

Plan Local d'Urbanisme Servian



Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Préambule

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini principalement par les lois SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II) et ALUR, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés à l'article L.110-2 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois grands constats :

Une commune entre espace urbain en développement et campagne productive
Un centre ancien présentant des problématiques importantes en termes d'espaces publics et d'habitat
Une diversité en matière d'activités économiques

Quatre grands axes :

Affirmer la centralité de Servian en confortant son espace urbain
Repenser les déplacements à l'échelle du territoire communal et améliorer le cadre de vie des habitants
Conforter les activités économiques présentes sur le territoire et assurer leur diversité
Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, et son cadre de vie

1. Axe n°1 : Affirmer la centralité de Servian en confortant son espace urbain.

1.1. Penser le projet urbain pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un contexte de desserrement de l'agglomération biterroise

1.1.1. Inscrire le développement communal dans la continuité des objectifs du SCoT et du PLHi

- Définir un rythme d'accroissement minimum de la population de Servian à 1,6% par an, conformément aux orientations du SCoT du Biterrois.
- Inscrire le projet communal à l'horizon 2027, dans la continuité des objectifs établis par le PLHi pour la période 2012- 2017, en matière d'habitat.
- Produire au maximum 880 logements pour assurer l'accueil de nouveaux habitants sur la période 2012-2027.
- Tendre vers un objectif de production de logements sociaux approchant les 25% du parc total afin de respecter les principes de mixité sociale.
- Prévoir une enveloppe foncière d'une quinzaine d'hectares maximum à vocation d'habitat, intégrant le potentiel foncier présent au sein des espaces urbains pour assurer le développement urbain de la commune, avec des densités moyennes de 27 logements à l'hectare, assurant une modération de la consommation d'espace.

1.1.2. Assurer la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins de tous, en proposant de nouvelles opérations de qualité

- Diversifier l'offre de logements afin d'attirer une diversité de ménages et assurer leur parcours résidentiel : *petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons mitoyennes...*
- Développer des typologies de logements de tailles plus petites, aujourd'hui minoritaires dans le parc de la commune
- Favoriser le développement d'une offre supplémentaire en logements locatifs qualitatifs, permettant d'attirer des ménages plutôt jeunes, participant au renouvellement de la population
- Poursuivre les efforts engagés dans la consolidation du parc de logements sociaux et proposer de nouveaux logements en accession à la propriété
- Encourager la prise en compte des principes du développement durable dans la réalisation des nouvelles opérations par des formes urbaines bioclimatiques, plus économes en énergie.
- Prévoir le raccordement des nouvelles opérations aux réseaux numériques haut débit.

1.2. S'inscrire dans une logique de développement urbain soutenable de la ville

1.2.1. Redonner une attractivité nouvelle au cœur historique afin d'encourager la réhabilitation du parc de logements anciens

- Améliorer le cadre de vie du centre historique afin d'encourager le réinvestissement des logements vacants
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien dégradé, dans la continuité des actions et politiques portées par la communauté d'agglomération
- Anticiper la gestion du stationnement pour les nouveaux logements produits, afin d'encourager les habitants à habiter le centre

1.2.2. Densifier de façon mesurée l'espace urbain en préservant la qualité de vie de la ville

- Poursuivre les efforts de modération de la consommation d'espace en continuant à conforter le tissu urbain existant à partir des parcelles résiduelles présentes dans la ville
- Prévoir la production d'environ 20% des nouveaux logements au sein de l'espace urbain : *comblement des dents creuses, densification des parcelles bâties...*
- Anticiper l'urbanisation des dents creuses de grande superficie encore présentes au nord de la ville, en définissant des principes d'aménagement assurant la bonne intégration de ces nouveaux quartiers dans l'espace urbain.
- S'appuyer sur ces dents creuses pour aménager des espaces publics permettant de conforter ceux présents autour du centre, notamment en ce qui concerne le stationnement, et assurant le maintien d'espaces de respiration et de convivialité au sein des tissus urbains continus

