



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation le 3 JUILLET 2019, Modification n°2 le 3 mai 2021, Modification simplifiée n°1 le 27 novembre 2024, Modification n°1 le 21 mai 2025, Mise en compatibilité le 6 juin 2025



Sommaire

PLAN LOCAL D'URBANISME	1
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	1
SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	4
<i>Les grands principes d'aménagement.....</i>	<i>4</i>
<i>Les principes d'occupation de l'espace.....</i>	<i>4</i>
<i>L'efficacité énergétique du territoire.....</i>	<i>6</i>
<i>Les principes paysagers et environnementaux.....</i>	<i>8</i>
<i>Les principes liés aux risques et nuisances</i>	<i>12</i>
<i>Les principes d'accès et de desserte</i>	<i>12</i>
<i>Intégration paysagère des zones d'activités</i>	<i>17</i>
BILAN ET LOCALISATION DES OAP	18
<i>localisation des secteurs d'OAP.....</i>	<i>18</i>
.....	18
<i>Programmation des OAP.....</i>	<i>18</i>
1_ <i>Secteur de Fontaine.....</i>	<i>19</i>
2_ <i>Secteur Rue Pasteur</i>	<i>22</i>
3_ <i>Secteur Morisot</i>	<i>25</i>
4_ <i>Secteur Laënnec</i>	<i>28</i>
5_ <i>Secteur Clémenceau</i>	<i>31</i>
6_ <i>Secteur du Gué</i>	<i>33</i>
7_ <i>Secteur du complexe sportif</i>	<i>36</i>
8. <i>Secteur de la Gare</i>	<i>40</i>
9 – <i>Secteur du Champ marqué</i>	<i>44</i>



PREAMBULE

ARTICLE L. 151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés au sein du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs au sein du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées au sein du présent code.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

ORGANISATION DU DOCUMENT

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative.

Un deuxième chapitre présente le bilan chiffré des OAP, le troisième chapitre quant à lui, détaille les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace ;
- Le principe d'efficacité énergétique du territoire ;
- Les principes paysagers et environnementaux ;
- Les principes liés aux risques et nuisances ;
- Les principes d'accès et de desserte
- Les principes liés aux zones d'activités.

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.

LES PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

LA VOCATION DES SECTEURS D'OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

LES SECTEURS DE DENSIFICATION

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par** (nombre de logements réalisés l'unité foncière, intégrant ainsi, voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document précise **la densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



Des formes urbaines différentes pour une densité équivalente

1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

futures. Il

hectare
sur
les

d'OAP

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privés, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...



Classement et échelle de densité urbaine – CERTU

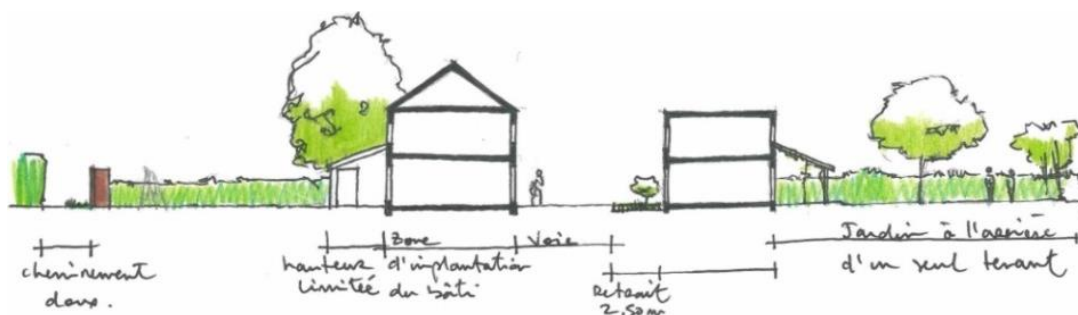


LES FRONTS BATIS

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à

l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Mais, il peut aussi matérialiser **la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense**.

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel**. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

Principe d'implantation du bâti entre front bâti et espace agricole



Le traitement des limites prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines,...).

Transition douce entre naturel et bâti – La Chapelle- (44)



espace sur-Erdre

Maintien des arbres d'une haie bocagère – La Chapelle- (44)



ancienne des-Marais

LA PRESERVATION DE L'INTIMITE DES ESPACES PRIVES

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de **préserver l'intimité de chacun**. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs). L'intimité du jardin, situé à l'arrière, est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la commune de Servon-sur-Vilaine aux énergies fossiles.

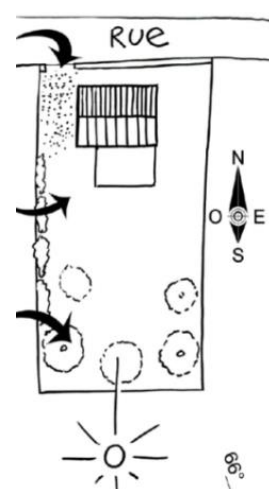


LE BIOCLIMATISME

Respecter les principes de bioclimatisme permet de profiter des aménités du climat et de l'environnement. Une exposition des façades au Sud, des aménagements limitant la estivale, une végétalisation adéquate seront recherchés.

Le découpage parcellaire : Le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit **orientation optimale du bâti nouvellement réalisé**. Le cas de figure idéal est celui d'une disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud des apports lumineux du soleil.

L'orientation : **L'orientation Sud est à privilégier** pour que la nouvelle construction puisse apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de **la type feuillu** qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les soleil en hiver.

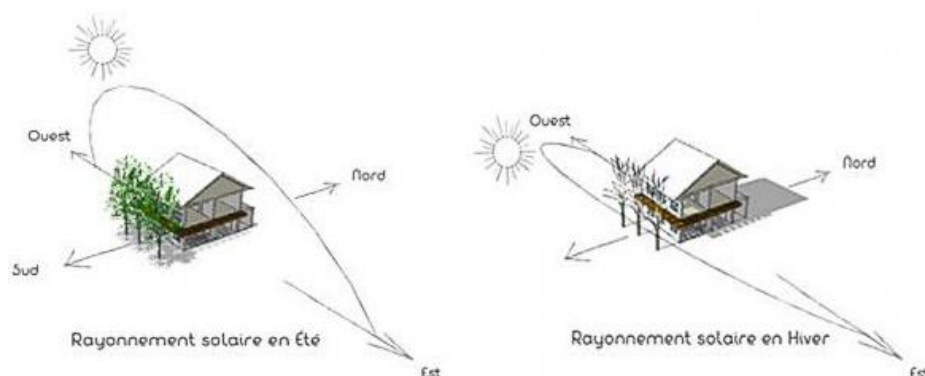


de
chaleur

permettre **une**
habitation
pour profiter

profiter des
envisagées
végétation de
rayons du

Trajet du soleil



Source : Alexandre Gilbert

LES FORMES URBAINES

Poursuivre la construction de logements à étages et mitoyens, forme urbaine qui, par défaut, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain-pied.

Logements aux formes urbaines performantes – Servon-sur-Vilaine (35)



Pour aller plus loin, les opérations de logements participatifs peuvent être favorisées. Par définition, l'habitat participatif relève d'une démarche citoyenne de co-construction qui permet à des personnes de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. Ce dispositif assure également la mise en valeur d'espaces collectifs. Ces logements peuvent aussi répondre aux attentes par rapport à l'efficacité climatique du territoire par l'orientation du bâti,



l'optimisation des apports solaires (confort d'hiver, d'été), l'isolation et l'usage de matériaux écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques.

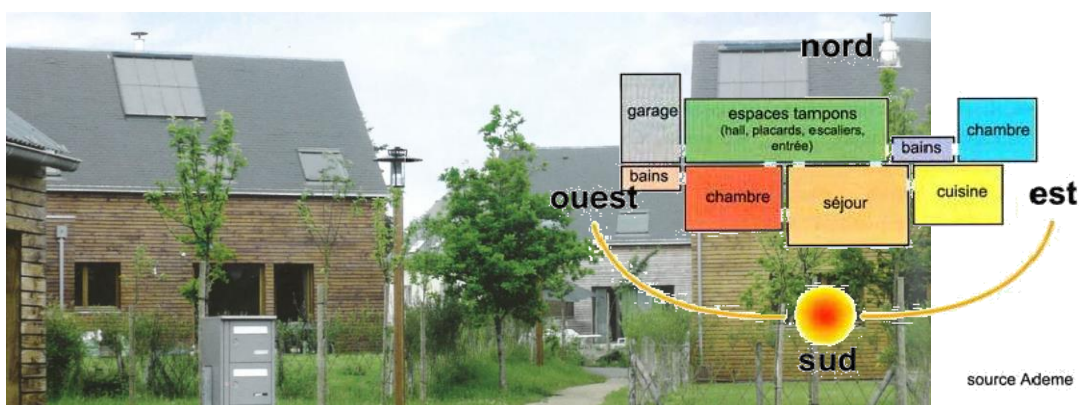
Habitat participatif – Les Petits Moulins – Rezé (44)



LES ENERGIES RENOUVELABLES

Favoriser à l'échelle du bâtiment et de l'opération d'aménagement les énergies renouvelables. L'ensemble des types d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégré paysagèrement et architecturalement à l'environnement du site.

