



LE PLUi DÉCRYPTÉ EN BD

CONSTRUIRE OU RÉNOVER À
SAINT-LÔ AGGLO ?

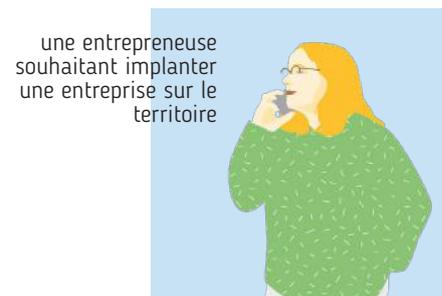
SUIVEZ LE GUIDE !

Des personnages



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 (PLUi), 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.



un couple habitant Saint-Lô Agglo souhaitant diviser son terrain



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



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

UN APRÈS-MIDI À SAINT-LÔ 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...



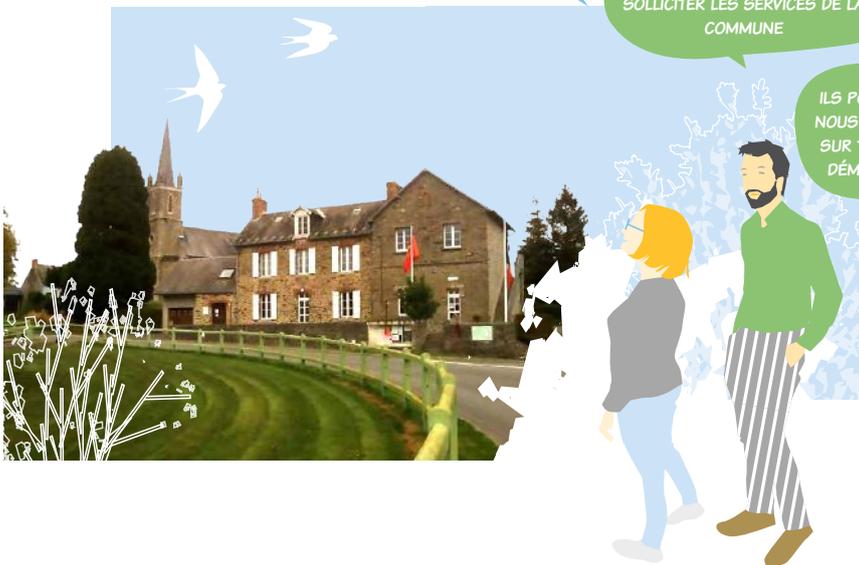
...UN JEUNE COUPLE, ACQUÉREUR, EST PRÊT A ENTAMER LES DÉMARCHES POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE.



DANS UN PREMIER TEMPS, JE TE PROPOSE D'ALLER CONSULTER LE PLUI 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 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.

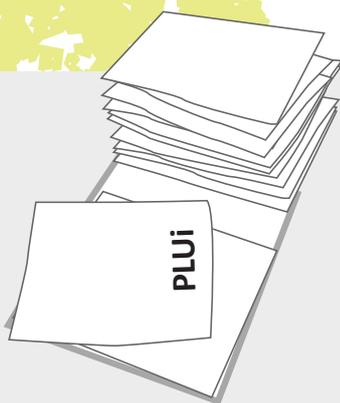
LES ANNEXES

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

JE 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 SIGNIFIE ?

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 PRESCRIPTION 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 ?

ZONE UAC

RÈGLEMENT
ÉCRIT

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

1.4 Les conditions
de desserte
des terrains

LES ACCÈS
LES VOIES DE
CIRCULATION

ALIMENTATION
EN EAU POTABLE
GESTION DES
EAUX USÉES
GESTION DES
EAUX PLUVIALES
GESTION DES
DÉCHETS
RÉSEAUX
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

