



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Le Verger

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

## Sommaire

<b>Partie 1 Le projet urbain communal .....</b>	<b>5</b>
1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine.....	10
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique .....	13
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements.....	15
<b>Partie 2 Les OAP de quartier .....</b>	<b>18</b>
1. OAP "Les Chaputs".....	19

## Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

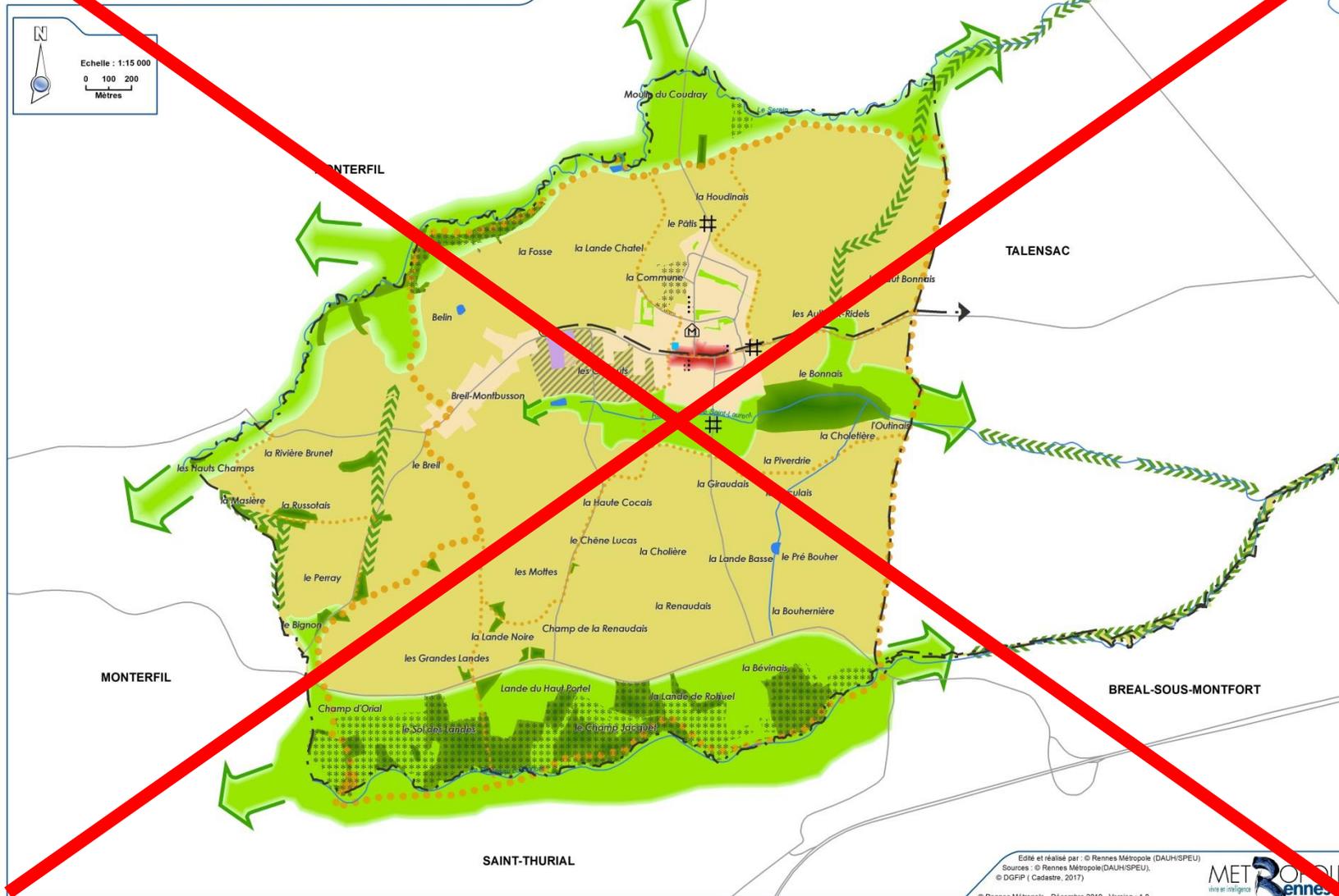


# Partie 1

## Le projet urbain communal

### Commune de Le Verger

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

Centralité principale	Secteur de renouvellement urbain à enjeux
Secteur urbain existant	Secteur d'extension urbaine à dominante activités
Secteur d'activités	Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Entrée de ville	Espace agricole naturel
Espace naturel et écologique, parc urbain	Milieu naturel sensible (MNIE)
Principe de continuité écologique à renforcer	Plan d'eau
Massif boisé	Cours d'eau

