



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Vern-sur-Seiche

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

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 4

1. Accueillir en organisant le développement urbain  
9
2. Préserver les espaces agricoles et naturels,  
valoriser le patrimoine bâti et paysager ..... 13
3. Fédérer et structurer le territoire communal par  
les équipements et les mobilités ..... 15

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 20

1. OAP "ZAC des Hautes Perrières" ..... 21
2. OAP "Ilot des Marais" ..... 27
3. OAP "Extension du Crématorium" ..... 31
4. OAP "Chemin Roblot" ..... 33

## 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.

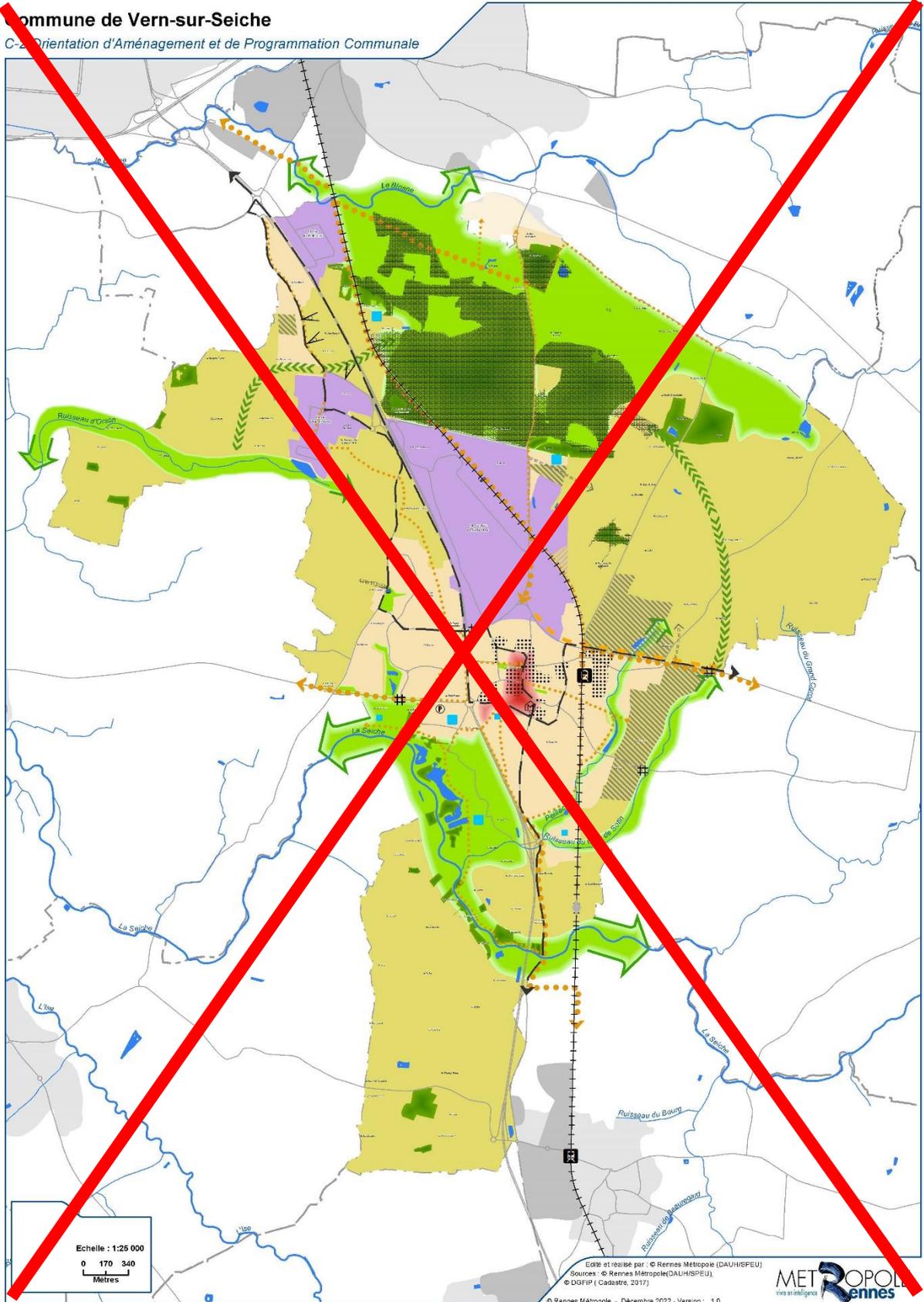
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel et "Santé, climat, énergie".

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



### Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Extension urbaine à plus long terme

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

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

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

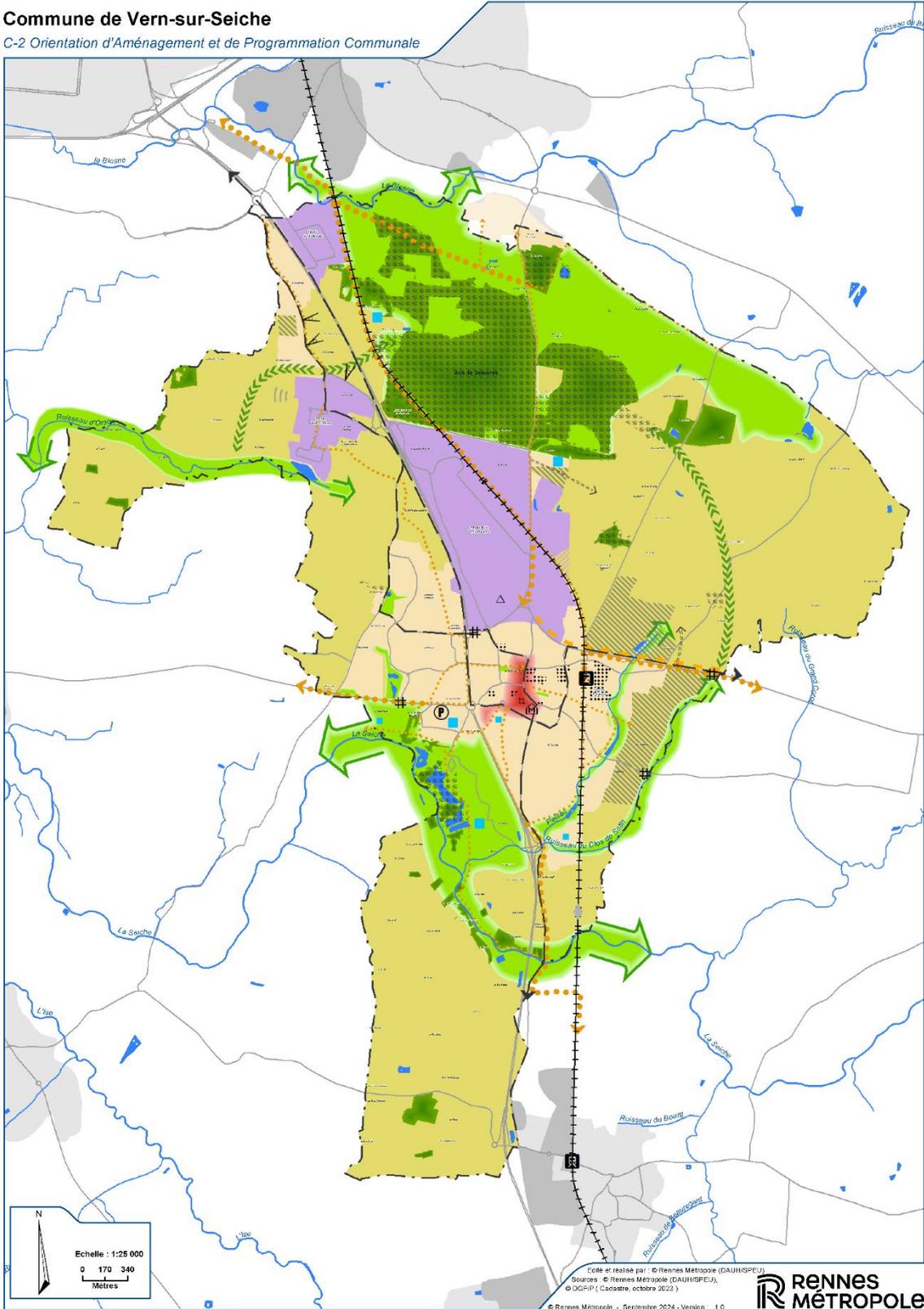
- Risque et nuisance
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Pôle d'échange multimodal, parking relais
- Equipement communal
- Equipement supra communal
- Desserte en transport en commun
- Axe viaire
- Principe de voirie en réflexion
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

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

**Commune de Vern-sur-Seiche**

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

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

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

	Point de vue		Massif boisé
	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
			Cours d'eau

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

	Risque et nuisance		Desserte en transport en commun
	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)		Axe viaire
	Hameaux constructibles habitat		Principe de voirie en réflexion
	Pôle d'échange multimodal, parking relais		Axe structurant de type "mode actif"
	Équipement communal		Cheminement doux communal
	Équipement supra communal		

### Éléments de contexte

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

## Introduction

Située à quelques kilomètres au Sud de Rennes, Vern-sur-Seiche est une commune qui appartient à la première couronne de l'agglomération rennaise. Le schéma d'armature urbaine porté par le SCoT du Pays de Rennes, lui confère le statut de pôle d'appui au cœur de métropole. Le positionnement dans le territoire et la dimension urbaine de Vern-sur-Seiche lui permettent d'assurer un rôle de polarité à l'échelle du quadrant Sud-Est de la métropole.

La commune de Vern-sur-Seiche est traversée du Nord au Sud par la ligne ferroviaire Rennes - Châteaubriant et par un axe majeur, la RD 173. Cet axe routier à deux fois deux voies, qui relie Rennes à Angers, traverse et segmente en deux parties l'agglomération vernoise. Un autre axe, la RD 34 dessert la commune d'Est en Ouest et vient renforcer l'effet de coupure urbaine liées aux infrastructures. Ce réseau routier ainsi que la gare positionnée sur la frange Est du centre-ville permettent cependant à Vern-sur-Seiche de bénéficier d'une bonne accessibilité.

Plusieurs éléments remarquables caractérisent la géographie du territoire communal :

- La vallée de la Seiche. Ce cours d'eau orienté Est-Ouest et affluent de la Vilaine est l'un des principaux éléments structurant la géographie du Sud de l'agglomération rennaise.
- Le bois de Soevres situé au Nord de Vern à la charnière avec la commune de Chantepie. Il représente le principal boisement du territoire métropolitain.

Constituant des marqueurs identitaires forts pour la commune, ces grands ensembles naturels sont de véritables atouts pour la qualité de vie des Vernois.

Avec 7870 habitants en 2017, Vern-sur-Seiche a connu une croissance urbaine rapide pendant plusieurs décennies, mais qui s'est ralentie depuis les années 2000. Limitée au Nord par les emprises de l'ancienne raffinerie, la voie ferrée à l'Est et la RD 173 à l'Ouest, la croissance du centre-ville s'est effectuée vers le Sud (quartier de la Touche), puis a franchi la route Rennes-Angers pour créer les quartiers Solidor et Hautes Abbayes à l'Ouest. Parallèlement, plusieurs zones d'activités se sont développées sur le territoire communal, tirant partie de l'accessibilité par la RD 173. L'extension urbaine récente s'effectue au Sud-Est de l'agglomération (secteurs Sud-Touche et Hauts de Gaudon), concomitamment aux opérations de renouvellement urbain menées dans le centre-ville.

L'enjeu principal pour les quinze prochaines années sera de poursuivre le développement urbain à l'Est, tout en mettant en œuvre de nouveaux projets de renouvellement urbain dans le centre-ville et aux abords de la gare, de façon à restructurer ou intensifier les quartiers existants et à renforcer les polarités.

Deux autres enjeux importants sont à considérer sur le territoire communal : d'une part, l'évolution et le

renouvellement économique des zones d'activités existantes, et, d'autre part, la valorisation des potentiels naturels et de loisirs que représentent la vallée de la Seiche et le bois de Soevres.

~~Le projet communal vise donc à organiser la croissance urbaine de Vern-sur-Seiche et à poursuivre la mise en valeur du cadre de vie, contribuant ainsi à construire une ville active, accueillante et attractive. Pour définir son projet communal, la commune a réalisé une étude de programmation urbaine : Vern 2035. Cette étude vise à organiser la croissance urbaine de Vern-sur-Seiche mais aussi à poursuivre la mise en valeur du cadre de vie autour des 5 enjeux identifiés à travers l'étude, à savoir : commerce, mobilité, offre d'équipements, recomposition du centre-ville et identification des entrées de ville. Cette étude contribue ainsi à construire une ville active, accueillante et attractive.~~

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain

La commune de Vern-sur-Seiche, par sa situation dans le territoire, présente de nombreux atouts : proximité de Rennes et des zones d'emplois, bonne accessibilité routière et par les transports en commun (bus et train), qualité des équipements et du cadre de vie. Le développement communal de la prochaine décennie prendra appui sur cette situation favorable.

La zone agglomérée de Vern-sur-Seiche Seiche s'est constituée à partir du bourg originel, en développant par étapes successives de nouveaux quartiers d'habitat au Sud, à l'Ouest et récemment au Sud-Est du centre-ville, ces extensions urbaines, relativement isolées les unes des autres, s'appuyant sur les limites physiques du territoire (voies, cours d'eau ou vallons). L'enjeu pour les années à venir consiste, d'une part, à poursuivre le développement à l'Est de l'agglomération, et, d'autre part, à conforter le renouvellement des tissus urbains dans le centre-ville et le secteur de la gare, en cherchant à articuler entre eux les nouveaux quartiers et à les relier au centre-ville.