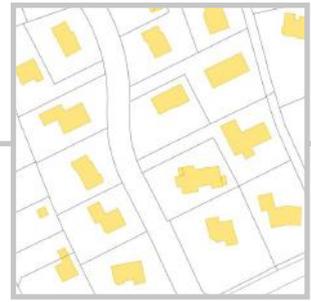
... ET AUX
LIMITES
SÉPARATIVES

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

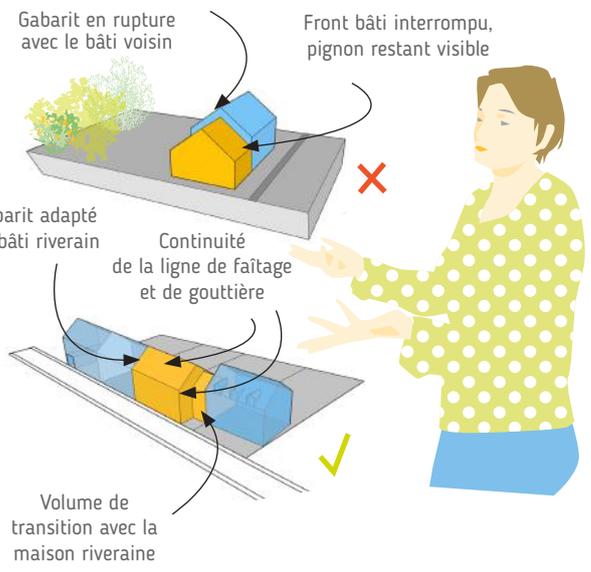
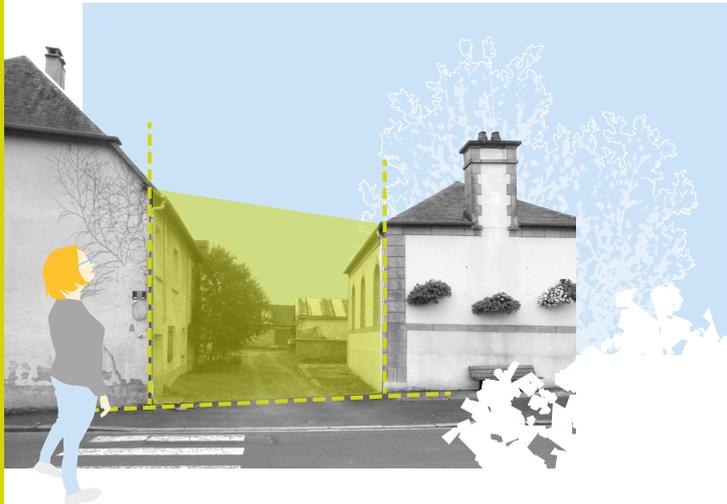
VOILA, POUR CE QUI EST
DU CADRE RÉGLEMENTAIRE,
MAIS, POUR UN PROJET
RÉUSSI, JE VOUS CONSEILLE
DE RESPECTER ÉGALEMENT
LES RECOMMANDATIONS QUI
SUIVENT...

