

SITE STRATÉGIQUE DU SCOT

BOIS DE SŒUVRES

PLUi de Rennes Métropole

DÉCEMBRE 2017



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Carte d'identité du bois de Sœuvres

- 10** Le contexte géographique
- 14** Le contexte juridique

Diagnostic : une forêt aux portes de la ville

- 18** Une première approche
- 20** Une forêt discrète
- 23** La lisière agricole du Bois de Sœuvres
- 26** L'entrée dans Rennes perturbée par une saturation du trafic
- 29** Paysage de routes et de zones d'activités
- 32** Les paysages d'interstices et les lisières urbaines

Vers un projet partagé

- 38** Formulation des enjeux du territoire
- 40** Orientations d'aménagement

Le projet du bois de Sœuvres

- 44** Château du Plessis / Extension Est de Vern
- 45** Val d'Orson / Champ Loisel
- 45** Val Blanc / Bois de Sœuvres

PRÉAMBULE

Le site stratégique des Portes du Bois de Sœuvres est situé au Sud-Est de Rennes, à quelques kilomètres de la capitale régionale. Identifié au SCOT du Pays de Rennes, il couvre une superficie d'environ 1500 hectares et s'étend sur les communes de Rennes, Chantepie, Vern-sur-Seiche et Nouvoitou. Il forme un rectangle entre la RD 163 (axe Rennes – Angers) et la RD 463 (route de Chateaugiron). Son centre est occupé par un bois emblématique de l'agglomération, le Bois de Sœuvres.

Tout autour de l'espace boisé, s'est développé un territoire périurbain hybride, composé de zones d'activités, de lotissements, de hameaux, d'espaces agricoles et d'équipements. Structuré par les deux axes majeurs, cet espace évolue rapidement sous la poussée d'une urbanisation rapide liée à une croissance démographique forte ainsi qu'au développement économique. Cette évolution conduit à une forte consommation d'espace ainsi qu'à une augmentation du trafic routier, ce qui peut à terme compromettre l'équilibre entre les espaces naturels et les zones urbanisées.

Le modèle de la ville archipel qui se traduit par une proximité de la ville et de la nature est ici parfaitement illustré. Le Bois de Sœuvres, vaste poumon vert de l'agglomération, n'est situé qu'à quelques kilomètres de la rocade, tout proche des grands ensembles du Blosne et du quartier de la Poterie. Facilement accessible, ce

site a vocation à devenir un espace naturel de voisinage entre l'urbain et les paysages, un espace de proximité avec la nature. Il doit permettre aux habitants proches de Rennes, Vern et Chantepie de bénéficier d'espaces de détente, récréatifs, une nature proche pour de nombreux usages.

Ce site aujourd'hui n'est pas suffisamment mis en valeur. Fragilisé par l'avancée de l'urbanisation, banalisé par un paysage de zones d'activités, segmenté par les infrastructures, le Bois de Sœuvres manque de visibilité et d'identité. Pour y remédier, seul l'écriture d'un projet paysager global, (c'est-à-dire qui ne se cantonne pas au site mais s'intéresse aussi à ses franges), fournira une réponse adéquate. L'enjeu pour la métropole est important. Alors que la demande de nature s'accroît chez les habitants, qu'émerge aussi une bienveillance sur les systèmes écologiques et que l'on s'interroge sur les usages de ces espaces naturels par les habitants (« être en vacances dans sa ville »), la ceinture verte est

appelée à devenir un espace récréatif pour les citoyens, tout en restant un espace agricole de production, un espace de déplacements périphériques, de lieux d'activités. En ce sens, l'exemple du Bois de Sœuvres est symptomatique des enjeux que doit porter la ville archipel.

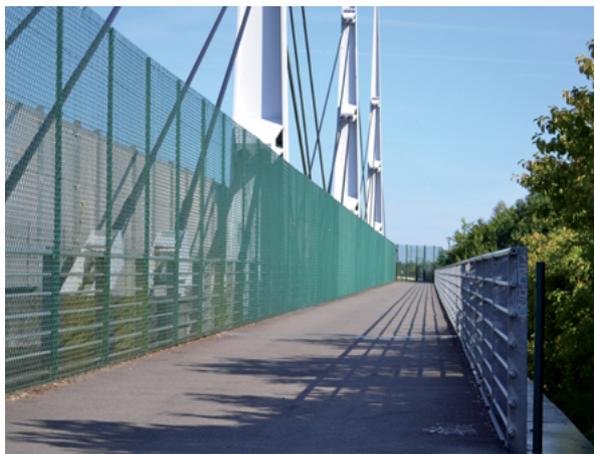
PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre d'étude s'étend sur 4 communes.

Bien que le Bois de Sœuvres soit implanté principalement sur la commune de Vern-sur-Seiche, Chantepie, Rennes (quartier de la Poterie) et Nouvoitou sont inclus dans ce périmètre. Cela se justifie par les logiques d'aménagement de ces villes et leur impact sur l'environnement du Bois de Sœuvres. C'est aussi lié à l'intérêt que peut représenter ce site pour les populations de ces villes et quartiers. La surface du périmètre est d'environ 1500 hectares.









Carte d'identité du bois de Sœuvres

LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le paysage interstitiel du Bois de Sœuvres représente un intérêt double pour l'agglomération. Il est un lieu de ressource, d'espace de nature à proximité de la ville et de respiration paysagère de qualité entre les communes, qualités qui en font un espace interstitiel. Ce site revêt également un caractère stratégique lié à sa position en entrée d'agglomération. L'axe Rennes/Angers est une des huit voies majeures qui permettent l'accès à la capitale bretonne en se greffant sur la rocade rennaise. Ces huit portes d'agglomérations sont définies comme sites stratégiques au SCoT (à l'exception de la route de Nantes) avec, pour chacune d'elles, des fonctions économique importantes.

Il est caractérisé par la traversée d'axes de transports structurants :

- au nord, la rocade de Rennes (à 5 km de distance de l'échangeur pour Paris, 3 km de celui pour Nantes) ;
- l'axe départemental Rennes-Angers ;
- l'axe Rennes-Chateaugiron ;
- l'axe ferroviaire Rennes-Châteaubriant ;

Ce site accueille lui aussi plusieurs parcs d'activités : le val d'Orson, le parc des Loges et des Logettes, le parc de la Hal-lerais, le parc du Bois de Sœuvres, ainsi que la ZI Sud-Est à proximité (au nord de Chantepie).

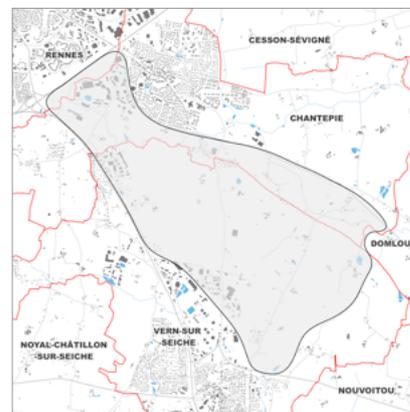
Mais le site stratégique des Portes du Bois de Sœuvres se définit surtout par

la présence, dans son périmètre, d'un des grands espaces boisés du Pays de Rennes, à proximité immédiate de la ville. Le Bois de Sœuvres, espace naturel sensible (ENS), en partie géré par le conseil général, se situe au cœur de la zone. Pourtant, sa notoriété n'est pas aujourd'hui suffisante notamment au vu de sa fréquentation.

Le site est également traversé par le cours d'eau du Blosne (au nord) avant sa canalisation à l'entrée de Rennes, et se situe à proximité de la Seiche (au sud) et de l'Orson (affluent de la Seiche, à l'est).

Habitants	INSEE 2013
Chantepie	10034
Vern-sur-Seiche	8109
Quartier rennais La Poterie	6573
Quartier rennais Le Blosne Est	10437
Nouvoitou	2831

Situation administrative.



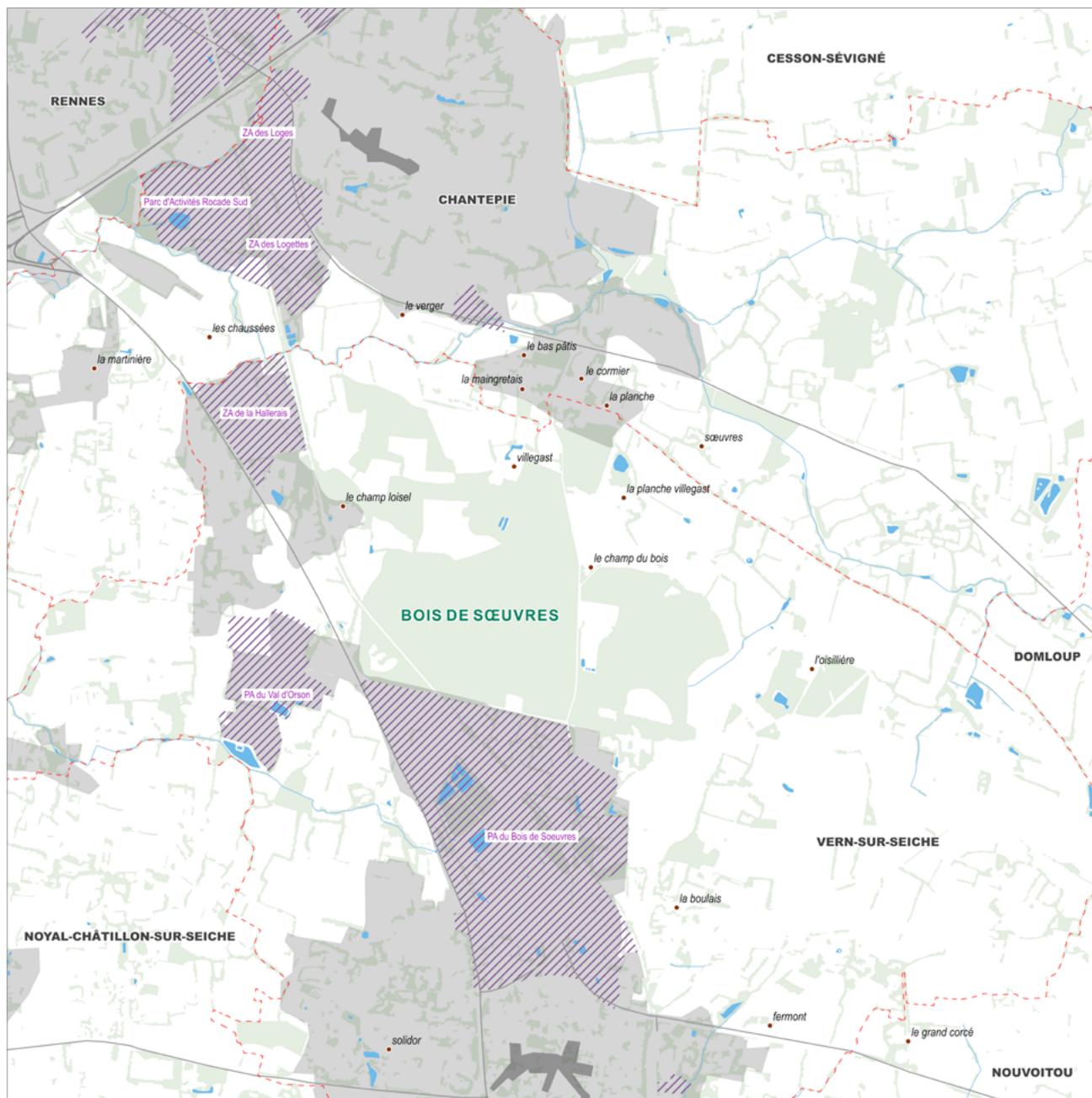
CHIFFRES-CLÉS du territoire 2017

Superficie de la zone d'étude : 1500 hectares dont 170 hectares d'espaces boisés

Communes de la zone d'étude : Chantepie, Nouvoitou, Rennes, Vern-sur-Seiche.