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

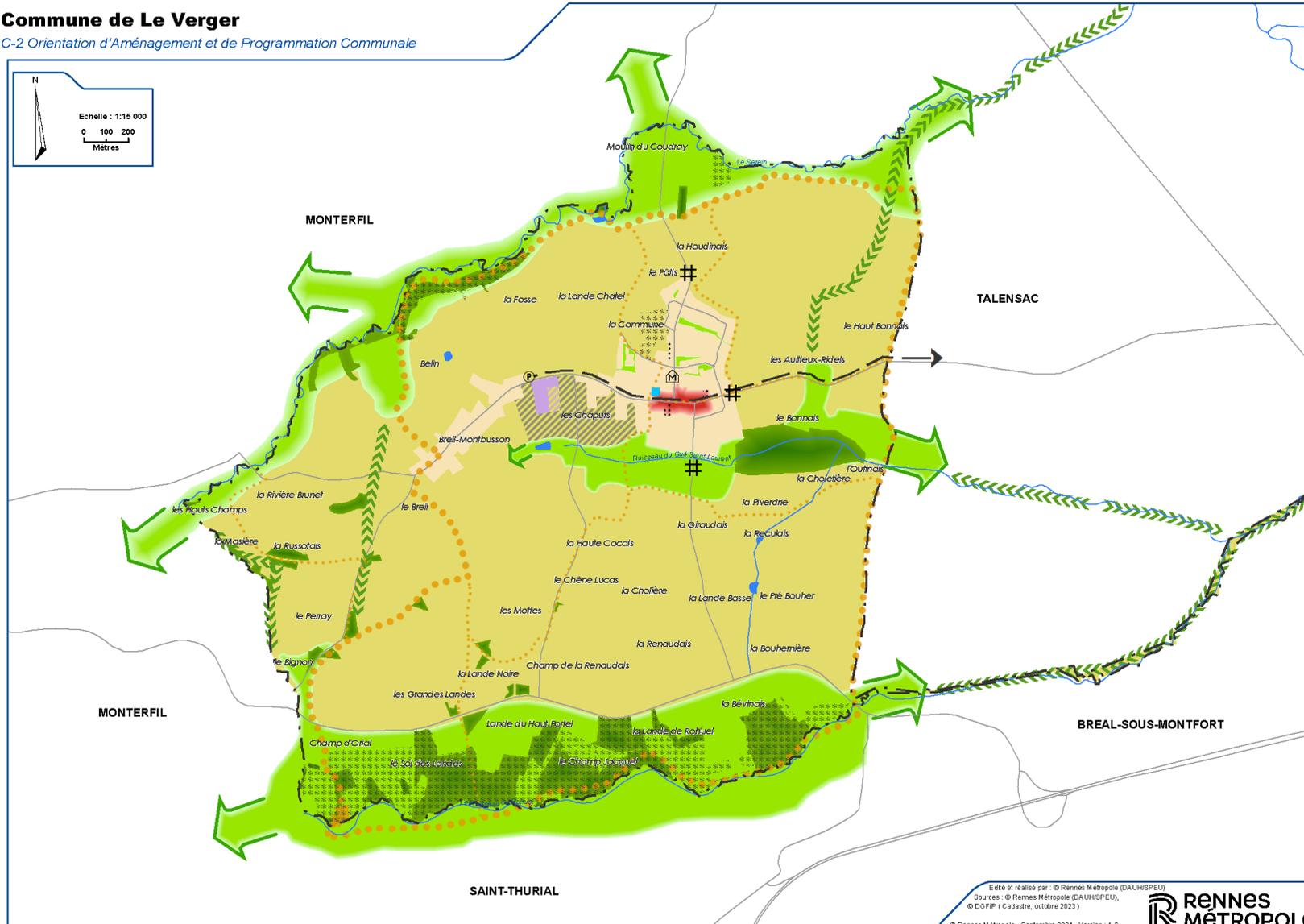
Equipement communal	Axe structurant de type "modérateur"
Parking relais	Cheminement d'axe communal
Desserte en transport en commun	

### Éléments de contexte

Limite communale	Réseau viaire principal
Tranche urbaine (TU) des communes voisines	Mairie
Zone d'activité sur les communes voisines	

**Commune de Le Verger**

## C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur de renouvellement urbain à enjeux
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Secteur d'activités		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

	Entrée de ville		Espace agro-naturel
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Principe de continuité écologique à renforcer		Plan d'eau
	Massif boisé		Cours d'eau

### Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Équipement communal		Axe structurant de type "mode actif"
	Parking relais		Cheminement doux communal
	Desserte en transport en commun		

### Éléments de contexte

	Limite communale		Réseau viaire principal
	Tâche urbaine (TU) des communes voisines		Mairie
	Zone d'activité sur les communes voisines		

## Introduction

Située dans le canton de Le Rheu, la commune de Le Verger est à environ 20 kilomètres à l'ouest de Rennes. Elle est desservie par la RN 24 qui passe au sud du territoire communal. Les communes limitrophes de Le Verger sont celles de Talensac au nord et à l'est, de Bréal-sur-Montfort et de Saint-Thurial au sud, et de Monterfil à l'ouest.

Le Verger bénéficie de l'attraction de plusieurs communes : Mordelles en tant que pôle structurant de bassin de vie a une forte influence sur les pratiques et usages des habitants de Le Verger ; Bréal-sous-Montfort, la commune voisine au sud, est une commune rurale qui a développé sa structure commerciale à proximité de l'échangeur de la RN 24 : Montfort-sur-Meu, ex-chef-lieu de canton dans lequel Le Verger était située.

La commune est rattachée depuis 2012 au territoire Mordelais par le ruisseau du Rohuel. Elle est pôle de proximité au sein de l'armature urbaine définie par le SCOT.

Le territoire vergéen se distingue par son caractère vallonné. Le relief présente d'est en ouest plusieurs "plis" correspondant aux talwegs de la rivière du Serein et du ruisseau de Rohuel, auxquels succèdent des coteaux au nord et au sud. Du point culminant une belle vue s'offre sur Rennes, Monterfil et la vallée du Serein. Le bourg de Le Verger s'est développé à proximité du Serein à la faveur d'une ligne de crête que suit l'ancienne route de Monterfil et dont le point haut se situe à hauteur du Perray.

Le paysage qui en découle est celui d'un espace agricole alternant entre plateaux ouverts et cultures de vallées plutôt bocagères, étroites et à fond plat et de crêtes souvent restées boisées. Les affleurements schisteux sont nombreux. Cette succession de crêtes, vallées et plateaux, produit un paysage varié, de qualité qui tranche avec l'uniformité du bassin rennais. Cela en fait un lieu de promenades recherché pour des activités de randonnée, à pied et à vélo.

