



L'AVENIR SE DESSINE

AUJOURD'HUI



LE PLU: DÉCRYPTÉ EN BD

CONSTRUIRE OU RÉNOVER À
SAINT-LÔ AGGLO ?

SUIVEZ LE GUIDE !



Cittanova



Saint-Lô Agglo co-construit aujourd'hui le territoire de demain, avec ses 61 communes. À travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU), les élus souhaitent assurer un développement en renforçant l'attractivité démographique tout en préservant le paysage bocager et les vallées.

Grâce à cette bande dessinée, l'Agglo souhaite sensibiliser le public sur l'avenir des villes, bourgs et villages qui la composent en apportant les clefs pour un projet réussi, en répondant aux besoins des habitants tout en conciliant qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement et des paysages.

Des personnages



un couple souhaitant s'installer sur le territoire de Saint-Lô Agglo



un futur habitant de Saint-lô Agglo



une entrepreneuse souhaitant implanter une entreprise sur le territoire

un couple habitant Saint-Lô Agglo souhaitant diviser son terrain



une habitante de Saint-lô Agglo ayant des haies sur son terrain

...accompagnés dans leur projet par des techniciens communaux et intercommunaux (Saint-Lô Agglo).



Agent de la commune

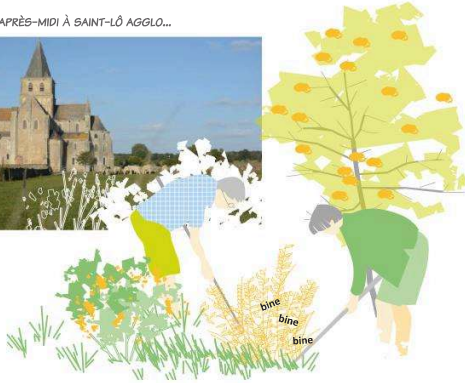
Instructeur du service autorisation du droit des sols de Saint-Lô Agglo

Technicien Bocage du Service grand cycle de l'eau de Saint-Lô Agglo

Chargé de mission développement économique de Saint-Lô Agglo

Mon projet s'inscrit dans un contexte réglementaire que je dois respecter

UN APRÈS-MIDI À SAINT-LÔ AGGLO...



TAILLER, DÉBOUSSAILLER, TONDRE...
J'EN AI RAS-LE-BOL, NOTRE JARDIN EST TROP GRAND !

JE SUIS D'ACCORD AVEC TOI, MAIS QUE POUVONS-NOUS FAIRE ?

PFIOU



DEMANDER AUX ENFANTS DE VENIR NOUS AIDER TOUTS LES WEEK-ENDS ?

ILS SONT DÉJÀ TELLEMENT DÉBORDÉS DE LEUR CÔTÉ... JE CRAINS QUE LEUR PRIORITÉ SOIT AILLEURS QUE DANS NOTRE JARDIN !



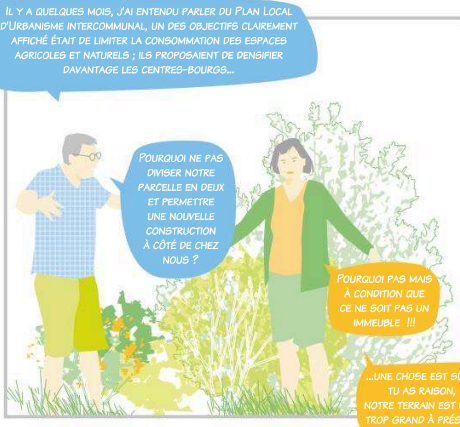
SINON... POURQUOI NE PAS REMPLACER NOS HAIES PAR DES MURS ?

NOUS HABITONS SUR UNE TERRE DE BOCCAGE, VOYONS ! NOUS N'ALLONS TOUT DE MÊME PAS SUPPRIMER LES HAIES ET TALLIS QUI NOUS ENTOURENT !

...HUM...

TU AS RAISON ! ATTENDS... JE CROIS QUE J'AI TROUVÉ !

LE CHARME ET LA QUALITÉ DE VIE DE L'AGGLO EN DÉPENDENT !



IL Y A QUELQUES MOIS, J'AI ENTENDU PARLER DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, UN DES OBJECTIFS CLAIEMENT AFFICHÉ ÉTAIT DE LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ; ILS PROPOSAIENT DE DENSIFIER D'AVANTAGE LES CENTRES-BOURGS...

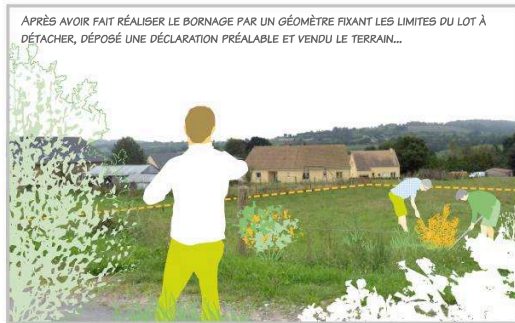
POURQUOI NE PAS DIVISER NOTRE PARCELLE EN DEUX ET PERMETTRE UNE NOUVELLE CONSTRUCTION À CÔTÉ DE CHEZ NOUS ?

