

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

VERSION APPROBATION

MAIRIE

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr



Sommaire

PREAMBULE	3
<i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, acte fondateur.....</i>	<i>3</i>
<i>Un PADD qui répond aux objectifs des lois « Grenelle » et « Alur »</i>	<i>4</i>
<i>Des enjeux forts sur la commune de Servon-sur-Vilaine</i>	<i>4</i>
AXE 1 : AFFIRMER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE	6
<i>1.1 CONSERVER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE</i>	<i>6</i>
<i>1.1.1 ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS SUR LE TERRITOIRE</i>	<i>6</i>
<i>1.1.2 AFFICHER UNE POSTURE PROACTIVE EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS</i>	<i>7</i>
<i>1.1.3 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DE MAINTIEN DES POPULATIONS RESIDENTES</i>	<i>8</i>
<i>1.1.4 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE PAR L'EVOLUTION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS</i>	<i>9</i>
<i>1.1.5 AFFIRMER UNE CENTRALITE FORTE FAVORISANT LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE</i>	<i>10</i>
<i>1.2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</i>	<i>11</i>
<i>1.2.1 AFFIRMER LA STRUCTURE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....</i>	<i>11</i>
<i>1.2.2 DEFINIR DES ESPACES STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</i>	<i>11</i>
<i>1.2.3 DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT.....</i>	<i>13</i>
AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE.....	17
<i>2.1 PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE</i>	<i>17</i>
<i>2.1.1 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF EN AFFIRMANT LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE.....</i>	<i>17</i>
<i>2.1.2 VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE A TRAVERS LA PRESERVATION DE SON PATRIMOINE ET DE SON PAYSAGE</i>	<i>19</i>
<i>2.1.3 PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE PAR L'INTEGRATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE.....</i>	<i>21</i>
<i>2.2 FIXER DES OBJECTIFS EN MATIERE DE SOBRIETE TERRITORIALE.....</i>	<i>22</i>
<i>2.2.1 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET LA VALORISATION DES RESSOURCES LOCALES</i>	<i>22</i>
<i>2.2.2 GARANTIR UNE QUALITE DE VIE AUX HABITANTS EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT.....</i>	<i>23</i>
<i>2.2.3 GERER LA RESSOURCE EN EAU DE MANIERE RAISONNEE ET DURABLE</i>	<i>24</i>
AXE 3 : PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE STRATEGIQUE	26
<i>3.1 PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON EVOLUTION</i>	<i>26</i>
<i>3.1.1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLES.....</i>	<i>26</i>
<i>3.1.2 PERMETTRE L'EVOLUTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</i>	<i>27</i>
<i>3.2 AFFIRMER LE ROLE DE SERVON-SUR-VILAINE DANS LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES INTERCOMMUNALES</i>	<i>28</i>
<i>3.2.1 ASSEOIR LA POSITION DE SERVON-SUR-VILAINE COMME POLE INTERMEDIAIRE D'EMPLOIS.....</i>	<i>28</i>
<i>3.2.2 MAINTENIR LA BASE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE DE SERVON-SUR-VILAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE CETTE SPECIFICITE</i>	<i>29</i>
<i>3.2.3 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DES SURFACES A VOCATION ECONOMIQUE.....</i>	<i>30</i>



Préambule

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ACTE FONDATEUR

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine **les orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Le PADD, **document simple et concis** donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est **pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme**, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent lui être cohérents.

Comme exprimé à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi ALUR, la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLU de la Commune de Servon-sur-Vilaine doit définir les orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

UN PADD QUI REpond AUX OBJECTIFS DES LOIS « GRENELLE » ET « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le plan local d'urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir 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.**

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

DES ENJEUX FORTS SUR LA COMMUNE DE SERVON-SUR-VILAINE

La commune de Servon-sur-Vilaine est marquée par des enjeux forts qui sont le socle de la révision du PLU et qui sont intégrés au sein de l'ensemble des orientations retenues dans le présent PADD :

- Préservation des fonctionnalités écologiques du territoire dans les secteurs mis en avant par la Trame Verte et Bleue ;
- Mise en valeur des entrées de territoire essentiellement de la RN 157 et de la gare et maintien des points de vue et perspectives, le long des routes et des entrées de ville ;
- Préservation de la coupure d'urbanisation entre les espaces bâtis de Brécé et Servon-sur-Vilaine et préservation des paysages emblématiques du territoire ;
- Maintien d'une activité agricole gestionnaire des espaces naturels et paysagers ;
- Soutien des initiatives de renouvellement urbain et comblement des dents creuses urbaines ;
- Relance de la dynamique démographique par l'accueil de jeunes ménages ;
- Accompagnement des évolutions de la structure de la population par une offre de logements et d'équipements adaptés ;
- Préservation du patrimoine traditionnel et vernaculaire afin de garantir l'identité du territoire ;
- Maintien d'un cadre de vie de qualité en privilégiant des secteurs dédiés à la nature en ville ;
- Maîtrise du prix du foncier pour pérenniser l'attractivité du territoire ;
- Affirmation de la place de pôle intermédiaire d'emploi et maintien de l'emploi sur le territoire ;
- Diversification des activités tout en maintenant la base industrielle et artisanale de la commune ;
- Développement des zones d'activités ;
- Accompagnement des mobilités professionnelles par la mise en place d'alternatives à la voiture individuelle (faciliter la multimodalité au niveau de la gare) ;
- Hiérarchisation des pôles territoriaux pour une meilleure lecture du territoire ;



- Polarisation des équipements et commerces de proximité à conserver et à renforcer ;
- Prise en compte des changements climatiques pour les risques naturels et technologiques et plus particulièrement des risques inondations ;
- Poursuite des objectifs de maintien de bonne qualité des eaux potables et inscription du projet urbain dans des objectifs de réduction de la consommation d'eau potable ;
- Limitation des impacts du développement urbain ainsi que des pollutions diffuses dans certains secteurs (fond de vallées...).

Pour répondre à ces enjeux, le PADD décline les 3 orientations suivantes :

1- Affirmer l'attractivité résidentielle du territoire

2 - Permettre un développement raisonné du territoire

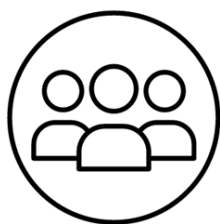
3 - Programmer un développement économique stratégique pour Servon-sur-Vilaine



Axe 1 : Affirmer l'attractivité résidentielle du territoire

Depuis 1968, la commune de Servon-sur-Vilaine connaît une forte croissance démographique. En 40 ans, le nombre d'habitants est passé de 1284 en 1968 à 3465 en 2008, soit 2181 habitants supplémentaires. Cette évolution témoigne de **l'attractivité du territoire**. Entre 2008 et 2015, cette croissance démographique s'est **sensiblement infléchie de 1.9% par an en moyenne entre 1999 et 2008, elle est passée de 0.5% par an**. Cette inflexion est liée à des **considérations foncières** (absence de maîtrise foncière et baisse du nombre de logements programmés). En effet, la commune de Servon-sur-Vilaine s'est consacrée durant les années 2010 à **l'élaboration d'une stratégie de développement**. Cette stratégie est formalisée dans le document d'orientation : **Servon 2030**. La commune souhaite affirmer ce projet de développement à travers le PLU.

Chiffres clefs :



