

POUR UN

habitat dense INDIVIDUALISÉ



20

FORMES
URBAINES



Les Vignes

Servon-sur-Vilaine

15



96 logements densifient
et revitalisent le centre bourg

Les Vignes

Servon-sur-Vilaine



2 910
habitants

CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Zac des Vignes

Localisation :
Servon-sur-Vilaine - Ille-et-Vilaine (35)

Situation :
Greffe de centre bourg

Montage :
Zone d'aménagement concertée (Zac)

Superficie :
1,35 hectares

Programme de la Zac :
96 logements et 400 m² de commerces

Maître d'ouvrage urbaine :
Commune de Servon-sur-Vilaine

Aménageur et promoteur :
Groupe Launay

Maître d'œuvre :
Cabinet JAM, JM Bichat architecte urbaniste
aménagement VRD Sétur

Îlots 2 et 3

Programme :
33 logements et 4 commerces

Maître d'ouvrage privé :
Groupe Launay

Maître d'œuvre :
Cabinet JAM, JM Bichat architecte
JP Castel et JP Meignan architectes

Statut d'occupation :
Accession privée

Typologie :
3 maisons individuelles, 5 maisons en bande
6 maisons superposées,
19 logements collectifs

Date de réception :
Îlot 2 décembre 2003
Îlot 3 mai 2005

Adresse :
Angle rue Charles Brizou, rue Vignourie
Servon-sur-Vilaine

À mi-chemin entre renouvellement et extension urbaine, la Zac des Vignes est une opération stratégique qui vise à la fois à prolonger et revitaliser le centre bourg de la commune, et aussi à proposer une densification avec une diversité de formes urbaines : logements en petits collectifs, maisons superposées, maisons en bande et maisons individuelles.



▼ La Zac des Vignes, une opération qui s'inscrit dans la continuité bâti et valorise le centre bourg



LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT PÉRI-URBAIN DANS LES BOURGS DE LA PÉRIPHÉRIE RENNAISE

Située en deuxième couronne de Rennes, Servon-sur-Vilaine est une commune rurale de 1526 hectares qui connaît un développement urbain de grande ampleur lié à la croissance de l'agglomération rennaise. Face à cette situation, la municipalité engage en 1997 une étude de développement global de son territoire, financée à 80 % par le Conseil Général. Sur la base d'un diagnostic de la structure foncière, urbaine et paysagère, l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue,

propose un plan de référence assorti d'un programme d'actions fondé sur trois principes simples, à savoir : limiter l'étalement urbain en développant prioritairement les noyaux anciens à partir d'un projet de densification et de maillage, réaliser un projet de « ville-jardin » fondé sur la claire délimitation entre territoire urbanisé et site naturel, et enfin développer des opérations qui garantissent l'intégrité du tissu villageois, tout en disposant des qualités principales de l'habitat individuel et répondant aux objectifs de diversité et de densité du PLH. Ce travail servira de base à la révision du POS engagée début 1998, qui s'achèvera en révision de PLU en mars



Une greffe de bourg qui respecte et préserve l'environnement naturel de la commune

Un maillage piéton conforté à l'échelle de la commune par la qualité et la diversité des espaces extérieurs

2001. Partie intégrante de cette démarche de rénovation et de valorisation du centre bourg, le projet de la Zac des Vignes engagé en 1999, vise à prolonger le centre ancien de la commune dans sa partie Sud, et à proposer une densification du bourg avec la construction de surfaces commerciales et de logements. À travers cette opération d'habitat dense individualisé, la commune souhaite diversifier l'offre de logement pour répondre aux attentes des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées cherchant à se reloger sur le centre bourg.

ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION, LA ZAC DES VIGNES UN MAILLON ESSENTIEL DE CONSOLIDATION DU CENTRE BOURG

