



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

## PLUi VAM

# Réunions publiques

Zonage



# Présentation du jour

---

- 1/ Rappel de la procédure
- 2/ Comment lire un plan de zonage ?
- 3/ La suite de l'élaboration du PLUI VAM

1

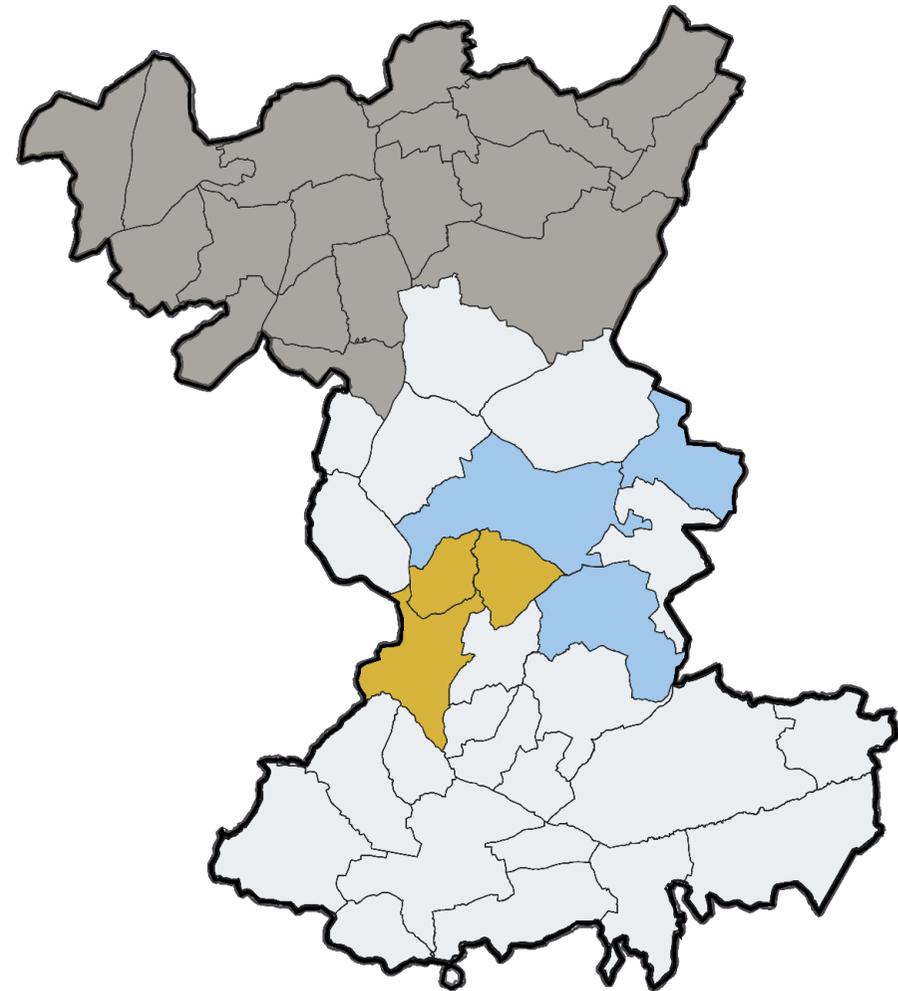
# Rappel de la procédure



# La planification

Le territoire de la CC des VAM dispose actuellement de plusieurs documents d'urbanisme sur son territoire :

- Le PLUi du Pays de Camembert
- Les PLU de Gacé, Croisilles et Résenlieu
- Les cartes communales de St Evroult de Montfort, le Sap André et Cisai Saint Aubin
- Le règlement national de l'urbanisme (RNU) qui s'applique actuellement sur 22 communes soit près de 48% des communes du territoire.