Population : 35 000 habitants, 4 668 ménages

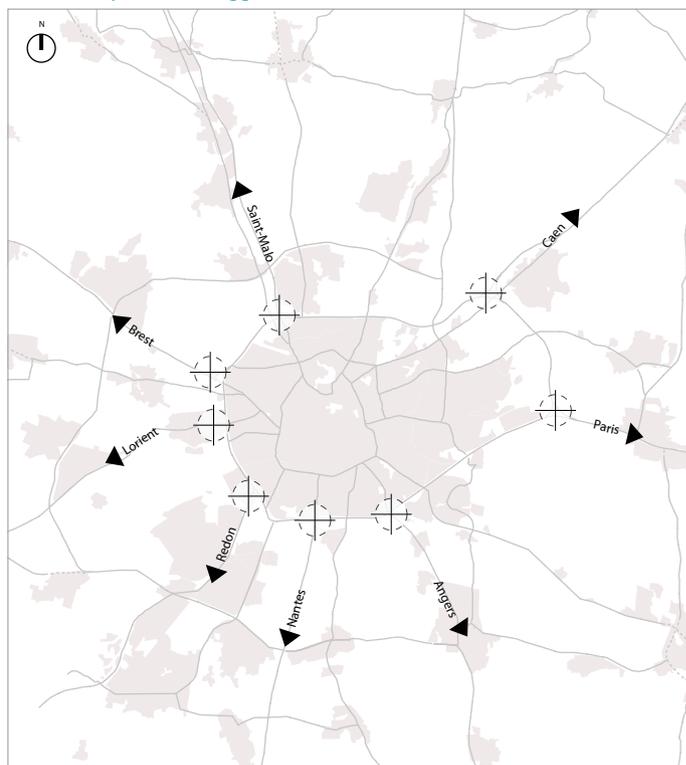
Localisation des zones urbanisées



Les espaces verts dans l'agglomération rennaise



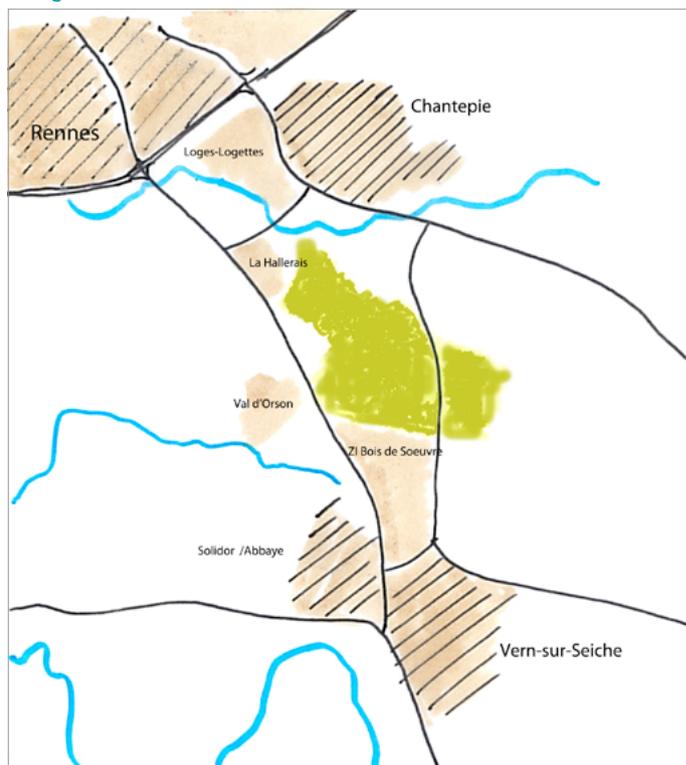
Routes et portes de l'agglomération



Le réseau hydrographique



Les grandes entités urbaines



LE CONTEXTE JURIDIQUE

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Les grandes orientations du SCoT s'appliquent de manière générale sur l'ensemble du territoire. Toutefois, elles se concrétisent principalement sur **les sites stratégiques d'aménagement**. Onze sites stratégiques d'aménagement ont été retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du Pays de Rennes. Sept sont des entrées d'agglomération vers la ville-centre.

Tous ces sites emblématiques répondent aux enjeux suivants :

- ils présentent des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle du SCoT,
- ils se situent à une échelle intercommunale, de plusieurs communes voire de plusieurs EPCI,
- ils concentrent une superposition d'enjeux de structuration, de mixité des fonctions

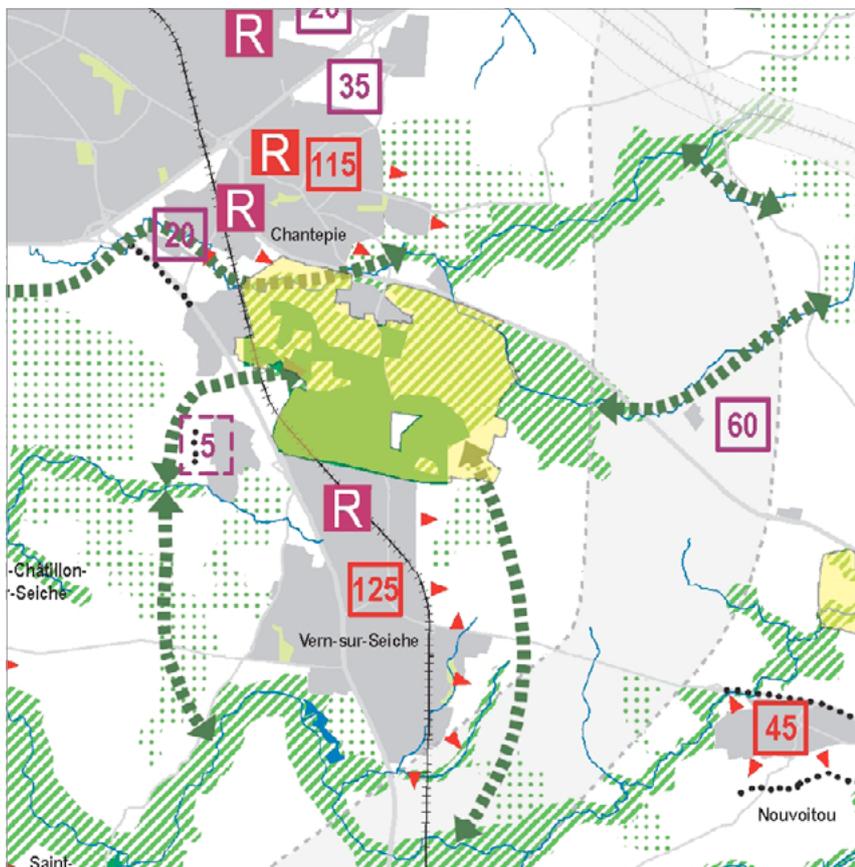
voire de programmation qui nécessitent d'être appréhendées globalement pour que la cohérence et la qualité de l'aménagement soit assurées.

Ainsi le SCoT de Rennes propose pour le Bois de Sœuvres les orientations suivantes : « Une nouvelle entrée urbaine sur la route d'Angers.

La proximité des communes de Chantepie et Vern-sur-Seiche, reliées par la RD 86 et articulées entre elles par le Bois de Sœuvres, incite d'ores et déjà à prévoir un aménagement de qualité. Il s'agit de préserver la cohérence de ce secteur en cours de développement avec les territoires situés en périphérie, notamment pour permettre un développement harmonieux des différentes fonctions urbaines : secteurs d'habitat, mais également accueil d'activités liées à l'axe Rennes— Angers. Ceci concerne plus particulièrement les secteurs de Loges-Logettes,

Parc rocade sud, Val Blanc et La Hallerais, pour lesquels le développement des transports en commun, l'intermodalité et plus généralement l'accessibilité sont essentiels. Sur les secteurs Val Blanc et Loges-Logettes, la mixité des fonctions pourra être recherchée. Les objectifs de valorisation des paysages naturels et bâtis sont également des enjeux importants à prendre en compte pour la construction d'une perception attractive qui valorise les sites d'activités et les secteurs urbanisés mixtes traversés ou bordés par les axes de circulation. Cette mise en scène pourrait s'amplifier par des aménagements urbains des voies (RD 163 et RD 463 notamment), en particulier lors de traversées urbaines. »





Préserver la grande armature écologique

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique du territoire

-  Perméabilité biologique à encourager
-  Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
-  Principe de connexion écologique à assurer
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville/campagne

-  Champs urbains à protéger au sein des réseaux des communes
-  Limites paysagères de développement à respecter (routes, haie, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Espaces de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

-  Espaces urbanisés et zones d'activités en cours en 2007
-  Parcs urbains et golfs
-  Directions d'urbanisation
-  50 Potentiel urbanisable communal maximum (en hectare)
-  400 Site conditionnel de développement urbain
-  45 Nouvelle zone de développement économique
-  15 Zone conditionnelle de développement économique
-  RR Sites privilégiés de renouvellement urbain habitat / activité

Infrastructures à réaliser

-  Site d'enfouissement des déchets à réaliser
-  Site éventuel de traitement des déchets
-  Péri-mètre de prise en considération du contournement autoroutier Sud-Est de Rennes
-  Ligne à Grande Vitesse : Bande soumise à l'enquête publique et Axe de tracé déclaré d'utilité publique



UN GRAND SITE NATUREL DE L'AGGLOMÉRATION

Le Bois de Sœuvres, qui fait partie des grands sites naturels du territoire, est identifié à l'échelle régionale et classé en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il est également reconnu à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine et fait partie des sites Espaces Naturels Sensibles du Conseil départemental. Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme (Articles L.142-1 à L.142-13). Le conseil départemental a défini une zone de préemption sur un périmètre élargi autour de l'ENS. Il a ainsi la priorité pour se porter acquéreur lors des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur ce secteur. Ce site bénéficie en outre localement du classement Milieux Naturel d'Intérêt écologique.

En dehors de ce grand site, le secteur d'étude et ses abords renferment 2 autres sites classés au titre des MNIE :

- Bois et Mare de la Boulaie (Vern-sur-Seiche) : 3,4 ha, intérêt écologique majeur ;
- Mare de la Houssière (Vern-sur-Seiche) : 0,8 ha, intérêt écologique majeur.

De nombreuses zones humides sont également recensées sur le secteur au titre du SAGE Vilaine (plus d'une centaine sur



Chantepie, Rennes et Vern-sur-Seiche), en grande partie dans les fonds de vallées, le long des cours d'eau (Blosne, Seiche, affluents respectifs). Elles ne font pas partie de l'inventaire des MNIE, mais sont protégées au niveau des PLU, du fait de leur fonction naturelle d'assainissement. D'un point de vue écosystémique, les zones humides sont importantes vis-à-vis de leur biodiversité spécifique. On trouve différents types de zones humides sur le territoire : prairies humides de bas-fonds à sols hydromorphes, mares et leurs bordures, plans

d'eau, étangs et bordures, boisements humides, bandes boisées des rives, zones humides artificielles...



**Diagnostic :
une forêt aux portes
de la ville**

UNE PREMIÈRE APPROCHE

Si l'on observe la vue oblique ci-contre, prise au-dessus de Rennes, en direction du Bois de Sœuvres, on remarque la dualité marquée entre les espaces construits et les paysages agricoles. La coupure agricole entre Vern-sur-Seiche et Chantepie remontant au plus près de la rocade illustre le principe rennais de la ville archipel. Cependant les différentes zones d'activités disséminées dans cet entre deux poinçonnent cet espace interstitiel.

Les axes routiers encadrent fermement le secteur, avec la voie ferrée Rennes-Châteaubriant qui serpente entre. Ce sont le long de ces axes forts que se greffent les zones d'activités profitant de l'accès facilité et de l'effet vitrine.

La pièce maîtresse et éponyme de ce paysage est enfin le Bois de Sœuvres, cet ancien parc du château du Plessis avec ses 170 ha de domaine public.

Malgré la prégnance d'un paysage routier et économique qui en fait par définition un site stratégique pour la métropole, nous allons voir que derrière ce rideau gît un paysage ressource mais à l'équilibre fragile qui en fait un espace interstitiel à part entière.

Les entités paysagères.



LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

- 1 Le bois de Sœuvres
- 2 La lisière agricole
- 3 La ZI du bois de Sœuvres
- 4 Val Blanc / Hallerai
- 5 Les abords de la rocade sud

UNE FORÊT DISCRÈTE

LE BOIS DE SÆUVRES

Avec 170 hectares d'espaces boisés, le Bois de Sæuvres constitue un espace unique. Il se situe à quelques kilomètres de la rocade sud (2,5 km exactement soit 5 mn à vélo) et à mi-chemin entre les centres de Vern-sur-Seiche et de Chantepie. Le Bois de Sæuvres est donc l'épicentre du site, une véritable rotule paysagère qui lui donne une forte identité.

Le bois se compose de deux principales unités forestières et d'un ensemble de plus petits boisements clairsemés autour. Plusieurs clairières relient certains des boisements. La principale unité foncière est divisée en deux par la route du Domaine. D'un point de vue paysager le Bois de Sæuvres est une entité relativement confidentielle. La masse boisée n'est que peu perceptible depuis les principaux axes routiers. La superposition de différents plans

paysagers, en particulier la présence de certaines haies bocagères reliquaires, vient complexifier la lecture de ce paysage.

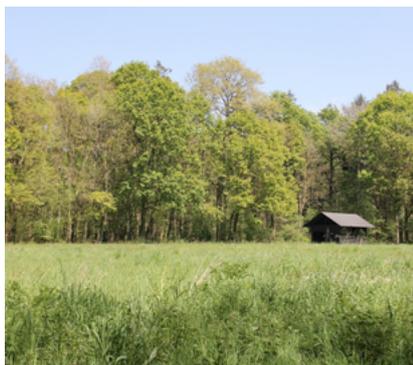
Les clairières sont peu visibles depuis les axes routiers. Elles constituent une des caractéristiques du Bois de Sæuvres. Principalement exploitées en prairies à fourrage ces trouées sont les seules occasions de pouvoir découvrir avec un peu de recul les lisières dégagées du bois. Elles constituent des enclaves protégées particulièrement appréciées par certaines espèces animales. Dans le bassin rennais, cette typologie de paysage est assez originale¹. Malgré sa superficie et la spécificité d'un paysage boisé dans le bassin rennais, le Bois de Sæuvres ne dispose pas d'une notoriété forte auprès des habitants de la métropole. C'est un lieu plutôt confidentiel, surtout connu des riverains de Vern et Chantepie. Une des raisons de cette discrétion est que cet espace reste discret dans le paysage.

