



COMMUNE DE SERVAS (AIN)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION GÉNÉRALE DOSSIER D'APPROBATION

REVISION PRESCRITE LE 13 MAI 2019  
PLU APPROUVÉ LE 9 DÉCEMBRE 2024



2

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE



AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2021-2035

## Plan Local d'Urbanisme de Servas

- AXE 1.** Engager un développement en accord avec le statut de Servas de pôle local équipé de l'agglomération burgienne. .... 2
- AXE 2.** Affirmer, renforcer et intensifier le cœur de bourg de Servas pour mettre en valeur le cadre de vie locale..... 7
- AXE 3.** Préserver le socle des activités économiques et services publics existants, engager de nouvelles dynamiques économiques et valoriser l'agriculture..... 12
- AXE 4.** Un développement inscrit dans le respect des richesses écologiques de la Dombes, protecteur de l'environnement et favorisant la prévention des risques ..... 18

*Le présent document respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.*

*Pièce fondamentale du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il servira de base à l'élaboration des pièces réglementaires qui seront nécessairement en cohérence avec lui.*

*A l'usage, le PADD est un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol.*

*Conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, la commune peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.*

## Résumé du projet communal pour la période 2021-2035

**Le projet de territoire de la commune de Servas pour la période 2021-2035 est d'assumer son statut de pôle local équipé au sein de l'agglomération burgienne afin de redynamiser sa population et ainsi poursuivre la trajectoire dynamique de la commune et notamment préserver les effectifs scolaires.**

**Cette volonté est associée à une stratégie spatiale de renforcement du cœur de bourg comme argument fort en faveur de la qualité du cadre de vie local au bénéfice de la population actuelle et afin de disposer d'un territoire attractif et plus vertueux.**

**L'ensemble des partis pris, notamment économiques, s'inscrivent dans cette logique de développement du cœur de bourg et dans un cadre fort relevant de la protection des richesses agro-environnementales du territoire dombiste auquel appartient Servas. La prise en compte par le PLU 2021-2035 des enjeux environnementaux et climatiques se traduit par un effort prononcé de réduction du rythme de l'artificialisation des terres pour les quinze années à venir.**

# 1. Engager un développement de la commune en accord avec le statut de pôle local équipé de Servas au sein de l'agglomération de Bourg

## 1.1. Un développement démographique positif modéré

La commune souhaite s'engager dans une logique de développement démographique modéré afin de maintenir une dynamique de croissance sur son territoire et prendre part, à son échelle, à l'objectif et aux besoins d'accueil de population sur le territoire de l'agglomération de Bourg. Forte de sa gare, de grandes entreprises offrant un nombre d'emplois important et de sa proximité avec le centre de l'agglomération, elle est en capacité d'assurer un tel développement.

- ▶ La commune s'inscrit dans une dynamique de développement démographique basée sur un taux de croissance annuel moyen de 0,9%. Son objectif est ainsi d'atteindre une population d'environ 1465 habitants en 2035 (contre une population estimée à 1281 habitants en 2020).
- ▶ La commune a pour volonté d'attirer sur son territoire de nouveaux ménages, notamment jeunes, afin de maintenir la dynamique démographique locale et pérenniser les équipements de proximité dont elle dispose, à commencer par ses établissements scolaires.
- ▶ Toutefois, il est également très important de permettre aux habitants actuels de pouvoir se maintenir sur la commune et d'y trouver une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à l'évolution de leurs besoins. Il s'agit de répondre notamment au vieillissement des familles et de la population ainsi qu'au phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages.
- ▶ La commune s'engage à répondre en particulier à la problématique du vieillissement de la population, phénomène national mais avec des incidences locales fortes attendues. Bien que la population de Servas soit en moyenne jeune aujourd'hui, les besoins actuels des personnes les plus âgées, dépendantes ou non, en matière de logements, commerces, équipements, transports nécessitent des réponses spécifiques. Par ailleurs, l'arrivée massive des babyboomers parmi les classes d'âges seniors va générer des demandes très importantes en nombre qu'il convient d'anticiper dès aujourd'hui.
- ▶ Diversifier les profils socio-professionnels au sein de la population afin de nourrir les dynamiques démographiques et favoriser la mixité sociale : ménages jeunes et plus petits, catégories socio-professionnelles supérieures...
- ▶ La commune souhaite favoriser le rapprochement entre emplois et lieux d'habitation en permettant l'accueil de population travaillant sur la commune ou en favorisant l'implantation sur place d'une offre économique répondant aux activités de sa population actuelle.

## 1.2. Un développement résidentiel nécessaire et une diversification stratégique du parc de logements

- ▶ Afin de répondre aux évolutions démographiques attendues et souhaitées, la commune se fixe pour objectif la construction de 160 logements entre 2021 et 2035. Cette nouvelle offre permettra non-seulement d'accueillir une nouvelle population mais également d'adapter le parc de résidences principales de la commune aux évolutions des besoins des ménages déjà présents (décohabitation, réduction de la taille moyenne des ménages, vieillissement...).
- ▶ L'évolution des caractéristiques de la population en lien avec le vieillissement et le desserrement des ménages a pour conséquence de générer des besoins en petits et moyens logements alors que la commune dispose aujourd'hui d'une très grande majorité de très grands logements. Ainsi, la commune se donne pour objectif d'augmenter les parts que représentent les T2 et T3 dans l'ensemble du parc de résidences principales.
- ▶ La production de petits et moyens logements permettra de libérer certaines résidences pavillonnaires existantes sur la commune. Cette stratégie de fluidification des parcours résidentiels, à court terme, mais aussi de manière plus pérenne, aura pour effet de participer à l'accueil de nouvelles grandes familles avec le parc de résidences principales existant et de permettre aux habitants présents sur place de disposer d'une offre de logements adaptée à l'évolution de leurs besoins.
- ▶ La commune souhaite en revanche maintenir une production nouvelle de grands logements afin de s'assurer de disposer d'une offre adaptée aux besoins des grandes familles dont l'accueil est recherché.
- ▶ La commune facilitera d'ici à 2035 la réalisation d'une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et notamment d'une résidence pour personnes âgées.
- ▶ Afin de faciliter l'accueil de nouvelles populations et préserver, voire diversifier, la mixité sociale sur son territoire, la commune souhaite maintenir une part significative de logements aidés (locatifs ou en accession) au sein de son parc de résidences principales. Le projet de PLU 2021-2035 cherchera à diversifier les types de conventionnements locatifs sociaux.
- ▶ La production de logements aidés devra nécessairement comprendre une part adaptée de petits et très petits logements en location. Le nombre de grands logements aidés devra également augmenter.

### 1.3. Une stratégie de développement en renforcement du cœur de bourg et en lien avec la gare

La volonté de la commune est de permettre un développement démographique et résidentiel respectueux de la protection de l'environnement et des activités agricoles qui réponde à la diversité des besoins de la population, notamment en matière de qualité du cadre de vie. A ce titre, les réponses et solutions en matière de production de logements seront centrées sur l'unité urbaine du centre-bourg de la commune et ses abords immédiats de manière à éviter le mitage des secteurs agricoles et naturels et limiter l'étalement urbain. Ce développement du centre-bourg sera organisé de manière, notamment, à renforcer l'animation du cœur de bourg disposant de fonctions urbaines mixtes.

