



Créer des territoires et des quartiers durables



Voyage d'études dans l'agglomération rennaise

25-26 octobre 2011



PREAMBULE

Le Loir-et-Cher est confronté, comme bon nombre de départements, aux problématiques de l'étalement urbain (développement de zones pavillonnaires « banalisées », consommation non raisonnée de l'espace, difficulté de maîtrise foncière, préservation des paysages, réalisation de logements sociaux, etc.) et doit répondre aux enjeux impérieux du développement durable qui sont à la fois environnementaux, sociaux et économiques.

Ce voyage d'études dans l'agglomération rennaise a plusieurs objectifs :

- Sensibiliser à la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Montrer des démarches innovantes et reproductibles en matière d'urbanisme durable et de montage opérationnel (concrétiser un projet communal sans maîtriser le foncier par exemple...)
- Mieux appréhender et améliorer l'articulation entre les documents de planification (SCOT, PLH, PLU) et les opérations d'aménagement

L'agglomération rennaise a un attrait certain :

- elle a une maîtrise ancienne de son territoire, une tradition dans la planification urbaine et l'anticipation foncière, au point que celle-ci ait fait « école »
- elle développe des opérations exemplaires, exemplarité portant soit sur le projet en lui-même (sobriété énergétique, maintien de la biodiversité, économie de l'espace, mixité sociale...) soit sur les systèmes d'élaboration ou de mise en œuvre des projets (dialogue commune/aménageur, commune/architecte...)

L'intégration de la « durabilité » dans les opérations d'urbanisme concerne autant des petites communes (500 habitants) que des communes périurbaines sujettes à de très fortes pressions foncières (8000 habitants).

Proche dans les enjeux, différent par le contexte mais riche d'enseignements par sa démarche, le territoire rennais offre des pistes de solutions au Loir-et-Cher.

Le voyage d'études « créer des territoires et des quartiers durables » se focalise sur les extensions urbaines et les solutions alternatives au modèle pavillonnaire. Les opérations visitées permettront d'aborder notamment les thématiques suivantes :

- les dimensions environnementales et énergétiques dans l'architecture (architecture bioclimatique, construction HQE, habitat sain, construction bois, bâtiment passif)
- l'approche environnementale de l'urbanisme (gestion des eaux pluviales, modes de déplacements alternatifs à la voiture, insertion dans le site, trame végétale...) et des espaces publics
- la consommation raisonnée du foncier (formes urbaines moins consommatrices d'espace : individuels denses, habitats intermédiaires, forte densité et espaces publics généreux...)
- la mixité sociale (locatif, accession sociale, lots libres...)
- l'architecture contemporain

PROGRAMME DU VOYAGE D'ETUDES

Mercredi 26 octobre 2011

Matin

8h30 : RDV devant l'hôtel, départ pour Bazouges-sous-Hédé

Bazouges-sous-Hédé

- Visite du lotissement « la Prairie madame »

Langouët

- Visite du lotissement « les courtils »

Midi

Déjeuner

Après-Midi

Rennes

- Visite de la ZAC « La Poterie »

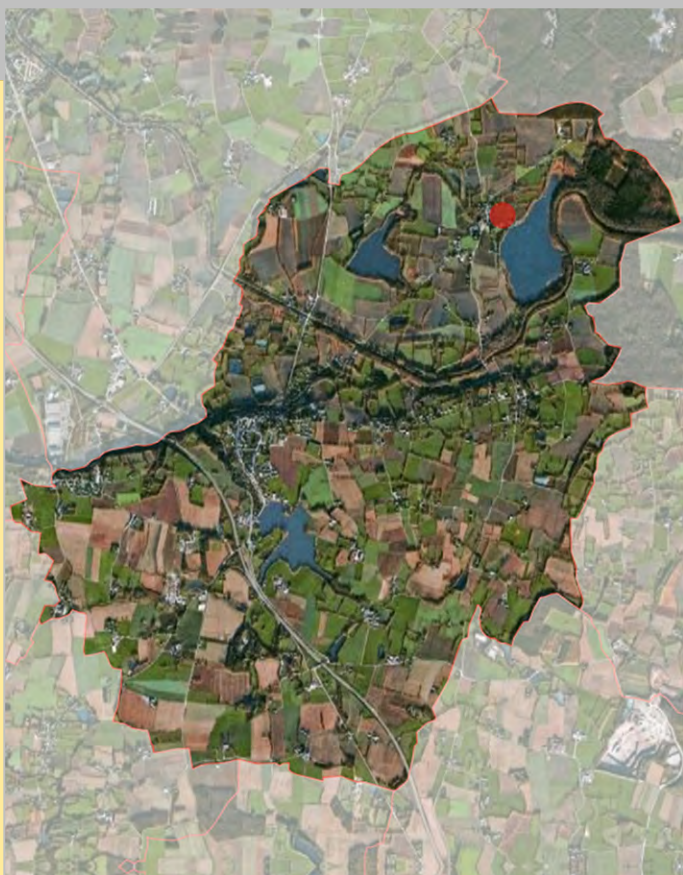
Vern-sur-Seiche

- Visite de la ZAC « La Haute Abbaye »

Servon-sur-Vilaine

- Visite de la ZAC « Les Vignes »

Arrivée prévue à Blois : 21h-21h30



BAZOUGES-SOUS-HEDE (880 habitants)

