



ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE VERN 2035

GROUPEMENT COBA / ADEQUATION / TECAM

DOSSIER DE RENDU FINAL - SEPTEMBRE 2023

PLAN D' ACTIONS

VERN 2035

INTRODUCTION / CADRE DE LA PRÉSENTE ÉTUDE

CADRE DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE

La commune de Vern-sur-Seiche a lancé en novembre 2021 une étude de programmation pour l'aménagement global de la commune.

Les enjeux :

- Mener un ensemble de prestations d'études et de conseil afin d'être en mesure de poursuivre la concertation publique, d'engager et de mener à bien l'ensemble des processus administratifs précédant l'aménagement de plusieurs zones urbaines et à urbaniser à horizon 2035.
- En sus des programmes de logements, l'étude fera également apparaître l'état des équipements existants pour lesquels un redimensionnement, voire une relocalisation, devra être envisagé en fonction de la nouvelle structure démographique de la commune à terme de la période d'étude.
- Un volet optionnel relatif à la production d'une approche commerciale de la centralité permettant de moderniser le commerce de proximité serait également constitutif de la mission. Il s'agit d'optimiser et d'organiser l'espace en fonction des commerces et des parcours existant, ainsi que pour améliorer l'accueil de nouveaux types de commerces absent de l'armature du centre-ville.

L'étude se découpe en 3 phases :

- 1. Fonder des enjeux partagés
- 2. Définir une stratégie globale d'intervention
- 3. Monter l'ensemble des projets et les phaser sous la forme d'un plan d'actions opérationnel.

1 temps de concertation avec les habitants est intégré à la mission avec les habitants dans l'objectif de nourrir le diagnostic est de bien intégrer les attentes de la population.

Le **groupement sélectionné** pour la réalisation de l'étude se compose de :

- COBÀ mandataire et coordinateur. Compétences en programmation urbaine et architecturale à connotation résiliente.
- ADEQUATION en charge de la programmation commerciale
- TECAM BET pluridisciplinaire en charge des études d'infrastructures

Le présent dossier présente la synthèse et la finalité (fiches actions)
de l'étude réalisée.

INTÉGRER

**LES PAROLES D'HABITANTS
DANS LE PROCESSUS PROGRAMMATIQUE**

1. SYNTHÈSE DES ENJEUX

(conclusions du diagnostic)



BILAN DE LA CONCERTATION (extrait)

Le jeudi 7 juillet 25 habitants (en 5 tables) ont participé à ce temps d'échanges.
Nous avons travaillé par tables de 4 à 6 personnes sur 4 thèmes.

THÈME 1 : CARACTÉRISER LA COMMUNE

Que manque-t-il principalement ?

- . Bar, paillote, salle de jeux (relationnel) (x3)
- . Restaurant (x2) gastro.,
- . Hôtel (x2)
- . Vétusté du complexe sportif (x2)
- . Commerces (vêtements, poissonnier, fromager, déco.& cadeaux) dont commerces de bouche (x2)
- . Commerces divers autour de l'église, place de la Poste
- . Val d'Orson excentré
- . Axe Rennes - Angers : manque de fluidité
- . Grande salle de spectacle
- . Parking relais et aire de covoiturage
- . Espace coworking
- . Relier villes satellites par pistes cyclables (Chantepie, Noyal Châtillon)
- . Commerces éco-responsables

Quel est l'enjeu prioritaire ?

- . Cohésion entre quartiers (dont hautes-Perrières) (x2)
- . Garder l'identité et l'ambiance de Vern (x2)
- . Interconnexion place du marché, place du G20 et rue de Châteaubriant
- . Aménagement du centre ville (mobilité réduite, végétalisation, café resto Place des Droits de l'Homme y compris le dimanche)
- . Circulations douces
- . Le bon vivre
- . Sécurité de la population

THÈME 4 : VERN 2035

Imaginez que tout est possible, comment voyez-vous votre commune en 2035 ?

1 / Pas de zone SEVESO. Vraies voies vélos, dédiées & sécurisées. Voies de connexion interquartier. Végétalisation, fleurs (murs, façades et toits)

2 / Accompagner la croissance démographique de la ville en l'adaptant aux multiples enjeux (dérèglements climatiques, réaménagement et redynamisation économique & sociale, entretien du lien intergénérationnel compte tenu du vieillissement de la population, développement des mobilités douces) tout en préservant l'esprit village.

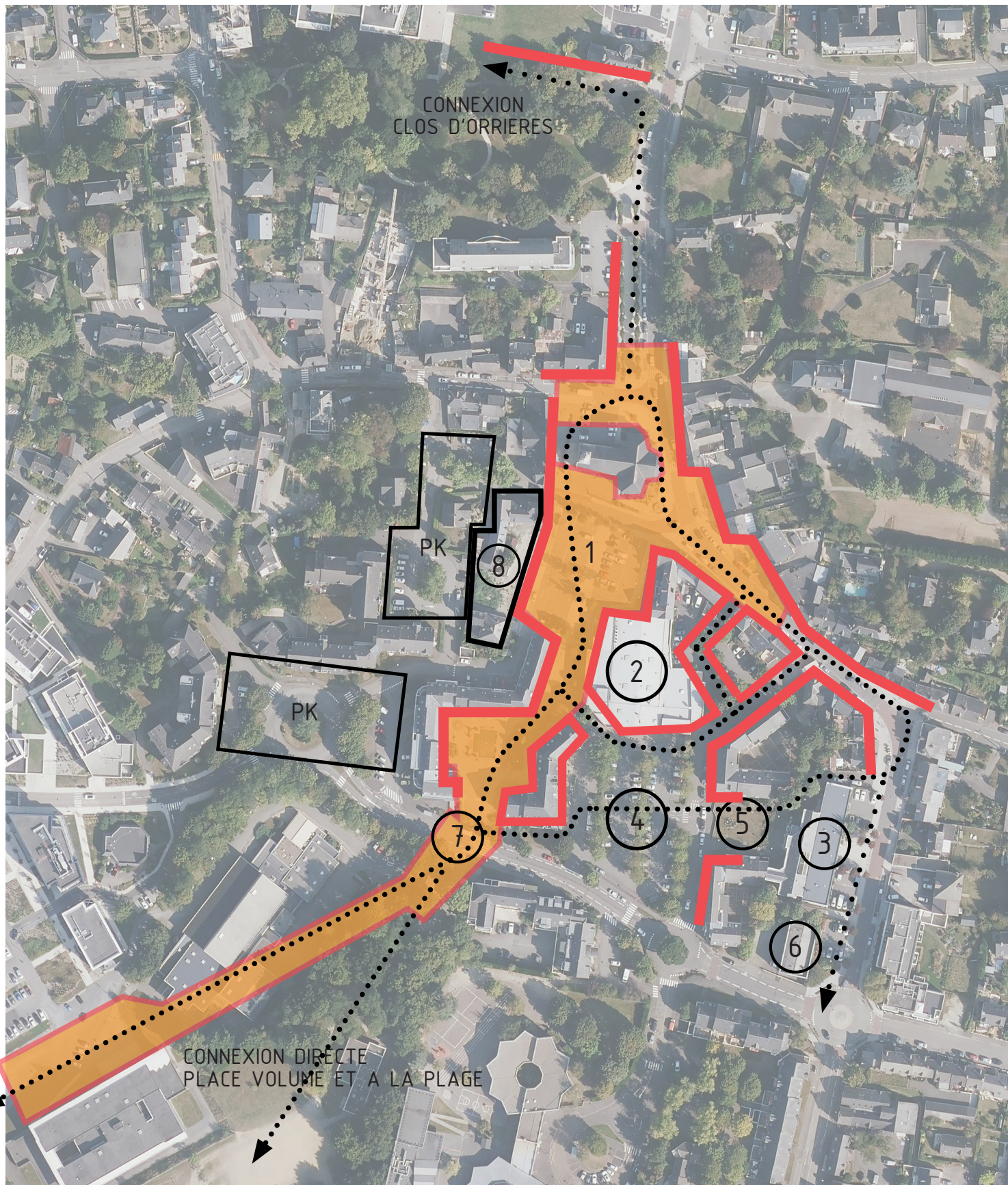
3 / Métro et tram à Vern. Couvrir des parties de la voie pour faciliter l'accès à la commune au lotissement Solidor. Ligne de bus directe à Rennes. Refaire la gare. Réaménager le vois douce pour éviter les bouchons.

4 / Petite ville à échelle humaine, avec un bourg préservé (commerces de proximité, végétalisation, limitation de l'utilisation de la voiture dans le bourg). Limiter la densification. Pistes cyclables développées. Bords de Seiche aménagés.

5 / Convivialité, bon enfant, solidaire = Esprit villageois. Moins de voiture, plus de mobilités douces. Place aux piétons et au végétale. Ne plus être une ville dortoir. Offre nocturne. Créer le lien entre la Seiche et la ville.

ENJEUX DE RECOMPOSITION DU CENTRE VILLE

PLACES DE VERN



1. Création des Places de Vern / Un coeur de ville structuré, avec une âme

↳ Concept unique des PLACES DE VERN - Complexe d'espaces publics contigus traités en harmonie paysagère dont la place des Droits de l'Homme (pacifiée) est le pivot, le lieu priorisé pour les petites manifestations. Un aménagement global animé & sécurisé pour les piétons, avec une continuité végétale depuis la Passerelle jusqu'au mail Eugène Douard

↳ Une même armature faisant le lien (vélo / piéton) évident entre la plage et le Parc du clos d'Orrière

↳ Suppression des stationnements Place des Droits de l'Homme, renforcement de deux sites de stationnements (PK sur le plan)

2. Enjeux de valorisation du centre commercial

↳ Densification / adaptation de la structure commerciale (et création de logements)

↳ Ouverture sur la place des Droits de l'Homme

3. Réhabilitation de la Mairie

↳ Prévoir les travaux de réhabilitation de la mairie (accessibilité, isolation,..)

↳ Envisager son extension à long terme (valoriser la caserne)

4. Valoriser la Place de la Mairie

↳ Préserver les arbres (chênes) en place sur le parking et - autant que possible - accroître les surfaces perméables (irrigation des arbres)

↳ Limiter l'entretien par remplacement des haies

5. Apporter de la qualité écologique et une cohérence paysagère

↳ Sur le parvis favoriser la biodiversité tout en réduisant l'entretien

↳ Créer des continuités paysagères et fonctionnelles depuis le parking jusqu'à la mairie

↳ Créer un espace extérieur propice à la détente (pouvoir se poser pour déjeuner..)

6. Valorisation de la caserne

↳ Anticiper sur les besoins d'extension de la mairie (prévoir l'intégration des PAE / mission locale / permanences du départements,..) pour libérer les bureaux occupés en face de la mairie.

7. Sécuriser la traversée de l'Avenue de la Chalotais

↳ Concevoir la place de la Poste en continuité avec la Passerelle

8. Restructuration de l'îlot du Marais

↳ Opération de densification et création d'un RDC commercial. Réalisation d'un parking central.

ENJEUX COMMERCIAUX

L'ensemble des clients présents dans la zone de chalandise génère entre 10 et 12M€. Ce chiffre d'affaires correspond à un volume de l'ordre de 50 cellules marchandes. Sachant que 45 cellules sont déjà présentes in situ, nous estimons que 4 à 6 cellules complémentaires pourraient être développées.

. Nous proposons de faire du centre ville un lieu de convivialité et de rencontres pour l'ensemble des clients et usagers. Dans cette perspective, la programmation s'appuiera notamment sur:

- 🕒 une présence soutenue de café restaurants diversifiés
- 🕒 des animations diverses pouvant être portées par le tissu associatif
- 🕒 des commerces et services de proximité s'adressant à l'ensemble des types de clients potentiels
- 🕒 Une place support d'animations

. Marquer une identité «Made In Bretagne » à travers les nouveaux commerces, les animations, les produits proposés.

. Moderniser l'offre marchande /Valoriser le patrimoine

(Charte des devantures & des terrasses, Aide à la rénovation des façades, OPAH, Règlement publicité)

. Moderniser l'offre marchande / Digitalisation de l'offre marchande (Site internet, Réseaux sociaux, Digitalisation)

Potentiel de développement

4 - 6 cellules

2 à 3 cellules
Alimentaire

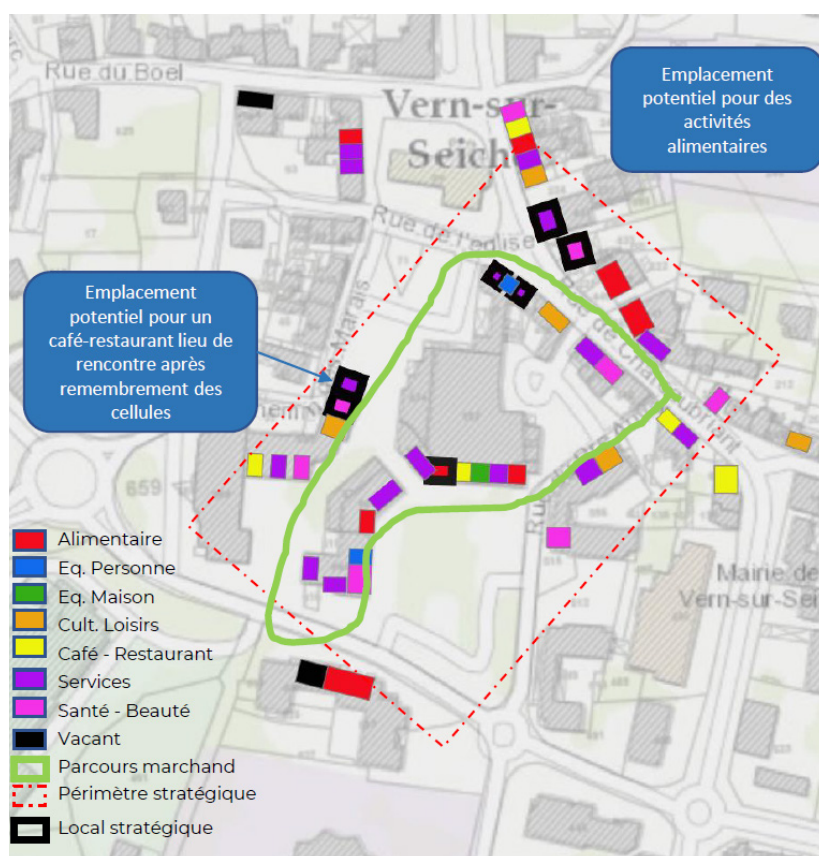
2 à 3 cellules
Café-Restaurant

Périmètre stratégique & parcours marchand

- 🕒 Définir un parcours marchand autour duquel les activités de services devront être remplacées à minima sur les emplacements stratégiques par des activités de commerces purs et plus particulièrement des commerces et un pouvant proposer la tenue de rencontres, coworks , concert,...
- 🕒 Action à mener au fil de l'eau en ce qui concerne les changements de secteurs d'activités ou de manière plus pro active pour le café restaurant.
- 🕒 Densifier l'offre marchande au niveau du bâtiment du G20.
- 🕒 Des actions prioritaires à mener au sein du périmètre stratégique qui inclut le parcours marchand et la place des Droits de l'Homme où se tient le marché hebdomadaire.

