

Commune de SERVON sur VILAINE
ZAC du CHAMP MARQUÉ
Déclaration d'Utilité Publique

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Du 10 décembre 2024 au 11 janvier 2025

Arrêté Préfectoral d'Ille et Vilaine du 18 novembre 2024

CONCLUSIONS et AVIS

La commissaire enquêtrice,

Annick LIVERNEAUX

1/ Rappel du projet

Cette enquête publique unique concerne la Déclaration d'Utilité Publique du projet de zone d'aménagement concerté multisite du Champ Marqué à Servon-sur-Vilaine et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Servon-sur-Vilaine afin de permettre sa réalisation.

Afin de répondre à l'augmentation régulière de sa population, la commune a opté pour la création d'un projet urbain d'envergure, sur plusieurs sites en extension et en centre-bourg, qui permettra la production d'une offre de logements diversifiée à destination des ménages, des jeunes actifs, des seniors ou des familles mono parentale.

La commune de Servon sur Vilaine est identifiée par les stratégies de développement du territoire du SRADDET et du SCOT comme pôle d'appui et de proximité, elle possède les équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Les nouveaux quartiers en renouvellement urbain et en extension présenteront des densités supérieures à celles exigées par les documents supra-communaux et notamment le PLH, afin de répondre aux besoins importants tout en s'inscrivant dans un contexte d'économie de consommation du foncier. En renouvellement urbain, le projet prévoit la construction d'environ 130 logements. La densité prévue s'établit ainsi en moyenne à 48 log./ha selon les sous-secteurs. En extension urbaine, le projet prévoit environ 460 logements sur l'ensemble du secteur pour une densité brute d'environ 33 log./ha. Il prévoit également la création de voies douces, la réhabilitation de la trame verte et bleue et la construction d'équipements et d'espace publics. La surface totale du périmètre du projet est de 18,9 ha.

Le schéma d'aménagement retenu



2/ Analyse et Observations du commissaire enquêteur.

En premier lieu, après avoir étudié et consulté le dossier d'enquête publique à maintes reprises pendant cette enquête, j'ai constaté que les différents documents présentaient bien toutes les études et réflexions qui ont abouti au projet de ZAC, et que celui-ci est compréhensible pour le lecteur.

L'évaluation des conséquences et impacts du projet sur l'environnement ont permis au maître d'ouvrage de proposer des solutions respectant au mieux le milieu naturel et les espèces en présence.

Les études prospectives démographiques du Pays de Rennes montrent que la croissance de la population sera constante jusqu'en 2050 sur son territoire et qu'il est nécessaire de prévoir la production de logements en conséquence.

En tant que pôle de proximité, Servon-sur-Vilaine doit anticiper l'augmentation de sa population par la construction de logements et d'équipements dans l'objectif d'atteindre 5000 habitants à horizon 2030.

Sur la compatibilité du projet avec les enjeux du territoire

La commune de Servon sur Vilaine est située entre Rennes et Vitré, à proximité immédiate d'infrastructures routières et ferroviaires importantes. Sa localisation entre ville et campagne ainsi que les équipements et services dont la commune dispose, attirent une population en recherche d'un lieu de vie agréable et d'un accès facile.

Le SCoT du Pays de Rennes identifie Servon sur Vilaine comme pôle de proximité et d'appui de secteur dans sa stratégie de territoire en archipel.

Je constate que le projet de développement de Servon sur Vilaine est tout à fait en accord avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT qui préconise d'encourager la croissance démographique en limitant la consommation des espaces agro-naturels, en optimisant les déplacements, dans des localités disposant de services et d'une offre d'emploi conséquente.

Le recours à l'outil « Zone d'Aménagement Concerté » permet à la collectivité d'engager une réflexion globale d'aménagement qui comprend une offre en logement, mais également la création d'équipements et d'espaces publics, la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels, la restructuration des déplacements et la sécurisation des voies.

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement est la production sur les 10 prochaines années d'environ 600 logements ainsi que la revitalisation du centre bourg par la densification d'une dent creuse et l'implantation de nouveaux commerces.

Avis de la commissaire enquêteur :

J'estime que le projet est en cohérence avec les politiques d'aménagement qui visent à réduire la consommation de terres agricoles et limiter les déplacements automobiles. Le projet de création de la ZAC du Champ Marqué est appropriée pour la mise en œuvre d'un projet urbain équilibré, bien intégré dans l'environnement urbain et naturel, il permet également de réhabiliter et consolider les trames paysagères verte et bleue.