*Communauté de Communes
de la Bretagne romantique*

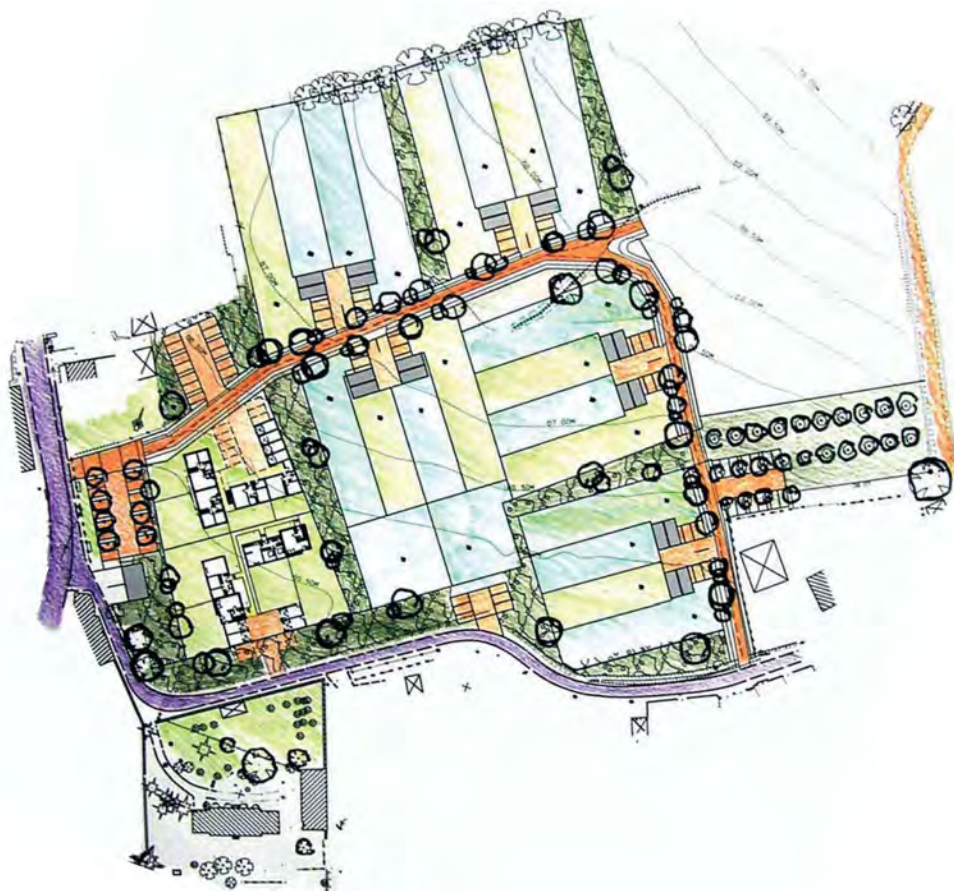
Commune rattachée à Hédé

Les Courtils
(Extension urbaine de bourg)



BAZOUGES-SOUS-HEDE

Les Courtils



Superficie de l'opération

2 hectares environ

Programme

32 logements dont :

- 22 logements sur lots libres (parcelles de 400 à 800m²)
- 10 logements locatifs (4 en maisons groupées et 6 en collectif)

Maîtrise d'œuvre

Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC (architectes), Betali Geodica (BET VRD), Guy Fayolle (Paysagiste)

Aménageur

Commune (en régie)

Procédure

Lotissement

Contexte

Malgré une situation privilégiée (à 26 km de Rennes, à 4km de l'axe Rennes - Saint-Malo), le bourg de Bazouges-sous-Hédé est resté à l'écart du développement urbain de l'agglomération rennaise. Souhaitant conforter le bourg, qui compte une centaine d'habitants, ainsi que favoriser le renouvellement de la population, la commune a souhaité créer un lotissement qui préserve le caractère rural du bourg et qui valorise ses atouts environnementaux. Sensibilisée par divers reportages, lectures, forums et conférences portant sur des quartiers durables en Allemagne (Fribourg Hanovre) et sur « l'habitat sain », l'équipe municipale a souhaité développer une démarche globale incluant dimensions sociales, économiques et écologiques. Cette approche s'applique autant à l'aménagement qu'aux constructions. Outre des objectifs environnementaux, la commune souhaitait :

- offrir une gamme de logements variée pour assurer une mixité sociale dans le bourg
- lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine de qualité respectant son identité rurale



Calendrier

Juillet 2002

Lancement de l'élaboration du projet d'aménagement

Octobre 2002

Adoption du plan-masse

Automne 2004

Début des travaux d'aménagement

2005

Début des constructions des habitations

Caractéristiques de l'opération

Le projet se développe autour des idées maîtresses suivantes :

- la prégnance du paysage végétal par rapport au bâti
- la minimisation de la place de la voiture au profit des places de vie
- un découpage parcellaire favorisant l'économie d'espace et une liberté d'implantation
- une cohérence urbaine et architecturale assurée par « le garage »
- des prescriptions environnementales et des outils pour favoriser la gestion future

■ La prégnance du végétal sur le bâti

Le projet maintient et exploite les caractéristiques végétales et rurales du site en :

- maintenant ou créant des talus en limite des voies publiques (caractéristiques paysagères du lieu)
- plantant des arbres de haute tige sur les talus séparatifs
- réalisant des haies mixtes d'essences locales
- définissant des bandes végétalisées obligatoires entre la voie publique et les habitations
- créant un verger communal (pommeraie) entre le lotissement et le chemin creux existant.
- créant des chemins piétons engazonnés

■ Une réflexion sur le découpage parcellaire, l'implantation et la volumétrie des constructions

Le lotissement se présente sous la forme de parcelles en lanières regroupées par 4 autour de placettes. Les parcelles en bandes longues et étroites, orientées Nord-Sud sur les voies principales visent à faciliter et personnaliser l'implantation des maisons en dégagant un vaste espace végétal à l'arrière. Par ce dispositif, le concepteur souhaite éviter les effets d'alignement du bâti.

La cohérence de l'ensemble se forge par une implantation précise des garages. Les garages groupés, attenants aux parcelles, permettent l'existence de courettes, dont l'accès se fait au travers de brèches dans le talus reconstitué. La liberté architecturale est compensée par des obligations fortes pour les garages : l'emploi du bois est obligatoire. Il permet aussi une bonne articulation entre le bâti ancien et le bâti neuf car un bon nombre des garages existants du vieux bourg sont en bois.

Concernant les bâtiments d'habitation, les rez-de-chaussée doivent s'inscrire dans la topographie naturelle (les sur-élévations artificielles ne sont pas autorisées). Les volumes doivent relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Positionnement des garages





■ Le traitement des voiries et des stationnements

L'ensemble du lotissement est couvert par un principe de zone 30 avec voies à sens unique. Les parkings visiteurs sont implantés à l'entrée du lotissement. Les chaussées sont semi-perméables. Le nouveau quartier est maillé d'un réseau de circulations douces (piétons, vélos) et de fossés drainants de 0,70m de largeur. Les espaces publics sont pourvus d'un système d'éclairage économe en énergie.

■ Eaux pluviales et déchets verts

Le lotissement a été conçu en prenant pour principe général : la « récupération et la valorisation ». Cela se traduit par :

- la fourniture pour chaque lot d'une citerne privative de récupération des eaux pluviales de 5000 litres.
 - l'installation sur chaque lot d'un composteur privatif pour valoriser les déchets organiques
- (NB : les déchets organiques représentent environ 30 % du poids de la poubelle).