Le bois se distingue principalement par sa crête boisée sombre et moutonneuse. Cet épais liseré que l'on n'aperçoit que ponctuellement constitue la signature du Bois de Sæuvres. En serré dans son écrin, cerné de paysages hétéroclites, le Bois de Sæuvres se fait discret dans le paysage périurbain. La présence de l'axe Rennes/Angers qui l'enclave, la multiplication des zones d'activités qui le cernent, contribuent à troubler l'image de ce site.

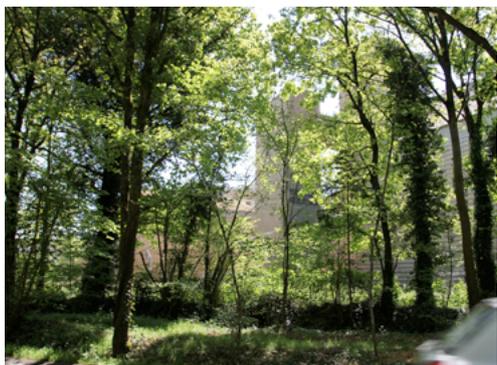
Mais cette description serait incomplète si l'on oubliait d'évoquer les routes, qui constituent avec leur vocabulaire routier et leurs ouvrages d'art, un morceau à part entière de ce paysage.

1 - Site stratégique Portes du Bois de Sæuvres. Phase 1 : diagnostic / janvier 2015/ AUDIAR.

Les lisières du Bois de Sæuvres.



Le Bois de Sœuvres.





Le château du Plessis, Vern-sur-Seiche.

Le Bois de Sœuvres est à l'origine lié au château du Plessis dont il constitue le parc. Le parc du château se compose à l'origine d'un bois et de trois rabines¹ qui partent du château vers l'Est, l'Ouest et le Sud. Ces trois allées ont aujourd'hui pratiquement disparu. L'allée ouest est aujourd'hui devenu la rue de la Clairière. Il ne reste que quelques arbres de la rabine sud.

Le château s'adosse au nord à une vaste forêt parsemée d'allées forestières. La carte de l'État-major (1820-1866) montre que

LE CHÂTEAU DU PLESSIS

Le château du Plessis se positionne à l'orée du bois avec une façade principale orientée au Sud. Il est construit au milieu du 18^e siècle pour le procureur Louis-René de Caradeuc de la Chalotais. Il s'inscrit dans le proche périmètre d'un ancien manoir remanié dans le même temps. Le style architectural comme les éléments décoratifs sculptés attribuables aux ateliers de Jacques Verberck

permet de le rattacher aux grandes réalisations de l'architecte Jacques Gabriel, premier architecte du roi, à Rennes après l'incendie de 1720. Incendié au début du 20^e siècle, le château dénaturé est transformé en distillerie en 1923. Le château est constitué d'un plan rectangulaire. La façade est ordonnancée par sept travées sur deux niveaux surmontée d'un toit à longs pans brisés.

l'emprise du bois à cette époque était quasi similaire à celle d'aujourd'hui et que les principales clairières étaient déjà en place à cette époque. Il s'est seulement épaissi sur sa frange Nord, jusque dans les années 50 avant d'être défriché et de retrouver son emprise d'origine.

1 - Terme familier désignant une large allée plantée de grands arbres qui mène à une propriété ou un château.

LA LISIÈRE AGRICOLE DU BOIS DE SÆUVRES

UNE AGRICULTURE AUX PORTES DE LA VILLE

Bien que les espaces agricoles soient présents jusqu'aux portes de la ville et viennent border la rocade, ils sont assez relictuels dans le site stratégique, occupant environ 327 hectares, soit un peu plus d'un cinquième du site. La place de l'agriculture dans le site stratégique du Bois de Sœuvres n'est donc pas représentative de sa situation au sud de Rennes. En effet, l'axe Rennes/Chantepie/Vern-sur-Seiche forme un couloir où les parcelles agricoles sont relativement peu nombreuses, comparées aux espaces agro-naturels adjacents. Outre l'emprise historique du Bois de Sœuvres, ce secteur a vu ses terres agricoles disparaître depuis les années cinquante avec

l'accroissement rapide de l'agglomération de Vern-sur-Seiche et de Chantepie ainsi que l'apparition des zones artisanales. L'urbanisation a absorbé les parcelles qui entouraient le bourg, et ce tout particulièrement au nord avec notamment l'installation de la raffinerie. Au sein du site, une rupture est identifiée, matérialisée par la voie rapide Rennes-Angers et la voie ferrée. Les espaces, de part et d'autre de cette limite, ont un agencement différent. À l'ouest, les terres sont majoritairement agricoles, bien que parsemées de hameaux, formant un mitage important. Au contraire, à l'est, l'espace est très urbanisé, avec les villes de Chantepie et de Vern-sur-Seiche, ainsi que les différentes zones d'activités. Le Champ urbain du Bois de Sœuvres forme une fenêtre agro-naturelle au sein de cet espace.

UN PAYSAGE DE BOCAGE, DE PRAIRIES, DE CULTURES

Sur la zone élargie incluant aussi une partie de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche à l'ouest, près de 3240 hectares de terres agricoles sont utilisées par les agriculteurs. Dans le site stratégique, les cultures représentent près de 50 % de la surface, avec une majorité de céréales (33 %) et de maïs (20 %). Les prairies couvrent 34 % de la zone, qu'elles soient permanentes (12 %) ou temporaires (22 %). La répartition des cultures sur la zone, en termes de surface, est représentative de l'assolement de l'ensemble des terres agricoles du Pays de Rennes, mis à part une différence notable pour le maïs bien moins présent qu'ailleurs (27 % de la SAU sur Rennes Métropole en 2009).

« Le bocage aujourd'hui en place, est un héritage du XIX^e siècle, période où l'embocagement connaît une progression





remarquable, pour connaître son apogée au début du XX^e siècle. Cependant la structure bocagère est une accumulation de différentes périodes d'embocagement depuis le Moyen-Age. Le bocage tel qu'il nous est livré aujourd'hui est le fruit du passage à une agriculture moderne à partir du XVII^e siècle. On atteint l'âge d'or du bocage au milieu du XX^e siècle, lorsque la pression démographique atteint son apogée dans la campagne bretonne. La structure parcellaire d'alors conditionne la morphologie du bocage. Ce qui apparaît, c'est une forme de régularité de la taille de la parcelle qui correspond à une journée de travail : cette me-

sure s'appelle un « journal » ou « l'arpent ». Ceci se lit dans le découpage du parcellaire, sur le cadastre napoléonien qui correspond peu ou prou au bocage d'alors. L'analyse simultanée du parcellaire du début du XIX^e siècle, des photos aérienne de 1951 et de celles d'aujourd'hui nous montre la permanence du bocage jusqu'aux années 1960 avant son recul avec l'intensification agricole des années 1950. »

UN BÂTI AGRICOLE EN ÉVOLUTION

Plusieurs exploitations sont implantées directement dans la zone ou à proximité. Six exploitations sont identifiées du côté est de la voie rapide. Parmi celles-ci, une exploite des terrains appartenant à Rennes Métropole (les rives du Blou), et une autre les terrains du conseil départemental adjacents au Bois de Sœuvres. Outre les cultures, certaines exploitations élèvent vaches à viande,

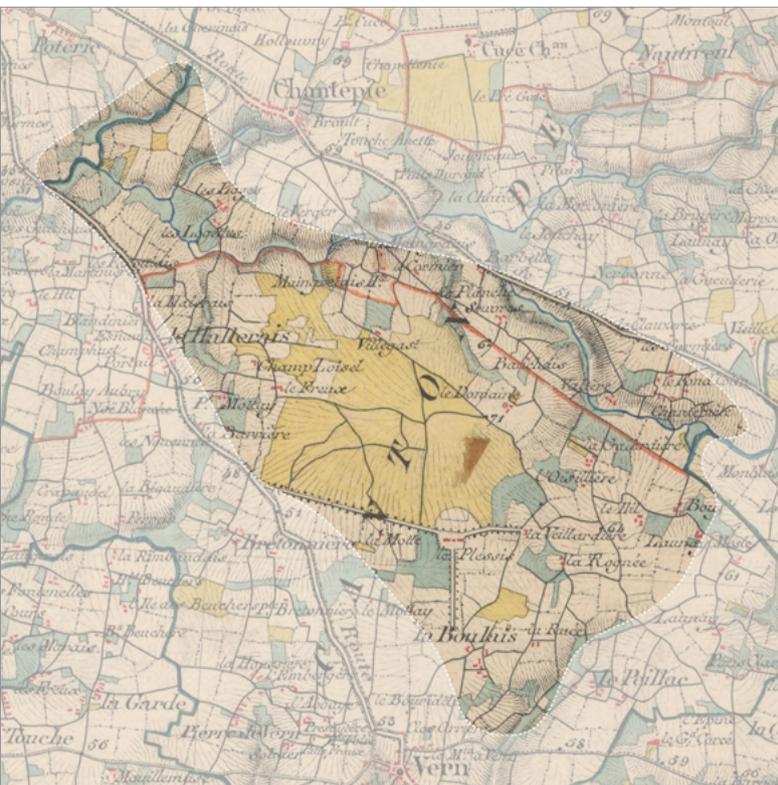
vaches allaitantes et chevaux. Une exploitation possède un verger et produit du cidre. Depuis plusieurs décennies, la transformation du bâti agricole en habitat a profondément transformé l'aspect du paysage. Certains exploitants arrivent en fin de carrière, et la problématique vis-à-vis de la succession pour les exploitations est importante. En effet, les pressions foncières poussent à transformer le bâti en logement pour le vendre ou le louer. La pérennité du champ urbain nécessite pourtant la conservation d'exploitations sur le site.

DES CHEMINS RURAUX QUI DISPARAISSENT

De nombreux chemins ruraux ont disparu depuis les années 50. La comparaison avec aujourd'hui montre un appauvrissement sensible de la trame de chemins, ce qui signifie que l'accessibilité au cœur du site est plus difficile qu'autrefois. Pourtant, c'est un atout pour le secteur du fait que l'offre variée de chemins permet une multitude d'approche du site avec une plus grande variété de paysage.

Le site dispose par ailleurs d'un élément patrimonial d'importance, la voie romaine Rennes-Angers. Cette voie romaine est située au Nord du bois et traverse le site d'est en ouest. Partant de Rennes, son tracé urbain reste apparent jusqu'au XIX^e siècle. Dans son Histoire de Bretagne, Antoine de la Borderie en a fait un relevé très précis : « La voie sortait de la cité primitive de Rennes par la Porte Chastelière, suivait



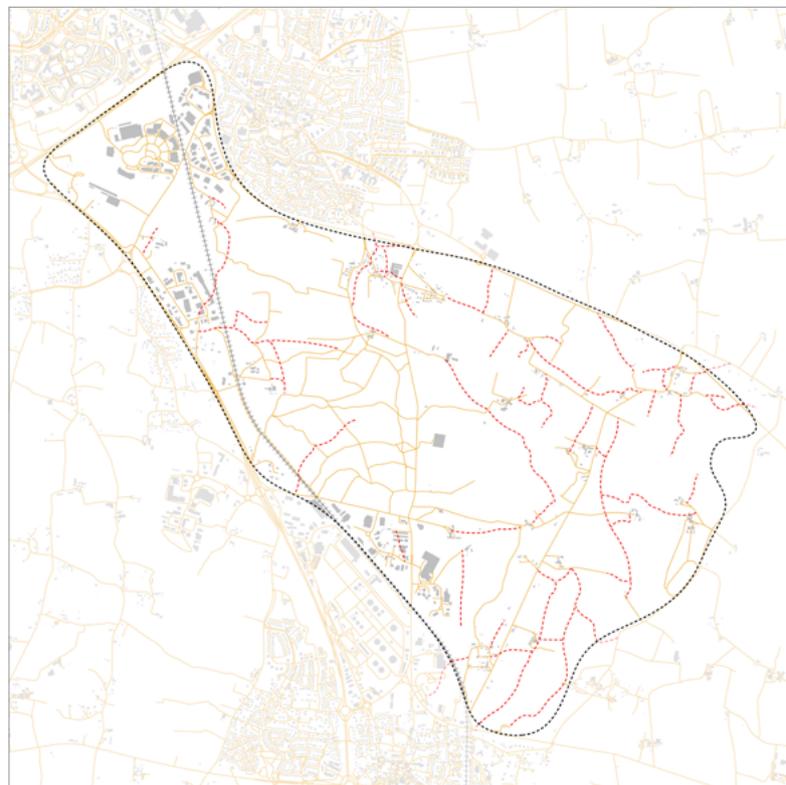


Carte d'État Major du Bois de Sœuvres : les chemins disparus.

l'ancienne rue de la Haute-Baudrairie, traversait le pâté de maison bordé actuellement par la rue de Rohan, la rue François Buisson (autrefois rue Volvire), la rue d'Orléans et le quai Lamartine. Ensuite elle suivait la rue de la Basse-Baudrairie, qui existe encore aujourd'hui sous le nom de rue Baudrairie, et elle franchissait l'ancien pont de Berlin, aujourd'hui place de la République. » Au-delà, le tracé est moins sûr. Toutefois on peut l'imaginer compte tenu des profils systématiquement rectilignes des voies romaines. Si l'on regarde les cartes d'État-major, son tracé semble

suivre la rue de la Poterie puis la rue Michel Gérard jusqu'au square Anne-Marie Tanguy. Elle enjambait ensuite le ruisseau de Blosne au droit de la rue du Moulin (ZA Loges – Logettes). La voie traverse ensuite Chantepie en empruntant l'actuel chemin piéton qui borde l'avenue des Méliettes puis se prolongeait suivant une direction sud-est, en ligne droite, pendant dix kilomètres, jusqu'à sa rencontre avec l'actuelle route départementale D101, de Châteauaugiron à Corps-Nuds.

