
Aménagement de la ZAC multisites Le Champ Marqué
à Servon sur Vilaine

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**DOSSIER 1
INFORMATIONS JURIDIQUES
ET
ADMINISTRATIVES**

DOSSIER 1 - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

SOMMAIRE

.....	2
1. LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE	2
2. TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE	2
3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	3
4. Organisation et déroulement de l'enquête.....	3
5. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE À L'OPÉRATION.....	4
5.1 - Mise en compatibilité du PLU	4
5.2 Autorisation d'urbanisme (Zone d'Aménagement Concertée)	4
5.3 Etude d'impact	4
5.3 Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet	4
6. PARALLELEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP	5
6.1 L'enquête parcellaire.....	5
6.3 La mise en compatibilité du PLU	5
7. AU-DELÀ DE L'ENQUÊTE	5
7.1. La déclaration d'utilité publique	5
7.2 La procédure d'expropriation.....	5
7.3. La réalisation des travaux.....	5

1. LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE

La commune de Servon sur Vilaine souhaite aménager de nouveaux secteurs de son territoire afin de répondre à la croissance démographique du territoire. Ce projet, appelé à l'origine Vallon 2, puis dénommé Le Champ marqué, vise en la création d'un nouveau quartier permettant d'accueillir environ 600 logements. En parallèle, la commune souhaite réhabiliter son centre-ville, notamment le secteur intitulé Clémenceau, en permettant la création de nouveaux logements, ainsi que des commerces, des services et de nouveaux espaces publics qualitatifs. Ces deux projets, l'un en extension et l'autre en renouvellement urbain, sont regroupés au sein d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multisites appelée Le Champ Marqué.

En vue de maîtriser le foncier nécessaire au développement de ce projet de ZAC multisite, Servon sur Vilaine a engagé des négociations amiables avec les propriétaires fonciers déjà en place, mais elle souhaite également mettre en œuvre en parallèle une procédure permettant de faire reconnaître l'utilité publique du projet par arrêté préfectoral en vue si besoin d'acquérir les terrains par expropriation. Aussi, en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet d'aménagement est soumis à enquête publique dans les conditions décrites ci-après.

Une enquête parcellaire permettant d'identifier formellement les propriétaires et ayants-droits à indemnisation est réalisée conjointement à cette enquête préalable à la reconnaissance de l'utilité publique du projet de ZAC multisite prénommé Le Champ Marqué.

2. TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE

L'article L1 du Code de l'expropriation, créé par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014, précise que l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. L'article L1 spécifie que la procédure d'expropriation donne lieu à une juste et préalable indemnité.

La présente enquête publique poursuit donc deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée par la commune de Servon sur Vilaine

- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de manière à permettre à Servon sur Vilaine d'acquérir les terrains définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation,

Elle est régie par les textes suivants :

- Le **Code de l'Expropriation** pour Cause d'Utilité Publique, et en particulier
 - L.110-1 et suivants : déclaration d'Utilité Publique.
 - R.112-1 et suivants : autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête d'utilité publique.
 - R.112-4 et suivants : composition du dossier d'enquête préalable à la DUP.
 - R.131-3 : composition du dossier d'enquête parcellaire
- Le **Code de l'Environnement** et en particulier ses articles
 - L 123-3 et suivants : procédure et déroulement de l'enquête
 - R.123-8 et suivants : composition du dossier d'enquête publique environnementale
 - L 126-1 : déclaration de projet

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le contenu du dossier soumis à enquête d'utilité publique est défini par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement complété des éléments mentionnés à l'article R112-4 du Code de l'Expropriation.

Le dossier comprend :

1. Une notice explicative ;
2. Le plan de situation ;
3. Le plan général des travaux ;
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
5. L'appréciation sommaire des dépenses ;

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, les principes d'aménagement retenus.

Le dossier soumis à la présente enquête publique comprend en outre une étude d'impact qui a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête est organisée par le Préfet d'Ille et Vilaine en application des articles R. 123-3 du Code de l'Environnement, avec désignation du commissaire enquêteur et d'un ou plusieurs suppléants par le Tribunal Administratif.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral lequel fait l'objet d'une publicité collective dans les conditions suivantes :

- Insertion d'un avis dans 2 journaux 15 jours avant le début de l'enquête et rappel publié dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Affichage en mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- Affichage à proximité des terrains concernés
- Publication sur les supports de communication dont dispose le maître d'ouvrage pour optimiser la diffusion de l'information

De plus, comme l'autorité compétente (Préfecture) dispose d'un site internet, elle doit également publier l'avis sur celui-ci.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique est accompagné de l'exposé des motifs qui doit faire l'objet des mêmes procédures de publicité. La durée de l'enquête ne peut être inférieure à **trente jours**.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de **disposer d'une information complète sur le projet** et de **participer** effectivement au **processus de décision** en lui permettant de présenter ses observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête soit sur le registre prévu à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur. A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur.

Après avoir examiné les observations formulées et éventuellement entendu toutes personnes qu'il lui paraît utile de consulter, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente (le Préfet) le registre d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées dans un **délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête**. Ces éléments sont également adressés à la mairie où s'est déroulée l'enquête pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. La Préfecture publie également le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur son site internet et les tient à la disposition du public pendant un an.

A l'issue de l'enquête publique environnementale, le conseil municipal de Servon sur Vilaine intervenant comme collectivité territoriale responsable du projet devra se prononcer par une **déclaration de projet** sur l'intérêt général de l'opération projetée. Cette déclaration doit intervenir dans un délai maximal de 6 mois à compter de la clôture de l'enquête.