■ Des prescriptions et recommandations architecturales développées dans le cahier des charges de cession des terrains

- le bois est imposé pour la construction des garages
- l'utilisation de matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production ou leur transformation est recommandée (ex : bois, chaux, pierre du pays, brique...)
- le chauffe-eau solaire est obligatoire

■ Une approche sociale et économique

- les terrains ont été vendus à prix coûtant (63 Euros TTC le m2)
- le projet développe des espaces de vie pour privilégier le lien social
- la mixité sociale est recherchée en accueillant dans le lotissement différents profils d'habitants et notamment des personnes en difficulté

En plus du projet urbain, architectural et paysager, un travail pédagogique et de sensibilisation des habitants a été effectué :

- organisation de forums sur l'éco-habitat
- suivi des projets de construction et visa des permis de construire par les concepteurs du lotissement
- mise en place de commandes groupées (chauffage, chauffe-eau solaire, appareils électroménagers à haute performance énergétique, etc.)
- rédaction d'un document informant les futurs habitants sur l'habitat respectueux de l'environnement (utilisation de matériaux sains de construction et d'isolation, amélioration thermique de l'habitat, maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, etc.).

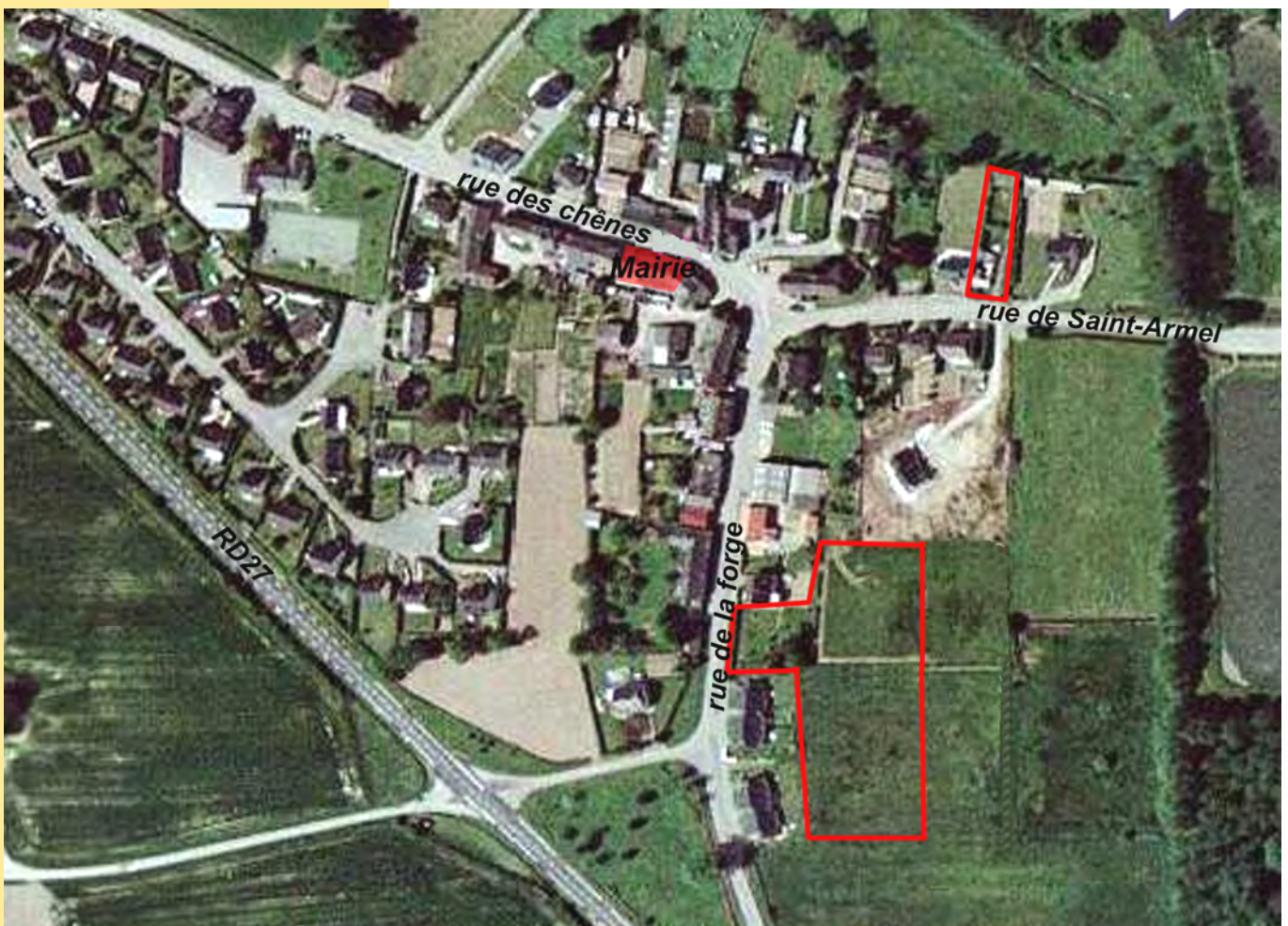


LANGOUËT (530 habitants)

*Communauté de Communes
du Val d'Ille*



La Prairie Madame
(Extension urbaine de centre-bourg)



LANGOUËT

La Prairie Madame



Superficie de l'opération
4500m²

Programme
11 logements
Parcelles de 280m² à 500m²

Maîtrise d'œuvre
Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC (architectes), Betali Geodica (BET VRD), Guy Fayolle (Paysagiste)

Aménageur
Commune (en régie)

Procédure
Lotissement

Contexte

Le projet se développe sur deux terrains situés à proximité immédiate du centre-bourg s'ouvrant sur le paysage rural :

- un terrain de 3790m² : « la prairie Madame »
 - un terrain de 747 m² sur la rue de Saint-Armel
- 11 habitations sont envisagées sur les 4500m² (dont deux sur le petit terrain), soit une densité de 24 logements à l'hectare.

La municipalité s'est fixée deux objectifs :

- accueillir des primo-accédants
- créer un habitat économe prenant en compte l'environnement (eau, déplacement, énergie...)

Le projet vise à créer un lieu de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg, tout en mettant en avant un certain nombre de principes :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- valoriser les économies d'énergie en suscitant le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...)
- optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social



Garages regroupés, construction bois

Caractéristiques de l'opération

■ La prairie madame

La parcelle est desservie par une voirie créée à l'occasion de la construction de plusieurs pavillons locatifs. Celle-ci est prolongée au-delà de l'opération pour se raccrocher sur la rue principale du bourg, avec des caractéristiques particulières (sens unique, constitution en stabilisé renforcé avec bande centrale herbée).

Le lotissement est structuré par deux voies de faible largeur, s'apparentant aux petites routes de campagne où se croiser en voiture oblige une vitesse réduite au pas. Elles ont toutes deux leur placette de retournement nécessaire aux véhicules de secours et de déménagement, réduite au gabarit minimum.

Les parcelles sont organisées de façon à y implanter des habitations parfaitement orientées, leur taille est volontairement réduite (284 m² pour la plus petite, 484 m² pour la plus grande). Les garages sont séparés des habitations et groupés par 2, 3 ou 6 ; ils sont néanmoins à proximité de chaque habitation.

