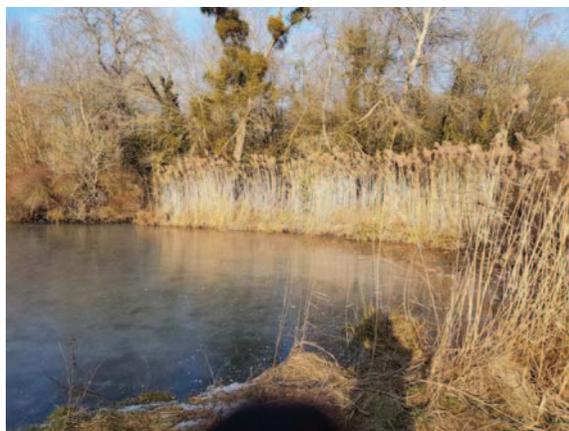


Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de SERVON

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel

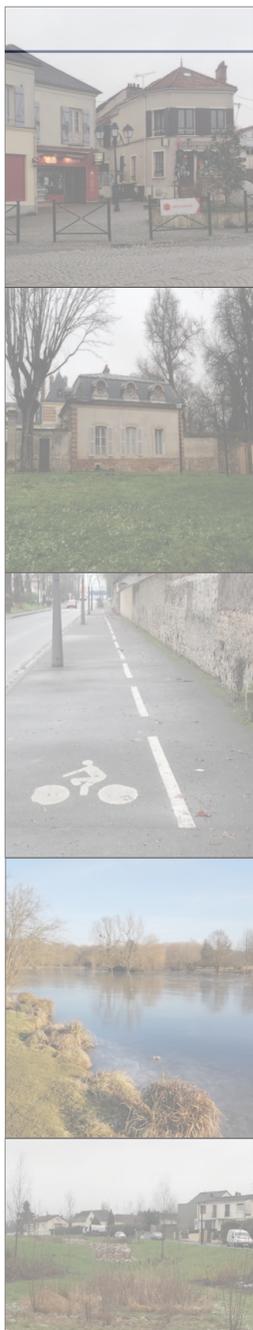
77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : contact@ingespaces.fr

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----------|
| I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ | 4 |
| <i>A. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION</i> | <i>4</i> |
| <i>B. DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION</i> | <i>5</i> |
| <i>C. PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</i> | <i>5</i> |
| <i>D. GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE</i> | <i>5</i> |
| II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN | 6 |
| <i>A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE</i> | <i>6</i> |
| <i>B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</i> | <i>7</i> |
| III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL | 8 |
| <i>A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS</i> | <i>8</i> |
| <i>B. MAINTENIR LES TRAMES VERTE ET BLEUE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</i> | <i>8</i> |



PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, quatre orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un développement urbain mesuré et de qualité
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Ces orientations seront mises en œuvre, dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ



Le bourg de Servon s'inscrit dans un environnement diversifié, entre la vallée du Réveillon et les plateaux agricoles. Il est donc important de préserver les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements et d'emplois et de permettre un accroissement mesuré du niveau de population, la commune envisage ainsi prioritairement une densification mesurée des espaces urbains existants, mais aussi une extension mesurée de son tissu.

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE

L'objectif démographique communal à l'horizon 2040 se situe autour de 3700 habitants environ, soit 0,6 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. L'atteinte de cet objectif nécessite la création d'environ 220 logements à l'horizon 2040.

A. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION

1. Consolider les entités urbaines à vocation d'habitat en front de rue

Depuis les années 60, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles et naturels. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2040, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'atteinte de cet objectif passe principalement par la construction de logements au sein du bourg : 123 logements ont été autorisés depuis 2020 au sein de l'entité urbaine dont 96 logements sur l'ancien site «WEBER». La commune souhaite poursuivre une densification mesurée avec la création d'une quarantaine de logements à l'horizon 2040.

Cependant, la commune souhaite limiter l'imperméabilisation des parcelles, préserver les espaces naturels de jardin et favoriser le maintien d'espaces de respiration à l'intérieur du tissu bâti (cœurs d'îlot). Cela conduit à limiter la densification anarchique du tissu (en double rideau) ce qui permet également d'éviter les dysfonctionnements en matière de circulation et de stationnement.

2. Permettre une extension modérée à vocation d'habitat pour répondre aux objectifs réglementaire de mixité sociale

La commune de Servon est soumise au respect de l'objectif réglementaire de mixité sociale, soit un taux de 25% de logements aidés au sein du parc des résidences principales. Dans les zones à vocation d'habitat, l'ensemble des opérations devront participer à l'atteinte de cet objectif.