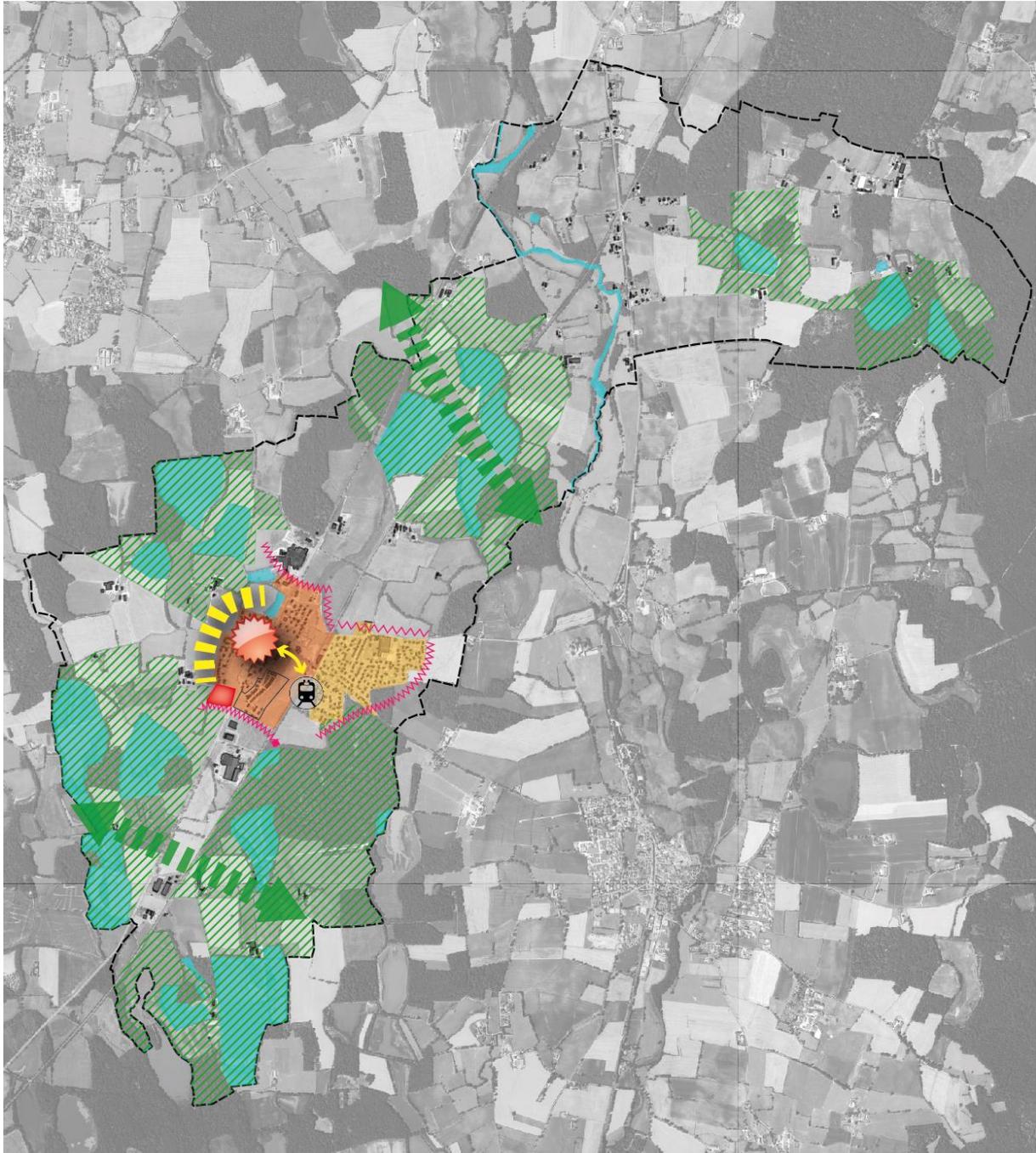
- ▶ Cette stratégie répond en premier lieu aux impératifs de prise en compte des richesses environnementales très fortes du plateau de la Dombes (Sites Natura 2000, ZNIEFF, Zones humides...) et de l'importance de ses activités agricoles. Ainsi, **aucun développement résidentiel nouveau ne sera permis en dehors de l'unité urbaine principale et de ses abords immédiats**. Aucune extension urbaine résidentielle ne sera permise en sites Natura 2000. Les corridors écologiques d'intérêt régional, éloignés de l'enveloppe urbaine, ne verront aucun développement urbain.
- ▶ Par ailleurs, la commune a pour projet de renforcer et intensifier sa centralité afin d'améliorer la qualité du cadre de vie urbain. Cela passe notamment par le renforcement de l'animation du cœur de bourg. Elle souhaite donc organiser son développement de manière à intensifier les fonctionnalités typiques du centre-bourg (espaces publics – sociabilité, commerces, équipements publics, patrimoine) et mettre en valeur les aménités typiques des logiques urbaines de centralités : sociabilité, identité des lieux par le renforcement d'un patrimoine et d'espaces de vie commun, accès facilités aux commerces, services et équipements, cadre de vie apaisé, priorisation des usages à taille humaine et piétons notamment... Les extensions résidentielles Au Nord, Sud et à l'Est de l'enveloppe urbaine sont proscrites.
- ▶ La gare de Servas-Lent offre une solution de transport collectif à fort potentiel pour les habitants de la commune. Elle est un argument fort pour attirer de nouvelles populations. Il s'agit donc d'en tirer parti dans la stratégie de territoire visant notamment le développement sur et autour du cœur de bourg. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme mettra en valeur la situation de proximité géographique entre le cœur de bourg et la gare afin d'assurer une bonne articulation de cet équipement avec les secteurs de développement de la commune.
- ▶ En dehors de l'enveloppe urbaine résidentielle et de ses abords immédiats, aucun développement résidentiel nouveau ne sera autorisé. Seules des mesures d'adaptation des logements existants pourront être admises.

Afin de permettre la réalisation des logements attendus sur la période 2021-2035, le Plan Local d'Urbanisme fixe des dispositions permettant de :

- ▶ Accueillir à minima une soixantaine de logements en densification des tissus urbanisés (rénovation urbaine, dents creuses, divisions foncières...) ou réhabilitation. Parmi, ces logements, une dizaine sera obtenue par sortie de vacance dans le patrimoine bâti existant ou par opérations de réhabilitation/renouvellement.

