

- Aperçu de la Place de l'église, cheminement piétonnier reliant la ZAC au centre avec requalification des limites parcellaires (murets, cloisons...).



Juxtaposition du nouveau et de l'ancien bâti.

Les points forts

- Recréer une densité de centre bourg de près de 100 logements/hectares en continuité du bourg.
- Réinterprétation du bâti traditionnel par le contemporain et accueil d'une mixité morphologique et sociale (maisons de villes, collectifs et maisons individuelles).
- Avoir un plan d'aménagement précis avant de se lancer dans une procédure de ZAC et articuler les démarches POS/ ZAC pour plus de cohérence et une mise en oeuvre plus facile.
- S'être entouré d'un juriste au moment de la rédaction de la convention avec l'aménageur et phasage dans le temps des opérations (1 an de retard).
- Maîtrise publique du projet : démarche d'acquisition du foncier (non aidée par Rennes Métropole), par expropriation si nécessaire.
- Appui du même architecte conseil pendant 8 ans (volonté de Mme le Maire). Même philosophie imposée aux promoteurs et acheteurs.
- Une réelle volonté communale de renouvellement urbain et ce, en commune rurale : recherche de densité, nouvelles formes, insertion de nouveaux bâtis à l'ancien.

Contacts

- Pour plus d'information, contactez :
- Mairie de Servon-sur-Vilaine :
tél. : 02 99 00 11 85
fax : 02 99 00 23 89

Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural



Recueil d'expériences

Commune de

SERVON-SUR-VILAINE

(Ille-et-Vilaine)

Densification
et accroche au bourg

Septembre 2007

Le choix de la commune

La commune prévoit d'accueillir plus de 250 habitants nouveaux en centre bourg et pour cela de le doter en commerces, espaces verts, stationnements publics et en équipements. L'opération de la ZAC des Vignes vient répondre au projet politique.

La ZAC a été pensée dans le POS. Une convention d'aménagement a été signée entre la commune et l'aménageur une fois celui-ci choisi : un cahier des charges, un plan de référence ainsi qu'un échéancier ont été mis en place. La commune a donc pu, selon les termes de la convention, suivre l'ensemble du projet de la ZAC avec son architecte conseil. Le projet est le résultat d'un vrai partenariat public - privé. La transaction du foncier s'est directement faite du particulier au promoteur.



Portrait de la commune

- Population : 3 245 habitants
- Superficie : 1 526 hectares
- Contexte : Commune appartenant à la Communauté de Communes du pays de Châteaugiron, à 19 km de Rennes, hors agglomération de Rennes Métropole. Le POS a été révisé en 1995 puis en 2001 pour répondre au projet de développement global de la commune. Cette dernière révision s'est faite dans l'objectif d'un PLU, les décrets de la loi SRU n'étant pas encore sortis.
- Maire : Marie-Claude GATEL

Le type de projet

- ZAC des Vignes
- 109 logements en centre bourg
- Etat de la procédure : début en 1999 et livraison en 2006
- Superficie de l'opération : 1,4 hectare
- Maître d'ouvrage : Groupe Launay
- Urbaniste : Cabinet JAM
- Aménageur et promoteur : Groupe Launay
- Architecte, maître d'oeuvre : Cabinet JAM, Agence JP Meignan
- Projet de l'espace public : Cabinet JAM
- Site : 3,5% de logements individuels (3 logements, avec parkings collectifs)
- 32,5% d'individuel groupé (28 logements, avec garages)
- 64% de collectifs (78 appartements)
- 4 cellules commerciales



Le contenu détaillé du projet



Visualisation du centre bourg et du projet en continuité. La trame bâtie existante est de couleur brune sur le plan.
L'opération de la ZAC des Vignes se situe en limite sud du centre bourg.
Après la densification du bourg, et la requalification de la place de l'église, Servon-sur-Vilaine a choisi de développer son centre vers le sud.

Projet innovant

Recherche d'une densité proche de 100 logements à l'hectare afin de poursuivre et densifier le bourg. Pour cela, la commune a choisi un tissu urbain contemporain fondé sur la réinterprétation des types traditionnels et sur la mixité morphologique et sociale. Le découpage des parcelles a été important pour la morphologie urbaine et le fonctionnement résidentiel.

Ainsi 100 logements en accession libre et 4 cellules commerciales seront réalisés. Le programme établi par l'architecte a fait l'objet d'un phasage dans le temps en concertation avec

l'aménageur. Un juriste choisi par la commune a travaillé conjointement avec le juriste de l'aménageur pour produire un projet de convention d'aménagement accepté par l'aménageur et la commune.

L'accent a été mis sur la diversité des types d'habitat (petits individuels, collectifs...) et sur l'accroche au bourg (chemins piétonniers...). Ainsi la ZAC des vignes accueille 77,8 logements par hectare, densité digne de centre bourg.

- Accroche au bourg du nouveau quartier : juxtaposition du nouveau bâti et de l'ancien.



- Mixité des fonctions avec l'accueil de commerces en RDC de certains bâtiments.



Réinterprétation contemporaine du bâti traditionnel



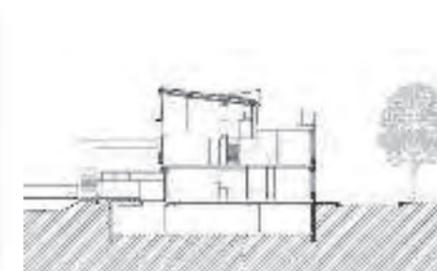
Les grandes villas isolées.



Les immeubles plots : R+3



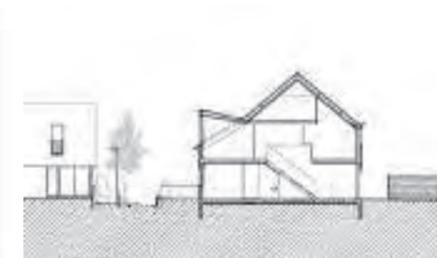
Les maisons de bourg mitoyennes.



Les maisons superposées



Les maisons « basses »



Les maisons en rangées.



Innovations



La venelle.



Logements individuels en bande traversés par une venelle.



Logements individuels avec un jardin.



Le mail.



Véritable rue nouvelle créée par les maisons individuelles, les immeubles plots et les collectifs alignés.



Ouverture du centre vers la vallée de la Vilaine.