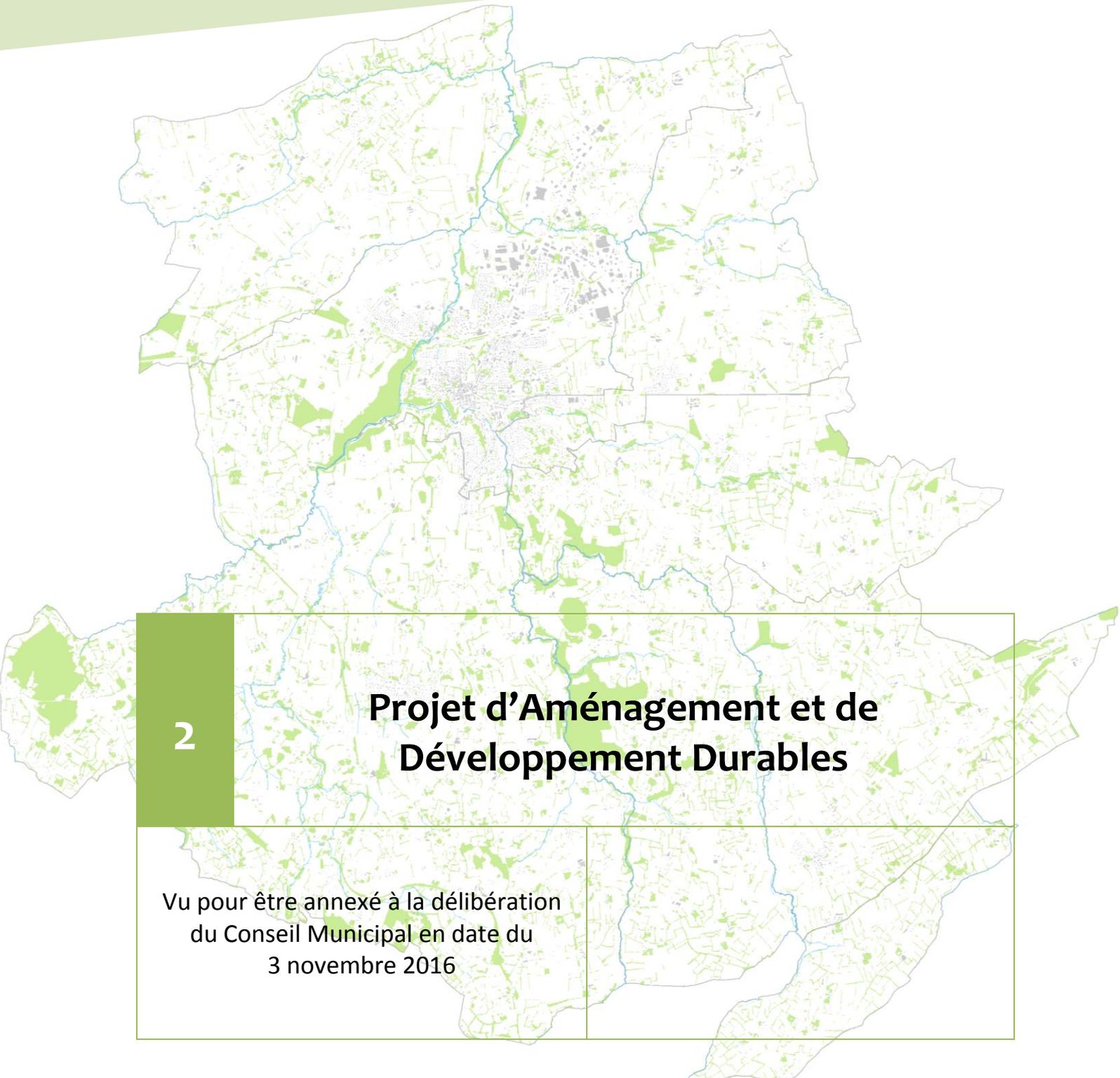


# Plan Local d'Urbanisme

COMMUNUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
Les objectifs et les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?	2
Portée juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	2
Les ambitions politiques pour le territoire	3
<b>AXE 1 : REDYNAMISER LA DEMOGRAPHIE ET TENDRE VERS UN MEILLEUR EQUILIBRE ENTRE L'AGGLOMERATION ET LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES</b>	<b>4</b>
Constats / enjeux :	4
1. Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires	5
2. Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance	8
3. Conforter le dynamisme des pôles de services	9
4. Environnement : Inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement naturel	10
<b>AXE 2 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DYNAMIQUE, DIVERSIFIEE ET QUALITATIVE (VOLET HABITAT)</b>	<b>12</b>
Constats / Enjeux :	12
1. Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services	13
2. Requalifier le parc privé	17
3. Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier	18
4. Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements	19
5. Répondre aux besoins des populations spécifiques	20
6. Faire vivre la politique de l'habitat	21
7. Environnement : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable	22

<b>AXE 3 : AFFIRMER LE POLE ECONOMIQUE VIROIS</b>	<b>23</b>
Constats / Enjeux :	23
1. Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat	24
2. Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités	25
3. Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification	26
4. Soutenir le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local	27
5. Environnement : Concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement	28
<b>AXE 4 : FACILITER L'ACCES AU TERRITOIRE ET AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS TOUS MODES (VOLET DEPLACEMENTS)</b>	<b>29</b>
Constats / Enjeux :	29
1. Assurer une meilleure desserte du territoire de Vire Normandie en confortant la Diagonale Normande	30
2. Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités	30
3. Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services	32
4. Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre	33
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>35</b>

## INTRODUCTION

### Les objectifs et les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

- **Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme :**

Le PADD expose la politique urbaine pour les 10-15 années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

- **Constituer une référence pour l'évolution du PLU :**

Le PADD constitue un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision...) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

- **Etre le lien de cohérence interne du document d'urbanisme :**

Le PADD découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

### Portée juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- **Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

## **Les ambitions politiques pour le territoire**

D'abord, le PLU doit un être appréhendé comme un outil permettant de fédérer les huit communes déléguées de Vire Normandie.

La commune nouvelle de Vire Normandie souhaite s'inscrire dans une dynamique complémentaire. Chacune des huit communes déléguées du territoire doit trouver sa place, et son rôle, dans le projet de la commune nouvelle.

Ensuite, le PLU entend consolider l'agglomération viroise comme capitale du Bocage.

Dotée d'équipements dignes d'une ville de près de 40 000 habitants, Vire Normandie entend asseoir son statut de capitale du bocage virois, et de pôle administratif, commercial et culturel. L'agglomération viroise doit continuer à comporter tous ses atouts (centre-hospitalier, sous-préfecture, formations supérieures (IUT, BTS, IFSI...)), en permettant leurs développements et leurs évolutions.

En limite des aires d'influence de Caen, de Saint-Lô et de Flers, l'agglomération viroise se retrouve dans une position centrale. Toutefois, ce positionnement géographique, allié à une desserte routière de qualité moyenne, tendrait aujourd'hui à fragiliser son attractivité : l'agglomération viroise est une des dernières villes moyennes de l'Ouest à ne pas bénéficier de liaisons autoroutières. La réalisation de la Diagonale Normande, reliant Cherbourg à Alençon via Vire, constitue une nécessité pour le territoire.

La commune nouvelle de Vire Normandie bénéficie d'un cadre de vie agréable combinant ville et bocage, marqué par la vallée de la Vire et de ses affluents. Forte de nombreux atouts environnementaux (cours d'eau, chemins, boisements) et architecturaux (maisons traditionnelles bocaines, quartiers issus de la reconstruction...), Vire Normandie doit façonner cette image positive au-delà de ses limites administratives, en préservant et valorisant son patrimoine, et en renforçant les rapports de la ville avec son fleuve.