- ▶ Environ 3 hectares maximum de terrains en extension de l'enveloppe urbaine seront mis à contribution pour compléter la production de logements sur la période 2021-2035 (soit 60 à 80 logements environ). Ces terrains correspondent notamment aux secteurs ciblés pour « consolider les limites de l'enveloppe urbaine » et de « développement en épaisseur du cœur de bourg ».
- ▶ Les zones à urbaniser et les grandes opportunités foncières dans les zones urbaines seront encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# 1. Engager un développement de la commune en accord avec le statut de pôle local équipé de Servas au sein de l'agglomération de Bourg



## Légende

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Enveloppe urbaine résidentielle - centre bourg              |  Finaliser l'urbanisation du secteur Val Roman                   |  Corridor écologique - aucune coupure urbaine      |
|  Enveloppe urbaine résidentielle - unité Est                 |  Consolider les limites de l'enveloppe urbaine                   |  Sites Natura 2000 - aucune urbanisation nouvelle |
|  Développement résidentiel en renforcement du coeur de bourg |  Développement en épaisseur du coeur de bourg                    |  Zones humides à préserver                        |
|  Limites strictes de l'enveloppe urbaine résidentielle       |  Articuler le développement du centre bourg en lien avec la gare |  |

## 2. Mettre en valeur le cadre de vie locale, notamment, en affirmant, renforçant et en intensifiant le cœur de bourg de Servas

Alors que l'histoire de la commune, son organisation et son fonctionnement sont étroitement liés à l'existence de la RD1083 et ses importants flux de circulation, un parti pris majeur du projet de territoire est de dépasser, sans le renier, le caractère routier de la commune, lequel imprègne fortement l'identité et l'ambiance urbaine locale. Ainsi, l'un des axes forts du projet de territoire 2021-2035 pour Servas est d'affirmer l'existence de son cœur de bourg et de le développer afin de renforcer son empreinte dans la vie quotidienne des usagers et habitants. Favoriser le caractère de cœur de bourg est un des principaux leviers destinés à améliorer la qualité et le dynamisme du cadre de vie local. Ce parti pris est à la fois destiné aux habitants actuels de la commune afin d'améliorer le quotidien des Servassiens, mais aussi afin de favoriser des usages vertueux du territoire en matière de déplacements et consommation, notamment, mais également afin de disposer d'un territoire attractif.

### 2.1. Améliorer le cadre de vie locale en renforçant le caractère de cœur de bourg

Affirmer et renforcer la fonction présentielle des habitants et usagers dans le cœur de bourg et ne pas le limiter à un lieu de passage et de circulation seulement :

- ▶ Affirmer et valoriser la RD64 comme axe fort de la vie locale et de proximité. Cet axe très emprunté par les usagers piétons est un lien fonctionnel vital et unique entre les deux entités urbaines de Servas ainsi qu'avec la gare.
- ▶ Dépasser, sans lui tourner le dos, le lien fort que la commune entretient avec la RD1083 et qui explique une partie du dynamisme commercial local. Ainsi, s'assurer des capacités quotidiennes à capter des usagers de la route départementale, notamment en ce qui concerne les flux routiers.
- ▶ Favoriser le recours au cœur de bourg par les nombreux usagers non-résidents de la commune (employés des sites industriels, usagers de la gare, usagers de la route...) sans toutefois augmenter le recours et la présence de la voiture en cœur de bourg (notamment en matière de stationnement).
- ▶ Mettre en valeur le lien entre le cœur de bourg et la gare, solution de transport collectif vertueuse et attractive, située seulement à 300 mètres environ.

Disposer d'un cœur de bourg dynamique et attractif qui alimente la vie sociale de la commune, favoriser les espaces et instances de rencontres et d'échanges entre la population (espaces publics) :

- ▶ Renforcer les usages piétons et les secteurs d'ambiance apaisée. Développer un cœur de bourg disposant de plus d'aménités pour les usages de proximité.
- ▶ Renforcer l'offre d'espaces publics apaisés, préservés des nuisances routières et réellement fonctionnels afin d'y accueillir de manière qualitative et efficiente les habitants et usagers de la commune.
- ▶ Limiter les nuisances liées au stationnement sauvage sur les espaces publics existants ainsi que ceux à valoriser ou à créer.

- ▶ Permettre une connexion fonctionnelle et qualitative, adaptée aux mobilités actives, entre le cœur de bourg et les différents secteurs résidentiels, ainsi qu'avec la Gare, équipement important du territoire.

Renforcer le poids du centre bourg dans l'identité de la commune, fortement marquée par les présences industrielles et par la fonction routière, en valorisant les caractéristiques et qualités des lieux grâce à une intensification des usages qui en sont faits :

- ▶ Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural remarquable du cœur de bourg.
- ▶ S'assurer de la qualité des partis pris de conception urbaine, paysagère et architecturale dans les opérations dans et à proximité du cœur de bourg.

Bénéficier d'un secteur qui réponde aux besoins de la population en matière de commerces, services et équipements. En particulier, sur le plan commercial, la concentration spatiale des locaux facilitant la mise en relation de l'offre et la demande, elle est un levier pour assurer un bon fonctionnement des commerces et donc le maintien de ces activités. La mise en valeur du cœur de bourg pourra même participer à augmenter l'offre commerciale en attirant davantage les habitants actuels ou futurs :

- ▶ S'appuyer sur les équipements, commerces et services de proximité existants pour construire ce développement et, avant tout, s'assurer du maintien de l'offre existante. Concentrer le commerce de proximité et son développement dans le cœur de bourg.
- ▶ Renforcer la présence, dans le cœur de bourg, d'une offre de transport collectif complémentaire à l'offre ferroviaire existante. Mettre en valeur la localisation de Servas au centre du réseau de communes Lent/Servas/Saint-André-Vieux-Jonc dans les déplacements réguliers des habitants entre ces trois communes.
- ▶ La mise en valeur et le développement de la gare ne doit pas entraîner, toutefois, la création d'une centralité concurrente à celle du cœur de bourg.

Favoriser des usages vertueux du territoire en concentrant les fonctions commerciales, de services et d'équipements à proximité des lieux de résidence et sans éparpillement spatial : cela facilite les déplacements doux, limite les besoins en surfaces de stationnement, réduit les pollutions générées par les déplacements motorisés. L'accessibilité à ces offres est également essentielle pour les populations à mobilité réduite et les personnes âgées :

- ▶ Privilégier un développement résidentiel dans et à proximité immédiate du cœur de bourg.
- ▶ Investir des tènements à requalifier identifiés en cœur de bourg pour des opérations résidentielles et/ou mixtes.

## **2.2. Cœur de bourg, support de lien social et de la vie municipale**

- ▶ Mettre en valeur et améliorer la fonctionnalité des espaces publics existants en y réalisant des aménagements et équipements qualitatifs afin d'en faire de réels supports de lien social et de

mise en avant de l'offre de cœur de bourg (commerces, services...). C'est notamment le cas pour la place des Anciens Combattants qui pourrait s'affirmer à long terme, compte-tenu de sa surface et de sa localisation, comme une véritable place de village.

