

# PLU Saint-Gervais

Prescription de l'élaboration du

### Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

de Saint-Gervais-sur-Mare

Par une délibération en date du 10 octobre 2014, le conseil municipal de la commune de Saint-Gervais-sur-Mare a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU), avec pour objectifs:

- réaliser un véritable projet urbain répondant aux objectifs de développement durable ;

- assurer le développement démographique à venir compte tenu de l'évolution du village; mettre en place un développement maitrisé: définir un véritable projet urbain au travers duquel seront abordées les possibilités de renouvellement et la délimitation de nouvelles zones d'extension urbaine, en fonction de l'accroissement de population souhaité.

Le PLU et ses composantes doivent satisfaire les besoins en logements, activités ou loisirs tout en luttant contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ;

- assurer un développement équilibré : définir l'étendue des zones constructibles, prévoir des tranches de développement dans l'espace et dans le temps, tout en prenant en compte l'étude de l'ensemble des réseaux, des équipements, des déplacements, des services, les paysages;

- conforter la diversité de l'habitat par une offre de logements adaptée ;

- assurer un développement respectueux de l'environnement : s'inscrire dans une démarche de développement durable en préservant :

• la qualité et le cadre de vie ;

• la biodiversité ;

• les continuités écologiques ;

• le développement des communications numériques.

- préserver et restaurer le patrimoine architectural, paysager et agricole de la commune ;

- identifier et s'éloigner des zones à risques, des zones à enjeux où le déclenchement d'un aléa sera dramatique pour la commune et ses habitants.



#### Qu'est-ce qu'un PLU?

Ce document d'urbanisme, soumis à évaluation environnementale (compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 couvrant l'intégralité du territoire) est un document stratégique qui expose les grands principes d'aménagement souhaités par la commune au travers de son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Par ce document se dessine le visage du village de demain

(renouvellement urbain et développement durable de la commune).

Afin de garantir la mise en œuvre du développement désiré par la commune, le plan de zonage et le règlement fixent les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols en définissant notamment : les zones constructibles, la destination des constructions, les façons de construire en fonction des hauteurs, de l'implantation sur le

terrain ou des réseaux auxquels on devra se raccorder, les zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles...

Le PLU s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire ou les déclarations préalables.

#### Quel est le contenu d'un PLU?

Le Plan local d'urbanisme est constitué de plusieurs pièces, certaines étant « opposables » aux autorisations d'urbanisme, d'autres n'aidant qu'à sa compréhension.

• Le Rapport de Présentation : est un document non opposable mais essentiel.

Il répond à plusieurs paramètres :

- Pourquoi ce PLU et ces orientations ?
- Comment les choix communaux ont-ils été effectués ?
- Comment le dossier est-il constitué ?

En outre, il se compose de plusieurs thèmes :

- un diagnostic et une synthèse des enjeux et besoins et l'état Initial de l'environnement qui constituent une analyse à l'instant de la situation, et une analyse prospective des potentialités et des contraintes du territoire concerné
- une explication des choix retenus et leur justification

- une analyse des incidences sur l'environnement des orientations retenues dans le projet de PLU
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : Clé de voûte du document d'urbanisme, bien que non opposable, le PADD reflète l'expression des grandes orientations du projet. Il s'appuie sur les conclusions du diagnostic et permet à la commune d'exprimer un véritable projet de développement durable. Ce document fait l'objet d'un débat d'orientation au sein du conseil municipal.
- Le règlement et des annexes graphiques : Le règlement est une pièce opposable à toute autorisation de construire, de lotir, de démolir... Il définit, pour chacune des zones reportées sur ses annexes graphiques (le plan de zonage), les règles applicables en matière de construction ou de protection (constructions admises ou interdites, raccordement aux ré-

seaux, reculs des constructions, règles de hauteur...).

Le plan de zonage délimite avec précision quatre types de zones : les zones urbanisées (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP): La commune peut mettre en place des schémas d'aménagement, pièces opposables et complémentaires du règlement, apporter des précisions quant à l'urbanisation à venir d'une zone, à la requalification d'un secteur... Les OAP aménagement, habitat ou déplacements, propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.



- Les annexes : elles comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :
- les annexes sanitaires définissant les capacités en termes

de réseaux humides et de réseaux secs sur la commune, mais aussi par rapport aux développements envisagés;

• les servitudes d'utilité publique;

• les délibérations communales relatives au PLU ;  plus largement, toute information relative à la bonne compréhension des choix opérés par le PLU.

## La procédure d'élaboration d'un PLU ?

