



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction des collectivités territoriales  
et de la citoyenneté**

## **PROCÈS-VERBAL DE RÉUNION DU 20 FEVRIER 2024**

### **Commune de Servon-sur-Vilaine**

#### **Projet de ZAC multisites du Champ Marqué**

#### **Mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune**

Articles L.153-49 à 59 et R. 153-13 à 17 du code de l'urbanisme.

#### **Examen conjoint**

##### **Présidence :**

CONAN Jean-Michel

Préfecture 35 - Directeur de la Direction des  
collectivités territoriales et citoyenneté

##### **Personnes présentes :**

MORIN Melaine

Commune de Servon-sur-Vilaine - Maire

DENIEUL Dominique

Président de Pays de Chateaugiron Communauté

MARCHAND Dominique

Commune de Servon-sur-Vilaine – Adjoint au Maire

MAIGNAN Sandrine

Commune de Servon sur Vilaine - DGS

JAMES Mélodie

Commune de Servon-sur-Vilaine – Responsable  
urbanisme

DAVENEL Guillaume

Pays de Chateaugiron Communauté – Responsable  
urbanisme

GOHIER Malo

Atelier du Canal

MIGNARD Samuel

Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes

QUILLIEN Erwan

DDTM 35 – DT Rennes Brocéliande

FERRE PELE Annyse

Chambre d'agriculture de Bretagne

CONVERS Virginie

Préfecture 35 – DCTC – Adjointe à la cheffe du bureau  
de l'urbanisme

##### **Personnes excusées :**

FICHET Michel

ARS

GOUTTENEGRE Sylvain

SNCF

LEAUMENT Marc-André

Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine

### **Personnes absentes ou non représentées :**

M. le Président du Conseil Régional de Bretagne

M. le Président de la Chambre de Métiers d'Ille-et-Vilaine

M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine

Mme la Directrice de la DRAC (UDAP 35)

### **I – PROJET :**

Le 7 juin 2023, le conseil municipal de Servon-sur-Vilaine 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 au coeur de ville.

Le projet de la ZAC du Champ marqué se concentre sur 2 sites distincts situés en coeur de ville et en extension :

➤ Secteur Vallon 2, en extension urbaine au nord du Pôle urbain,

Ce secteur découpé en 2 sous-secteurs Champ Marqué (Vallon 2) et la Chaussée (Cimetière nord) est situé en continuité d'urbanisation et 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 Guinonnière, hameau regroupant des habitations individuelles en retrait de l'agglomération, au sein de l'entité urbaine centrale.

Ce secteur en extension urbaine est une opportunité pour la commune de prolonger l'offre d'accueil de nouveaux habitants et permettre ainsi de s'inscrire dans les objectifs du Scot et du PLU.

➤ Secteur Clémenceau, en renouvellement urbain au coeur du pôle urbain, découpé en 4 sous-secteurs : Clémenceau, Laënnec, Clémenceau nord, Loirie Est

Site stratégique de la centralité de Servon-sur-Vilaine, positionné en cœur du pôle urbain, ce secteur de 3,2 hectares regroupe à la fois des emprises foncières maîtrisées par la commune de Servon-sur-Vilaine, via l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, que des emprises foncières privées. Le potentiel de renouvellement urbain y est d'ailleurs très élevé.

Situé en partie centrale du tissu urbain, il constitue avec le reste du centre-bourg un secteur d'attractivité pour la commune, comprenant commerces, services, équipements, et desservi par la RD101 (rue du Maréchal Leclerc au droit du secteur), axe majeur de la Ville. Le périmètre est bordé à l'Est et au Sud par la mairie, l'église et un tissu dense de maisons de Ville et collectifs, à l'Ouest par un quartier d'habitat individuel et au Nord par un espace vert et paysager public important qui accompagne le cours d'eau de La Loirie.

Du fait de son positionnement, ce secteur présente de forts enjeux pour la commune, notamment en termes de développement de locaux d'activités, ainsi que de logements de centre-ville, répondant aux besoins des ménages de la commune. Par ailleurs, ce secteur a pour ambition de véhiculer l'image et le dynamisme de la commune de Servon sur Vilaine à travers l'aménagement de ces espaces publics et des programmes de construction qualitatifs.

La surface totale du périmètre du projet est de 18,9 ha se répartissant comme suit :

- 16,7 ha sur le secteur dit Vallon 2
- 2,2 ha dans le centre-bourg, secteur Clémenceau

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.

