

PLU

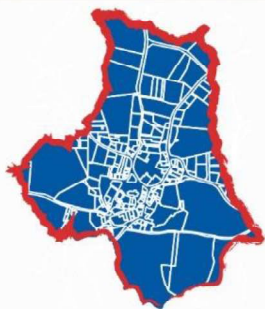
Plan Local d'Urbanisme

PLU de Servant

COPIL « PPA » n°2 – PADD et traduction règlementaire

5 octobre 2026

Support et compte-rendu



SERVANT

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2024

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du



FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Structure - fonction	Mail
Sylvain DURIN	Commune de Servant - Maire	Sylvain.durin@orange.fr
Gilles CHAMPOMIER	Commune de Servant - Adjoint	
Jérôme BOREL	Commune de Servant - Adjoint	Borel.jerome58@gmail.com
Josette MOULY	Commune de Servant - Adjoint	Josette_mouly@orange.fr
Didier NIGON	Commune de Servant – Conseiller municipal	
Claire BERGER	Commune de Servant – Agent de développement	accueil@mairiedeservant.fr
Jérémi DUMAS	DDT 63 – Responsable adjoint bureau planification	Jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr
Marie-France VALLET	DDT 63 – Référente planification	Marie-France.vallet@puy-de-dome.gouv.fr
Anne-Marie REILLES	CD 63 – Chargée de mission planification	Anne-marie.reilles@puy-de-dome.fr
Nicolas ROUGIER	Chambre d'Agriculture 63 – Conseiller urbanisme	N.rougier@puy-de-dome.chambagri.fr
Pascal REYNAUD	Chambre de Commerce et d'Industrie 63	Pascal.reynaud@puy-de-dome.cci.fr
Pierre-Louis RICARD	CAUE 63 – Directeur adjoint et architecte conseiller	Pierre-louis.ricard@caue63.com
Jean-David CUSSAC	Campus Développement – Directeur	jdcussac@campus63.fr
Ugo DELMAS	Campus Développement – Chargé d'études	urbanisme@campus63.fr

Préambule

01 – Présentation synthétique du PADD

02 – Présentation de la traduction règlementaire (plan de zonage et prescriptions particulières)

03 – Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

04 – Prochaines échéances

05 – Synthèse des échanges

Préambule

Les étapes du projet

01

OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.

02

CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire.

03

DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables.

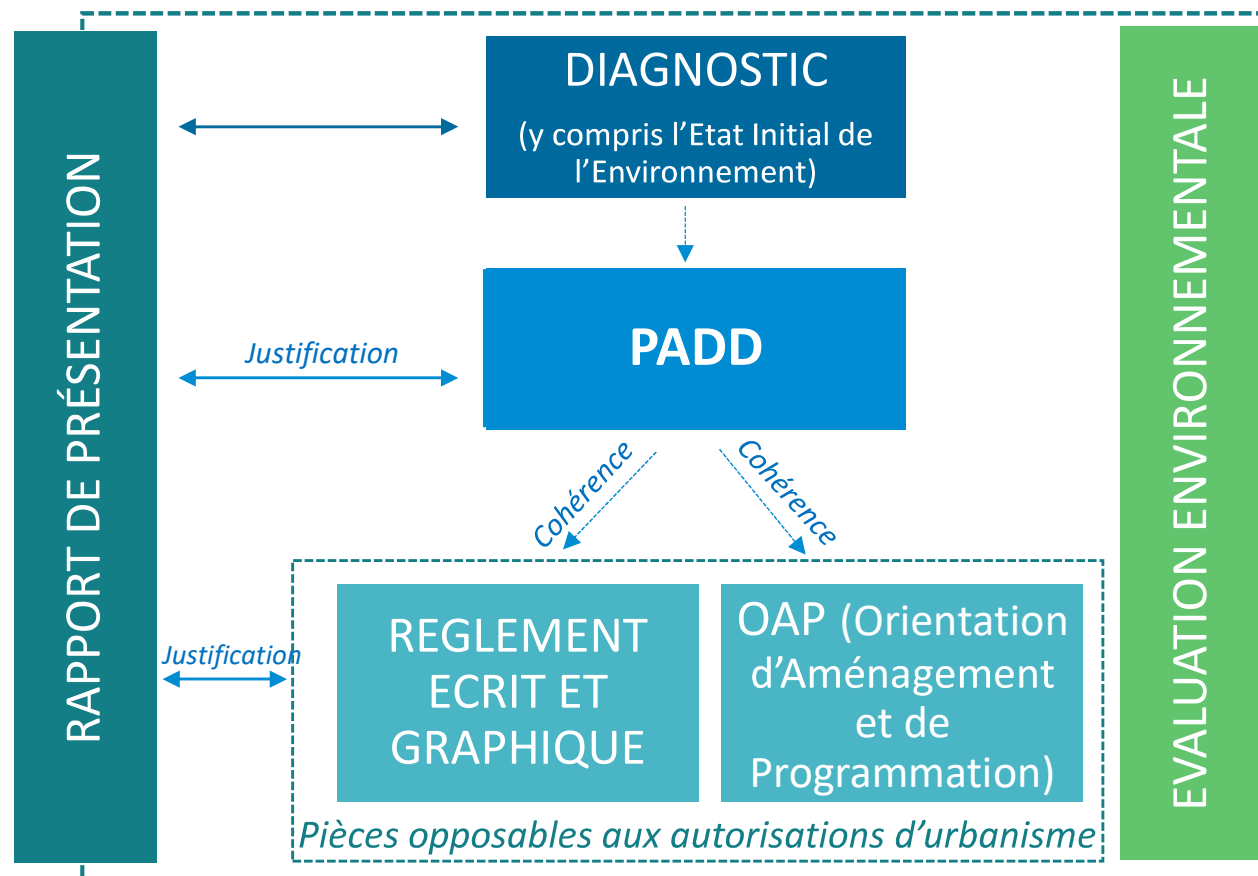
04

VALIDER le projet

LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLU par le Conseil Municipal intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

❑ Rappel des étapes et du contenu du PLU

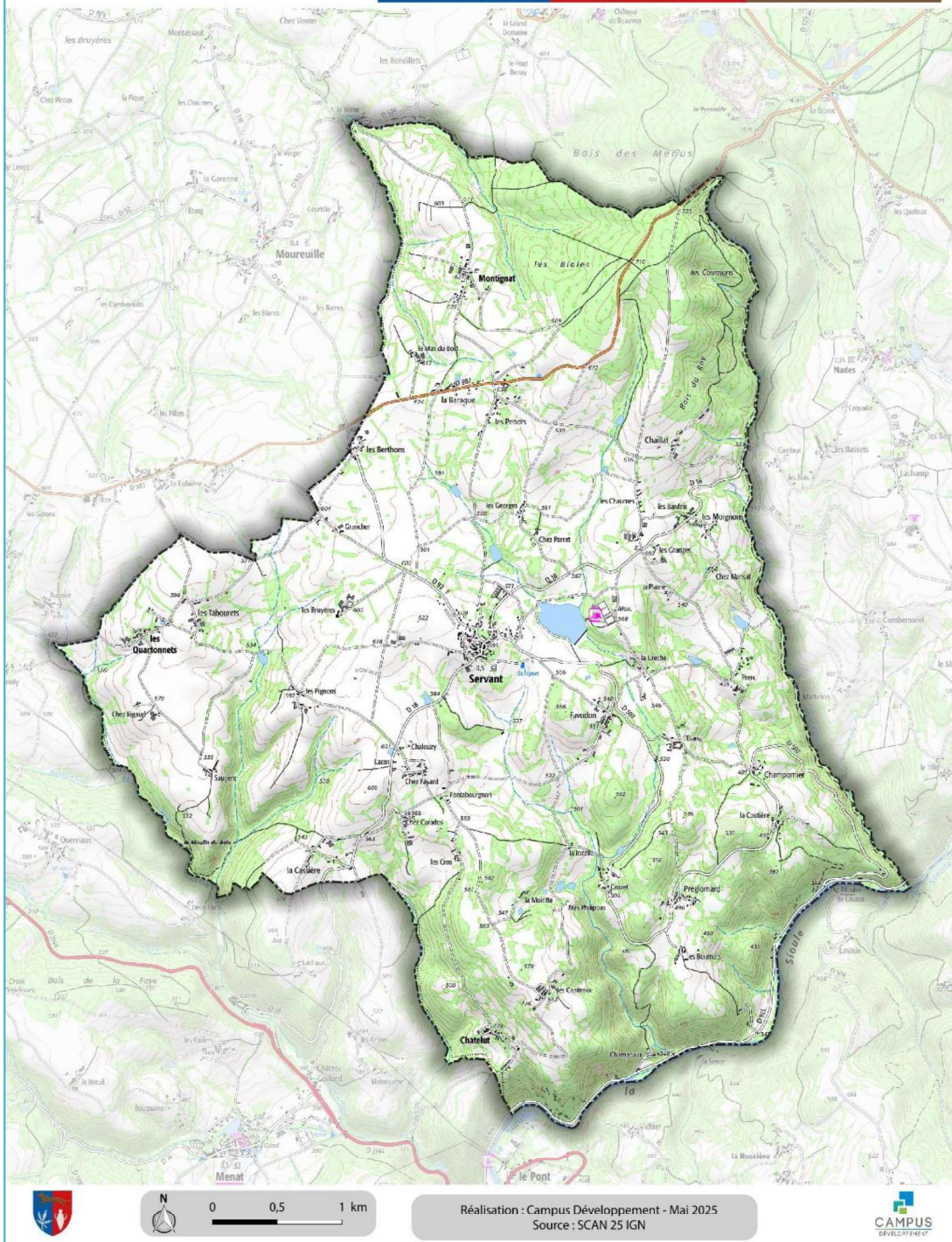


PRÉAMBULE

- ❑ Ce projet de PADD s'inscrit notamment dans le cadre de la stratégie de **plusieurs documents supra-communautaires**.
- ❑ En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit démontrer sa **compatibilité avec le SCoT**, approuvé en 2010 et **actuellement en cours de révision (PAS débattu)**. Compte tenu de l'antériorité du SCoT, il convient de démontrer la compatibilité avec les documents suivants :
 - Le **SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes** ;
 - Le **SDAGE Loire-Bretagne** et le **SAGE Sioule** ;
 - Le **Schéma Régional des Carrières** Auvergne-Rhône-Alpes ;
 - Les servitudes d'utilité publique....
- ❑ Le PADD prend également en compte les **politiques engagées par la Communauté de Communes du Pays de Saint-Eloy** dont la commune est membre.



