

# Plan Local d'Urbanisme

# SERVON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 juin 2001 arrêtée le : 26 juin 2003	prescrite le : 15 mars 2007
approuvée le : 19 mars 2004	arrêtée le : 7 juin 2012
modifiée les : 23 juin 2005 18 octobre 2007 - 19 mai 2011	approuvée le :
révision simplifiée le : 18 septembre 2008	modifiée le :
révision simplifiée le : 17 septembre 2009	mise à jour le :
révision simplifiée le : 16 septembre 2010	



PIECE N° 2.2

**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

VU pour être annexé à la délibération du :  
7 juin 2012

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

hôtel entreprises, rue Monclavaux 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
SERVON**

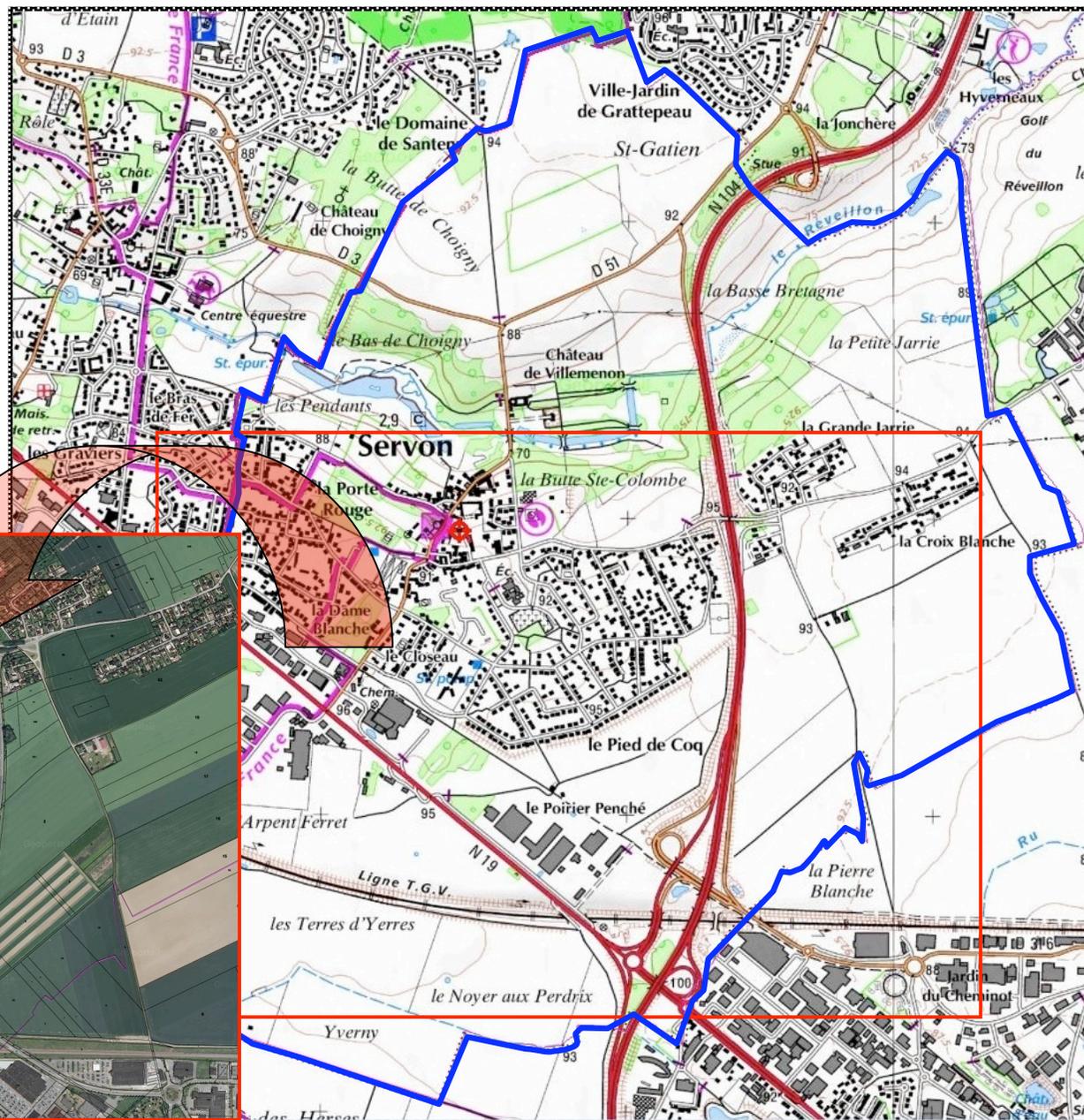
---

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

**Périmètre communal (carte IGN au 1/ 50 000)**

***Orientations pour l'avenir  
de la commune***



## LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### SOMMAIRE



-	Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme.....	3
-	Caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme à Servon.....	4
-	L'urbanisme de Servon .....	4
-	Caractéristiques en termes de développement et de démographie .....	5
-	Carte de l'occupation des sols .....	6
•	<b><u>Article L123-1-3 (différé) Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)</u></b>	
	Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
-	d'aménagement : .....	8
-	d'équipement : .....	10
-	d'urbanisme : .....	12
-	de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : .....	16
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques : .....	19
	Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l'habitat : .....	20
-	les transports et les déplacements : .....	22
-	le développement des communications numériques : .....	24
-	l'équipement commercial : .....	25
-	le développement économique et les loisirs : .....	26
	retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	
	Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ....	27
	Exposé succinct des orientations du projet d'aménagement et de développement durables. ....	28

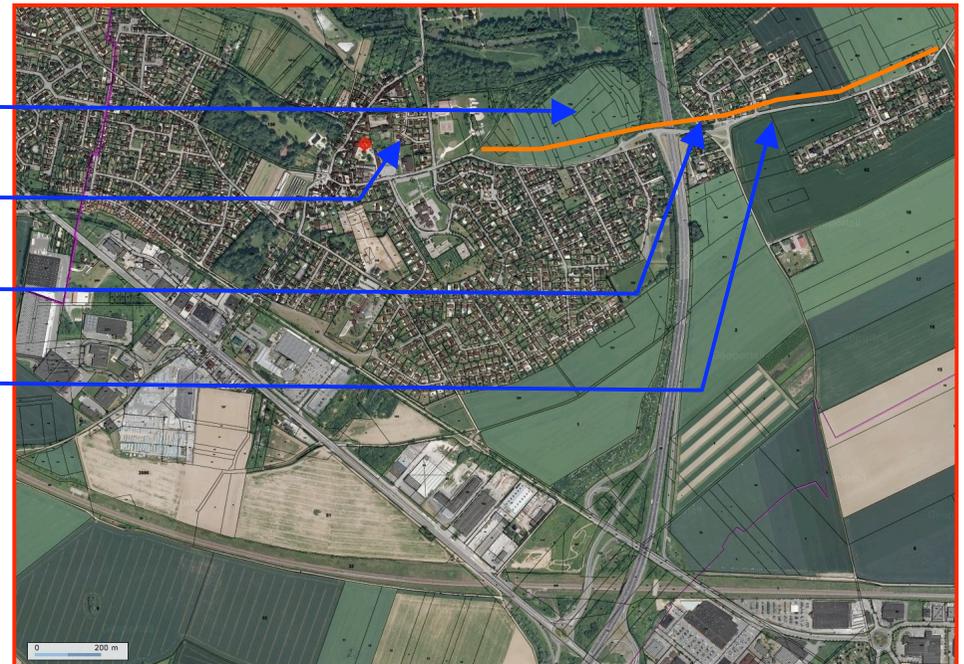
\*

\*            \*

- **Rappel des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme (délibération du 15 mars 2007) :**
  - Divers **ajustements réglementaires** : les accès, le **minimum parcellaire**, les règles d'implantation, d'emprise au sol, de stationnement, de coefficient d'occupation des sols, etc.
  - Des **changements de zonage**, ouverture à l'urbanisation de la zone AU 2 (réalisée), la protection des espaces naturels et l'extension de l'urbanisation. **Ceux-ci concernent :**
    - Le classement de la Butte Sainte Colombe en zone d'équipements sportifs et de loisirs. Il permettra d'envisager à terme un nouvel usage pour les terrains de football actuels.
    - Les liaisons douces. Deux projets de pistes cyclables sont pris en compte : celui qui concerne l'itinéraire Santeny – Servon – Lésigny et celui qui relie Servon à Férolles-Atilly. Ils nécessitent l'inscription d'un emplacement réservé de 10 mètres de large le long des routes concernées.
    - Le PRIF (périmètre régional d'intervention foncière) et la Forêt de Protection. Le premier concerne la délégation d'un droit de préemption au Conseil Régional, le second représente une servitude d'utilité publique. Les périmètres ont été déterminés. La zone de non aedificandi 50 mètres du bois Notre-Dame - sera prise en compte.
    - Mise en cohérence avec le SCOT et le SDRIF. Ceci concerne en particulier le classement de la Butte Sainte-Colombe. et l'urbanisation des zones agricoles interstitielles entre la Jarrie et la Croix Blanche. Intégrer la réflexion sur l'élargissement de la Francilienne et donc sur la reconstruction du pont route de Férolles.
    - La « ferme Bombon » : La *boîte à outil* du P.L.U permet (au choix) de réaliser un plan de masse, d'inscrire un emplacement réservé pour une typologie de logements déterminée, et d'imposer des règles concernant la préservation du patrimoine architectural.
    - Emplacements réservés : au carrefour des rues du Pâtis/Férolles/Butte aux Bergers/Poste (réalisé), au carrefour de la route de Servon à Lésigny, avec la route de Santeny, etc.

