


SERVON-SUR-VILAINE

Plan Local D'Urbanisme

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP MARQUE

NOTICE DE PRESENTATION

<p>atelier du CANAL Architectes Urbanistes 16 rue du Bourg Nouveau CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 Courriel : contact@atcanal.fr</p>	 <p>servon sur-vilaine</p>	<p>Déclaration d'Utilité Publique Emportant Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du :</p>
<p>EMISSION ORIGINALE</p>		
<p>Version finale en date du 16/04/2024</p>		

Equipe en charge de la procédure :



Atelier du Canal

Architecture, urbanisme et paysage

16 rue du Bourg Nouveau
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr



Table des matières

1	LA PRESENTATION GENERALE ET LE CADRE REGLEMENTAIRE	3
1.1	Autorité compétente pour la déclaration de projet.....	3
1.2	Objet de la procédure d'évolution du PLU.....	3
1.3	Cadre réglementaire	3
2	PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
2.1	La commune de Servon-sur-Vilaine.....	5
2.2	Localisation des sites de la ZAC Le Champ Marqué.....	5
3	LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR	9
3.1	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	9
3.2	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	9
3.3	Règlement graphique.....	10
3.4	Règlement écrit	11
4	ARTICULATION AVEC D'AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION	12
4.1	Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	12
4.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes	12
4.3	Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Châteaugiron	14
4.4	Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Châteaugiron (PCAET)	15
5	LA PRESENTATION ET LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	16
5.1	Les orientations et objectifs poursuivis par le projet d'aménagement.....	16
5.2	Les condition d'insertion du projet dans l'environnement.....	18
5.3	Justification de l'intérêt général du projet.....	21
6	LA PRESENTATION, LES JUSTIFICATIONS ET LES INCIDENCES DU PROJET DE ZAC LE CHAMP MARQUE SUR LE PLU EN VIGUEUR	24
6.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	24
6.2	Le règlement graphique (zonage)	24
6.3	Le règlement littéral.....	27
6.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	29

1 La présentation générale et le cadre réglementaire

1.1 Autorité compétente pour la déclaration de projet

Au titre de sa compétence en urbanisme (réglementaire et opérationnel), la commune de Servon-sur-Vilaine mène la gestion de ses projets d'aménagement et de son propre document d'urbanisme communal.

C'est donc la commune de Servon-sur-Vilaine qui a la charge du suivi et de la mise en place de la procédure de mise en compatibilité du PLU en vigueur dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique portée sur la ZAC du Champ Marqué.

Au titre de l'article L153-58 4° du code de l'urbanisme, c'est par une délibération du conseil municipal que cette procédure sera approuvée.

Le 7 juin 2023, le conseil municipal de Servon-sur-Vilaine a délibéré (délibération n° 2023-06-46) pour que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC emporte non seulement droit d'exproprier mais également mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

1.2 Objet de la procédure d'évolution du PLU

La présente notice de présentation, vise à instituer une procédure de mise en compatibilité du PLU de Servon-sur-Vilaine dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre la réalisation opérationnelle de la ZAC du Champ Marqué pour laquelle un dossier de création a été approuvé en conseil municipal du 7 juin 2023.

Cette procédure d'évolution du PLU ainsi que ses éléments modifiés, sont développés dans la partie "La présentation, les justifications et les incidences du projet de ZAC Le Champ Marqué sur le PLU en vigueur" du présent dossier.

Cette procédure est obligatoire pour permettre la mise en œuvre du projet d'urbanisation de la ZAC du Champ Marqué puisque les secteurs du Champ marqué et La Chaussée sont situés pour partie en zones 2AUe et N.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le règlement graphique afin que les assiettes du projet vouées à l'urbanisation soient classées en zone 1AUe (secteur Champ Marqué). De même, sur la nouvelle zone 1AUe et conformément aux articles R151-8 et R151-20 du code de l'urbanisme, une OAP sera définie.

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation du PLU en vigueur en tant qu'additif. Cet additif vaudra actualisation du rapport de présentation tel qu'il a été approuvé.

1.3 Cadre réglementaire

1.3.1 Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU

La Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise En Compatibilité Du PLU (DUP MECDU) est régie par les articles L153-54 à L153-59 et R153-13 à R153-14 du code de l'urbanisme.

Conformément à ces articles, le dossier interrogera, d'une part, l'utilité publique du projet, d'autre part, la mise en compatibilité du PLU avec ledit projet. Ainsi, seront exposés : le projet, son intérêt général ainsi que les modifications apportées au PLU opposable afin de permettre sa compatibilité avec ledit projet.

1.3.2 L'examen conjoint des personnes publiques associées

Selon l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du préfet, d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les maires des communes intéressées par le projet sont invités à participer à cet examen conjoint. La réunion d'examen conjoint donne lieu à un procès-verbal d'examen conjoint qui est versé au dossier d'enquête publique.

1.3.3 L'enquête publique

Cette DUP MECDU est soumise à enquête publique, au titre du chapitre III, du titre II, du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'article L. 153-55 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La durée de l'enquête publique ne pourra être inférieure à 30 jours.

Les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité du PLU sont éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du résultat de l'enquête.

1.3.4 La déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique, prise par un arrêté préfectoral, emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié au préalable afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique.

La note de présentation du dossier de mise en compatibilité valant DUP, complétée le cas échéant, vaudra additif pour actualisation du rapport de présentation du PLU approuvé.

1.3.5 Evaluation environnementale

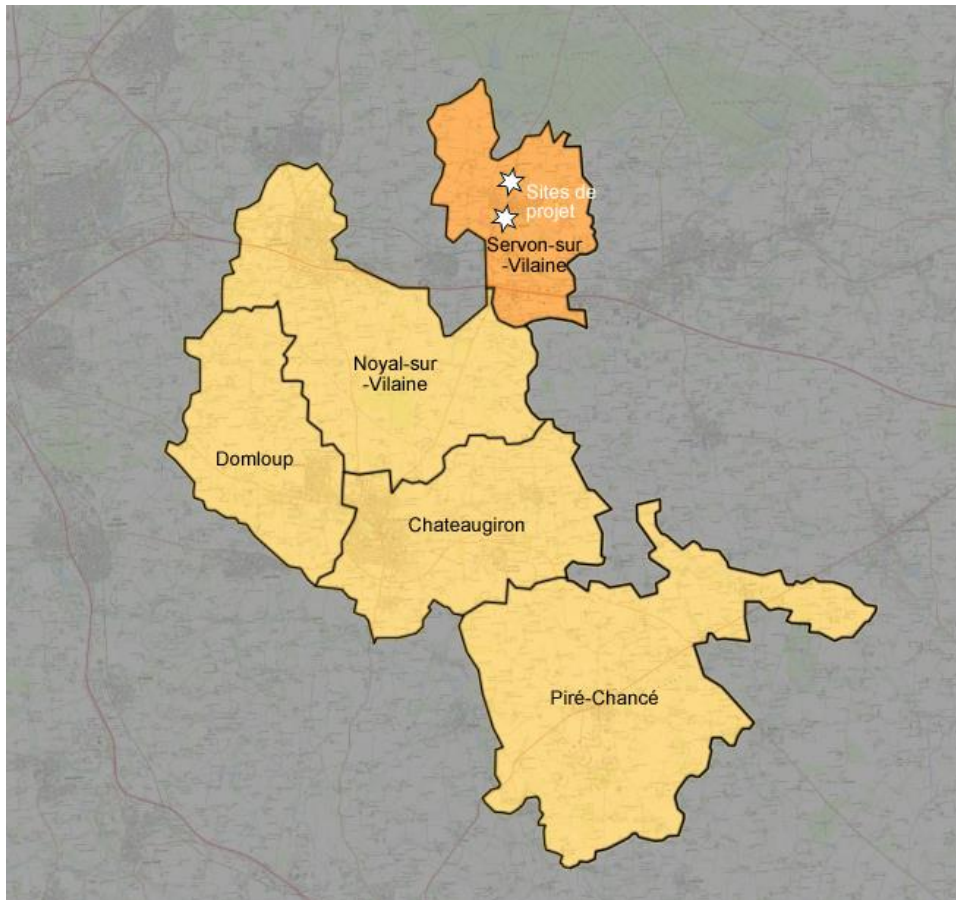
Certains projets soumis à déclaration d'utilité publique peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale. Selon l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité de PLU avec une déclaration d'utilité publique fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC, une étude d'impact sur l'environnement a d'ores et déjà été menée. Dans ce cadre l'autorité environnementale MRAe a été saisie le 21/12/2022. Celle-ci n'a toutefois pas pu étudier le dossier dans le délai de deux mois impartis. En conséquence et conformément à l'article R122-7 du code de l'environnement, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier.

2 Présentation du territoire communal

2.1 La commune de Servon-sur-Vilaine

Servon-sur-Vilaine est une commune du département de l'Ille et Vilaine, située à un peu plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau à l'Est de Rennes. Elle accueillait 3 953 habitants, d'après le recensement 2021 de l'INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2024. La superficie de la commune est de 1 526 ha, pour une densité de 249,3 habitants/km² sur le territoire communal.



Localisation de Servon-sur-Vilaine au sein du Pays de Châteaugiron Communauté (EPCI)

Dans le prolongement des prospectives démographiques du SCoT du Pays de Rennes, Servon-sur-Vilaine se prépare à devenir une ville de 5 000 habitants d'ici 2030, soit en moyenne 85 nouveaux habitants par an à compter de 2013. Sur la durée du PLU 2019-2030, la commune de Servon sur Vilaine accueillerait approximativement 1 000 habitants.

La commune affiche une posture proactive en matière de production de logements. Elle se fixe l'objectif volontariste de produire en moyenne 50 logements par an durant la durée de vie de ce PLU. 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.

Le 7 juin 2023, la ville a engagé une phase importante de son projet de territoire en approuvant le dossier de création de la ZAC multisites du Champ Marqué, qui doit lier le projet d'extension de l'agglomération aux opérations de renouvellement urbain nécessaires en cœur de ville.

2.2 Localisation des sites de la ZAC Le Champ Marqué

Le projet se concentre sur deux sites distincts, situés en cœur de ville et en extension :

- Secteur Vallon 2, en extension urbaine au Nord du pôle urbain.
- Secteur Clémenceau, en renouvellement urbain au cœur du pôle urbain.

La surface totale du périmètre du projet est de 18,9 ha. Cette surface comprend environ 15,7 ha sur le secteur dit Vallon 2 en extension, et 3,2 ha en renouvellement urbain dans le centre-bourg au secteur Clémenceau et ses abords.



