



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le permis d'aménager du lotissement de la gare nord
à Servon-sur-Vilaine (35)**

n° MRAe : 2025-012557

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 28 août 2025, pour l'avis sur le permis d'aménager du lotissement de la gare nord à Servon-sur-Vilaine (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Servon-sur-Vilaine pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 22 juillet 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.

La commune est également desservie par la ligne départementale de cars BreizhGo n°514 et accueille une aire de covoiturage.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de la Vilaine (SAGE Vilaine)⁵, qui fixent des objectifs relatifs à la gestion quantitative et qualitative de l'eau, s'appliquent au territoire communal. La masse d'eau principale du territoire, « *la Vilaine depuis la confluence de la Cantache jusqu'à la confluence avec l'Ille* », est classée en état écologique médiocre, notamment en raison des pressions significatives exercées par les rejets des stations de traitement d'eaux usées (STEU). Un objectif de retour à un bon état écologique est fixé à 2027, avec des objectifs moins stricts sur certains paramètres⁶. La STEU de Brécé-Servon, à laquelle sera raccordé le projet, arrive à saturation. Elle a été déclarée non-conforme en performance en 2022.

Le territoire communal est de type périurbain à dominante agricole. Des haies bocagères et quelques boisements parsèment de nombreux espaces de cultures intensives et de prairies. Le territoire communal comporte de nombreuses zones humides identifiées, notamment autour du lit de la Vilaine, qui traverse le centre-bourg du nord au sud. Si la commune compte trois milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)⁷ présentant un intérêt certain pour la biodiversité, elle n'est pas concernée par la présence d'espaces naturels faisant l'objet de mesures de protection spéciale au niveau européen, national ou régional. Le projet d'aménagement s'insère le long d'un corridor écologique connectant le ruisseau d'Olivet et la Vilaine, recensé dans le PLU (voir figure 2⁸).

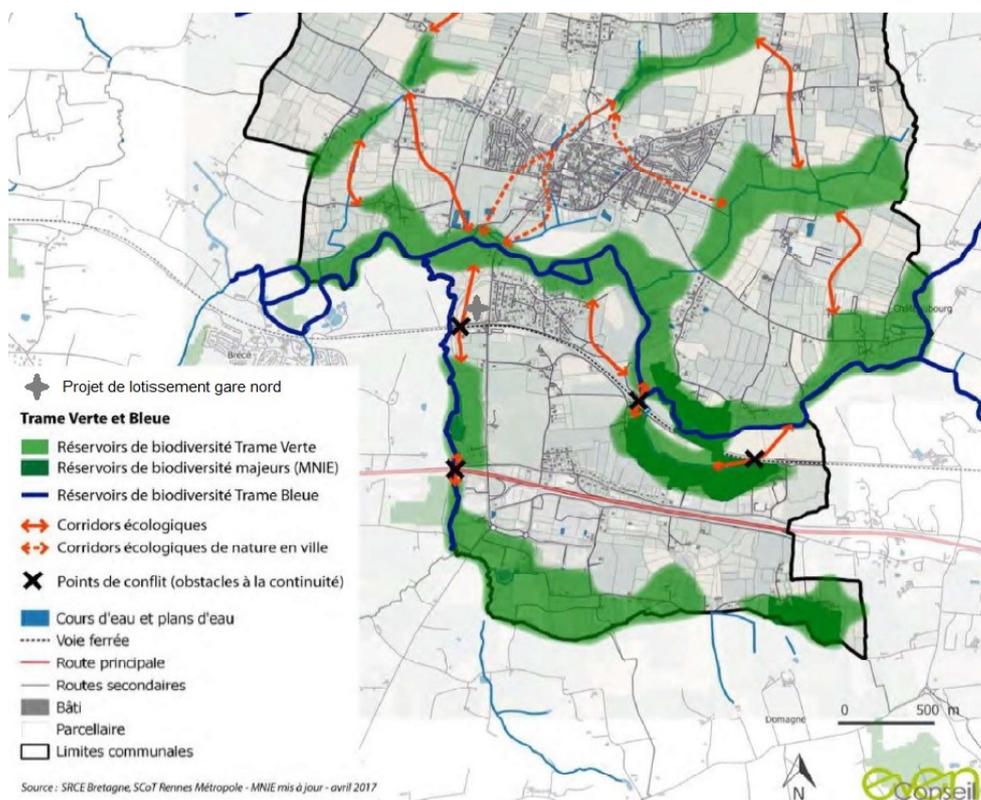


Figure 2 : Trame verte et bleue⁸ à Servon-sur-Vilaine (source : DREAL, d'après PLU)

5 Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine, approuvés respectivement les 18 mars 2022 et 2 juillet 2015, sont actuellement en révision.

