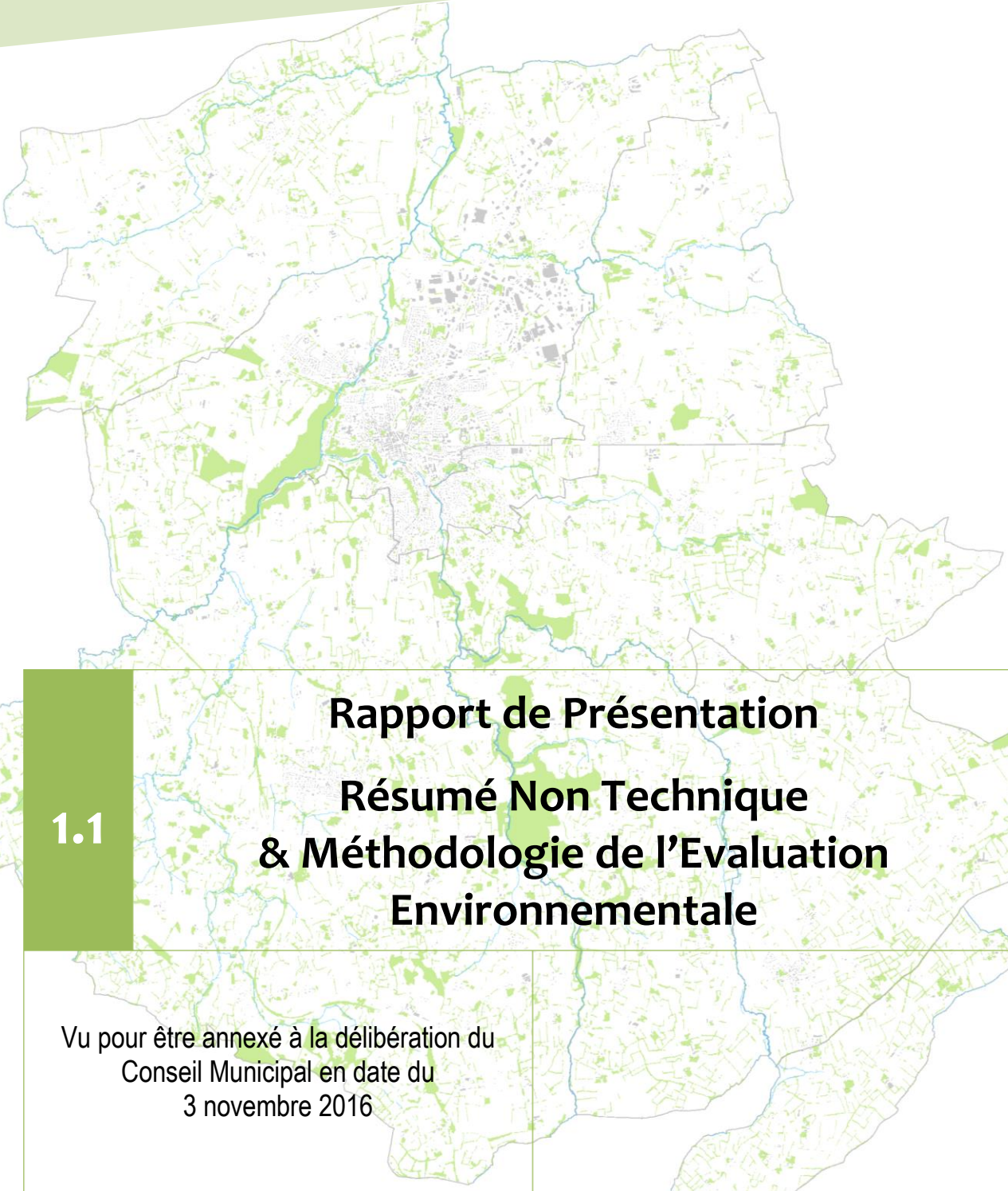


Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



1.1

Rapport de Présentation Résumé Non Technique & Méthodologie de l'Évaluation Environnementale

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

SOMMAIRE

A – RESUME NON TECHNIQUE.....	5
Préambule.....	6
I. Diagnostic de territoire.....	9
1. Présentation générale de Vire Normandie	9
2. Analyse socioéconomique	9
3. Fonctionnement de l'espace.....	11
4. Analyse de l'état initial de l'environnement.....	12
II. Analyse des incidences prévisibles et cumulées.....	18
1. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	18
2. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000	21
III. Analyse de scénarios et justifications des choix retenus.....	22
1. Choix concernant l'évolution de la population	22
2. Choix concernant la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation	23
3. Justifications	24
IV. Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement et recommandations.....	28
V. Indicateurs de suivi.....	29
B – METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	31
C – CONCERTATION.....	34
I. Un registre et des lettres.....	35
II. Des expositions publiques.....	35
1. Exposition sur la phase 1 : diagnostic territorial	36
2. Exposition sur la phase 2 : PADD	36
3. Exposition sur la phase 3 : traduction réglementaire du projet de territoire	36
III. Des débats Publics.....	36
1. Premier débat	37
2. Second débat.....	37
IV. Une mise à disposition de documents d'information et de cahiers pour recevoir l'expression des habitants.....	37

V. Le bilan de la concertation et l'Enquête publique	38
1. Bilan de la concertation	38
2. Enquête publique	38

A – RESUME NON TECHNIQUE

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 7 demandé par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment le « résumé non technique des éléments précédents »)

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques de la Commune nouvelle de Vire Normandie ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

PRÉAMBULE

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols. Avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) est devenu un document simple dans lequel figurent les orientations générales d'aménagement. Le développement de ces objectifs se retrouve dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, leurs justifications et motivations sont présentées dans le rapport de présentation. Ces objectifs sont également traduits dans le zonage et le règlement du PLU.

En outre, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », confirme le PLU comme outil pour la gestion économe des sols et fixe des objectifs de préservation de l'environnement. Elle fixe entre autres des objectifs de réduction des gaz à effets de serre et de préservation des continuités écologiques (à travers la trame verte et bleue).

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a prévu le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités qui n'en disposent pas encore, une caducité des POS encore en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (un délai supplémentaire étant accordé pour les POS en cours de révision à cette date), une caducité des articles 5 et 14 des règlements écrits concernant la superficie minimal des terrains et les coefficients d'occupation du sol, une limitation de la constructibilité en campagne avec l'instauration de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

La loi LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014 est venue préciser les évolutions possibles du bâti 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 ont la possibilité de recenser les bâtiments pour lesquels elles souhaitent permettre un changement de destination.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 6 août 2015 a précisé les conditions d'adjonction d'annexes.

