



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT

Rennes, le 22 septembre 2023

Service aménagement des territoires et transition

Pôle appui aux territoires et connaissances

Affaire suivie par : DDTM/SATT

Tél. : 02.90.02.33.40

Courriel : ddtm-urbanisme-operationnel@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20230920_NOT_SATT_236_AvisDUP_ZAC-ChampMarqué_ServonVilaine_vf

V. réf. : votre saisine du 12 juillet 2023

Le directeur

à

**monsieur le préfet de la région Bretagne,
préfet d'Ille-et-Vilaine**

Direction de la coordination
interministérielle et de l'appui territorial

**Bureau de l'environnement et de l'utilité
publique**

Objet : avis sur le projet de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) multi-sites du Champ Marqué avec mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) du plan local d'urbanisme (PLU) de Servon-sur-Vilaine.

Par délibération du 9 juin 2023, le conseil municipal de la commune de Servon-sur-Vilaine a approuvé le lancement d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique pour le projet de création de la ZAC multi-sites du Champ Marqué.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée au profit de la commune et de son concessionnaire d'aménagement, afin de lui garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération de 15,7 ha.

Dans le cadre de l'instruction préalable à l'ouverture de l'enquête publique, je souhaite vous faire part des analyses et observations suivantes.

1. Un projet de renouvellement urbain en centre-ville et de création d'un nouveau quartier.

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur l'aménagement d'un programme mixte. Ce projet se situe sur plusieurs sites de la commune :

- le secteur Champ Marqué, en extension urbaine au nord du pôle urbain pour environ 15 ha et composée de deux sous-secteurs : le Champ Marqué au nord et la Chaussée au nord-est du projet ;
- le secteur Clémenceau en renouvellement urbain au cœur du pôle urbain et composé de cinq sous-secteurs : Clémenceau, Clémenceau nord, Laënnec, Loirie et Loirie est pour 3,2 ha.



Terrains faisant l'objet de la demande de la DUP



- perimetre ZAC
- Paysage, environnement, biodiversité**
 - Holes à protéger
 - Espaces verts majeurs
 - Trame verte et bleue structurante
 - Porosites visuelles et végétales
 - La Loire
 - Etang à protéger
 - Gestion aérienne des eaux pluviales (ruelles, bassins)
- Déplacements, mobilité**
 - RD101
 - RD101 à requalifier sur périmètre ZAC
 - voies secondaires et de desserte
 - voies secondaires et de desserte à requalifier ou créer
 - cheminements piétons existants ou à créer
 - espace public piéton majeur
- Mixité et formes urbaines**
 - Zones à dominante semi-collectifs et collectifs
 - Zones à dominante habitat individuel dense
 - Zones à dominante habitat individuel
 - Sol conservé
 - Zones d'implantation privilégiée de commerces en rez-de-chaussée
 - Zones d'équipements

Plan de masse du projet de ZAC

La commune de Servon-sur-Vilaine a délibéré sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté le 07 juin 2023. Ce projet de ZAC a pour objectif de développer l'accueil de population pour atteindre 5 000 habitants à l'horizon 2030. Le projet permet aussi de développer les services et commerces de proximité nécessaires à la population. Le projet a aussi pour but de mettre en valeur les espaces naturels de la commune.

Afin de réaliser le projet, il est prévu :

- 590 logements sur 15 ans dont :
 - 130 logements en renouvellement urbain avec la création d'un équipement public (une halle), de commerces et services en rez-de-chaussée des collectifs ;
 - 460 logements en extension de typologies diverses (individuel, semi-collectifs, collectifs) ;
- des surfaces protégées de 2,5 ha sont aussi prévues pour la mise en valeur de la ZAC notamment par la création d'une coulée verte et sur le secteur La Chaussée d'une réouverture du cours d'eau la Loire sur sa partie canalisée.

Cette demande s'accompagne aussi de la **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Servon-sur-Vilaine**.

2. Compatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme

2.1. Compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Rennes (approuvé le 22 octobre 2019)

Le projet de ZAC multi-sites pour le secteur Clémenceau se situe dans les espaces urbanisés existants identifiés au SCoT du Pays de Rennes. Dans ces espaces, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT incite au renouvellement et à la densification du tissu urbain ainsi qu'à l'intensification des usages. Le projet présenté ouvre aussi l'urbanisation en extension au nord pour le secteur « Champ Marqué ».

Le projet d'habitat est compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, qui prévoit un potentiel urbanisable communal maximum d'une surface brute de 40 ha. L'extension est bien autorisée dans le secteur correspondant à la ZAC multi-sites du Champ Marqué. La surface retenue dans le cadre de la ZAC reste inférieure à ce que permet le SCoT afin de poursuivre l'urbanisation de la commune. La densité prévue dans le projet est conforme au SCoT (minimum de 20 logements par hectare) pour un pôle de proximité.

Compte tenu des caractéristiques rappelées ci-avant, le projet est compatible avec le SCoT en vigueur.

2.2. Compatibilité avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Servon-sur-Vilaine

Le projet de demande de DUP s'accompagne d'une demande de mise en compatibilité du PLU en vigueur (article L. 153-54 du Code de l'urbanisme). En effet, les parcelles concernées par le projet de parc sont classées selon différents zonages du PLU de Servon-sur-Vilaine approuvé en juillet 2019.

D'une part, la mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) porte sur les modifications des zonages 2AUe pour le secteur du Vallon 2 et Nv pour les deux secteurs Vallon 2 et Clémenceau.

Ils correspondent :

- pour 2AUe : à 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. Cette zone est à vocation mixte, notamment sur le secteur gare Nord. Ce zonage a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure ;
- pour Nv : aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et/ou des milieux naturels, de leur caractère d'espace naturel et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique et plus particulièrement aux espaces de nature en ville.

D'autre part, la MECDU porte sur les modifications du zonage UC qui est constituée de deux secteurs et couvre le centre ancien du bourg ainsi que ses premières extensions. Cette zone se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et, à l'alignement, par un caractère homogène à

préserver. Ce sont les zonages Uca et Ucb qui doivent être modifiés pour le secteur Clémenceau et qui correspondent :

- pour Uca : il est 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.
- pour Ucb : il est 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.

La demande de mise en compatibilité permet de faire évoluer ces différents zonages en plaçant le secteur du « Champ Marqué » en secteur 1 Aue. Ce secteur correspond aux extensions en cours agglomérées au centre-bourg. 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 (OAP) qui précise les principes d'aménagement urbains et paysagers applicables au secteur et le dossier devra comporter cette OAP.

Cependant, dans le dossier de DUP, l'ensemble des éléments de la MECDU n'ont pas été transmis. Il est pourtant impératif que la collectivité transmette un dossier complet pour la MECDU et y précise les dispositions inscrites aux OAP.

Compte tenu des caractéristiques rappelées ci-avant, le projet sera compatible avec le PLU de Servon-sur-Vilaine à l'issue de la procédure de la MECDU.

2.3. Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) de Pays de Châteaugiron Communauté 2018-2023.

Le PLH du Pays de Châteaugiron Communauté définit la politique de l'habitat communautaire pour la période 2018-2023. Il permet aussi de déterminer le besoin en logements sociaux ainsi que la répartition entre logements individuels et collectifs et en habitats spécifiques. Pour la commune de Servon-sur-Vilaine, il est prévu la production de 300 logements sur 6 ans dont 246 lots libres, 27 prêts sociaux location-accession (PSLA) et 27 logements locatifs sociaux.

La ZAC, prévue sur 15 ans, prend en compte des éléments du PLH avec une volonté de tenir compte des répartitions en logements dans le PLH. De plus, plus précisément, le projet respecte l'orientation n° 2 du PLH en prévoyant du renouvellement urbain dans son programme.