- ❑ Située en limite Nord du Puy-de-Dôme, la commune de Servant se positionne à 10 minutes de Saint-Eloy-les-Mines et à 30 minutes de Gannat à l'Est. **Servant accueille aujourd'hui 559 habitants** (données INSEE 2022) et s'étend sur une **surface de 2 660 ha**. La commune connaît une croissance démographique modérée depuis le début du 21^{ème} siècle portée par un solde migratoire positif, témoignant de l'intérêt croissant pour le cadre de vie offert par Servant.
- ❑ Sur un plan urbanistique, la **commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU)**.
- ❑ En termes d'accessibilité, la commune est **desservie principalement par la D2144 et la D998** qui permettent de rejoindre l'autoroute A71 et notamment la métropole clermontoise.
- ❑ Servant est commune rurale à **vocation résidentielle, inscrite dans la dynamique du bassin de vie de Saint-Eloy-les-Mines et ouverte vers d'autres polarités importantes** (Gannat, Montmarault, la métropole clermontoise...).
- ❑ Sur un plan économique, **l'activité agricole demeure un pilier du territoire**, avec 25 exploitations agricoles principalement tournées vers **l'élevage bovin allaitant**.
- ❑ **L'attractivité de Servant** s'appuie également sur un **environnement naturel exceptionnel** : les **Gorges de la Sioule** et la **Forêt des Colettes** forment un cadre préservé, valorisé par des équipements touristiques et de loisirs tels que le **plan d'eau, le camping, la base de loisirs...**
- ❑ Le territoire communal est en grande partie concerné par des espaces à forte valeur écologique, notamment quatre ZNIEFF de type 1 et un site Natura 2000.



Le bourg de Servant, le plan d'eau et le grand paysage - ©Campus Développement



01 – Présentation synthétique du PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- ❑ Un projet de PADD, conçu pour une période de 12 ans (2026-2037), qui repose avant tout sur l'engagement de la commune en faveur du **renforcement de son attractivité résidentielle**, en lien avec les opportunités portées par le projet de mine de lithium à Echassières

- ❑ Reconnu d'intérêt national majeur en 2024, le projet « EMILI », porté par l'entreprise Imerys, vise à exploiter un gisement de lithium à partir de 2030 pour répondre aux besoins croissants liés à la transition énergétique.
 - Un projet qui constitue un levier majeur pour le développement du bassin de vie « Nord Combrailles », avec environ 500 emplois directs (dont près de 300 directement sur le site d'Echassières)

- ❑ Dans ce cadre, les communes de Lapeyrouse, Moureuille et Servant souhaitent se donner les moyens d'accueillir une partie des actifs et de leurs familles, entraînant une dynamique démographique nouvelle et des besoins croissants en logements, services et équipements de proximité.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

❑ Le PADD (2026-2037) se décline plus précisément en 4 axes stratégiques, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables :

Axe 1 : Une attractivité résidentielle à conforter

1.1 – Accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptée

1.2 – Promouvoir un développement urbain harmonieux et résilient qui favorise la sobriété foncière

1.3 – Préserver la vitalité de la commune en confortant l'offre de services et d'équipements de proximité, support à un cadre de vie de qualité

Axe 2 : Une attractivité économique et touristique à consolider

2.1 – Pérenniser l'activité agricole, pilier de l'activité économique et de l'emploi du territoire

2.2 – Renforcer la durabilité de l'économie touristique locale

2.3 – Soutenir l'économie présente locale, en particulier l'artisanat

Axe 3 : Un cadre de vie et un équilibre écologique à préserver

3.1 – Pérenniser les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

3.2 – Garantir la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques du territoire

3.3 – Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti de qualité

Axe 4 : Une résilience territoriale à construire

4.1 – Construire un territoire résilient face aux risques et nuisances

4.2 – Inscrire la commune dans une trajectoire de transition énergétique

❑ AXE 1 – UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À CONFORTER

▪ Objectif 1.1 : Accueillir de nouveaux habitants permanents en produisant une offre de logements adaptée



Objectif de croissance démographique raisonnée :
+0,72 %/an soit + 50 habitants pour atteindre 610 habitants



+ 30 nouveaux logements
(Parcours résidentiel, arrivée de nouvelles populations et pérennisation des équipements, services et activités) :
- Logements neufs (accession à la propriété et locatif)
- Formes d'habitat innovantes



Accompagner les **projets de restructuration urbaine en cœur de bourg** visant à conforter l'offre locative et **remettre sur le marché 10 % des logements vacants**

▪ Objectif 1.2 : Promouvoir un développement urbain harmonieux et résilient qui favorise la sobriété foncière



Objectif de modération de la consommation d'ENAF :
2,5 ha sur 2026-2037 (0,21 ha/an)
Densité de l'habitat : **13 à 14 logts/ha**



Privilégier un **développement résidentiel dans le bourg** via la valorisation des dents creuses et la maîtrise des extensions urbaines (notamment en direction du plan d'eau)



Assurer une **insertion architecturale et paysagère de qualité** (respect du bâti traditionnel, implantations de qualité et adaptation au changement climatique...)

▪ Objectif 1.3 : Préserver la vitalité de la commune en confortant l'offre de services et d'équipements de proximité, support à un cadre de vie de qualité



Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services :
Commerces (*bar-restaurant...*), services et équipements (*école, stade...*), **réalisation du multi-services, restructuration de la boulangerie**



Aménagement urbain et paysager de qualité :
Traverse du bourg, amélioration des **circulations douces** et partagées, traitement paysager des **entrées de bourg**, place de la **nature** dans le bourg et **préservation des vues**

RAPPEL DE QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

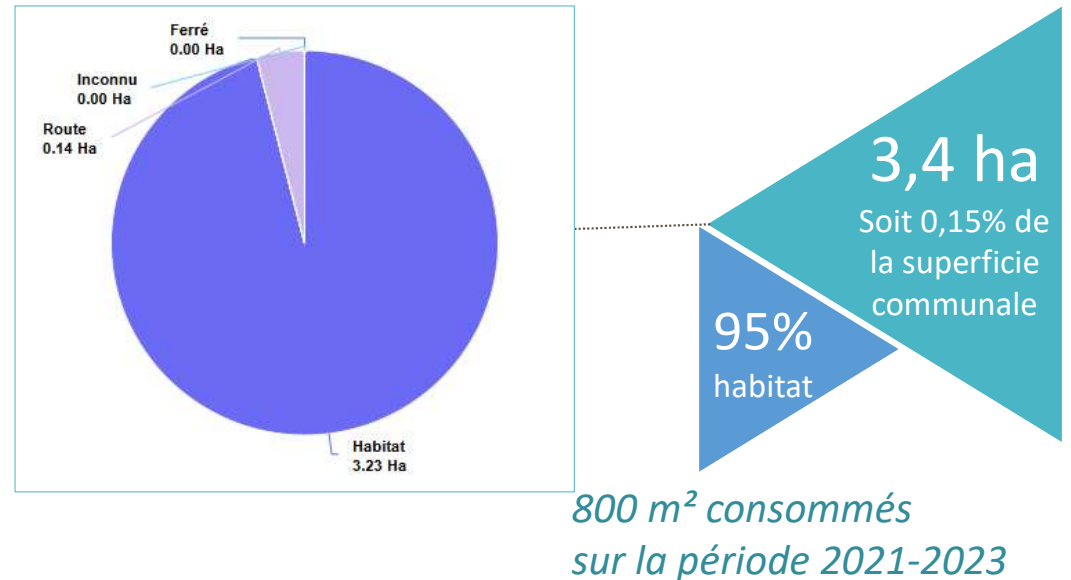
Principales dynamiques démographiques et d'habitat



43 logts vacants soit 9,7%
Données LOVAC

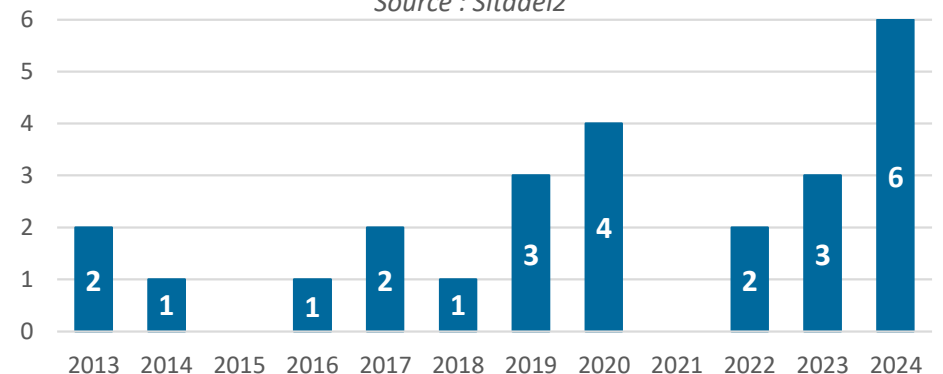
Selon le travail de repérage de la commune, et suite à la mise en place de la taxe sur logements vacants, environ 25 logts vacants sont identifiés

Consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011-2020



Evolution du nombre de logements commencés à Servant entre 2013 et 2024

Source : Sitadel2



❑ AXE 2 – UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE À CONSOLIDER

- Objectif 2.1 : Pérenniser l'activité agricole, pilier de l'activité économique et de l'emploi du territoire



Accompagner le **développement des exploitations agricoles** en facilitant l'installation des jeunes et l'essor des pratiques raisonnées



Garantir la **fonctionnalité des espaces agricoles**, en limitant les **conflits d'usage** (périmètres de réciprocité...), **permettre aux bâtiments agricoles d'évoluer** et de se valoriser et **encadrer les pratiques émergentes** (agrivoltaïsme...)