POURQUOI PAS MAIS À CONDITION QUE CE NE SOIT PAS UN IMMEUBLE !!!

...UNE CHOSE EST SÛRE, TU AS RAISON, NOTRE TERRAIN EST BIEN TROP GRAND À PRÉSENT



...ET UN NOUVEAU PROJET VOIT LE JOUR SUR L'AGGLO



APRÈS AVOIR FAIT RÉALISER LE BORNAGE PAR UN GÉOMÈTRE FIXANT LES LIMITES DU LOT À DÉTACHER, DÉPOSÉ UNE DÉCLARATION PRÉALABLE ET VENDU LE TERRAIN...



...UN JEUNE COUPLE, ACQUÉREUR, EST PRÊT À ENTAMER LES DÉMARCHES POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE.

MAIS ON COMMENCE PAR OÙ ?!



DANS UN PREMIER TEMPS, JE TE PROPOSE D'ALLER CONSULTER LE PLU À LA MAIRIE

ET APRÈS NOUS POURRONS SOLLICITER LES SERVICES DE LA COMMUNE

ILS POURRONT NOUS ÉCLAIRER SUR TOUTE LA DÉMARCHE !



IL Y A BEAUCOUP DE DOCUMENTS, DIS DONC !

LE PADD...
...LES OAP...
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION...
PLU
...LES ANNEXES
...LE RÈGLEMENT...

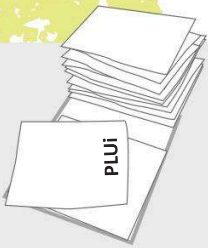
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
Le rapport de présentation explique la situation du territoire (démographie, économie, environnement, etc.) au travers d'un diagnostic de territoire détaillé. Il contient également les éléments de justification du projet.

LE PADD
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détaille les orientations d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années.

LE RÈGLEMENT
Le règlement comprend le règlement écrit et le document graphique (plan de zonage). Il définit les espaces et les règles à respecter pour mettre en oeuvre le projet.

LES OAP
Les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) concernent les secteurs de projet stratégiques. Elles définissent, notamment, des principes d'accès à respecter.

LES ANNEXES
Elles contiennent des informations et des règles complémentaires à celles du règlement.




JÉ VAIS VOUS AIDER, NOUS ALLONS D'ABORD NOUS ASSURER QUE VOTRE PROJET SE SITUE DANS UNE ZONE L'AUTORISANT ET DANS LES PROPORTIONS QUE VOUS IMAGINEZ

NOUS AVONS AMENÉ LES PLANS DE NOTRE FUTURE MAISON

PARFAIT !

ALORS, REGARDONS D'ABORD LE DOCUMENT GRAPHIQUE... VOTRE PARCELLE SE SITUE DANS LA ZONE UAC, ZONE CORRESPONDANT AU CENTRE-BOURG DES COMMUNES RURALES, EN PRINCIPE CONSTRUCTIBLE POUR UNE HABITATION

JUSTE À CÔTÉ, IL Y A UN POINT ROUGE, QU'EST CE QUE CELA SIGNE ?

IL S'AGIT D'UN ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PRÉSERVER, MAIS IL NE SE SITUE PAS SUR VOTRE PARCELLE... D'AILLEURS, VOUS N'ÊTES CONCERNÉS, NI PAR UNE PRÉSCRIPTION GRAPHIQUE PARTICULIÈRE, NI PAR UNE OAP...

...IL RESTE DONC À REGARDER LE RÈGLEMENT ÉCRIT...

CHACQUE ZONE A SON PROPRE RÈGLEMENT ? JE VOIS ICI, QU'EN ZONE UAC, LES HABITATIONS SONT AUTORISÉES, DONC C'EST BON ? NOTRE PROJET VA ÊTRE ACCEPTÉ ?

RÈGLEMENT ÉCRIT

AVANT, IL FAUT REGARDER TOUS LES ARTICLES, LE RÈGLEMENT VA VOUS APPORTER DE NOMBREUSES INFORMATIONS

LA Les conditions de desserte des terrains
LES ACCÈS
LES VOIES DE CIRCULATION

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
GESTION DES EAUX USEES
GESTION DES EAUX PLUVIALES
GESTION DES DÉCHETS
RESEAUX D'ÉNERGIE

VOTRE FUTURE MAISON DEVRA ÉGALEMENT RESPECTER LES RÈGLES DE HAUTEUR, D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIE...

à l'alignement de la voie

implantation sur au moins une des limites séparatives

si retrait: au moins 1.50m

... ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

AFIN DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS, DES RÈGLES SONT ÉGALEMENT ÉDICTÉES SUR L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION ET SES ABORDS

PAR EXEMPLE, DANS LA ZONE UAC LES TOITURES TERRASSES SONT INTERDITES DANS LA PLUPART DES CAS

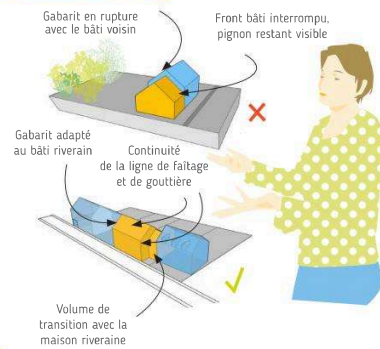
VOILA, POUR CE QUI EST DU CADRE RÉGLEMENTAIRE, MAIS, POUR UN PROJET RÉUSSI, JE VOUS CONSEILLE DE RESPECTER ÉGALEMENT LES RECOMMANDATIONS QUI SUIVENT...