C'est en tenant compte de ce contexte réglementaire que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Vire a été élaboré.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études). Il consiste à dresser une sorte d'état des lieux détaillé sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Ce **diagnostic** territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit éclairer les choix politiques de la Communauté de Communes.

Fort de cette analyse préalable, celle-ci élabore un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD). Les différents partenaires (services de l'Etat et autres personnes publiques) sont associés à la réflexion dans leur rôle de conseillers et de garants du respect de la réglementation en vigueur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire intercommunal engage la Communauté de Communes pour les années à venir (10 à 15 ans en général).

Du PADD découlent :

- un **règlement écrit et graphique** (dans le respect du Code de l'Urbanisme qui prévoit quatre types de zones possibles : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N))

- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), portant sur des enjeux d'aménagement, d'habitat et de déplacements.

, ainsi qu'un règlement écrit. C'est un document global, prospectif et lisible par tous par le biais de la concertation, qui se déroule tout au long des études.

Par ailleurs, l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Vire a débuté avec la réglementation de la loi « Grenelle 2 ». En vertu de celle-ci, tout plan local d'urbanisme, élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), devait comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH). Si l'établissement public était autorité organisatrice de transports, il devait également élaborer des OAP tenant lieu de plan de déplacements urbains (PDU). C'est le cas de la CdC de Vire.

Or, 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 Communauté de Communes de Vire doit comprendre une évaluation environnementale.

L'article R123-2-1 du code de l'urbanisme expose les éléments que doit contenir le rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi, le rapport de présentation reprend l'ensemble des éléments listés dans cet article.

Par arrêté n° 86-15 du 31 décembre 2015, le Préfet de la Région Basse-Normandie, préfet du Calvados, a créé la commune nouvelle dénommée « VIRE NORMANDIE », constituée des communes de l'ex. Communauté de Communes de Vire, à savoir : COULONCES, MAISONCELLES-LA-JOURDAN, ROULLOURS, SAINTGERMAIN-DE-TALLEVENDE-LA-LANDE-VAUMONT, TRUTTEMER-LE-GRAND, TRUTTEMER-LE-PETIT, VAUDRY et VIRE. En application de l'article 8 de ce même arrêté, il est convenu que l'ensemble des biens, droits et obligations de la communauté de communes de Vire sont transférés à la commune nouvelle de VIRE NORMANDIE.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2016, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Vire est devenu le Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de VIRE NORMANDIE. Sur la forme, il devient donc un document communal, à l'échelle du même périmètre de l'ex Communauté de communes, devenu commune nouvelle, selon les dispositions de l'article L.153-10

du code de l'urbanisme. Il convient ainsi d'avoir à l'esprit qu'à l'issue de l'enquête, les termes « PLUi », « Communauté de Communes de Vire » et « communes membres », utilisés dans le document, seront généralement amenés à être substitués au profit des termes « PLU », « VIRE NORMANDIE » et « Communes déléguées ».

I. DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE VIRE NORMANDIE

La Commune nouvelle de Vire Normandie se situe en Normandie, dans le département du Calvados, à la limite avec ceux de la Manche et de l'Orne. Elle compte huit communes déléguées¹, pour près de 18 500 habitants en 2008. La Commune nouvelle appartient au Pays du Bessin au Virois, qui regroupe 13 intercommunalités de l'Ouest du Calvados, et elle dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Virois dont elle est le centre.

La Commune nouvelle de Vire Normandie est un pôle d'emplois et de services très important dont le rayonnement s'étend bien au-delà des limites communales.

Elle peut miser sur le cadre de vie agréable dont elle bénéficie, combinant ville et bocage, dont l'offre diverse apparaît propice à l'installation de nouveaux ménages.

Au sein de l'agglomération viroise, le développement de la Ville s'est structuré le long du fleuve éponyme, ayant conduit à la structuration d'une ville allongée du Sud vers le Nord. En campagne, l'habitat traditionnel dispersé, caractéristique du Bocage, constitue une force pour le territoire. Un étalement urbain pourrait aujourd'hui le fragiliser, alors que des bourgs, avec écoles, pourraient encore se renforcer.

2. ANALYSE SOCIOECONOMIQUE

Un bon niveau d'équipements et une économie robuste

L'offre intéressante de services et d'équipements (hôpital, clinique, centre aquatique, théâtre, golf...) proposés aujourd'hui sur le territoire lui garantit un rayonnement sur un vaste espace dépassant assez largement ses limites, pour concerner les 60 communes ou communes déléguées du Virois, regroupées au sein du SCoT du Bocage. Avec près de 11 000 emplois, la Commune nouvelle de Vire Normandie rayonne sur une aire urbaine qui compte environ 29 000 habitants, la plaçant ainsi au 9^{ème} rang des aires urbaines de Basse-Normandie.

Bien que très dynamique, la zone d'emploi de Vire se rétracte malgré tout, au profit de l'aire d'influence de Caen qui s'étend désormais au Nord du Bocage, et de l'attraction d'Avranches, devenant prédominante sur le Mortainais.

L'industrie de Vire est très diversifiée : équipementiers automobiles, agroalimentaire, métallurgie, transports/logistique. De même, l'activité commerciale constitue une activité indéfectiblement liée au statut de ville moyenne de Vire, dont la zone de chalandise couvre 88 communes (ou communes déléguées) et près de 51 000 personnes. En dehors de l'agglomération, l'agriculture reste fortement présente, avec des exploitations de plus en plus grandes et une activité majoritairement tournée vers la production de lait ; la Commune nouvelle est un des rares territoires agricoles où la production est directement transformée sur place.

¹ Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain-de-Tallevende-la-Lande-Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire.