- ▶ Ne pas étendre la place de la voiture dans les espaces publics du cœur de bourg, notamment en matière de stationnement.
- ▶ Renforcer le caractère de balade de cœur de bourg que présente la RD64 en préservant et renforçant son traitement paysager et végétal, ses espaces publics, ses supports modes-doux... Cet axe devra offrir un parcours entre les services et multiples espaces publics valorisés dans une logique de proximité et d'intimité qui tranche avec le fonctionnement routier de la RD1083.
- ▶ Affirmer et développer l'espace public récréatif situé entre le groupe scolaire et la voie ferrée comme un véritable parc urbain communal.
- ▶ Renforcer l'offre d'équipements et espaces publics du bourg de Servas par l'affirmation d'un espace vert collectif entre Val Roman et la voie ferrée. Ce lieu pourra notamment accueillir des usages relevant de l'éco-urbanisme tels que des jardins potagers.

### **2.3. Une composante urbaine à (re)connecter avec le contexte rural enraciné dans le plateau de la Dombes**

Bien qu'il s'agisse d'une commune à multiples visages (industriel, résidentiel, routier), l'appartenance première et profonde de Servas correspond au territoire de la Dombes, marqué depuis des siècles par un équilibre agro-environnemental exceptionnel, façonné, en partie, par l'Homme. Il s'agit d'un socle fondamental pour la composante urbaine, la résilience du territoire et son identité.

- ▶ Préserver les nombreux étangs qui sont des éléments aquatiques caractéristiques des paysages, de l'identité et du patrimoine dombiste, en plus de présenter une très forte valeur agro-environnementale.
- ▶ Faciliter la perception des paysages typiques du plateau de la Dombes. Créer des panoramas ou mettre davantage en valeur les éléments identitaires du territoire communal, notamment les étangs trop souvent occultés et éloignés du regard des habitants et passants. Mettre en scène la présence de l'eau dans les secteurs urbains ou à urbaniser.
- ▶ Le PLU participera à maintenir les fonctions paysagères des terres de cultures agricoles et de pâturage, ainsi que les fonctionnalités environnementales de ces terres agricoles. En particulier, maintenir l'ouverture du paysage depuis la RD1083 au partie Sud de la commune.
- ▶ Protéger et valoriser, pour des raisons tant paysagères qu'environnementales, le maillage territorial fait de boisements, haies bocagères et alignements d'arbres.
- ▶ Reconnaître la particularité et préserver, à l'Est de Lalleyriat, le secteur de transition paysagère entre la Dombes des étangs et la Dombes forestière.
- ▶ Les éléments bâtis caractéristiques et qualitatifs, les valeurs pittoresques de certains bâtiments agricoles anciens et le patrimoine vernaculaire pourront être protégés et mis en

valeur. C'est notamment le cas des façades de type faubourg le long de la RD1083 qui présentent une unité de composition forte qui marque l'identité urbaine du territoire.

- ▶ L'entrée Sud du cœur de bourg, notamment côté Ouest, devra être mise en valeur par le biais d'aménagements bâtis, paysagers et végétaux, notamment à l'occasion de nouvelles constructions à y réaliser. Réduire l'ambiance et la dominante routière des lieux.
- ▶ Les nouvelles opérations résidentielles ou mixtes devront être réalisées dans un souci de composition urbaine et architecturale et de cohérence d'aspect et de fonctionnement. Les opérations individuelles denses, notamment, devront disposer de lignes directrices fortes dans lesquelles devront s'insérer les projets de constructions particuliers.
- ▶ Les entrées urbaines principales depuis la RD1083 sont marquées par la présence de deux des grands sites industriels de la commune, lesquels jouent le rôle de portes sur le bourg. Ces sites marquent l'identité du territoire. Il conviendra de s'attacher à l'insertion paysagère de ces sites et leurs évolutions sans pour autant chercher à occulter ces entreprises importantes pour Servas. De manière générale, des dispositions adaptées en matière d'insertion paysagère et architecturale seront définies dans les secteurs d'activités.

## 2. Mettre en valeur le cadre de vie local, notamment, en affirmant, renforçant et en intensifiant le cœur de bourg de Servas



### Légende

- |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Coeur de bourg à intensifier                                    |  | Favoriser le recours au coeur de bourg par habitants ET usagers |  | Unité de composition en front urbain à respecter  |
|  | Protection/valorisation paysages agricoles, boisés, aquatiques  |  | Exemples d'espaces publics à valoriser/créer                    |  | Entrée de bourg à développer avec un effort de composition bâtie et fonctionnelle                   |
|  | Secteur de transition paysagère à affirmer de Lalleyriat        |  | Exemples d'opportunités de réhabilitation/renouvellement        |  | Maintien du principe de captage de flux routier mais recherche d'une moindre dépendance à la RD1083 |
|  | Exemples de panoramas à créer                                   |  | Axe fort de desserte de proximité - balade urbaine              |  | Finaliser l'urbanisation du secteur Val Roman   |
|  | Portes industrielles du bourg à mieux intégrer sans occulter    |  | Espaces verts collectifs à développer                           |  | Bassin de rétention   |
|  | Articuler le développement du centre bourg en lien avec la gare |   |   |   |   |

### 3. Préserver le socle des activités économiques et services publics existants, engager de nouvelles dynamiques et valoriser l'agriculture

Le projet de territoire 2021-2035 aura pour objectif principal de permettre le maintien du secteur économique de la commune en recherchant le développement de certains types d'activités. Des dispositions seront fixées pour rendre possible la poursuite des activités existantes, faciliter leur évolution et permettre des nouveaux développements lorsque cela est envisagé.

#### 3.1. Préserver l'activité agricole, permettre le renouvellement et le développement des exploitations et accompagner l'adaptation du secteur aux nouvelles pratiques

- ▶ Le PLU 2021-2035 préservera les terres agricoles actuelles composant la majorité des surfaces du territoire communal afin, notamment, de permettre la poursuite des activités de pâturage, de culture et de pisciculture :
  - En réduisant la superficie des surfaces à urbaniser par rapport au PLU antérieur.
  - En limitant strictement dans les zones agricoles les possibilités de construction lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou liées aux services publics et d'intérêt collectif.
  - En affirmant les limites entre les zones urbaines et agricoles et en évitant tout mitage des terres naturelles et agricoles.
  - En protégeant les accès et voie desservant les terrains agricoles et en les connectant avec les activités agro-industrielles pour le passage des machines et du matériel.
  
- ▶ Le développement et l'évolution des bâtiments agricoles seront autorisés afin de pérenniser les activités et projets des exploitants. En site Natura 2000, les développements agricoles (nouvelles exploitations ou évolution des installations existantes) seront permis sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités environnementales.
  
- ▶ Le PLU permettra la réalisation d'activités, constructions et installations complémentaires à l'activité agricole (vente directe, agrotourisme...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature agricole des sites et activités concernées.
  
- ▶ Les pratiques agricoles comme l'assec-évolage sont depuis des siècles associées à la richesse environnementale de la Dombes. Ces pratiques doivent donc être préservées. Les abords des étangs doivent par ailleurs être préservés des pratiques qui affectent les habitats autour des marais et la qualité des eaux.
  