2. Mon projet s'inscrit dans un environnement dans lequel il doit s'insérer

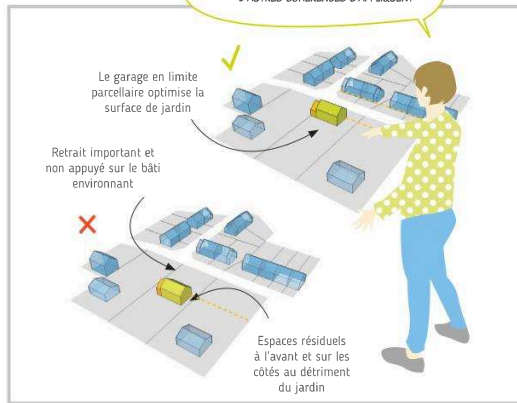


AU SEIN D'UN TISSU ANCIEN, ON ASSURERA LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI...

IL S'AGIT DE S'INSÉRER DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI EXISTANT POUR COMPRENDRE, REGARDER



EN DEHORS DES CENTRES-BOURGS ANCIENS, D'AUTRES COHÉRENCES S'APPLIQUENT



CE N'EST PAS UN EXERCICE FACILE, MAIS DÉJÀ, RESPECTER LES GABARITS DES CONSTRUCTIONS VOISINES SERAIT UN PREMIER POINT

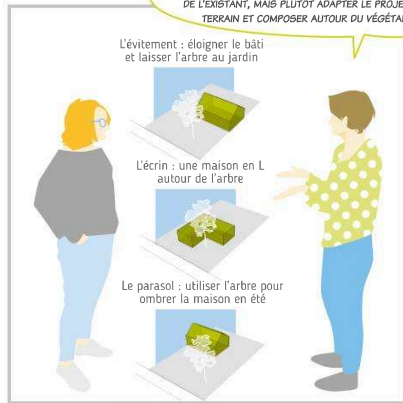
ON PEUT ÉGALEMENT ÉVITER « L'EFFET LAMPION » DE LA CONSTRUCTION EN CHOISISANT DES COULEURS ADAPTÉES POUR LES ENDUITS ET LES MENUISERIES



Une insertion harmonieuse : une maison implantée au plus près d'une haie existante des bâtiments voisins, dans le prolongement de leur ligne de faitage

Une insertion inadaptée : une maison implantée en milieu de parcelle, avec une hauteur de façade importante, aux proportions cubiques et à l'enduit blanc qui la font surgir sur le coteau

ENFIN, CLAIREMENT IL NE FAUT PAS FAIRE TABLE RASE DE L'EXISTANT, MAIS PLUTÔT ADAPTER LE PROJET AU TERRAIN ET COMPOSER AUTOUR DU VÉGÉTAL

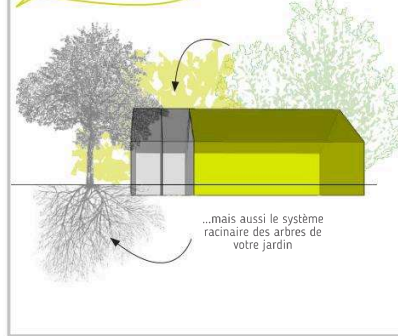


L'évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin

L'écrin : une maison en L autour de l'arbre

Le parasol : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été

ATTENTION TOUT DE MÊME À PRÉVOIR L'ÉVOLUTION DU VÉGÉTAL, LA NATURE N'EST PAS FIGÉE !



Attention aux extensions prévues ! Elles peuvent aller à l'encontre de l'effet recherché et impacter le houppier...

...mais aussi le système racinaire des arbres de votre jardin

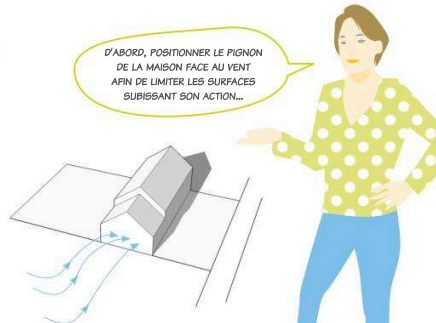
NOUS AIMERIONS ÉGALEMENT TIRER PARTI DES ÉLÉMENTS NATURELS COMME LE VENT ET LE SOLEIL, MAIS EST-CE VRAIMENT POSSIBLE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION CONTEMPORAINE ?

BIEN ENTENDU !



VOICI QUELQUES CONSEILS :

D'ABORD, POSITIONNER LE PIGNON DE LA MAISON FACE AU VENT AFIN DE LIMITER LES SURFACES SUBISSANT SON ACTION...



...ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS EXISTANTS LIMITANT LES VENTS

SELON LA TAILLE DE VOTRE HAIE ET SA COMPOSITION (ARBRE, ARBUSTE, LES DEUX...), LES EFFETS DU VENTS SERONT PLUS OU MOINS DIMINUÉS ! PLUS LA HAIE EST DENSE, PLUS L'EFFET EST GARANTI.

ATTENTION ! UNE HAIE TROP ÉLOIGNÉE DE L'HABITATION PEUT ALLER À L'ENCONTRE DE L'EFFET RECHERCHÉ !

ENSUITE, ÉTUDIER L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT À LA COURSE DU SOLEIL...

CELA VOUS PERMETTRA DE PROFITER DAVANTAGE DE VOTRE JARDIN ET DE LA LUMINOSITÉ NATURELLE MAIS AUSSI DE MIEUX RÉUSSIR VOTRE POTAGER !

L'implantation en limite de rue libère un jardin bien exposé au Sud

Matin Après-midi

L'implantation en milieu de parcelle génère davantage d'ombres portées

Matin Après-midi

...ET N'OUBLIEZ PAS DE PENSER À L'ORGANISATION INTERNE DE LA MAISON, TOUJOURS EN FONCTION DE L'EXPOSITION AU SOLEIL, AUX ESPACES VOISINS...

- Pas d'apport solaire direct
- Même degré de lumière toute la journée
- ENTRÉE, BUANDERIE, CELLIER, GARAGE**

- Apport solaire en soirée
- Lumière aux tons orangés
- BUREAUX, ESPACES DE JEUX, BIBLIOTHÈQUE, CHAMBRES**

- Apport solaire le matin
- Lumière douce aux tons plutôt froids et bleutés
- CUISINE, SALLE DE BAINS, CHAMBRES**

- Apports solaires directs importants
- Niveau de luminosité élevé
- SÉJOUR, SALLE À MANGER**

... SI CES DÉMARCHES PERMETTENT DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, LE FAIT DE PRIVILÉGER DES VOLUMES SIMPLES Y CONTRIBUERONT AUSSI !

Déperditions

Déperditions

... TOUT COMME LA RECHERCHE DE LA MITOYENNETÉ !

ET BIEN, ÇA EN FAIT DES CHOSSES À PRENDRE EN COMPTE !

OUI, ET CE N'EST PAS FINI ! MAIS L'INTÉRÊT PRIVÉ ET COLLECTIF EN VALENT LA PEINE !

NOUS SOMMES TOUJOURS MOTIVÉS ! MAIS SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR VOS SERVICES FACILITE VRAIMENT NOTRE DÉMARCHÉ.

3. Mon projet contribue à la qualité des paysages

APRÈS AVOIR RÉFLÉCHI SUR L'IMPLANTATION DE LEUR NOUVELLE CONSTRUCTION, LES FUTURS HABITANTS S'INTERROGENT SUR LES CARACTÉRISTIQUES EXTÉRIEURES DE CETTE DERNIÈRE...



CE QU'IL FAUT SAVOIR, C'EST QUE TRADITIONNELLEMENT, L'ARCHITECTURE S'APPLIQUAIT SUR LES MATÉRIAUX LOCAUX, DISPONIBLES À PROXIMITÉ, NOTAMMENT LE SCHISTE, LE GRANIT...



...MAIS DEPUIS QUELQUES DÉCENNIES, ELLE TEND À SE STANDARDISER EN RAISON DE LA MODERNISATION DES MÉTHODES DE CONSTRUCTION



L'AUTRE JOUR, JE SUIS ALLÉE EN GIRONDE, J'AI PRAATIQUEMENT RETROUVÉ LES MÊMES MAISONS QU'ICI !

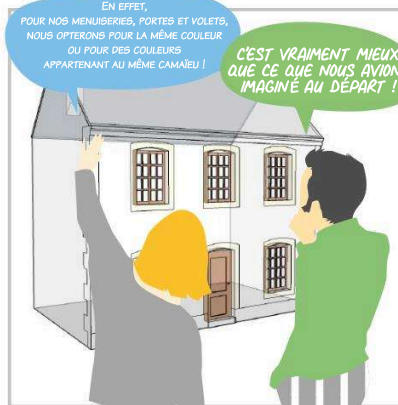


L'ENJEU EST DONC D'ADAPTER LES MATIÈRES ET LES COULEURS POUR AUSSI BIEN CONFORTER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE QU'ASSURER LA QUALITÉ DES PAYSAGES

POUR VOS FAÇADES, NOUS VOUS CONSEILLONS D'UTILISER DES TEINTES SOBRES



MÊME SI LA COULEUR EST ENCOURAGÉE POUR QUELQUES BÂTIMENTS ISSUES DE LA RECONSTRUCTION DANS CERTAINES COMMUNES À L'IMAGE DE SAINT-LÔ



EN EFFET, POUR NOS MENUISERIES, PORTES ET VOLETS, NOUS OPTERONS POUR LA MÊME COULEUR QU' POUR DES COULEURS APPARTENANT AU MÊME CAMAËU !

C'EST VRAIMENT MEILLEUR QUE CE QUE NOUS AVIONS IMAGINÉ AU DÉPART !