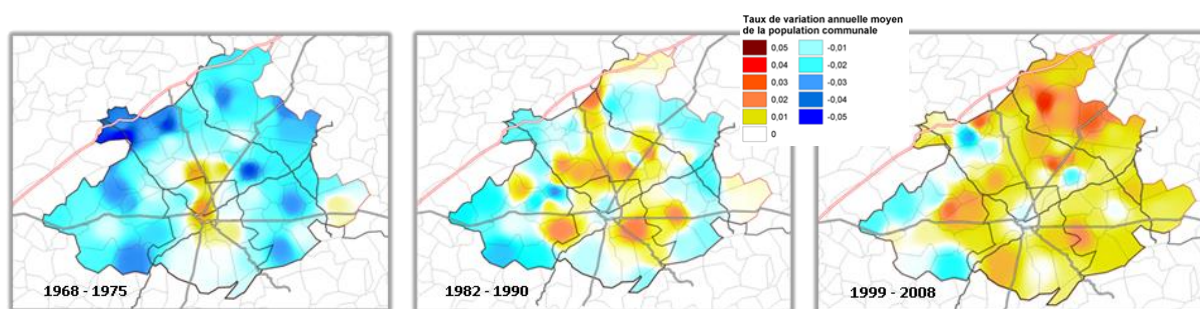
Un territoire économique dynamique, donc, dont l'appareil productif local offre aujourd'hui davantage d'emplois, que le nombre d'actifs occupés (7114 - INSEE 2010). 1 personne sort aujourd'hui de la Commune nouvelle pour aller travailler, quand près de 4 y entrent (6031 entrants pour 1641 sortants – INSEE 2010). Notons enfin que 77% des actifs qui habitent le territoire, y travaillent, entérinant la notion de territoire vécu.

Une démographie et un habitat en perte de vitesse

Paradoxalement, cette vitalité économique ne bénéficie pas significativement au territoire, et on assiste, comme sur de nombreuses villes moyennes, à un phénomène de dépeuplement urbain.

On constate ainsi d'importantes évolutions démographiques dans le temps et dans l'espace même de la Commune nouvelle de Vire Normandie :

- dans les années 1970, une croissance démographique « dopée » par l'attractivité des communes déléguées 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 déléguées du pôle urbain ;
- entre 1999 et 2010, une forte reprise de la croissance est enregistrée sur quelques communes déléguées périphériques tandis que le chef-lieu poursuit sa perte d'habitants.



La croissance démographique est aujourd'hui au point mort, avec un déclin de la population de la ville-centre, qui n'est plus compensé par une augmentation de celles des communes déléguées périphériques.

Les conséquences du développement urbain de ces quinze dernières années sont ainsi nombreuses et tendent aujourd'hui à fragiliser le territoire, en particulier la ville-centre. L'agglomération souffre en effet de déséquilibres. La moitié du parc de logements virois date de la Reconstruction ; faute d'avoir été adaptés, ces logements ne correspondent plus aux besoins actuels et souffrent d'une vacance importante (plus de 10% de vacance dans le parc virois selon FILOCOM).

3. FONCTIONNEMENT DE L'ESPACE

Une occupation de l'espace marquée par une intense périurbanisation

Fortement résidentielle, l'organisation du territoire se caractérise depuis les années 1970 par une répartition plus lâche de l'habitat, qui concerne le territoire communal lui-même, mais plus spécifiquement les communes déléguées rurales de Vire Normandie qui ont attirée de nouveaux ménages.

Cette périurbanisation s'est faite par la réappropriation, ou l'urbanisation des nombreux hameaux (plus de 700), le plus souvent hérités de la tradition laitière du Bocage, et par la création de lotissements en extension des bourgs centres, accentuant la suprématie du monoproduit pavillonnaire.

Globalement, on observe depuis quelques années un dynamisme plus important sur les communes déléguées contigües de Vire, par exemple Saint-Germain-de-Tallevende (71 logements commencés entre 2006 et 2009, contre 56 à Vire).

Des mobilités à revoir

La Commune nouvelle de Vire Normandie offre une gamme relativement complète d'équipements commerciaux, culturels et de loisirs à la population, dont la majorité est concentrée à Vire. A l'exception de Truttemer-le-Petit, tous les bourgs ruraux disposent d'une école. La présence ou l'absence d'équipements détermine l'intensité des déplacements sur le territoire.

Le territoire de Vire Normandie est bien desservi par les infrastructures routières, organisées autour d'un réseau radioconcentrique relativement dense, mais certains axes sont surchargés et le trafic de transit qui travers l'agglomération est préjudiciable aux conditions de circulation, notamment pour les modes doux (piétons, vélos).

La gare ferroviaire connecte le territoire avec Granville et la côte d'une part et Paris et le reste de la France d'autre part. Mais son éloignement de la gare routière ne facilite pas l'intermodalité. Parallèlement, grâce à la voie verte qui le traverse du Nord au Sud, le territoire dispose d'une offre cyclable, à vocation de loisirs, développée, sur laquelle il convient de s'appuyer pour en développer un usage quotidien.

De multiples morphologies de bâti

Le territoire de Vire Normandie montre une grande diversité de formes et de tissus bâtis, allant du tissu urbain collectif continu (ex : centre-ville de Vire), au tissu rural traditionnel diffus (ex : hameau des Bruyères à Maisoncelles), en passant par des formes et densités intermédiaires, telles que le tissu urbain collectif discontinu (ex : quartier Léonard Gille à Vire).

De même, les densités de logements par hectare observées dans les quartiers d'habitat sont très diverses, ne serait-ce que sur l'agglomération où elles vont de 109 logements/hectare dans l'hypercentre à 4 logements/hectare dans les Monts de Roullours.

Dans l'ensemble, on observe une consommation de terres agricoles et naturelles toujours plus importante pour chaque nouveau logement, chaque nouvelle entreprise ; alors que de nombreuses opportunités existent au sein du bâti déjà existant (friches, dents creuses, etc.).

4. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Caractéristiques physiques, risques naturels, milieux naturels

Le territoire de la Commune nouvelle 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, la Commune nouvelle 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 de Vire Normandie présente par ailleurs de nombreuses zones humides (ou de zones prédisposées à la présence de zones humides), en particulier dans les fonds de vallée.

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.

Ainsi, le territoire de la Commune nouvelle 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.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

