

**Commune de SERVON sur VILAINE**  
**ZAC du CHAMP MARQUÉ**  
**Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

**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

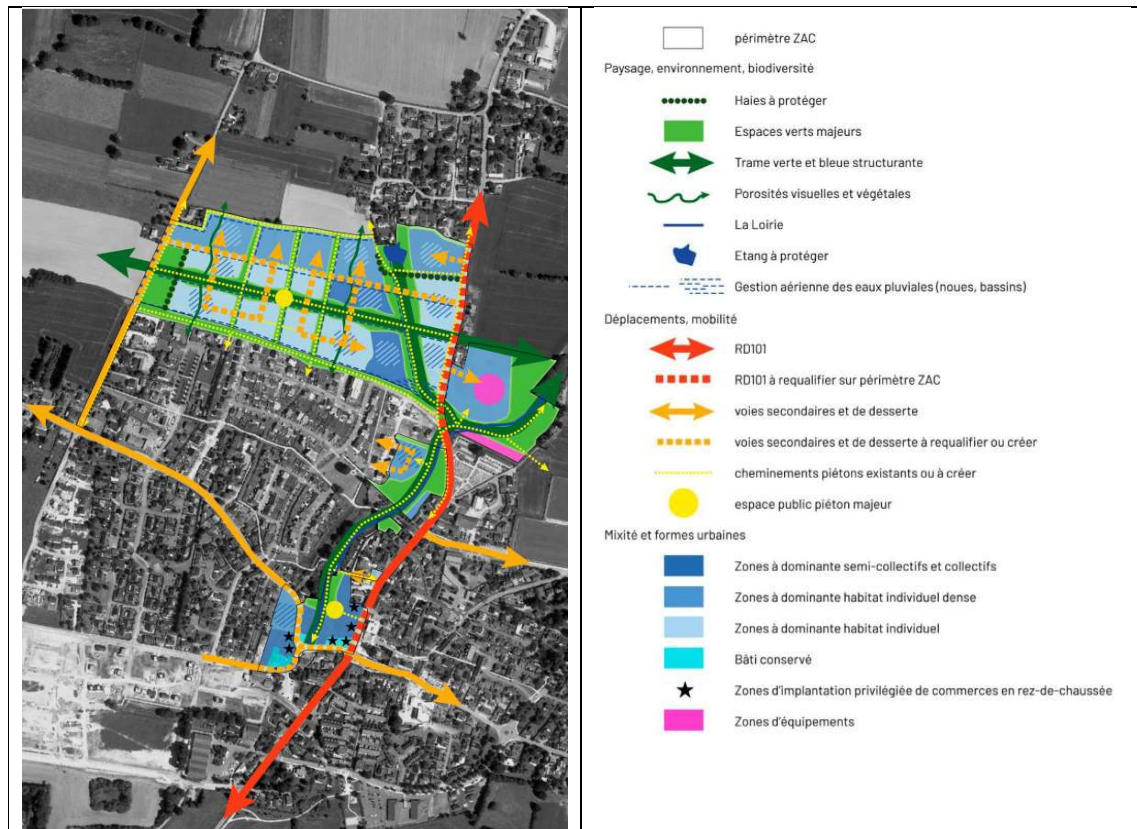
Cette enquête publique unique concerne la Déclaration d'Utilité Publique du projet de zone d'aménagement concerté multisite du Champ Marqué à Servon-sur-Vilaine et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Servon-sur-Vilaine permettant sa mise en œuvre.