Compte tenu des caractéristiques rappelées ci-avant, le projet est compatible avec le PLH de Servon-sur-Vilaine en vigueur. Toutefois, il faudra veiller à adapter la programmation de la ZAC avec les futures évolutions du PLH du Pays de Châteaugiron Communauté.

3. Points de vigilance et observations à prendre en compte ultérieurement dans le développement de la zone

Dans le cadre des étapes ultérieures nécessaires à la conduite de l'opération, l'attention doit être portée sur les enjeux suivants, dont la collectivité et l'aménageur devront tenir compte, notamment ceux relatifs aux procédures environnementales pour préserver la biodiversité et les milieux naturels.

Le projet de DUP découle de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général pour l'aménagement d'un projet mixte. Le dossier de DUP souligne la présence d'enjeux environnementaux. Le projet se situe sur des milieux sensibles tels que les cours d'eau, les zones humides et les haies bocagères dont les travaux sont susceptibles de générer des impacts sur la qualité des écosystèmes et sur les habitats des espèces associées.

Pour prendre en compte l'ensemble des enjeux, le demandeur a réalisé un diagnostic environnemental et écologique global intégrant l'ensemble des aspects faune, flore, habitats et zones humides afin d'identifier l'ensemble des enjeux environnementaux présents au niveau de ce projet. Le projet cherche aussi à limiter les effets du projet notamment en évitant certains secteurs comme les zones humides.

Toutefois, par la suite, plusieurs axes nécessitent d'être approfondis afin de poursuivre la démarche d'intégration environnementale engagée.

Concernant la biodiversité, le projet est éloigné de sites comportant des mesures de protections environnementales (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, etc.) et ne se situe pas dans un corridor écologique répertorié dans le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) de Bretagne, ni dans le SCoT du Pays de Rennes. Les parcelles de la future ZAC sont majoritairement à usage agricole mais *comportent certains éléments de trame bocagère utiles en tant que corridor de déplacement pour les espèces*, et au niveau desquels l'essentiel de la faune protégée a été localisé (avifaune et chiroptères); le Grand capricorne est également présent dans ces haies. Des inventaires faune/flore ont été réalisés sur 4 saisons entre septembre 2021 et juillet 2022 par le bureau d'étude CALIDRIS, selon des méthodologies globalement recevables, bien que peu détaillées. Du point de vue de l'analyse documentaire, l'ajout des « cartes mammifères » réalisées par le Groupe mammalogique breton (GMB) aurait été souhaitable. Sur le fondement de cette étude faune/flore, le bureau d'études estime que les enjeux liés aux espèces présentes et à leur habitat sont globalement faibles à modérés. *Cette appréciation au vu des éléments du dossier, pourra être complétée par une éventuelle visite du site par l'OFB.*

La **déclinaison de la démarche « éviter → réduire → compenser »** – ERC (cf tableau p. 40), fondée sur cette analyse des enjeux, **est très imprécise** à ce stade des études et ne permet, ni de localiser précisément les mesures d'évitement et de réduction (absence de cartographies), ni d'apprécier leur pertinence. Les engagements sur la mise en place de ces mesures sont d'ailleurs souvent au conditionnel. Par ailleurs, la terminologie de « mesure compensatoire » utilisée dans le dossier n'est pas appropriée, cette qualification des mesures n'étant utilisée, en matière de biodiversité, que dans le cas d'une dérogation espèces protégées. En conséquence, et compte-tenu de ces différentes observations, les pièces du dossier ne permettent pas de juger de l'efficacité des mesures et de l'impact final du projet sur la biodiversité. Il est rappelé que, comme toute création de ZAC, les aménagements prévus sont de nature à générer des impacts sur la biodiversité :

- perturbation des espèces en phase travaux et risque de dissémination d'espèces exotiques envahissantes ;
- perte d'habitat naturel et artificialisation des sols ;
- augmentation du cloisonnement et rupture des corridors de déplacement des espèces ;
- augmentation de la prédation de l'avifaune par les chats ;
- éclairage nocturne perturbant notamment les insectes, les chiroptères et l'avifaune.