Ecoquartier et énergie renouvelable – Langouët (35)



RAPPEL

L'aménagement intérieur : Conserver un bon éclairage naturel reste primordial, pour le bien être mais surtout pour les économies d'énergies. Soulignons que les besoins en lumière ne sont pas les mêmes selon la pièce et son heure d'utilisation. En l'occurrence, la cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente (orientation Sud), tandis que les chambres sont localisées de préférence à l'Est, de façon à profiter de la lumière matinale. Au Nord, sont privilégiés les locaux non chauffés tel que les celliers, buanderies ou garages, dans une position de pièces tampons.

LES PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

LES ENTREES DE VILLE

Certains secteurs de projet sont situés en entrée de ville. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la **première image perçue de la commune**. Un soin qualitatif doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.



Entrée de ville végétalisée - rue de Bretagne et rue du général De Gaulle – Saint-Berthevin (53)



LES CONES DE VUES

Les cônes de vue sur des espaces paysagers remarquables doivent être protégés. Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont **des projets afin de les protéger, voire même de les valoriser**. Pour la plupart d'entre eux, ils sont localisés sur l'état initial de chaque OAP et sur les schémas d'orientation.

Terrain de foot – Vue sur l'église – Servon-sur-Vilaine (35)





LES ESPACES D'AGREMENT

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un **intérêt pour la biodiversité et le paysage**. Ils jouent également le rôle **d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses** ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agrément devra permettre :

- Le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville ;
- Le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- La création d'espaces de jeux ;
- Et la mise à disposition d'espaces de détente.

Parc de jeu au cœur du tissu urbain – Servon-sur-Vilaine (35)



La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon différenciée, c'est-à-dire de façon à gérer ces espaces d'agrément sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble de ces espaces. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du développement durable et plus particulièrement sur les principes suivants :

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau,... ;
- et améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces...



L'UTILISATION DE MATERIAUX PARTICIPANT AU RENFORCEMENT DE LA BIODIVERSITE ET L'ECOULEMENT NATUREL DES EAUX

Matériaux et revêtements perméables



Ces espaces naturels d'agrément disposeront d'aménagement légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ...

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, **une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux**. Des jointures pourront ainsi être enherbées.

LE MAINTIEN DES ELEMENTS VEGETAUX ET PATRIMONIAUX EXISTANTS

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

A ce titre, **les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt** (murets, arbres, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux,...) seront maintenus dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.

En dernier recours, la destruction et la déconstruction des ensembles végétaux et patrimoniaux remarquables pourront être compensés par la reconstruction ou la plantation d'éléments au moins équivalents.

Haies et clôtures multi spécifiques

Les clôtures végétales, lorsqu'elles sont ornementales, seront multi spécifiques, dire qu'elles seront composées au de 3 espèces végétales distinctes. Par seront privilégiés les espèces locales. Le d'espèces invasives dans la composition végétale est interdit.

Egalement, la plantation d'arbre est encouragée notamment dans les espaces plus diffus.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à des particuliers, peut aussi s'avérer intéressant pour l'embellissement de la **En pied de murs et de façade, cette végétation participe à un espace public et de qualité et sera favorisée.**



c'est-à-minimum ailleurs, choix de la haie



urbains les

l'initiative commune.

agréable



LES PRINCIPES LIES AUX RISQUES ET NUISANCES

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Les sites de projet, situés le long d'axes routiers importants, sont susceptibles d'être exposés à des nuisances sonores liées au trafic. Les schémas d'aménagements concernés proposent de limiter les expositions au bruit par la mise en place de **bandes inconstructibles** ou d'**espaces paysagers tampons**.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela se traduit donc par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

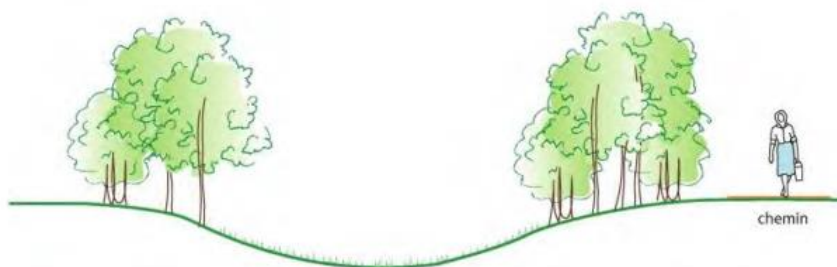
Une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle

Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries,...) de façon à stocker temporairement les eaux.

Que ce soit dans les **centres-bourgs, hameaux ou quartiers**, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.

Noue intégrée à l'espace vert – CAUE 79



LES PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

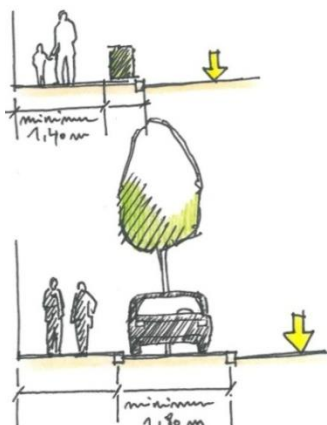
LES VOIES STRUCTURANTES

L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.

Principes d'aménagements de voiries



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)

Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Les voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en site propre, séparées du réseau viaire structurant. Celles à usage quotidien devront être directes et droites pour se rendre rapidement d'un lieu d'intérêt à un autre. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

Départementale 101 – Entrée de ville – Servon-sur-Vilaine (35)



LES LIAISONS DOUCES

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux (*l'indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP seront à prendre en compte au même titre que les OAP*).

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre **d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.



Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également **les escaliers devront bénéficier de rampes**.

Concernant **les boulevards urbains végétalisés**, ils **permettent de faire entrer la nature en ville**, permettant d'améliorer le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminuer les îlots de chaleur urbain.

Exemples d'aménagements de voies partagées





LES PRINCIPES D'ACCES

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, **doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation**. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

LES PARCS DE STATIONNEMENT



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé
(usage du végétal comme objet de sécurisation)*

Le stationnement automobile peut s'implanter dans le paysage de façon très variée et adaptée en fonction des usages, du type d'opération et de la configuration des sites ou quartier dans lequel il se trouve.

De plus, l'offre de stationnement du site **devra privilégier un stationnement perméable ainsi que la mutualisation** de ceux-ci basée sur une étude du besoin en stationnement à l'échelle de l'opération d'ensemble. La mutualisation du stationnement doit donc être intégrée et adaptée, après étude, dans les opérations d'aménagement des OAP. Cette mutualisation des parkings pourra se faire **en entrée de quartier pour les visiteurs**, afin de limiter les déplacements en voiture au sein du quartier. **Les garages individuels et privés pourront être aussi réalisés**, de préférence ouvert sur l'espace public.

Chaque OAP doit permettre de répondre au mieux aux besoins en stationnement qu'elle engendrera en amoindrissant l'impact que celui-ci peut avoir, notamment visuel.

Parking individuel enherbé – la Chapelle-sur-Edre (44)





Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minérales. **Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation.** Un parking ou un stationnement végétalisé est généralement considéré comme un espace vert drainant permettant ainsi de **respecter les principes de gestion durable des eaux pluviales.** L'utilisation de revêtements perméables et de matériaux poreux pourra donc être privilégiée. **La gestion des eaux pluviales** dans ces espaces peuvent nécessiter la présence d'éléments tels que des noues, fossés,...

Pour cela, les aires de stationnement doivent être rendu perméables avec des **revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage** de celles-ci. Par ailleurs, les aires de stationnement seront végétalisées avec des haies arbustives voire arborées. **Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires** seront également perméabilisées avec des revêtements adéquats.

Parking du Zénith -Strasbourg (67)



STATIONNEMENT VELO

Afin de favoriser les déplacements doux et d'encourager cette pratique une offre de stationnements suffisante pour vélo devra être intégrée aux projets.

Ces stationnements devront être facilement accessibles, couverts et devront permettent d'assurer la sécurité des vélos par une possibilité d'accroche ou un local fermé.

Ces espaces seront à privilégier au niveau du domaine public et doivent faciliter l'utilisateur dans son usage quotidien.

Parking vélo – Gare multimodale – Sucé-sur-Erdre (44)



Mobilier « mutualisé », Royaume Uni





INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITES

Pour répondre à la fois à une volonté **d'améliorer le cadre paysager du tissu économique et commerciale** et plus particulièrement, pour répondre au besoin **d'améliorer le cadre de vie des salariés et visiteurs**, les zones d'activités économiques et commerciales sont encouragées à développer des espaces naturels d'agrément dans lesquels les salariés et visiteurs pourront faire une pause et se détendre.

Espace souvent aux limites du tissu urbain, accompagné de bâti de grande ampleur, ils permettent la création d'espaces publics végétalisés de grande taille, **favorisant la création de bassin de rétention d'eau ou d'espace de promenades**. En effet, afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces **pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés**.

Ces lieux peuvent permettre de créer de **grandes perspectives vers le bâti existant** ou de créer **des lieux plus intimistes** à l'abri de la végétation haute (arbres, arbustes...).

Avant / Après intégration paysagère - Vouillé (86)



TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et à faibles pentes constituent des leviers importants visant à renforcer la biodiversité en ville par leur végétalisation. Ils seront privilégiés sur les toits des bâtiments communaux, de zone d'activités, mais pourront aussi être mis en place dans les zones résidentielles et d'équipements. Ils pourront être accompagnés **de panneaux photovoltaïques** pour une meilleure rentabilité de l'énergie solaire produite.