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, 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

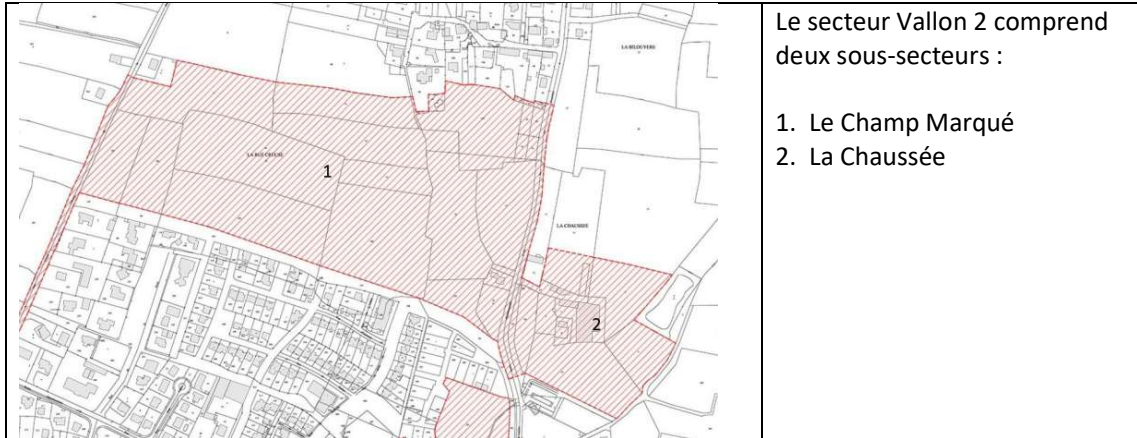


Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Le Plan Local d'Urbanisme de Servon sur Vilaine a été approuvé le 03 juillet 2019. Il a fait l'objet de deux procédures de modification et une procédure de modification simplifiée.

Le dossier de création de la ZAC multisites du Champ Marqué a été approuvé le 7 juin 2023. Le projet comprend deux sites d'urbanisation distincts :

- Le secteur en extension, appelé Vallon 2, situé au nord de l'agglomération pour 15,7 ha ;