POPULATION EN 2013 :
3545 habitants



TAUX DE CROISSANCE:
+0,5%/an entre 2008 et 2013



TAILLE DES MENAGES:
2,56 personnes/ménage



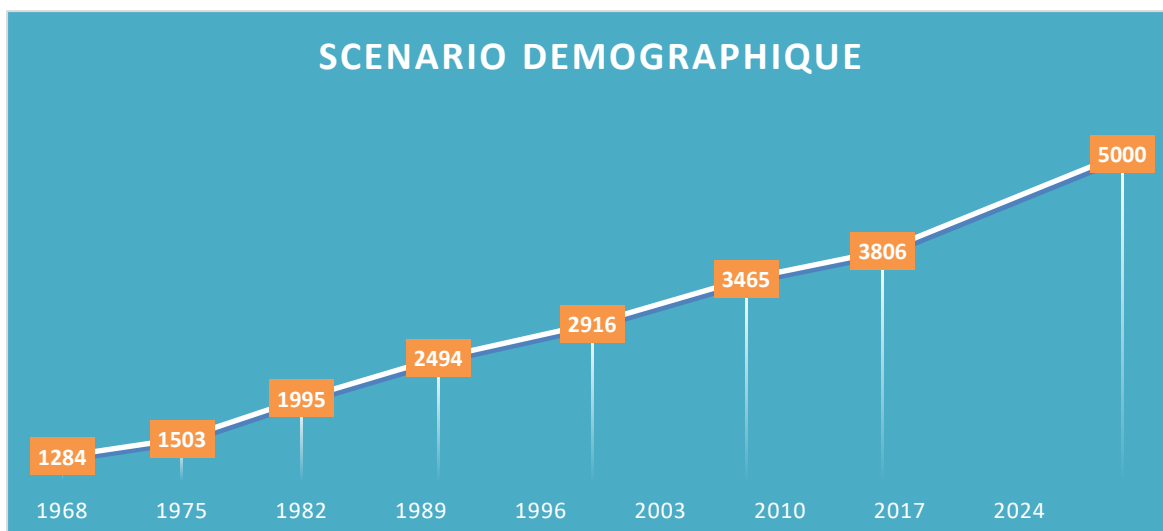
POINT MORT 2008-2013 :
13 logements/an

1.1 CONSERVER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

1.1.1 ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS SUR LE TERRITOIRE

- **Définir un scénario de développement** : Sur la base des éléments ci-dessus, Servon-sur-Vilaine, retient un scénario de développement ambitieux, reprenant les objectifs de Servon 2030.
 - ✓ La commune affiche un objectif de **5000 habitants en 2030**. Cet objectif est défini au regard de la localisation, des nombreux emplois, du niveau de services et équipements présents sur la commune. Il s'inscrit **en compatibilité avec le SCoT et le PLH**. La commune projette un scénario démographique qui permettrait lui d'atteindre les 5000 habitants escomptés en 2030, soit en moyenne 85 nouveaux habitants par an à compter de 2013 (dernier recensement INSEE). **Sur la durée du PLU 2019-2030, la commune de Servon-sur-Vilaine accueillerait approximativement 1000 nouveaux habitants.**

SCENARIO DEMOGRAPHIQUE CHOISI





1.1.2 AFFICHER UNE POSTURE PROACTIVE EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- ▶ **Fixer des objectifs chiffrés de nombres de logements à construire** : Le nombre de logements projetés doit faire écho au scénario démographique de Servon 2030 (**5000 habitants en 2030**).
 - ✓ La commune de Servon sur Vilaine a défini des objectifs clairs de population à horizon 2030 lié à son niveau de services, d'équipements, ainsi qu'à la dynamique territoriale élargie. Pour les atteindre, elle affiche des **objectifs volontaristes en matière de production de logements**. Ainsi, conformément au scénario projeté, la commune se fixe l'objectif de produire en moyenne **50 logements par an** durant la durée de vie du PLU soit environ 550 logements.
 - ✓ Ce nombre de logements doit être suffisant pour **accueillir de nouvelles populations, pour absorber l'évolution de la structure des ménages mais également permettre le maintien de la population résidente. Il est compatible avec les objectifs définis dans le SCoT du Pays de Rennes et dans le PLH de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron Communauté.**

- ▶ **Mettre en place des opérations de logements allant dans le sens d'une densification du tissu urbain** : Le SCoT du Pays de Rennes définit des objectifs de densité à atteindre.
 - ✓ Un **objectif minimal de densité** est défini à l'échelle de la commune, il s'agit de **20 logements par hectare**.
 - ✓ La commune souhaite définir **des secteurs stratégiques** principalement localisés en centre bourg, ou à proximité des commerces et services où la **densité pourra être supérieure à celle fixée dans le SCoT**. Les OAP pourront encadrer ce dispositif.
 - ✓ A l'échelle de la commune, sera mis en place **un gradient de densité** permettant d'augmenter **l'intensité urbaine du centre** et de jouir d'un cadre **moins dense en périphérie du bourg et dans les hameaux**. Ce gradient de densité doit permettre **de favoriser le dynamisme et l'animation au cœur du bourg de la commune**. En outre, la mise en place de densité différenciée permet à chaque entité du territoire communal d'assumer au mieux ces « **fonctions urbaines** ».

- ▶ **Mettre en place une réelle politique de gestion de la pression foncière** : La commune de Servon-sur-Vilaine fait face à une forte inflation foncière. La maîtrise du foncier et de cette inflation est un réel enjeu à l'échelle communale.
 - ✓ La commune de Servon-sur-Vilaine, consciente des enjeux que représente la question foncière souhaite s'engager dans un usage **économe du foncier à travers les différents programmes d'habitat et d'équipements**.
 - ✓ A travers **une vision prospective**, la commune souhaite développer une stratégie basée sur la constitution de **réserves foncières** plutôt que sur de l'occupation de l'espace disponible. Pour ce faire, elle fera appel aux différents outils du PLU : emplacements réservés, OAP, droit de préemption, périmètre de gel...
 - ✓ Un travail **de phasage** sera également mené pour prioriser le foncier à l'échelle communale et définir **une programmation de surfaces à bâtir dans le temps du PLU**.

- ▶ **Définir des objectifs en matière de consommation d'espace** : En lien avec les objectifs de production de logements ci-dessus :
 - ✓ La commune de Servon-sur-Vilaine projette **une consommation d'espace maximum d'environ 24 hectares en extension à vocation habitat d'ici à 2030, auxquelles s'ajouteront les surfaces nécessaires à la création d'équipements (5 hectares)**. Cette estimation de surfaces à urbaniser induit une surface totale de 28 hectares et s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes.



1.1.3 METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DE MAINTIEN DES POPULATIONS RESIDENTES

- ▶ **Mettre en adéquation le type de logements proposés avec l'évolution de la structure de la population.**
En effet la commune de Servon-sur-Vilaine fait face à plusieurs phénomènes : un **vieillessement progressif** de sa population, **diminution de la taille des ménages** et une augmentation des **phénomènes de cohabitation**.
 - ✓ La commune s'engage à poursuivre les initiatives de **diversification des formes urbaines** dans une double optique **de densification** et de réponse à l'ensemble des demandes. Ainsi, **la mixité des formes urbaines** fera partie intégrante du développement de la commune via la construction de **logements collectifs, intermédiaires, individuels purs et de logements individuels groupés**.
- ▶ **Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire :** Le public visé par la stratégie communale est notamment, constitué de jeunes ménages, l'objectif est de proposer un parc de logements quantitativement et structurellement adapté.
 - ✓ La programmation de logements devra permettre à la commune de proposer un parc de logements répondant à l'ensemble **des parcours résidentiels**.
 - ✓ **L'aménagement numérique** est également un élément déterminant pour l'attractivité résidentielle du territoire. La commune souhaite maximiser son raccordement aux réseaux fibres optiques, en lien avec les opérateurs chargés du développement de ces réseaux.
- ▶ **Proposer un parc de logements diversifié :** La volonté de la commune est de répondre aux besoins du parcours résidentiel en développant, notamment, les primo accessions.
 - ✓ La commune s'engage à programmer **18% de logements aidés**, soit environ 9 logements par an confondu **accession sociale à la propriété et locatif social** (en proportion équivalente) dans la construction neuve. Cette programmation sera répartie de manière homogène à l'échelle du territoire. Les OAP seront un outil privilégié pour répondre à cet objectif.

PHOTOGRAPHIES DE TYPOLOGIES D'HABITAT PRESENTES SUR LA COMMUNE





1.1.4 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE PAR L'EVOLUTION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

- ▶ **Accompagner le développement urbain et les évolutions structurelles du territoire** : L'offre en services et équipements devra être adaptée aux attentions et besoins de la population actuelle et future. Cet élément est un préalable au maintien des populations sur le territoire et à la préservation d'un cadre de vie de qualité.
 - ✓ La commune s'engage à évaluer les éventuels besoins de **nouveaux équipements** (sportifs, associatifs...). Cette évaluation passe notamment par une interrogation autour de la **saturation des équipements sportifs**. Les équipements sportifs localisés à l'Est de la commune font l'objet d'un **projet de développement. Ce projet occupe une superficie d'environ 3 hectares**.
 - ✓ Une réflexion sera également portée sur les éventuelles **évolutions et réhabilitations d'équipements existants**. Les équipements scolaires feront l'objet d'une attention toute particulière. **Le redimensionnement de ces équipements devra être anticipé**. Cette **réflexion prospective de la commune implique une stratégie foncière spécifique et un maintien des réserves stratégiques**.
 - ✓ **Les abords de la Vilaine** sont un élément caractéristique du territoire communal. **La commune de Servon-sur-Vilaine souhaite les mettre en valeur et y développer une offre de loisirs. Cet aménagement a également des fins touristiques et sportives**.