Le périmètre d'intervention proposé ci-contre se justifie par le fait qu'il concentre :

- . la majorité des activités commerciales et servitielles et le marché hebdomadaire
- . la possibilité de créer un parcours marchand
- . les actions à mener en termes notamment de :
 - _ remembrement du G20 pour développer des activités alimentaires
 - _ remembrement de deux locaux stratégiques pour développer un lieu de rencontre convivial à l'échelle de la commune (café-restaurant / événementiel)
 - requalification des vitrines et devantures pour renforcer l'attractivité du centre ville et valoriser le patrimoine marchand.



BOITE A OUTILS POUR DYNAMISER LE COMMERCE

OBJECTIFS

- 📍 Se munir des outils pour relancer la dynamique commerciale et encadrer la programmation commerciale
- 📍 Valoriser les commerces en places

DESCRIPTIF

Cette action vise plusieurs axes :

- 📍 La mise en place du droit de préemption sur les baux et fonds commerciaux
- 📍 L'aide à la rénovation des vitrines
- 📍 Le recrutement d'un manager du commerce
- 📍 La mise en place d'une foncière

MISE EN PLACE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES BAUX ET FONDS COMMERCIAUX

Le droit de préemption des communes sur les fonds de commerces et les baux commerciaux vient compléter le droit de préemption urbain qui vise les seuls biens immobiliers. Un droit de préemption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens. Il doit être réalisé dans l'intérêt général : la préservation et le développement du commerce dans les centres villes ou quartiers peut justifier une telle action

MISE EN ŒUVRE

- . Délimitation d'un périmètre de préemption
- . Rédaction d'un rapport argumenté
- . Délibération du conseil municipal
- . Avis des chambres consulaires
- . Publicité

RECRUTEMENT D'UN MANAGER DU COMMERCE

Créé au milieu des années 90, le métier de manager de centre ville s'est développé en France s'inspirant au départ d'expériences innovantes conduites en Angleterre et en Belgique, sur le modèle du « Town Manager ». Il est un initiateur, un médiateur et un développeur pour impulser, orienter et conduire les stratégies de dynamisation.

MISSIONS :

- . Mobiliser et animer le réseau des acteurs du centre ville.
- . Fédérer et impliquer le monde des commerçants comme levier du dynamisme du centre ville.
- . Mobiliser les investisseurs.
- . Concevoir et mettre en oeuvre un plan global de dynamisation de l'offre économique.
- . Promouvoir, valoriser et développer une communication et un marketing du centre ville...
- . Les actions conduites par le manager s'inscrivent dans les programmes des villes et les différents dispositifs : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), Opérations de renouvellement urbain (ORU), Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), Plans de déplacements urbains (PDU)...

AIDE A LA RÉNOVATION DES VITRINES

Bon nombre de collectivités ont pris le relais du FISAC pour accompagner les professionnels en matière de requalification de devantures et façades. Des aides variant de 5.000 à 10.000 € avec une intervention de 20 à 50% du montant des travaux. Des possibilités parfois de majoration si plusieurs commerçants contigus réalisent des travaux. Des actions bien accueillies par les professionnels.

MISE EN PLACE D'UNE FONCIÈRE

PRINCIPE

- . Accompagner le développement d'entreprises nouvelles
- . Acquérir des locaux pour une remise sur le marché afin d'obtenir une diversification et un renforcement du linéaire marchand
- . Maîtrise du montant des loyers
- . Sélection des porteurs de projet

MISE EN ŒUVRE

- . Constitution d'un groupe de travail avec les différents partenaires potentiels concernés (Acteurs susceptibles d'acquérir des locaux, de les porter, de les rénover, de les commercialiser, de les gérer et de les céder) à l'échelle de l'intercommunalité
- . Identification des locaux visés (Visite des locaux pré ciblés, estimation des surfaces, des travaux, Veille sur les autres locaux
- Définir les locaux prioritaires sur lesquels interviendra la structure
- . Définir la structure porteuse la SESA, une SAS, en fonction notamment des ressources humaines, financières et des volontés politiques
- . Acquisition des locaux Travaux de rénovation remembrement
- . Recherche et identification de porteurs de projets
- . Commercialisation
- . Animation du dispositif

AIDES FINANCIÈRES

La BDT accompagne les foncières mais également les collectivités Elle intervient auprès des collectivités en 2022 à hauteur de 100% sur le financement des études techniques et économiques nécessaires pour préciser le potentiel de transformation d'un bâtiment et de redynamisation commerciale.

DES ENJEUX D'IMAGES, D'IDENTIFICATION DE VERN

qui dispose de leviers à faire valoir...

Complexité d'identification de la commune depuis ses 4 portes

1. Le Rond Point du Patis Fraux = Accès principal bien marqué mais banalisant / créant une césure dans le coeur de ville

IMAGE : Plutôt contemporaine marquée avec des bâtiments neufs d'écriture neutre mais fort impact lié à la couleur (bâtiment Maison de santé bleue repère). Cet accès «longeant» l'hyper centre génère une problématique de lisibilité de la centralité par l'absence de rupture. De plus, l'Avenue de Chalotais est accidentogène et constitue une césure entre les deux polarités de la commune ; les places publiques et les équipements Médiathèque/Salles de la Chalotais.

= ENJEUX D'AMÉNAGEMENTS / DE MISE EN SCÈNE DE LA VILLE / DE SÉCURISATION

2. Le Rond Point de la Croix Rouge = Accès nord de la ville / de sa zone industrielle

IMAGE : Composite. Entre espaces naturels, bâtiments industriels, cuves de pétrole,.. > une image globalement dégradée et très éclectique (mixité fonctionnelle) avec des vues très ouvertes sur les équipements /commerces / industries /clôtures.

= ENJEUX D'AMÉNAGEMENTS ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

3. La gare TER = Un secteur en attente de mutations

Desservie par des trains express régionaux du réseau TER Bretagne, circulant entre Rennes et Châteaubriant (6368 voyageurs en 2020).

IMAGE : La sortie gare s'ouvre sur un quartier déstructuré, avec des maisons en bandes d'un côté et de grands espaces occupés de bâtiments industriels ou d'équipements. Deux échelles de construction en confrontation directe, et des bâtiments en tôle, vétustes, qui semblent flotter sur leur parcelle (beaucoup de vide).

= ENJEUX DE STRUCTURATION DU QUARTIER GARE ET DE RECOMPOSITION / INSERTION GLOBALE

4. Le Rond Point de la Touche

IMAGE : Entrée de ville dans un cadre naturel, puis zone pavillonnaire.

= PAS D'ENJEUX FORTS si ce n'est de sécuriser/encourager l'accès vélo.

Les atouts et leviers marketing / d'identification

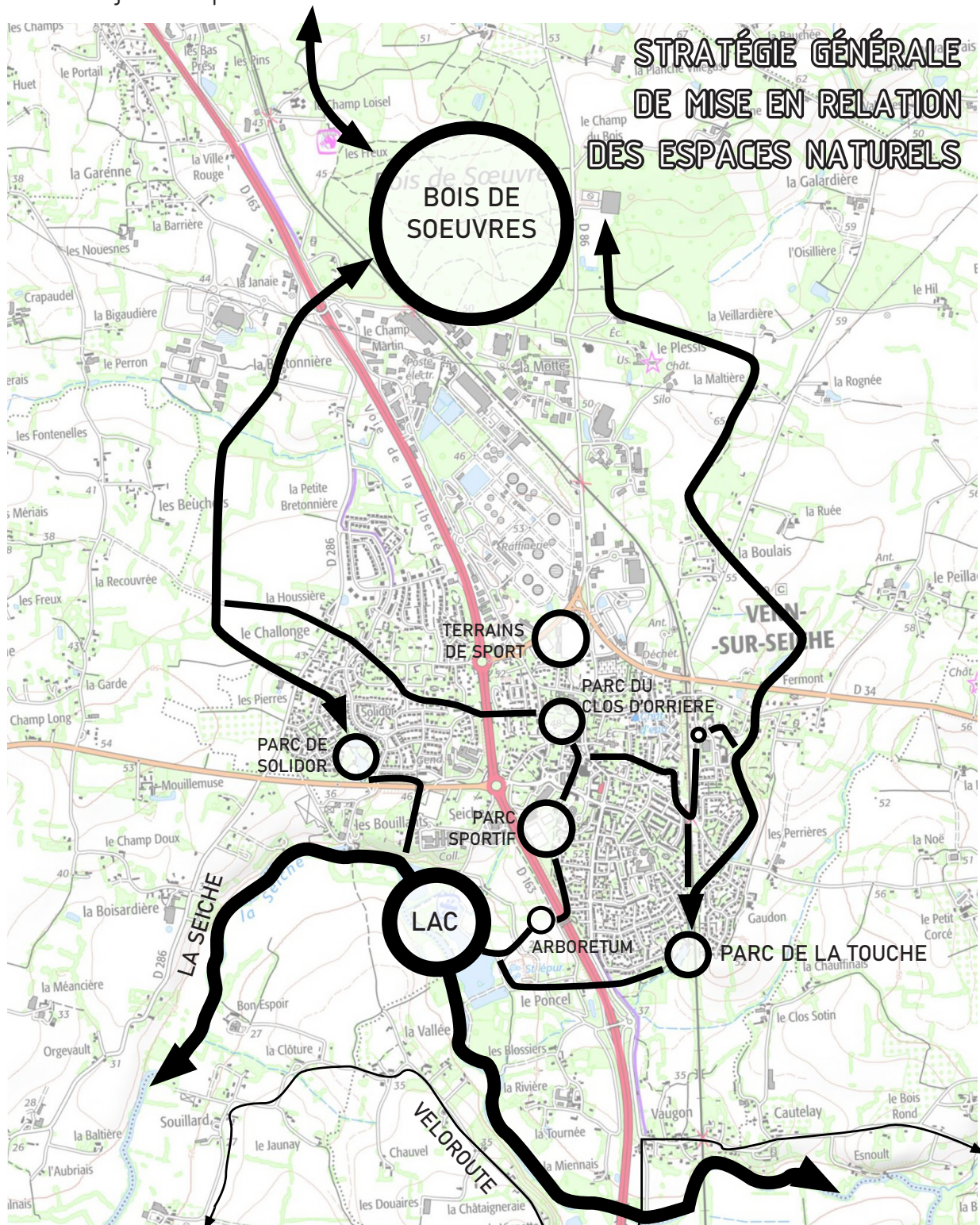
1. L'offre Sports & loisirs : La Plage et le Bois de Soevre sont des atouts uniques à l'échelle de l'agglomération Rennaise

2. (potentiellement) La structure urbaine «multi-places» > Créer un espace public atypique avec des ambiances dédiées (Terrasses, halle, dilettante,..)