Comme ailleurs dans le péri-urbain rennais, l'agriculture a subi une pression ur-



baine marquée avec le développement des communes de Chantepie, Vern-sur-Seiche et des infrastructures de transports. Elle continue cependant de façonner les paysages autour de ces zones urbaines et a évolué comme partout dans le département au cours des trente dernières années (modernisation, augmentation de la taille des exploitations...). Elle continue de jouer un rôle important et marque fortement l'identité du territoire.

L'ENTRÉE DANS RENNES PERTURBÉE PAR UNE SATURATION DU TRAFIC

Le site naturel du Bois de Sœuvres est cerné par les grands axes d'entrée du sud de l'agglomération. Ceux-ci cisailent le site et l'isolent des espaces résidentiels. L'entrée sud est de l'agglomération est un des secteurs les plus complexes en matière de trafic.

UN RÉSEAU STRUCTURANT AVEC UN TRAFIC IMPORTANT

Le réseau du secteur du Bois de Sœuvres s'articule sur trois voies majeures : la RD163, la RD463 et la RD34 (« deuxième ceinture » et route de Nouvoitou). Le premier axe Rennes/Angers présente un profil en deux fois deux voies et échangeur sur une grande partie de son parcours depuis les limites du département (le dernier tronçon Retiers – Martigné-Ferchaud étant en cours de réalisation). À l'arrivée vers Rennes, plusieurs giratoires à plat ont été aménagés :

- deux giratoires à l'entrée Sud et Nord de l'agglomération de Vern-sur-Seiche,
- le giratoire de la Halleraie,
- le giratoire de la Poterie.

Le trafic sur la RD163 est important. Il est de 23 402 véhicules/jour (en 2014) en amont de Vern-sur-Seiche et de 34 921 vé-

hicules/jour sur le tronçon Vern-sur-Seiche/Rennes. En amont de Vern-sur-Seiche, le trafic a connu une augmentation de 50 % depuis 2003.

L'autre voie majeure est la RD463, de Châteaugiron à Chantepie. Simple deux voies, elle présente un profil rectiligne et roulant. À l'entrée Est de Chantepie, le giratoire de Pont-Bœuf oriente le trafic vers les Rives du Blosne au Nord et vers Vern-sur-Seiche au Sud. La voie pénètre ensuite la zone d'activités de Loges/Logettes. Le trafic est interrompu par deux feux avant la rocade. Le trafic de cette voie est relativement stable depuis 2003 (9 103 veh/j) ainsi que l'attestent les comptages intermédiaires.

La route de Nouvoitou (D34) est la troisième voie du secteur qui supporte un important trafic. Cette route à deux voies présente un profil rectiligne très roulant. C'est une route prioritaire qui ne subit pas d'obstacle sinon l'entrée de Vern-sur-Seiche et le passage sur le pont de la voie ferrée qui induit un ralentissement. Son trafic est de 5 629 véhicules/jour en augmentation de 30 % depuis 2003. Mais il semble que récemment (depuis 2007) le trafic se stabilise. Toutefois, cette route passe près des deux sites Seveso : Total et Antargaz. Dans le cadre du PPRT, un tel trafic est interdit. **Dès lors, soit un détournement de la voie, soit une réduction du trafic est à envisager.**

La dernière voie majeure présente sur le site est la RD86 qui traverse le Bois de Sœuvres. Le trafic est de 4 474 v/j en augmentation de près de 30 % depuis 2003.

Globalement, l'analyse du trafic sur ces quatre routes depuis 2003 fait apparaître une croissance moyenne de 4,4 % du trafic chaque année. Mais on constate qu'entre 2003 et 2008 cette croissance était de l'ordre de 6,5 % par an et que depuis elle n'est que de 1,4 %.

DES SECTEURS D'ENGORGEMENTS CHRONIQUES

La confrontation du trafic entrant vers Rennes avec celui de la rocade Sud (6 000 v/j surcharge aux heures de pointe) crée des zones de conflit qui sont renforcées par la présence des zones commerciales de Loges/Logettes.

Cela se reporte principalement sur les entrées de Rennes (Poterie et rue de Châteaugiron) qui supportent d'importantes retenues. Sur Chantepie, on constate des engorgements importants au droit de l'échangeur notamment en raison de la configuration du carrefour ; une bretelle d'accès réduite qui subit des remontées de file jusque sur la 1^{ère} voie de la rocade, des



difficultés sur le feu permettant le « tourne à gauche » (une fois passé le pont). Ces difficultés s'accroissent aux heures de pointe et sont en corrélation avec les questions d'accès à la ZI Sud-Est et à l'est de Rennes. En effet, une partie du trafic provenant de Châteaugiron et se dirigeant vers l'est de Rennes (Cesson-Sévigné, ZI Sud-Est) a tendance à emprunter des chemins de traverse pour éviter ce carrefour saturé en traversant notamment l'agglomération de Chantepie.

L'autre entrée (Poterie) est aussi engorgée notamment à la hauteur du rond-point de la Croix Rouge. C'est le matin, à l'arrivée sur la Poterie que l'engorgement est le plus fort. Mais l'ensemble de la RD163 subit des engorgements en période de pointes sur tous ces giratoires, notamment celui de Pâtis Fraux avec le trafic de la deuxième ceinture qui se termine sur ce giratoire.

Le soir, c'est à l'arrivée sur Vern-sur-Seiche que des remontées de file apparaissent. Il faut voir là une explication à la

stabilité du trafic sur la RD463, qui traduit en partie la saturation de cette voie et une augmentation du trafic sur d'autres itinéraires moins chargés notamment l'entrée par l'échangeur de la Poterie. Ainsi une partie des habitants travaillant sur Rennes vont emprunter la route de Nouvoitou pour rejoindre la RD163 puis Rennes.

Ce trafic de transit perturbe énormément la circulation autour de Vern-sur-Seiche. La connexion entre la route de Châteaugiron et la RD163, au droit de la traversée de l'agglomération de Vern-sur-Seiche est en effet très compliquée. Le carrefour, mal adapté entre les deux routes crée des remontées de files sur la route de Nouvoitou. Cela se complique par la saturation du giratoire de la Croix Rouge. Des remontées de files se font sur la rue de Chantepie et bloquent complètement le carrefour avec la rue de Nouvoitou.

Cela a des répercussions sur l'ensemble des circulations dans l'agglomération de Vern-sur-Seiche. Les sorties sur la rue de

la libération ou la rue du Bois sont saturées. Ces engorgements récurrents pénalisent aussi le réseau bus qui s'y trouve englué aux heures de pointe.

Nous sommes donc face à deux nœuds routiers dont l'un est directement lié à l'importance du trafic sur la rocade Sud. Le problème du carrefour avec la RD463 est peut-être le plus crucial car les remontées de files sur la rocade Sud sont potentiellement accidentogènes.

Il y a donc sur ce tronçon de la rocade un nœud de problèmes interactifs entre eux en raison du principe des « vases communicants ».

D'autre part, dans les relations entre ces deux RD, la présence de la ZA des Loges-Logettes/ parc d'activités Sud, très enclavée avec son ring interne, ajoute des problèmes de circulation aux flux entrants et sortants de Rennes.

PAYSAGE DE ROUTES ET DE ZONES D'ACTIVITÉS

L'AXE RENNES-ANGERS, OU LA VOIE DE LA LIBERTÉ

L'appréhension du paysage se fait en partie par les voies principales. L'approche cinétique d'un site est déterminante pour lui forger une notoriété ou au contraire une image négative. Il y a là un enjeu particulièrement fort pour le site stratégique du Bois de Sœuvres. Alors que le bois est un lieu relativement apaisé et agréable, l'approche depuis la route notamment l'axe Rennes – Angers est extrêmement dure et négative. Cela est dû à un chapelet de zones d'activités qui produisent inmanquablement un paysage de « boîtes à chaussures » alignées face à la voie. Cela se produit principalement le long de voies nouvelles. Ainsi, l'axe Rennes – Angers n'est construit que

depuis les années 90. Autrefois, la route de la Hallerais constituait la route principale de l'entrée de l'agglomération. C'est aussi le cas de la déviation de Chantepie mise en service dans les années 70-80. Ces nouvelles voies ont inmanquablement été accompagnées par des zones d'activités. Depuis Angers, la première zone d'activités traversée est la ZI du Bois de Sœuvres. Cette zone d'activités est marquée par la présence du site industriel Total et de ses cuves que l'on aperçoit depuis la route d'Angers. Ce premier site industriel impose une signature paysagère forte à l'entrée Sud de l'agglomération.

En poursuivant en direction de Rennes, le front bâti en bordure de la RD163 est un espace bâti hétéroclite composé de hangars de dépôts, surmontés de nombreuses enseignes, panneaux publicitaires, de clô-

tures diverses et variées. Le bâti s'est implanté en désordre le long de l'axe, sans aucun traitement paysager.

Passée cette première impression négative, l'automobiliste est confronté une première fois au Bois de Sœuvres qui apparaît ponctuellement au second plan de la zone. La silhouette du bois se fait plus présente jusqu'au moment où la route bascule dans la trémie de l'échangeur de la ZI.

La seconde séquence est celle de la Clairière. En ressortant de la trémie et passée la ZA du Val d'Orson à gauche de la voie, on retrouve une séquence plus naturelle en longeant le Bois de Sœuvres. Cette respiration « paysagère » est importante car elle permet de préserver un corridor écologique entre le bois et le Val d'Orson. Elle permet aussi de valoriser l'image du bois, mieux signifier sa présence.



La troisième séquence est celle de la Hallerais qui démarre avec un mur antibruit, un bâtiment d'activité isolé à l'entrée du secteur de Champ Loisel puis un second mur antibruit avant d'apercevoir la zone d'activités de la Hallerais. Plus récente que la ZI du Bois de Sœuvres, cette zone est marquée par la présence d'un bâtiment de bureaux, blanc et de forme courbe sur 4 niveaux et qui constitue un élément de signal pour la zone. Le reste est constitué d'une architecture discrète mais sans intérêt. Sur la gauche de la voie, le talus est parfois arboré et parfois masqué par un mur antibruit. La totalité de cette séquence est soit complètement fermée sur le paysage soit seulement bordée d'un paysage vitrine de zone d'activités.

La quatrième séquence est l'arrivée sur Rennes avec le giratoire de la Hallerais. À cet endroit, le paysage s'ouvre sur la campagne laissant apercevoir le site du Val Blanc, du centre technique du Star et au second plan de la zone commerciale rocade Sud. Le côté gauche de la voie continue d'être bordé par un talus arboré opaque.

dans l'agglomération de Chantepie en longeant la ville masqué par un bourrelet paysager puis, après le passage sous la passerelle, en entrant directement dans la zone d'activités de Loges-Logettes.

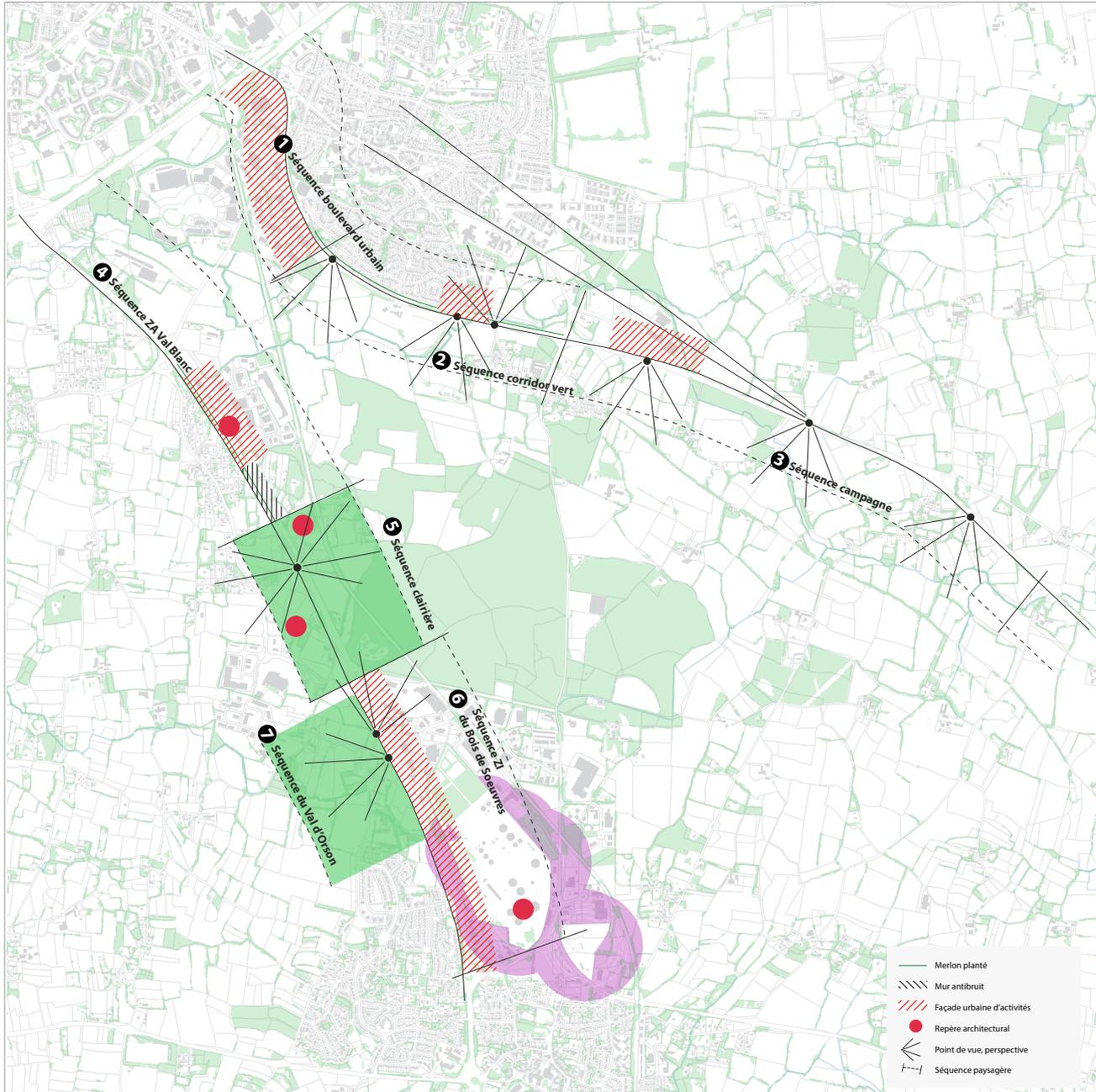
Ainsi, l'approche du Bois de Sœuvres depuis l'extérieur et notamment les grands axes routiers qui bordent la forêt est loin d'être qualitative. La mise en valeur du bois doit donc s'accompagner d'un soin particulier des abords. Trois objectifs doivent être mis en avant :