- Objectif 2.2 : Renforcer la durabilité de l'économie touristique locale



Encourager le **développement touristique autour du plan d'eau et de la base de loisirs** en prenant en compte les enjeux liés à la qualité de l'eau



Conforter une **offre d'hébergements marchands de qualité** : Camping municipal, logements meublés de tourisme...



Valoriser les **activités et équipements touristiques**, notamment les gorges de la Sioule (restaurants, via ferrata, canoë, randonnées) et **favoriser les projets évènements sportifs locaux**, par exemple l'Infernale

- Objectif 2.3 : Soutenir l'économie présentielle locale, en particulier l'artisanat



Maintenir et **renforcer l'offre commerciale et de services de proximité**



Conforter le **tissu artisanal** et faciliter l'accueil et l'implantation d'ateliers ou d'espaces de production...



Permettre l'**implantation d'activités économiques de proximité**, en lien avec les flux induits par le projet EMILI

❑ AXE 3 – UN CADRE DE VIE ET UN ÉQUILIBRE ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER

■ Objectif 3.1 : Pérenniser les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques



Protéger les **espaces naturels patrimoniaux** (ZNIEFF des Gorges de Châteauneuf-Menat, des Gorges de Chouvigny, de la Forêt des Colettes, Natura 2000...) et conforter les **continuités écologiques boisées** et le **réseau de haies bocagères**



Préserver et maintenir **ouvertes les prairies permanentes et pâturées**

■ Objectif 3.2 : Garantir la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques du territoire



Protéger les **zones humides et milieux aquatiques**, notamment le plan d'eau de la Prade et la Sioule



Valoriser et protéger les **plans d'eau, étangs et mares**, afin de garantir un équilibre écologique et une sécurité sanitaire

■ Objectif 3.3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti de qualité



Protéger et **préserver les éléments de patrimoine paysager** : jardin public, arbres remarquables, haies bocagères, petit patrimoine...



Veiller à la **préservation des vues vers les éléments paysagers structurants**, notamment le plan d'eau, la vallée de la Sioule et la Chaîne des Puys

❑ AXE 4 – UNE RÉSILIENCE TERRITORIALE À CONSTRUIRE

■ Objectif 4.1 : Accompagner la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances



Prendre en compte les **risques naturels majeurs**, notamment le risque inondation lié à la Sioule



Prendre en compte les **enjeux liés au changement climatique**, en limitant l'artificialisation et en végétalisant les espaces publics



Veiller à l'**adéquation entre le développement urbain et les capacités de traitement des eaux usées** et préserver la ressource en eau

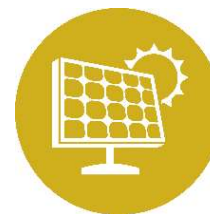
■ Objectif 4.2 : Inscrire la commune dans une trajectoire de transition et de sobriété énergétique



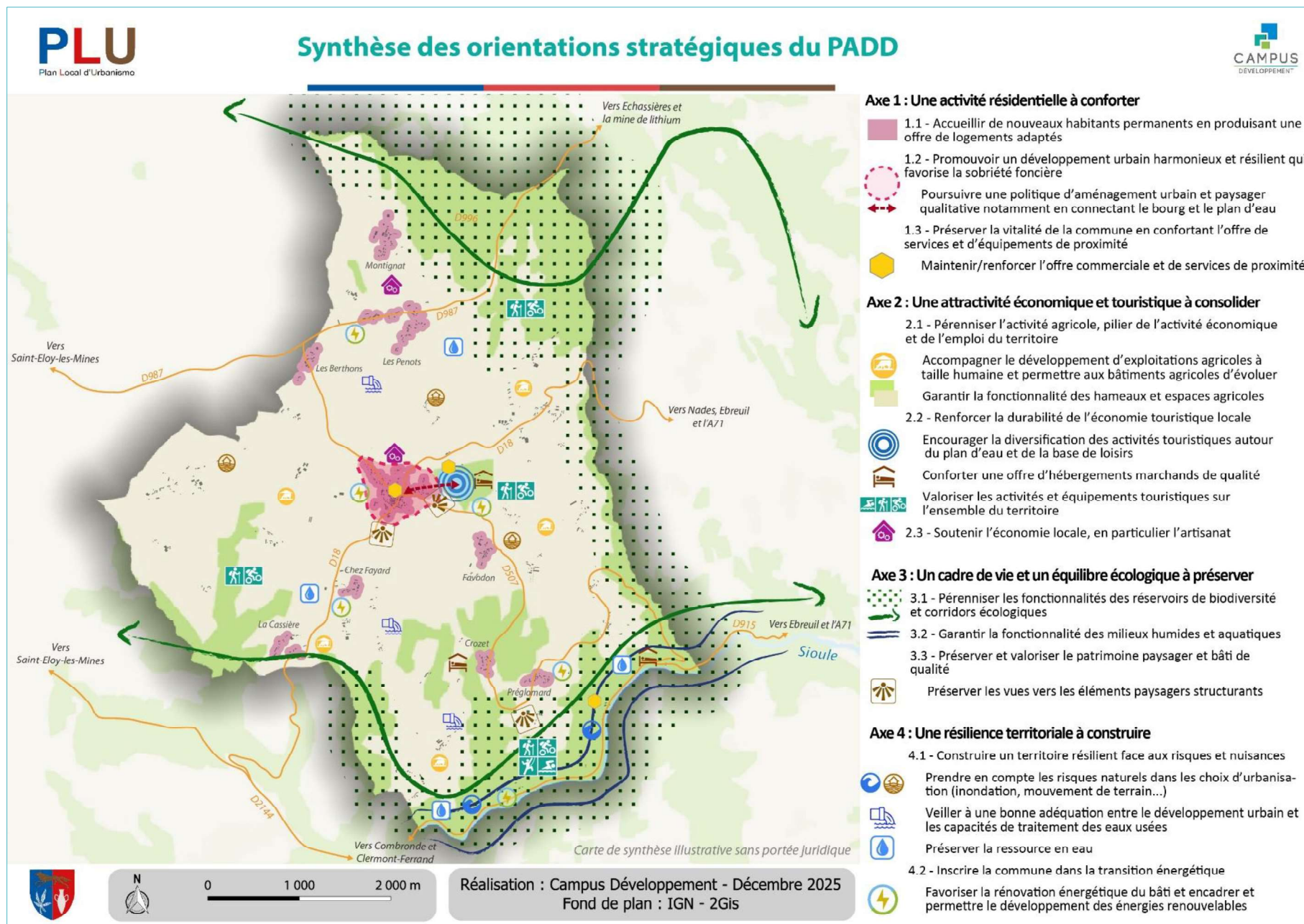
Optimiser les aménagements pour **faciliter l'usage des mobilités douces et décarbonées** entre le bourg et le plan d'eau, notamment en lien avec la requalification de la traverse du bourg



Favoriser la **rénovation énergétique du bâti** en prenant en compte les contraintes patrimoniales



Encadrer et permettre **le développement des énergies renouvelables**, en lien avec les enjeux paysagers et patrimoniaux



02 – Présentation de la traduction règlementaire

Le règlement graphique et les prescriptions particulières

❑ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

❑ Le projet de zonage a été élaboré à partir de :

- **L'analyse des capacités de densification (2,62 ha ont été repérés)**
- La desserte par les réseaux (voirie, eau, assainissement...) ;
- Les enjeux agricoles (bâti agricole et périmètres de réciprocité) ;
- Les risques naturels et espaces à enjeux écologiques ;
- Le travail sur le terrain et d'identification des contraintes potentielles (topographie...).

❑ Les principes clés à retenir :

- La concentration du développement urbain sur le bourg, en favorisant la densification et la maîtrise des extensions urbaines en direction du plan d'eau (quartier de la Planelle) ;
- La maîtrise des extensions urbaines dans les villages à vocation résidentielle ;
- La préservation des hameaux et villages agricoles, en particulier ceux situés sur la partie Sud ;
- Les besoins et les projets de développement des exploitants agricoles ;
- La préservation des espaces naturels et boisés, en particulier les gorges de la Sioule et la forêt des Colettes (zone Np) ;
- La pérennisation des activités touristiques liées au camping municipal via la création d'un STECAL Nt ;
- L'instauration de prescriptions particulières, notamment l'aléa inondation, les zones humides, les ripisylves le long des cours d'eau, les arbres remarquables, les haies bocagères...