3. La communication autour de ces deux axes

DES ENJEUX DE MOBILITÉ

1. Des enjeux de sécurisation & de continuité des circulations douces dont continuité cycle avec la véloroute et REV
2. Des enjeux de connections entre les espaces naturels et les principales polarités
3. L'enjeu de limiter l'utilisation et l'emprise de la voiture en ville et en particulier sur les places centrales = déporter les stationnements pour limiter leur impact et rendre la ville aux piétons
4. Des attentes en termes de boucle de promenade (exprimées en réunion de concertation)
5. Des enjeux de valorisation de la Seiche en termes de promenades
6. Des enjeux de qualification des entrées de ville



DES ENJEUX D'ADAPTATION DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS BASÉS SUR UNE STRATÉGIE PERTINENTE (& ECONOMIQUE) A LONG TERME

Synthèse des besoins en équipements

(Hypothèse démolition maison des asso / dojo / complexe de La Chalotais)

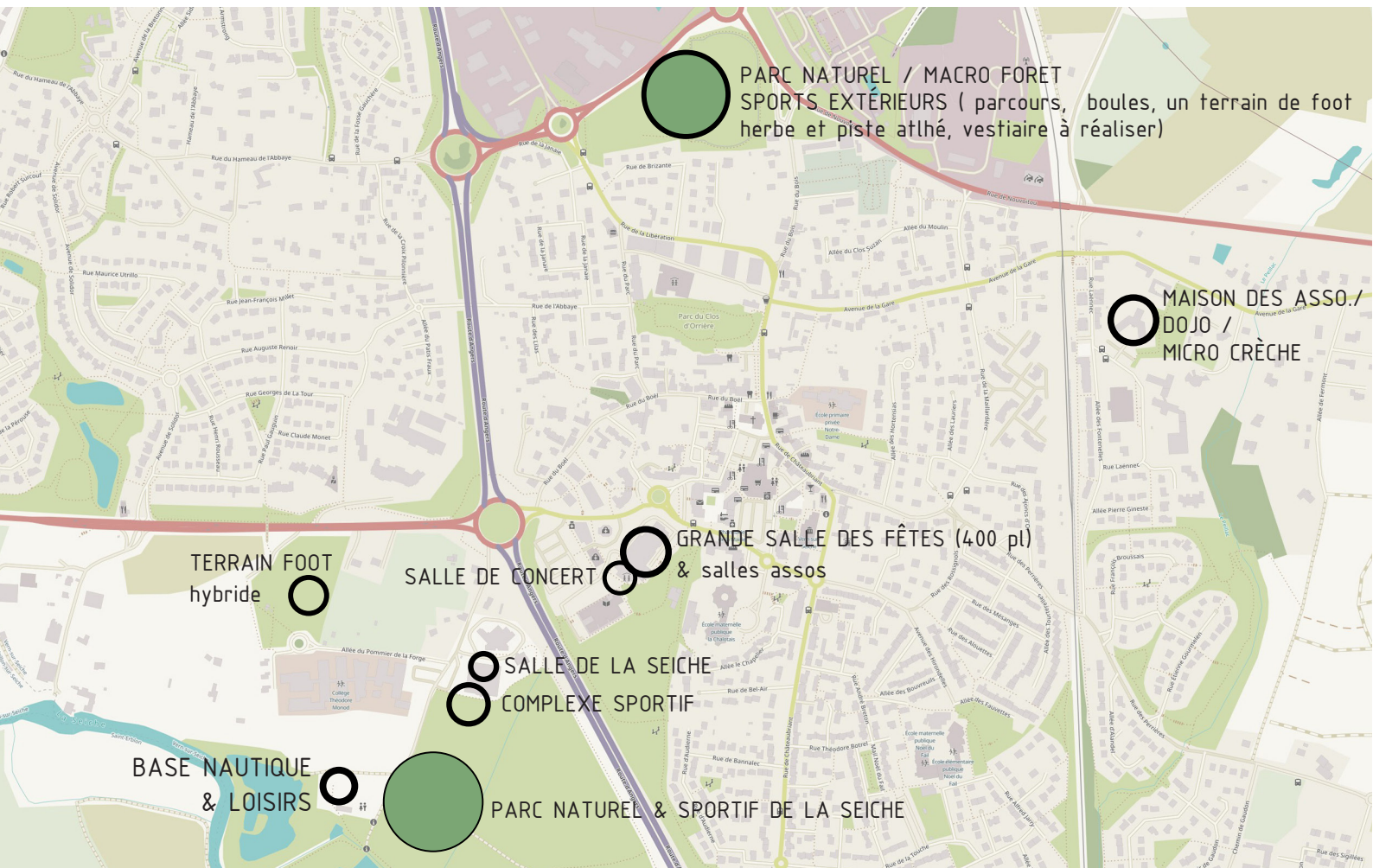
- ↳ Couverture des terrains de tennis de Champ Brulon
- ↳ Création salle des fêtes 400 personnes
- ↳ Création salle des fêtes 150 personnes yc salles assos
- ↳ Création salle de concert
- ↳ Création d'un terrain de foot hybride
- ↳ Reconstruction maison des associations
- ↳ Création d'une salle multisports nouvelles (gymnase, salle de muscu, terrains multisports)
- ↳ Reconstruction d'un dojo
- ↳ Réhabilitation salle de la Seiche (Vers pratique du badminton seulement)
- ↳ Création d'une base de loisirs abritant l'activité kayak (et salle d'entraînement)
- ↳ Terrain de pumptrack

+ Sports libre à développer : Parcours, terrain de beach volley

+ Augmenter les pratiques dans les espaces publics (dispositif «Terre de jeux 2024»)

L'espace public nouveau de Vern pourra accueillir des olympiades, l'occupation ponctuelle de tables de ping pong, un terrain de beach volley,...

Vers une première stratégie de répartition/évolution des équipements



DÉFINIR

**LA STRATÉGIE DE QUALIFICATION
DU CADRE DE VIE**

2. CONSTUIRE UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION

1. STRATÉGIE MARKETING / VALORISER L'IMAGE DE VERN

. Développer les outils de communication autour de 2 Axes

↳ Ville SPORTS-NATURE (valoriser la plage et le Bois de Soevres, multiplier les pratiques et évènements)

↳ Un espace public unique (multi-places) et animé (dont parcours commercial)

. Traitement paysager (homogène) des 3 portes d'entrée automobiles (Rd Points Patis Fraux / Rd point croix rouge / Rd Point de la Touche).

↳ Aménagements paysagers des ronds points et axes d'entrée de ville, en particulier Avenue de la Chalotais et son ouverture sur la place de la Poste / la Passerelle

2. QUALIFICATION & STRUCTURATION DU CENTRE VILLE

. Créer un complexe unique de places piétonnes : LES PLACES DE VERN

↳ Aménagement place de la Poste / place de la Mairie / place des Droits de l'Homme. La rue de l'église devient piétonne. Valorisation (écologique & sociale) du parvis de la mairie

↳ Création d'un parcours commercial

↳ Animation (son/lumière/événementiel) de l'espace public

. Restructurer le centre commercial

↳ Densification / valorisation de l'îlot du G20 (équipement nouveau à l'étage ou logements)

. Restructurer l'îlot des Marais

↳ Projet en cours d'étude, à imbriquer (programmation commerciale)

. Structurer & naturaliser le stationnement

↳ Créer une poche de stationnement en compensation des places supprimées Place de l'église. Naturaliser le stationnement (une écriture unique)

. Traiter les continuités piétonnes Nord (Clôt d'Orrière) et Sud (la Passerelle)

↳ Dont pacification de l'Avenue de Chalotais (ouvrir sur Place de la Poste)

. Renforcer l'offre commerciale : en terrasse (type bistro) Place des Droits de l'Homme / Type guinguette au Parc de la Seiche

. Prévoir l'extension de la Mairie à terme

↳ Réserve foncière de la Caserne et projet de réhabilitation de la mairie

3. DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE MOBILITÉ VALORISANT LES PRATIQUES DOUCES

. Définition d'un plan stratégique de mobilité

↳ Création de boucles loisirs (3km de Vern, 10km de Vern) et de sentiers piétons / cycles connectant les polarités. Création du sentier piéton de la Seiche.

4. VALORISER LES SECTEURS EN ATTENTE

. Restructurer le quartier gare, restaurer les équipements de quartier

↳ Projet urbain à concevoir. Maintenir le Dojo et la maison des associations sur le secteur.

. Projet urbain du Chemin Roblot

↳ Projet à adapter et à monter.

5. CONSOLIDER LA PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS A LONG TERME

. Créer un pôle sport & de loisirs communautaire sur la vallée de la Seiche

↳ Création d'une Base nautique & loisirs (intégrant salle entraînement canoë, buvette)

↳ Création nouveau complexe sportif (salle multisports, salle de gym, salle de muscu) à proximité du complexe de la Seiche. Le complexe de la Seiche pourrait être dédié à la pratique du badminton.

↳ Réalisation d'un terrain de foot hybride et de vestiaires en lieu et place terrain de foot du collège. A terme prévoir la création d'un terrain de foot en herbe à proximité (rassembler le foot et supprimer la fonction foot du Bourridel)

↳ Intégration pumptrack / Beach volley / Citystade / Parcours / Paddle sur le Parc de la Seiche ou à proximité du Volume.

. Couverture des terrains de tennis de Champ Brulon

. Création d'une salle de concert à proximité du Volume

. Démolition partielle/réhabilitation du complexe la Chalotais vers la création d'une grande salle des fêtes (400pl), d'une petite salle des fêtes (150pl) et salles associatives

. Quartier gare : démolition des équipements en place. Reconstruction d'un dojo et d'une maison des associations. Implantation d'une micro crèche en lien avec quartier nouveau.

. Bourridel : Création d'un parc naturel & loisirs (équipé parcours santé, cross fit, terrains de boules,..) en lieu et place terrain de foot. Démolition gymnase, réhabilitation des vestiaires. Maintien du bâtiment dédié à la pétanque.

6. CONDITIONNER LES SECTEURS D'EXTENSIONS URBAINES

. Insertion de la Zac des Hautes Perrières au quartier gare

↳ Définir le lien au nouveau quartier gare, la greffe à long terme

. Définir une stratégie de mobilité douce conditionnant le secteur 2A

3. LE PLAN D' ACTIONS

VERN 2035

UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE EN 16 ACTIONS

COURT TERME (2023-2027)

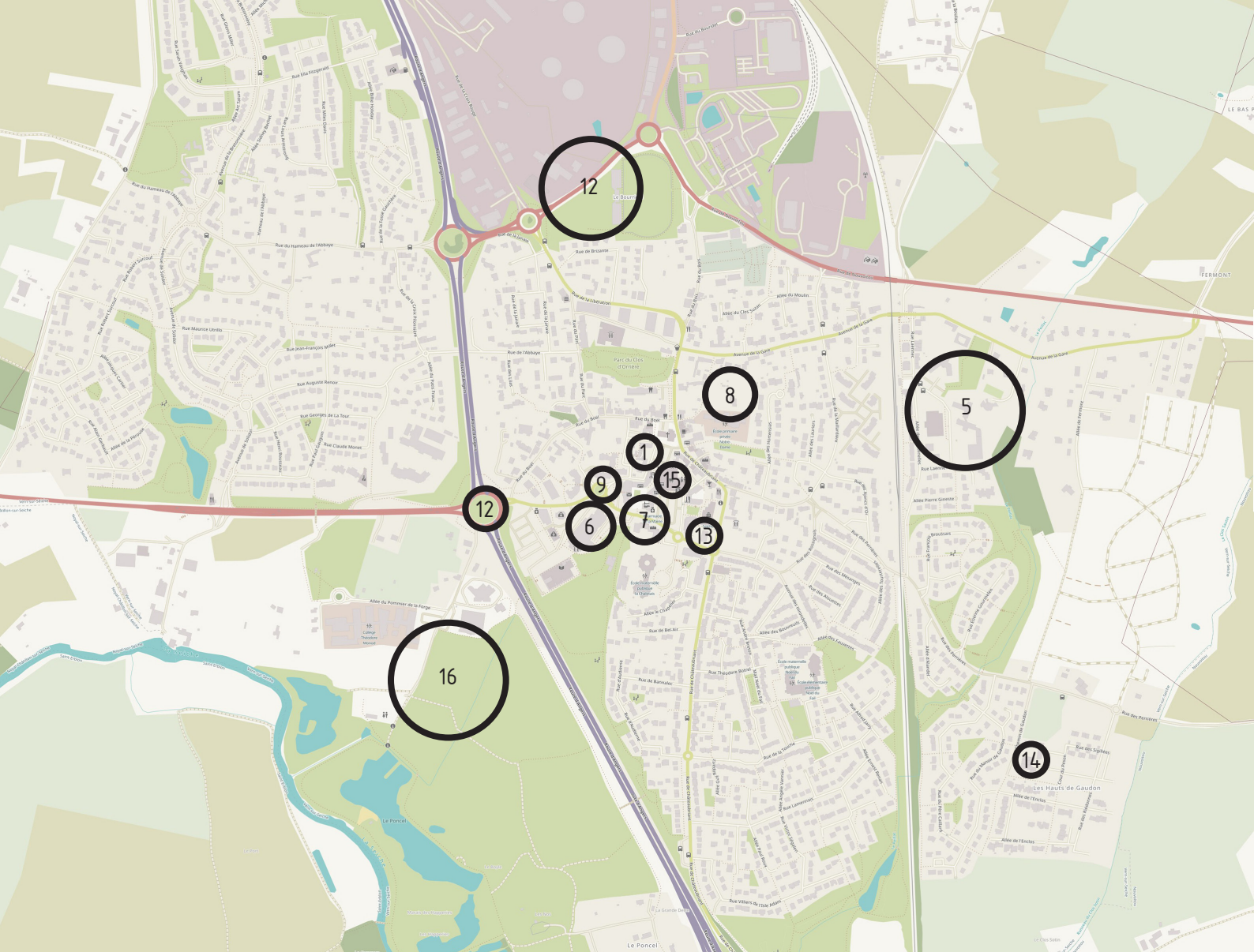
1. RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU MARAIS / 2023
2. DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE MOBILITÉ / 2023
3. ACTION COMMUNICATION & MARKETING AUTOUR DE LA VILLE SPORTS NATURE / 2023
4. CHARTES SUR LES DEVANTURES ET TERRASSES / 2023 - 2024
5. RESTRUCTURATION DU QUARTIER GARE / 2023 - 2028
6. RÉHABILITATION DU COMPLEXE DE LA CHALOTAIS / 2024 - 2026
7. REQUALIFICATION DE L'AVENUE DE CHALOTAIS / 2025 - 2026
8. PROJET URBAIN DU CHEMIN ROBLOT / 2025 - 2028

MOYEN TERME (2028-2032)

9. CRÉATION D'UN PARC RELAIS / 2028 - 2029
10. CONCEPTION DES PLACES DE VERN / 2029 - 2033
11. COUVERTURE DES TERRAINS DE TENNIS DE CHAMPS BRULON / 2030- 2031
12. QUALIFICATION DES ENTRÉES DE VILLE / 2032- 2034

LONG TERME (2033 -)

13. RÉHABILITATION DE LA CASERNE EN EXTENSION DE LA MAIRIE / 2034- 2035
14. RÉHABILITATION DU MANOIR DE GAUDON / 2034 - 2036
15. RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU CENTRE COMMERCIAL G20 / 2035- 2036
16. LE PARC SPORTIF DE LA VALLÉE DE LA SEICHE / 2035 - 2040



Localisation des actions

UN PLAN D' ACTIONS ÉVOLUTIF, MIS A JOUR TOUS LES 6 ANS

Les 16 fiches actions présentées ci-après définissent la politique urbaine des 15 prochaines années environ. Ce travail est le fruit d'une réflexion à l'instant T, travail qui répond à des enjeux d'organisation et de structuration, mais aussi de cohérence et d'économie globale.