## Poursuivre l'accueil des populations

La commune de Vern-sur-Seiche prévoit de poursuivre son développement urbain dans les prochaines années afin, d'une part, de pouvoir accueillir les nouvelles populations qui souhaitent s'implanter sur la commune et pour, d'autre part, accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels (jeunes, familles monoparentales, couples avec enfants, personnes âgées). Participant ainsi au développement métropolitain, la commune de Vern-sur-Seiche envisage la construction de nouveaux logements répondant à des besoins diversifiés, en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les opérations d'urbanisme qui permettront de répondre à cet objectif développeront une mixité des typologies de logements (logements aidés, régulés et libres) ainsi qu'une diversité des formes urbaines

(collectifs ou semi-collectifs, habitat groupé, ...). Il s'agira d'accompagner le PLH en vigueur, et notamment de définir des dispositions en faveur de la mixité sociale sur certains secteurs afin d'assurer la production de logements aidés et régulés, et de prévoir une production significative de logements adaptés pour un habitat favorable au vieillissement au plus proche des services et commodités du quotidien.

~~Sur la période 2015-2020, la commune de Vern-sur-Seiche s'est engagée à livrer en moyenne 110 logements par an dans le respect du PLH. Afin de répondre aux objectifs définis par le PLH en vigueur, Par la suite, il est~~ prévu de maintenir un ~~ee~~ rythme de production de logements relativement soutenu, en cohérence avec le rôle de Vern-sur-Seiche dans l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays de Rennes. L'objectif est également de favoriser un développement harmonieux et progressif de la commune, en recherchant un équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain, celui-ci constituant, en moyenne, environ un tiers de la production de logements, et en veillant à maintenir un niveau d'équipement en adéquation avec la progression démographique de la commune.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement ~~réalisées dans les quinze prochaines années~~ respecteront les objectifs de densité minimale définis par le PLH en vigueur ~~densités urbaines issues du SCoT (30 41 logements par hectare minimum dans les secteurs d'extension urbaine, et 67 logements par hectare dans les secteurs de renouvellement urbain)~~ dans une optique d'économie foncière et de développement durable. Elles seront l'occasion de créer de nouveaux quartiers diversifiés dans leur peuplement, de renouveler et d'intensifier le centre-ville en assurant un marquage plus affirmé du tour de ville et des principaux axes desservant le centre. Ces projets favoriseront la mise en relation des quartiers existants et futurs avec les polarités composées de commerces, services et équipements. Ils permettront également de créer ou de requalifier des espaces publics de qualité (places, espaces verts, cheminements piétons, ...).

Afin d'assurer la production de logements nécessaire au développement communal, plusieurs sites de projet ont été retenus. Il s'agit notamment des secteurs suivants :

- **Le secteur situé à l'Est de la zone agglomérée, aménagé dans le cadre de la ZAC des Hautes Perrières.** Faisant suite au lotissement des Hauts de Gaudon (160 logements ~~en cours de réalisation~~), l'opération des Hautes Perrières se développera dans la continuité des quartiers pavillonnaires existants, sur les terrains localisés entre le vallon du Peillac et le ruisseau du Clos Sotin, ce dernier constituant la limite entre les communes de Vern-sur-Seiche et Nouvoitou. La ZAC, créée en 2016 couvre un périmètre d'environ 22 ha, allant de la rue des Hautes Perrières au Sud, et jusqu'à la RD 34 au Nord. La programmation de la ZAC sera essentiellement orientée vers l'habitat, avec la réalisation d'environ

700 logements prévu sur l'ensemble de l'opération. Ce nouveau quartier des Hautes Perrières, situé à proximité de la gare, sera relié au centre-ville et aux quartiers environnants par un réseau de voies et liaisons douces, ce qui permettra aux futurs habitants de bénéficier d'un accès facilité aux commerces, services et équipements. Il sera également desservi par les transports collectifs. Les qualités du site (topographie, présence des cours d'eau, trame verte, ...) feront l'objet d'une attention particulière et seront valorisées à travers le projet d'aménagement. Cette opération, par la mise en valeur des continuités naturelles et l'intégration de préoccupations liées au développement durable, ouvre la possibilité de relier plusieurs quartiers entre eux et de renforcer les connexions avec les espaces agro-naturels environnants, garantissant pour les futurs habitants un cadre de vie de qualité. L'urbanisation de la ZAC des Hautes Perrières débutera par le Sud et sera menée par phases successives (voir OAP ZAC des Hautes Perrières). La voirie qui desservira ce nouveau quartier débouchera au Nord sur la RD 34. Cette voie, qui présente aujourd'hui des caractéristiques routières, constituera l'articulation entre le quartier des Hautes Perrières et le secteur d'extension urbaine aménagé par la suite au Nord-Est de l'agglomération. Le statut de cette voie étant amené à évoluer avec le développement de l'urbanisation, sa transformation en boulevard urbain est envisagée à moyen terme afin de mieux percevoir l'entrée dans la zone urbaine, de sécuriser les échanges entre quartiers et de faciliter la circulation des modes doux.

**Au Sud de la rue des Hautes Perrières**, à la charnière entre la ZAC et le lotissement des Hauts de Gaudon, se trouve **un ensemble foncier comportant notamment le manoir de Gaudon**. Situés dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, ces terrains occupent une position stratégique, au cœur des nouvelles opérations en cours d'aménagement. Ils représentent donc un potentiel important tant en terme de programmation (plusieurs hypothèses sont envisageables) qu'en terme de structuration urbaine, notamment au niveau de la rue des Hautes Perrières. ~~La réflexion engagée sur le devenir de ce site est à poursuivre afin de définir un projet d'ensemble en intégrant pleinement les dimensions urbanistiques, architecturales et paysagères.~~ L'aménagement d'un lotissement dans la continuité de celui des Hauts de Gaudon, est engagé avec la réalisation d'environ 16 logements. La réflexion sur le devenir du manoir de Gaudon se poursuit et s'oriente vers une reconversion du site qui pourrait être l'opportunité de créer un équipement, véritable pivot entre les différents quartiers du secteur Est.

- **Le secteur situé au Nord-Est de l'agglomération vernoise.** Ce secteur d'une surface d'environ 25 ha, est délimité au Sud par la RD 34 et à l'Ouest par la route de la Boulais. Son urbanisation est prévue à long terme, dans la

continuité de la ZAC des Hautes Perrières. Il accueillera essentiellement de l'habitat, la programmation en logements sera diversifiée, tiendra compte du contexte communal et respectera les objectifs fixés par le P.L.H. Le site est traversé du Nord au Sud par le ruisseau du Peillac. Celui-ci pourrait constituer l'amorce d'une coulée verte au sein de l'aménagement futur, permettant ainsi de relier le quartier des Hautes Perrières au secteur de la Boulais. Des études d'urbanisme seront conduites le moment venu pour préciser le projet sur l'ensemble du site et préparer la mise en œuvre opérationnelle.

- **Plusieurs sites de renouvellement urbain localisés en centre-ville.** Structuré autour du noyau originel constitué par la place de l'église, le centre-ville de Vern-sur-Seiche concentre l'ensemble des fonctions propices à l'animation urbaine (équipements, commerces, services, transports collectifs, ...). Il est le support des échanges et des connexions de la vie sociale et commerciale de proximité. Dans la continuité des opérations déjà réalisées, la commune prévoit de mobiliser de nouveaux potentiels de renouvellement urbain, ce qui permettra d'intensifier et de conforter le dynamisme du centre-ville tout en limitant la consommation foncière liée à l'extension urbaine. Plusieurs îlots situés notamment avenue de la Gare, rue de Châteaubriant, rue de la Maillardière, rue de la Libération, rue de Brizante, ou au niveau de l'entrée de ville avenue de la Chalotais / rue du Boël pourront ainsi faire l'objet de requalification urbaine à moyen ou long terme, en fonction des opportunités liées aux mutations foncières. Ces projets permettront de réaliser des constructions mixant logements, commerces ou services et bénéficiant à l'ensemble des habitants. Ils seront également l'occasion de poursuivre les actions de requalification de l'espace public, de développer des liaisons piétonnes, de favoriser la présence de la nature en ville, faisant ainsi évoluer le paysage urbain. Parmi les projets de renouvellement urbain du centre-ville que la commune prévoit d'engager à court terme, figurent les opérations sur l'îlot du Chemin des Marais (voir OAP Chemin des Marais) et l'îlot du Chemin Roblot (voir OAP Chemin Roblot).
- **Le secteur de la gare** qui présente également de forts enjeux en matière de renouvellement urbain. Situé à l'articulation entre le centre-ville et les nouveaux quartiers aménagés à l'Est, la restructuration de ce secteur pourrait être l'occasion de créer une centralité secondaire, en lien avec le renforcement du pôle multimodal de la gare. Le projet développé sur ce site permettra de réaliser de nouveaux logements sur la base d'une densité minimale de ~~45~~ <sup>67</sup> logements par hectare et sera l'occasion de conforter une polarité associant ~~services de proximité~~ une offre

~~associative, voire de services n'entraînant pas de concurrence avec celle de la centralité commerciale du centre-ville, et offre~~ de transport bénéficiant aux habitants des quartiers existants et futurs (Hautes Perrières et La Boulais). La composition urbaine autour de la gare, la diversité des fonctions (habitat, équipements, ~~services~~) et l'aménagement d'espaces publics contribueront à créer une nouvelle identité sur ce site. Dans le cadre de ce projet, une attention particulière sera portée à la structuration et à la hiérarchisation du réseau viaire ainsi qu'à la qualité des espaces publics, de façon à favoriser les modes doux par le partage de la voirie. Un renforcement des liaisons douces avec les quartiers environnants ainsi qu'une connexion plus directe avec le centre-ville seront recherchés.

Les projets de renouvellement urbain du centre-ville et du secteur Gare seront mis en œuvre progressivement. Des études urbaines et architecturales, ainsi que des démarches de concertation spécifiques seront engagées le moment venu afin de définir plus précisément le parti d'aménagement et la programmation, en tenant compte notamment de l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.

- **Le secteur de la Hallerais.** L'urbanisation actuelle du secteur de la Hallerais est issue d'une succession de constructions en bordure de l'ancienne route Rennes-Angers sur laquelle quelques petits lotissements sont venus se connecter. Dans le prolongement des constructions existantes, le projet communal prévoit d'aménager les terrains situés entre le secteur de la Hallerais et le hameau des Nouennes, représentant une surface d'environ 1,5 ha. Tenant compte des dispositions du SCoT en matière de densité et des orientations du PLH, ce projet permettra la réalisation de nouveaux logements, en recherchant une mixité des typologies et une diversité des formes urbaines. Par ailleurs, le projet communal ouvre la possibilité d'intensifier l'usage du foncier au sein du hameau des Nouennes, celui-ci étant desservi par l'ensemble des réseaux, ce qui pourrait permettre de construire ponctuellement quelques logements, après division parcellaire. Situé à proximité du pôle commercial du Val d'Orson, l'ensemble du secteur de la Hallerais et des Nouennes bénéficie d'une desserte en transports collectifs assurant une connexion régulière avec le centre-ville de Vern-sur-Seiche.
- **Le hameau de Vaugon** situé au Sud de la zone agglomérée, à proximité de la Seiche, est actuellement desservi par l'ensemble des réseaux et accessible par les transports collectifs. Une intensification mesurée du hameau, par la construction de quelques logements individuels après division parcellaire, est donc envisagée, dans le respect des caractéristiques paysagères

du site et à condition que cela ne remette pas en cause la vocation agricole ou naturelle des espaces environnants.

Enfin, le secteur des Bouillants situé à l'Ouest de la zone agglomérée, entre la RD 34 et la vallée de la Seiche comporte actuellement différentes entités : le hameau avec la présence de patrimoine bâti (ancien moulin et laiterie), le pôle d'équipements autour du collège et des équipements sportifs auquel on accède par le rond-point du Pâtis Fraux, quelques habitations dispersées sur de vastes propriétés foncières et les espaces naturels des rives de la Seiche. L'ensemble de ce secteur présente de multiples enjeux : question d'accessibilité et de sécurité pour desservir le hameau et les équipements, mise en valeur des espaces naturels et de loisirs en bordure de la Seiche, opportunité de développement des équipements existants, optimisation des potentiels fonciers disponibles, requalification des abords de la RD 34 par un traitement urbain, amélioration de la jonction entre les quartiers existants et la vallée de la Seiche. La commune envisage donc d'engager une réflexion sur ce site afin de préparer son évolution, une mixité étant souhaitée entre les fonctions habitat / équipements / espaces naturels et récréatifs. La mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble sur ce secteur qui pourrait se concevoir à long terme, supposera au préalable une adaptation du SCoT.

## Poursuivre le développement économique

Vern-sur-Seiche dispose actuellement de trois zones d'activités majeures sur son territoire, situées au Nord de la zone agglomérée et en bordure de la RD 173 : la ZA de la Hallerais, la ZA du Val d'Orson et le parc d'activités du Bois de Soeuvres. La commune est ainsi bien dotée en terme d'emplois, en raison notamment de la présence d'entreprises de production, de transport et de logistique. ~~En dehors de la ZA du Val d'Orson en cours d'aménagement,~~ Ces zones d'activités ne présentent plus de disponibilités foncières, le parc d'activités du Bois de Soeuvres étant, par ailleurs, soumis dans sa partie Sud à la contrainte du Plan de Prévention des Risques Technologiques du fait de la présence des dépôts Antargaz et Total sur le site.