La Zac des Vignes, opération de renouvellement urbain en centre bourg témoigne de la nouvelle politique de développement adoptée par la municipalité. La cessation prévue d'une activité mécanique agricole va offrir une opportunité pour engager une première action de renforcement du bourg à la faveur de l'urbanisation d'un terrain stratégiquement situé, sur une surface de 1,35 hectares. Le programme comprend la création de 96 logements et de 400 m² de surfaces commerciales, mais aussi de stationnements et d'aménagements d'espaces publics. Correspondant à une



densité d'environ 100 logements par hectare, cette opération est l'une des plus denses de la périphérie rennaise. Au-delà de la question foncière, cette densité répond à une réelle alternative résidentielle pour les 250 nouveaux habitants. Pour cela la commune a choisi de réaliser un tissu urbain contemporain fondé sur la ré-interprétation des constructions traditionnelles (maisons de bourg et longères), mais aussi sur la mixité morphologique et sociale. En accroche directe sur le cœur de bourg, l'opération respecte le parcellaire et les gabarits architecturaux du tissu urbain existant. Elle s'organise en petites unités résidentielles ou îlots de 10 à 20 logements,

qui sont fonctionnellement indépendants, et combinent habitat dense individuel et immeubles plots de 4 niveaux.

UNE RICHESSE URBAINE ET UNE DIVERSITÉ DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE DE LA DENSITÉ

Structurée autour d'une trame d'espaces publics qui assure les continuités urbaines avec le centre du bourg, la Zac des Vignes comprend au total sept îlots pour accueillir les 96 logements et les 4 entités commerciales. La diversité des formes d'habitat recherchée



Un projet de consolidation et de revitalisation du centre bourg, à travers la continuité des espaces publics

Une attention particulière portée sur la qualité des espaces extérieurs privés et publics qui permet de mieux accepter la densité.

L'identité patrimoniale respectée, à travers la préservation de venelle piétonne qui assurent des liaisons à l'échelle de la commune

sur l'opération, se répartit de la façon suivante : des logements en petits collectifs, des maisons superposées, mais aussi des maisons groupées et individuelles. Abondamment planté, chaque îlot résidentiel accueille en son centre, des espaces extérieurs privatifs ou de jardins individuels attenants aux maisons. Voie nouvelle, mail piéton, promenades, chemins, venelles, ... constituent un réseau d'espaces publics hiérarchisés qui assure des liens directs et des continuités urbaines évidentes, entre l'opération et l'école du bourg, la place de l'église et la mairie. Ils contribuent à l'insertion de l'opération et occasionnent des situations urbaines singulières qui participent à la richesse urbaine. Par ailleurs, placette, allée piétonne privative, jardinet collectif, seuil, passage, ... ont autant d'espaces intermédiaires qui assurent des filtres entre la rue et le logement. Ils contribuent à préserver l'intimité et à gérer les vis-à-vis, en assurant des transitions et des gradations entre l'espace public et l'espace privé, indispensables et nécessaires pour faire accepter la densité et certainement l'architecture contemporaine de l'opération.



UNE OFFRE D'HABITAT DENSE INDIVIDUALISÉ QUI CONFORTE L'UNITÉ DU BOURG

Constitués de 4 commerces, 19 logements en collectifs, 6 maisons superposées, 5 maisons groupées et 3 maisons de ville, les îlots 2 et 3 accueillent des logements allant du T2 au T5. Huit T2, neuf T3, huit T4 et huit T5 constituent la diversité typologique répartie sur les deux îlots. De superficies moyennes et présentant une distribution classique mais efficace, l'ensemble des logements dispose d'un stationnement en sous-sol ou en garages aériens. Les maisons superposées et groupées disposent

toutes d'un accès individualisé depuis l'espace public. Chaque maison possède une grande terrasse ou un rez-de-jardin en lien direct avec la pièce principale. L'écriture architecturale simple, condition de prix de vente maîtrisés, mais aussi les principes constructifs clairs et le choix des matériaux et couleurs en lien avec l'existant, donne une grande lisibilité à l'opération. Les soubassements en pierre du bourg ré-interprétés dans les nouvelles constructions, les toitures en zinc pré-patinée pour les intégrer dans le paysage en ardoise du bourg, contribuent à l'unité de l'opération avec l'existant, malgré son caractère contemporain.