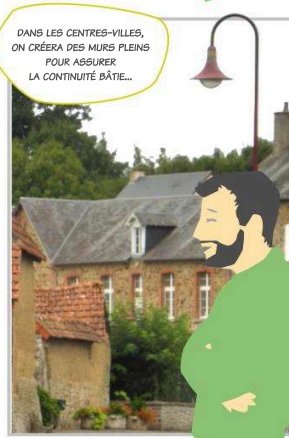
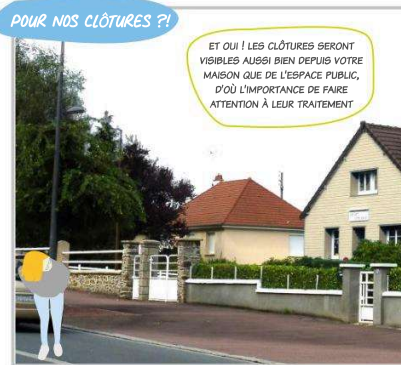


D'ACCORD, MAIS NOUS SOUHAITONS ÉGALEMENT UTILISER DU BOIS SUR UNE PARTIE DE LA CONSTRUCTION, C'EST POSSIBLE ?

OUI, TOUT À FAIT, LE PLUJ NE S'Y OPPOSE PAS ! EUH...TANT QUE VOUS NE FAITES PAS UN CHALET SAVOYARD !

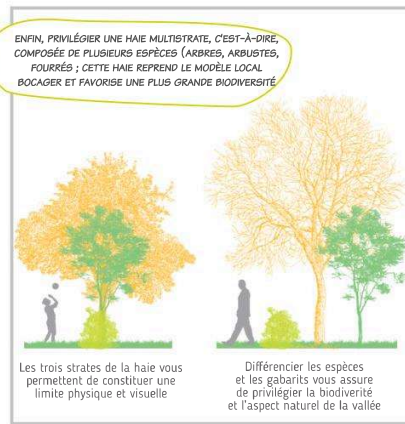


VOUS SAVEZ, LORSQU'IL EST TRAITÉ DE MANIÈRE NATURELLE, LE BOIS OFFRE UN ASPECT PROCHE DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS EN TERMES DE TEINTES. L'IDÉAL EST DONC DE NE PAS LE LASURER POUR ÉVITER UNE TEINTE VIVE OU TROP BRILLANTE

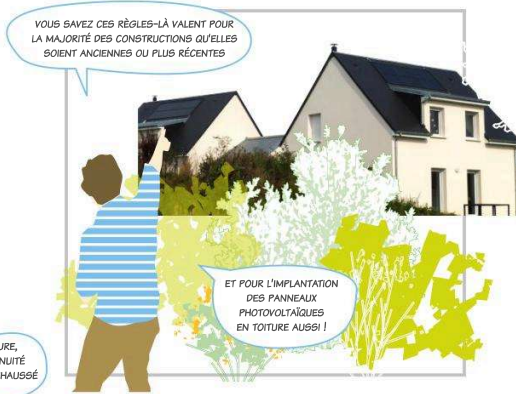
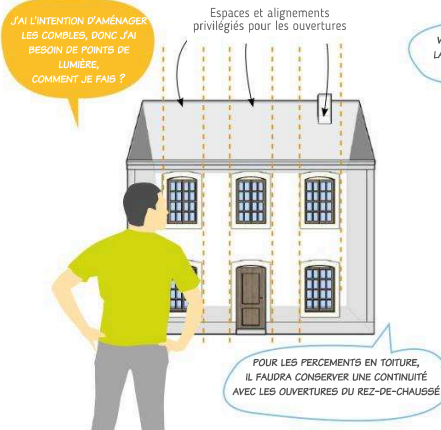
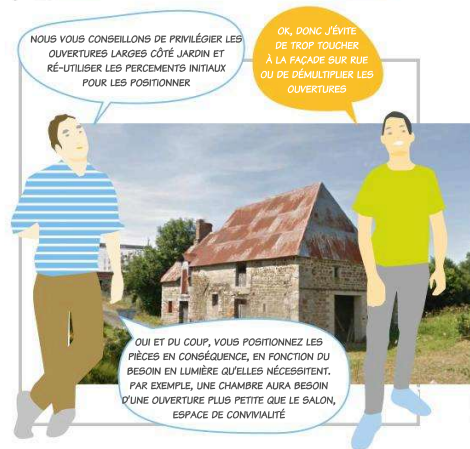
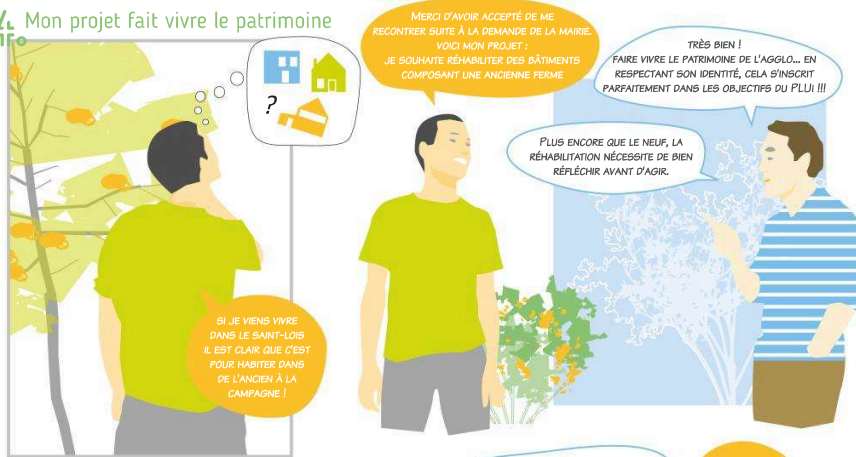


