



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
Vern-sur-Seiche**

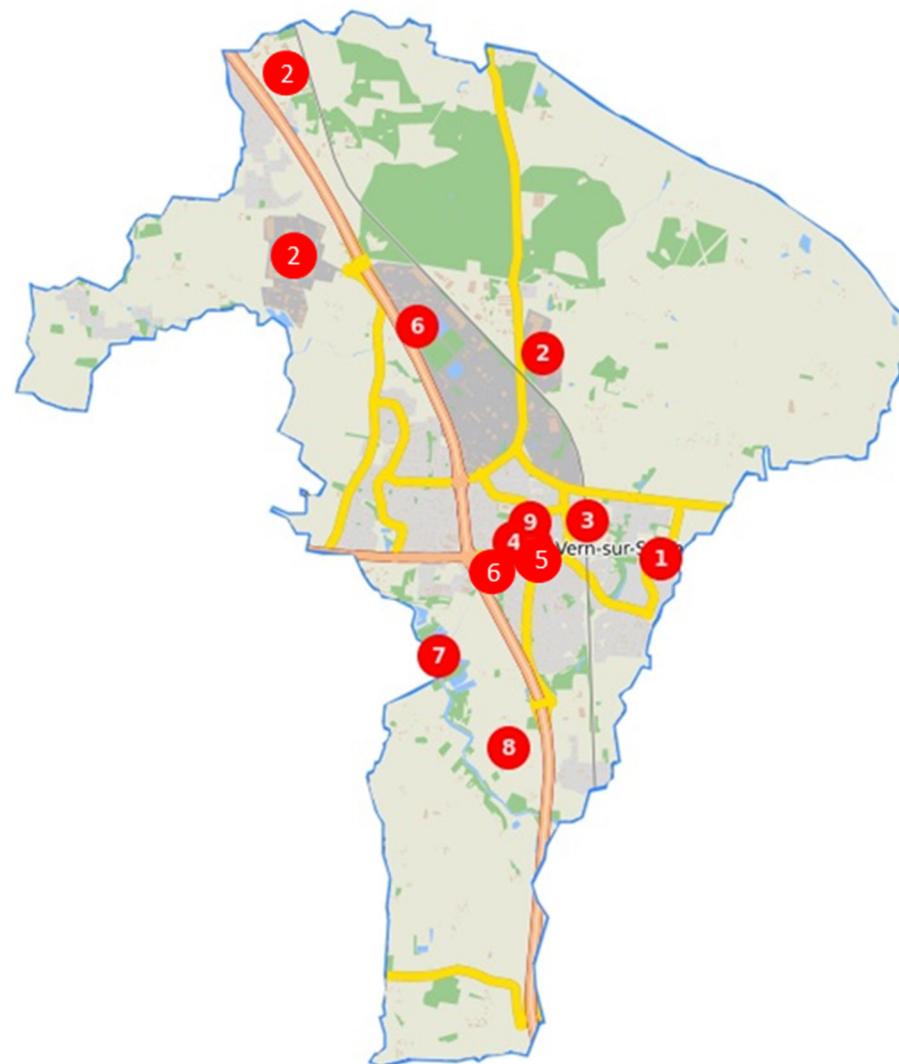
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières .....	5
2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soevres, de la Hallerais et du Val d'Orson .....	9
3. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare .....	16
4. Mettre en œuvre le projet urbain communal au regard de l'étude Vern "2035" .....	20
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords	25
6. Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain .....	37
7. Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche .....	41
8. Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée .....	45
9. Protéger le patrimoine bâti .....	47



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

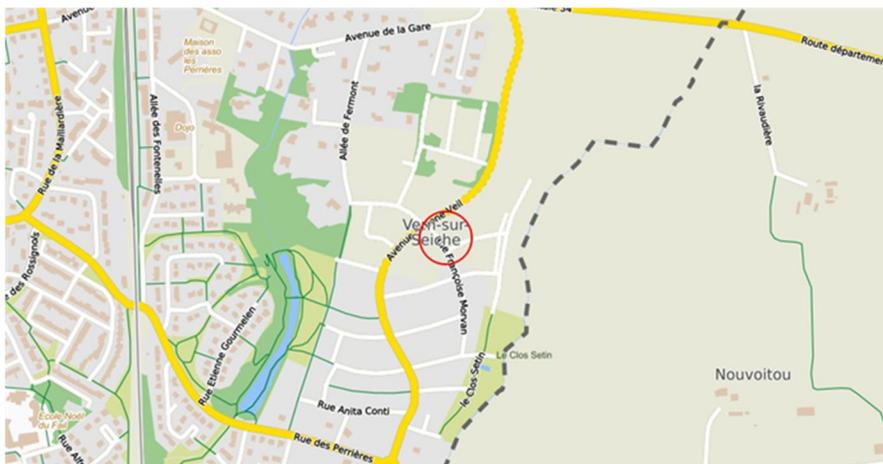
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur ces les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

# 1. Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières

## Localisation

La ZAC des Hautes Perrières se situe à l'est de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, délimitée au nord par la RD34 et au sud par la rue des Perrières.



## Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au nord de la ZAC en classant le secteur concerné en zone 1AUO1, et adapter la norme de hauteurs applicable de  $H=RL$  (non réglementé) à  $H=R+3+A/C/P$  ;
- Adapter les dispositions applicables à une parcelle située à l'entrée nord de la ZAC : passage d'une zone UE3 à une zone UE2b, d'une norme de hauteurs de  $H=R+1$  à  $H=R+1+C$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=60\%(B)$  à  $V=30\%(B)$  ;

- Adapter les dispositions applicables le long de la RD34 : suppression de la marge de recul applicable le long de la RD34 et inscription de protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) ;
- Adapter les dispositions applicables à plusieurs parcelles situées aux franges du vallon du Peillac : passage d'une zone 1AUO1 à une zone Ne et d'une norme de hauteurs de  $H=R+3+A/C/P$  à  $H=RL$  (non réglementé) ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier au regard de ces évolutions.

## Justification

Le développement urbain de la commune de Vern-sur-Seiche s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'est du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Hautes Perrières, vouée à accueillir un quartier d'habitat d'environ 700 logements. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de poursuivre l'aménagement du nord de la ZAC, afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH) et du SCoT. L'urbanisation se poursuivra en parallèle de l'aménagement de plusieurs équipements structurants : la voie Simone Veil et un giratoire sur la RD34 permettant de desservir l'ensemble du nouveau quartier et plus largement la partie agglomérée est de la commune notamment en transports en commun, et de larges espaces paysagers aux franges du quartier, dont le vallon paysager du Peillac à l'ouest.

Afin de permettre la poursuite de la ZAC, des adaptations réglementaires sont nécessaires sur les futurs secteurs opérationnels :

- Au nord de la ZAC, le zonage 1AUO1 et la norme de hauteurs de  $H=R+3+A/C/P$  s'appliquent aux phases 4 et 5, en cohérence avec les dispositions applicables aux phases déjà opérationnelles. Le zonage 1AUO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à  $H=R+3+A/C/P$  permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur cette opération. L'OAP de quartier est également adaptée afin de prendre en compte la programmation des phases 4 et 5, définie en cohérence avec le PLH : la densité minimale est ainsi portée à 41 logements / ha sur ces tranches. Afin de rectifier une incohérence entre le plan thématique des hauteurs et l'OAP, cette dernière ne définit plus de principes relatifs aux hauteurs des formes urbaines.

- Sur la parcelle située à l'entrée nord de la ZAC le long de l'avenue de la gare, la marge de recul applicable à la RD34 est supprimée afin de permettre l'aménagement de ce site. Le zonage UE2b, la norme de hauteurs de  $H=R+1+C$  et le coefficient de végétalisation à  $V=30\%(B)$  permettent notamment la réalisation d'une opération de logements, assurant une transition d'ambiance urbaine entre les secteurs pavillonnaires situés sur ses franges et la ZAC.
- Afin de garantir une cohérence de traitement des tissus urbains situés au sud de la RD34, l'ensemble de la marge de recul est supprimé mais la préservation d'une frange paysagée bordant cette voie est assurée par l'inscription d'EIPE sur les éléments bocagers et arborés existants, et par la définition d'un principe de "haies à préserver ou à créer" à l'OAP de la ZAC des Hautes Perrières.
- À l'ouest de la ZAC, la préservation d'un espace paysager aménagé autour du vallon du Peillac justifie l'élargissement du zonage Ne et une hauteur non réglementée sur l'ensemble des parcelles dédiées à cet aménagement, en cohérence avec la partie graphique de l'OAP de quartier qui identifie déjà ce secteur en "espace vert et nature en ville", et qui devra par ailleurs s'étendre sur une dernière parcelle non intégrée dans cette trame.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU »).

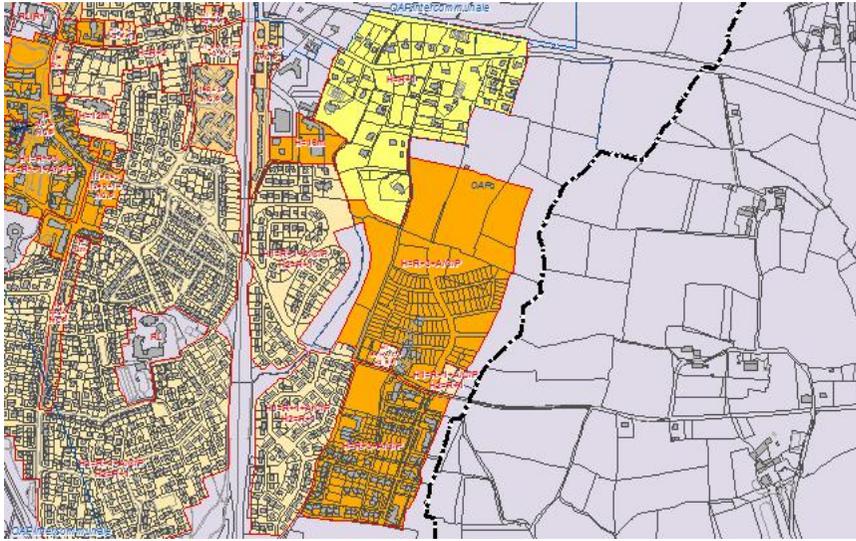
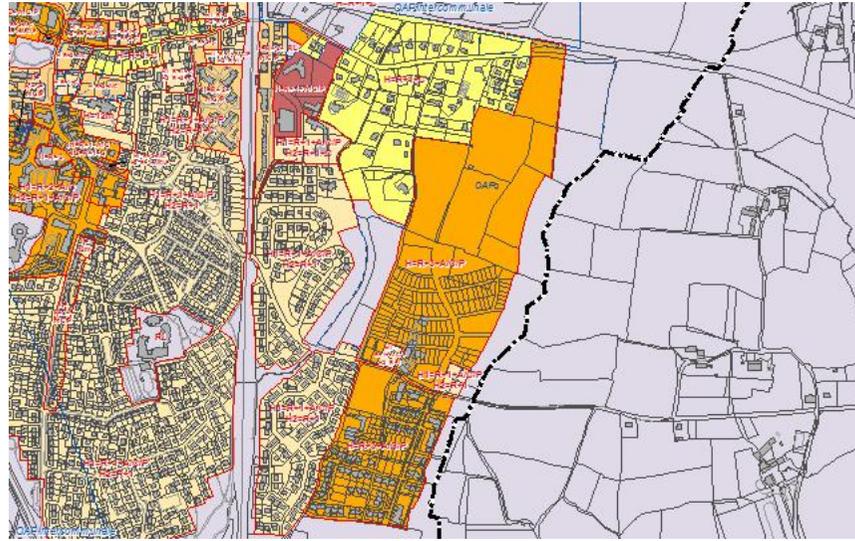
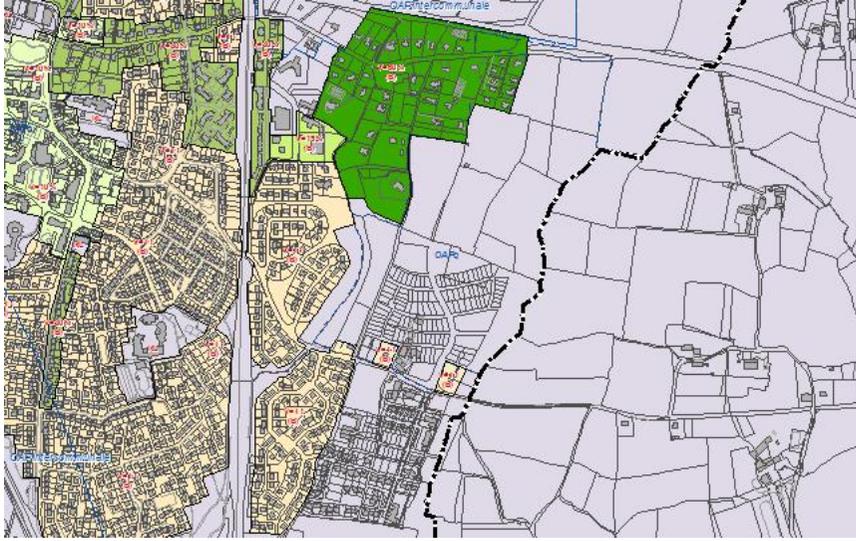
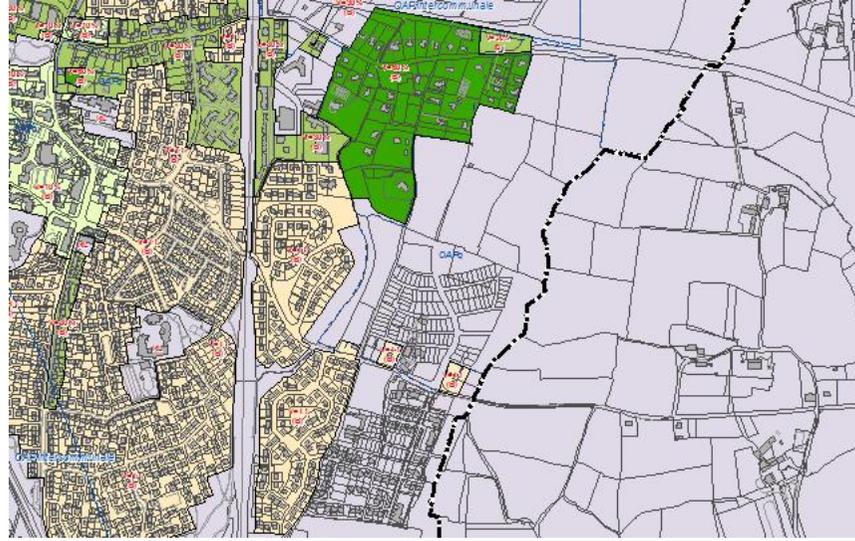
## Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