Des espaces ouverts qui assurent des perméabilités



UNE MAÎTRISE PUBLIQUE DU PROJET ET UNE VALORISATION FONCIÈRE POUR UNE OPÉRATION ENTIÈREMENT PRIVÉE

La réussite de l'opération tient d'abord à la traduction des principes du plan de composition urbain dans le POS. Celui-ci a largement facilité la clarté des choix urbains portés par la collectivité, et permis ainsi de négocier avec l'opérateur privé une mixité de formes et de typologies d'habitat. Autre condition de réussite, la présence sur la commune depuis 1998, de l'architecte et de l'aménageur de la Zac, qui connaissaient bien les ambitions de la collectivité. Les études urbaines et une partie des constructions de la Zac ont été assurées par la même maîtrise d'œuvre. Depuis le diagnostic jusqu'aux projets de constructions et d'aménagement des espaces publics, cette continuité a permis de préserver la même philosophie du plan de composition urbaine, et d'associer aux étapes clés les compétences juridiques, financières et économiques nécessaires. Fruit d'un vrai partenariat public/privé, le portage foncier a été assuré par l'aménageur privé, et nécessité plus d'une année de négociation avec les propriétaires, la commune ne souhaitant pas passer par voie d'expropriation. Porté par la croissance de l'agglomération rennaise et un marché immobilier favorable, le projet a bénéficié de la fiscalité de Robien et du prêt à taux zéro. Intervenant à la fois pour l'aménagement et la promotion immobilière, l'opérateur privé a minimisé le risque et pu gérer les coûts et les délais.

Un engagement politique constant pour maintenir une continuité et un équilibre dans le partenariat public/privé, et veiller à la cohérence globale du projet.

La qualité de traitement des espaces publics : une garantie d'insertion urbaine mais aussi un support pour la diversité des ambiances et des parcours



◀ Un espace extérieur privé qui répond à une diversité d'usages

Un plan de composition urbaine, intégré au projet de POS, devient au fil des années la feuille de route des différentes phases opérationnelles de la Zac.

La hiérarchisation des espaces publics assure des transitions et protège l'intimité des logements



Calendrier

- 1997 — Étude de développement globale de la commune
- 1998 — Élaboration du plan de référence
- 1999 — Projet d'aménagement de la Zac des Vignes intégré au projet de POS
- 2000 — Projet de convention d'aménagement et bilan prévisionnel
- FIN 2000 — Création de la Zac, sélection d'un aménageur, signature de la convention
- 2001 — Révision POS, approbation du PLU
- 2002 — Début des travaux sur les premiers lots
- 2009 — Livraison des derniers lots



UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE FORMES URBAINES QUI A RÉPONDU À LA POPULATION SERVONNAISE

Avec cette opération, la commune a souhaité élargir la palette de logements disponibles, pour répondre aux besoins spécifiques et susciter une offre locative privée accessibles aux jeunes ménages. Des primo-accédants, mais aussi des agriculteurs et des commerçants de la commune ont en vue de leur retraite, achetés des appartements situés à deux pas des commodités quotidiennes. En attendant d'occuper ces appartements, ils

les louent et renforcent l'offre locative de la commune. Ainsi dans l'occupation des logements, la diversité des ménages a pu être constaté, malgré une offre à l'origine, basée uniquement sur de l'accession privée.

QUELQUES DIFFICULTÉS LIÉES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

La complexité du projet et l'aménagement global des espaces publics ont été coûteux, car liés aux exigences du maître d'oeuvre pour maintenir une qualité homogène