6 L'objectif pour 2027 est d'atteindre l'état écologique moyen pour la faune benthique invertébrée, les poissons et les algues.

7 Dispositif créé par le SCoT du pays de Rennes. Les MNIE sont des espaces présentant un fort intérêt pour la biodiversité, qui hébergent des habitats naturels remarquables et/ou des espèces végétales ou animales rares et menacées.

8 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides).

Le contexte environnemental et la nature du projet amènent l'Ae à identifier comme principaux enjeux :

- **la prise en compte de la qualité de vie des futurs habitants**, en particulier concernant les nuisances sonores issues des infrastructures routières et ferroviaires proches ;
- **la préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère de l'entrée de ville** ;
- **le développement de modes de transport durables et la prise en compte de la sécurité et de la facilité de déplacement des futurs habitants** ;
- **la restauration de la qualité des milieux aquatiques récepteurs**, du fait des rejets d'eaux usées supplémentaires générées par le projet, qui se cumuleront avec ceux issus des autres projets communaux d'urbanisation qui sont situés dans le même périmètre de collecte ;
- **la limitation de la consommation d'espaces naturels** ;
- **l'intégration des enjeux de préservation du climat et d'adaptation au changement climatique**.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier étudié est la version numérique datée du 22 juillet 2025, qui totalise 455 pages réparties dans 14 documents. **La mauvaise qualité numérique (résolution et dimension) des illustrations de l'étude d'impact ne permet pas une lisibilité satisfaisante des informations et gêne la compréhension du projet et de ses incidences.** En outre, l'inventaire des zones humides et le diagnostic naturaliste ne sont pas annexés à l'étude d'impact, ne permettant pas d'apprécier pleinement la cohérence et la pertinence de ces données. Le projet a fait l'objet d'un examen « au cas par cas »⁹ à la suite duquel une évaluation environnementale a été requise, justifiée par les problématiques de potentielles nuisances sonores pour les futurs habitants, d'intégration paysagère, de sécurisation des différents modes de déplacement et de potentielle dégradation de la qualité des milieux aquatiques récepteurs des eaux usées après leur traitement. Malgré une identification des principales incidences du projet au stade de l'examen au cas par cas, le dossier ne démontre pas leur prise en compte. **Tant sur le fond que sur la forme, le dossier ne donne pas une information complète au public sur les incidences du projet, ce qui se traduit par des lacunes dans l'application de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC)¹⁰.**

Le résumé non technique reprend à l'identique les éléments de l'étude d'impact, sans effort de réécriture et de synthèse en vue de rendre accessible son contenu auprès du public.

Les données présentées dans l'étude d'impact sont suffisamment récentes concernant les inventaires naturalistes et les études acoustiques. Cependant, l'absence de précisions concernant l'inventaire des zones humides ne permet pas d'apprécier leur pertinence et leur ancienneté.

Selon les parties de l'étude d'impact, plusieurs aspects de la description du projet diffèrent et appellent une clarification. Cela concerne l'engagement de mise en place d'un écran antibruit¹¹, l'emplacement et la composition des haies périphériques¹² et de la haie séparant le lotissement de la zone d'activités (côté ouest selon le document PA8), ainsi que le secteur d'implantation du bâtiment de logements collectifs (lot 5 selon le document PA10, lot 6 selon le document PA9). Le coût des mesures n'est pas indiqué, du fait d'un manque de détail sur le coût du projet¹³, et la densité d'urbanisation imposée par le SCoT du Pays de Rennes est erronée¹⁴.