- **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

1. Classement de la Butte Sainte-Colombe : .....
2. Devenir de la Ferme Bombon : .....
3. Création de circulations douces : .....
4. Urbanisation des zones agricoles interstitielles Jarrie - Croix Blanche :



## CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A SERVON

-----

### A - L'urbanisme de Servon se caractérise par :

- **Une « trame verte » omniprésente**, représentée par les espaces cultivés (395 ha), les parcs publics de la vallée du Réveillon et les ripisylves (22 ha), les forêts et boisements des coteaux et du plateau, avec 50 ha, sur un total de 740.
  - **Enjeu identifié : préserver ces caractéristiques, préserver et valoriser les espaces naturels.**
- **Une « trame résidentielle » à densité végétale variable**, représentée par les quartiers d'habitat individuel (≈ 97 % du tissu construit hors ZAE et emprises techniques), qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère globale.
  - **Enjeu identifié : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les coeurs d'îlots et le fonctionnement urbain.**
- **Des coupures dans l'urbanisation** : représentées par des espaces naturels interstitiels (les parcs de châteaux et espaces publics), lesquels ponctuent une ville très circonscrite dans son urbanisation (par les infrastructures de transport), mais qui comporte toutefois des quartiers excentrés (la Jarrie et la Croix Blanche).
  - **Enjeu identifié : préserver les cœurs verts ; renforcer et sécuriser les liaisons inter-quartiers.**
- **Une trame bleue qui traverse le territoire** : avec principalement le Réveillon et les plans d'eau qui lui sont associés.
  - **Enjeu identifié : valoriser et protéger les berges et leurs espaces associés, pour préserver le fonctionnement hydrologique (et la valeur biologique).**
- **Des éléments de développement économique** : la composition du tissu construit en plusieurs sites, comme les dimensions du centre ancien, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité forte, mais sa situation (avec la RN 19 et la proximité de la Francilienne) favorise davantage un développement sous forme de parcs d'activités.
  - **Enjeu identifié : renforcer le rôle économique du village par d'autres implantations ; faciliter le développement des entreprises existantes ; développer la centralité commerciale et de services du centre ancien.**
- **Une accessibilité routière « forte »**, mais qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par la RN 19 (et la RN 104), avec un réseau communal complexe, souvent étroit et parfois en pente élevée.
  - **Enjeu identifié : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité.**

## **B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie :**

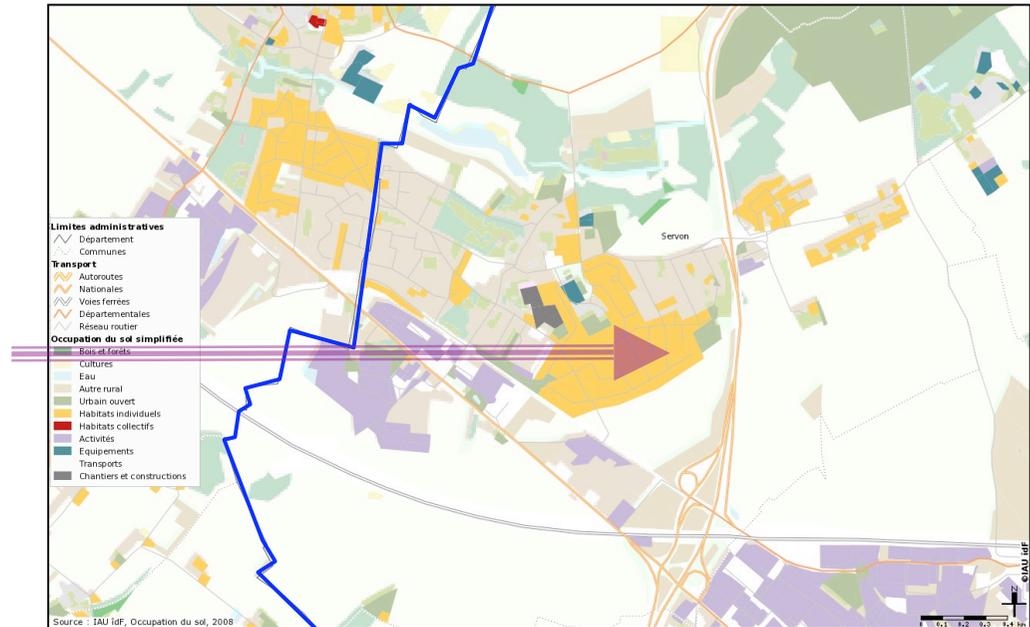
- On observera que la densité de population (données 2008) s'élève à 2 910 habitants / 95 ha (logements) = **30,6 habitants/ha**, et la densité en logements à 1 103 / 95 ha = **11,6 logements / ha**.

- Le « tissu urbain construit » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est étendu de **44 hectares entre 1982 et 2008** (soit 1,7 ha par an), pour l'habitat et les équipements. Les activités économiques et industrielles représentent 12,39 ha, les entrepôts 4,13 ha et les commerces 6,83 ha (soit 23,35 ha en tout et 0,90 ha par an).

- **On constate que depuis 1990, l'espace construit de Servon s'est étendu principalement dans l'emprise de la ZAC de la Butte au Berger, les espaces interstitiels du village et des hameaux.**

**Les espaces mobilisables sont donc dorénavant situés principalement en périphérie du site construit.**

- La démographie actuelle résulte essentiellement **d'un excédent migratoire** (de 1975 à 1999), que l'on peut observer sur la totalité de cette longue période (mais cette situation s'inverse depuis, dans un contexte de quasi-stagnation démographique).



**Il faut donc noter la reprise du solde naturel dans l'augmentation de la population, depuis 1999, mais aussi que la population s'est accrue de moins de 5 % entre 1999 et 2008.**

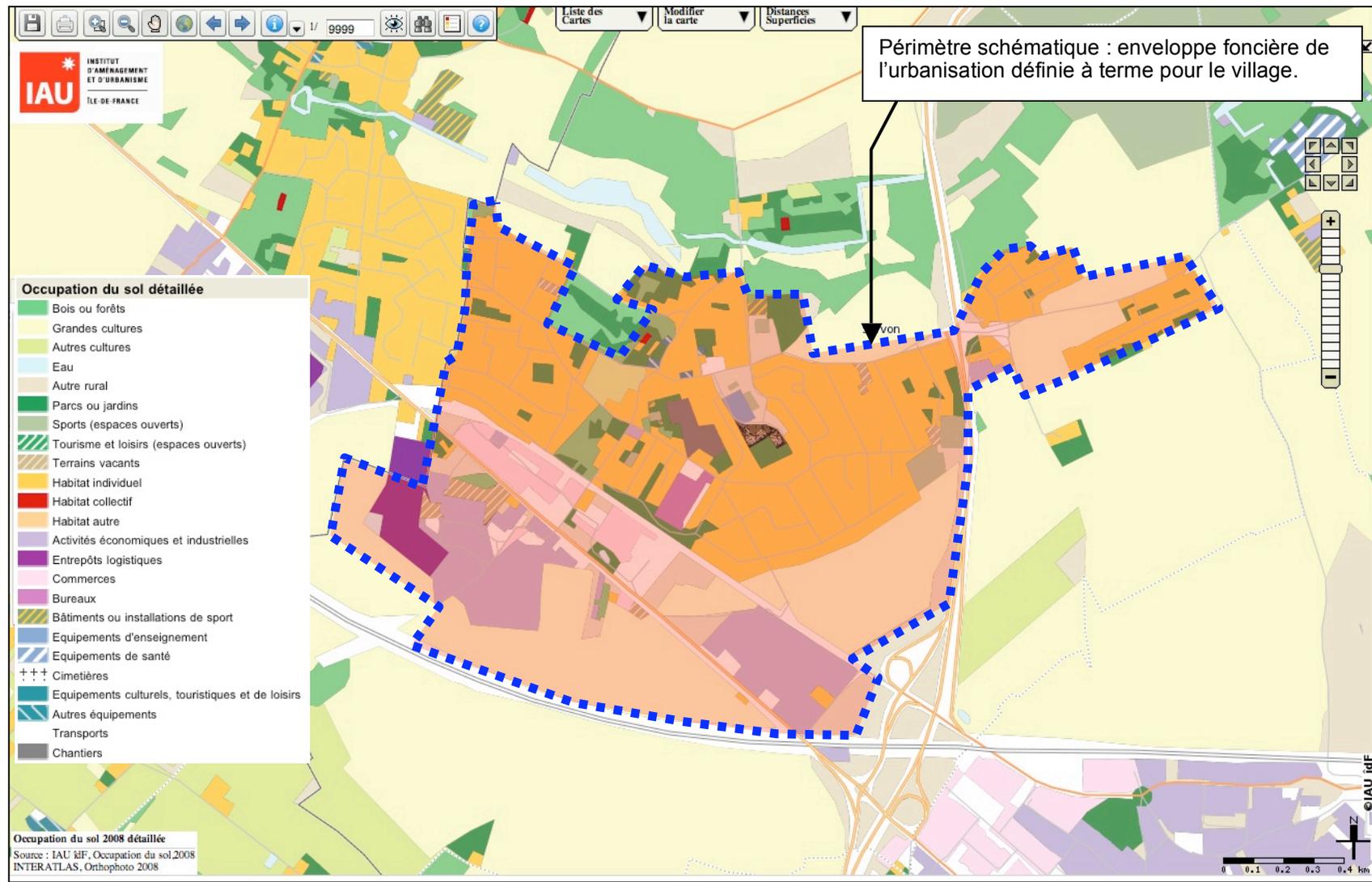
Les moins de 20 ans représentent, en 2008, environ 28 % de la population (contre 34 % en 1975). **Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un apport migratoire qui diminue (puis qui s'annule en 2008) et d'un solde naturel faible, depuis 1968.**

**Jusqu'en 2008, les évolutions sont aussi marquées par une augmentation régulière des 40 à 59 ans** (25 % en 1975, 32 % en 1999, environ 31 % en 2008), signe d'un retard dans l'âge d'accession à la propriété (renchérissement du coût des maisons).