## Légende

- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|  | PLUi du Pays de Camembert |  | Carte communale                         |
|  | PLU                       |  | Règlement National de l'Urbanisme (RNU) |

# Le PLUi c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document de planification et de projet qui **fixe les orientations d'aménagement** et les **règles d'urbanisme** du territoire pour les 10-15 prochaines années



Equipement  
et loisirs



Agriculture



Habitat



Economie



Energie



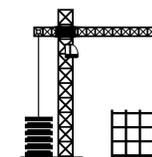
Tourisme



Mobilité

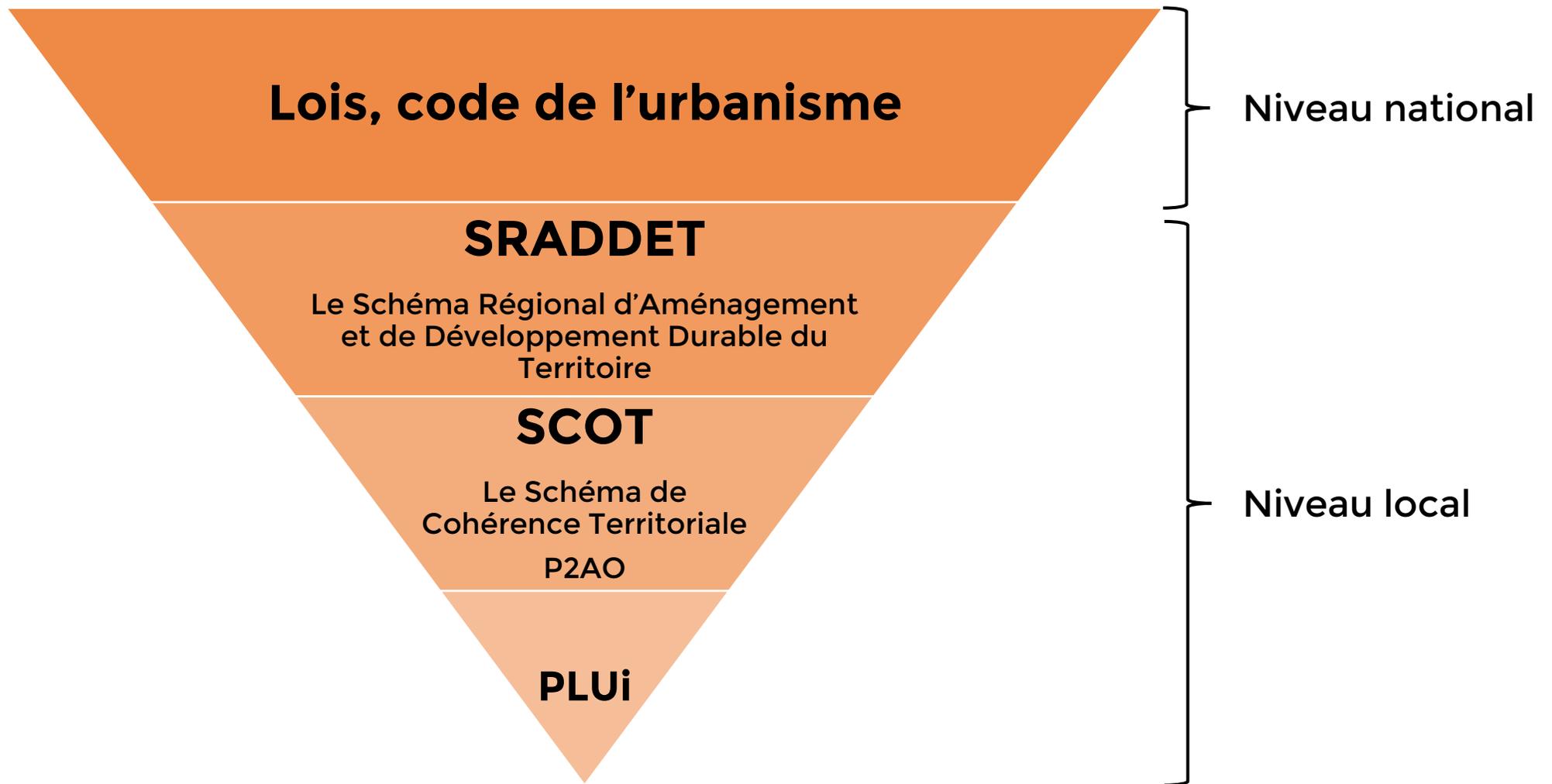


Biodiversité



Etalement  
urbain

# La hiérarchie des normes



# La loi Climat et Résilience

**Diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie 2011-2020 dans le but d'atteindre l'objectif « ZAN - zéro artificialisation nette à horizon 2050 »**