Localisation de la ZAC Le Champ Marqué (source : dossier de création de la ZAC)

2.2.1 Secteur Vallon 2

Secteur d'extension, situé au Nord de l'agglomération, le secteur Vallon 2 se développe à l'Ouest de la RD101, axe historique du bourg vers Fougères. Ce secteur s'inscrit dans une zone d'extension de 15,2 hectares dont 13,2 constructibles et 2,5 hectares de zones protégées et mises en valeur dans le projet de ZAC.

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 1), 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.

Le développement communal a vocation à s'inscrire en prolongement de la ZAC du Vallon 1, quartier résidentiel à proximité directe de la centralité urbaine et situé au Sud du secteur Vallon 2, pour inclure la Guionnière, hameau regroupant des habitations individuelles en retrait de l'agglomération, au sein de l'entité urbaine centrale

Ce secteur en extension est une opportunité pour la commune de prolonger l'offre d'accueil de nouveaux habitants dans le prolongement de la ZAC du Vallon 1, et permettant ainsi de s'inscrire dans les objectifs du SCoT et du PLU.

Le secteur Clémenceau est découpé en quatre sous-secteurs de 3,3 ha au total :

1. Clémenceau
2. Laënnec
3. Clémenceau Nord
4. Loire Est



Périmètre du secteur Clémenceau et de ses sous-secteurs (source : dossier création ZAC)

3 Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à Servon-sur-Vilaine a été approuvé le 03 juillet 2019. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification n°1 en cours (ouverture à l'urbanisation du secteur gare nord).
- Une modification n°2 approuvé le 03 mai 2021 (modifications diverses du PLU).
- Une modification simplifiée n°1 en cours (reformulation règlement écrit).

C'est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative, dont le projet de ZAC Le Champ Marqué fait partie.

3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

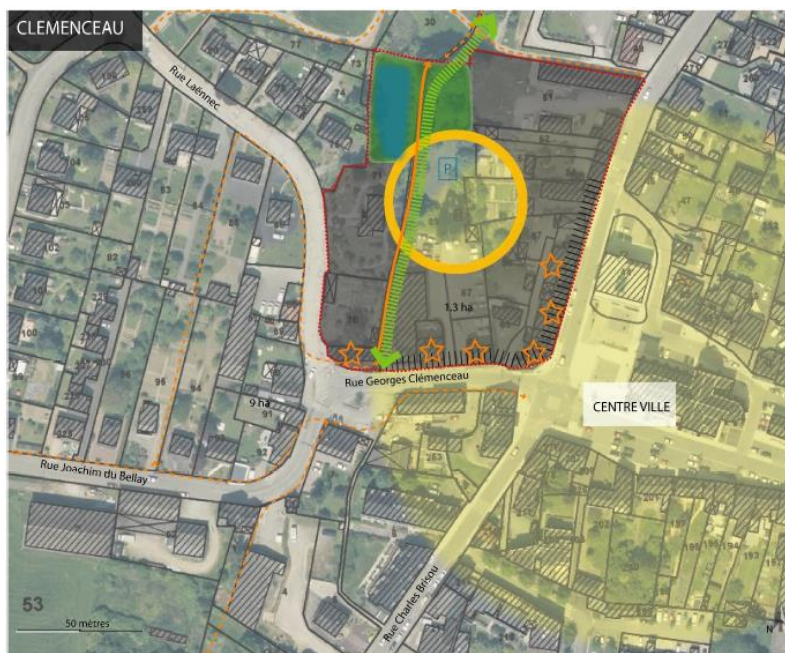
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations suivantes, retranscrites au travers des règlements graphique et écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Affirmer l'attractivité résidentielle du territoire.
 - Conserver l'attractivité résidentielle de la commune.
 - Organiser le développement de la commune.
- Permettre un développement équilibré et préserver les ressources du territoire.
 - Préserver l'identité et le cadre de vie du territoire.
 - Fixer des objectifs en matière de sobriété territoriale.
- Programmer un développement économique stratégique
 - Préserver l'activité agricole et permettre son évolution.
 - Affirmer le rôle de Servon-sur-Vilaine dans les dynamiques économiques intercommunales.

Le projet de ZAC du Champ Marqué, par sa localisation, sa programmation, son aménagement, son architecture, ses ambitions paysagères et environnementale, s'inscrit dans ces orientations.

3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU en vigueur prévoit plusieurs OAP sur le territoire communal. Une OAP reprend notamment une partie du secteur Clémenceau de la ZAC du Champ Marqué. Celle-ci prévoit notamment la construction d'au moins 39 logements dont 8 locatifs sociaux, pour une densité d'environ 30 log./ha minimum.



OAP « Clémenceau » (source : PLU de Servon-sur-Vilaine en vigueur)

- 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

3.3 Règlement graphique

3.3.1 Le secteur Vallon 2 en extension urbaine



- **Le sous-secteur Champ Marqué en extension urbaine**

Il est situé en zone à urbaniser 2AUe. Il s'agit d'une « zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. » (extrait du PLU en vigueur). Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'approbation de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU.

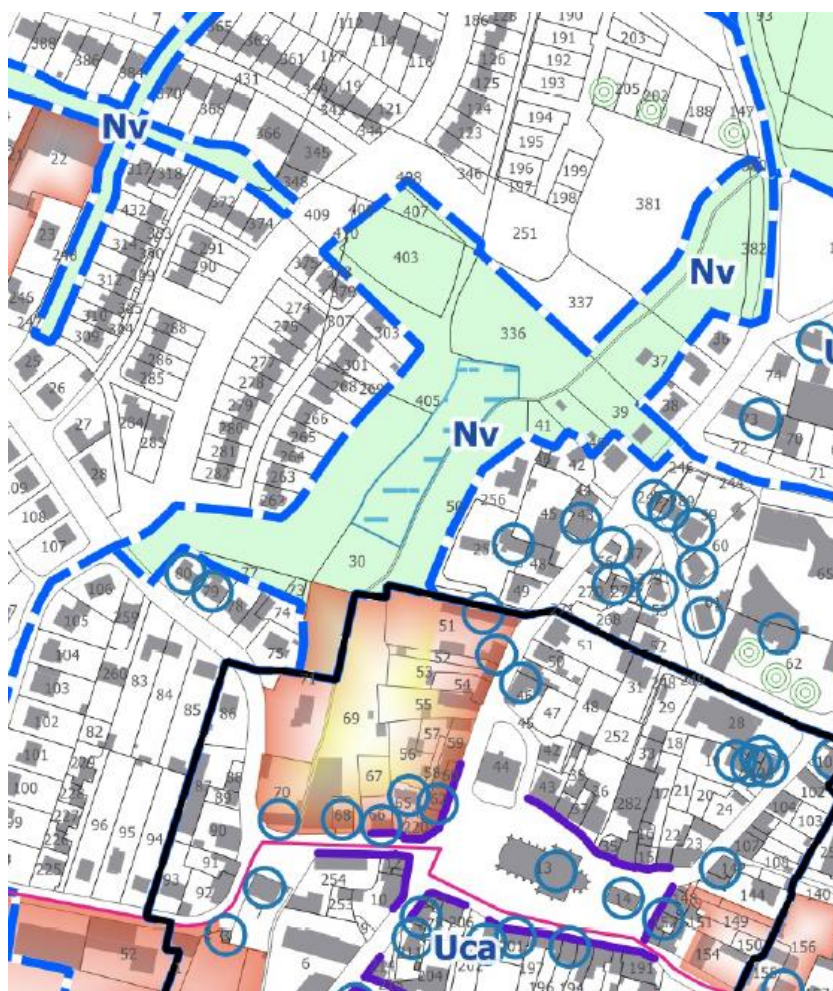
Le règlement graphique identifie des haies ainsi qu'une zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Le sous-secteur La Chaussée en extension urbaine**

Il est situé en zone naturelle N. « Elle correspond aux boisements et grands ensembles naturels (GEN) de la commune qui sont à valoriser et à préserver. Les vallées et abords de certains cours d'eau du territoire (la Vilaine et le ruisseau de la Loirie) ont été pris en compte dans ce zonage en suivant les courbes de niveaux. » (extrait du PLU en vigueur).

Le règlement identifie des éléments du patrimoine bâti à préserver, protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou susceptible de changer de destination.

3.3.2 Le secteur Clémenceau en renouvellement urbain



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

- **Le sous-secteur Clémenceau en renouvellement urbain**

Il est situé en zone urbaine Uca. « *Constitué de l'hyper centre de la commune, le secteur Uca a vocation, aux côtés de l'habitat, à accueillir commerces, services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.* » (extrait du PLU en vigueur).

Le règlement graphique identifie le secteur dans le périmètre de centralité de la commune. Y sont également localisés de nombreux éléments de patrimoine bâti à préserver ainsi que des secteurs de diversité commerciale à protéger. Enfin y est localisé sur la rue Georges Clémenceau un cheminement cyclable et piétonnier à conserver ou à créer au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme.

- **Le sous-secteur Laënnec en renouvellement urbain**

Il est situé en zone urbaine Ucb. « *Constitué d'espaces attenants au centre historique de Servon-sur-Vilaine, le secteur Ucb a comme vocation principale d'accueillir un habitat dense et directement connecté aux logiques urbaines du centre-ville.* » (extrait du PLU en vigueur).

Le règlement graphique identifie une partie de ce secteur dans le périmètre de centralité de la commune.

- **Le sous-secteur Loirie Est en renouvellement urbain**

Il est situé en zone urbaine Ue. « *Cette zone couvre les extensions récentes agglomérées au centre-bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités artisanales non nuisibles. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.* » (extrait du PLU en vigueur).

3.4 Règlement écrit

Le règlement écrit précise les règles du droit des sols s'appliquant à l'intérieur de chacune des zones sur lesquelles prend part la ZAC du Champ Marqué.