Le Verger bénéficie ainsi d'un contexte géographique intéressant par sa proximité de plusieurs villes et la qualité du cadre de vie qu'il peut offrir à ses habitants.

## 1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

### Protéger les vallées du Rohuel et du Serein, renforcer la trame verte et bleue

Les vallées du Rohuel et du Serein forment les deux entités écologiques et paysagères principales du territoire de Le Verger. Elles constituent des ensembles naturels majeurs dont les rôles hydrologiques et environnementaux sont essentiels.

Composées de prairies humides et d'une trame bocagère encore dense qui structurent le territoire, ces entités font l'objet d'une protection et d'une valorisation. Des continuités naturelles entre ces milieux sont recherchées. Elles ont aussi une fonction de régulation des crues et d'épuration de l'eau.

#### Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

Les 4 Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (cf. Atlas des MNIE du Scot) représentent une surface totale de 62 ha. Ces milieux sources de biodiversité sont bien intégrés au sein des deux continuités naturelles majeures.

##### La Vallée du Rohuel, Cossinade

La vallée encaissée du Rohuel au sud de la commune est composée d'une lande mosaïque exceptionnelle, répertoriée comme zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique. Cette ZNIEFF de 167 ha au total s'étend pour 85 ha sur Le Verger. Ce site fragile offre un habitat rare dans la région avec un sol acide peu profond qui apporte une végétation spécifique et une diversité de milieux : lande rase, lande basse, lande haute, boisements, ruisseau, culture... propice à l'accueil d'espèces rares. D'un point de vue faunistique, l'intérêt majeur est lié à la présence de landes qui abrite certaines espèces d'oiseaux et d'insectes.

##### Le Bois de la Fosse

Il s'agit d'un boisement de feuillus de 4,5 ha sur un coteau orienté nord, composé de différents types de bois : bouleaux, châtaigniers, hêtres à houx... Situé le long du Serein, ce boisement participe avec la ripisylve à la continuité écologique boisée en direction de Monterfil à l'ouest et vers les bois de l'Aune au nord-est.

##### La Basse Houdinai

Ce site sensible de 1 ha environ a récemment diminué à la suite d'une mise en culture de sa partie ouest. Il reste une parcelle de prairie humide à grande herbe, en colonisation par des saules. Isolé dans une matrice agricole intensive le long du Serein, cet espace reste intéressant dont il convient de veiller à sa conservation.

### Les Prairies de la Commune

Site enclavé de près de 2 ha dans un contexte urbain, composé de prairies humides et de vieux chênes, il convient de conserver son caractère naturel et diversifié en y appliquant une gestion extensive.

D'autres sites secondaires existent sur le territoire communal et participent à la trame verte et bleue. Mais leur dispersion sans connexion à des corridors biologiques, réduit les possibilités de colonisation par la végétation et les animaux très variés ou rares. Il s'agit d'en renforcer les liens et les continuités.

### **Assurer une bonne protection du réseau hydrographique et de la gestion de l'eau, se prémunir des risques d'inondation**

Le territoire de Le Verger se localise sur le grand bassin versant de la Vilaine. L'ensemble des cours d'eau de la commune appartient au bassin hydrographique du Meu qui conflue avec la Vilaine. Près de la moitié des limites communales correspondent à des cours d'eau. Le réseau hydrographique est donc un élément très structurant pour la commune :

- La rivière du Serein qui s'étend sur 20 km matérialise la limite nord et nord-ouest de la commune. Elle est irriguée par trois petits affluents du Serein : le ruisseau de Hauman qui longe la limite communale Nord / Nord-Ouest ; le ruisseau du Pâtis qui part du nord du bourg ; le ruisseau du Haut Bonnais.
- Le ruisseau du Rohuel (9,4 km), dont la vallée est profondément encaissée, constitue la frontière sud de Le Verger avec deux affluents d'ouest en est : le ruisseau de la Lande du Haut Portel qui s'écoule dans un milieu boisé légèrement vallonné avant de venir se jeter dans le Rohuel; le ruisseau des Trois Jours dont l'un des tronçons est marqué par la présence de lande.
- Le ruisseau du Gué Saint-Laurent (2 km), affluent du Rohuel, constitue la limite sud de l'agglomération. Ses affluents (ruisseaux de la Basse Cocais et de la Lande Basse) assurent un rôle de connexion hydrologique et biologique important.

Le Serein et le Rohuel (en confluence avec La Chêze) se jettent dans le Meu à l'est du territoire communal au droit de la commune de Mordelles. Les fonds de vallée du Rohuel et du Serein sont couverts respectivement par les Plans de Prévention du Risque Inondations de l'Ille et Illet et du Meu-Garun. Les nombreuses zones humides (38 zones couvrant plus de 16 ha) contribuent aussi à la maille de la trame bleue communale.

La reconquête globale de la qualité de l'eau s'articule sur des dispositions réglementaires de protection mais aussi sur des modes de gestion et d'aménagements tant en zone rurale qu'urbaine.

### **Consolider / reconstituer le réseau bocager, conforter les zones boisées**

Afin de préserver et d'enrichir les milieux naturels existants, il est essentiel de lutter contre le morcellement de ces espaces. Cela suppose de préserver et de renforcer les continuités biologiques existantes entre les zones naturelles à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Le projet vise ainsi à :

- renforcer les continuités écologiques existantes des vallées du Rohuel, du Serein et du Gué Laurent,
- créer des liaisons naturelles plus marquées en s'appuyant sur les différents ruisseaux et affluents et les entités secondaires qui maillent le territoire pour organiser des connexions,
- conserver la maille bocagère fragile mais encore présente et procéder à des replantations notamment le long des chemins communaux,
- éviter toute rupture (urbaine, routière, ou agricole) nuisibles au maintien d'une flore diversifiée et aux déplacements de la faune.