EXEMPLE D'EQUIPEMENT SPORTIF LE LONG DE LA VILAINE



- ▶ **Encourager le développement des services et équipements relatifs à la petite enfance et aux personnes âgées** : L'accompagnement de l'évolution de la structure de la population et la mise en place de services pour les publics les plus demandeurs est un préalable à la qualité de vie du territoire.
 - ✓ La commune apporte son soutien aux initiatives privées visant à diversifier **les systèmes de garde pour les jeunes enfants**.
 - ✓ Servon-sur-Vilaine souhaite s'engager dans le développement de **résidences adaptées aux séniors**. Cet engagement s'illustre notamment par la réalisation de la maison d'Hélène.
- ▶ **Veiller à l'efficacité des réseaux d'énergie** : Les réseaux de chauffage et d'électricité devront s'inscrire dans une démarche de réduction des déperditions énergétiques.



1.1.5 AFFIRMER UNE CENTRALITE FORTE FAVORISANT LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

- ▶ **Poursuivre les initiatives concourantes à renforcer l'accessibilité et la lisibilité du centre-bourg :**
 - ✓ Affirmer les **accès clefs** des axes, pour une meilleure visibilité du centre-ville, une meilleure sécurité de l'entrée de ville en lien avec les pistes cyclables et les cheminements piétons existants.
 - ✓ **Permettre une densification du tissu bâti en centre-bourg** pour garantir la fréquentation des lieux de vie et créer une identité urbaine. Le centre de Servon-sur-Vilaine pourra alors **définir des îlots urbains spécifiques qui auront vocation à accueillir des opérations plus denses tel que : la Fontaine, l'îlot Clémenceau ...**
 - ✓ Le centre-bourg de la commune est un secteur stratégique, ainsi la commune souhaite mobiliser les **outils fonciers** disponibles au sein du PLU, pour **anticiper la mutation de ce secteur**.

- ▶ **Préserver et encourager le développement de commerces de proximité en centre-bourg :** La commune de Servon-sur-Vilaine a l'avantage de jouir d'une **concentration de commerces et services au sein de son centre-bourg**. Le PADD vise à préserver cette structure de territoire.
 - ✓ **Des linéaires commerciaux** pourront être mis en place pour protéger les commerces existants d'éventuels **changements de destination**. **La création de nouveaux linéaires commerciaux** permettra d'imposer l'implantation de **nouveaux commerces sur des emplacements stratégiques pour renforcer l'attractivité de la centralité**. Ces linéaires commerciaux seront localisés de manière stratégique sur **les axes centraux principaux**.
 - ✓ Un secteur de centralité sera défini au PLU, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de Rennes. **Cette centralité constitue l'hypercentre de la commune**.

PHOTOGRAPHIES DE COMMERCES DU CENTRE BOURG DE SERVON SUR VILAINE



- ▶ **Affirmer le pôle santé localisé au Sud du bourg :** La commune de Servon-sur-Vilaine dispose d'une concentration de services de santé localisés au sud du centre-bourg.
 - ✓ La commune affirme sa volonté de maintenir et de renforcer cette entité qui joue un rôle primordial dans la vie quotidienne des habitants de la commune.

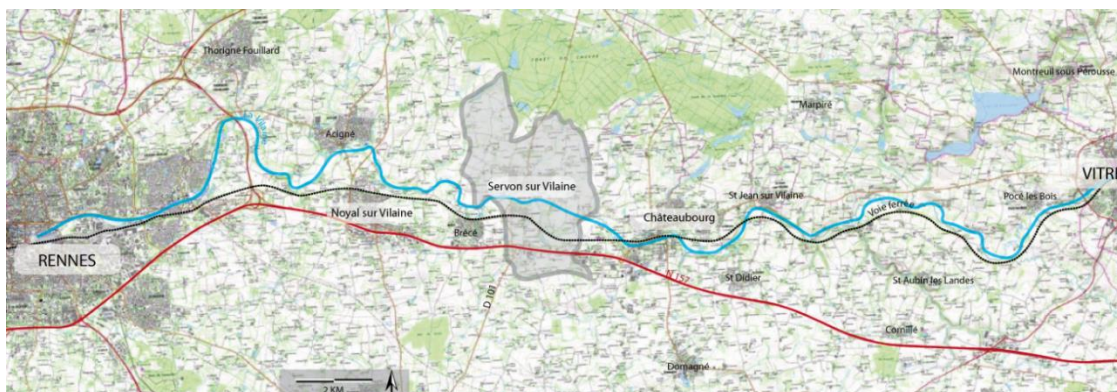


1.2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1.2.1 AFFIRMER LA STRUCTURE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- ▶ **Développer les connexions avec Rennes et ses communes de 1ère couronne** : La commune de Servon-sur-Vilaine bénéficie d'une localisation stratégique aux portes de la métropole rennaise. Cette localisation doit être valorisée et comprise comme un support au développement de la commune.
- ▶ **Permettre la valorisation de la localisation stratégique de Servon-sur-Vilaine** : La commune se situe à 20 minutes en voiture de Rennes et 20 minutes en voiture de Vitre. Elle fait partie du Pays de Châteaugiron Communauté et elle en est une commune structurante.

CARTE DE LOCALISATION DU TERRITOIRE



- ▶ **Affirmer la structure actuelle du territoire** : Le territoire communal se compose actuellement en **4 pôles principaux** : le centre bourg, le quartier de la Gorronnière et le secteur de la Gare, la Guinonnière et la zone d'activités le long de la RN 157. La structure actuelle de la commune n'a pas vocation à évoluer. La commune souhaite **affirmer cette composition urbaine et renforcer le rôle et la lisibilité des différentes entités**.
 - ✓ Le centre-ville constitue le **cœur historique de la commune**. Cette vocation sera renforcée par la mise en place d'un **secteur de centralité, lieu privilégié de l'installation de services et commerces de proximité**.
 - ✓ Le pôle gare est affirmé comme un **secteur de mixité fonctionnel, abritant de l'habitat et des activités économiques non nuisantes**.



CARTOGRAPHIE DES PRINCIPAUX POLES DE LA COMMUNE

Entités urbaines principales

- Centre ville, centralité de la commune
- Espace aggloméré à vocation mixte
- Hameaux principalement résidentiels
- Quartier d'habitat dans le diffus
- Principale zone économique

Axes de développement

- Axe structurant à l'échelle de la commune
- Axe structurant des déplacements vers les pôles extérieurs
- Réseau de voiries secondaires



1.2.2 DEFINIR DES ESPACES STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- ▶ **Favoriser les opérations de constructions dans le tissu urbain constitué malgré le peu d'espace disponible** : Un diagnostic foncier a été mené sur la commune de Servon-sur-Vilaine.
 - ✓ Les gisements fonciers repérés lors du référentiel foncier occupent une **surface d'environ 4 hectares**. Ces surfaces sont localisées en majorité dans le bourg de la commune. Les parcelles repérées à l'intérieur du tissu urbain seront des lieux privilégiés de constructions. Leur mise à la disponibilité pour la construction sera privilégiée dans la mesure du possible.
- ▶ **Accueillir de façon exceptionnelle de nouvelles constructions à destination d'habitat en dehors du bourg** : Compte tenu du contexte législatif, la commune a mené une étude approfondie des différentes entités urbaines sur le territoire et a défini les entités stratégiques pour son développement.
 - ✓ Les constructions en continuité de l'existant, dans la mesure où elles respectent le principe de la continuité d'urbanisation, seront permises pour le centre-ville et le quartier de la Goronnière.
 - ✓ Les nouvelles constructions au **sein de l'enveloppe urbaine existante** (en densification) seront permises dans **le centre-bourg, le quartier de la Goronnière, les hameaux de la Guionnière et de Lebreton**.

VUE AERIENNE DE LA GORONNIERE ET DE LA GUIONNIERE





1.2.3 DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT

- ▶ Les **mobilités professionnelles et scolaires** à destination de Rennes et des communes de la métropole sont très importantes. La commune de Servon-sur-Vilaine vise à les accompagner aux mieux en **adaptant l'offre de transport en commun et notamment le réseau TER**. Le développement et l'adaptation de l'offre en matière de mobilité passent également par un **renforcement du pôle gare comme axe structurant pour la multimodalité**.
 - ✓ Aménagement **d'espaces de stationnement** pour les voitures et vélos ainsi que création d'un espace de retournement pour les bus à la gare.
 - ✓ Traitement paysager spécifique et maillage de voirie douce sur l'axe structurant gare/centre-ville.