A l'évidence ce travail – basé sur une projection démographique au fil de l'eau et sur les besoins actifs – doit être actualisé, adapté voir questionné dans le temps ne serait-ce qu'au travers des capacités financières de la commune qui peuvent évoluer.

Il est acté que ces fiches actions feront l'objet d'une actualisation tous les 6 ans. Cette actualisation permettra de corriger le phasage, de modifier la priorisation si nécessaire, mais également d'améliorer les projets sous l'angle de la résilience. Ce sera alors l'opportunité de faire un point entre les services de la commune, les partenaires financiers, ainsi que les habitants.

Cette remise en question, cette ouverture, est indispensable pour maintenir un projet qui demeure adapté aux enjeux de la commune.

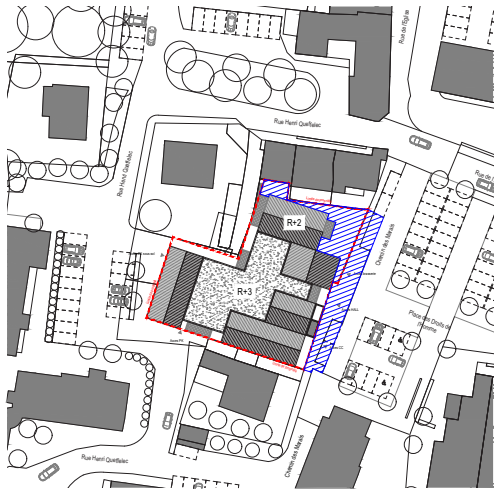
16 ACTIONS

**POUR UN DEVELOPPEMENT
COHÉRENT & MAITRISÉ**

ACTION 1

RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU MARAIS

Échéance : 2023-25



OBJECTIFS

- ↳ Restructurer / animer la place principale de Vern
- ↳ Offrir des surfaces commerciales avec terrasses
- ↳ Densifier la production de logements

DESRIPTIF

Le promoteur Qualité de Vie Promotion a été retenu pour réaliser le projet en collaboration avec les architectes de l'Atelier L2. La volumétrie travaillée et les revêtements respecteront le style de la maison traditionnelle existante à l'angle de la rue Henri-Queffelec en rappelant la vieille pierre.

L'immeuble comportera 28 logements de prestations haut de gamme, avec caves et celliers au rez-de-chaussée. Le bâtiment répondra aux normes du dispositif de performance énergétique RE 2020, et 362 m² de surface commerciale seront divisibles si besoin. Le stationnement sera réalisé en sous-terrain.

Les abords immédiats seront revus en concertation, notamment avec le conseil participatif verinois, et l'intégralité de cette place des Droits de l'Homme sera revisitée. Le prévisionnel de livraison se situe au deuxième semestre 2025.

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Qualité de Vie Promotion

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES / DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Les accès circulés au sous-sol ainsi que la conception des terrasses commerciales doivent être coordonnés avec le projet de restructuration de l'offre de stationnements et l'aménagement global de la Place de l'Eglise. L'accès aux véhicules de secours doit être bien intégré.

Un AVP global des espaces publics permettrait de définir et d'encadrer les points d'interface.

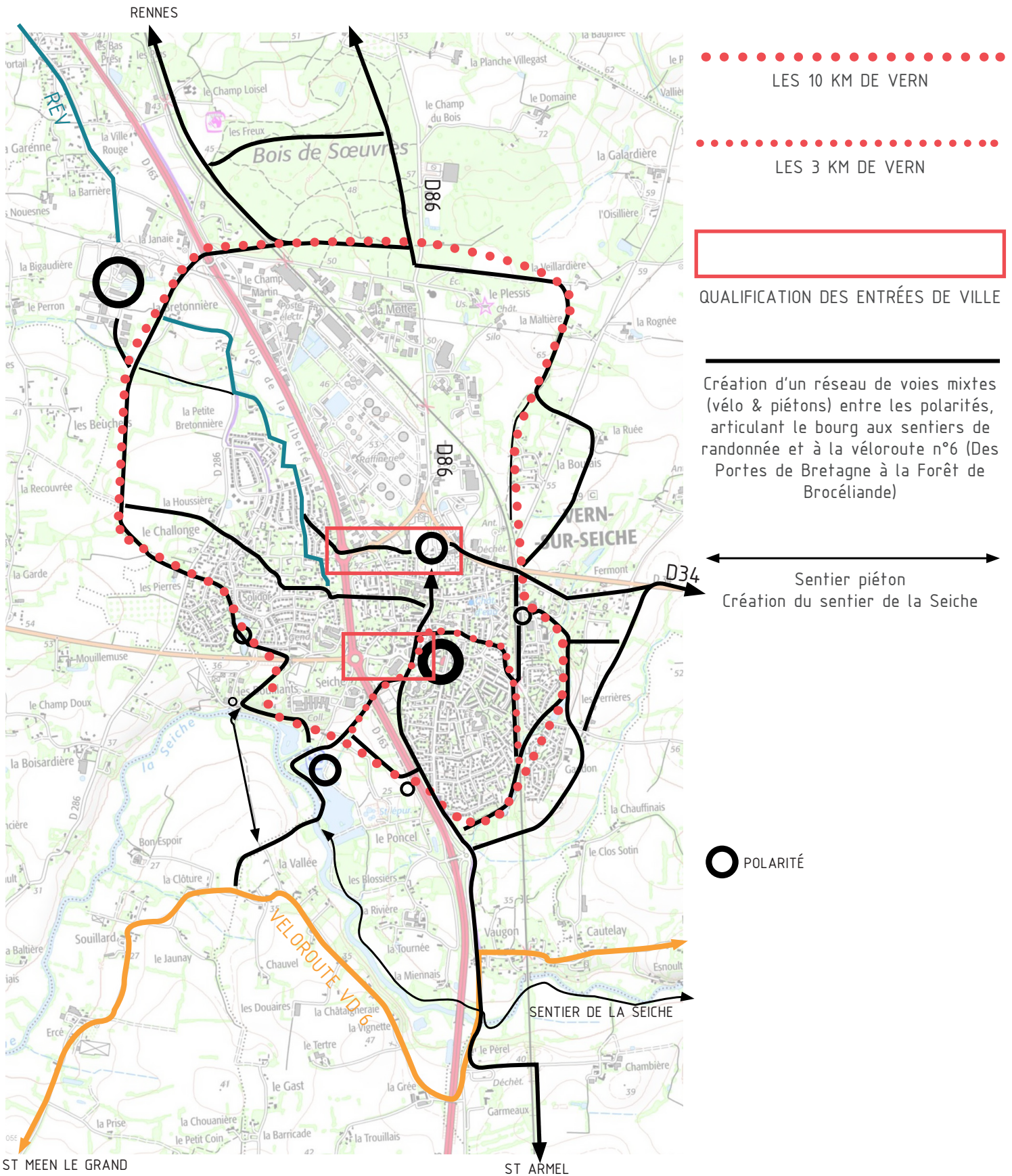
MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

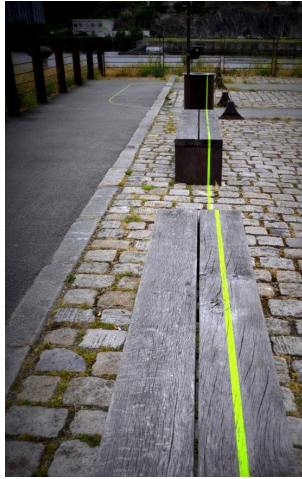
Travaux à charge mairie : Aménagements extérieurs (trottoir)

ACTION 2

DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE MOBILITÉ

Échéance : 2023





OBJECTIFS

- 🕒 Favoriser et sécuriser les pratiques douces
- 🕒 Limiter l'usage de la voiture en ville
- 🕒 Offrir des boucles de promenades balisées et animées aux habitants (la ligne verte ?)

DESSCRIPTIF

L'étude de programmation urbaine a permis de structurer une première stratégie de mobilité (décrite sur la cartographie ci-contre) en rapport avec les enjeux et les attentes des habitants.

Cette stratégie prévoit :

- 🕒 Des liaisons cycles (dont connexion REV et Véloroute) et piétonnes sécurisées entre les polarités de la commune
- 🕒 La création de sentiers piétons inter-quartier et du sentier de la Seiche
- 🕒 La création de deux boucles piétonnes de loisirs de 3 et 10km. Ces boucles peuvent être valorisées sous la forme de sentiers pédagogiques (sentier botanique / patrimonial) ou sportifs (parcours sportifs, mise en place de mobilier pour les seniors,...). Elles se matérialisent par une ligne dessinée au sol. (photos ci-dessus)

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie

IMPACT PLU : Mise en place d'Emplacements réservés

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Fondation du patrimoine / Région (dont Comité régional de Randonnée)/ EPCI / DETR / Appel à projets «Sentiers de nature» du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires / Département (sentiers PR & GR)

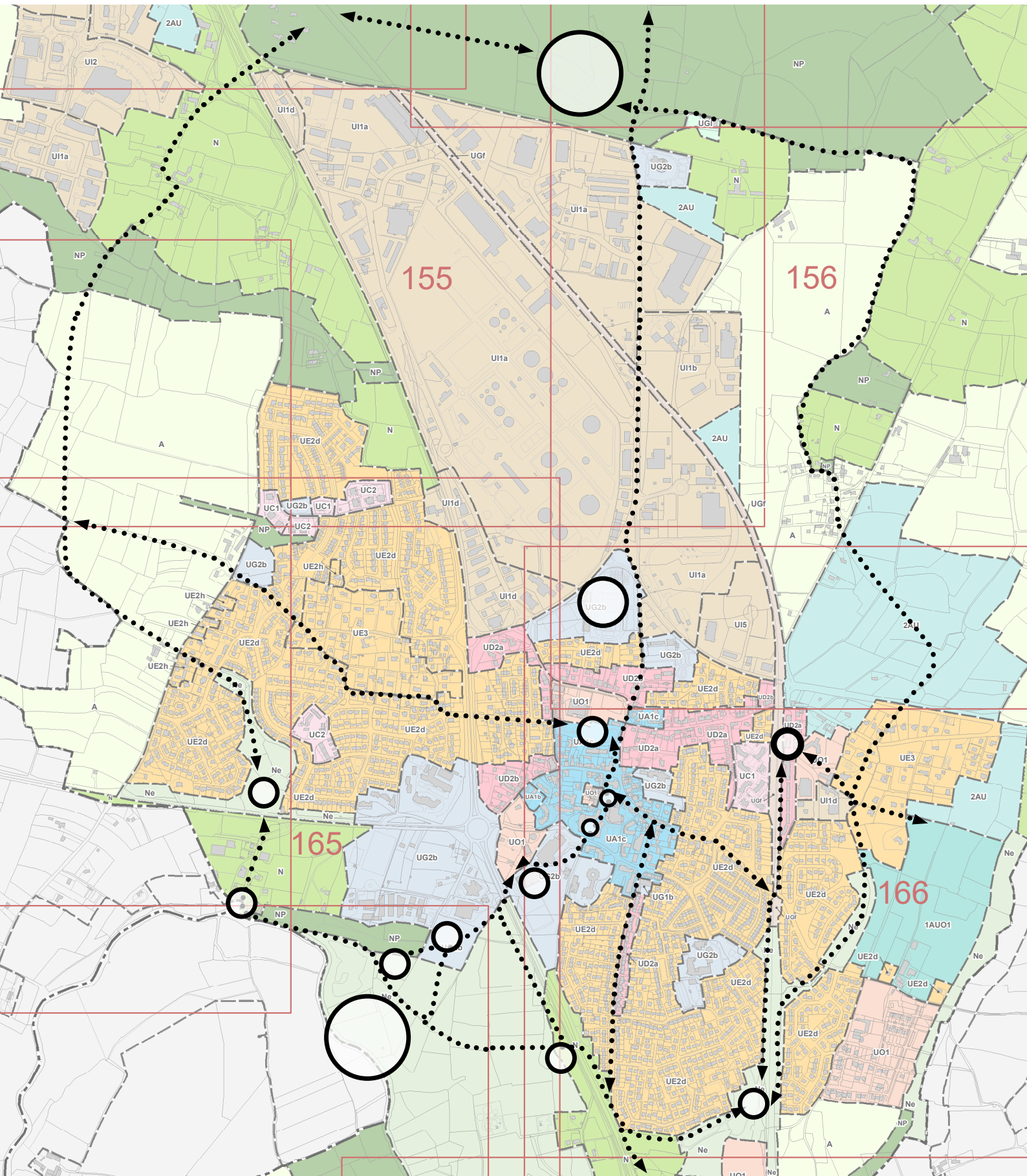
L'appel à projets «Sentiers de nature» se concentre sur des dispositifs liés à la création et à la restauration de sentiers en plaine, colline et plateaux (hors zone de montagne et sentier littoral), à la préservation et à la restauration des patrimoines naturels, culturels et paysagers aux abords des sentiers. Certaines de ces actions peuvent être financées jusqu'à 80%, les 20% restant étant issus de l'autofinancement. Du 1 septembre 2022 au 31 octobre 2024

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

1. Cette première stratégie doit être phasée et précisée (valider la localisation des cheminements et définir les types d'aménagement par axe) par un groupe de travail constitué d'élus, des services, de l'association de randonnée de Vern et d'un expert en mobilité (bureau d'étude externe). Ce travail aboutira à un plan d'actions phasé dans lequel un plan global de mobilité douce sera arbitré et chaque sentier sera décrit ; typologie, largeur, revêtement de sol, mobilier (signalétique, éclairage, sportif,...). La validation de cette stratégie globale de mobilité douce doit être faisable sur le plan foncier : les acquisitions ou accords de passage par des conventions (voir document type du département) doivent être actés sur la première tranche de travaux.