- améliorer le front bâti de la RD163 au droit de la ZI du Bois de Sœuvres avec la difficulté de travailler sur un espace déjà construit,
- préserver la clairière du Champ Loisel en résorbant le bâtiment d'activités à long terme (acquisition ?) et en maintenant l'aspect naturel au site,
- composer une façade Hallerais-Val Blanc de qualité afin de donner une image gratifiante de l'entrée Sud-Est de Rennes.

LA ROUTE DE CHATEAUGIRON RD463

L'approche par la RD463 est de bien meilleure qualité. La voie provenant de Châteaugiron est placée en léger surplomb par rapport au Bois de Sœuvres. On aperçoit le bois en plusieurs endroits mais toute la frange paysagère agricole est de grande qualité. On entre ainsi progressivement

Le paysage depuis la route



LES PAYSAGES D'INTERSTICES ET LES LISIÈRES URBAINES

L'entrée Sud de Rennes est un exemple ordinaire de la croissance urbaine à l'œuvre à la fin du XX^e siècle. L'urbanisation en cours depuis plusieurs décennies sur ce secteur est représentative des entrées de villes françaises. Dans la majorité des cas, la présence des grandes infrastructures routières a cisailé le territoire en plaques urbaines qui s'ignorent entre elles. Celui-ci conduit à produire un paysage sectorisé, et peu connecté d'un secteur à l'autre et surtout sans identité paysagère. Toutefois, ces dernières années, les opérations d'habitat des communes ont gagné en qualité et ont permis de mieux relier les zones

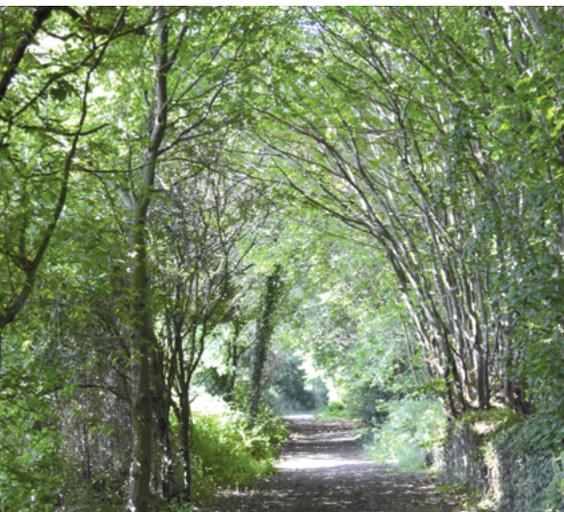
résidentielles et les bourgs. Sur cette dernière décennie, ce territoire en forte croissance démographique a vu se multiplier les projets urbains. Un patchwork de zones d'activités, de lotissements puis de ZAC, de hameaux et d'équipements se sont répartis dans le paysage, autour du bois qui a été préservé.

L'évolution de ce territoire a été caractérisée par une forte consommation d'espace. Sur les deux communes de Vern-sur-Seiche et Chantepie, 95 ha ont été urbanisés entre 2000 et 2010, soit 30 % de surface urbanisée en plus de dix ans (ou l'équivalent de 200 terrains de football). Plus de la moitié (55 %) a été consacrée aux zones d'habitat avec deux grands quartiers en construction, les Rives du Blosne à Chantepie et la ZAC de l'Abbaye à Vern-sur-Seiche. Les activités ont consommé 29 hectares ce qui représente 31 % de la consommation foncière. Les 15 % restants se répartissent entre espaces verts, équipements et infrastructures. Il est probable que le secteur reste inscrit, pour les prochaines décennies, dans une dynamique de développement urbain.

Sur Rennes, une importante opération de requalification urbaine du quartier du Blosne à Rennes prévoit la construction de 2 000 à 2 500 nouveaux logements.

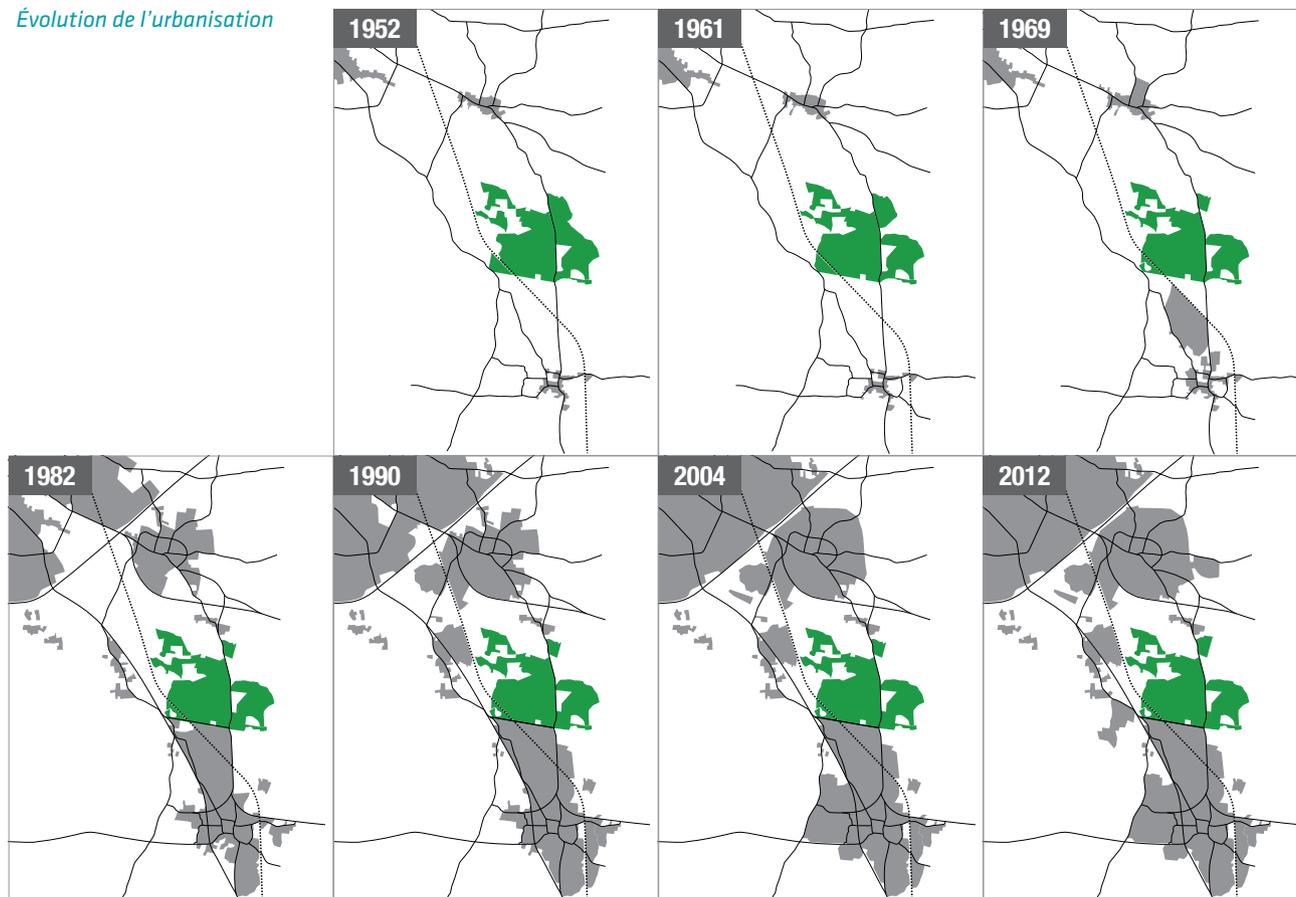
À Chantepie, le quartier des Rives du Blosne poursuit son urbanisation. L'opération Le Bocage Citadin, 900 logements environ, prendra le relais. « Cette opération d'urbanisme doit clôturer l'important projet de la ZAC des Rives du Blosne qui a débuté en 2001. Ce projet s'inscrit en continuité des secteurs déjà urbanisés de la Touche Annette, du Chêne Roux et des Neuf Journaux. S'il en reprend certaines caractéristiques il a aussi ses originalités : il s'agit ici moins de construire des logements que de favoriser l'émergence d'une vie de quartier la plus riche possible ». Plusieurs centaines de logements sont également programmés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain en centre-bourg.

En parallèle la ville réfléchit à l'évolution de ses zones d'activités notamment celle de Loges-Logettes. Une mutation vers des opérations mixtes activités/habitat s'amorce depuis quelques années. Cette mutation devrait s'accompagner d'une transformation de la RD en boulevard urbain.



© Audiar

Évolution de l'urbanisation





Plusieurs opérations sont prévues à Vern-sur-Seiche dans sa partie Est. Le secteur « Hautes Perrières », situé entre la route de Nouvoitou et la rue des Perrières (16 ha environ), prévoit une extension de la ville (600 logements environ), ainsi que du renouvellement urbain sur le quartier de la gare (près de 200 logements) avec des objectifs de mixité d'usages et de diversification des formes urbaines. Par ailleurs, 160 logements environ sont prévus dans le lotissement Les Hauts de Gaudon.

En centre-bourg, plusieurs opérations également sont envisagées dans le cadre de la requalification des entrées de ville dans les secteurs de la Chalotais et du Clos d'Orrière. Sur ce site, le nouvel EHPAD de 92 lits a été livré en 2015 et 140 logements seront construits. Une voie de desserte reliant la rue du Parc et la rue de la Libération sera créée.