Ces toitures participent également à :

- Augmenter le rendement des panneaux solaires ;
- Limiter l'effet de chaleur urbain ;
- Limiter les flux d'eaux pluviales.

Ils peuvent aussi **constituer un lieu de convivialité pour les usagers** du bâtiment.

Les toitures végétalisées, qui seront privilégiées, seront de type semi intensive à intensive, c'est-à-dire qu'elles devront disposer d'un substrat de 10 cm minimum de façon à recevoir des plantes de types vivaces, arbustes (voire arborés).

La recherche de végétalisation des toitures pourra se faire autant dans les bâtiments résidentiels que dans les bâtiments économiques et à vocation d'équipements.

Exemples de toitures terrasses





BILAN ET LOCALISATION DES OAP

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



PROGRAMMATION DES OAP

PROGRAMMATION OAP	Surface	Densité	Nombre de logement	Logements sociaux	Localisation
Fontaine	0.3	20	6	/	Renouvellement
Pasteur	0.35	20	7	/	Renouvellement
Morisot	1	20	20	/	Renouvellement
Clémenceau	1.3	30	39	8	Renouvellement
Laennec	0.3	20	6	/	Renouvellement
Le Gué*	8.9	20	178	36	Extension
TOTAL	12,15	21	249	43	
Complexe sportif	1,5	/	/		Extension et renouvellement
La Gare	3,7	20	40	/	Extension
Le Champ marqué	13,2	30			

Il est rappelé que les densités indiquées dans le présent document sont bien des densités minimales. Le rapport de compatibilités s'exerçant entre les autorisations de projet et le document des OAP, des opérations aux densités plus ambitieuses pourront être admises.



1_ SECTEUR DE FONTAINE



Accès au cœur d'ilot depuis la rue Pasteur



Site de l'ancienne école



Vue sur l'Eglise depuis la Rue St Martin



Venelle piétonne reliant le site au lotissement



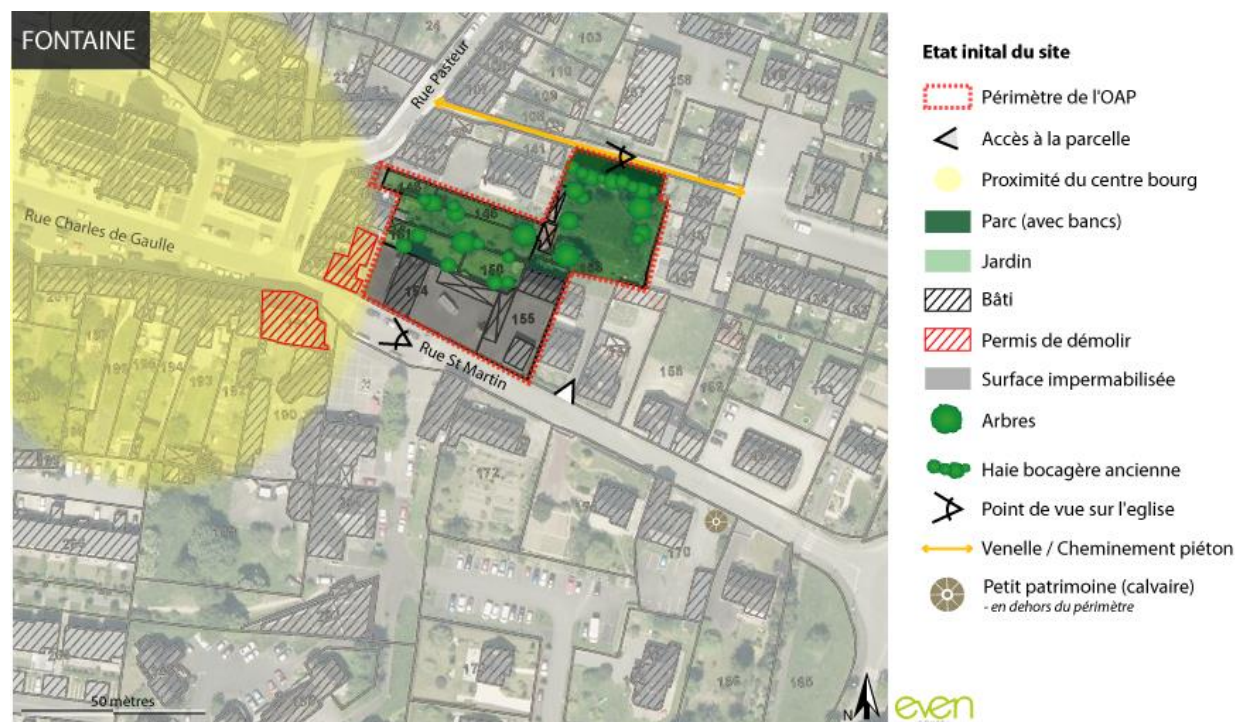
Bâti à l'alignement, rue Pasteur



Légère topographie rue Pasteur



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LOCALISATION

Le secteur de la Fontaine se localise au cœur de la commune de Servon-sur-Vilaine. Situé au sein de l'hypercentre, ce site est desservi par les rues Pasteur et Saint Martin. Il s'inscrit dans un contexte urbain dense, dominé par un bâti implanté à l'alignement des voies.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat et l'implantation d'équipements collectifs à l'alignement de la voie. La densité minimale demandée, compte tenu des caractéristiques du site est de **20 logements par hectare**. Des formes urbaines innovantes et denses seront recherchées (logements collectifs ou groupés).

L'aménagement du site est conditionné par une première phase qui consiste en l'aménagement de la voie centrale de desserte.

Compte tenu de la localisation stratégique du site, l'aménageur devra veiller à la bonne intégration du projet au sein du contexte urbain préexistant.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

L'implantation du bâti lié aux équipements collectifs se fera de manière privilégiée le long de la rue Saint-Martin pour accompagner le regard vers le clocher de l'église et ainsi accentuer le point de vue déjà existant.

L'espace vert existant, au Nord du site, où il existe déjà des bancs, sera maintenu pour soutenir le maintien de la voie douce existante entre les îlots bâtis. La haie bocagère sera maintenue le plus que possible, avec des ouvertures pour pouvoir lier les différentes voies douces du secteur.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

La desserte du site devra permettre un bouclage de la rue Saint-Martin à la rue Pasteur. L'aménagement du secteur s'appuiera sur le réseau de cheminement doux existants. Ces voies seront préservées.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT

Principes urbains

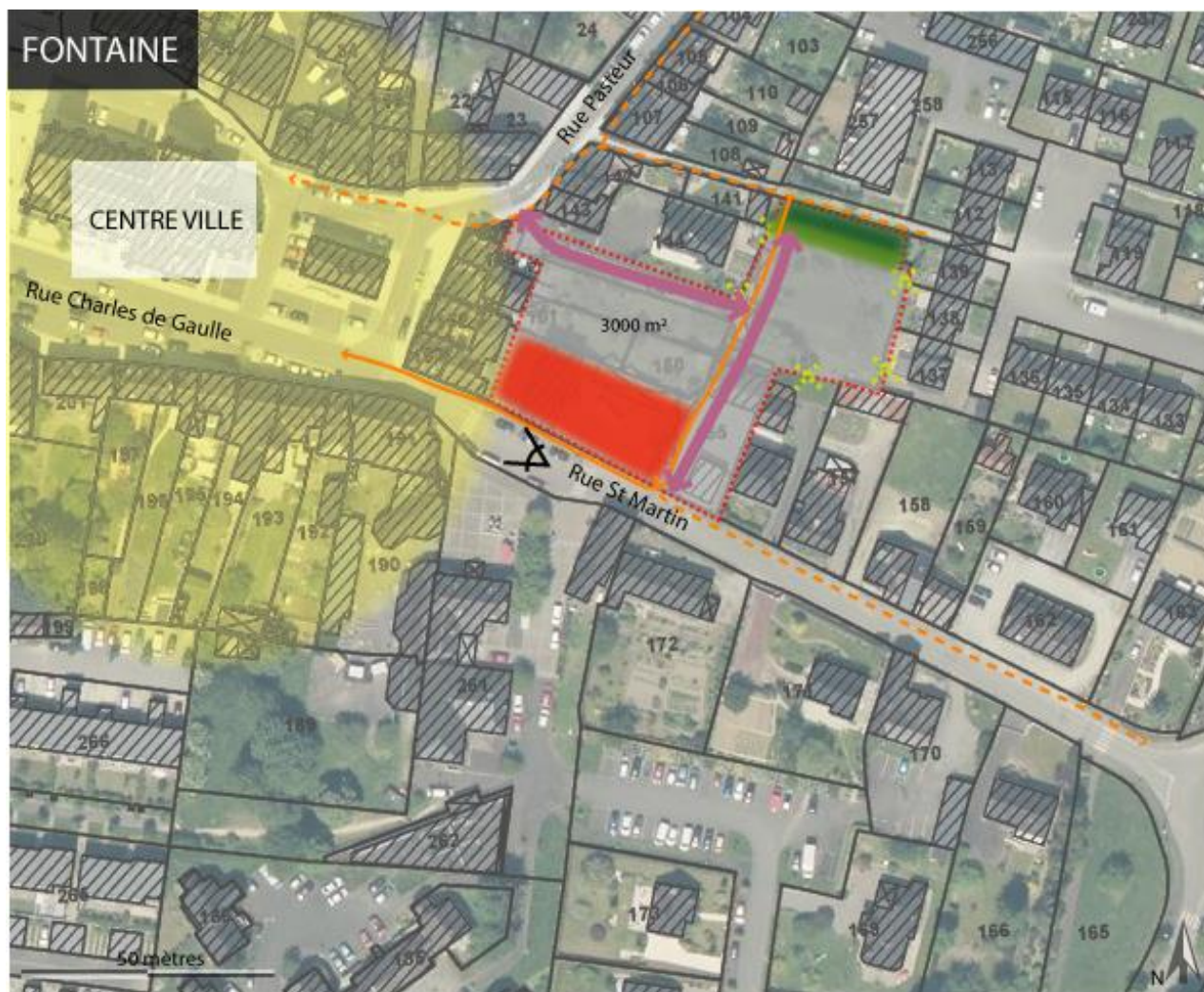
- Périmètre de l'OAP
- Site à vocation habitat
- Implantation de logements collectifs
- Proximité du centre bourg