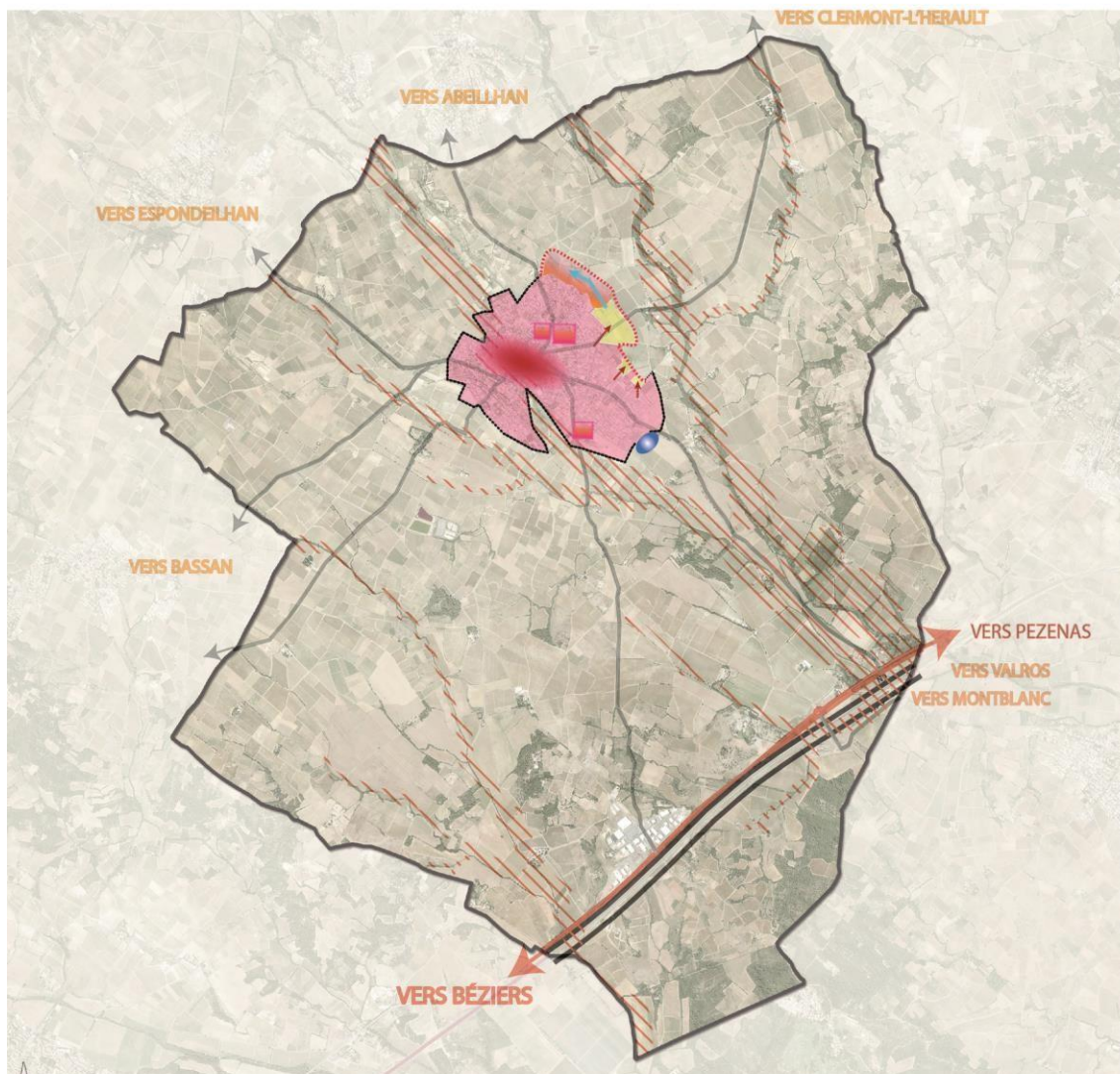
1.2.3. Anticiper un développement urbain cohérent, s'inscrivant dans la continuité des nouveaux quartiers

- Poursuivre les dernières phases d'aménagement de la ZAC Bel-Ami au nord de la ville
- Dans la continuité de la ZAC Bel-Ami, privilégier les secteurs présents au nord et au nord-ouest de la ville pour projeter le développement futur de Servian
- Poursuivre les extensions urbaines s'inscrivant en périphérie immédiate des quartiers constitués, préservant la compacité de l'espace urbain
- Assurer la desserte de ces quartiers par le prolongement des voies aménagées pour desservir la ZAC Bel-Ami
- S'appuyer sur l'aménagement du futur contournement de Servian pour permettre l'implantation de nouveaux équipements publics en entrée de ville, tout en assurant l'intégration paysagère de ces derniers.