Sur le périmètre de la Zac

Le projet comprend l'urbanisation d'un secteur d'une superficie d'environ 12 ha, en continuité nord de l'agglomération, qui permet de construire environ 400 logements. Dans le PLU opposable, il s'agit d'un secteur classé en 2 AU, qui constitue une réserve pour une urbanisation future.

J'ai pu faire plusieurs constats :

La construction d'un nouveau quartier d'habitat sur cette parcelle permet de reconnecter le hameau de La Guinonnière au centre bourg de Servon sur Vilaine en créant des cheminements doux et des trames bocagères support de biodiversité. Actuellement, le hameau de la Guinonnière est isolé des fonctions urbaines par une parcelle agricole où il ne subsiste que 2 petits reliquats de haies. Les déplacements actifs entre le bourg et ce hameau ne peuvent se faire que le long de la route départementale, ce qui est inconfortable pour les piétons et cycliste et peu sécurisant pour les enfants.

Le site n'a pas de valeur paysagère particulière et ne constitue pas un réservoir de biodiversité étant dépourvu de tout élément naturel, sa topographie légèrement pentue vers le bourg est propice à l'urbanisation et à la gestion des eaux de ruissellement qui peuvent être stockées pour favoriser l'infiltration.

Le périmètre de la ZAC englobe la ferme de la chaussée située au nord du cimetière et contigüe au ruisseau de La Loirie. Cette ferme n'ayant plus d'activités agricoles, c'est une opportunité pour créer un lieu à vocations multiples à destination de la population de Servon sur Vilaine.

Les petites prairies existantes entre les bâtiments de la ferme et le ruisseau de La Loirie seront le support d'une trame verte reconstituée et de nouveaux cheminements entre les zones habitées et les zones naturelles. Le ruisseau de La Loirie va faire l'objet d'une réhabilitation et d'une restauration de sa ripisylve, ce qui facilitera les échanges écologiques entre les milieux.

Avis de la commissaire enquêtrice :

J'estime que le périmètre de la ZAC sur les secteurs Champ Marqué et Cimetière Nord / Loirie est en adéquation avec l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat dans un environnement naturel revalorisé et enrichi de nouvelles fonctions au bénéfice de tous.

Le secteur Clémenceau en renouvellement urbain est déjà concerné dans le PLU actuel par une orientation d'aménagement. Sa localisation en centre bourg en fait un site privilégié pour l'implantation de petits collectifs. La trame paysagère existante confortée intégrera les déplacements doux et sera le support d'un lieu de rencontre et convivialité.

Opposition au périmètre de ZAC

Le projet prévoit de desservir le secteur Nord de l'îlot Clémenceau par une petite voie d'accès existante qui dessert actuellement 3 propriétés riveraines et se prolonge par un cheminement piéton. Pendant l'enquête publique, une opposition au périmètre de la ZAC sur la limite nord a été exprimée par les riverains qui souhaitent conserver l'usage de cet accès à leur seul bénéfice. Ils estiment d'une part que cette voie qui dessert les 3 propriétés situées en rive nord n'est pas d'une largeur suffisante pour permettre l'accès des voitures liées à la construction d'un collectif de 14 logements, et d'autre part que la sortie sur la RD 101 ne sera pas très sécurisée en raison du trafic automobile aux heures de pointe. Cette voie est également un cheminement doux qui relie le bourg aux quartiers d'habitation situés en arrière.

Il est donc demandé de modifier le périmètre de la ZAC pour exclure cette voie du projet.

En réponse, la commune a précisé les arguments suivants :

- La voie d'accès au nord de l'îlot Clémenceau sera élargie pour atteindre une largeur minimale de 5 mètres qui sera suffisante pour permettre la circulation en double sens de véhicules légers. Cette voie doit desservir environ 10 logements au nord de l'îlot Clémenceau, d'autres accès étant prévus depuis les rues Maréchal Leclerc et Georges Clemenceau pour desservir les logements au Sud.
- Sécurité et flux de circulation : cet accès nord restera secondaire et aménagé en voie partagée avec une vitesse maximale de 20 km/h, où la priorité sera donnée aux piétons et aux cyclistes. Le

cheminement doux sera privilégié et sécurisé. Concernant l'insertion des véhicules sur la RD 101, l'acquisition de la parcelle AW 49 par la commune est prévue, ce qui permettra, après démolition du bâtiment existant de créer un carrefour sécurisé avec un plateau ralentisseur pour renforcer la sécurité des usagers.