En outre, afin de tendre vers l'objectif de 25% de logements aidés, la commune souhaite réaliser une extension de l'urbanisation, d'une superficie d'environ 1 ha, pour la réalisation de logements aidés.

Cette extension représente un potentiel global d'environ 60 logements.

B. DÉVELOPPER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS, DE COMMERCE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

1. Développer l'offre d'équipements, de commerces et services de proximité en adéquation avec le développement démographique envisagé

L'offre en équipements doit être maintenue et développée sur Servon afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir. Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'espace de centralité regroupant l'essentiel des équipements dont l'espace de loisirs du parc de la Roseraie et les commerces de proximité.

Il s'agira également de préserver les espaces dévolus au golf de Lésigny présents sur le territoire communal.

En complément, il s'agit d'accroître les capacités d'accueil des élèves avec la création d'un nouveau groupe scolaire et d'une structure pour la petite enfance.

2. Pérenniser le niveau d'accès aux communications numériques

La commune souhaite maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir.

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement doivent prévoir la mise en place de réseaux permettant un accès efficace aux communications numériques pour l'ensemble des usagers. La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.

C. PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'activité économique de Servon constitue un support important de la richesse locale en même temps qu'elle pourvoit un nombre important d'emplois pour les actifs du bassin de vie. L'objectif est de pérenniser l'emploi local afin de limiter les déplacements domicile-travail.

Il s'agira donc de conforter :

- les commerces et activités artisanales diffuses sur le territoire.
- les zones d'activités économiques existantes, situées de part et d'autre de la RN19, et de les optimiser.
- l'activité agricole qui est également essentielle au maintien des emplois locaux et de l'activité économique locale.

D. GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

1. Optimiser les réseaux d'énergie et promouvoir les énergies renouvelables

La Municipalité souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment en :

- permettant le développement de construction peu consommatrice d'énergie fossile (architecture bioclimatique),
- réduisant les besoins énergétiques de la commune (isolation des bâtiments, réduction de la consommation énergétique des bâtiments publics...)
- favorisant la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux tout en préservant la qualité du cadre de vie et des paysages.

2. Préserver la ressource en eau

La commune entend participer à l'amélioration globale de la qualité de l'eau en limitant notamment les eaux de ruissellement. Pour cela, elle promeut l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de tels dispositifs permet également une gestion économe de la ressource.

3. Améliorer la gestion des déchets sur le territoire

Afin d'améliorer la gestion des déchets sur le territoire, la municipalité souhaite redéfinir les concessions liées aux différents dépôts de déchets présents sur le territoire.

4. Prendre en compte les risques et les nuisances dans le cadre du développement urbain

Les risques naturels, technologiques et les nuisances sont à prendre en compte sur le territoire communal, notamment dans le cadre du développement urbain :

- Le risque d'inondation liée au Réveillon,
- L'aléa retrait-gonflement des sols argileux,
- La pollution des sols,
- Les nuisances sonores dues aux infrastructures de transport terrestres et aériens.
- les risques de pollution de l'air liés à l'augmentation du trafic aérien et terrestre.

II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

1. Préserver l'identité patrimoniale de Servon

Le centre bourg de Servon est l'espace symbolisant l'image de la commune. Il est marqué par un tissu ancien comportant des bâtiments d'intérêt patrimonial. Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de bourg rural et de maintenir une bonne structuration spatiale à l'espace central de Servon.

Pour préserver l'identité de Servon et son cadre de vie, il conviendra tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Il convient également de protéger les éléments d'intérêt historique notamment l'église et le château.

2. Améliorer la qualité des entrées de ville

Les entrées de ville concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver ou améliorer leur qualité. A Servon, les entrées Nord et Est sont de bonne qualité paysagère. Agrémentées de végétation, elles bénéficient d'un aménagement favorisant une transition agréable entre les espaces ouverts et naturels du territoire et l'espace urbanisé.

En revanche, les entrées au droit de la RN 19 méritent un meilleur traitement urbain, architectural et paysager ainsi qu'une réduction de l'impact publicitaire pour en améliorer l'image.

3. Maintenir la perspective visuelle remarquable

Il convient de préserver la perception visuelle existante sur les espaces ouverts que sont la vallée du Réveillon, la zone des étangs ainsi que sur les bâtiments remarquables et ouvrages de caractère, indispensables au maintien de la qualité paysagère. En outre, il convient de maintenir la perspective depuis l'avenue Pierre Guérin vers la maison de maître située au 47 rue de la République.