Les enjeux bocagers sont quantitatifs et qualitatifs. Il s'agit d'assurer le maintien du linéaire bocager, voire renforcer le réseau en s'appuyant sur les linéaires de chemins et de cours d'eau. Mais il faut également restructurer la composition des haies avec des buissons, des arbustes entre les arbres choisis dans la palette d'essences locales et appropriées. Pour y répondre, la commune est notamment inscrite dans les objectifs du programme de plantations de « Breizh Bocage » qui contribuera ainsi à renforcer et remettre en bon état les continuités naturelles et corridors écologiques.

### **Mettre en valeur le paysage et les patrimoines, soutenir l'agriculture**

#### **Valoriser la diversité des paysages et des vues sur le territoire**

Le territoire de Le Verger est marqué par plusieurs entités paysagères distinctes par étagement successif.

Le premier ensemble est constitué par les points hauts de la vallée du Rohuel formant un chapelet de collines en limite sud du territoire. Ce sont les secteurs de La Bevinais (76 m), Pré Bouhel (67 m) et Le Perray (85 m). Ces collines sont la résultante de l'érosion du Rohuel qui serpente à travers ce plateau. Cette entité paysagère est en position dominante par rapport au reste du territoire communal. Un panorama s'offre ainsi sur une bonne partie de la commune.

Au nord, le paysage est moins confidentiel. Les vues s'échappent sur le coteau sud du Serein, qui compose un vaste plan incliné, composé de grandes terres agricoles. A l'approche de la vallée, la topographie se durcit. Le vallon du Serein se découvre alors, enchâssé dans le plateau. A la confluence avec le ruisseau du Louais, la vallée s'élargit, les coteaux s'effacent dans une vaste plaine, le Serein serpente à l'intérieur puis disparaît dans le Meu.

À proximité du bourg, le ruisseau du Gué Saint-Laurent est à peine perceptible. Il s'agit plutôt d'un talweg. Mais même si le dénivelé n'est pas très important, il permet toutefois de découvrir un côté agréable orienté vers le sud et sur lequel a pris place la première vague d'extension urbaine. C'est sur ce coteau que le futur quartier des Chaputs voit le jour. Le ruisseau prend sa source au pied du Breil. Le vallon vient mourir sur la ligne de crête prenant une forme d'amphithéâtre composé de petites collines.

Le projet paysager de la commune repose sur la préservation et la valorisation de ces grandes entités naturelles et agricoles.

### **Créer des ouvertures sur la campagne, préserver les alternances paysagères, marquer les entrées de ville**

L'établissement de liaisons fortes entre le bourg et la campagne environnante est également au cœur du projet paysager.

Le bourg s'impose dans le paysage à partir de la ligne de crête sur laquelle il s'est développé. Le clocher s'installe comme un repère essentiel du paysage depuis le nord comme depuis le sud. Mais au-delà de l'église, c'est toute la silhouette des toits du bourg qui dessine un horizon dans le site. C'est un élément marquant du paysage.

Les séquences visuelles depuis les voies d'accès sont variées :

- En entrée ouest, la départementale 240 n'étant pas tout à fait en crête, les terres sont légèrement plus hautes au sud. Les bâtiments ponctuels en rive sud et la topographie délimitent la perception visuelle en orientant l'œil vers le paysage ouvert au nord avec au loin les coteaux du Serein ;
- L'entrée Est, à hauteur des Aultieux Ridet et du château de Bonnais, serpente une route de campagne qui donne sur un espace agricole ouvert et en fonds de perspective sur une ligne bocagère à travers laquelle se devine l'urbanisation. L'espace est visuellement ouvert ; des vues permettent de distinguer les vallons et coteaux lointains du fait de la position de la route sur une arête topographique.
- À partir du sud, l'approche du bourg est caractérisée par des vues lointaines et des points de vue changeants et variés du fait de la topographie. Le bourg est nettement perceptible depuis la voie départementale. La topographie ensuite

descendante et les creux successifs alternent les séquences. La haie le long du ruisseau marque une limite claire, malgré quelques maisons en amont ; le bourg domine le vallon. Après une « fenêtre visuelle » avant la basse Cocais sur la façade arrière de la halle des sports, le clocher, et un lotissement, la perception latérale sur le bourg montre une limite d'urbanisation plus diffuse, pour partie liée aux bâtiments d'exploitation agricole.

Ces éléments de la structure paysagère du territoire sont à valoriser lors des différents projets et aménagements.

### **Valoriser le patrimoine bâti, développer une architecture contemporaine, préserver l'identité communale**

La commune de Le Verger dispose d'un patrimoine bâti intéressant : l'église du 16<sup>ème</sup> siècle en cœur de bourg, le château du Bonnay, quelques manoirs, des métairies et fermes en campagne comme dans le centre-bourg, ainsi que des maisons de caractère dont certaines en terre ainsi que des croix marquants l'espace rural.

Un inventaire exhaustif sur le territoire urbain et rural de ce patrimoine bâti d'intérêt local a été réalisé. Il s'accompagne d'un dispositif de préservation. Les projets de renouvellement urbain comme les évolutions bâties en partie rurale veilleront à valoriser ce patrimoine tout en lui permettant de répondre au besoin de confort d'aujourd'hui.

L'identité de la commune repose ainsi sur un respect des éléments du patrimoine qui ont fait l'histoire de Le Verger mais aussi sur la volonté d'inscrire le développement urbain sur des formes urbaines et des architectures plus contemporaines.

