



**SERVAS**

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

*Dossier d'approbation – 12 décembre 2013*

### Plan Local d'Urbanisme de **SERVAS**



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour  
LE MAIRE,

Approuvé le :

Pour copie conforme

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse – Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58

Email : [contact.bourg@blc-ge.com](mailto:contact.bourg@blc-ge.com)

## INTRODUCTION

La loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » proposent la mise en place d'un nouvel instrument de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A l'inverse d'une vision essentiellement passive de la planification qu'exprimait le POS, au travers du simple contrôle de l'utilisation des sols, le PLU propose une démarche positive avec l'expression d'un projet et permet d'utiliser le droit de l'urbanisme pour une planification stratégique. Ce projet doit être évolutif pour éviter de rester figé devant les besoins à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un projet qui permet de concilier la préservation de l'environnement, le développement économique, le développement social et culturel, et la dynamique locale en répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

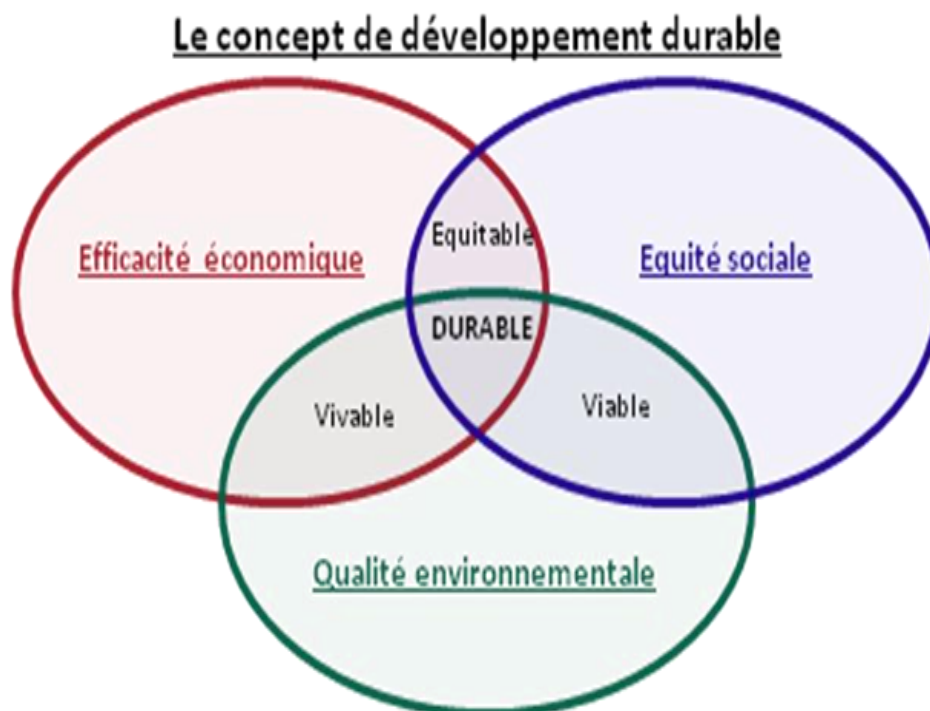
### Rappel des principales caractéristiques réglementaires du PADD

Entre le rapport de présentation et le règlement, le PADD constitue un document important du PLU, car il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il n'a pas de structure imposée ; en effet, la loi laisse les élus libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet conçu en adéquation avec le diagnostic qui expose les composantes et les particularités tant géographiques que sociales et économiques de la commune, ainsi que les enjeux relevant du développement démographique, économique, d'équilibre social de l'habitat, d'équipements et services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transport.

Considérant que l'opposabilité du PADD aux autorisations de construire prévue dans les dispositions antérieures de la loi Urbanisme et Habitat pouvait devenir un « nid à contentieux », la loi du 2 juillet 2003 a modifié son contenu et son régime juridique de la manière suivante :

- d'une part, le PADD est exclusivement constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Ce document demeure obligatoire, mais est dépourvu d'opposabilité à l'égard des tiers,
- d'autre part, le PLU peut comporter des orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ce document facultatif ne fait plus partie du PADD et s'impose dans un rapport de compatibilité, comme l'indique le nouvel article L.123-5 du code de l'urbanisme, aussi bien aux autorisations de construire, qu'aux plantations, affouillements ou exhaussements des sols. Ainsi, certaines actions d'aménagement sont définies et accompagnées de schémas de principe dont la précision est relative à l'état d'avancement du projet, et en cohérence avec les dispositions réglementaires appropriées portées au règlement du PLU.