B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie. De plus, afin de favoriser l'utilisation de voitures électriques, la mise en place de bornes de recharge sera imposée aux constructeurs de logements collectifs, conformément au plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Pour favoriser les modes de déplacement alternatifs, il convient notamment de :

- Renforcer la desserte en transport en commun en travaillant avec les services compétent en la matière. La requalification en boulevard urbain de la RN 19, avec la création d'un transport en commun en site propre permettra de développer ce mode de déplacement alternatif pour les Servonnais, et de faciliter le rabattement vers la gare de Boissy Saint Léger.
- Préserver les liaisons douces structurantes présentes sur le territoire. Elles permettent de se déplacer à pied au sein du bourg et de rejoindre les équipements et les commerces, notamment vers le collège de Lésigny. Elles offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenades à la découverte du paysage et du patrimoine local (châteaux, zone des étangs,...).
- Envisager un chemin de randonnée entre la route de Choigny et les étangs.
- Dès que possible, compléter ce maillage doux avec la création de nouvelles liaisons douces dans le cadre des projets d'aménagement.

2. Profiter de la déviation de la RN 19 pour requalifier cet axe en boulevard urbain

La déviation de la RN 19, projet supra-communal affiché au SDRIF, serait l'occasion de requalifier cet axe en boulevard urbain et de créer un transport en commun en site propre ainsi que de vraies liaisons douces. Cela permettrait d'améliorer grandement l'image de cette traversée d'agglomération aujourd'hui dénaturée à la fois par le trafic important mais aussi par la publicité. Si ce projet voit le jour, cela permettra également de mieux lier le bourg de Servon avec les zones d'activités à vocation notamment commerciale et de loisirs (restaurants, supermarchés, cinéma...).

3. Prendre en compte le réseau viaire et l'aménager au regard des besoins

Une quantification du trafic sur les principaux axes de la ville doit être mise en place afin d'aider à déterminer les zones urbanisables. Pour fluidifier le trafic, la création d'une nouvelle entrée de ville supplémentaire est envisagée.

Enfin, la Municipalité envisage à moyen / long terme d'aménager le carrefour des rues de Villemenon, Lésigny et Hyverneaux, afin d'améliorer la sécurité et les déplacements doux à cette intersection.

4. Adapter l'offre de stationnement aux besoins des habitants

La commune souhaite adapter l'offre de stationnement sur l'ensemble du territoire, afin de limiter le stationnement anarchique et de permettre une bonne desserte des équipements, commerces et activités.



III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement de l'habitat prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, en front de rue (occupation des espaces interstitiels, réhabilitation de bâti...).

Cependant, le développement envisagé par la Municipalité nécessite de mobiliser environ 1 ha d'espace agricole pour le développement de l'habitat afin de répondre à l'objectif réglementaire de mixité sociale.



B. MAINTENIR LES TRAMES VERTE ET BLEUE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trames verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

Ces trames ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames identifiées sur son territoire.

1. Préserver et conforter les continuités écologiques

Il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité.

Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Préserver le corridor situé aux abords du chemin des Roses, reconnu comme un espace naturel sensible,
- Valoriser et protéger le Réveillon et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique,
- Renforcer les berges des étangs et du Réveillon.

2. Préserver et renforcer les éléments constitutifs des trames vertes et bleue

La trame verte est constituée des éléments que sont les espaces boisés, les alignements d'arbres et les espaces paysagers que représentent le parc de la Rose-raie, le golf, les parcs des châteaux...

La trame bleue est quant à elle constituée des éléments d'eau présents sur la commune dont le Réveillon et sa ripisylve, les étangs, les mares ainsi que les zones humides.

Tous ces éléments ont permis de définir des continuités écologiques permettant notamment le déplacement de la faune et la reproduction de la flore. Outre leur fonctionnalité écologique, ces éléments confèrent aussi une identité paysagère particulière à la commune, c'est pourquoi il convient de les protéger.