Les automobiles peuvent s'approcher des maisons et y stationner momentanément, les camions de déménagement ou les véhicules de pompiers également, mais les voies sont la priorité des piétons. Leur largeur est réduite à 3,50m, leur revêtement est en stabilisé renforcé de teinte sable ; elles sont bordées d'une banquette empierrée herbée et d'un fossé drainant, par endroit de talus plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Des chemins piétons traités en stabilisé liaisonnent les deux placettes et permettent une échappée vers la verdure, la campagne...

Le végétal a une grande importance dans cet espace et est traité avec soin : création d'un verger, séparation des parcelles par haies bocagères, clôtures vivantes en saule tressé, talus plantés.

■ Le terrain rue Saint-Armel

La parcelle de la rue Saint Armel exposée Nord-Sud est découpée en deux parcelles l'une devant l'autre, toujours avec le souci d'y implanter un habitat bien orienté au Sud. Une ruelle conduit à une petite placette, toutes deux traitées en stabilisé renforcé, permettant l'accès aux deux parcelles et aux garages groupés en un seul volume et réalisés de façon identique à ceux de la « prairie madame ».

■ Une architecture modulable et bioclimatique

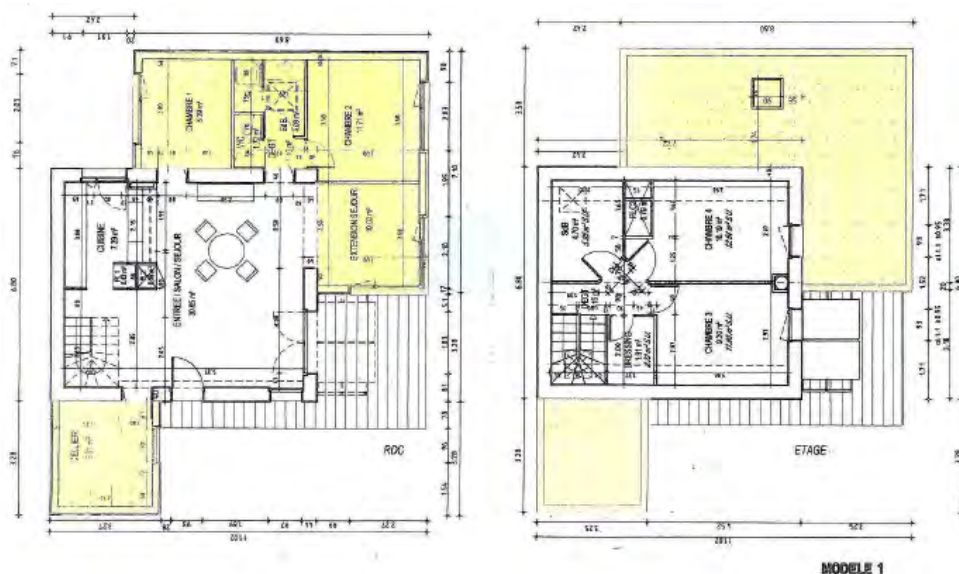
Pour accueillir les primo-accédants, les architectes proposent une conception de maisons agrandissables avec des modules de base d'environ 65m² habitables correspondant à un logements de type T3 (jeune couple sans enfants, jeune couple avec enfants).

Deux modèles de maisons bioclimatiques ont été conçus :

- l'un est construit avec une base en monomurs de terre cuite et extension possible en murs à ossature bois,
- l'autre est exclusivement en murs à ossature bois.



Le **modèle 1** (maison « biobrie ») offre en base une surface de 69 m2 habitable pouvant atteindre après agrandissement 114 m2.



Le **modèle 2**, conçu tout en ossature bois est livré en base avec son RdC aménagé d'une surface habitable de 66m2, totalisant avec l'aménagement des combles une surface habitable de 119m2. Les garages sont à ossature bois et bardés de mélèze.

■ Principes de construction

- Les habitations sont orientées plein Sud pour une recherche d'ensoleillement maximum, avec minimisation des ouvertures au Nord et développement de grandes baies au Sud
- Les menuiseries extérieures sont en bois équipées de vitrage peu émissifs
- L'eau chaude sanitaire est produite par un système de panneaux solaires intégrés à l'architecture avec appoint électrique (50 à 60% solaire)
- Les eaux pluviales sont recueillies pour chaque lot dans une citerne enterrée en béton d'une capacité de 5000 à 6000 litres, en vue d'une utilisation par les WC et lave-linge
- Le chauffage est au bois, poêle de masse ou poêle à granulés. Certains acquéreurs pourront opter pour un chauffage par aérothermie
- Les robinetteries sont équipées de limiteur de débit
- Le système de ventilation par puits canadiens sera incité
- Le bois de charpente et murs à ossature bois des habitations et des garages est en pin douglas, les bardages en mélèze à lames horizontales ajourées
- Les couvertures des habitations sont en ardoise naturelle et celles des garages en bac acier prélaqué teinte anthracite. Les volumes des garages seront proportionnés de telle sorte à offrir un grenier à chacun.