Principes paysagers

- Gestion des limites avec le bâti préexistant
- Maintien de l'espace vert existant
- Renforcement d'un espace tampon préservant ponctuellement les éléments bocagers existants
- Maintien et accentuation du point de vue vers l'église

Principes de desserte

- Voirie structurante
- Voies douces à créer au sein de l'OAP
- Maillage de voies douces existantes ou à créer





2_ SECTEUR RUE PASTEUR



Point de vue sur le clocher de l'église



Parc arboré privé sur le site



Nouveaux paysages et cheminement piéton à proximité du site



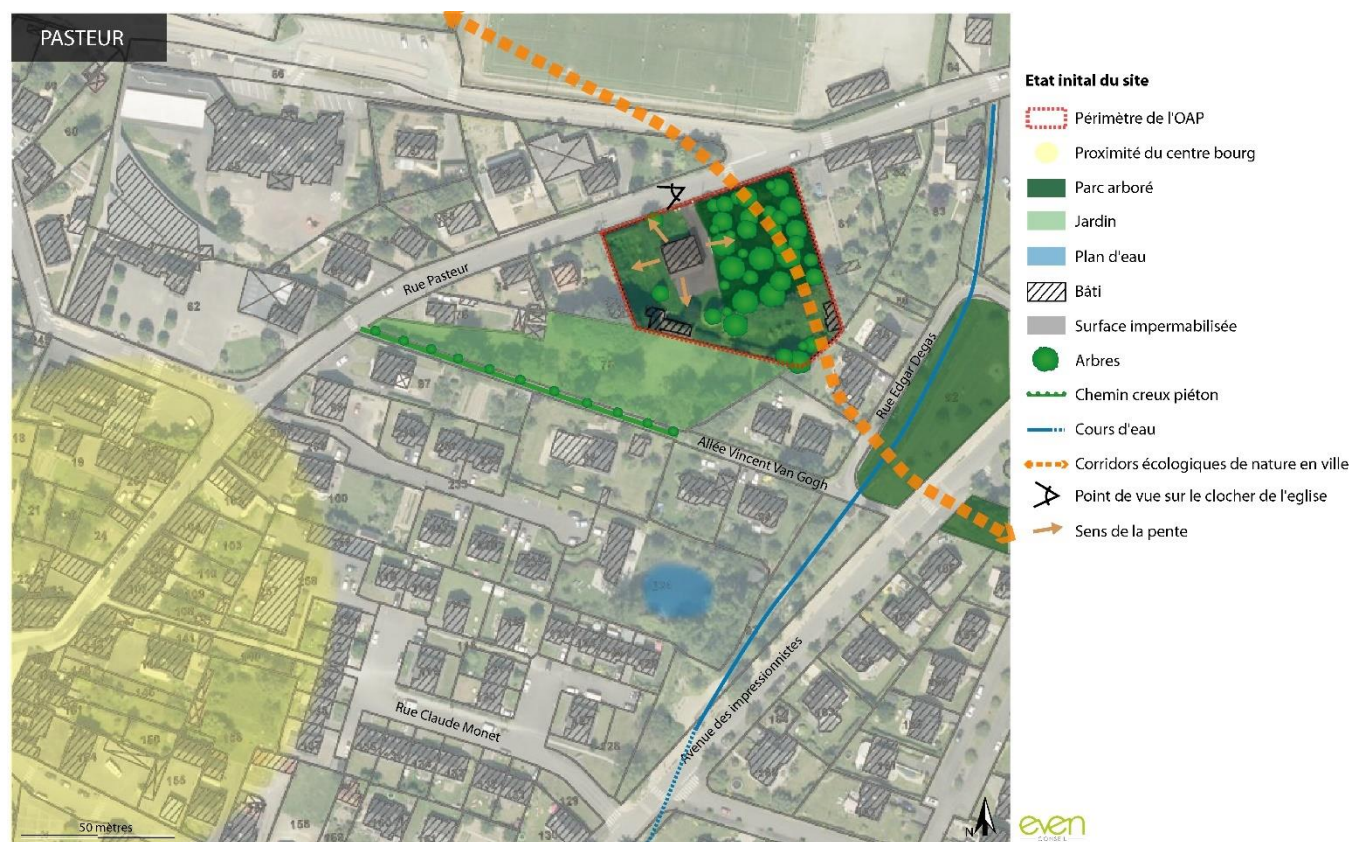
Haie bocagère à proximité du site



Maison existante en promontoire sur le site



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LOCALISATION

Le secteur Pasteur est situé au Nord-Est du bourg de la commune de Servon-sur-Vilaine. Ce site s'inscrit en continuité du tissu urbain caractéristique du centre-bourg. Sa localisation privilégiée, à moins de 300 mètres des commerces, commodités et équipements communaux en fait un site de développement stratégique.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

L'aménagement du secteur Pasteur devra permettre de densifier le tissu urbain existant. L'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité de l'ordre de **20 logements par hectare**. Des formes urbaines relativement denses, tel que l'habitat individuel mitoyen en bande ou les logements groupés seront à privilégier sur cet espace.

Plusieurs habitations sont présentes aux abords du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration au projet d'ensemble.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Etant dans un secteur à enjeux écologique, le parc arboré existant est à préserver le plus que possible. Une transition paysagère aux limites du site seront mises en place par la création de haies végétalisées. Ces différentes mesures vont dans le sens d'une préservation du corridor écologique de nature en ville, en lien avec les cheminements doux, la noue paysagère et l'espace vert existant à proximité (Sud-Est) du site.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

La desserte du site se fera par la rue Pasteur, des amorces de voirie pourront être créés pour permettre la desserte de l'entièreté de la parcelle.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT PROGRAMMATION

Principes urbains

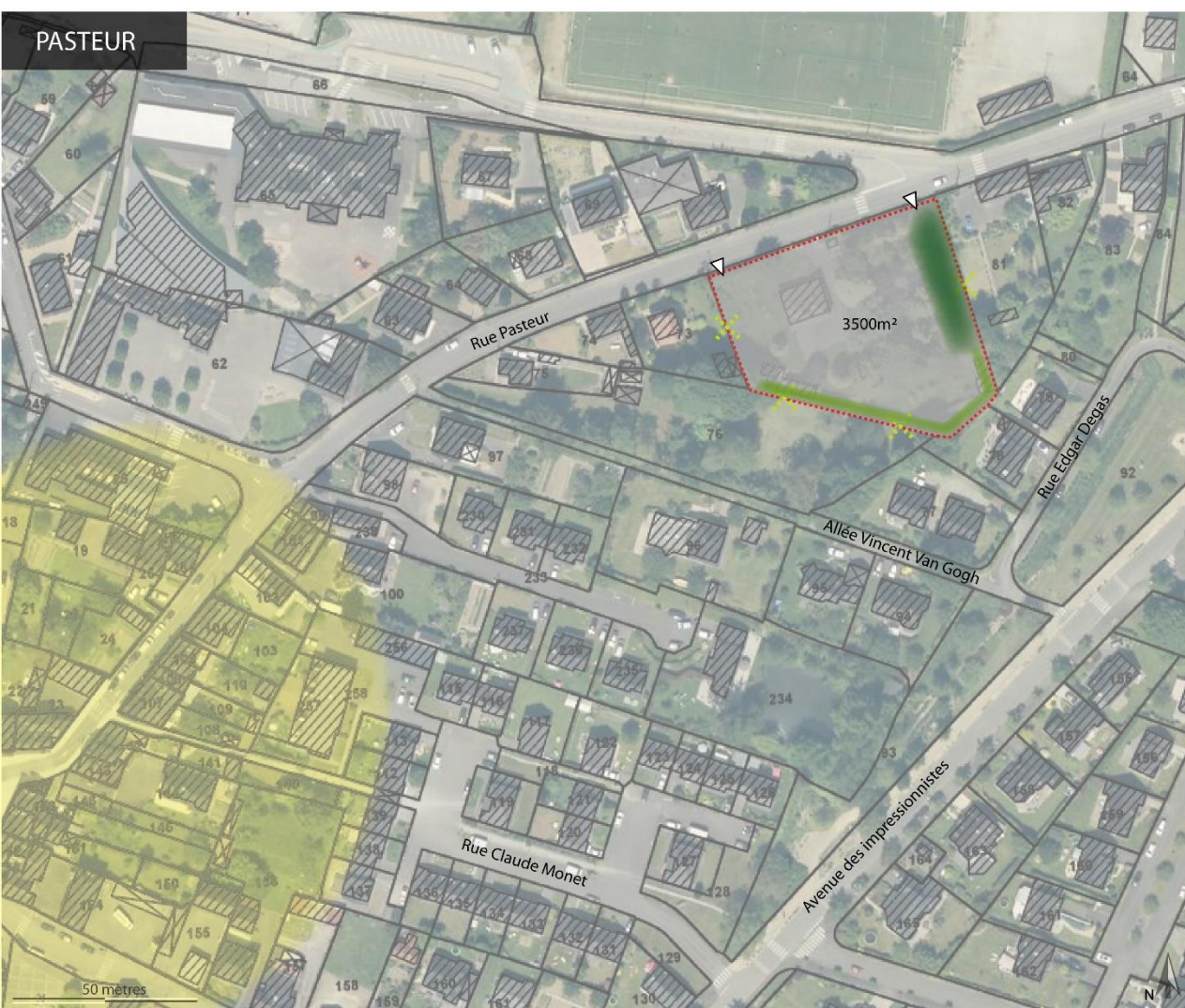
- Périmètre de l'OAP
- Site à vocation habitat
- Proximité du centre bourg