- ▶ Permettre le développement ou le renforcement d'une agriculture de proximité et des circuits-courts.
  
- ▶ L'exploitation forestière sera permise sous réserve de ne pas affecter les fonctionnalités environnementales des lieux. Les nombreux boisements couverts par les sites Natura 2000, appartenant à des ripisylves ou participant à des fonctionnalités environnementales fortes ne pourront être affectés par des coupes massives et globales telles que les coupes rases.

### 3.2. Pérenniser l'économie secondaire sans affecter l'agriculture ni la sécurité et la qualité des zones résidentielles

La commune dispose d'un profil économique marqué par les activités agro-industrielles dont le poids est très fort. Servas compte une population travaillant sur le territoire très importante en nombre, soit près de 600 personnes ne résidant pas sur la commune qui s'ajoutent aux près de 1200 habitants pour ainsi augmenter de 50% environ la population fréquentant la commune. La pérennisation de ces activités est donc essentielle en complément de la stratégie liée au cœur de bourg.

- ▶ Le PLU 2021-2035 ne permettra aucune création de zone d'activités nouvelle nécessitant l'extension de l'enveloppe urbaine.
- ▶ Le PLU 2021-2035 autorisera, si nécessaire, le développement en extension urbaine des entreprises Bressor et Weber selon les besoins précis de ces entreprises.
- ▶ Le PLU autorisera le développement de l'entreprise La Bresse SAS dans les limites de son site actuel, sans augmenter la force et/ou l'emprise des risques industriels liés à cette activité.
- ▶ Les terrains partiellement en friche situés entre la voie ferrée et le chemin de Longchamps et proches de la gare seront mis à profit pour accueillir des activités économiques nouvelles, dont des activités artisanales et industrielles. Cette zone ne dépassera pas la limite de l'enveloppe urbaine correspondant à la partie Nord du chemin de Longchamps.
- ▶ Le PLU permettra la finalisation de la zone d'activité existante du Grand Etang sous réserve de préserver le ru la traversant ainsi que ses fonctionnalités environnementales.
- ▶ En tout état de cause, les extensions urbaines liées aux activités industrielles et artisanales ne pourront pas excéder une surface de 6 hectares sur la période 2021-2035.
- ▶ La coopérative agricole au Sud de la commune, qui accueille en partie des activités et installations non-agricoles, verra cette dimension non-agricole reconnue par le PLU afin de permettre des adaptations et développements dans les limites strictes du site actuel. Aucune activité non-agricole ne sera permise en extension de ce site.
- ▶ Les développements agricoles ou non-agricoles ne devront pas remettre en cause les fonctionnalités des corridors écologiques repérés par le SRADDET.
- ▶ Le PLU ne permettra pas le développement des activités existantes industrielles, artisanales ou logistiques dispersées dans les zones agricoles ou naturelles. Les entreprises concernées connaissant des besoins de développement sont invitées à se relocaliser dans les secteurs urbains où le PLU admet les activités économiques et notamment dans les zones dédiées à l'économie. A titre exceptionnel, certaines activités existantes dispersées pourront bénéficier d'extension très mesurée sous réserve de ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières aux alentours et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **3.3. Favoriser le développement de l'économie tertiaire en cohérence avec la stratégie d'intensification du cœur de bourg**

Le secteur tertiaire est essentiel pour la commune dans sa stratégie d'amélioration de la qualité du cadre de vie à destination des habitants et afin d'attirer de nouveaux intégrant. Les services et commerces sont en effet nécessaires pour assurer et développer le cadre de vie locale. Les opportunités d'emploi tertiaire sur place permettraient également de limiter les besoins de déplacements domicile-travail d'une partie des habitants, voire d'attirer de nouvelles familles sur Servas.

- ▶ Permettre la création d'activités de bureau ou de services dans les tissus du centre-bourg ou dans les zones dédiées aux activités économiques.
- ▶ Envisager la création de lieux répondant aux nouvelles pratiques de travail tertiaire tel que les espaces de coworking.
- ▶ Maintenir les commerces et services de proximité en cœur de bourg et préserver les locaux les accueillant.
- ▶ Concentrer le développement des commerces et services de proximité dans le cœur de bourg, notamment le long de la RD1083 mais également le long de la RD64. Ne pas permettre la dispersion du commerce de proximité en dehors du cœur de bourg. Toutefois, maintenir en parallèle et permettre le développement de l'offre alimentaire locale permise par la présence du supermarché.
- ▶ Permettre sur la zone d'activités du Grand Etang et au Sud du bourg l'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services relevant d'une logique de non-proximité n'entrant pas en concurrence avec les activités ayant vocation à être implantées dans le cœur de bourg.
- ▶ Emmaüs attire un public extérieur important et occupe une emprise notable du cœur de bourg. Le PLU permettra la poursuite de l'activité de cette institution tout en recherchant une cohérence d'usages quant aux parties de l'établissement situées à proximité des zones résidentielles.
- ▶ En matière de tourisme, tirer parti de l'appartenance de Servas au territoire de la Dombes disposant d'un rayonnement auprès de touristes nationaux ou internationaux en favorisant les offres d'hébergement touristique ponctuelles et en mettant en avant le potentiel culturel que présente les activités d'assec-évolage. Tirer parti également de certaines activités de rayonnement extra-local tel que l'European Stallion Resort pour constituer des offres d'accueil diverses.

### **3.4. Entre la gare comme équipement de rayonnement intercommunal et les services communaux d'hyper-proximité, renforcer le statut de pôle local équipé de Servas**

La stratégie communale de développement résidentiel centré sur le cœur de bourg visant à valoriser la vie locale dépend fortement de l'offre de services publics, en même temps qu'elle facilitera le

développement de cette offre. La proximité et l'articulation du cœur de bourg équipé avec la gare reposera sur une relation vertueuse et performante pour le territoire.

- ▶ Maintenir l'offre d'équipements d'hyper-proximité existante et la renforcer, notamment, en matière de petite enfance et envers les personnes âgées.
- ▶ S'assurer d'une tendance démographique positive pour redynamiser les effectifs scolaires et préserver l'école municipale.
- ▶ Prévoir la réalisation d'équipements répondant aux besoins spécifiques des personnes âgées, notamment en matière résidentielle. La commune est favorable à l'idée d'accueillir une résidence pour personnes âgées.
- ▶ S'assurer du bon fonctionnement de la gare, service public majeur sur la commune au bénéfice des habitants de Servas et des communes aux alentours. Faciliter notamment l'accès à cet équipement via des capacités de stationnement adaptées et des connexions modes-doux performantes depuis l'ensemble des quartiers du bourg.
- ▶ Mieux associer la gare avec les sites d'emploi présents sur la commune afin de réduire le recours à la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail.
- ▶ Favoriser le recours au transport ferré de la part des habitants lors de leurs déplacements vers leurs lieux de travail.
- ▶ Par ailleurs, s'appuyer sur la gare, en lien avec le principe d'un cœur de bourg de qualité, pour attirer de nouveaux habitants sur la commune.
- ▶ Des aménagements sur la RD1083 devront sécuriser et valoriser les déplacements piétons le long de l'aire poids-lourds. Des évolutions sur ce site pourront être engagées afin d'améliorer son insertion fonctionnelle dans le cœur de bourg.
- ▶ Améliorer en quantité et qualité l'offre d'espaces publics.