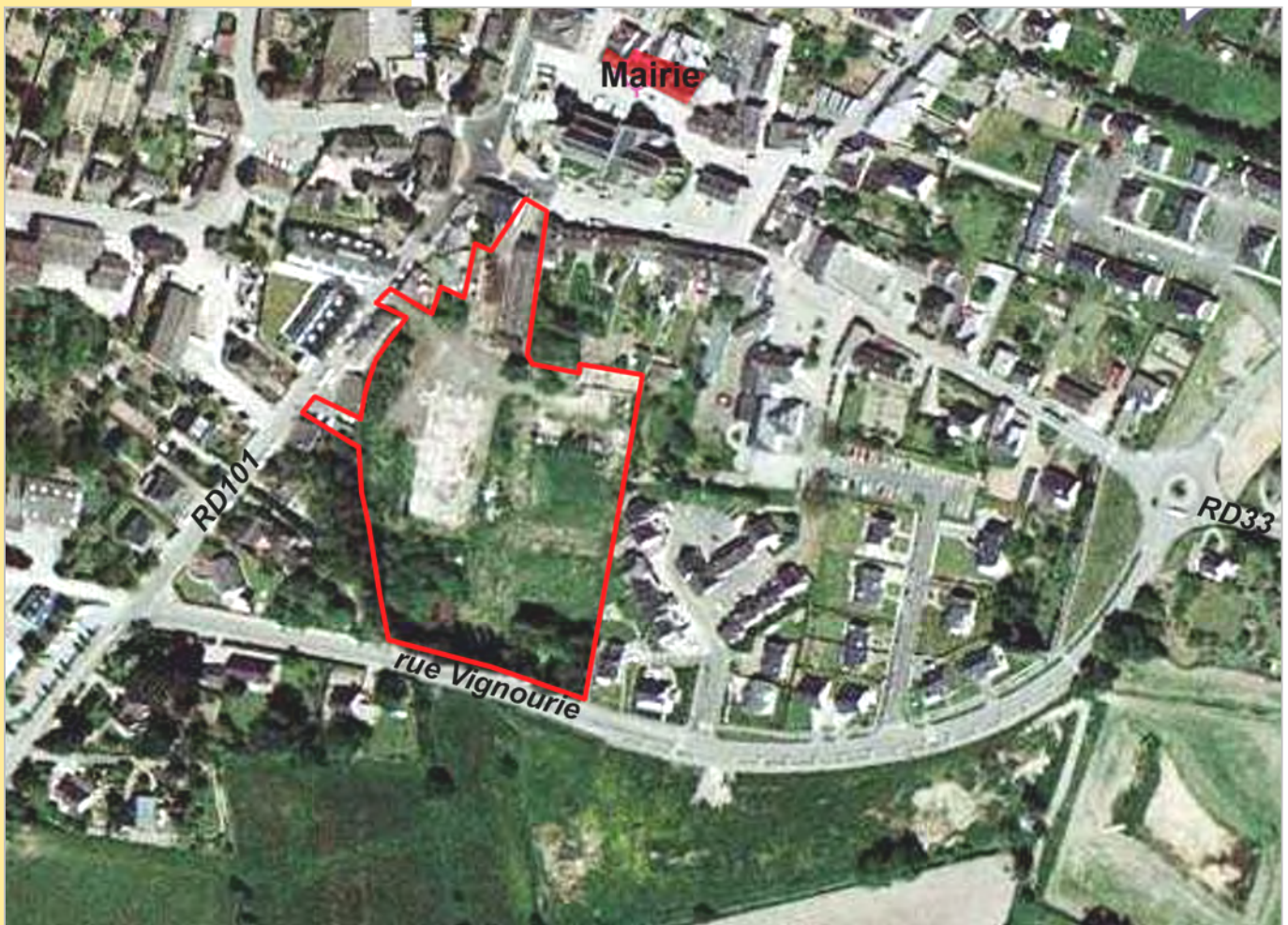


SERVON-SUR-VILAINE (3245 habitants)

*Communauté de Communes
du Pays de Châteaugiron*



Les Vignes - Centre (Restructuration-Extension de centre-bourg)



SERVON-SUR-VILAINE

Les Vignes - Centre



Superficie de l'opération

1,35 hectares

Programme

86 logements dont

- 28 logements individuels groupés avec garage (32,5%)
- 3 logements individuels avec parking souterrain collectif (3,5%)
- 55 logements en collectif
- 4 cellules commerciales

Maîtrise d'œuvre urbaine

Cabinet JAM (Jean-Marc BICHAT & Jean-Pierre CASTEL)

Maîtrise d'œuvre bâtiment

Cabinet JAM et Agence JP Meignan

Aménageur

Groupe Launay

Procédure

Zone d'Aménagement Concerté

Contexte

Dans le cadre d'un plan de référence (=contrat d'objectifs) traduit ultérieurement dans son PLU, la commune de Servon-sur-Vilaine a défini plusieurs orientations pour revaloriser et conforter son centre-bourg : la densification du bourg, la requalification de la place de l'église et le développement de son centre-bourg vers le sud. Ce projet doit se traduire par l'accueil de 250 nouveaux habitants en centre-bourg et par la création de commerces, équipements et espaces publics centraux. La ZAC des Vignes, opération pensée dès l'élaboration du plan de référence, est un maillon essentiel de l'ensemble des projets.

Caractéristiques de l'opération

■ Une opération en prolongement du centre-bourg

Dès les premières réflexions, la commune a cherché à avoir une densité forte sur le site afin de « prolonger » le bourg. Les typologies d'habitat choisies ont permis d'obtenir une densité de l'ordre de 64 logements par hectare. Une attention particulière a été portée à l'intégration de cette opération avec le cœur de la commune ce qui s'est traduit par un travail sur :

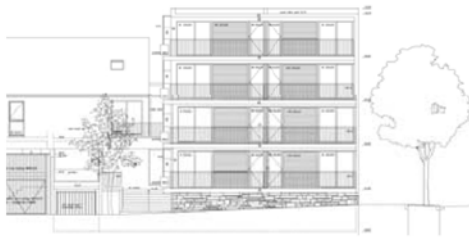
- les formes urbaines (type d'habitat, hauteur...)
- la mixité urbaine (développement d'une nouvelle offre de commerces et de services)
- le développement d'un réseau de cheminements piétons

SERVON-SUR-VILAINE

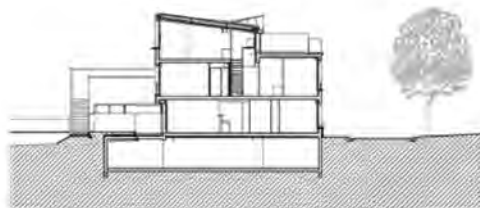
Les Vignes - Centre

■ Une réinterprétation contemporaine du bâti traditionnel

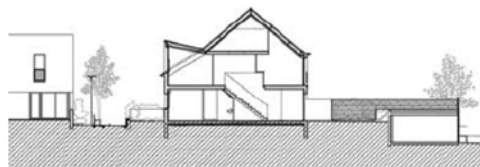
Les maîtres d'œuvre se sont attachés à créer un tissu urbain contemporain fondé sur la réinterprétation des types architecturaux et urbains traditionnels.



Les immeubles-plots (R+3)



Les maisons superposées



Les maisons en rangées



Ainsi les maisons basses du centre-bourg ont été traduites par des maisons en rangées, les grandes villas isolées en immeubles-plots, etc.

L'accent a été mis sur la diversité des types d'habitat (logements individuels denses, petits collectifs...) et sur la mixité morphologique et sociale. Le découpage des parcelles a été important pour assurer la diversité résidentielle.

■ Une ouverture sur la vallée de la Vilaine

Le travail d'intégration de l'opération au centre-bourg s'est également focalisé sur la gestion des hauteurs de bâti (insertion dans la topographie, rapport aux bâtis environnants) et sur le choix des matériaux, en particulier au niveau des socles (Rez-de-Chaussée) des bâtiments.