Principes paysagers

- Gestion des limites avec le bâti préexistant
- Trame paysagère, espace tampon à mettre en place
- Maintien de la haie bocagère en limite du site

Principes de desserte

- Principaux accès





3_ SECTEUR MORISOT



Alignement d'arbres existants



Point de vue sur le paysage bocager en entrée de ville



Potager existant sur le site



Haie bocagère



Maison type pavillonnaire en limite de site



Prairie au sein du site



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LOCALISATION

Situé à l'Est du bourg, le secteur de Morisot s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire. La particularité du site réside dans la proximité d'une exploitation agricole d'élevage qui conditionne largement l'aménagement futur du site.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le secteur de Morisot est à vocation habitat. La volonté de la commune est de pouvoir renforcer l'îlot résidentiel déjà constitué. Ainsi, Ce secteur d'une superficie de 1 hectare devra permettre d'accueillir une **vingtaine de logements**. Son aménagement reste toutefois conditionné à la suppression du périmètre de recul sanitaire. Le périmètre de réciprocité généré par l'exploitation agricole induisant une inconstructibilité partielle de la zone.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Etant en entrée de ville, une attention particulière devra être portée aux nouvelles constructions, que ce soit dans la qualité architecturale ou leur bonne intégration paysagère dans leur environnement. Ainsi, la hauteur des constructions ne devra pas nuire à la bonne intégration du projet (R+2 max). La haie bocagère composée d'arbres remarquables à l'Est de l'ensemble du site sera préservée.

Une trame paysagère ou espace tampon sera mise en place entre les habitations existantes et les aménagements du site. Elle permet de créer des espaces de respiration au sein de la zone et de créer des transitions douces avec les habitations existantes (co-visibilité, vis-à-vis,...).

Dans le principe des alignements d'arbres existants à proximité du site, les voies structurantes de l'OAP seront également accompagnées d'alignements d'arbres. Les essences choisies pourront être les mêmes que celles à proximité pour rester dans la même cohérence à l'échelle du quartier.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

L'accès au site se fera depuis la Rue Berthe Morisot. Il n'y aura pas de sortie possible sur la route départementale 33. Les sorties se feront sur la Haute Croix (dans la mesure où la voirie aura été adaptée à la desserte du site) et sur la Rue Morisot.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT PROGRAMMATION

Principes urbains

- Périimètre de l'OAP
- Site à vocation habitat

Densité brute : 20 logements/ hectare

Principes paysagers

- Trame paysagère, espace tampon à mettre en place
- Gestion des limites avec le bâti prééxistant
- Maintien de la haie bocagère en limite du site
- Mettre en place le long des voies structurantes des alignements d'arbres

Principes de desserte

- Voirie structurante
- Sortie à envisager
- Voies secondaires de desserte interne
- Voirie à requalifier
- Voies douces, maillage à l'échelle communale
- Sécurisation des carrefours
- Pas d'accès possible





4_ SECTEUR LAENNEC





ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LOCALISATION

Ce secteur, situé au Nord-Ouest de Servon-sur-Vilaine, constitue une dent creuse au sein du tissu urbain constitué. La réalisation d'une opération d'ensemble sur ce site devra permettre la création d'un nouvel espace d'habitat, à proximité directe du centre de la commune et du quartier du Vallon.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le site de la rue Laennec s'étend sur une superficie équivalente à 0.3 hectare. L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain. A termes ce sont **6 logements** qui sont projetés sur ce site. Les aménagements et constructions devront tenir compte du contexte urbain préexistant en termes de hauteurs notamment. Dans le cadre de l'aménagement de ce site, les bâtis préexistants sur l'emprise du projet seraient démolis.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

La parcelle étant déjà urbanisée pour la plupart du site, il n'y a pas d'enjeu majeur d'un point de vue environnemental et paysager. Les constructions devront tout de même s'insérer de manière qualitative dans son environnement.

De plus, certains arbres en limites de parcelles pourront être préservés. La haie au Nord du site devra être maintenue, en lien avec les cheminements doux déjà existants.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

La voirie longeant la limite Est du site mérite d'être requalifiée pour la desserte du site. Les accès se feront de manière privilégiée par la Rue Laennec. Un maillage de circulation douce devra garantir les connexions entre ce site de projet, la ZAC du Vallon et le centre historique de Servon-sur-Vilaine.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT PROGRAMMATION

Principes urbains

- Périmètre de réflexion urbaine
- Site à vocation mixte habitat/service/commerces

Densité brute : 20 logements/ hectare

Principes paysagers

- Gestion des limites avec le bâti préexistant
- Intégration du projet avec la zone de développement urbain située en continuité du site
- Trame paysagère et haie à maintenir

Principes de desserte

- Voies douces, maillage à l'échelle communale
- Maillage de voies douces à créer
- Voirie à requalifier
- Principaux accès
- Pas d'accès automobile



Principes urbains

- Périmètre de réflexion urbaine
- Site à vocation mixte habitat/service/commerces

Densité brute : 20 logements/ hectare

Principes paysagers

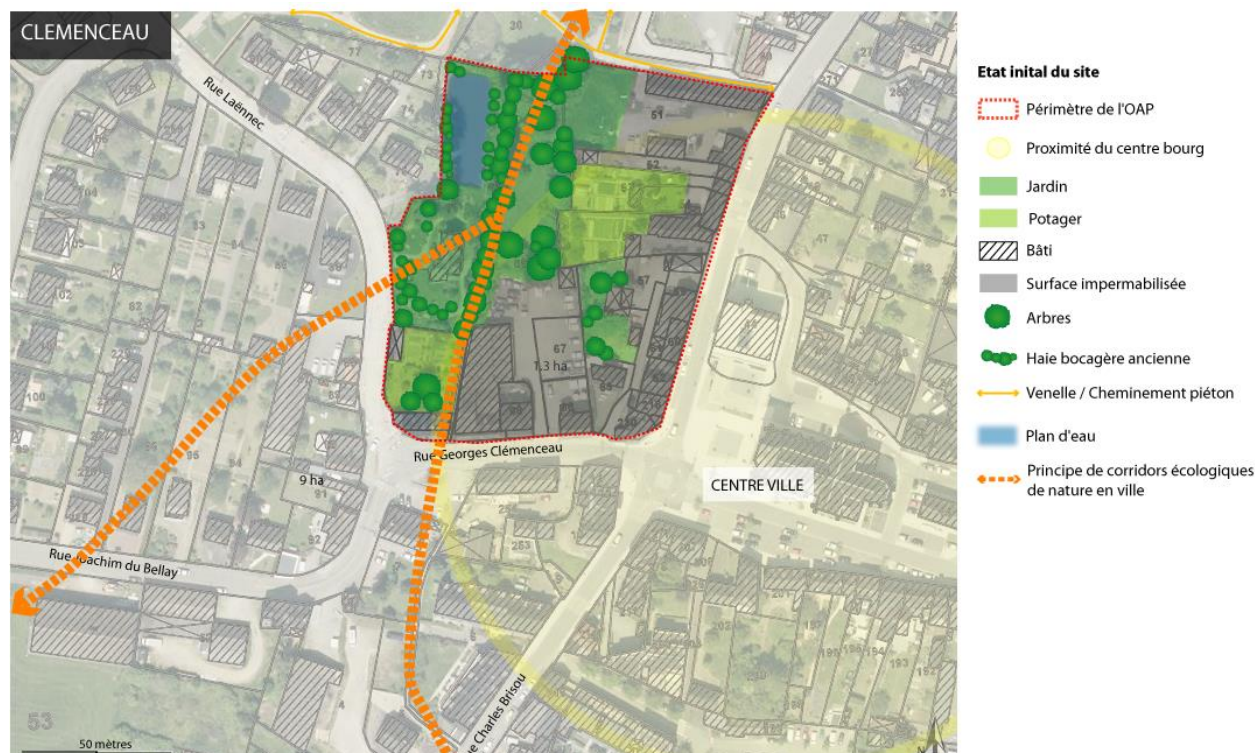
- Gestion des limites avec le bâti préexistant
- Intégration du projet avec la zone de développement urbain située en continuité du site
- Trame paysagère et haie à maintenir

