

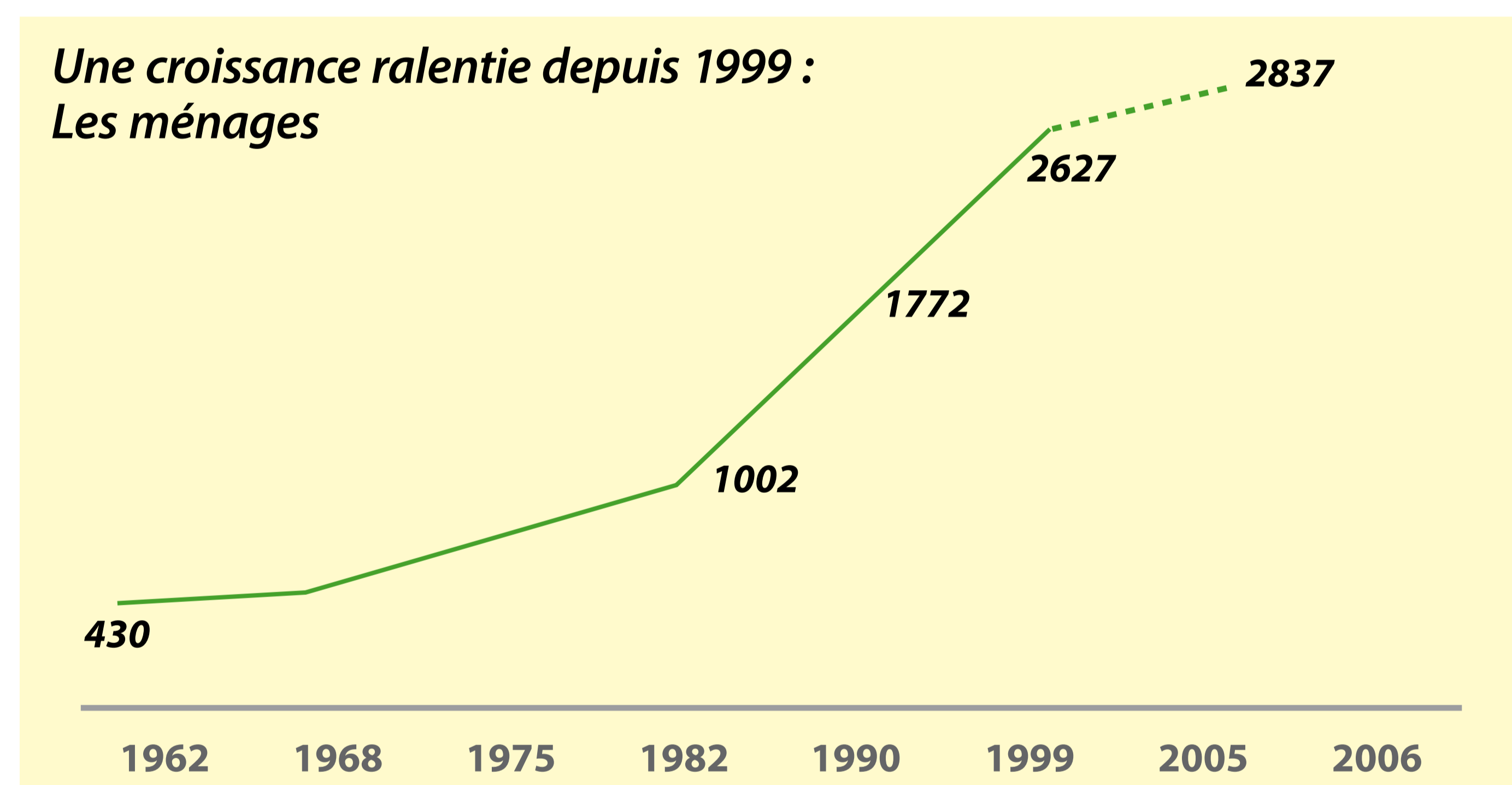
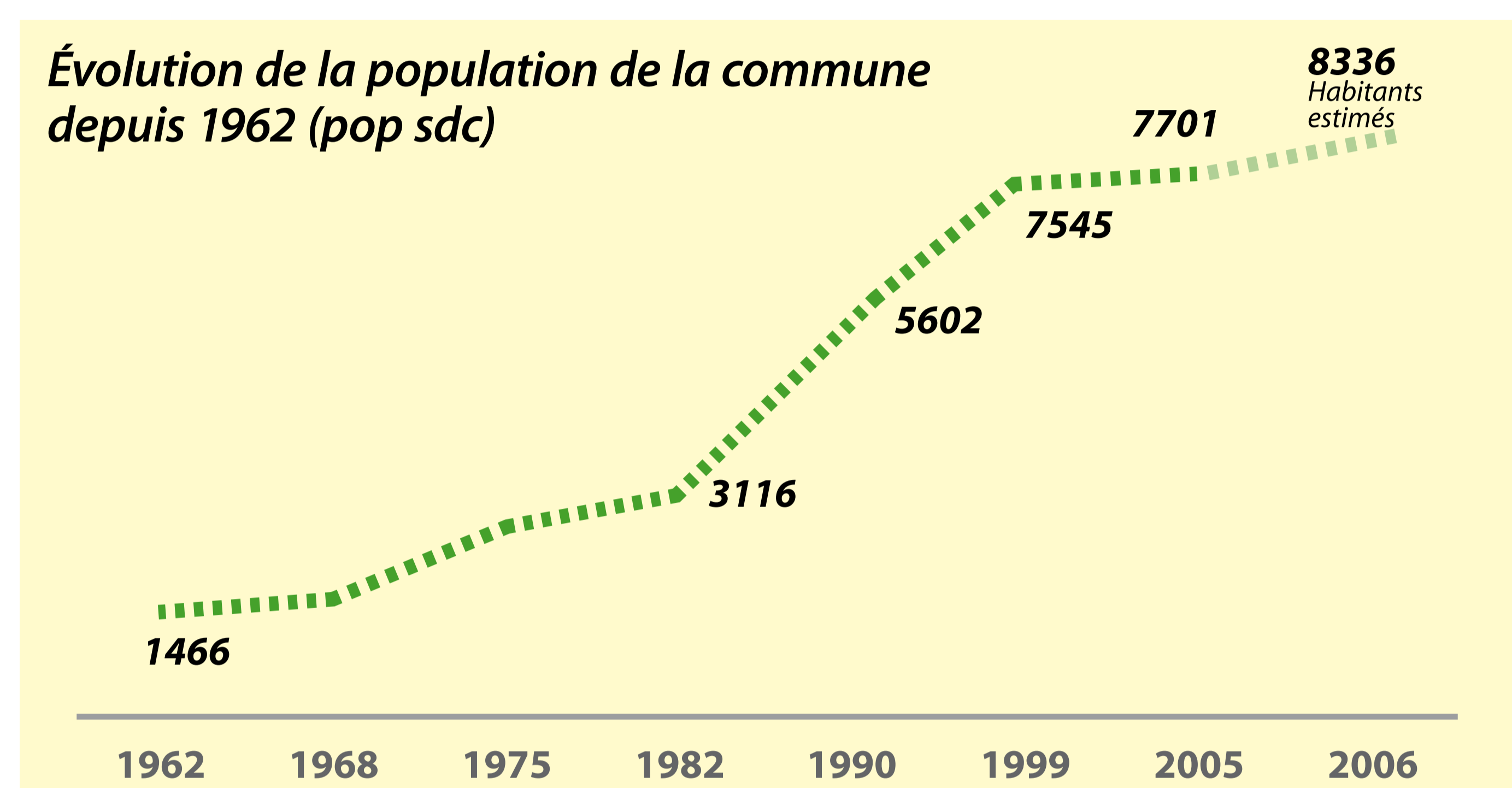
Le diagnostic du PLU constitue le fondement du projet PLU. Il permet de dégager les enjeux essentiels du projet urbain. Vern, une ville en recherche d'une mutation positive qui cherche à conserver ses caractéristiques de ville à la campagne.