**Les VAM ont observé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 46ha entre 2011 et 2020**

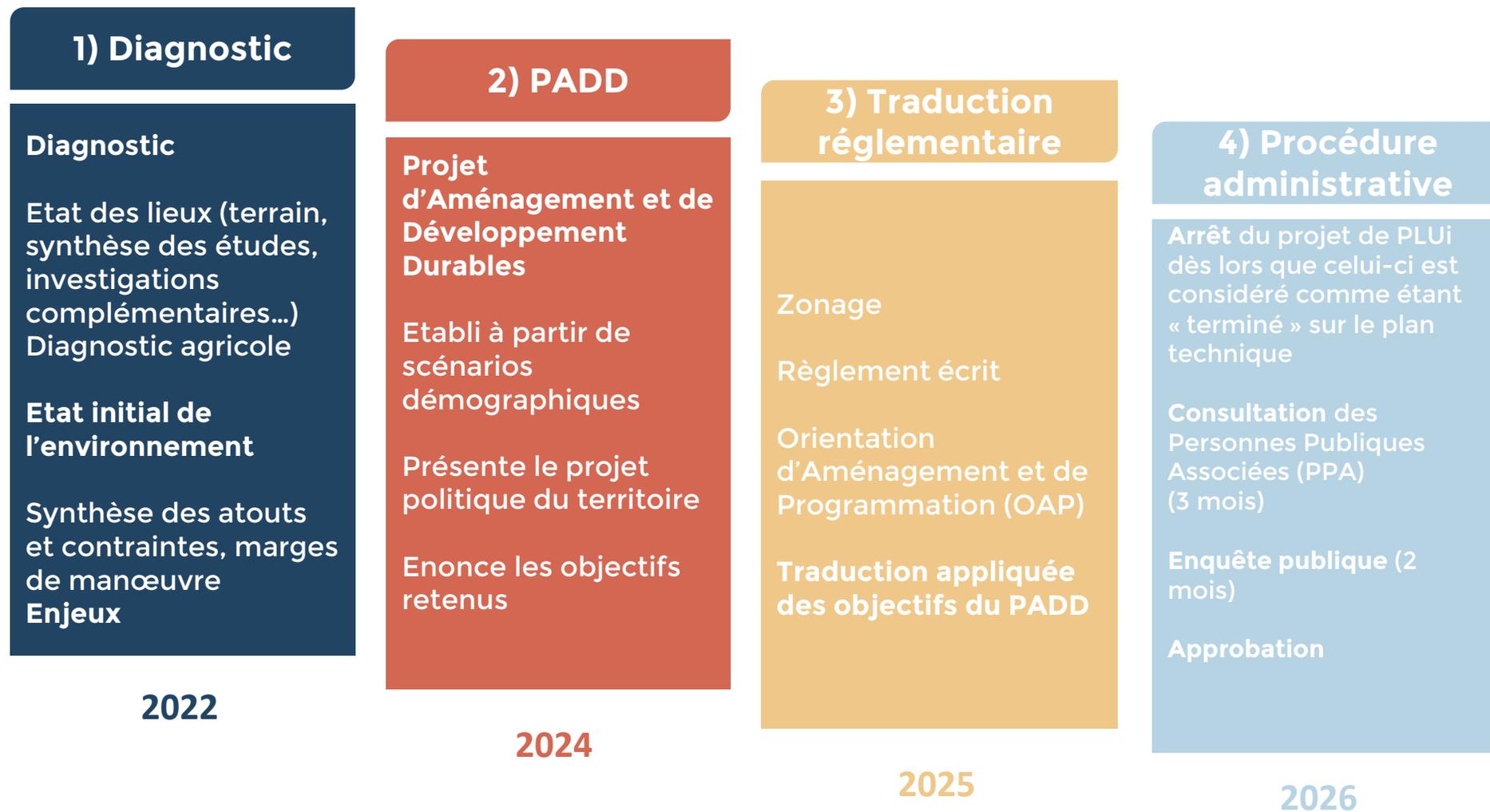
**Le SRADDET impose une trajectoire de réduction de 53,2%**