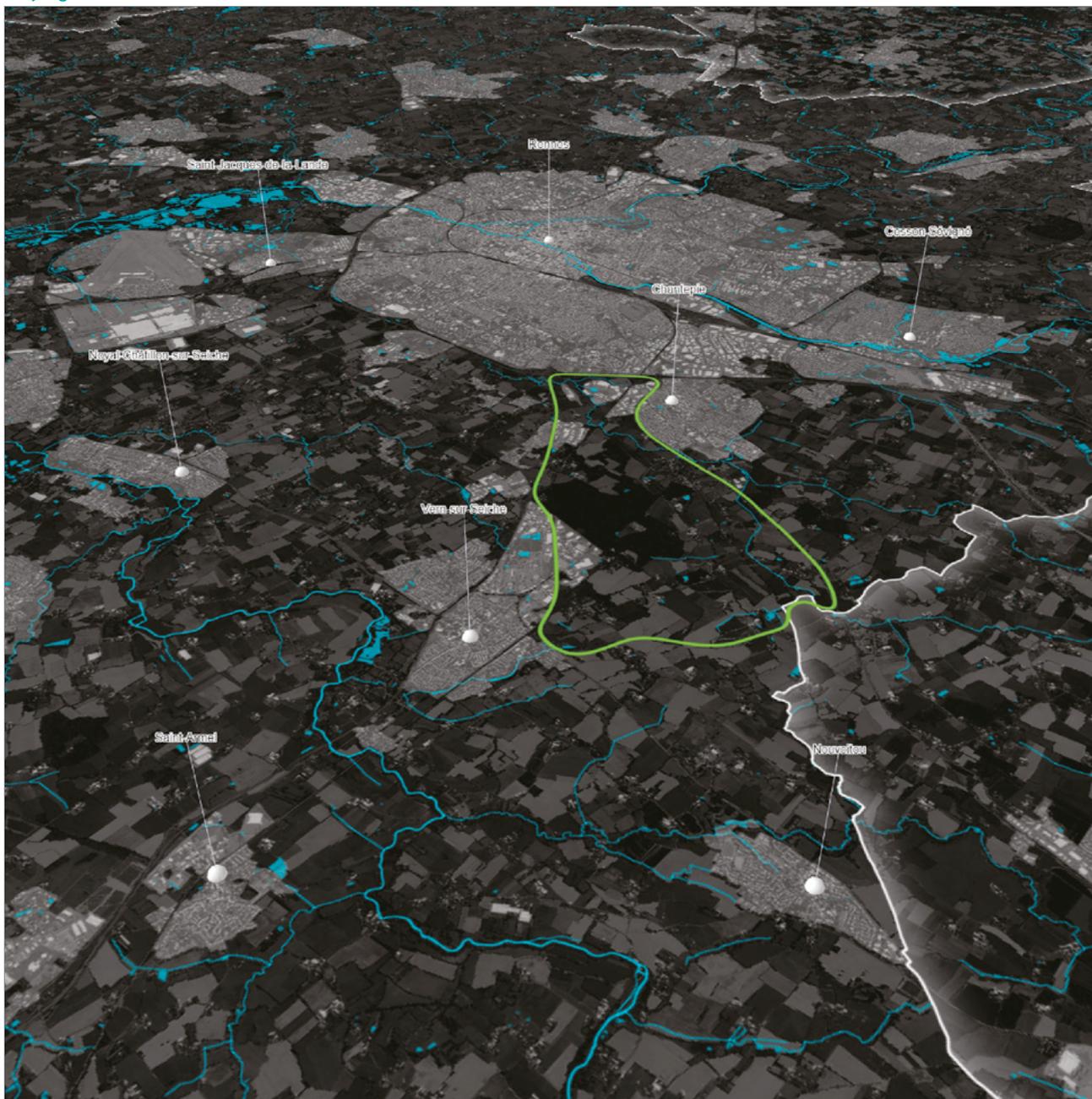
À une échéance plus lointaine, la commune disposait dans le PLU d'un potentiel sur une vaste zone de 50 hectares (la Boulais) prolongeant la ZAC des Hautes Perrières jusqu'au Bois de Sœuvres. Cette zone est aujourd'hui réinterrogée au regard des besoins de la ville. Des projets plus à l'ouest se dessine notamment autour du hameau de la Hallerais. Dans le cadre de cette réflexion il est important de vérifier que ces projets ne viennent pas contredire les objectifs du site stratégique.

D'autre part, l'ensemble de ces aménagements urbains prévoit la réalisation d'aires de jeux et de loisirs. Relevons entre autres une plaine de loisirs avec des aires d'activités sportives à Chantepie, une coulée verte à Vern-sur-Seiche s'appuyant sur les éléments de paysages existants (ruisseau du Peillac, étang des Perrières, bois de la Boulais) permettant un espace de prome-

nade et de jeux reliant la vallée de la Seiche au Sud au Bois de Sœuvres au Nord, au Blosne, un parc mettant en réseau des espaces publics de qualité, des espaces verts et des aires de jeux revisitées.

Aujourd'hui, les documents de planification (SCoT et PLU) encadrent les extensions urbaines jusqu'à l'horizon 2030 environ. On peut se poser la question du devenir, de la pérennité des coupures vertes entre les communes, et en particulier les plus fragiles comme celles qui isolent les hameaux de la Maingretais sur Chantepie, de la Hallerais sur Vern et dans une autre vocation, celle du Val d'Orson.

Paysage de lisières



**Vers un projet
partagé**

FORMULATION DES ENJEUX DU TERRITOIRE

FORMULATION DES ENJEUX D'URBANISME

Le premier enjeu est la **restructuration de deux sites économiques majeurs de la métropole**, Rocade Sud et Bois de Sœuvres. Cette restructuration doit leur garantir un écosystème favorable à leur développement suivant des trajectoires économiques clairement définies (activités, commerces ou bureau pour Rocade Sud, activités industrielle et artisanales pour le PA du Bois de Sœuvres). Cette restructuration doit s'inscrire dans un projet de territoire qui ne considère plus ces zones comme des isolats. Elles doivent pouvoir se structurer, se développer en lien avec la forêt, le vallon du Blosne et les villes de Vern ou Chantepie.

Le projet doit leur garantir une lisibilité et en retour ces zones doivent servir l'image de l'agglomération, ici la porte d'entrée du Sud-Est de Rennes. Ce projet doit être l'occasion d'une recomposition de façade urbaine de qualité au contact de la RD163.

Le second enjeu est de **garantir un équilibre durable entre zones urbanisées et zones naturelles**. Si le SCoT définit un cadre à l'horizon 2030, rien ne garantit la préservation de coupure d'urbanisation au-delà.

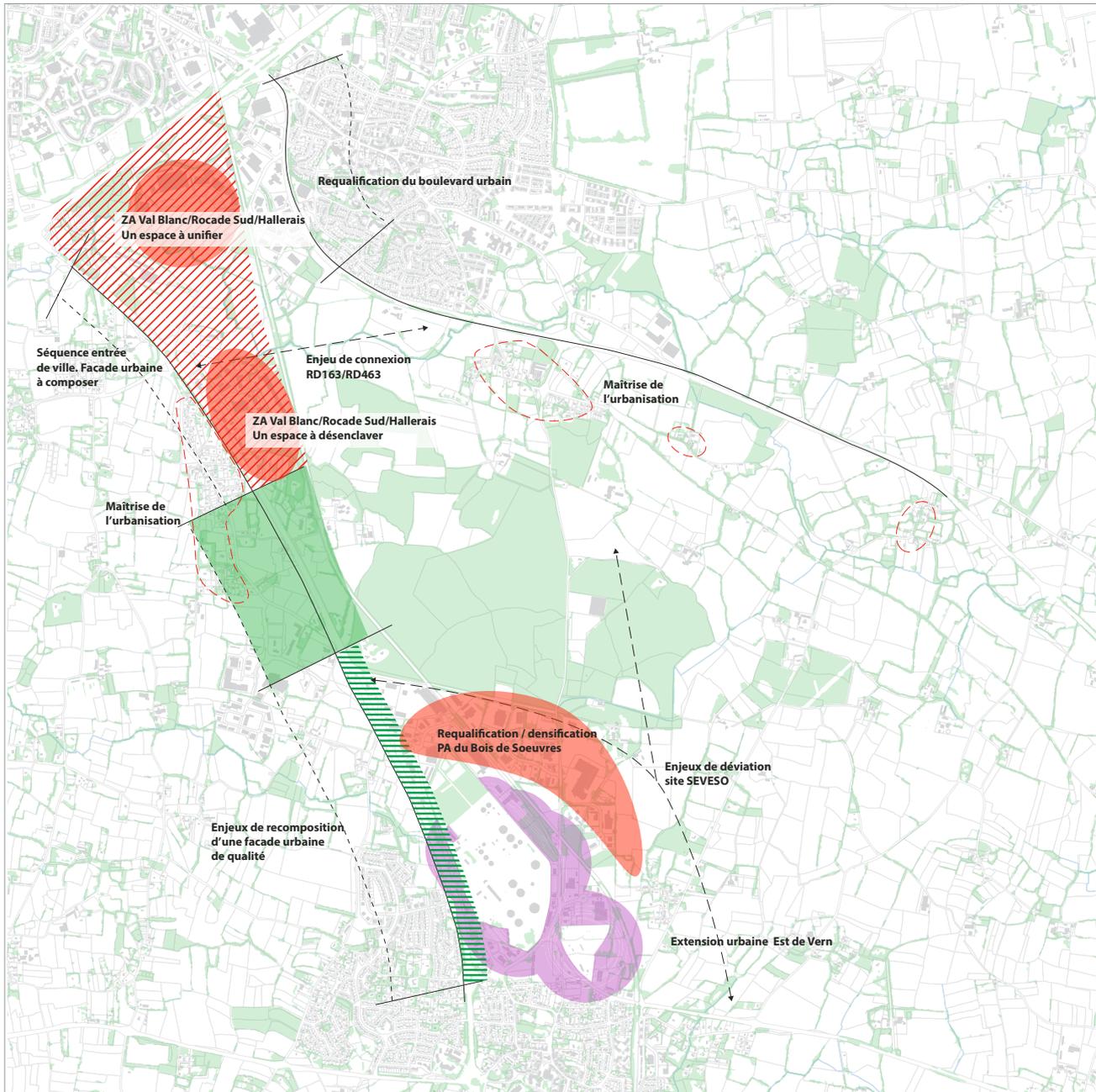
In fine, les espaces naturels resteront des zones potentielles d'expansion de la ville. Il est donc important de savoir où se place le curseur de l'urbanisation, variable suivant les scénarios proposés. Cela concerne notamment les secteurs de hameaux proches du bois à savoir, le hameau de la Hallerais et celui de Val d'Orson sur Vern et celui de la Maingretais sur Chantepie. Trouver un équilibre durable entre espaces urbanisés et espaces naturels implique une autre façon de faire la ville grâce notamment au renouvellement urbain.

Le troisième enjeu, celui de la **circulation**, est plus immédiat. Il s'agit de réfléchir aux solutions à moyen et long terme qui permettront d'éviter un engorgement des voies entrant dans Rennes. Deux pistes ressortent néanmoins du diagnostic : l'enjeu de connexion des la RD163 avec la RD463 et l'enjeu de contournement des sites SEVESO.

50 000 véhicules rentrent et sortent chaque jour de la porte des Loges et de celle de la Poterie. Ce trafic, en croissance de plus de 1 % par an, doit pouvoir être géré, maîtrisé, canalisé pour préserver l'attractivité du site, l'attractivité économique et résidentielle. Il est donc important d'avoir une approche globale du système de circulation auto-

mobile du quadrant Sud-Est et des interactions avec les transports en commun et les modes actifs (modes doux), d'identifier les projets ou les intentions de chacun pour proposer un système global de mobilité.

Formulation des enjeux d'urbanisme



FORMULATION DES ENJEUX PAYSAGERS

Le site stratégique du Bois de Sœuvres peut être un accomplissement de la ville archipel pour l'entrée Sud-Est de l'agglomération rennaise. Le Bois de Sœuvres est le seul élément susceptible de faire le lien entre les différents fragments urbains du site, constitués comme des isolats, sans lien entre eux. En les « retournant » sur le bois, on fait de cet espace naturel un élément structurant du projet, sur lequel viennent s'articuler, des cheminements, des pratiques de loisirs, ou relation avec les espaces urbains, qui sont des espaces résidentiels ou des activités. Par exemple pour les zones d'activités, on peut imaginer que des parcours sportifs soient possibles pour les salariés de ces zones d'activités, lors de la pause déjeuner, ou à la sortie du travail. Mais aussi, une salle de séminaire, dans un cadre agréable proposé aux entreprises. En termes de symboles, l'association des ZA avec le bois renforcerait leurs images et leur insertion dans le paysage.

Le Bois de Sœuvres a aussi un rôle d'usage à tenir à l'échelle de l'agglomération. Il offre une **opportunité d'espace de nature à proximité de la ville, et doit s'intégrer à un récit urbain**. Ce récit doit trouver une prise dans des parcours, des points d'attraction, des lieux de culture ou de mémoire. Il doit aussi trouver forme à travers une identité paysagère, une signalétique, une lisibilité pour les habitants de

la métropole. Cela pourrait aussi se traduire par des événements qui s'appuient sur les équipements du site (le Volume, les Bouillants...). Pour cela, il s'agit de se baser sur la géographie du lieu, son histoire, son patrimoine, comme par exemple le château du Plessis et les rabines qui autrefois agrémentaient son environnement. La connexion en modes actifs avec Rennes doit être renforcée et rendue « évidente », c'est-à-dire lisible et simple.

Figure majeure de la trame verte et bleue, **le Bois de Sœuvres est un réservoir de biodiversité**. Il participe à la trame verte et bleue régionale en articulant la forêt de Rennes au Nord, aux contreforts du Pays de Rennes au Sud. Réservoir d'espèces rares et fragiles, il doit être protégé de l'urbanisation d'abord, mais aussi dans certains cas d'activités humaines susceptibles de perturber la tranquillité de la faune et de la flore. Cet exercice est compliqué car il se place parfois en contradiction avec les objectifs de découverte et mise en valeur du site. Ceci n'est pas toutefois totalement incompatible. Les aménagements de site naturels littoraux sont, à ce titre, une mine d'expériences souvent réussies.