### **3.5. Compléter la trame viaire et favoriser les mobilités actives ainsi que les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**

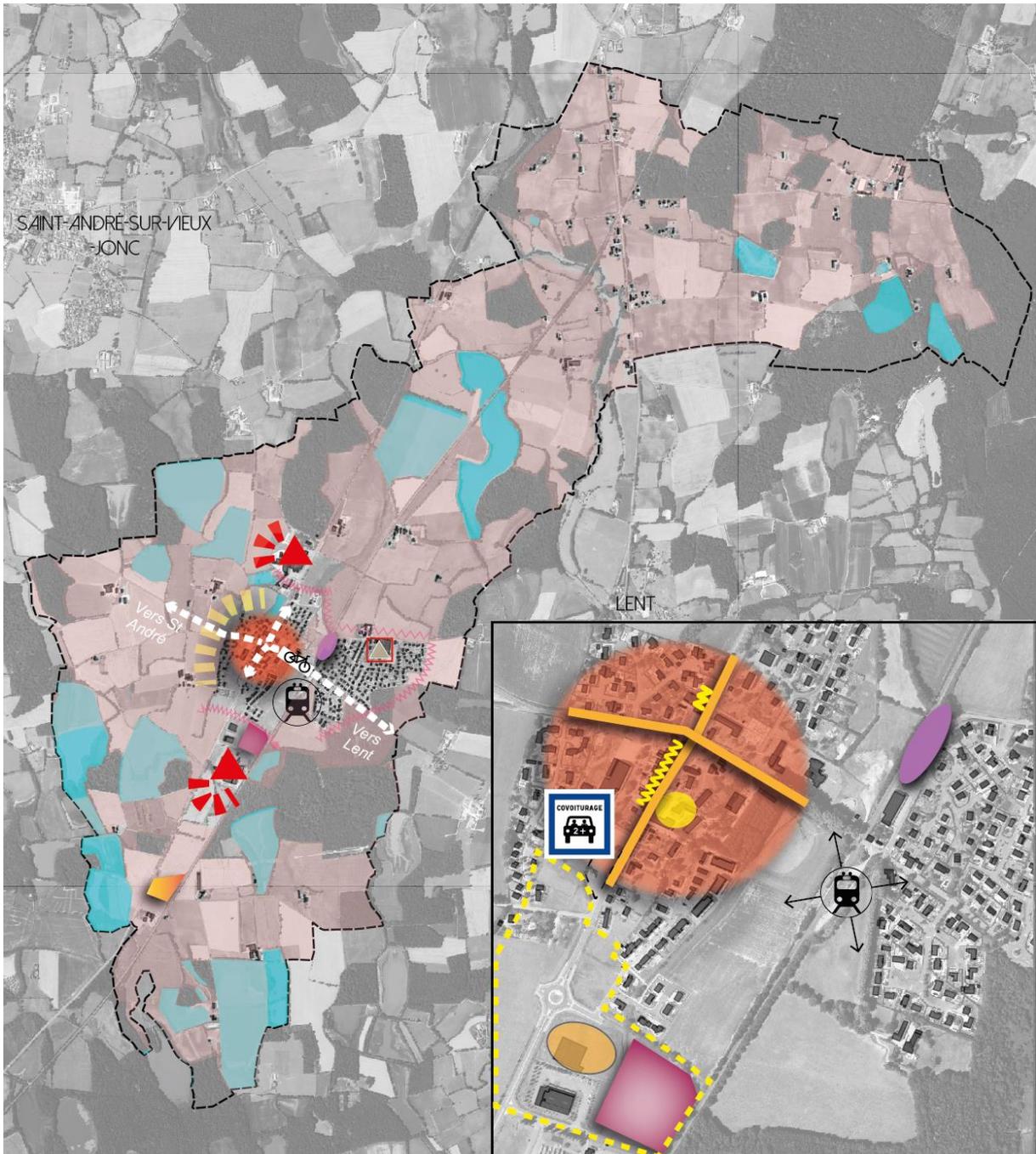
La commune de Servas, coupée par la voie ferrée Lyon-Bourg et développée principalement via des logiques de lotissements en impasse, souffre d'un manque de maillage viaire performant. Le PLU 2021-2035 favorisera le développement d'un maillage, notamment modes-doux, plus performant à l'occasion de l'amélioration des espaces publics et des nouvelles opérations de constructions. La desserte modes-doux efficace du cœur de bourg et de la gare depuis les différentes parties du bourg sont essentielles, tout comme le développement de solutions de transport alternatives à la voiture individuelle.

- ▶ Tirer parti de la présence de la gare pour faciliter les déplacements en transport en commun de la part des habitants. Pour ce faire, favoriser l'accès à la gare via les mobilités actives depuis tous les secteurs du bourg et depuis les sites des grandes entreprises.
- ▶ Assurer les liaisons interquartiers dans toutes les nouvelles opérations et en créer ou en recréer si possible entre les lotissements existants. Cette démarche concerne en premier lieu

les modes de déplacement doux mais également les supports carrossables tout en évitant, toutefois, les logiques de by-pass de la part des véhicules usagers des routes départementales. Le règlement prévoira des obligations en matière de stationnements alternatifs à la voiture.

- ▶ Développer, en lien avec les infrastructures existantes le long de la RD64, un réseau cyclable interne à la commune et de desserte avec les communes voisines, notamment Lent et Saint-André-sur-Vieux-Jonc.
- ▶ Compléter de manière qualitative l'offre de stationnement public existante (PMR, bornes de recharges électriques, mise en valeur des places existantes...).
- ▶ Les solutions de stationnement en cœur de bourg seront recherchées essentiellement auprès de l'offre existante aux abords de celui-ci (via notamment des modes de gestion de type fléchage par exemple) et ne devront pas compromettre les possibilités d'amélioration et/ou création d'espaces publics qualitatifs.
- ▶ La mutualisation des solutions de stationnement sera recherchée afin de réduire le foncier dédié à cette fonction.
- ▶ La commune s'appuiera sur le parking de co-voiturage existant et s'assurera de la possibilité de l'agrandir si besoin.