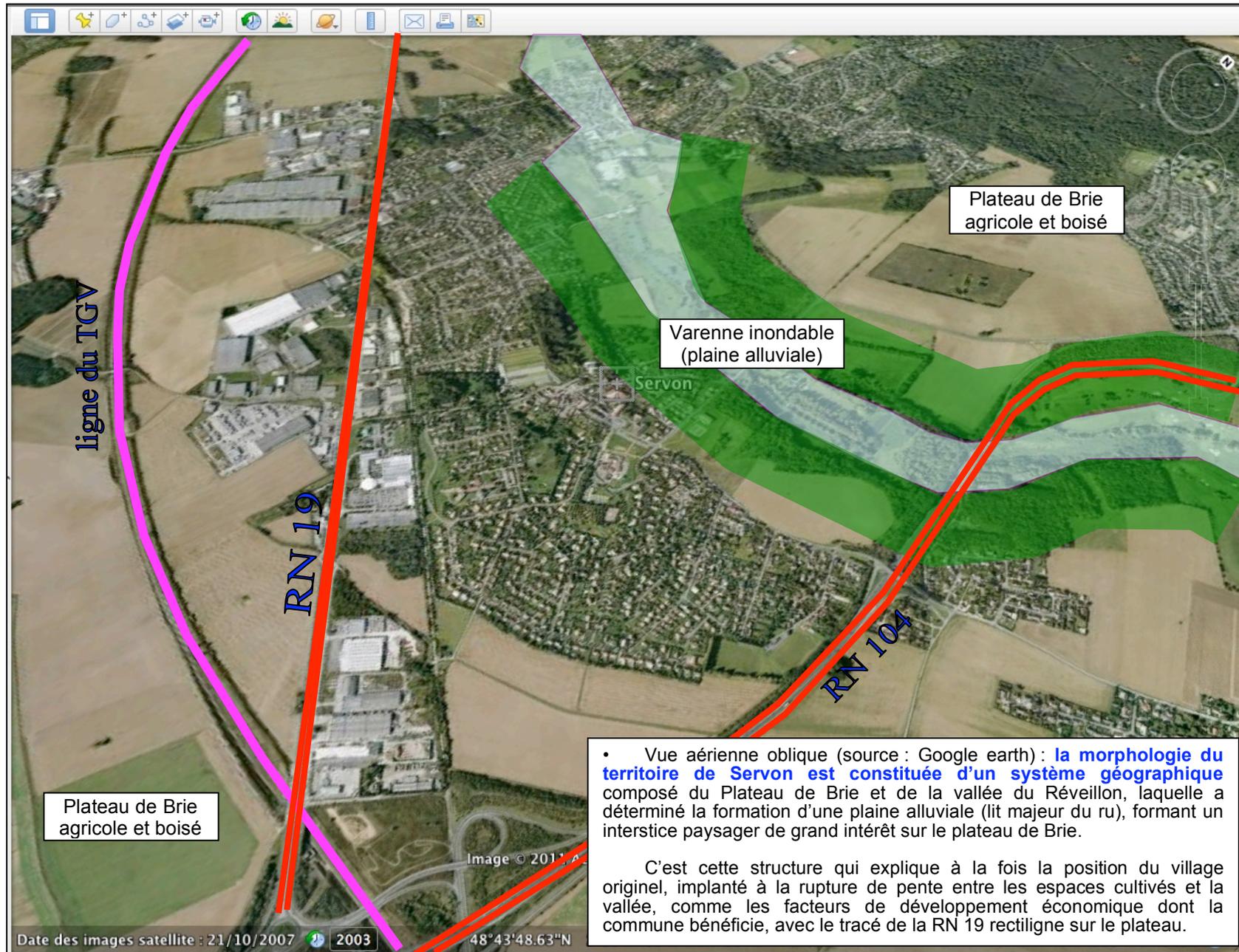
On notera que, sur 33 ans, l'évolution a été de 1 747 / 686 résidences principales = **2,55 habitants par logement nouveau** (chiffre qui traduit une décohabitation persistante, le taux d'occupation des ménages passant de 3,16 à 2,76 habitants par logement de 1975 à 2008).

En termes de composition du parc de logements, on observe en 2008 une forte dominante de maisons individuelles (95 % de l'ensemble des logements, selon l'enquête du recensement 2008). En ce qui concerne les résidences principales – et en 2008, on peut aussi relever un pourcentage de logements locatifs assez comparable à celui des communes rurales (9,7%) et une proportion extrêmement élevée de logements de 5 pièces et plus (65 %).

- **Carte de l'occupation des sols (source IAU Rif).**



- **Observation générale quant aux enjeux du plan local d'urbanisme : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements - activités.**



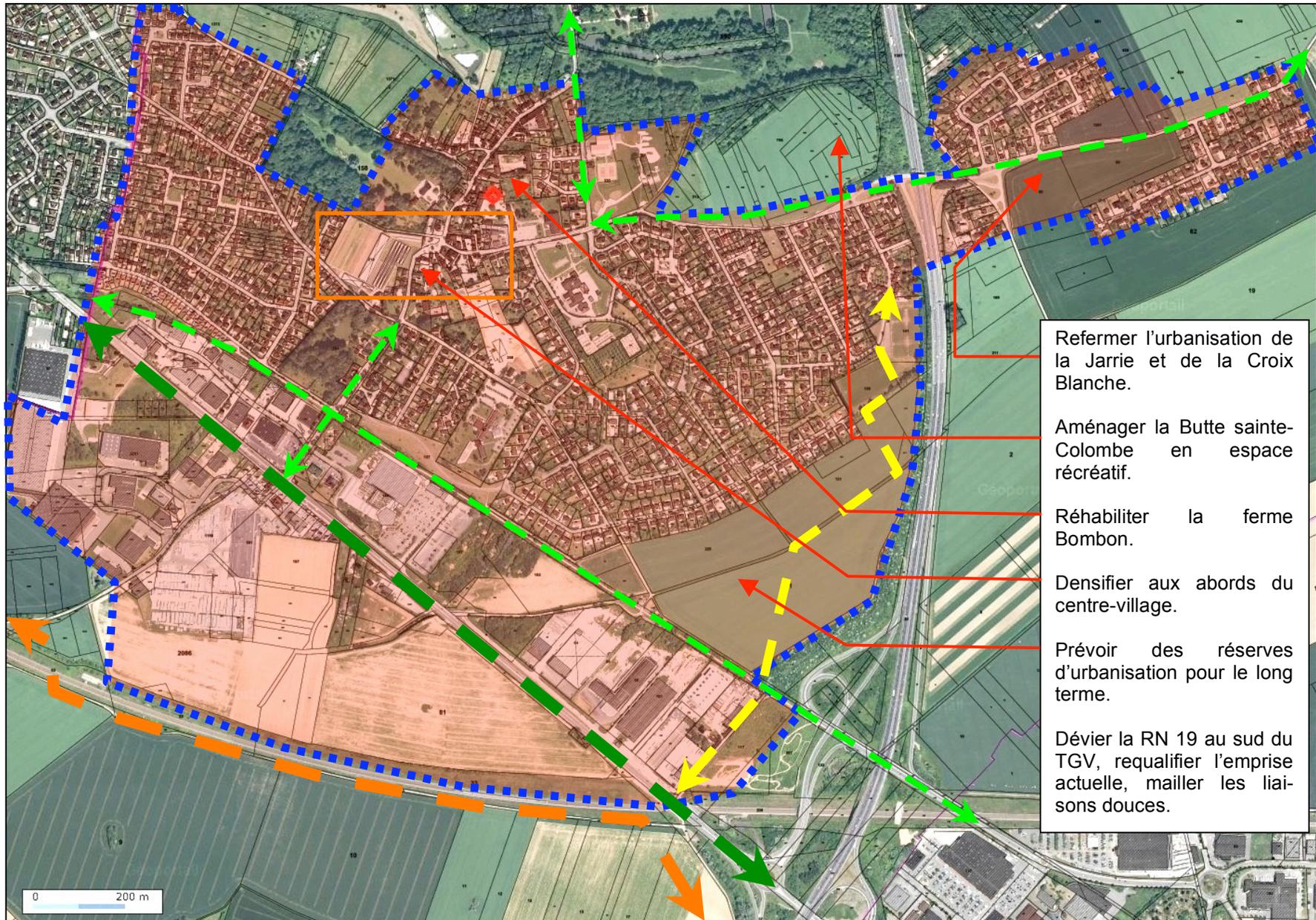
## PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

### 1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat :** (Les causes)
- Des avantages comparatifs :
  - **Une attractivité du territoire :** richesse et diversité de son site naturel (vallée, boisements). Une attractivité liée aussi à la desserte routière, ainsi qu'à la proximité d'une ville-centre (Brie-Comte-Robert) et de Paris (plus généralement : de l'agglomération parisienne).
  - Un site naturel « puissant », avec une vallée très paysagée, **et un potentiel de développement touristique :** plans d'eau, proximité du Bois Notre-Dame.
  - **Un potentiel élevé de développement industriel, artisanal et commercial** (en appui de la RN 19).
  - Un cadre de développement, pour l'organisation de l'action publique, défini dans le **Schéma de Cohérence Territoriale** de la Frange Ouest.
- Des facteurs limitants :
  - Un site globalement contraint, en termes d'aménagement : l'espace urbanisable est circonscrit par la vallée du Réveillon, la RN 104 et la ligne TGV.
  - Principalement : une carence en matière de transports en commun et (ou) de rabattement sur les gares.
  - Une gestion de la circulation et du stationnement qui doit être adaptée à une voirie étroite (au moins dans le tissu ancien).
- **Impacts :** (Les effets)
  - Un réel potentiel de développement, mais qui est contrarié par les données du site et nécessitera une action volontariste pour optimiser l'usage du foncier.
  - Une attractivité *sélective*, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du bassin d'emplois.
- **Objectifs :** (La politique à mener) (*cadre de vie bâti*)
  - Aménager les entrées de ville de la RN 19 : dévier la RN 19 au sud du TGV et aménager l'emprise actuelle en boulevard urbain.*
  - Aménager l'entrée du village route de Férolles et de Villemenon. Achever le parc de la Butte Sainte-Colombe (projet communautaire).*
  - Déplacer les terrains de foot et urbaniser le foncier concerné.*
  - Effacer les réseaux aériens. Aménager l'esplanade et restaurer l'église (Saint-Louis - Ste Colombe).*
- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (démarche opérationnelle).

- Le projet de restructuration du village, en termes d'aménagement et d'équipements.