Par définition, le PADD se base sur le concept de développement durable. Ce concept s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :



Ainsi, le projet de la commune de Servas aura ce principe pour fondement. Il se basera sur une recherche d'**équité sociale** et sur une ambition d'**efficacité économique**, cela dans un souci de **qualité environnementale**.

## 1. AXE SOCIAL : PERMETTRE A TOUS D'HABITER SERVAS

La commune de Servas a connu, sur la période 1999/2007, un fort développement de la population et une croissance importante de la tache urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire. En revanche, depuis 2008, on a observé une nette décélération de la construction.

La volonté de la commune est de retrouver, à travers ce projet de PLU, une croissance au moins équivalente à la période intercensitaire d'avant 2008, soit une dizaine de logements par an, mais en proposant des formes urbaines plus variées, afin de permettre -à tous- de se loger sur la commune. L'année 2008 sert de référence, afin de disposer des mêmes bases que le SCOT, ainsi que du PLH.

### 1.1 Redévelopper la croissance

La population de Servas s'élevait au 01/01/2008 à 1174 habitants (population des ménages : 1140 habitants), avec un taux de croissance annuel de la population de 2,8 % entre 1999 et 2008. La commune ayant connu une rupture dans sa croissance, entre 2008 et 2010, elle souhaite aujourd'hui recouvrer un **taux de croissance annuel de 2%**. Cette volonté est justifiée par la proximité de Bourg en Bresse, et par la desserte via le réseau de transports interurbain reliant la commune au reste de la communauté d'agglomération, ainsi que par la présence de la gare SNCF bénéficiant d'une bonne desserte.

En retenant un taux de croissance annuel de 2%, la population de Servas est estimée, à l'horizon du PLU, en 2022 à 1549 habitants (population des ménages : 1504 habitants), et en 2028, à l'horizon du SCOT, à 1745 habitants.

Ce choix amènerait donc 375 habitants (en population des ménages) supplémentaires en 2022, à l'échéance du PLU.

En comptant environ 2.55 personnes par logement, il est envisagé la création d'environ 172 logements, d'ici 2022, soit environ 12 logements par an sur la période 2008/2022.

### 1.2 Favoriser la mixité urbaine

La commune de Servas s'est développée sous forme de pavillons individuels essentiellement, créant des zones résidentielles, principalement à l'Est du centre bourg. Cependant, cette situation exclue une partie de la population de Servas, à savoir la catégorie de 20-30 ans et les personnes âgées,

cherchant de plus petits logements. Le PLU permet de développer des formes urbaines variées, notamment des logements adaptés, afin d'accueillir des populations différentes sur la commune.

Dans le but de répondre aux attentes de la population, la réalisation d'une crèche intercommunale et d'une maison de retraite pourrait être envisagée.

Dans ce cadre également, la commune, qui possède déjà un parc locatif social développé, mais complet à 100%, souhaite l'étoffer, en proposant des logements supplémentaires en locatif social, mais aussi en accession sociale.

Enfin, la commune de Servas se distingue d'autres communes péri-urbaines, par le fait que des actifs venant travailler à Servas, n'ont pas la possibilité d'y habiter, en raison d'une offre en logements non adaptée, ou insuffisante. Seulement 1/5 des employés ou ouvriers de Servas, vivent également sur la commune. Développer des logements permettrait aux actifs d'habiter Servas, et réduire par le fait, les trajets domicile-travail.

L'offre de logements sur la commune doit donc, à terme, permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité portera autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession, privé ou social), à des prix accessibles à toutes les catégories de population (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées, personnes aux revenus modestes ...). Il s'agira de favoriser la mixité sociale en évitant de concentrer une même catégorie de population sur un secteur particulier. Cette volonté de mixité pourra être traduite dans les orientations d'aménagement élaborées sur les différents secteurs de développement, ainsi que dans le règlement du PLU.