Principes de desserte

- Voies douces, maillage à l'échelle communale
- Maillage de voies douces à créer
- Voirie à requalifier
- Principaux accès
- Pas d'accès automobile

5_ SECTEUR CLEMENCEAU

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



LOCALISATION

Le site de Clémenceau est localisé au cœur de la commune de Servon-sur-Vilaine. Le secteur est en co-visibilité avec la place centrale de la commune caractérisée par la présence de la mairie et de l'église. Ce secteur stratégique s'étend sur une superficie de 1.3 hectare.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le secteur de Clémenceau s'inscrit dans une volonté de **mixité fonctionnelle**. Il a vocation à accueillir une **programmation mixte avec des commerces et services en rez-de-chaussée**, alignés sur la voie et des logements en **R+2 ou R+3** à l'étage. La programmation à vocation habitat sur ce secteur devra être relativement dense et comprendre **20% de logements locatifs sociaux**. Le programme d'aménagement du site de Clémenceau pourra également comprendre la création d'une **cellule commerciale dédiée au commerce de détail** du quotidien en front de rue ou au cœur de l'opération. Des orientations plus précises pourront être esquissées lors de la programmation d'une étude pré-opérationnelle sur le site.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Compte tenu de la localisation du site et de son contexte paysager, l'aménagement devra prévoir au sein de l'opération des espaces de respirations, rencontres végétalisées. Les aménagements seront conçus selon une logique de mutualisation. L'espace paysager présent au Nord du site devra être préservé dans une logique de continuité avec le lotissement de la Loire et de continuité écologique au sein du tissu urbain. Ainsi, le plan d'eau et ses abords seront préservés et pourront être mis en valeur par des aménagements qualitatifs permettant aux habitants de s'approprier cet espace.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

Un maillage de circulations douces devra être maintenu en relation avec le réseau existant. Au cœur du secteur, des espaces de stationnement mutualisés pourront être implantés. A cette occasion, le besoin et l'implantation de bornes pour véhicules électriques sera examinée par la commune. Cette réflexion sera menée dans le cadre de la mise en place de l'opération d'aménagement.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT PROGRAMMATION

Principes urbains

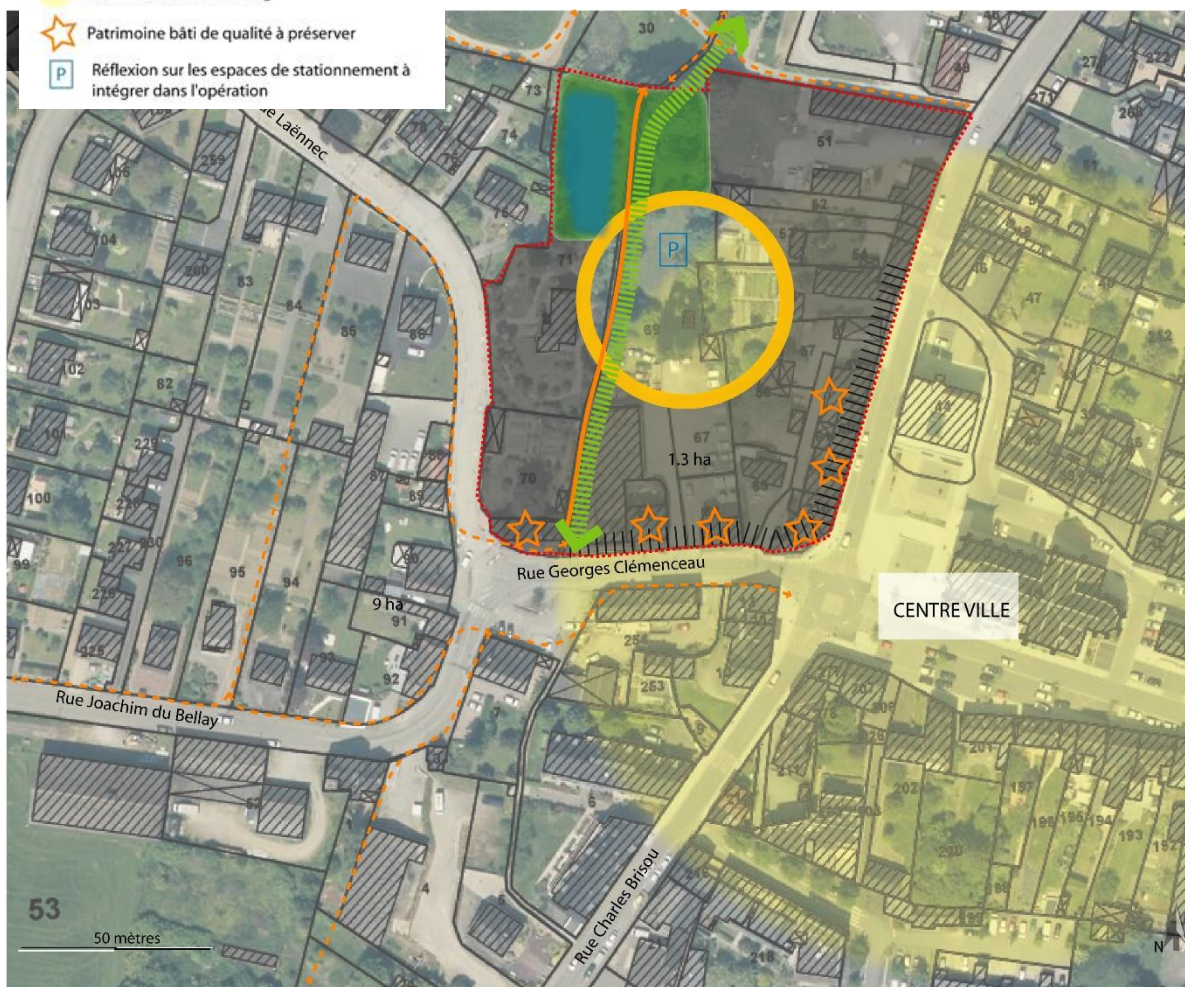
- Périmètre de réflexion urbaine
- Site à vocation mixte habitat/service/commerces
- Principe d'alignement des commerces sur rue / Vitrine commerciale à définir au regard du projet
- Espace paysager de rencontre
- Proximité du centre bourg
- Patrimoine bâti de qualité à préserver
- Réflexion sur les espaces de stationnement à intégrer dans l'opération

Principes paysagers

- Espace vert à conserver dans l'aménagement du site
- Continuité végétale à préserver (en lien avec le cheminement doux)
- Plan d'eau et ses abords à préserver

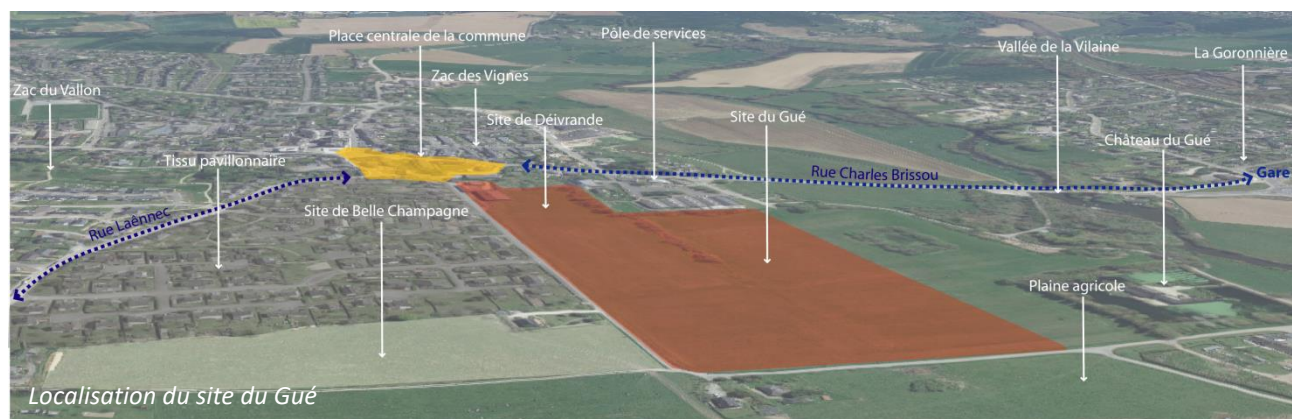
Principes de desserte

- Maillage de voies douces à créer au sein du site
- Voies douces, maillage à l'échelle communale





6_ SECTEUR DU GUÉ



Localisation du site du Gué



Organisation du site



Château du Gué



Site de projet

LOCALISATION

Le projet d'urbanisation du secteur du Gué s'inscrit dans le contexte d'une réflexion plus globale amorcée dans le cadre des études pré-opérationnelles menées en 2016. Les principes d'aménagements proposés sur le site sous-tendent les propositions d'aménagement sur le secteur de projet.

Le site du Gué bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate du cœur du centre-ville de Servon-sur-Vilaine. Le site est en continuité directe du centre-bourg, localisé à moins de 400 mètres de l'église et des commerces, accessible depuis ce dernier via un réseau de voies automobiles et piétonnes. Des voies structurantes passent à proximité du site, c'est notamment le cas de la **rue Laënnec** au Nord du site sur laquelle transitent 2 200 véhicules par jour. A proximité de l'entrée de ville Sud de Servon-sur-Vilaine, l'aménagement du site permet de projeter de futures connexions avec la gare de Servon-sur-Vilaine localisée à moins de 1.2 kilomètre et desservie par une voie douce.