PHOTOGRAPHIE D'AMENAGEMENT DE VOIRIE ENTRE LA GARE ET LE CENTRE-VILLE



- ▶ **Améliorer la desserte routière entre les entités bâties** : Plus de **80% des trajets domicile-travail** sont effectués en voiture sur la commune de Servon-sur-Vilaine. La desserte routière est un élément central de stratégie en matière de mobilité.
 - ✓ Afin **d'améliorer les connections entre les entités bâties**, la commune propose de mettre en place des **emplacements réservés** au PLU pour prévoir la réalisation des travaux nécessaires à la **réfection des voiries mais également à leur création**.
 - ✓ L'aménagement des voiries sera également pensé de manière qualitative, la cohérence du **traitement paysager** des voiries sera cherchée. Une attention particulière devra être portée aux **axes stratégiques et aux entrées de villes tels que le secteur de la Gare et la RN 157**.
 - ✓ Le passage de **transports en commun** est également un facteur déterminant dans l'aménagement des routes. Les routes empruntées par *les lignes ILLENOO* feront l'objet d'une attention particulière.
- ▶ **Favoriser les initiatives allant dans le sens du covoiturage et de l'autopartage** : Servon-sur-Vilaine est confrontée à des déplacements domicile-travail et quotidiens toujours plus nombreux. Pour répondre aux enjeux de déplacement des résidents et des actifs et réduire les besoins en énergie fossile, **la commune conforte « une ville des courtes distances »**.
 - ✓ La commune souhaite poursuivre le développement du plan de déplacements intra et inter-entreprises inscrit dans la politique intercommunale.
 - ✓ La commune de Servon-sur-Vilaine projette l'aménagement **d'une aire de covoiturage**. Ce projet va dans le sens de l'évolution des pratiques en matière de mobilité.
 - ✓ Ayant la volonté de favoriser une mobilité durable, **la ville encourage les modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme et aux véhicules thermiques**. Ainsi, elle entend **faciliter l'autopartage** notamment en accompagnant la mise en valeur de l'aire de covoiturage pour inciter à cette pratique.



- ✓ Les acteurs du territoire seront accompagnés dans l'usage de véhicules électriques ou autres modes alternatifs à la voiture thermique (hybride, hydrogène...), comme par exemple l'implantation de bornes électriques.
- ▶ **Encourager le développement des mobilités douces** : La commune souhaite développer son réseau de pistes cyclables et piétonnes et repenser son offre de transport alternatif à la voiture individuelle.
 - ✓ La mise en place d'installation de parcs de stationnement pour les vélos se poursuivra. **La commune entend adapter sa politique de stationnement vélos** aux enjeux liés au renforcement des modes de déplacements actifs.
 - ✓ La commune souhaite développer et poursuivre le réseau de pistes cyclables, notamment sur les axes clefs (accès aux zones d'activités) afin de participer à la préservation de la qualité de l'air. Elle **souhaite donc structurer son maillage urbain piétonnier et cyclable de façon à ce qu'il soit continu et organisé de manière stratégique**. Ainsi, les axes structurants reliant les centralités du centre-ville et la gare seront confortés tandis que les liaisons douces entre les lieux de vie et les lieux d'habitations et entre la gare et les zones d'activités économiques seront développées. Les voies cyclables existantes et notamment celles présentes dans le centre-bourg feront également l'objet d'un **aménagement visant à augmenter leur niveau de sécurité** si cela apparaît nécessaire.
 - ✓ Dans le sens d'une intégration de la voie verte Rennes-Vitré, la commune souhaite poursuivre la création du lien entre la Vallée de la Vilaine et le centre bourg. Cet objectif, portant également sur la ville des courtes distances, s'appuie sur **la poursuite du maillage piéton et cyclable au-delà des limites urbaines** en renforçant les liaisons vers la Vallée de la Vilaine et sa voie verte à constituer depuis le centre-ville (valorisation touristique, liaison ville-vallée).
- ▶ Poursuivre les efforts de **valorisation des entrées de villes du territoire** de manière qualitative et sécurisée :
 - ✓ La commune ayant déjà engagée des démarches d'amélioration de ces 5 entrées de ville, elle s'inscrit dans **la poursuite de ces valorisations par la végétalisation des espaces en entrée de ville ainsi que le prolongement et le raccordement des pistes cyclables existantes** et en cours.
 - ✓ Une attention particulière sera portée sur la **qualité paysagère et architecturale des entrées de territoire** telles que la gare et la RN 157.

ENTREE DE VILLE SUD – D 101





- ▶ Porter une attention particulière **aux points de vue et perspectives sur le grand paysage servonnais**.
 - ✓ **La commune de Servon-sur-Vilaine souhaite préserver certaines vues qui ont un intérêt paysager et qui participent à l'attractivité du territoire.** Ceux privilégiés seront notamment ceux visibles depuis les axes routiers structurants.
 - ✓ Dans ce sens, la commune souhaite que la qualité des vues depuis la RN 157 sur les zones d'activités économiques soit préservée et améliorée.

POINT DE VUE — LA CROIX JALUS





CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DE L'AXE 1

AXE 1 : AFFIRMER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE



Accompagner le développement du territoire par l'évolution de l'offre en équipements

Projet de création d'équipements et de zones de loisirs

Affirmer une centralité forte favorisant le dynamisme de la vie locale

Périmètre de centralité à définir

Affirmer la structure du développement local

Centre ville à renforcer

Espace aggloméré à vocation mixte à développer

Hameaux principalement résidentiels à préserver

Principale zone économique à affirmer

Directions pressenties d'extension de l'urbanisation à vocation habitat

Directions pressenties d'extension de l'urbanisation à vocation économique

Donner les moyens aux habitants de se déplacer autrement

Pôle multimodal à créer

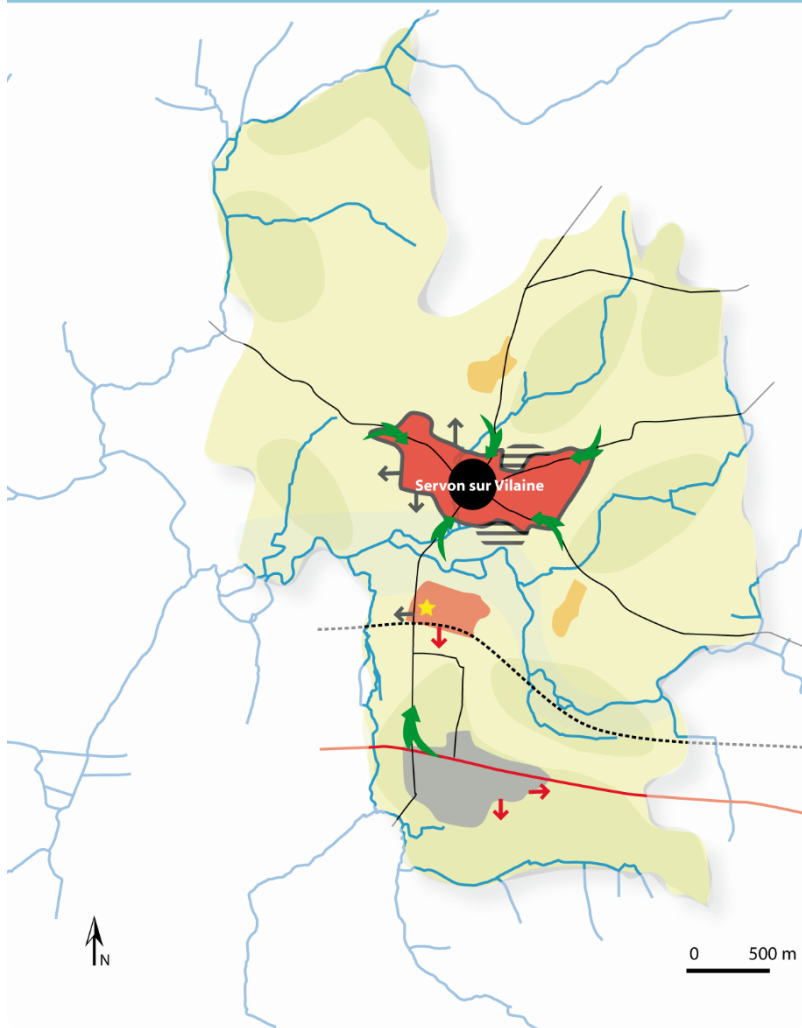
Réseau de voiries communales, support des mobilités quotidiennes

Route nationale, support de développement

Voie ferrée à développer

Permettre une meilleure lisibilité du territoire via une amélioration des connections entre les pôles territoriaux

Entrées de ville à traiter de manière qualitative





Axe 2 : Permettre un développement équilibré et préserver les ressources du territoire

La commune de Servon-sur-Vilaine bénéficie d'un **cadre de vie qualitatif**, l'**environnement immédiat** et les **aménagements urbains** de la commune participent à ce cadre de vie. Le projet de développement doit **prendre en compte ce capital qualitatif** et l'**investir au mieux** dans la **stratégie de développement du territoire**.