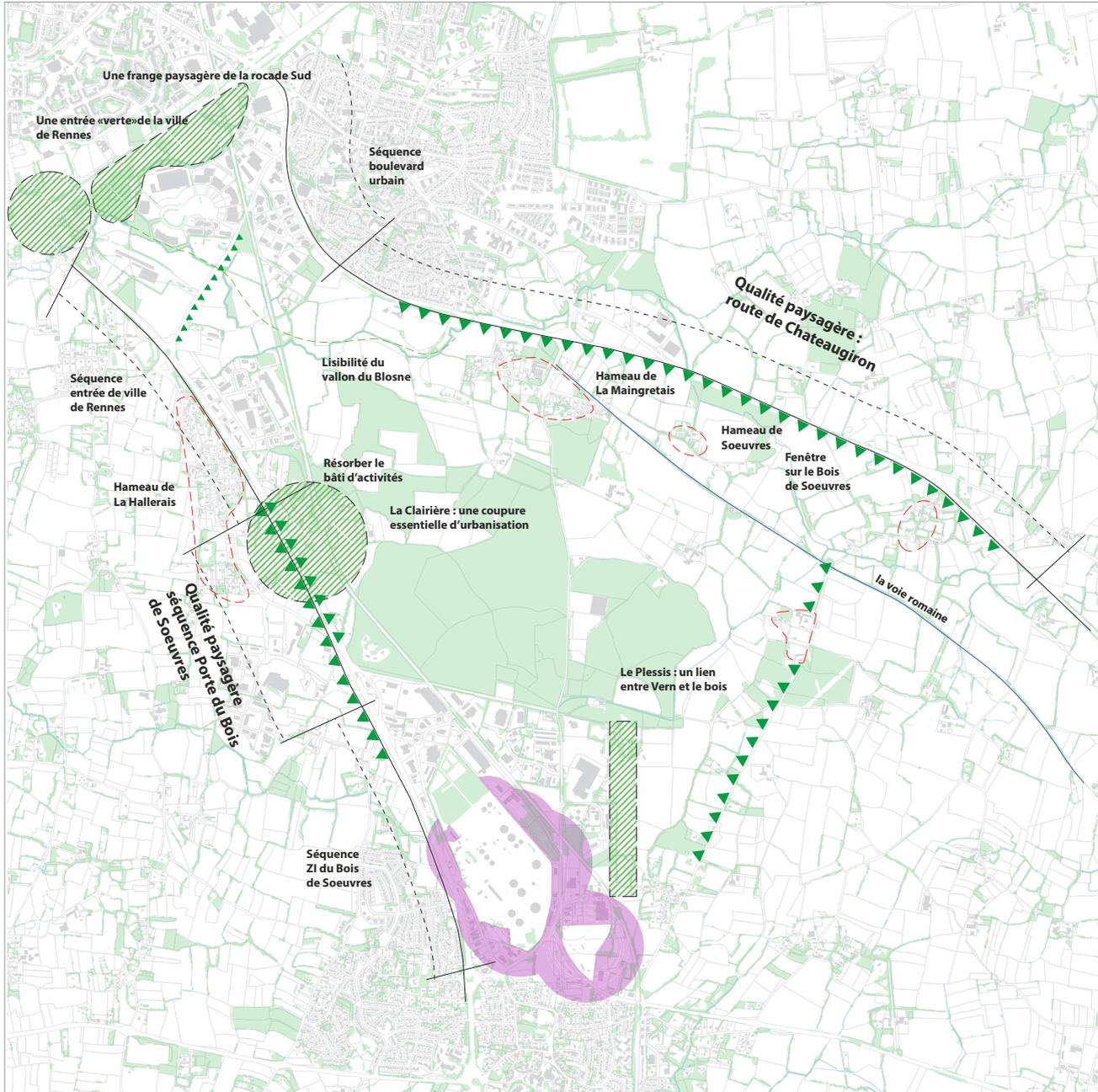
Le dernier enjeu concerne la **mise en valeur et l'exploitation du potentiel** du Bois de Sœuvres. Dans une agglomération en croissance forte où

les espaces naturels et agricoles vont être mis sous pression, le Bois de Sœuvres représente un espace « rare », une forêt dans la ville.

Patrimoine faunistique



Formulation des enjeux paysagers



LE PROJET DU BOIS DE SÆUVRES

① PORTE DU BOIS DE SÆUVRES

Entre la lisière du Bois de Sæuvres et la passerelle sur la rocade, un vaste espace naturel et de loisirs est aménagé sans artificialisation excessive. Des jardins familiaux à proximité de la ville et des boisements en plein annoncent l'entrée du bois. Le site de Villegast devient un point information majeur de cet espace. Un chemin mode doux confortable et direct relie la passerelle de la poterie à l'entrée du bois.

② PARC ROCADE SUD / ZA LA HALLERAIS

Les deux zones d'activités se rapprochent du fait des extensions urbaines possibles. Le nouvel ensemble devient une entité unique intégrant un espace vert aménagé, jardiné en son sein.

La façade sur l'axe Rennes / Angers fait l'objet d'une composition d'ensemble qui intègre un réaménagement de l'actuelle façade de la Hallerais. Des liens s'établissent avec le parc intérieur.

③ CHAMP LOISEL

À partir du Val blanc, une piste cyclable permet de rejoindre Vern-sur-Seiche en longeant la voie Ferrée. Le point d'orgue de ce chemin est la partie du Bois de Sæuvres au droit du CLSH actuel qui accueille un point

info, se connecte sur les chemins de la forêt (cf : Conseil Départemental). Une passerelle permet de disposer d'un parking du côté Est de la voie pour un accès piétons. Cette passerelle peut aussi être le support d'une connexion écologique.

À partir de ce lieu, le cheminement bifurque vers deux destinations :

- le Bois de Sæuvres et le Manoir du Plessis à l'Est ;
- Vern plage au sud par les Bouillants.

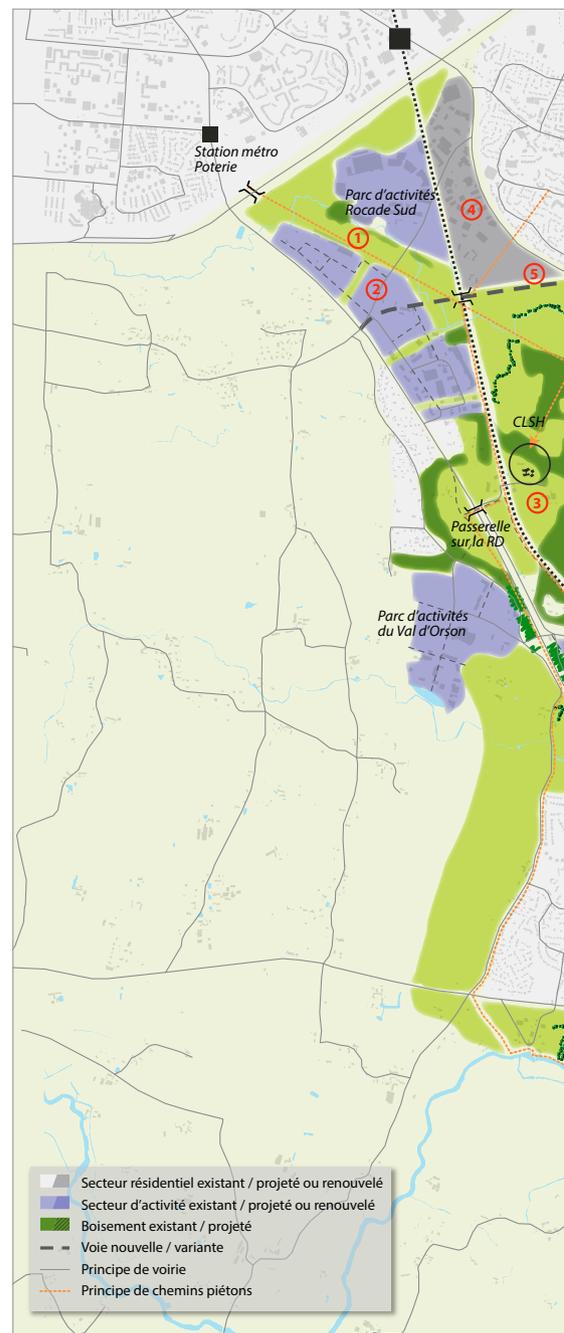
④ LOGES / LOGETTES

Le quartier connaît une mutation radicale vers l'habitat. Il devient un quartier résidentiel accroché au centre-ville de Chantepie. La RD463 est pacifiée et devient un boulevard urbain.

⑤ DÉVIATION SUD

Une voie est prévue pour relier la RD463 et la RD163. Elle permet d'équilibrer les flux entre les deux portes de la ville (les Loges et Poterie) et permet de rejoindre plus facilement la station Poterie.

Une variante courte (V1) et une plus large (V2) sont possibles. La variante large devient un boulevard urbain qui irrigue les nouveaux quartiers de Chantepie et le Parc Rocade Sud.





⑥ ZI DU BOIS DE SŒUVRES

La ZI se régénère grâce à une restructuration de son système viaire.

Une surveillance foncière accompagnée d'une animation de zone permet une évolution en douceur du tissu bâti. La façade en bordure de la RD163 est végétalisée.

⑦ VERN EST

Le quartier Est de Vern se déploie en bordure de la zone d'activité du Bois de Sœuvres. Entre les deux, le château du Plessis et sa rabine « ressuscitée » créent un espace tampon.

La zone d'extension urbaine est recalibrée pour tenir compte des besoins réels de la commune à l'horizon du PLUi.

Au-delà, l'espace agricole est ré-enbocagé afin de conforter son rôle de connexion écologique vers la Seiche.

⑧ LE BOULEVARD DE VERN

La RD34 est déviée pour s'écarter du site SEVESO. Cette voie est traitée en boulevard urbain. À plus long terme, la RD34 est détournée et rejoint la RD163 au sud de Vern. À un horizon plus lointain, un raccordement à la RD463 puis au giratoire de beaulieu permettrait de recueillir les liaisons transversales est/ouest (rôle de la deuxième ceinture). Toutefois, cela n'est envisageable qu'avec une mesure de l'impact sur le boulevard des Alliés.

CHÂTEAU DU PLESSIS / EXTENSION EST DE VERN

Enjeux

La frange Est de Vern-sur-Seiche et du Bois de Sœuvres est constituée d'un paysage agricole remarquablement préservé. Ce paysage bocager est parsemé de hameaux, de fermes isolées parfois de grande valeur patrimoniale.

En bordure du bois, le château du Plessis est un élément du patrimoine qu'il convient de mettre en valeur. Le château, la présence d'un parc et des rabines qui autrefois délimitaient le domaine, constituent un ensemble paysager qu'il serait bon de réhabiliter.

La frange Est du parc d'activités du bois de Sœuvres est constitué de plusieurs entre-prises disposées sans véritable cohérence le long de la route du bois de Sœuvres. L'enjeu est de réussir l'achèvement du parc d'activités en densifiant les dernières dents creuses et en restructurant des activités appelées à muter.

Cela ne peut être réfléchi sans penser l'extension de Vern à l'est. Plusieurs enjeux s'entrechoquent sur ce secteur :

- la déviation des flux routiers de la RD 34 en raison de la présence d'un site Seveso (Antargaz),
- l'extension de Vern sur la partie Nord de la RD 34,
- la préservation de zones « tampon » autour des hameaux existants,
- la connexion écologique entre le bois de Sœuvres et la Seiche.

Objectifs

Au regard de ces enjeux, le plan joint fait apparaître plusieurs objectifs :

- Inscrire un principe de voirie entre la RD 34, au droit de l'entrée Est de Vern, jusqu'à la RD 86, au Sud de l'actuel crématorium métropolitain. Cette voie permettra d'écarter le trafic de transit du site Séveso et constituera l'amorce d'une voirie d'agglomération pour le secteur Sud-Est de Rennes. Dans un premier temps le bouclage de cette déviation permettra de libérer le centre de Vern-sur-Seiche d'une partie du trafic de transit. La voie constituera une voie de desserte inter-quartier sur laquelle l'urbanisation pourra s'organiser. À plus long terme et en fonction de l'évolution du trafic routier, cette voie pourrait être l'amorce d'une déviation « longue » qui rejoindra la RD 463 puis le giratoire de Beaulieu et le boulevard des Alliés.
- Organiser l'extension Est de Vern. L'ancienne rabine, aujourd'hui disparue, sera réaménagée afin de créer un espace tampon entre le parc d'activités du Bois de Sœuvres et les futurs quartiers résidentiels. Cet axe paysager permet de créer une interface de qualité reliant le château du Plessis au centre-ville de Vern. À l'ouest de la future rabine, le parc d'activités sera achevé avec l'urbanisation des dernières dents creuses, mais aussi à travers une politique de densification des parcelles d'activités (emprise total, bâtiments logistiques...). Côté Ouest, la ville s'étendra en direction du hameau de la Boulais occupant une emprise d'environ



30 hectares d'urbanisation future. À plus long terme, l'urbanisation se calera sur la future déviation qui assurera un rôle de desserte inter-quartier.

- La préservation du château du Plessis et son parc pour devenir à long terme une réserve pour un équipement d'intérêt collectif, équipement public communal ou intercommunal éventuellement accompagné d'équipements de plein air. Cette notion d'équipement public pourrait être élargie à celle d'équipement privé, de loisirs ou d'hébergement.
- À l'est du bois de Sœuvres, le maintien d'une connexion écologique en direction de la vallée de la Seiche. Celle-ci sera affirmée notamment dans le projet d'extension urbaine de Vern. Les zones de bocage seront protégées et amplifiées.

Orientations qualitatives

- Réaménagement du parc du château d'après la structure d'origine.
- Réhabilitation du château et maintien de la perspective sur toute la façade.
- Aménagement de la déviation avec un traitement boisé sur le côté Sud de la voie



Passage écologique et modes doux franchissant la RD 163.

(côté Vern) et en maintenant les vues sur la campagne côté Nord.