Le principal enjeu relevé pour les années à venir sur les ZA "historiques" de Vern-sur-Seiche (la Hallerais et le parc du Bois de Soeuvres) porte sur le renouvellement économique et la redynamisation de ces sites d'activités. Il s'agira donc de conforter et de rendre possible l'évolution de ces zones d'activités (densification du foncier, redistribution de terrains sous-occupés, requalification des espaces publics, ...) de façon à maintenir les entreprises actuellement présentes et à permettre l'installation de nouvelles activités. Cette dynamique de renouvellement devra être conduite en préservant la vocation principale actuelle des ZA de la Hallerais et du Bois de Soeuvres, à savoir l'accueil d'activités productives. ~~Cependant la possibilité d'implantation pour des activités tertiaires d'accompagnement pourra être envisagée de façon~~

~~mesurée et en fonction des opportunités et des besoins des entreprises existantes.~~ Les opérations de renouvellement qui seront menées permettront d'offrir de nouvelles possibilités d'installation aux entreprises tout en améliorant la structuration urbaine et le paysagement des zones d'activités (notamment traitement des façades sur la route d'Angers, de la lisière avec le Bois de Soeuvres et de l'entrée de la ZA du Val d'Orson).

Le projet communal prévoit également une offre de terrains destinés à l'implantation de nouvelles activités : ~~suite à l'achèvement de il s'agira ainsi d'achever~~ l'aménagement de la zone du Val d'Orson à vocation mixte (présence d'activités tertiaires, commerciales, de services, artisanales ou de loisirs), ~~l'implantation de nouvelles activités ainsi que seule~~ la pointe Sud de la ZA du Plessis dispose encore de foncier disponible (surface de l'ordre de 2 ha), celle-ci étant destinée à l'accueil d'activités dans le domaine de l'artisanat ~~et des services~~. De plus, un site conditionnel d'activités inscrit au SCoT à l'Ouest de la ZA du Val d'Orson, pourrait représenter à l'avenir un potentiel pour l'accueil de nouvelles entreprises. Sa localisation et sa vocation seront à préciser après une éventuelle modification du SCoT.

Par ailleurs, la réalisation à terme d'une opération d'importance communautaire sur le secteur du Val Blanc, localisé au Nord de Vern-sur-Seiche, en lien avec le développement du réseau de transports collectifs, conduira nécessairement à faire évoluer le site d'activités de la Hallerais, le projet devant être envisagé en recherchant une cohérence sur l'ensemble du périmètre, tant en ce qui concerne la programmation, que l'organisation des déplacements et la structuration urbaine (voir OAP intercommunale "Bois de Soeuvres").

Enfin, le projet communal tient compte de la présence d'activités diverses implantées sur des sites particuliers, parfois patrimoniaux, en lisière de l'agglomération vernoise (notamment secteur du Plessis en frange Sud du Bois de Soeuvres). Ces activités pourront être confortées au regard de leur situation particulière et de leur potentiel touristique ou de loisirs.

## Conforter le centre-ville

La structure commerciale de Vern-sur-Seiche s'établit aujourd'hui autour de deux pôles : le centre-ville et le site du Val d'Orson récemment aménagé, la partie affectée au commerce dans la zone du Val d'Orson faisant l'objet de dispositions spécifiques définies par le SCoT (cf. ZACOM de Vern-sur-Seiche). L'objectif à l'échelle métropolitaine est de conforter et de développer préférentiellement le commerce dans les centralités urbaines, pour en faire des lieux de vie et d'animation.

Le centre-ville de Vern-sur-Seiche, facilement accessible et bien desservi par les transports collectifs, présente une réelle mixité et rassemble l'ensemble des fonctions de services, commerces et équipements propres à générer une animation et une vie urbaine dont bénéficie l'ensemble des habitants de la commune.

L'objectif du projet communal est donc de conforter la structure commerciale et l'attractivité du centre-ville, tout en recherchant un élargissement de son périmètre depuis l'entrée de ville avenue de la Chalotais et jusqu'à la rue de la Libération. ~~Afin de répondre aux besoins de la population par une offre de commerces et de services de proximité, il s'agira de :~~ L'étude de programmation urbaine "Vern 2035" fait ressortir les enjeux commerciaux de la commune. Le centre-ville doit être un lieu convivial ; pour ce faire la présence d'une offre de restauration diversifiée et de commerces et/ou de services de proximité s'adressant à l'ensemble de la population sont indispensables. Il s'agira donc de :

- Contrôler la réaffectation des rez-de-chaussée en centre-ville.
- Favoriser l'implantation d'activités dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, notamment rue de Châteaubriand, rue de la Libération, place ~~des Droits de l'Homme de l'Église~~.
- Développer la requalification des espaces publics en accompagnement du renouvellement urbain en veillant à conserver une animation, une mixité d'usage et des capacités de stationnement suffisantes.
- Renforcer les liaisons douces, efficaces et sécurisées entre les quartiers et le centre-ville.

À terme, la restructuration du secteur de la gare et le développement d'un pôle multimodal au niveau de la gare, pourront être l'occasion de développer une nouvelle centralité de quartier, celle-ci devant se concevoir en complémentarité avec le centre-ville.

## Prendre en compte les questions énergétiques et climatiques dans les projets d'aménagement

Depuis plusieurs années, la prise de conscience de l'importance des enjeux environnementaux a conduit à faire évoluer les pratiques dans le domaine de l'aménagement urbain. Le projet communal à l'horizon 2035 poursuivra dans cette voie, notamment en :

- Permettant le développement urbain tout en limitant la consommation foncière (densité minimale dans les nouvelles opérations conformément aux orientations du SCoT ~~et du PLH~~, mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, intensification des tissus urbains existants en fonction des possibilités).
- Recherchant des formes urbaines tenant compte des évolutions climatiques et des enjeux énergétiques (orientations et compacité des constructions, limitation de l'imperméabilisation des sols, plantations nouvelles, noues paysagères, renforcement de l'accessibilité modes doux, matériaux de construction adaptés, ...). Ces objectifs environnementaux seront

notamment mis en œuvre au sein de la ZAC des Hautes Perrières et du futur quartier Nord-Est, ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain réalisées en centre-ville.

- Permettant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets de construction.
- Prenant en compte le vieillissement des bâtiments existants (logements, locaux d'activités, équipements publics) et leur nécessaire adaptation au regard des nouvelles normes en matière énergétique.

## 2. Préserver les espaces agricoles et naturels, valoriser le patrimoine bâti et paysager

Bien que située aux portes de Rennes, Vern-sur-Seiche est une commune où les espaces agricoles et naturels occupent encore une place conséquente dans le territoire. L'agriculture joue donc un rôle important, tant en terme économique que pour la structuration du paysage, rôle que le projet communal entend conforter.

Par ailleurs, la commune de Vern comporte deux sites naturels majeurs situés en frange de l'urbanisation : le Bois de Soevres au Nord et la vallée de la Seiche, liaison naturelle qui permet d'inscrire le territoire vernois dans un ensemble géographique de grande dimension. Ces espaces sont identifiés et protégés par divers dispositifs du SCoT. D'autres espaces naturels sont présents à une plus petite échelle (vallon de l'Orson, du Clos Sotin, du Peillac ou du Blosne). Ils constituent des liaisons importantes entre les quartiers de Vern et les espaces agro-naturels environnants et, à ce titre, méritent d'être valorisés.

L'ensemble des espaces naturels de la commune (vallées, cours d'eau et leurs abords, boisement et bocage) assure des fonctions écologiques variées et constitue le support d'une biodiversité faunistique et floristique qu'il s'agit de préserver.

Au-delà des aspects environnementaux, ces grands espaces naturels représentent des lieux de détente et de loisirs pour l'ensemble des habitants et contribuent à la qualité du cadre de vie. Le projet communal prévoit donc de valoriser ces espaces et de conforter leur rôle récréatif et paysager.

## Préserver les espaces agricoles périurbains et conforter l'activité agricole

La commune de Vern-sur-Seiche présente encore aujourd'hui de vastes espaces agricoles (environ 45 % du territoire communal). La préservation des terres agricoles, qui est une des orientations majeures du projet métropolitain, s'exprime à l'échelle de chaque commune et passe en premier lieu par la limitation des extensions

urbaines. Celles-ci ont été dimensionnées, dans le respect du SCoT, en fonction des besoins du développement communal (habitat, activités et équipements) pour les 15 prochaines années. Par ailleurs, l'effort porté par la commune sur le renouvellement urbain et sur la réalisation d'opération plus denses, permet également de limiter la consommation foncière de terres agricoles.

Le maintien des fonctions productives de l'espace agricole, qui contribue de façon importante au dynamisme de l'économie locale, suppose aussi de limiter le mitage par les constructions non-agricoles et de préserver des conditions optimales pour le fonctionnement des sièges d'exploitation. Les capacités de mutation et de diversification de l'agriculture doivent en effet pouvoir être assurées à l'avenir. De plus, les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles existants seront précisément encadrées.

Le projet communal prévoit donc bien la réservation des sols à l'usage agricole et le maintien des paysages ruraux de qualité pour les secteurs situés au Nord-Ouest (cuvette formée par la vallée de l'Orson), au Nord-Est et au Sud de la zone agglomérée. Cependant, dans les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (fonds de vallées, zones humides, ...), les constructions agricoles seront limitées, l'objectif prioritaire étant la protection des milieux et ressources naturelles.

Outre la pérennisation des terres agricoles, le projet favorise également le développement de pratiques agro-touristiques telles que gîtes ruraux ou chambres d'hôtes.

## Préserver la trame verte et bleue

La commune de Vern-sur-Seiche présente des milieux naturels variés (vallées de la Seiche et vallons secondaires, bois de Soevres, réseau bocager, zones humides) qui concourent au fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire. Afin de préserver les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité, le projet prévoit de protéger la trame verte et bleue, correspondant au réseau hydrographique et ses abords, au boisement, haies ou arbres isolés et d'améliorer la perméabilité entre les milieux source.

### Protéger les milieux aquatiques

Les différents milieux jouant un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'eau seront préservés. Il s'agit notamment des cours d'eau, des zones humides (toute transformation du nivellement du terrain et toute construction y sont interdites), du bocage pour ses fonctions hydrologiques. Ces mesures de préservation, ainsi qu'une bonne gestion des eaux de ruissellement, notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols, contribueront également à prévenir le risque d'inondations, risque identifié sur les rives de la Seiche.

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

Le territoire communal comporte deux grands ensembles naturels, le bois de Soevres et ses abords identifiés au

titre des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique ainsi que la vallée de la Seiche, qui sont des espaces globalement plus favorables pour la faune et la flore. Ils sont composés d'un complexe de milieux naturels intéressants et contigus (prairies, boisements, zones humides, haies bocagères).

**Le site du Bois de Soevres** : Le projet prévoit de préserver le bois de Soevres et les espaces situés en lisière du bois, tout en favorisant le développement des pratiques sportives et de loisirs par la création de chemins piétons-cycles et la réalisation d'aménagements compatibles avec les secteurs boisés notamment au niveau des différentes clairières. Ces aménagements ponctuels ne devront pas obérer les objectifs de préservation de la qualité écologique du site, maillon essentiel de la trame verte et bleue métropolitaine.

La mise en valeur et la fréquentation du bois par le public passent par la mise en place de zones d'accueil et par un accès simple, identifiable par tous et sécurisé. C'est pourquoi, les diverses liaisons piétonnes envisagées permettent d'une part de circuler et de découvrir ce vaste espace naturel et, d'autre part, d'accéder au site depuis les principaux pôles urbains (quartiers de Rennes et métro Poterie, Chantepie, Vern-sur-Seiche), le bois de Soevres constituant un véritable poumon vert pour l'ensemble du secteur Sud-Est de la métropole.

Par ailleurs, plusieurs sites accueillant actuellement des activités ou des équipements sportifs et de loisirs sont localisés en bordure du bois de Soevres (complexe sportif, centre de loisirs du Champ Loisel, manoir du Plessis). Ils contribuent à valoriser et animer le lieu tout en bénéficiant d'un cadre privilégié et de la proximité avec un espace naturel remarquable. Ces sites seront à l'avenir confortés : révéler leur potentiel culturel, touristique et de loisirs contribuera à la dynamique générale de mise en valeur du bois de Soevres, celui-ci constituant une pièce stratégique dans l'aménagement de la porte d'entrée Sud-Est de la métropole rennaise (voir OAP intercommunale "Bois de Soevres").

**La vallée de la Seiche** : La vallée de la Seiche constitue un espace naturel majeur du Sud de l'agglomération et présente sur le plan écologique un fort intérêt à l'échelle du bassin versant. Elle offre un lieu de refuge pour de nombreuses espèces et, en tant que corridor écologique permettant de relier les principaux espaces naturels du Sud-Est de la métropole, elle assure un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité.

Le projet communal entend donc préserver ce site en protégeant les espaces boisés, les zones humides et inondables, ainsi que les berges du cours d'eau, tout en confortant la fonction récréative des espaces situés entre les hameaux des Bouillants et du Poncel. Les liaisons piétonnes seront développées en continuité de celles réalisées ou à créer sur les communes de Saint Armel, Bourgarré et Noyal-Châtillon-sur-Seiche, ainsi que vers le centre-ville. Cette protection s'accompagne de l'aménagement d'espaces sportifs de plein air, en continuité des équipements publics localisés au Nord du site, de façon à faciliter l'accueil et la fréquentation de ce

lieu dédié à la détente et aux loisirs de proximité (voir OAP intercommunale "Vallée de la Seiche").

### Renforcer les connexions écologiques et consolider le réseau bocager

La préservation des grands ensembles naturels sera favorisée grâce au renforcement et à la restauration des connexions écologiques, celles-ci étant constituées par les vallons, prairies humides et boisements, accompagnés du réseau de haies et chemins. Cela vise à limiter l'isolement des milieux sources et à en conserver la richesse écologique. Sur le territoire de Vern, il s'agit principalement des liaisons entre le bois de Soeuvres et la vallée de la Seiche, passant à l'Ouest et à l'Est de l'agglomération.