2. Sur cette base un marché d'étude de maîtrise d'œuvre pourra être lancé sur la première tranche de travaux.

DÉTAIL DES TRACÉS PROPOSÉS (base de travail)



ACTION 3

ACTION COMMUNICATION / MARKETING AUTOUR DE LA VILLE SPORTS & NATURE

Échéance : 2023

OBJECTIFS

- Valoriser & identifier Vern à l'échelle métropolitaine sous l'angle de ses atouts (et potentiels)
- Créer des événements multiples autour du sport (dispositif «Terre de jeux 2024»)
- Animer l'espace public par les pratiques sportives et les aménager sous l'angle de la valorisation écologique.

DESCRIPTIF

Cette action vise plusieurs axes :

- La réalisation d'un plan de communication avec l'assistance d'un prestataire externe
- La réalisation d'un programme événementiel sportif autour des pratiques extérieures
- La création du parc naturel et sportif de la Seiche
- La qualification écologique des entrées de ville avec la création de forêts urbaines
- L'intégration - dans l'aménagement des espaces publics de Vern - des objectifs de pratiques sportives et de «naturalisation» (création d'une charte environnementale ou réalisation d'une esquisse d'aménagement global déclinant le volet paysager/écologie)

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie

FINANCEMENTS MOBILISABLES:

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

La Mairie est dotée d'un service dédié à la communication et au sport ; ces services vont pouvoir lancer le plan de communication et travailler sur la programmation sportive de Vern.

En ce qui concerne les aménagements, les actions à mettre en oeuvre (Création du Parc naturel & sportif de la Seiche, Qualification écologique des entrées de ville, Aménagement des espaces publics) sont programmées dans le présent dossier.

ACTION 4

CHARTRE SUR LES DEVANTURES ET TERRASSES

Échéance : 2023 - 2024

OBJECTIFS

↳ Encadrer et harmoniser l'esthétique des façades

DESRIPTIF

La mise en oeuvre d'une charte (en complément du RLP qui vient d'entrer en vigueur) traduit une politique volontariste d'harmonisation et d'intégration esthétique des façades, terrasses, cafés et restaurants du centre ville. Espace convivial par excellence, lieu de vie indispensable, le tissu marchand doit assurer sa réussite commerciale, participer à l'attractivité de la commune et permettre la liberté de circulation pour tous, en totale sécurité. Aussi, la Charte qualité des terrasses et des mobiliers commerciaux définit un ensemble de recommandations et de prescriptions qualitatives qui valorise assurément son image commerciale. Outil de référence, elle doit conforter la notoriété du centre ville tout en assurant et renforçant son attractivité.

MISE EN OEUVRE

Réalisation d'une étude architecturale avec un prestataire extérieur ou CAUE pour définir un cahier des charges et des recommandations relatives aux façades, enseignes, terrasses et mobiliers commerciaux pouvant traiter des thèmes suivants:

- . Harmonie devanture / terrasse
- . Disposition des terrasses
- . Inscriptions commerciales
- . Protections solaires : stores, parasols, leur nombre ; taille et couleur
- . Mobilier : chaises et table, leur implantation, matériau, couleur, nombre et dimension, kakémono, chevalet, porte menu...
- . Eléments séparatifs, parallèle à la façade ou latéral,
- . Le végétal,
- . L'éclairage, choix techniques et esthétiques, les appareils de chauffage, les brumisateurs, la climatisation...
- . La palette de couleurs,
- . L'accessibilité

ACTION 5

RESTRUCTURATION DU QUARTIER GARE


Échéance : 2023 - 2028

AIRE DE
COVOIT.

PLAN DE RESTRUCTURATION



 BÂTIMENT DE LOGEMENTS
RDC COMMERCIAL

 ÉQUIPEMENT NOUVEAU & logements
Maison des asso., micro-crèche, tiers lieu // Dojo // Logements

OBJECTIFS

- 🕒 Restructurer / requalifier le quartier gare dans sa globalité en intégrant bien le lien (visuel, physique) de la gare au quartier en développement
- 🕒 Renforcer et qualifier le maillage en liaisons douces du secteur; venir à la gare en vélo de manière sécurisée
- 🕒 Intégrer les besoins d'équipements : Création d'un Pôle d'Échange Multimodal / Démolition & reconstruction du Dojo / Démolition & reconstruction de la maison des associations / Création d'une micro-crèche = identification d'un espace public convergent pour le secteur intégrant une place, un équipement structurant et quelques commerces de proximité.

DESCRIPTIF

L'objet est de lancer les études qui permettront d'initier un projet global de restructuration du quartier gare aujourd'hui déstructuré. Le plan de restructuration présente une première proposition de trame urbaine basée sur :

- Un rapport / lien à la gare évident, en créant un parvis - place qui va animer la vie de quartier.
- La création d'un équipement structurant nouveau qui pourra intégrer les fonctions crèches, maison des associations, et aux étages un dojo et des logements.
- Une trame urbaine très poreuse avec une artère nouvelle naturalisée (en face de la gare) et de multiples liaisons douces notamment vers l'Est.
- La création d'un Pôle multimodal qui répondra aux besoins de stationnements et assurera une bonne accessibilité des bus
- La création de quelques commerces de proximité animant la place créée
- Une production de logements diversifiée (& complémentaire à la production de la ZAC), en phase avec les besoins de la commune et les objectifs du PLH.

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie (régie) ou Opérateur (concession)

IMPACT PLUi : Intégrer un «Secteur de projet en attente d'un aménagement global» (servitude encadrée par l'article L.151-45-5 du code de l'urbanisme; interdit pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m² de SP) et une OAP. Des Emplacements Réservés peuvent aussi être créés au niveau des futurs cheminements.

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Sur la base du schéma programmatique réalisé, la mairie peut choisir de porter ou non le projet.

○ La mairie étant propriétaire des terrains situés entre l'équipement nouveau et la gare (phase 1 du projet), elle pourrait réaliser son projet urbain. Dans cet esprit elle ferait réaliser par un prestataire (Groupement paysagiste / BE VRD / Environnementaliste) un Permis d'Aménager sur la base d'un AVP de restructuration globale (intégrant bien le projet dans sa globalité, phasé selon les contraintes techniques et d'accessibilité et les opportunités foncières) . La mairie prendra donc à sa charge directe les coûts d'acquisition foncière, de travaux et d'études (Levé topo, diag. amiante - HAP- Réseaux, Etudes de moe, géomètre expert) et profiterait directement des recettes de cession de terrain à des opérateurs de logements suite à un redécoupage foncier. Ce montage financier intègre les recettes liées à la production de logements au dessus de l'équipement nouveau, ce qui favoriserait la production de stationnements (mutualisés) en sous-sol du bâtiment.

NB : la maison des associations est de propriété communale, par contre le Dojo est propriété de Rennes Métropole.

○ Autre solution pour la mairie : Lancer une étude de faisabilité qui permettra d'établir un premier périmètre et programme de ZAC. Un opérateur pourra être recherché pour prendre en charge la maîtrise d'ouvrage de la ZAC.

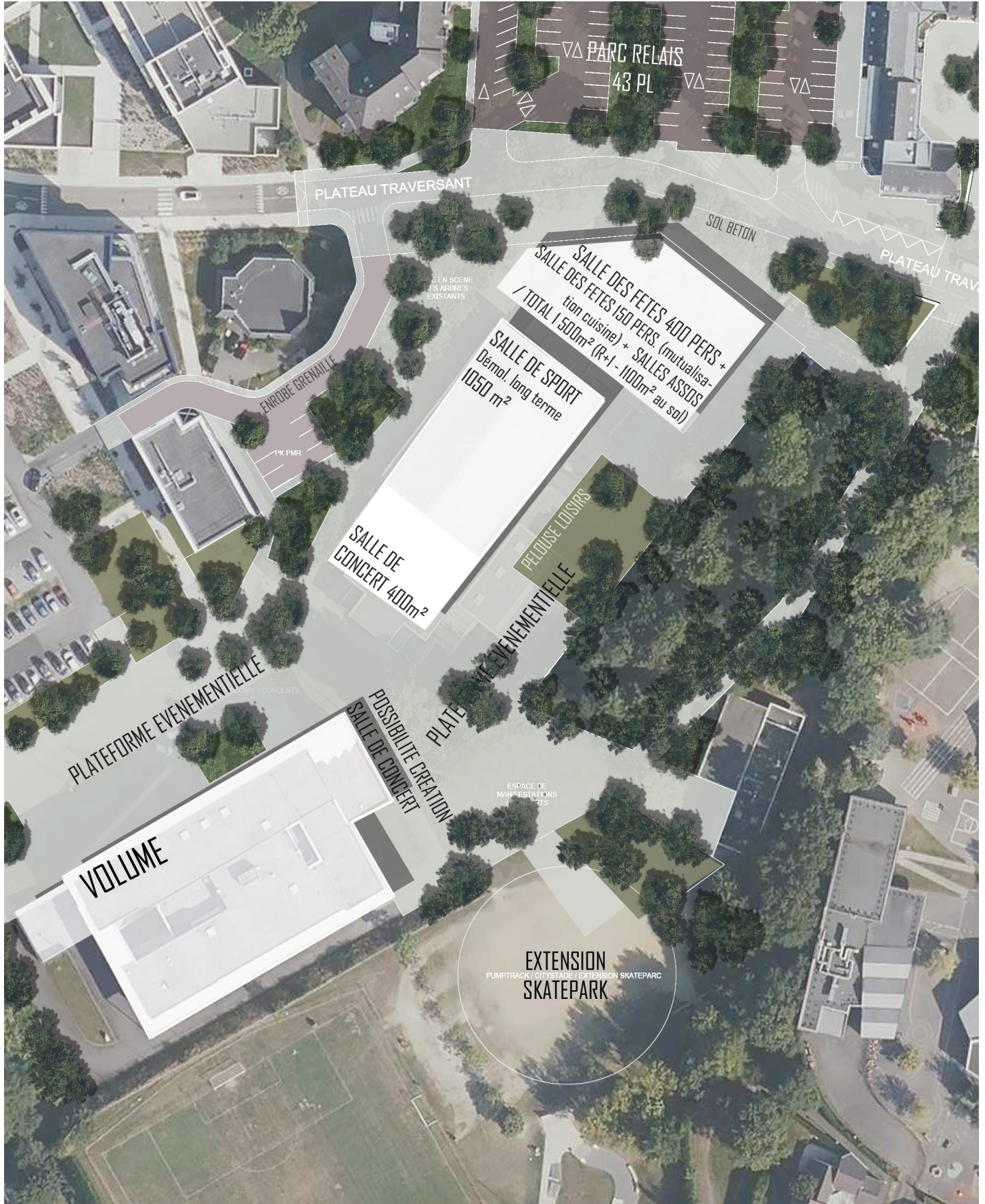
L'outil ZAC est plus complexe et lent mais il permet de réaliser un programme et bilan global (intégrant les quote-part d'investissement sur les équipements créés) sur l'opération dans sa globalité. C'est un «facilitant» lors de négociations foncières. Il délègue la mairie des charges de gestion de projet, des bilans et négociations avec propriétaires et opérateurs.

Quelque soit l'outil (les deux étant ici pertinents) l'enjeu est l'échelle d'intervention; il est fondamentale de poser un projet de restructuration global (qui sera phasé) pour bien appréhender l'ensemble des relations/ développements à long terme et anticiper sur les travaux à venir (ne pas défaire ce qui a été fait et porter un projet ambitieux et global à long terme).