- Aménagement des fonds de vallon et zones humides (dans le cadre des extensions urbaines) en espaces verts tout en préservant leur fonctionnalité écologique (parc urbain, espaces verts).
- Aménagement de la RD 34 en boulevard urbain pour affirmer l'entrée Est de la ville.
- Repaysagement de la RD 86 en direction du Bois de Sœuvres après le départ des entreprises concernées par l'application du PPRT (droit de délaissement).
- Création d'une liaison cyclable Vern / Poterie en bordure de la voie ferrée.

VAL D'ORSON / CHAMP LOISEL

Enjeux

À la charnière entre Vern-sur-Seiche, Chantepie et l'entrée Sud-Est de Rennes, ce secteur constitue une « clairière » entre des zones largement urbanisées. C'est une respiration paysagère le long d'un axe chargé de zones d'activités. L'enjeu est donc

d'amplifier cette coupure d'urbanisation avant l'entrée dans le secteur du Val Blanc et la Poterie. L'alternance ville/campagne ne peut être assurée que par l'affirmation du caractère paysager de ce site, qui viendrait s'afficher en opposition à l'aspect architectural et urbain du Val Blanc.

Cette « clairière » de Champ Loisel doit aussi être une porte d'accès au bois de Sœuvres. Avec le CLSH, la ferme équestre et la Val d'Orson au Sud, elle offre des aménités qui peuvent être aisément exploitées. Son accès doit être facilité à partir de la RD 163.

L'enjeu va être aussi de donner une signature paysagère à ce site. Une réflexion d'ensemble intégrant la lisière du Val d'Orson, Champ Loisel, les abords de la voie, le hameau de la Hallerais, devra être proposé. Cela peut être réalisable dans le cadre d'aménagement de nouveaux ouvrages d'accès.

Objectifs

Créer un ensemble paysager homogène et de qualité sur l'ensemble du secteur avec des orientations spécifiques :

- Préserver la coupure d'urbanisation :
 - > Dégager les vues depuis la route en limitant les fermetures visuelles végétales, et préserver les abords de la Hallerais (hameau) de toutes constructions nouvelles, en maintenant l'ensemble du site inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles,
 - > Résorber le bâtiment d'activités existant en déplaçant l'activité hors du site,
 - > Aménager la lisière Nord du Val d'Orson pour créer un écran végétal entre la campagne et la ZA.
- Favoriser l'accès à ce secteur par divers modes de déplacements :
 - > Les déplacements automobiles en créant un accès direct depuis la RD 163 vers le Val d'Orson et en réaménageant l'accès à Champ Loisel,
 - > Les modes doux en créant une passerelle qui connecte la piste cyclable de la Hallerais à la future piste Vern Poterie longeant la voie ferrée.
- Aménager l'entrée du Bois de Sœuvres avec une zone d'accueil du public sur le site de Champ Loisel (projet conseil départementale).



Entre Rennes et Vern : proposition d'une bande cyclable couplée à la voie ferrée.

- Renforcer la connexion écologique entre le vallon de l'Orson et la forêt par la création d'un passage à faune au-dessus de la voie. Cet ouvrage devra être conforté dans sa fonction par une protection stricte des zones bocagères du secteur.

Orientations qualitatives

- Dégagement des abords de la RD 163 des plantations existantes.
- Création d'une lisière boisée en limite Sud du parc d'activités du Val d'Orson afin de créer un effet filtre entre les bâtiments de bureaux et la campagne.
- Création d'un espace de stationnement mutualisé avec le parc d'activités pour les personnes souhaitant accéder au bois de Sœuvres via la future parcelle.
- Maintien d'une réserve foncière autour du CLSH en vue d'éventuels équipements futurs nécessaires à la mise en valeur de la forêt.
- Mise en place d'une signalétique d'accès au bois et à ces parcours.

VAL BLANC / BOIS DE SŒUVRES

Enjeux

Porte d'entrée Sud-Est de Rennes, ce site est porteur de l'image de l'agglomération. Pour qualifier au mieux cette image, il est nécessaire d'afficher un aménagement cohérent en regroupant le site de rocade Sud et de la Hallerais autour d'un projet commun. Cette nouvelle zone d'activités sera

porteuse de l'image dynamique de l'agglomération rennaise. Elle permet de restructurer le front bâti vieillissant de la Hallerais et de désenclaver la rocade Sud.

Le second enjeu est de connecter le bois de Sœuvres à la ville de Rennes. Figurant parmi les rares boisements accessibles au public autour de Rennes, le bois de Sœuvres à l'avantage d'être accessible à pied ou à vélos depuis le quartier du Blosne et celui de la Poterie, mais aussi depuis la station de métro qui se situe à moins de deux kilomètres. La mise en valeur du bois, des zones d'accueil, passe par un accès simple identifiable par tous et sécurisé.

Le dernier enjeu, celui de la mise en valeur du bois, fait l'objet d'une étude menée par le département, gestionnaire de l'espace naturel sensible. Cette mise en valeur ne doit pas obérer les objectifs de préservation de la valeur écologique de ce site, maillon essentiel de la trame verte et bleue métropolitaine.

Objectifs

- Requalifier les abords de la RD 163 en requalifiant le front bâti existant et en structurant le front bâti à venir avec une série de condition garantissant son homogénéité :
 - > Ligne d'implantation commune,
 - > Choix des matériaux de façades,
 - > Prescriptions chromatiques,
 - > Epannelage du bâti (hauteur volumétrie).
- Préservation et aménagement des abords du ruisseau du Blosne avec un souci de renaturation des berges.



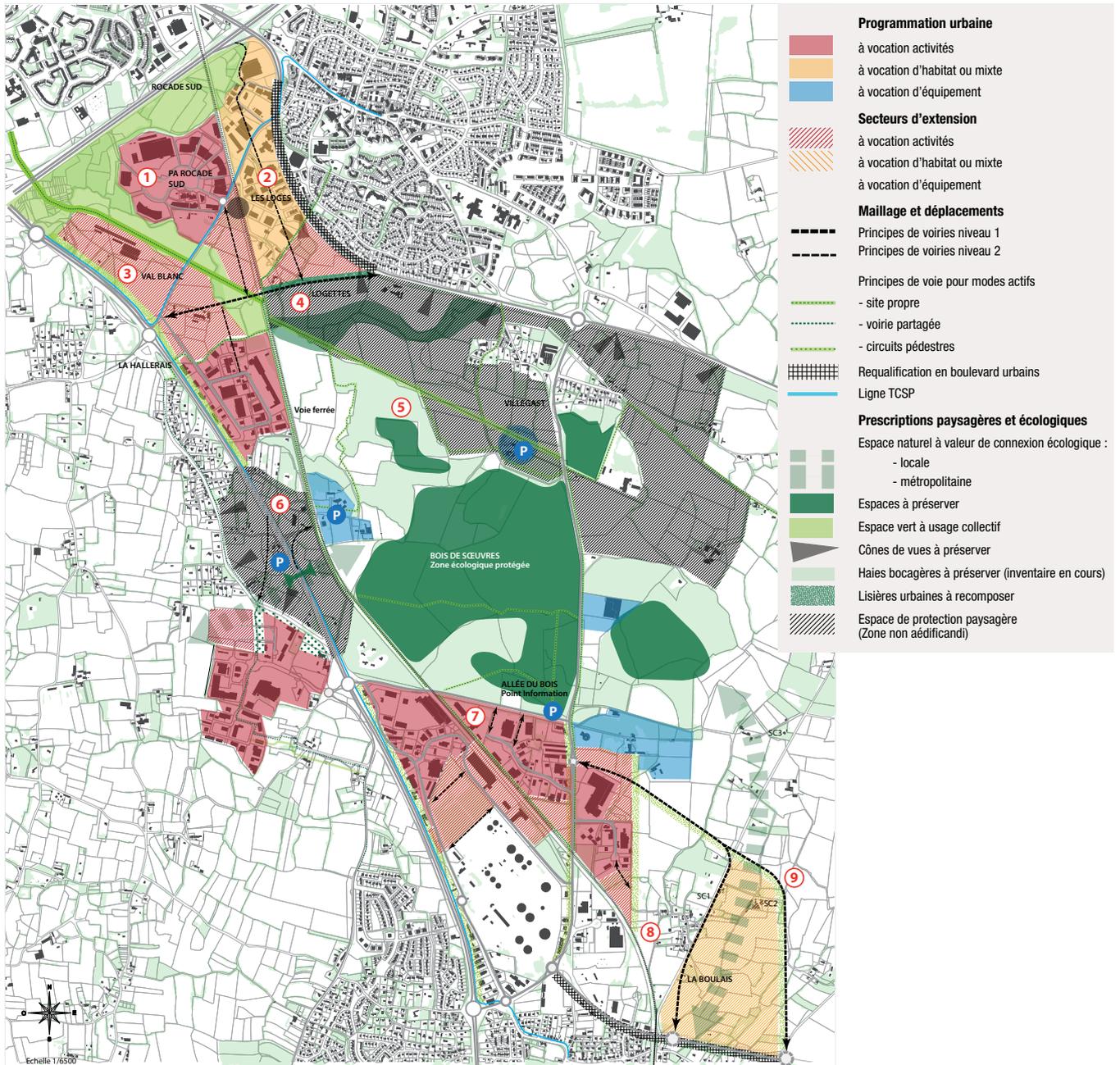
Parc du Bois de Sœuvres : les rives du Blosne.

- Aménagement d'un large chemin piétons-vélos partagé en direction du bois de Sœuvres avec création d'un ouvrage d'art pour la traversée de la voie ferrée et avec une connexion à la passerelle de Chantepie ainsi que la création d'une aire d'accueil de la forêt au droit de la ferme de Villegast.
- Création d'une voie Est-Ouest, barreau de liaison entre le RD 463 et la RD 163 permettant aussi des accès à la rocade Sud et à la Hallerais avec la transformation de la RD 463 en boulevard urbain.
- La création d'un front bâti homogène en bordure de la RD avec une mise en scène à l'arrière du giratoire (bâtiment signal, paysagement), signifiant l'entrée Sud de Rennes.
- Préservation de l'écrin végétal autour du giratoire précédant l'échangeur de la porte d'Angers.
- Maintien de la bordure végétale en limite de la rocade Sud.

Orientations qualitatives

- Aménagement d'une liaison directe Poterie / Villegast, la plus courte possible avec création de lieux d'animation en bordure de la voie (jardins, arboretum), une signalétique dédiée afin de rendre le parcours animé et convivial.

Orientations d'aménagement paysager



① ROCADE SUD

Maintien du bourrelet paysager en bordure de la rocade.

Désenclavement du parc Rocade Sud.

Mise à l'étude d'un pôle d'échange en limite Sud de la zone.

② LOGES / LOGETTES

Étude d'un accès direct depuis la rocade.

Extension Sud de la zone.

Étude de requalification / mutation de la zone (voir OAP de secteur).

③ VAL BLANC

Extension urbaine à vocation d'activités.

Désenclavement du parc de La Hallerais.

Mutation du front bâti de La Hallerais.

Organisation d'un front urbain cohérent le long de la RD163 avec prescriptions paysagères.

Aménagement d'un espace vert au cœur de la zone.

④ LIAISON RD173/RD43

Création d'un axe de liaison.

Connexion sur Loges/Logettes et Rocade Sud.

Connexion sur La Hallerais.

Réaménagement du giratoire de La Hallerais.

Ouvrage d'art sur la voie ferrée.

⑤ BOIS DE SÆUVRES

Protection écologique des boisements.

Mise en valeur écologique des lisières.

Mise en place de points Information (Conseil départemental).

Création d'une liaison piétonne et cyclable Poterie / Villegast (Porte du Bois de Sæuvres).

Réserve pour aménagement d'une liaison Villegast / Vern (côté Est de la voie).

Maintien des vues et perspectives depuis la RD463 (ouvertures visuelles).

⑥ CHAMP LOISEL

Étude d'un accès direct depuis Rennes.

Réaménagement de l'accès depuis Vern.

Création d'un ouvrage d'art (passerelle) pour passage des modes actifs et connexion écologique.

Reconquête paysagère du site.

Traitement de la lisière urbaine du Val d'Orson.

⑦ PARC D'ACTIVITÉS DU BOIS DE SÆUVRES

Requalification de la partie Nord de la ZA.

Extension de la ZA vers l'Est.

Mise en valeur du château du Plessis avec une remise en valeur des rabines d'autrefois.

Mise en réserve d'espace pour futur équipement.

⑧ EXTENSION EST DE VERN

Recalage de la zone AU au regard des scénarios de déviation proposés.

Restructuration du boulevard pour apaiser la circulation.

Organisation d'une connexion écologique vers le bois de Sæuvres.

⑨ DÉVIATION EST

Scénario 1 : Déviation courte utilisant la route de la Boulais.

Scénario 2 : Déviation Est longue.

Scénario 3 : Desserte d'agglomération entre la D63 et la Porte de Beaulieu.





Contact

Jean-Michel Marchand

02 99 01 85 20

jm.marchand@audiar.org

Équipe projet

Emmanuel Bouriau

Dimitri Boutleux

Amélie Lefour

Jérôme Malle

Photos, illustrations

Audiar, Antoine Jan

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

T : 02 99 01 86 40 www.audiar.org

[@Audiar_infos](https://twitter.com/Audiar_infos)