

PARTIE 3

Le résumé non technique

> 1 Le contexte de l'étude

1.1 Un projet de ZAC

La commune de Servon-sur-Vilaine connaît une dynamique de développement démographique et urbain qui génère des besoins croissants en logements (La population a augmenté en moyenne de 1,9 % par an entre 2016 et 2022). Afin d'accompagner cette évolution, tout en garantissant un développement équilibré du territoire, la collectivité a engagé une réflexion globale sur l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation, en **cohérence** avec les orientations définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les documents de planification supra-communaux.

Dans un contexte de **desserrement des ménages** (3,2 occupants par ménage en 1990 contre 2,38 en 2022), et d'un prédominance de logements à plus de 5 pièces (60,3 % en 2022), cette démarche vise à proposer une offre de logements **adaptée aux différents profils de ménages** (jeunes actifs, familles, seniors, ménages monoparentaux), tout en maintenant un rythme de production **compatible avec les capacités d'accueil des équipements publics**, notamment scolaires. Elle s'inscrit également dans une volonté de renforcer les continuités urbaines, de favoriser les déplacements doux et de consolider les liens entre les quartiers existants et le centre-bourg, afin de contribuer à son dynamisme.

Ainsi, la commune a engagé, à partir de 2021, les études préalables à un projet d'aménagement structurant sur le territoire. Ce projet a pour ambition de concilier développement urbain et préservation des caractéristiques environnementales locales, dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier environnementales.

La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) constitue donc l'outil retenu pour mettre en œuvre ce projet. Elle permet à la commune de maîtriser l'évolution de l'opération dans le temps, d'assurer la cohérence urbaine de l'environnement et de garantir la réalisation de quartiers intégrés et connectés au tissu existant, appelés à structurer la production de logements sur les dix prochaines années.