MON PROJET CONTRIBUE A LA QUALITÉ DES PAYSAGES

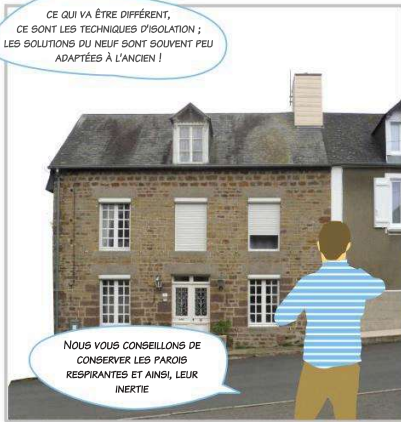
Assurer la qualité paysagère du site



44 Mon projet fait vivre le patrimoine

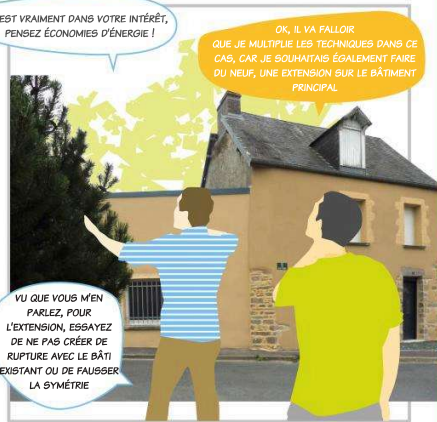


CE QUI VA ÊTRE DIFFÉRENT, CE SONT LES TECHNIQUES D'ISOLATION ; LES SOLUTIONS DU NEUF SONT SOUVENT PEU ADAPTÉES À L'ANCIEN !



NOUS VOUS CONSEILLONS DE CONSERVER LES PAROIS RESPIRANTES ET AINSI, LEUR INERTIE

C'EST VRAIMENT DANS VOTRE INTÉRÊT, PENSEZ ÉCONOMIES D'ÉNERGIE !



OK, IL VA FAILLIR QUE JE MULTIPLIE LES TECHNIQUES DANS CE CAS, CAR JE SOUHAITERAIS ÉGALEMENT FAIRE DU NEUF, UNE EXTENSION SUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL

VU QUE VOUS M'EN PARLEZ, POUR L'EXTENSION, ESSAYEZ DE NE PAS CRÉER DE RUPTURE AVEC LE BÂTI EXISTANT OU DE FAUSSER LA SYMÉTRIE

VOILA, VOUS AVEZ LES BASES POUR ÉLABORER VOTRE PROJET MAIS N'OUBLIEZ PAS, CONSULTEZ LE RÈGLEMENT DU PLU, IL ÉMET, LUI, DES RÈGLES QUE VOUS DEVREZ IMPÉRATIVEMENT RESPECTER !



D'ACCORD ! À BIENTÔT... JE REVIENDRAI ÉVENTUELLEMENT VOUS VOIR APRÈS AVOIR DÉPOSÉ MON PERMIS !

5. Je suis entrepreneuse et souhaite m'implanter dans les espaces dédiés à l'économie

POUR CONNAÎTRE LES POSSIBLES IMPLANTATIONS DANS LES ESPACES DÉDIÉS À L'ÉCONOMIE SUR L'AGGLOMÉRATION, IL FAUT CONSULTER LE PLU : LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT ÉCRIT

ALLO ? JE SUIS BIEN À LA DIRECTION DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE SAINT-LÔ AGGLO ? JE SOUHAITE IMPLANTER MON ACTIVITÉ DANS UN ESPACE DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE

BONJOUR ! VOUS ÊTES BIEN AU BON SERVICE. NOUS CONSEILLONS TOUTES LES PERSONNES QUI SOUHAITENT SE LANCER DANS UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT, POUR SON ENTREPRISE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE (PERMIS DE CONSTRUIRE, FINANCEMENT ...)

JUSTEMENT, J'AI VU DANS LE ZONAGE QUE PLUSIEURS ZONES ÉTAIENT FLÉCHÉES COMME À VOCATION ÉCONOMIQUE

IL EXISTE 4 ZONES DÉDIÉES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AVEC CHACUNE UNE VOCATION ET UN OBJECTIF SPÉCIFIQUE :

UXc	UXi		UXm
	UXia	UXil	
Espace économique à dominante commerciale	Espace économique à dominante industrielle - industrie artisanale	Espace économique à dominante industrielle - industrie lourde	Espace économique à vocation mixte ou indifférenciée
> Permettre l'évolution des bâtiments existants et la création de nouvelles structures commerciales	> Développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère		> Préserver les formes urbaines existantes > Développer les zones mixtes

TOUT DÉPEND DONC DE QUELLE TYPE D'ACTIVITÉ VOUS SOUHAITEZ IMPLANTER EN ESPACE DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE...

