

Itinéraire Pédagogique
FORMES URBAINES /
ÉCOQUARTIERS

Le 1^{er} Mars 2019



SERVON SUR VILAINE

ZAC des Vignes	2
----------------------	---

SOMMAIRE

RENNES

ZAC de la Courrouze.....	8
--------------------------	---

BRUZ

ZAC du Vert Buisson.....	14
--------------------------	----

SERVON SUR VILAINE - ZAC DES VIGNES

Concepteurs : Cabinet JAM - architectes et urbanistes // Sétur - VRD // Bet Castel - structure // Cabinet Ollivier - économiste

Programme : Création d'un quartier d'habitation de 109 logements en renouvellement urbain, 4 cellules commerciales

Maîtres d'ouvrage : commune de Servon-sur-Vilaine pour le plan de référence et les espaces publics , groupe Launay promoteur pour les logements

Année de réalisation : 1997 à 2008

Surfaces : surface de la ZAC - 1,35 ha

Coûts : 4 200 000 Francs HT pour la place du centre-bourg

6 580 000 € HT pour les logements

La ZAC des Vignes est une opération urbaine qui vise à prolonger le centre de Servon-sur-Vilaine, dans sa partie Sud ; au Sud de la place de l'église et à l'Est de la rue Charles Brizou, qui regroupent l'essentiel de l'activité commerciale et des équipements du bourg.

Cette opération est inscrite dans un projet de développement global de la commune et constitue un des maillons essentiels de rénovation et de valorisation de l'ancien centre. En accroche aux autres extensions et futurs quartiers résidentiels de la commune, elle témoigne d'un réel souci de consolidation et de développement du centre.

Ainsi, l'opération de construction des 109 logements a été menée en renouvellement urbain. L'opération se devait d'être mixte sur la forme, afin

de renforcer la vitalité commerciale et d'activités du centre de Servon. Elle a pris place sur un terrain d'assiette privé occupé par une seule activité agricole. Le programme propose 64% de logements collectifs et 36% de maisons de ville. Quatre unités commerciales ou de services ont également été réalisées en rez-de-chaussée des immeubles.

Une grande attention a été portée sur la qualité des espaces extérieurs privatifs et publics mais également sur l'insertion des constructions dans les espaces publics projetés. Chaque programme résidentiel est organisé par unité ou îlot ouvert, organisés de part et d'autre de la rue principale.

Plan masse de la ZAC des Vignes (Source : Atelier JAM)



PLAN DE COMPOSITION DE LA ZAC



A la suite de l'étude d'urbanisme sur l'ensemble de la commune et des études opérationnelles, JAM s'est vu confier la coordination de la ZAC et la maîtrise d'œuvre d'une partie des logements (54 logements répartis en 3 lots).

Le programme de la ZAC comprenant la création de 109 logements et de 500m² de surfaces commerciales correspond à une densité de 90 lgts/ha qui en fait une des opérations les plus denses de la périphérie rennaise. Au-delà de la question foncière, cette problématique de la densité doit être aussi comprise comme une réelle alternative résidentielle, puisqu'avec 200 à 250 nouveaux habitants à proximité immédiate des commerces, des services, des écoles, il s'agit de redynamiser et de rajeunir un centre-bourg que les lotissements pavillonnaires ont contribué à dépeupler. C'est donc aussi et surtout un certain modèle de développement urbain qui est ici en jeu.

La programmation résidentielle combine des petits logements (T2 et T3) à destination des primo-accédants et des jeunes ménages et des grands logements (T4, T5) principalement en maison de ville à destination des familles et des personnes âgées.

Elle donne lieu à un travail sur la mixité typologique permettant une densification et un renouvellement du centre bourg cohérents avec le tissu urbain existant, à partir de la combinaison à la parcelle de différents types bâtis – petits plots collectifs R+3, maisons superposées, maisons en rangées et individuelles – qui font échos aux typologies traditionnelles des villages bretons (maisons de maître, maisons de bourgs mitoyennes, longères, pavillons). Cette greffe avec le tissu urbain existant repose sur une double logique de maillage et de découpage qui interroge une nouvelle échelle sans rompre avec l'ancienne. Un réseau de petites rues, sentiers, venelles, cours ainsi qu'un mail planté dans la pente structurant le cœur de l'opération viennent ainsi compléter l'espace public de centre-bourg, tandis que le découpage foncier permet de constituer de petites unités résidentielles d'immeubles collectifs sans rupture avec l'échelle du parcellaire existant. Chaque unité résidentielle de 20 à 25 logements possède ainsi un accès commun, un parking collectif souterrain, une cour-jardin ou une cour.