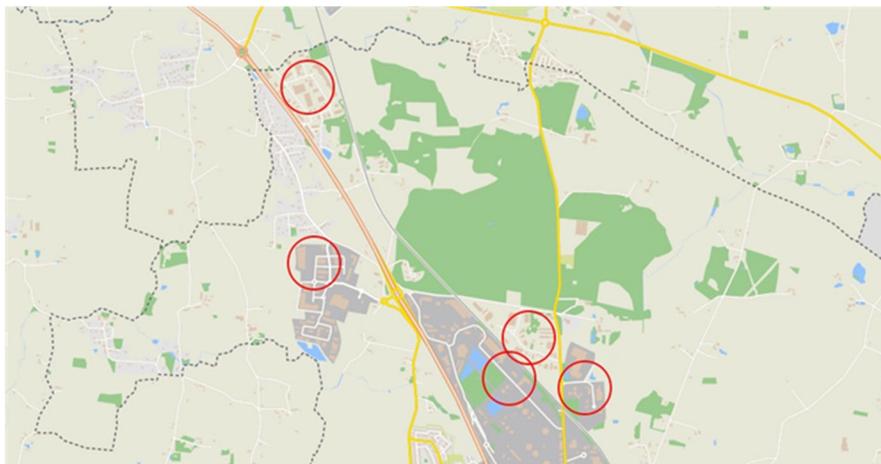
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33		

## 2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soevres, de la Hallerais et du Val d'Orson

### Localisation

Plusieurs zones d'activités de la commune sont concernées. Il s'agit des zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soevres, de la Hallerais et du Val d'Orson.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités :

- Zone d'activités de la Motte : suppression du secteur de constructibilité limitée ;
- Zone d'activités du Plessis : passage d'une zone UI1b à une zone UI1a ;

- Frange sud-ouest de la zone d'activités du Bois de Soevres, à l'angle de la RD173 et de la RD34 : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b ;
- Frange nord-ouest de la zone d'activités du Bois de Soevres, à l'angle de la RD173 et de la rue du Champs Martin : passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ;
- Ensemble de la zone d'activités du Bois de Soevres (sauf la frange sud-ouest en UI1b) : passage d'une norme de hauteurs de H=16 m à H=21 m ;
- Zone d'activités de la Hallerais : passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ;
- Secteur nord de la zone d'activités du Val d'Orson : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole :

- Les zones d'activités du Plessis et de la Hallerais sont classées entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») ;
- La zone d'activités du Bois de Soevres est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service notamment sur sa frange sud-ouest (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») ;
- Le secteur nord de la zone d'activités du Val d'Orson, compte-tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, est classé entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») ;

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification des zones d'activités économiques, des adaptations réglementaires sont nécessaires :

- L'augmentation de la norme de hauteurs à 21 m sur la zone d'activités du Bois de Soevres permet d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant ainsi plus de densité sur cette ZAE structurante à l'échelle métropolitaine ;



- La suppression du secteur de constructibilité limitée sur la zone d'activités de la Motte permet d'envisager une densification de son tissu existant.

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de certaines zones d'activités, et notamment la finalisation de l'aménagement de la zone du Val d'Orson, et de conforter la vocation productive des zones d'activités de la Hallerais, du Bois de Soeuvres et du Plessis.

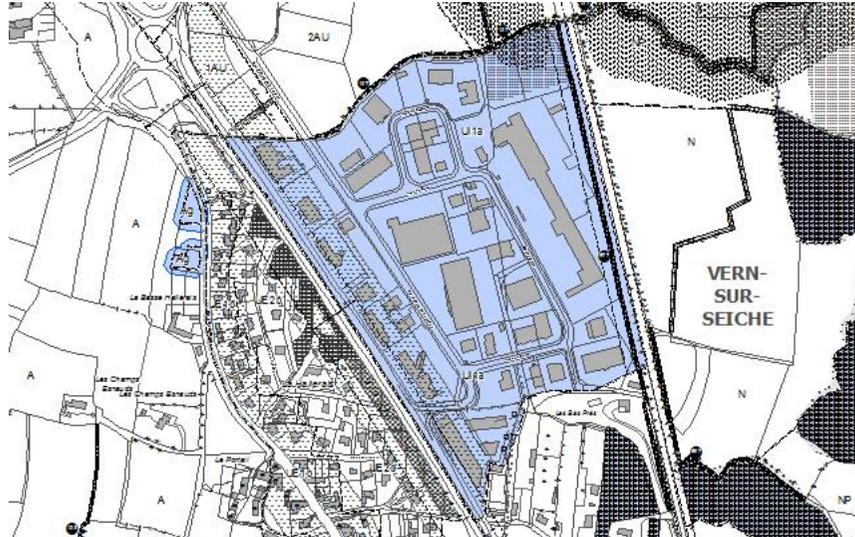
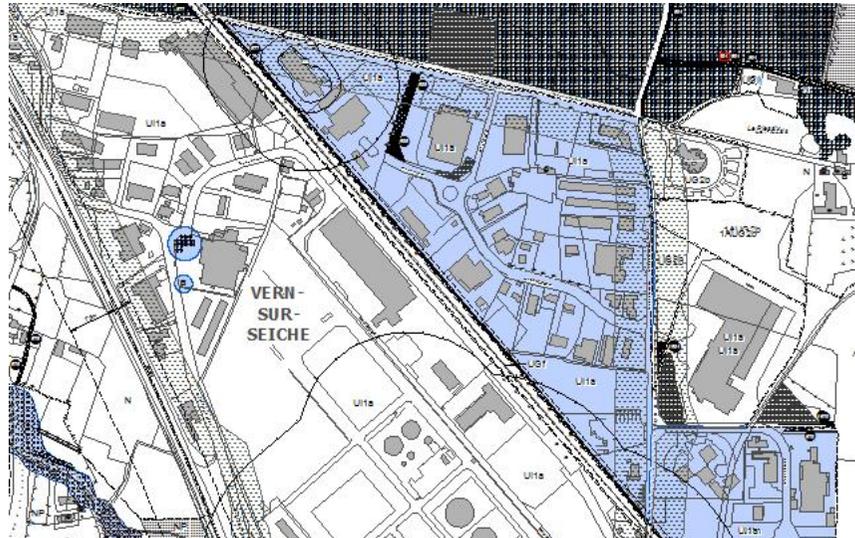
## Conséquence sur le PLUi

---

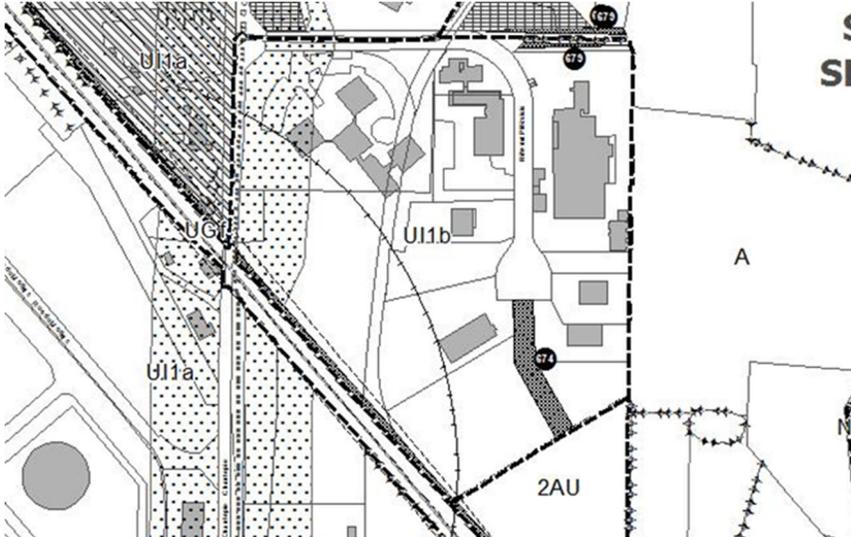
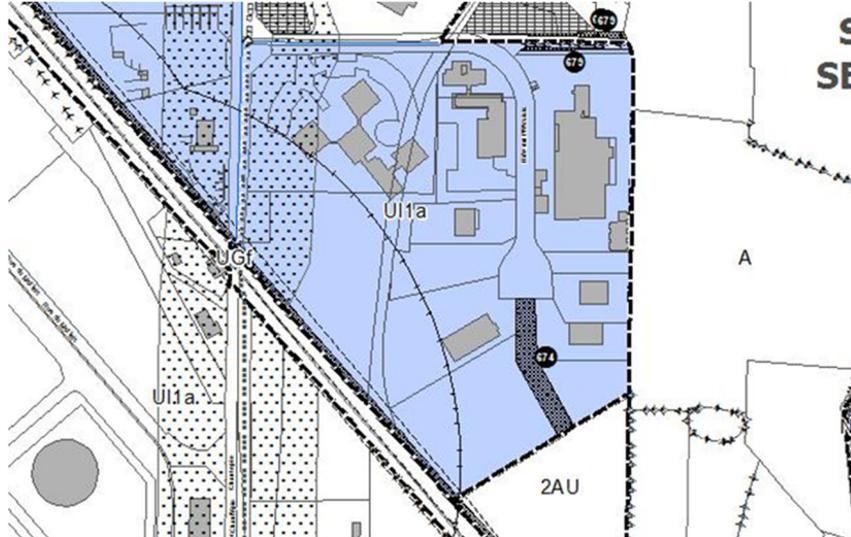
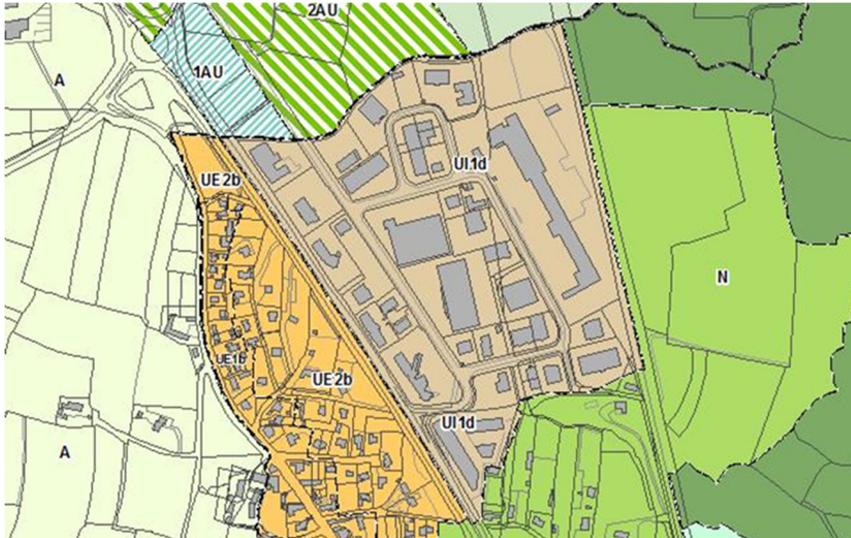
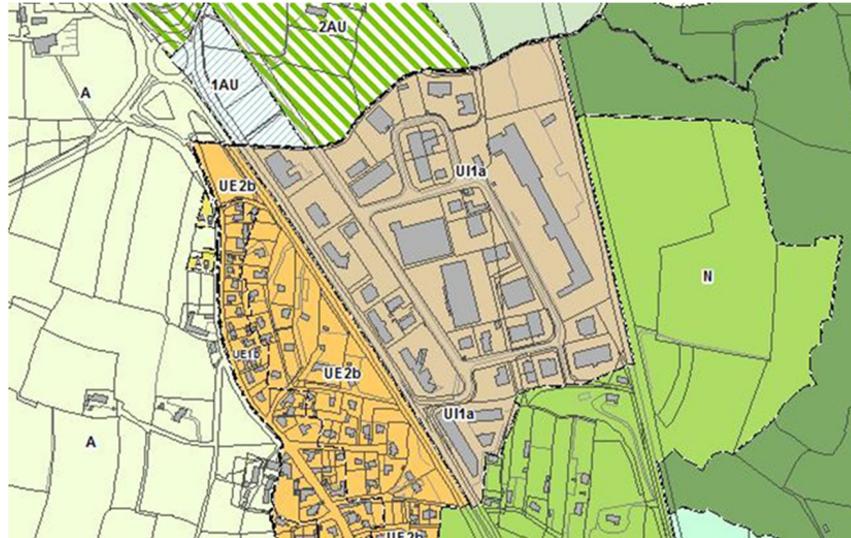
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