1.2.4. Préserver la silhouette urbaine de Servian en fixant les limites entre espaces agricoles et urbains

- Limiter l'étalement urbain de Servian en localisant les secteurs de développement dans la continuité de l'existant
- Préserver les fronts urbains clairement structurés au sud et à l'est de l'espace urbain
- S'appuyer sur les espaces contraints par le risque inondation pour fixer le développement urbain

Axe N°1: Affirmer la centralité de Servian en confortant son espace urbain



Légende

-  Redonner une attractivité nouvelle au cœur historique afin d'encourager la réhabilitation du parc de logements anciens
-  Densifier de façon mesurée l'espace urbain en préservant la qualité de vie de la ville
-  S'appuyer sur les dents creuses pour aménager de nouveaux quartiers qualitatifs et multifonctionnels au sein des espaces urbains
-  Préserver la silhouette de Servian en fixant les limites entre espaces agricoles et urbains
-  Poursuivre à court terme les dernières phases d'aménagement de la ZAC Bel-Ami au nord de la ville
-  Privilégier les secteurs présents au nord et au nord-ouest de la ville pour projeter le développement à long terme de Servian
-  Poursuivre les extensions urbaines s'inscrivant en périphérie immédiate des quartiers constitués, préservant la compacité de l'espace urbain
-  Limiter l'étalement urbain de Servian en localisant les secteurs de développement dans la continuité de l'existant
-  S'appuyer sur l'aménagement du futur contournement de Servian pour permettre l'implantation de nouveaux équipements publics en entrée de ville
-  S'appuyer sur les espaces contraints par le risque inondation pour fixer le développement urbain



G2C Territoires Octobre 2016

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation

© copyright Paris 2018 G2C ingénierie

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2. Axe n°2 : Repenser les déplacements à l'échelle du territoire communal et améliorer le cadre de vie des habitants

2.1. Améliorer les circulations au sein de la commune

- Repenser le plan des déplacements du centre urbain afin de fluidifier le trafic routier
- Requalifier la Grand Rue et l'avenue Jean Moulin afin d'améliorer les circulations sur la traversée de ville principale, entrée principale vers le centre ancien, puis l'avenue d'Espondeilhan à plus long terme
- Favoriser un meilleur partage de l'espace public au sein de la ville, afin de faciliter les déplacements de tous les usagers
- Donner une place nouvelle aux piétons, dans un contexte urbain où la place de la voiture est prépondérante
- Poursuivre le développement des liaisons douces et voies vertes à long terme, assurant les liaisons entre l'espace rural, la ville, et les communes environnantes, dans la continuité de la voie verte reliant Servian à Bassan
- Valoriser les nombreux cheminements qui sillonnent la campagne, notamment ceux aux abords de la Lène et de la Thongue
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Abeilhan par une requalification de l'espace public permettant de sécuriser le secteur
- Poursuivre la requalification de la route départementale RD18E4, entre l'échangeur de l'A75 et l'entrée sud de Servian

2.2. Anticiper la mise en place du contournement sud de Servian

- Intégrer au projet urbain le futur contournement sud de Servian, qui viendra redistribuer les flux routiers, notamment de transit
- Assurer une bonne intégration de la nouvelle voie au sein de l'environnement serviannais, par un traitement paysager qualitatif, atténuant l'impact visuel et sonore du contournement prévu au sein d'un secteur à enjeux, multipliant les points de vue remarquables sur l'espace urbain et le bâti ancien.