Au final, au terme d'un processus d'une dizaine d'années associant élus, concepteurs et aménageur privé, cette opération démontre qu'une alternative au modèle pavillonnaire est possible dans le périurbain, et qu'une architecture contemporaine sincère, sans effet de manche ni pastiche, peut y jouer un rôle vertueux.

texte issu du site <http://www.germeetjam.com>



RENNES - ZAC DE LA COURROUZE

Concepteurs : Bernardo Secchi et Paola Vigano, urbanistes // Charles Dard, paysagiste // AMCO - Bet

Programme : Création d'un quartier d'habitation de 5000 logements et nouveaux commerces et équipements / 115000m² de bureaux – Maîtrise d'œuvre urbaine et infrastructures de la ZAC

Maître d'ouvrage : Rennes Métropole

Année de livraison : 2007 à 2020

Surface : surface de la ZAC - 115 ha / surface des espaces publics - 40 ha

Coût : 810 000 €

Située au Sud-Ouest de l'agglomération sur les communes de Rennes et Saint-Jacques de la Lande, la Courrouze constitue un vaste territoire dont l'aménagement est lancé depuis 2000, et engagé par une ZAC depuis 2003.

L'aménagement reconvertit d'anciennes friches militaires et industrielles. Il vise à créer un grand quartier citoyen, actif et résidentiel mais aussi pensé comme une continuité verte.

Le Pôle Courrouze accueille commerces et services de proximité. Autour, on trouve résidences, collectifs d'habitations, immeubles d'affaires et équipements. Un vallon boisé, des cheminements libres, de vastes étendues d'herbes, la conservation des arbres et landes existants, les traitements paysagers, l'intégration architecturale favorisent une sensation d'espace, de liberté et de bien-être. Plus du tiers de la surface du quartier est dédié aux espaces verts et publics.

Dans sa vision d'ensemble, le projet a été conçu comme un parc, avec ses ambiances, ses lieux, ses ruptures, ses surprises. De terrains à l'abandon hier, la Courrouze se transforme maintenant en territoire urbain.

Labellisé écoquartier, La Courrouze poursuit l'ambition d'être exemplaire. Du projet initial à sa concrétisation, le projet est pensé dans une approche durable de la ville. La diversité du bâti, la mixité des fonctions et des populations, les impacts écologiques



PLAN MASSE DE LA ZAC COURROUZE

ZAC LA COURROUZE



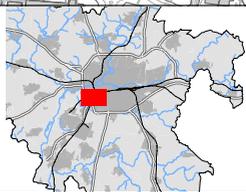
Sources : Cadastre © DGFiP @ Janv.2012 / Projets urbains © RM® Avril 2013



ETAT D'AVANCEMENT : DECEMBRE 2012



Avancement des projets		Commercialisation des terrains	
	En projet		Terrain cessible
	En étude		Sous compromis
	En chantier		Cédé
	Réalisé		



Les typologies architecturales sont mélangées au sein du quartier : logements, bureaux, commerces, équipements. Chacune des fonctions plutôt que d'être situées par logique de zonage est répartie de manière fine secteur par secteur. Cela se traduit aussi par un mélange des formes architecturales, grandes hauteurs coexistant avec des collectifs compacts voire des habitations individuelles.

La mobilité est un des enjeux majeurs de ce quartier. Dès l'origine du plan d'urbanisme, transports, voiries et liaisons de circulation sont définis.

La Courrouze se veut comme un quartier à l'identité forte bien définie avec un «état d'esprit» affirmé. La vie de quartier y est primordiale, les habitants sont ainsi incités à animer le quartier. Les usagers deviennent des acteurs participants à la vie de leur quartier. Initiatives spontanées, projets associatifs, rencontres régulières, etc. : une citoyenneté de proximité est favorisée.

La Courrouze accueille 50% de logements aidés (dont 25% en locatif social et 25% en locatifs intermédiaires et accession aidée) et 50% de logements libres, locatifs ou en accession.