Fort de son rang de 2ème pôle industriel de Basse-Normandie, et de ses 150 exploitations agricoles, Vire Normandie entend conforter sa tradition industrielle et laitière, mais aussi favoriser une diversification de son économie, via le développement des communications numériques, par exemple.

Aussi, par le biais de quatre axes identifiés (incluant pour chacun un point plus particulier en matière d'environnement), le projet d'aménagement et de développement durables décline les orientations générales d'aménagement et de développement de Vire Normandie pour les 15 années à venir.

## AXE 1 : Redynamiser la démographie et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques

### Constats / enjeux :

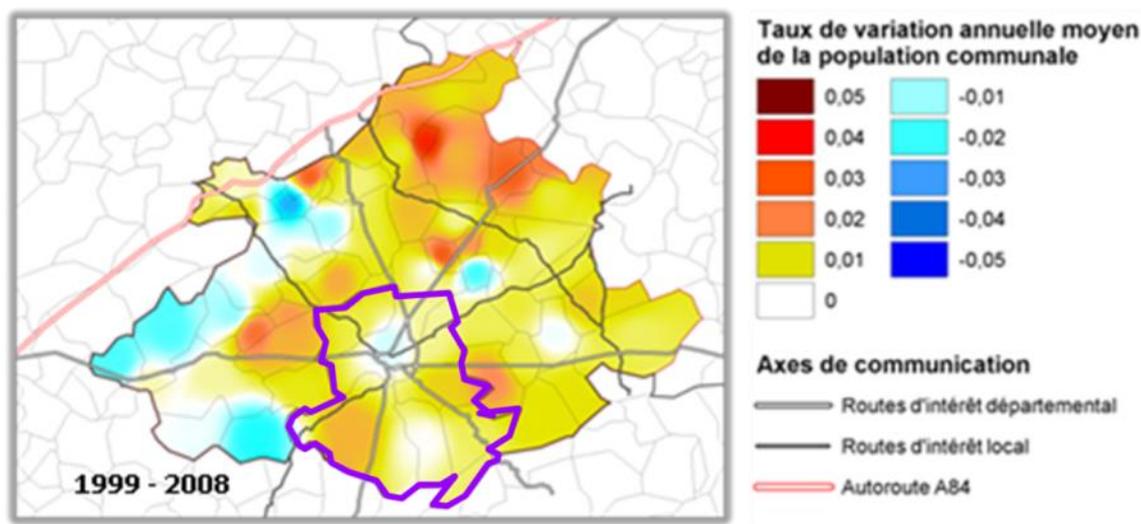
Vire Normandie est un pôle d'emplois et de services très important dont le rayonnement s'étend bien au-delà des limites de la commune nouvelle.

Alors que la population de la commune nouvelle a globalement stagné au cours de la dernière période intercensitaire, on relève des secteurs alentours en forte croissance démographique, et, au sein de Vire Normandie, une perte de population de la commune déléguée centre (Vire).

Vire Normandie peut miser sur le cadre de vie agréable dont elle bénéficie, combinant ville et bocage, dont l'offre diverse est 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, courant du Sud vers le Nord du territoire, ayant conduit à la structuration d'une ville allongée. Pour autant, le fonctionnement de la ville d'aujourd'hui ne paraît pas être en adéquation avec cette structuration, et les rapports de la ville avec son fleuve sont à renforcer.

Il convient ainsi de cultiver cet héritage patrimonial et fonctionnel du territoire, tant au niveau de l'agglomération que des territoires périphériques, et de l'organiser selon une logique de pôles, afin de « reconquérir » de nouveaux habitants, d'une part, en particulier à proximité des zones d'emplois et des équipements, et de réaffirmer l'identité de la ville et son territoire, d'autre part.



### Orientations :

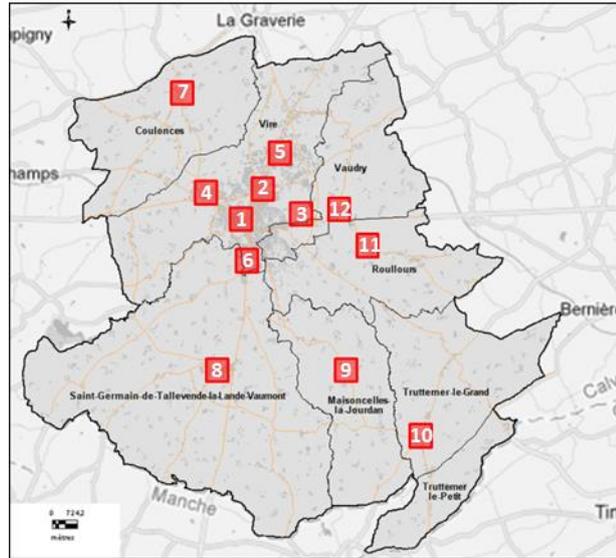
1. Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires
2. Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance
3. Conforter le dynamisme des pôles de services
4. Environnement : Inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement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

## 1. Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires

### ► Tenir compte des centralités

12 « centralités » ont été identifiées sur le territoire de Vire Normandie en prenant en considération différents critères, tels que la présence de commerces, de services ou d'équipements, la densité de l'urbanisation, la fonctionnalité :

- 1. le centre-ville virois
- 2. le quartier de la gare
- 3. l'entrée de ville Est
- 4. le secteur Martilly / Val de Vire
- 5. le secteur Bischwiller / Léonard Gille
- 6. le secteur Besnardière / Redettière / Haut du Pavé
- 7. le bourg de Coulonces
- 8. le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende
- 9. le bourg de Maisoncelles-la-Jourdan
- 10. le bourg de Truttemer-le-Grand
- 11. le bourg de Roullours
- 12. le bourg de Vaudry



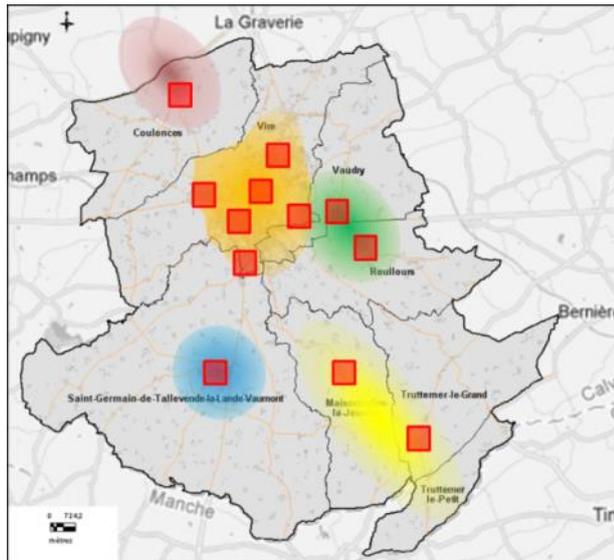
► Structurer le territoire autour de pôles de services

*Il conviendrait d'organiser le territoire en pôles complémentaires où serait maintenue et développée une offre de services.*

*A minima, les habitants de Vire Normandie devraient pouvoir bénéficier de services de base à moins de 10 minutes de chez eux, et notamment d'une école.*

- Identifier 5 pôles de services

Aussi, de par leur proximité géographique, leur accessibilité, ainsi que leurs enjeux communs de développement, les différentes centralités identifiées peuvent être regroupées en **5 pôles de services** :