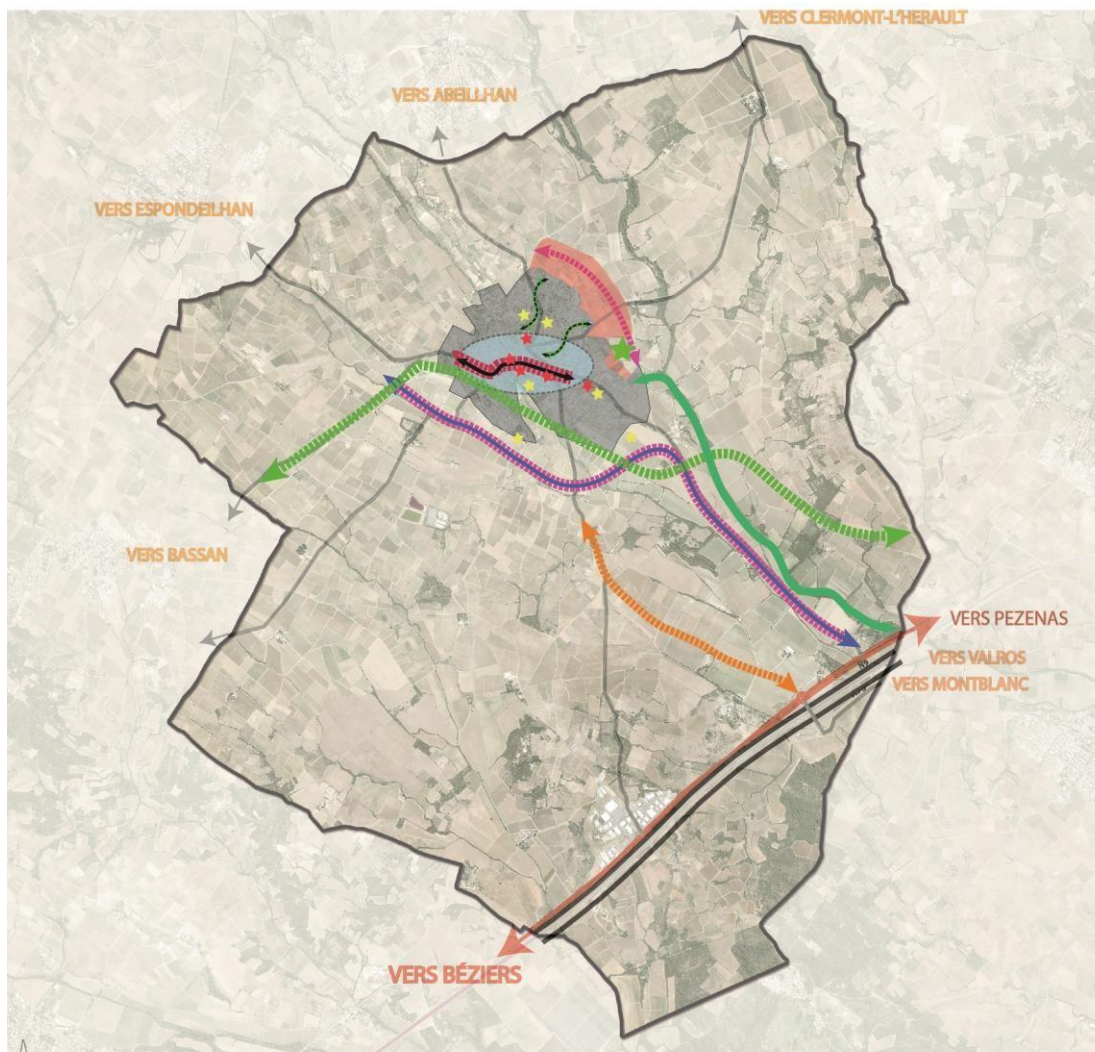
2.3. Inscrire les nouveaux quartiers dans la continuité du fonctionnement urbain des espaces récemment développés

- Rechercher les continuités entre les tissus urbains existants et les nouveaux quartiers, notamment par le prolongement et le maillage des voies existantes, entre la ZAC Bel Ami et la route d'Abeilhan
- Assurer des liaisons douces pour mailler l'espace urbain et faciliter les déplacements d'un secteur à un autre de la ville

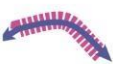
2.4. Anticiper les besoins en matière d'équipements afin de répondre aux besoins de la population

- Anticiper l'extension et conforter les équipements publics (scolaires, culturels et sportifs)
- Définir de nouveaux espaces de stationnement à proximité du centre ville
- Aménager un espace récréatif et de loisir au nord de la ZAC Bel-Ami comprenant un parcours santé