Le site du Gué bénéficie également d'un cadre paysager qualitatif. Les bordures Ouest et Sud du site sont marquées par la présence de vastes espaces agricoles. A l'Ouest, la Champagne de la Baraterie marque **la frontière entre l'espace à urbaniser et la plaine**



agricole. Cette proximité induit une gestion spécifique des limites entre ces espaces aux fonctions différentes. Au Sud du Gué, on note la présence du **château du Gué**, bâti de caractère encerclé par son étang. Le château est préservé par un dense écrin paysager. Au Nord de l'allée du château on localise une **zone humide** qu'il sera nécessaire de préserver.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

20 logements/ha au minimum soit environ 180 logements dont 20% de logements aidés (soit 36 logements qui visent à répondre aux objectifs du PLH). Des secteurs de densité plus élevée sont définis dans l'OAP, ces sites auront vocation à accueillir des **logements collectifs, intermédiaires et/ou groupés**. La mixité des formes urbaines est recherchée.

De manière générale l'opération devra proposer des formes urbaines diversifiées, de la maison individuelle au collectif en passant par du logement intermédiaire. Les aménagements et constructions devront privilégier une orientation valorisant les apports énergétiques du soleil (orientation Sud). La localisation des espaces plus denses préalablement définie intègre cette notion en amont en visant à réduire les ombres portées.

La programmation du secteur du Gué, compte tenu de l'importance du nombre de logements programmé, fait l'objet d'un phasage spécifique. Les 3 phases de l'opération sont précisées sur les plans de l'OAP. Les modalités de ces phases seront à préciser dans le cadre de l'opération.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Les espaces verts à créer dans le cadre de l'opération devront permettre de qualifier le cadre de vie de ce nouveau quartier. Ils pourront également accueillir des espaces de rencontre ainsi que des circulations douces ou aménagement de gestion des eaux de pluies.

Compte tenu des caractéristiques du site, l'opération d'aménagement devra tenir compte et proposer des mesures qualitatives de gestion des eaux pluviales. Cette question pourra notamment être abordée par la création de noues paysagères, support au cadre de vie du quartier. Une coulée verte centrale sera constituée, prenant appui sur le maillage bocager existant à l'intérieur du site.

Les haies existantes sur le site devront être préservées et/ou reconstituées partiellement dans le cadre de l'opération. Elles permettront d'apporter un cadre de vie de qualité et un environnement végétal. En outre, les abords de l'opération devront également être plantés afin de favoriser une bonne insertion du nouveau quartier dans le contexte bâti préexistant.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

Le secteur sera desservi par 3 voies structurantes interquartiers. La rue Joachim du Bellay aura ce rôle, d'autant plus dans le cadre de l'aménagement parallèle du secteur de Belle Champagne. La voie de la Baraterie sera réaménagée pour tenir compte de l'accroissement du nombre de véhicules. L'aménagement de cette voie devra répondre à son caractère structurant. Pour compléter le dispositif de desserte, une voie sera créée au Sud du site. Entre cette nouvelle voie de desserte et la Rue Charles Brisou, un carrefour devra être aménagé. Ces voies devront être adaptées, tant en matière de gabarit qu'en terme d'aménagement urbain, au rôle stratégique qu'elles tendent à jouer dans la desserte du site et leur connexion avec le centre-bourg de Servon-sur-Vilaine.

Au sein de l'opération, des voies de dessertes internes seront à intégrer. Leur localisation exacte reste à préciser. Quoi qu'il en soit ces voies devront être aménagées en tenant compte du caractère résidentiel du site. Un maillage de circulation douce devra également être mis en place. Ce maillage devra permettre de créer des liens avec le réseau de voies douces préexistant.



SCHEMA D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT PROGRAMMATION

Principes urbains

-  Périmètre à aménager
-  Secteur de densification, implantation de logements collectifs
-  Bâtis existants à démolir
-  Phasage de l'opération d'aménagement
-  Proximité du centre-ville

Principes paysagers

-  Espaces verts structurants à créer, lieu de rencontre et de déambulation
-  Végétation à préserver et/ou à replanter
-  Noue paysagère à aménager
-  Frange paysagère à créer

Principes de desserte

-  Voies structurantes interquartier
-  Voies structurantes intra-site (*tracé indicatif*)
-  Voies douces à créer
-  Carrefour à aménager
-  Accès véhicule interdit





7_SECTEUR DU COMPLEXE SPORTIF

État initial du site

-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelles cultivées
-  Terrain d'entraînement en voie de requalification
-  Arbres

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT







LOCALISATION

Situé au nord-est du bourg, le pôle sportif communal s'inscrit à la transition entre les constructions pavillonnaires et l'espace agricole cultivé et naturel. Il est situé à proximité d'autres équipements communaux, le cimetière à l'ouest, l'école maternelle des Tilleuls au sud ainsi que le restaurant scolaire récemment construit.

Le site est actuellement cultivé (blé) par un agriculteur « double actif » dont les bâtiments sont situés au nord-ouest du site (absence de bâtiments d'élevage). Le site est bordé par un alignement de chênes au sein duquel la présence d'une espèce protégée, le Grand Capricorne, a été mise en évidence. Cet alignement ne sera pas impacté par le projet.

Le site d'étude s'étend sur une superficie de 1,8 hectares.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le pôle sportif est actuellement constitué de 3 terrains de football (2 engazonnés/1 stabilisé), 2 salles de sport, des terrains de tennis couverts, un terrain de boules.

La volonté de la commune est de pouvoir renforcer ce pôle pour y assurer l'accueil de ses deux équipes de football en y réalisant un terrain de football en gazon synthétique. La réalisation du terrain est envisagée au nord du site d'étude, en partie sur le terrain stabilisé existant.

L'accès se fera pour les piétons et vélos par le chemin existant au sud du site.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

L'accès principal aux équipements sportifs est maintenu depuis la rue Pasteur.

L'accès pour les mobilités actives se fera via la liaison existante entre les terrains engazonnés et le terrain stabilisé.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Le secteur est situé à l'interface avec d'autres types d'usages, une attention particulière devra être portée aux nouveaux aménagements, notamment à leur intégration paysagère dans leur environnement. Pour ce faire, une trame paysagère sera réalisée au nord du site de façon à créer une interface entre le futur équipement et l'espace agricole.

La haie bocagère composée de chênes à l'ouest du site sera préservée.

Un espace de gestion des eaux pluviales sera réalisé à l'ouest du site au point le plus bas.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

A court terme, sur le nouveau zonage 1AUI sera construit un terrain synthétique, qui sera drainé. Son coefficient de restitution s'élèvera à 0,55. Ces abords ne seront pas imperméabilisés. Un bassin de stockage de 60 m³ sera réalisé à l'ouest du terrain synthétique pour réguler ce premier aménagement. Le débit de fuite sera limité à 1l/s.



Principes urbains

-  Périmètre de l'OAP
-  Site à vocation d'équipements

Principes paysagers

-  Maintien de l'alignement de chênes en limite ouest du site
-  Espace dédié à la gestion des eaux pluviales
-  Trame paysagère à mettre en place / aménagement tampon avec l'espace agricole

Principes de desserte

-  Voie douce à marquer
-  Principal accès au site

Orientation d'aménagement et de programmation

Source : Géoportail





8. SECTEUR DE LA GARE

État initial du site

-  Périmètre du site
-  Arbre ou haie
-  Cours d'eau
-  Plan d'eau
-  Sens de la pente
-  Topographie
-  Patrimoine bâti

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT







LOCALISATION

Le secteur de la gare est situé au Sud du bourg et à proximité immédiate de la gare ferroviaire. Il est desservi par la RD101 et la RD286.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le site est destiné à être mixte. La partie Nord du site accueillera des activités économiques sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

La partie centrale accueillera de l'habitat avec une densité de 20 logements/ha au minimum soit environ 40 logements.

De manière générale l'opération devra proposer des formes urbaines diversifiées, de la maison individuelle en passant par du logement intermédiaire. Les aménagements et constructions devront privilégier une orientation valorisant les apports énergétiques du soleil (orientation Sud).

La partie Sud est destinée à accueillir une centaine de stationnements dédiés à la gare de Servon sur vilaine.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

L'espace paysagé existant au Nord-Ouest du site devra être préservé tout en mettant en valeur cette nouvelle vitrine artisanale de la commune.

La frange Ouest du site devra également faire l'objet d'un traitement paysagé particulier car le secteur constituera la nouvelle « entrée de ville » depuis la RN157 et la RD101.

De même, l'espace de stationnement situé au Sud-Est et la frange Est du site devront être paysagés car ils constitueront la nouvelle « entrée de ville » depuis la gare de Servon.

Compte tenu des caractéristiques du site, l'opération d'aménagement devra proposer des mesures qualitatives de gestion des eaux pluviales.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

Le secteur sera desservi par 2 accès donnant sur la RD286 sur sa partie Est. Le stationnement situé au Sud du site sera également accessible par la RD286 mais sur la partie Sud du site.

La RD286 sera modifiée sur la partie Est du site afin de créer une liaison douce de la gare jusqu'à la liaison douce existante qui joint le rond-point au centre- bourg. C'est donc à termes une liaison douce de 800 mètres qui permettra de joindre directement la gare au bourg à pied ou en vélo.