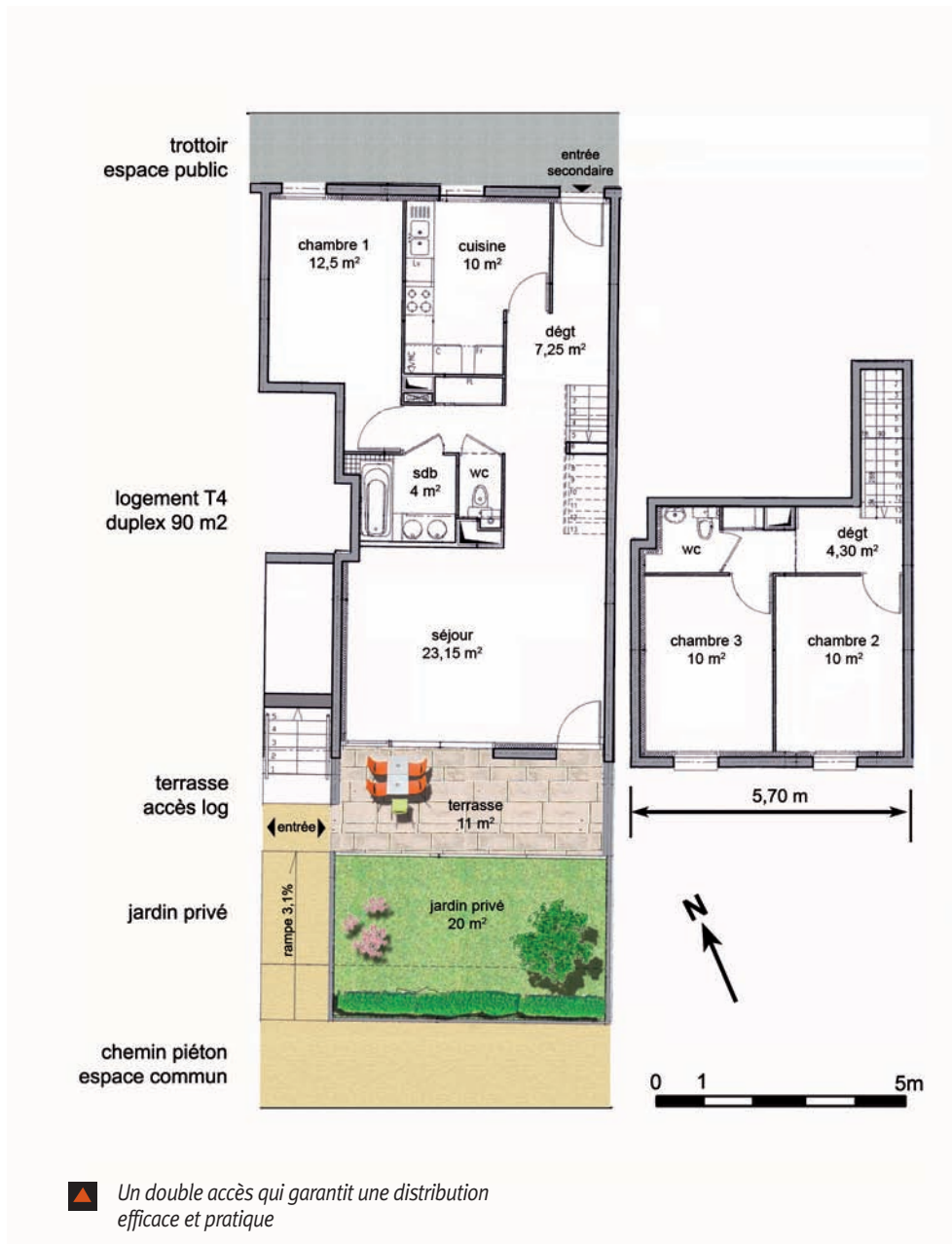
sur l'ensemble des aménagements des espaces extérieurs. Le suivi du chantier a été difficile à mener avec les entrepreneurs, car la mise en œuvre opérationnelle s'est faite constructions par constructions et non par tranche. De plus, plusieurs modificatifs ont dû être apportés à certains permis de construire, d'où un rallongement des délais de réalisation, qui ont fait prendre à l'opération plus d'un an de retard.

Indicateurs de densité

Surface du terrain	2 995 m ²
Emprise bâtie au sol	1 710 m ²
Emprise non bâtie	1 285 m ²
SHON	3 450 m ²
Densité bâtie	1,15
Densité de logements	110 lgts/ha
Stationnement	38 places intégrées aux constructions

Indicateurs financiers

Charge foncière	85 € HT/m ²
Coût de construction	1 130 € HT/m ² SHON (valeur 2007)
Coût total de l'opération	4 900 000 € HT
Prix de vente	2 300 € HT/m ² SHAB



UNE FEUILLE DE ROUTE ASSURÉE AU FIL DES ANNÉES PAR UN PLAN DE RÉFÉRENCE APPROUVÉ

Anticipant sur la loi SRU et le PLH de Rennes, le projet de Servon-sur-Vilaine est fondé sur des principes qui admettent la réduction des grandes zones urbanisables prévues à l'ancien POS, au profit d'un développement plus concentré sur le bourg. Le projet de renouvellement et d'extension urbaine de la Zac des Vignes propose de stabiliser la croissance en agissant à l'échelle du centre bourg élargi, à l'intérieur duquel la densification est

encouragée. Avec des moyens d'études et d'aménagements modestes, le projet de Servon-sur-Vilaine démontre que des rapports de confiance durables entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre urbaine permettent de mettre en place un projet de développement maîtrisé et de qualité, même à l'échelle d'une petite commune. Combinant une action publique volontaire, un véritable partenariat public/privé, et l'engagement d'une équipe de maître d'œuvre talentueuse et investie dans le temps, cette opération de greffe de centre bourg aura mis plus de 10 années pour voir le jour.