

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit - Document fictif de synthèse

## Commune de Valmont-sur-Orne

Document créé pour illustrer une pièce de dossier PLU dans un espace public communal. Ce document est entièrement fictif et ne possède aucune valeur juridique.

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Pièce du dossier</b>              | Règlement écrit du PLU                         |
| <b>Date d'approbation fictive</b>    | 18/06/2019                                     |
| <b>Dernière modification fictive</b> | Modification simplifiée n°2 du 12/03/2025      |
| <b>Service référent</b>              | Service urbanisme - Mairie de Valmont-sur-Orne |

## 1. Objet du règlement

Le présent règlement fixe, à titre fictif, les règles applicables aux constructions, aménagements, installations et occupations du sol sur le territoire communal. Il accompagne le plan de zonage et les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Avant tout projet, les habitants sont invités à vérifier la zone de leur parcelle, les prescriptions particulières et les servitudes éventuellement applicables.

## 2. Dispositions générales

Les travaux, constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions du présent règlement, les règles nationales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et toute législation applicable en matière de sécurité, d'accessibilité, d'environnement et de patrimoine.

Les autorisations d'urbanisme concernent notamment les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager et certificats d'urbanisme.

## 3. Zones du PLU

| Zone | Désignation               | Vocation principale  |
|------|---------------------------|--|
| UA   | Centre-bourg ancien       | Habitat, commerces, services, équipements publics          |
| UB   | Extensions résidentielles | Habitat individuel ou petits collectifs                    |
| UE   | Équipements publics       | Mairie, école, salle des fêtes, stade, ateliers municipaux |
| UX   | Activités économiques     | Artisanat, services, petites activités compatibles         |
| A    | Zone agricole             | Protection des terres et des exploitations agricoles       |
| N    | Zone naturelle            | Protection des espaces naturels, boisements et paysages    |

## 4. Règles applicables aux zones urbaines UA et UB

### Article 4.1 - Destinations autorisées

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les équipements d'intérêt collectif, les commerces de proximité et les activités de services compatibles avec le voisinage résidentiel.

### Article 4.2 - Implantation des constructions

Les constructions doivent s'implanter de manière à préserver l'alignement urbain existant, l'ensoleillement des parcelles voisines et la sécurité des accès. Les annexes doivent rester proportionnées au terrain.

### Article 4.3 - Aspect extérieur

Les façades, toitures, clôtures et matériaux doivent assurer une bonne intégration dans le paysage communal. Les couleurs trop vives ou les dispositifs nuisant à l'harmonie du centre-bourg peuvent être refusés.

## **5. Règles applicables aux équipements publics - Zone UE**

La zone UE est destinée à accueillir les bâtiments, installations et espaces nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les projets doivent garantir l'accessibilité, la sécurité des usagers et la bonne insertion paysagère.

Les aires de stationnement, cheminements piétons et espaces verts doivent être dimensionnés en fonction de la fréquentation attendue.

## **6. Règles applicables aux activités économiques - Zone UX**

Les constructions destinées aux activités artisanales, commerciales ou de services sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les secteurs habités voisins.

Les dépôts extérieurs doivent être organisés, sécurisés et masqués par des dispositifs paysagers lorsque cela est nécessaire.

## **7. Règles applicables aux zones agricoles - Zone A**

La zone A vise à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Les constructions admises sont principalement celles nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics, sous réserve du respect des paysages.

Les changements de destination de bâtiments existants peuvent être soumis à conditions et doivent être compatibles avec l'activité agricole environnante.

## **8. Règles applicables aux zones naturelles - Zone N**

La zone N protège les espaces naturels, les boisements, les cours d'eau, les zones humides et les paysages remarquables. Les occupations du sol y sont limitées afin de préserver les continuités écologiques et la qualité du cadre de vie.

Les travaux d'entretien, de mise en sécurité ou de gestion environnementale peuvent être autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels.

## **9. Stationnement et accès**

Tout projet doit prévoir un nombre de places de stationnement adapté à sa destination et à son importance. Les accès doivent être conçus pour assurer la sécurité des piétons, cyclistes, automobilistes et véhicules de secours.

## **10. Gestion des eaux pluviales**

Les projets doivent privilégier l'infiltration à la parcelle lorsque la nature du sol le permet. Les dispositifs de rétention, noues, surfaces perméables et espaces végétalisés sont encouragés afin de limiter le ruissellement.

## **11. Rappel important**

Ce document est une maquette fictive destinée à tester un module de publication des pièces d'urbanisme. Il ne doit pas être utilisé pour instruire une demande réelle d'autorisation d'urbanisme.

## **Contact urbanisme**

Service urbanisme - Mairie de Valmont-sur-Orne  
1 place de la Mairie, 57200 Valmont-sur-Orne  
urbanisme@valmont-sur-orne.fr