9 [Arrêté du 29 novembre 2022 – dossier n°2022-010220.](#)

10 La « séquence » ERC est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementales négatives, en particulier en matière de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets négatifs résiduels.

11 la formulation « il est possible de retenir la solution suivante : (...) », utilisée page 221 de l'étude d'impact, ne constitue pas un engagement clair du porteur de projet à la mettre en œuvre.

12 Au sud, à l'ouest et à l'est selon l'étude d'impact (page 215). Ces haies ne figurent pas sur les plans prévisionnels du projet d'aménagement.

13 Page 237 tableau 28 de l'étude d'impact.

14 Le dossier indique 25 logements/ha alors que la version en vigueur du SCoT du Pays de Rennes impose 20 logements/ha à Servon-sur-Vilaine.

L'état initial de l'environnement est cohérent concernant la biodiversité. Il reste à compléter concernant l'état qualitatif du milieu récepteur des eaux usées, en lien avec la charge supplémentaire engendrée par le projet, et concernant la saturation du trafic routier sur la RD 101 et la RD 286 aux abords du projet.

Une évaluation qualitative de la perception de la gêne occasionnée par les infrastructures routières et ferroviaires, réalisée auprès des habitants du lotissement voisin de la Goronnière, permettrait de compléter l'approche strictement réglementaire de l'environnement sonore du projet.

La présentation des incidences sur l'environnement et les mesures ERC associées doivent être approfondies, en particulier concernant le maintien de la qualité des milieux aquatiques, l'intégration paysagère du projet, la régulation du trafic routier sur les axes de transport à proximité du projet et la gestion des eaux pluviales. Les impacts résiduels du projet doivent être quantifiés, et non pas uniquement appréciés qualitativement. Le dossier ne contient pas de cartographie indiquant l'emplacement des 430 m² de boisement détruits, et la mesure de compensation associée n'est pas détaillée. Il ne contient pas non plus d'éléments concernant les compensations liées à l'artificialisation de terres agricoles et à la perte des fonctionnalités écologiques assurées par la trame brune¹⁵, en particulier le stockage de carbone et la régulation du cycle de l'eau. Seuls les mécanismes de compensation financière vis-à-vis des pertes de parcelles pour les exploitations agricoles sont mentionnés. L'enjeu d'approvisionnement en eau potable n'est pas abordé. L'impact des 115 nouveaux habitants envisagés sur la consommation en eau potable est à appréhender, dans un contexte de raréfaction à moyen ou long terme de la ressource en eau et sur un territoire où les captages pour la production d'eau potable sont principalement superficiels. Pour l'ensemble des mesures, le dispositif ERC n'inclut pas une logique de correction en cas d'incidence imprévue ou de manque d'effet des mesures prévues.

L'Ae recommande d'analyser les incidences du projet en matière d'approvisionnement en eau potable et d'artificialisation de terres agricoles entraînant une perte de leurs fonctionnalités écologiques.

Les mesures de suivi proposées ne sont pas détaillées. Celle concernant le suivi des nuisances sonores ne fait pas l'objet d'un engagement clair du porteur de projet¹⁶.

L'Ae recommande de détailler les modalités des différents suivis envisagés.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Qualité de vie des habitants

La prise en compte des nuisances sonores s'appuie sur deux études acoustiques réalisées en 2022 et 2024. Le déclassement vis-à-vis du bruit de la voie ferrée, du fait de la réduction du nombre de trains circulant sur cette voie suite à l'ouverture de la ligne à grande vitesse (LGV) située plus au sud, ainsi que l'absence de classement au bruit de la RD 101 au droit du projet entraînent une absence de contrainte réglementaire¹⁷ pour le projet vis-à-vis des infrastructures terrestres. Les mesures acoustiques datées de 2022 indiquant un dépassement du seuil de 60 dB (A)¹⁸ au droit des habitations riveraines conduit à renforcer l'isolation acoustique des façades des lots 14 à 20. **Cependant, un engagement clair du porteur de projet à faire appliquer cette mesure est attendu, en particulier par son inscription dans le règlement du lotissement.**