### **1.3 Amorcer le rapprochement des quartiers Est et Ouest du centre bourg**

Le centre bourg de Servas se répartit de part et d'autre de la voie ferrée, en deux entités urbaines, clairement distinctes. A l'Ouest, la partie plus ancienne concentre les équipements et des habitations. A l'Est, en revanche, s'étend un quartier résidentiel, composé de diverses opérations. Entre ces deux zones, une large bande verte, plantée en partie, longe la voie ferrée. Cette bande de végétation accompagne la coupure existante. Cependant, la présence d'équipements de loisirs, comme le city-park amorce une liaison. Si la commune n'envisage pas de création de logements en bordure de la voie ferrée et en raison de la présence de zones humides, la volonté municipale est de continuer à tisser le lien entre ces deux quartiers, avec la gare comme point central. Pour ce faire, la coupure verte devra jouer le lien entre les deux parties du bourg. Espace de centralité, il permettra de tisser des liens vers les quartiers Est et Ouest par des cheminements doux, par des aménagements paysagers, par les équipements publics,...

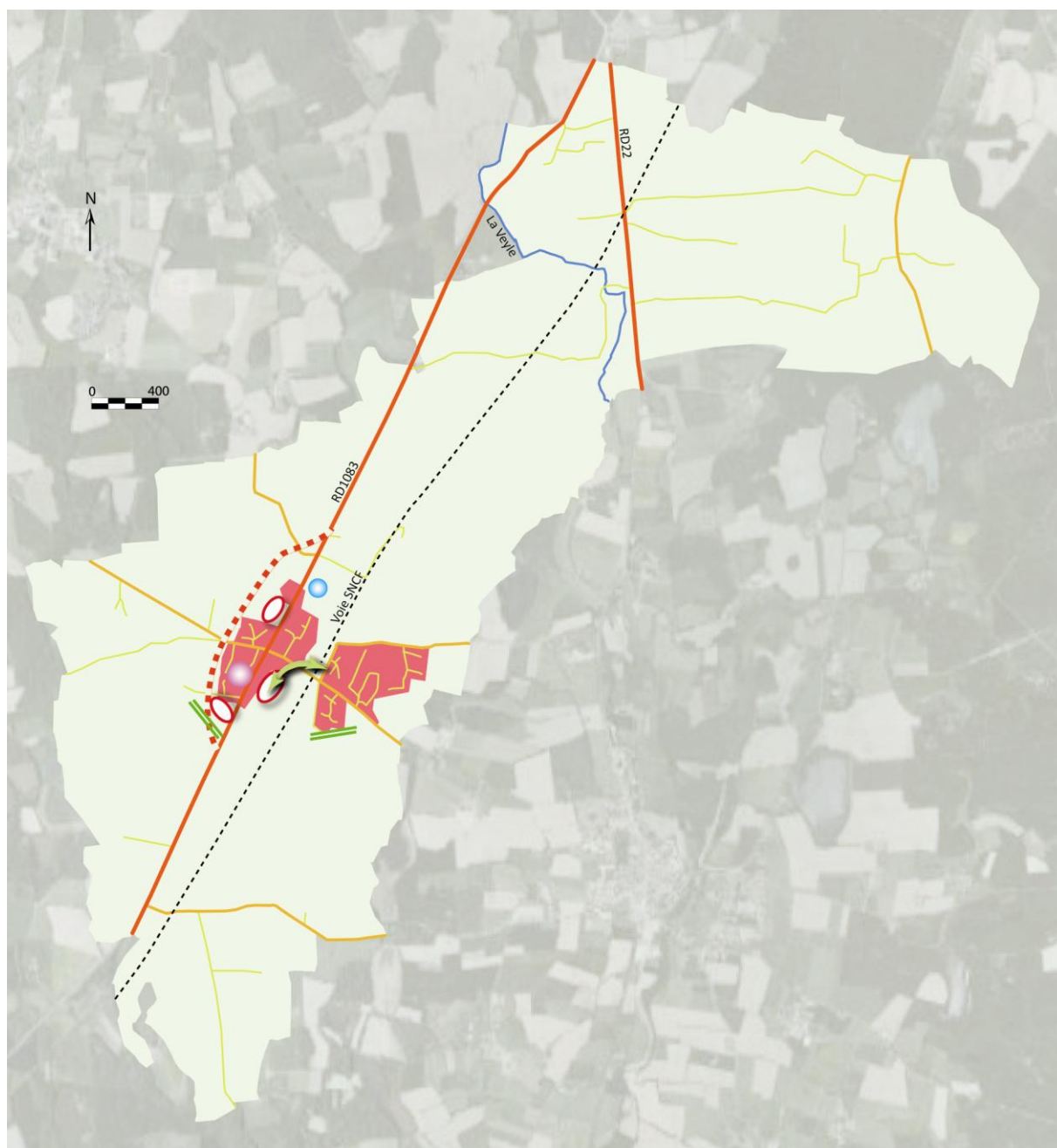
Le centre bourg sera donc privilégié pour le développement de l'urbanisation. La situation du hameau de Lalleyriat, trop éloigné du centre bourg, et développé sous forme d'habitat diffus, ne bénéficiera pas de nouvelles zones urbanisables. Seuls des aménagements ponctuels seront autorisés.