SERVON-SUR-VILAINE

Les Vignes – Centre



Calendrier

1997 : Plan de référence cadrant le développement communal

Début 1998 : Lancement révision du POS et création de la ZAC

Septembre 2000 : Approbation du dossier de ZAC

Octobre 2000 : Choix de l'aménageur

Novembre 2000 : Signature de la convention d'aménagement

Mars 2001 : Approbation du POS

Avril 2002 : Début des travaux

2006 : 3^{ème} et dernière tranche de travaux

■ Une insertion de l'opération par la qualité des espaces publics

Les espaces publics sont également le support de la greffe de l'opération au centre-bourg. La rue principale de l'opération, tracée dans la pente Nord-Sud prolonge d'une part le passage piéton menant à la place de l'Eglise et assure d'autre part l'ouverture du centre vers la vallée de la Vilaine. La rue est rythmée par cinq petits immeubles collectifs qui regroupent l'essentiel des logements de l'opération tandis que les allées Est-Ouest sont occupées par les maisons en bande.

Un réseau hiérarchisé de cheminements piétons et d'espaces publics a été créé (ruelle, venelle, mail, place...). Il permet de relier le quartier aux équipements existants (centre socioculturel, école Saint-Marie).



■ Du projet à l'opérationnel : un partenariat public/privé

Avant de se lancer dans une procédure de ZAC, la commune a défini avec son équipe de maîtrise d'œuvre un plan d'aménagement précis.

En phase opérationnelle, une convention d'aménagement a été passée entre la commune et l'aménageur. Selon les termes de la convention, la commune a pu suivre l'ensemble du projet avec son architecte-conseil et assisté aux opérations de réception des travaux. Côté aménageur, celui-ci était en charge de l'expropriation des terrains et de la réalisation des équipements publics. Ce dispositif a permis à la commune de garder la même équipe d'architectes pour suivre le projet et imposer les lignes directrices aux promoteurs et acheteurs.

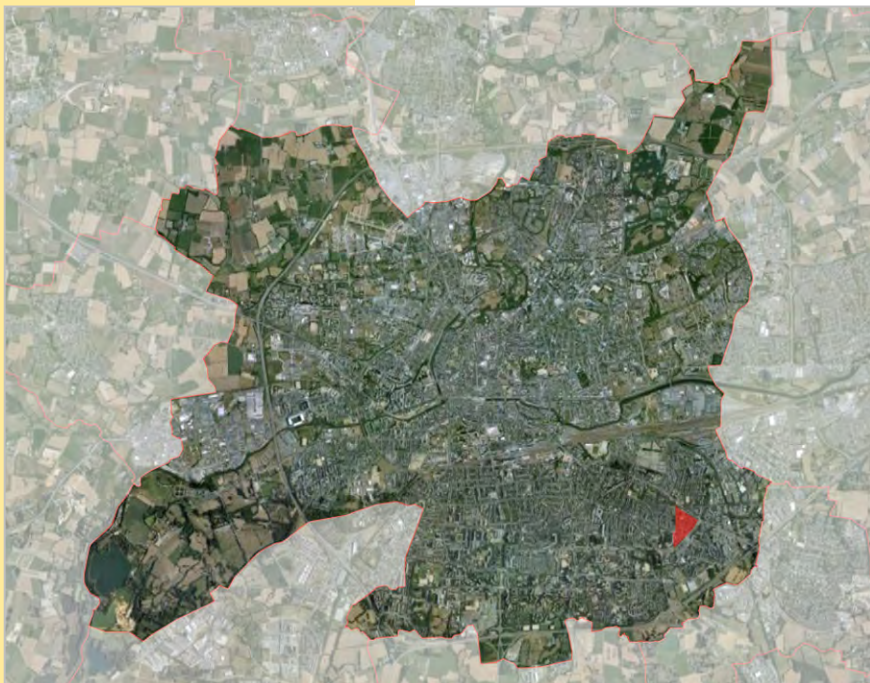
Témoignage de Mme Gatel, Maire (précédente) de Servon-sur-Vilaine
« Depuis toujours, la commune avait tendance à faire du «traditionnel» ; chacun construisait sa maison comme il l'entendait. Afin d'avoir une proposition d'habitat différente [moins consommatrice d'espace et en harmonie avec les nouvelles demandes en logements des ménages], nous avons mis en route la ZAC des Vignes. Il s'agit d'une opération privée, mais en partenariat étroit avec la commune. Nous avons accompagné la réflexion et nous suivons le chantier de près. L'investisseur a dû se caler sur les objectifs de l'opération que nous avions préalablement définis avec le cabinet d'architectes».

« Nos appartements situés dans nos petits collectifs sont prisés par les jeunes mais pas seulement. Des agriculteurs, des commerçants anticipent pour leur retraite et achètent ces appartements situés à deux pas du centre-bourg et de toutes les commodités. En attendant de les occuper à leur retraite, ils les louent et renforcent ainsi l'offre locative de la commune. Et il y en a vraiment besoin car la demande en locatif est importante ! Et puis nous avons aussi un jeune couple avec enfants qui a quitté son pavillon sur la commune pour un de ces appartements. Fini pour eux la corvée de tondre la pelouse ! »



RENNES (206 000 habitants)

