

**DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE  
COMMUNE DE SAINT GERVAIS**

**DÉCLARATION DE PROJET N°2 ENTRAÎNANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**B- Mise en compatibilité du PLU actuel**

### 1- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La prise en compte du projet d'intérêt général de réalisation de logements et de commerces ou services nécessite la modification de pièces du PLU :

- Le règlement écrit avec de nouvelles dispositions réglementaires : modification du caractère de la zone et des articles AUd1, AUd2, AUd4 et AUd11 du règlement écrit de la zone AUd.
- Les orientations d'aménagements et de programmation avec l'introduction d'une OAP pour le secteur AUd.
- Les annexes avec l'introduction d'une étude afin de lever la servitude de recul de la RD1532

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

#### 1.1 Le règlement écrit

##### 1.1.1 Caractère de la zone

Le caractère de la zone tel que décrit dans le règlement du PLU est inadapté au projet envisagé, en effet il décrit la vocation de la zone comme "de répondre aux objectifs de développement des activités non nuisantes, commerciales, tertiaires et/ou artisanales."

Si les occupation et utilisations du sol interdite ne citent pas l'habitat qui est de fait autorisé, Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure cette possibilité pour une meilleur cohérence du règlement (l'ajout est signalé en italique rouge) :

#### CARACTÈRE DE LA ZONE AUd

La zones AUd correspond à un secteur non ou insuffisamment équipé, qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente telle que définie par le présent règlement. Sa vocation, à terme, est de répondre aux objectifs de développement de l'habitat, des activités non nuisantes, commerciales, tertiaires et/ou artisanales.

##### 1.1.2 Article AUd1

L'actuel article AUd1 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant les interdictions est inadapté au projet envisagé, en effet il limite la surface des bâtiments à usage commercial artisanal ou tertiaire à une SHON de 250m².

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de supprimer cette disposition (la modification est signalée en italique rouge) :

#### ARTICLE AUd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les ouvertures de carrières.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les éoliennes
4. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
5. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au sol initial, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaire par la réalisation d'une infrastructure routière.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir, à l'exception de celles prévues à l'article Ud2.3.

7. Les entrepôts

8. Les ouvrages techniques de type antennes-relais de téléphonie

~~9. Les bâtiments à usage résidentiel~~

~~10. Les bâtiments à usage commercial, artisanal, tertiaire, développant une SHON supérieure à 250 m<sup>2</sup>~~

### 1.1.3 Article AUd2

L'actuel article AUd2 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant les occupations et utilisations admises sous condition est inadapté au projet envisagé.

En effet le souhait de la municipalité d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone AUd nécessite d'y faire référence dans le règlement écrit de la zone et de préciser les occupation du sol admises dans ce cas. De plus l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement collectif (collecte et traitement) .

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

### ARTICLE AUd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

~~Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

~~-~~

~~1. Toutes les occupations et utilisations sauf celles interdites à l'article AUd1, à condition que l'opération porte sur la totalité de la zone~~

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation et après réalisation des équipements publics nécessaires :*

*– Le secteur AUd ne pourra être urbanisé qu'après la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux effectifs de la station d'épuration en application de l'article l123 11 b du code de l'Urbanisme.*

*– Le secteur AUd ne pourra être urbanisé qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré.*

*– les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions décrites dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).*

*Sous réserve des dispositions mentionnées ci - avant, sont admis :*

*Dans l'ensemble de la zone AUd :*

*– Les constructions à usage :*

*- d'habitation et leurs annexes,*

- *de bureaux,*
- *Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :*
  - *les aires de jeux et de sports ouvertes au public,*
  - *les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,*
  - *les clôtures,*
  - *les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.*

### 1.1.4 Article AUd3

L'actuel article AUd3 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant les accès et voiries est inadapté au projet envisagé. En effet, l'observation des OAP entraîne un changement de ces règles.

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

### ARTICLE AUd3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dont la largeur est adaptée à l'usage.

2. Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

3. L'aménagement des accès et de leur débouché sur les voies de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation.

4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

~~5. Les groupes de garages ou d'aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique par tranche de 30 mètres de façade.~~

#### 3.2. VOIRIE :

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile. ~~de ramassage des ordures ménagères. Sauf cas particulier résultant de contraintes liées aux caractéristiques du tissu ancien, la largeur des voies ne pourra pas être inférieure à 4 mètres. Dans le cas de voies destinées à être intégrées dans le domaine public, cette largeur minimale est portée à 8 mètres au total dont 5 mètres pour la circulation VL.~~ Ces voiries structurantes assurent la desserte sécurisée, et intègrent les liaisons douces.

La voirie communale existante constituera la voie de desserte unique des différents bâtiments au

## Mise en compatibilité du POS actuel

B

sein du site, afin de minimiser l'espace de circulation en faveur de l'espace propre à chacun des lots.

L'organisation urbaine doit intégrer l'espace en vis à vis du carrefour rd1532/rd35 comme un espace commun de rencontre, de stationnement liés aux commerces non résidentiel.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal ; Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces communs à créer. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements inclueront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles dans les quartiers de logements. Les aires de stationnements seront paysagées avec des revêtement de sol type dalles alvéolées enherbées.

Les espaces communs peuvent grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.

### 1.1.5 Article AUd4

L'actuel article AUd4 du règlement écrit de la zone AUd, règlementant la desserte par les réseaux est inadapté au projet envisagé. En effet, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement collectif (collecte et traitement). de plus les règles posées concernant les ordures ménagères ne sont plus adaptées au traitement actuel des déchets (point de dépôt volontaire).

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

### ARTICLE AUd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau :

Toute construction ~~à usage d'activités~~ doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement :

##### 1 - Eaux usées :

~~La gestion des eaux usées devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.~~

~~L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.~~

*Le raccordement au réseau collectif de collecte et traitement des eaux usées est obligatoire.*

##### 2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

## Mise en compatibilité du POS actuel

B

### III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

### IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf impossibilité technique reconnue le reste du règlement du PLU actuel reste inchangé.

### ~~V - Ordures ménagères :-~~

~~Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.~~

#### 1.1.6 Article AUd6

L'actuel article AUd6 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est inadapté au projet envisagé. En effet, l'observation des OAP entraîne un changement de ces règles.

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

### ARTICLE AUd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les indication particulière des OAP devront être respectées, les constructions doivent être implantées :

~~— soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété des voies) des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sur une longueur qui ne peut être inférieure à 70% de la longueur de la façade du terrain et doit se faire, en tout état de cause sur une longueur minimum de 3 mètres en limite de l'une au moins des propriétés latérales ; cette règle s'applique notamment lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée à l'alignement—~~

~~— soit en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer—~~

- en retrait d'au moins 8m par rapport aux limites de la RD1532. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des ouvrages de gestions des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés ou perpendiculaire selon l'axe routier, permettant de renforcer l'axe de la RN qui pourrait être assimiler à une artère, en accompagnant très nettement cette limite .

La marge de recul de 4 mètres pourra être réduite :

- pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales de bouche telles que : bar, restaurant ;
- pour les rampes d'accès liées aux équipements et constructions publiques pour les personnes



## Mise en compatibilité du POS actuel

**B**

à mobilité réduite et handicapées, à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.

### 1.1.7 Article AUd11

L'actuel article AUd11 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant l'aspect extérieur est inadapté au projet envisagé. En effet, l'observation des OAP entraîne un complément de ces règles.

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

#### ARTICLE AUd11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement de la zone Aud devra faire l'objet d'une attention particulière, en raison de son positionnement en limite de partie urbanisée, à forte visibilité. En conséquence, pourra être refusé :

- ~~- tout projet qui ne participe pas à la mise en valeur de la silhouette générale du village~~
- tout projet qui n'intègre pas la problématique du stationnement dans une réflexion d'ensemble
- tout projet qui viserait à fermer les perspectives sur le paysage lointain de Rovon

*L'enjeu est de préserver une image cohérente au quartier afin que le lieu donne une image qualitative de la commune.*

*Une homogénéité dans le bâti sera à maintenir entre les différents lots selon les volumes et les couleurs :*

- *Les toits à deux pans sont autorisés, de même que les toitures plates et végétalisées (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).*
- *Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.*
- *Il sera demandé d'éviter des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.*

#### **Signalétique :**

- *Uniquement à vocation de signalétique et non publicitaire.*
- *Intégrée dans le plan de façade.*
- *Totems et enseignes sur mats autorisées : 3.5 m de hauteur maximum.*
- *Dispositifs mécanisés et/ou rotatifs interdits.*
- *Pour les commerces : disposée en applique dans le prolongement des vitrines ou en potence (ne dépassant l'alignement de + de 80 cm) sans dépasser la hauteur du volume bâti.*

## Mise en compatibilité du POS actuel

**B**

### 1.1.8 Article AUd12

L'actuel article AUd12 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant les stationnements des véhicules est inadapté au projet envisagé. En effet, l'observation des OAP entraîne un complément de ces règles.

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :

#### ARTICLE AUd12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

1 - Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage ~~industriel~~ ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage commercial, d'une surface de vente supérieure à 100m<sup>2</sup> :

- 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de vente

pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage (1 place par tranche entamée)

pour les constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logements d'une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>

- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>

Les aires de stationnements seront paysagées avec des revêtement de sol type dalles alvéolées enherbées.

Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au(x) bâtiment(s) en toute sécurité.

il est exigé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par logement commerce ou bureau.

### 1.1.9 Article AUd13

L'actuel article AUd13 du règlement écrit de la zone AUd, réglementant les espaces libres et plantations et les espaces boisés classés est inadapté au projet envisagé. En effet, l'observation des OAP entraîne un complément de ces règles.

Il est proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'inclure ces éléments (les ajouts et modification sont signalés en italique rouge) :



## Mise en compatibilité du POS actuel

**B**

### ARTICLE AUd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. des espaces libres en pleine terre seront aménagés sur une surface au moins égale à 20% du tènement foncier, ~~lorsque la superficie de celui-ci dépasse 1000 m<sup>2</sup>. Les espaces verts sur dalles pourront être compris dans ce décompte à condition qu'ils soient constitués d'au moins 0.60 mètres de profondeur de terre.~~
2. des espaces libres intégreront des espaces de libre développement de la nature
3. les espaces libres contribueront à la « trame verte » : développement de la biodiversité, régulation thermique et protection contre les vents dominants (plantation de haies vives, essences arbustives et herbacées, le long des limites parcellaires + plantation d'arbres caducs de haute tige devant les façades est-ouest + végétalisation des pieds de façades exposés à l'ensoleillement + plantation d'arbres fruitiers).
4. Les espaces libres pourront préserver des éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquets),
5. Les espaces libres contribueront à la « trame bleue » : développement de la biodiversité et gestion des eaux pluviales à la parcelle,
6. Les espaces libres créeront des espaces communs : terrasses et jardins ombragés + mobilier.
7. Une frange urbaine paysagère sera implantée le long de la RD1532 et les espaces naturels à l'est du site seront maintenus ou/et valorisés. En bordure d'accotement de voirie, les fossés seront maintenus. Les espaces non bâtis seront traités très "sobrement" par une végétation diversifiée et composée d'espèces locales. Le long de la route communale et de la départementale, un cheminement piéton pourra y être associé.

### 1.1 Les OAP

**La commune de Saint Gervais a souhaité mettre en place des orientations d'aménagement sur le secteur AUd au regard des enjeux urbains identifiés :**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

L'article L.123-1-4, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation : " Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir 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 de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. " Les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des secteurs particuliers de la commune.

L'orientation d'aménagement du secteur AUd concerne l'espace situé au Nord de la RD1532. L'objectif de ce secteur est de permettre l'accueil d'une urbanisation intégrant l'espace public nouveau avec l'aménagement récent du carrefour RD1532 et RD35 dans le cadre de circulations fonctionnelles et sécurisées. L'urbanisation future doit permettre une liaison avec le tissu urbain existant périphérique.

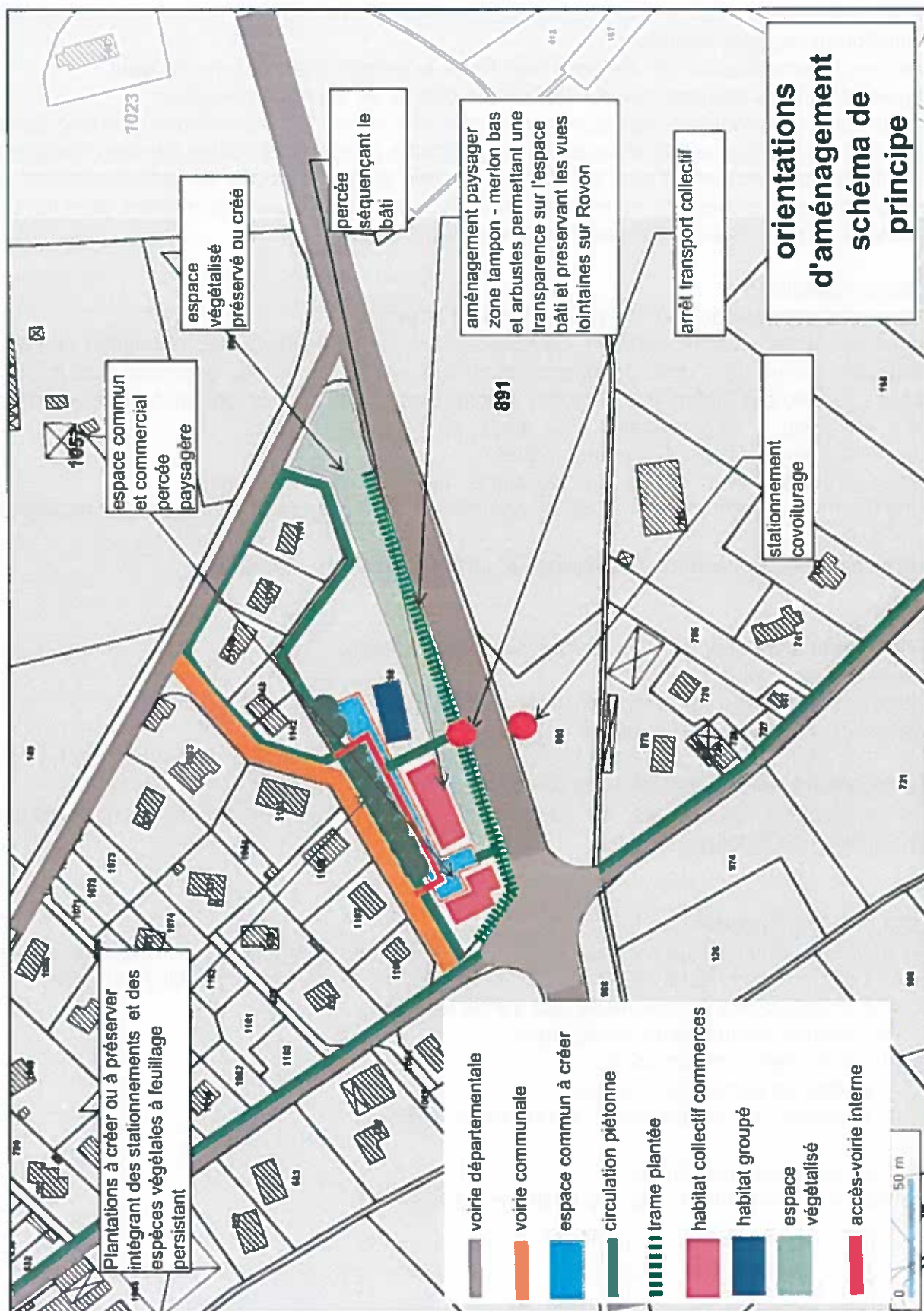
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Objectifs, vocation des espaces et justification des choix
- Assurer une croissance démographique conforme au PLU par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- Vocation principale d'habitat sous forme de petit collectif et de commerces et services;
- Permettre l'accueil d'une urbanisation relativement dense structurée par un maillage de voies et des alignements paysagers pour une bonne intégration au paysage plat de ce secteur et une protection des secteurs d'habitat existants ;
- poursuivre et densifier l'urbanisation de ce secteur de la commune ;
- intégrer le carrefour rd1532/rd35 comme un espace public de rencontre, de stationnement en mouvement et d'échanges.
- Permettre la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité ;
- Contribuer à la « trame verte et bleue » : développement de la biodiversité et gestion des eaux pluviales à la parcelle, Il s'agit de créer un quartier sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une occupation du sol raisonnée, économe de superficie de terrain.

## Mise en compatibilité du POS actuel

**B**

- Typologie de l'habitat :
  - petit collectif
- Circulation et espaces communs :
  - Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
  - Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
  - Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces communs à créer. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements inclueront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles dans les quartiers de logements. Les aires de stationnements seront paysagées.
- Espaces végétalisés :
  - Intégrer des espaces de libre développement de la nature
  - Contribuer à la « trame verte » : développement de la biodiversité, régulation thermique et protection contre les vents dominants (plantation de haies vives, essences arbustives et herbacées, le long des limites parcellaires + plantation d'arbres caducs de haute tige devant les façades est-ouest + végétalisation des pieds de façades exposés à l'ensoleillement + plantation d'arbres fruitiers).
  - Préserver des éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquets),
  - Contribuer à la « trame bleue » : développement de la biodiversité et gestion des eaux pluviales à la parcelle,
  - Créer des espaces communs : terrasses et jardins ombragés + mobilier.
- Signalétique :
  - Uniquement à vocation de signalétique et non publicitaire.
  - Intégrée dans le plan de façade.
  - Totems et enseignes sur mats autorisées : 3.5 m de hauteur max.
  - Dispositifs mécanisés et/ou rotatifs interdits.
  - Pour les commerces : disposée en applique dans le prolongement des vitrines ou en potence (ne dépassant l'alignement de + de 80 cm).
  - Les enseignes lumineuses et kakemonos sont uniquement autorisées pour les activités de restauration/hôtellerie
- Qualité environnementale des bâtiments :
  - Les bâtiments doivent répondre aux exigences de sobriété énergétique, d'efficacité et de développement des sources d'énergie renouvelable en mettant en œuvre les principes suivants :
    - La limitation des émissions de gaz à effet de serre,
    - La faible consommation énergétique,
    - Le suivi des consommations,
    - La prise en compte des usages,
    - L'utilisation de matériaux à faible bilan carbone
- Equipements publics préalables :
  - Dispositifs d'assainissement collectifs (collecte et traitement)



### 2 -EVALUATION DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet est compatible avec l'environnement bâti, routier, naturel et agricole.

#### 2.1 Incidence directe

##### **. Construction d'un bâtiment dans une zone non bâtie :**

Les réflexions menées avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et l'architecte conseil de la DDT ont permis la mise en place de mesure d'intégration portant essentiellement sur le volume bâti et l'organisation vis à vis des espaces publics.

Le terrain d'implantation est situé à la périphérie immédiate des extension pavillonnaires du quartier du Port, le long de la RD1532, dans un secteur au caractère agricole peu affirmé.

Les voies les plus structurantes sont la nationale et la rue de la Minoterie. L'alignement d'une partie des logements collectifs sur la départementale, permet de renforcer son axe qui pourrait être assimiler à une artère, en bordant très nettement cette limite, offrant ainsi plusieurs avantages : on leur offrant une meilleure exposition, optimisant les données climatiques, pour une meilleure gestion des énergies dans le cadre des directives du SCOT.

Plus on se tourne vers une exposition Nord/Sud, plus on a la possibilité de faire de la ventilation traversante, plus l'ensoleillement permet une meilleure gestion des apports en inter-saisons et de diminuer les contraintes d'ensoleillement intempestif.

En tournant le bâti façade vers la rue, on marque la direction presque perpendiculaire de la rue de la Minoterie. La direction est marquée par l'immeuble, élément structurant de la rue par la façade des commerces et des logements.

Le projet est intégrable dans le paysage agricole et l'environnement naturel. Il est situé en secteur agricole et n'empiète pas sur les ZNIEFF de type 1 identifiées sur la commune. Il ne les impacte donc pas.

Le projet est compatible avec les réseaux existants. Il bénéficie de la proximité des réseaux. Le projet n'est pas concerné par un assainissement autonome. La gestion des effluents liquides est solides sera conforme aux réglementations en vigueur.

##### **. Densification de la structure urbaine Saint Gervais économie des surfaces :**

Le projet participe de l'objectif du PLU de densifier les secteurs urvbaniser de la commune. L'urbanisation en petit collectif d'un secteur enclavé entre un tissu d'habitat pavillonnaire et la rd1532 permet un accueil d'habitat important au regard de la surface consommée initialement prévue dans le cadre du PLU

#### 2.2 Incidence indirecte

##### **. limitation des gaz à effet de serre**

La création de commerces et services de proximité sur la zone va induire une diminution de l'usage de la voiture chez les habitants de la commune grâce à la localisation sur place et intégrée dans un schéma de voiries mixtes d'une offre qui actuellement est située hors de la commune.

**Le projet n'a aucune incidence sur les différents enjeux naturalistes identifiés sur le territoire communal.**