Bien que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) gare nord¹⁹ précise que le porteur du projet devra s'assurer du respect de la réglementation en matière de nuisances sonores, notamment en réalisant une évaluation quantitative, les mesures de réduction envisagées manquent de précisions

15 Continuité écologique qui vise à préserver la biodiversité des sols dans les opérations d'aménagement urbains.

16 Voir page 222 de l'étude d'impact.

17 [Voir la carte interactive basée sur l'arrêté préfectoral du 28 juin 2024.](#)

18 Mesure du niveau de pression acoustique. Afin de mesurer au plus juste les niveaux de bruit représentatifs de la sensibilité de l'oreille humaine, un filtre correcteur appelé « pondération A » est appliqué lors des mesures de sons, conformément aux normes de mesurage. Les niveaux de bruit mesurés sont alors exprimés en dB(A).

19 Voir [l'avis délibéré n° 2020-008504 / 2021AB8 du 17 février 2021 Modifications n° 1 et 2 du plan local d'urbanisme de Servon-sur-Vilaine \(35\).](#)

(dimensions, matériaux et efficacité attendue de l'écran phonique prévu en limite ouest). D'autre part, l'absence d'engagement clair du porteur de projet concernant le type d'entreprises susceptibles de s'installer dans la zone d'activités ne permet pas d'évaluer les nuisances (en particulier sonores) engendrées par ces dernières. L'éventualité de la présence d'un garage automobile, scénario présent à l'étape de la modification n°1 du PLU²⁰, est à discuter. Compte tenu de la proximité de la voie ferrée et de la RD 101, ainsi que des activités économiques au nord, la définition des mesures d'évitement et de réduction à mettre en place en matière de bruit (éloignement, disposition des bâtiments, merlons ou écrans phoniques) doit s'appuyer sur une modélisation des niveaux sonores permettant de quantifier l'efficacité de ces mesures. Cette remarque figurant dans l'avis de la MRAe concernant la modification n°1 du PLU¹⁹, qui ouvrirait à l'urbanisation le secteur du projet, n'est pas prise en compte dans la présente étude d'impact.

L'Ae recommande de définir les mesures d'évitement et de réduction qui seront imposées par le PLU vis-à-vis de l'exposition au bruit des futurs habitants du secteur de la gare, sur la base d'une évaluation quantitative incluant une modélisation des niveaux sonores, permettant de s'assurer a priori de l'efficacité de ces mesures, et d'un engagement clair du porteur de projet à les appliquer.

A noter que la commune voisine de Domagné est colonisée depuis 2022 par le moustique-tigre²¹, vecteur de nombreuses maladies (virus chikungunya et zika, paludisme, dengue). Ce risque n'est pas pris en compte dans la conception du présent projet. En effet, les éventuelles eaux stagnantes (réseaux d'eaux pluviales, récupérateurs d'eau de pluie, etc.) peuvent être propices au développement des larves du moustique tigre. La présence de deux bassins au nord du site nécessite de prévoir des mesures pour limiter les situations propices à l'apparition de gîtes larvaires, que ce soit en termes d'espaces bâtis ou d'aménagements urbains. Les espèces végétales envisagées doivent être précisées pour s'assurer qu'elles n'auront pas d'incidences sur la santé des utilisateurs, du fait du pouvoir allergisant de certains pollens.

L'Ae recommande d'évaluer les incidences du projet concernant les risques de développement du moustique tigre, et de prévoir si nécessaire des mesures d'évitement ou de réduction adaptées.

3.2. Qualité paysagère de l'entrée de ville

La frange ouest du site, du fait de sa situation en entrée de ville depuis la RN 157 et la RD 101 et depuis la gare de Servon-sur-Vilaine, nécessite une étude paysagère mais l'étude d'impact n'intègre pas correctement cet enjeu. Le présent projet n'apporte pas plus de précisions que celles figurant dans l'OAP gare nord : il prévoit l'implantation d'arbres dans les espaces verts, les bassins paysagers et sur le pourtour du lotissement, en particulier le long de la RD 101. Une limitation de la hauteur des bâtiments est fixée dans le règlement écrit, sans que l'effet sur le paysage soit évalué. Le règlement du lotissement prescrit un certain nombre de mesures pour favoriser l'intégration paysagère des constructions (« *adaptation au sol soigneusement traitée, dimensions et composition de leurs volumes adaptées, aspect et une mise en œuvre des matériaux, rythme et proportion des ouvertures, harmonie des couleurs* »). Ces principes, s'ils sont utiles, ne sont cependant pas applicables en l'absence de transcription dans le règlement du secteur aménagé.