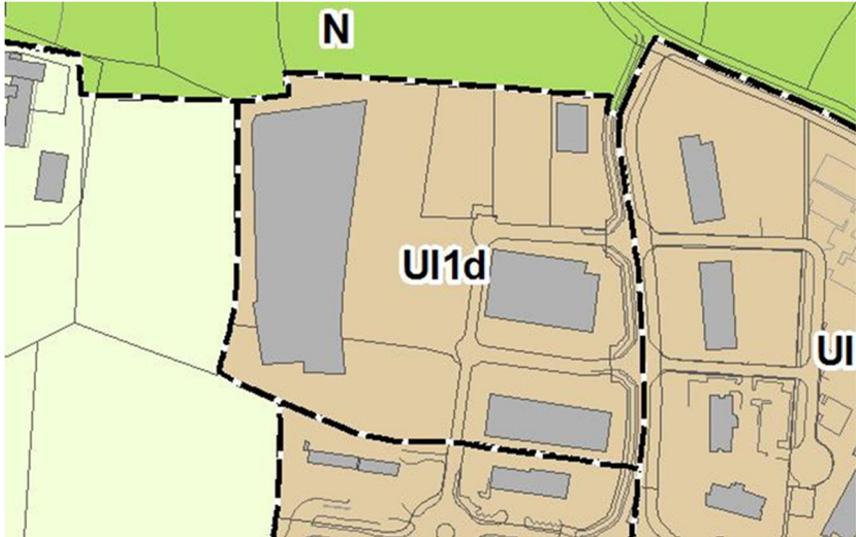
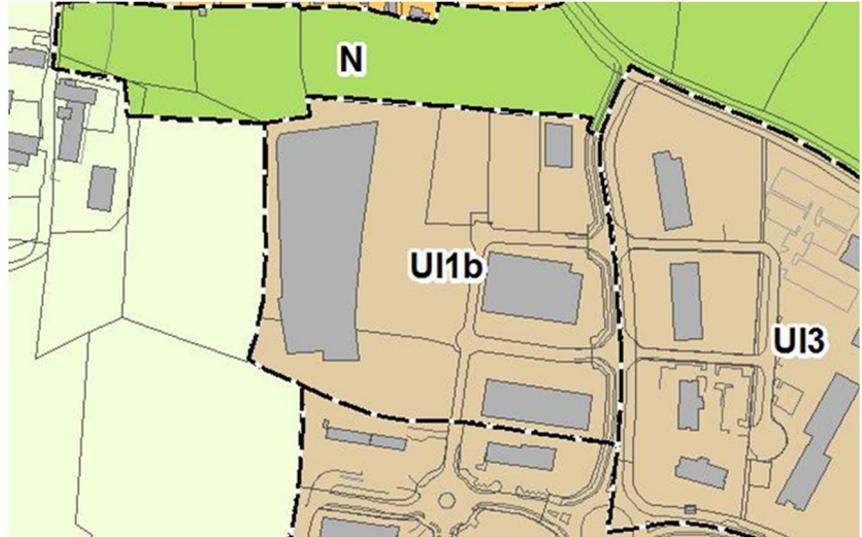
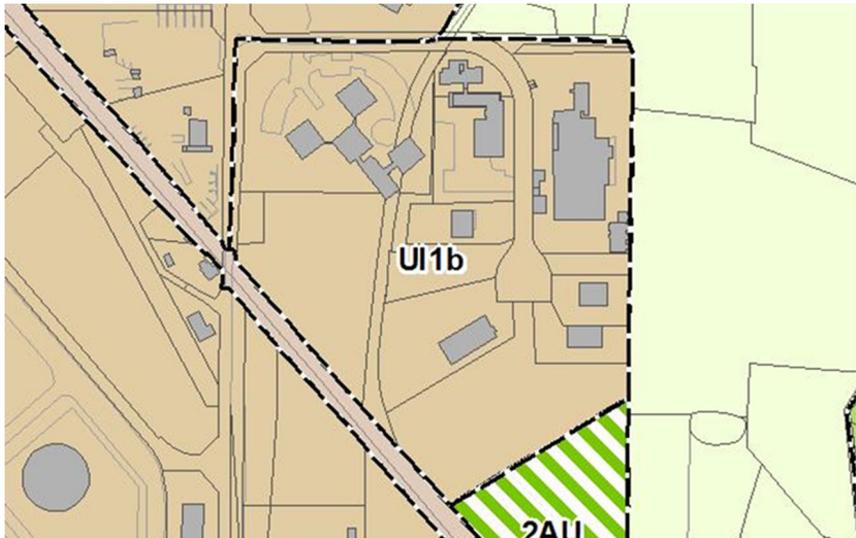
- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147, 148, 155, 156, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33

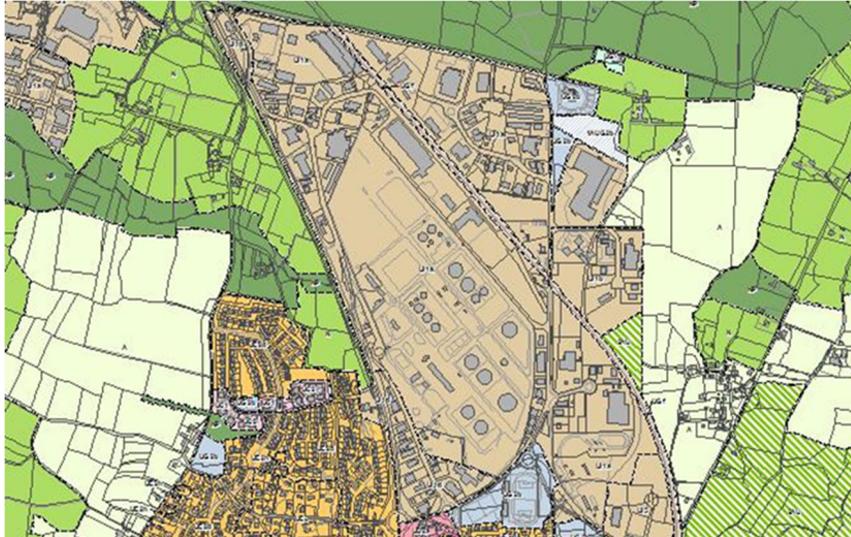
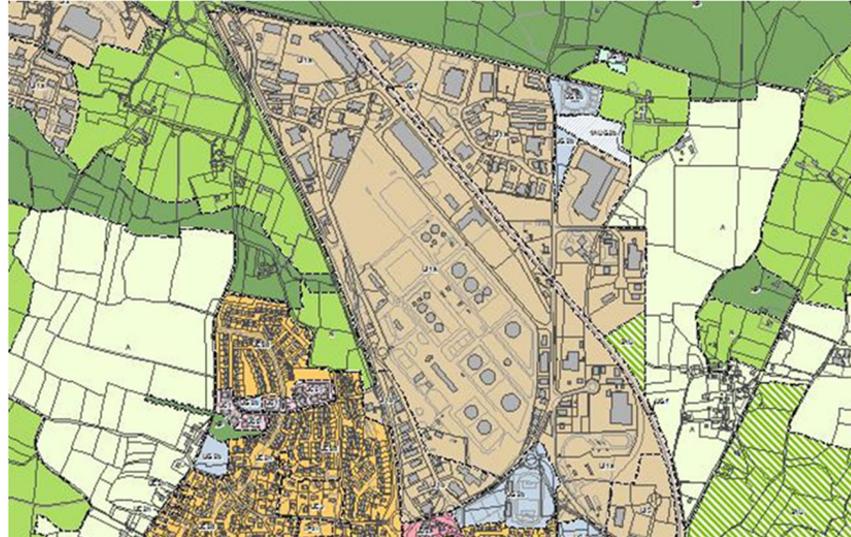
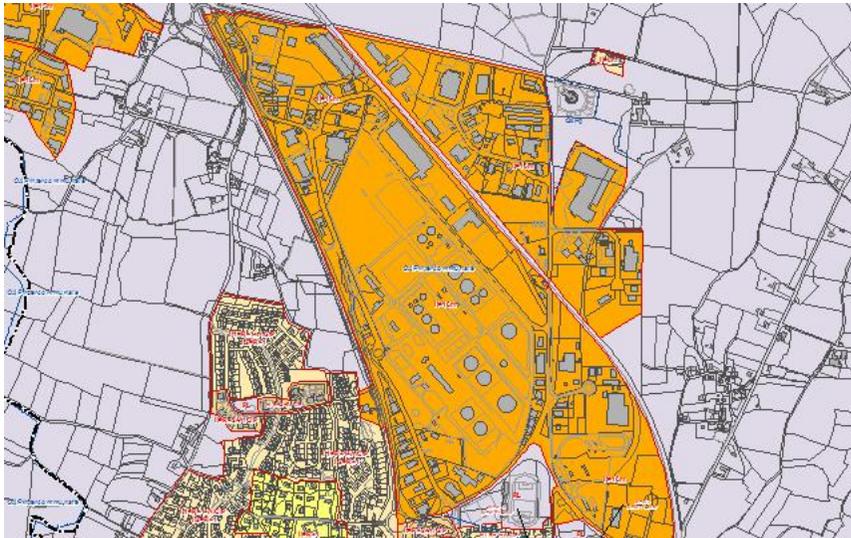
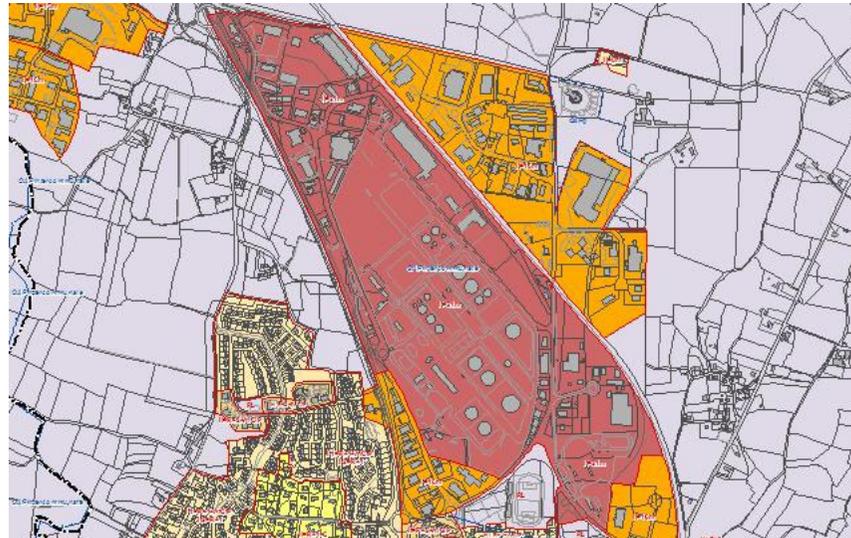
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147, 148, 155, 156		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147, 148, 155, 156, 165, 166		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147, 155		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°155, 156		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 36, 45		

