

Pacé

Pour répondre aux besoins de logements et équilibrer son développement urbain, la petite ville de Pacé s'est dotée de la plus grande ZAC privée de l'agglomération rennaise. Le nouveau quartier s'articule autour d'une trame végétale fondée sur le parcours de l'eau. Circulations douces, diversité des typologies et mixité sociale sont également caractéristiques de cette extension urbaine.



Des prairies inondables au cœur de la ZAC

Comme beaucoup de petites villes portées par le dynamisme démographique, Pacé, à la périphérie nord-ouest de Rennes, s'est développée en nappes de lotissements. Entre 1982 et 1999, les surfaces urbanisées ont doublé, formant un tissu pavillonnaire qui prolonge la ville vers l'ouest, au-delà de la rivière la Flûme. Cet étalement déclinant de plus en plus les nouveaux habitants des services et des commerces du centre-ville, la municipalité a décidé de rationaliser son développement urbain. Au nord de Pacé, la ZAC Beausoleil a ainsi été créée en 1999 sur plus de 120 hectares dont les deux tiers sont urbanisables. Le reste est occupé par de larges prairies inondables qui coupent le site en deux. Cette contrainte initiale a déterminé la structure du nouveau

quartier: «L'eau compose par son parcours un paysage de fond de vallée que la trame végétale reprend et alimente», explique l'urbaniste Philippe Madec. Ainsi les rabines, des coulées vertes d'une quarantaine de mètres de large, irriguent le bâti sur des linéaires atteignant 630 mètres et rejoignent les prairies, entretenues en pâturo. Ces poumons verts, retenant les eaux pluviales, concourent à l'agrément paysager et au confort thermique. Le nouveau quartier joue aussi la carte des mobilités douces: dix kilomètres de pistes cyclables et de sentes piétonnes relieront la ZAC Beausoleil au centre de la ville, sur des tracés distincts des voies de circulation. «Ce maillage permettra d'accéder immédiatement à la nature, dans un cadre préservé de la circulation automobile», ajoute l'urbaniste.

UNE MIXITE DE PROGRAMMES



1	4	5
2	3	6
		7

- Le lotissement Mondorin, voisin, met en œuvre les principes du futur quartier Beaussoil: vastes prairies, zones bordées de haies, espaces de détente.
- Les différents habitats se distribuent autour d'une trame verte et bleue.
- Villas Vanille: logements semi-collectifs (43), plusieurs cibles HQE et gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Les volumes des immeubles se combinent à l'échelle du grand paysage.

Les habitations se distribuent autour de cette trame verte et bleue, avec des typologies d'habitat diversifiées: villas individuelles, maisons en bande, logements intermédiaires et collectifs à R+5 en bord de prairie. D'ici à 2012, 1.992 logements sortiront de terre. Pour l'heure, un peu plus de 200 ont été livrés. **Une densité importante est recherchée. Les dispositions du PLH (programme local de l'habitat) rennaise imposent des parcelles de petites dimensions:** les plus grandes (supérieures à 350 m²) ne peuvent représenter que 20% du total. Les aménagements et le régime de la ZAC prévoient un accompagnement qualitatif de cette forte densité: trottoirs plantés, haies arbustives en limites des parcelles, squares, circulations douces, etc.

Autre objectif: la mixité sociale. En novembre 2005, la ville s'est engagée à suivre également les dispositions du PLH rennaise en la matière. Sur les opérations supérieures à 30 logements, 50% seront aidés, dont la moitié en accession sociale.

Pour atteindre cet objectif, les bailleurs sociaux bénéficieront d'une aide à la charge foncière. En revanche, l'encadrement environnemental consiste, pour l'instant, en de simples recommandations sur la récupération des eaux pluviales, les mouvements de terre ou une utilisation minimale du PVC. Mais l'apparition de projets privés comme les Villas Vanille - 42 logements semi-collectifs avec accès individualisés, conçus par Philippe Modoc pour le lotisseur constructeur CCDL Locosa - mettant en œuvre différentes cibles environnementales, témoigne de l'intérêt croissant des acquéreurs pour ces préoccupations. «Ce type d'opération peut nous aider à expérimenter dans le futur des conditions environnementales plus strictes, par exemple sur l'une des sept tranches de construction de logements prévues dans la ZAC d'ici à 2012», ajoute Paul Kerdracq, maire de Pacé.

■ Yannick Nodin



Aménageur:
SNC Beaussoil
(Lauray et Giboire)

Maîtrise d'œuvre:
Atelier Philippe Modoc
et Sotus, mission
d'urbanisme

Réalisation:
2006-2012

Ficha técnica... p. 126