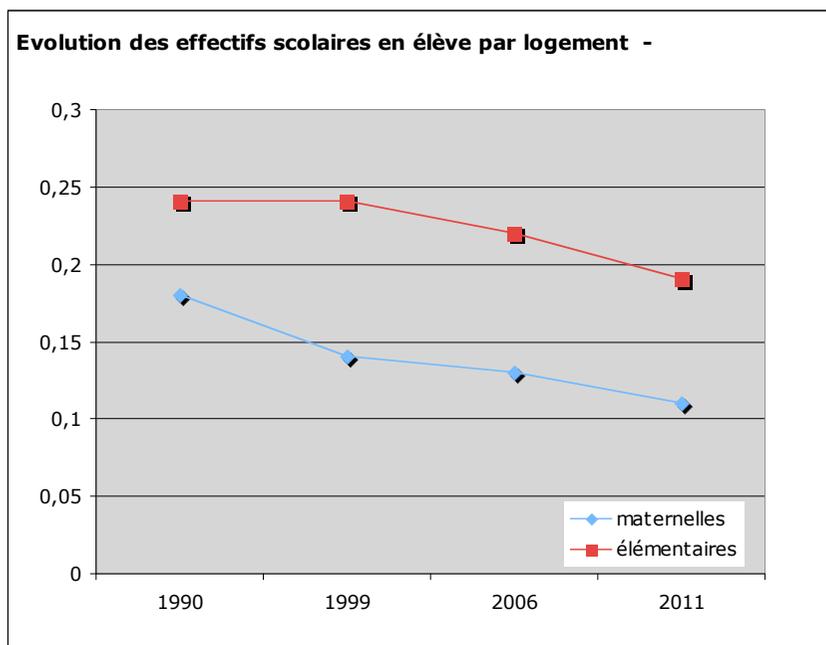
## 1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat :** (Les causes)

Une offre en équipements importante et diversifiée (ci-contre).

Le groupe scolaire communal comprend : cinq classes maternelles, neuf classes primaires et une cantine.

L'évolution des taux de scolarisation est la suivante :



Cette évolution, en valeurs relatives, confirme le constat d'une tendance au vieillissement de la population de Servon : l'augmentation du nombre de logements (plus 476 résidences principales depuis 1990) ne se traduit pas par une stabilité des taux de scolarisation.

- Equipements administratifs :

Mairie : aménagée en 1987 dans les bâtiments d'une ancienne ferme réhabilitée (la Ferme de l'Orme), récente et suffisante. PTT : au droit de l'église, bien située (transfert et aménagement en 1987).

- Equipements culturels :

Eglise : au centre du village ; restauration achevée en 1985. Le cimetière, d'extension récente et suffisante (13 500 m<sup>2</sup>), se retrouve situé dans le centre de l'agglomération, du fait de l'extension des lotissements.

- Equipements socioculturels :

La commune dispose d'un centre associatif et culturel à la Ferme de l'Orme (710 m<sup>2</sup> + 140 m<sup>2</sup>), ainsi que d'une salle polyvalente de 700 m<sup>2</sup>. Elle possède aussi une école de musique et une bibliothèque.

- Equipements de santé :

La commune a récemment accueilli une maison médicale. Elle dispose également :

- d'une pharmacie,
- de trois médecins,
- d'infirmières,
- d'un dentiste,
- d'un orthophoniste,
- d'un masseur kinésithérapeute et d'un pédicure.

- Equipements divers :

Espaces verts : des promenades et des étangs ont été aménagés le long des berges du Réveillon (participation de l'agence des Espaces verts, au conseil régional).

- Equipements sportifs :

La commune possède un ensemble sportif comportant 2 terrains de football (quartier du Pied de Coq). Un nouveau centre sportif (comportant des tennis) est en cours d'aménagement en partie ouest de la Butte Ste-Colombe.

Selon le questionnaire – prospective – de janvier 2007, il existe :

- un dojo,
- des terrains de tennis,
- deux terrains de football,
- des city-stades,
- un terrain de pétanque.

• **Impacts :** (Les effets)

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.

- Des perspectives démographiques qui nécessitent une évaluation des effectifs scolaires prévisibles :

Une hypothèse de 1 400 logements à Servon (à long terme), supposerait les effectifs scolaires suivants :

$1\ 400 \times 0,10 = 140$  élèves en maternelles.

$1\ 400 \times 0,18 = 250$  élèves en classes élémentaires.

Nota : on retrouverait ainsi les effectifs des années 2000.

• **Objectifs :** (La politique à mener)

*(programmation infrastructures et superstructures)*

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

*Adapter l'offre en équipements scolaires et périscolaires.*

*Transformer la salle polyvalente en gymnase ; projet de salle des fêtes.*

*Concrétiser un projet de résidence pour personnes âgées.*

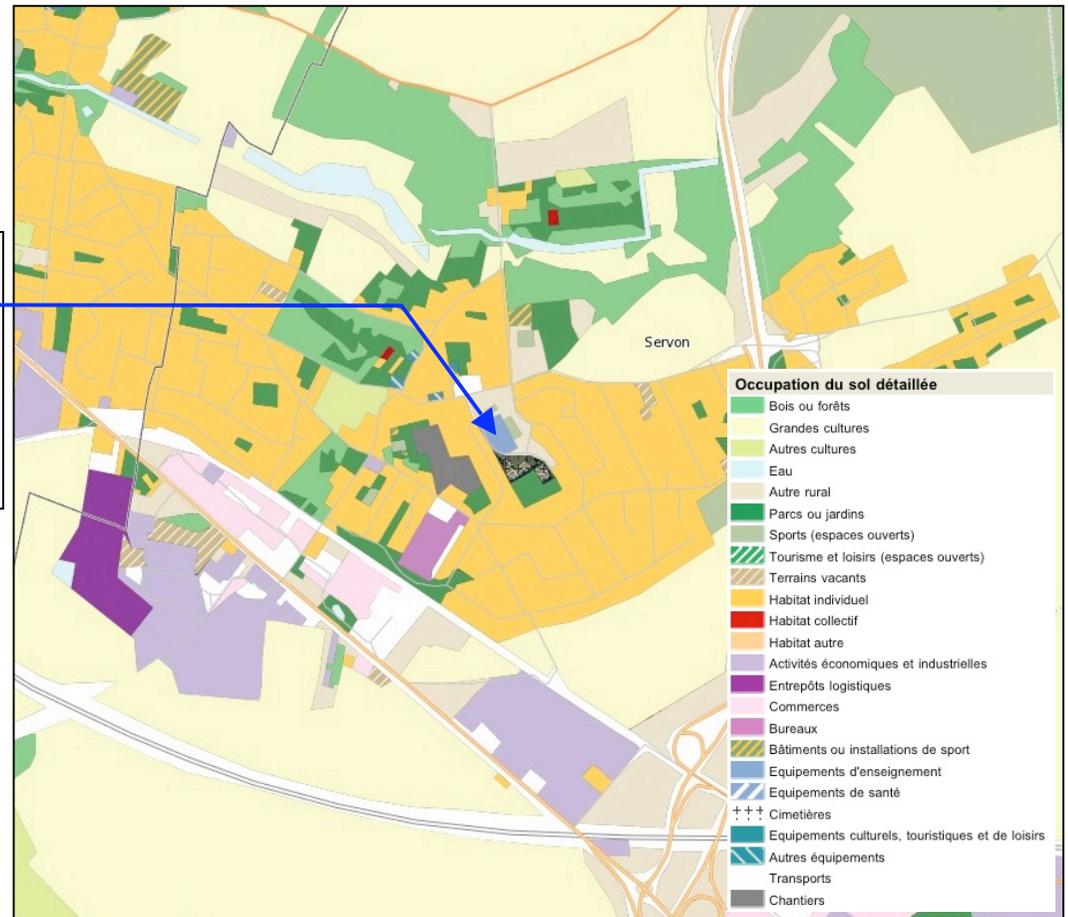
*Achever la continuité du parc de la Roseraie.*

*Mettre en séparatif les réseaux d'assainissement du Pied de Coq. Construire un bassin d'orage rue de Verneuil l'Etang.*

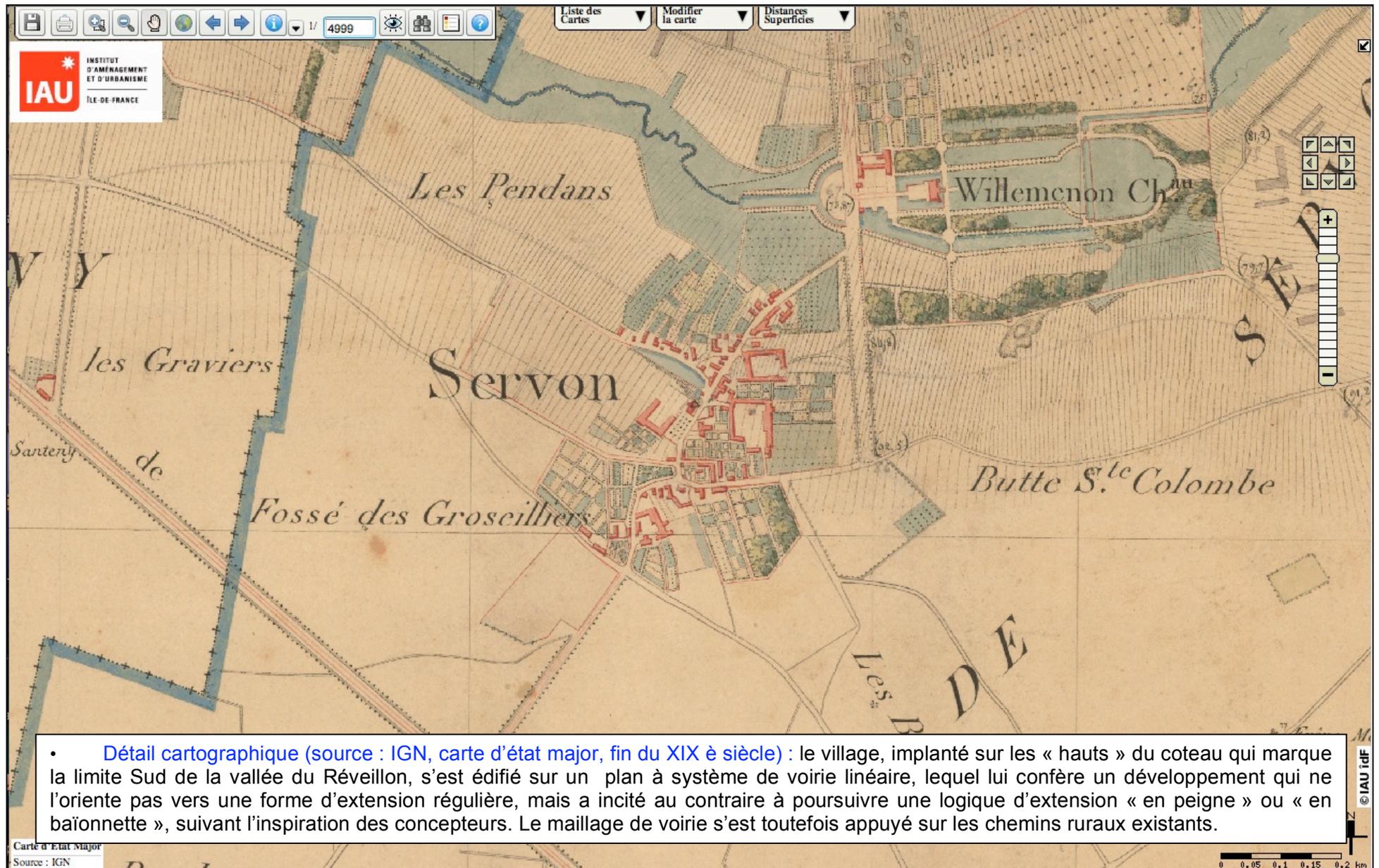
• **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à mener.