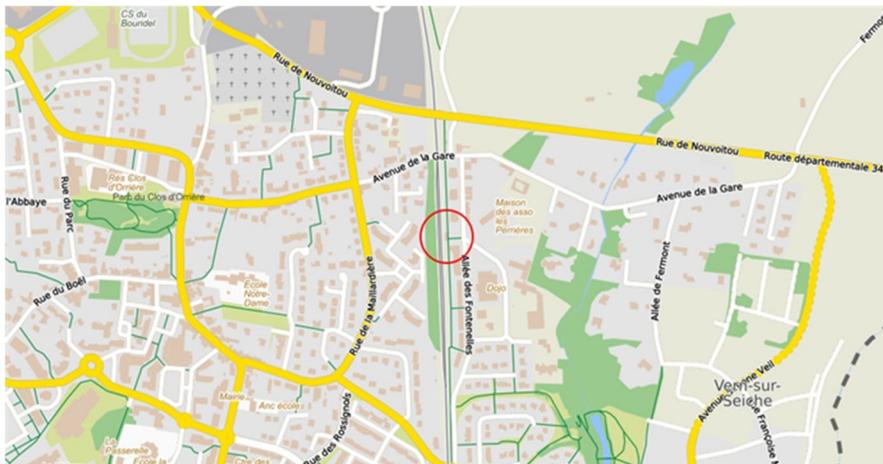
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 35, 36, 45	 <p>This map shows the current zoning plan. A green area at the top is labeled 'N'. Below it, a brown area is divided into 'UI1d' and 'UI'. Buildings are shown in grey. A dashed black line outlines a specific area.</p>	 <p>This map shows the proposed modification. The green area at the top is labeled 'N'. Below it, a brown area is divided into 'UI1b' and 'UI3'. Buildings are shown in grey. A dashed black line outlines a specific area.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 36, 37, 45	 <p>This map shows a detailed view of the current zoning plan. A brown area is labeled 'UI1b'. A diagonal road is shown. A green hatched area at the bottom right is labeled '2AII'. Buildings are shown in grey. A dashed black line outlines a specific area.</p>	 <p>This map shows a detailed view of the proposed modification. The brown area is labeled 'UI1b'. The diagonal road and the green hatched area labeled '2AII' are present. Buildings are shown in grey. A dashed black line outlines a specific area.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 36, 37, 45		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33		

### 3. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare

#### Localisation

Le secteur de la gare se situe à l'est de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche et de la voie ferrée, à l'articulation entre le centre-ville et le nouveau quartier d'habitat des Hautes Perrières.



#### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU au nord du secteur gare en classant le secteur concerné en zones UO1, Ne et UE3. Les normes de hauteurs des zones UO1 et UE3 sont adaptées : pour la zone UO1, passage de  $H=RL$  (non réglementé) à  $H=R+3+A/C/P$  et pour la zone UE3, passage de  $H=RL$  (non réglementé) à  $H=R+1+C$ . Le coefficient de végétalisation est uniquement adapté pour la zone UE3, passant de  $V=RL$  (non réglementé) à  $V=30\%(B)$  ;

- Adapter la norme de hauteurs du secteur central : passage de  $H=RL$  (non réglementé) à  $H=R+4+A/C/P$  ;
- Adapter les dispositions applicables au secteur sud : passage d'une zone U11b à une zone UE2d, d'une norme de hauteurs de  $H=16m$  à  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1+C$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=15\%(B)$  à  $V=30\%(B)$  ;
- Inscrire un emplacement réservé pour un chemin piétons-cycles à l'ouest de la voie ferrée ;
- Mettre à jour l'Orientación d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

#### Justification

Ce secteur est aujourd'hui composé d'un tissu urbain peu structuré, avec des maisons en bande et le bâtiment de la gare implantés le long de la voie ferrée et à l'arrière de grandes emprises occupées par des bâtiments industriels et d'équipements, et des parcelles non bâties. Ces îlots peu denses constituent des sites au potentiel de renouvellement urbain dont certains sont sous maîtrise foncière publique.

Le secteur de la gare étant un site stratégique, une restructuration d'ensemble sera envisagée afin de créer un nouveau quartier structurant pour la commune, en lien avec le renforcement du pôle multimodal de la gare et la recherche de connexions douces entre le centre-ville et la partie est de l'agglomération. Une mixité urbaine pourrait être recherchée sur ce nouveau quartier pour répondre à des besoins en matière d'offre de logements et d'équipements.

Afin d'engager la mutation de ce quartier dans les prochaines années, des adaptations réglementaires sont nécessaires pour permettre et encadrer son évolution :

- L'ouverture à l'urbanisation des parcelles situées au nord du secteur permet d'engager un projet d'ensemble à l'échelle d'un périmètre opérationnel cohérent qui puisse être phasé dans le temps. Par ailleurs, le passage de la zone 2AU en zones urbaines (UO1 et UE3) se justifie au regard du caractère urbanisé des parcelles concernées qui disposent de fait des équipements nécessaires en matière de voirie et de réseaux, qui sont intégrées au sein de la tâche urbaine du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), et qui sont consommées au titre du MOS (Mode d'Occupation des Sols).

- Les dispositions réglementaires applicables aux parcelles de maîtrise foncière communale ou en portage foncier (parcelles la plus au nord et au sein du secteur central) sont harmonisées pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des 1<sup>ères</sup> phases d'aménagement du futur projet d'ensemble. Le zonage UO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et les normes de hauteurs à  $H=R+3+A/C/P$  et  $H=R+4+A/C/P$  permettent de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain.
- Les dispositions réglementaires applicables aux parcelles non maîtrisées sont adaptées dans l'attente de la définition du futur projet d'ensemble. L'objectif est de maintenir les ambiances urbaines actuelles pavillonnaires, tout en traduisant dès à présent la vocation de ce futur quartier d'habitat. Au nord, une parcelle est classée en zone UE3 avec une hauteur à  $H=R+1+C$  et un coefficient de végétalisation à  $V=30\%(B)$  en cohérence avec les tissus pavillonnaires situés de l'autre côté du boulevard de la gare, se caractérisant par des maisons isolées sur de grandes parcelles, et une autre parcelle est classée en zone Ne afin de préserver le caractère végétalisé de ce fond de jardin qui constitue un potentiel espace de nature en ville. Au sud, plusieurs parcelles occupées par un site d'activité et son ancienne maison d'habitation sont classées en zone UE2d avec une hauteur de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1+C$  et avec un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  en anticipation de la programmation de ce secteur principalement à destination de logement, et en cohérence avec les tissus pavillonnaires situés sur la frange sud du secteur.
- L'emplacement réservé n°752 pour chemin piétons-cycles est créé à l'ouest de la voie ferrée, dans le prolongement d'un cheminement existant depuis la rue de la Maillardière, dans l'objectif d'assurer la future connexion entre le centre-ville et le quartier gare, et à plus large échelle toute la partie agglomérée est de la commune.
- La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte la programmation attendue sur ce secteur : une densité de 67 logements / ha en cohérence avec les objectifs de production de logements du PLH, ainsi qu'une offre de logements, d'équipements et potentiellement de services. La partie graphique de l'OAP est également adaptée afin de mettre à jour l'emprise de ce secteur de renouvellement urbain.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU »).

## Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33</p>		



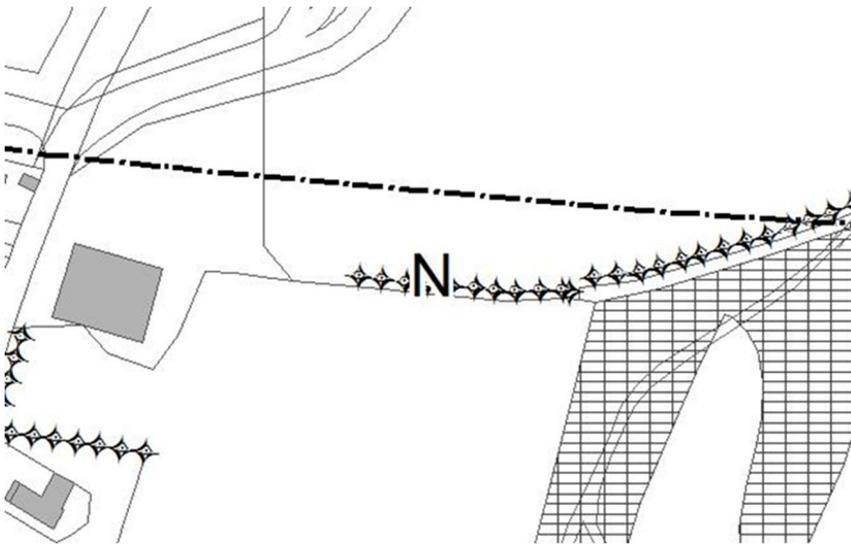
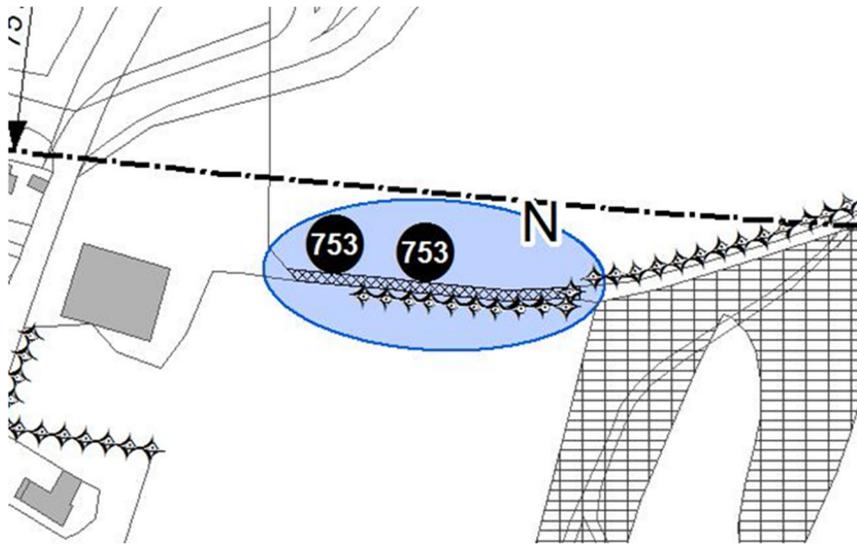
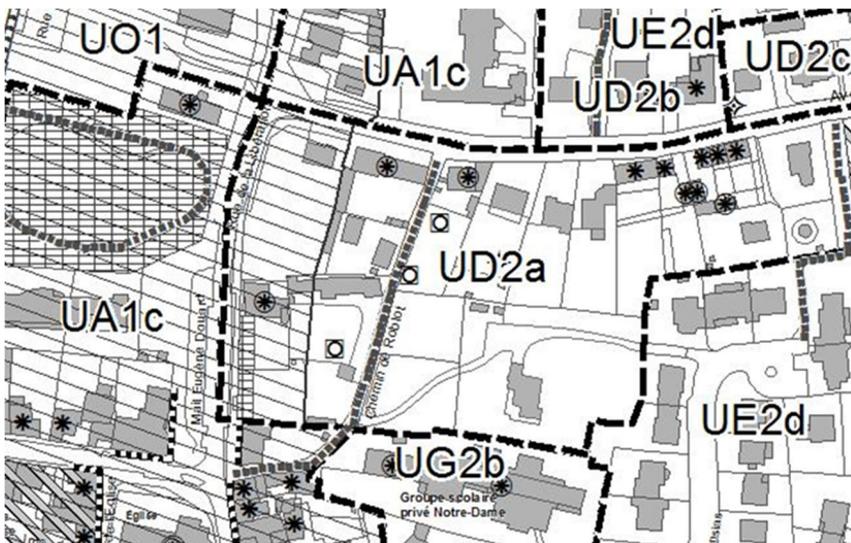
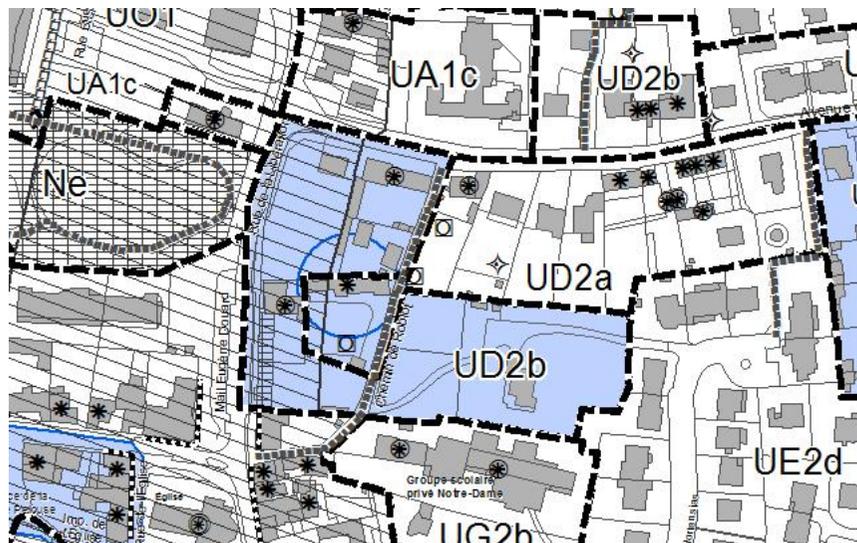
- L'îlot du Chemin Roblot est un secteur de renouvellement urbain du centre-ville, qui se décompose en plusieurs sous-secteurs opérationnels dont les dispositions réglementaires applicables sont adaptées pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'ensemble : le zonage UD2b est notamment adapté à la recomposition de cet îlot dans son contexte urbain, avec une constructibilité en front de rue et en cœur d'îlot. La gradation des hauteurs de  $H=R+1+C$  à  $H=R+2+A/C$  permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées et adaptées au contexte paysager et topographique du site, et cohérentes avec celles situées sur ses franges. Le maintien d'un secteur en zonage UD2a, dont la norme de hauteurs est abaissée à  $H=R+1+C$  et le coefficient de végétalisation est augmenté à  $V=60\%(B)$ , permet de préserver un espace de respiration au sein de l'îlot, d'intérêt patrimonial et paysager. La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet îlot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH.
- L'îlot des Marais est également un secteur de renouvellement urbain du centre-ville, dont le projet a évolué notamment en ce qui concerne l'aménagement du cœur d'îlot et la programmation de logements. En conséquence, il est nécessaire d'adapter les principes d'aménagement et de programmation définis à l'OAP de quartier dans ses parties littérales et graphiques : il s'agit notamment de retirer les principes relatifs à l'aménagement d'un square et d'un cheminement traversant en cœur d'îlot, ainsi que ceux relatifs à l'orientation des logements. Les principes de densité et de mixité sociale sont également mis à jour, le projet atteignant la densité minimale de 67 logements à l'hectare, et n'imposant plus 25% de logements sociaux/régulés à produire. Afin d'éviter toute redondance entre le plan thématique des hauteurs et l'OAP, cette dernière ne définit plus de principes relatifs aux hauteurs des formes urbaines.
- Le secteur des Bouillants se situe à proximité d'un pôle d'équipements sportifs et scolaires communaux. Dans l'objectif d'assurer le maillage doux communal, et de connecter les quartiers d'habitat aux pôles d'équipements et de loisirs, l'emplacement réservé n°753 pour chemin piétons-cycles est créé entre une parcelle de propriété communale située au sein du hameau des Bouillants et le cheminement rejoignant la rue du Pommier de la Forge, desservant les équipements.

## Conséquence sur le PLUi

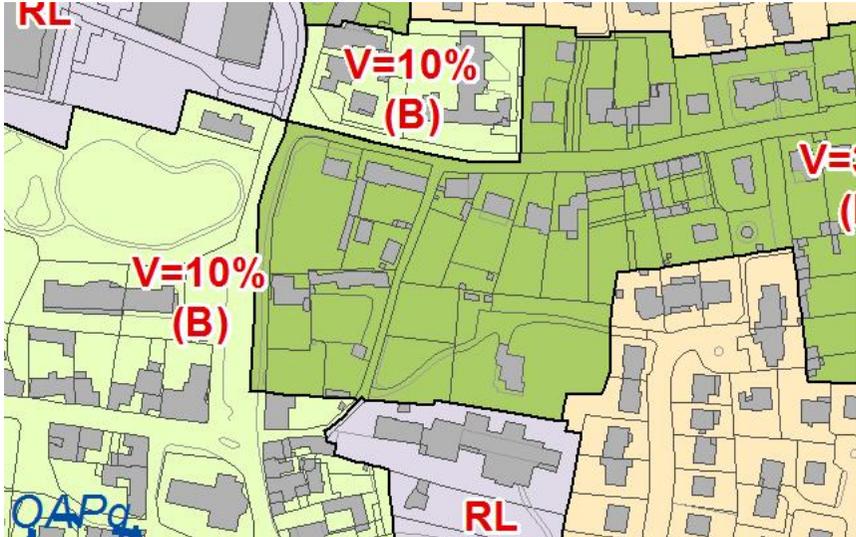
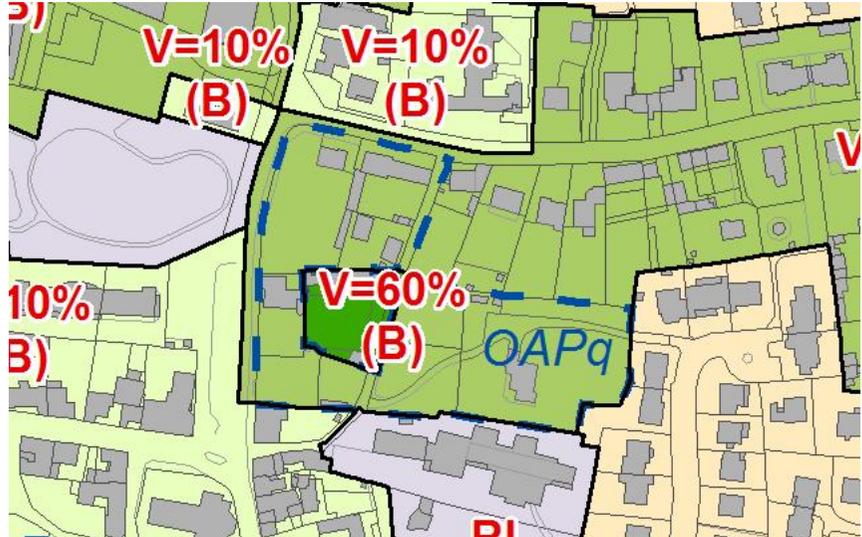
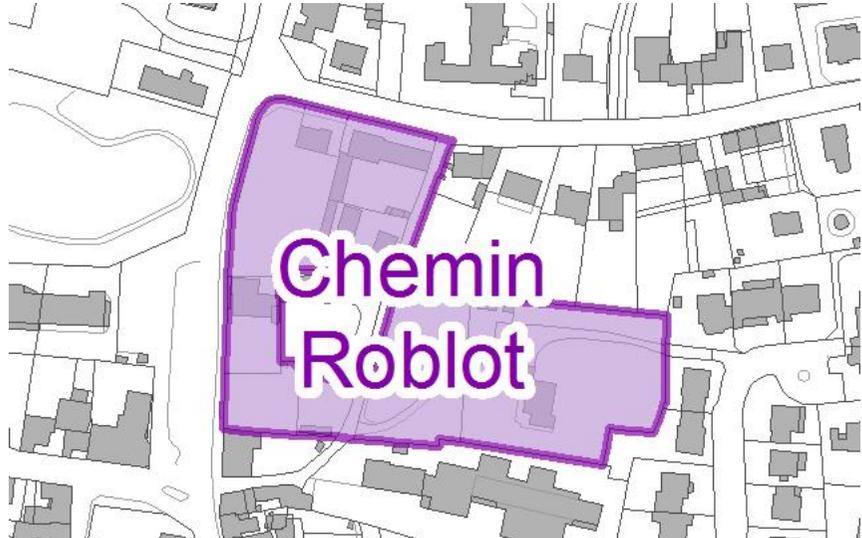
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 19, 20
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164, 165		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166		

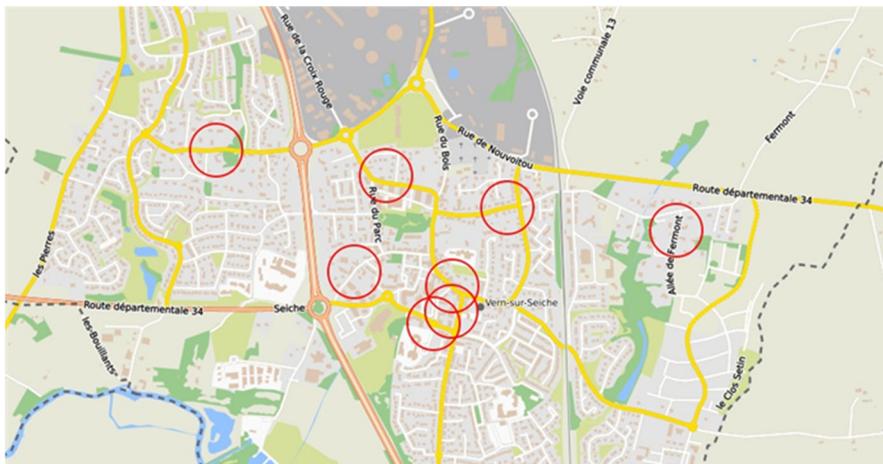
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 19, 20		

## 5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords

### Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés et notamment en centre-ville et ses abords, le long des voies structurantes de la zone agglomérée, et également au sein de secteurs pavillonnaires : autour des rues du Boël, de la Libération, du Parc, de l'avenue de la gare, de la rue de la Maillardière, de la rue de Châteaubriand, de l'avenue de la Chalotais, de l'avenue des Hirondelles, de l'allée du Chapelier, du hameau de l'Abbaye et de l'allée de Fermont.