*Communauté d'Agglomération
Rennes Métropole*

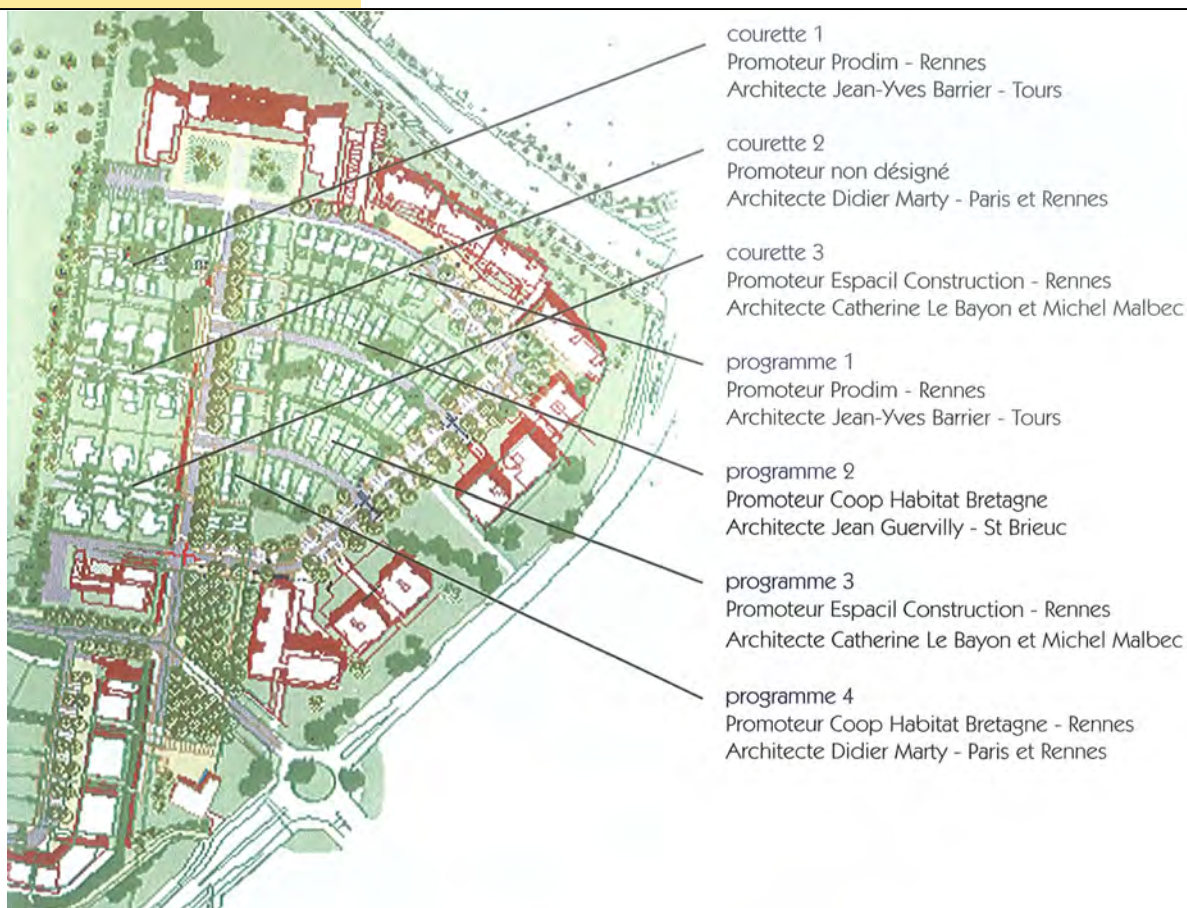


La Poterie (Extension urbaine – Cité-Jardin)



RENNES

La Poterie



Superficie de l'opération

6,5 hectares

Programme

58 logements individuels

510 logements collectifs

Maîtrise d'œuvre urbaine

Olivier MARTY (urbaniste-paysagiste)

Aménageur

SEMAEB

Procédure

Zone d'Aménagement Concerté

Contexte

Les terrains à bâtir à Rennes sont rares et chers. Malgré la pression foncière, la commune a souhaité développer une offre en logements individuels diversifiée allant de la maison en accession sociale à la maison haut de gamme en accession libre. Proposer une telle offre représente un enjeu exceptionnel pour la ville. Aussi la commune a souhaité que soit menée une démarche innovante de recherche urbanistique et architecturale pour la conception des projets de ces maisons.

Caractéristiques de l'opération

■ Un mode original d'élaboration du projet

Tous les intervenants à l'acte de construire se sont mobilisés pour abattre le mur des idées reçues sur la maison individuelle et pour construire une approche renouvelée de ce produit.

La ville avec la SEMAEB, aménageur, a conduit et impulsé le travail de création des urbanistes de la ZAC et des architectes d'opération. Les promoteurs ont assumé le risque d'offrir un produit nouveau. Les architectes ont investi en études et en temps nécessaires.

Calendrier

1981

Création de la ZAC
(plan général en 7 tranches)

Novembre 1995-décembre 1996
Elaboration des projets pour la cité-jardin

Décembre 1996
Consultation des promoteurs

Mars 1997
Attribution des programmes aux promoteurs

Avril à juillet 1997
Ajustement des projets avec les promoteurs

Septembre 1997
Dépôt des permis de construire

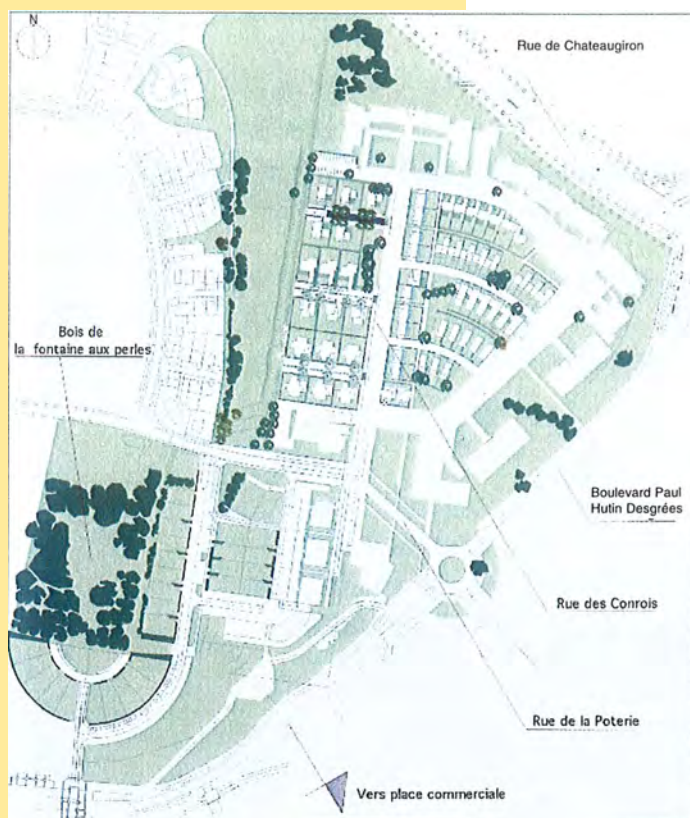
1er semestre 1998
Début des chantiers

L'équipe en charge de la ZAC a choisi 4 maîtres d'œuvre d'opération sélectionnés pour leur affinité avec ce type de démarche. L'objectif était de mener une réflexion programmatique, de tester les potentialités du plan de masse et du site, et que chacun puisse faire partager aux autres son expérience dans un domaine très spécifique.

La réalisation du quartier est issue également d'une mise en relation originale des architectes et promoteurs privilégiant la confiance mutuelle : un atelier commun d'architecture a été créé pour instaurer ce dialogue.

■ Principes d'organisation et de composition de la cité-jardin

Le projet se développe sous la forme d'une « cité jardin » contemporaine. L'offre en logements y est très diversifiée : villas urbaines, petits collectifs en bordure de boulevard et une expérience originale (en cœur de quartier) de maisons individuelles. Le centre de l'îlot constitué de maisons individuelles s'ouvre à l'ouest sur une prairie. Entre cette dernière et les programmes de maisons, un dialogue s'instaure : une succession de courettes plantées assurent la liaison entre le cœur d'îlot et la prairie, et organise la rencontre des différents types de végétation.