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

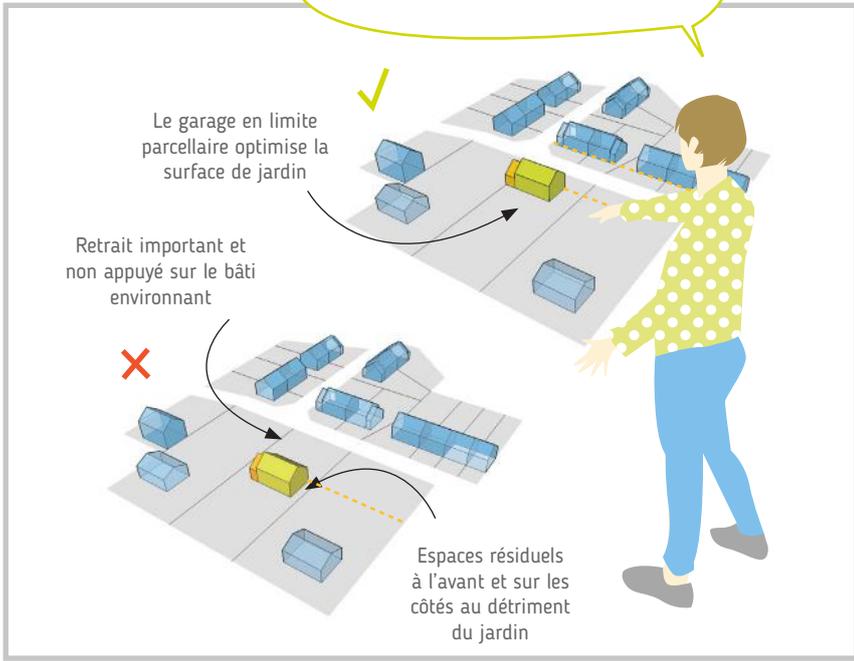


AU SEIN D'UN TISSU ANCIEN, ON ASSURERA LA CONTINUITÉ DU FRONT BÂTI...

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



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



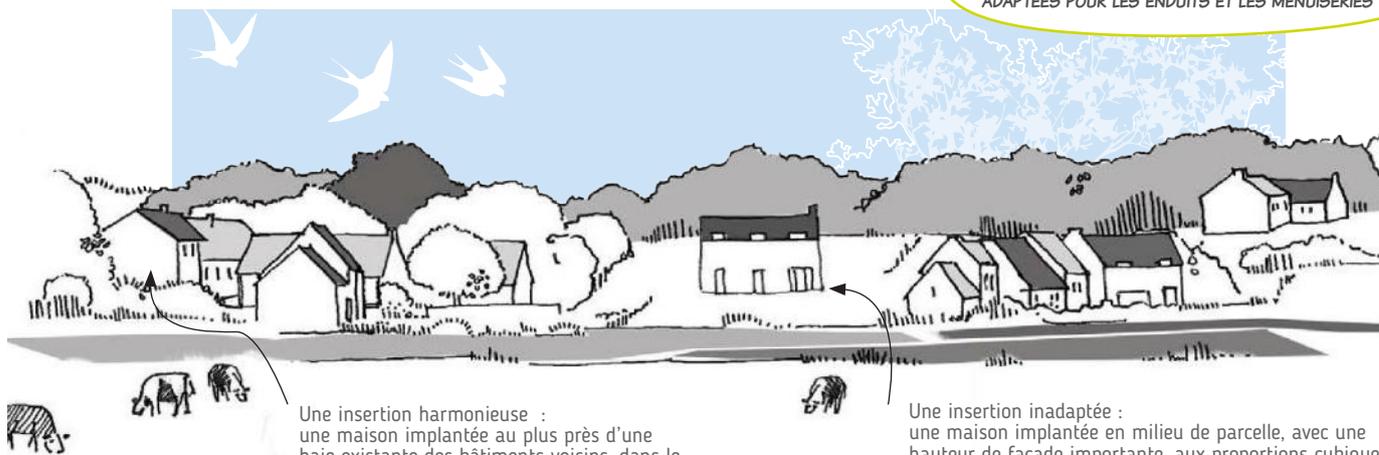
D'ACCORD !



AH, VOIR SANS ÊTRE VU, LE RÊVE D'UN GRAND NOMBRE D'ENTRE NOUS !

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 CHOISSANT 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 faîtage

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

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...

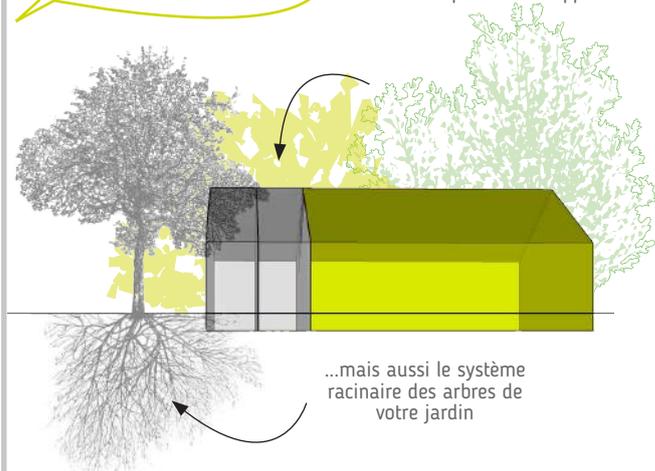
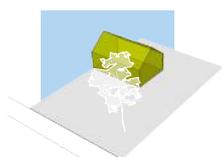
L'évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin



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



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



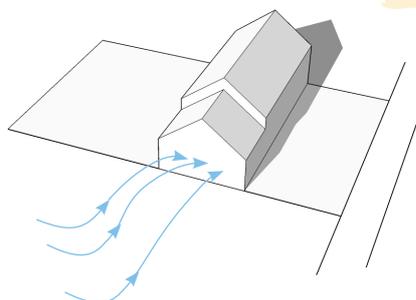
...mais aussi le système racinaire des arbres de votre jardin

NOUS AMERIONS 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 PRIVILÉGIER DES VOLUMES SIMPLES Y CONTRIBUERONT AUSSI !

Dépéditions

Dépéditions

... TOUT COMME LA RECHERCHE DE LA MITOYENNETÉ !

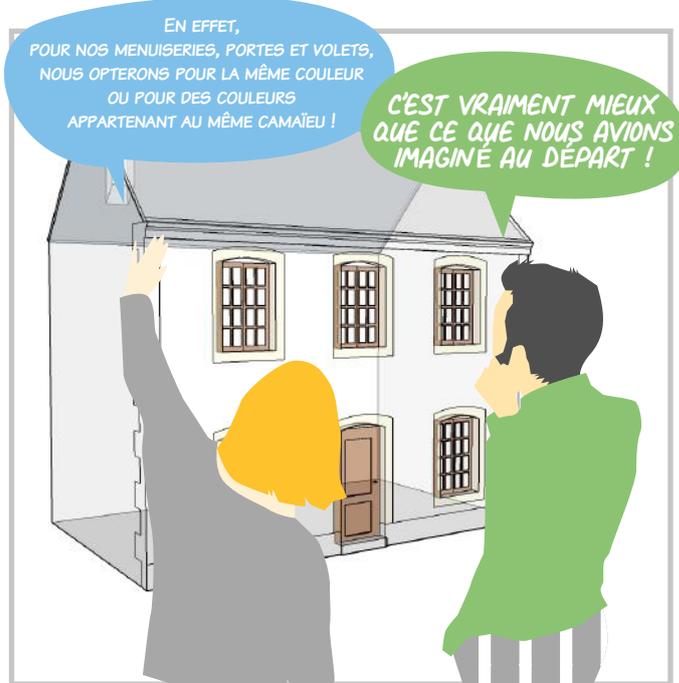
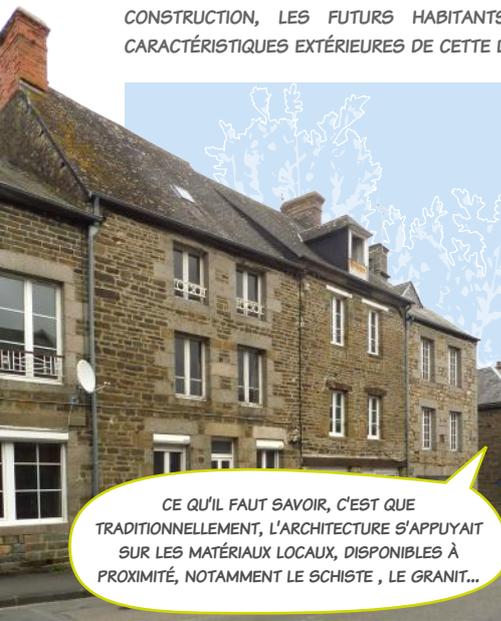
ET BIEN, ÇA EN FAIT DES CHOSES À PRENDRE EN COMPTE !

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...



SI LE PLUI PERMET D'UTILISER DIFFÉRENTS MATÉRIAUX, IL EST CEPENDANT RECOMMANDÉ D'ÉVITER LES MATIÈRES PLASTIQUES ET STRATIFIÉES AINSI QUE L'IMITATION DE MATÉRIAUX : LES FAUX PANS DE BOIS, LES FAUSSES PIERRES, ETC.

ET CELA VAUT AUSSI POUR LES CLÔTURES !

POUR NOS CLÔTURES ?!