### Présentation de la modification

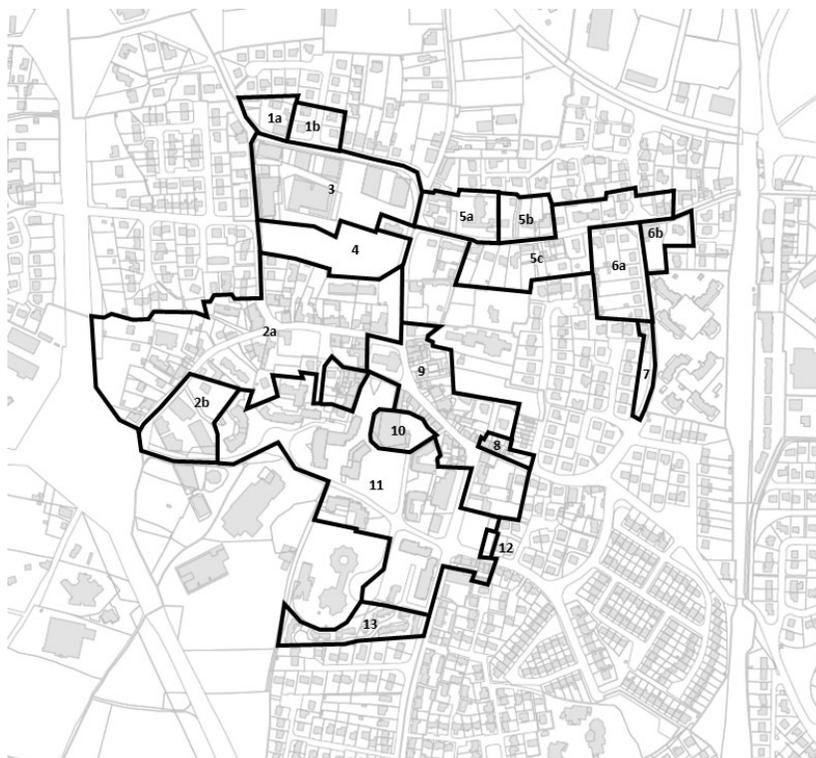
La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Secteur 1, à l'angle nord-ouest de la rue de la Libération : suppression d'un secteur de constructibilité limitée sur l'ensemble de l'îlot. Sur la partie ouest de l'îlot (1a) : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H=R+2+A/C/P$ . Sur la partie est de l'îlot (1b) : passage d'une zone UD2b à une zone UE2d, d'une norme

de hauteurs de  $H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  à  $V=T1(B)$  ;

- Secteur 2, rue du Boël : suppression des deux secteurs de constructibilité limitée et évolution des normes de hauteurs de plusieurs secteurs. Sur l'ensemble de la rue (2a), passage de  $H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1$  ou  $H1=R(*)+3$  et  $H2=R(*)+1+A/C/P$  ou  $H=RL$  (non réglementé) à  $H1=R+1+C$  et  $H2=R+2+C$ . Sur le secteur au sud (2b) débouchant sur la rue Henri Queffelec, passage de  $H=RL$  à  $H=R+2+A/C$  ;
- Secteur 3, îlot du Clos d'Orrière : passage de  $H=RL(R*)$  et  $H=RL$  à  $H=R+3+A/C/P$ , et de  $V=RL$  à  $V=30\%(B)$  ;
- Secteur 4, parc du Clos d'Orrière : passage d'une zone UA1c à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de  $H1=R(*)+3$  et  $H2=R(*)+1+A/C/P$  à  $H=RL$  (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de  $V=10\%(B)$  à  $V=RL$  (non réglementé) ;
- Secteur 5, avenue de la gare : évolution des normes de hauteurs de plusieurs secteurs. Sur le secteur au croisement avec l'avenue de la Libération (5a), passage de  $H1=R(*)+3$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H1=R+2+A/C$  et  $H2=R+1+A/C/P$ . Sur l'ensemble de l'avenue, passage de  $H1=R+2$  et  $H2=R+1$  à  $H1=R+1+C$  et  $H2=R+2+C$  sur les secteurs où le zonage permet une constructibilité en 2nd rang (5b), et passage de  $H=R+2$  à  $H=R+1+C$  sur les secteurs où le zonage ne le permet pas (5c).
- Secteur 6, croisement avenue de la Gare et rue de la Maillardière : suppression du secteur de constructibilité limitée sur l'ensemble de l'îlot. Sur la partie ouest de l'îlot (6a) : passage d'une zone UD2a à une zone UD2b, et d'une norme de hauteurs de  $H=R+2$  à  $H1=R+1+C$  et  $H2=R+2+C$ . Sur la partie est de l'îlot (6b) : passage d'une zone UD2a à une zone UD2d, et d'une norme de hauteurs de  $H=R+2$  à  $H=R+2+C$  ;
- Secteur 7, rue de la Maillardière : passage d'une zone UD2a à une zone UE2d et d'une norme de hauteurs de  $H=R+2$  à  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1+C$  ;
- Secteur 8, croisement rue de la Maillardière et allée des Hortensias : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R+3$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H1=R+2+A/C$  et  $H2=R+1+A/C/P$  ;
- Secteur 9, rue de Châteaubriand : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R*+3$  et  $H2=R*+1+A/C/P$  à  $H1=R+1+A/C$  et  $H2=R+1+C$  ;
- Secteur 10, place des Droits de l'Homme : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R*+3$  et  $H2=R*+1+A/C/P$  à  $H=R+3$  ;
- Secteur 11, avenue de la Chalotais : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R(*)+3$  et  $H2=R(*)+1+A/C/P$  à  $H1=R+2+A/C$  et  $H2=R+1+A/C/P$  ;

- Secteur 12, avenue des Hirondelles : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R+3$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$  ;
- Secteur 13, allée le Chapelier : passage d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$  à  $H1=R+2+A/C$  et  $H2=R+1+A/C/P$  ;



- Hameau de l'Abbaye : passage d'une zone UE3 et d'une zone UE2d en zone UE2h, et d'une zone UE3 en zone UE2d dont le coefficient de végétalisation passe de  $V=60\%(B)$  à  $V=30\%(B)$ . Sur l'ensemble, passage de normes de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$ , de  $H=R+1$  à  $H=R+1+C$ .
- Allée de Fermont : passage d'une norme de hauteurs de  $H=R+1$  à  $H=R+1+C$  ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

## Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements tout en encadrant les conditions de densification.

Plusieurs secteurs au potentiel de renouvellement urbain ont ainsi été identifiés au sein du centre-ville et ses abords, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification à court, moyen ou long terme. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus historiques de centre-ville et de faubourgs. Les dispositions réglementaires applicables sur ces secteurs sont ainsi adaptées en fonction de leur contexte urbain et de leur potentiel de densification :

- Sur les axes se caractérisant par un tissu de maisons de ville et de faubourgs à un niveau  $(R+1+C)$  implantées à l'alignement des voies, avec de grands jardins à l'arrière, les adaptations visent à maintenir une constructibilité en front de rue en cohérence avec les implantations et les gabarits du bâti ancien et de permettre une constructibilité en 2nd rang pour une densification en cœur ou arrière d'îlot. Il s'agit de tissus situés de part et d'autre de la rue du Boël (2a), de l'avenue de la gare (5b), et de son croisement avec la rue de la Maillardière (6a), au sein desquels les zonages permettent une constructibilité en 2nd rang et où les normes de hauteurs sont réduites en front de rue ( $H1=R+1+C$ ) et rehaussées en 2nd rang ( $H2=R+2+C$ ). En cohérence avec ces intentions, une zone UD2b est définie sur le secteur au croisement de l'avenue de la gare et de la rue de la Maillardière (6a).
- Sur certains secteurs se caractérisant par un tissu bâti peu structuré ou vieillissant, les adaptations visent à permettre une recomposition d'ensemble d'îlots dont les opérations de densification devront s'adapter au contexte urbain existant en matière d'implantation et de hauteurs. Il s'agit notamment de permettre la constructibilité de chaque îlot mais de limiter la norme de hauteur à un maximum de  $H=R+2+A/C/P$  afin d'éviter que les nouveaux projets ne créent des ruptures d'échelles trop importantes avec le tissu historique du centre-ville et ses abords. Les normes se décomposent de la manière suivante à l'échelle de chaque îlot : rue du Boël (2b) ( $H=R+2+A/C$ ), rue de la Libération (1a) ( $H=R+2+A/C/P$ ), au croisement de l'avenue de la Gare avec la rue de la Maillardière (6b) (zone UD2b et  $H=R+2+C$ ) et avec l'avenue de la Libération (5a),

au croisement de la rue de la Maillardière et de l'allée des Hortensias (8), avenue de la Chalotais (11) et allée le Chapelier (13) ( $H1=R+2+A/C$  et  $H2=R+1+A/C/P$ ). Seul l'îlot situé Place des Droits de l'Homme (10) pourra atteindre une hauteur à  $H=R+3$ , en cohérence avec le tissu urbain au sein duquel il s'intègre.

- En cohérence avec ces intentions, les secteurs de constructibilité limitée rues du Boël, au croisement de l'avenue de la Gare et de la rue de la Maillardière et rue de la Libération sont supprimés, et la partie graphique de l'OAP communale est mise à jour afin de localiser les principaux secteurs de renouvellement urbain à enjeux, en complément de la partie littérale qui les cite par ailleurs.

D'autres secteurs ne présentant pas nécessairement de potentiel de renouvellement urbain ou de densification ont également été identifiés. L'objectif est de préserver leurs ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Deux secteurs situés avenue de la Gare (5c) et rue de Châteaubriand (9) font l'objet d'une baisse de leur norme de hauteurs respectivement à  $H=R+1+C$  et  $H1=R+1+A/C$  et  $H2=R+1+C$ , afin de maintenir des gabarits en cohérence avec le bâti ancien du centre-ville et des faubourgs.
- Un secteur de constructibilité limitée est supprimé sur un secteur pavillonnaire rue de la Libération (1b) puisque l'intention est finalement de maintenir son ambiance urbaine. En conséquence, les dispositions réglementaires qui s'y appliquent sont définies en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant : zone UE2b, norme de hauteur à  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$  et coefficient de végétalisation à  $V=T1(B)$ .
- Deux secteurs situés rue de la Maillardière (7) et avenue des Hirondelles (12) font l'objet d'une adaptation de leurs normes de hauteurs ( $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+1$ ), et de zonage pour le 2<sup>nd</sup> (UE2d), et en cohérence avec l'ambiance urbaine pavillonnaire au sein de laquelle ils s'intègrent.
- Le secteur pavillonnaire du Hameau de l'Abbaye fait l'objet d'une harmonisation de ses dispositions réglementaires en cohérence avec la nature des tissus urbains concernés : 2 sites au caractère historique sont classés en zone UE2h afin de préserver leurs compositions d'origine, et 1 secteur est classé en UE2d avec un coefficient de végétalisation à  $V=30\%(B)$  afin d'encadrer les implantations de nouvelles constructions au sein de ce secteur pavillonnaire. Sur l'ensemble du secteur la norme de hauteurs est harmonisée à  $H=R+1+C$  pour préserver l'ambiance pavillonnaire caractérisée par des toitures à double pente. Le secteur pavillonnaire situé allée de Fermont fait également l'objet de cette harmonisation des hauteurs.

Enfin, les dispositions réglementaires applicables au secteur du Clos d'Orrière (3 et 4), récemment aménagé sur sa partie nord, sont adaptées en cohérence avec l'ambiance urbaine qui en résulte : hauteur définie à  $H=R+3+A/C/P$  et coefficient de végétalisation à  $V=30\%(B)$  pour l'îlot d'immeubles collectifs, et zone Ne, hauteur et coefficient de végétalisation non réglementés pour le parc.

## Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 164, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 165, 166		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 165, 166		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164, 165		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45		

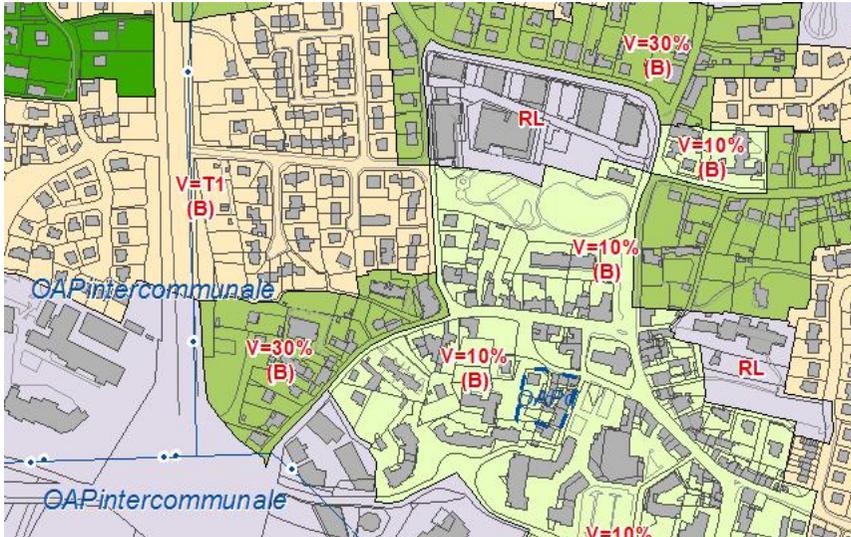
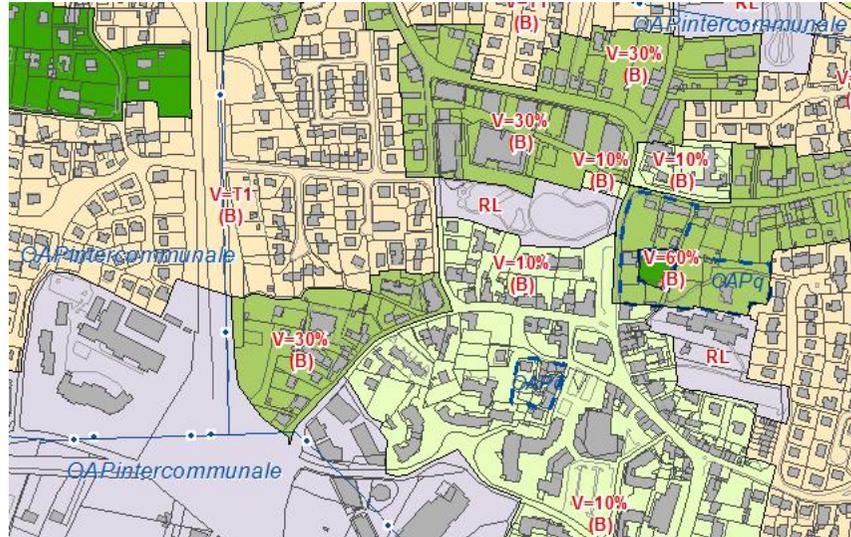
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		



Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		

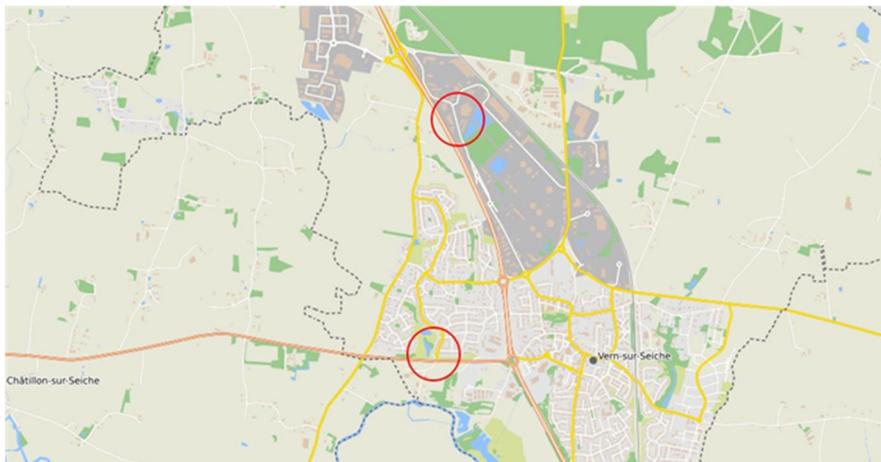
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33		

## 6. Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain

### Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent rue du Champ Martin dans la zone d'activités du Bois de Soeuvres, et aux abords du parc de Solidor.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Inscrire des protections paysagères de type Espaces Boisés Classés (EBC) sur des arbres situés rue du Champ Martin ;
- Adapter les dispositions applicables aux parcelles situées aux abords du parc de Solidor : passage d'une zone UE2d à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+2 à H=RL (non réglementé), d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=RL (non réglementé).

### Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune, et notamment la trame verte urbaine, qui se compose d'un patrimoine végétal existant à préserver, et des espaces publics végétalisés à valoriser.

À ce titre, des arbres à protéger ont été identifiés au sein de la parcelle AK85 le long de la rue du Champ Martin : le bosquet au nord ainsi qu'un arbre au sud feront l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), afin de protéger fortement ces sujets arborés (déboisement et défrichage interdit, coupe et abattage soumis à autorisation préalable).

Les espaces végétalisés situés aux abords du parc de Solidor, et notamment une partie des parcelles AM25 et AN4141 et la parcelle AN413 en totalité, sont également préservés afin de mettre en valeur l'entrée de cet espace public : les dispositions réglementaires qui s'y appliquent sont définies en cohérence avec celles applicables au parc de Solidor (zone Ne, norme de hauteur et coefficient de végétalisation non réglementés).

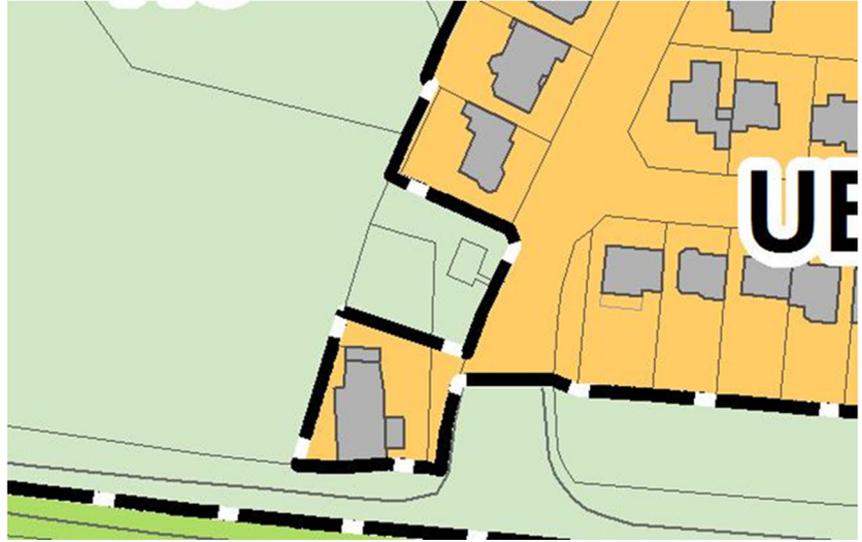
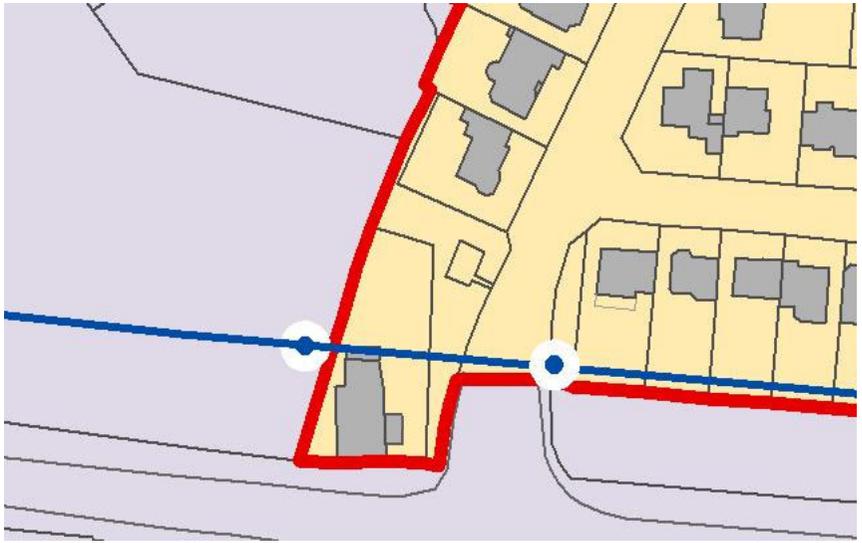
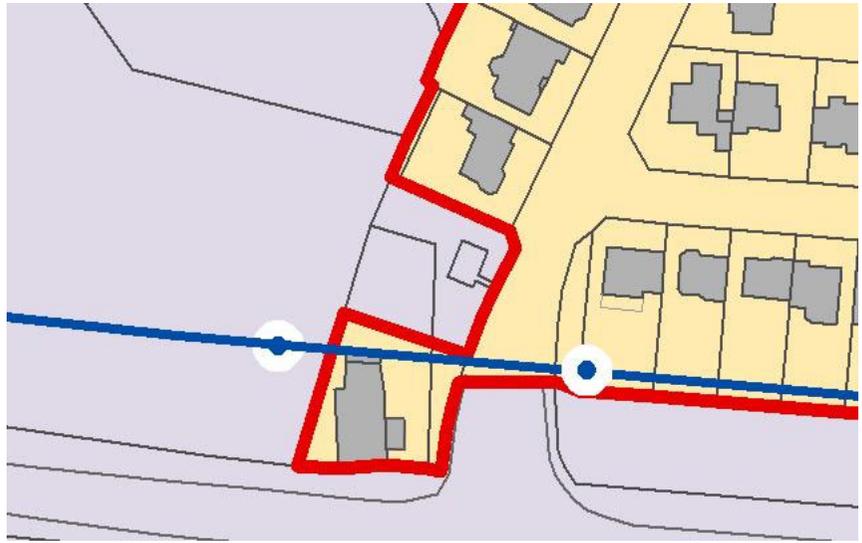
### Conséquence sur le PLUi

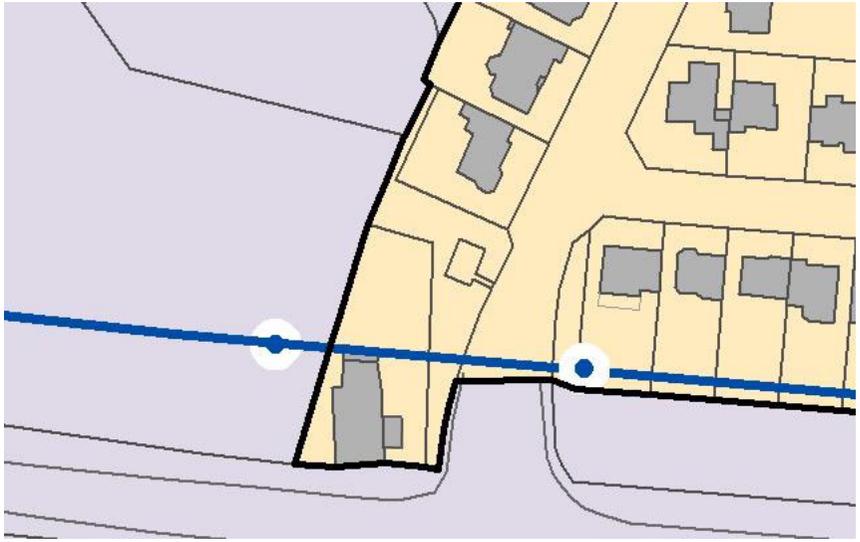
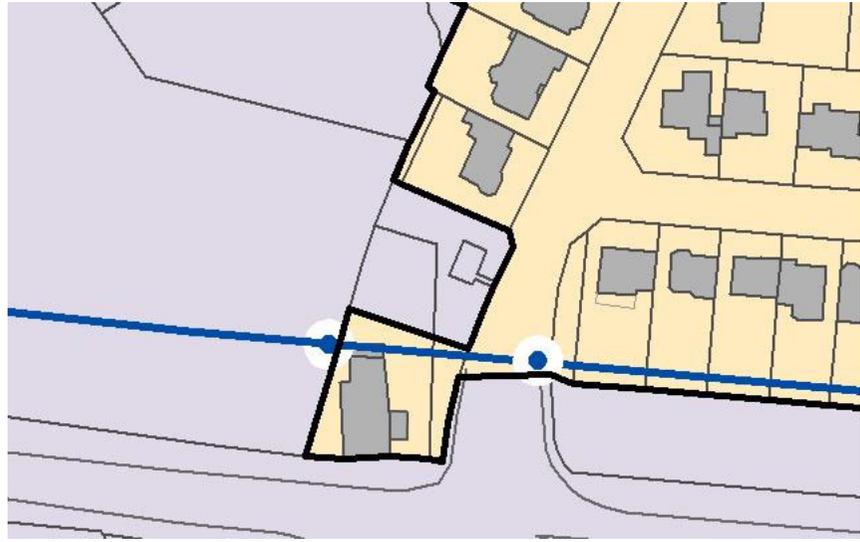
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°155, 164, 165
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°155		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164, 165		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 45		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33		

## 7. Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche

### Localisation

Le site de la vallée de la Seiche se situe au sud-ouest de la zone agglomérée de la commune. A plus large échelle, elle constitue l'une des vallées principales du territoire métropolitain, la Seiche étant l'un des affluents de la Vilaine, qui relie plusieurs communes de la seconde couronne de l'agglomération.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation de loisirs tourisme aux abords de la Seiche : passage d'une zone Ne à une zone NI ;
- Étendre l'emplacement réservé n°676 pour un chemin piétons-cycles entre le chemin dit de Gaudon et le hameau de Gaudon, en lieu et place du principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer déjà inscrit sur ce tracé ;

- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

### Justification

La vallée de la Seiche constitue l'un des pôles de loisirs de la commune, animée par la plage, la base canoë-kayak et un parcours sportif. Ce site présente un potentiel à devenir un lieu de destination de rayonnement métropolitain. L'objectif est de révéler la vallée de la Seiche à travers une offre continue de loisirs qui puisse assurer la continuité de l'itinéraire le long du cours d'eau en appui sur le réseau de lieux d'animation existants. La plage de Vern-sur-Seiche est ainsi un lieu stratégique pour le développement des fonctions récréatives, culturelles et sportives, et notamment l'implantation de nouvelles activités de loisirs de plein air.