Au regard des conclusions du commissaire enquêteur et de la déclaration de projet de la collectivité, le Préfet pourra décider de reconnaître l'utilité publique de l'opération par un **arrêté préfectoral**.

5. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

Le projet de ZAC "Le Champ Marqué" a fait l'objet d'études préalables menées par le groupement SEMBREIZH/ATELIER DU CANAL/EF ETUDES/ORA/IMPULSE pour le compte de Servon sur Vilaine au titre de sa compétence obligatoire dans les actions de politique locale de l'habitat (*en particulier l'application des objectifs des documents d'urbanisme et de prospective territoriale*). Ces études visaient à s'assurer de la faisabilité du projet et elles seront suivies par la rédaction et l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de ZAC, diverses procédures réglementaires doivent être menées :

5.1 - Mise en compatibilité du PLU

Les parcelles concernées par le projet de parc sont classées selon différents zonages du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Servon sur Vilaine approuvé en Juillet 2019 :

- En zone à urbaniser (2AUe) et en zone naturelle (Nv) pour Vallon 2
- En zone urbaine (Uca et Ucb) et en zone naturelle (Nv) pour Clémenceau

Les dispositions actuelles du PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation du projet, il est donc nécessaire de mener une démarche permettant la mise en compatibilité du PLU.

Le projet de mise en compatibilité du PLU vise à modifier les règlements graphiques et littéraux d'une partie des parcelles d'assiette du projet classées en zone Nv et de les remplacer par un zonage 1AUe destiné à accueillir des logements de formes variées.

Cette procédure qui sera accompagnée d'une demande de dérogation à la Loi Barnier afin d'optimiser les emprises constructibles aux abords de la voie départementale, est menée en parallèle de la présente procédure de DUP.

5.2 Autorisation d'urbanisme (Zone d'Aménagement Concertée)

Le projet a déjà fait l'objet de l'approbation d'un dossier de création de Zone d'Aménagement Concertée, tel que prévue à l'article L151-7-2 du Code de l'urbanisme. Un dossier de réalisation de ZAC sera par la suite déposé dans le cadre du projet, tel que prévue à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme. Cette démarche sera engagée après mise en compatibilité du PLU et maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet.

5.3 Etude d'impact

En application de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement et de l'annexe à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement (rubrique 39), Servon sur Vilaine a fait établir un dossier étude d'impact (réalisé par EF ETUDES).

Ce dossier est joint au dossier de la présente enquête. Il est complété par une étude du potentiel en énergies renouvelables des constructions projetées sur l'opération, ainsi que d'une étude d'optimisation de la densité des constructions.

Le dossier est présenté pour avis à l'Autorité Environnementale dans le cadre de cette procédure. L'avis sera joint au dossier d'enquête publique.

5.3 Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

5.3.1 - Eau et Milieux aquatiques : autorisation ou déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement

Le projet faisant l'objet de la présente enquête entre dans les catégories définies au tableau annexé à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement au titre des rubriques

- 2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol

Par conséquent, l'opération fera l'objet d'une déclaration au titre de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques. Ce dossier sera établi postérieurement dans le cadre des études opérationnelles.

5.3.2 - Sites inscrits et classés : application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement

Les aménagements prévus ne modifient aucun monument naturel ou site classé. Aucune autorisation n'est donc nécessaire en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement.

5.3.3 – Mesures d'évitement, de réduction et de compensation agricole collective

En application de Loi d'Avenir Agricole du 13 octobre 2014 (article L 112-1-3 du Code Rural et son décret d'application n°2016-1190 du 31 août 2016, le projet couvrant une surface d'environ 10 ha, il a fait l'objet d'une étude de mesures d'évitement, de réduction et de compensation collective menée par la Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne (en collaboration avec la commune de Servon sur Vilaine).

Le dossier est joint en annexe au dossier d'enquête.

6. PARALLELEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

6.1 L'enquête parcellaire

Une enquête parcellaire sera lancée ultérieurement à la présente enquête d'utilité publique conformément à l'article R.11-19 du Code de l'Expropriation par un arrêté du Préfet d'Ille et Vilaine en vue de définir exactement les terrains à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires ou ayants-droit des terrains seront appelés à faire valoir leurs droits.

6.3 La mise en compatibilité du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Servon sur Vilaine a été approuvé en Juillet 2019. Il a fait l'objet d'une modification en mai 2021. A noter qu'une modification simplifiée est actuellement en cours et vise la formulation du règlement en zone A afin de permettre le changement de destination de bâtiments fléchés, dès lors qu'une exploitation agricole située à moins de 100m n'est plus en activité depuis 2 ans.

Certaines parcelles concernées par le projet de ZAC multisites, notamment sur le sous-secteur Cimetière Nord, sont classées en zonage naturel (Nv) du PLU. Il semble donc nécessaire de mener en parallèle de la présente procédure de DUP une démarche visant à la mise en compatibilité du PLU.

7. AU-DELÀ DE L'ENQUÊTE

7.1. La déclaration d'utilité publique

Les effets juridiques de la déclaration d'utilité publique sont les suivants :

- l'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les terres dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L.11-7 du Code de l'Expropriation).

7.2 La procédure d'expropriation

La procédure sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature pourront exercer leurs différents droits de recours.

7.3. La réalisation des travaux

Une consultation sera lancée par le maître d'ouvrage pour retenir le concessionnaire de la ZAC multisites, afin que ce dernier rédige le dossier de réalisation de la ZAC et finalise la conception du projet. Il aura également pour mission de retenir une maîtrise d'œuvre urbaine d'assurer la direction des travaux de viabilisation, lesquels sont envisagés en plusieurs tranches.