Éléments clefs :



CONSTRUCTIONS:

13 logements/an entre 2009 et 2013
contre 50 logements/an entre
2005 et 2008



VILLE VERTE :

Des initiatives de végétalisation du
centre bourg et aménagement de
circulation apaisées



RISQUES :

3 risques majeurs : inondation,
séisme et retrait ou gonflement
d'argile

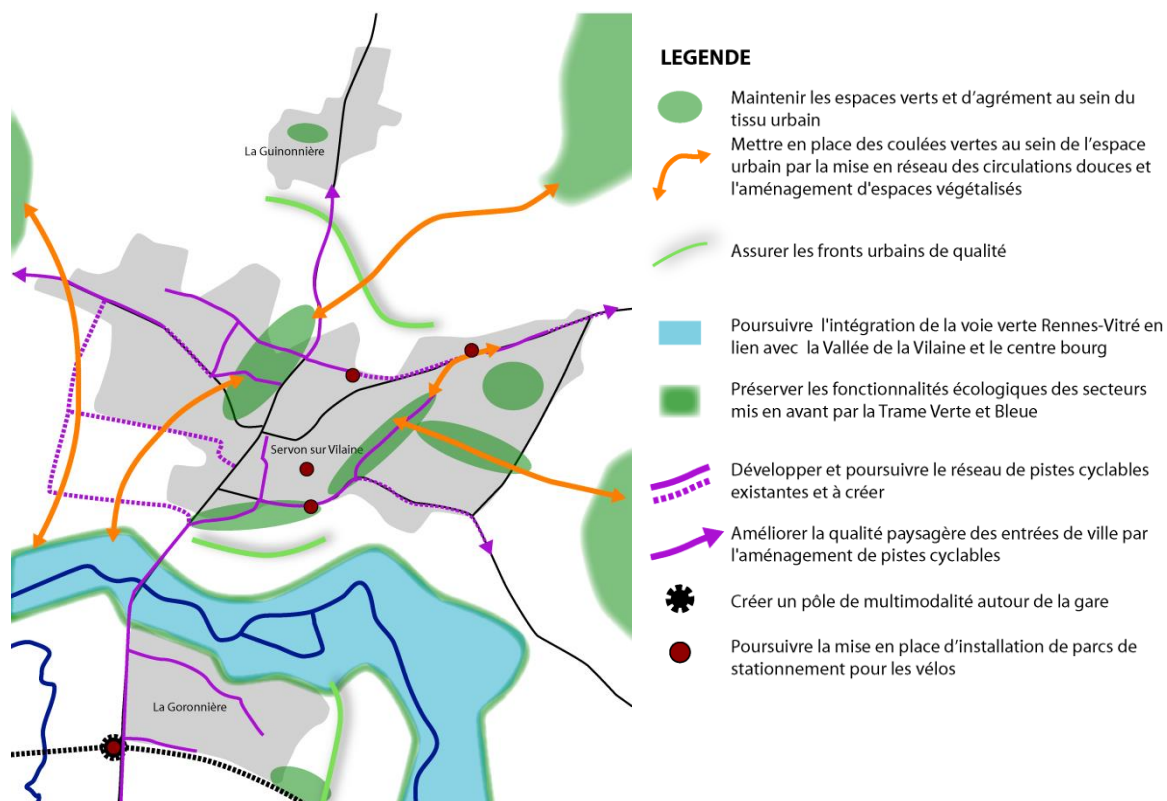
2.1 PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

2.1.1 PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF EN AFFIRMANT LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

- ▶ **Maintenir un cadre de vie de qualité** en privilégiant des secteurs dédiés à la nature en ville : **La ville de Servon-sur-Vilaine entend poursuivre l'intégration de la nature en ville dans le tissu urbain** en lien avec les fonctionnalités écologiques identifiées.
 - ✓ Ainsi, la commune veillera à **l'intégration paysagère des opérations résidentielles et économiques existantes et en extension**, en particulier à l'interface des espaces agricoles et naturels en appui sur le réseau viaire existant et les éléments naturels en limite du tissu urbain, dans le but d'assurer des fronts urbains de qualité.
 - ✓ Les espaces verts et d'agrément au sein du centre-ville seront maintenus, en recherchant leur mise en réseau à travers les circulations douces (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein du tissu urbain, ...).
 - ✓ Valoriser le **corridor écologique** du ruisseau localisé au Nord du bourg et **permettre sa prolongation au sein du tissu urbain**.
 - ✓ Pour aller plus loin, la commune souhaite **mettre en place des coulées vertes au sein de l'enveloppe urbaine s'appuyant sur les avenues déjà plantées et sur les espaces verts existants** sur laquelle des continuités piétonnes et cyclables sont assurées.
 - ✓ **Ce réseau sera prolongé à travers les nouvelles opérations. Son articulation avec les espaces agricoles et naturels** au travers notamment, d'espaces d'agrément **multifonctionnels** (espaces verts, gestion des eaux pluviales, aires de détente, espaces de jeux, ...) sera recherchée.
 - ✓ **De plus, la commune s'engage à s'inscrire dans une démarche de jardins partagés.**



- Enfin, la ville s'attachera à **accompagner le développement d'espaces de respiration et d'agrément dans les zones d'activités économiques** afin d'améliorer le cadre de travail des actifs. Pour ce faire, la commune souhaite poursuivre le verdoisement des espaces privés dans le tissu résidentiel et économique à l'échelle de la parcelle ou du site de projet en lien avec les enjeux écologiques, paysagers et climatiques **(en privilégiant des espaces mellifères et / ou locales).**





2.1.2 VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE A TRAVERS LA PRESERVATION DE SON PATRIMOINE ET DE SON PAYSAGE

- ▶ **Garantir l'identité à travers la préservation du patrimoine** : La commune affiche l'ambition de préserver l'identité communale et son attractivité par le **maintien de sa richesse architecturale, paysagère et patrimoniale**.
 - ✓ Le **maintien du bâti rural et de ses caractéristiques** sera favorisé à travers les choix de zonage et les dispositions réglementaires.
 - ✓ Les **éléments de petit patrimoine ainsi que les témoins de l'histoire rurale de la commune** seront identifiés et protégés au PLU (moulin, chapelle, château, fours à pain, puits...).
 - ✓ La commune s'engage à **respecter les prescriptions archéologiques dans les zones d'intérêt archéologique identifiées**, notamment dans le secteur de la motte féodale.
 - ✓ Ces engagements vont dans le sens de la **valorisation touristique du territoire**.
 - ✓ **Les changements de destination** ont également vocation à préserver les bâts de qualité.

EXEMPLE D'UN ELEMENT DU PETIT PATRIMOINE



- ▶ **Mettre en valeur les spécificités paysagères** du territoire :
 - ✓ La commune souhaite préserver les arbres remarquables de la commune.
 - ✓ La plantation d'espèces mellifères et arbres fruitiers (pommiers...) dans les espaces publics et privés seront privilégiés, pour se rappeler l'existence de vergers maintenant disparus.
- ▶ **Préserver l'écrin paysager de certains hameaux** présentant une qualité paysagère forte, pour promouvoir une urbanisation respectueuse du cadre bâti traditionnel et de l'identité de Servon-sur-Vilaine. La commune souhaite maintenir les haies, les points d'eau et les vergers aux abords des hameaux, ainsi que leur identité architecturale et patrimoniale.