Prix de vente (année 2000)

Maisons en accession sociale

(parcelle de 230m² : programme 3)

= 100 000 Euros

Maisons en accession intermédiaire

(parcelle de 260m² : programme 1,2,4)

= 120 000 Euros

Maisons en accession libre

(parcelle de 440m², courette 1,2,3) = 200 000 Euros

« L'atelier commun d'architecture » a permis d'établir des règles collectives sur la forme urbaine, en particulier pour les maisons individuelles :

- pas de toiture traditionnelle,
- une hauteur limitée à R+1 pour créer un contraste d'échelle entre collectif et individuel,
- une intégration de la dimension végétale dans chaque programme,
- deux tailles de parcelles (250 et 400m²) et des surfaces habitables allant de 80 à 130 m²,
- si possible l'emploi de matériaux finis.

Chacun des programmes devant prendre place dans la cohérence urbaine de la ZAC et bénéficier d'un environnement paysager soigné.

A l'issue de ce travail, les maisons furent réparties en sept lots entre les quatre architectes en fonction de leur sensibilité propre pour tester les orientations prédéfinies. Des projets architecturaux originaux ont été élaborés tels que des maisons sur pilots : « les maisons roulottes ».

Le règlement de la ZAC a été assoupli pour l'adapter aux spécificités du projet urbain : extension de la constructibilité vers les fonds de parcelles, diminution des marges latérales de retrait.



■ Le végétal dans la cité jardin

Un mail constitue l'espace public central du quartier. Rigoureusement dessiné, le mail est composé de gleditsia, arbres au port très souple et « dansant ».

La « rue des Conrois » charpente l'ensemble du quartier. Elle est plantée d'un côté par un alignement de noisetiers de byzance qui prolonge le mail.

Sur le côté opposé, une très longue bande jardinée souligne la direction de la rue, c'est sur cette bande que porte l'essentiel du jardinage du quartier (cornouilliers, lavandes).

Les parkings s'organisent selon une trame de composition régulière. La chaussée est rythmée par une succession de bandes transversales de 2m de large, qui intègrent les haies, les candélabres, les arbres d'alignement (frênes à fleurs).

La rue des conrois est rythmée par des franchissements surélevés qui marquent l'intersection des voies. Les sols sont traités en matériaux simples et peu onéreux (enrobés, béton désactivé, stabilisé).

■ Une pédagogie nécessaire

Les démarches de commercialisation et d'appropriation des projets par les promoteurs et les habitants ont nécessité :

- La tenue d'une réunion de présentation commune à tous les promoteurs
- La réalisation d'une maquette ainsi qu'un document informatique en 3 dimensions recollant l'ensemble des projets architecturaux pour permettre aux futurs acquéreurs de visionner les projets



VERN-SUR-SEICHE (7700 habitants)

*Communauté d'Agglomération
Rennes Métropole*

La Haute Abbaye (Extension urbaine)



VERN-SUR-SEICHE

La Haute Abbaye



Superficie de l'opération

nc

Programme

nc

Maîtrise d'œuvre

Archipole (urbaniste)

Aménageur

SEMAEB

Procédure

Zone d'Aménagement Concerté

Contexte

Vern-sur-Seiche participe au développement polycentrique souhaité pour l'agglomération. En 20 ans, la commune est passée de 3100 habitants à 7800 hbt. Aujourd'hui, « la Haute Abbaye » est une opération majeure à l'échelle du Programme Local de l'Habitat.

Caractéristiques de l'opération

La Haute Abbaye met en avant des « habitats innovants » dont les principes reposent sur trois axes directeurs :

- l'économie d'espace, la qualité urbaine et architecturale
- l'économie de charge pour l'occupant avec une réflexion environnementale d'ensemble
- l'économie de coûts (construction, prix de sortie)

Ces réflexions portent plus particulièrement sur la maison individuelle. Deux typologies de maisons sont à relever :





■ Les maisons « Memphis »

Ce programme concerne 14 maisons groupées à ossature bois dont les parcelles varient de 220 à 400m². Les maisons sont séparées de leur garage. Garages et parkings ont été regroupés par unité en bordure de voies et en fonds de jardins. Tous les accès piétons principaux des maisons se font à partir d'allées piétonnes. Les circulations piétonnes et automobiles sont séparées.

L'économie d'espace est une dimension du projet qui se retrouve dans la conception évolutive des maisons en fonction de l'évolution de la famille. Les maisons ont toutes une surface habitable de base de 87m². Le plan masse permet des agrandissements de l'ordre de 15m² dans une bande de 3 mètres de large entre le corps principal de la maison et la voisine. Les espaces de rangements sont supérieurs à ce qui se pratique généralement.

Dans le contexte rennais de forte tension foncière, le prix de vente de ces maisons varie entre 179 000 et 207 000 euros.

■ Les maisons « Nina Simone et Norah Jones »

Le programme s'organise en deux îlots regroupant des parcelles à vocation « très sociale » (230m²) et en accession libre (320m²).

Les maisons organisées en bande accolées ou implantées de manière indépendante sont disposées de part et d'autre des voies de desserte.

Les grandes baies vitrées sont l'élément fédérateur du programme. Les entrées de lumière naturelle sur les pièces de vie sont favorisées par l'orientation des maisons.

Outre l'orientation, l'optimisation des performances énergétiques est garantie par le chauffage au gaz de ville avec chaudière à micro-accumulation d'eau chaude.

Les espaces verts et accès favorisant le stationnement devant les maisons ne sont pas clos et viennent en continuité avec l'espace public, la limite de propriété étant uniquement marquée par la bordure végétale très basse.

Certaines maisons sont évolutives (transformation du T4 au T5 et du T5 au T6).

Le prix de vente moyen avoisine les 1650 Euros TTC / m² habitable (terrain, maison + garage) pour l'accession très sociale et 1990 Euros/m² pour l'accession libre (prix raisonnable dans le contexte rennais).

LISTE DES PARTICIPANTS

Jean-Claude BORDEAU,
Emmanuel BROCHARD,
Michel COUPPE,
Jennilaure JACAUD,
Jean-Marie JANSSENS,
Jean-Claude JOHANNET,
Odile LAVINA,
Annie LIMOUZIN,
Jean-Claude VEE,

Maire de la commune de Villebarou
Directeur du CAUE
Adjoint au maire de la commune de Villebarou
Urbaniste-Conseil du CAUE
Président du CAUE
Conseiller municipal de la commune de Cellettes
Adjointe au maire de la commune de Villebarou
Conseillère municipale de la commune de Cellettes
Adjoint au maire de la commune de Villebarou



*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
du Loir-et-Cher
34, avenue Maunoury
41000 BLOIS
Tel : 02 54 51 56 50
Fax : 02 54 51 56 51
contact@caue41.fr
www.caue41.fr*