ET OUI ! LES CLÔTURES SERONT VISIBLES AUSSI BIEN DEPUIS VOTRE MAISON QUE DE L'ESPACE PUBLIC, D'OÙ L'IMPORTANCE DE FAIRE ATTENTION À LEUR TRAITEMENT

DANS LES CENTRES-VILLES, ON CRÉERA DES MURS PLEINS POUR ASSURER LA CONTINUITÉ BÂTIE...

AAAAAH, JE COMPRENS MIEUX LE RÔLE DES MATÉRIAUX ET DES VOLUMES POUR LES CLÔTURES...

...TANDIS QUE DANS LES PLUS PETITS BOURGS, ON PRIVILÉGIERA LES MURETS ET LES HAIES

DANS LES LOTISSEMENTS, UNE FAIBLE HAUTEUR DE CLÔTURES OU LEUR ABSENCE PERMET DE LIMITER L'EFFET "OPPRESSANT" LIÉ À LA RÉPÉTITION D'UN MODÈLE TYPE DE CONSTRUCTION

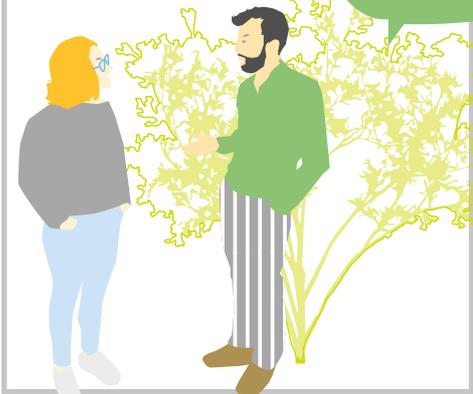
FINALEMENT, AVEC QUELQUES DÉTAILS EN PLUS, CELA CHANGE VRAIMENT LE RENDU !

EXACTEMENT !

...ENFIN DANS LES HAMEAUX, LE VÉGÉTAL DOMINE SUR LE MINÉRAL, C'EST POURQUOI LES HAIES SERONT PRIVILÉGIÉES

MÊME SI NOUS NE SOMMES PAS DE GRANDS JARDINIERS, JE PENSE QUE NOUS PLANTERONS UNE HAIE AU REGARD DU BOCAGE ENVIRONNANT ET DU CONTEXTE ACTUEL : PERTE IMPORTANTE DE BIODIVERSITÉ, RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES, ÎLOT DE FRAICHEUR ETC.

OUI ET NOUS AVONS VU QU'IL NE FALLAIT PAS UTILISER CERTAINES ESPÈCES EN NORMANDIE ? COMMENT FAIT-ON POUR SAVOIR CE QUE NOUS DEVONS UTILISER ?



J'AI QUELQUES ASTUCES ET CONSEILS COMPLÉMENTAIRES À VOUS DONNER...



...À LA FIN DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI, VOUS TROUVEREZ LA LISTE DES ESPÈCES PRÉCONISÉES

TOUT D'ABORD, ÉVITER L'UTILISATION D'UNE SEULE ET MÊME ESSENCE ; CELA CRÉE UN EFFET "COULOIR" ET N'EST PAS TRÈS FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ



ENSUITE, OPTER POUR UNE PLANTATION ALÉATOIRE ET EN QUINCONCE QUI VOUS PERMET DE BRISER L'ASPECT RÉPÉTITIF



- Espèce 1
- Espèce 2
- Espèce 3
- Espèce 4

LA CRÉATION D'UN TALUS EST AUSSI À PRIVILÉGIER TANT QUE POSSIBLE



ENFIN, PRIVILÉGIER UNE HAIE MULTISTRATE, C'EST-À-DIRE, COMPOSÉE DE PLUSIEURS ESPÈCES (ARBRES, ARBUSTES, FOURRÉS ; CETTE HAIE REPREND LE MODÈLE LOCAL BOCAGER ET FAVORISE UNE PLUS GRANDE BIODIVERSITÉ



Les trois strates de la haie vous permettent de constituer une limite physique et visuelle