4 Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification

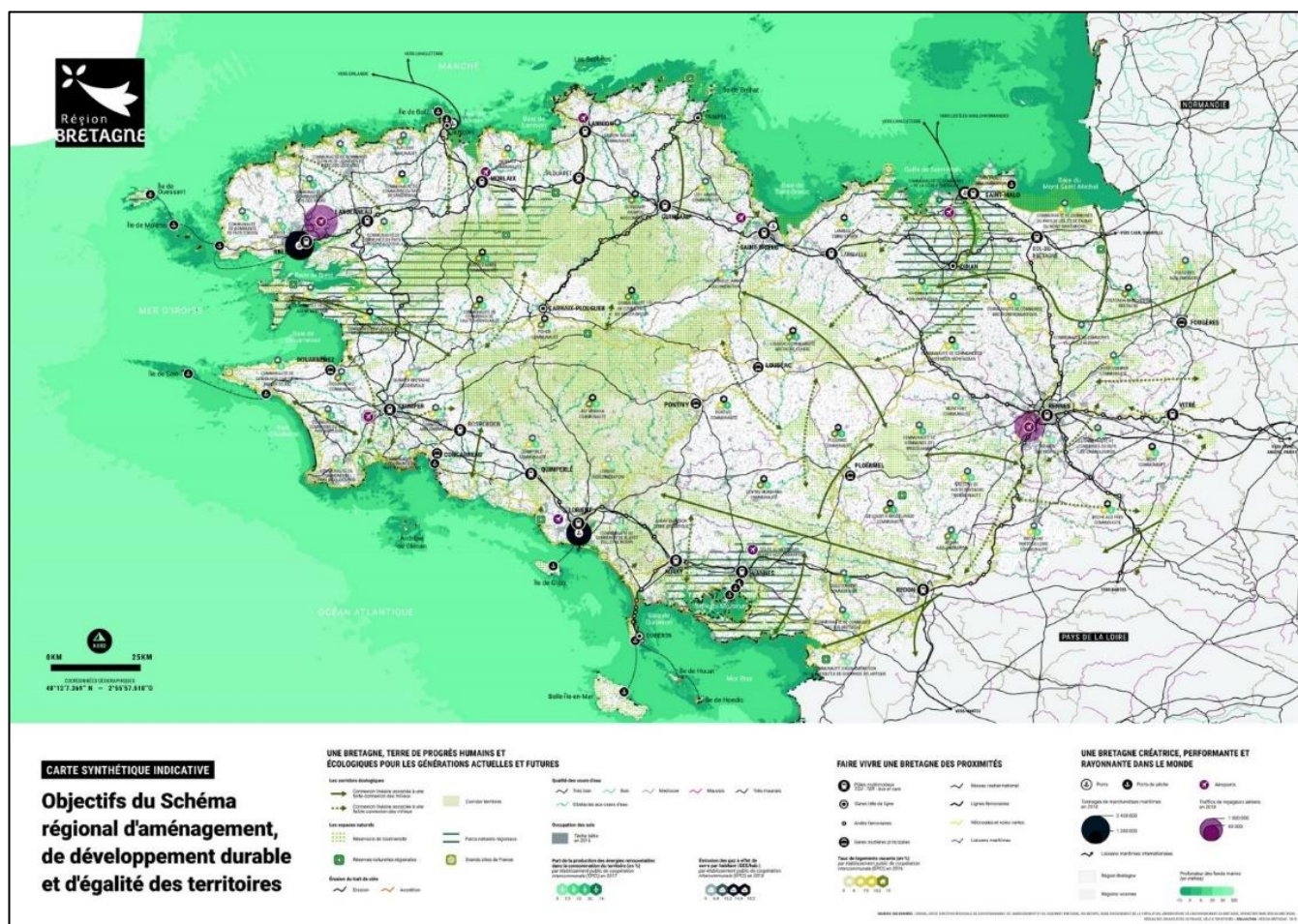
4.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Il fixe 38 objectifs et de nombreux sous-objectifs, regroupés en 5 thématiques et déclinés en une carte illustrative :

- 1. Raccorder et connecter la Bretagne au Monde.
- 2. Accélérer notre performance économique par les transitions.
- 3. Faire vivre une Bretagne des proximités.
- 4. Une Bretagne de la sobriété.
- 5. Une Bretagne unie et solidaire.

Le SRADDET doit évoluer pour tenir compte des dispositions de la loi Climat et Résilience.



Carte de synthèse indicative du SRADDET Bretagne

4.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du Pays de Rennes avec une planification s'étalant sur 20 ans.

Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019. Il a été mis en révision le 15/11/2022, notamment pour intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.

Ce schéma permet de mettre en cohérence les politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat ainsi que des activités économiques et commerciales. Les fondements majeurs du SCoT sont la

lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'environnement. Vis-à-vis d'un projet d'urbanisme, le SCoT aborde de nombreux thèmes qui permettent de vérifier la compatibilité du projet avec les volontés d'aménagement territorial. Ce schéma, définit une stratégie de territoire déclinée sur 15 ans et est composé de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation, qui contient un diagnostic et une évaluation environnementale du projet d'aménagement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui est opposable juridiquement aux PLUi, PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m², réserves foncières de plus de 5ha...).

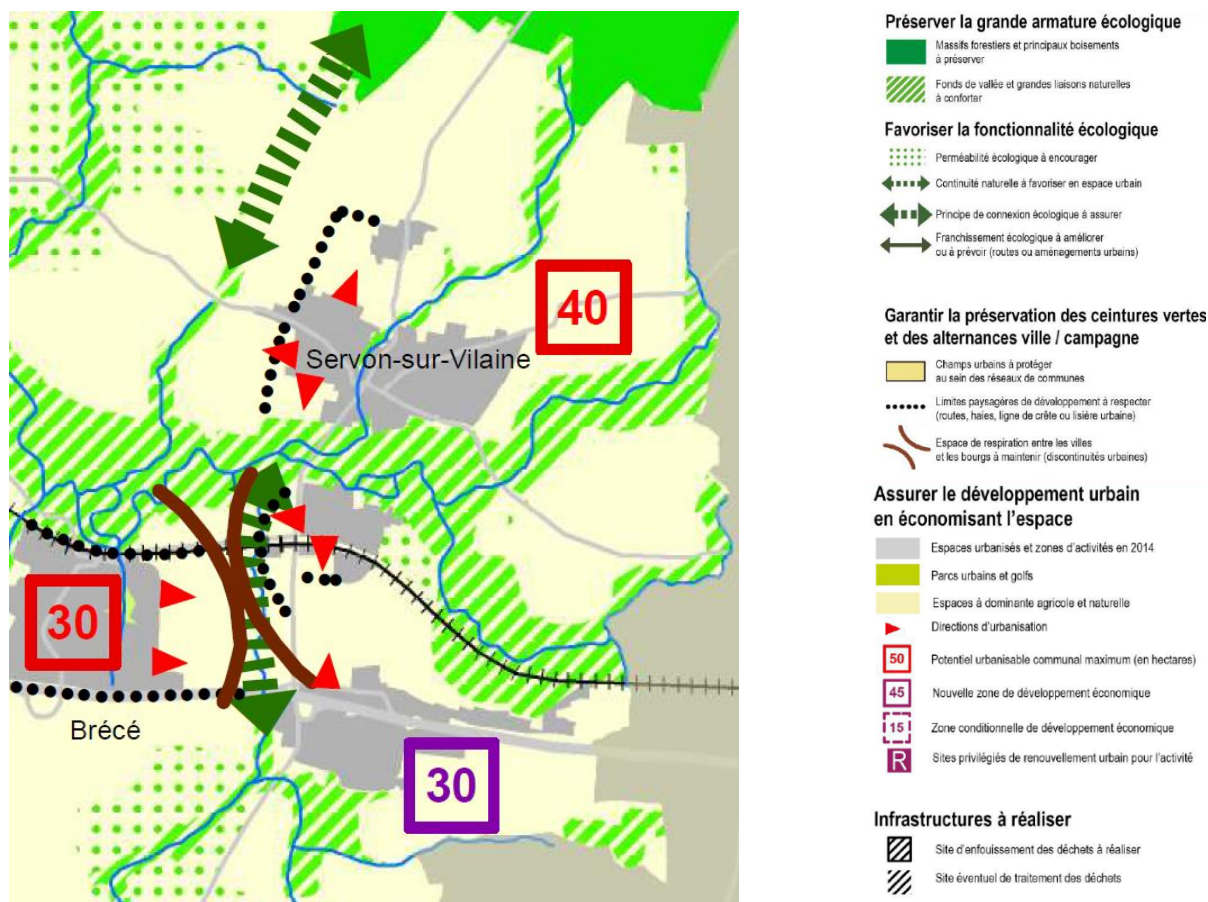
Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) s'articule autour de trois grandes thématiques réparties en 13 thèmes :

- Un pays « Ville archipel » : une organisation pertinente du territoire
- Un développement assumé, soutenable et sobre
- Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne

Au sein de ce Schéma de Cohérence Territoriale, Servon-sur-Vilaine est identifiée comme un pôle de proximité et d'appui de secteur.

Les Pôle de proximité d'appui de secteur sont définis comme étant des villes permettent de compléter le maillage urbain et organisant le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offres de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Ces secteurs peuvent accueillir une croissance démographique permettant de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins des habitants. En outre, les Pôles d'appui de secteur au sein des Pôles de proximité assurent un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie en appui du Pôle structurant de bassin de vie.

Le document graphique n°1 du DOO localise la gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés pour l'ensemble des communes du SCoT, dont Servon-sur-Vilaine.



Extrait du DOO du Pays de Rennes

Le projet de ZAC s'inscrivant sur une période d'environ 15 ans, les tranches opérationnelles devront intégrer les dispositions du SCoT révisé et en vigueur à date, pour prendre notamment en compte la mise en place du ZAN.

4.3 Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Châteaugiron

Le PLH de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron a été validé le 20 septembre 2018 pour une application sur les années 2018-2023.

Il définit un scénario de développement pour le territoire de l'EPCI en termes d'habitat. Aussi plusieurs orientations sont retenues :

- Encourager la construction de logements abordables,
- Mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain,
- Répondre aux besoins spécifiques,
- Des logements performants et économes en énergie,
- Renforcer le rôle de la communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH.

En tant que pôle de proximité, Servon-sur-Vilaine doit pouvoir permettre l'atteinte de l'objectif de 5000 habitants à horizon 2023 avec une production de 60 log./an entre 2017 et 2030 et augmenter la production de logements aidés avec un objectif de 18% du parc immobilier. L'ensemble des OAP prescrites sur le territoire communal doivent également respecter un minimum de densité de 20 log./ha.

TYPE DE PÔLE	PÔLE STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE	PÔLE D'APPUI DE SECTEUR	PÔLE DE PROXIMITÉ
COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)	Châteaugiron*	Noyal-sur-Vilaine	Chancé, Domloup, Ossé*, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail* et Servon-sur-Vilaine
ORIENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	Développement préférentiel de l'offre de logements Atteindre 10 000 habitants en 2030	Part importante de l'accueil de population	Développement pour assurer, au minimum, le renouvellement de la population
DENSITÉ À ATTEINDRE POUR LES OPÉRATIONS NOUVELLES À VOCATION D'HABITAT	30 log/ha 4 5 log/ha autour d'un futur pôle d'échange à créer	25 log/ha 45 log/ha autour de la gare	20 log/ha
LOGEMENTS AIDÉS (LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION SOCIALE)	Minimum 25% de la production totale	Part significative de logements aidés	Production de logements aidés dans chacune des communes

Extrait PLH du Pays de Châteaugiron

COMMUNES	PRODUCTION TOTALE 2017-2022	ACCESSION LIBRE	% LOGEMENTS LIBRES	PSLA	% PSLA	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	% LLS
CHANCÉ	6	5	83 %			1	17 %
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	780	618	79 %	75	10%	87	11 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHÂTEAUGIRON	600	450	75 %	75	13%	75	13 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	90	84	93 %			6	7 %
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	90	84	93 %			6	7 %
DOMLOUP	252	210	83 %	21	8 %	21	8 %
NOYAL-SUR-VILAINE	420	360	86 %	30	7 %	30	7 %
PIRÉ-SUR-SEICHE	180	168	93 %			12	7 %
SERVON-SUR-VILAINE	300	246	821 %	27	9 %	27	9 %
TOTAL	1938	1607	83 %	153	8 %	178	9 %

Extrait PLH du Pays de Châteaugiron

Les objectifs de densité prévus par le document seront dépassés par le projet pour répondre aux enjeux définis par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

4.4 Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Châteaugiron (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie du Pays de Châteaugiron a été arrêté par le Conseil Communautaire le 20 septembre 2018. Sa stratégie se déploie ainsi selon 3 grands axes :

- La maîtrise des consommations énergétiques ;
- Le développement des énergies renouvelables ; avec 2 filières prioritaires : le solaire thermique et photovoltaïque et le bois.
- L'adaptation au changement climatique.

Concernant les ENR, le plan d'actions prévoit notamment de :

- Développer le solaire sur le territoire : Ombrières de parking : 1000 places couvertes d'ici 2030 soit 1,8 GWh o Toitures PV individuelles, un objectif de 1000 kits autoconsommation d'ici 2030 soit environ 100 toitures par an (donc 5% des nouvelles constructions) soit 3 GWh o PV sur bâtiments collectifs : un cap de 5 installations par an soit 5 GWh
- Renforcer la filière bois : hypothèse de 3 chaufferies bois avec réseau de chaleur urbain soit 4 GWh.

5 La présentation et la justification de l'intérêt général du projet

5.1 Les orientations et objectifs poursuivis par le projet d'aménagement

Une délibération du conseil municipal de Servon-sur-Vilaine du 6 octobre 2022 a défini les objectifs poursuivis par la commune en vue de la création de la zone d'aménagement concerté Le Champ Marqué :

- Garantir la cohérence de l'aménagement global du bourg pour conforter sa fonction de centralité et d'animation commerciale.
- Améliorer le cadre de vie.
- Accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal tout en étant économe en foncier.
- Promouvoir la mixité sociale de l'habitat.
- Créer les équipements publics nécessaires, bâtis ou non bâtis, complémentaires aux équipements existants, dont des espaces verts destinés à être ouverts sur le quartier et participer à la valorisation du secteur.
- Améliorer les mobilités et en particulier le maillage des circulations douces.

5.1.1 Les principes généraux

Le site de projet possède un enjeu important d'insertion dans un tissu urbanisé existant avec des liens à créer avec les quartiers d'habitat voisins, de création de porosités urbaines nouvelles ou encore de développement de la nature en ville. Il s'agit également de formaliser dans ce périmètre une urbanité nouvelle par l'apport de formes urbaines innovantes, la création de nouveaux espaces publics, de nouveaux commerces et équipements publics, à même d'affirmer leurs fonctions dans les quartiers et la ville.

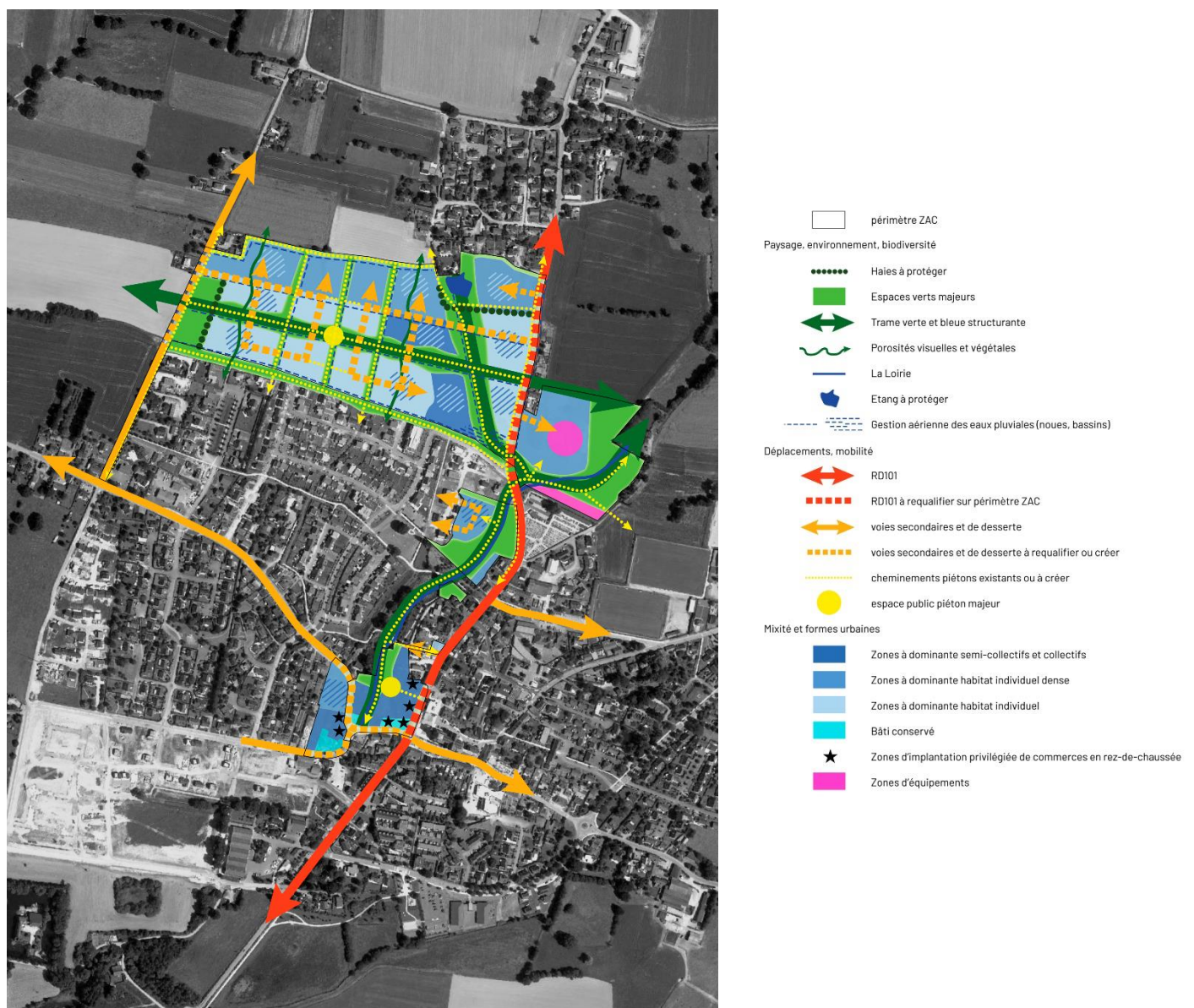


Schéma dossier de création de ZAC

5.1.2 Préserver et renforcer le patrimoine naturel

Le projet s'appuie sur les trames vertes et bleues existantes pour valoriser le paysage du site : les haies bocagères et zones humides présentes notamment sur Champ Marqué et La Chaussée, ou encore la coulée verte longeant le ruisseau de la Loire depuis La Chaussée jusqu'au centre-ville de Servon sur Vilaine, sur le secteur Clémenceau.

En renforcement des haies bocagères déjà existantes, le schéma d'aménagement prévoit la création de deux 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 (mare) sur le secteur du Champ Marqué, jusqu'au Sud, le centre-ville et le secteur Clémenceau par l'aménagement des berges de La Loire.
- Une seconde Est-Ouest sur le secteur Vallon 2 entre l'espace agricole de la rue Creuse et le secteur La Chaussée.

Ces coulées vertes ont pour objectif de relier, par un maillage important de liaisons douces, le secteur en extension au centre-ville de la commune, le tout dans la préservation et le renforcement des potentialités environnementales déjà en place. Ce travail sur la préservation du patrimoine naturel aura également comme intérêt de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain, s'intégrant dans une démarche plus globale de bien vivre.

5.1.3 Répondre à la croissance démographique, le tout dans un souci d'économie du foncier

Le projet de ZAC du Champ Marqué participera au développement de Servon-sur-Vilaine et accompagnera notamment l'évolution démographique projetée dans le PLU et précisée dans le dossier de création de la ZAC.

Ces 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.

Sur les trois sites en renouvellement urbain, le projet prévoit la construction d'environ 130 logements. La densité prévue s'établit ainsi en moyenne 48 log./ha selon les sous-secteurs. Celle-ci est calculée sur la surface minorée de 3 hectares en intégrant l'ensemble du périmètre du secteur (après retrait des surfaces devenues inconstructibles pour des raisons de préservation de la biodiversité (0,2 ha)) et en ajoutant les surfaces d'activités (environ 1000m² qui équivalent environ 15 logements (66m²SdP/log. selon le SCoT du Pays de Rennes)). Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Chateaugiron Communauté exige une densité moyenne pour les nouvelles opérations d'habitat de 20 logements/ha. La densité projetée est donc plus élevée que ces objectifs.

Pour les sites en extension urbaine, le projet prévoit environ 430 logements sur l'ensemble du secteur (Champ Marqué + La Chaussée). La densité brute des secteurs en extension sera d'environ 33 log./ha. Celle-ci est calculée sur une surface minorée à 13,2 ha (par rapport au périmètre global de 15,7 ha) après retrait des surfaces devenues inconstructibles pour des raisons de préservation de la biodiversité (2,5 ha), possibilité offerte par le mode de calcul de la densité du SCoT du Pays de Rennes.

Le projet prévoit au global pour le logement environ 46 000 m² de surface de plancher, soit environ 590 logements répartis comme suit :

- Environ 270 log. individuels → 27 000 m² de SdP environ
- Environ 55 - 60 logements intermédiaires → 3 300 m² de SdP environ
- Environ 270 logements collectifs → 16 200 m² de SdP environ

5.1.4 Proposer une offre de logements évolutive, adaptée aux besoins et garante de la mixité sociale et intergénérationnelle

Le projet prévoit la création de logements aux typologies diversifiées pour répondre aux parcours résidentiels de la population communale, agréables à vivre, confortables, intimes, performants énergétiquement et qui s'intègre dans le tissu urbain existant.

La ZAC répondra également aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle en proposant a minima 20% de logements sociaux sur l'intégralité du périmètre opérationnel, ainsi que 5% de logements à prix abordables, c'est-à-dire dont la charge foncière est cédée à un tarif moins important pour la même typologie de logement. La diversité de produits immobiliers proposés permettra de couvrir l'ensemble des besoins des ménages et de permettre une mixité sociale et intergénérationnelle en cœur de quartier.

5.1.5 Garantir la cohérence de l'aménagement global du bourg pour conforter sa fonction de centralité et d'animation commerciale

Le plan d'aménagement de la ZAC retravaille la centralité de Servon-sur-Vilaine, notamment par l'aménagement du secteur Clémenceau.

La création de liaisons viaires mais surtout douces depuis Vallon 2 (et le hameau de la Guionnière au-delà) vers Clémenceau permet de renforcer la centralité de Servon en orientant et en sécurisant les flux du cœur de ville. L'îlot Clémenceau, refermé sur lui-même par sa disposition bâtimementaire, serait ainsi rendue perméable aux liaisons douces.

Le traitement des espaces publics est pensé afin de les rendre structurants pour la commune, en les traitant comme des lieux de rencontre, de manifestation, au profit des piétons.

Le projet prévoit la création de nouvelles cellules commerciales en centre-bourg sur le secteur Clémenceau afin de conforter la dynamique commerciale de la commune. Le dossier de création de ZAC prévoit ainsi environ 1 000 m² de nouvelles surfaces de plancher commerciales.

5.1.6 Renforcer et créer les équipements publics nécessaires, structurants pour le quartier et la commune.

Le projet de ZAC du Champ Marqué prévoit la réalisation de plusieurs équipements publics structurants pour les nouveaux quartiers créés, mais qui seront destinés plus largement à l'ensemble des habitants de la commune.

Les infrastructures routières créées permettront d'irriguer le quartier du Champ Marqué et La Chaussée, et leur accroche sur la RD101 et la rue Creuse permettra de sécuriser ses axes routiers majeurs de Servon, notamment par la limitation de la vitesse ou le traitement des intersections et des traversées piétonnes et cycles.

Sur le secteur Clémenceau en renouvellement urbain, une halle couverte est envisagée, afin d'accueillir le marché hebdomadaire ou différentes manifestations communales. Sur le secteur La Chaussée, un équipement de proximité, en lien avec l'agriculture locale est prévu. Au total ces 2 équipements représenteront une surface d'environ 1000 m² de surface de plancher. Ils élargiront le rayonnement de la ZAC et conforteront son intérêt général.

Enfin, le projet de ZAC permettra l'extension du cimetière existant.

De manière générale, l'arrivée des nouveaux habitants au sein de la ZAC aura un impact positif sur l'attractivité commerciale de la commune : augmentation du nombre de consommateurs sur le territoire, des demandes et des besoins, agrandissement de la zone de chalandise de la commune. Cet impact positif sera également visible sur les services et les équipements publics qui seront investis par ces nouveaux habitants : augmentation du nombre d'élèves et donc impact sur les équipements scolaires et périscolaires, augmentation d'adhérents aux associations communales et donc impact sur les équipements sportifs et culturels,

5.1.7 Améliorer le cadre de vie

La création de grands espaces de rencontre, de loisirs, récréatifs et sportifs extérieurs, favorisera une vie de quartier agréable et l'amélioration du cadre de vie communal.

5.1.8 Développer et renforcer le maillage des liaisons douces sur la commune

Le schéma d'aménagement de la ZAC propose de développer un large réseau de liaisons douces dédiées aux modes actifs (piétons, cyclistes, etc.), reliant le Vallon 2 au centre-ville de la commune. La trame verte et bleue et la création des coulées vertes deviennent la colonne vertébrale du projet et le support de ces nouvelles liaisons douces.

Le sous-secteur du Champ Marqué sera desservi par deux trames viaires indépendantes composées pour chacune :

- De 2 voiries principales en boucles. Celle située à l'Est se connectera à la RD101 alors que celle située à l'Ouest se connectera à la rue Creuse. Ces voiries comporteront des trottoirs, éventuellement du stationnement longitudinal, seront plantées et accompagnées de noues pour une gestion alternative et intégrée des eaux pluviales. La largeur de chaussée sera réduite, permettant une circulation à 30 km/h maximum.
- De voiries secondaires de desserte. Elles seront partagées avec les modes doux (pas de trottoirs). Leur aménagement sera favorable aux déplacements piétons avec une vitesse apaisée et adaptée.
- De traitements différenciés de la chaussée aux intersections, au niveau des coulées vertes et lors des traversées piétonnes afin de sécuriser encore davantage les flux piétons et d'améliorer la qualité paysagère des voies.

5.2 Les conditions d'insertion du projet dans l'environnement

5.2.1 Une inscription du projet dans la trame verte et bleue existante

Le projet s'est attaché à pratiquer des mesures de préservation vis-à-vis de l'ensemble du patrimoine naturel qui présente une originalité (haies bocagères, boisement et plans d'eau).

Ainsi, la volonté affichée est de renforcer ces milieux et les prolonger pour favoriser l'accueil d'une biodiversité au sein de l'aire agglomérée et notamment la faune qui s'acclimate bien avec un environnement urbain.

Plusieurs partis-pris d'aménagement ont été retenus pour garantir la préservation des fonctionnalités de ces milieux :

- **Le cours d'eau**

Le cours d'eau de la Loire traverse le périmètre d'étude depuis le Nord-Est où se situe un plan d'eau jusqu'à la coulée verte du centre-bourg.

Ce cours d'eau est classé en catégorie 1 piscicole. Cela signifie que le peuplement piscicole est dominé par les salmonidés. Le projet ne prévoit pas de rejet des eaux pluviales directement dans ce milieu. L'ensemble des eaux pluviales sera infiltré à la parcelle, ainsi que via des noues maillant l'ensemble du projet d'aménagement. En parallèle, des bassins de rétention seront réalisés afin de recueillir les eaux pluviales issues des pluies les plus importantes. Le projet ne portera donc pas atteinte aux populations de salmonidés ni à la ressource en eau.

De plus, la mise à l'air du ruisseau de la Loire du secteur La Chaussée jusqu'au centre-ville renforce le milieu naturel existant et inscrit durablement le projet dans l'environnement existant. Cette mise à l'air du ruisseau passe par des travaux de déconstruction du tronçon canalisé de la Loire, et la création de méandres.

- **La trame bocagère et boisements**

Vis-à-vis des haies et des boisements déjà présents sur le site de projet, ce dernier s'est attaché à les préserver et les valoriser en les intégrant dans l'ossature végétale de l'aménagement du site. Le projet vise à créer un bocage le plus contigu possible de façon à optimiser les échanges écologiques au sein de la ZAC et à garantir une bonne fonctionnalité systémique de ces milieux (qualité paysagère, conservation et renforcement de la faune commune, la conservation des sols et la régulation des eaux). Le projet intègre plusieurs aménagements permettant de ne pas perturber les fonctionnalités de ces boisements et haies avec la mise en œuvre de couloirs verts, constituant des corridors écologiques pour la faune et la flore.

Concernant les zones humides (à l'Ouest, au Nord, et à l'Est des secteurs Champ Marqué et La Chaussée), celles-ci seront préservées, et renforcées notamment pour la zone humide à l'Est avec la mise en œuvre de bandes végétalisées sur les abords du cours d'eau réhabilité. Les aménagements du secteur La Chaussée se feront principalement en partie Ouest du site (modification des bâtiments agricoles et trame viaire), tandis que la partie Est sera concernée par la réhabilitation de la Loire, et la gestion différenciée des espaces naturels.

5.2.2 Une inscription du projet dans le milieu urbain communal, les trames viaires et bâties

Le schéma d'aménagement retenu s'attache à respecter et à s'inscrire au maximum dans le tissu urbain existant, en reprenant les caractéristiques bâties communales tout en proposant de nouvelles typologies d'habitat. Le réseau viaire est également repris et renforcé dans le cadre du projet et ce sur les deux secteurs que sont Vallon 2 et Clémenceau.

- **Le secteur Vallon 2**

Sur ce secteur Vallon 2, 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 Guinonnière 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, 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.

Concernant la trame bâtie sur le secteur Le Champ Marqué, les constructions s'inspireront, dans leur écriture architecturale et dans les matériaux employés, des différentes ambiances qui seront créées sur le quartier et précisées en phase de dossier de réalisation dans le cahier des cahiers des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (par exemple une architecture nature avec du bois et des végétaux à proximité des coulées vertes). Le bâti sera orienté de préférence vers la trame verte et bleue afin de les ouvrir vers ces paysages et de leur faire profiter des aménités qu'ils apportent, tout en favorisant en parallèle une orientation du bâti permettant de bénéficier au maximum de l'apport lumineux et thermique du Soleil.

- **La trame bâtie envisagée**

Le secteur Clémenceau est en partie en friche. Ces dernières années, plusieurs constructions n'ont pas été entretenues, dont une maison est en état d'abandon. Cette partie du centre-bourg voit ainsi son ambiance urbaine se détériorer, au fil des années. Accrochée à la RD101 (rue du Maréchal Leclerc) qui est l'axe principal de la commune, c'est une vitrine peu valorisante qui s'offre potentiellement aux regards des habitants, visiteurs, et usagers de ce secteur stratégique de Servon-sur-Vilaine.

Aussi le renouvellement de ce secteur, porté par la Ville doit améliorer sa qualité urbaine, architecturale et paysagère en y restructurant des espaces pour des logements mais également en y intégrant des activités commerciales, de services et d'équipements.

Le projet consacrera sur le secteur Clémenceau, proche des commerces, services et équipements, une partie de sa programmation habitat à des logements adaptés en taille et en fonction pour les personnes âgées. Une partie des logements sera également proposée pour du logement social.

Les futurs programmes de construction chercheront à travailler les qualités d'usage et environnementale des futurs logements et parties communes, notamment par :

- La bonne orientation des constructions et des logements afin de capter l'énergie et la lumière du Soleil.
- La création d'espaces extérieurs (rez-de-jardin, terrasses, balcons, loggias, etc.) pour chaque logement.
- L'intimité des logements (éviter les vis-à-vis avec un travail sur l'orientation des baies, balcons, loggia, terrasses, traiter avec soin l'isolation phonique entre logements mitoyens et entre pièces d'un même logement. etc.).
- La création d'espaces de rangements (celliers à l'intérieurs des logements, caves, locaux vélos accessibles en rez-de-chaussée, etc.).
- L'isolation et le confort thermique des logements, la production d'énergie durable, etc.
- L'aménagement de façades dont l'albédo est élevé {ne conservant pas la chaleur} afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Etc.

Un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères permettra de formaliser les différents critères définis par la collectivité auprès des futurs porteurs privés, sociaux et publics.

En termes d'activités économiques, l'objectif est de conserver les activités existantes sur la commune, qu'elles soient aujourd'hui sur le secteur ou à proximité (notamment boucherie et supérette). Il s'illustre par l'implantation de locaux, commerciaux en rez-de-chaussée des futures constructions, notamment rue Maréchal Leclerc autour d'une nouvelle place piétonne qui sera créée dans le projet.

5.3 Justification de l'intérêt général du projet

Dans le sens de la loi Climat et Résilience, la Ville de Servon-sur-Vilaine porte une politique de réduction de l'étalement urbain sur les sols naturels, agricoles et forestiers par une priorisation de la construction des nouveaux logements et l'implantation de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine actuelle.

En parallèle, la commune s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Rennes et vise un objectif démographique de 5 000 habitants d'ici 2030.

Le projet de la ZAC du Champ Marqué s'inscrit dans ces deux contextes réglementaires, en permettant à la fois la production de nouveaux logements sur le secteur Vallon 2 afin de répondre aux objectifs du SCoT, mais également en concentrant une partie de la production de logements sur le secteur Clémenceau, secteur en centralité et de renouvellement urbain, afin de préserver au maximum le foncier naturel et agricole et communal.

La programmation envisagée dans le cadre du projet permet d'anticiper cette hausse démographique et la demande en logement qui y est liée, mais également l'impact de cette hausse sur les infrastructures routières et les équipements communaux. Une offre variée de terrains à bâtir et de logements seront proposés, afin de couvrir l'ensemble des besoins liés à l'évolution du parcours résidentiel.

Les secteurs Vallon 2 et Clémenceau présentent une concentration d'atouts :

- Des espaces identifiés au PLU en vigueur en zone 2AU ou U, en vue du développement de quartier à dominantes résidentielles pour Vallon 2 ainsi que résidentiel et commercial pour Clémenceau.
- Un maillage viaire dense et structurant pour la commune et support du projet d'aménagement.
- Une situation privilégiée aux abords d'axes routiers permettant une accessibilité aisée vers les grands axes de circulation.
- Des réseaux existants à proximité facilitant l'extension des infrastructures.
- Des sites présentant à certains endroits une topographie marquée mais permettant une ouverture du paysage vers le centre-bourg de Servon-sur-Vilaine. Un environnement naturel présentant sur certains aspects de forts enjeux qui pourront être mis en lumière dans le cadre du projet

Le projet permet un développement cohérent de l'offre de logements, d'équipements et de commerce en extension et en renouvellement urbain, le tout en cohérence avec le patrimoine architectural de la commune.

Le programme fonctionnel vise à développer et diversifier l'offre de logements de Servon-sur-Vilaine sur ces deux secteurs, en proposant des terrains de tailles variées, mais également des logements répondant un large panel de besoins.

Le besoin important de logements à moyen terme sur le territoire communal a conduit Servon-sur-Vilaine à engager dès 2021 des études pré-opérationnelles pour l'aménagement des secteurs de la ZAC Le Champ Marqué, et à mener une intervention forte afin de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet.

5.3.1 Les avantages attendus de l'opération

Les objectifs principaux de l'opération sont de :

- Garantir la cohérence de l'aménagement global du bourg pour conforter sa fonction de centralité et d'animation commerciale.
- Améliorer le cadre de vie.
- Accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal tout en étant économe en foncier.
- Promouvoir la mixité sociale de l'habitat.
- Créer les équipements publics nécessaires, bâtis ou non bâtis complémentaires aux équipements publics existants, dont des espaces verts destinés à être ouverts sur le quartier et participer à la valorisation du secteur.
- Améliorer la mobilité, et en particulier le maillage des circulations douces.

Enfin, le projet répond aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes et du PLH intercommunal en termes de production de logements et il s'inscrit pleinement dans les orientations d'aménagement voulues par la commune de Servon-sur-Vilaine.

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur des aménagements publics qualitatifs avec :

- Un plan d'aménagement rationnel dense et économe en emprises imperméabilisées.
- Une desserte des lots par une trame viaire simple et s'appuyant sur les voiries existantes, organisée en deux boucles pour Champ Marqué et permettant de nouveau accès pour les autres secteurs dont Clémenceau.
- Des liaisons piétonnes et le développement d'un réseau de voies douces reliant Vallon 2 à Clémenceau au-travers de coulées vertes.
- Des espaces d'accompagnement sur les espaces publics, trottoirs, aménagements paysagers, stationnements mutualisés.

5.3.2 Les impacts du projet

Le développement de la ZAC du Champ Marqué va générer un ensemble d'impacts tant sociodémographiques qu'environnementaux avec une prédominance d'impacts positifs pour le territoire :

- Atouts démographiques :
 - Maintien et accueil de nouveaux habitants sur la commune.
 - Développement d'une offre de logements diversifiée répondant à l'ensemble des besoins selon l'évolution du parcours résidentiel.
 - Renforcement de la mixité sociale et intergénérationnelle par le développement d'une offre variée de logements sociaux, et d'espaces de rencontres au sein des quartiers.
 - Renforcement des équipements communaux par l'arrivée de nouveaux habitants.
- Atouts économiques :
 - Renforcement des activités économiques et des commerces de la commune par l'arrivée de nouveaux habitants.
 - Renforcement du dynamisme économique et de l'attractivité du territoire.
 - Développement de nouveaux commerces en centralité par le réaménagement du secteur Clémenceau et la création d'une halle.
- Atouts environnementaux :
 - Préservation et valorisation des coulées vertes et bleues déjà existantes sur la commune et renforcement par la réalisation de coulées vertes supplémentaires.
 - Préservation et mise en lumière des zones humides présentes sur Vallon 2.
 - Préservation et mise en lumière de haies présentes sur Vallon 2.
 - Mise à l'air du ruisseau de la Loirie permise grâce au projet d'aménagement.

L'impact négatif sur l'environnement est en majorité limité car le site ne recèle pas d'espèces faunistique et floristique, spécifiques. Pour autant, des haies et des zones humides sont présentes sur le projet et sont à préserver et valoriser au maximum. En ce sens, le projet va générer un ensemble d'impacts tels que :

- La modification des écosystèmes car le site actuellement en usage agricole va être urbanisé. Le projet s'attache toutefois, par la création de grande coulée verte, à maintenir des corridors écologiques qui traverse le périmètre de la ZAC de part en part du Nord au Sud et d'Est en Ouest.
- La transformation des sols avec la création de surfaces imperméabilisées. Cela aura un impact sur les capacités de stockage du sol, notamment en CO₂, et sur le ruissellement des eaux pluviales en surface.
- L'augmentation de la gestion de l'assainissement. Le projet prévoit pour cela une gestion alternative et intégrée des eaux pluviales afin de ne pas charger le réseau EP/EU existant. De plus l'apport d'effluent lié à la ZAC est d'ores et déjà pris en compte par l'intercommunalité avec des travaux d'extension en cours de la station d'épuration existante.
- La disparition d'espaces agricoles.
- La modification du paysage compte-tenu des constructions et aménagements projetés. Le dossier de réalisation de la ZAC, notamment au travers de la rédaction d'un cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères, s'attachera à limiter cet impact visuel par une réflexion sur l'intégration des constructions au travers de leurs volumes ou des matériaux et teintes mis en œuvre.
- L'augmentation du trafic routier, notamment aux heures de pointe, du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. Le projet de ZAC, avec une trame viaire séparée en 2 boucles indépendantes (voir schéma dossier de création et OAP) prévoit toutefois une répartition des flux à la fois sur la RD101 à l'Est et à la fois sur la rue Creuse à l'Ouest.
- La diminution de la trame noire. Sur ce sujet une réflexion est en cours à l'échelle de l'intercommunalité pour diminuer la pollution visuelle due à l'éclairage public, soit par une diminution ou suppression du temps d'éclairage, soit par une diminution de l'intensité lumineuse. Cet enjeu sera pris en compte dans le dossier de réalisation.

Il n'est pas prévu d'accueillir d'activités générant un risque sanitaire ou physique pour les usagers du site et les riverains. Si certaines nuisances sonores pouvaient être générées lors des travaux de viabilisation et de construction, celles-ci ne perdureraient pas, du fait de l'activité majoritairement résidentielle.

Le ruisseau de la Loire traverse le périmètre de l'opération, notamment depuis le Nord-Ouest du secteur La Chaussée et jusqu'au Sud de Clémenceau. Le ruisseau de la Loire sera traité comme une partie intégrante du projet, support de la trame verte et bleue et des coulées vertes nouvellement créées.

Ainsi en résumé, pour éviter ou réduire au mieux ces impacts négatifs, le maître d'ouvrage a prévu de mettre en œuvre diverses actions :

- Créer d'importantes coulées vertes structurant le projet et s'appuyant sur l'environnement existant afin de préserver et renforcer le corridor écologique.
- Préserver et valoriser les zones humides existantes.
- Mettre à l'air et procéder au reméandrage du ruisseau de la Loire et l'intégrer au projet d'aménagement.
- Gérer les eaux pluviales à travers un réseau de noues et de bassins favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- Requalifier et apaiser par des limitations de vitesse la Rue Creuse et la RD101.
- Favoriser les chantiers verts pour réduire les nuisances sonores et les impacts sur la qualité de l'air.
- Limiter les déblais/remblais sur le site et limiter l'imperméabilisation des terrains en favorisant l'usage de matériaux perméables.
- Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants en proposant une typologie variée de logements.
- Encadrer les constructions et leur architecture avec la mise en place d'un cahier de recommandations et de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

De plus, considérant que la maîtrise des terrains n'est pas réalisée intégralement et que la procédure engagée de reconnaissance de l'utilité publique de l'opération doit permettre à terme de procéder à l'expropriation des terrains, le projet pourra porter atteinte au droit de propriété et de jouissance pour les actuels propriétaires et exploitants de ces parcelles si aucun accord à l'amiable n'est trouvé.

- La ZAC et la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Enfin, Le projet de la ZAC du Champ Marqué s'inscrit dans le contexte de la loi Climat et Résilience, et notamment dans l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à échéance 2050.

En effet, la somme des surfaces consommées par la commune de Servon sur Vilaine sur la décennie 2012-2021 est de 28 ha. Par conséquent, en appliquant le principe de 50% de surfaces consommées consommables sur la décennie suivante (principe admis en attendant les enveloppes non encore définies à l'échelle du SCoT), la commune dispose sur la décennie 2022-2031 d'une enveloppe de 14 ha. A ce jour, aucune consommation foncière ni aucune urbanisation de surfaces considérées comme non artificialisées n'ont été réalisées sur le territoire communal depuis août 2021, laissant à disposition une surface de 14 ha consommable pour le développement de la commune.

L'engagement politique est de fléchir sur la décennie 2022-2031, 10,7 ha de foncier sur les projets de logements en extension urbaine. Les 3,3 ha restants sont actuellement fléchés sur le développement des activités économiques.

La surface projetée pour la réalisation du lotissement « Gare Nord » en cours d'étude est de 3,5 ha, ce qui signifie que **sur la décennie 2022-2031, ce sont 7,2 ha qui pourront être réalisés dans le cadre de la ZAC du Champ Marqué** (seuls les hectares nécessaires à la réalisation du secteur en extension Champ Marqué sont comptabilisés dans ce calcul). Les 6.0 ha d'extension urbaine restants pour la réalisation du secteur Champ Marqué pourront quant à eux être consommés dans une tranche de travaux ultérieure, sur la décennie 2032-2041. **C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de phaser l'urbanisation du secteur en extension de la ZAC au travers de l'OAP** (voir chapitre ci-après).

Tous ces chaînons qui constituent le projet de ZAC de Champ Marqué participent à l'intérêt général de la commune en faveur de sa population, son paysage, sa biodiversité, son patrimoine, son économie, ses équipements.

6 La présentation, les justifications et les incidences du projet de ZAC Le Champ Marqué sur le PLU en vigueur

6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de ZAC n'a pas d'impact sur le PADD du PLU en vigueur.

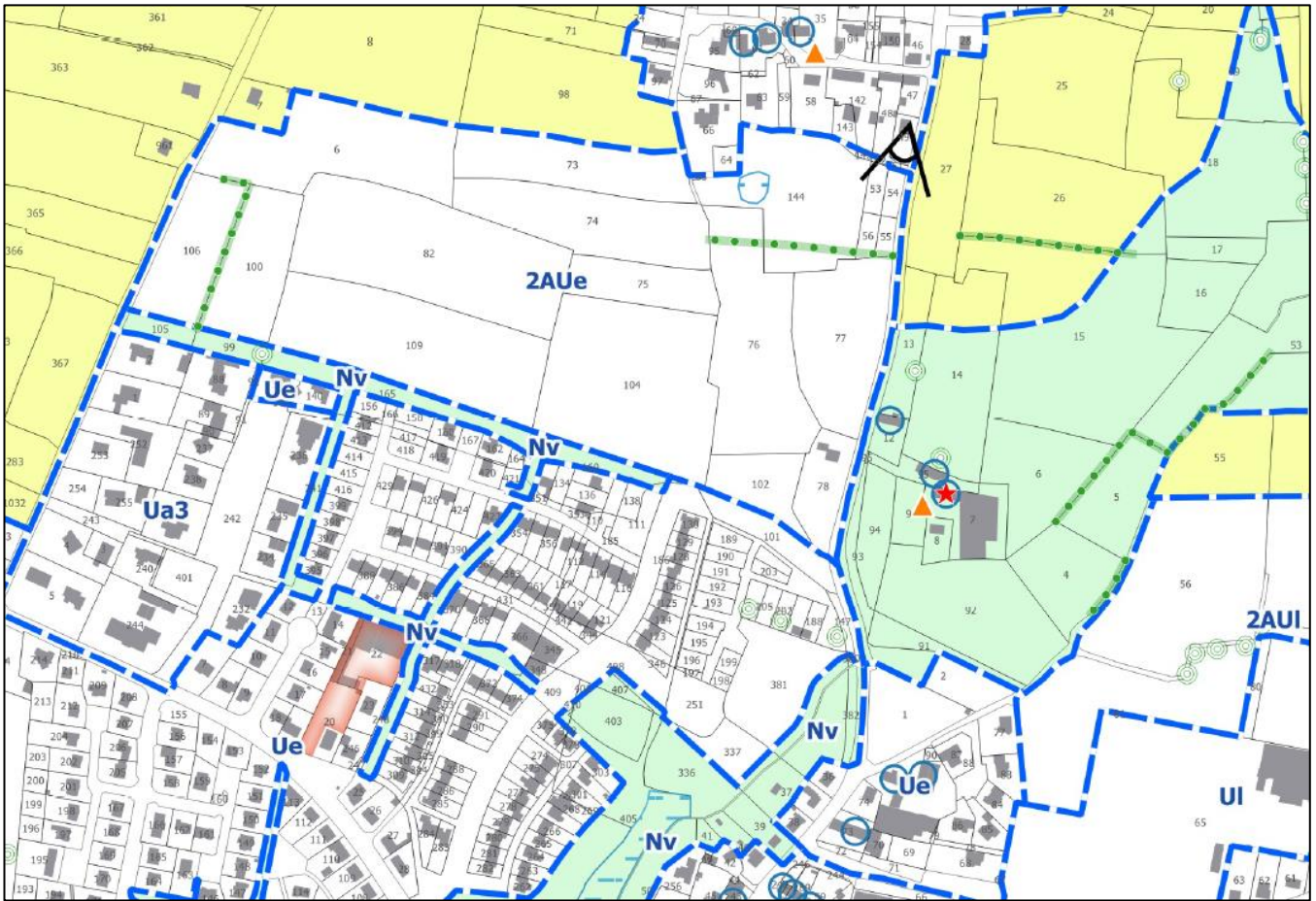
6.2 Le règlement graphique (zonage)

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC, le règlement graphique doit être rendu compatible avec les futures destinations du sol.

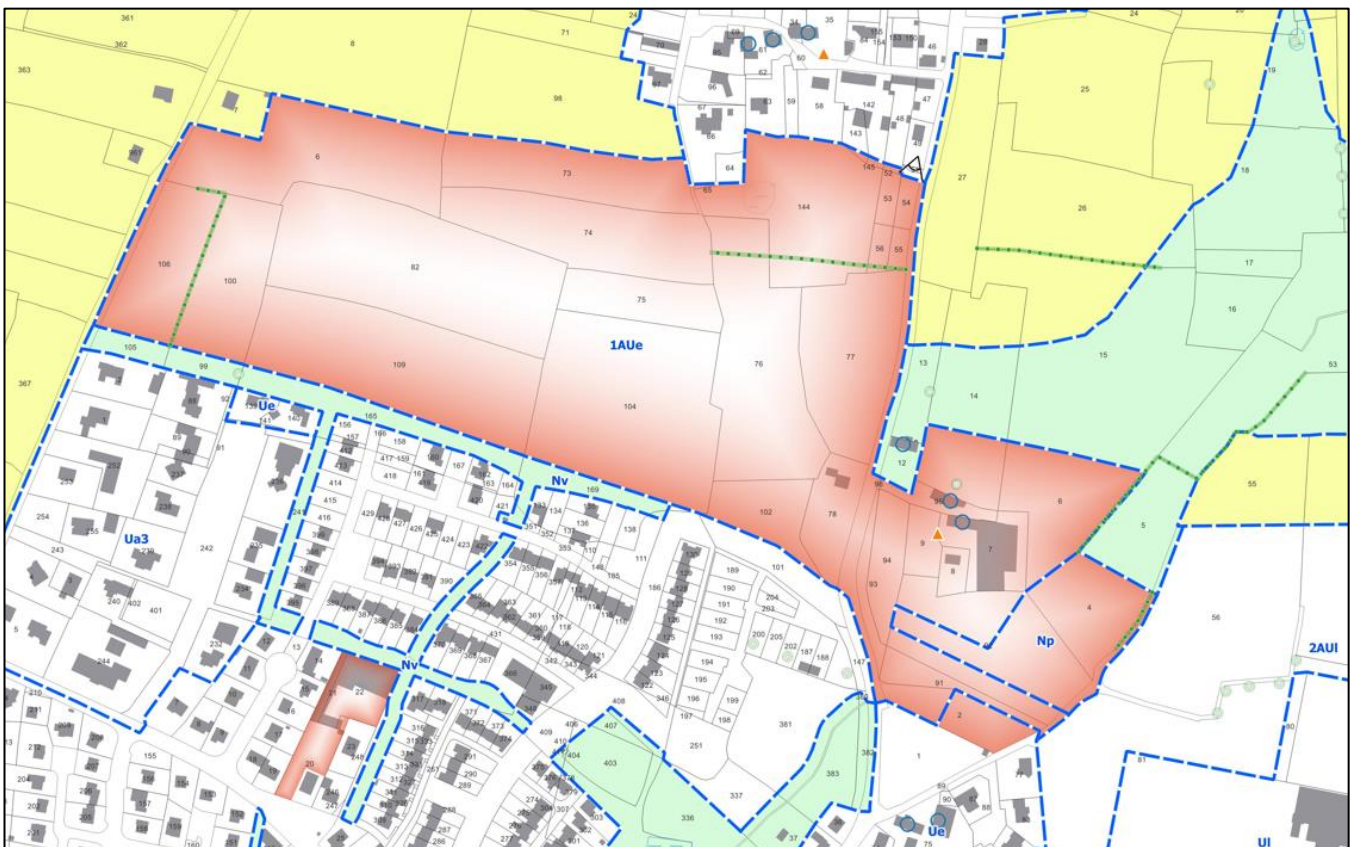
6.2.1 Sur le secteur Vallon 2

Sur ce secteur, les modifications du règlement graphique sont les suivantes :

- Le passage de la zone 2AUe en zone 1AUe (Champ Marqué) afin de permettre le projet d'urbanisation de ce secteur.
- Le passage d'une partie de la zone N en zone 1AUe (La Chaussée) afin de permettre le projet d'urbanisation de ce secteur.
- Le passage d'une partie de la zone N en zone Np (La Chaussée) afin de permettre un projet de liaison douce entre le projet et la zone d'équipements publics à l'Est.
- La suppression de la prescription graphique « bâtiment susceptible de changer de destination : habitat » (La Chaussée) qui n'a plus lieu d'être au regard de la constructibilité de la nouvelle zone 1AUe.
- La figuration du périmètre de l'OAP Le Champ Marqué (Champ Marqué + La Chaussée).



Règlement graphique en vigueur avant la mise en compatibilité du PLU

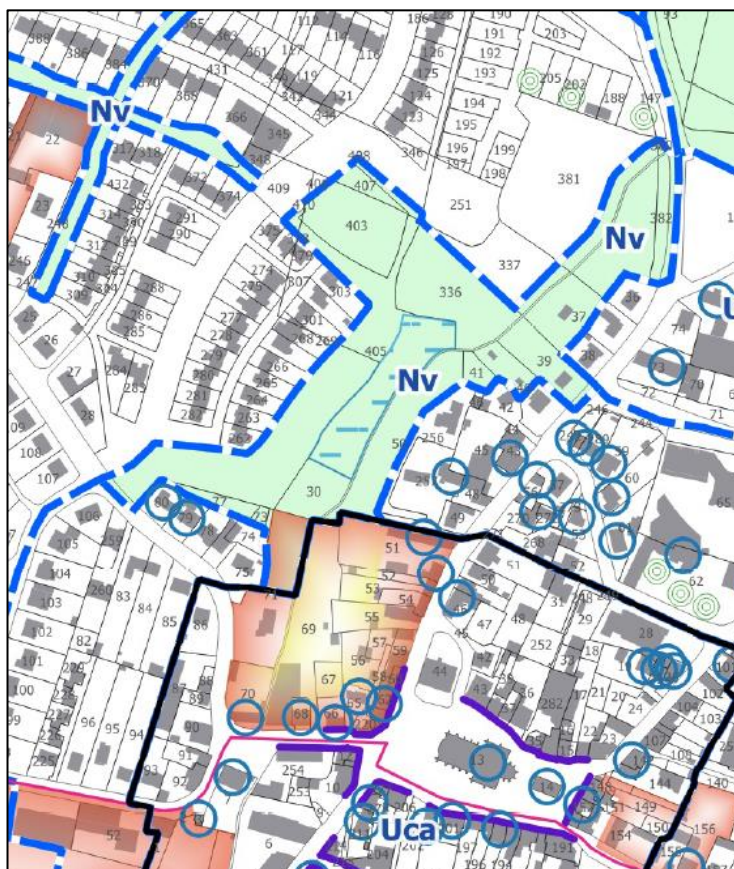


Règlement graphique en vigueur après la mise en compatibilité du PLU

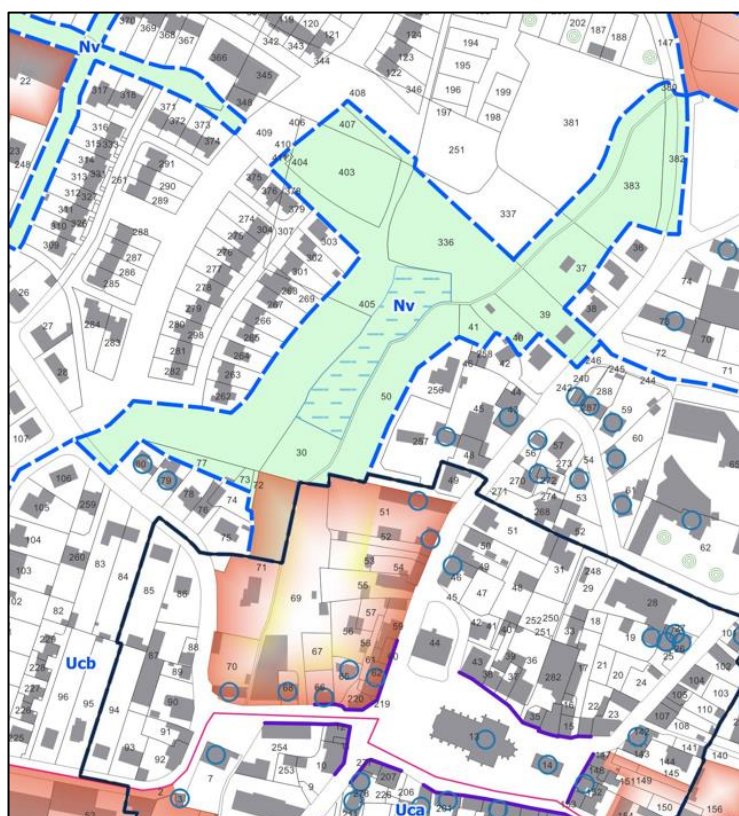
6.2.2 Sur le secteur Clémenceau

Sur le secteur Clémenceau, les modifications du règlement graphique sont les suivantes :

- Le passage d'une partie de la zone UCb en zone UCa (Laënnec) afin d'avoir un zonage cohérent sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.
- L'élargissement du périmètre de centralité (Laënnec) afin qu'il soit cohérent sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, celle-ci pouvant recevoir de nouvelles activités sur l'ensemble de son périmètre.



Règlement graphique en vigueur avant la mise en compatibilité du PLU



Règlement graphique en vigueur après la mise en compatibilité du PLU

6.2.3 Bilan surfacique du découpage territoriale en zones U, AU, A et N.

Il résulte des modifications du règlement graphique, notamment des contours et destinations des zones, le tableau surfacique suivant :

Libellé zones	Superficies <u>avant</u> mise en compatibilité [ha]	Superficies <u>après</u> mise en compatibilité [ha]	Différence
Ua1	32,98	32,98	=
Ua2	14,10	14,10	=
Uas2	3,85	3,85	=
Ua3	4,23	4,23	=
Uca	9,80	10,23	+ 0,31
Ucb	11,25	10,94	- 0,31
Ue	80,84	81,37	=
UI	4,43	4,43	=
Total U	161,48	162,01	=
1AUe	8,33	23,99	+ 14,73
2AUa	33,58	33,58	=
2AUe	15,97	3,71	- 12,26
2AUI	4,94	4,94	=
Total AU	62,82	66,22	+ 2,47
A	980,42	980,42	=
N	239,68	236,28	- 3,40
NI	1,08	1,08	=
Np	83,71	83,71	+ 0,93
Nt	1,48	1,48	=
Nv	10,79	10,14	=
Total N	336,74	332,81	- 2,47
Total territoire communal	1541,48	1541,48	=

6.3 Le règlement littéral

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC, le règlement écrit doit être rendu compatible avec les futures destinations du sol.

6.3.1 Chapitre disposition applicables aux zones à urbaniser

- Ecriture avant mise en compatibilité

«

[...]

La commune de Servon-sur-Vilaine compte 4 types de zones à urbaniser, dont 1 seule est ouverte à l'urbanisation de manière immédiate. Ces zones sont les suivantes :

LA ZONE 1AUe : Cette zone correspond au site du Gué, secteur localisé à proximité immédiate du bourg et destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble visant à la création de logements aux formes variées.

LA ZONE 2AUe : Cette zone à vocation mixte (habitat et artisanat) concerne les secteurs de la Gare et du Nord du bourg. Ce zonage a pour vocation de permettre l'urbanisation de ces secteurs. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces sites. Le détail de la programmation sera précisé lors de cette ouverture.

LA ZONE 2AUa : La zone 2AUa concerne les secteurs alloués au développement économique de la commune de Servon-sur-Vilaine. Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

LA ZONE 2AUI : Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation sportive et de loisirs en plein air, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

[...]

»

- Ecriture après mise en compatibilité (modifications apportées en rouge)

«

[...]

La commune de Servon-sur-Vilaine compte 3 4 types de zones à urbaniser, dont 1 seule est ouverte à l'urbanisation de manière immédiate. Ces zones sont les suivantes :

LA ZONE 1AUe : Cette zone correspond au site du Gué, secteur localisé à proximité immédiate du bourg et destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble visant à la création de logements aux formes variées.

LA ZONE 1AUe : Cette zone correspond aux sites du Gué et du Champ Marqué, secteurs de projets localisés en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone agglomérée du bourg et destiné à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble visant à la création de logements aux formes variées. Des équipements peuvent également y être créés.

LA ZONE 2AUe : Cette zone à vocation mixte (habitat et artisanat) concerne les secteurs de la Gare et du Nord du bourg. Ce zonage a pour vocation de permettre l'urbanisation de ces secteurs. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces sites. Le détail de la programmation sera précisé lors de cette ouverture.

LA ZONE 2AUa : La zone 2AUa concerne les secteurs alloués au développement économique de la commune de Servon-sur-Vilaine. Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

LA ZONE 2AUI : Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation sportive et de loisirs en plein air, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

[...]

»

6.3.2 Chapitre disposition applicables à la zone 1AUe

- Ecriture avant mise en compatibilité

«

Cette zone couvre les extensions en cours agglomérées au centre-bourg. Constitué du secteur du Gué, en cours d'urbanisation, elle est affectée essentiellement à l'habitat. La réglementation applicable sur ce site autorise les nouvelles constructions, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

La zone 1AUe est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les principes d'aménagement urbains et paysagers applicables au secteur.

[...]

»

- Ecriture après mise en compatibilité (modifications apportées en rouge)

«

~~Cette zone couvre~~ Ces zones couvrent les extensions en cours agglomérées au centre-bourg. Constitué du secteur du Gué en cours d'urbanisation et du Champ Marqué qui porte un projet d'urbanisation sous forme de ZAC du Champ Marqué, ~~elle est affectée~~ elles sont affectées essentiellement à l'habitat. La réglementation applicable sur ces sites autorise les nouvelles constructions, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale et doit permettre l'implantation d'un équipement public autour de la ferme de la Chaussée.

~~La zone~~ Les zones 1AUe est sont soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les principes d'aménagement urbains et paysagers applicables aux secteurs.

[...]

»

6.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

6.4.1 Secteur Clémenceau

L'OAP du PLU en vigueur sur le secteur Clémenceau permet la réalisation du projet de renouvellement. La modification de son schéma et de la partie rédigée n'est pas nécessaire. Cette OAP ne reprend pas la totalité du périmètre du secteur toutefois, le changement de zonage, le dossier de création de ZAC dont notamment son schéma, le dossier de réalisation de la ZAC et l'éventuel cahier de prescriptions et recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales, suffisent à la réalisation opérationnelle du projet.

6.4.2 Secteur Vallon 2

Le secteur Vallon 2, couvert par une zone 2AUe et une zone N dans le PLU en vigueur, ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au titre des articles R151-8 et R151-20 du code de l'urbanisme, le passage de la zone 2AUe à la zone 1AUe, rend nécessaire la création d'une OAP à l'échelle de la zone (secteurs « Champ Marqué » et « La Chaussée » de la ZAC). Est ainsi créée l'OAP n°8 « secteur Le Champ Marqué ». Cette OAP complète les dossiers de création et de réalisation de ZAC ainsi que l'éventuel cahier de prescriptions et recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales.

- **Partie rédactionnelle de la nouvelle OAP Le 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 Guinonnière 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)

• **Partie schéma de la nouvelle OAP Le Champ Marqué :**