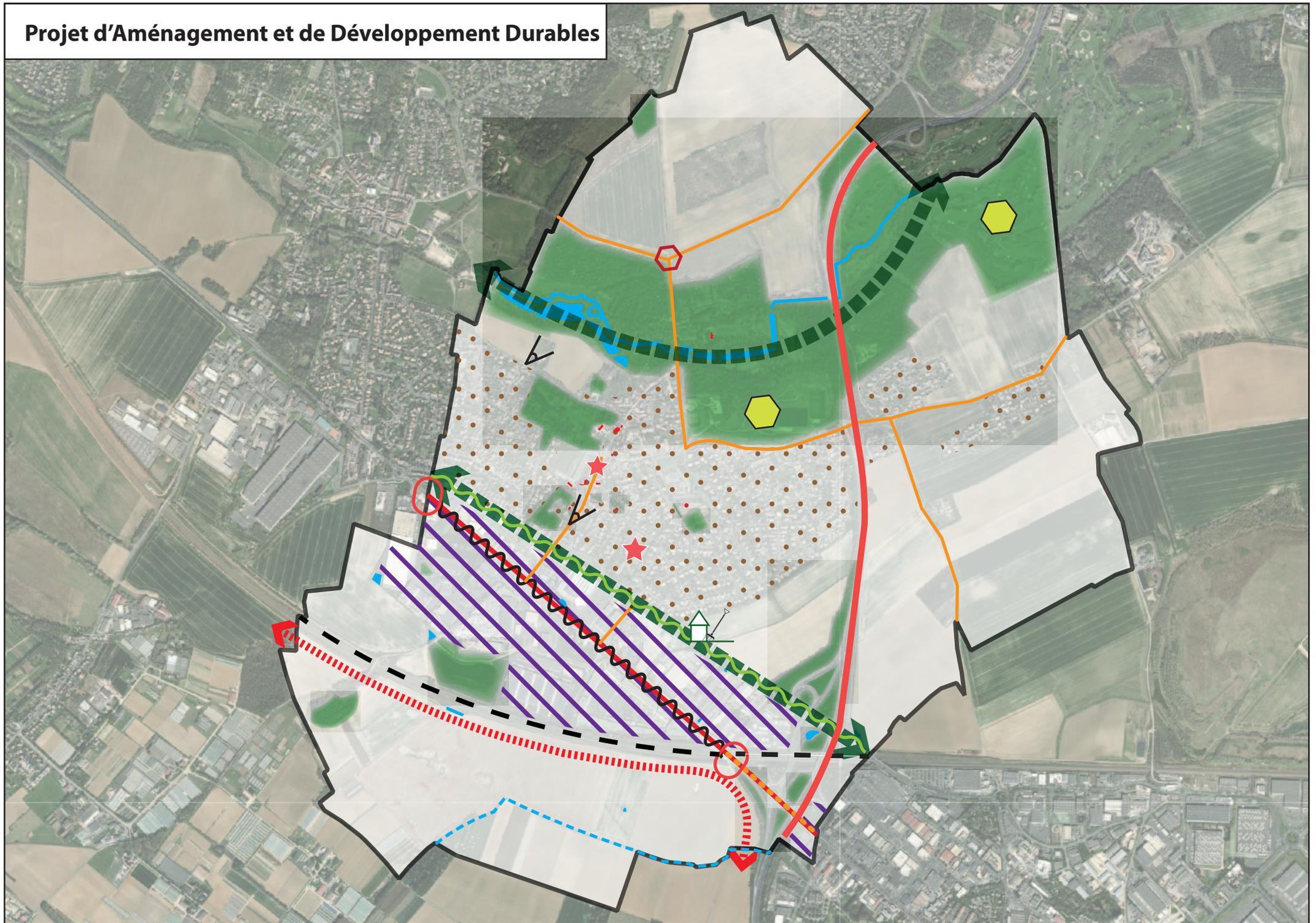
Enfin, la municipalité souhaite développer les espaces dédiés à la nature et à la biodiversité avec la création de jardins familiaux.

3. Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement

La poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner des formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Pour ce faire, il convient d'assurer un traitement paysager des futures franges urbaines, en particulier au droit de l'extension urbaine à l'Est du bourg.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET DE QUALITÉ

-  Consolider les entités urbaines à vocation d'habitat en front de rue pour préserver les cœurs d'îlots
-  Développer l'offre d'équipements, de commerces de proximité et de services afin de répondre aux besoins de la population
-  Maintenir les espaces de loisirs
-  Conforter et optimiser la zone d'activités et le centre commercial existants

Prendre en compte les nuisances sonores

-  La RN19
-  La N104
-  La voie ferrée

II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

-  Préserver le patrimoine bâti remarquable
-  Maintenir les perspectives visuelles remarquables
-  Envisager une requalification de la RN 19 en boulevard urbain pour améliorer la qualité paysagère et favoriser l'usage des modes doux (accueil d'un transport en commun, orientation supracommunale)
-  Permettre la future déviation de la RN19 (orientation supracommunale)
-  Carrefour à aménager pour améliorer la sécurité
-  Améliorer la qualité des entrées de ville
-  Piste cyclable existante à préserver
-  Piste cyclable en projet (orientation supracommunale)

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

-  Préserver les continuités écologiques
-  Préserver l'Espace Naturel Sensible du Chemin des Roses
-  Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue
-  Préserver les éléments constitutifs de la trame verte
-  Créer des jardins familiaux