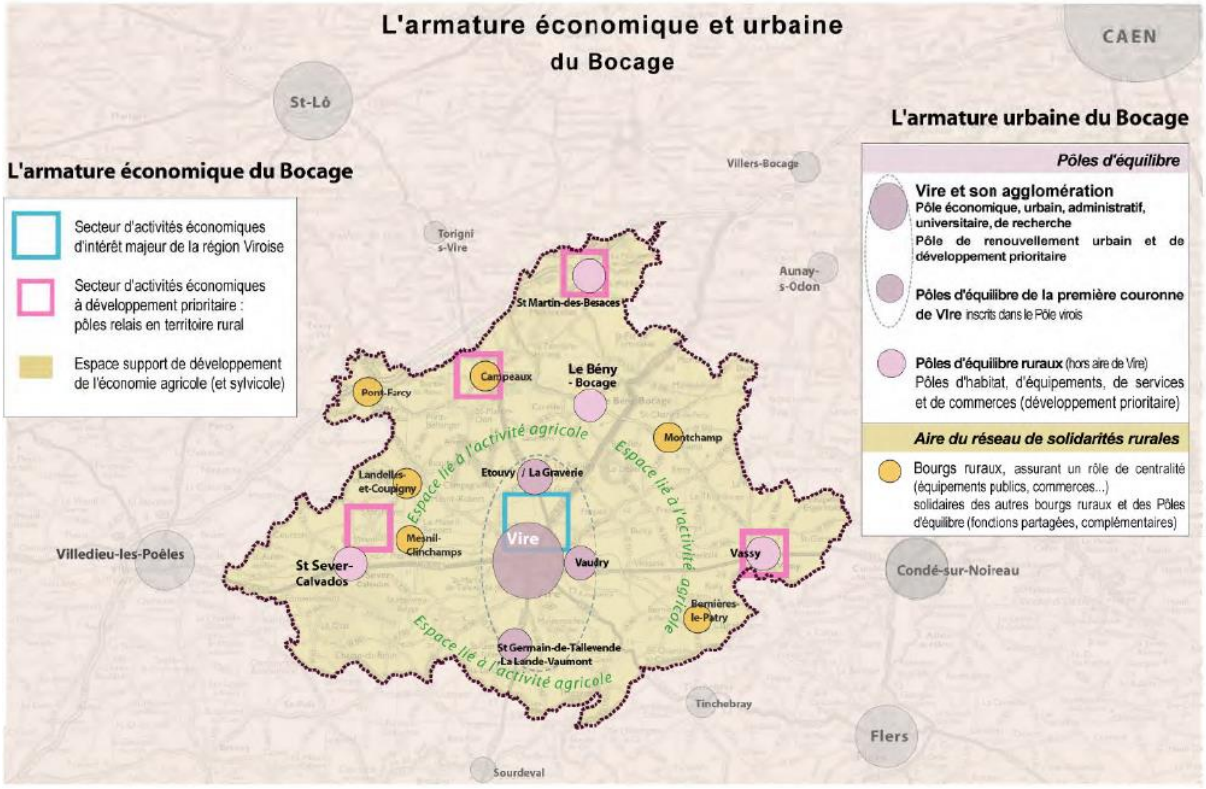
Source : PADD du SCoT

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

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

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

L'armature économique et urbaine du Bocage



Source : PADD du SCoT

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

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

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

1.3.1. Assurer une gestion économe de l'espace

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

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

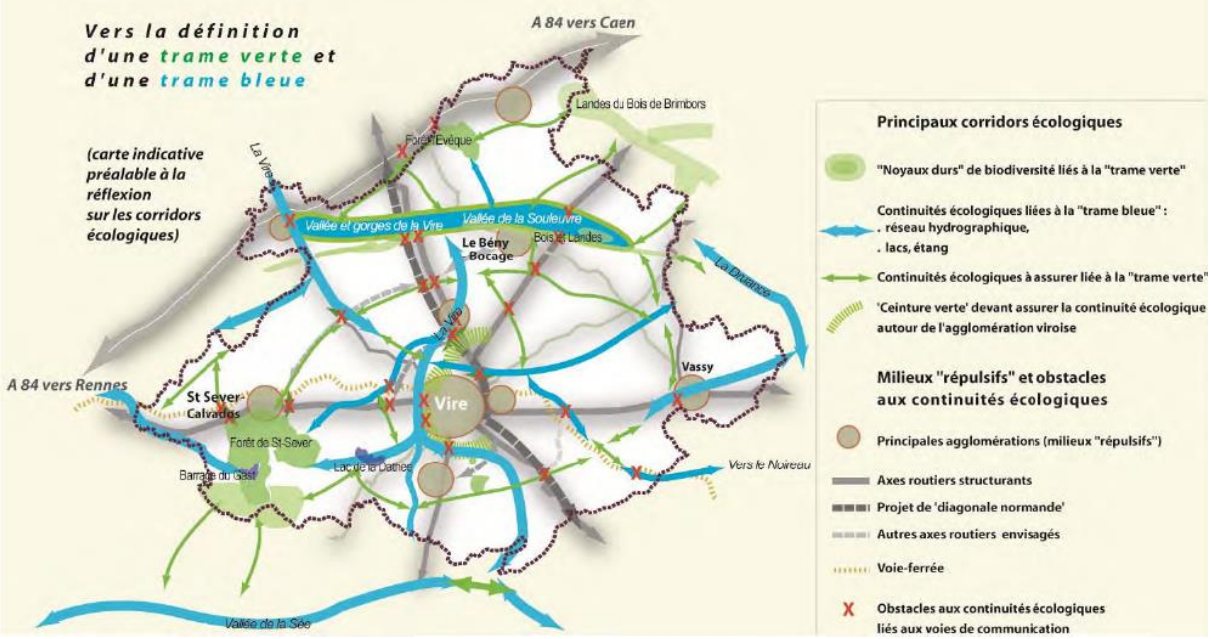
1.3.2. Intégrer le développement à l'environnement

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

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

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

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



Source : PADD du SCoT

Vire Normandie y répond notamment en :

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

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

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

Vire Normandie est incluse dans le SDAGE[33] du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands vise à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, transposée en France en 2004.

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

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

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

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

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

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

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

[33] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

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

Le SAGE[34] est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à son respect.

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

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

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

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

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

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

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

[34] Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : SRCAE de Basse-Normandie

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

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

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

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

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

6. DISPOSITIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DU CALVADOS

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

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

- Axe 1 : Répondre aux besoins et optimiser la gestion des ressources de façon économe et rationnelle

- Axe 2 : Inscrire les activités extractives dans le développement durable