L'accent est enfin mis sur la gestion environnementale du quartier : captation des eaux de pluie, performances des constructions en anticipation des futures normes environnementales, exposition à l'ensoleillement et aux vents, gestion des déchets.

Images et textes issus de la plaquette de présentation du projet de la Courrouze

BRUZ - ZAC DU VERT BUISSON

Concepteurs : agence Laurent Coüason - architectes et paysagiste // P. Lemerdy et P. Loyer - architectes // AMCO - Bet // cabinet Bourgeois - VRD

Programme : Création d'un quartier d'habitation de 2300 logements, nouveaux commerces et équipements – Maîtrise d'œuvre urbaine et infrastructures de la ZAC

Maîtres d'ouvrage : SEMBA (aujourd'hui SPL Nouvel Objectif Aménagement)

Année de réalisation : 1998 à 2014

Surfaces : surface de la ZAC - 81,2 ha / surface des espaces publics - 16 ha (dont un bois existant de 5 ha : le Vert Buisson)

Coûts : Montant total de l'opération tranche ferme - 35 000 K€ HT

La ZAC du Vert Buisson a été créée par délibération du conseil municipal en 1997. La commune a concédé à la Société d'Economie Mixte SEMBA, aujourd'hui SPL NOA, la réalisation de cette zone.

Les travaux ont commencé en 2001 et l'ensemble des îlots ont été commercialisés.

Le quartier du Vert Buisson est conçu dans la continuité de l'évolution urbaine de la ville de Bruz.

La colonne vertébrale du projet est composée par un arc vert, large promenade urbaine qui structure le quartier par des «séquences vertes». Il rejoint le bois du vert buisson par un grand mail. Le square mi-végétal mi-minéral reprend l'orientation légèrement désaxée des bâtiments proches et vient animer l'espace de la place. La place centrale est annoncée par une porte de magnolia, ce véritable cœur de quartier s'articule autour d'une

grande halle séparant place haute et place basse.

Le quartier fait ainsi la part belle aux espaces verts, supports de loisirs. L'accent a notamment été mis sur les modes doux. Le parti pris d'aménagement s'est orienté vers le maintien des grandes composantes paysagères (bois, haies, etc.) afin de permettre d'inscrire le nouveau quartier sur des tracés pré-établis.

La place majeure du quartier accueille commerces et services et est articulée avec le secteur de la gare. Le nouveau quartier doit permettre la liaison entre le centre ville et les secteurs pavillonnaires existants et les pôles d'urbanisation engagés depuis 1990.

La ZAC accueille ainsi de l'habitat (avec une offre mixte : 2300 logements dont 15% de logements sociaux) et des équipements publics (écoles, salle multisports, un espace d'animation, des commerces).

Textes et plan issus du site internet de l'agence Laurent Couâsnon : <https://www.agence-couason.com/portfolio/zacbruz/>