EXEMPLE DES HAIES BOCAGERES PRESENTES DANS LE SECTEUR DE TATOUX

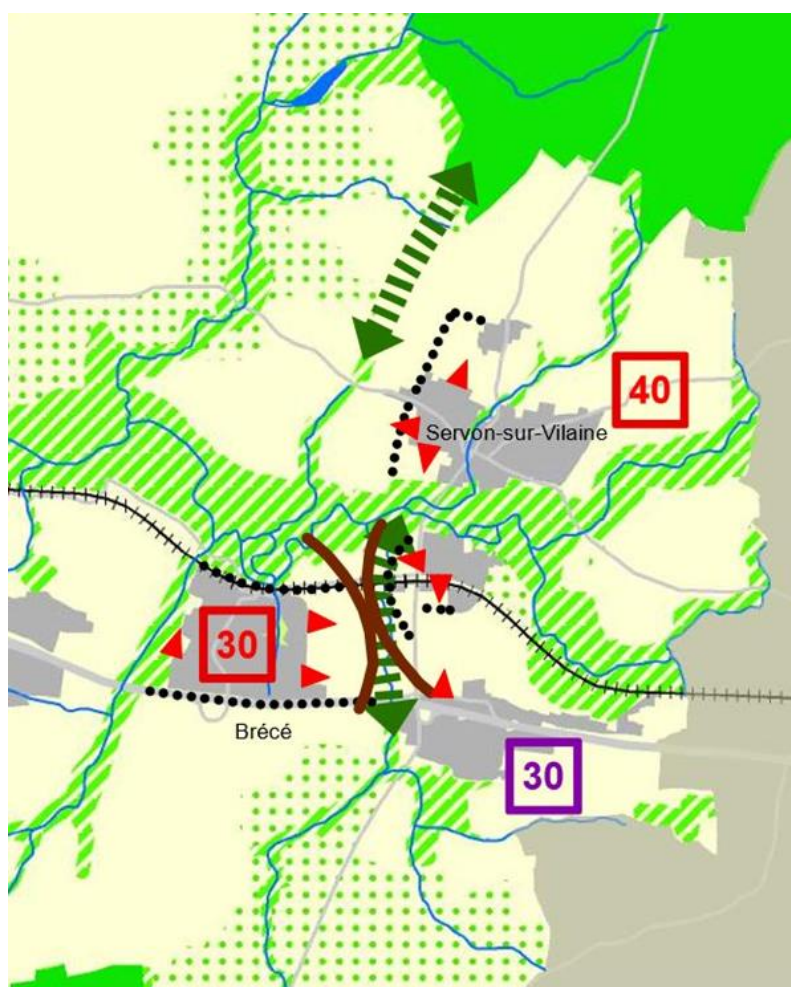




Maintenir les coupures d'urbanisation paysagère par la préservation des espaces naturels et agricoles dans ces secteurs : Le SCOt du Pays de Rennes définit un espace de respiration ainsi que des limites de développement entre la commune de Brécé et celle de Servon-sur-Vilaine.

- ✓ Le développement de la commune se fera conformément **aux recommandations du SCOt**. Ainsi, **l'espace de respiration entre la route nationale et la gare sera maintenu**. Le développement de l'urbanisation de la commune sera compris **dans les limites définies au SCOt**.
- ✓ Le développement résidentiel de la commune fera également l'objet d'une attention particulière quant à la prise en compte **des franges urbaines**.

CARTOGRAPHIE ISSUE DU SCOt DU PAYS DE RENNES



Préserver la grande armature écologique

- Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
- Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

- Perméabilité écologique à encourager
- Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

- Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
- Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
- Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

- Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
- Parcs urbains et golfs
- Espaces à dominante agricole et naturelle
- Directions d'urbanisation
- 50 Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
- 45 Nouvelle zone de développement économique
- 15 Zone conditionnelle de développement économique
- R Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

Infrastructures à réaliser

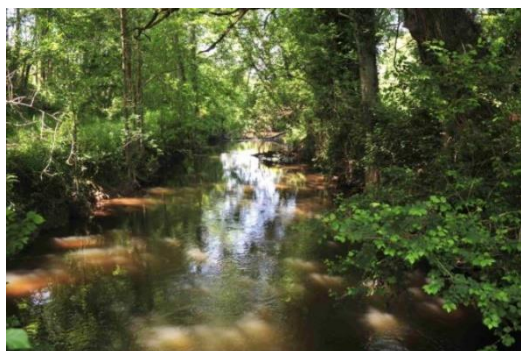
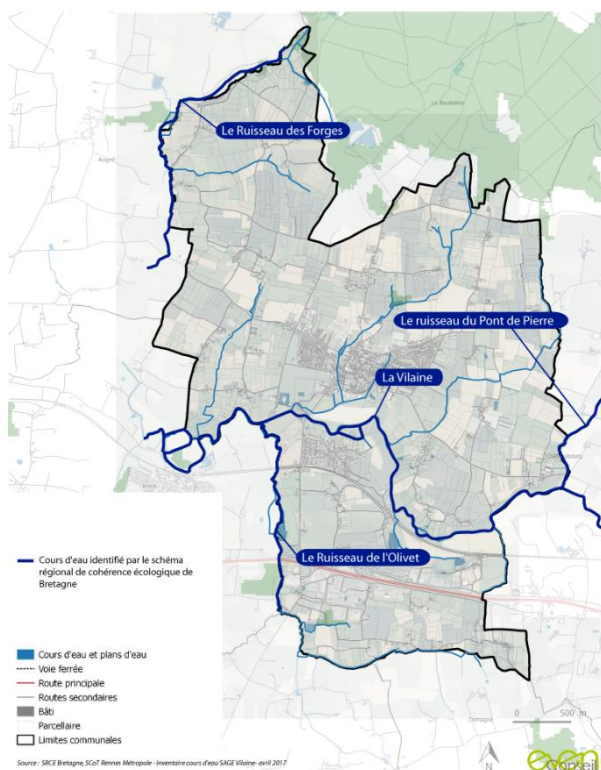
- Site d'enfouissement des déchets à réaliser
- Site éventuel de traitement des déchets



2.1.3 PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE PAR L'INTEGRATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

- ▶ **Protéger les réservoirs écologiques de biodiversité de la Trame Verte et Bleue** : La commune souhaite préserver les fonctionnalités écologiques et les paysages emblématiques du territoire dans les secteurs mis en avant par la Trame Verte et Bleue.
 - ✓ Les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) seront préservés de manière particulière à travers un zonage particulier.
 - ✓ Le maillage bocager sera maintenu, notamment dans les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité dans la trame Verte et Bleue.
 - ✓ La commune souhaite s'inscrire dans la protection des zones humides : leur urbanisation sera limitée au minimum et leur entretien et restauration seront permis pour le maintien des espaces spécifiques. Les points d'eau (mares...) seront également maintenus.
- ▶ **Maintenir les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue** au travers du maintien et de la restauration des **corridors écologiques** :
 - ✓ La commune veillera à éviter toute rupture des corridors écologiques et permettra leur restauration.
 - ✓ Tous les cours d'eau de la commune ainsi que leurs abords seront préservés, et plus spécifiquement les cours identifiés par le SRCE Bretagne (cours d'eau de liste 1 et 2 du SAGE,...).
 - ✓ La commune s'engage à accompagner les gestionnaires dans la réalisation d'infrastructures visant à conforter la Trame Verte et Bleue de la commune et à mettre en place les mesures de compensation.

ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE (PAS DAVY EN BAS, VERGERS DE LA COSSONNIERE EN HAUT)





2.2 FIXER DES OBJECTIFS EN MATIERE DE SOBRIETE TERRITORIALE

2.2.1 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET LA VALORISATION DES RESSOURCES LOCALES

- ▶ Pour répondre aux besoins énergétiques des logements, des bâtiments et des activités de chacun, la ville de Servon-sur-Vilaine entend **donner les moyens à tous les acteurs du territoire** (habitants, agriculteurs, entreprises...) **de consommer et produire des énergies renouvelables**.
 - ✓ La commune souhaite encourager le **mix énergétique** sur le territoire par le développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, énergie solaire,...).
 - ✓ De plus elle souhaite aussi encourager le **développement des énergies renouvelables** à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement.
 - ✓ Dans les zones agricoles, l'implantation de dispositifs **d'énergie solaire** se fera principalement sur les toitures des bâtiments, afin de ne pas consommer de terres agricoles.
 - ✓ La construction de **nouveaux bâtiments publics ou commerciaux** qui sont susceptibles d'accueillir des panneaux photovoltaïques (à court, moyen ou long terme) seront incités.
 - ✓ **L'aménagement des dispositifs de gestion et de stockage** de l'énergie **et des dispositifs innovants** en vue de développer les réseaux énergétiques intelligents sera facilité. Pour les secteurs agricoles, les dispositifs d'installations d'énergies renouvelables se feront prioritairement sur les sites d'exploitation. Le stockage de l'énergie produite devra être possible dans les aménagements à moyen et à long terme.
 - ✓ La ville veillera à la **bonne intégration paysagère et architecturale** des dispositifs de rénovation thermique et d'installation d'énergie renouvelable.

***Rappel** : les orientations en faveur de la réduction de la lutte contre l'étalement urbain et la mobilité durable participent à l'efficacité énergétique du territoire.*

- ▶ Disposer d'un parc **performant énergétiquement** en vue de **l'efficacité énergétique** du territoire :
 - ✓ **L'efficacité énergétique sera facilitée** pour les bâtiments publics, résidentiels et économiques existants. Pour cela, la rénovation et l'installation d'énergies renouvelables, sera privilégiée.
 - ✓ La commune souhaite aussi permettre **l'efficacité énergétique des bâtiments à caractère patrimonial** ou à proximité en privilégiant des dispositifs et techniques qualitatifs.
 - ✓ Les **projets d'aménagement urbains** seront inscrits dans des objectifs de **moindre consommation énergétique en jouant sur l'orientation des habitats**.
 - ✓ La commune souhaite encourager la construction de **bâtiments à énergie positive**, pour répondre aux exigences des réglementations en vigueur et à venir.