**Les VAM ne pourront pas consommer plus de 20ha d'ENAF entre 2021 et 2030**

**Les VAM ne pourront pas consommer plus de 10ha d'ENAF entre 2031 et 2040**

**Les VAM ne pourront pas consommer plus de 30ha d'ENAF entre 2021 et 2040**

# Les grandes étapes du PLUi



Concertation tout au long de la procédure

# Les pièces du PLUi

---

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

# Les pièces du PLUi

---

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques intercommunales

# Les pièces du PLUi

---

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

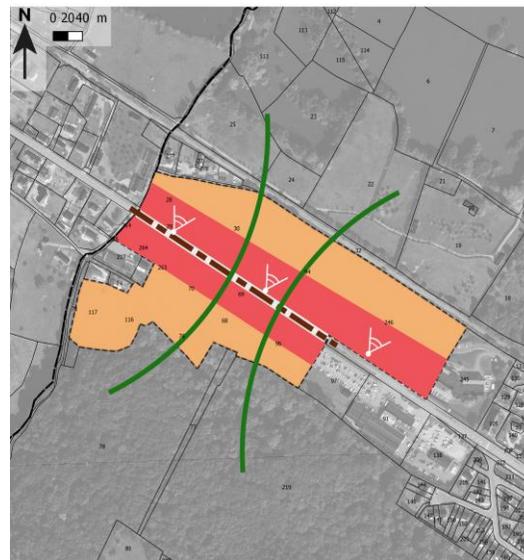
- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques intercommunales

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- RAPPORT DE COMPATIBILITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Outil qui permet à la commune d'exposer la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

# Les pièces du PLUi



# Les pièces du PLUi

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques intercommunales

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

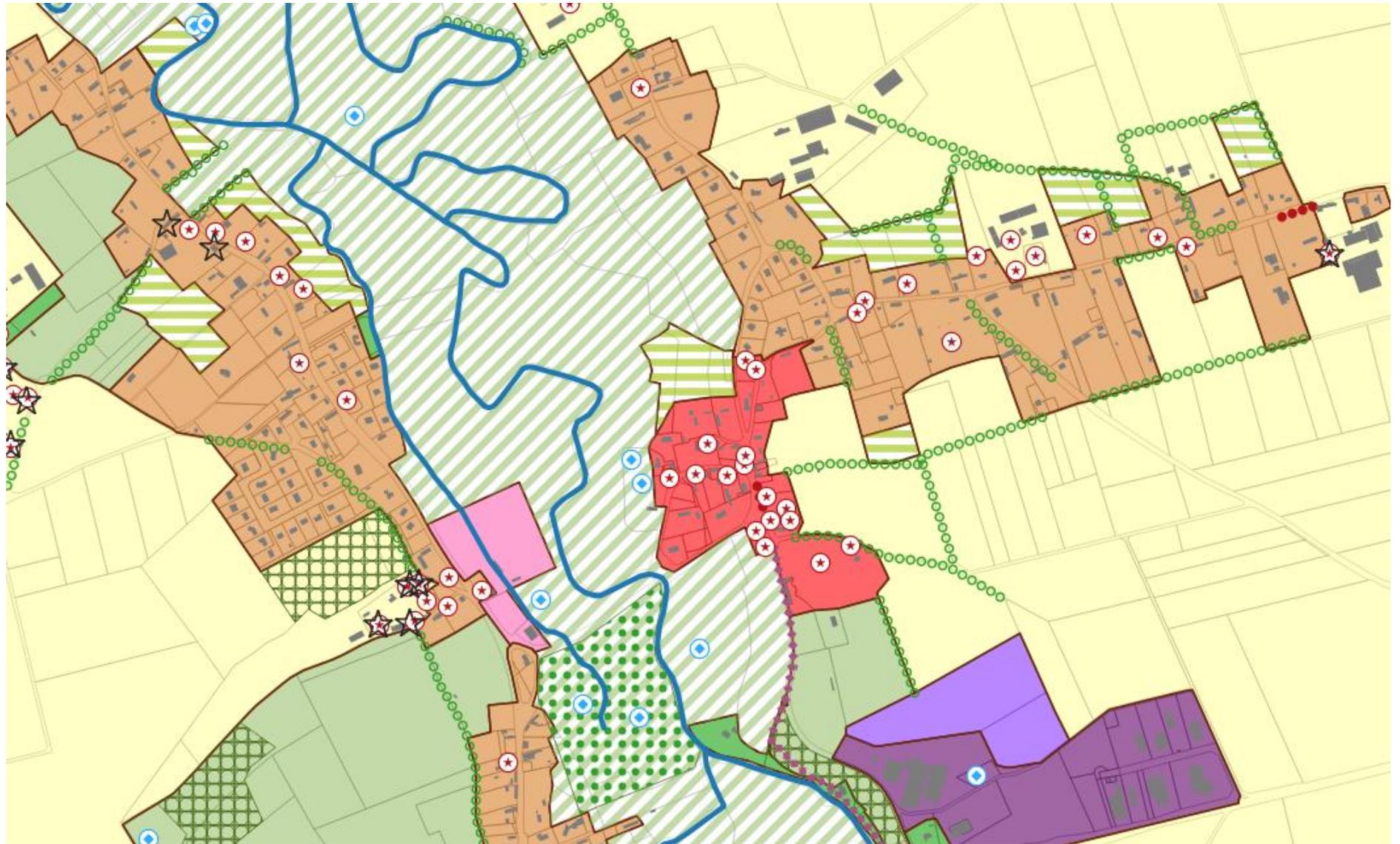
- RAPPORT DE COMPATIBILITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Outil qui permet à la commune d'exposer la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