Les éléments bocagers implantés sur le territoire communal, notamment dans la vallée de la Seiche, le vallon de l'Orson et le secteur de la Boulais, constituent un patrimoine végétal et présentent un intérêt écologique multiple (intérêt faunistique et floristique, limitation de l'érosion des sols, aspect paysager, ...). Le projet prévoit donc de préserver les principales haies existantes dans les secteurs agro-naturels et de prendre en compte les éléments bocagers de qualité dans les futurs secteurs d'urbanisation.

### Préserver le paysage et conforter la trame verte urbaine

La qualité des paysages agro-naturels est un point fort de Vern. La préservation du patrimoine végétal et du bâti rural constitue un axe important du projet communal. De plus, le maintien de perspectives visuelles, notamment depuis la RD173 vers le bois de Soeuvres ou la vallée de la Seiche, permet de valoriser les paysages identitaires de la commune. Le traitement paysager des lisières de ville, qu'il s'agisse de secteurs d'activités ou de quartiers résidentiels, contribue également à créer un cadre de vie de qualité s'appuyant sur la mise en valeur réciproque de la ville et la campagne.

Par ailleurs, la trame verte urbaine (haies ou arbres isolés, parcs et espaces verts d'accompagnement) sera préservée et développée à l'occasion des nouvelles opérations d'urbanisme. Les perméabilités paysagères et piétonnes dans le centre-ville et les quartiers seront donc recherchées.

La trame verte et bleue représente également l'opportunité de mettre en relation l'espace urbanisé et la campagne environnante. À cet égard, les vallons du Peillac et du Clos Sotin ont un rôle important à jouer dans le cadre de l'aménagement des secteurs Est de Vern. Cette trame, lorsqu'elle est associée aux cheminements piétons, est aussi le support privilégié pour les déplacements doux de loisirs. Enfin, bien que constituant une rupture Est/Ouest, les abords de la voie ferrée constituent des linéaires verts de plusieurs kilomètres, propices à la circulation de la faune et favorisant la pénétration de la nature en ville.

## Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local

La commune de Vern-sur-Seiche dispose d'un patrimoine bâti intéressant, en milieu urbain comme dans le secteur rural, patrimoine au travers duquel se révèle l'identité communale.

Le projet communal exprime donc la volonté de préserver les éléments patrimoniaux de qualité, constitutifs de l'identité historique de Vern, qu'ils soient localisés dans le centre-ville ou dans les hameaux, en prenant en compte les caractéristiques qui en font l'intérêt. Il définit également des possibilités d'évolution du patrimoine bâti (changement de destination, rénovation / extension, ...), dans le respect du caractère originel des bâtiments. Par ailleurs, les projets d'aménagement, et en particulier les opérations de renouvellement qui conduiront à faire évoluer le tissu urbain en centre-ville, seront étudiés en tenant compte des caractéristiques morphologiques du patrimoine existant.

Ainsi, en fonction de leurs qualités architecturales, de leur état de conservation et de leur rôle dans l'organisation urbaine, les éléments de patrimoine bâti peuvent être intégrés aux nouvelles opérations d'urbanisme dans une logique de mémoire, sans pour autant figer le développement.

## 3. Fédérer et structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités

### Adapter l'offre en équipements pour accompagner la croissance démographique

La commune de Vern-sur-Seiche présente un bon niveau d'équipements au regard de sa taille, et joue un rôle de polarité à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole, lié à la présence et à l'attractivité de son parc d'équipements. Des projets permettant de conforter cette offre ont été réalisés récemment ou sont en cours d'aménagement (centre technique municipal, centre de secours, équipement sportif et terrain des gens du voyage sur le secteur Sud Touche, équipement culturel Le Volume, résidence personnes âgées, **et** pôle enfance au Clos d'Orrière, **terrain de football synthétique, circuit vélo, maison des associations au COSEC...**). Les équipements se trouvent aujourd'hui regroupés sur plusieurs secteurs :

- Le pôle du bois de Soeuvres et ses abords : centre de loisirs du Champ Loisel, crématorium, salle de sport, site du Plessis, ...
- Le centre-ville et sa périphérie : complexe sportif du Bouridel et cimetière au Nord, pôle du Clos d'Orrière, école et mairie en centre-ville,

équipement culturel, sportif et scolaire sur le pôle de la Chalotais en entrée de ville ;

- La polarité constituée par le collège et les équipements sportifs à l'Ouest du centre-ville ;
- Le secteur d'équipements du Sud Touche situé au Sud de la zone agglomérée, récemment aménagé ;
- Le vaste espace naturel et de loisirs de la vallée de la Seiche, du hameau des Bouillants jusqu'au Poncelet.

Pour les prochaines années, le projet communal prévoit de conforter et de développer les différents pôles d'équipements cités ci-dessus, dans la continuité des aménagements déjà réalisés, et avec l'objectif de consolider le rôle structurant de Vern à l'échelle du Sud-Est de l'agglomération, en intervenant en particulier sur les deux sites majeurs que constituent le bois de Soeuvres et la vallée de la Seiche. Afin d'apporter un niveau et une qualité de services et d'équipements en lien avec l'évolution démographique et les attentes de la population, plusieurs projets seront donc étudiés et mis en œuvre progressivement. Il s'agira notamment de :

- Conforter les équipements existants au niveau du bois de Soeuvres (sport, loisirs/tourisme, petite enfance, ...), mettre en valeur le potentiel autour du manoir du Plessis et envisager la possibilité de nouveaux lieux d'information et d'accueil du public à proximité du bois de Soeuvres (voir OAP intercommunale "Bois de Soeuvres").
- Développer un projet structurant à vocation sport / loisirs / tourisme sur l'ensemble de la vallée de la Seiche, en lien direct avec le collège et le centre-ville. Ce site, depuis le hameau des Bouillants et jusqu'au lieu-dit du Poncelet, recèle un fort potentiel pour la commune. Il pourrait accueillir différents équipements, en complément de ceux existants actuellement. Les aménagements réalisés sur ce secteur pourraient s'inscrire dans une logique intercommunale, la vallée de la Seiche fédérant ainsi divers projets à vocation loisirs-tourisme installés à proximité de la rivière, conformément aux orientations du SCoT. Le hameau des Bouillants, par la présence de patrimoine et de traces historiques, a un rôle particulier à jouer dans la valorisation de ce vaste espace naturel. ~~Un nouveau parc pourrait également être envisagé sur les rives de la Seiche, tout en conservant un caractère naturel, tenant compte ainsi des qualités paysagères du site.~~ Afin de conforter et de valoriser le pôle de loisirs actuel, situé autour de la base kayak et de la plage, le projet communal envisage à terme d'adapter le local kayak aux commodités sanitaires et notamment de moderniser les sanitaires publics, et d'implanter une offre touristique type guinguette saisonnière, en prenant en compte les caractéristiques du lieu et notamment son cadre paysager et naturel. Enfin, la question de l'accessibilité, notamment piétons-cycles, est une

dimension essentielle du projet. Le renforcement des cheminements piétons permettra en effet de relier l'ensemble des équipements entre eux, de longer le cours d'eau sans interruption et d'assurer un accès facilité depuis le centre-ville et les quartiers résidentiels de Vern. La réflexion sur le devenir de ce site reste à approfondir et l'élaboration d'un projet d'ensemble nécessitera de conduire des études spécifiques, en fonction des thématiques abordées.

- Conforter les pôles d'équipements existants en prévoyant des possibilités d'extension ou de nouvelles constructions complémentaires : secteur de la Chalotais autour de l'équipement culturel du Volume, achèvement du secteur Sud Touche intégrant l'éventualité de la réalisation d'un nouveau cimetière à long terme.
- Conserver des possibilités d'extension de certains équipements existants implantés dans le tissu bâti.
- Relocaliser certains équipements hébergeant notamment des activités de loisirs à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain (maison des associations dans le secteur de la gare, ancienne école de musique du chemin Roblot, ...). Les sites ainsi libérés, constituent des potentiels fonciers qui seront intégrés dans des projets d'ensemble, dans un objectif de restructuration urbaine.
- Considérer les parcs et la nature en ville en tant qu'équipement public : revalorisation de parcs existants, amélioration des liaisons entre les parcs, création de nouveaux espaces verts dans les futurs quartiers.

Par ailleurs, des réflexions seront à mener sur certains sites (par exemple, le secteur précédemment occupé par la déchetterie et le centre technique municipal, le secteur ancienne médiathèque/centre des Marais, ...) afin d'envisager plusieurs scénarios d'évolution à moyen-long terme. Des besoins spécifiques en équipement, lié en particulier à l'accueil de nouveaux habitants dans les futurs quartiers (équipements scolaires, petite enfance, ...) ou des projets de restructuration (évolution du centre social, ...) pourront également faire l'objet d'études pour préciser la programmation et les hypothèses d'implantation. Les projets de renouvellement urbain en centre-ville seront aussi l'occasion de développer de nouveaux services ou équipements de proximité (loisirs, locaux associatifs, ...), en réponse aux besoins de la population. De façon générale, l'offre en équipements sur le territoire communal doit être pensée pour faciliter la vie des familles et doit permettre de créer les conditions de dynamisation de la vie locale.

En outre, la recherche d'évolutivité et de pluridisciplinarité au sein des équipements, tenant compte notamment de la dimension intergénérationnelle, sera mise en œuvre lors de la création de nouveaux équipements, l'objectif étant d'inscrire ces projets dans la durabilité (mutualisation des équipements, mutation possible des bâtiments, ...).

L'ensemble de ces projets d'équipements est évidemment l'occasion de retraiter les espaces publics environnants, lieux essentiels pour la convivialité et la sociabilité à l'échelle de la ville. Ils tiendront compte également de la question des déplacements, l'accès par les transports collectifs et les modes doux étant à privilégier (liaisons piétons-cycles à conforter entre secteurs d'habitat et équipements).

Enfin, la réponse aux besoins en équipements devrait à l'avenir s'inscrire de plus en plus dans une réflexion globale dépassant le cadre communal. Ainsi, la complémentarité entre équipements, la mise en réseau ou l'offre partagée avec les communes proches de Vern-sur-Seiche seront recherchées, en fonction des opportunités qui pourront se présenter.

## Assurer une offre de mobilités diversifiée et performante

Vern-sur-Seiche est une commune bien desservie par les transports en communs (bus et train) et facilement accessible pour les véhicules automobiles étant donné la proximité de la 4 voies Rennes-Angers et la présence de la RD 34. L'un des objectifs de Vern-sur-Seiche est de maintenir une bonne connexion entre la commune et la ville centre de la métropole, notamment par les transports collectifs. Cela suppose de préserver de bonnes conditions de circulation pour les TC reliant Vern-sur-Seiche à Rennes (accès au métro Poterie) et de valoriser le transport ferroviaire, la présence de la gare au cœur des quartiers étant un atout indéniable pour le développement urbain communal. L'amélioration des conditions de desserte et d'accessibilité vers la station de métro Poterie, conduira à étudier la faisabilité d'un TCSP le long de la route d'Angers, sur le tronçon allant de la rocade de Rennes au rond-point du Val d'Orson, TCSP qui pourrait être accompagné de la réalisation d'un pôle d'échange au niveau du rond-point.

Bien que la commune de Vern-sur-Seiche bénéficie d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs, les déplacements motorisés restent prépondérants, nuisant à l'apaisement du centre-ville, à la qualité de l'espace public et à la lutte contre le changement climatique. Il convient donc de définir des orientations visant à organiser efficacement les déplacements et à conforter les modes alternatifs à la voiture. Dans cette optique, le projet communal fixe plusieurs objectifs pour accompagner l'accroissement de la mobilité.

### Poursuivre l'aménagement du réseau viaire et des espaces publics en prenant en compte tous les modes de déplacements.

Il s'agit notamment de :

- Développer un réseau d'espaces publics structurants (rues, maillage entre les quartiers, cheminements entre les pôles d'équipements et les secteurs résidentiels, espaces verts et espaces publics de proximité, ...) à l'occasion des

projets d'aménagement ou de renouvellement urbain.

- Assurer un meilleur partage de la voirie et des espaces publics entre les différents modes de déplacements qui donne toute sa place aux transports en commun, aux vélos et aux piétons.
- Limiter la pression automobile au centre-ville, en réduisant le transit tout en favorisant la desserte des commerces et services. Des parkings ou pôles d'échange de proximité pourront trouver place aux abords du centre-ville.
- Traiter de façon qualitative les espaces publics aux abords des équipements, commerces et services afin de les sécuriser et d'en favoriser l'accès par les modes doux. Ces interventions sur l'espace public seront notamment réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain dans le centre-ville et sur le secteur de la gare.
- Requalifier progressivement certaines voies et entrées de ville afin de marquer la transition entre espace rural et zone agglomérée. Le retraitement de la RD34 devra être envisagé afin de lui conférer un aspect plus urbain, de réduire les effets de coupure et de prendre en compte l'urbanisation actuelle ou future au travers d'aménagements paysagers. Pour cela des séquences d'aménagement peuvent être proposées, permettant la perception de la ville, l'entrée dans la zone urbaine, l'accès aux équipements et les échanges entre quartiers. La requalification de cette voirie intégrera les modes doux et un traitement paysager urbain. Pour la partie Ouest de la RD 34, il s'agira de marquer l'entrée de ville au niveau du carrefour des Bouillants. Les évolutions envisagées sur ce tronçon ne devront pas altérer la fluidité du trafic. Pour la partie Est de la RD 34, l'urbanisation des secteurs Hautes Perrières et Boulais, ainsi que le renouvellement urbain du secteur Gare conduiront à réaménager cette séquence de la RD34.