- Axe 3 : développer le recyclage et l'emploi de matériaux recyclés

- Axe 4 : Encadrer le développement de l'utilisation des granulats marins dans la définition et la mise en œuvre d'une politique maritime intégrée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les objectifs du plan départemental de gestion des déchets sont :

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

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

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

D – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET RECOMMANDATIONS

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 5 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment la présentation des « mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement »)

I. MESURES D'EVITEMENT

Le projet de PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie n'aura pas de conséquences sur l'environnement, car il prévoit un zonage et un règlement adapté pour prendre en compte les enjeux environnementaux. Le projet de PLU a fait en sorte de proposer des zones à urbaniser dans les zones les moins sensibles du point de vue environnement ceci grâce à l'étude des « *caractéristiques des sites susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU* ».

Tout ce travail de réflexion sur le zonage s'apparente à des mesures d'évitement, car le projet permet ainsi d'éviter qu'il y ait des incidences d'une part sur les espaces naturels d'intérêt, mais aussi sur la sécurité publique.

II. MESURES DE REDUCTION

Ce projet de PLU a permis de limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, et donc de limiter la consommation d'espaces, ceci grâce au repérage des dents creuses, comptabilisées dans la surface totale à urbaniser.

Afin de réduire l'impact du projet sur l'environnement, et notamment les effets de l'imperméabilisation, le projet de PLU met en place différents règlements et protections dont :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les nouvelles zones à urbaniser ;
- La protection des haies au titre de l'article L151-19 ;
- La protection d'une partie des boisements au titre des EBC (art. L113-1).

Par ailleurs, concernant les zones à ouvrir à l'urbanisation, que ce soit à court ou à long terme, et que ce soit pour de l'habitat ou de l'activité, celles-ci font l'objet d'un règlement travaillé pour minimiser les impacts sur le paysage (aspect des bâtiments, obligations en matière de plantations…), sur la gestion des réseaux (raccordement au réseau d'assainissement collectif, gestion des eaux pluviales…).

Enfin, les différents secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagements et de Programmation, permettant de réduire les impacts sur l'environnement et le paysage, grâce aux prescriptions associées :

- Mise en place de liaisons douces,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Maintien de haies existantes…

III. MESURES DE COMPENSATION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, le PLU n'aura pas d'incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire d'apporter de mesures compensatoires.