### **Favoriser les dynamiques agricoles, préserver les terres d'exploitation**

L'agriculture tient une place importante sur la commune. Près de 10 exploitations sont présentes couvrant environ les  $\frac{3}{4}$  de la surface du territoire de 696 ha. La commune soutient les dynamiques agricoles de plusieurs manières :

- En poursuivant un développement urbain contenu et relativement dense, pour l'essentiel sur la ZAC des Chaputs et dans sa continuité ainsi qu'en renouvellement urbain. Cela limite la consommation de terres agricoles et assure une visibilité à la profession à un horizon lointain.
- Les exploitations agricoles bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité par des possibilités de construction pour leur développement, leur mise aux normes et la diversification de leurs activités (gîtes ou chambres d'hôtes, vente directe à la ferme...).

- Enfin, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements ou activités non liés à l'agriculture afin de ne pas contraindre les activités agricoles.

## 2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

### Accompagner les besoins en habitat, assurer un cadre de vie de qualité

#### Contribuer aux besoins d'accueil communaux et métropolitains, poursuivre la diversification de l'offre de logements

Le parc de logements de la commune est essentiellement pavillonnaire mais il tend un peu à se diversifier en offrant aussi de l'habitat collectif, des logements en location ou en accession aidée pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels. Le maintien de l'équilibre sociodémographique implique ainsi d'accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages par exemple) mais aussi de proposer aux actuels vergéens des solutions de logements adaptées à leur besoin.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, la commune s'est engagée à accueillir des populations existantes et nouvelles. Le projet urbain de Le Verger est conçu pour assurer une offre suffisante et diversifiée à l'horizon 2035.

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Pour répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et du PLH en vigueur, la commune va aménager deux terrains familiaux pour y construire des logements adaptés, sur le secteur les Mottes.

~~Une réflexion spécifique sera engagée pour définir des modalités d'accueil de logements adaptés aux gens du voyage.~~

#### Développer l'urbanisation vers l'ouest, renouveler et intensifier le centre-bourg

Le développement urbain repose sur différents projets :

- La ZAC des Chaputs en partie ouest du centre bourg entre en phase active. Le programme prévoit ~~environ 120~~ entre 130 et 140 logements mixtes et diversifiés sur

6 ha opérationnels, assurant l'essentiel des besoins en habitat pour la commune. Cette offre va notamment permettre d'accueillir de nouvelles familles et contribuer à la vitalité de la commune.

- A moyen et long termes, dans la continuité ouest de la ZAC des Chaputs et en articulation avec le Breil-Monbusson, l'urbanisation à vocation d'habitat pourra se poursuivre sur quelques hectares.
- D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant le renouvellement urbain : en lieu et place du clos paisible pour réaliser de nouveaux logements ; en entrée nord de la commune le long de la D 69 sur un espace communal à optimiser ; à plus long terme par la recomposition des places de l'Église, du Bourg et de l'If ou par la mutation de grandes parcelles)
- Le raccordement urbain (assainissement, transport en commun...) du Breil-Monbusson à l'ouest de l'agglomération donnera plus de cohérence et de lisibilité à l'ensemble du bourg. Ce quartier détient également des capacités de densification par découpage parcellaire qu'il sera intéressant d'accompagner.

#### S'engager dans la sobriété foncière et énergétique

Les différents projets par leur localisation, composition et programmation, participent à l'effort indispensable de modération de la consommation foncière agricole et naturelle, respectant ainsi les orientations du Scot qui vise à concilier sobriété et attractivité.

Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30 logements/ha) et en renouvellement urbain (30 logements/ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

L'enjeu de lutte contre le changement climatique de la commune se traduit aussi par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores, plus sobres, en particulier sur le projet de la ZAC des Chaputs.

#### Redynamiser le centre-bourg, le rendre attractif

Nécessaire au fonctionnement et à l'animation de la commune dans son ensemble, le centre bourg va progressivement se restructurer et se requalifier. Cette ambition s'articule autour de plusieurs étapes et modes d'intervention : réaménagement des espaces publics, liaisons avec les nouveaux quartiers, offres nouvelles d'habitat, confortation des services, équipements et commerces....

### **Requalifier les espaces publics du centre, restructurer les places de l'Église et du Bourg**

Le bourg ancien est constitué de quelques belles bâtisses, notamment celles organisées autour des places publiques.

Ces places se composent de vastes espaces centraux non bâti correspondant à la chaussée, d'un alignement de constructions de part et d'autre formant des "parois bâties", et de l'église à l'extrémité ouest. Cet ensemble architectural cohérent paraît relativement dense en raison de l'alignement des constructions et de leur imposant gabarit.

Le centre a, avant tout, un usage d'habitation mais il comprend quelques commerces localisés principalement à l'ouest de la place, le long de la rue, en relation avec la petite place de l'If. Cette place, récemment aménagée et dotée d'une halle couverte, fait le lien entre la place principale et les quartiers sud tout en offrant une perspective sur la salle des sports et ses espaces extérieurs.

Mais le centre-bourg souffre d'une présence trop marquée par des fonctions routières (voies et stationnement). Il est traversé par une voie est-ouest (la D240) bordée des places de l'Église et du Bourg. De forme rectangulaire (90 mètres par 35 environ), l'ensemble est de taille généreuse pour le bourg. Bien close par une architecture de belle facture, elle est fermée à l'ouest par le chevet de l'église. Elle s'ouvre sur la route de Talensac au nord. La rue de Talensac s'intercale à mi-chemin dans le front bâti très dense sur la frange nord de la place.

La restructuration de ces espaces vise à offrir des espaces publics apaisés et de convivialité, à redonner un caractère homogène et cohérent à cet ensemble patrimonial de qualité, à conforter l'identité du centre-bourg.