En conséquence, les mesures découlant de la démarche « ERC » devront être précisées et faire l'objet d'engagements formels. L'impact défavorable du projet sur les espèces et leur habitat devra notamment être évité au maximum par la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- limiter l'emprise du projet, des zones de stockage et baliser les zones les plus sensibles ;
- adapter les dates d'interventions dans les zones sensibles aux cycles biologiques des espèces susceptibles d'être présentes (notamment nidification de l'avifaune) ;
- sensibiliser les entreprises chargées des travaux aux enjeux environnementaux et/ou accompagner les travaux par un écologue ;
- assurer des prospections des éventuelles habitations à démolir ;
- optimiser l'intérêt des plantations et aménagements verts pour la biodiversité (essences locales, favorables aux espèces, corridors, strates...). Pour cela, un bilan devra être établi indiquant l'abattage de haies ou d'arbres isolés ainsi que les replantations effectuées afin de garantir le bien-être de la mesure sur la biodiversité ;
- compléter la mise en valeur des zones humides, noues et des espaces verts aménagés par la mise en place d'aménagements annexes (hibernacula, hôtel à insectes, etc.) ;
- assurer l'éradication des espèces exotiques envahissantes et proscrire leur mise en place ;
- adapter et limiter l'éclairage nocturne dans les zones où les espèces les plus sensibles sont présentes, a minima dans le respect de l'arrêté du 27 décembre 2018 ;
- mettre en place des mesures de gestion favorables à la biodiversité.

Enfin, il pourrait être utile d'adjoindre au dossier un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) destiné aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre des constructions projetées afin de compléter efficacement la prise en compte de la biodiversité dans ce projet d'aménagement (clôtures perméables à la petite faune, toitures végétalisées, plantations, pose de nichoirs, etc.).

Concernant la densité et la recherche d'économie d'espace, la densité proposée pour ce projet est conforme eu égard aux objectifs du SCoT actuellement en vigueur mais en cours de révision. Concernant les secteurs du cœur de ville, en renouvellement urbain, ils proposent une densité de 40 logements par hectare contre une densité de 35 logements à l'hectare pour le secteur du Champ Marqué en extension urbaine. De plus, même si le projet est majoritairement en extension urbaine pour (13,2 ha), il prévoit un secteur de 3,2 ha en renouvellement urbain et aussi un secteur protégé de 2,5 ha (zones humides, espaces vert, cours d'eau, etc.) équivalent à 30 % de la surface consommée (pour l'ensemble des secteurs hors extension urbaine). Enfin, la densité moyenne du projet de la ZAC de 36 logements à l'hectare, plus ambitieuse que l'objectif fixé par le SCoT de 20 logements à l'hectare pour les communes « pôle de proximité », permet de limiter la consommation de foncier en extension urbaine en optimisant le terrain utile et permet ainsi d'atteindre l'objectif de production de logement fixé par le PLH de 50 logements par an, soit 300 logements sur 6 ans.

Toutefois, dans le cadre de la territorialisation du « zéro artificialisation nette » induit par la loi dite « climat et résilience », les objectifs de densité que pourraient demander le SCoT seront peut-être supérieurs à ceux prévus par le projet. **Dans la mesure du possible, selon le calendrier, le dossier de réalisation devra tendre vers ce nouvel objectif de densité s'il est supérieur à celui actuellement prévu par le projet** (36 logements à l'hectare en moyenne).

Concernant le réseau d'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration de Brécé-Servon à absorber l'augmentation de quantité d'eaux usées **est insuffisante**. En effet, la station est d'ores et déjà à saturation. En effet, la charge maximale en entrée est estimée à 4 205 équivalents-habitants (EH) pour une capacité nominale de 5 000 EH. La station devra donc subir des travaux afin de permettre la collecte des eaux usées supplémentaires issues de la ZAC. Pour ces travaux, une convention de gestion a été convenue avec Rennes-Métropole qui prévoit l'extension de la station jusqu'à une capacité de 8 000 EH, permettant ainsi accueillir les eaux des nouvelles ZAC de Servon-sur-Vilaine et Brécé.