Au sein de l'opération, des voies de dessertes internes seront à intégrer. Leur localisation exacte reste à préciser. Quoi qu'il en soit ces voies devront être aménagées en tenant compte du caractère résidentiel du site. Un maillage de circulation douce devra également être mis en place. Ce maillage devra permettre de créer des liens avec le réseau de voies douces préexistant.

PRINCIPES DE GESTION DES NUISANCES

Le site se trouve presque en totalité dans la zone de nuisance sonore de 250m de la voie ferrée. À ce titre, le porteur de projet devra être particulièrement vigilant sur le respect de la réglementation en vigueur en matière de gestion des nuisances sonores.

Il devra s'en assurer avec la réalisation d'une évaluation quantitative des nuisances sonores au moment du dépôt du permis d'aménager.



Orientation d'aménagement et de programmation

Source : Géoportail





9 – SECTEUR DU CHAMP MARQUÉ

LOCALISATION

Le projet d'urbanisation du secteur Champ Marqué s'inscrit dans le contexte d'une réflexion plus globale amorcée dans le cadre d'un dossier de création de ZAC approuvé le 7 juin 2023. Les principes d'aménagements proposés sur le site sous-tendent les propositions d'aménagement sur le secteur de projet.

Le site Champ Marqué est localisé en extension urbaine. Il est situé en continuité d'urbanisation et au carrefour entre quatre tissus urbains :

- *La zone agglomérée principale de Servon-sur-Vilaine au Sud (notamment la ZAC du Vallon), qui concentre toutes les fonctions urbaines de la commune.*
- *Le hameau de la Guionnière au Nord, uniquement composé d'habitations.*
- *Une zone d'équipements publics et sportifs à l'Est.*
- *D'autres ensembles bâtis répartis autour du périmètre.*

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

L'opération d'aménagement sera majoritairement dédiée à l'habitat. Il est prévu la construction d'environ 450 logements soit une densité d'environ 35log/ha avec au moins 20% de logements locatifs sociaux et 5% de logements à prix abordables.

Ces logements devront être adaptés au parcours résidentiel de la commune. Ainsi il est demandé une diversité des typologies de logements, avec la réalisation de lots libres de constructeurs, de maisons individuelles denses, de logements intermédiaires et de logements collectifs. Le schéma de l'OAP définit les secteurs privilégiés pour les densités les plus élevées, en particulier le long des coulées vertes, ce qui n'exclut pas la possibilité d'implanter des logements intermédiaires et collectifs sur d'autres secteurs. Les futures constructions devront prendre en compte les ombres portées du bâti et de la végétation, ainsi que le bioclimatisme, notamment avec une orientation privilégiée des logements vers le Sud et l'Ouest.

Un équipement public pourra également être construit sur le secteur La Chaussée, sa nature n'est pas définie. De plus, une réserve foncière est préservée pour l'extension du cimetière.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Le projet s'appuie sur les trames vertes et bleues existantes pour valoriser le paysage du site : les haies bocagères existantes et les zones humides localisées au Nord de Champ Marqué.

Le schéma d'aménagement propose de les renforcer par la création de 2 coulées vertes structurantes :

- *Une première Nord-Sud qui s'étendra depuis le hameau de la Guionnière au Nord à partir de la zone humide identifiée (étang) sur le secteur Champ Marqué, jusqu'au Sud, qui se prolongera hors OAP vers le centre-ville et le secteur Clémenceau par l'aménagement des berges de La Loire.*
- *Une seconde Est-Ouest sur le secteur du Champ Marqué entre l'espace agricole de la rue Creuse et le secteur La Chaussée.*

Compte tenu des caractéristiques du site, et notamment sa topographie marquée, l'opération d'aménagement devra tenir compte et proposer des mesures qualitatives de gestion alternative et intégrée des eaux pluviales. Cette question pourra notamment être abordée par la création de noues paysagères, support au cadre de vie du quartier.

Les haies existantes sur le site devront être préservées et/ou reconstituées partiellement dans le cadre de l'opération. Elles permettront d'apporter un cadre de vie de qualité et un environnement végétal. En outre, les abords de l'opération, notamment vers le Nord : l'espace agricole et le hameau de la Guionnière, devront également être plantés afin de favoriser une bonne insertion du nouveau quartier dans le contexte bâti et paysager préexistant.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

L'enjeu est de créer de toute pièce un nouveau quartier de Servon-sur-Vilaine. Toutefois celui-ci ne doit pas être une nouvelle entité déconnectée de la zone agglomérée mais doit être pensé en continuité de l'urbanisation existante afin de créer un lien entre le hameau de la Guionnière au Nord et le centre-bourg au Sud.

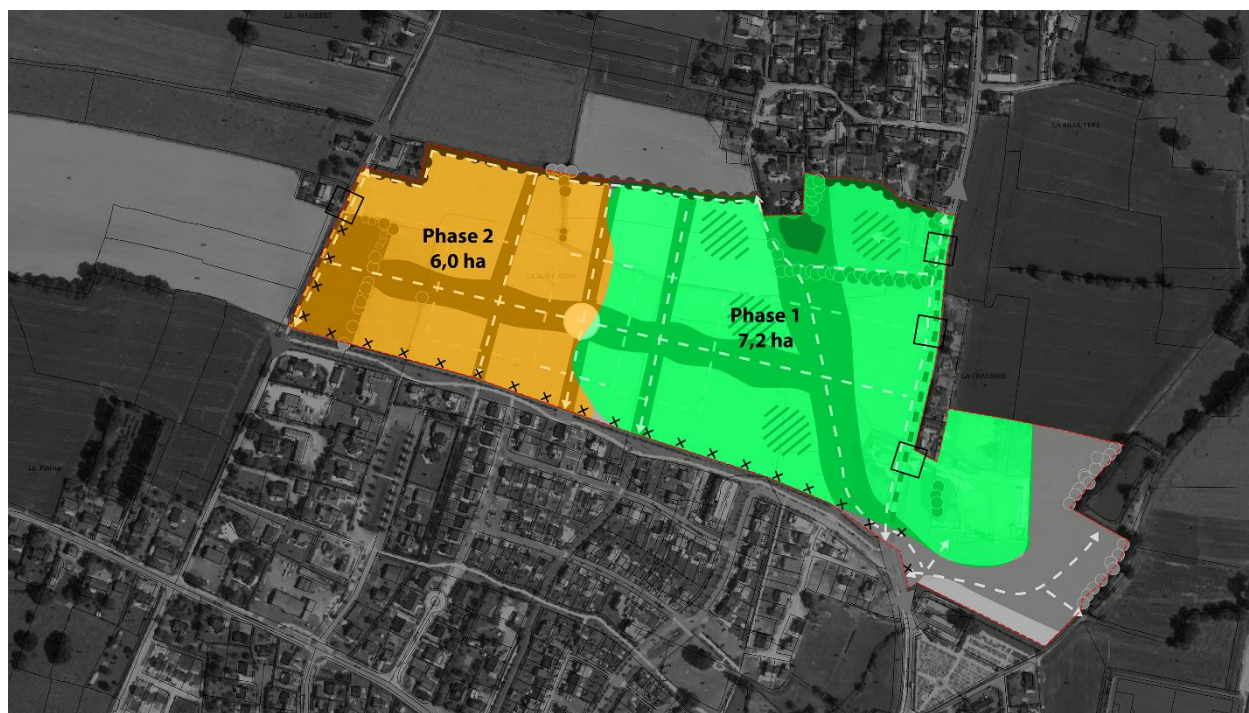
Ainsi le projet d'aménagement s'attache à aménager des continuités piétonnes vers le tissu urbain et poursuivre la trame verte et bleue existante au sein de ce nouveau secteur d'urbanisation afin qu'il profite aux nouveaux habitants mais également à l'ensemble de la population de Servon-sur-Vilaine, par la création d'espaces de rencontres.



Le projet global d'urbanisme est conçu sur une trame orthogonale qui s'appuie sur la topographie ainsi que sur les éléments paysagers à préserver et qui est dessinée de manière à desservir et partager les accès au site, par la RD101 à l'Est, et par la rue Creuse à l'Ouest. De cette trame générale se dégage une trame viaire, une trame verte et une trame bâtie.

Afin de supporter l'accroissement de la circulation dû à l'urbanisation du secteur Champ Marqué, la rue Creuse sera réaménagée. Elle pourra être légèrement élargie. Toutefois il n'est pas prévu de créer un double sens de circulation confortable, seuls quelques zones de courtoisies (surlargeurs ponctuelles de la chaussée) faciliteront le croisement des véhicules. L'objectif étant de préserver le caractère rural de cette voie qui participe à l'identité du secteur.

PHASAGE DE L'OAP



- Phase 1 : 7,2 ha d'urbanisation avant 2031 (hors surfaces protégées)
- Phase 2 : 6,0 ha d'urbanisation après 2031 (hors surfaces protégées)



périmètre OAP

Principes urbains



Secteur d'urbanisation prévus dans le cadre de la ZAC



Secteurs de densification privilégiés,
implantation de logements collectifs



Implantation d'équipements publics

Principes paysagers



Etang existant à protéger



Espaces verts structurants à créer,
lieu de rencontre et de déambulation



Végétation à préserver et / ou à renforcer



Frange paysagère à créer

Principes de desserte



Voies structurantes interquartiers



Voies structurantes intra-site (tracé indicatif)



Voies douces à créer



Espace public de rencontre majeur



Intersections à aménager



Accès véhicules interdits