La rue des Perrières verra également son profil évoluer, en lien avec la réalisation du lotissement **des Hauts** de Gaudon et la ZAC des Hautes Perrières, son statut d'entrée de ville étant à conforter.

- Prévoir la réalisation d'une nouvelle voie au Nord-Est de l'agglomération vernoise, reliant la RD 34 à la RD 86. Cette nouvelle voirie répond notamment aux prescriptions fixées par le PPRT qui impose de limiter le trafic sur la section de la RD 34 longeant les dépôts des entreprises TOTAL et Antargaz. Le bouclage ainsi réalisé permettra de libérer le centre de Vern-sur-Seiche d'une partie du trafic de transit. Cette infrastructure constituera également une voie de desserte inter-quartier, à partir de laquelle l'urbanisation du secteur Nord-Est pourra s'organiser. Le débouché de cette nouvelle voie au niveau de la RD 86 sera l'occasion de revoir l'accès au crématorium tout en réorganisant la desserte du secteur du Plessis.

- Envisager l'éventualité de réorganiser les accès à la zone d'activités du Val d'Orson et au centre de loisirs de Champ Loisel depuis la route d'Angers, afin d'en faciliter la lisibilité et la sécurité.
- Développer une approche globale du stationnement en adaptant les normes de stationnement en fonction du contexte urbain, du taux de motorisation, de la desserte TC, ...

Par ailleurs, une réflexion pourrait être engagée sur l'organisation des déplacements à long terme à l'échelle du secteur Sud-Est de la métropole, intégrant l'éventualité d'une desserte d'agglomération entre la RD 173 et la porte de Beaulieu.

### **Conforter la place des transports collectifs**

En parallèle à la liaison TCSP envisagée entre Rennes et Vern-sur-Seiche, le projet communal prévoit de conforter les transports collectifs, par les actions suivantes :

- Adapter la desserte bus en fonction du développement de l'urbanisation, en lien notamment avec l'avancement de la ZAC des Hautes Perrières, puis l'urbanisation du secteur Nord-Est. L'utilisation de ce transport collectif sera favorisée en améliorant les liaisons piétons-cycles vers les arrêts de bus et en développant les stationnements vélos à proximité de certains arrêts.
- Favoriser l'intermodalité, en particulier au niveau de la gare, en aménageant des dispositifs pour les cycles, en améliorant l'espace public pour faciliter les cheminements vers la halte ferrée et les services, et ceci en articulation avec les lignes de bus. Ces divers aménagements sont de nature à favoriser l'utilisation du transport ferroviaire. D'autres lieux d'intermodalité peuvent être envisagés à proximité immédiate du centre-ville et des équipements structurants de la commune, alliant transports en commun, déplacements doux et aire de stationnement.

### **Développer un maillage de liaisons piétons-cycles performant**

La commune de Vern-sur-Seiche dispose actuellement de multiples liaisons piétonnes, mais ce réseau manque de lisibilité et de continuité. Le potentiel de développement des déplacements doux pour les trajets de courte distance étant important, le projet communal prévoit diverses interventions visant à conforter le maillage des liaisons piétons-cycles :

- Mise en place d'un réseau complet adapté aux déplacements piétons-cycles dans la partie agglomérée, en rendant les itinéraires plus lisibles, en développant les continuités, le traitement des espaces et la signalétique. Ces cheminements devront permettre de relier de façon efficace les différents quartiers, le centre-ville et les diverses polarités composées d'équipements, d'activités et de commerces.

- Améliorer ou créer des liaisons intercommunales par l'aménagement de pistes cyclables dans le cadre du Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole : vers Rennes / La Poterie (*voir OAP métropolitaine "Bois de Soeuvres"*), vers Nouvoitou et Noyal-Châtillon-sur-Seiche par l'aménagement de la route, vers Saint Armel en prolongeant le tracé parallèle à la voie ferrée Rennes-Châteaubriant.
- Poursuivre le réseau de liaisons de loisirs vers le bois de Soeuvres et le centre de Chantepie, ainsi qu'en bordure de la Seiche.
- Assurer une bonne accessibilité aux différents équipements, commerces et services par les modes doux en prévoyant des aménagements spécifiques pour faciliter les déplacements piétons des personnes âgées ou handicapées.
- Articuler le réseau des liaisons piétons-cycles de la zone agglomérée avec les chemins de randonnée dans les espaces agro-naturels.

### **Prendre en compte les risques industriels**

En raison de la présence sur le territoire de Vern-sur-Seiche d'activités présentant un risque potentiel (dépôts d'hydrocarbures de la société TOTAL et installations de la société Antargaz sur le secteur du Bouridel), un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été élaboré. Cette servitude conduit à restreindre la constructibilité aux abords du site. Elle a également des conséquences sur le réseau routier, l'un des objectifs étant de limiter le trafic sur la RD 34 située à proximité des installations à risques (dévoisement de la RD 34 sur le secteur du Bouridel en cours de réalisation et projet de contournement par le Nord-Est de Vern-sur-Seiche à plus long terme).



# Partie 2

## Les OAP de quartier

# 1. OAP "ZAC des Hautes Perrières"

Extension urbaine : aménagement de la frange Sud-Est de la commune



## Occupation / usage actuels

Les parcelles urbanisables visées par le projet ont initialement un usage agricole, et sont composés essentiellement de cultures conventionnelles et prairies temporaires.

## Enjeux / objectifs

Le site de projet des Hautes Perrières est voué à accueillir un quartier d'habitation dans la continuité géographique du lotissement des Hauts de Gaudon. La production de logements viendra poursuivre celle de ce secteur, s'ajoutant à la réalisation de logements en diffus et en renouvellement urbain.

Les objectifs fixés à l'opération des Hautes Perrières sont les suivants :

- Contribuer au développement de la ville et répondre à la demande de logements ;
- Proposer une offre diversifiée de logements, dans le respect du P.L.H., en variant les typologies pour favoriser une mixité sociale ;
- Offrir une mixité de formes urbaines ;
- Permettre la couture entre les espaces naturels et les quartiers pavillonnaires, en assurant les continuités des espaces publics, des rues apaisées et des cheminements doux ;
- Limiter l'impact sur l'environnement en développant une stratégie du foncier, de la gestion de l'eau, des déchets et des énergies renouvelables.

Par ailleurs, la réalisation du projet des Hautes Perrières sera l'occasion de traiter avec une attention particulière trois thèmes porteurs d'enjeux pour la commune. Il s'agit de :

- La prise en compte du cadre de vie et des usages : l'objectif est de privilégier la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle et de favoriser la valorisation du patrimoine et l'identité de la commune.

## Description du site

Localisation et délimitation : L'opération se situe à l'Est de la commune. Elle est délimitée :

- Au Nord, par l'axe viarie RD 34, qui relie Vern-sur-Seiche à Nouvoitou,
- À l'Ouest, par un secteur d'habitat composé de maisons individuelles (lotissement dans la partie Sud-Ouest et pavillons implantés sur de grandes parcelles dans la partie Nord-Ouest),
- À l'Est, par des parcelles agricoles, la limite de ce secteur constituant la limite communale,
- Au Sud, par la rue des Perrières.

Par ailleurs, deux vallons encadrent le site de projet : le vallon du Clos Sotin à l'Est et le vallon du Peillac à l'Ouest. Au Nord et à l'Est, le site de projet s'ouvre vers de grands espaces agricoles avec de rares reliques bocagères. On relève une topographie importante entre le Nord (point haut à 67 mètres NGF environ) et le Sud du site (40 à 45 mètres NGF au point bas).

## Superficie

Environ 22,2 hectares dont 3,5 hectares environ de zones naturelles intégrant les deux vallons.

- La dynamique du territoire : il s'agit, d'une part, d'organiser de manière cohérente les déplacements urbains en proposant un bon niveau de mobilité pour accéder aux services, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle, et, d'autre part, de s'inscrire dans la dynamique de développement local en répondant aux besoins en termes d'équipement.
- L'approche environnementale renforcée et la concertation avec les usagers (habitants, riverains, associations, ...) à développer à tous les stades du projet.

## Vocation et programmation

**Vocation** : Le projet prévoit la construction d'environ 700 nouveaux logements.

**Mixité fonctionnelle** : Sans objet.

**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~~ :

- Phases 1, 2 et 3 : 30 logements à l'hectare
- Phases 4 et 5 : 41 logements à l'hectare

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet de la ZAC des Hautes Perrières est structuré autour d'un axe principal connecté au Sud sur la rue des Perrières et au Nord sur l'avenue de la Gare et la RD 34. Un réseau viaire maillé s'organise de part et d'autre de cet axe, desservant de façon optimale les logements individuels ou collectifs. Ces voies, venelles ou liaisons piétonnes débouchent sur les deux parcs bordant l'opération, l'un à l'Ouest (coulée verte du Peillac, prolongée vers le Nord par le chemin de Fermont), l'autre à l'Est (vallon du Clos Sotin), ouvrant ainsi des vues sur les espaces naturels environnants. L'opération des Hautes Perrières, inspirée du concept de "quartier bocager", développe largement la place du végétal, tant sur l'espace privé que public.

Le projet de ZAC propose des formes urbaines diversifiées, recherchant un équilibre entre habitat individuel et habitat collectif. Se côtoieront ainsi sur l'opération des logements en petits collectifs, des logements intermédiaires, des logements individuels groupés ou non sur des tailles de parcelles variables. Cette variété de formes urbaines s'accompagne d'un modelage des gabarits et des hauteurs. ~~les hauteurs les plus élevées étant de l'ordre de R+3+attique.~~

Le traitement végétal fait partie intégrante de ces formes urbaines, d'une part, pour préserver les intimités et limiter

les co-visibilités dans les tissus pavillonnaires, d'autre part, pour assurer des continuités végétales participant à la transition progressive entre la ville et la campagne.

Par ailleurs, les densités et les formes urbaines envisagées dans la ZAC s'intensifient autour des polarités et des micro-centralités de quartier. Celles-ci se créent aux abords des parcs, en placettes minérales ouvertes sur le grand paysage et s'inspirent de « spots » paysagers identifiés sur le site. Là, une mixité fonctionnelle pourrait s'initier sous la forme ponctuelle de rez-de-chaussée actifs et réversibles. Les trois points d'intensité identifiés sont reliés entre eux par les réseaux de mobilité (voies et chemins piétons sécurisés). Ils s'organisent selon les spécificités programmatiques issues des particularités du site et des attentes formulées par les habitants.

Les îlots mixtes denses, de formes bâties collectives et intermédiaires, se situent préférentiellement :

- à proximité de l'axe principal qui dessert l'opération du Nord au Sud et qui, à terme, pourrait accueillir le bus,
- aux abords des parcs, pour bénéficier des vues sur le vallon du Peillac et le paysage agricole.

Les îlots à dominantes maisons individuelles se situent quant à eux en transition de l'urbanisation existante et au cœur du nouveau quartier des Hautes Perrières. Cette composition suit un gradient bâti qui modèle une forme urbaine adaptée à la topographie et à l'aménagement des espaces publics de la ZAC.

La composition du plan masse doit permettre de favoriser les orientations Nord/Sud et les mitoyennetés Est/Ouest, selon une approche bioclimatique des bâtiments. Le bâti est essentiellement implanté au Nord afin de dégager des jardins au Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest.

### 2/ Traitement des lisières

Aux franges de l'opération, les vallons paysagés du Peillac et du Clos Sotin assurent les transitions avec, d'une part les tissus pavillonnaires existants situés à l'Ouest, et, d'autre part, avec la campagne environnante constituant la limite communale de Vern. Au Sud, la ZAC des Hautes Perrières se situe dans le prolongement du lotissement des Hauts de Gaudon. Une continuité de la trame urbaine sera recherchée, la rue des Perrières constituant l'axe fédérateur entre ces deux opérations.

Les espaces publics et privés de la ZAC seront plantés afin d'assurer une transition franche et claire d'ambiance avec les exploitations agricoles à l'Est des Hautes Perrières et accompagner l'arrivée en ville. De plus, les continuités végétales participent à la transition entre la ville et la campagne.

Sur l'ensemble de l'opération, les plantations devront permettre au regard de se repérer sur le site des Hautes Perrières et ménageront des perspectives sur le grand paysage : les vallons du Peillac, du Clos Sotin, la campagne et les reliques de la trame bocagère.

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

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

L'aménagement des espaces libres est conçu en intégrant la gestion des eaux pluviales afin de réguler les apports pluviométriques quotidiens et exceptionnels. C'est pourquoi, sur le périmètre de la ZAC, une gestion des eaux pluviales semi-aérienne est prévue. Ainsi, dans les parties urbanisées du quartier, la gestion des eaux pluviales consistera dans un premier temps à limiter le ruissellement de surface et les apports au réseau en conservant au maximum la porosité des sols. Les eaux de ruissellement des espaces publics seront, dans la plupart des cas, collectées par des fossés longitudinaux raccordés à un réseau enterré.

Le projet de ZAC prévoit également la création de deux parcs aux vocations complémentaires, espaces semi naturels et lieux de détente et de loisirs pour l'ensemble des habitants du quartier.