Axe N°2 : Repenser les déplacements à l'échelle du territoire communal et améliorer le cadre de vie des habitants



Légende

-  Repenser le plan des déplacements du centre urbain afin de fluidifier le trafic routier et d'améliorer les conditions de déplacement des piétons
-  Requalifier la Grand Rue, l'avenue Jean Moulin, l'avenue d'Espondeilhan, afin d'améliorer les circulations sur la traversée de ville
-  Rechercher les continuités entre les tissus urbains existants et les nouveaux quartiers notamment par le prolongement et le maillage des voies existantes
-  Anticiper la mise en place du contournement sud de Servian
-  Poursuivre la requalification de la route départementale RD 18E4, entre l'échangeur de l'A75 et l'entrée sud de Servian
-  Poursuivre le développement des liaisons douces et voies vertes à long terme, assurant les liaisons entre l'espace rural, la ville et les communes environnantes, dans la continuité de la voie verte reliant Servian à Bassan
-  Assurer les liaisons douces pour mailler l'espace urbain et faciliter les déplacements d'un secteur à un autre de la ville
-  Valoriser et conforter les cheminements présents le long de la Thongue.
-  Anticiper les besoins en matière d'équipements publics afin de répondre aux besoins de la population
-  Aménager un espace récréatif et de loisirs au nord de la ZAC Bel-Ami comprenant un parcours santé
-  Définir de nouveaux espaces de stationnement à proximité du centre ville

3. Axe n°3 : Conforter les activités économiques présentes sur le territoire et assurer leur diversité

3.1. Permettre le développement mesuré de la ZAE de la Baume au regard des besoins du territoire

- Intégrer au projet communal l'extension de la Zone d'Activités Economiques de la Baume
- Permettre que l'enveloppe foncière définie puisse assurer l'accueil de nouvelles activités à l'horizon 2020
- Assurer l'intégration paysagère des entreprises et des aménagements nécessaires à la zone d'activités et traiter qualitativement les franges urbaines entre la zone d'activités et l'espace agricole

3.2. Assurer la préservation et la valorisation des activités agricoles de la commune

- Préserver l'activité agricole présente au sein de la campagne serviannaise
- Identifier les espaces agricoles de la commune afin d'affirmer leur vocation
- Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère de la commune
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles, notamment nécessaire à la diversification des activités des exploitants, assurant également la préservation du patrimoine bâti

