

Plan Local d'Urbanisme

Document de synthèse complet du PLU

Document fictif de démonstration

Ce document est un exemple sans valeur juridique. Il sert uniquement à tester l'affichage d'un document PLU principal dans une interface communale.

Date d'approbation	18/06/2019
Dernière révision	Modification simplifiée n°2 du 12/03/2025
Service référent	Service urbanisme - Mairie de Valmont-sur-Orne
Contact	urbanisme@valmont-sur-orne.fr

Document généré pour démonstration - ne pas utiliser pour une procédure réelle.

Sommaire

1. Objet et portée du PLU
2. Orientations générales d'aménagement
3. Description synthétique des zones
4. Principales règles applicables
5. Procédures et autorisations d'urbanisme
6. Annexes et pièces complémentaires

1. Objet et portée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme organise l'utilisation des sols sur le territoire communal. Il fixe les règles applicables aux constructions, aux extensions, aux changements de destination, aux clôtures, aux stationnements et aux aménagements extérieurs.

Le présent document de synthèse présente les grands principes du PLU de manière accessible aux habitants. Les règles opposables restent celles contenues dans les pièces officielles : règlement écrit, documents graphiques, plan de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes et annexes.

La commune de Valmont-sur-Orne souhaite accompagner un développement maîtrisé, préserver son cadre de vie et faciliter les démarches des habitants tout en protégeant les espaces naturels, agricoles et patrimoniaux.

2. Orientations générales d'aménagement

Préserver le centre-bourg

Maintenir l'identité architecturale du coeur de village, encourager la rénovation du bâti existant et renforcer les cheminements piétons.

Maîtriser l'extension urbaine

Limiter l'étalement urbain en privilégiant les dents creuses et les secteurs déjà desservis par les réseaux.

Protéger les espaces naturels

Préserver les boisements, les zones humides, les haies et les continuités écologiques.

Soutenir l'activité locale

Permettre l'installation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage et les besoins de la population.

3. Description synthétique des zones

Le territoire communal est découpé en zones. Chaque zone dispose de règles adaptées à sa vocation et à ses caractéristiques.

Zone	Vocation principale	Description synthétique
UA	Centre-bourg ancien	Secteur dense correspondant au coeur historique, avec habitat, commerces de proximité, services et équipements communaux.
UB	Habitat périphérique	Quartiers résidentiels composés principalement de maisons individuelles et de petits ensembles d'habitation.
UE	Equipements publics	Espaces réservés aux équipements collectifs : mairie, école, salle des fêtes, stade municipal et services techniques.
UX	Activités économiques	Secteurs destinés aux activités artisanales, économiques ou de services, sous réserve d'intégration paysagère.
A	Agricole	Espaces dédiés à l'activité agricole et à la préservation des terres cultivées.
N	Naturelle	Espaces naturels, boisés ou paysagers à protéger en raison de leur intérêt écologique ou patrimonial.

4. Principales règles applicables

Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter les alignements, les distances aux limites séparatives et les règles propres à chaque zone.

Hauteur et volume

La hauteur maximale varie selon la zone afin de préserver l'harmonie du paysage urbain et rural.

Aspect extérieur

Les matériaux, couleurs, toitures et clôtures doivent contribuer à une bonne intégration architecturale.

Stationnement

Les projets doivent prévoir des places de stationnement adaptées à leur destination et à leur importance.

Espaces verts

Les projets doivent favoriser la perméabilité des sols, la plantation d'arbres et la conservation des haies existantes.

5. Procédures et autorisations d'urbanisme

Avant d'engager des travaux, il est recommandé de contacter le service urbanisme. Selon la nature du projet, une déclaration préalable, un permis de construire, un permis d'aménager ou un certificat d'urbanisme peut être nécessaire.

Projet envisagé	Démarche généralement nécessaire
Construction d'une maison individuelle	Permis de construire
Extension, garage ou abri de jardin	Déclaration préalable ou permis de construire selon la surface
Modification de façade, toiture, fenêtres	Déclaration préalable
Clôture ou portail	Déclaration préalable si exigée par le règlement local
Division de terrain	Déclaration préalable ou permis d'aménager selon le projet

Les délais d'instruction varient selon le type de demande et les consultations nécessaires. Le dépôt d'un dossier complet permet de faciliter son traitement.

6. Annexes et pièces complémentaires

Le dossier complet du PLU peut comprendre plusieurs pièces complémentaires : règlement écrit, plan de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, plans des réseaux et documents environnementaux.

Dans le cadre de cette démonstration, ces pièces peuvent être ajoutées séparément dans l'interface communale afin de simuler une consultation complète par les habitants.

Pièce	Contenu attendu
Règlement écrit	Règles détaillées applicables à chaque zone.
Plan de zonage	Cartographie des zones UA, UB, UE, UX, A et N.
OAP	Orientations spécifiques sur certains secteurs de projet.
Servitudes	Contraintes liées aux réseaux, risques, monuments ou protections particulières.

Important : ce PDF est fictif et ne constitue pas un document réglementaire. Pour une commune réelle, les documents officiels doivent être produits, validés et publiés selon les procédures légales applicables.