1.2 Le déroulement du projet

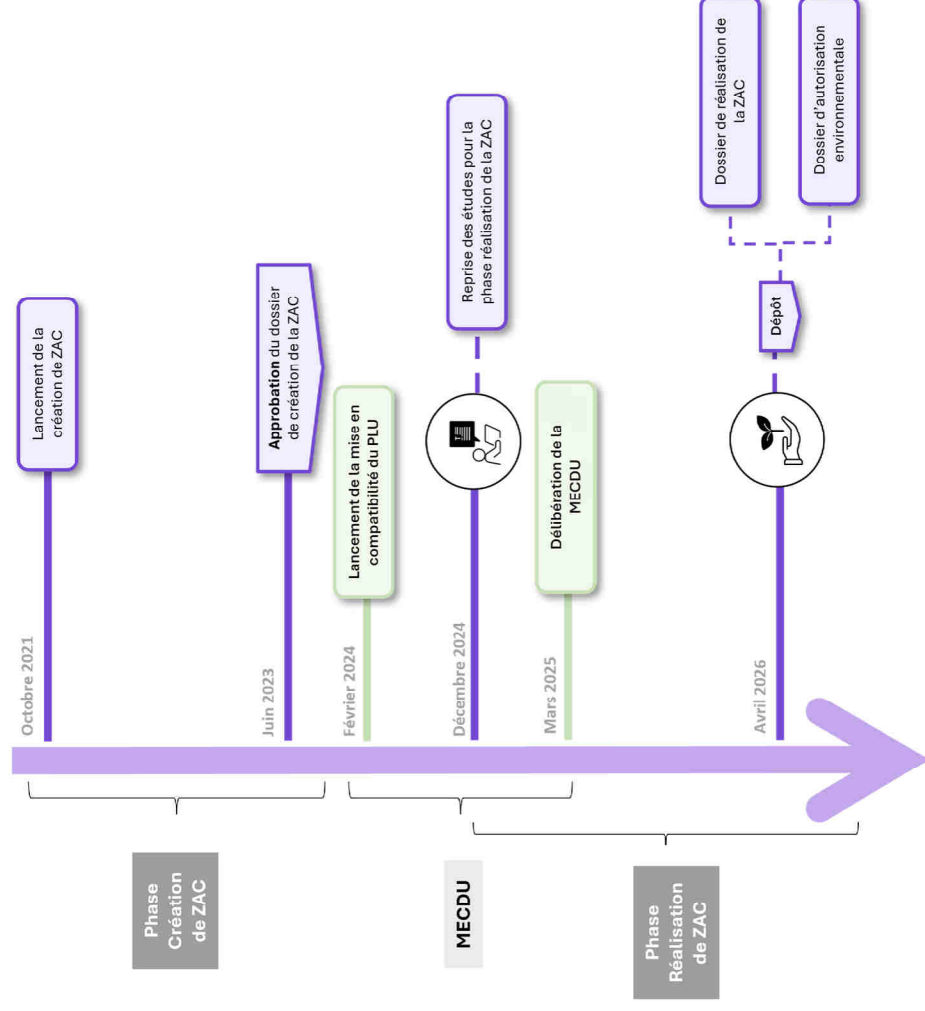


Figure 9 : Calendrier de la ZAC - iao senn.

La phase de création de la ZAC «Le Champ Marqué», s'est déroulée entre 2021 et 2023. Elle était portée par la commune de Servon-sur-Vilaine et a permis de définir le périmètre de l'opération, de conduire une concertation avec la population et les acteurs locaux, et d'élaborer un programme prévisionnel de constructions. Elle a également été l'occasion de mener de nombreuses études préalables : environnementales, urbaines, techniques, économiques, ainsi que des études spécifiques sur l'énergie et la densité urbaine.

Au regard du code de l'environnement, ce projet de ZAC relève de la rubrique 39 de l'article R122-2 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement - Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

Le projet de ZAC a donc été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale (et donc d'une étude d'impact) de manière systématique.

Ces travaux ont conduit à l'approbation de la création de la ZAC par délibération du Conseil municipal en juin 2023.

Le projet est ensuite entré dans sa phase de réalisation. La commune a confié la concession d'aménagement de la ZAC à un opérateur dédié, la SNC Champ Marqué constitué des sociétés Lamotte Aménageur et d'Espace Accession. Ce dernier est désormais responsable de la mise en oeuvre du projet conformément aux engagements réglementaires environnementaux présentés au sein de la présente étude d'impact.

À ce stade de réalisation, certaines données peuvent avoir évolué ou nécessité des compléments de relevés et analyses (gestion de l'eau, milieux naturels, mobilité, paysage...). L'actualisation de l'étude d'impact permet donc de disposer d'un état initial et d'une évaluation d'impacts cohérents avec la situation réelle du site et du projet. L'actualisation permet de produire un rapport unique et cohérent, regroupant toutes les informations nécessaires pour la consultation des autorités compétentes.

De plus, le projet intègre désormais les éléments du dossier loi sur l'eau et s'inscrit dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale au regard de l'article R.214-1 du Code de l'environnement de sa rubrique 2.1.5.0. « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : Supérieure ou égale à 20 ha (A) »

1.3 La justification du projet

Le projet d'aménagement résulte d'une réflexion de long terme menée par la commune pour répondre à ses besoins en logements, tout en respectant les orientations du Plan Local d'Urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Dès 2015, le secteur du Champ Marqué avait été identifié comme un espace pouvant accueillir une urbanisation future, après mobilisation des secteurs prioritaires et des possibilités de renouvellement urbain.

Avant de retenir ce secteur, la commune a étudié différentes alternatives, combinant renouvellement urbain, densification du centre-bourg et extension maîtrisée. Ces scénarios ont permis d'évaluer les capacités foncières, les impacts environnementaux et les enjeux de cohérence urbaine. Le secteur du Champ Marqué est apparu comme le principal levier restant pour répondre aux objectifs démographiques, tout en assurant une continuité avec les quartiers existants.

Le périmètre et le projet d'aménagement retenus sont le résultat d'un travail approfondi d'études et de concertation. Les principes d'aménagement ont été adaptés aux caractéristiques du site, notamment à sa topographie et à la présence de milieux naturels sensibles, afin de limiter les impacts sur l'environnement et de favoriser l'intégration paysagère. Cette démarche traduit la volonté de la commune de concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels.