#### **1.4 Prévoir le développement des communications numériques**

Le développement des communications numériques sur le territoire communal dépend du schéma directeur territorial d'aménagement numérique, réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Energie et d'e-communication de l'Ain (SIEA) en février 2011.

Il prévoit le développement d'un réseau de communication électronique « Haut débit et Très Haut débit », nommé Li-Ain. Ce réseau permettra un développement économique équilibré des territoires de l'Ain, sans distorsion d'accès pour les entreprises ou les particuliers aux réseaux de communications. Le SIEA a la charge de déployer un réseau de fibre optique ouvert à tous les fournisseurs d'accès à internet, réseau exploité par une régie autonome appelée RESO-LiAin.

La commune n'est actuellement desservie que par deux relais wifi, rendant éligible au haut débit seulement les quartiers nord de la commune, notamment le hameau de Lalleyriat. Toutefois, Servas devrait à terme disposer de la fibre optique. C'est pourquoi, la commune prévoit d'anticiper l'arrivée de cette technologie et de déployer les moyens nécessaires à sa création, notamment dans les nouvelles constructions.



- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- - Voie SNCF
- Zone urbanisée en centre bourg
- Zone d'urbanisation future
- Zone d'équipements à conforter
- - Coupure de l'urbanisation
- Nouvelle liaison entre quartiers et vers la gare
- Unité de traitement des eaux usées



## **2. AXE ECONOMIQUE : VALORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES**

### **2.1 Développer le commerce de proximité**

Dans le but de pérenniser les commerces de proximité présents à Servas, la municipalité souhaite proposer des emplacements aux petits commerçants dans la commune. Des locaux commerciaux seront ainsi envisagés dans le centre bourg.

Afin que ces commerces soient aisément accessibles, des emplacements, de type « arrêt minute » seront aménagés. Les habitants du centre bourg, mais également les résidents des zones pavillonnaires, dont les déplacements s'effectuent principalement en voiture pour rejoindre d'autres communes, pourront donc plus facilement consommer à Servas.

### **2.2 Soutenir le développement économique de la commune**

La municipalité dispose de plusieurs zones d'activités et souhaite les maintenir en place. En effet, le tissu industriel représente une part importante d'emplois et de dynamisme économique pour la commune. De plus, elle souhaite renforcer les deux pôles les plus importants en entrée de village : la zone d'activités de Bressor et la zone d'activités de Weber et Broutin.

Toujours dans le même esprit, et afin de porter le développement économique de la commune, un espace permettant aux entreprises et activités artisanales, de s'implanter, sur une surface d'environ 4 ha, sera réalisé. Cette zone sera en lien avec les activités déjà présentes sur le site, au sud de la commune.