ACTION 6

RÉHABILITATION DU COMPLEXE DE LA CHALOTAIS

Échéance : 2024-2026



OBJECTIFS

- ↳ Renforcer le pôle culturel (création d'une salle de concert) & vie sociale (nouvelle grande salle des fêtes) & sportive concentré sur un espace unique / partagé / mutualisé de manifestations
- ↳ Animer l'espace public, en continuité immédiate du centre ville
- ↳ Réhabiliter la salle de sport

DESCRIPTIF

- ↳ Démolition/reconstruction de la partie Nord (salles asso et sport) vers la création deux salles des fêtes (jauge à 400 et 150 personnes avec cuisine mutualisée, possibilité de mutualiser les deux espaces) et restitution des salles associatives à l'étage (et toiture terrasse pour espace détente/restauration)
- ↳ Réhabilitation de la salle des sports
- ↳ Création d'une salle de concert avec gradins modulables (jauge à 250 personnes) sur site ou à proximité

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / DSIL / FDC Rennes Métropole / Départ./ Région (dont AMI matériaux biosourcés et programme Bien vivre en Bretagne; Voir si le programme rentre dans enveloppe Equipement majeur d'une discipline labelisé "Centre de Préparation aux Jeux") / LEADER / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Fonds de renaturation des villes et des villages - Axe 2) / CAF (si Espace jeunes) / FEDER / Agence Nationale du Sport / Dispositif ACTEE (aide à la décision pour aider les collectivités à développer des projets de rénovation énergétique des bâtiments publics)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

- . Etude de faisabilité en cours
- . Coordination à assurer avec les aménagements d'espace public dont la «plateforme événementielle» et les travaux de requalification de l'Avenue de la Chalotais.
- . Déménager les associations durant la durée des travaux (reconstruction en lieu et place)

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux :

.Démolitions: 300 000€ ht

. Réhabilitation de la salle de sport (1050m² : réno thermique, reprise vestiaires, ravalement, réfection toitures) : 1 425 000€ ht

. Création salles des fêtes & associatives (1500m²) : 3 150 000€ Ht

. Création salle de concert (400m²) : 900 00€ Ht

. Reprise système de chauffage et ENR (panneaux photovoltaïques en toiture, bornes recharge voit. elec.) : 1 000 00€ ht

Total travaux : 6 775 000€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 271 000€ ht

Études moe (un seul concours d'architecture yc OPC) : 575 000€ ht

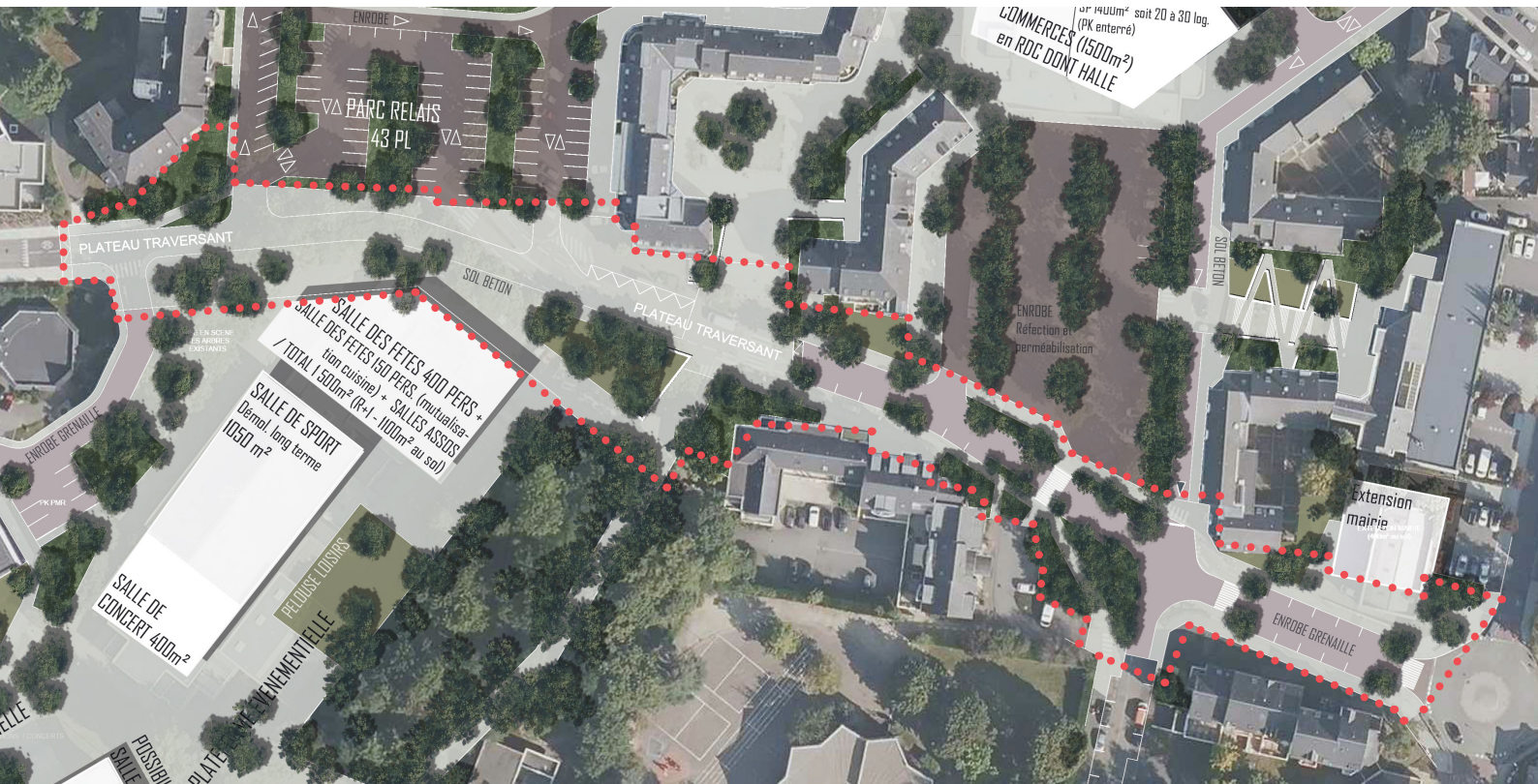
Autres études (Levé topo./ Etude de sol G1/G2/ Diag.technique bâtiment / Etat et contrôle des réseaux) : 45 000€ ht

TOTAL : 7 666 000€ ht (hors espaces extérieurs)

ACTION 7

REQUALIFICATION DE L'AVENUE DE LA CHALOTAIS

Échéance : 2025 - 2028



..... LIMITE DE PRESTATION

OBJECTIFS

- Qualifier et mettre en scène la ville et ses espaces publics : créer une rupture en ouvrant sur les places de Vern. Le plateau créé est un espace partagé sécurisant et favorisant les traversées piétonnes.
- Sécuriser l'Avenue par des aménagements urbains et paysagers : Cette section de voirie partagée passe en zone à circulation apaisée.
- Intégrer les projets en cours et à venir.

DESRIPTIF

Le plan d'aménagement porté par la mairie illustre la simplicité / continuité de traitement et la volonté d'ouvrir l'Avenue sur les espaces publics structurant. Le plan intègre:

- La création d'un plateau traversant
- le reprofilage de l'Avenue avec un profil courant de voirie (enrobé grenailé) à 6m. de large et un trottoir sud PMR protégé par du stationnement en long
- l'arrêt de bus est maintenu
- les équipements nouveaux sont mis en scène avec des terrasses ouvertes sur le boulevard (sol béton blanc)

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Rennes Métropole

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / Départ. (Appel à projet Dynamisation des centres bourg)/ Réserve ministérielle / Région (bien Vivre en Bretagne) / LEADER / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Fonds de renaturation des villes et des villages - Axe 2)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Il est important d'assurer une très bonne coordination avec différents chantiers dont celui des autres espaces publics (dont Parc relais) mais aussi des projets de bâtiment. Ce projet attendra donc l'avancée des études sur le devenir de la salle du Chalotais pour que le parvis futur soit bien intégré. De plus il est important - avant de travailler sur l'avenue - de mettre en place une stratégie végétale & mobilier & d'éclairage globale, à l'échelle du centre- ville.

Rappelons que l'aménagement de l'avenue est la première phase du projet de restructuration des espaces publics de Vern. Il serait donc pertinent dans un premier temps de réaliser un AVP global avec un cahier de prescriptions (végétal, mobilier, revêtements de sol,...) puis de décliner la section de l'Avenue en PRO (au titre de la loi MOP).

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux : 1 850 000 € (sur base gestion des EP par réseaux existants neufs ou à remanier)

Révision 2% / frais divers 2% : 74 000€ ht

Études moe: 135 000€ ht

Autres études (Levé topo, Détection réseaux (IC), Inspections réseaux assainissement existants (caméra / étanchéité), Analyses chaussées existantes (HAP / amiante / déflexion/structures), Etat et contrôle des réseaux par les concessionnaires) : 35 000€ ht

TOTAL : 2 094 000€ ht

ACTION 8

PROJET URBAIN DU CHEMIN ROBLOT

Échéance : 2025 - 2028



OBJECTIFS

- Valoriser ce secteur peu dense au contact du centre-ville
- Qualifier le contact avec la rue de la Libération = ouvrir sur la rue, créer un commerce nouveau
- Consolider et diversifier l'offre en logements dans le centre

DESRIPTIF

Le projet présenté se structure autour d'une liaison douce qui connecte directement l'allée des Hortensias au centre ville. La greffe avec le quartier de maison se réalise par la création de 5 maisons intermédiaires groupées ou petits collectifs. La voirie de desserte permet de desservir le nouveau restaurant scolaire de l'école Notre Dame et un petit collectif.

Cette voirie est connectée au Chemin Roblot (sortie en sens unique). La maison au coeur du site est démolie.

Sur une deuxième tranche de travaux (secteur Ouest) il peut être imaginé deux opérations ;

. Au niveau des bâtiments existants de qualité patrimoniale (propriétés de Rennes Métropole et de la ville) il est imaginé de les réhabiliter (voir les étendre) pour accueillir des logements, un commerce en rdc ou un local associatif.

. Au niveau de la parcelle à l'angle de l'Avenue de la gare / Rue de la Libération un projet immobilier permettrait d'améliorer la qualité d'insertion du quartier et de valoriser ce grand terrain. Sur cette même parcelle, la création d'un terrain de sport paysager est imaginé au contact de la rue de la Libération.



MISE EN ŒUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie ou Promoteur

IMPACT PLUi : Intégrer un «Secteur de projet en attente d'un aménagement global» (servitude encadrée par l'article L.151-45-5 du code de l'urbanisme; interdit pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m² de SP) et une OAP. Des Emplacements Réservés peuvent aussi être créés au niveau des futurs cheminements.

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Sur la section Est du projet 4 parcelles sont à acquérir intégrant 2 maisons. Les parcelles 177, 256 et 255 semblent appartenir à un même propriétaire. Sur la section Ouest une seule parcelle utile est privée.

L'EPFB pourrait être sollicité pour prendre en charge l'acquisition des parcelles.

Un Permis d'Aménager - réalisé par la mairie ou par un promoteur sélectionné sur appel d'offre (ou co-maîtrise d'ouvrage) - permettrait d'établir un plan global qui intègre ou non le projet de requalification du patrimoine de la ville et de Rennes Métropole.

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux VRD (yc viabilisation des parcelles) & paysage : 405 000€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 16 200€ ht

Études moe: 55 650€ ht yc permis d'aménager

Autres études (Levé topo, Détection réseaux (IC), Inspections réseaux assainissement existants (caméra / étanchéité), Analyses chaussées existantes (HAP / amiante / déflexion/structures), Etat et contrôle des réseaux par les concessionnaires) : 13 000€ ht

TOTAL : 489 850€ ht hors acquisitions foncières

ACTION 9

CRÉATION D'UN PARC RELAIS

Échéance : 2028 - 2029



..... LIMITES DE PRESTATION

OBJECTIFS

- ↳ Restructurer et valoriser (charte paysagère globale) l'entrée de ville, concomitamment à la requalification de l'Avenue de la Chalotais
- ↳ Offrir un parc de stationnement en entrée de ville qui permettra de délester la Place de l'église (Place des Droits de l'Homme)
- ↳ Sécuriser les déplacements doux

DESRIPTIF

Le plan d'aménagement porté par la mairie illustre la simplicité / continuité de traitement et la volonté de créer un parc de stationnement très bien intégré. Le plan intègre:

- ↳ La création d'un parc de stationnement public paysager de 40 places minimum
- ↳ La création d'un accès plus évident à la rue Henri Queffelec
- ↳ La valorisation paysagère des pieds d'immeuble (et apporter plus d'intimité aux RDC)
- ↳ La continuité PMR des trottoirs et l'intégration d'une voie pour les vélos au contact de l'Avenue.

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Rennes Métropole

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / Départ. (Appel à projet Dynamisation des centres bourg)/ Réserve ministérielle / Région (bien Vivre en Bretagne) / LEADER / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Fonds de renaturation des villes et des villages - Axe 2)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Coordination indispensable avec les autres projets d'espaces publics > réalisation d'un AVP global avec un cahier de prescriptions (végétal, mobilier, revêtements de sol...) puis décliner en PRO (au titre de la loi MOP) le parc relais.

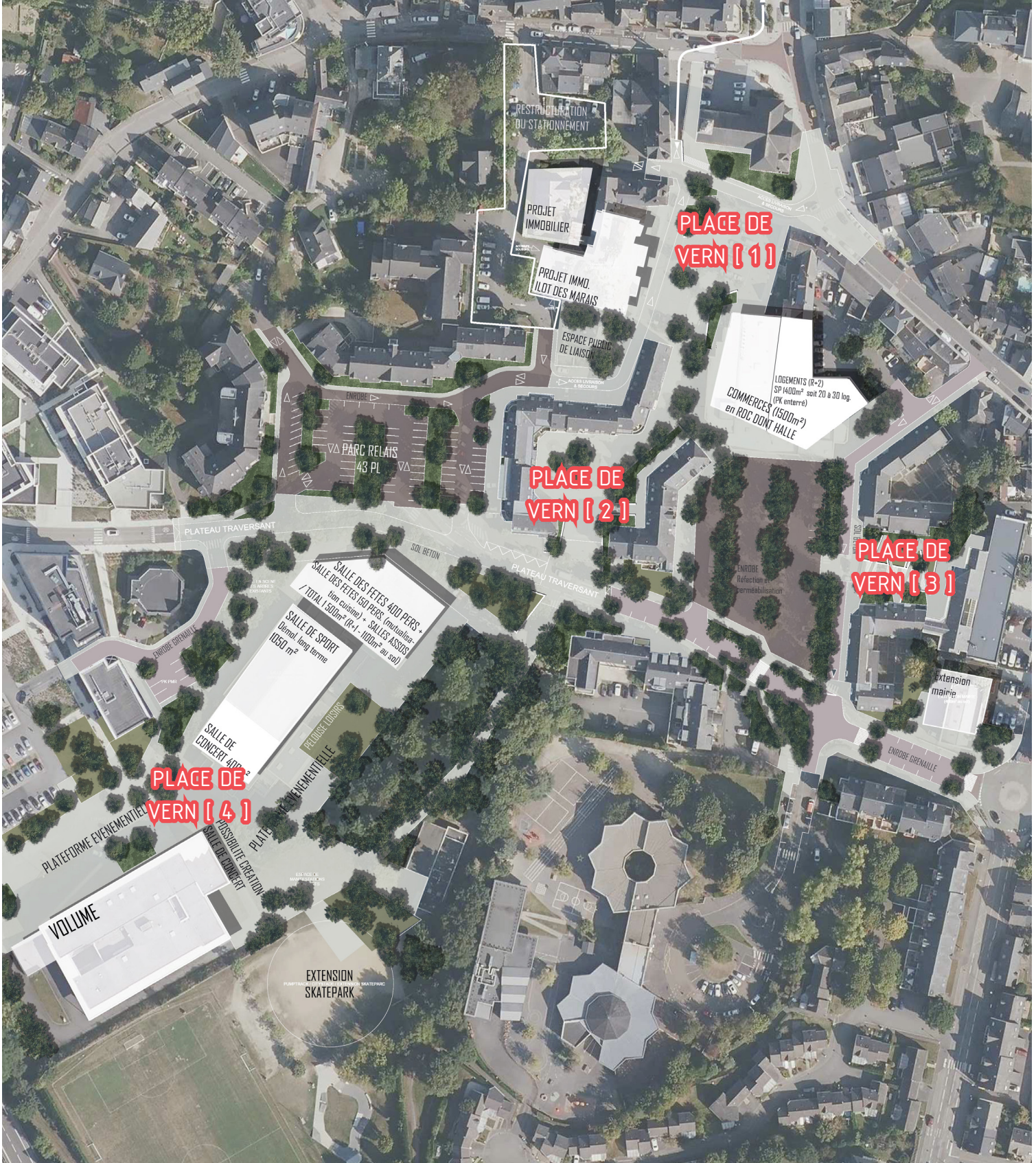
MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux secteur 1 : 360 000 €
Travaux secteur 2 : 380 000 €
Total travaux : 740 000 € (sur base gestion des EP par réseaux existants neufs ou à remanier)
Révision 2% / frais divers 2% : 29 600€ ht
Études moe: 63 000€ ht
Autres études (Levé topo, Détection réseaux (IC), Inspections réseaux assainissement existants (caméra / étanchéité), Analyses chaussées existantes (HAP / amiante / déflexion/structures), Etat et contrôle des réseaux par les concessionnaires) : 19 000€ ht
TOTAL : 851 600€ ht

ACTION 10

CONCEPTION DES PLACES DE VERN

Échéance : 2029 - 2033





DÉTAILS DES AMÉNAGEMENTS DU PARVIS DE LA MAIRIE

OBJECTIFS

- Structurer et valoriser les places publiques de Vern sous le concept des «Places de Vern»
- Harmoniser par le paysage les espaces publics : Les arbres /,la lumière en fil conducteur
- Valoriser les espaces publics depuis l'entrée de ville (Av. de la Chalotais) et créer une continuité sécurisée vers le Volume
- Restructurer globalement l'offre en stationnements (écarter les voitures du centre)
- Mettre en place une stratégie d'accès aux modes doux
- Dédier la Place de l'Eglise aux piétons
- Faire le lien entre la conception des places et les évènements ; quelle(s) fonctions sur quelle place, quelles pratiques sportives,...

DESSCRIPTIF

Le plan d'aménagement présente une restructuration globale des espaces publics du coeur de Vern. Il intègre :

- La création d'une écriture paysagère unique (végétal, éclairage, revêtements de sol, mobilier,..)
- La mise en oeuvre d'une stratégie d'accès sécurisée piétons et vélos
- L'aménagement de la Place de l'Eglise vers une place entièrement piétonne
- L'aménagement de la Place de la Poste traitée en continuité
- L'aménagement du parvis de la nouvelle salle des fêtes de la Chalotais, en continuité de la Place de la Poste (plateau traversant sur l'Avenue) - et la greffe avec le projet de parvis du Volume > vers un espace dédié aux grands évènements
- L'aménagement du parvis de la mairie avec un accès nouveau et la création d'un espace de détente
- La reprise de la Place de la mairie en valorisant les surfaces perméables tout en réduisant l'entretien (suppression des haies)

MISE EN OEUVRE

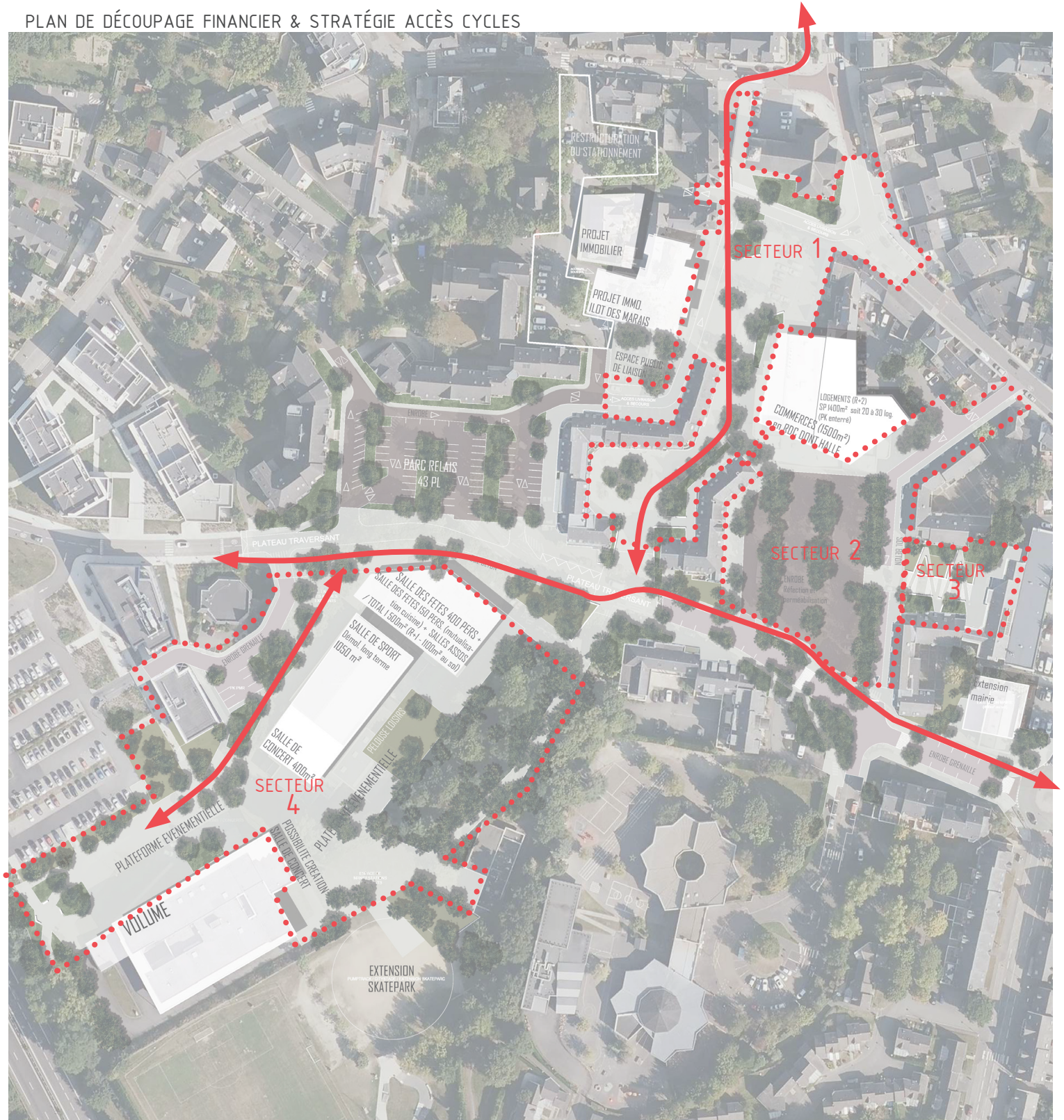
MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie sur les places piétonnes et Rennes Métropole sur les stationnements/voiries

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / Départ. (Appel à projet Dynamisation des centres bourg)/ Réserve ministérielle / Région (bien Vivre en Bretagne) / LEADER / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Fonds de renaturation des villes et des villages - Axe 2)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Coordination indispensable avec les autres projets d'espaces publics > réalisation d'un AVP global avec un cahier de prescriptions (végétal, mobilier, revêtements de sol,..) puis décliner en PRO (au titre de la loi MOP) chaque espace public. Attention à bien intégrer par anticipation les projets d'équipements.

PLAN DE DÉCOUPAGE FINANCIER & STRATÉGIE ACCÈS CYCLES



..... SECTEUR DE PROJET

↔ CONTINUITÉ CYCLE

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux secteur 1 : 1 330 000 €

Travaux secteur 2 : 660 000 €

Travaux secteur 3 : 280 000 €

Travaux secteur 4 : 2 000 000 €

Total travaux : 4 270 000 € (sur base gestion des EP par réseaux existants neufs ou à remanier)

Révision 2% / frais divers 2% : 170 800€ ht

Études moe (AVP global) : 300 000€ ht

Autres études (Levé topo, Détection réseaux (IC), Inspections réseaux assainissement existants (caméra / étanchéité), Analyses chaussées existantes (HAP / amiante / déflexion/structures), Etat et contrôle des réseaux par les concessionnaires) : 65 000€ ht

TOTAL : 4 805 800€ ht

ACTION 11

COUVERTURE DES TERRAINS DE TENNIS DE CHAMPS BRULON

Échéance : 2030 - 2031



OBJECTIFS

- ↳ Réduire la pression sur certaines salles en sortant l'activité tennis (superposition pratiques curling bâton / hand ball / Tennis / basket)
- ↳ Améliorer les conditions de pratiques du tennis

DESCRIPTIF

Cette action concerne la mise en oeuvre d'une couverture type dôme sur les deux terrains de tennis extérieurs de Champs Brulon

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / Département / Fédération française de tennis

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux : 200 000€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 8 000€ ht

Autres études (structure du sol) : 3 500€ ht

TOTAL : 211 500€ ht

ACTION 12

QUALIFICATION DES ENTRÉES DE VILLE

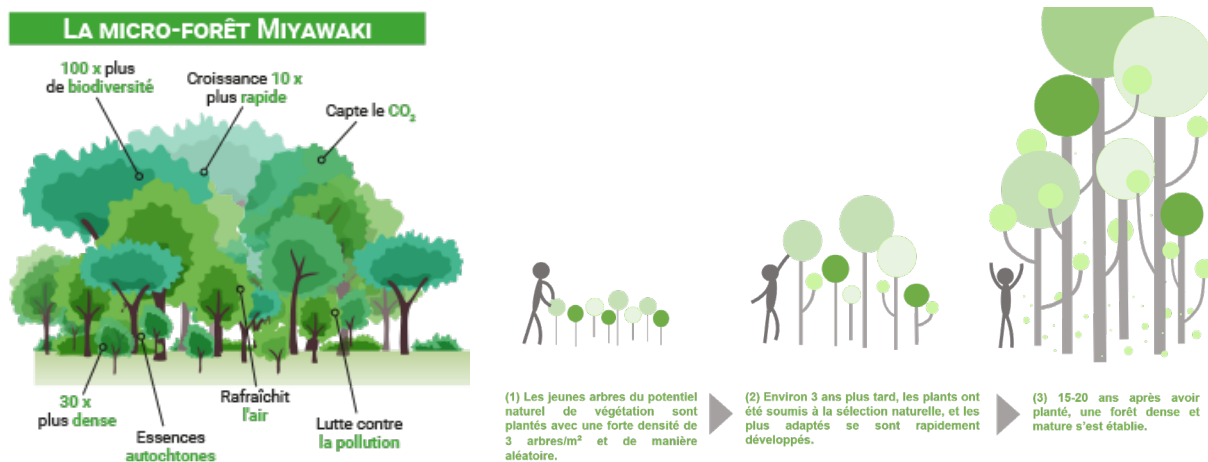
Échéance : 2032 - 2034

OBJECTIFS

Qualifier les entrées de ville (Rond Point du Patis Fraux, Rond Point de la Croix Rouge et la D 34) par le paysage et la biodiversité

DESRIPTIF

Cette action concerne la plantation de forêts urbaines en extension de ce qui a été réalisé près du cimetière du Bourridel. La méthode de la mirco-forêt de Miyawaki peut être mise en oeuvre sur les principales entrées de ville de la commune et en particulier au Bourridel où une véritable réserve écologique peut être imaginée, avec la création d'un parcours santé et botanique.



MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / région (Breizh forêt bois) / Etat ((Dispositif AMELIO 2019) / Département (appel à projet)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

. Au PPRT le secteur du Bourridel est en zone d'autorisation b1 : sont interdits notamment les infrastructures liées aux manifestations et rassemblements de personnes (usage restreint de l'espace public ouvert) > l'enjeu est de réduire la jauge de visite du site par rapport à l'existant (terrain de foot)

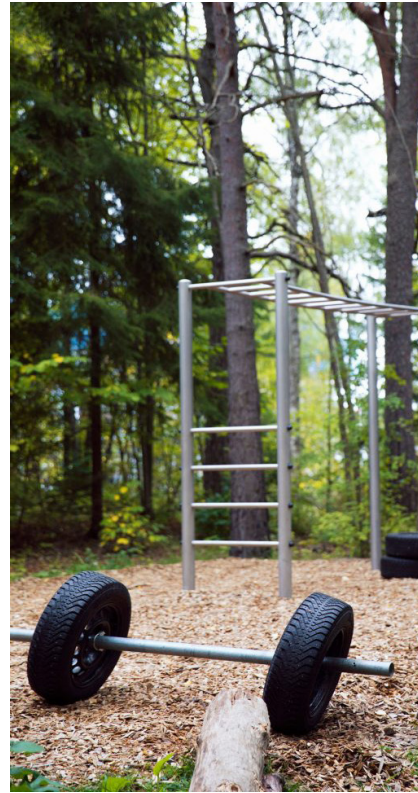


MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

ROND POINT DU PATIS FRAUX (4600m²)

Travaux de plantations : réalisés par service espaces verts.

Achat végétaux 21 000 € ht



LA RÉSERVE ÉCOLOGIQUE DU BOURIDEL (53 800m²)

NB : Les activités pétanque et la piste d'athlétisme (avec son vestiaire) sont maintenues. Pour réduire la fréquentation du site (Risque industriel) le terrain de foot et le gymnase sont démolis.

Micro-forêt : Réalisé par service espaces verts. Achat végétaux 250 000 € ht

Cheminements en stabilisé : 140 000€ ht

Signalétique sentier botanique : 4 500€ ht

Parcours santé : 8 500€ ht

Station cross fit: 8 000€ ht

Aires de pique-nique, stations nature (mobilier dans clairière, transat): 9 500€ ht

Total travaux : 420 500€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 16 820€ ht

Études moe (Paysagiste): 52 000€ ht

Autres études (étude de sol) : 4 000€ ht

TOTAL : 493 320€ ht (Hors démolitions)

ACTION 13

RÉHABILITATION DE LA CASERNE EN EXTENSION DE LA MAIRIE

Echéance : 2034 - 2035



OBJECTIFS

- ↳ Valoriser le bâtiment vacant des pompiers implanté stratégiquement
- ↳ Répondre aux besoins d'extension de la mairie et aux enjeux de logements
- ↳ Rassembler et fédérer les services sociaux

DESRIPTIF

- ↳ Démolition de la caserne et construction d'une annexe à la mairie (sur un terrain d'emprise de 400m²)
- ↳ Création de logements aux étages (R+2+A) et d'un parking en sous-sol

PROGRAMME DÉTAILLÉE

ACTIONS SOCIALES : PAE 2 bureaux + salle avec docs. et ordinateur / CCAS 2 bureaux (ouvert le matin) + salle de réunion / Mission locale (We ker) jeunes de 16-25 ans 1 bureau (3 matins / semaine)

Total (sans mutualisation) : 6 bureaux et 3 salles de réunions/information = 190m²

EXTENSION MAIRIE : 3 bureaux minimum, soit 70m²

Soit un total de 260m² (en RDC) + 650m² de logements sur 2,5 niveaux maximum (attique)

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Co-maitrise d'ouvrage mairie & promoteur

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / DSIL / FDC Rennes Métropole / DST / Région (dont AMI matériaux biosourcés et programme Bien vivre en Bretagne) / CAF / FEDER / ADEME (fonds chaleur) / Conseil départemental / Contrat de solidarité territoriale

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

. Opération en co-maitrise d'ouvrage groupement mairie/promoteur sur la base d'un appel d'offre promoteurs immobiliers. L'écriture architecturale doit être intégrée (écritures contrastées rue de Châteaubriant)

ACTION 14

RÉHABILITATION DU MANOIR DE GAUDON

Échéance : 2034 - 2036



OBJECTIFS

- 🕒 Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire de Vern
- 🕒 Offrir un équipement de quartier polarisant et structurant

DESRIPTIF

Le complexe se compose du «Manoir», une grange et un poulailler. Le site à fort potentiel pourrait porter de multiples fonctions, les principaux enjeux sont de valoriser le patrimoine et offrir un lieu de rassemblement intergénérationnel / fédérateur pour ce secteur de développement urbain. Il s'agit de créer une sorte de place de village, un lieu de rassemblement multifonctionnel animé toute l'année, où il fait bon se retrouver, se détendre et s'amuser.

Notre hypothèse programmatique est de réhabiliter les 3 pièces «maîtresses» de l'ensemble architectural, à savoir le manoir, la grange et l'écurie/étable/Maison. La réhabilitation doit permettre d'offrir des fonctions diverses et mutables: un tiers lieu animé avec un espace pour des évènements, une ferme pédagogique (considérant les restes et témoins importants de l'activité agricole) et un centre de loisirs.

LES TRAVAUX A PRÉVOIR :

🕒 Réhabilitation lourde du Manoir (sous sol, rdc, combles) vers une maison de quartier (salle de réception): Assainissement & valorisation du sous sol , suppression du plancher des combles pour mettre en valeur la charpente et créer de la hauteur sous plafond au rdc, création d'un bloc sanitaire et d'une rampe d'accès. L'espace remarquable créé pourra accueillir des fonctions de tiers lieu et d'espace de coworking pour les habitants du quartier et de la commune qui pourront profiter du jardin paysager = créer un volume remarquable dans un environnement bucolique. Cette très belle salle peut être valorisée en salle de réception.

> Sous sol : 2 Bureaux sur 32m², espace technique

> 1 étage (110m²): Tiers Lieu / Maison de quartier / Salle de réception / Lieu d'exposition / sanitaires

🕒 Réhabilitation lourde de l'écurie (vers salle de jeux/de réunion), l'étable (salle de jeux/de réunion) et la maison (vers bureau et cuisine)

🕒 Réhabilitation de la grange (125m²) et démolition de l'extension en tôle : 1/3 de la surface pourra être ouverte en halle pour mettre en valeur la charpente et offrir un préau. (pour les enfants, les concerts,..) Les 2/3 restant pourront servir de lieu de stockage des jeux et outils, une salle de jeux, une salle de réunion pour les associations ou salle de réception.

🕒 Démolition de la soue et du poulailler

🕒 Aménagements extérieurs : Aménagements paysagers, espace détente et jeux dans la cour de 2000m² + sur les abords : création d'un jardin potager pédagogique, d'un verger, mise en place de grands jeux pour enfants. Mise en valeur du puits et du four à pain, mobilier urbain type transat, réalisation d'un plancher bois et alimentation électrique pour guinguette / concerts.



Tiers-lieu festif et insolite de l'ancienne friche industrielle de Montaudran à Toulouse (image de référence)

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie / opérateur

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Etat (DSIL - FNADT - DETR) / LEADER / Département (FST)/ Région Valorisation et restauration alliant patrimoines naturels et culturels & Restauration – Valorisation des édifices publics & Actions de sensibilisation aux patrimoines & Prime « Skoaz ouzh skoaz »(vise à encourager et reconnaître la capacité d'un porteur de projet, propriétaire d'un bien public ou privé, à fédérer et à mobiliser la population locale autour de son projet ou à favoriser les initiatives de mécénat privé), / FEDER / Demande de dons auprès de la fondation du patrimoine + Helloasso (si portage associatif)

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Selon le projet la commune peut prendre en régie la maîtrise d'ouvrage. Le projet de ferme pédagogique peut être monté pour une association, un professionnel, un animateur,...

MONTANT TRAVAUX / ÉTUDES :

Travaux :

- . Démolition de la soue et du poulailler : 60 000€ ht
- . Réhabilitation du Manoir (Assainissement sous sol et création de deux bureaux / Création d'une vaste salle (100m²) au premier avec un bloc sanitaire / Suppression de la dalle plancher des combles)/ Rampe accès PMR et accès piéton : 495 000€ ht
- . Réhabilitation écurie / étable / maison (150m²) vers création bureau, cuisine, sanitaires, 3 salles dédiés au projet (salle de jeu, de repos, de réunions,..) : 322 500€ ht
- . Réhabilitation de la grange (125m²)vers halle, création de 3 salles dédiés au projet (salle de stockage, d'atelier, de réunions,..): 265 000€ ht
- . Aménagements extérieurs : Desserte réseaux, plantations d'ornement dans la cour, plancher bois avec borne foraine pour les concerts et guinguette, éclairage et mobilier urbain, verger et jardin pédagogique, grands jeux pour enfants, boulodrome, placette en stabilisé : 330 000€ ht

Total travaux : 1 472 500€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 58 900€ ht

Études moe (un seul concours d'architecture – paysage yc OPC) : 170 000€ ht

Autres études (Levé topo./ Etude de sol G1/G2/ Diag.technique bâtiment / Etat et contrôle des réseaux/ Relevé des bâtis) : 65 000€ ht

TOTAL : 1 766 400€ ht (hors aménagement d'un stationnement)

ACTION 15

RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DU CENTRE COMMERCIAL

G20

Échéance : 2035 - 2036



OBJECTIFS

- ↳ Adapter l'offre de la locomotive commerciale (supermarché) et valoriser l'emplacement stratégique «pivot» de l'armature commerciale
- ↳ Créer un bâtiment permettant d'ouvrir les espaces publics entre eux et de valoriser le parcours commercial
- ↳ Favoriser la modernisation des commerces et la production de logements diversifiés

DESCRIPTIF

- ↳ Déconstruction du bâtiment G20 & ses cellules commerciales
- ↳ Création d'un bâtiment nouveau avec un rdc commercial (1500m²) et logements (1er et 2nd étage soit 1 400m²)
- ↳ Création d'un parking en sous sol

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Opérateur commercial / Promoteur - Bailleur

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

Le commerce étant propriété privé, la mairie peut stimuler l'action de projet en rencontrant les gestionnaires / propriétaires sur la base de la présente proposition ; un espace public qualifié, un tissu urbain en mutation (aspect qualitatif) et la possibilité d'augmenter la surface commerciale (en cédant du foncier public) tout en créant des logements (aspect financier).

ACTION 16

LE PARC SPORTIF LA VALLÉE DE LA SEICHE

Échéance : 2035 - 2040

OBJECTIFS

- ↳ Créer un parc sportif de loisirs unique à l'échelle métropolitaine
- ↳ Répondre aux besoins d'équipement à long terme
- ↳ Valoriser la plage de Vern par la création d'événements
- ↳ Valoriser l'intermodalité



DESSCRIPTIF

1. Construction d'un complexe sportif nouveau (intégrant gymnase, salle de muscu, terrains multisports)
2. Parc sportif & naturel de la Seiche (parcours santé, guinguette, festivités, crossfit,..)
3. Base nautique (yc salle muscu. & WC public)
4. Parking arboré (accès réservé usager du club et PMR)
5. Terrain de foot hybride
6. Vestiaires & club house
7. Voirie entrante D34 (Extrait étude 2em ceinture 8/10/2020)
8. Citystade & paddle
9. Parking 40 pl
10. Aire de covoiturage et son accès (impasse)
11. Emprise pour un 2eme terrain de foot (herbe)
12. Réserve foncière

MISE EN OEUVRE

MAÎTRE D'OUVRAGE : Co-maitrise d'ouvrage mairie & promoteur

FINANCEMENTS MOBILISABLES: Mairie / DETR / DSIL / FDC Rennes Métropole / DST / Région (dont AMI matériaux biosourcés et programme Bien vivre en Bretagne; Voir si le programme rentre dans enveloppe Equipement majeur d'une discipline labellisé "Centre de Préparation aux Jeux") / FEDER / ADEME (fonds chaleur) / / Conseil départemental / Contrat de solidarité territoriale / LEADER / Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Fonds de renaturation des villes et des villages - Axe 2) / Agence Nationale du Sport

MONTAGE / DÉTAILS TECHNIQUES - DE COORDINATION SPÉCIFIQUES :

- . Objectif ZAN > Chercher des revêtements drainant et la compensation des zones artificialisées
- . Définir un projet global (stade AVP) intégrant la gestion des EP



Base nautique de Tignes (image de référence)

MONTANT TRAVAUX

Travaux :

- . Construction gymnase (omnisport) de proximité (espace évolution de 44x24m.) 1800m² SDO : 3 200 000€ ht
- . Parking arboré (80 pl environ) : 140 000€ ht
- . Parking évènement (végétalisé) : 75 000€ ht
- . Parc sportif & naturel de la Seiche (parcours santé, guinguette, festivités, crossfit,..) : 350 000€ ht
- . Base nautique de 300m² (espaces de stockage dédiés au matériel nautique, vestiaires pour les clients , espace d'accueil, salle muscu. & WC public, terrasse bois, toiture végétalisée) : 520 000€ ht
- . Parking arboré (accès réservé usagers du club et PMR) : 230 000€ ht
- . Terrain de foot hybride et éclairage : 1 300 000€ ht
- . Vestiaires & club house : 800 000€ ht
- . Voirie entrante D34 (Extrait étude 2em ceinture 8/10/2020) : 486 000€ ht
- . Citystade & paddle et éclairage : 91 000€ ht
- . Parking 40 pl: 84 500€ ht
- . Aire de covoiturage et son accès (impasse) : 1 050 000€ ht
- . Terrain de foot en herbe et éclairage : 925 000€ ht

Total travaux : 9 251 500€ ht

Révision 2% / frais divers 2% : 370 060€ ht

TOTAL : 1 621 560€ ht (hors études)



P L A N D ' A C T I O N S

VERN 2035