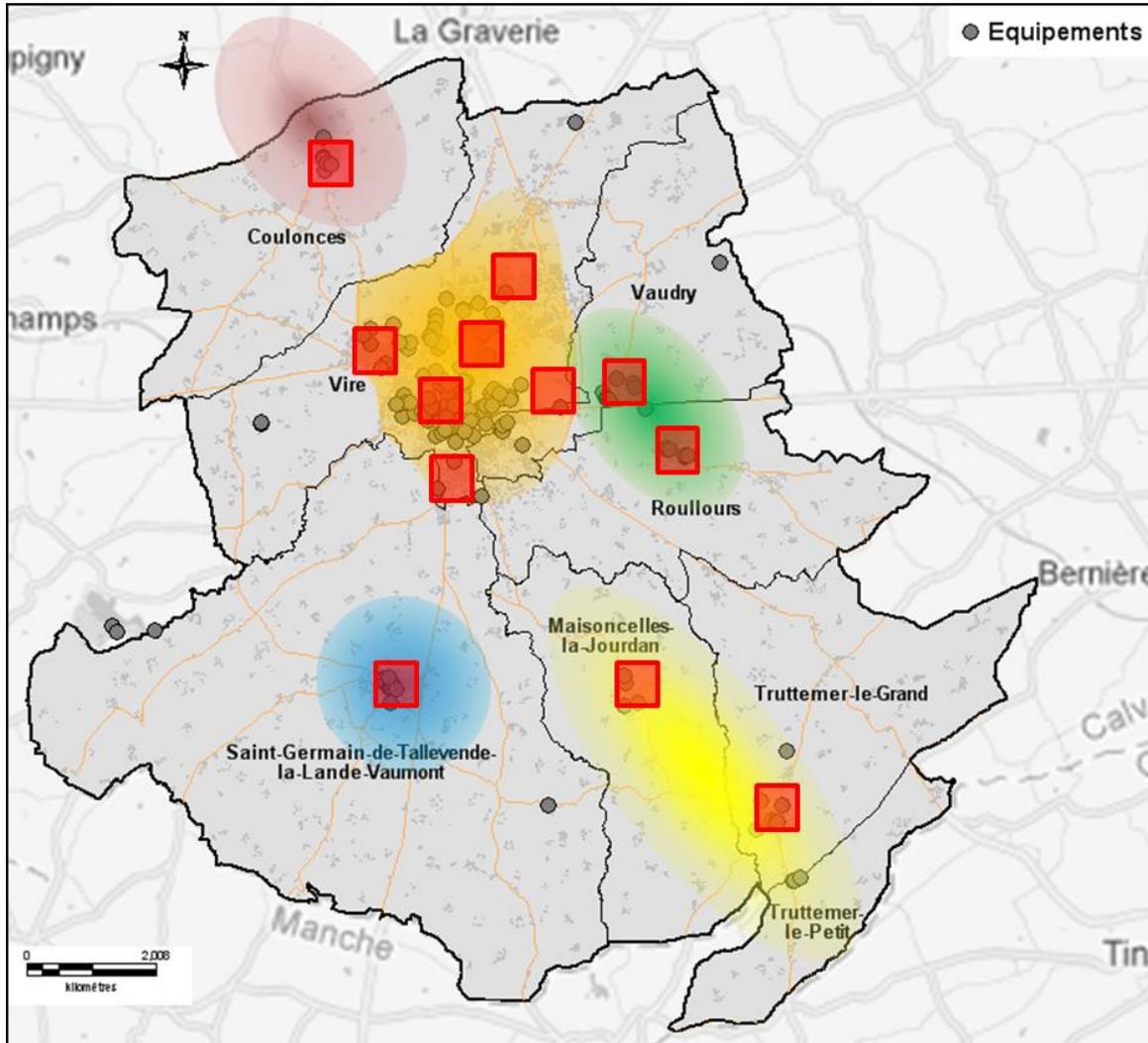
-  **l'agglomération viroise** (ensemble formé par le centre-ville de Vire et le tissu bâti aggloméré autour de lui, notamment les quartiers de Martilly, du Haut-du-Pavé, des Monts-de-Vaudry et des Monts-de-Roullours)
-  au Nord-Ouest, **basé sur le bourg de Coulonces** fonctionnant en collaboration avec la commune de Campagnolles (hors commune nouvelle de Vire Normandie)
-  à l'Est, **basé sur les bourgs de Vaudry et Roullours**
-  au Sud-Est, **basé sur les bourgs de Maisoncelles-la-Jourdan, de Truttemer-le-Grand** et incluant Truttemer-le-Petit.
-  au Sud-Ouest, **basé sur le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende**

- Organiser le pôle de l'agglomération viroise

Au sein du pôle de service de l'agglomération viroise, 4 des 6 centralités situées le long d'un axe Nord-Sud (Bischwiller / Léonard Gille, quartier de la gare, centre-ville et quartier Sud (Besnardière/Redettière/Haut du Pavé)) doivent permettre de réorienter le développement de l'agglomération selon celui-ci. A l'Est, des limites à l'urbanisation doivent être affichées, tandis que les quartiers les plus à l'Ouest devront être les supports d'une réconciliation de la ville avec son fleuve.

Ainsi, partant de la structure spatiale existante, le développement et le renouvellement de la ville devra s'organiser autour de l'axe majeur Nord-Sud de la route de Caen, qui, parallèle à la Vire, relie potentiellement tous les tissus hétérogènes qu'il traverse et peut offrir la possibilité de « refaire ville ».

Le développement de l'urbanisation s'effectuera selon les pôles de services définis, en veillant à leur complémentarité. Ces pôles se jouent des limites entre les communes déléguées pour laisser s'exprimer le territoire tel qu'il est vécu et ressenti par ses habitants...



 **12 centralités**

5 pôles de services :

 L'agglomération

 Basé sur le bourg de Coulonces (en collaboration avec Campagnolles, hors commune nouvelle de Vire Normandie)

 Basé sur les bourgs de Vaudry et Roullours

 Basé sur les bourgs de Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand (et incluant celui de Truttemer-le-Petit)

 Basé sur le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende

## 2. Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bocage virois, le PLU devra permettre une croissance démographique de l'ordre de :

- **+ 1%** (par rapport aux chiffres Insee 2007) à l'**horizon 2019**, soit un rythme de production de **90 logements par an**
- **+ 3,5%** sur la période **2019-2030**, soit un rythme de production de **105 logements par an**.

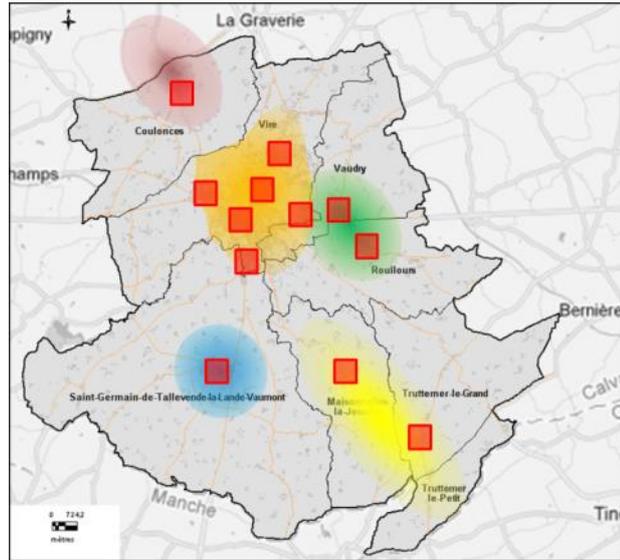


Au total, Vire Normandie se fixe pour ambition d'atteindre une population communale de l'ordre de 19500 habitants à l'horizon 2030, nécessitant la production de 1700 logements sur la période 2013-2030 ; Parmi ces derniers, environ les deux tiers seront nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants compte tenu du desserrement des ménages.

### 3. Conforter le dynamisme des pôles de services

#### ► Structurer les pôles à partir des centralités identifiées

- Prioriser la création de logements à proximité des centralités et en tenant compte des spécificités des différents pôles de services.
- Conforter le tissu de commerces et services de proximité.
- Améliorer l'accessibilité aux services par les modes de déplacement doux (au sein d'un pôle de services, tous les habitants devraient pouvoir rejoindre les centralités en mode doux en moins de 10 minutes).



#### ► Utiliser au mieux les espaces disponibles dans les pôles de services dans une logique de renouvellement urbain

- Réinvestir les logements vacants, entre autres dans le parc de la Reconstruction.
- Privilégier l'urbanisation des friches, en prévoyant des opérations de renouvellement urbain.
- Urbaniser en priorité les dents creuses.
- Densifier l'urbanisation dans les centralités.

#### ► limiter les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités les constituant ; hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant

#### ► Maintenir un bon niveau d'équipements au sein des pôles de services

- Conforter les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements des communes déléguées.
- 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 conserver le commerce de proximité et de créer des espaces ou des équipements publics

#### 4. Environnement : Inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement naturel

► Gérer harmonieusement les ressources en eau et en bois, en prenant en compte les continuités écologiques

• Gérer la ressource en eau, dans le respect du SDAGE Seine-Normandie :

- Tenir compte des problématiques d'assainissement dans le développement des zones urbanisées (notamment dans les bourgs de Truttemer-le-Petit et de Coulonces),

- Se doter d'un programme de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la commune nouvelle, en particulier dans les zones urbanisées,

- Veiller à conserver la qualité des cours d'eau et à protéger leurs abords,

- Œuvrer au rétablissement écologique de l'Allière,

- 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, notamment au Sud du territoire, « château d'eau » du bassin de la Vire.

- Valoriser la Vire et ses affluents, en planifiant notamment l'utilisation et l'aménagement de leurs abords au cœur du pôle de service de l'agglomération viroise, dans une logique de réappropriation, de préservation et de découverte.

• Soutenir le développement de la filière bois en valorisant les haies bocagères.

• Préserver les éléments les plus importants du bocage (haies et boisements existants) tout en gardant une souplesse adaptée à leur entretien.



► Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables sur le territoire de la commune nouvelle

- Permettre le développement de l'énergie éolienne sur le territoire de la commune nouvelle, dans le respect du Schéma Régional Eolien de Basse-Normandie.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment sur les terrains et bâtiments appartenant aux collectivités.
- Valoriser les déchets industriels et agricoles dans la production énergétique.
- Conserver les haies bocagères pour pouvoir les valoriser énergétiquement.



► Limiter la consommation foncière à 197 hectares sur la période 2013-2030<sup>1</sup>

En cohérence avec l'objectif du SCoT du Bocage fixant un maximum de 217 ha sur la période 2011-2030.

<sup>1</sup> Hors projets routiers structurants de type rocade, mise à 2 x 2 voies, etc.

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

### Constats / Enjeux :

Vire Normandie est un **territoire fortement résidentiel**, avec un parc locatif privé et social très présent sur la ville centre.

**De nombreux logements datent de la Reconstruction.** Ces derniers, concentrés notamment sur la commune déléguée de Vire, apparaissent aujourd'hui souvent inconfortables et entraînent de lourdes charges pour les locataires. Aussi, ils ne semblent plus répondre aux attentes des ménages et être peu adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite. La reconquête de ce parc doit être une priorité.



Par ailleurs, alors que la consommation foncière s'avère élevée, on constate une part de **logements vacants conséquente** (en particulier sur le centre-ville de Vire, le centre-bourg de Truttemer-le-Grand et les hameaux), ainsi que la présence de sites à requalifier (anciens abattoirs municipaux (quartier gare), ancienne caserne de pompiers, friches bordant la rue de Caen, etc.)

Paradoxalement, la politique viroise en matière de développement économique a permis de créer un bassin d'emploi dont l'attractivité dépasse largement l'aire du bassin urbain, pour autant, cette vitalité ne bénéficie pas significativement au territoire, et on assiste, comme sur de nombreuses villes moyennes, à **un phénomène de dépeuplement urbain**.

Face à ces constats, il apparaît nécessaire de mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle de la commune nouvelle. **Là aussi, il convient de passer d'une logique de développement par communes déléguées à une logique de développement par pôles.**

### Orientations :

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

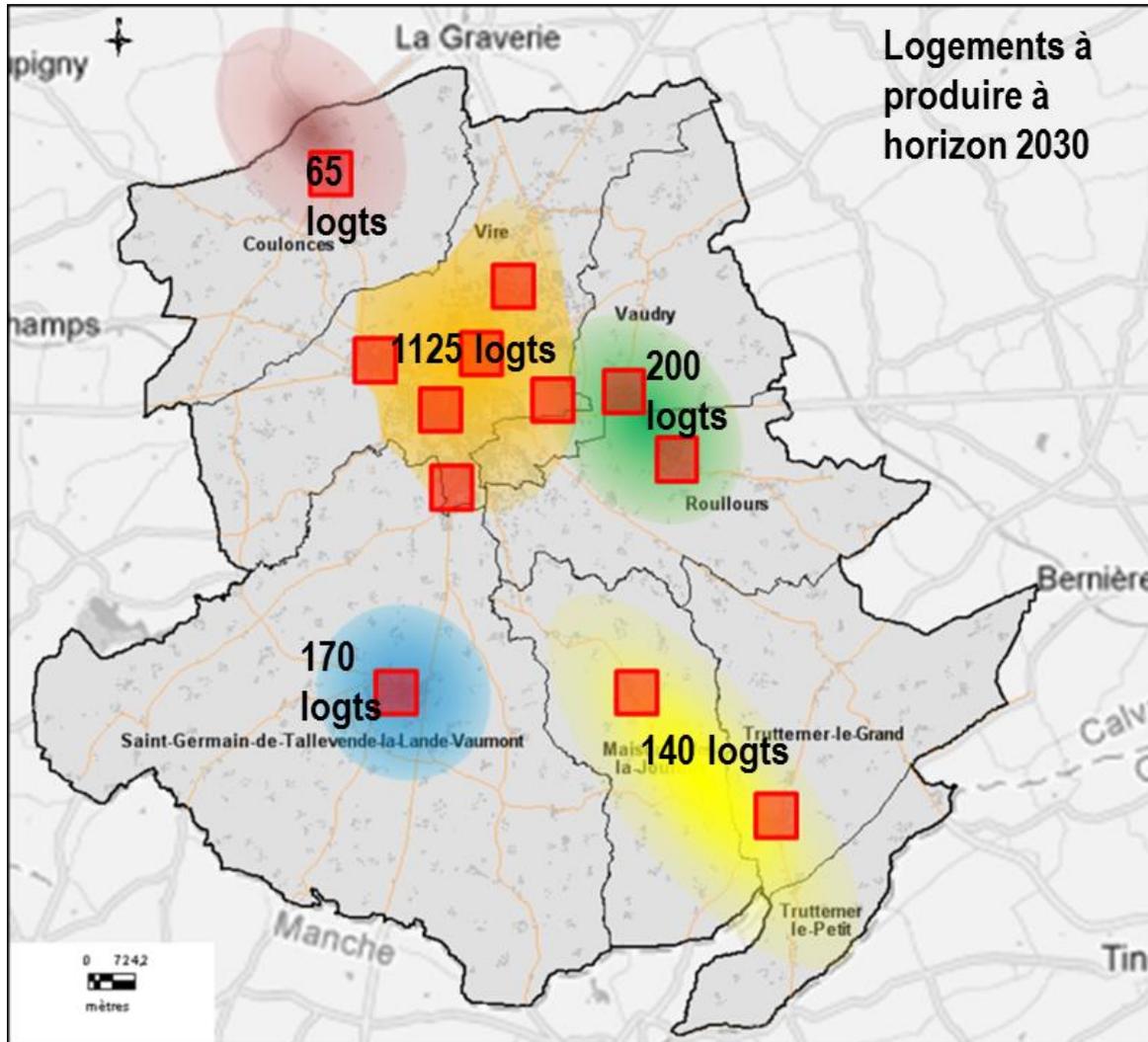
## 1. Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services

Passer d'une logique du développement de l'habitat par communes déléguées, à une logique du développement par pôles de services

Objectifs de logements par pôles de services, à l'horizon 2030	
	De l'ordre de
<b>Pôle Sud-Est :</b> Basé sur les bourgs de Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand, et incluant Truttemer-le-Petit	<b>140</b>
<b>Agglomération viroise :</b> Ensemble formé par le centre-ville de Vire et le tissu bâti aggloméré autour de lui, notamment les quartiers de Martilly, du Haut-du-Pavé, des Monts-de-Vaudry et des Monts-de-Roullours	<b>1125</b>
<b>Pôle Est :</b> Basé sur les bourgs de Vaudry et de Roullours	<b>200</b>
<b>Pôle Sud-Ouest :</b> Basé sur le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende	<b>170</b>
<b>Pôle Nord-Ouest :</b> Basé sur le bourg de Coulonces	<b>65</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1700</b>

Parmi ces 1700 logements, environ 1200 sont nécessaires uniquement pour permettre le seul maintien de la population actuelle (sans augmentation du nombre d'habitants). Ce phénomène de desserrement des ménages doit être pensé et permis à l'échelle du territoire.

Répartition du nombre de logements à produire dans chaque pôle de services :



A  
X  
E  
2

Un bilan du développement sera réalisé tous les 3 ans.

Les objectifs pourront être revus en tenant compte d'une solidarité à l'échelle de la commune nouvelle et entre les pôles.

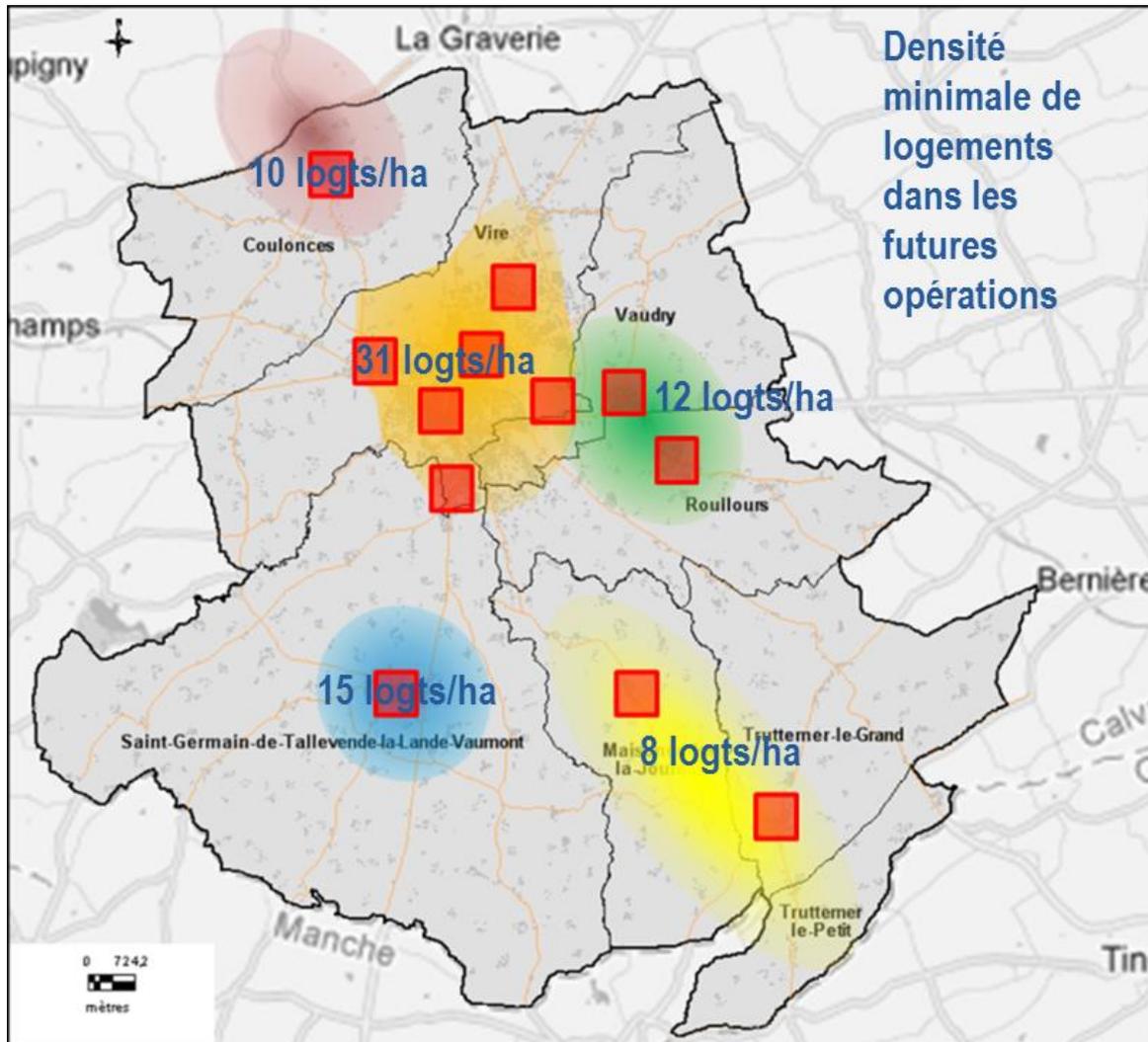
Passer d'une logique du développement de l'habitat par communes déléguées, à une logique du développement par pôles de services

<b>Objectifs de logements par pôles de services, à l'horizon 2030</b>	
	<b>Moyenne minimale par pôle de services</b>
<b>Pôle Sud-Est :</b> Basé sur les bourgs de Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Grand, et incluant Truttemer-le-Petit	<b>8 logements/hectare</b>
<b>Agglomération viroise :</b> Ensemble formé par le centre-ville de Vire et le tissu bâti aggloméré autour de lui, notamment les quartiers de Martilly, du Haut-du-Pavé, des Monts-de-Vaudry et des Monts-de-Roullours	<b>31 logements/hectare</b>
<b>Pôle Est :</b> Basé sur les bourgs de Vaudry et de Roullours	<b>12 logements/hectare</b>
<b>Pôle Sud-Ouest :</b> Basé sur le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende	<b>15 logements/hectare</b>
<b>Pôle Nord-Ouest :</b> Basé sur le bourg de Coulonces	<b>10 logements/hectare</b>

**Limiter la consommation foncière en extension urbaine pour l'habitat à 77 hectares sur la période 2013-2030.**

Les objectifs pourront être revus en tenant compte d'une solidarité à l'échelle de la commune nouvelle et entre les pôles.

Répartition de la densité minimale de logements dans chaque pôle de services



Un bilan du développement sera réalisé tous les 3 ans.

Les objectifs pourront être revus en tenant compte d'une solidarité à l'échelle de la commune nouvelle et entre les pôles.

## 2. Requalifier le parc privé

### ▶ Améliorer la qualité du parc privé

- Lutter contre les situations d'inconfort dans le parc ancien privé.
- Résorber les situations d'habitat indigne et/ou dégradé.
- Diminuer l'impact énergétique dans l'habitat existant et lutter contre la précarité énergétique.
- Améliorer l'accessibilité des logements.



### ▶ Développer une offre nouvelle de logements locatifs à loyers et charges maîtrisés

- Mobiliser le parc vacant, notamment au sein des quartiers de la Reconstruction
- Disposer d'une offre de logements en cohérence avec les capacités financières des populations.
- Inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer des loyers « maîtrisés ».