De même, la typologie, les matériaux de construction, les hauteurs envisagées pour le bâtiment d'habitat collectif et ceux de la zone d'activités ne sont pas mentionnés dans l'étude d'impact, alors qu'il s'agit d'éléments importants de l'intégration paysagère. Le dossier ne présente ni esquisses ni photomontages permettant d'apprécier l'intégration paysagère, en particulier en matière de transition entre les bâtis existants au sud et à l'est et futurs, de transition entre espaces urbanisé et agricole, de corridors écologiques, de préservation de grandes vues sur le paysage, de perception depuis la gare et de modification du paysage pour les habitants du lotissement de la Goronnière.

L'Ae recommande de définir précisément les mesures destinées à assurer la qualité paysagère des aménagements et de montrer l'efficacité attendue de ces mesures par des esquisses ou photomontages pour visualiser les incidences paysagères du projet depuis les habitations riveraines et les axes de circulation.

20 Scénario envisagé lors de la modification n°1 du PLU de Servon-sur-Vilaine ; voir le document « [conclusions et avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Servon-sur-Vilaine](#) ».

21 Source : agence régionale de santé Bretagne (<https://www.bretagne.ars.sante.fr/media/82501/download>)

3.3. Modes de transport durables et sécurisation des déplacements

L'étude d'impact retient le thème des déplacements, en se focalisant sur l'accessibilité du secteur. Aucune donnée chiffrée de trafic routier actuel et prévisionnel n'est toutefois présentée. **La sécurisation des déplacements est absente de l'étude d'impact, bien qu'elle figure comme l'un des motifs à l'origine de la soumission du projet à étude environnementale.** Pour appréhender la saturation régulière du stationnement autour de la gare et les incidences de la création des accès au site côté est par la RD 286, une estimation chiffrée du trafic routier sur la RD 101 et la RD 286 est nécessaires²². Des plans détaillant l'aménagement des accès des voitures d'une part (à la fois côté est pour l'accès au lotissement et à la zone d'activités, et côté sud pour l'accès au futur parking de la gare), et des accès pour les piétons et les cycles (vers les écoles, la gare et entre les deux lotissements) d'autre part doivent aussi être fournis.

L'Ae recommande d'analyser et de quantifier l'évolution des mobilités sur la commune, tant pour le trafic routier que pour la fréquentation des lignes de bus Breizhgo et du TER via la gare de Servon-sur-Vilaine, en intégrant les effets de cumul avec la création des nouveaux logements de la ZAC du Champ Marqué ;

Le projet prévoit dans son règlement²³ deux places de stationnement par construction individuelle, et une seule place par logement pour les autres constructions (habitat collectif et habitat social), ce qui s'avère incohérent avec la volonté affirmée de la commune de renforcer l'utilisation des transports en commun et de développer les mobilités douces pour fluidifier la circulation²⁴.

L'Ae recommande d'étudier et de quantifier les incidences de l'augmentation du trafic routier sur la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre, l'environnement sonore et la sécurité routière.

3.4. Qualité des milieux aquatiques récepteurs

Selon le dossier, la capacité actuelle de la STEU de Brécé-Servon est de 5 000 équivalent-habitant (EH)²⁵ pour une charge entrante maximale estimée à 4 595 EH, le projet amenant une charge supplémentaire estimée à 176 EH. Il est indiqué que des travaux sont prévus dans cette STEU pour augmenter sa capacité nominale à 9 000 EH, mais le dossier omet d'évoquer l'arrêté préfectoral de 2023²⁶. Pour éviter tout impact supplémentaire sur les milieux récepteurs dont la qualité est déjà impactée par les rejets actuels, des précisions sur l'état des milieux aquatiques et sur la temporalité de ces travaux sont nécessaires, au regard du raccordement au réseau de traitement des eaux usées des futures constructions. En l'état, le dossier ne traite pas de l'incidence des futurs rejets de la STEU sur le cours d'eau récepteur, ne permettant pas de démontrer que les mesures prévues permettront d'atteindre les objectifs de bon état écologique des milieux aquatiques. Comme rappelé dans la disposition 125 du SAGE Vilaine²⁷, **l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la démonstration de l'acceptabilité du milieu récepteur.**