La commune de Vern-sur-Seiche a ainsi le projet d'étoffer son offre de loisirs et notamment de conforter la base kayak en lui permettant de se doter d'un équipement sanitaire sur la parcelle où elle est actuellement implantée, et de développer une activité touristique de guinguette saisonnière à proximité de la plage sur la parcelle voisine, de propriété communale. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, un STECAL NI est créé sur le site concerné, offrant une constructibilité de l'ordre de 1450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à destination d'activités de loisirs et de tourisme. La zone NI correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisirs tourisme (NI) est réalisable. Les parties littérale et graphique de l'OAP communale sont mises à jour afin d'intégrer cette nouvelle activité participant au projet de la vallée de la Seiche. Afin de préserver le caractère naturel de la vallée de la Seiche, une attention particulière sera portée sur l'intégration de ces projets, qui s'inscrivent dans un environnement sensible (zone inondable, topographie) et dans un cadre paysager de qualité (haies bocagères, vues...).

La commune projette également d'assurer une continuité piétonne entre la vallée de la Seiche et la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, nécessitant une maîtrise foncière de certaines emprises nécessaires à l'aménagement de cheminements doux. À ce titre, l'emplacement réservé n°676 est étendu le long de la voie ferrée, jusqu'au hameau de Gaudon afin d'assurer la connexion avec l'emplacement réservé n°691, permettant de rejoindre les bords de Seiche. En conséquence, le principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer déjà inscrit le long de la voie ferrée est supprimé.



Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »).

## Conséquence sur le PLUi

---

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°163, 165, 166, 167
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 39, 45
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

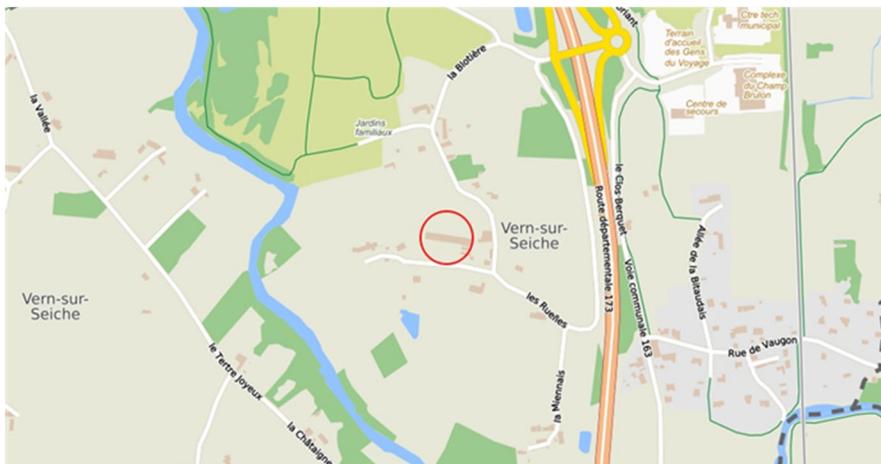
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°163, 165		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166, 167		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 39, 45		

## 8. Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée

### Localisation

Le site se localise au sein du lieu-dit de la Tournée, situé au sud de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, à proximité de la vallée de la Seiche.



### Présentation de la modification

La modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) pour équipements d'intérêt collectif sur le site concerné : passage d'une zone A à une zone Aeq.

### Justification

Le site de la Tournée est constitué d'un ancien centre équestre au sein duquel les services du Département prévoient de s'installer pour y implanter le lieu d'embauche de ses agents et leurs locaux sociaux, ainsi que des ateliers techniques pour la gestion et l'entretien des ENS (Espaces Naturels Sensibles), dont une gestion animale et pastorale sur site. Ces activités nécessitent plusieurs aménagements, dont de nouvelles constructions et des démolitions, ainsi que la réhabilitation de bâtiments existants. Afin de permettre l'installation et la pérennisation de cette activité relevant du service public du Département sur ce site, un STECAL Aeq est créé, offrant une constructibilité de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à destination d'équipements d'intérêt collectif.

La zone Aeq correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL d'équipements d'intérêt collectif (Aeq) est réalisable.

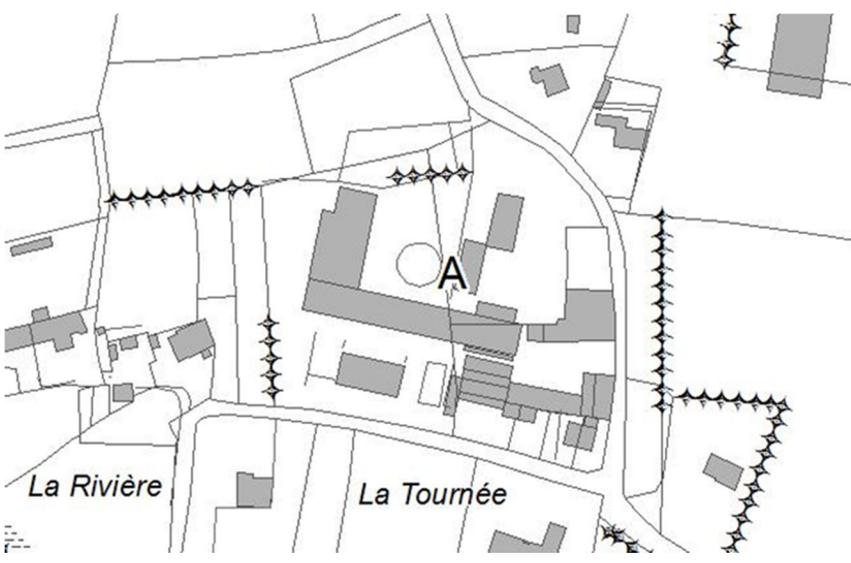
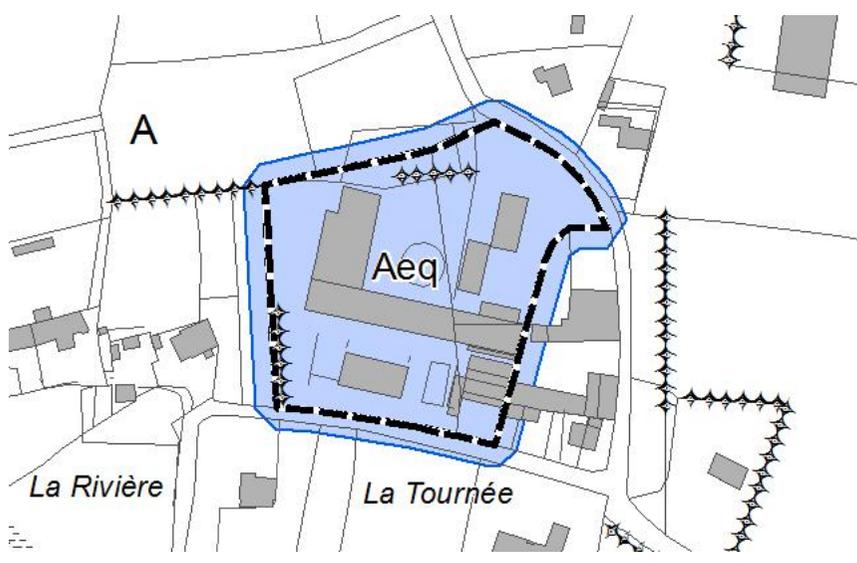
Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »).

### Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166, 167
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 39, 40, 45

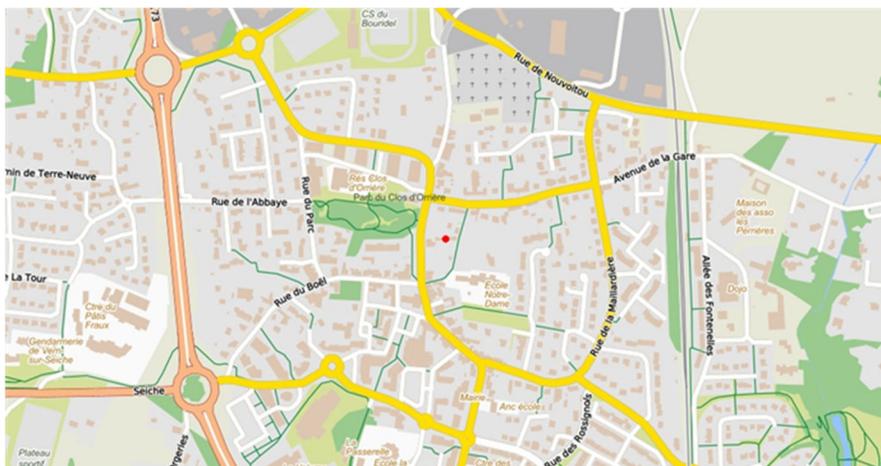
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166, 167		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 39, 40, 45		

## 9. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : chemin Roblot.



### Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 1 chemin de Roblot : maison évaluée en 1 étoile - n°63256

### Justification

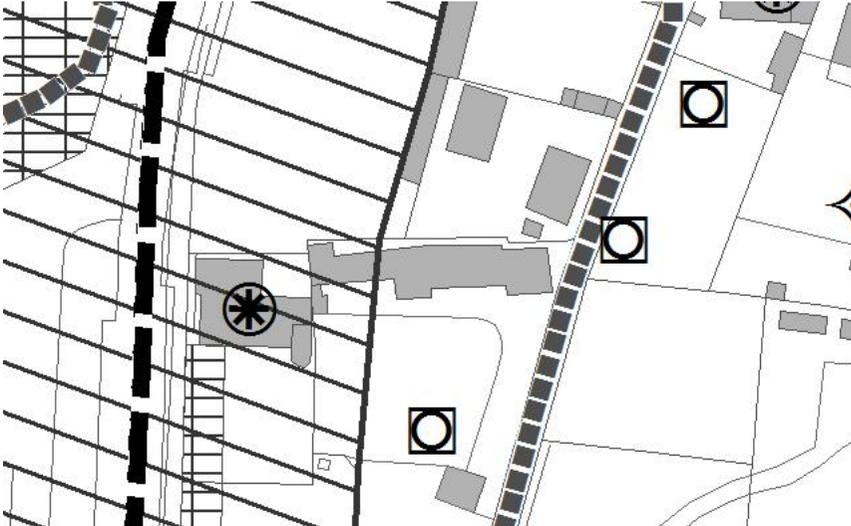
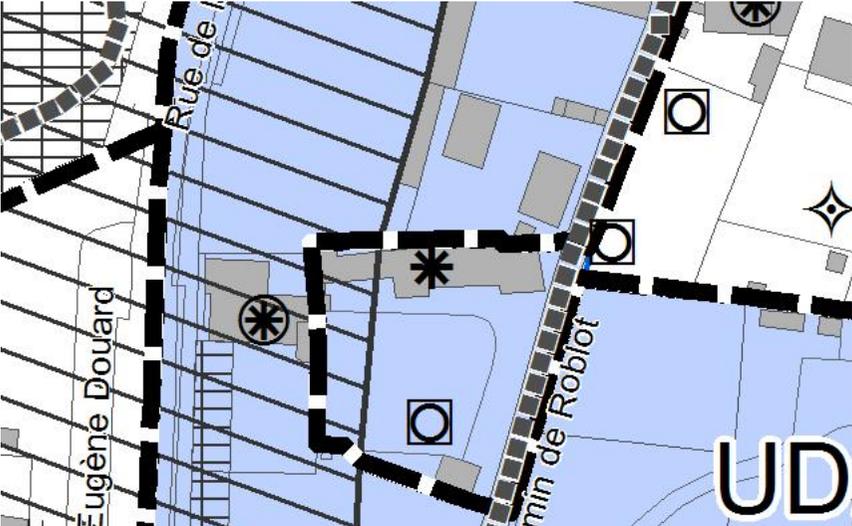
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, une nouvelle protection au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

### Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage n°166
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan de zonage n°166	<p data-bbox="369 231 515 263"><i>chemin Roblot</i></p> 	<p data-bbox="1249 231 1395 263"><i>chemin Roblot</i></p>  <p data-bbox="1310 558 1377 805">Eugène Douard</p> <p data-bbox="1411 279 1467 406">Rue de</p> <p data-bbox="1758 590 1859 805">chemin de Roblot</p> <p data-bbox="1960 710 2094 805"><b>UD</b></p>