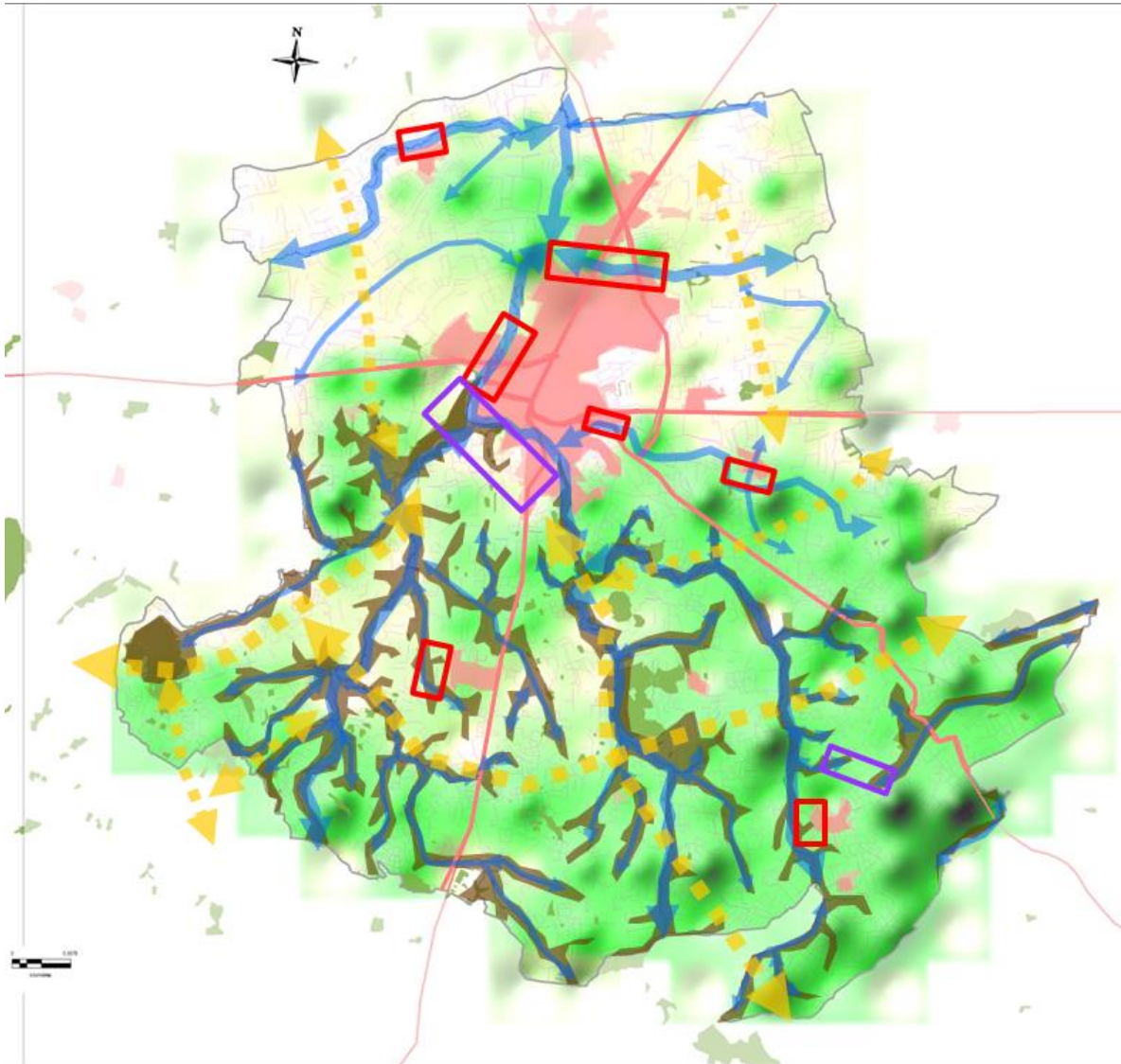
Les continuités écologiques locales ont été identifiées suite à la prise en compte du SRCE de Basse-Normandie et du SCoT du Bocage Virois, à partir desquels ont été identifiés et cartographiés :








- 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 dans la Commune nouvelle ;
 - le lac de la Dathée et les Cascades du Pont-ès-Retours, comme sites aquatiques d'intérêt ;
 - les sentiers pédestres et cyclistes.
- les éléments fragmentants, 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.

Les continuités écologiques de la Commune nouvelle de Vire Normandie sont schématisées sur la carte ci-dessous. 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). Il a ainsi été identifié 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.

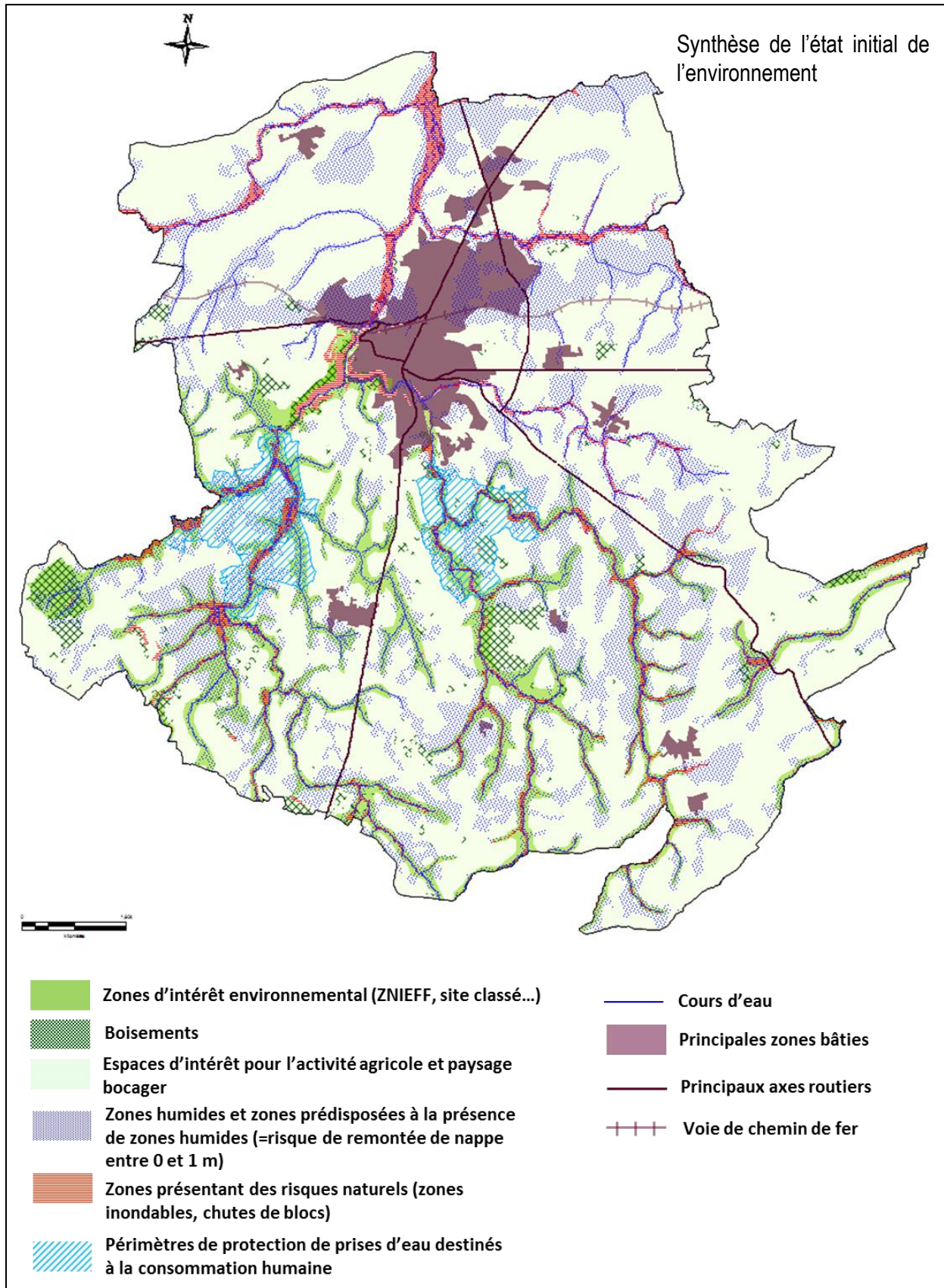
Schématisation des continuités écologiques



-  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

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Les enjeux environnementaux sont présentés sur la carte ci-contre :



Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière 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 ont été étudiées 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 déléguées sur les secteurs à urbaniser.

Perspectives d'évolution de l'état 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.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

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 en vigueur. 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 en vigueur. 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).

Scénario au fil de l'eau

La Commune nouvelle de 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 de Vire Normandie 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 dont constructions nécessaires à l'évolution de la population		531	1095
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 la Commune nouvelle 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 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.

II. ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES ET CUMULÉES

1. ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences et mesures sur le milieu naturel

Le territoire de Vire Normandie présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Le territoire communal 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. Ces vallées présentent de nombreuses 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 de zones naturelles 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 ainsi préservés de l'urbanisation par des classements spécifiques. Il a ainsi été prévu un classement en secteur N, correspondant aux secteurs 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).

Le classement des secteurs présentant une richesse naturelle permet d'éviter la réalisation d'aménagements conséquents à l'intérieur de ceux-ci.

Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs naturels de qualité.

Des haies seront protégées 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.

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.

Incidences et mesures sur la ressource en eau

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.

L'accroissement de la demande en eau potable sera assuré par les équipements existants (capacité des captages suffisante). Des extensions de réseaux seront notamment réalisées pour les futurs secteurs à urbaniser.

Écoulement 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.

Quelles que soient les zones, 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 (1AU), la Commune nouvelle 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'il est prévu qu'une partie des haies soient 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.

Qualité des eaux

Les bourgs de Vire, Vaudry, Roullours, St 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 réglementation 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, St-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.

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 de Basse-Normandie.

Grâce aux différentes dispositions prises par la Commune nouvelle de Vire Normandie dans le cadre de son règlement et de son zonage, celle-ci ne fera pas 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.

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.

Afin de conserver le caractère rural de la commune, le PLU devra mettre 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 la communauté de communes concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

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 correspondent aux fonds de vallée et aux boisements,
- zone A pour les plateaux bocagers où domine l'activité agricole.

Une partie des haies du territoire seront 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 réglementaires (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 seront réalisées dans les espaces interstitiels des hameaux les plus structurés. Elles seront donc intégrées dans un environnement déjà bâti. Les prescriptions réglementaires (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.

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 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 réglementaires particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Le fonctionnement urbain des communes déléguées 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.

2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire de Vire Normandie ne présente pas de site NATURA 2000. Les sites les plus proches ou indirectement concernés sont :

- Zone Spéciale de Conservation « Combles de l'église de Burcy » : Ces combles accueillent une colonie reproductrice de Grand Murin. La préservation de cette colonie étant liée au site même de l'église de Burcy, celle-ci n'étant pas sur le territoire de la Commune nouvelle 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 » : Les eaux de ruissellement du territoire de la Commune nouvelle 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 » : Les eaux de ruissellement du territoire de la Commune nouvelle 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 » : les eaux de ruissellement d'une partie du territoire de la Commune nouvelle 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 » : Bien que très éloigné du territoire de la Commune nouvelle 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.**

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.

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.

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.

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.

☛ **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.**

III. ANALYSE DE SCÉNARIOS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

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 depuis les 10 dernières années 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 de la baisse des ménages attendu et de la densité plutôt faible à moyenne des constructions.

Les élus de la Commune nouvelle de Vire Normandie souhaitent inverser l'évolution actuelle de la population et atteindre les 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 nécessaire de réaliser 1721 logements entre 2013 et 2030 pour atteindre cet objectif de 19500 habitants. Mais 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 / ha 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		
évolution 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 SITAEI), soit 175 logements

2. CHOIX CONCERNANT LA LOCALISATION DES SECTEURS A OUVRIR A 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.

3. JUSTIFICATIONS

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune nouvelle de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) 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 (puis Plan Local d'Urbanisme avec 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 la Commune nouvelle,
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui est un document qui expose la politique de Vire Normandie 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 de Vire Normandie en confortant la Diagonale normande
2. Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités
3. Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles
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 de Vire Normandie. 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 : secteur 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 : secteur d'habitat éparé au sein des espaces naturels
 - Nd : secteur naturel dont la constructibilité est limitée
 - 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 :

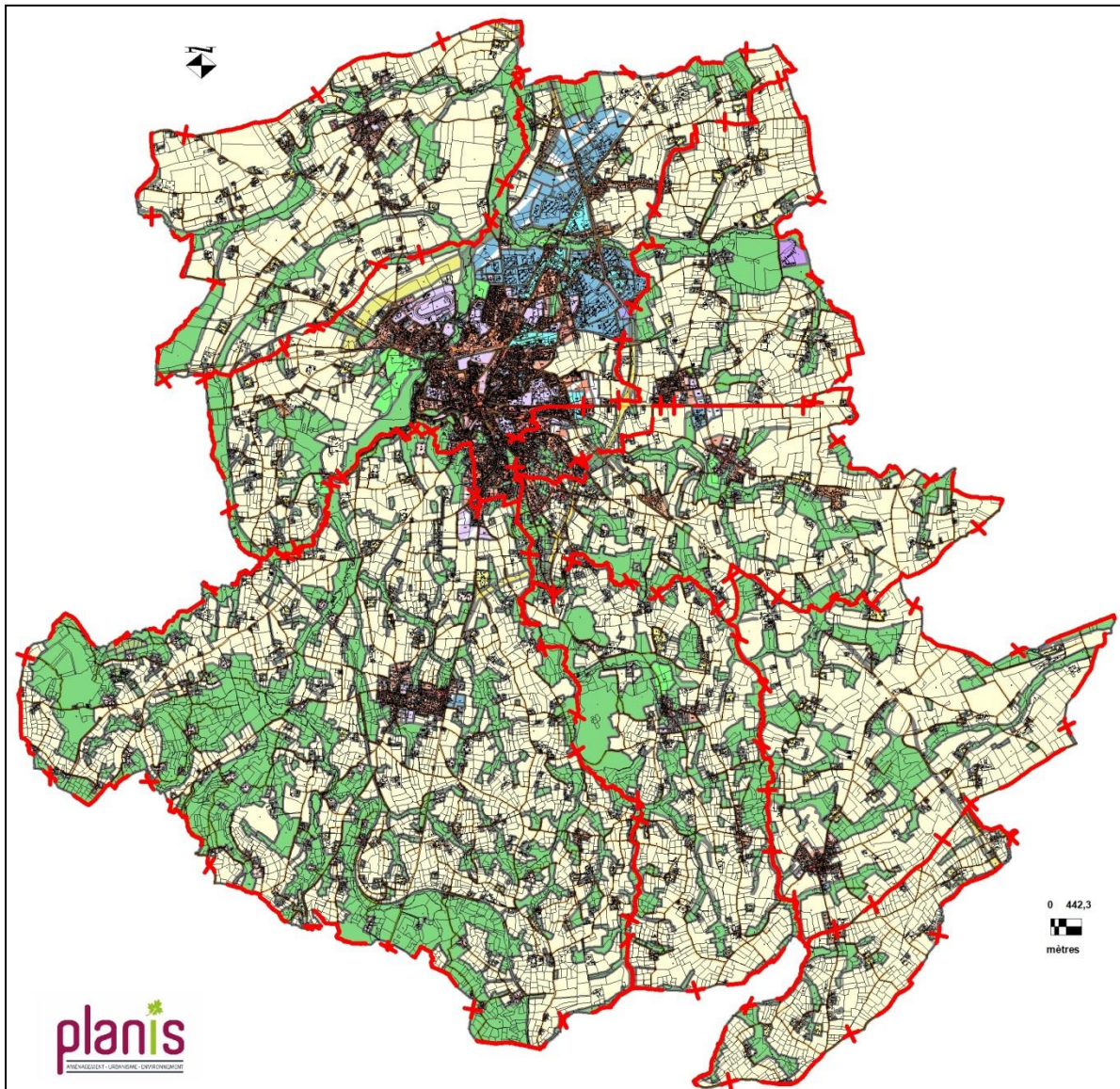
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et repérés dans le règlement graphique ;
- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés dans le règlement graphique ;
- Des cheminements à conserver conformément à l'article L151-38 du Code 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



IV. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET RECOMMANDATIONS

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.

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).

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.

V. INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise comment sera réalisé le suivi régulier de la mise en œuvre du PLU, afin d'éventuellement ajuster celle-ci. Plusieurs indicateurs ont ainsi été retenus par la Commune nouvelle de Vire Normandie, afin d'évaluer le degré d'avancement des projets portés par le PLU. Les objectifs identifiés de ces indicateurs s'inscrivent dans la perspective du PADD et de ses axes.

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	
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	
	Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance	Nombre d'habitants	
	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	Nombre de dossiers traités
		Préserver les zones humides	Superficie de zones humides avérées
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	
		Superficie annuelle urbanisée	
		Nombre de Dents Creuses identifiées ayant fait l'objet d'une opération d'urbanisation	
	Améliorer l'attractivité du parc	Densité observée dans les zones à urbaniser à vocation principale de logement	
		Nombre de logements vacants remis sur le marché	

Axe du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi
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 la Commune nouvelle (Données INSEE et Chambre de Commerce et d'Industrie)
	Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités	Nombre de commerces sur la Commune nouvelle, et par commune déléguée (Données INSEE et Chambre de Commerce et d'Industrie)
		Nombre de saisines de la CDAC
	Préserver les outils de production agricole	Surface Agricole Utile (SAU) de Vire Normandie
		Nombre d'emplois directs (exploitants et salariés agricoles)
		Nombre d'exploitations
Nombre d'hectares de terres agricoles et naturelles consommés chaque année		
Soutenir le développement de l'offre tourisme-loisirs	Capacité d'hébergement Nombre de personnes passant à l'office de tourisme	
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)
	Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités	Trafic routier Comptages dans les bourgs et en centre-ville de Vire

B – METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 7 demandé par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment la « description de la manière dont l'évaluation a été effectuée »)

L'élaboration du PLU de la Commune nouvelle de Vire Normandie a débuté en 2011.

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 PLU de la Commune nouvelle de Vire Normandie, initialement le PLUi de la Communauté de Communes de Vire, tenant lieu de PDU, alors il doit comprendre une évaluation environnementale.

L'article L104-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation d'un PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Celui-ci comprend des parties supplémentaires vis-à-vis d'un PLU « classique », mais aussi une organisation différente. A noter que le bureau d'études Planis, chargé par la Commune nouvelle de Vire Normandie (à l'époque la Communauté de Communes de Vire), d'élaborer le PLU (initialement le PLUi), a par ailleurs rencontré la DREAL au cours de l'été 2013 afin d'avoir des précisions sur le contenu de l'évaluation environnementale.

Afin d'avoir un œil extérieur au projet de PLU, cette évaluation environnementale a été réalisée par Séverine LEPETIT, chargée d'études en environnement au sein du bureau d'études Planis, la partie urbanisme ayant été réalisée par des chargés d'études en urbanisme.

Le guide « L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme », accompagné de ses fiches, réalisé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, a été consulté de nombreuses fois, pour aider à la rédaction du rapport.