2.2.2 GARANTIR UNE QUALITE DE VIE AUX HABITANTS EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT

- ▶ **Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques** : bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, la ville de Servon-sur-Vilaine souhaite garantir aux habitants une **qualité de vie optimale en prenant en compte les risques naturels** (inondation et aléas-retrait gonflement des argiles principalement) **dans sa politique d'aménagement en lien avec le réchauffement climatique**, dont les effets pourraient augmenter les risques connus.
 - ✓ **La commune souhaite limiter les constructions** dans les espaces présentant des risques naturels et technologiques et plus particulièrement les risques d'inondation.
 - ✓ Les **bassins d'expansion des crues** seront maintenus, ayant un rôle dans la régulation du risque inondation au niveau de la Vallée de la Vilaine sur le territoire.
 - ✓ Les aménagements urbains visant à **réduire les risques pour la santé humaine** seront permis dans les espaces bâtis déjà impactés.
- ▶ **Prendre en compte les risques technologiques dans ses projets d'aménagement** : Servon-sur-Vilaine entend **prendre en compte les risques technologiques** dans ses projets d'aménagement de façon à ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances et le cas échéant, elle vise à accompagner les porteurs de projets dans la création des dispositifs de **réduction des nuisances**. C'est particulièrement le cas des dispositifs liés aux nuisances sonores.



2.2.3 GERER LA RESSOURCE EN EAU DE MANIERE RAISONNEE ET DURABLE

- ▶ Mettre en place une **politique spécifique en matière de gestion des eaux usées et pluviales** : Servon-sur-Vilaine s'inscrit dans une politique de **réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales** dans le but de limiter les pollutions diffuses.
 - ✓ Les ouvertures à l'urbanisation aux **capacités d'approvisionnement** en eau et de traitement des eaux usées du territoire seront conditionnées. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées.
 - ✓ La commune souhaite disposer d'un **réseau d'assainissement adapté et optimisé**.
 - ✓ Une **gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée** et l'optimisation du réseau de gestion des eaux pluviales sera privilégiée. Par ailleurs, la ville encourage les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion alternative des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle de ces eaux.

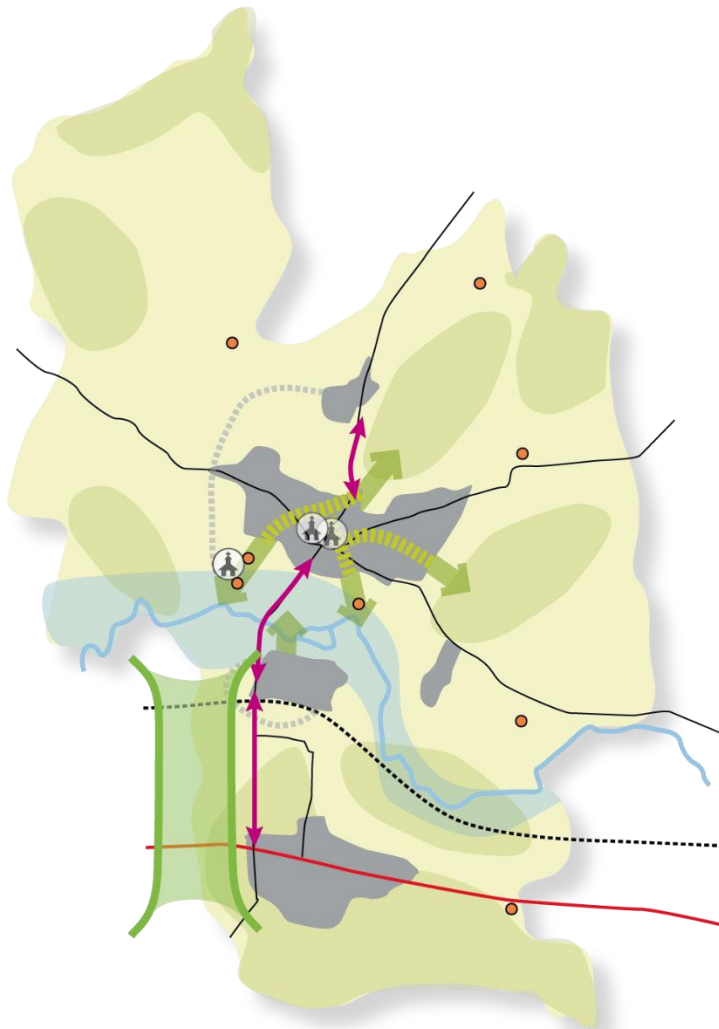
- ▶ Gérer **quantitativement et qualitativement la ressource en eau potable**.
 - ✓ Servon-sur-Vilaine s'engage dans la **réduction de la consommation d'eau potable**. Pour cela, la ville incite à l'installation de **dispositifs de réduction des besoins en eau potable** dans le tissu urbain résidentiel et économique. Le projet urbain s'inscrit aussi dans ces objectifs de réduction en poursuivant les actions **en faveur d'un meilleur rendement du réseau d'eau potable** et en encourageant la **rétenion des eaux pluviales pour un usage domestique** (double réseau d'eau dans les logements...). La commune encourage également la collecte des eaux pluviales dans les espaces résidentiels, économiques et agricoles.
 - ✓ Enfin, les objectifs de maintien de bonne qualité de l'eau potable en lien avec les partenaires intentionnels seront poursuivis.

- ▶ Réduire la production et valoriser les déchets : la commune de Servon-sur-Vilaine s'inscrit dans une **politique de lutte contre la production de déchets et de leur valorisation**.
 - ✓ Pour cela la commune encourage la réduction de la production de déchets à la source et le cas échéant, à leur valorisation. Ainsi, les objectifs visant à assurer « un territoire zéro déchet, zéro gaspillage » seront poursuivis.
 - ✓ L'usage de matériaux biosourcés dans les aménagements urbains sera privilégié de façon à réduire à terme la production de déchets inertes.
 - ✓ Les besoins en équipements liés à la **gestion des déchets seront anticipés** (déchetteries, espaces de compostage, zones de stockage, ...).



CARTE DE SYNTHESE DE L'AXE 2

AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DU TERRITOIRE



Permettre un développement urbain qualitatif en affirmant la place de la nature en ville

- Réseau de circulations douces et espaces végétalisés en milieu urbain à renforcer
- Connexions entre le centre le bourg et son environnement à développer
- Principales voies de desserte à doubler en liaisons douces

Valoriser les éléments indimentaires du territoire

- Sites archéologiques à préserver
- Eglises et chapelles à valoriser

Préserver les fonctionnalités écologiques et les paysages emblématiques du territoire

- Paysages de plaine alluviale à valoriser
- Paysages liés à l'agriculture à préserver
- Paysages de bocage à maintenir
- Maintien d'une coupure d'urbanisation paysagère non constructible
- Limites de l'extension de l'urbanisation



0 500 m



Axe 3 : Programmer un développement économique stratégique

Le marché de l'emploi est dynamique dans la commune de Servon-sur-Vilaine. En 2013, la commune comptait 1244 emplois contre 1655 en 2008 soit 381 emplois supplémentaires. Cette dynamique est installée depuis les années 90. **En 20 ans, le nombre d'emplois sur la commune a quadruplé. La commune de Servon-sur-Vilaine est en 2013, le second pôle d'emplois du Pays de Châteaugiron Communauté.** Cela s'explique notamment par la **localisation stratégique de la commune** entre Rennes et Vitré, le long de la RN157 et de la voie ferrée. Cette localisation a favorisé l'implantation de grands groupes industriels sur la commune.

On dénombre 6 zones économiques à l'échelle de la commune. **Sur ces 6 zones, 3 sont à vocation mixte, 2 à vocation artisanale et 1 à vocation industrielle.** Le parc d'activité est donc varié. La quasi-totalité des zones d'activités est localisées le long de la route Nationale 157.

Chiffres clefs :



EMPLOIS:
1242 emplois en 2013



ZONES D'ACTIVITES:
6 zones d'activités
sur la commune



INDUSTRIE :
Près de 40% des emplois dans
le domaine industriel



AGRICULTURE :
25 sièges d'exploitation à
Servon-sur-Vilaine

3.1 PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SON EVOLUTION

3.1.1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLES

- ▶ **Préserver les Surfaces Agricoles Utiles de l'urbanisation dans la mesure du possible :** la commune de Servon-sur-Vilaine dispose d'une base agricole solide. Le PADD vise à protéger ces activités.
 - ✓ **L'urbanisation devra se faire en priorité sur les terres à faible valeur agricole** notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension du bourg. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espace sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines.
 - ✓ La prise en compte des **périmètres de réciprocité** devra permettre de préserver les sièges d'exploitation en place.
 - ✓ La procédure de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet **d'un changement de destination** prendra compte des activités agricoles afin de limiter au maximum les incidences, notamment sur les terres d'épandage.
- ▶ **Garantir le maintien d'une activité agricole gestionnaire des espaces naturels et paysagers :** Activité structurante pour l'économie (directe / indirecte) et pour l'identité communale (paysage, patrimoine, milieux...), **l'agriculture occupe une place prépondérante à Servon-sur-Vilaine.** Toutefois, la pression urbaine exercée pour le développement de l'habitat, de l'économie et des infrastructures impacte les exploitations existantes.
 - ✓ La commune affirme sa volonté de maintenir l'agriculture en tant **qu'activité économique à part entière et de limiter les impacts du PLU sur la ressource du sol.** Ainsi, **l'extension urbaine (habitat/activités économiques)** sera maîtrisée par la promotion de formes urbaines denses.