L'Ae recommande de prendre en compte l'incidence des futurs rejets d'eaux usées sur le milieu récepteur, et ce en intégrant les effets cumulés avec les projets d'urbanisation en amont et en aval de la STEU de Brécé-Servon, afin de garantir le respect des objectifs de retour à un bon état écologique de la masse d'eau.

À l'échelle du projet, les eaux pluviales ruissellent pour rejoindre les bassins de rétention au nord, puis les cours d'eau de l'Olivet et de la Vilaine, milieux récepteurs du projet. L'étude environnementale annonce la gestion de ces eaux pluviales via une évacuation par écoulement de surface en partie ouest et via une

22 Incluant les effets cumulés liés à la réalisation de la ZAC multisites du Champ Marqué, qui prévoit la construction de près de 500 nouveaux logements et qui induira une forte augmentation du trafic automobile, notamment de celui lié aux flux pendulaires.

23 Document « PA10 » du dossier, page 11.

24 [Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale MRAe concernant le dossier de déclaration d'utilité publique important mise en compatibilité « zone d'aménagement concerté du Champ Marqué »](#)

25 Unité de mesure permettant notamment d'évaluer la capacité de traitement d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de matière organique émise dans les eaux usées par personne et par jour.

26 [Arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques concernant l'extension de la capacité nominale de la STEU de Brécé et l'exploitation du système d'assainissement associé soumis à déclaration au titre de l'article L 214-3 du Code de l'environnement.](#)

27 Voir https://www.gesteau.fr/sites/default/files/presentation_sage_vilaine_gbo_20160308.pdf

rétenion et une infiltration au nord et à l'est, en cohérence avec les résultats des essais de perméabilité des sols. Le dossier indique que « *le lotissement construit devra respecter la réglementation en vigueur* »²⁸ et affirme sans précision que le débit de fuite spécifique maximal de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sera respecté. Cette affirmation n'est pas étayée par une étude permettant de garantir l'absence d'incidences environnementales sur le milieu récepteur.

3.5. Limitation de la consommation d'espaces naturels

L'état initial de l'environnement identifie dans le périmètre du projet huit habitats naturels dont un boisement de feuillus au nord et nord-ouest de la parcelle, ce secteur étant considéré « à enjeu modéré » selon la carte synthétique du dossier. La destruction d'environ 430 m² de boisement doit être précisément cartographiée. La justification de ce choix et la description des incidences sur les espèces animales fréquentant la zone doivent être explicitées pour évaluer l'efficacité de la mesure de compensation « plantation d'arbres dans les bassins de rétention / infiltration et espaces verts ».

L'Ae recommande de détailler les modalités de la mesure de compensation prévue concernant la destruction d'une partie du boisement situé en secteur nord.

Bien que le projet prévoie une densité de 25,3 logements/ha²⁹ (soit légèrement au-dessus du minimum de 20 logements/ha fixé par le SCoT du Pays de Rennes³⁰), ce calcul s'appuie sur une concentration de 10 logements sur l'un des lots pour créer un foyer de jeunes travailleurs. Ce lot est celui qui sera le plus exposé aux nuisances sonores issues de la voie ferrée. Le choix de consacrer la plupart des lots à des constructions de maisons individuelles de 180 m² maximum de surface plancher n'est pas cohérent avec les besoins de la commune identifiés dans le PLU³¹. En outre, la priorisation des maisons individuelles avec jardin et deux places de stationnement par logement dans ce projet apparaît incohérente avec le contexte de sobriété foncière fixé par la loi climat et résilience et avec sa proximité immédiate avec la gare ferroviaire, la commune souhaitant « *encourager le développement des mobilités douces* »³². En s'appuyant uniquement sur la conformité du projet avec le SCoT en vigueur et en occultant la révision en cours du SCoT de Rennes, le projet minimise les enjeux de sobriété foncière et de densification sur les zones en extension urbaine, et n'est pas cohérent avec le choix d'une densité supérieure (35 logements/ha) sur le secteur de la ZAC multisite de Champs Marqué³³, justifiée par l'objectif de « 30 logements/ha fléchés par les travaux en cours dans le cadre de la révision du SCoT »³⁴.