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La vocation des 9 zones prévues dans le projet de PLU de Servant sont les suivantes :

	Vocation	Zones
Zones U	Habitat et tissu urbain mixte	Ua
		Uc
		Uav
Zones AU	Habitat	1AUc
Zones A	Agriculture	A
		Ap
Zones N	Espaces naturels et forestiers	N
		Np
	Activités de loisirs et hébergements touristiques	Nt

La répartition des zones du projet de PLU de Servant fait apparaître que 98,5 % de la superficie communale est classée en zones agricoles et naturelles.

Zones Urbaines (U)
1,46 % *

Zones à urbaniser (AU)
0,03 % *

Zones Agricoles (A)
54,1 % *

Zones Naturelles (N)
44,4 % *

**Rapportée à la surface communale totale*

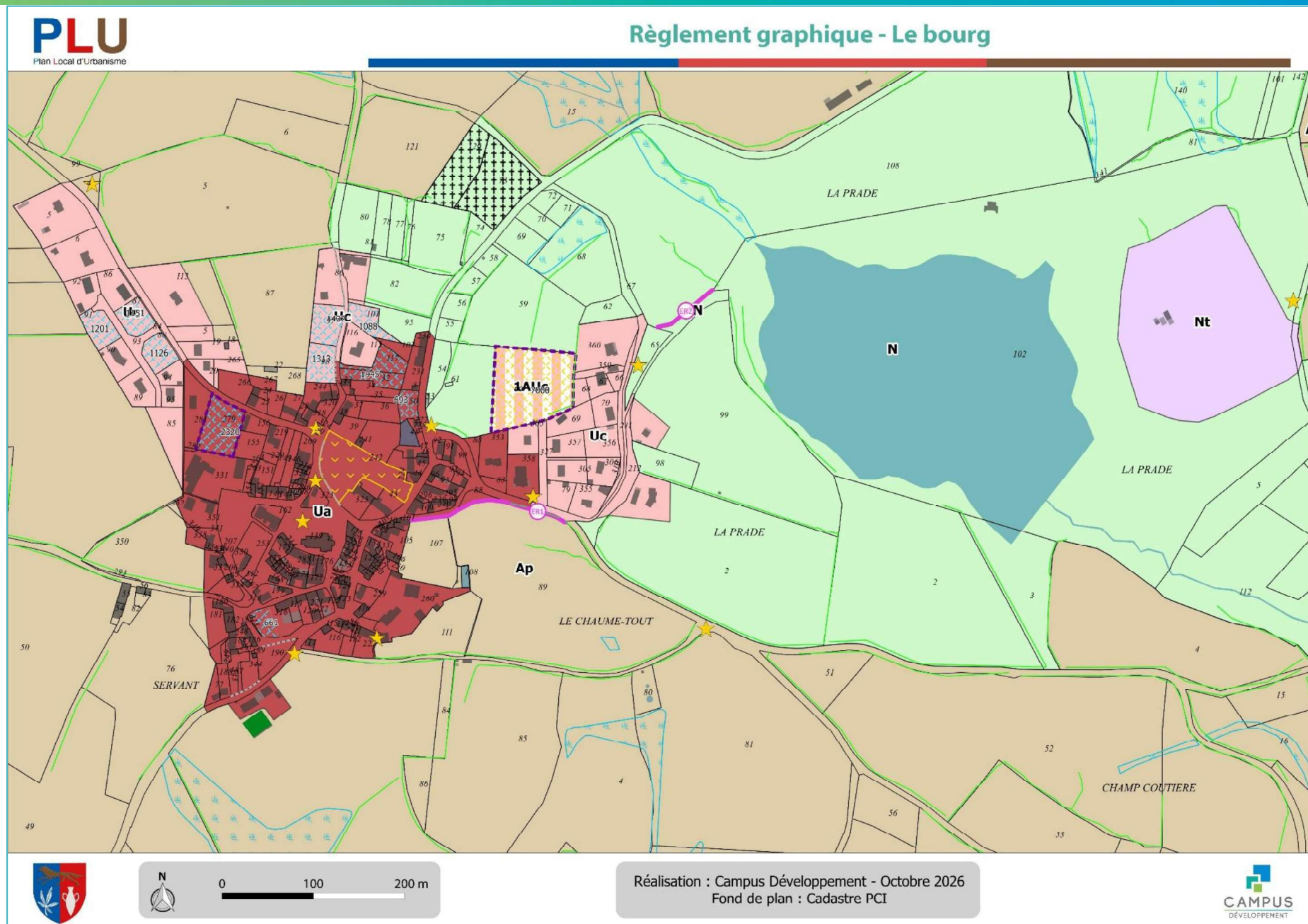
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Bilan du Potentiel Foncier Urbanisable

Zones	Potentiel Foncier Urbanisable				
	Dents creuses (ha)	Extension (ha)	ENAF (ha)	Non ENAF (ha)	Total (ha)
Ua	0,56	0	0,43	0,14	0,56
Uc	0,73	0	0,73	0	0,73
Uav	0,84	0,10	0,81	0,14	0,94
1AUc	0	0,70	0,70	0	0,70
Total	2,13	0,80	2,66*	0,27	2,94

**Rappel des objectifs du PADD : Maîtriser la consommation d'ENAF à environ 2,5 ha sur la période 2026-2037*

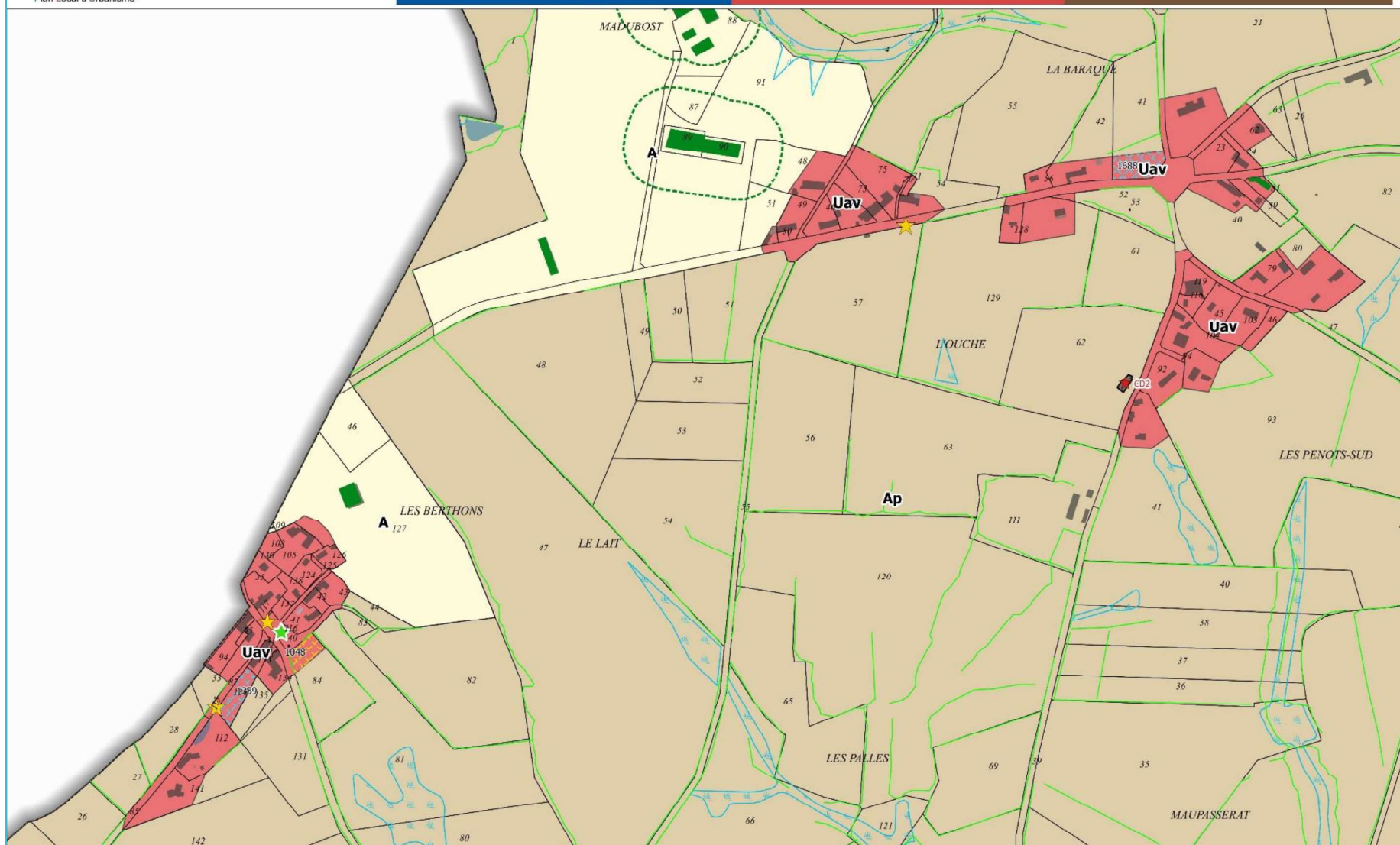
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Règlement graphique - Les Berthons et Les Penots