Le 7 juin 2023, le conseil municipal de Servon-sur-Vilaine a également délibéré pour solliciter une procédure de DUP pour la ZAC du Champ Marqué et pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec la ZAC.

## **II - MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME**

Dans le cadre de la saisine pour avis de l'autorité environnementale, le projet de ZAC du Champ Marqué a fait l'objet d'une absence d'observations de la MRAE selon information en date du 22 février 2023.

La MRAE a également été saisie en date du 9 février 2024 sur le projet de mise en compatibilité du PLU.

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 approuvée le 03 mai 2021 (modifications diverses du PLU).
- Une modification simplifiée n°1 en cours (reformulation règlement écrit).

Les propositions de modification du PLU figurant dans le cadre de sa mise en compatibilité sont exposées par la Commune :

### **II.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.

### **II.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.

#### **II.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 / Vallon 2) afin de permettre le projet d'urbanisation de ce secteur.
- Le passage d'une partie de la zone N en zone 1AUe (La Chaussée / Cimetière Nord) afin de permettre le projet d'urbanisation de ce secteur.

- Le passage d'une partie de la zone N en zone Np (La Chaussée / Cimetière Nord) 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/ Cimetière Nord) 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 / Vallon 2 + La Chaussée / Cimetière Nord).

## II.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.

## II.2.3 Bilan surfacique du découpage territorial 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 avant mise en compatibilité [ha]	Superficies après 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	=
<b>Total U</b>	<b>161,48</b>	<b>162,01</b>	<b>=</b>
1AUe	8,33	23,99	+ 14,73
2AUa	33,58	33,58	=
2AUe	15,97	3,71	- 12,26
2AUI	4,94	4,94	=
<b>Total AU</b>	<b>62,82</b>	<b>66,22</b>	<b>+ 2,47</b>
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	=
<b>Total N</b>	<b>336,74</b>	<b>332,81</b>	<b>- 2,47</b>
<b>Total territoire communal</b>	<b>1541,48</b>	<b>1541,48</b>	<b>=</b>

## II.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.

### II.3.1 Chapitre « dispositions 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 ~~4~~ **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~~ **les** secteurs de la Gare ~~et du Nord du bourg~~. Ce zonage a pour vocation de permettre l'urbanisation de ~~ces~~ **ces** secteurs. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ~~ces~~ **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.

[...]

»

### II.3.2 Chapitre « dispositions 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. 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, ~~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.

[...]

»

## II.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### II.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.

### II.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.

Les secteurs du Vallon 2 classés en zone U (« Loirie » et « Loirie Est ») ne nécessitent pas et ne font pas l'objet d'une OAP. Comme pour le secteur Clémenceau, l'aménagement de ces secteurs sera régi par le règlement du PLU, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC et l'éventuel cahier de prescriptions et recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales.

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 « Vallon 2 » et « Cimetière Nord » de la ZAC Champ Marqué). 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 400 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 Cimetière Nord, 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 Loirie.
- Une seconde Est-Ouest sur le secteur du Champ Marqué entre l'espace agricole de la rue Creuse et le secteur Cimetières Nord.

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.

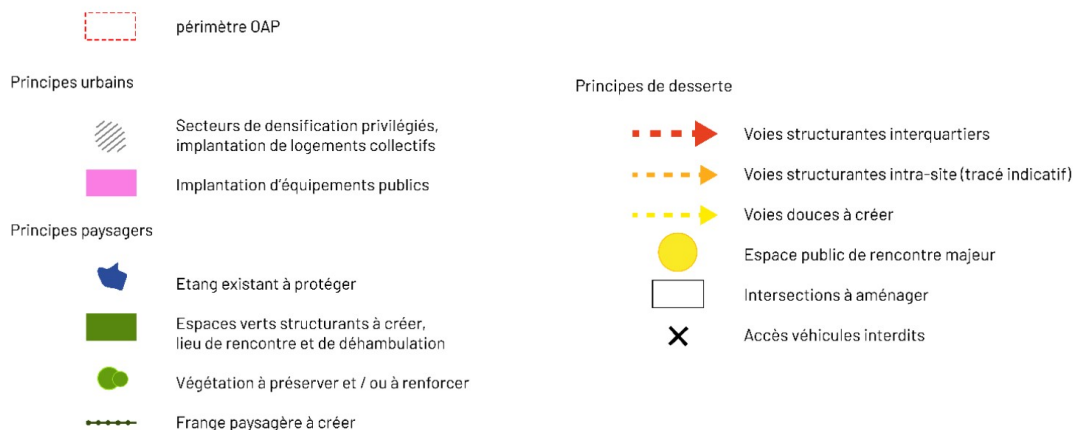
Ainsi le projet d'aménagement s'attache à aménager des continuités piétonnes vers le tissu urbain et poursuivre la trame verte et bleue existante au sein de ce nouveau secteur d'urbanisation afin qu'il profite aux nouveaux habitants mais également à l'ensemble de la population de Servon-sur-Vilaine,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