4

## Règlement graphique

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Cartographie des différentes zones et des prescriptions

# Les pièces du PLUi



# Les pièces du PLUi

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques communales

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- RAPPORT DE COMPATIBILITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Outil qui permet à la commune d'exposer la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

4

## Règlement graphique

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Cartographie des différentes zones et des prescriptions

5

## Règlement écrit

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Règles propres à chaque zone du règlement graphique
  - Hauteur/implantation/aspects extérieurs...

# Les pièces du PLUi

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques communales

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- RAPPORT DE COMPATIBILITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Outil qui permet à la commune d'exposer la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

4

## Règlement graphique

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Cartographie des différentes zones et des prescriptions

5

## Règlement écrit

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Règles propres à chaque zone du règlement graphique
  - Hauteur/implantation/aspects extérieurs...

# Les pièces du PLUi

1

## Rapport de présentation

- Résumé non technique du diagnostic territorial
- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement
- Evaluation de la consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Explications et justifications des choix (+ évaluation environnementale)

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Expose le projet d'aménagement intercommunal
- Objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels/agricoles/forestiers
- Fixe les orientations générales des politiques communales

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- RAPPORT DE COMPATIBILITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Outil qui permet à la commune d'exposer la manière dont les secteurs à enjeux du territoire seront aménagés ou mis en valeur

4

## Règlement graphique

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Cartographie des différentes zones et des prescriptions

5

## Règlement écrit

- RAPPORT DE CONFORMITE - pièce opposable aux autorisations d'urbanisme**
- Règles propres à chaque zone du règlement graphique
  - Hauteur/implantation/aspects extérieurs...

6

## Annexes

- Dans les annexes sont retrouvées les **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)** qui s'impose au PLUi

2

# Comment lire un plan de zonage ?



# Les grands types de zones



## ZONE U

Principales zones bâties du territoire (centre-bourg, extension sous la forme pavillonnaire, zones d'activités économiques, équipements, etc.)



## ZONE AU

Secteurs de développement ouverts à une urbanisation nouvelle et donc sur des terrains jusqu'ici non bâtis



## ZONE N

Secteurs naturels : cours d'eau, boisements, protections environnementales et de l'habitat isolé dans un environnement naturel  
Peut intégrer des terres cultivées



## ZONE A

Terres valorisées par l'agriculture et habitat isolé dans un secteur agricole

### **Des prescriptions complémentaires peuvent s'ajouter à ces zones :**

- Protections patrimoniales, paysagères, écologiques (murs, haies, alignements boisés, mares, zones humides, ...)
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Emplacements réservés dévolus à la réalisation d'équipements publics
- Secteurs de risque naturel

# Les grands types de zones

## Les zones « Urbaines » (U)

- Distinction de plusieurs types de zones urbaines en fonction de l'occupation et des formes urbaines : centre-ancien, extension récente, équipements, activités économiques (dont artisanales, commerciales, industrielles, mixtes) avec une réglementation adaptée à chacune.
- Il s'agit des zones « constructibles ».

	Ua : zone urbaine à caractère ancien avec une certaine mixité fonctionnelle
	Ub : zone urbaine à dominante résidentielle
	Ue : zone urbaine à vocation d'équipements
	Uh : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle
	Up : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt
	Upv : zone urbaine pouvant accueillir un projet photovoltaïque
	Ur : zone urbaine de renouvellement
	Ut : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
	Ux : zone urbaine à vocation d'activités liées à l'autoroute A28
	Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales

# Les grands types de zones

---

## **Les zones « A Urbaniser » (AU)**

- Distinction de plusieurs types de zones à urbaniser en fonction de l'occupation principale qui est visée (habitat ou activités économiques).
- Certaines seront constructibles avant 2031 et d'autres à partir de 2031 afin d'assurer une consommation d'ENAF respectant les obligations réglementaires

-  1AUh : zone à urbaniser à dominante d'habitat
-  1AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités

# Les grands types de zones

## **Les zones « Agricoles » (A)** A : zone agricole

- Classement en agricole (A) des terres valorisées par l'agriculture, des exploitations et des constructions isolées et petits hameaux.
- Les constructions existantes (y compris les logements) classées en zone agricole pourront continuer à évoluer : construction d'annexes, extensions mesurées, etc.
- Les nouveaux bâtiments agricoles sont autorisés
  
- En dehors de la zone « A », les autres zones correspondent à des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), dont l'objectif est d'y définir des règles spécifiques visant à autoriser certaines constructions, mais de façon encadrée (sans généralisation à l'ensemble de l'espace agricole).

]  At : zone agricole touristique

]  Az : zone agricole à vocation d'activités artisanales

# Les grands types de zones

## Les zones « Naturelles » (N)

 N : zone naturelle

- Classement en secteur naturel (N) des fonds de vallées, des secteurs boisés à préserver et prise en compte des protections environnementales
- Les constructions existantes (y compris les logements) classées en zone naturelle pourront continuer à évoluer : construction d'annexes, extensions mesurées, etc.
- Il s'agit d'une zone de faible constructibilité.

 Ne : zone naturelle à vocation d'équipements

 Nf : zone naturelle forestière

 Ngp : zone naturelle dédiée à la mise en place d'une aire de grand passage

 Nj : secteur naturel de jardin

 Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques

 NPc : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques dédiée aux activités studios cinématographiques

 Nt : zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques

 Nz : zone naturelle à vocation d'activités artisanales

# Les prescriptions

-  Changement destination (L.151-11, 2° CU)
-  Emplacement réservé
-  Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Espace Boisé Classé
-  Élément du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
-  Élément du patrimoine bâti de la Reconstruction à préserver (L.151-19 CU)
-  Zone d'expansion des ruissellements
-  Zone potentiellement inondable
-  Zones humides
-  Éléments du patrimoine bâti à préserver (L.151-19 CU)
-  Implantation obligatoire des constructions (L.151-17 CU)
-  Ruissellement de voirie
-  Rues et sentiers piétonniers / cyclables à préserver (L.151-38 CU)
-  Éléments du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
-  Linéaires de diversité commerciale à conserver (L.151-16 CU)
-  Mare (L.151-23 CU)
-  Arbre remarquable (L.151-23 CU)
-  Éléments du patrimoine bâti (L.151-19 CU)

# 3

## La suite de la procédure



# La suite de la procédure

---

- » Finalisation des pièces pour l'arrêt mi-juillet 2025
- » Les communes vont avoir 3 mois pour donner leurs avis
- » Les Personnes Publiques Associées vont avoir 3 mois pour donner leurs avis
- » Une enquête publique d'un mois sera réalisée
- » **Une approbation en 2026 !**

# Rappels sur les plans de zonage

## Rappels :

- Il s'agit de **documents de travail** qui peuvent encore évoluer d'ici l'arrêt de projet (juillet 2025)
- Vous pouvez **faire part de vos remarques**
  - Dès maintenant dans le cadre de la concertation
  - Plus tard dans le cadre de l'enquête publique (2026)
- **Les documents seront communiqués au public** après l'arrêt
- Nous sommes à votre disposition en cas de questions



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

**Merci !**