### 3. Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier

► Favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat en cohérence avec les capacités des communes déléguées à accueillir de nouvelles populations

Se doter de règles fixant des densités et des typologies de bâti.



► Mettre en place une politique foncière globale et régulière, inscrite dans la durée

Définir une stratégie à long terme concernant le foncier à vocation d'habitat à l'échelle de la commune nouvelle.

► Se doter des outils juridiques et financiers pour maîtriser le foncier

- Exploiter les possibilités qu'offre le cadre réglementaire pour assurer des portages fonciers.
- Acquérir les terrains et/ou le bâti nécessaire(s) à l'atteinte des objectifs de logements.
- Eviter les phénomènes de spéculation foncière.

#### 4. Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements

▶ Poursuivre l'accueil de population par une offre de terrains constructibles adaptée

Garantir aux futurs habitants des terrains constructibles correspondant à leurs capacités contributives et leurs souhaits.

▶ Elargir l'offre en logements locatifs à loyers maîtrisés

Disposer d'une offre locative équitablement répartie.



▶ Requalifier le bâti public

- Améliorer la qualité des logements.
- Améliorer l'image des quartiers.

▶ Maintenir les conditions favorables à une accession sociale à la propriété

Se doter d'une offre de produits en veillant à garantir des prix adaptés aux capacités financières des ménages acquéreurs, particulièrement les primo-accédants.

## 5. Répondre aux besoins des populations spécifiques

### ▶ Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Prévoir un habitat capable de répondre aux besoins suscités par une population vieillissante et/ou en situation de handicap.

### ▶ Structurer l'offre de logements pour les jeunes

Se doter d'une offre permettant de répondre à des besoins particuliers en termes de durée, d'équipements, de coûts, etc.



### ▶ Répondre aux besoins des ménages en réelles difficultés

Pouvoir assurer un logement digne à chacun, quelle que soit la difficulté qu'il rencontre.

### ▶ Encourager la réalisation de logements aidés dans les pôles aujourd'hui sous-équipés

Viser une répartition équilibrée des logements aidés sur tout le territoire de Vire Normandie, en relation avec les services à la population proposés (école, commerce, solutions de transport...)

## 6. Faire vivre la politique de l'habitat

- ▶ Favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement

Monter et suivre les projets en associant tous les partenaires nécessaires (bailleurs sociaux, commune nouvelle, etc.)

Communiquer sur la mise en œuvre de la politique de l'habitat auprès des acteurs/financeurs effectifs et potentiels et auprès du grand public.



- ▶ Inscrire les différentes initiatives dans une démarche coordonnée et partenariale, entre et au sein des pôles de services

Phaser, suivre et dresser le bilan des projets en accord avec les divers partenaires, en particulier, les communes déléguées au sein d'un même pôle

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

- ▶ Proposer des produits attractifs valorisant le territoire, localisés à proximité des commerces, services et équipements

Faire vivre les centralités identifiées, tout en renvoyant une image positive d'un territoire avec une bonne qualité de vie.

Développer les nouveaux programmes d'habitat sur des sites de qualité, et attractifs.



- ▶ S'engager dans une démarche de qualité environnementale des opérations d'aménagement

Proscrire l'aménagement de lotissements pavillonnaires standardisés, qui génèrent une forte consommation foncière, une imperméabilisation des sols et une homogénéisation des territoires.

- ▶ Développer une urbanisation permettant une maîtrise de la consommation d'énergie
- ▶ Favoriser un habitat « durable » dans le parc social public

Fixer des objectifs de consommation énergétique faible dans les nouveaux logements et favoriser la rénovation énergétique des logements déjà existants.

## AXE 3 : Affirmer le pôle économique virois

Maintenir et valoriser les potentialités économiques du territoire ;  
Favoriser l'accueil de nouvelles activités

### Constats / Enjeux :

Vire Normandie est un des quelques territoires de l'ex-Basse-Normandie à concentrer plus de 10 000 emplois. Elle constitue un **bassin industriel historique**, marqué par l'importance des secteurs agro-alimentaire et logistique.

L'agglomération présente également un **bon niveau de services et d'équipement commercial** qui concourt à son rayonnement bien au-delà des frontières de Vire Normandie.



Aussi, la commune nouvelle concentre-t-elle **davantage d'emplois qu'elle ne possède de résidents actifs occupés**.

Compte tenu notamment de la desserte routière du territoire, **les entreprises se sont développées en grande partie au Nord de l'agglomération viroise**. Des projets d'extensions de zones d'activités sont envisagés à ce niveau, alors que, par ailleurs, certains sites se sont trouvés désaffectés (ex: ancien entrepôt Degrenne Distribution situé route de Caen).

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, combinée à la production de vaches allaitantes ou de taurillons et complétée par la culture des céréales. En outre, Vire Normandie est un des rares territoires agricoles où la production est transformée sur place.

Dans un cadre bocager relativement préservé sur la majeure partie du territoire (mais menacé par endroit), sillonné par la vallée de la Vire et ses affluents, le potentiel en matière de tourisme doit être davantage exploité.

### Orientations :

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

## 1. Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat

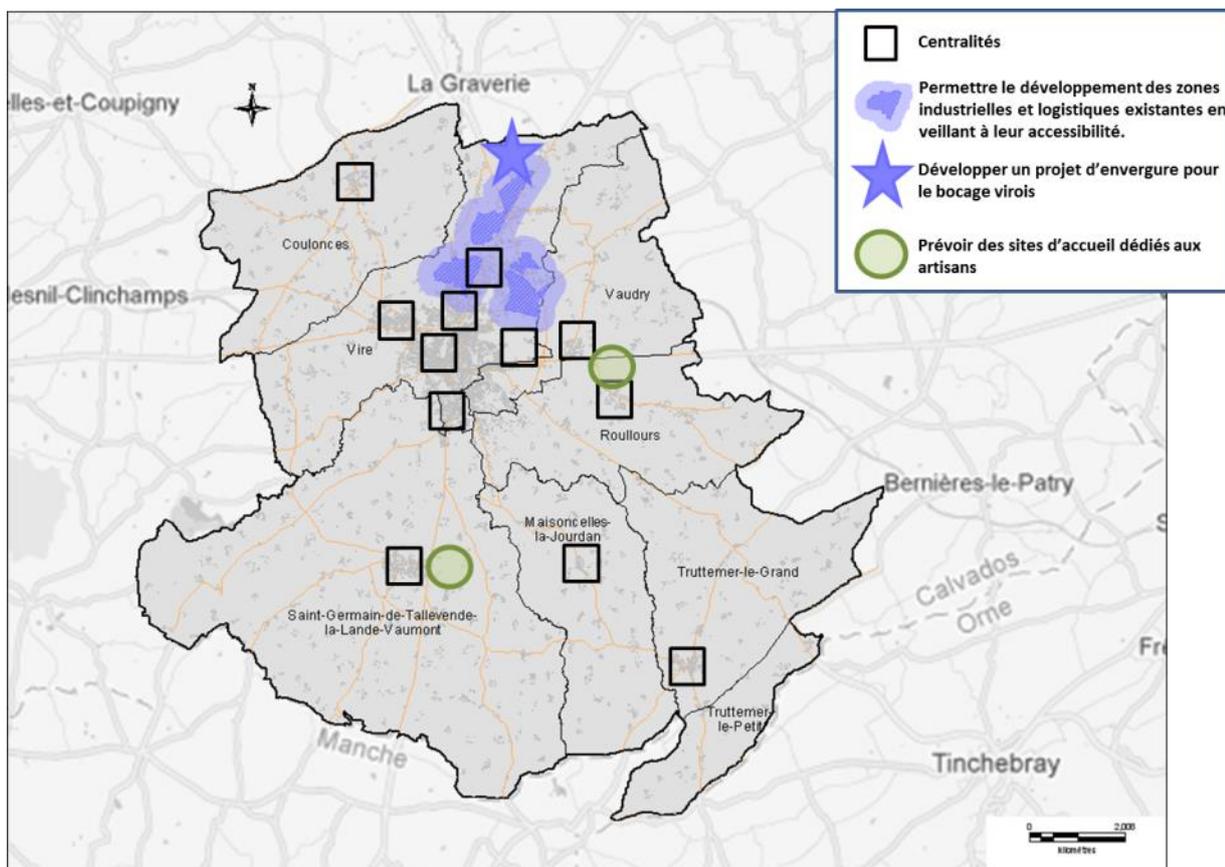
### ► Poursuivre le développement industriel et logistique au Nord de l'agglomération viroise :

- Développer un projet d'envergure pour le bocage virois entre les routes de Caen et de Saint-Lô.
- Permettre le développement des zones industrielles et logistiques existantes en veillant à leur accessibilité.

### ► Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement

### ► En complément, 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.



## 2. Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités

▶ Favoriser le maintien des commerces et services de proximité

▶ Favoriser le développement des commerces et services au sein des pôles de services

Conforter le dynamisme des pôles et les déplacements doux en créant une offre à proximité des lieux d'habitat.

▶ Privilégier le développement de services et bureaux dans le quartier de la gare ferroviaire



▶ Contenir géographiquement le développement des moyennes et grandes surfaces (>300 m<sup>2</sup>) au sein de l'agglomération viroise et de sa proche périphérie

Limitier l'étalement urbain lié aux grandes surfaces et privilégier un rayonnement de l'agglomération.

### 3. Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification

▶ Préserver les outils de production, sources de dynamisme pour les industries agro-alimentaires locales, en limitant notamment l'urbanisation des terres agricoles.

▶ Soutenir la mise en place de filières valorisant les potentialités locales.

▶ Favoriser la synergie entre l'agriculture et les autres composantes de la société et du territoire :

- Permettre la diversification de l'activité agricole.
- Favoriser des pratiques agricoles en symbiose avec les zones d'habitat.
- Valoriser les déchets industriels et agricoles sous forme énergétique (méthanisation, etc.).



#### 4. Soutenir le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local

▶ Renforcer la capacité d'accueil touristique du territoire, en particulier en termes d'hébergement hôtelier et d'hôtellerie de plein air

▶ Conforter l'attractivité du site du lac de la Dathée :

- Améliorer la desserte du site de la Dathée, notamment en le reliant à la voie verte.
- Etudier l'opportunité d'une offre d'hébergement s'intégrant dans le paysage.



- Rechercher des possibilités de diversification de l'offre d'activités.

▶ Permettre le développement d'activités le long des cours et plans d'eau : pêche, canoë...

▶ Favoriser la diversification de l'activité agricole en lien avec le tourisme

▶ Soutenir le développement du tourisme d'entreprise en particulier du tourisme industriel, particularité locale

▶ Valoriser l'image du centre-ville, notamment par la réappropriation des quartiers de la Reconstruction

▶ Conforter les possibilités de promenades et de randonnées

- Renforcer l'attractivité des circuits proposés, en conservant et valorisant le patrimoine vernaculaire (pilets, ponts, bœufs de granites, moulins, etc.) et les sites d'intérêt en bordure de ces derniers.
- Créer de nouveaux itinéraires doux :
  - le long de la Vire, de la gare aux Cascades du Pont es Retour, en valorisant le patrimoine industriel et naturel des Vaux de Vire,
  - avec un « circuit des ponts » entre la Vire et l'Allière, etc.

## 5. Environnement : Concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement

### ▶ Disposer d'espaces d'accueil d'entreprises qualitatifs et attractifs

- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités.
- Limiter la consommation foncière en poursuivant la mutualisation des espaces de stationnement et d'autres équipements (restaurants, crèches, etc.)
- Conforter la séparation des activités entre zones commerciales et de services d'une part, et zones industrielles et artisanales de l'autre.
- Veiller au devenir des sites inoccupés et permettre leurs reconversions.
- Favoriser le développement du télétravail en disposant d'espaces publics numériques dans chacun des pôles, en privilégiant la mobilisation de bâti existant.
- Respecter l'objectif du SCoT de limiter la consommation d'espace pour l'accueil de nouvelles activités industrielles à 120 hectares sur la période 2011-2030, en intégrant également dans cet objectif les surfaces pour les zones d'activités logistiques, artisanales, commerciales, de services, ainsi que les équipements.

### ▶ Favoriser une agriculture apte à garantir une bonne qualité de l'eau

- Permettre l'application de la directive européenne du 12 décembre 1991, pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles.
- Soutenir la mise en œuvre de mesures agro-environnementales allant en ce sens.

### ▶ Conserver et entretenir les chemins d'intérêt, notamment ceux permettant de conforter un maillage ou de relier la voie verte

## AXE 4 : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes (volet déplacements)

### Constats / Enjeux :

Véritable bassin de déplacements et d'emplois, le territoire est bien desservi par les infrastructures routières organisées autour d'un réseau radioconcentrique relativement dense.

Pour autant, certains axes sont surchargés, de par le manque de hiérarchisation claire des voiries qui engendre des circulations de transit importantes traversant l'agglomération viroise et des conditions de déplacements difficiles et insécures pour les autres modes.



Néanmoins, il existe des projets plus ou moins avancés de contournements routiers de l'agglomération qui permettront d'organiser ces flux de transit et de requalifier certains axes traversants en véritables boulevards urbains : route de Caen, route de Sourdeval, route de Condé...

L'offre de transports alternatifs reste limitée et peu concurrentielle face à l'usage de la voiture particulière, ne permettant pas de capter les actifs.

De plus, les conditions d'intermodalité déjà difficiles sont accentuées par l'éloignement des gares routière (Champ de Foire) et ferroviaire. Le réaménagement souhaité du quartier de la gare ferroviaire pourra redonner à celle-ci son rôle de véritable pôle d'échanges.

Enfin, 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.