Ces parcs s'appuient sur les deux vallons que dessinent les cours d'eau du Peillac et du Clos Sotin. Le projet s'attachera à profiter de ces situations privilégiées en fonds de vallons, pour valoriser les eaux pluviales des nouveaux secteurs urbanisés et des quartiers pavillonnaires à l'ouest du Peillac, créant ainsi une multiplicité de situations en rapport avec l'eau. La réhabilitation des ruisseaux du Peillac et du Clos Sotin permettra de restaurer la continuité biologique des cours d'eau et de développer les ambiances et les usages de parc. Les bassins créés constitueront un réseau de milieux humides en parallèle des ruisseaux du Peillac et du Clos Sotin, ce qui contribuera également à enrichir la richesse floristique et faunistique des vallons. Le vallon du Peillac, aménagé au plus près du paysage naturel, permettra de créer un espace dédié à la promenade et aux loisirs liés à la nature. Le vallon du Clos Sotin aura, quant à lui, une vocation davantage orientée vers l'agriculture urbaine avec notamment l'aménagement d'un parc linéaire voué à l'agriculture nourricière, le prolongement du verger des Hauts de Gaudon et la réalisation d'un réseau de chemins prévus pour la promenade.

Par ailleurs, les cœurs d'îlots aménagés dans la ZAC seront ouverts aux venelles vertes et aux usages collectifs. Ces venelles tissent un réseau parallèle et permettent de rejoindre les deux parcs créés sur les franges Est et Ouest de l'opération.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
  - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées
  - Favoriser les matériaux biosourcés
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
  - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
  - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
  - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

**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.

La partie Nord-Est de la ZAC se situe en limite du tracé d'une canalisation de gaz.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création d'un accès au Nord depuis l'avenue de la Gare et la RD 34. Création d'un accès au Sud depuis la rue des Perrières.

**Voies structurantes** : Une voie principale, située dans le prolongement de l'axe principal du lotissement des Hauts de Gaudon, dessert le nouveau quartier du Nord au Sud. Des rues secondaires irriguent l'ensemble des îlots d'habitat. Par ailleurs, le réaménagement de la rue des Perrières assurera le lien entre les secteurs des Hauts de Gaudon et des Hautes Perrières et la ville existante. Son profil intégrera les différents modes de déplacements (bus, voitures, piétons cycles...) dans l'optique d'une sécurisation et d'une lisibilité des flux.

**Desserte en transports collectifs** : D'une manière générale le projet prévoit de faciliter l'accès aux transports en commun existants, à savoir le réseau bus et la ligne de train (Gare SNCF à proximité). Les lignes de bus n°62, 73 et 75 permettent de relier Vern-sur-Seiche à Rennes, Nouvoitou et Saint-Armel. Dans un premier temps, la desserte bus se fera par les accès Nord et Sud de la ZAC. Un arrêt terminus bus sera aménagé au Sud, rue des

Perrières, afin de desservir au mieux l'ensemble des nouveaux quartiers. La voie principale de la ZAC sera dimensionnée de façon à rendre possible le passage des transports collectifs à moyen ou long terme. Par ailleurs, la gare de Vern-sur-Seiche, permettant de rejoindre Rennes, se situe à moins d'1 km du site de projet.

**Desserte pour les modes actifs** : Les îlots sont connectés entre eux par un principe de voies secondaires partagées qui limite autant que possible le phénomène de transit par le quartier. Le profil de la voie met à égalité les différents modes de déplacement. Le caractère routier est gommé pour revaloriser les déplacements doux.

Un maillage piétonnier dense sera organisé, constituant un réseau Est-Ouest, permettant de relier les différents îlots du quartier entre eux. Ces liaisons douces se raccordent aux chemins existants limitrophes du site. Une valorisation du chemin de Fermont, en connexion avec le réseau de voies douces Est-Ouest, facilite les déplacements piétons-cycles.

**Stationnement** : Le stationnement résidentiel est cantonné dans les parcelles privées : à découvert ou sous les bâtiments en RDC, en sous-terrain ou en demi-niveau. Dans certains îlots de maisons individuelles denses, les stationnements pourront être déportés des habitations, et regroupés sous forme de places. Des poches de parkings publics seront organisées ponctuellement dans plusieurs secteurs de la ZAC des Hautes Perrières.

## Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, la ZAC des Hautes Perrières.

En ZAC, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

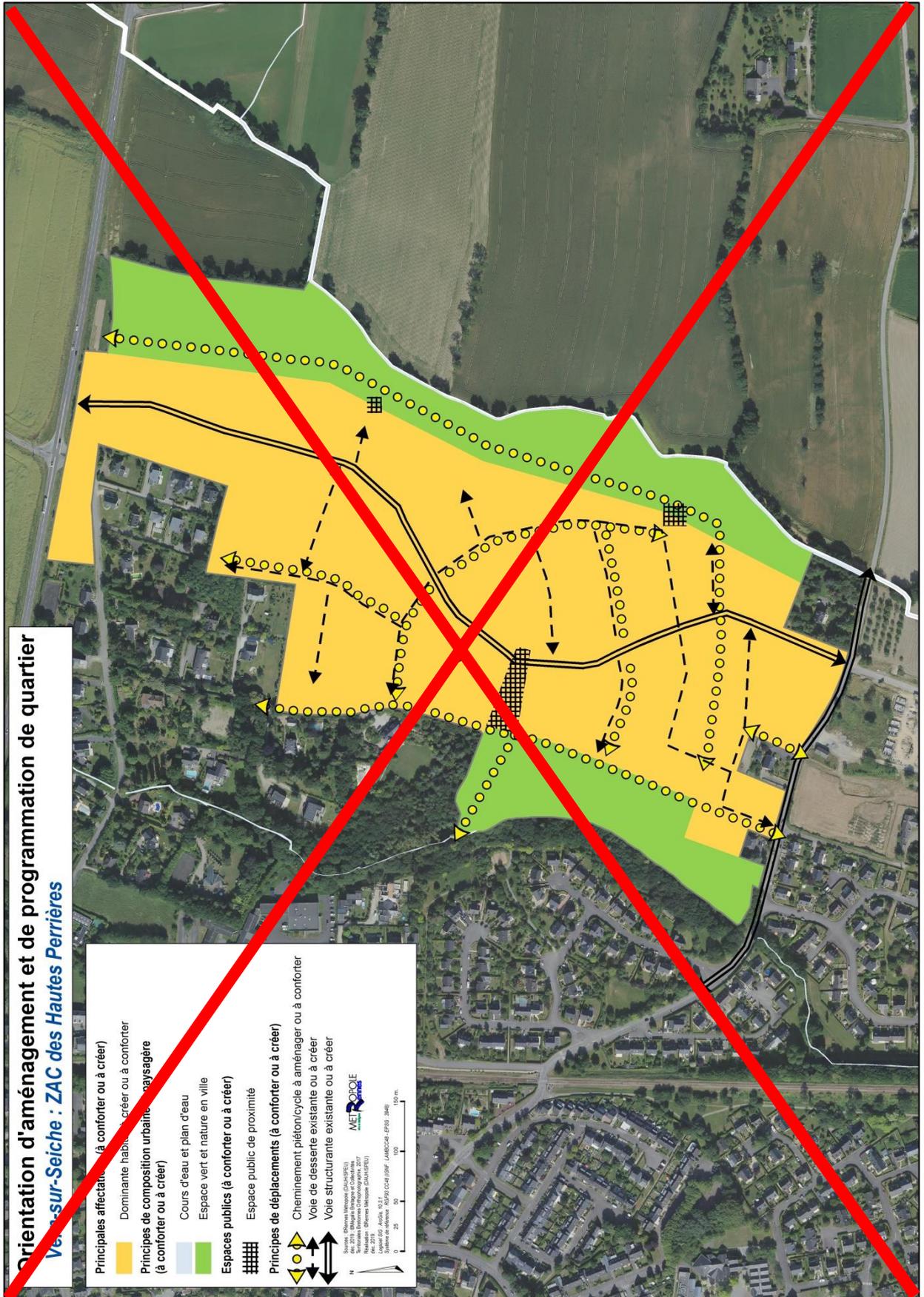
---

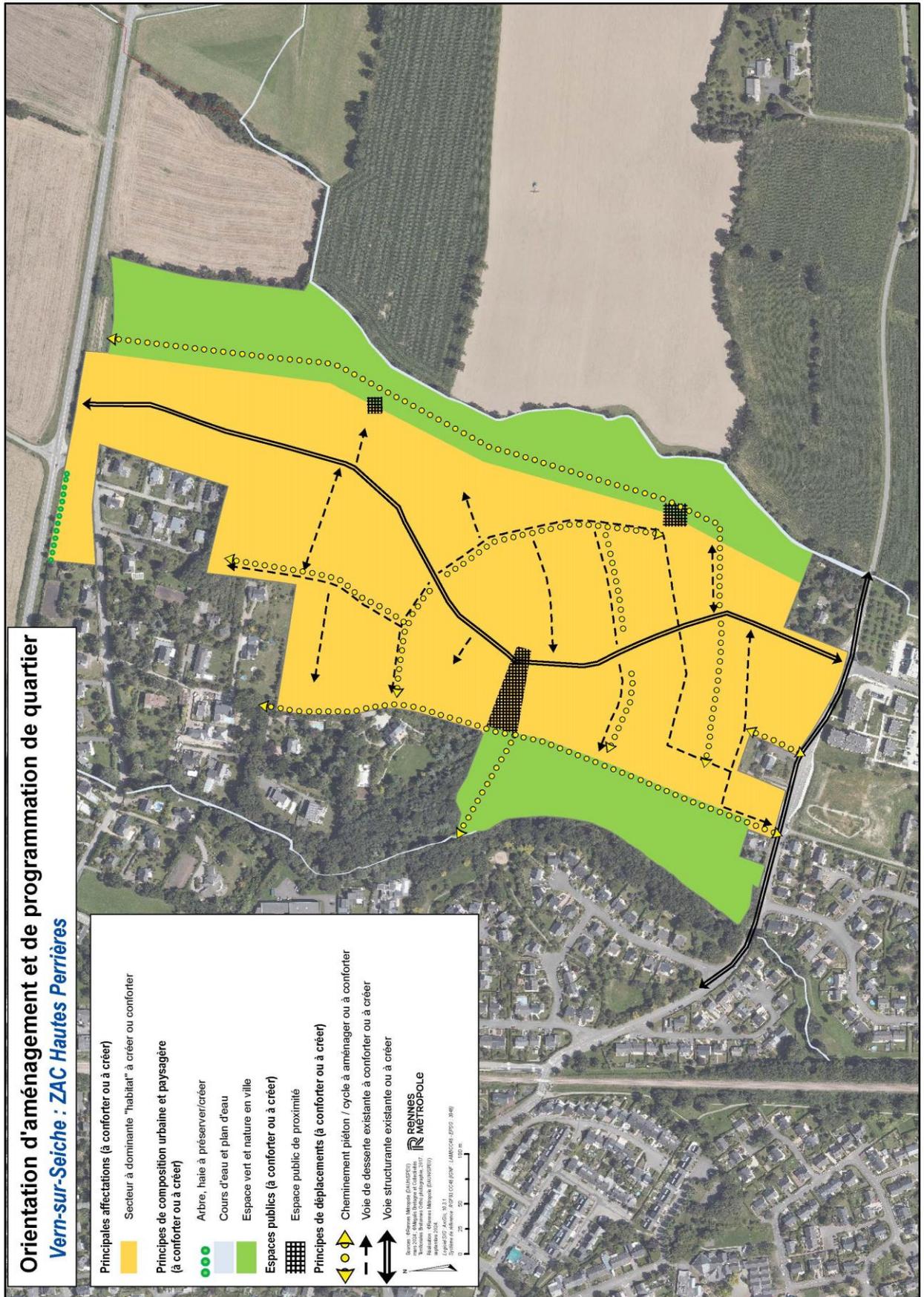
Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

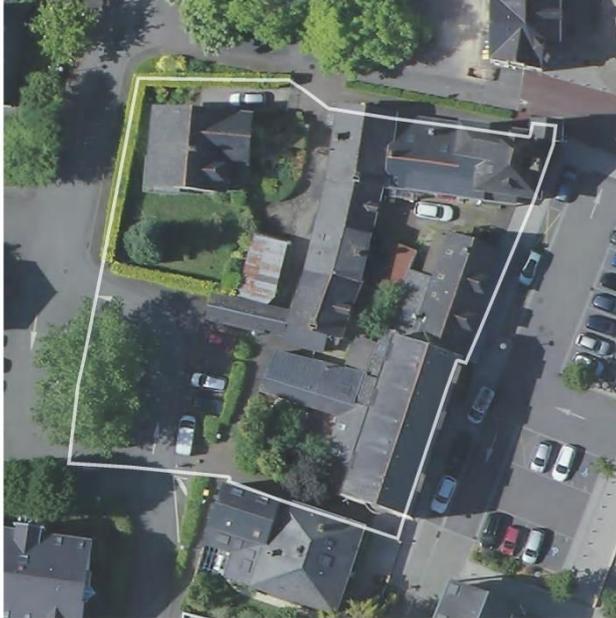
La réalisation des équipements de réseaux et voiries nécessaires à la ZAC des Hautes Perrières est projetée à horizon 2029-2030.





## 2. OAP "Ilot des Marais"

**Intensification et renouvellement urbain de l'îlot des Marais situé dans le centre-ville.**



Tout autour, ce sont des immeubles en R+3+C sur sous-sol, immeubles de logements locatifs pour la plupart.

L'environnement immédiat de l'îlot, à l'Ouest, n'a pas encore été classé en domaine public. Il est occupé par des places de stationnement, très utilisées en fin de journée.

### Superficie

Environ 2 400 m<sup>2</sup>

### Occupation / usage actuels

Un hôtel / restaurant occupait principalement cet îlot. Son activité n'existe plus et sa démolition est projetée. La maison de caractère à l'angle de la rue Queffelec et du Chemin des Marais accueille une activité de service. Le reste de l'îlot est occupé par des logements dont certains sont désaffectés.