### 3. Préserver le socle des activités économiques et services publics existants, engager de nouvelles dynamiques et valoriser l'agriculture



#### Légende

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Coeur de bourg à intensifier                                    |  Site industriel pouvant se développer sans extension                    |  Permettre les services/commerces de non proximité                           |
|  Préservation des activités agricoles                            |  Poursuivre l'investissement de la zone du Grand Etang                   |  Maintenir et permettre les évolutions de l'offre alimentaire du supermarché |
|  Limites enveloppe urbaine                                       |  Reconnaître les dimensions non agricoles de la CUMA                     |  Valoriser la tête du site d'Emmaüs.   |
|  Développement en épaisseur du coeur de bourg                    |  Investir la friche le long de la voie ferrée pour activités économiques |  Préserver les rez-de-chaussées commerciaux                                  |
|  Sites industriels pouvant bénéficier d'extensions               |  Développement commercial en coeur de bourg                              |  Développer le maillage cyclable depuis la RD64                              |
|  Articuler le développement du centre bourg en lien avec la gare |   |  S'appuyer sur et développer l'offre de covoiturage                          |

## 4. Un développement inscrit dans le respect des richesses écologiques de la Dombes, protecteur de l'environnement et favorisant la prévention des risques

Le PLU 2021-2035 s'attache à définir des partis pris de protection forts envers la richesse environnementale exceptionnelle du territoire ainsi qu'à prendre part aux réponses à apporter au défi climatique. Cette posture se traduit par un projet de territoire qui réduit fortement le rythme d'urbanisation des terres agricoles et naturelles, qui lutte contre l'étalement et le mitage urbain et recherche des solutions limitant la dépendance aux déplacements motorisés ainsi qu'en matière de performances énergétiques des constructions. La volonté de la commune est notamment d'assurer la préservation et la mise en valeur de la présence de l'eau, élément caractéristique du territoire de la Dombes et facteur principal de la très riche biodiversité locale.

### 4.1. Une biodiversité exceptionnelle fruit d'un contexte naturel propice et d'influences anthropiques bénéfiques : La Dombes des mille étangs

Le plateau de la Dombes est aujourd'hui un réservoir de biodiversité majeur. La richesse environnementale du site, marqué notamment par la présence d'une avifaune foisonnante, a été en partie façonnée par les pratiques agro-environnementales millénaires de l'assec-évolage. Ces richesses exceptionnelles sont à préserver strictement et les usages positifs du territoire sont à valoriser.

- ▶ Protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique fort : Natura 2000, zones humides (étangs de la Dombes notamment). Préserver ces secteurs de la pression foncière en y interdisant tout développement urbain nouveau et en n'y autorisant, en dehors de l'agriculture ou des services publics ou d'intérêt général, que certaines évolutions de constructions ou installations existantes.
- ▶ Les corridors écologiques repérés par le SRADDET ne verront aucun développement urbain. Ces corridors seront strictement préservés de tout aménagement, installation ou construction nouveaux. Les coupures existantes ne devront pas être aggravées en dehors d'opération d'intérêt général d'échelle régionale/départementale.
- ▶ Le projet communal soutient l'activité agro-piscicole locale tout en favorisant les pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement. Les activités agro-pastorales extensives favorisant la préservation des milieux ouverts et semi-ouverts sont également soutenues.
- ▶ De manière plus générale, le PLU assurera la protection de la mosaïque des milieux remarquables locaux, support de la trame verte et bleue et des fonctionnalités écologiques. Le maillage de boisements, haies bocagères et alignements d'arbres bénéficieront de protections réglementaires.

### 4.2. La protection de l'eau : un enjeu environnemental et sanitaire de premier plan

#### Milieux humides :

- ▶ Les zones humides, éléments centraux de la biodiversité du plateau de la Dombes, composées par le réseau d'étangs et le cours de la Veyle, seront strictement préservées.

- ▶ Les abords des plans d'eau seront également soumis à des dispositions visant à la protection des habitats écologiques et les rives des cours d'eau verront leur ripisylve protégée.
- ▶ Les constructions ou aménagements autorisés ne devront pas affecter le fonctionnement du réseau hydrique. Il s'agit notamment de protéger les interconnexions alimentant le réseau d'étangs tout en permettant les équipements nécessaires à la pratique de l'assec-évolage. Des nouveaux étangs pourront ainsi être réalisés sous réserve de ne pas affecter l'alimentation en eau des autres étangs.
- ▶ Le ru traversant le bourg de Servas sera préservé et mis en valeur dans les partis pris d'aménagements urbains.

#### **Assainissement et eau potable :**

- ▶ Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- ▶ Les eaux pluviales seront principalement non collectées. Le PLU prévoira, lorsque les sols s'y prêtent, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des dispositifs de rétention et gestion pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou dans les réseaux de collecte sans affecter toutefois l'alimentation du réseau hydrique des milieux humides. Le PLU favorisera les pratiques de réutilisation des eaux pluviales.
- ▶ Le PLU assurera une adaptation du développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'assainissement en eaux usées. L'installation actuellement utilisée dispose en 2021 d'une marge de capacité importante et suffisante pour répondre au projet communal. Les développements urbains devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ▶ Le PLU assurera une adaptation du développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des ressources et du système de distribution d'eau potable. Le projet de territoire devra participer au maintien ou à l'amélioration de la qualité des masses d'eau souterraine.

### **4.3. Climat et énergies**

Le PLU 2021-2035 participera aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre.

- ▶ Le développement de la commune, présentant une limitation forte des extensions de l'enveloppe urbaine sur un territoire bien doté en équipements, permettra de limiter le recours aux déplacements motorisés et donc la production de gaz à effet de serre. Pour cette même raison, la commune est un lieu propice pour accueillir une population nouvelle.
- ▶ Le renforcement du maillage modes-doux et des solutions alternatives au recours à la voiture individuelle sont une réponse apportée par le projet communal en matière de réduction des gaz à effet de serre. Cet effort devra être complété par le renforcement de l'éventail d'offres en transports collectifs, notamment pour les déplacements domicile-travail.
- ▶ La promotion de typologies d'habitat plus compact et plus dense (réalisation de logements collectifs ou d'individuels groupés/intermédiaires) participera à la réduction des

consommations d'énergie en limitant l'étalement urbain et en permettant l'accès à des solutions de construction plus efficaces sur le plan bioclimatique.

- ▶ Le PLU pourra fixer des exigences en matière de qualité énergétique du futur parc d'habitat. Il favorisera le recours aux solutions solaires actives et passives notamment. Le bois énergie pourra également offrir des solutions intéressantes en matière d'énergie.
- ▶ Le PLU protégera les espaces naturels, dont les éléments végétaux dans ses parties urbaines. Ces espaces participent à la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur. Il exigera une part minimale d'éléments naturels et végétaux dans les nouvelles opérations et favorisera la végétalisation des secteurs urbanisés.

#### 4.4. Risques et nuisances

Une politique de maîtrise des risques sur le long terme implique une bonne gestion de l'usage des sols. Cela passe notamment par une intégration des risques naturels et industriels et des nuisances dans la planification de l'aménagement du territoire, le maintien des activités (agriculture, forêts...) et milieux (zones humides, espaces de liberté des cours d'eau) contribuant à limiter les risques.