> 2 La localisation du projet

Le projet est situé sur la commune de Servon-sur-Vilaine, dans le département d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne, à un peu plus de 10 km à l'est de Rennes.

La commune couvre une superficie d'environ 1 526 hectares et présente une densité de population d'environ 264 habitants par km².

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron.

Servon-sur-Vilaine est traversée par deux axes routiers structurants : la route départementale RD101, qui relie le nord et le sud du territoire communal, et la RD29, orientée est-ouest.

Le projet d'aménagement s'étend sur une **surface totale d'environ 19,15 ha** et se compose de plusieurs secteurs distincts, répartis sur le territoire communal.

- Le secteur du Champ Marqué, situé au nord du bourg, correspond principalement à des espaces agricoles et de prairies.
- Le secteur de la Chaussée, implanté au nord du cimetière, comprend une exploitation agricole et des espaces de prairie.
- Le secteur de la Loirie, situé à l'est du quartier du Vallon 1, est constitué de prairies et est traversé par un cours d'eau à ciel ouvert.
- Le secteur Clémenceau, d'une superficie de 2,2 hectares, est localisé au cœur du centre-bourg et constitue un pôle urbain existant.

A noter : Il a été fait le choix de ne pas aménager les parcelles AW 41 et AW 40a (entre les secteurs Loirie et Clémenceau) qui étaient présentes dans le dossier de création de ZAC. Ces parcelles étaient intégrées au périmètre pour assurer la maîtrise foncière des bords du ruisseau. Elles sont de tailles relativement restreintes et nécessitent une desserte viaire nouvelle et coûteuse via les parcelles sur la Rue du Maréchal Leclerc. Ces aménagements pourront le cas échéant se réaliser par les propriétaires actuels des parcelles s'ils le souhaitent. Il n'y a pas d'intérêt à intégrer ces parcelles dans le cadre de la réalisation de la ZAC.



Figure 11 : Localisation de la ZAC sur la commune



Figure 10 : Localisation de la ZAC sur la commune de Servon-sur-Vilaine.

3 Synthèse de l'état initial de l'environnement

3.1 Occupation du sol

Les secteurs concernés par le projet présentent des usages variés. Le secteur du Champ Marqué est principalement occupé par des terres agricoles exploitées. Les secteurs de la Chaussée et de la Loirie correspondent à des espaces de densification, en continuité avec des quartiers existants. Le secteur Clémenceau s'inscrit, quant à lui, dans une logique de renouvellement urbain au cœur du centre-bourg.

3.2 Paysage et patrimoine

Le paysage de Servon-sur-Vilaine est majoritairement rural, marqué par de larges espaces agricoles, des hameaux dispersés et un centre-bourg implanté sur un versant de vallée. Le projet se situe en partie au nord du bourg, sur un point haut du relief, ce qui constitue un enjeu paysager en raison de sa visibilité potentielle depuis les alentours.

3.3 Agriculture

L'urbanisation des secteurs du Champ Marqué et de la Chaussée entraînera une réduction de surfaces agricoles productives, actuellement utilisées pour des cultures et des prairies.

3.4 Climat et énergie

Le site ne présente pas d'enjeu climatique majeur à l'échelle régionale. Néanmoins, le projet devra intégrer les évolutions liées au changement climatique et veiller à limiter ses impacts. La commune n'est pas fortement exposée aux îlots de chaleur urbains, mais l'aménagement privilégiera la présence d'espaces végétalisés afin d'éviter leur apparition.

Le recours aux énergies renouvelables apparaît pertinent sur le site, notamment le bois, le solaire et l'aérothermie.

3.5 Milieux naturels et biodiversité

Des zones humides ont été identifiées sur les secteurs du Champ Marqué et de la Chaussée pour un total de 17 580 m² (dont 1,5 ha sur Chaussée).

Les haies bocagères, certains arbres et des bâtiments existants présentent un intérêt pour la biodiversité. Plusieurs espèces ont été recensées, notamment des oiseaux (martinet noir, hirondelles), des chauves-souris, des reptiles et des insectes protégés comme le Grand Capricorne, présent sur certains arbres.

Un cours d'eau est également présent à travers les secteurs : le ruisseau de la Loirie. Il se trouve busé sur le secteur de la Chaussée, puis à ciel ouvert sur les secteurs de la Loirie et de Clémenceau.

3.6 Hydrologie et ressource en eau

Les sols sont globalement moyennement perméables et favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet intercepte un bassin versant amont d'environ 6 hectares, situé au nord du secteur du Champ Marqué.

Une extension de la station d'épuration a été réalisée afin d'assurer le traitement des eaux usées liées aux projets à venir.

3.7 Mobilité

La route départementale RD101, qui traverse la commune, connaît un trafic relativement important aux heures de pointe.

Les carrefours situés à proximité des secteurs du projet ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs, hormis quelques ralentissements ponctuels au niveau du mini-giratoire adjacent au secteur Clémenceau.

La commune dispose d'une halte ferroviaire desservie par une navette gratuite, ainsi que d'une ligne de car reliant notamment Cesson-Sévigné via Noyal-sur-Vilaine.

Les aménagements en faveur des modes de déplacement actifs existent mais restent ponctuels et peu continus.

3.8 Risques

Aucun site industriel classé (ICPE ou Seveso) n'est présent au sein ou à proximité du périmètre du projet.

Aucune canalisation de matières dangereuses n'a été identifiée.

Les risques naturels, tels que le risque sismique, le potentiel radon ou le re-trait-gonflement des argiles, sont faibles.

Les secteurs du projet ne sont pas concernés par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation.

3.9 Pollution de sol

Sur le secteur Clémenceau, la présence d'un ancien garage automobile constitue un risque potentiel de pollution des sols. Des études spécifiques ont été menées afin d'anticiper les mesures nécessaires et de garantir l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers.

3.10 Santé et cadre de vie

La RD101, bien qu'elle traverse la commune et passe à proximité de certains secteurs du projet, ne génère pas de nuisances sonores significatives à ce niveau. La qualité de l'air est principalement influencée par le trafic routier, sans enjeu sanitaire majeur identifié à ce stade.

3.11 Bilan

La ZAC Le Champ Marqué doit concilier l'accueil d'une population nouvelle avec la préservation du cadre de vie rural et des continuités écologiques.

Les enjeux majeurs concernent la mixité sociale, la valorisation du paysage et des milieux naturels, la gestion durable de l'eau, la pollution de sol et la transition énergétique et climatique.

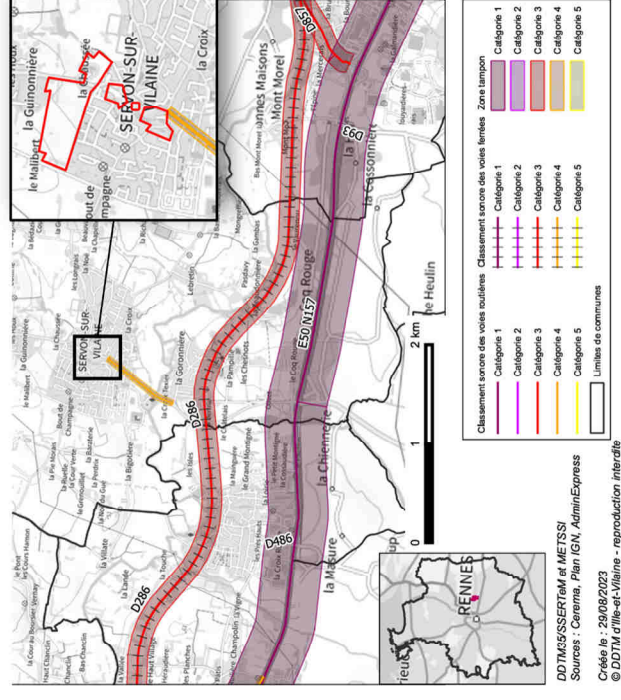


Figure 12 : Enjeu lié au classement sonore des infrastructures de transport terrestre - DDTM 35, 2024

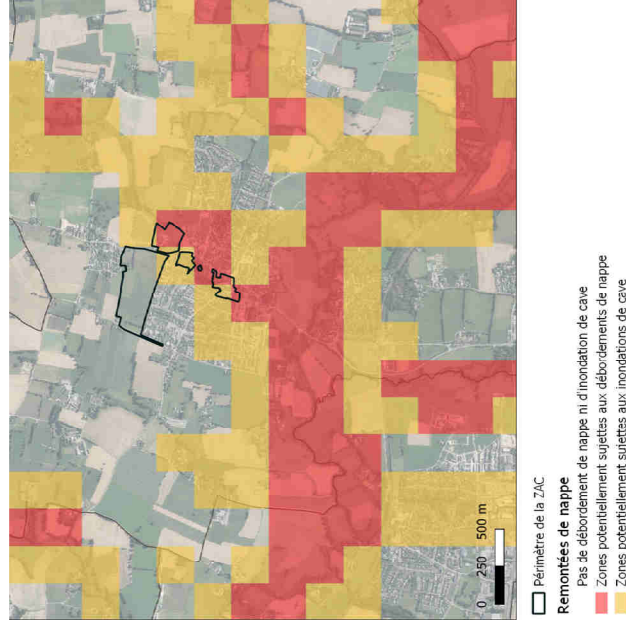


Figure 13 : Enjeu lié au potentiel de remontée de nappe - géorisques



Figure 15 : Délimitation finale des zones humides sur la ZAC - iao senn, 2026.

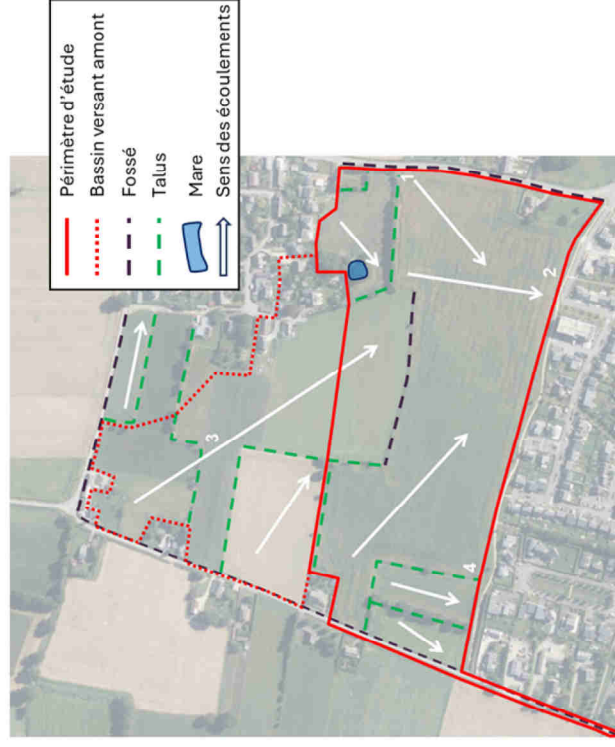


Figure 14 : Fonctionnement hydraulique actuel du site du projet - iao senn, 2026



Figure 16 : Enjeu lié à la pollution de sol - géorisques.



Figure 17 : Cartographie des enjeux de biodiversité - iao senn, 2025.

4 La présentation du projet

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) s'inscrit dans une démarche globale d'accompagnement du développement démographique et urbain de la commune, en veillant à une évolution maîtrisée, qualitative et durable du territoire. Il prend en compte les dynamiques locales ainsi que les caractéristiques propres à chaque site, tant sur les plans paysager, environnemental que fonctionnel.

Les différents secteurs composant la ZAC occupent des emplacements stratégiques au sein du tissu urbain existant. Ils se situent soit en continuité immédiate de quartiers déjà constitués, soit à proximité d'équipements structurants et d'axes de déplacement majeurs, soit encore dans des secteurs identifiés comme prioritaires pour une requalification urbaine. Cette localisation permet d'assurer une bonne insertion du projet dans la ville, tout en optimisant les connexions avec les espaces et fonctions existants.

4.1 La programmation

La ZAC s'étend sur une surface totale de **19,15 hectares**, répartie en quatre secteurs distincts. Cette organisation en plusieurs secteurs permet une approche différenciée et adaptée aux contraintes et potentiels de chaque site, tout en garantissant une cohérence d'ensemble à l'échelle du projet.

Le programme prévisionnel prévoit principalement la réalisation de constructions relevant des destinations suivantes :

- Logements, intégrant une diversité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif), afin de répondre à une pluralité de besoins et de parcours résidentiels : **Le projet prévoit la réalisation d'environ 564 logements dont 20% de logements sociaux (113 logements)**. Il sera également prévu la réalisation de 5% de logements dits « abordables », vendus sous conditions de revenus (env. 30 logements) ;
- Cellules d'activités et/ou commerciales pour environ 1 000 m², contribuant à l'animation des quartiers et au développement de l'économie locale.
- L'aménagement des espaces publics / voiries / réseaux de la ZAC

La ZAC contribuera financièrement à la réalisation d'équipements communaux, notamment l'extension des écoles maternelle et élémentaire ainsi que la création d'un complexe sportif.

Les secteurs de renouvellement urbain accueilleront essentiellement des logements collectifs et/ou intermédiaires et totaliseront environ 20% des logements. Les autres secteurs en extension urbaine (Loirie, Champ Marqué et Chaussée) seront constitués de typologies variées (collectifs, intermédiaires, lots denses, lots à bâtir), sauf le secteur de la Chaussée qui n'accueillera que des lots à bâtir et denses.

Conformément aux termes du traité de concession (article 5), 50% maximum des logements groupés seront réalisés par les sociétés de construction respectives des groupes Lamotte et Espaceil.

On entend par opération groupée, les programmes de logements collectifs, intermédiaires, maisons en bande, à l'exclusion des lots libres de constructeurs ou des lots denses, sauf si ces derniers sont réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble par un seul et même constructeur dans le cadre d'un partenariat avec la SNC.

La surface de plancher totale (indicative à ce stade) est estimée à 56 860 m².

Tableau 1 : La répartition envisagée des logements sur la ZAC - Rhizome, 2026

Secteur	Lots Libres	Lots Denses	Logements Intermédiaires	Logements collectifs	Programmati on totale	dont logements sociaux	Commerces/ Activités
Champ Marqué	162	55	36	132	385	72	
La Chaussée	18	6	0	0	24	0	
Loirie Est	12	0	20	0	32	0	
Loirie	0	0	0	0	0	0	
Clémenceau nord	0	0	0	0	0	0	
Laënnec	0	0	0	118	117	41	500m ²
Clémenceau	0	0	5		5		500 m ²
TOTAL	192	61	61	250	564	113	



DOSSIER
RÉALISATION
2026

ZAC du Champ Marqué
35000 RHILO (ET VILAINES)

Espace
Espace d'habitat
Espace de services
Espace de loisirs
Espace de transport

Plan composition
1/5000

Figure 18 : Plan de composition général - Rhizome, 2026





Figure 21 : Plan composition Sector Loirie - Rhizome, 2026



LEGENDE

Extrait du règlement de l'urbanisme (ZAC et zone non ZAC)

	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
	Lot 100%
</	

4.2 Les principes d'aménagements du secteur Champ Marqué

Le projet s'appuie sur une structure paysagère forte, organisée selon des axes est-ouest et nord-sud, afin d'assurer une continuité écologique et visuelle. Il est adapté à la topographie naturelle, avec des voiries suivant les courbes de niveau pour limiter les terrassements.

Le paysage constitue l'élément central du projet : une alternance de franges végétalisées et de voies permet d'intégrer la nature au cœur du quartier, tout en maîtrisant l'ensoleillement et la qualité du cadre de vie. Les zones humides, haies bocagères et arbres existants sont conservés et valorisés, renforçant la biodiversité et la trame verte et bleue.

La voirie est hiérarchisée avec :

- deux accès principaux (RD101 et Malibert),
- un axe structurant ponctué de placettes conviviales,
- des voies secondaires en impasse intégrées au paysage. Les axes est-ouest sont volontairement apaisés pour les voitures, tout en restant ouverts aux mobilités douces et aux services.

Les déplacements doux (piétons et cyclistes) sont favorisés grâce à des chemins continus, sécurisés et connectés aux espaces verts.

Enfin, le projet prévoit une mixité de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et collectif). Les logements collectifs sont implantés en partie basse, le long de la coulée verte et près de la RD101, pour :

- limiter leur impact visuel,
- assurer une continuité urbaine avec les projets voisins,
- faciliter les accès et réduire le trafic au cœur du quartier.

4.3 Les principes d'aménagements du secteur La Chaussée

L'aménagement vise à maintenir et à mettre en valeur les atouts du secteur de La Chaussée, à savoir le patrimoine bâti, les arbres et la végétation existants, ainsi que le cours d'eau traversant la parcelle. Celle-ci est en grande partie composée d'une **zone humide, qui sera préservée et rendue fonctionnelle**. Un aménagement paysager sera réalisé conjointement au **reméandrage du cours d'eau**.

Les bâtiments de l'ancienne ferme, situés au cœur du projet, seront réhabilités et un parvis sera aménagé en avant afin de favoriser le développement de leurs futurs usages. La parcelle de la maison existante au sud sera recomposée pour s'intégrer harmonieusement au projet. Enfin, des lots libres seront aménagés autour de cette ancienne ferme et le long de la RD101.

4.4 Les principes d'aménagements du secteur Loirie

Ce secteur correspond à une extension urbaine maîtrisée de petite taille, structurée par la présence du ruisseau de la Loirie, qui divise la parcelle en deux entités. Il bénéficie d'une double desserte via la ZAC du Vallon, facilitant son accessibilité.

Le projet s'appuie sur la trame végétale existante, utilisée comme support principal d'intégration paysagère et d'organisation du site. La voirie est conçue en bouclage, permettant de fluidifier les circulations tout en limitant les nuisances pour les riverains.

Une mixité d'habitat est introduite de manière progressive :

- un secteur d'habitat intermédiaire est implanté au sud, en partie basse,
- afin d'assurer une transition douce avec les zones de maisons individuelles.

Enfin, la partie située à l'est du ruisseau est conservée en espace vert non constructible, jouant un triple rôle :

- créer un recul vis-à-vis de la RD101,
- renforcer la continuité écologique,
- préserver la qualité paysagère du site.

4.5 Les principes d'aménagements du secteur Laënnec/Clémenceau

L'aménagement des secteurs Clémenceau et Laënnec ont été conçus comme un seul et même secteur « centre » **en renouvellement urbain**. Il a pour objectif de renforcer la densité du centre-bourg tout en améliorant la lisibilité et la qualité des espaces végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet s'organise autour d'une place centrale structurante, en continuité avec celle de la mairie. Elle :

- crée un lien entre les axes principaux,
- ouvre des perspectives vers les espaces verts en cœur d'îlot,
- intègre du stationnement et soutient la dynamique commerciale (commerces existants et futurs).

Une liaison urbaine forte est également créée entre les deux secteurs via un parvis le long de la rue Laënnec, reliant des logements collectifs implantés de part et d'autre. L'ensemble contribue au développement de l'offre de logements en centre-bourg, notamment sociaux.

Le projet valorise aussi fortement le paysage :

- le cours d'eau est réaménagé pour être plus lisible,
- un espace vert central est créé autour de celui-ci.

Enfin, la forte topographie est exploitée avec un aménagement en paliers :

- une place haute animée et commerçante,
- des gradins descendant vers un espace végétalisé en contrebas.

Cet ensemble forme un véritable théâtre de verdure, pouvant accueillir des événements.

4.6 Le calendrier des travaux

La ZAC se découpe en 3 tranches :

- Tranche 1 : La Chaussée + partie est de Champ Marqué
- Tranche 2 : Loirie + Clémenceau
- Tranche 3 : Partie ouest de Champ Marqué

Le calendrier théorique mène à la réalisation des travaux de viabilisation à partir du début de l'année 2027 avec une première livraison de logements individuels sur la tranche 1 pour 2029.



Figure 23 : Phasage du projet



5 La séquence ERC

Le stade de réalisation a permis de faire évoluer le projet et d'intégrer une grande partie des mesures définies lors de la phase de création. Lorsque cela était possible, ces mesures ont été directement inscrites dans la conception du projet, devenant ainsi des éléments constitutifs de l'aménagement.

Tableau 2 : Récapitulatif des mesures ERC de la ZAC

Thématique	Type	Les mesures du dossier de REALISATION
générales	MR1	Réalisation d'une charte chantier à faibles nuisances
	MR2	Limitation des emprises des travaux
	MR3	Organisation et encadrement environnemental du chantier
GESTION DE L'EAU	MR4	Réalisation des dispositifs de gestion pluviale à l'engagement des chantiers
	MR5	Mise en place de dispositifs provisoires pour limiter la pollution
	MA1	Assurer la bonne mise en oeuvre du projet pluvial présenté
	MA2	Réalisation de vises hydrauliques lors de la délivrance des permis de construire
	MR6	Assurer un entretien des ouvrages de gestion pluviale sur l'espace public
Eau potable / ressource en eau	MR7	Phase chantier : Sensibilisation des équipes à l'enjeu des économies d'eau.
Biodiversité	ME1	Evitement des sites à enjeux écologiques forts
	MC1	Replantation et renforcement bocager à l'échelle de la ZAC
	MA3	Accompagnement d'un écologue en phase chantier
	MR8	Adaptation du chantier aux périodes de sensibilité de la biodiversité
	MR9	Protection des sites à enjeux écologiques forts
	MR10	Dispositif de prévention et de surveillance des EEE
	MR11	Aménagement de clôtures perméables et continuités intra-lots
	MR12	Mise en place d'une méthodologie de réalisation systématique d'un diagnostic faune du bâti avant travaux
	MA4	Mise en place de dispositifs de substitution sur les nouveaux collectifs
	MA5	Mise en place de 2 prieriers
	MR13	Adopter une stratégie d'éclairage raisonné
	MA6	Prise en compte de la biodiversité dans les espaces publics

Par ailleurs, certains impacts potentiels ont évolué à la lumière des nouveaux diagnostics ou ajustements de programme, ce qui a conduit à adapter ou redéfinir certaines mesures.

Les mesures finales du dossier de réalisation sont les suivantes.

Thématique	Type	Les mesures du dossier de REALISATION
Zone humide	ME2	Evitement et préservation des zones humides
	ME3	Aucun aménagement possible dans l'emprise des zones humides identifiées en fond de lot sur le secteur Chaussée
	ME4	Non-constructibilité dans la zone tampon autour des zones humides
	MR14	Mise en place d'un passage de courtoisie.
	MA7	Renaturation de la zone humide dégradée du secteur Chaussée
	ME5	Mise en défens des zones humides et de leur zone tampon
		MR4 - Réalisation des dispositifs de gestion pluviale à l'engagement des chantiers
		MR5 - Mise en place de dispositifs provisoires pour limiter la pollution
		MA3 : Accompagnement d'un écologue en phase chantier
paysage	MA8	Suivi et contrôle des aménagements paysagers conformément au CPAUPE (Visas paysagers)
Cours d'eau		MR3 : organisation et encadrement environnemental du chantier
		MR1 : La réalisation d'une charte chantier à faibles nuisances - Précisions apportées
	MR15	Adaptation de la période des travaux sur cours d'eau
	MR16	Gestion des débits et des matières en suspension en phase chantier
Energie	MA9	Des visas énergie des permis de construire soient imposés pour chaque permis de construire.
Sol		Engagement à appliquer les recommandations des rapports de pollution de sol
Agricole	MC2	Verser la compensation agricole
	MR17	Maintien temporaire de l'usage agricole sur la partie ouest de Champ Marqué (phase 3) avant travaux