### Description du site

Localisation et délimitation : L'îlot des Marais est situé en centre-ville de la commune de Vern-sur-Seiche. Il est délimité à l'Est par la place des Droits de L'Homme, qui se développe au pied de l'église, elle-même, bordée par le chemin des Marais, et ceint au Nord et à l'Ouest par la rue Henri Queffelec. Au sud un cheminement piéton permet de relier les deux places qui le jouxtent.

L'îlot est un mix de l'ancienne et de la nouvelle ville.

Il est construit pour partie par des maisons anciennes (le long de la voie au nord, l'ancien hôtel, et la partie ouest), avec en particulier une maison d'architecture remarquable en angle, face à l'église, et par un ensemble de maisons isolées, en milieu de l'îlot. À l'arrière Nord, c'est une maison des années 70 au milieu d'une parcelle.

L'évolution urbaine de la ville centre s'est faite au détriment d'une lisibilité des parcours et des fonctionnements urbains. Si elle est à l'origine de la ville basée sur des constructions le long des voies principales (route de Noyal-Châtillon, route de Châteaubriant), l'extension plus récente est basée sur des immeubles îlots, développant une façade sur domaine public souvent accompagnée de commerces et des arrières sur des ruelles étroites.

Deux venelles, l'une d'usage privé, l'autre public, traversent l'îlot d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

### Enjeux / objectifs

Cet îlot occupe une position stratégique dans le centre bourg. La fermeture de l'hôtel et sa possible démolition, entraîne une redéfinition de son occupation.

La commune souhaite densifier cette partie de la ville en poursuivant l'accueil d'activités commerciales ou de services au rez de chaussée des bâtiments sur la Place des Droits de l'Homme, permettant de maintenir une animation à cet emplacement. L'objectif est également d'accueillir du logement dans cet espace de centre-ville. Cette opération de renouvellement urbain contribuera ainsi à conforter une mixité de fonctions dans le cœur de ville.

L'organisation de cet îlot doit composer avec les gabarits et volumétries environnants, afin de maintenir une image cohérente avec les quelques maisons de bourg existantes sur ce lieu. ~~Des perméabilités dans l'îlot doivent être pensées afin de maintenir des traversées entre l'Est et l'Ouest.~~

La définition de l'îlot peut être reconsidérée et agrandie en prenant en compte une partie de l'espace de la place à l'Ouest, actuellement affectée à quelques places de stationnement public.

## Vocation et programmation

**Vocation** : L'opération pourra accueillir à terme de 40 à 50 logements, avec la conservation du bâtiment d'angle nord-est et des maisons rue Queffelec au Nord.

**Mixité fonctionnelle** : Une mixité logements / services et commerces est prévue sur cet îlot. Le rez-de-chaussée de l'immeuble sur la place des Droits de l'Homme sera réservé à un usage commercial ou de services.

**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. L'opération s'inscrit dans le périmètre de renouvellement urbain du centre-ville sur lequel les orientations de programmation PLH sont appréciées de manière globale. ~~L'opération d'ensemble offrira au moins 25% de logements social et du logement régulé dont le nombre sera précisé lors des études opérationnelles.~~

**Densité minimale attendue par le SCoT** : ~~30~~ 67 logements à l'hectare.

## Composition urbaine

### 1/ Formes urbaines

Le projet doit reconstituer à terme un îlot urbain, ~~avec une cour urbaine traversée par un cheminement public. L'espace central devra être occupé par un espace paysager, de type square~~ dont les constructions proposées devront respecter la trame urbaine pré existante. Il devra être respecté un alignement sur la Place de Droits de l'homme, en réalisant un volume de transition entre le bâti conservé et le projet à réaliser. Le bâti comportera des éléments de toiture en harmonie et cohérence avec le vocabulaire architectural des constructions existantes aux alentours de l'îlot. ~~Le bâti pourra atteindre un gabarit en R+3+Attique dans ses parties les plus hautes. La construction la plus proche de la maison de patrimoine sur la Place des Droits de l'Homme sera limitée à R+2.~~ Le rez-de-chaussée affecté au commerce et service aura une hauteur adaptée à l'installation et au fonctionnement de ce type d'activités.

### 2/ Traitement des lisières

L'opération entrainera une redéfinition des espaces libres alentours, en particulier à l'ouest. Les différents accès aux immeubles, auto et piéton, devront être traités avec soin et prise en compte de la sécurité.

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : ~~pas d'orientation particulière. Le square central devra permettre un aménagement d'espaces plantés avec la plantation d'un ou deux arbres.~~

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

On s'attachera à respecter les principes bioclimatiques (ensoleillement maximum)., ~~ainsi aucun logement ne pourra être mono orienté au nord.~~

Les matériaux choisis devront assurer la pérennité des bâtiments. On préférera des vêtements ou des peintures aux enduits grattés.

On s'attachera à gérer un soubassement en matériaux noble (pierre, béton matricé, ...), en particulier sur la place des Droits de l'Homme.

Les menuiseries seront préférentiellement en couleur (non blanches).

**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.

### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La circulation automobile se fait sur les voies bordant l'îlot (rue Queffelec, chemin des Marais). L'accès aux stationnements intégrés à l'îlot se fera principalement à partir de la place à l'Ouest.

**Voies structurantes** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs** : Le projet situé en centre-ville, bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs. Deux arrêts de bus se situent à proximité de l'îlot : l'un place de l'Église (à 50m environ), l'autre, place de la Poste (à 100m environ).

**Desserte pour les modes actifs** : L'opération est accessible par les modes actifs. ~~Une liaison piétons-cycles traverse l'îlot d'Est en Ouest. Une autre liaison borde l'îlot dans sa partie Sud.~~

**Stationnement** : les stationnements devront être réalisés principalement en sous-sol. Il sera néanmoins possible de réaliser quelques places en rez-de-chaussée d'immeuble ou en aérien sur les espaces disponibles.

## Condition de réalisation

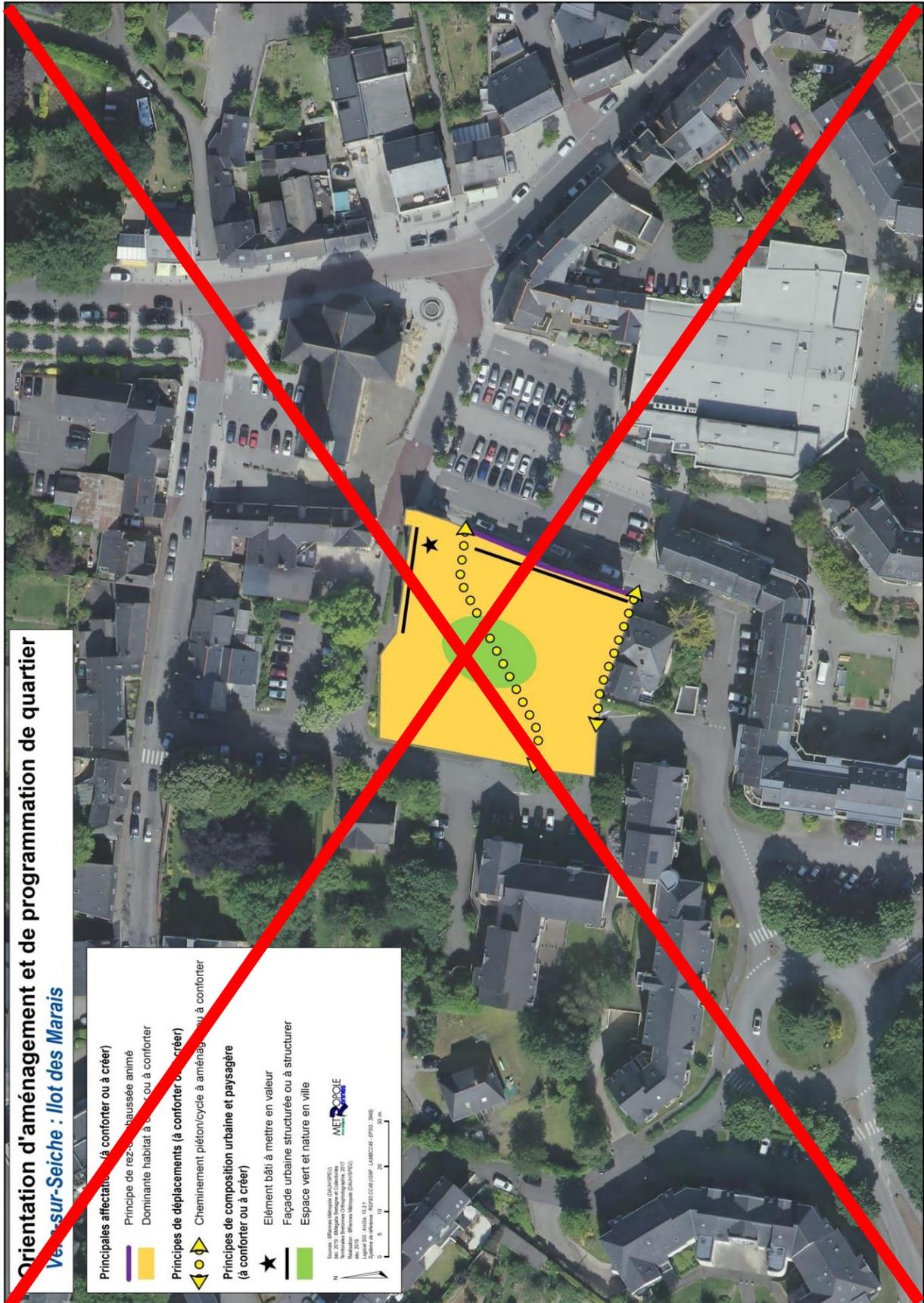
L'aménagement de cet îlot pourra se réaliser en une ou deux opérations, suivant l'évolution de la maîtrise foncière.

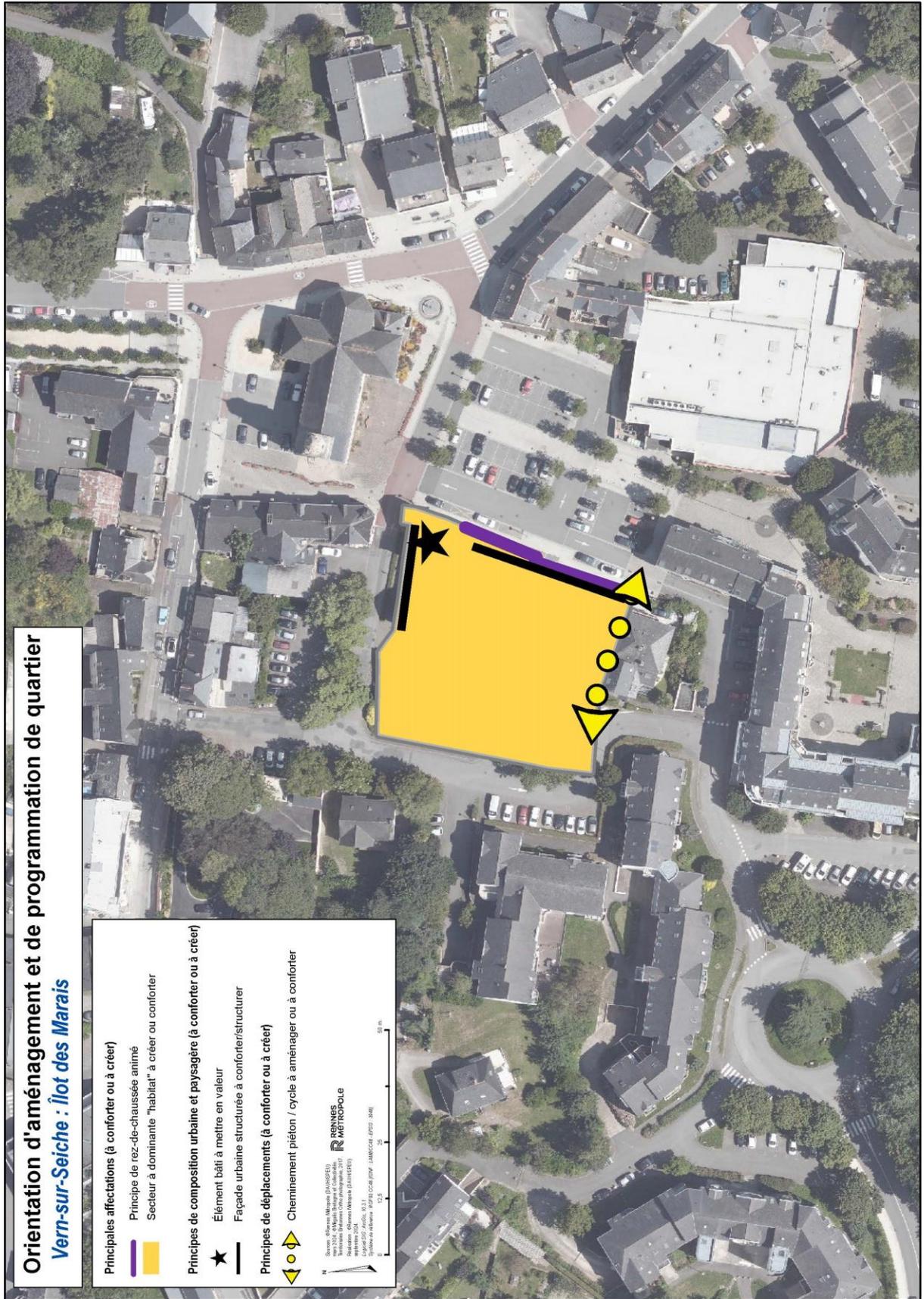
## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

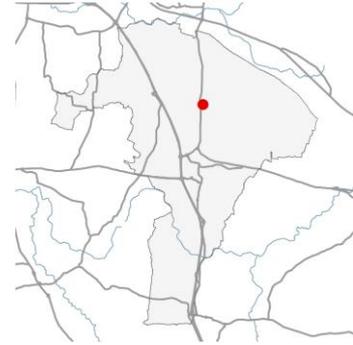
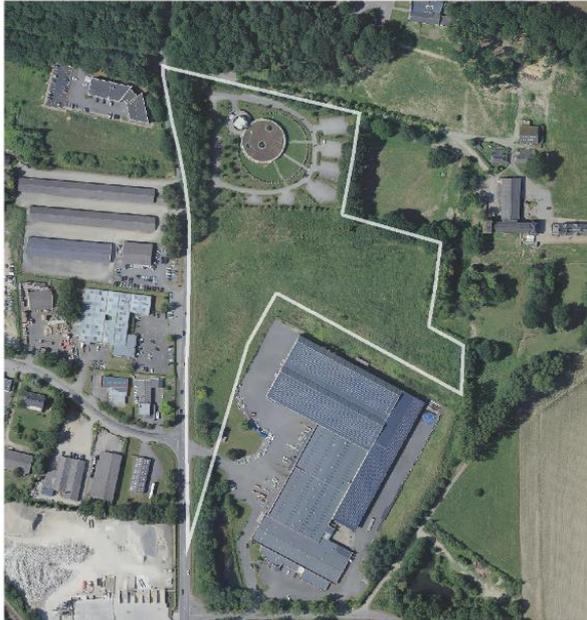
Sans objet.