EST-CE UN COMMERCE ? EST-CE UNE ACTIVITÉ ARTISANALE DE PETITE TAILLE ? OU EST-CE UNE ACTIVITÉ NÉCESSITANT UNE CONSTRUCTION DE GRANDE ENVERGURE ?

Pour le commerce, il devra se situer en zone «UXc». Cette zone correspond aux espaces économiques à dominante commerciale existants à l'échelle de Saint-Lô Agglo. Mis à part les centres-bourgs/villes, c'est la seule possibilité d'implantation commerciale à Saint-Lô Agglo



ALORS... J'AI DEUX IDÉES DISTINCTES : UN COMMERCE ET UNE ENTREPRISE DE PLOMBERIE...

J'AI REMARQUÉ SUR LE PLAN QUE LE NOMBRE DE ZONES «UXc» EST LIMITÉ À L'ÉCHELLE DE L'AGGLO...



OUI, L'IDÉE DU PLU EST VRAIMENT DE PRÉSERVER LA VITALITÉ COMMERCIALE DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES. C'EST POURQUOI, EN PÉRIPHÉRIE, SEULES LES ZONES COMMERCIALES EXISTANTES PEUVENT ACCUEILLIR DU COMMERCE ET AUCUNE EXTENSION DE CES ZONES N'EST PRÉVUE.

JE COMPRENDS, VOUS N'AVEZ PAS VOULU QUE L'OUVERTURE D'UN TROP GRAND NOMBRE DE COMMERCES EN PÉRIPHÉRIE CONCURRENCE CEUX DES CENTRES...

ET POUR MON ENTREPRISE DE PLOMBERIE ?

ELLE PEUT S'IMPLANTER DANS TOUS LES ESPACES DÉDIÉS À L'ÉCONOMIE («UXc» ET «UXm») MAIS PRIORAIREMENT DANS CELLES ZONÉES EN «UXia» ET «UXil»

VOTRE ACTIVITÉ DE PLOMBERIE CORRESPOND DONC PLUTÔT AUX ESPACES EN «UXia» CORRESPONDANT AUX ZONES ARTISANALES DE PROXIMITÉ



EN EFFET, LES SECTEURS «UXi» ONT ÉTÉ CRÉÉS POUR ACCUEILLIR LES ACTIVITÉS D'ORDRE PLUTÔT INDUSTRIEL

JE VOUS REMERCIE, C'EST TRÈS CLAIR !



Ce projet peut aussi s'implanter en zones «UXm» favorisant la mixité fonctionnelle. Même si elles correspondent prioritairement aux usages tertiaires mêlant bureaux voire équipements et petites entreprises...

Les secteurs «UXil» ont vocation à accueillir les entreprises industrielles de grande envergure, comme Elle & Vire à Condé, par exemple car les règles permettent l'implantation de bâtiments de grands gabarits tout en garantissant leur insertion paysagère

AVEC PLAISIR, J'EN PROFITE POUR VOUS RAPPELER QUE DANS LES ESPACES DÉDIÉS À L'ÉCONOMIE AUSSI LA QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE EST RECHERCHÉE ET JE VOUS INVITE À CONSULTER, EN CE SENS, LES RÈGLES QUALITATIVES DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET DES CIAP !

Une haie identifiée comme «à protéger» est située sur mon terrain

J'AI REMARQUÉ UNE LIGNE EN POINTILLÉS TRACÉE SUR MON TERRAIN SUR LE PLAN DU PLUI. QU'EST CE QUE CELA VEUT DIRE ?

CELA PEUT REPRÉSENTER UN CHEMIN IDENTIFIÉ COMME À PRÉSERVER OU À UNE HAIE. ICI CELA CORRESPOND À UNE HAIE À PROTÉGER.

EN EFFET LE BOCAGE A ÉTÉ PRÉSERVÉ DANS LE CADRE DU PLUI CAR IL S'AGIT D'UN ÉLÉMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL FORT DE L'AGGLO...

...LA MANCHE EST LE PREMIER DÉPARTEMENT BOCAGER DE FRANCE MÉTROPOLITAINE DU POINT DE VUE DE LA DENSITÉ DE HAIES !

L'INTÉRÊT DES HAIES ET DU BOCAGE EST CULTUREL, ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL : Elles participent à l'identité et à la qualité paysagère du territoire ; elles permettent le développement économique de produits du terroir, la production de bois et participent à l'attractivité touristique du territoire. Enfin, les haies remplissent un certain nombre de services écosystémiques, tels que la régulation du climat (ex : effets brise-vent), la régulation hydrologique (ex : maîtrise du ruissellement), la conservation des sols (ex : limitation de l'érosion) et l'atténuation du changement climatique (stockage de carbone).

C'EST VRAI QUE CE PAYSAGE BOCAGER A PARTICIPÉ À MON COUP DE CŒUR POUR CE TERRITOIRE QUAND JE SUIS VENUE M'INSTALLER.