E – INDICATEURS DE SUIVI

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 6 demandé par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment la définition des « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (…). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »).

L'article L153-17 précise que :

« *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 (…).*
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Les indicateurs de suivi du PLU de Vire Normandie ont été élaborés en fonction des objectifs du PADD. Ils doivent permettre d'évaluer le fonctionnement du PLU et d'autres éléments, et aider à mettre en place des mesures correctives le cas échéant.

Les indicateurs élaborés sont indiqués dans le tableau suivant.

Ces indicateurs sont élaborés en fonction des objectifs du PADD, et sont indiqués dans le tableau ci-après :

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Fréquence
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	Nombre d'hectares acquis par les collectivités		Communes déléguées / Commune nouvelle de Vire Normandie	Annuelle
	Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance	Nombre d'habitants	18290 habitants en 2010	INSEE (recensement de la population)	Annuelle
	Préserver le maillage bocager	Linéaire de haies bocagères LHE+LHC-LHS LHE : linéaire de haies existantes LHC : linéaire de haies créées LHS : linéaire de haies supprimées	936 km de haies en 2013	Communes déléguées / Vire Normandie (Mise en place d'une commission pour la gestion des demandes d'arrachage de haies protégées)	Tous les 3 ans
		Nombre de dossiers traités			Annuelle
	Préserver les zones humides	Superficie de zones humides avérées	1143 ha de zones humides avérées (Source : DREAL BN, Avril 2015)	DREAL Normandie	Tous les 3 ans

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Fréquence
Mettre en place une politique dynamique, diversifiée et qualitative (volet habitat)	Maîtriser le développement de Vire Normandie en proposant une offre de logements adéquate	Nombre et type de logements construits sur les communes déléguées		INSEE Etat (Sitadel)	Annuelle
		Superficie annuelle urbanisée	12,3 ha / an consommés entre 2001 et 2012	Syndicat mixte du SCoT	Annuelle
		Nombre de Dents Creuses identifiées ayant fait l'objet d'une opération d'urbanisation	Au 01/01/2013 : Nb de parcelles identifiées en partie ou en totalité en DC : 283 Nb d'ha en DC : 66 ha		Annuelle
		Densité observée dans les zones à urbaniser à vocation principale de logement			Tous les 3 ans
	Améliorer l'attractivité du parc	Nombre de logements vacants remis sur le marché		Communes déléguées / Vire Normandie / DGFip	annuelle

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Fréquence
Affirmer le pôle économique virois	Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat	Nombre d'emplois et d'entreprises sur Vire Normandie (Données INSEE et Chambre de Commerce et d'Industrie)		Communes déléguées / Vire Normandie	Tous les 3 ans
	Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités	Nombre de commerces sur Vire Normandie et par commune déléguée (Données INSEE et Chambre de Commerce et d'Industrie)		Communes déléguées / Vire Normandie	Tous les 3 ans
		Nombre de saisines de la CDAC		Communes déléguées / Vire Normandie / CDCAC	
	Préserver les outils de production agricole	Surface Agricole Utile (SAU) de Vire Normandie	11052 ha de SAU en 2010	Etat (Recensement Général Agricole) Communes déléguées / Vire Normandie	Durée du PLU
		Nombre d'emplois directs (exploitants et salariés agricoles)	229 exploitants et salariés en 2012		
		Nombre d'exploitations	129 exploitations agricoles professionnelles en 2012	Etat (Recensement Général Agricole) Communes déléguées / Vire Normandie	
		Nombre d'hectares de terres agricoles et naturelles consommés chaque année	8,8 ha / an consommés (en extension urbaine) entre 2001 et 2012	Communes déléguées / Vire Normandie	
	Soutenir le développement de l'offre tourisme-loisirs	Capacité d'hébergement Nombre de personnes passant à l'office de tourisme	5 hôtels pour 143 chambres sur Vire Normandie en 2015 1 camping de 15 emplacements en 2015	INSEE (Base permanente des équipements) Communes déléguées / Vire Normandie	annuelle

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat « zéro »	Entité en charge du suivi	Fréquence
Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes (volet déplacement)	Favoriser les déplacements doux	Linéaire de cheminements doux (pour la randonnée ou pour les déplacements en ville)	Km de cheminements doux existants à conserver au 01/01/2013 : 123 Km	Communes déléguées / Vire Normandie	annuelle
	Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités	Trafic routier Comptages dans les bourgs et en centre-ville de Vire		Commune nouvelle de Vire Normandie (commission urbanisme) / Conseil Départemental	Tous les 3 ans