Les places de l'Église et du Bourg, aujourd'hui essentiellement à usage de stationnement, pourront évoluer vers un meilleur partage des fonctions. Ces places ont vocation à accueillir divers événements (fêtes foraines, fête de la musique...) qu'il s'agit de préserver. Les franchissements nord-sud de cet axe viaire majeur seront à sécuriser pour faciliter les déambulations et les pratiques commerciales. La voie centrale sera à aménager dans ces perspectives.

### **Développer le caractère résidentiel et patrimonial du centre-bourg, conforter les synergies habitat, services et commerces**

Les réaménagements d'espaces publics du centre-bourg s'accompagneront de nouveaux programmes de logements nécessaires pour revitaliser son caractère résidentiel, bénéficiant aussi de la proximité des services et commerces. Quelques projets sont en cours d'étude, des réhabilitations de logements existants sont aussi à l'œuvre.

Plusieurs biens ont été acquis par la collectivité de manière à engager un processus cohérent et maîtrisé de renouvellement urbain.

Le projet de la ZAC des Chaputs à l'ouest de la partie agglomérée à toute proximité du centre-bourg va contribuer à l'étoffer et à le dynamiser.

La requalification des espaces publics, la réalisation de nouveaux logements ainsi que l'offre de nouveaux services devraient permettre la confortation des commerces existants voire la création de nouveaux.

Un périmètre de centralité (issu des prescriptions du Scot) a été défini dans le centre-bourg de manière à mieux organiser l'offre commerciale et éviter sa disparité. La synergie avec l'habitat, les services et équipements est essentiel pour la vitalité commerciale

### **Favoriser la nature en ville, valoriser la coulée verte du Gué Saint-Laurent**

Les espaces verts dans la ville revêtent des qualités très importantes dans le fonctionnement urbain (écologiques, loisirs, convivialité, ressourcement...) qu'il s'agit de favoriser. Le bourg est relativement bien délimité dans son écrin de bocage :

- de nombreuses haies bocagères en bordure de cheminement ont été préservées dans les quartiers anciens ou récents et participent à l'attrait paysager et écologique,
- à l'est avec les haies de chênes imposantes,
- au nord du bourg, les prairies humides de la source du Pâtis bordant un MNIE ont aussi une fonction de découverte de la nature où un éco-pâturage a été mis en place,
- au sud, le projet vise à mieux mettre en valeur la coulée verte urbaine majeure de Le Verger constituée par le vallon du Gué Saint-Laurent, situé dans le prolongement de la zone de la Cassière. Il est prévu d'en élargir sa vocation de loisirs (aire de jeux, jardins partagés...) et de la rattacher au futur quartier d'habitat des Chaputs. Il sera cherché un caractère naturel associant prairies, zones humides, cheminements piétons-cycles. Son rôle sera aussi lié à la collecte des eaux pluviales du nouveau quartier.

## **Soutenir les activités économiques, développer l'emploi de proximité**

### **Développer les emplois sur la commune**

Même si la commune ne constitue pas un pôle privilégié de développement de l'emploi, il n'en est pas moins important d'offrir aux entreprises la capacité de se maintenir ou de se

créer sur la commune et de permettre ainsi un développement de l'emploi et favoriser le rapprochement habitat-emploi. Plus de 150 emplois tout secteur d'activité confondu sont recensés sur Le Verger.

La commune vise à favoriser toutes les initiatives d'installation d'entreprises et de création d'emplois. Le développement de la ZA des Grands Chaputs y contribue, les différents projets de restructuration du centre-bourg également. Des dispositifs réglementaires adaptés pour favoriser l'implantation commerciale en rez-de chaussée des bâtiments pourront être mis en place. Mais, il s'agit aussi de soutenir les activités économiques liées à l'agriculture encore bien présente sur le territoire de Le Verger. La création de sièges d'exploitation, l'extension et la mise aux normes des bâtiments existants, la diversification (gîtes à la ferme, chambre d'hôtes, vente directe...)... sont autant de potentialités de confortation ou de développement de l'emploi.

#### **Offrir des possibilités de développement de la zone d'activités des Grands Chaputs**

Le projet cherche à renforcer la zone d'activités existante des Grands Chaputs en bordure de la D240, située entre l'agglomération actuelle, dans le prolongement de l'aménagement de la ZAC des Chaputs, et le quartier du Breil Montbusson.

Cette zone a vocation à accueillir des activités artisanales et de proximité. Quelques entreprises y sont installées et disposent d'un foncier leur permettant de s'étendre confortablement en fonction de leur développement. Des créations sont également envisageables.

### **3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements**

#### **Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée**

##### **Renforcer progressivement l'offre de services et d'équipements**

Le Verger dispose d'une offre d'équipements et de services globalement adaptée aux besoins de la population communale. Toutefois pour assurer l'accompagnement démographique à l'horizon 2035, plusieurs réflexions sont en cours. Il est indispensable d'organiser les évolutions des équipements et leur accès pour répondre à de nouveaux usages et de nouvelles pratiques. Quelques projets publics ou privés sont en cours de réflexion :

- l'extension et la mise aux normes de la station d'épuration existante est en cours d'étude afin de la dimensionner aux besoins futurs,
- les extensions du restaurant municipal, l'extension du cimetière,
- la poursuite de l'aménagement de la coulée verte du Gué Saint-Laurent (aires de jeux, jardins familiaux...),
- la construction d'une salle multi-activités sera à prévoir à plus long terme,
- la restructuration-extension de la mairie dont la capacité actuelle est trop exigüe,
- la relocalisation éventuelle des terrains de football plus à proximité du centre-bourg,
- l'extension de la déchetterie intercommunale,
- l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le site de l'ancien centre d'enfouissement des déchets,
- la mutualisation éventuelle des équipements à l'échelle intercommunale.