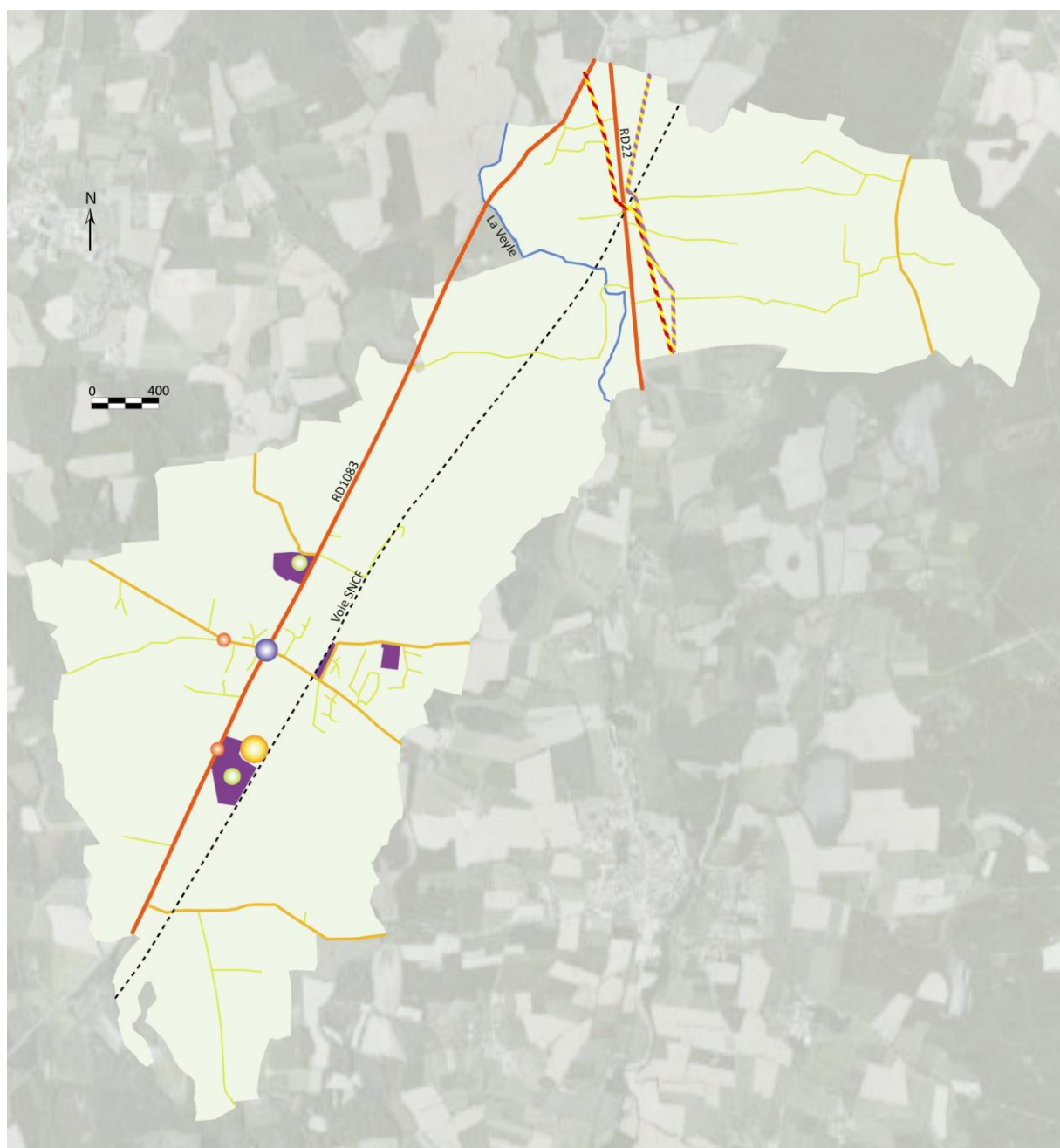
Par ailleurs, la mairie soutient la présence et le développement de l'activité agricole sur la commune. La protection des activités agricoles dont font partie les terres participants à la production de produit sous Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) et Protégées (AOP) passe notamment par une délimitation stricte du développement à proximité des zones agricoles. Dans la mesure du possible, le PLU veillera à protéger les différents sièges d'exploitation de toute urbanisation dans un périmètre de 100 mètres afin de pérenniser les activités agricoles.



### **2.3 Développer l'économie en lien avec le territoire de la communauté d'agglomération**

Une zone d'activités, portée par la communauté d'agglomération, est en cours de développement au Sud de Servas, à proximité de la zone d'activités existantes.

Ce projet est l'occasion de refonder les entrées de ville, notamment l'entrée sud. L'installation d'un giratoire, permettra, outre un accès facilité à une zone d'activités supracommunale, de faire ralentir l'ensemble des véhicules, circulant sur la RD1083, avant d'entrer dans l'agglomération.



- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- - Voie SNCF
- Entrées de ville et intersections à requalifier
- Zone d'activités existantes
- Zone d'activités à développer
- ICPE
- Secteur de développement du commerce de proximité
- Canalisation de gaz
- Pipeline d'éthylène

### 3. AXE ENVIRONNEMENTAL : FAIRE DE LA GARE ET MODES DOUX UN ATOUT

#### 1. Développer le réseau de cheminements doux existants

La commune est composée de divers lotissements résidentiels, se terminant en impasse et interdisant donc toute liaison routière entre les opérations, obligeant ainsi de longs détours. Cependant, la commune a toujours porté une attention particulière, parallèlement aux opérations de lotissement, à la réalisation d'un réseau piéton de qualité, reliant les différentes opérations entre elles.

Cette volonté de développer des cheminements doux doit être maintenue, et même amplifiée à une plus large échelle, notamment dans le but de liasonner les nouvelles opérations, avec le reste de la commune, principalement avec la gare.

Des aménagements cyclistes sont également en réflexion. Des voies cyclables, s'appuyant sur le réseau routier existant, devraient permettre à terme de relier Servas avec les communes de Saint André sur Vieux Jonc et Lent, ainsi que le centre bourg et le hameau de Lalleyriat.

#### 2. Positionner la gare comme moteur du développement urbain

La voie ferrée passant à Servas permet de rejoindre Bourg en Bresse en 10 minutes. La présence de cette halte ferroviaire est un atout considérable pour la commune. Située au cœur de Servas, elle est amenée à terme, à devenir un point central pour le développement de la commune. Elle servira de support au développement urbain, justifiant notamment le taux de croissance choisi par la commune, mais le développement de l'urbanisation autour de la gare restera limité en raison des nuisances créées par la voie ferrée. La gare sera néanmoins reliée aux nouvelles opérations par un réseau de cheminements doux.

#### 3. Préserver les milieux sensibles et le patrimoine naturel

Comme la volonté d'économie de l'espace, la protection des milieux sensibles et des paysages et la gestion des risques naturels doivent être appréhendé de manière large (gestion des risques, prise en compte du changement climatique ...).

Les espaces naturels de Servas font partie intégrante d'entités naturelles dépassant les limites communales (boisements, couloirs verts, cours d'eau, étangs...). Ils sont strictement protégés par le PLU. Le plateau de la Dombes des étangs est un espace sensible à préserver. Sa valorisation,

notamment à travers la réalisation de cheminements doux et d'un traitement paysager, est une des ambitions de la municipalité.

En outre, la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé contribue à la préservation de ces milieux, et des espèces animales et végétales qui y vivent

Par ailleurs, la commune est couverte entièrement par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2, et en grande partie par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), zones de protection de l'habitat de la faune et la flore. Ces protections exigent une attention particulière dans le cadre d'aménagement.

Par ailleurs, des zonages plus strictes recouvrent également, en partie la commune : une ZNIEFF de type 1, protège majoritairement les étangs, et des zones Natura 2000, les espaces sensibles. Les quartiers résidentiels du centre bourg frôlent déjà les limites de protections naturelles. Ces zones urbaines ne sont, donc, plus amenées à se développer dans ces directions.

#### **4. Limitation de la consommation d'espaces**

En association avec le Scot et pour limiter la consommation d'espace, le développement urbain sera plus dense dans le tissu urbain existant (20 logements/ha) mais également aussi dans les extensions urbaines (15 logements/ha), afin d'encourager l'intermodalité, l'utilisation des transports ferroviaires de densifier l'urbanisation autour des équipements et des moyens de déplacement.

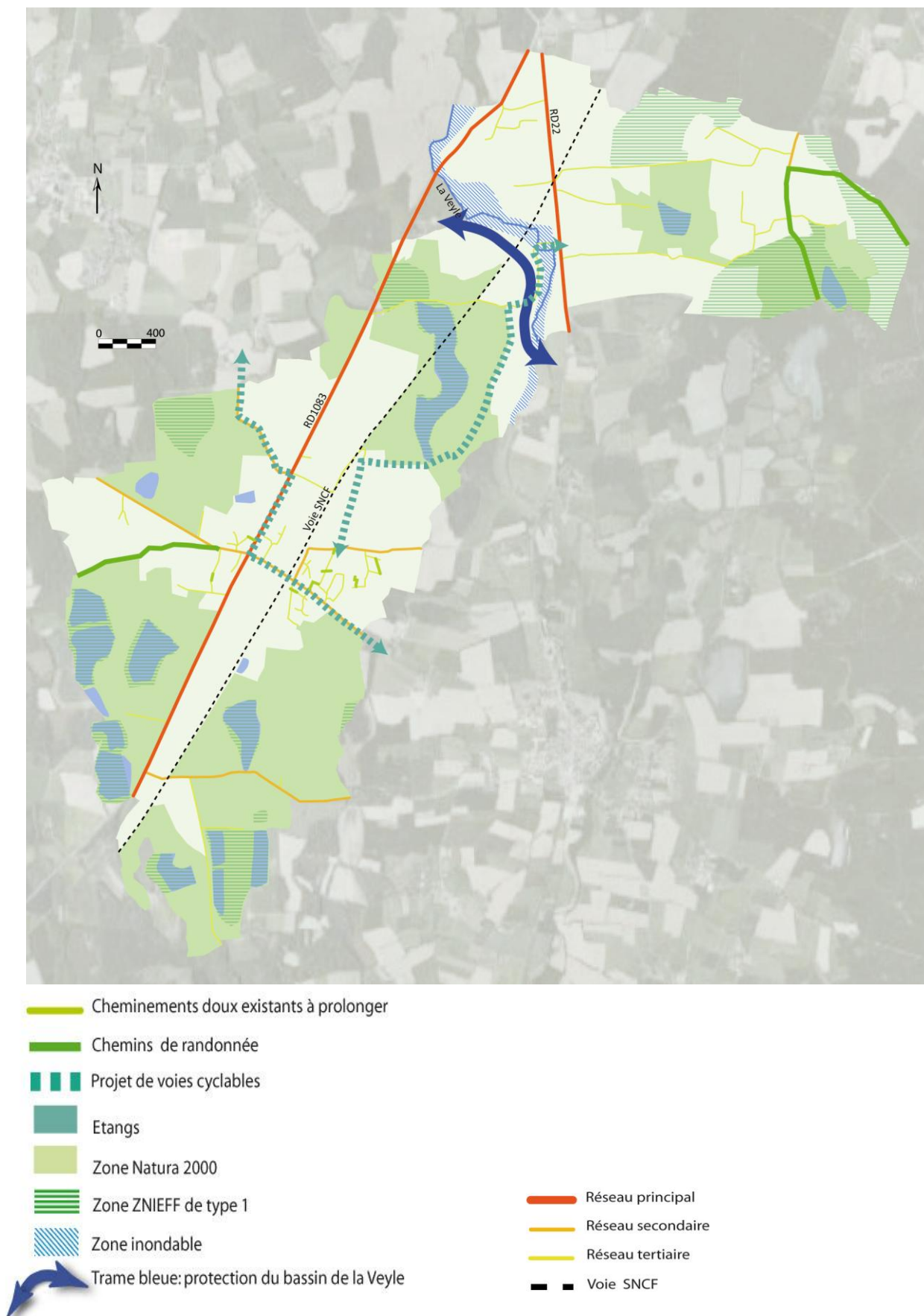
Ainsi, pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles, le PLU délimite clairement les zones urbanisables que ce soit en zones urbaines ou en zones d'habitat diffus. Le développement des hameaux et de l'habitat diffus est limité au minimum : extension contrôlée de l'existant, pas de nouvelles constructions.

Le PLU consommera donc moins d'espaces, puisque les densités seront plus importantes, et limitera très fortement le mitage.