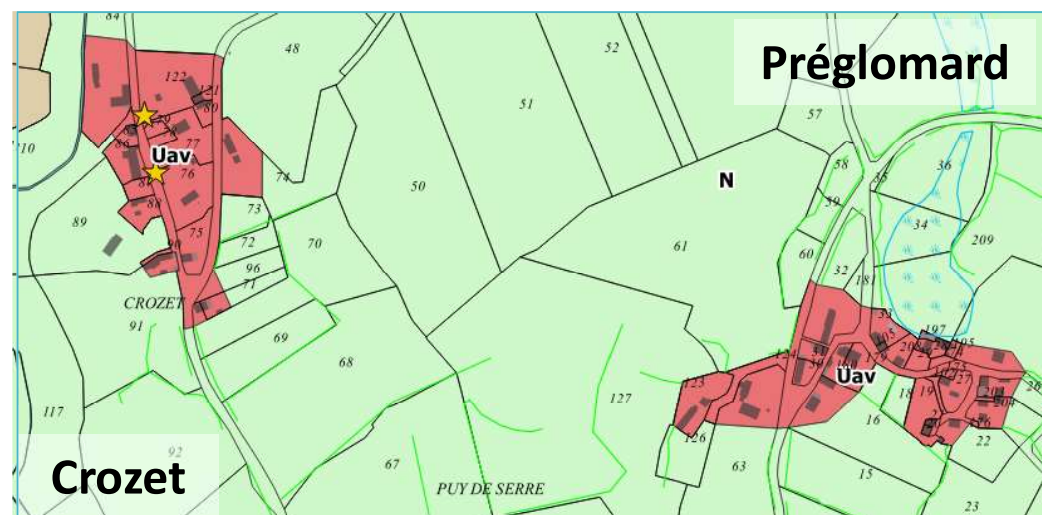
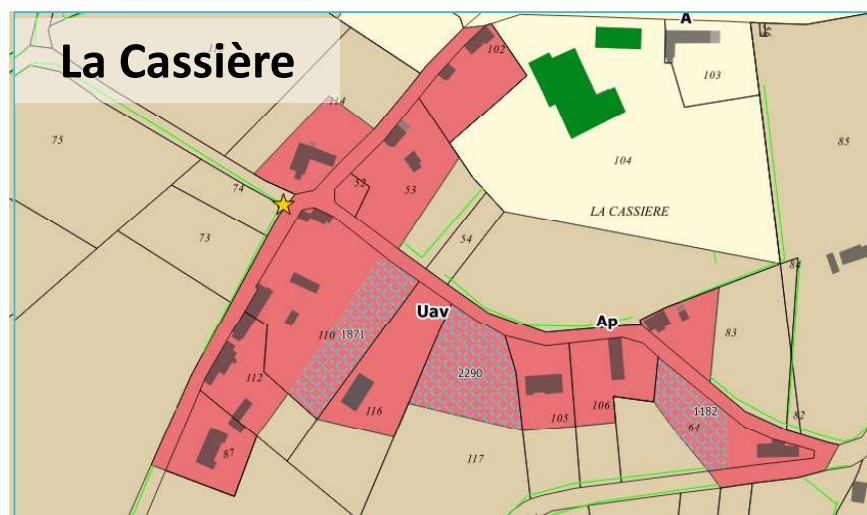
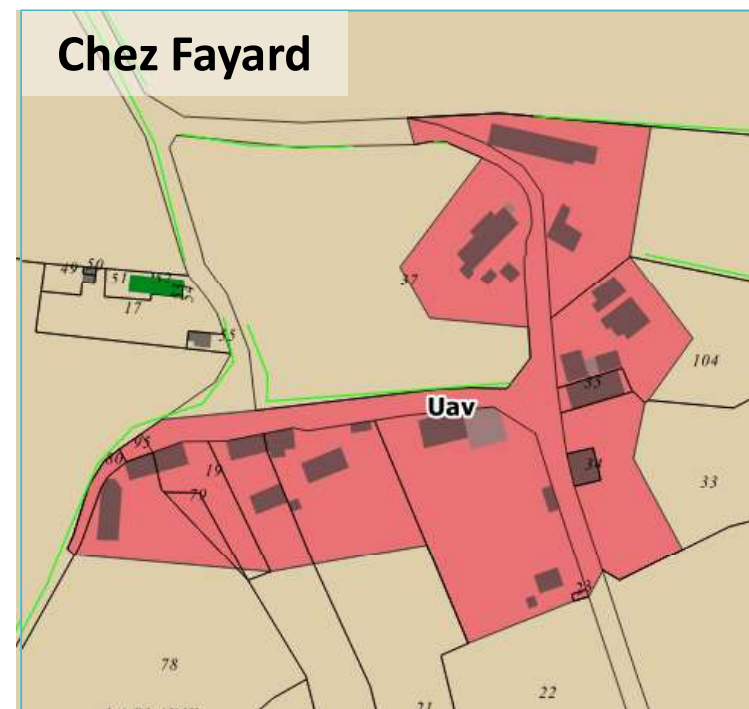
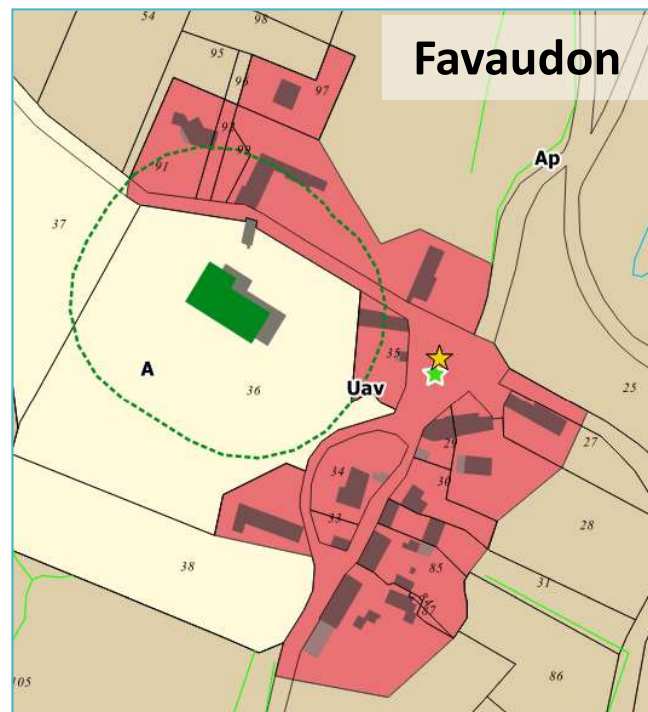
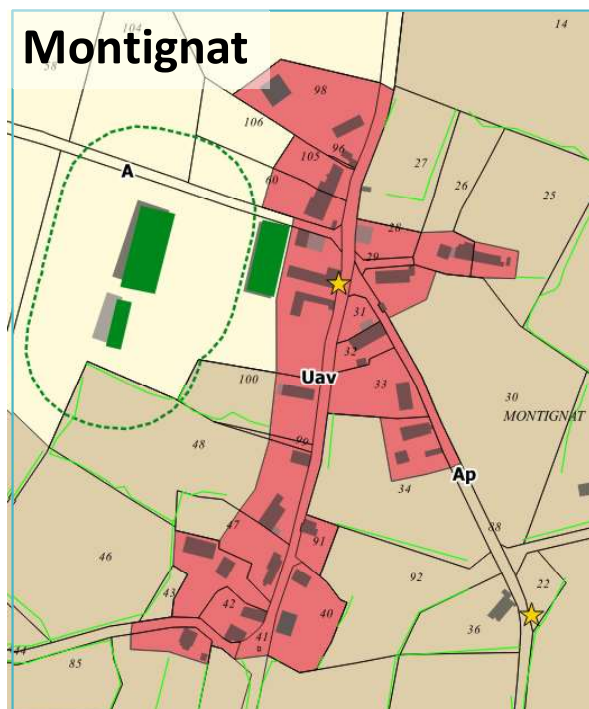


0 100 200 m

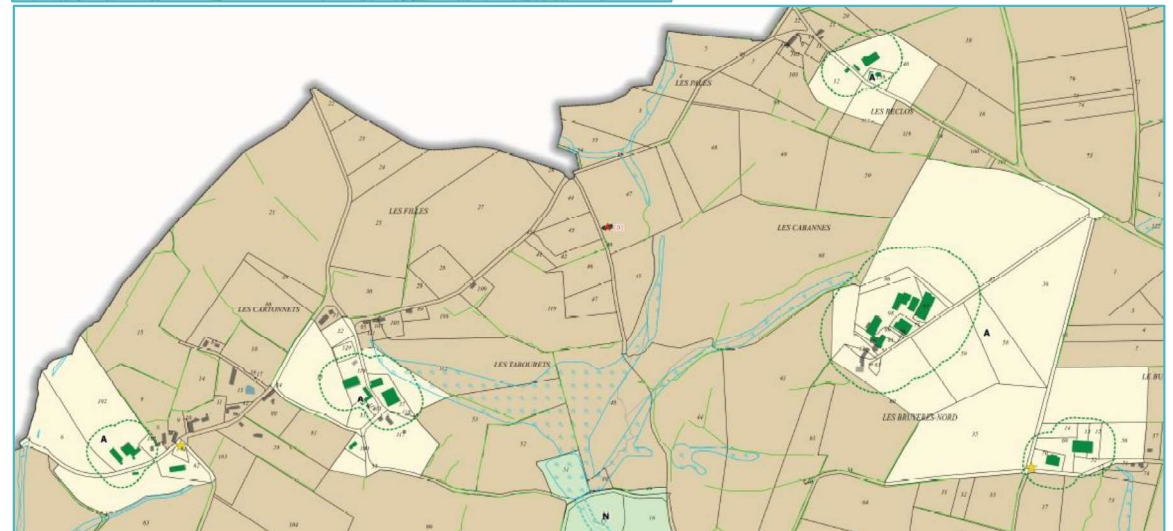
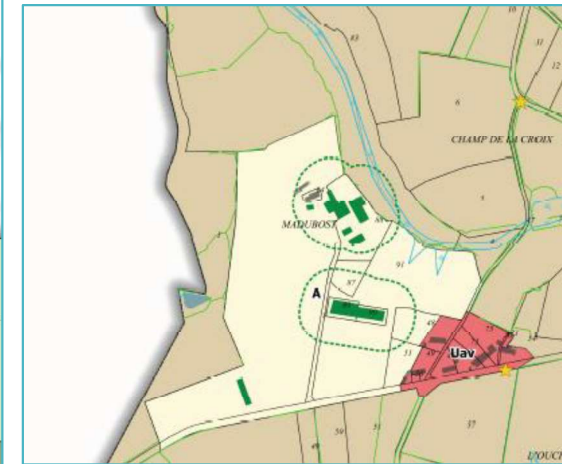
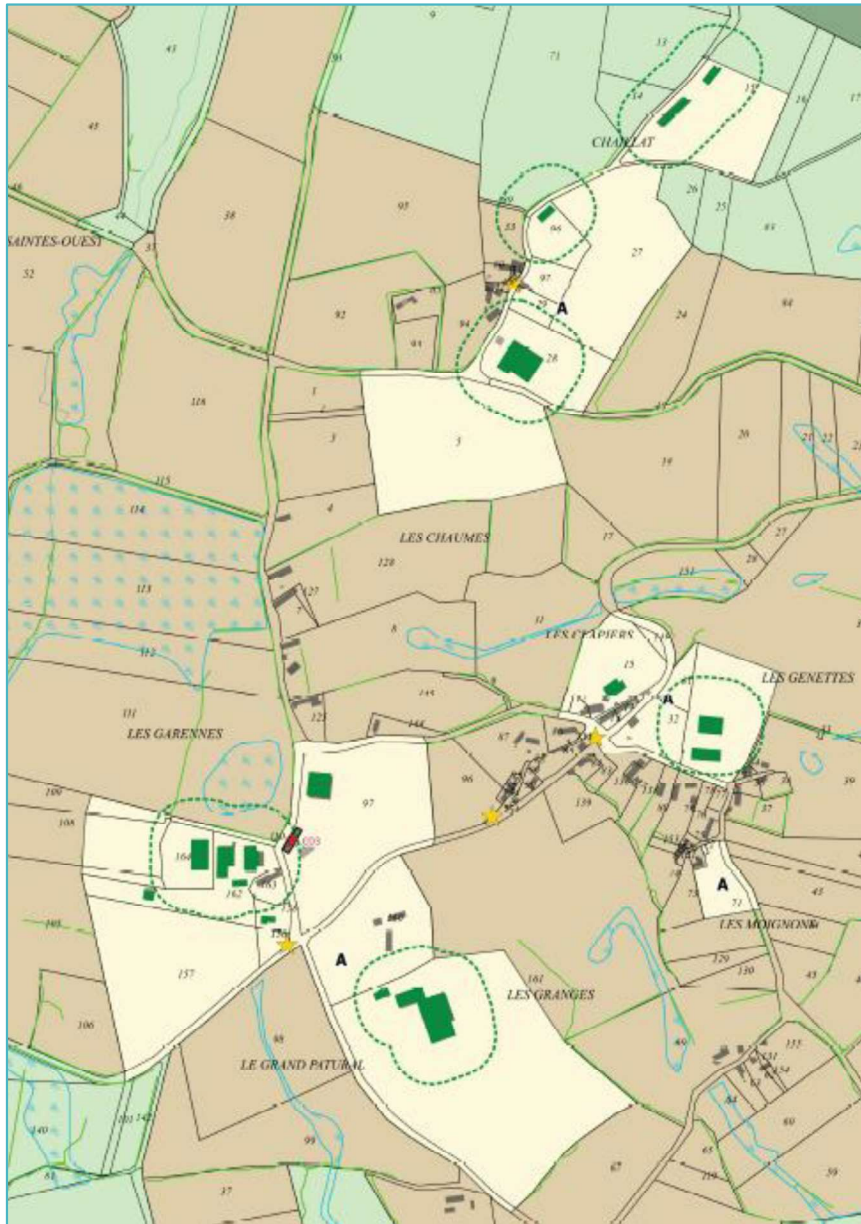
Réalisation : Campus Développement - Octobre 2026
Fond de plan : Cadastre PCI

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

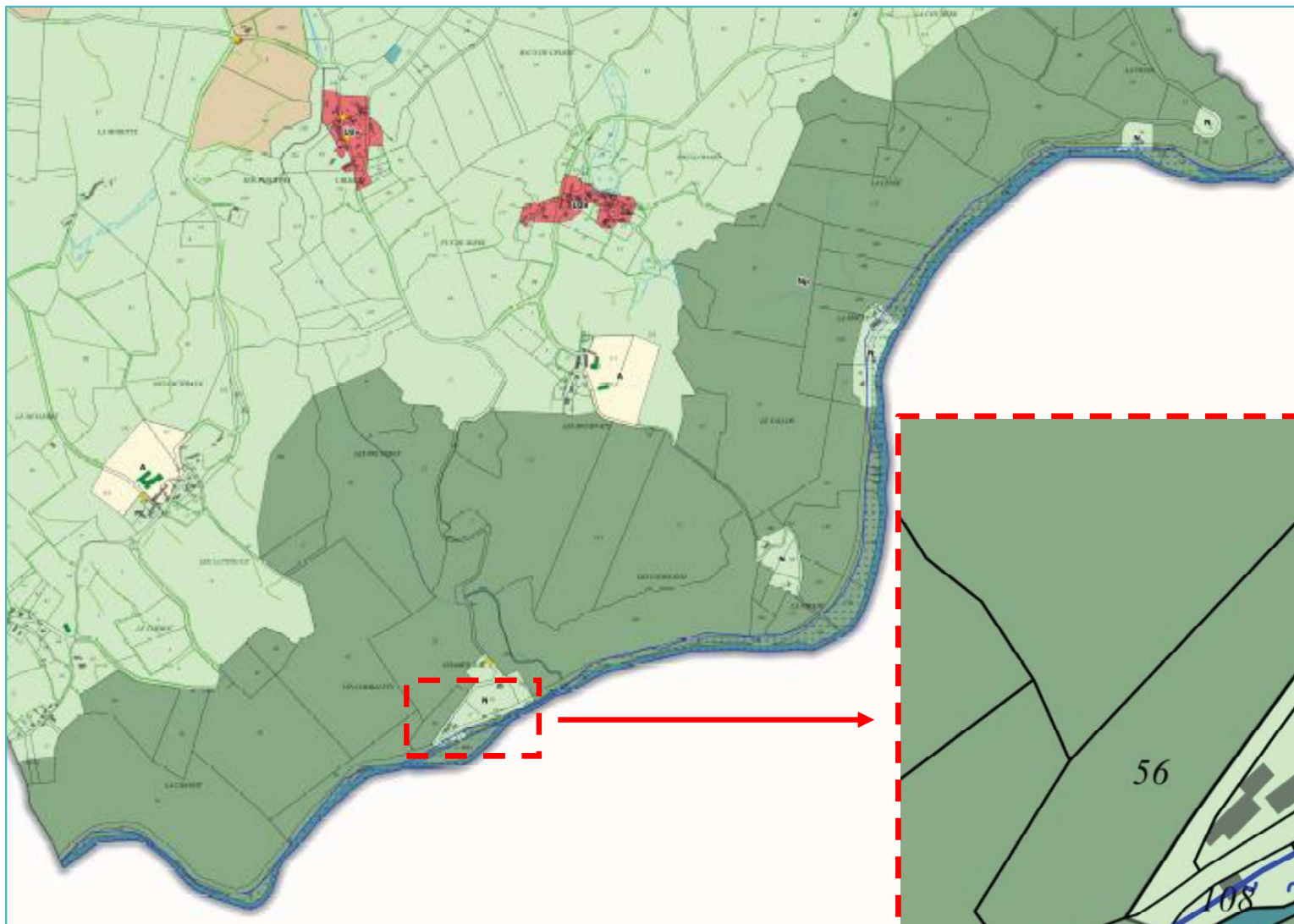
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



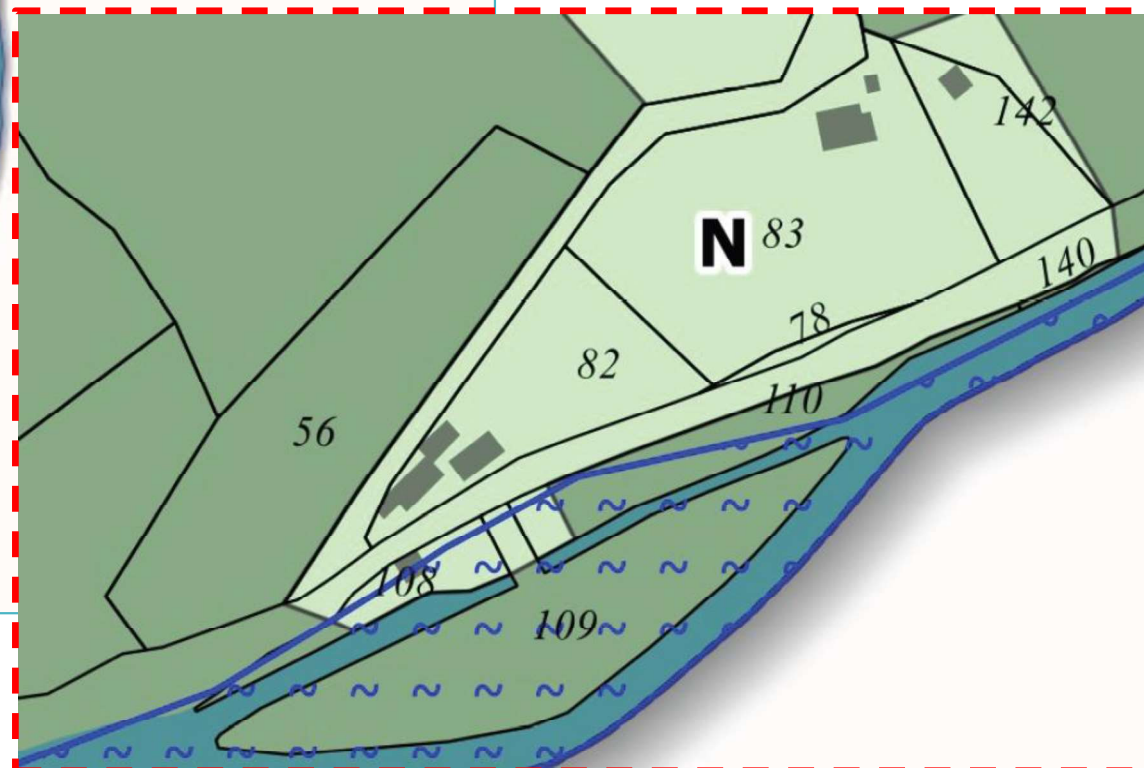
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



❑ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



❑ Aléa inondation lié à la Sioule



Création d'un STECAL afin de sécuriser le développement de l'hôtel-restaurant ?

❑ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

❑ Un règlement graphique complété par des prescriptions particulières



Protection du cadre naturel et paysager (zones humides, cours d'eau et ripisylves, haies bocagères, arbre remarquable...)



Protection du patrimoine culturel et patrimonial (petit patrimoine, parcs et jardins arborés...)



Prise en compte des risques et nuisances (aléa inondation lié à la Sioule)

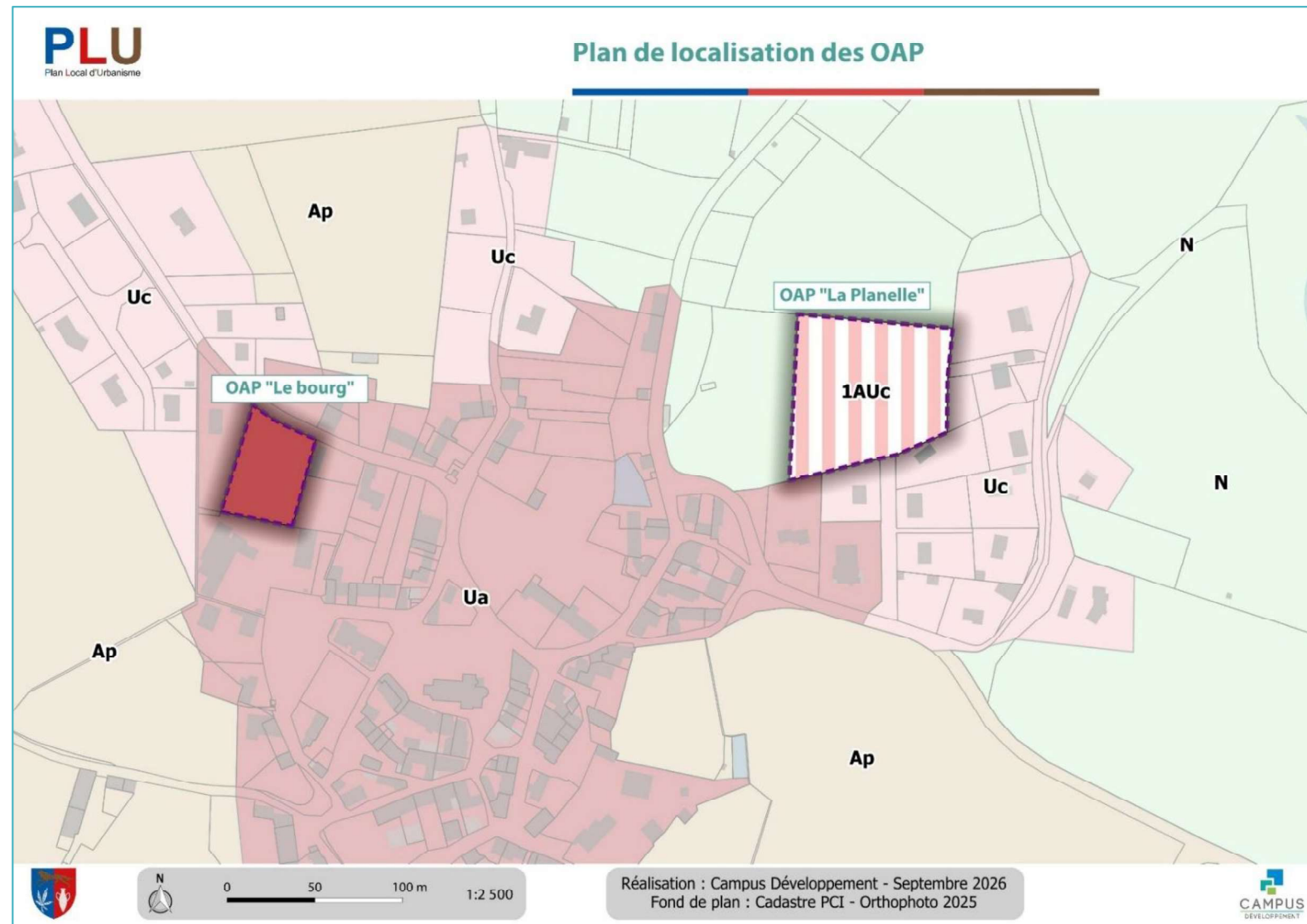


Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle (Changement de destination...)

03 – Présentation des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

□ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

□ La traduction réglementaire est complétée par 2 OAP à vocation d'habitat



❑ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❑ Le secteur de « *La Planelle* » se situe au Nord du quartier pavillonnaire de la Planelle :

- Il s'étend sur une surface de 7 000 m² et correspond à une zone 1AUc.

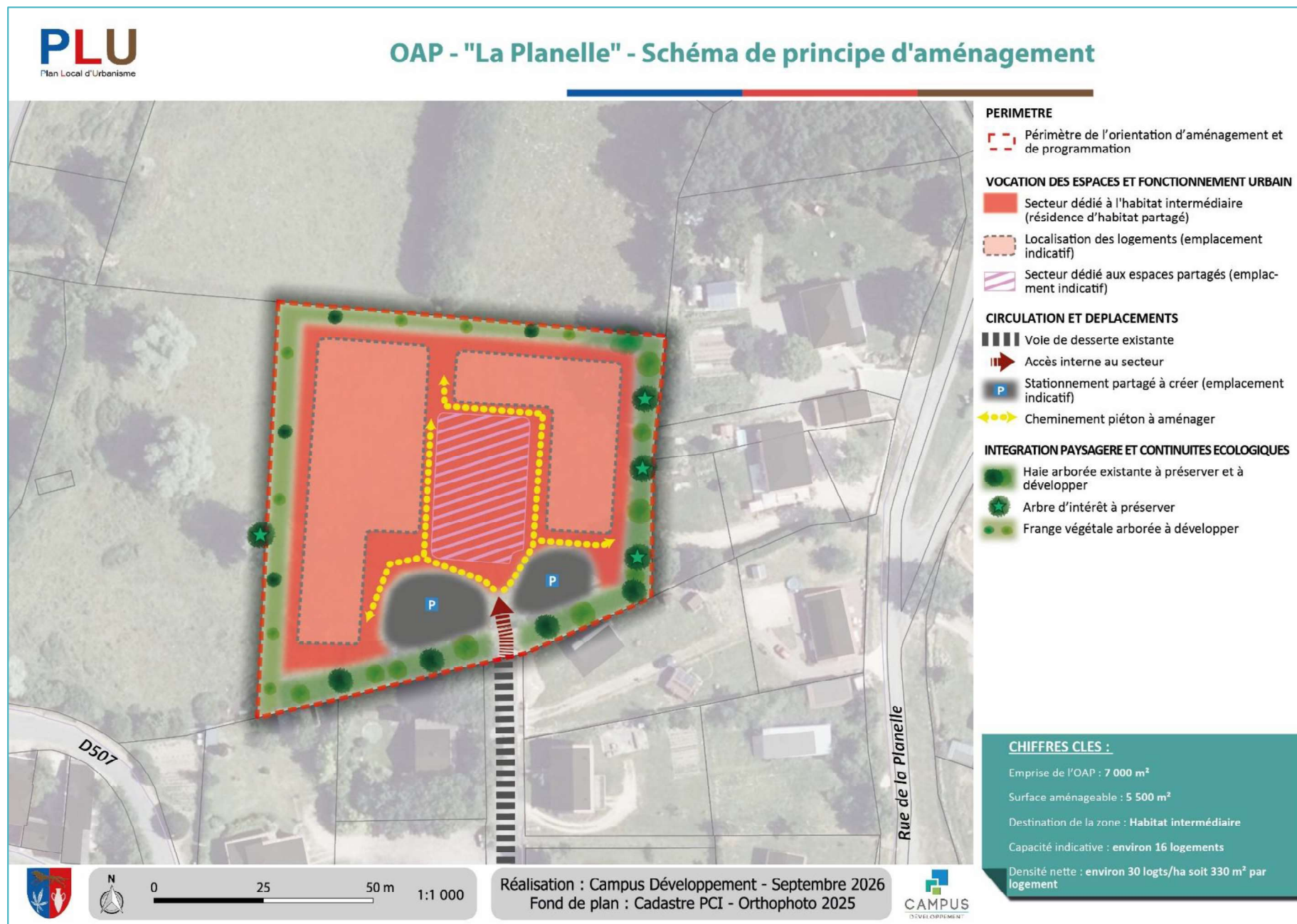
❑ Objectif: Favoriser l'aménagement d'un secteur d'habitat intermédiaire permettant de répondre aux enjeux liés aux parcours résidentiels des personnes âgées

❑ Absence de contraintes d'aménagement et d'enjeux écologiques majeurs



Vue aérienne du secteur "La Planelle" - ©Campus Développement

□ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



❑ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❑ Le secteur « *Le bourg* » se situe au cœur du bourg de Servant :

- Il s'étend sur une surface de 2 320 m² et se situe en zone Ua.