Le positionnement particulier de Le Verger entre plusieurs pôles de bassin de vie (Mordelles, Montfort sur Meu et Bréal-sous-Montfort) lui offre un éventail important et d'accès rapide à de multiples équipements et services. La commune est engagée dans plusieurs réseaux intercommunaux notamment visant à l'échelle du secteur ouest de la métropole rennaise où des services et équipements sociaux, culturels et sportifs sont mutualisés et partagés comme l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais. Ce dernier est à l'initiative de projets : stade d'Athlétisme à Le Rheu, pôle tennis de l'Hermitage, gymnase de Mordelles...).

D'autres équipements comme les collèges et Lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

#### **Promouvoir une offre de mobilité globale et cohérente**

##### **Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité**

Dans le cadre d'une démarche de plan communal des déplacements, une réflexion a conduit à hiérarchiser le réseau viaire afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, au gré des projets des nouveaux quartiers et du réaménagement du centre-bourg, les voies seront organisées en :

- un réseau principal de voirie constitué de deux routes départementales (240 et 69) qui se croisent place de l'Église sur lesquelles viennent se greffer quelques voies inter-quartiers et des voies en impasses. Ce réseau permet de structurer les

déplacements sur la ville, d'accéder aux différents équipements et commerces. Le gabarit de ces axes est souvent de 15 m ce qui permet de prendre en compte l'ensemble des modes de déplacements.

- le réseau de voies inter-quartiers assure une fonction de liaison entre les quartiers eux-mêmes et le réseau principal. L'espace public entre parcelles est souvent inférieur à 15 m.

L'ensemble du réseau routier de la partie agglomérée est classé en zone 30 afin de sécuriser et améliorer la sécurité des déplacements. Divers aménagements sont envisagés en complément.

Les stationnements voiture sur espaces public et privé sont réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo. Le projet de restructuration des places de l'Église et du Bourg cherchera à mieux organiser les stationnements et leur fonctionnement pour le public comme pour les riverains. Il sera également pris en compte les besoins en matière de parcs relais en lien avec le réseau bus.

### **Conforter le réseau piéton-vélo communal du centre-bourg**

Le projet vise à affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux.

Le Verger bénéficie globalement de nombreux cheminements internes, agréables, lisibles, végétalisés parfois bordés de beaux arbres (ex : quartier des Mazières). Des connexions sont toutefois à envisager pour mailler complètement le réseau. Des aménagements sont à prévoir sur certaines rues au traitement sommaire ou sans trottoir (ex : route de Talensac...). La signalisation modes doux serait à conforter notamment par des passages piétons protégés, des marquages au sol pour les vélos.

Il existe aussi un réseau de chemins agricoles à proximité du bourg qui pourrait potentiellement être le support d'un circuit de tour de bourg essentiellement à vocation de loisirs. Il permettrait aussi une connexion au circuit de randonnée.

### **Favoriser la découverte de Le Verger, des deux vallées et des territoires voisins**

La commune est très bien pourvue de chemins ruraux. Ils maillent tout le territoire et sont bien aménagés. Quelques chemins bocagers ont été conservés le long du bourg et en lisière de commune. Ce foisonnement de chemins a permis l'aménagement de trois circuits communaux de promenade et accueille un sentier de grande randonnée au nord.

Le GR 37 A est une variante du GR 37 allant de Vitré (Ille-et-Vilaine) à Rohan (Morbihan). Il passe par la vallée du Serein. Le tracé permet la liaison intercommunale vers Monterfil et Talensac. L'autre itinéraire se déploie plus à l'est.

Le tour de la commune, appelé le "circuit des deux vallées", est très plaisant et reconnu par la Fédération française de randonnées et de promenades sous l'appellation "Entre Serein et Rohuel". Son intérêt majeur réside dans les vallées encaissées du Rohuel et plus molle du Serein ainsi que dans les panoramas sur les lignes de crête qui les séparent.

Ce circuit donne l'armature des deux autres variantes. Le circuit de Rohuel au sud et celui de la Rabine à l'est du bourg.

Les liaisons intercommunales existent au nord comme au sud. Toutefois, la présence de la RN24 au sud du Rohuel empêche la traversée directe.

Des liaisons sont dédiées de manière privilégiée aux VTT sur le site du Rohuel. Enfin, les chemins du Plan Départemental complètent le réseau avec ses chemins pédestres et équestres.

Ces circuits peuvent toutefois s'améliorer particulièrement par la jonction entre les liaisons douces urbaines et les itinéraires ruraux. Différents outils réglementaires sont utilisés pour conserver ou développer les cheminements.

### **Poursuivre l'optimisation l'offre de transports bus à l'échelle communale et intercommunale**

La commune bénéficie d'une offre de transport bus importante par une ligne régulière (n°55) qui assure de nombreux allers retours Le Verger-Rennes via Mordelles. Des offres complémentaires de rotation sont proposées aux heures de pointe certains soirs d'été ou le prolongement d'une heure de service les fins de semaine et les week-ends. Deux arrêts sont actuellement en service, en entrée de bourg sur le secteur de Bouvrais et dans le centre-bourg.

À terme, il est prévu plusieurs évolutions :

- l'amélioration voire la relocalisation de l'arrêt du centre-bourg en lien avec le réaménagement des places et l'optimisation de la convergence des modes doux de rabattement depuis les différents quartiers. Des places de stationnement pourraient être définies pour assurer la fonction d'un parc-relai,
- la création d'un nouvel arrêt pour desservir le nouveau quartier de la ZAC des Chaputs sur la RD 240 (par suppression de l'arrêt "Bouvrais"). Les cheminements piétons internes au quartier faciliteront l'accès à l'arrêt bus,

~~— la création d'un arrêt terminus au niveau de l'entrée du hameau du Breil-Monbusson comprenant une aire de retournement pour le bus.~~

La commune de Le Verger dispose également d'une desserte par le réseau départemental pour assurer les déplacements scolaires vers les collèges de Mordelles.

# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "Les Chaputs"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Ouest de la commune.



### Occupation / usage actuels

Le site est initialement composé de parcelles agro-naturelles et pour une petite partie d'activités existantes.

### Enjeux / objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Conforter les activités artisanales existantes, en développer de nouvelles
- S'inscrire dans la continuité du centre-bourg, assurer un développement urbain cohérent
- Préserver, renforcer, mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et paysager existant ; Limiter les nuisances acoustiques ; Préserver l'eau ; Proposer une nouvelle façon d'habiter autour de la maîtrise de l'énergie et de la préservation de l'environnement ; Favoriser les déplacements alternatifs,
- Favoriser la convivialité, donner toute leur place aux enfants et jeunes adultes, favoriser la vie sociale du quartier,
- Favoriser les mixités dont la mixité intergénérationnelle par le maintien des seniors dans la commune grâce à une offre de logements adaptés,
- Poursuivre le rapprochement de la zone de sports et de loisirs existante au sud du bourg.

### Description du site

**Localisation et délimitation** : Le site de projet se situe à l'Ouest de la commune. Il est délimité par la RD 240 au Nord, la Rue des Chaputs et l'urbanisation existante à l'Est. Le site s'ouvre sur la campagne environnante au Sud.

### Superficie

Environ 10 hectares

### Vocation et programmation

**Vocation** : Le secteur a une vocation principale d'habitat. Le projet prévoit la construction de 120 logements environ sur la ZAC des Chaputs.

**Mixité fonctionnelle** : Une extension de la ZA existante est également prévue pour conforter les activités et l'emploi sur la commune.

**Mixité sociale** : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue par le SCOT** : 20 logements à l'hectare

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

La situation topographique et géographique privilégiée du secteur des Chaputs permettra la mise en place d'un système urbain globalement orienté Nord-Sud sur l'ensemble des îlots d'habitation.

Sur la ZAC, deux secteurs seront privilégiés pour l'accueil de petits collectifs : au Nord/Est à l'entrée de la ZAC par la RD 240 et au Sud/Est sur la coulée verte du Gué St Laurent.

### 2/ Traitement des lisières

Le périmètre de ZAC s'appuie au sud sur le ruisseau du Gué Saint-Laurent. Entre ce ruisseau et les futurs îlots d'habitation s'étendra une zone de promenade qui préservera et renforcera les structures paysagères en place.

### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Le projet s'intègre au sein d'un patrimoine arboré existant, et vise le confortement du maillage en place.

À l'échelle de la ZAC, la trame deviendra un repère spatial et accompagnera les réseaux de chemins doux et les espaces publics.

La palette végétale du projet se composera essentiellement de végétaux locaux, de type forestier ou issus du bocage.

**Qualité des constructions** : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Le projet s'implante sur un site particulièrement marqué par sa topographie, son coteau orienté sud et son fond de vallée humide. Cette caractéristique topographique définira l'orientation principale des îlots bâtis. Ce choix d'implantation permettra un travail sur la maîtrise de l'énergie.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes. Le Nord du site fait notamment l'objet d'une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'état.

### 4/ Mobilités

**Voies structurantes** : La desserte viaire primaire de la ZAC s'organisera autour d'une voie principale qui formera une boucle et qui sera desservie en un point sur la RD240 et en deux points sur la rue de « La Cocais ». Celle-ci fera l'objet de mesures de sécurisation, notamment au niveau des carrefours créés.

Depuis cette boucle, des voies en impasses avec placettes de retournement permettront de desservir certains des îlots bâtis.

Le tracé anguleux des voies ainsi que leur dimensionnement assureront une circulation apaisée à l'intérieur du quartier.

Un schéma similaire de circulation se développera sur l'autre secteur afin de proposer un fonctionnement viaire sécurisé et limité.

**Desserte en transports collectifs** : L'installation d'un arrêt bus à proximité de la ZAC sur la RD240 sera étudiée afin de conférer au quartier une bonne accessibilité. Un terminus bus sera par ailleurs aménagé à la jonction du projet et du secteur du Breil-Montbusson, complété d'un parc-relai / espace de covoiturage.

**Desserte pour les modes actifs** : Le maillage proposé reliera non seulement les îlots d'habitation entre eux mais proposera également des continuités de chemins permettant de rejoindre le centre-bourg et les équipements, notamment les écoles.

S'organisera ainsi un réseau de cheminements doux primaires qui quadrillera le quartier en empruntant des coulées vertes, en longeant les haies bocagères préservées et qui descendront vers le fond de vallée et rejoindront les chemins existants autour des équipements sportifs.

En complément de ces chemins, des trottoirs longent la boucle viaire principale de desserte.

**Stationnement** : Une optimisation de l'offre de stationnement sera recherchée.

## Condition de réalisation

---

~~Aménagement~~ ~~Réalisation~~ dans le cadre d'une opération **d'aménagement** d'ensemble sur la ZAC des Chaputs, qui amorcera celui du secteur des Grands Chaputs. La partie extension de la zone d'activité se fera de manière autonome.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

La ZAC des Chaputs se développera dans un premier temps. Le secteur des Grands Chaputs dans sa partie habitat apportera une offre complémentaire en fonction des besoins de logements de la commune.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Les équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC se réalisent depuis 2020.