L'Ae recommande de prendre en compte les enjeux de sobriété foncière et de densification des zones d'extension urbaine dans la définition du projet.

3.6. Préservation du climat et adaptation au changement climatique

L'étude d'impact compare plusieurs scénarios sur les niveaux de performance énergétique des bâtiments et sur les sources d'énergie renouvelables permettant de couvrir la consommation d'électricité totale des bâtiments. La consommation énergétique attendue sur le quartier est estimée dans le dossier à 568 MWh/an pour le scénario RE2020³⁵ et à 481 MWh/an pour le scénario passif³⁶. Toutefois, aucun engagement concret du porteur de projet n'est pris concernant d'éventuelles contraintes pour les constructions, en lien avec ces scénarios. De même, l'effet « îlot de chaleur » lié à l'artificialisation d'une partie du secteur n'est pas appréhendé.

28 Voir pages 205-206 de l'étude d'impact.

29 Estimation DREAL réalisée sur la base des chiffres de l'étude d'impact (61 logements sur une superficie de 2,4 ha), aucun chiffrage clair n'apparaissant dans le dossier.

30 Voir <https://www.paysderennes.fr/nos-commissions/scot/>

31 Voir page 43 du [diagnostic du PLU de Servon-sur-Vilaine](#).

32 [Programme d'aménagement et de développement durables \(PADD\)](#), page 14.

33 [Avis n° 2024-011626 / n°2024AB64 du 24 octobre 2024. MEC PLU pour projet de ZAC multisites – Servon sur Vilaine \(35\)](#)

34 Page 11 du [mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale MRAe concernant le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité « zone d'aménagement concerté du Champ Marqué »](#)

35 [Réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve, applicable depuis le 1er janvier 2022.](#)

36 [Scénario de l'étude d'impact réduisant au maximum les besoins de chauffage.](#)

L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences en matière de préservation du climat et d'adaptation au changement climatique par des engagements clairs concernant la typologie des constructions autorisées dans le cadre du projet.

Des réaménagements de voiries existantes étant prévus, la prise en compte de l'augmentation du trafic et de ses incidences sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre sont insuffisamment traitées. **Cette évaluation devra inclure les effets cumulés avec les autres projets d'aménagement en cours** sur la commune, en particulier la ZAC multisites du Champ Marqué.

4. Conclusion

Les informations apportées par l'étude d'impact ne permettent pas d'appréhender correctement les enjeux du projet, en particulier ceux relevés à l'étape du cas par cas, à l'origine de la soumission du projet à étude environnementale. **Une reprise de l'évaluation environnementale du projet est attendue sur l'ensemble des recommandations décrites précédemment.**

La reprise de l'évaluation environnementale du projet devra **approfondir l'état initial** concernant :

- le trafic routier et ses effets induits ;
- l'évolution des mobilités à l'échelle communale ;
- le traitement des eaux usées.

La justification environnementale des choix est à compléter concernant les enjeux de sobriété foncière et de densification des zones d'extension urbaine.

L'analyse des incidences devra être complétée en intégrant les enjeux :

- de conservation des sols et de leurs fonctions écologiques ;
- de réduction de l'artificialisation des terres agricoles ;
- de fluidité et de sécurisation du trafic routier ;
- d'alimentation en eau potable ;
- de lutte contre le développement du moustique tigre ;
- de préservation du climat et d'adaptation au changement climatique.

Des mesures d'évitement et de réduction complémentaires concernant les incidences sonores et paysagères sont attendues.

Les modalités de compensation concernant la destruction d'une partie de boisement en secteur nord sont à préciser, ainsi que celles des différents suivis envisagés.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC