

ATELIER JAM DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG SERVON-SUR-VILAINE



Plans montrant en haut le projet général de développement de la commune et ci-dessous l'opération d'extension du centre-bourg.

Pour faire face à une forte croissance, cette commune proche de Rennes s'est engagée dans un processus de redynamisation de son centre-bourg qui passe par la densification.

Servon-sur-Vilaine est une commune de 3500 habitants située dans la « deuxième couronne » de Rennes. Cette couronne de bourg connaît un développement urbain sans précédent lié à la croissance de l'agglomération rennaise qui compte parmi les plus fortes de France.

L'ampleur des enjeux urbains et sociaux induits par cette situation a créé une véritable opportunité pour mettre en œuvre de nouvelles réponses morphologiques à la croissance urbaine de ces bords « ruraux ». La démarche de projet urbain s'est invitée et a permis, dans certains cas, de rompre avec les modalités habituelles du développement périurbain.

A ce titre, Servon-sur-Vilaine, a été le siège d'une expérience qui peut être qualifiée d'exceptionnelle et d'exemplaire: dix ans de projet, réunissant dans un rapport de confiance durable, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre urbaine, ont permis de donner forme et de maîtriser le développement de la commune.

L'histoire commence en 1996: une équipe de nouveaux élus, choisit, suite à un appel à candidatures pour réfléchir, dans le cadre des missions d'objectif départementales, au développement de leur commune une équipe d'architectes parisiens, l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme JAM.

Leur proposition se fonde sur une connaissance intime et large du territoire et s'appuie sur des convictions – issues de réflexion sur l'espace public, le découpage foncier, les morphologies urbaines – tant à la façon de faire la ville.

Celles-ci, dans le contexte de l'agglomération rennaise, se déclinent en quelques principes:

- Continer l'étalement urbain à partir d'un projet de densification et de maillage des voiries.
- Développer un projet de « ville-jardin » fondé sur l'imbrication et la claire délimitation entre territoire urbanisé et site naturel.
- Développer des tissus urbains cohérents et garantissant l'intégrité des anciens noyaux villageois, tout en offrant les qualités principales de l'habitat individuel.

A l'issue de l'étude, les élus disposent donc d'un outil (plan de référence au 1/2000^e) qui leur permet de mettre en œuvre une véritable stratégie d'aménagement dont la cohérence dans la durée est garantie par ce plan.

Les élus, conscients de leurs responsabilités, ont « joué le jeu » en entreprenant, bout par bout, avec des moyens techniques et financiers limités,

la mise en œuvre de ce projet urbain. Un large éventail de missions a été confié à l'Atelier JAM: révision du POS, mission d'architecte-conseil pour le suivi des opérations, urbaniste de ZAC, maîtrise d'œuvre d'espace public, de programme, de logements, à l'image des urbanistes municipaux. « Nous avons été les acteurs d'une ville sur la longue durée et à toutes les échelles », précisent-ils.

Dans cette durée, à Servon-sur-Vilaine, l'atelier JAM, a eu l'occasion d'expérimenter ce qu'ils affirment « être les deux formes de croissance complémentaires de ce modèle urbain particulier et en devenir, la ville à la campagne ». D'une part celle des nouvelles extensions urbaines qui ont à charge l'émergence de nouvelles formes urbaines, de nouveaux types d'espaces publics et d'un nouveau rapport de la ville à la campagne.

D'autre part celle du renouvellement urbain des anciens noyaux villageois qui doivent rester dynamiques en terme de centralité et redevenir attractifs en terme résidentiels – ils doivent continuer à se développer pour ne pas se fossiliser. La ZAC des Vignes est une opération stratégique dans la mise en œuvre du projet de consolidation et de développement du centre-bourg.

La réussite de nouveau fragment, véritable laïc de logiques projectuelles, procédé, entre autres, de son processus opérationnel original fondé sur la maîtrise publique du projet: tout en s'alliant un partenaire privé. Sur la base d'une étude de faisabilité et d'un cahier des charges extrêmement précis. Il s'agissait de « verrouiller les objectifs » et après consultation, la commune a retenu le groupe Launay, promoteur rennais pour réaliser l'ensemble de l'opération, acquisitions foncières, aménagements urbains et programmes immobiliers. Encadré réglementairement par un Secteur de plan-masse et par une Convention d'aménagement, le projet de la commune sera réalisé dans son intégralité sans le moindre investissement public. La rigueur du cahier des charges est le résultat d'un projet politique clair qui trouve sa concrétisation dans un projet morphologique.

En effet, la redynamisation du centre-bourg relève d'une gageure impliquant des facteurs en apparence antagonistes: une offre résidentielle « alléchante », le refus d'habiter en centre-bourg perdure, mais aussi diversifiée (réussir la mixité sociale: équilibre entre primo accédants, jeunes ménages, famille et personnes âgées) dans un contexte de grande densité. Le projet propose une densité de 90 logements à l'hectare. Elle









Coupe longitudinale et plan du rez-de-chaussée du projet d'extension du centre-bourg.

est de 12 à 15 logements à l'hectare dans les lotissements périphériques. Pour les architectes, « la problématique est donc d'accueillir cette densité nouvelle, cet ordre résidentiel nouveau en fabriquant un tissu urbain qui soit continu et solidaire du tissu ancien, sans pastiche, avec une affirmation claire de la modernité ». Le nouveau tissu est fondé sur un découpage foncier définissant de petites unités résidentielles de 10 à 25 logements fonctionnellement indépendantes (accès, adresse, parking, cour privée) et poursuivant le tissu du bourg. Ce nouveau tissu se caractérise par

la combinaison typologique à la parcelle de plusieurs morphologies réinterprétant les constructions traditionnelles (maisons de bourg, longères) et d'immeuble R + 3 constituant la nouvelle échelle du bourg. Le nouvel ordre résidentiel résultant de cette superposition s'exprime sur le mail en pente ouvrant le centre-bourg sur le paysage de la Vilaine. D'est en ouest, du nord au sud, un réseau de voies et venelles inscrit le quartier dans le mailage du bourg.

Mireille Rouilleau

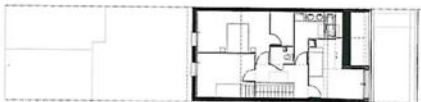
* A ce propos, et sur la question du Plan de Référence voir AMC n° 91, septembre 1998.



Niveau cour basso.



Niveau rez-de-chaussée.

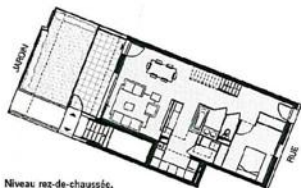


Niveau premier étage.

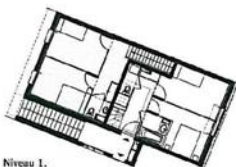


COUR

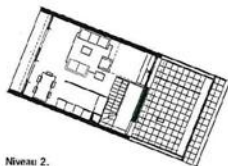
VENELLE



Niveau rez-de-chaussée.



Niveau 1.



Niveau 2.



Les logements s'organisent par petites unités résidentielles de 10 à 25 habitations à R + 3 maximum définissant la nouvelle échelle du bourg.



Niveau 2.



LIEU: ZAC Des Vignes à Servon sur Vilain (35)
MAÎTRE D'OUVRAGE: Groupe Launay.
MAÎTRE D'ŒUVRE: Atelier JAM, architecte de la ZAC pour les parcelles 2, 3 et 4; M. Meignan, architecte pour les parcelles 1, 5, 6 et 7.
PROGRAMME: 48 logements et 3 locaux commerciaux

SURFACE: SHON: 5418 m² (dont 5055 m² de logements et 363 m² de locaux commerciaux)
CALENDRIER: parcelle 2 et 3 réalisées, 37 logements et 2 locaux commerciaux
Parcelle 4 : chantier en cours.
COÛT: 6 582 563 € HT (valeur mars 2002).



D'est en ouest, du nord au sud, un réseau de voies et de verelles inscrit le quartier dans le maillage du bourg.