La politique foncière doit être poursuivie dans les zones à urbaniser.



### 1.3 - L'urbanisme :



- [Détail cartographique \(source : IGN, carte d'état major, fin du XIX è siècle\)](#) : le village, implanté sur les « hauts » du coteau qui marque la limite Sud de la vallée du Réveillon, s'est édifié sur un plan à système de voirie linéaire, lequel lui confère un développement qui ne l'orienté pas vers une forme d'extension régulière, mais a incité au contraire à poursuivre une logique d'extension « en peigne » ou « en baïonnette », suivant l'inspiration des concepteurs. Le maillage de voirie s'est toutefois appuyé sur les chemins ruraux existants.

• **Constat :** (Les causes)

- Les édifices emblématiques du village (la mairie, l'église, les fermes), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un patrimoine (maisons de maître).



- Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :
- par des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin ;
  - par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village.

- La commune est aussi caractérisée par la présence d'une grande ferme sur cour carrée, en centre-village : la ferme Bombon.



- Les « cœurs verts » dans l'urbanisation de Servon (source MOS 2008).



- **Impacts :** (Les effets)

Un potentiel global d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement à exploiter.

**Une image qualitative variable**, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les zones d'activités.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

**Des implantations industrielles et des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.**

- **Objectifs :** (La politique à mener : *évolution du tissu construit*)

*Densifier le centre ville (dont réaffectation de la ferme Bombon).*

*Extension des quartiers Jarrie Croix Blanche. Urbanisation du lieu-dit les Balances (au nord du chemin des Roses).*

Mettre en valeur les richesses construites dans le bâti ancien. Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.
- Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux.
- Le règlement du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et faciliter les réhabilitations des logements anciens, fermes ou fermettes ...
- La mise au point d'un règlement qualitatif (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.
- L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, dans les limites du polygone défini par les maillages de voiries (voir en page 6), **en échelonnant l'offre de terrains à construire.**
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser, comme pour les entrées de ville.
- Intégrer les entrées du village par un traitement de l'espace public et par le bâti.
- Restructurer l'entrée du village du côté de la route de Férolles-Attilly, comme de la route de Villemenon.



## 1.4 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

### • **Constat :** (Les causes)

1 Un espace de plateau cultivé occupe le Nord de la commune et appartient à l'entité paysagère du plateau de la Brie. Il est au contact du massif forestier du Bois Notre-Dame et des urbanisations de Lésigny.

Ces limites créent des **fermetures visuelles** qui masquent la ligne d'horizon. Seules les routes ouvrent des perspectives.

2 La vallée du ru du Réveillon structure fortement le paysage, avec son relief imposant à l'échelle d'un territoire marqué par l'horizontalité (20 mètres de dénivellation) et son traitement singulier (plans d'eau et coteaux boisés).

Cette vallée confère, depuis les voies de circulation (route de Lésigny, Francilienne), plusieurs cônes de vue sensibles sur le village.

3 Le site construit (habitat et activités) se déploie ensuite sur un espace relativement plan, situé entre le rebord Sud de la vallée et la ligne du TGV ; la Francilienne forme une limite côté l'Est pour le développement du village lui-même.

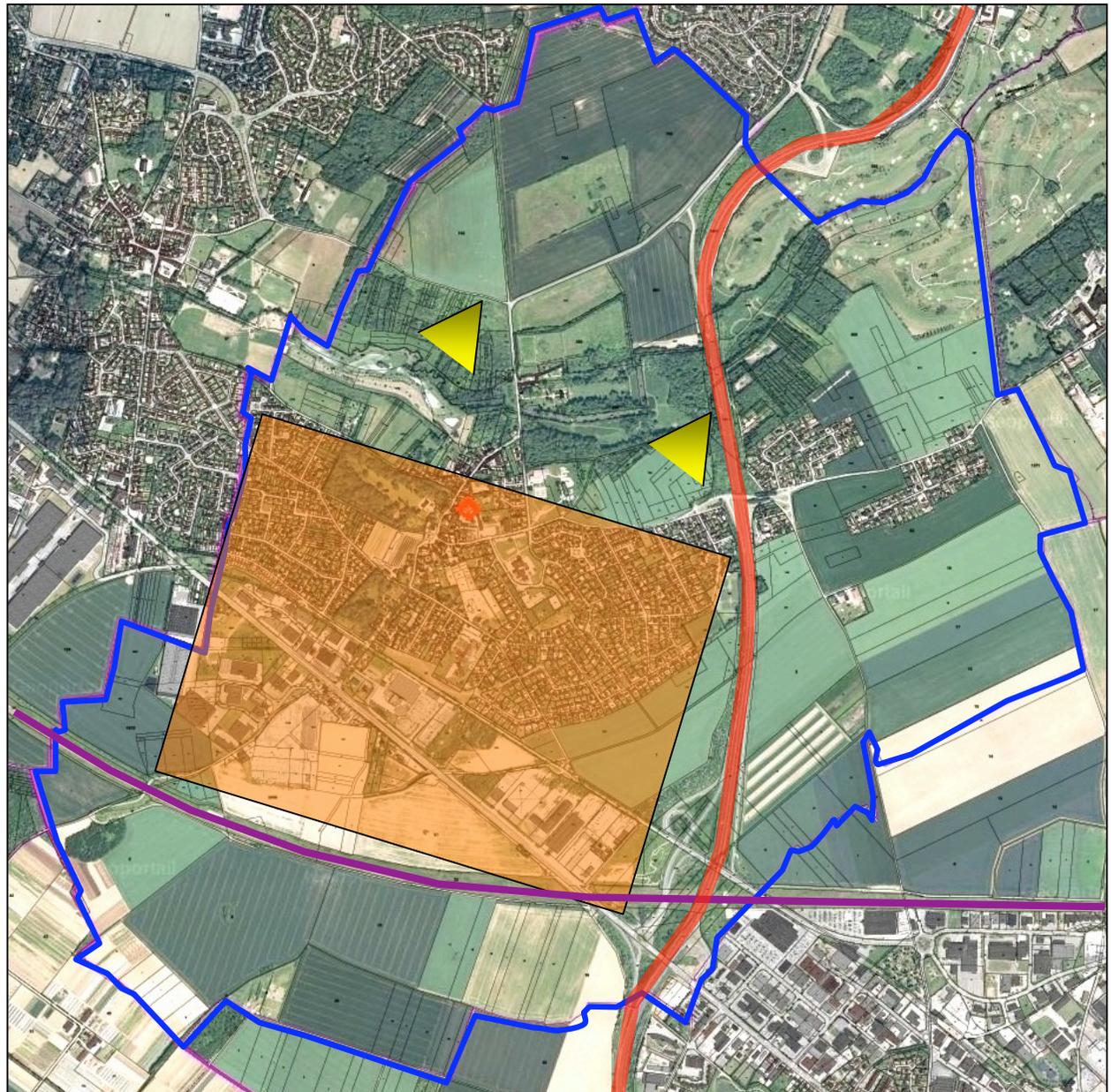
4 Les autres entités paysagères sont représentées par les espaces agricoles du plateau de Brie, localisés au Sud de la ligne du TGV et à l'Est de la Francilienne.

Ces sous-ensembles paysagers ne présentent pas de solutions de continuité avec les espaces cultivés des communes voisines. Ils présentent donc un intérêt en termes de préservation.

\*

\*

\*



- **Constat :** (Les causes)

- Un site naturel très champêtre et boisé, **qui représente l'un des premiers espaces ouverts que l'on rencontre en quittant l'agglomération parisienne**, et donc un facteur d'attraction pour les résidents, mais aussi une contrainte - en termes de préservation – pour le développement de la commune.

Plus particulièrement : un site de vallée marqué par la présence de grands plans d'eau, issus d'aménagements paysagers et récréatifs, lequel représente aussi une contrainte en termes de préservation.

L'espace construit de Servon se distingue aussi par une imbrication des jardins, voire d'espaces cultivés, jusque dans la trame construite (voir en p 14).

Malgré un site construit continu dans les parties anciennes du village, cette interpénétration du végétal et des constructions ponctue le tissu construit et crée une discontinuité des ambiances visuelles, des motifs pittoresques à forte présence végétale.

- **Impacts :** (Les effets)

- **L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité comme de la richesse biologique des milieux.**

Ils contribuent à l'attractivité de Servon, pour des populations à la recherche d'un logement en région parisienne, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler.

L'urbanisation a par ailleurs été gérée, chronologiquement, **avec une logique d'extension sur les parcelles agricoles périphériques**, essentiellement sous forme de lotissements (laquelle se poursuit encore actuellement). **Elle est aujourd'hui davantage confrontée à une logique de remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels de taille variable.**

Cette pratique a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc d'organiser un aménagement de l'espace qui définisse clairement les limites de l'urbanisation future et consacre la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

**Une partition claire entre urbanisation et gestion des espaces naturels doit ainsi être arrêtée.**



- **Objectifs :** (La politique à mener)

Mettre à profit le potentiel d'attractivité du village pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation dans le cadre des protections instituées (forêt de protection, périmètre régional d'intervention foncière, espaces naturels sensibles).