- ✓ La commune souhaite **limiter l'impact de l'extension urbaine** par le réinvestissement des espaces délaissés et mutables (renouvellement d'îlots, friches...).

3.1.2 PERMETTRE L'EVOLUTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- ▶ **Permettre le développement des exploitations existantes** : La préservation des activités agricoles installées sur le territoire est un objectif important, le PLU souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'évolution de l'existant.
 - ✓ Les **constructions de logements de fonction** nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation seront permises en zone agricole. Conformément à la doctrine départementale, les sièges d'exploitation pourront construire un logement de fonction par siège si ce logement est strictement nécessaire et son implantation devra se faire au plus près du siège d'exploitation.
 - ✓ **Création d'annexes et possibilité d'extension** des maisons situées en milieux agricoles et naturels dans les conditions définies au règlement. Ces aménagements devront répondre au critère d'extension « limitée ».
- ▶ **Limiter les risques de nuisances générées par l'implantation de tiers à proximité des exploitations existantes** : L'objectif est de limiter les conflits d'usage sur la commune.
 - ✓ Une interdiction de constructions nouvelles à destination d'habitation (non liées à la pratique agricole) sera définie en zone agricole.
 - ✓ Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en construction d'habitation ne pourront être autorisés dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination). Ils ne devront pas non plus concourir à la création de nouveaux logements
- ▶ **Encourager la diversification des exploitations agricoles** : Les modes de production agricole évoluent en corrélation avec les attentes des consommateurs. La commune de Servon-sur-Vilaine souhaite permettre ces évolutions et adapter les modes de production.
 - ✓ La commune souhaite affirmer sa volonté de diversification des pratiques agricoles, elle encourage les initiatives de circuits courts, l'agro-tourisme. Elle soutient le déploiement d'une agriculture périurbaine de qualité, la valorisation du patrimoine local, la diversification des filières et la valorisation du terroir Servonnais.

PHOTOGRAPHIE DE LA PLAINE AGRICOLE DE SERVON





3.2 AFFIRMER LE RÔLE DE SERVON-SUR-VILAINE DANS LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES INTERCOMMUNALES

3.2.1 ASSEOIR LA POSITION DE SERVON-SUR-VILAINE COMME PÔLE INTERMÉDIAIRE D'EMPLOIS

- ▶ **Favoriser les connexions vers Servon-sur-Vilaine** : La commune de Servon-sur-Vilaine est un pôle d'emploi à l'échelle des communes voisines. Le but est de conforter ce statut.
 - ✓ La mise en place de transports adaptés permettrait d'affirmer le rôle de la commune de Servon-sur-Vilaine à l'échelle locale. Cette offre de transport pourrait notamment émaner de la création de plans de déplacements d'entreprises.
 - ✓ Les activités économiques bénéficient de cette localisation stratégique et de **l'effet vitrine permis par la RN 157**. Ainsi, la commune souhaite accompagner le développement des activités le long de la route nationale. Des aménagements paysagers devront garantir la bonne insertion paysagère de la zone. En cas de dérogation au recul lié à la RN 157, des aménagements spécifiques devront être proposés en faisant l'objet d'une étude loi Barnier.

PHOTOGRAPHIE DE LA ROUTE NATIONALE 157



- ▶ **Asseoir la position de Servon-sur-Vilaine au sein de la communauté de communes** :
 - ✓ La volonté politique porte sur l'inscription du rôle de Servon-sur-Vilaine dans la stratégie économique intercommunale. Ainsi, **deux secteurs stratégiques** sont pressentis : **Les portes de Bretagne** à vocation industrielle et artisanale et le **pôle gare** à vocation mixte (habitat, artisanat, services et tertiaire). Le secteur du PAPB répond à des enjeux intercommunaux en lien avec la programmation économique du SCoT. Le secteur de la gare vise quant à lui à répondre à une offre en lien avec la vie économique communale et avec l'accueil d'activités que n'ont pas vocation à trouver leur place au sein de la centralité commerciale ou au sein de la zone industrielle.
- ▶ **Permettre aux entreprises implantées sur le territoire de se développer et de prospérer** : Le tissu économique de Servon-sur-Vilaine, bien que tourné en majorité vers l'activité industrielle, reste relativement **complet et stable**. L'enjeu pour la commune est de permettre **aux activités installées de prospérer et d'évoluer**.
 - ✓ La constitution de **réserves foncières suffisantes et adaptées** pour le développement économique permettrait de résoudre à la fois la question de la **pression foncière** mais également **l'anticipation des besoins à venir pour le parc d'activités existant**.
 - ✓ Des initiatives **de réhabilitation ou de réaménagement des zones d'activités existantes** pourront également être menées dans le cadre d'un décalage entre les activités présentes et les infrastructures du site.



3.2.2 MAINTENIR LA BASE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE DE SERVON-SUR-VILAINE ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE CETTE SPECIFICITE

- ▶ **Préserver le tissu industriel de Servon-sur-Vilaine** : La commune bénéficie d'une base industrielle solide et importante, un des objectifs politiques est de valoriser cette spécificité.
 - ✓ La commune de Servon-sur-Vilaine souhaite valoriser le **savoir-faire industriel** du territoire. Elle souhaite également affirmer la spécificité de la **zone d'activités à vocation industrielle** à l'échelle de la communauté de communes et en faire **un secteur d'implantation stratégique**.

- ▶ **Adapter les équipements et aménagements présents dans la zone et dans ses extensions futures** : Les zones d'activités de la commune devront faire l'objet d'un traitement spécifique garant de leur qualité.
 - ✓ L'aménagement de zones existantes ainsi que des zones futures devra tenir compte des contraintes liées à la desserte routière des sites.
 - ✓ La mise en place de la desserte numérique devra comporter un caractère systématique.
 - ✓ L'ensemble des aménagements et de la programmation des zones d'activités devront permettre un fonctionnement cohérent et une meilleure lisibilité à l'échelle du site.

- ▶ **Développer l'offre d'espace d'activité à destination de l'artisanat** : Les artisans font partie intégrante de la vie économique de la commune. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques de la commune, le PLU entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant.
 - ✓ La commune rendra possible l'installation de **petits artisans dans le tissu urbain constitué**. Cette possibilité d'implantation restera limitée **aux activités non nuisibles** afin de réduire le risque de conflit d'usage.
 - ✓ Les artisans pourront s'implanter de manière **privilégiée à proximité des services et commodités** afin de **favoriser leur intégration au sein du tissu local**. A ce titre, pourra être envisagée l'implantation de ce type d'activité à proximité de la gare en lien avec le schéma de développement économique de l'intercommunalité.



3.2.3 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DES SURFACES A VOCATION ECONOMIQUE

- ▶ **Afficher des objectifs modérés en termes de consommation d'espaces à vocation d'activité** : entre 2006 et 2016, la consommation d'espace à vocation d'activité était d'environ 16 hectares.
 - ✓ **La programmation économique de la commune pourra passer par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités ou l'extension des zones existantes. Les surfaces à vocation économiques devront être en accord avec la programmation du SCoT du Pays de Rennes.**
- ▶ **Permettre un développement raisonné des surfaces économiques de la commune de Servon-sur-Vilaine**: La commune de Servon-sur-Vilaine bénéficie d'une structure économique solide. Le développement des activités économiques est un enjeu clef.
 - ✓ La commune souhaite développer et valoriser le **parc d'activité existant, notamment le parc d'activités des Portes de Bretagne**. La localisation stratégique de cette zone d'activités en fait un secteur de développement économique privilégié.
 - ✓ **L'extension des zones d'activités existantes** ainsi que **l'éventuelle création de nouvelles zones d'activités** devra se faire dans le souci d'une bonne intégration paysagère du site.
 - ✓ Prise en compte de la saturation du parc d'activités des portes de Bretagne et **ouvrir de nouvelles surfaces à vocation d'activités en continuité de l'existant**.