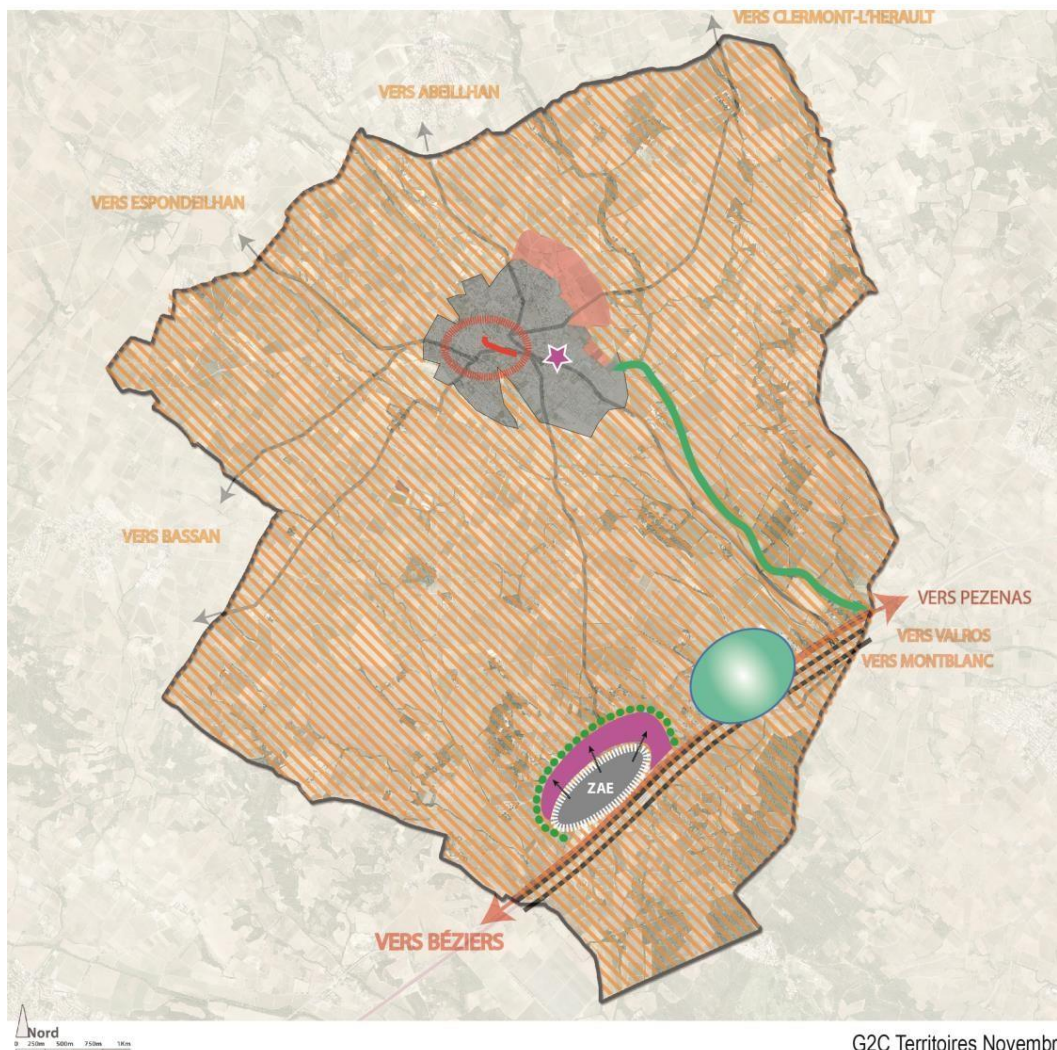
3.3. Développer l'attrait touristique de Servian en s'appuyant sur les savoirs faire locaux et le patrimoine communal

- Développer l'attrait touristique de la commune et l'oénotourisme en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et viticole du territoire
- Conforter la polarité touristique formée par les jardins de Saint Adrien, source d'attractivité pour Servian
- S'appuyer sur la richesse du patrimoine bâti rural et la présence des grands domaines pour favoriser le développement de l'hébergement touristique
- Valoriser la pratique d'activités sportives et récréatives prenant appui sur l'espace rural : *chemins de promenade, itinéraires de découverte, voies vertes, pistes cyclables*

3.4. Favoriser le maintien des activités commerçantes, artisanales et des services du centre ville

- Favoriser le maintien des commerces du centre-ville en requalifiant l'espace public
- Faire du cœur de ville un espace agréable donnant envie aux habitants de s'y promener, et d'accéder aux commerces plus facilement
- Préserver les baux commerciaux en pieds d'immeuble autour de la place du Marché et de la Grand Rue
- Maintenir des espaces dédiés au stationnement commerçant
- Créer un nouveau pôle de services et de commerces en cœur de ville, au nord de la Grand-Rue par le renouvellement urbain de l'ancienne surface commerciale de Servian

Axe N°3 : Conforter les activités économiques présentes sur le territoire et assurer leur diversité



Légende

-  Permettre le développement mesuré de la ZAE de la Baume au regard des besoins du territoire
-  Assurer l'intégration paysagère des entreprises et des aménagements nécessaires à la zone d'activités et traiter qualitativement les franges urbaines entre la zone d'activités et l'espace agricole
-  Assurer la préservation et la valorisation des activités agricoles de la commune et affirmer la vocation des espaces associés. S'appuyer sur la richesse du patrimoine communal pour favoriser le développement de l'agrotourisme et l'hébergement touristique
-  Conforter la polarité touristique formée par les jardins de Saint-Adrien, source d'attractivité pour Servian
-  Valoriser la pratique d'activités sportives et récréatives prenant appui sur l'espace rural et son patrimoine naturel, notamment sur les abords de la Thongue
-  Favoriser le maintien des activités commerçantes, artisanales et des services du centre ville
-  Préserver les baux commerciaux en pieds d'immeuble autour de la place du Marché et de la Grand Rue
-  Créer un nouveau pôle de services et de commerces en cœur de ville, au nord de la Grand rue par le renouvellement urbain de l'ancienne surface commerciale de Servian