Améliorer le traitement de la frange urbaine, ainsi que des entrées de village (entre l'urbanisation et les espaces naturels).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

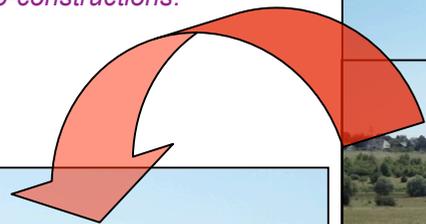
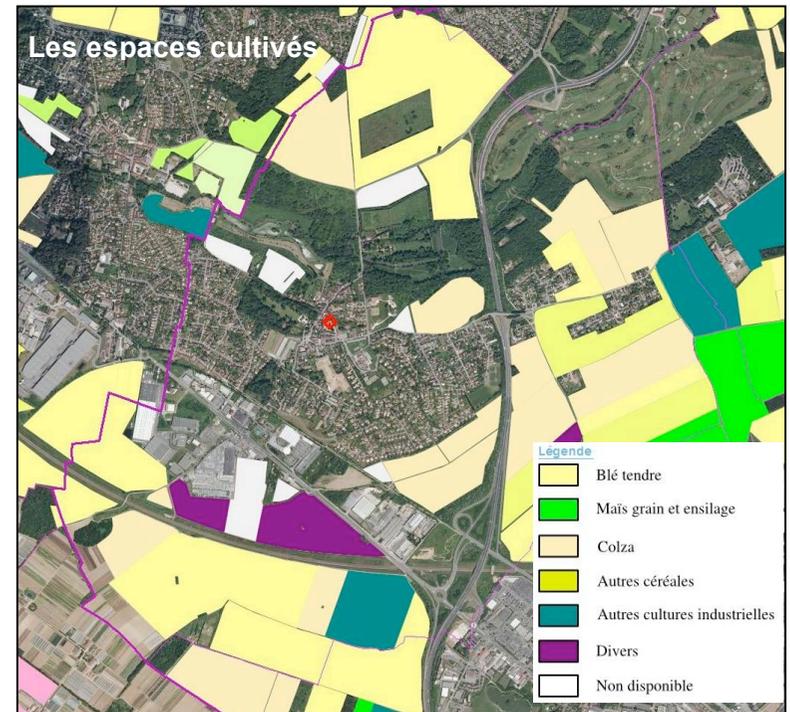
*Intégrer dans le P.L.U le périmètre régional d'intervention foncière et la servitude de forêt de protection ; développer les espaces naturels sensibles (ENS).*

*Préserver la vallée du Réveillon et les étangs. Préserver les espaces agricoles.*

Un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

- Le zonage, pour déterminer l'affectation des sols, protéger les espaces naturels.
- Identifier les arbres remarquables. *Favoriser l'implantation d'éco-constructions.*



## 1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

- **Constat :** (Les causes)

Le territoire de Servon, en partie industrialisé (RN 19), est sillonné par des infrastructures de transport qui l'enclavent en plusieurs entités.

Il est cependant concerné par des continuités écologiques en milieux ouverts.

- **Impacts :** (Les effets)

Des *conflits d'usage* sont à atténuer, entre les activités anthropiques, les infrastructures de transport et le fonctionnement des écosystèmes.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

*Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages voisins.*

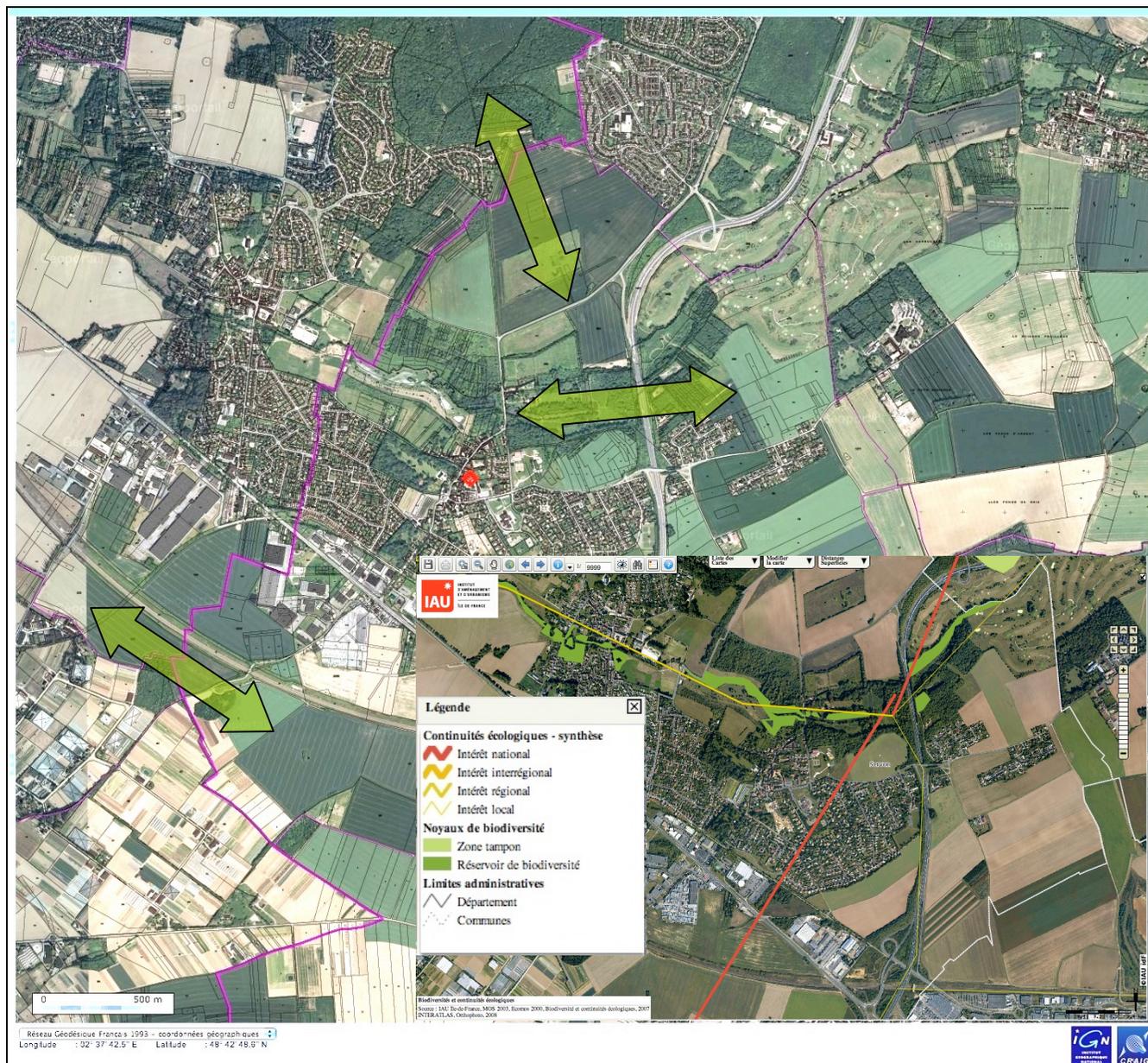
*Reboiser le secteur du Bas de Choigny (le chemin rural dit de la Queue-en-Brie à Servon).*

*Achever la continuité du parc de la Roseraie.*

- **Moyens :** (les outils)

Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion :

- consacrer l'intégrité de ces espaces,
- maintenir ces continuités,
- les restaurer si nécessaire.



\*

\*

\*

## DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

### 2.1 – L'habitat :

- **Constat :** (Les causes)

- **Une attractivité du territoire pour les populations**, liée à son site naturel, à son offre de logements à caractère résidentiel et à sa proximité vis-à-vis de l'agglomération parisienne, ou d'autres centres urbains proches.

- **Mais** un vieillissement continu de la structure par âge, au moins jusqu'en 2008, malgré une augmentation démographique soutenue depuis le recensement de 1975, avec une toutefois tendance à la stabilisation depuis 1999.

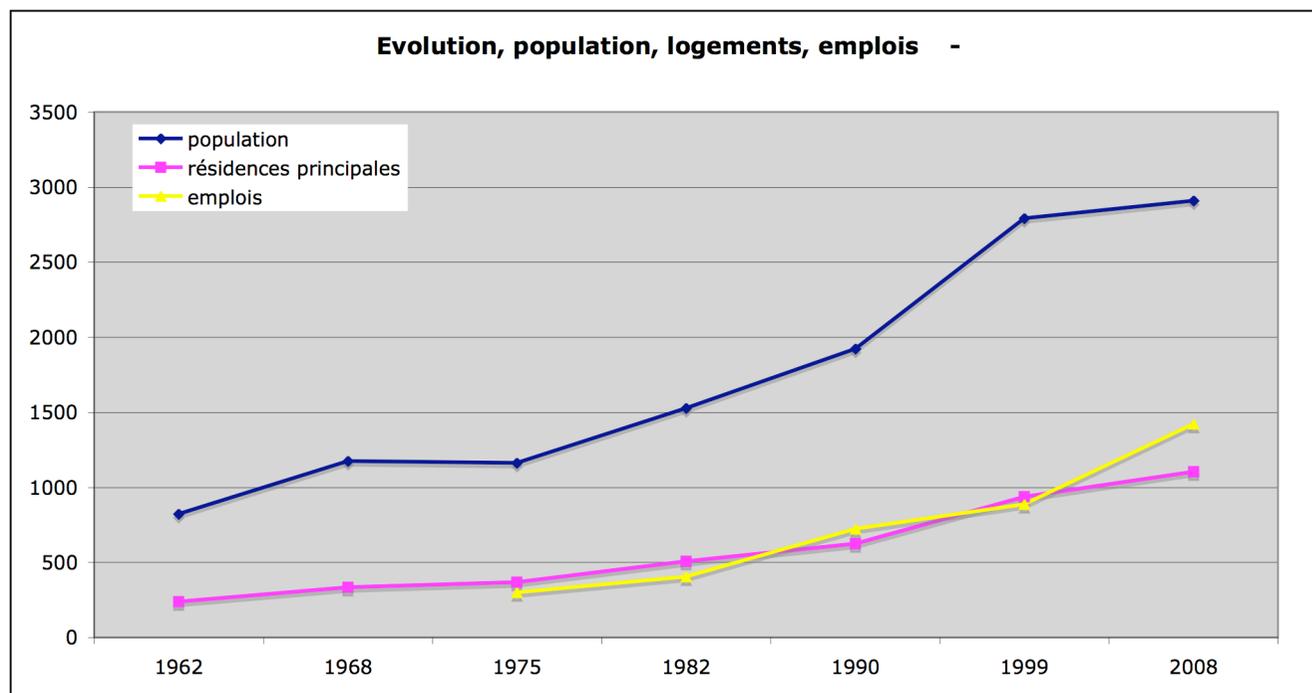
- La structure démographique est en effet marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans, en pourcentage, depuis 1982.