##### **Risques naturels :**

- ▶ Les problématiques d'inondation correspondent au principal risque naturel sur la commune. Le cours et les abords de la Veyle concernés par des risques de crue ne verront aucun développement urbain. Le règlement fixera des dispositions conditionnant ou interdisant les interventions dans les zones concernées par des aléas d'inondation de ce cours d'eau.
- ▶ Le PLU veillera à ce que les développements urbains et les aménagements dans les zones urbaines ne génèrent pas de nouveau risque en matière d'inondation, notamment dans les secteurs habités du territoire.
- ▶ De manière générale, la stratégie de territoire cherche à limiter les facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels et préserver une bonne qualité de l'air.

##### **Risques technologiques et sanitaires :**

La commune accueille plusieurs activités relevant du régime des Installations Classées pour l'Environnement. Trois de ces installations sont situées à proximité ou dans les zones urbaines résidentielles du territoire.

- ▶ Les sites industriels pouvant bénéficier d'extension devront opter pour les solutions de développement générant le moins de risques nouveaux pour la population.
- ▶ Le site de la Bresse SAS pourra connaître des développements dans les limites de son site actuel sous réserve de ne pas générer de risques nouveaux pour la population.
- ▶ Les installations classées implantées de manière diffuses dans les secteurs agricoles ou naturels n'ont pas vocation à se développer.
- ▶ Le projet communal privilégie pour son développement résidentiel des parties du territoire à distance des canalisations de transport de matières dangereuses traversant la commune. Les évolutions mesurées de constructions et installations existantes permises par le projet de

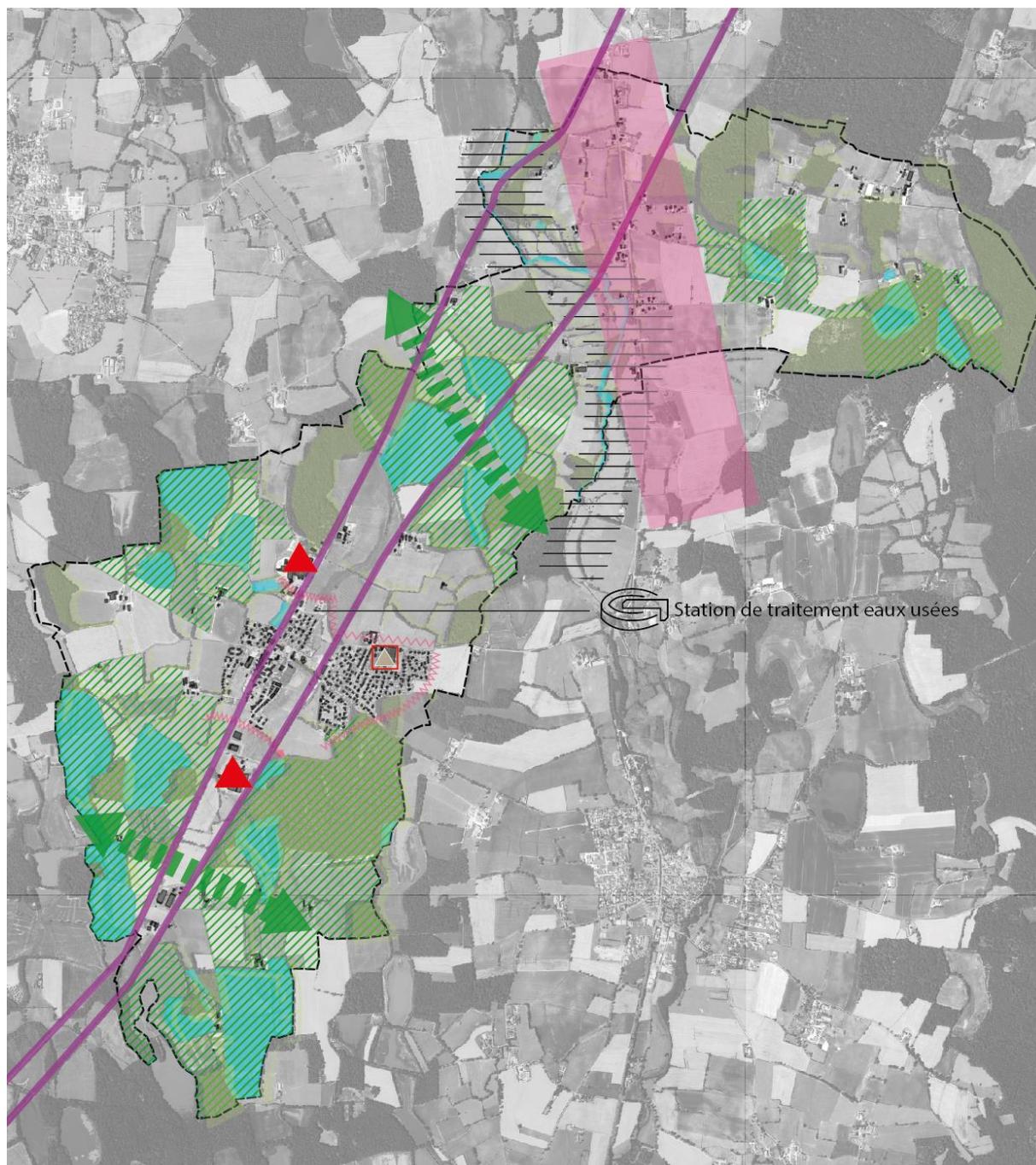
territoire et situées dans les périmètres de risques de ces canalisations, notamment à Lalleyriat, sont soumises à des dispositions fixées par le Préfet.

- ▶ Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport doivent être prises en compte au moment de définir le projet de territoire afin de limiter les expositions de la population lorsque cela est possible. La structuration de la commune, la stratégie de développement du cœur de bourg ou encore l'impératif de lutte contre l'étalement urbain justifient de poursuivre le développement communal le long de la RD1083. En revanche, le PLU évitera les développements nouveaux exposés directement aux nuisances de la voie ferrée.
- ▶ Le PLU évitera également les développements nouveaux exposés directement aux nuisances de la station d'épuration.
- ▶ Le cas échéant, les nouveaux aménagements urbains ne pourront être réalisés qu'après dépollution systématique des anciens sites et sols pollués.
- ▶ La commune poursuivra ses efforts en relation avec la Communauté d'Agglomération, en matière de gestion, réduction et tri des déchets. Des dispositions seront mises en place afin de faciliter un ramassage et un traitement efficaces.

#### 4.5. Développement numérique

- ▶ Les réseaux de télécommunications numériques et électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La commune a la volonté de couvrir l'ensemble de son territoire d'une offre numérique haut débit en lien avec les institutions responsables de ce développement.

#### 4. Un développement inscrit dans le respect des richesses écologiques de la Dombes, protecteur de l'environnement et favorisant la prévention des risques



#### Légende

 Sites Natura 2000 - aucune urbanisation nouvelle	 Protection de la trame végétale	 Prise en compte du risque inondation
 Zones humides à préserver	 Développement industriel : favoriser les emprises moins impactantes	 Risques technologiques liée aux canalisations : appliquer les dispositions préfectorales
 Limites enveloppe urbaine	 Site industriel pouvant se développer sans extension	 Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport : éviter de créer de nouveaux secteurs exposés
 Corridors écologiques - aucune coupure urbaine		