VERN SUR SEICHE EN CHIFFRES

Superficie totale	1970 ha
Superficie urbanisée 2008	400 ha
Population estimée en 2006	8 336 habitants
Taille moyenne des ménages.....	2,7 personnes
Nombre de résidences principales au 01/01/2007	2960

UNE POPULATION EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Une forte croissance de population jusqu'en 1999, mais ralentie ensuite
 - en raison d'un desserrement des ménages toujours fort,
 - en raison d'une construction moins soutenue.
 Une population encore jeune mais qui montre des signes de vieillissement.
 Une population aux profils sociaux encore diversifiés, mais avec des risques de phénomènes ségrégatifs.
 Un risque à long terme de déséquilibre socio-démographique.



Une démographie qui pourrait avoisiner les 10 000 habitants à l'horizon 2015.

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT SATISFAISANT

Une commune qui apparaît bien équipée.
 Une nécessité : anticiper les besoins futurs d'une commune de 10 000 habitants.

Des projets d'équipements nouveaux et le réaménagement des équipements existants devront venir compléter l'offre :

- Salles de restauration dans chaque groupe scolaire,
- Une cuisine centrale,
- Un pôle enfance,
- Un nouveau centre technique municipal,
- Un nouveau cimetière,
- Un terrain d'accueil des gens du voyage,
- Un complexe sportif dans la Vallée de la Seiche,
- Le réaménagement du foyer-logement pour personnes âgées en EHPAD.

UN TISSU ÉCONOMIQUE DENSE ET DIVERSIFIÉ, QUI SE RÉPARTIT ENTRE 3 ZONES D'ACTIVITÉS ET LE CENTRE VILLE

Depuis plus de trente années, une politique active de création de sites d'activités a permis à Vern de diversifier le profil de ses entreprises et de multiplier par 5 le nombre d'emplois en deux décennies.

En complément d'activités traditionnelles comme le transport, la logistique, l'industrie et le commerce, on trouve des services aux entreprises de haute technologie.

Sur le parc d'activités du Bois, peu de mutations foncières sont attendues. Selon la Charte d'Urbanisme Commercial, La Vallée de l'Orson doit accueillir un pôle automobile. Quant à la Hallerais, son évolution est désormais conditionnée au projet Val Blanc à l'étude sur la commune de Chantepie. Du point de vue strictement commercial, depuis 2000, on note une certaine stabilité commerciale avec 81 cellules recensées dans le centre ville.

L'ACTIVITÉ AGRICOLE CONNAÎT UNE PROFONDE MUTATION

- Une forte diminution du nombre d'exploitations
- Une surface agricole utile qui s'infléchit (51 % en 2000, 48,5 % en 2006)
- L'intensification des cultures au détriment de l'élevage laitier (division par 2 du cheptel entre 1979 et 2000)
- Une population agricole qui vieillit (au RGA, sur 23 chefs d'exploitations et coexploitants déclarés, 11 ont plus de 55 ans)

UNE MORPHOLOGIE URBAINE MORCELÉE

- Des coupures importantes dans le tissu urbain
- La RD 163
- La RD 34
- La RD 86
- La voie ferrée
- La Seiche

Des liaisons difficiles : une mise en relation des différents quartiers peu lisible du fait d'une urbanisation au coup par coup par addition successive des diverses opérations.

Les voies urbaines structurantes sont d'anciennes routes départementales qui pourraient mieux structurer le tissu urbain en abandonnant en peu leur fonction routière.

Quant aux voies de dessertes, elles sont souvent conçues en impasse, elles isolent les opérations les unes des autres. Les voies tertiaires et chemins piétons-cycles forment un réseau plus ou moins dense qui demeure peu lisible et complexe dans son usage donc dissuasif.

L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES MARQUÉS PAR DEUX GRANDES POLARITÉS : LE BOIS DE SOEUVRES ET LA VALLÉE DE LA SEICHE

Un territoire principalement inscrit dans le bassin versant de la Seiche.

Le Bois de Soevres, un site boisé à protéger pour sa superficie, sa richesse faunistique et floristique, son rôle dans le maintien de la biodiversité.

La Vallée de la Seiche constitue un milieu naturel de qualité. Si le réseau bocager est relativement dégradé au centre de la zone, elle renferme toujours de nombreuses zones d'intérêts : prairies humides et bocage, plan d'eau, coteaux boisés...

Le bocage, un potentiel à pérenniser : l'évolution de l'agriculture a marqué une évolution de la structure parcellaire vernoise qui présente désormais un paysage plutôt ouvert. Malgré cela, certaines trames bocagères jouent encore un rôle majeur dans la gestion des rapports entre ville et campagne, constituant ainsi des connexions écologiques.

Les connexions écologiques : des milieux naturels reliés les uns aux autres par des continuités naturelles que sont les vallées et les cours d'eau, ainsi que les secteurs de bocage préservés. D'où la nécessité sur Vern de maintenir certains liens ou de reconnecter des liens détruits par l'Homme, entre le Bois de Soevres et la Seiche, ceci à l'est et à l'ouest de la zone agglomérée mais aussi via les secteurs périurbains.