- Une offre locative faible (9,7% en 2008), et une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 16,4 % ; contre 35,5 % dans le département - et 29,1 % dans le canton.

- Un P.L.U qui ne présente plus, en zones constructibles, que des espaces interstitiels : quelques dents creuses, telles que les terrains de football.

Au-delà, les surfaces éventuellement mobilisables sont aujourd'hui inscrites dans le P.L.U initial en zone agricole ou naturelle.

\*  
\*       \*  
\*       \*



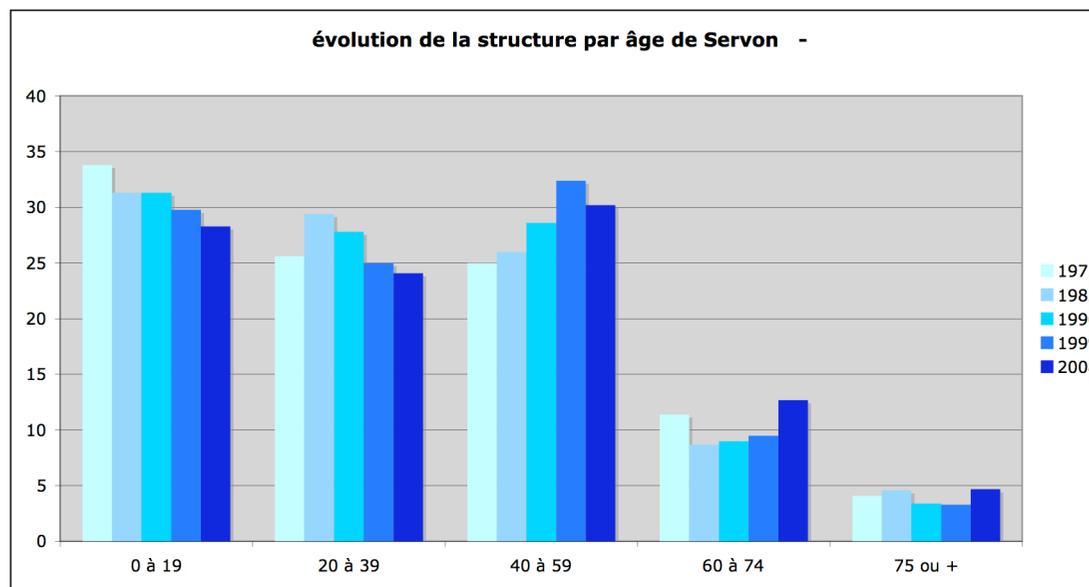
• **Impacts :** (Les effets)

Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel : **faible sur 1999 – 2008 : 0,5 % par an, le solde migratoire étant nul.**

Une évolution de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2015 / 2020, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

Durant la période 1975 – 2008, on observe de façon synthétique une augmentation de 1 747 habitants, pour 686 résidences principales supplémentaires : 2,55 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale (le taux d'occupation des ménages passant de 3,16 à 2,76 habitants par logement de 1975 à 2008).

Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements : **un taux global de 2,5 paraît plausible.**



• **Objectifs :** (La politique à mener)

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (102 en 2008) et vacants (43).

**Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations, dans une perspective de stabilité démographique et de faciliter les parcours résidentiels = mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation des logements.**

*Ceci conditionne en effet la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement.*

*Favoriser l'habitat à basse consommation énergétique.*

• **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, etc).

- L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens et de l'ancienne ferme.

- *L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment ceux qui sont proches du centre-village et ceux qui sont compris entre les lotissements de la Jarrie et de la Croix-Blanche. Réaffecter la ferme Bombon.*

- *Construire dans l'emprise des terrains de football après transfert sur les terrains de la Butte Sainte-Colombe (logements sociaux ≈ 30% de l'opération). Prévoir la possibilité d'urbaniser à terme le secteur des Balances (frange sud de la ZAC : opérations en accession et locatifs).*

## 2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat :** (Les causes)

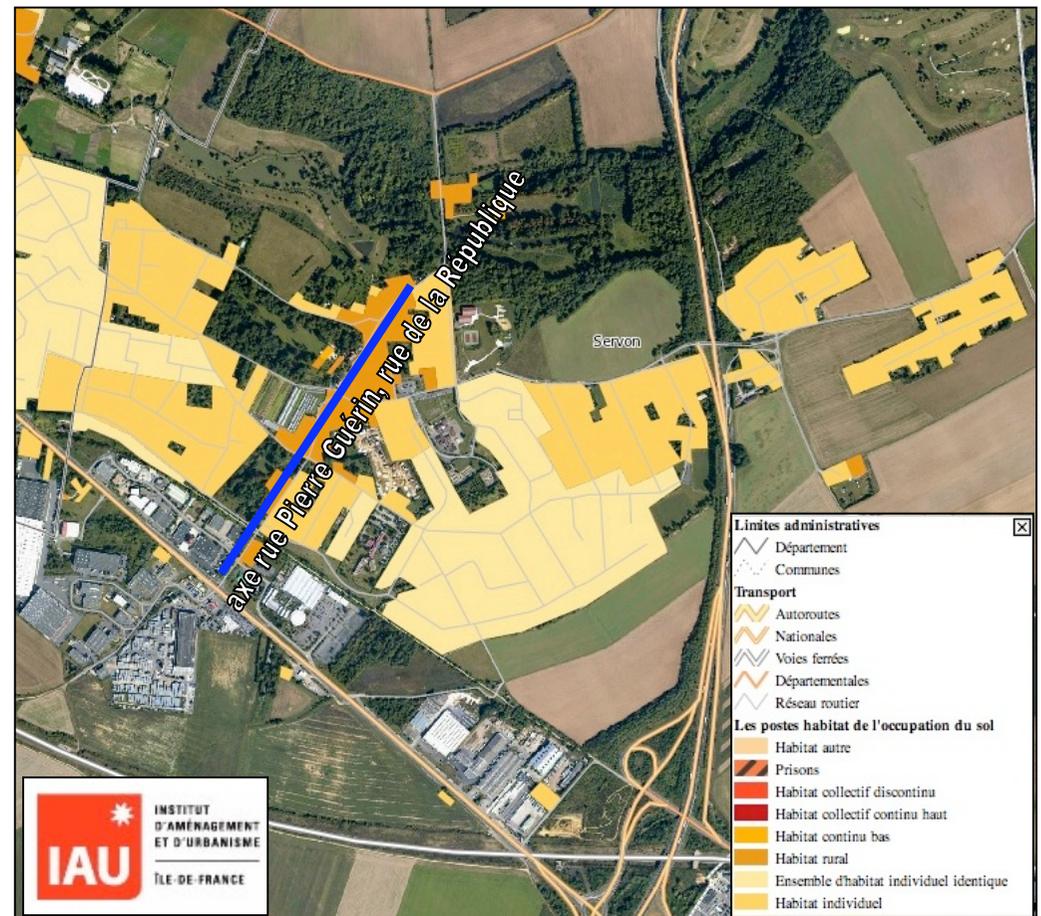
Le site bâti de Servon est disjoint entre deux entités, scindées par la RN 104 et des espaces agricoles : le village à l'Ouest et l'ensemble Jarrie-Croix Blanche, à l'Est. La RN 19 sert de voie de cabotage vers Paris et le RER de Boissy-St-Léger **et de support pour les activités économiques.**

Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme la spécialisation des emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ». **La RN 19 est fréquemment saturée, avec de l'ordre de 30 000 véhicules / jour (31 270 à l'entrée de Santeny).**

**L'enjeu du plan local d'urbanisme est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (transports à la demande).**

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même d'offrir une alternative attractive à la voiture individuelle ?

Le village est desservi par un maillage de voirie, dans le centre historique, qui représente une contrainte en termes de fonctionnement de la circulation routière.



- **Impacts :** (Les effets)

Un village qui présente une accessibilité routière complexe (position du village sur le relief, niveau de trafic sur les routes nationales, géométrie des voies dans le village), laquelle nécessite une approche prudente et représente un facteur de complexité dans l'aménagement communal.

Elle peut représenter un facteur limitant de son développement **en raison de la saturation des axes routiers principaux.**

La localisation des équipements généraux et des services, compte tenu de la géométrie des voies du centre ancien, nécessite une offre de stationnement adaptée.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

*Développer les itinéraires cyclables Servon – Lésigny – Santeny - Brie-Comte-Robert.*

*Aménager la contre-allée de la ZAE en site propre de transports en commun (reclassement dans le DP).*

*Rabatement vers les gares RER (la ligne 10 a été déviée vers Servon - gare d'Ozoir).*

*Proxibus : navette entre Brie-Comte-Robert, Chevry, Servon et Noisiel.*



Mieux relier les hameaux et les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ».

Favoriser le développement des transports en commun.

Pallier les difficultés de stationnement imputables à la géométrie des voies par une offre suffisante dans le centre du village.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite (**plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics - PAVE**).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Inscrire des emplacements réservés pour aménager des « liaisons douces ».

## 2.3 – Développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes – sources : [www.servon.fr/spip.php?article277](http://www.servon.fr/spip.php?article277))

Le signal ADSL est véhiculé par le réseau en fil de cuivre de France Télécom (installé dans les années 50), depuis le central de Brie-Comte-Robert. L'éloignement de celui-ci entraîne des "pertes en ligne" proportionnelles à la distance.

L'installation d'un central téléphonique dédié à Servon n'est pas envisageable (car aux frais de la mairie), cette technologie étant insuffisante et bientôt obsolète.

Pour pallier cette situation, le Département propose des relais Wimax (Internet sans fil) et une possibilité de connexion par satellite pour couvrir les "zones d'ombre" (quartier de la Croix Blanche et une partie de la Jarrie : via Sem@for77, pour bénéficier de la prise en charge des frais d'installation).

*Le village est donc desservi en réseau adsl (pylônes télécom) et sous forme de desserte satellitaire.*

A Servon, **le point d'arrivée de la fibre optique** se situe à la Zone d'Activité de l'Orme Rond, auquel les entreprises peuvent demander leur raccordement.

Le faible densité urbaine de Servon représente un facteur limitant de rentabilité pour les opérateurs, dans la perspective du développement de la fibre optique.