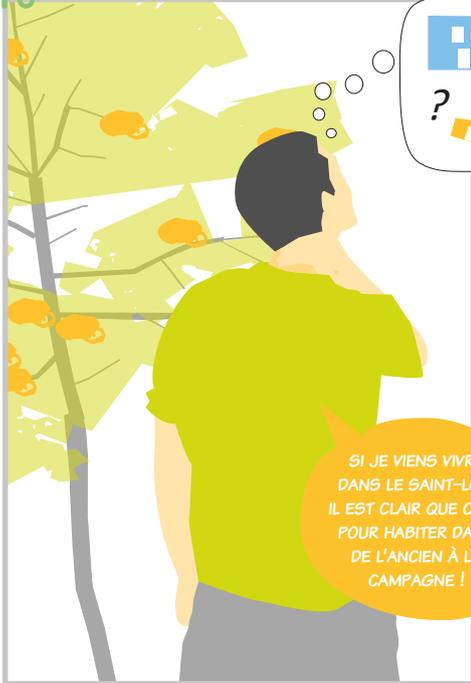
Différencier les espèces et les gabarits vous assure de privilégier la biodiversité et l'aspect naturel de la vallée

D'ACCORD ! NOUS ALLONS ÉTUDIER LES RÈGLES DU PLUI ET SUIVRE VOS CONSEILS !



OUI, VOUS AVEZ TOUTES LES CLEFS POUR UN PROJET RÉUSSI !

Mon projet fait vivre le patrimoine



SI JE VIENS VIVRE DANS LE SAINT-LOIS IL EST CLAIR QUE C'EST POUR HABITER DANS DE L'ANCIEN À LA CAMPAGNE !

MERCI D'AVOIR ACCEPTÉ DE ME RECONTRER SUITE À LA DEMANDE DE LA MAIRIE. VOICI MON PROJET : JE SOUHAITE RÉHABILITER DES BÂTIMENTS COMPOSANT UNE ANCIENNE FERME

TRÈS BIEN ! FAIRE VIVRE LE PATRIMOINE DE L'AGGLO... EN RESPECTANT SON IDENTITÉ, CELA S'INSCRIT PARFAITEMENT DANS LES OBJECTIFS DU PLUI !!!

PLUS ENCORE QUE LE NEUF, LA RÉHABILITATION NÉCESSITE DE BIEN RÉFLÉCHIR AVANT D'AGIR.



TOUT D'ABORD, UN DES GRANDS ENJEUX DE CE TYPE DE RÉHABILITATION EST LIÉ AUX PERCEMENTS...

...LE BÂTI AGRICOLE BÉNÉFICIAIT DE PEU D'OUVERTURES



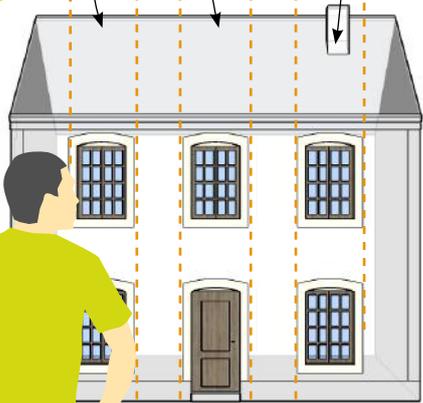
NOUS VOUS CONSEILLONS DE PRIVILÉGIER LES OUVERTURES LARGES CÔTÉ JARDIN ET RÉ-UTILISER LES PERCEMENTS INITIAUX POUR LES POSITIONNER

OK, DONC J'ÉVITE DE TROP TOUCHER À LA FAÇADE SUR RUE OU DE DÉMULTIPLIER LES OUVERTURES

OUI ET DU COUP, VOUS POSITIONNEZ LES PIÈCES EN CONSÉQUENCE, EN FONCTION DU BESOIN EN LUMIÈRE QU'ELLES NÉCESSITENT. PAR EXEMPLE, UNE CHAMBRE AURA BESOIN D'UNE OUVERTURE PLUS PETITE QUE LE SALON, ESPACE DE CONVIVIALITÉ

J'AI L'INTENTION D'AMÉNAGER LES COMBLES, DONC J'AI BESOIN DE POINTS DE LUMIÈRE, COMMENT JE FAIS ?