G2C Territoires Novembre 2016

4. Axe n°4 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel, et son cadre de vie

4.1. Faire de la trame végétale et agricole une véritable ceinture verte à la ville

4.1.1. Maintenir les continuités vertes du territoire

- Préserver les espaces boisés présents principalement sur l'ouest du territoire communal, véritable mosaïque végétale, formant un corridor écologique au cœur des espaces agricoles
- Protéger les boisements, les parcs et jardins remarquables et isolés du territoire communal, participant aux paysages et à l'identité locale
- Assurer le maintien des haies présentes au sein de la campagne, présentant un intérêt paysager et écologique
- Assurer les continuités écologiques de la trame verte au delà du territoire communal, notamment sur les secteurs à enjeux d'un point de vue écologique : *continuités vers Valros, liens vers les milieux naturels présents au sud du territoire communal (ZNIEFF « Grand Bois »)*...

4.1.2. Conforter la nature au sein de la ville et de ses abords

- Conforter la présence de la nature en ville afin d'agrémenter le paysage urbain, de concilier le cadre de vie avec les services éco-systémiques, et de préserver la biodiversité
- Protéger les jardins présents en fond de parcelles au sein des tissus urbains anciens, notamment à l'arrière des maisons de ville
- Valoriser les jardins présents aux abords de la Lène et dans le tissu urbain
- Affirmer la fonction récréative des parcs et les espaces de respiration qu'ils offrent à la ville : *Parc Latreille, le Square du Monument*
- Préserver les paysages agricoles présents aux abords de la ville, afin de conserver la forte opposition entre les masses bâties et les espaces cultivés

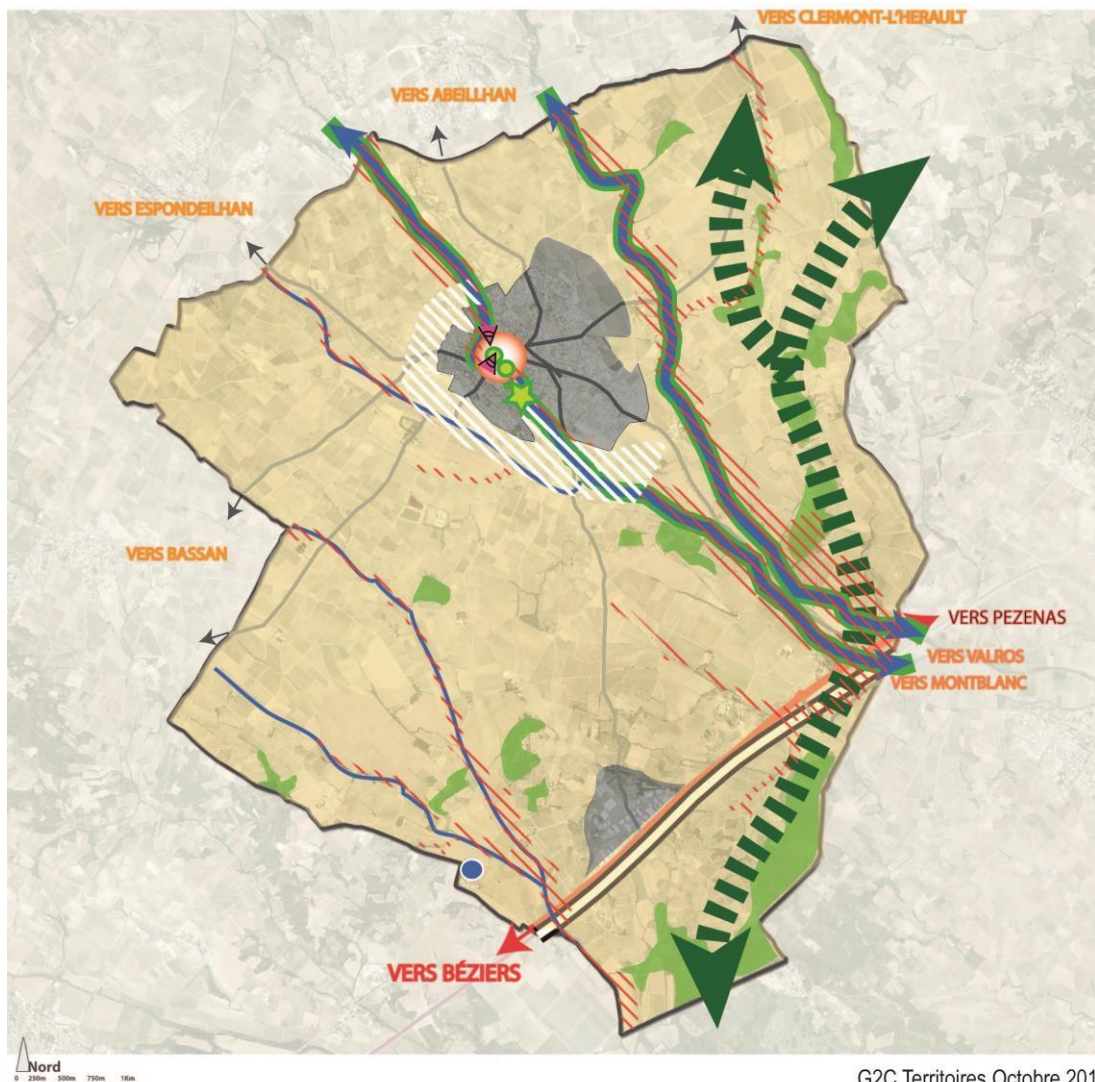
4.2. Faire de la trame bleue un support de biodiversité