- Maintien de la liaison piétonne : la liaison piétonne actuelle, empruntée quotidiennement par les riverains, sera prolongée jusqu'au centre-bourg via le cœur d'îlot, le long de la Loire. Cela garantira un itinéraire sécurisé pour les piétons et les cyclistes, sans compromettre les espaces verts.

Après examen de cette demande, le maître d'ouvrage ne souhaite pas accéder à la demande des riverains en supprimant l'accès nord du projet de ZAC. En effet, il serait alors nécessaire de créer une nouvelle voirie le long de la Loire, ce qui nuirait à la liaison douce et aux espaces verts, et remettrait en cause le principe structurant du projet qui vise à valoriser le ruisseau et favoriser les déplacements doux. Le dossier de réalisation de la ZAC prendra en compte le caractère prioritaire des cheminements sur cette voie ainsi que les accès existants des riverains.

Avis de la commissaire enquêtrice :

L'urbanisation de ce secteur au cœur du centre bourg répond aux objectifs de production de logements en densification du tissu urbain existant. Sa localisation à proximité immédiate de tous les services et commerces doit justement limiter l'usage de la voiture et inciter à se déplacer de manière active. Je note que le nombre de nouveaux logements sur le nord de l'îlot Clémenceau est d'environ 10-12 logements, ce qui est minime. Une largeur de voirie de 5 mètres correspond aux gabarits de chaussée pour des voies secondaires de desserte permettant le croisement de véhicules légers et à vitesse réduite. De plus le caractère de voie partagée supprime l'obligation de construire des trottoirs, les piétons étant prioritaires. L'aménagement d'un nouveau carrefour sécurisé sur la RD 101 améliorera les conditions de sorties actuelles des véhicules des riverains après suppression du bâti qui masque la visibilité. Je préconise que l'étude de cette intersection englobe la sortie des véhicules de l'accès privé des logements situés sur les parcelles AW 446- 444. Au sujet de la fréquentation du cheminements doux, je pense que l'extension du réseau de cheminements vers le sud de l'îlot Clémenceau et les nouvelles connexions vers le centre bourg et les quartiers va modifier les habitudes de trajet et répartir équitablement la fréquentation sur les autres voies douces.

Enfin, j'estime que l'aménagement de cette voie d'accès et de son carrefour apportera des améliorations aux conditions existantes de circulations des voitures et des piétons, je suis donc favorable au maintien de cette voie d'accès qui sera traitée en voie partagée pour desservir le nord de l'îlot Clémenceau.

Une autre demande de modification du périmètre est demandée pour éloigner la limite de ZAC de l'habitation située sur la parcelle 446, afin de conserver un espace privatif à l'ouest de la maison.

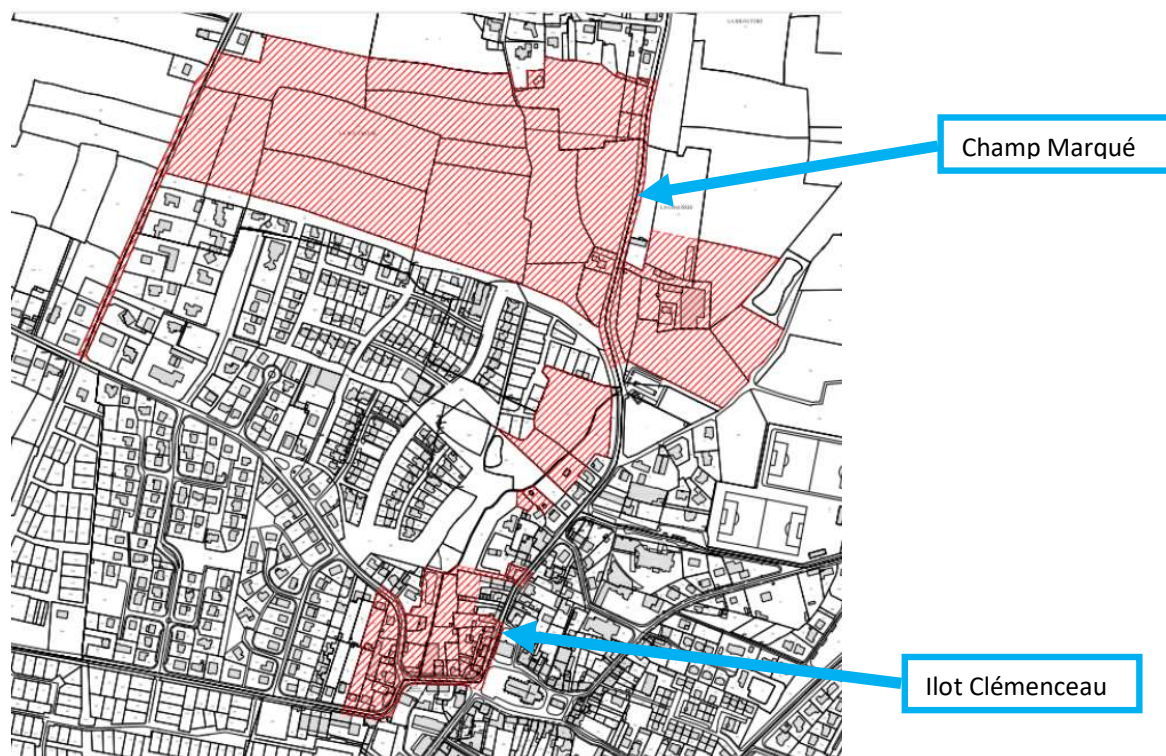
En réponse, la commune a précisé les arguments suivants : les espaces privatifs de cet ensemble bâti se situent côté Sud, le long de la façade principale, la façade Nord longée par la voirie existante ne dispose que de peu d'ouvertures. Les accès véhicules à la parcelle AW 446 se font via une cour commune depuis la parcelle AW 444.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Déplacer cette limite pourrait remettre en question le programme de production de logements sur cette partie Nord de la ZAC qui est contraint par une largeur réduite du fait de la présence de la coulée verte. Cette limite de périmètre ne suppose pas qu'une construction va venir se juxtaposer au bâtiment existant, ce qui est impossible du fait de la présence d'ouverture. Elle permet d'avoir les reculs réglementaires par rapport aux limites de parcelles pour l'implantation du bâti. Par contre, dans le plan de réalisation des travaux, l'aménagement d'un espace vert à l'Ouest de l'habitation existante sur la parcelle AW 446 serait profitable à tous.

Je pense donc qu'il ne faut pas déplacer cette limite pour ne pas remettre en cause les possibilités de construction d'un programme de logements.

Périmètre de la ZAC



Sur l'organisation des déplacements générés par la nouvelle urbanisation

Pendant l'enquête publique, il a été exprimé des inquiétudes sur l'augmentation du trafic automobile sur la RD 101 qui traverse l'agglomération dû aux nouvelles habitations du secteur en extension du Champ Marqué. En 2023, le trafic estimé sur la RD101 au Nord du bourg de Servon-sur-Vilaine est de 1 941 véhicules. Le programme de l'opération d'aménagement prévoit la construction d'environ 400 logements.

Je constate que la trame viaire projetée est composée de deux boucles de desserte avec chacune un accès : à l'Est sur la RD 101 et à l'Ouest sur une voie qui sera élargie et réaménagée, le trafic induit par les nouveaux logements est donc réparti sur ces 2 accès. Ce plan de composition correspond aux 2 phases d'urbanisation, la première étant desservie à partir de la RD 101 à l'Est. Le trafic supplémentaire maximum induit par la ZAC sera donc atteint dès la réalisation de la première phase. Par contre, la création des cheminements et connexions de voies douces insérées dans les coulées vertes permettra les déplacements rapides et agréables vers le centre-bourg et les services, y compris pour les habitants du hameau de la Guionnière / Bilouyère qui n'ont pas d'autre choix que la voiture actuellement. J'estime donc qu'une part des déplacements motorisés des habitants de ces hameaux disparaîtra au profit des déplacements sur les voies douces, ce qui compensera en partie le trafic induit par la ZAC.

Avis de la commissaire enquêtrice :

J'estime que le réseau de voies routières et de voies douces est réfléchi pour minimiser les impacts d'une augmentation du trafic automobile. L'importance de la qualité d'aménagement et du dimensionnement des voies douces est à souligner pour encourager l'usage et la cohabitation de la marche et des cycles.



Sur la gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux dans le sol au moyen de noues et de bassins de rétention est privilégiée. Je note que les petites inondations en cas de fortes pluies observées dans le bas de la parcelle agricole du Champ Marqué sont dues au drainage qui a été réalisé dans ce champ. Il sera déconstruit dans le cadre de l'aménagement. Les surfaces imperméabilisées sont limitées pour gérer les eaux à la source.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Je pense que le drainage du champ est néfaste à la gestion des eaux et que la construction des noues et bassins d'infiltration permettront de réguler les eaux de ruissellement.

Sur la réhabilitation du cours d'eau et la création de nouvelles trames vertes

Le projet de ZAC permet de réaménager la section du cours d'eau La Loire qui est busé pour le remettre à l'air et le reméandrer. C'est l'occasion de recréer une trame verte et favoriser la biodiversité par la plantations des berges. C'est aussi le support de cheminements doux entre le cœur de bourg et la campagne. Deux autres corridors écologiques sont créés, un entre le hameau de la Guionnière et le futur équipement installé dans l'ancienne ferme de la Chaussée, et un autre en traversée Est-Ouest du nouveau secteur urbanisé du champ Marqué.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Je constate que le projet prend en considération les connexions écologiques existantes et potentielles en les améliorant. Je considère que ces trames bocagères ainsi que le débusage du cours d'eau participent à la reconquête de la biodiversité sur cette partie du territoire. Elles participent également à la mise en valeur des paysages. Le projet global permet d'intégrer les réflexions de déplacements, de maintien et renforcement de la trame verte et bleue et de restructuration des déplacements.

Sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement.

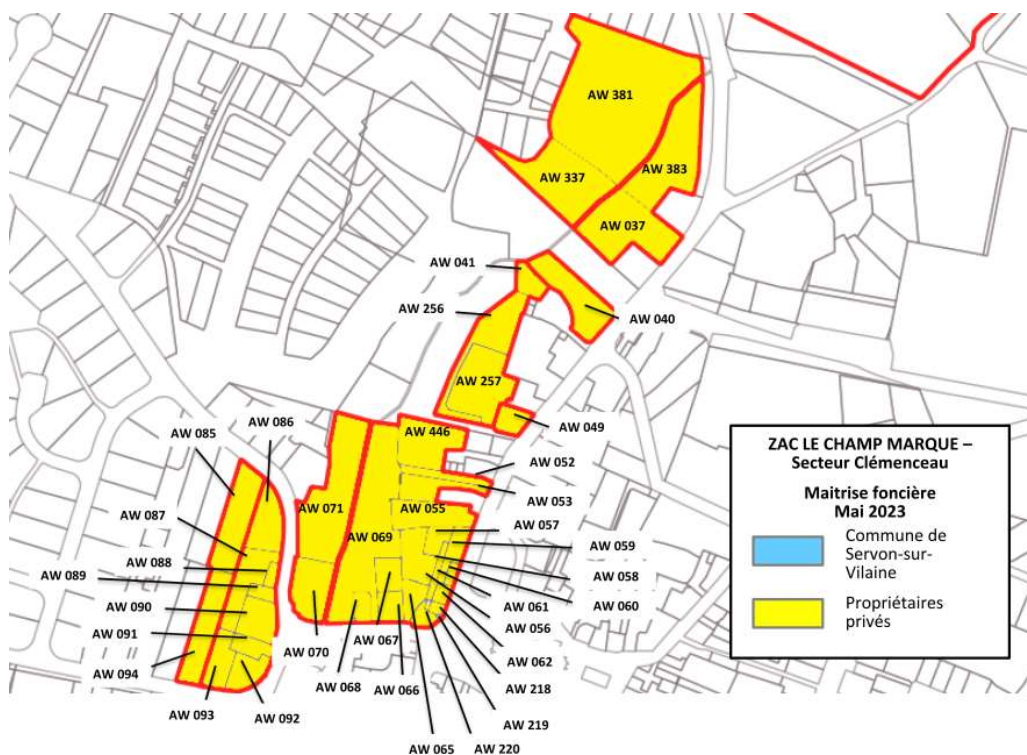
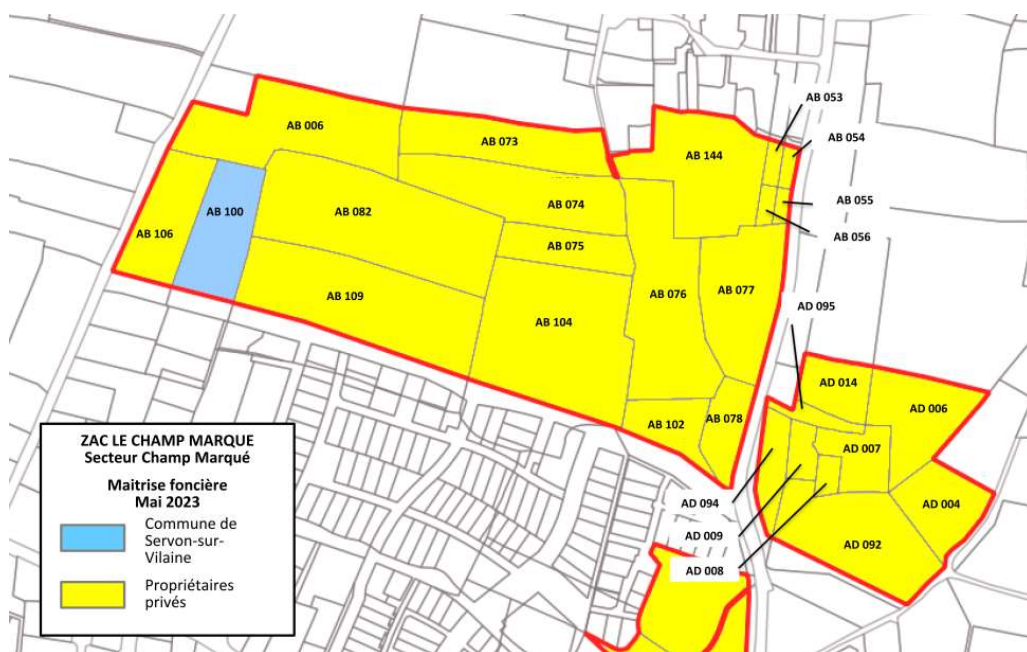
Je constate que l'opération d'aménagement permet principalement :

- De programmer la construction d'environ 600 logements sur les 10 prochaines années, en conformité avec les objectifs du SCoT et du PLH,
- De restructurer et densifier le centre bourg par l'aménagement d'un secteur enclavé et occupé anciennement par une activité et des fonds de parcelles,
- De revitaliser les fonctions commerciales du bourg par l'accueil de nouveaux commerces, et d'une halle centrale destinée à créer un lieu de rencontre et de convivialité,
- De réorganiser les déplacements et créer des cheminements pour les cycles et les piétons permettant de limiter les nuisances dues au trafic automobile,
- De recréer des coulées bocagères et requalifier le cours d'eau de La Loire dont l'état écologique s'améliorera,
- De créer sur une ferme qui n'a plus d'activité agricole un équipement public.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Tous ces objectifs concourent à réaliser un projet de développement qui prend en compte toutes les composantes du territoire ainsi que la qualité de vie des habitants actuels et futurs. Je considère donc que le projet est d'utilité publique et au bénéfice de la population.

Le projet de de ZAC recouvre 189 000 m² et nécessite la maîtrise foncière de la totalité des parcelles incluses dans son périmètre. La commune de Servon sur Vilaine souhaite réaliser les acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC dans le cadre de négociations amiables avec les propriétaires et locataires des biens concernés. Toutefois, en cas de désaccord, la déclaration d'utilité publique permet de recourir à l'expropriation afin de ne pas compromettre la réalisation du projet.



3/ Avis et Conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, après avoir examiné le dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour la création de la ZAC du Champ Marqué à Servon sur Vilaine, j'estime que le projet de la ZAC du Champ Marqué de Servon sur Vilaine est en cohérence avec :

- La loi Climat et Résilience qui limite l'étalement urbain sur les sols naturels et agricoles en priorisant la construction des nouveaux logements et l'implantation de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine.
- Le SCoT du Pays de Rennes qui vise un objectif démographique de 5 000 habitants d'ici 2030.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sur la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC du Champ Marqué à Servon sur Vilaine.

Avec les recommandations suivantes :

Je préconise que l'étude du nouveau carrefour entre la voie d'accès Nord de l'îlot Clémenceau et la RD 101 englobe la sortie des véhicules de l'accès privé des logements situés sur les parcelles AW 446- 444 afin d'améliorer également la sécurité.

Je recommande de prévoir dans le plan de composition de l'îlot Clémenceau, un espace tampon aménagé sous forme d'un espace vert à l'Ouest de l'habitation existante sur la parcelle AW 446.

Je recommande que les voies douces qui permettent les connexions les plus importantes entre les quartiers d'habitat, le centre bourg et les équipements, soient dimensionnées pour que les cyclistes et les piétons cohabitent sans conflits ni gênes. Dans le cas contraire, l'objectif de réduction des déplacements motorisés risque de ne pas être atteint.

Le 11 février 2025, la commissaire enquêtrice,

Annick Liverneaux