Espaces et alignements privilégiés pour les ouvertures



POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE, IL FAUDRA CONSERVER UNE CONTINUITÉ AVEC LES OUVERTURES DU REZ-DE-CHAUSSÉ

VOUS SAVEZ CES RÈGLES-LÀ VALENT POUR LA MAJORITÉ DES CONSTRUCTIONS QU'ELLES SOIENT ANCIENNES OU PLUS RÉCENTES



ET POUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE AUSSI !

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 FALLOIR QUE JE MULTIPLIE LES TECHNIQUES DANS CE CAS, CAR JE SOUHAITAIS 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 PLUI, IL ÉMET, LUI, DES RÈGLES QUE VOUS DEVEZ 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 PLUI : LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT ÉCRIT

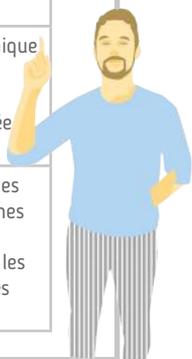
ALLO ? JE SUIS BIEN À LA DIRECTION DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE SAINT-LÔ AGGLO ? JE SOUHAITE IMPLANTER MON ACTIVITÉ DANS UN ESPACE DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE

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 bâtis 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 PLUI 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 COMPRENS, VOUS N'AVEZ PAS VU LU 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 TOUTS 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 «UXil» ONT ÉTÉ CRÉÉS POUR ACCUEILLIR LES ACTIVITÉS D'ORDRE PLUTÔT INDUSTRIEL



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...

JE VOUS REMERCIE, C'EST TRÈS CLAIR !

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

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

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 : effet brise-vent), la régulation hydraulique (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

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)

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

CE REPÉRAGE 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 MIEUX CONNAÎTRE LE MAILLAGE BOCAGER EN DISPOSANT D'UNE DONNÉE À JOUR ET PARTAGÉE SUR LE TERRITOIRE DES 61 COMMUNES.



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 REMERCIE. 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.

TOUS 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.

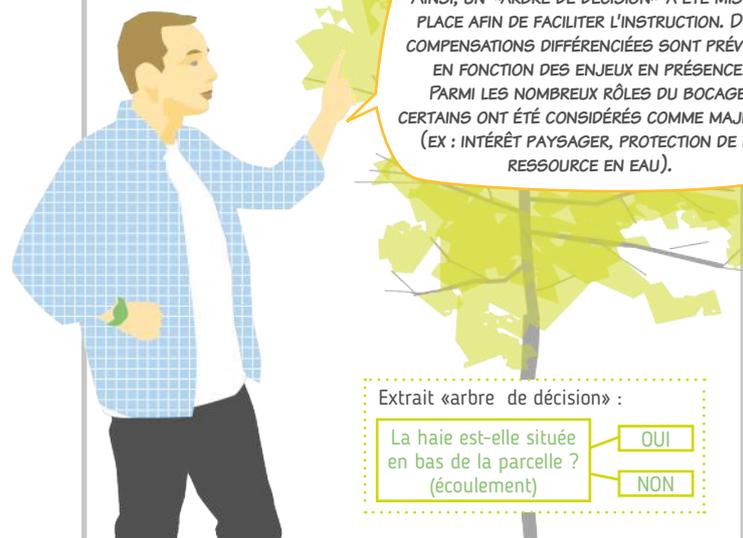
D'AILLEURS, POUR EN REVENIR À VOTRE SUJET DE PRÉDILECTION : LA HAIE ; LE RÈGLEMENT ÉCRIT PRÉCISE LES RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES ET PEUT IMPOSER LA CRÉATION D'UNE HAIE. LES ESSENCES INTERDITES ET PRÉCONISÉES SONT EN ANNEXE DU DOCUMENT. L'OBJECTIF EST DE CONFORTER L'ASPECT BOCAGER AVEC DES ESSENCES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

Extrait «arbre de décision» :

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

OUI

NON



PLU*i*

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAINT-LÔ AGGLO

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 SOLlicitation 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