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée de la manière suivante :

- Recherche bibliographique pour l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Visite de l'ensemble de la Commune nouvelle pour une meilleure appropriation du contexte (26 décembre 2011) ;
- Présentation de l'analyse de l'état initial de l'environnement à la commission d'urbanisme pour une sensibilisation des enjeux environnementaux présents sur la Commune nouvelle de Vire Normandie. Cette présentation s'est déroulée lors d'une réunion organisée le 17 janvier 2012 ;
- Prise en compte des différents enjeux de l'analyse de l'état initial de l'environnement par les chargés d'études en urbanisme pour définir le PADD ;
- Rédaction du chapitre concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement, incluant l'analyse de la trame verte et bleue ;
- Visite de terrain des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation (12 mars 2014) ;
- Réalisation, pour chaque secteur, d'une fiche synthétique présentant une cartographie des enjeux, et des photos illustratives ;
- Organisation d'une réunion de présentation des éléments de l'évaluation environnementale en commission urbanisme le 25 septembre 2014, afin notamment de valider les enjeux environnementaux
- Prise en compte des différents enjeux de l'analyse de l'état initial de l'environnement par les chargés d'études en urbanisme pour définir les zones à urbaniser et le règlement qui l'accompagne ;
- Présentation du projet de PLU intégrant l'évaluation environnementale aux personnes publiques associées, lors d'une réunion organisée le 17 juin 2015 ;
- Présentation du projet de PLU aux habitants lors d'une réunion publique organisée le 8 septembre 2015 ;
- Finalisation de la rédaction des parties concernant l'évaluation environnementale, et notamment :
 - La synthèse de l'état initial de l'environnement ;

- La caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
- La hiérarchisation et la spatialisation des enjeux environnementaux ;
- Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement (scénario au fil de l'eau) ;
- L'analyse des incidences prévisibles et cumulées (permettant d'apporter des conseils dans la rédaction du règlement), y compris sur les sites Natura 2000 ;
- L'analyse de scénarios et justification des choix retenus pour l'élaboration du PLU, et notamment la comparaison des choix du PLU avec le scénario au fil de l'eau ;
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences sur l'environnement et recommandations ;
- Les indicateurs de suivi ;
- La méthodologie de l'évaluation environnementale ;
- Le résumé non technique.

Pour conclure, la réalisation de l'évaluation environnementale n'a pas remis en cause le projet, car celui-ci a bien pris en compte les enjeux environnementaux présents sur le territoire de Vire Normandie, mais également les préconisations du SCoT.

C – CONCERTATION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une concertation dont les modalités avaient été définies par délibération n°3 du 7 juillet 2011 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Vire.

Outre les débats des élus sur les orientations du PADD², la collectivité s'est donc assurée que le grand public puisse être consulté et puisse s'exprimer. Une importante concertation s'est donc tenue tout au long du travail réalisé, sous différentes formes.

I. UN REGISTRE ET DES LETTRES

Un registre a été ouvert et rendu accessible au siège de la Communauté de Communes, aux heures d'ouverture, tout au long de la Procédure.

Aucune observation écrite n'a été consignée au registre. Entre la prescription du document d'urbanisme en juillet 2011 et l'arrêt de projet en octobre 2015, 38 lettres ont été adressées à Monsieur le Président, directement ou transmises par les mairies des communes (communes déléguées depuis le 1^{er} janvier 2016). Ces lettres concernaient des demandes précises sur 59 parcelles environ. D'autres requêtes « parcellaires », antérieures à juillet 2011, et concernant 64 parcelles environ ont également été relayées par les communes. Ces demandes écrites ont été analysées après la définition d'un premier zonage, et au regard des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

II. DES EXPOSITIONS PUBLIQUES

Des expositions publiques ont été organisées sur les différentes phases de la procédure. Elles ont été annoncées dans la presse locale et par un affichage dans chaque mairie et au siège de l'EPCI. A cette occasion, les habitants pouvaient exprimer leurs suggestions sur les cahiers mis à disposition.

Trois expositions, fixes et itinérantes, ont été organisées. A chaque fois, des articles ou communiqués de presse ont pu relayer l'information.

² Conseil Municipal de Saint-Germain de Tallevende – La Lande-Vaumont du 13 mai 2013,
Conseil Municipal de Maisoncelles-la-Jourdan du 13 mai 2013
Conseil Municipal de Vaudry du 15 mai 2013
Conseil Municipal de Truttemer-le-Grand du 23 mai 2013
Conseil Municipal de Truttemer-le-Petit du 23 mai 2013
Conseil Municipal de Roullours du 27 mai 2013
Conseil Municipal de Vire du 27 mai 2013
Conseil Municipal de Coulonces du 28 mai 2013
Conseil Communautaire du 20 juin 2013

1. EXPOSITION SUR LA PHASE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'exposition s'est tenue du 9 juillet 2012 au 8 septembre 2012, dans chacune des communes, et au siège de l'EPCI, pour exposer le diagnostic territorial à travers 6 panneaux d'exposition au format A0,

Trois remarques ont été formulées ; 2 sur le registre de la commune de Coulonces, et 1 sur le registre de la commune de Vaudry.

Sur Coulonces, la première remarque portait sur les données statistiques alors à disposition et utilisées (INSEE 2008), jugées en décalage par rapport à 2012. La seconde remarque faisait état de propositions sur la façon de lutter contre les logements vacants, d'une part, et d'améliorer la mobilité, d'autre part. Ces remarques ont pu être analysées et intégrées aux réflexions avant l'élaboration du PADD.

Sur Vaudry, cela concernait une demande précise de classement de 3 parcelles. Eloignée du sujet de l'exposition, cette remarque a été analysée après la définition d'un premier zonage.

2. EXPOSITION SUR LA PHASE 2 : PADD

L'exposition s'est tenue du 29 avril 2013 au 20 juin 2013, dans chacune des communes, et au siège de l'EPCI, pour exposer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à travers 5 panneaux d'exposition au format A0,

Une remarque a été formulée sur le registre de la commune de Saint-Germain de Tallevende – La Lande-Vaumont.

Elle portait, d'une part, sur la conservation du foncier agricole et d'autre part, sur le projet de développement économique et sa nécessaire « relocalisation ». Cette observation a pu être analysée et prise en compte dans les objectifs importants de modération de consommation de l'espace fixés dans le projet et au regard de la politique de développement économique projetée.

3. EXPOSITION SUR LA PHASE 3 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE TERRITOIRE

L'exposition s'est tenue du 6 juillet 2015 au 4 septembre 2015, dans chacune des communes, et au siège de l'EPCI, pour exposer la traduction réglementaire du projet de territoire, à travers 4 panneaux d'exposition au format A0.

Aucune remarque relative à cette troisième exposition n'a été formulée.

III. DES DÉBATS PUBLICS

Deux débats publics ont été organisés. Ils ont été annoncés par la presse locale et par un affichage.

Le 10 juin 2013 à Vire (salle de la halle), pour un échange autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et le 8 septembre 2015 à Vire (salle de la halle), au sujet des

dispositions réglementaires introduites par le projet de PLUi. 80 personnes environ se sont déplacées pour assister à ces échanges et débattre avec les élus.

1. PREMIER DEBAT

Lors du débat du 10 juin 2013, les remarques émises ont mis l'accent sur :

- Le foncier agricole et sa nécessaire prise en compte,
- Le développement des circuits courts, la valorisation des déchets agricoles et des bois de haies,
- La diagonale normande : doit-elle être nécessairement prioritaire, en comparaison avec le réseau ferroviaire ?