#### **5. Protéger la population des risques naturels et technologiques**

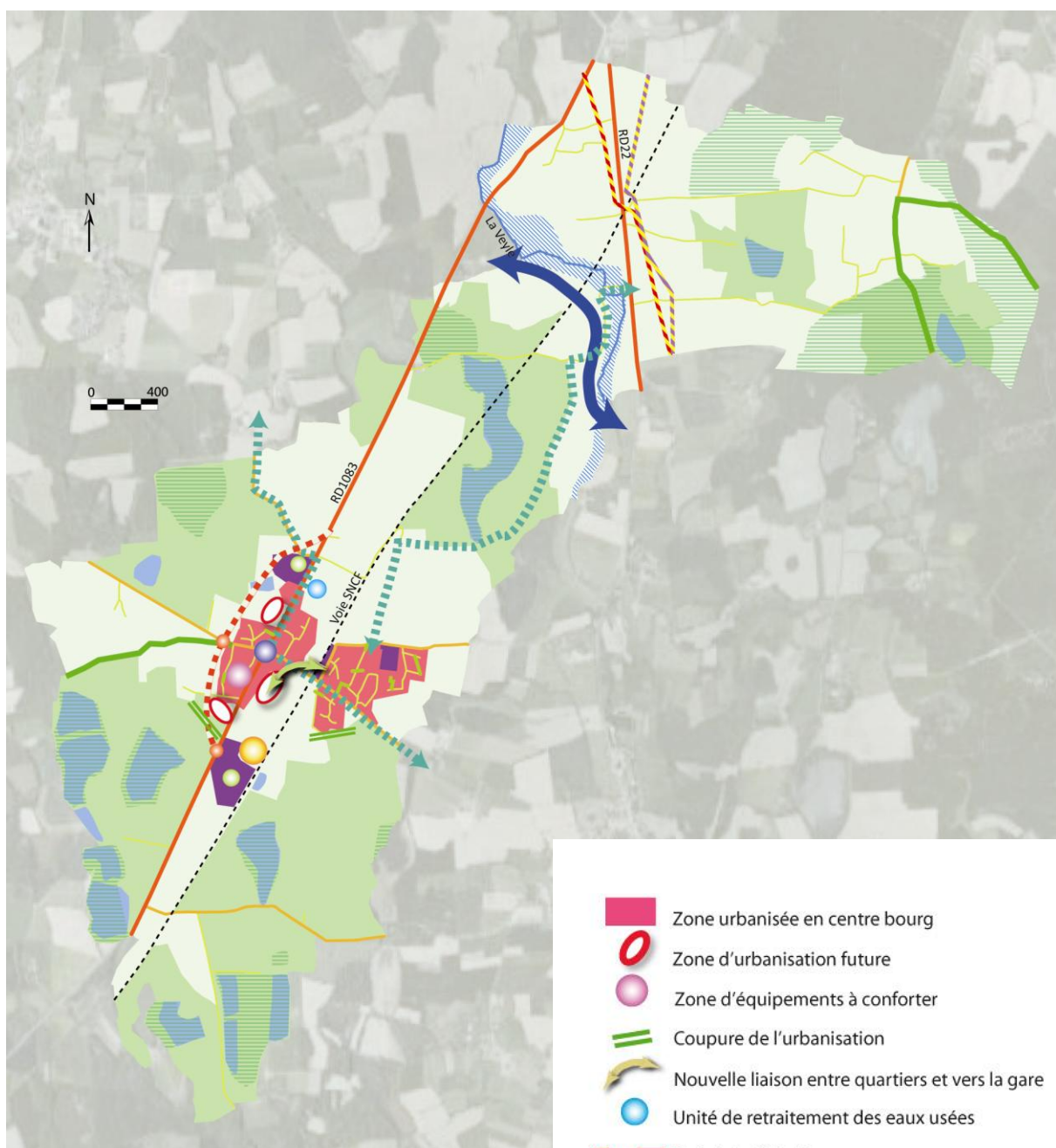
Deux canalisations (une de gaz et une d'éthylène) traversent le territoire de la commune au Nord, constituant un risque technologique important pour la population. Eloignés du bourg, les alentours des canalisations sont déjà construits, mais ne seront plus voués à s'urbaniser, d'une part, à cause de leur position excentrée par rapport au centre bourg, et d'autre part, vis-à-vis du risque encouru.

Par ailleurs, la Veyle sillonne également le Nord du territoire, avec des risques d'inondation connus. Ces zones ne seront également pas amenées à se développer.





## SYNTHESE



- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire
- Voie SNCF
- Cheminements doux existants à prolonger
- Chemins de randonnée
- Projet de voies cyclables
- Etangs
- Zone Natura 2000
- Zone ZNIEFF de type 1
- Zone inondable
- Trame bleue: protection du bassin de la Veyre

- Zone urbanisée en centre bourg
- Zone d'urbanisation future
- Zone d'équipements à conforter
- Coupure de l'urbanisation
- Nouvelle liaison entre quartiers et vers la gare
- Unité de traitement des eaux usées
- Projet de déviation
- Entrées de ville et intersections à requalifier
- Zone d'activités existantes
- Zone d'activités à développer
- ICPE
- Secteur de développement du commerce de proximité
- Pipeline d'éthylène
- Canalisation de gaz