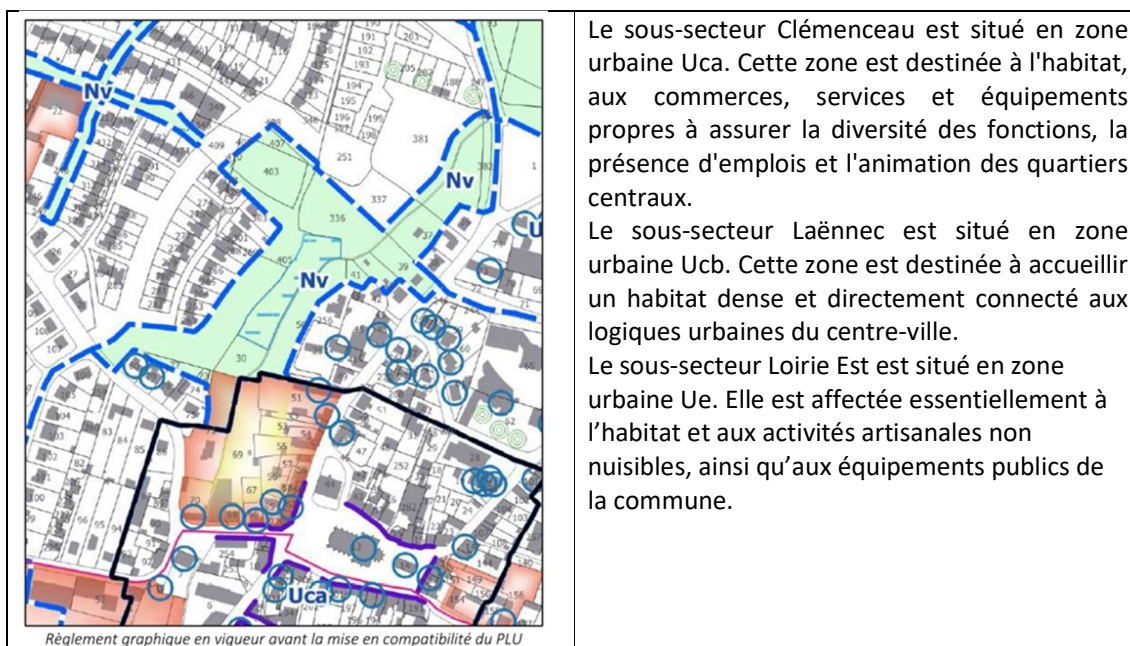
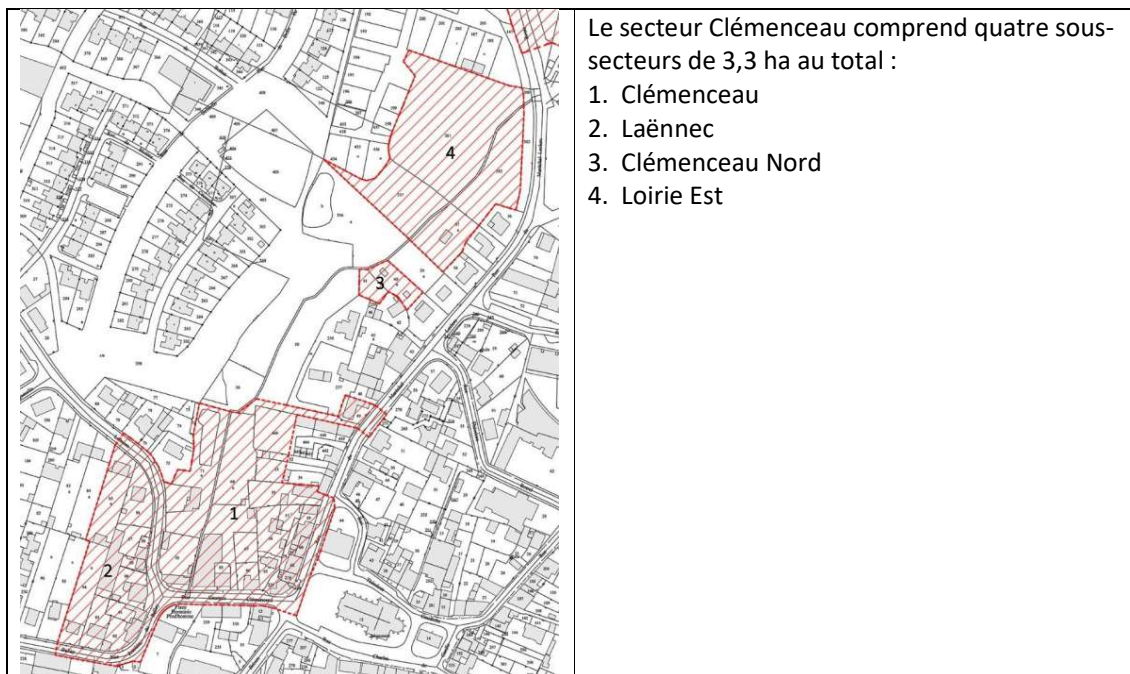


Le secteur 1 Champ Marqué est situé en zone 2AUe. C'est une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'approbation de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU. Il est situé en continuité d'urbanisation et vient jouxter le hameau de la Guionnière au Nord composé d'habitations. Deux haies ainsi qu'une zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérées dans le document graphique.

Le secteur 2 La Chaussée est situé en zone naturelle N qui correspond aux boisements et grands ensembles naturels (GEN) de la commune à valoriser et à préserver. La trame verte constituée par les

abords du cours d'eau La Loire a été prise en compte dans ce zonage en suivant les courbes de niveaux. Un bâti à préserver, est repéré comme susceptible de changer de destination.

- Le secteur Clémenceau situé en cœur du bourg, en renouvellement urbain pour 3,2 ha..



## **2/ La mise en compatibilité du PLU.**

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du Champ Marqué nécessite de modifier plusieurs pièces du plan local d'urbanisme, notamment le règlement graphique et le règlement littéral, pour les rendre compatibles avec les projets d'aménagement et de construction.

### **Mise en compatibilité du règlement graphique du document d'urbanisme**

#### Sur le secteur Champ Marqué :

Le zonage 2AUe est reclassé en zone 1AUe, qui permet une ouverture à l'urbanisation à destination de l'habitat.

#### Sur le secteur La Chaussée :

Une partie de la zone N est reclassé en zone 1AUe et une autre partie en zone Np afin de permettre la réalisation de la liaison douce entre le secteur du champ Marqué projet et la zone d'équipements publics à l'Est.

La prescription graphique « Bâtiment susceptible de changer de destination : habitat » à La Chaussée est supprimée du fait du passage en zone 1AUe.

La représentation de l'OAP Le Champ Marqué (Champ Marqué + La Chaussée).

#### Création d'une orientation d'Aménagement

L'OAP n°8 impose un schéma global d'urbanisation qui s'appuie sur la topographie et les éléments paysagers à préserver. La trame viaire du secteur est organisée pour partager la circulation à partir de deux accès au site, par la RD101 à l'Est, et par la rue Creuse à l'Ouest. Deux coulées vertes structurantes Nord/Sud et Est/Ouest sont le support de liaisons douces entre le hameau de La Guionnière et le centre-bourg et entre La rue Creuse et La Chaussée. Un réseau plus fin de noues végétalisées quadrille le secteur pour créer les îlots à bâtir.

Le périmètre de l'OAP englobe le secteur de La Chaussée jusqu'au cours d'eau La Loire. Cette extension permet d'implanter un équipement public intégré dans l'environnement naturel et de créer des itinéraires de cheminements le long du cours d'eau réhabilité. Une réserve foncière pour l'extension du cimetière est également prévue.

L'OAP prévoit également 2 phases d'urbanisation : une première phase avant 2031 de 7,2 ha à l'Ouest, et une deuxième phase après 2031 de 6 ha à l'Est.



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 Guionnière au Nord, uniquement composé d'habitations.*
- *Une zone d'équipements publics et sportifs à l'Est.*
- *D'autres ensembles bâtis répartis autour du périmètre.*

#### PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

*L'opération d'aménagement sera majoritairement dédiée à l'habitat. Il est prévu la construction d'environ 450 logements soit une densité d'environ 35log/ha avec au moins 20% de logements locatifs sociaux et 5% de logements à prix abordables. Ces logements devront être adaptés au parcours résidentiel de la commune. Ainsi il est demandé une diversité des typologies de logements, avec la*

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

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

#### **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

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

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

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

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

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

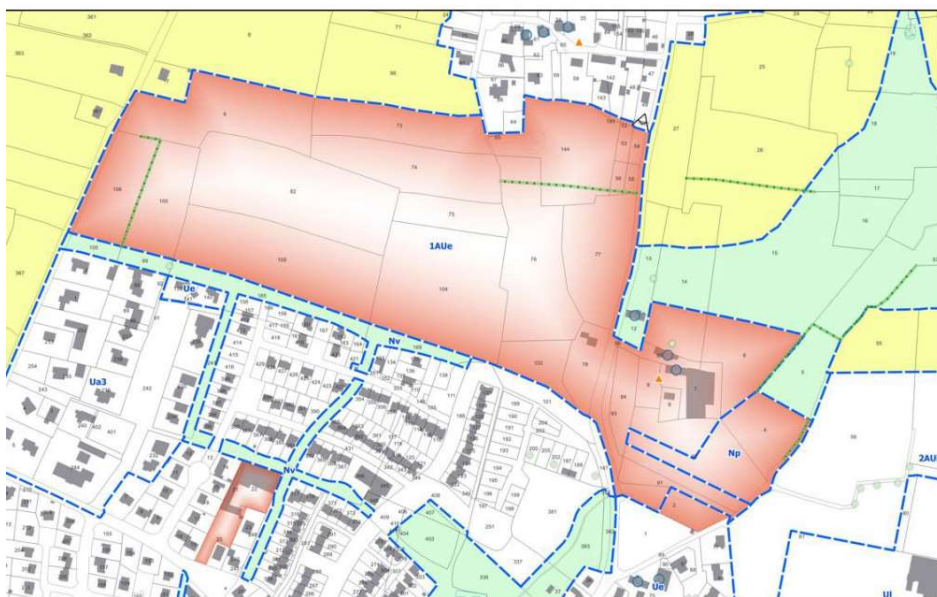
#### **PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**

*L'enjeu est de créer de toute pièce un nouveau quartier de Servon-sur-Vilaine. Toutefois celui-ci ne doit pas être une nouvelle entité déconnectée de la zone agglomérée mais doit être pensé en continuité de l'urbanisation existante afin de créer un lien entre le hameau de la Guionnière au Nord et le centre-bourg au Sud. Ainsi le projet d'aménagement s'attache à aménager des continuités piétonnes vers le tissu urbain et poursuivre la trame verte et bleue existante au sein de ce nouveau secteur d'urbanisation afin qu'il profite aux nouveaux habitants mais également à l'ensemble de la population de Servon-sur-Vilaine, par la création d'espaces de rencontres.*

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

## Règlement graphique après mise en compatibilité du PLU



### Sur le secteur Clémenceau



Règlement graphique en vigueur après la mise en compatibilité du PLU

Il est nécessaire de modifier le règlement graphique pour reclasser une partie de la zone UCb en zone UCa sur le secteur Laënnec, afin que le zonage soit cohérent sur le périmètre de la ZAC. De même le périmètre de centralité est élargi au périmètre de la ZAC.

Il existe sur ce secteur Clémenceau une Orientation d'Aménagement et de Programmation Dans le PLU en vigueur. Elle permet la réalisation du projet de renouvellement urbain sans être modifiée.

Je constate que les modifications apportées au règlement graphique correspondent au projet d'urbanisation présenté dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

Les modifications de zonage entraînent la modification du tableau des surfaces qui est mis à jour.

### **Mise en compatibilité du règlement littéral du document d'urbanisme**

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC, le règlement écrit doit être rendu compatible avec les futures destinations du sol, et notamment les chapitres ci-dessous :

#### 6.3.1 Chapitre dispositions applicables aux zones à urbaniser

##### Réécriture de la description de 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. »*

##### Réécriture de la description de la zone 2AUe :

*LA ZONE 2AUe : Cette zone à vocation mixte (habitat et artisanat) concerne le secteur de la Gare. Ce zonage a pour vocation de permettre l'urbanisation de ce secteur. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce site. Le détail de la programmation sera précisé lors de cette ouverture.*

#### 6.3.2 Chapitre dispositions applicables à la zone 1AUe

*« Ces zones couvrent les extensions en cours agglomérées au centre-bourg. Constituées 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, 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.*

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

## **3/ Avis et Conclusions de la commissaire enquêtrice.**

Le projet d'aménagement de la ZAC du Champ Marqué à Servon sur Vilaine nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune.

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2024 au 11 janvier 2025 conjointement à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la Zac du champ Marqué, je n'ai recueilli aucune déposition du public concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Pour ma part, je constate que toutes les modifications proposées du règlement graphique et du règlement littéral ont pour objectif la réalisation du projet urbain tel que présenté dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

Les modifications de zonage correspondent aux périmètres définis dans les études pour la mise en œuvre des nouveaux secteurs de projet sur le Champ Marqué et sur le centre bourg.

L'adaptation du règlement littéral est mineure et ne remet pas en cause la vocation des zones 1 AUe et 2 AUe.

L'ajout de l'orientation d'aménagement n°8 pour le secteur Champ Marqué et Chaussée impose un schéma d'aménagement comprenant les réseaux de cheminements doux, les trames vertes et bleues, la réalisation d'un équipement public et la protection des espaces naturels.

Je constate que les prescriptions de cette OAP sont en cohérence avec les objectifs de construction et d'aménagement du secteur présenté dans le dossier de ZAC .

Toutes les modifications apportées au document d'urbanisme visent à permettre la mise en œuvre du projet de la ZAC du Champ Marqué faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

**En conclusion, j'émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Servon sur Vilaine.**

Le 11 février 2025, la commissaire enquêtrice,

Annick Liverneaux

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', is positioned to the right of the typed name.