Ces différents points ont pu être débattus avec les élus présents et pris en considération lorsqu'ils correspondaient aux objectifs d'un PLUi et son cadre réglementaire, et s'ils pouvaient s'inscrire avec le projet de territoire à mettre en œuvre.

2. SECOND DEBAT

Lors du débat du 8 septembre 2015, les remarques émises ont mis l'accent sur :

- La constructibilité limitée en campagne,
- La prise en compte des zones inondables,
- La prise en compte des problématiques de zones humides, parfois jugée excessive,
- L'architecture viroise de la reconstruction, à « colorer » pour « inscrire la ville dans la modernité ».
- L'urbanisation des projets de lotissements, quelquefois éloignée des principes attractifs mis en avant lors de leur commercialisation,
- La prise en compte et le devenir du projet « colline des Mancellières » ,
- La réglementation mise en œuvre sur les haies identifiées au PLUi.

Ces différents points ont pu être débattus avec les élus présents et pris en considération lorsqu'ils correspondaient aux objectifs d'un PLUi et son cadre réglementaire, et s'ils s'inscrivaient dans le projet de territoire.

IV. UNE MISE À DISPOSITION DE DOCUMENTS D'INFORMATION ET DE CAHIERS POUR RECEVOIR L'EXPRESSION DES HABITANTS

Ont été mis à disposition, à la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres des documents d'information ainsi que des cahiers pour recevoir l'expression des habitants aux heures d'ouvertures habituelles au siège de l'EPCI, et des mairies.

Une lettre, portant sur 3 parcelles précises, a été annexée au registre de la commune de Vaudry. Cette demande écrite a été analysée au regard des objectifs du PADD, et après la définition d'un premier zonage. Aucune autre observation n'a été consignée aux registres.

Le PADD débattu a été tenu à disposition du public, ainsi qu'une série d'affiches et d'articles sur la procédure et l'avancée du PLUi.

L'inventaire des haies, réalisé fin 2012/début 2013, a été présenté dans chaque mairie au cours du mois de novembre 2013. Ces présentations ont permis de consigner 2 remarques écrites sur les cahiers de recueil des avis des communes de Saint-Germain de Tallevende – La Lande-Vaumont et de Vire spécialement dédiés à cette thématique.

Sur Saint-Germain de Tallevende – La Lande-Vaumont, elle portait principalement sur la méthode employée pour réaliser l'inventaire, jugée inadaptée.

Sur Vire, la remarque portait sur le niveau de précision des cartes, jugé peu lisible, et sur des espaces boisés situés à proximité de zones d'activités, à conserver.

D'autres documents, tels que les supports d'ateliers thématiques, de réunions publiques ainsi que leurs comptes-rendus, les éléments de diagnostics ou les panneaux des 3 expositions ont également été accessibles via internet, par l'intermédiaire du site dédié www.plui-cc-vire.fr.

Enfin, des entretiens ciblés et des ateliers d'échanges thématiques réunissant élus, partenaires techniques et personnes publiques associées ont également permis d'alimenter de manière partenariale et concertée le projet de PLUi.

V. LE BILAN DE LA CONCERTATION ET L'ENQUETE PUBLIQUE

1. BILAN DE LA CONCERTATION

Un bilan a été réalisé, mettant fin à la phase de concertation préalable.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Vire le 29 octobre 2015.

Ce bilan a été tiré au moment de l'arrêt du projet de PLUi.

2. ENQUETE PUBLIQUE

Suite à l'arrêt du projet le 29 octobre 2015 et à la consultation des personnes publiques associées qui a suivi, une enquête publique a été organisée.

Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public comprenait :

- les différents documents du dossier de PLU arrêté
- un cahier d'accompagnement comprenant les avis des personnes publiques s'étant exprimées, des tableaux reprenant ces derniers et exposant la façon dont la collectivité entendait les prendre en compte, ainsi que ainsi que les délibérations relatives à l'élaboration du PLU et l'arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête a été annoncée selon les modalités prévues par la loi et s'est tenue pendant près d'un mois et demi, du 18 avril 2016 au 26 mai 2016. Elle a été encadrée par une commission d'enquête comprenant trois personnes désignées par le tribunal administratif de Caen.

Dix-sept permanences ont été organisées soit trois à Vire, dont les permanences d'ouverture et de clôture, deux permanences dans les communes de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende – La Lande-Vaumont, Vaudry, et Truttemer-le-Grand. La commune associée de Truttemer-le-Petit, compte tenu de sa faible population a bénéficié d'une permanence, tout comme l'ancienne commune associée de Vire, Saint-Martin de Tallevende. Les dates de permanences ont été également fixées pour que chaque commune ait une permanence dans la première moitié de l'enquête et une autre dans la seconde moitié de l'enquête. Par ailleurs, la commission a assuré 4 samedis et deux soirées. Au cours de celles-ci, il y a eu un passage constant du public (64 personnes). Au total, quarante observations ont été consignées sur les registres et dix courriers leur ont été annexés.

La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de PLU de Vire Normandie, sous réserve,

- que l'habitat situé à la Papillonnière, à l'Ouest de la RD 674, fasse l'objet d'un classement spécifique, mentionnant la présence d'habitations au sein de la zone Ux et qui, toutefois, n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations ;
- que la parcelle n° 59 soit exclue du secteur Ah situé à l'Oisonnière sur le territoire de Roullours ;
- que les limites du secteur Ah de la Sorrière du Moulin à Vire soient maintenues telles que définies à l'arrêt de projet et soumis à l'enquête publique ;
- qu'au lieu-dit « Le Bois du Parc » le classement soit maintenu en zone A tel que celui-ci a été arrêté et soumis à l'enquête publique.

La commune nouvelle de Vire Normandie a pris en compte le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, en étudiant les quatre réserves et autres recommandations émises. Il a été donné une suite favorable à trois d'entre elles. En effet, la réserve concernant le hameau de l'Oisonnière à Roullours n'a pas été suivie, considérant que, d'une part, le projet s'inscrit dans un objectif d'intérêt général (élargissement de route, réouverture d'un chemin), et que, d'autre part, cette réserve appellerait une modification du zonage arrêté alors même qu'aucune remarque de personne publique associée (notamment de l'Etat, de la chambre d'agriculture ou de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) ou du public n'a été faite sur ce point. Les autres recommandations ont toutes été suivies.