- Préserver les principaux cours d'eau du territoire, formant d'importantes continuités écologiques, notamment la Thongue et la Lène
- Protéger leurs ripisylves, les espaces de nature présents sur leurs abords, véritables corridors écologiques du territoire.
- Maintenir les zones humides inventoriées au sud de la commune et favoriser leurs connexions aux autres milieux naturels
- Préserver le bon écoulement de l'eau, dans un contexte géo-climatologique fortement exposé aux forts épisodes pluvieux, et respecter strictement le Plan de Prévention du Risque Inondation concernant la majeure partie des cours d'eau du territoire communal

4.3. Valoriser le patrimoine communal de Servian

- Préserver les points de vue remarquables du territoire donnant à voir les paysages environnants
- Valoriser les ouvertures présentes au sein du bâti historique, formant des belvédères sur la campagne serviannaise
- Protéger les éléments bâtis du patrimoine local : *grangeots, mas, croix, domaines, ponts...*
- Mettre en valeur le cœur-historique de la ville et le patrimoine bâti ancien, et préserver l'identité architecturale de Servian

Axe N°4 : Préserver et valoriser l'identité de la commune, son patrimoine naturel et son cadre de vie



Légende

-  Préserver les espaces boisés présents principalement sur l'ouest du territoire communal
-  Assurer les continuités écologiques de la trame verte formant un corridor sur l'ouest de la commune, assurant les liens avec les territoires alentours
-  Conforter la présence de la nature en ville et affirmer la fonction récréative des parcs et les espaces de respiration qu'ils offrent à la ville
-  Valoriser les jardins présents aux abords de la Lène
-  Préserver les paysages agricoles présents aux abords de la ville, afin de conserver la forte opposition entre les masses bâties et les espaces cultivés, et les points de vue sur la ville
-  Préserver les principaux cours d'eau du territoire, formant d'importantes continuités écologiques, notamment la Thongue et la Lène. Protéger leurs ripisylves.
-  Maintenir les zones humides inventoriées au sud de la commune et favoriser leurs connexions aux autres milieux naturels
-  Préserver le bon écoulement de l'eau, dans un contexte géo-climatologique fortement exposé aux forts épisodes pluvieux, et respecter strictement le Plan de Prévention du Risque Inondation concernant la majeure partie des cours d'eau du territoire communal
-  Protéger les éléments bâtis du patrimoine local: grangeots, mas, croix, domaines, ponts
-  Mettre en valeur le coeur historique de la ville et le patrimoine bâti ancien, et préserver l'identité architecturale de Servian
-  Préserver les points de vue remarquables du territoire donnant à voir les paysages environnants depuis le centre de Servian.

G2C Territoires Octobre 2016

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation

© copyright Paris 2018 G2C ingénierie

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.