Rue des Cadrans



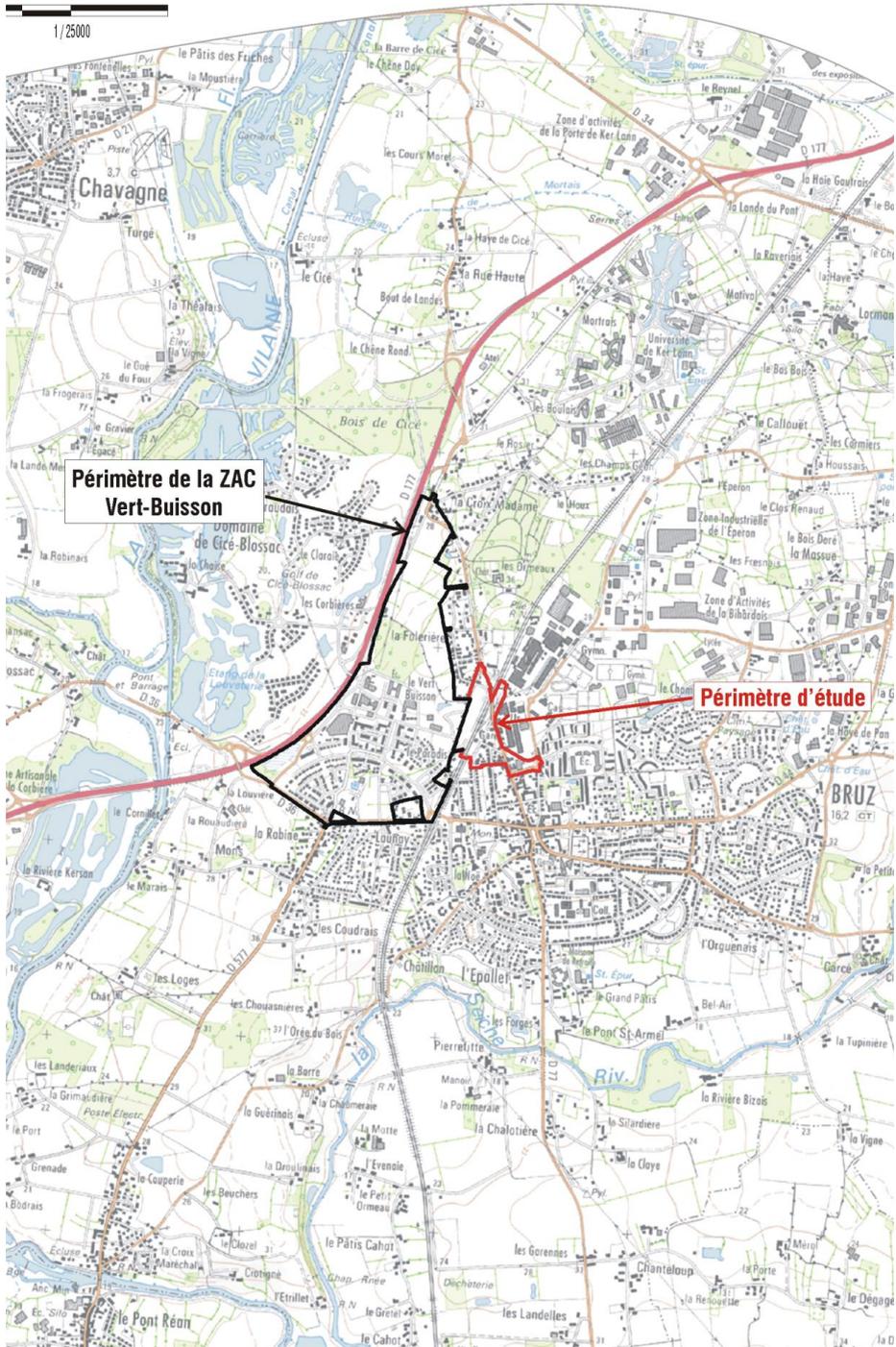
PLAN DE COMPOSITION DE LA ZAC À L'ORIGINE



EXTENSION DE LA ZAC

250 m 500 m 1 km

1/25000



**Périmètre de la ZAC
Vert-Buisson**

Périmètre d'étude

Le secteur initial de la ZAC, représentant 81,2 hectares pour une surface maximale de plancher autorisée de 254 000m², ne présente plus aujourd'hui de terrain cessible (derniers projets immobiliers en cours de construction). Le dossier de ZAC est donc en cours de modification par la municipalité pour y intégrer le secteur Gare. Cela permettra d'apporter une réflexion sur ce secteur permettant la liaison entre le nouveau pôle urbain de la ZAC originelle et le centre-ville historique. Par ailleurs, il s'avère qu'un renouvellement de l'offre foncière sur ce quartier est nécessaire.

Située entre le centre-ville et le quartier du Vert Buisson, l'extension de la ZAC sur le secteur gare formera un trait d'union entre les deux cœurs de ville et représente de multiples enjeux : favoriser des déplacements doux et les transports en commun, offrir des services de proximité, observer une mixité sociale et générationnelle...

L'extension de la ZAC du Vert Buisson a fait l'objet d'une procédure de modification du dossier de création comprenant également une étude d'impact, laquelle a été transmise pour avis à l'autorité environnementale. Dans ce cadre, une participation du public par voie électronique a été organisée par la ville de Bruz. Les personnes intéressées ont ainsi pu prendre connaissance du dossier dans sa globalité entre le 20 décembre 2018 et le 21 janvier 2019.

À l'issue, une synthèse sera rédigée et le dossier pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des remarques et avis, avant d'être soumis à l'approbation du conseil municipal de Bruz. La synthèse et les observations seront consultables sur le site de la ville.

Textes et informations issus du site internet de la commune de Bruz :
<https://www.ville-bruz.fr/mairie/urbanisme/projets-damenagement/>