### Orientations :

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

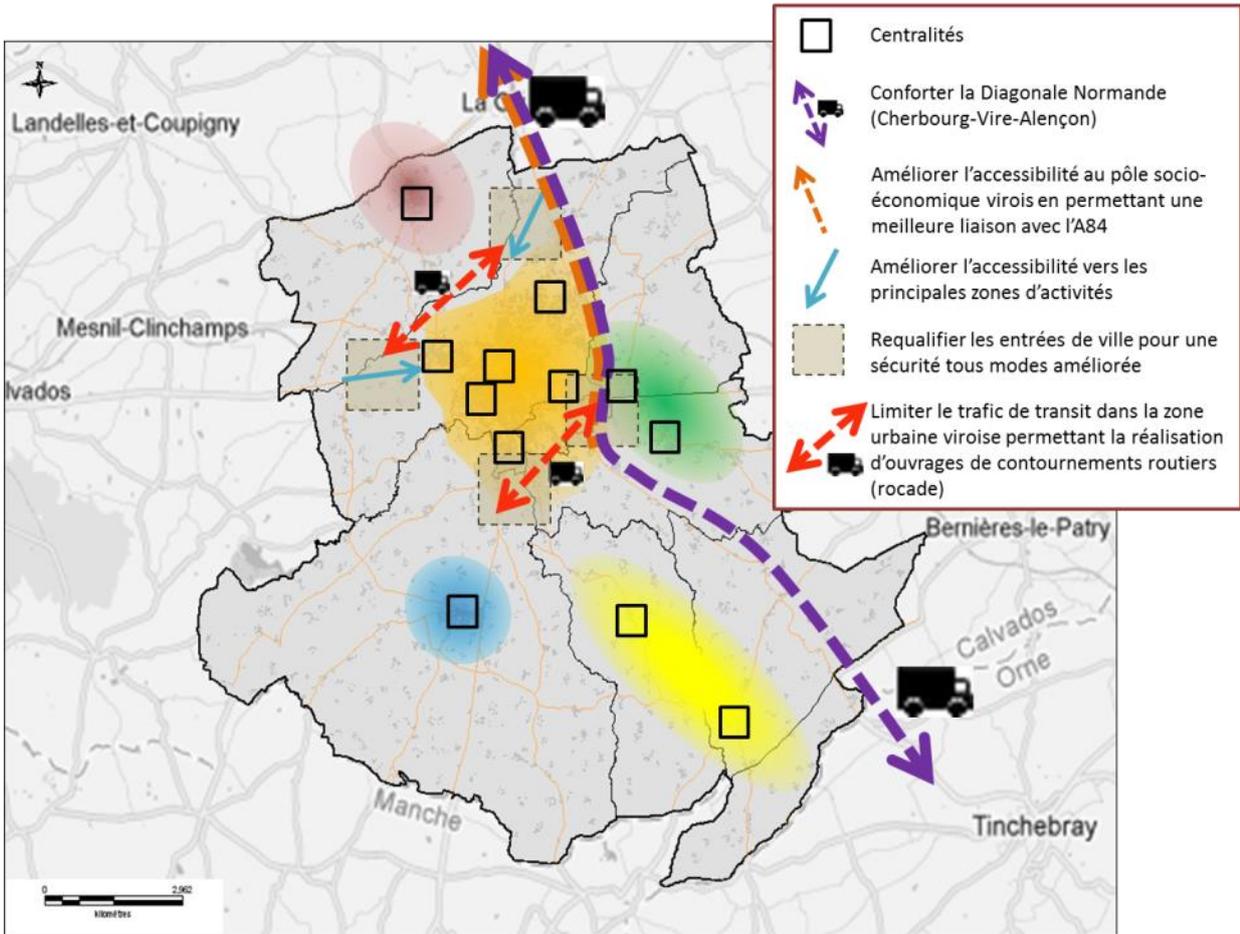
## 1. Assurer une meilleure desserte du territoire de Vire Normandie en confortant la Diagonale Normande

- ▶ Améliorer l'accessibilité au pôle socio-économique virois en permettant une meilleure liaison avec l'A84
- ▶ Améliorer l'accessibilité vers les principales ZA économiques de l'agglomération viroise



## 2. Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités

- ▶ Sécuriser les entrées d'agglomération (RD 109, 524, 512, 577, 674, 52 et 55) par un traitement de la vitesse et des aménagements qualitatifs adaptés à la circulation de tous les modes
- ▶ Limiter le trafic de transit dans l'agglomération viroise en permettant la réalisation d'ouvrages de contournements routiers (rocade)
- ▶ Veiller à prendre en compte les déplacements des engins agricoles dans la définition des projets routiers



A  
X  
E  
4

### 3. Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services

- ▶ Optimiser le stationnement dans le centre-ville de Vire en favorisant la rotation des véhicules
- ▶ Favoriser la gestion mutualisée des espaces de stationnement dans les zones d'activités
- ▶ Prévoir des stationnements pour les véhicules à proximité de la voie verte
- ▶ Prévoir des stationnements pour les vélos avec des locaux dans les nouveaux logements collectifs et des places sur l'espace public dans les centralités



Stationnement en zone bleue devant la Porte Horloge, à Vire

#### 4. Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

##### ► Favoriser l'intermodalité entre les différents réseaux de transport

- Soutenir la modernisation de la ligne de train Granville-Paris (remise à deux voies, remplacement du matériel roulant, électrification, etc.).
- Conforter l'intermodalité autour de la gare ferroviaire (en privilégiant par exemple une relocalisation de la gare routière à proximité de celle-ci)
- Aménager des points de rencontre / pôles d'échanges dans les centralités, en lien avec l'évolution des réseaux de transport.
- Favoriser un rabattement tous modes depuis et vers les pôles d'échanges et points de rencontre.
- Faciliter le développement des pratiques de covoiturage.



##### ► Assurer une place pour les modes doux afin qu'ils deviennent une réelle alternative à l'automobilité

- Créer un réseau cyclable adapté à la pratique quotidienne et de loisirs permettant de desservir les principaux points structurants du territoire.
- Relier à la voie verte les centralités qui en sont proches, notamment le bourg de Saint-Germain-de-Tallevende par la rue de Saint-Sever et le bourg de Coulonces par l'aménagement de liaisons douces entre le Pont Martin et celui de la Bretonnière et sur les abords de la RD296, vers Martilly.
- Assurer une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement dans les centralités.
- Encourager et faciliter par des aménagements adaptés les pratiques à pied et à vélo (pédibus, vélobus).

► Mieux organiser les déplacements à l'intérieur de la commune nouvelle, en adéquation avec l'urbanisation future du territoire

- Prévoir une offre de transports collectifs sur les centralités (exemple : permettre une évolution facilitée du réseau de transport collectif urbain AMIBUS en cohérence avec le développement de l'urbanisation, notamment le long de l'axe Nord-Sud de l'agglomération, dans une logique d'aménagement du boulevard urbain).
- Veiller à une répartition harmonieuse de l'emploi et de l'habitat pour limiter les déplacements automobiles.
- Permettre le regroupement des parcelles agricoles pour réduire les déplacements des engins agricoles et, par la même occasion, les conflits d'usage.

## GLOSSAIRE

**Agglomération viroise :** ensemble formé par le centre-ville de Vire et le tissu bâti aggloméré autour de lui. Cet ensemble comprend notamment les quartiers de Martilly, du Haut-du-Pavé, des Monts-de-Vaudry et des Monts-de-Roullours. Un pôle de service correspondant à l'agglomération a été identifié.

**Centralités :** lieux regroupant actuellement ou devant regrouper à l'avenir les critères suivants : accessibilité, forme urbaine, densité et mixité, offre variée de commerces et de services, dimension symbolique. 12 centralités ont été identifiées sur le territoire de Vire Normandie.

**Dent creuse :** espace non construit entouré de parcelles déjà bâties et localisé au sein d'une enveloppe bâtie. Des dents creuses peuvent également être repérées sur des hameaux du SCoT bocage. Elles devront être appréciées en fonction de la consistance de l'enveloppe urbaine dans laquelle elles s'inscrivent. (*source : glossaire du SCoT*).

**Espace Public Numérique :** lieu offrant aux citoyens, particuliers ou professionnels, un accès à internet, ainsi que des services annexes (cours d'informatique, salles de vidéoconférence pour faciliter le télétravail, etc.).

**Friche :** Espace urbain délaissé au sein de l'enveloppe urbaine (*source : DOG du SCoT*). Il s'agit d'un terrain occupé, ou ayant été occupé, par un ou plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation initiale et sans usage actuel défini.

**Pôles de services :** ensembles regroupant des centralités proches géographiquement et aux enjeux communs, au sein desquels est voulue une coordination renforcée. Toutefois, certains pôles de services peuvent ne comporter qu'une centralité. 5 pôles de services ont été identifiés.

**Pôle urbain virois :** cet élément n'entre pas dans la classification par pôles définie dans le PLU. C'est un ensemble identifié par le SCoT, regroupant la commune déléguée centre et les communes déléguées de sa première couronne. Sur le territoire de Vire Normandie, sont concernées les communes déléguées de Vire, Vaudry et Saint-Germain-de-Tallevende-la-Lande-Vaumont.