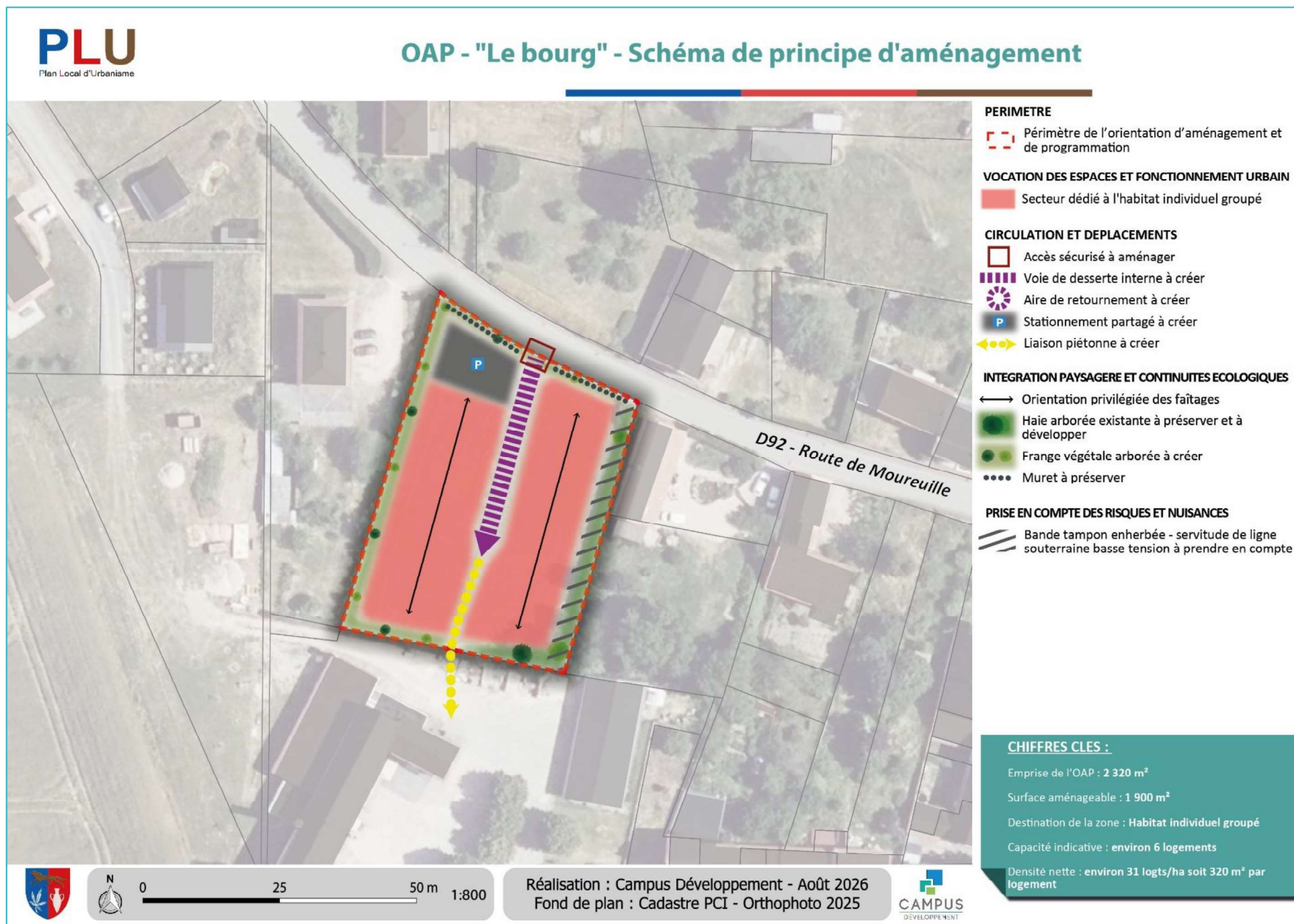
❑ Objectif: Optimiser l'aménagement d'une « dent creuse » en densifiant via une offre d'habitat groupé

❑ Absence de contraintes d'aménagement hormis une servitude liée à une ligne électrique souterraine



Vue aérienne du secteur "Le bourg" - ©Campus Développement

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



04 - Prochaines échéances

DÉMARCHE ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Phase 1

- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'environnement
- Définition des enjeux

1^{er} semestre
2025

Phase 2

- **Elaboration du PADD** – Orientations générales des politiques d'aménagement

2^{ème} semestre
2025

Phase 3

- **Traduction réglementaire du PLU**
 - Définition des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
 - Elaboration du règlement écrit et graphique (plan de zonage)
 - Formalisation du dossier d'arrêt du PLU

1^{er} et 2nd
semestre 2026

Phase 4

- **Depuis l'arrêt à l'approbation du PLU**
 - Consultation des personnes publiques associées
 - Enquête publique
 - Formalisation du dossier d'approbation

*Approbation 4^{ème}
trimestre 2027*

04 – Synthèse des échanges

❑ Synthèse des avis et demandes des PPA :

- Nécessité de justifier l'ambition démographique de la commune, notamment grâce au projet EMILI
- Définir un objectif de 30 % de logements vacants à remettre sur le marché
- Augmenter la densité de logements prévue à 17 logts/ha, en lien avec les objectifs du SCoT
- Justifier la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable à accueillir de nouvelles populations
- Être vigilant quant aux objectifs fixés dans le PADD sur les extensions urbaines en direction du plan d'eau et dans les villages, afin d'être cohérent avec le projet de zonage

❑ La commune prend note des avis et décide de suivre l'objectif de 30 % de logements vacants ainsi que d'augmenter la densité prévue à environ 15 logements/ha, en indiquant que cette densité permet d'être compatible avec le SCoT. La commune explique que les réseaux sont en capacité d'accueillir le développement urbain prévu dans le PADD. Les objectifs du PADD le nécessitant seront reformulés afin que le règlement graphique soit compatible avec celui-ci.

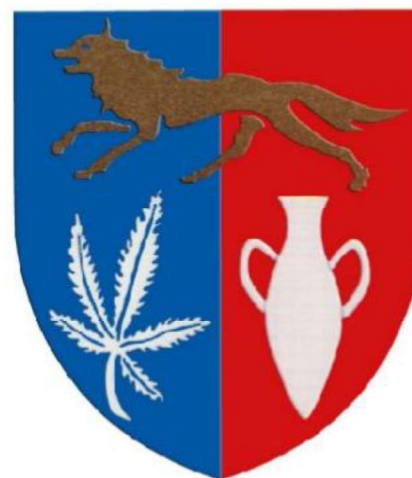
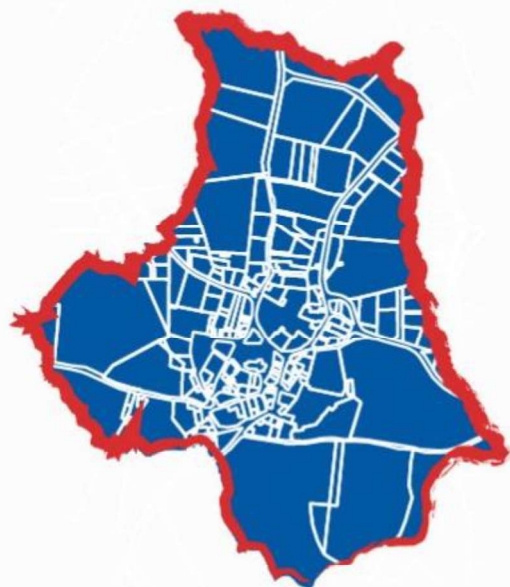
❑ Synthèse des avis et demandes des PPA :

- Aucune remarque particulière n'est formulée sur les zones U et 1AU
- Les zones A sont correctement dimensionnées et permettent le développement des exploitations tout en préservant les terres agricoles
- Les zones N et Np sont cohérentes et permettent de préserver le territoire au vu des enjeux environnementaux
- Aucune remarque particulière n'est formulée sur les prescriptions particulières
- L'Etat indique qu'un STECAL Nt peut effectivement être créé au bord de la Sioule sur la parcelle ZX82 pour garantir le développement des activités touristiques présentes
- OAP Le bourg : le CAUE s'interroge sur la pertinence de créer une voie traversante à la place de la voie en impasse prévue.

❑ La commune prend note des avis et indique qu'un STECAL Nt sera créé en bord de la Sioule sur une partie de la parcelle ZX82. Pour l'OAP du bourg, la commune privilégie plutôt une voie en impasse dans la mesure où une voie traversante déboucherait devant la salle des fêtes, au sein d'espaces publics piétons, puis sur une voie communale étroite inadaptée à des flux de circulation.

PLU

Plan Local d'Urbanisme



SERVANT