MAIS QU'EST-CE QUE CELA IMPLIQUE DANS LE PLUI ?

CE RÉPÉRAGE PERMET DE PROTÉGER LE BOCAGE MAIS AUSSI DE SUIVRE SON ÉVOLUTION, L'AGGLO AYANT UN DROIT DE REGARD SUR LES PROJETS DE SUPPRESSION DE HAIES, CELA PERMET ÉGALEMENT DE MEUX CONNAÎTRE LE MAILLAGE BOCAGER EN DISPOSANT D'UNE DONNÉE À JOUR ET PARTAGÉE SUR LE TERRITOIRE DES 61 COMMUNES.

Le règlement écrit précise que les interventions (suppression ou modification) concernant les haies et talus identifiés sur le zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

COMME POUR LE RESTE DU RÈGLEMENT DU PLUI, IL S'AGIT DE REGARDER LES PRESCRIPTIONS INVITANT À CONSULTER L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE «TVB».

DANS LES SECTEURS À URBANISER (AU), CE SONT LES OAP SECTORIELLES QUI DÉTERMINENT LES HAIES À PRÉSERVER OU PLANTER.

Cette intervention pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, notamment la réalisation de mesures compensatoires, en accord avec les principes développés dans l'OAP Trame Verte et Bleue (partie bocage)

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE «TVB» (PARTIE BOCAGE) se veut être un outil d'information et de sensibilisation à destination des porteurs de projet. Y sont présentées les fonctionnalités du bocage, et les mesures découlant de leur protection dans le PLUI. L'objectif est de préserver les fonctionnalités du bocage tout en permettant son évolution, pour répondre à la fois aux attendus en matière de protection de l'environnement et à celles des habitants et des acteurs locaux.

TRÈS INTÉRESSANT, JE VOUS REMERCIERAI, MAIS D'AILLEURS, POURQUOI CETTE OAP S'APPELLE OAP TRAME VERTE ET BLEUE «TVB» ET NON BOCAGE ?

HA OUI... PARCE QUE LE BOCAGE N'EST QU'UNE DES COMPOSANTES DE LA «TVB».

AINSI, UN «ARBRE DE DÉCISION» A ÉTÉ MIS EN PLACE AFIN DE FACILITER L'INSTRUCTION. DES COMPENSATIONS DIFFÉRENCIÉES SONT PRÉVUES EN FONCTION DES ENJEUX EN PRÉSENCE. PARMIS LES NOMBREUX RÔLES DU BOCAGE, CERTAINS ONT ÉTÉ CONSIDÉRÉS COMME MAJEURS (EX : INTÉRÊT PAYSAGER, PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU).

L'OAP THÉMATIQUE «TVB» TRAITÉ D'AUTRES SUJETS COMME : le maintien ou la création de refuges et d'abris pour les continuités écologiques, l'installation de nichoirs, la réutilisation des déchets verts, l'éclairage, les fossés, la perméabilité des sols aux eaux pluviales, etc.

TOUTS LES PROJETS RÉALISÉS SUR SAINT-LÔ AGGLO DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CETTE OAP TRAME VERTE ET BLEUE QUI VIENT COMPLÉTER ET ILLUSTRER LE RÈGLEMENT ÉCRIT.

D'AILLEURS, POUR EN REVENIR À VOTRE SUJET DE PRÉDILECTION : LA HAIE : LE RÈGLEMENT ÉCRIT PRÉCISE LES RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES ET PEUT IMPOSER LA CRÉATION D'UNE HAIE. LES ESSENCES INTERDITES ET PRÉCONISÉES SONT EN ANNEXE DU DOCUMENT. L'OBJECTIF EST DE CONFORTER L'ASPECT BOCAGER AVEC DES ESSENCES QUE L'ON RETROUVE EN NORMANDIE !

Extrait «arbre de décision» :

La haie est-elle située en bas de la parcelle ? (écoulement) OUI NON



L'AVENIR SE DESSINE

AUJOURD'HUI



N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER
LA MAIRIE DU LIEU DE VOTRE
PROJET AFIN DE CONNAÎTRE LES
RÈGLES QUI S'Y APPLIQUENT !

LE SERVICE INSTRUCTEUR DE
SAINT-LÔ AGGLO POURRA ACCOMPAGNER
LES PROJETS SUR SOLICITATION DE LA
MAIRIE CONCERNÉE.

VOUS POUVEZ ÉGALEMENT CONTACTER
LE C.A.U.E DE LA MANCHE*. LES
ARCHITECTES DE CETTE ASSOCIATION
POURRONT VOUS RECEVOIR GRATUITEMENT
POUR VOUS ACCOMPAGNER ET VOUS
CONSEILLER AVANT LE DÉPÔT DE VOTRE
AUTORISATION D'URBANISME.



*C.A.U.E de la Manche
2 place Général de Gaulle
50000 SAINT LÔ
02 33 77 20 77
courrier@caue50.fr
www.caue50.fr



Plus de renseignements sur : saint-lo-agglo.fr

Cittànova

GitHub • Projet basé sur ComFoxx