»

Partie schéma de la nouvelle OAP Le Champ Marqué :



III - **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

PPA	Avis
M. Denieul D. - Président de Pays de Chateaugiron Communauté	Souligne les efforts en matière de densité et de formes urbaines ; Rappelle que cette ZAC à vocation d'habitat s'inscrit pleinement dans la stratégie globale d'aménagement du Pays de Châteaugiron Communauté. Sur la commune de Servon-sur-Vilaine, l'intercommunalité porte également un projet économique prioritaire inscrit au Schéma de Développement Economique.
M. Mignard S. - SM du SCOT du Pays de Chateaugiron	Rappelle que ce secteur sera comptabilisé dans les nouvelles surfaces urbanisées 2021-2031. Préconise que le dossier soit complété sur les points suivants : - identifier les tranches susceptibles d'évoluer notamment en matière de densité pour prendre en compte le nouveau SCOT qui entrera en vigueur d'ici 2 ans - préciser les incidences sur la trame noire et les actions prévues en faveur de cette trame noire - préciser dans le dossier les incidences en matière d'augmentation trafic et les actions prévues dans ce domaine

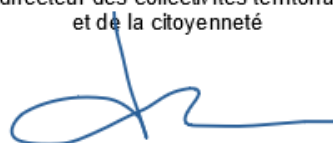
	OAP : traitement des lisières au nord à faire apparaître de façon plus lisible Ces remarques pourront être complétées suite à la réunion du Bureau du Syndicat Mixte du 22 mars 2024
Mme Ferré Pelé – Chambre d'agriculture de Bretagne	Indique que le projet a bien évolué ; Demande que soient pris en compte les points suivants : - mettre en cohérence les surfaces indiquées dans le dossier - supprimer ou déplacer la flèche concernant le cheminement doux à l'Est du plan de l'OAP de façon à ne pas diviser des unités foncières agricoles - impact environnemental : supprimer ou modifier la phrase p.23 de la notice de présentation « <i>L'impact négatif sur l'environnement ... par l'activité agricole</i> »
M. Quillien Erwan – DDTM-DT Rennes Brocéliande	Souligne un dossier de création de ZAC de qualité avec des orientations assez précises sur les formes urbaines, le traitement des espaces et les objectifs de qualité urbaine retenus pour le projet.  Préconise de réalimenter le contenu de l'OAP (partie écrite et graphique) en reprenant les éléments pertinents du dossier de création de ZAC.  Ajouter des éléments de phasage dans l'OAP de secteur ou dans une OAP dédiée en recherchant autant que de possible à spatialiser les différentes phases d'aménagement, notamment en distinguant partie extension et partie en renouvellement urbain. Un tel phasage peut notamment être utile pour indiquer quelle partie des aménagements prévus est susceptible de compter pour la tranche 2021-2031 de la mise en œuvre des objectifs ZAN territorialisés.  Demande d'ajouter des éléments d'information concernant la compatibilité du projet avec la capacité du système d'assainissement.

#### **IV - AVIS TRANSMIS PAR COURRIER**

Personne publique associée	Avis
SNCF (avis du 5/2/24 ci-annexé)	Préconisations sur les points suivants : - passages à niveau - travaux d'entretien et de maintenance - Rejet des eaux pluviales - Périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires - Maitrise de la végétation - plans de zonage et règlements des PLU et PLUi
ARS (avis du 12/2/24 ci-annexé)	Renvoi aux 2 avis précédents : - avis du 3/2/23 sur projet de création de la ZAC présentant des préconisations relatives à la qualité des sols, aux nuisances sonores, à la qualité de l'air et à la lutte anti-vectorielle ; - avis du 11/09/2023 sur le dossier de demande de DUP : avis favorable

**Au terme de cet examen conjoint, sous réserve que le dossier soit complété et modifié pour prendre en compte les observations formulées ci-dessus, le projet de mise en compatibilité du PLU de Servon-sur-Vilaine ne soulève pas d'objection.**

Pour le préfet, par délégation  
le directeur des collectivités territoriales  
et de la citoyenneté



Jean-Michel CONAN