### 3. OAP "Extension du Crématorium"

**Extension urbaine : Accompagner le développement d'équipements métropolitains.**



- Respecter et maintenir la qualité architecturale du site et son ambiance apaisante et sereine.

#### Vocation et programmation

**Vocation :** Ce site est destiné à un équipement funéraire.

**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale :** Pas d'orientation particulière.

**Densité minimale attendue par le SCoT :** Pas d'orientation particulière.

#### Composition urbaine

Le projet vise à l'extension du site en créant un nouveau bâtiment et une annexe au bâtiment existant, et en aménageant les espaces extérieurs.

##### 1/ Formes urbaines

Pas d'orientation particulière.

##### 2/ Traitement des lisières

Le projet veillera à l'intégration paysagère du site afin de permettre le recueil des usagers en les isolant des vues extérieures, et de préserver le site mitoyen du Plessis. Les haies bordant la frange Est du site seront conservées et valorisées.

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

La présence de zones humides a été identifiée selon la méthodologie présentée dans l'évaluation environnementale de la modification du PLUi. Il convient dans le cadre du projet d'aménagement d'en préciser les contours afin d'appliquer la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

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

Le projet prévoit l'aménagement paysager des espaces extérieurs et notamment :

#### Description du site

Le crématorium se situe au Nord de la commune de Vern-sur-Seiche, à l'Est de la zone d'activités du Bois de Soevres, et au croisement de la RD86 et de la rue de la Clairière.

#### Superficie

Le projet envisagé englobe le site existant, de 1,5 ha, ainsi que les parcelles situées au sud d'une surface de 2,7 ha, pour une surface totale d'environ 4 ha.

#### Occupation / usage actuels

Le site de projet est occupé au nord par l'actuel crématorium, et au sud par des prairies.

#### Enjeux / objectifs

L'évolution du site du crématorium s'oriente vers un projet d'extension dont les objectifs sont les suivants :

- Adapter le site à un besoin à long terme, notamment en termes d'augmentation des capacités de crémations ;
- Apporter une solution pérenne pour améliorer les conditions d'accès et de stationnement sur le site du crématorium ;
- Maintenir le principe de la « marche en avant » appliqué sur le site ;

- La composition d'un espace de dispersion des cendres, dont l'aménagement devra être qualitatif et fonctionnel ;
- La création d'un espace de cérémonie extérieure ;
- Le réaménagement d'espaces de stationnement limitant au maximum les surfaces imperméabilisées.

**Qualité des constructions :** Le projet veillera à maintenir la qualité architecturale du site et son ambiance apaisante et sereine.

**Implantation des constructions :** Pas d'orientation particulière.

**Hauteur des constructions :** Pas d'orientation particulière.

**Patrimoine :** Pas d'orientation particulière.

**Risques et nuisances :** Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit, mouvement de terrain). Des dispositions sont précisées dans l'OAAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes :** Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur :** Le site est aujourd'hui desservi par une entrée au nord et une sortie à l'ouest, tous deux accessibles depuis la RD86. Un potentiel carrefour sera aménagé au sud du site, afin de créer un accès sécurisé. L'entrée au Nord sera conservée.

**Voies structurantes :** Le site est traversé par une voie structurante nord-sud.

**Desserte en transports collectifs :** Le projet n'est pas situé à proximité d'une desserte en transports collectifs.

**Desserte pour les modes actifs :** Un parc à vélo sera prévu au projet.

**Stationnement :** L'extension du parking existant sera prévue afin de répondre aux nouveaux besoins.

### Condition de réalisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

~~Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2025.~~

Pas d'orientation particulière.

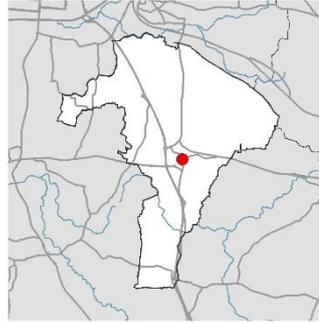
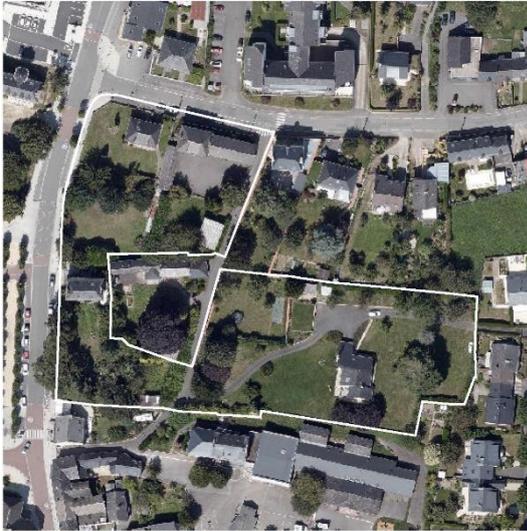
### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2025.

## 4. OAP "Chemin Roblot"

### Renouvellement urbain d'un îlot du cœur de ville



### Description du site

Le secteur du chemin Roblot est un îlot du centre-ville de Vern-sur-Seiche, historiquement traversé par le chemin duquel il tient son appellation. Il est délimité par l'avenue de la gare au nord et par la rue de la Libération à l'ouest, et est bordé par un tissu pavillonnaire sur sa frange nord-est et par une école au sud.

### Superficie

Environ 1 ha sur l'ensemble de l'îlot, dont :

- Sous-secteur 1 : 0,2 ha
- Sous-secteur 2 : 0,15 ha
- Sous-secteur 3 : 0,2 ha
- Sous-secteur 4 : 0,5 ha

### Occupation / usage actuels

L'îlot du chemin Roblot s'intègre dans un tissu urbain constitué :

- Sous-secteurs 1, 2 et 3 : d'un patrimoine bâti d'intérêt local comprenant des typologies de maisons de faubourgs et leurs jardins, et d'une ancienne école, datant du XIXe siècle ;
- Sous-secteur 4 : d'un pavillon implanté sur une large unité foncière.

### Enjeux / objectifs

L'enjeu est de poursuivre le renouvellement urbain du centre-ville en recomposant l'îlot du Chemin Roblot tout en préservant et mettant en valeur son caractère paysager et patrimonial. Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Permettre la densification d'un foncier peu dense en cœur de bourg, et ainsi de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel, liée aux extensions urbaines ;
- Poursuivre la production d'une offre en habitat sur la commune, respectant des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- Compléter l'offre de commerces / services et équipements, et conforter la centralité et l'animation du centre-ville par la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain à proximité du centre-ville ;
- Valoriser des espaces situés de manière optimale par rapport aux tracés de desserte en transports collectifs (train et bus) ;

### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet envisagé sur ce site prévoit une programmation mixte de logements, commerces/services et équipements ;

#### Mixité fonctionnelle :

- Sous-secteurs 1 et 3 : logements, commerces et services
- Sous-secteur 2 : équipements
- Sous-secteur 4 : logements

**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 :

- Sous-secteurs 1 et 3 : 67 logements à l'hectare pour une opération de 15 logements ou plus, et de 30 logements à l'hectare pour une opération de moins de 15 logements ;
- Sous-secteur 2 : pas d'orientation particulière ;
- Sous-secteur 4 : 67 logements à l'hectare ;

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Le projet prévoit la recomposition de l'îlot en plusieurs sous-secteurs.

Les sous-secteurs 1 et 3 seront recomposés dans le cadre d'opérations à la programmation mixte. Les projets seront structurés par :

- La recomposition d'un front bâti au nord de la rue de la Libération composé d'un RDC animé à destination de commerces et/ou services ;
- L'implantation de commerces et/ou services au sein du bâtiment d'intérêt patrimonial ayant pignon sur la rue de la Libération (par exemple un changement de destination vers de la restauration) ;
- Par la préservation d'une frange végétalisée sur la rue de la Libération et l'aménagement d'un cheminement piéton entre les deux sous-secteurs débouchant face au parc ;
- Par l'implantation d'un RDC animé à destination d'équipement, le long du chemin Roblot ;
- Par l'implantation de logements en cœur d'îlot, avec des formes urbaines dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec les collectifs situés plus au nord de la rue de la Libération pour le sous-secteur 1, et en cohérence avec le patrimoine bâti d'intérêt local situé au sein et aux abords du sous-secteur 3 ;

Les deux sous-secteurs seront desservis par le chemin Roblot, et par un accès supplémentaire à double sens depuis l'avenue de la gare pour le sous-secteur 1.

Le sous-secteur 2 conservera sa vocation d'équipement public au sein du bâtiment historique de l'ancienne école.

Le sous-secteur 4 fera l'objet d'une opération de logements avec des formes urbaines dont les gabarits et les implantations devront s'adapter à la topographie du site. L'aménagement du site devra prévoir un traitement paysager accompagné de l'aménagement d'un cheminement piéton sur la frange nord, traversant le chemin Roblot pour s'harmoniser à celui des sous-secteurs 1 et 3. Le sous-secteur sera desservi par un accès sur le chemin Roblot et un autre sur l'allée des Hortensias, à partir duquel sera prévu la desserte de l'équipement scolaire situé au sud pour assurer les livraisons de la cantine.

## 2/ Traitement des lisières

Le traitement des lisières sera assurée par la préservation et la mise en valeur des éléments boisés présents sur le secteur :

- Le long de la rue de la Libération, afin de veiller à l'intégration des nouvelles opérations ;
- Au nord du sous-secteur 4 afin d'assurer une transition paysagère avec la frange pavillonnaire ;
- La préservation du caractère piétonnier du chemin Roblot entre les sous-secteurs, malgré un flux automobile en sens unique pour desservir les sous-secteurs ;

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

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental** : Le projet s'inscrit dans son environnement en respectant les espaces arborés existants. Le projet pourra proposer des espaces de respiration supplémentaires, et devra veiller à la qualité des clôtures.

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

La mise en œuvre de principes bioclimatiques pourra être envisagée lors de la conception du bâti afin de renforcer le confort d'hiver et d'été des bâtiments. Il s'agit par exemple de :

- Confort d'hiver
  - Favoriser les apports solaires passifs
  - Rechercher la compacité du bâti
  - Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
  - Favoriser les matériaux biosourcés
  - Limiter les effets de masque (végétation caduque, implantations et gabarits du bâti)
  - Favoriser une durée minimale d'ensoleillement.
- Confort d'été
  - Privilégier des clôtures perméables (circulation vents / biodiversité)
  - Favoriser la présence de végétation (ombrage) et une végétation adaptée
  - Autoriser les débords de toiture et les protections solaires
  - Valoriser la 5ème façade : favoriser les toitures végétalisées et les bassins.

**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.

## 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Le projet prévoit la desserte automobile du secteur à partir des voies encadrant l'îlot et notamment l'avenue de la Gare, la rue de la Libération et l'allée des Hortensias, et à partir du chemin Roblot qui sera traité en voie à sens unique.

**Voies structurantes** : le chemin de Roblot constitue la voie structurante de desserte de l'îlot, permettant de desservir les sous-secteurs, mais conservant par ailleurs son ambiance intimiste.

**Desserte en transports collectifs** : L'accès aux transports en commun est direct avec un arrêt de bus situé sur la rue de la Libération (Vern église), avec la proximité de la gare.

**Desserte pour les modes actifs** : Un cheminement doux transversal sera aménagé permettant de connecter les sous-secteurs, depuis l'allée des Hortensias jusqu'à la rue de la Libération.

**Stationnement** : Le projet prévoit une offre de stationnement privatif adaptée à la situation communale (positionnement en première couronne, taux de motorisation des ménages, situation du terrain en cœur de bourg et proximité des transports en commun), l'objectif étant de calibrer les normes de stationnement de manière à concilier consommation de foncier dédié au stationnement et limitation de l'emprise du stationnement sur l'espace public.

## **Condition de réalisation**

---

Pour chaque sous-secteur, l'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations. Dans le cas de

plusieurs opérations, la densité attendue par sous-secteur s'applique à chaque opération.

## **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

---

Pas d'orientation particulière.

## **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

Sans objet.