Toutefois, il faudra préciser les avancées des travaux de la station d'épuration dans le dossier de réalisation et veiller au maintien de la capacité du système d'assainissement et en particulier celle de la station d'épuration tout au long de l'urbanisation de la ZAC. **En d'autres termes, la délivrance des permis de construire ne pourra être accordée qu'une fois la garantie obtenue que le système d'assainissement est en capacité de traiter la charge induite.**

Concernant l'alimentation en eau potable, le projet n'a pas démontré la prise en compte réel de cet enjeu, notamment dans un contexte de raréfaction de la ressource. En effet, il faut s'assurer auprès du producteur d'eau de la capacité à alimenter ce projet dans le contexte territorial élargi aux autres communes alimentées. C'est pourquoi, un projet de construction d'une canalisation d'interconnexion d'eau potable entre Domagné et Cesson-Sévigné (10 novembre 2011) ne permet pas à elle-seule de s'assurer de la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable du Pays de Vitré. Par conséquent, **il est attendu des précisions sur la disponibilité de la ressource ainsi que sur les mesures prévues pour l'économie de la ressource en eau potable** (récupérateur eau de pluie, type d'essence des espaces verts, etc).

Concernant la question des énergies renouvelables, le dossier fait apparaître des intentions favorisant le recours aux énergies renouvelables et même l'intégration de bâtiments passifs au projet. En effet, plusieurs scénarios mixtes se dégagent pour le raccordement de la ZAC. Toutefois, il serait pertinent de compléter le dossier par des engagements concrets et ambitieux. **Ces engagements devront être fixés par les cahiers des charges de cession de terrain notamment pour les bâtiments collectifs.**

Concernant la mobilité durable et les impacts du projet sur le trafic routier, la commune a déjà engagé des initiatives de requalification des voiries et de création de pistes cyclables. Ceci a notamment permis de créer une liaison entre le centre-bourg et la gare. Dans cette continuité, le projet prévoit la création de coulée verte, de nouvelles voies piétonnes et cyclables. Dans ce but, le projet requalifie les

rues Laënnec et Joachim du Bellay pour permettre l'accueil des flux de déplacements induits par la ZAC et faciliter ainsi le passage des piétons. Toutefois, ces requalifications restent encore à l'étude et devront être développées.

4. Conclusion

Le dossier de la DUP de la ZAC du Champ Marqué présente un projet qui répond au contexte de besoin en logements pour l'accueil de nouveaux habitants en limitant les effets sur les milieux écologiques et naturels.

Il conviendra cependant d'attirer l'attention de la collectivité sur les enjeux de développement durable relevés au paragraphe 3, qu'elle devra intégrer dans la suite des procédures du projet. Les imprécisions relevées devront être précisées.

Toutefois, préalablement à l'enquête publique, **il serait souhaitable que le dossier soit complété dans ses différents volets (DUP, MECDU) pour :**

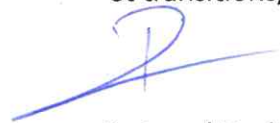
- préciser le contenu des OAP à partir des principes et objectifs de qualité d'aménagement retenus à ce stade ;
- préciser les modalités d'articulation des calendriers de réalisation des opérations d'aménagement et d'extension de la station d'épuration ;

En accompagnement de la mise en œuvre de la DUP, **plusieurs réflexions nécessitent d'être poursuivies dans le cadre du dialogue engagé entre l'intercommunalité, la commune et les services de l'État pour :**

- identifier la bonne articulation des projets d'aménagement engagés avec la territorialisation du dispositif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Sous réserve de la prise en compte des remarques ci-avant, il est proposé un avis favorable avec réserves à la mise en enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) sur cette ZAC.

Le Chef du service aménagement des territoires
et transitions,



Bertrand Durin