- **Impacts :** (Les effets)

*Certains quartiers ne sont pas desservis en haut débit.*

Cette situation représente un facteur limitant de l'attractivité résidentielle et du développement d'activités de services (hors ZAE).

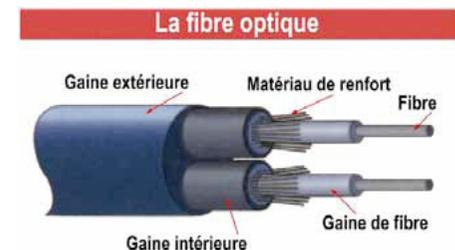
- **Objectifs :** (La politique à mener)

Généraliser à terme la desserte par la fibre optique dans la ville.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

*Toute réfection de route est équipée de fourreaux en attente.*

Travailler sur ce dossier en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès...).



\*

\* \*

## 2.4 – L'équipement commercial :

- **Constat :** (Les causes)

La commune bénéficie de la présence de plusieurs commerces de proximité, implantés en partie dans le centre historique, mais principalement le long de la RN 19.

La localisation de plusieurs commerces et services en centre-village, liée à la géométrie des voies, nécessite une offre de stationnement adaptée.

L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues.

*La question du devenir des commerces du centre-village et de leur développement doit être posée.*

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail.

- Le développement de l'emploi et la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représentent aussi un enjeu réel, en termes de fréquentation des commerces.

- **Objectifs :** (La politique à mener)

*Favoriser un équipement commercial centré sur le développement des loisirs et de l'habitat (maison et jardins).*

*Favoriser un développement du commerce alimentaire (primeurs et produits frais).*

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie).

- Agir pour le maintien d'une centralité commerciale et de services de qualité dans le centre-village (droit de préemption ?).

\*

\*            \*



## **2.5 – Le développement économique et les loisirs :**

- **Constat :** (Les causes)

Un nombre d'emplois qui augmente de façon continue (**de 300 en 1975 à 1 421 en 2008**), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires DATAR), qui est assez élevé (> 40), en raison de la présence d'un centre-village (commerces et services) et d'une zone commerciale importante le long de la RN 19.

Néanmoins : une polarisation réelle des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (ce que l'on appelle *l'évasion commerciale*).

Par ailleurs, la centralité de Servon n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 3 000 habitants, **en raison de la relative dispersion des sites construits et de la petite taille du centre villageois originel.**

**La capacité de la zone artisanale et commerciale ne permettra plus de nouvelles implantations, une fois la ZAC du Noyer aux Perdrix achevée.**

Un site naturel digne d'intérêt, qui se prête à un développement touristique et de loisirs (forêt, coteau, vallée).

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire, par rapport aux migrations domicile-travail.

- **Le développement économique ne s'est pas fait au profit d'une grande qualité urbaine dans la traversée de la RN 19.**

- Les restrictions d'espaces disponibles, au plan du développement économique, imposent un effort de sélection dans le choix des entreprises.

- Le développement touristique représente lui aussi un enjeu majeur du P.L.U. (renvoie à la nécessité d'un traitement qualitatif des ZAE, dans une démarche transversale).

- **Objectifs :** (La politique à mener)

*Développement des zones d'activités du Noyer-aux-Perdrix (commerces, PME – PMI à l'exclusion de la logistique).*

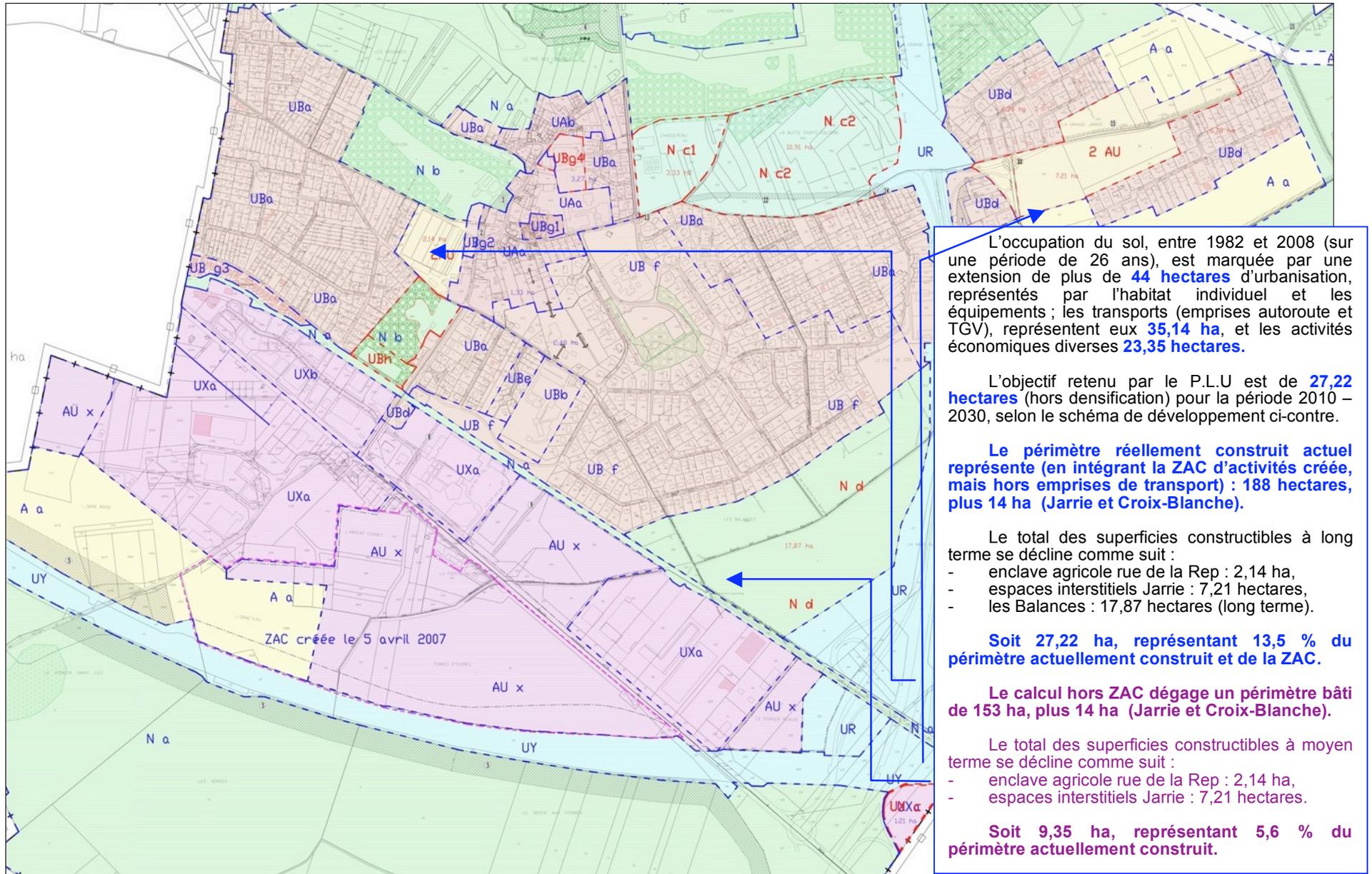
*Améliorer la qualité urbaine des zones d'activités existantes. Achever la continuité du parc de la Roseraie (loisirs). Prévoir des réserves foncières pour un développement ultérieur (secteur Sud des Balances, notamment).*

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, **sans pénaliser la qualité globale du village.**

## MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



## EXPOSE SUCCINCT DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement : (cadre de vie bâti) Aménager les entrées de ville de la RN 19 : dévier la RN 19 au sud du TGV et aménager l'emprise actuelle en boulevard urbain. Aménager l'entrée route de Férolles. Achever le parc de la Butte Sainte-Colombe (projet communautaire). Déplacer les terrains de foot et urbaniser le foncier concerné. Effacer les réseaux aériens. Aménager l'esplanade et restaurer l'église (Saint-Louis - Ste Colombe).
- d'équipement : (programmation infrastructures et superstructures) : Projet de résidence pour personnes âgées. Achever la continuité du parc de la Roseraie. Mettre en séparatif les réseaux du Pied de Coq. Construire un bassin d'orage rue de Verneuil l'Etang. Adapter l'offre en équipements scolaires et périscolaires. Transformer la salle polyvalente en gymnase ; projet de salle des fêtes.
- d'urbanisme : (évolution du tissu construit) Densifier le centre ville (dont réaffectation de la ferme Bombon). Extension des quartiers Jarrie Croix Blanche. Urbanisation du lieu-dit les Balances (au nord du chemin des Roses).
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Intégrer dans le P.L.U le périmètre régional d'intervention foncière et la servitude de forêt de protection ; développer les espaces naturels sensibles. Préservation de la vallée du Réveillon et des étangs. Préservation des espaces agricoles.
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques : Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages voisins. Reboiser le secteur du Bas de Choigny (le chemin rural dit de la Queue-en-Brie à Servon). Achever la continuité du parc de la Roseraie.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :<sup>1</sup>

- l'habitat : Rééquilibrer l'offre de logement. Urbanisation des terrains de foot (environ 30 % de logements sociaux). Les Balances (frange sud de la ZAC : opérations en accession et locatifs). Extension des quartiers de la Jarrie et de la Croix Blanche. Réaffecter la ferme Bombon. Favoriser l'habitat à basse consommation énergétique.
- les transports et les déplacements : Développer les itinéraires cyclables Servon – Lésigny – Santeny. Aménager le chemin des Roses. Aménager la contre-allée de la ZAE en site propre de transports en commun (reclassement dans le DP communal). Rabattement vers les gares RER : la ligne 10 a été déviée vers Servon (gare d'Ozoir). Proxibus navette entre Brie-Comte-Robert, Chevry, Servon et Noisiel.
- le développement des communications numériques : Certains quartiers ne sont pas desservis en haut débit. Desserte par le système Wimax (satellite). La fibre optique dessert cependant la RN 19 (société Sémaphore 77). Toute réfection de route est équipée de fourreaux en attente.
- l'équipement commercial : Equipement commercial centré sur le développement des loisirs et de l'habitat (maison et jardins). Développement du commerce alimentaire (primeurs et produits frais).
- le développement économique et les loisirs : Développement des zones d'activités du Noyer-aux-Perdrix (commerces, PME – PMI à l'exclusion de la logistique). Achever la continuité du parc de la Roseraie (loisirs).

<sup>1</sup> Thèmes spécifiques.