



Réserve foncière pour un futur équipement public

Première tranche

## ► ZAC « Val de Sermon » vivre ensemble, naturellement



**D**epuis peu, sur le secteur ouest de la ZAC, les engins de terrassement ont pris possession de l'espace pour modeler les axes de circulation et pour préparer toutes les infrastructures nécessaires à la mise en place des réseaux divers : eau potable, assainissement, téléphone, fibre numérique, etc... Ces travaux de viabilisation dureront quelques mois. La mise en œuvre des projets conçus par les opérateurs privés ou par les organismes d'habitation à loyer modéré (H.L.M.), suivront rapidement dès que les permis de construire qui concernent 191 logements pour la première tranche, seront validés.

« Val de Sermon » - quartier de ville que nous voulons agréable et diversifié - sera aménagé selon une intensité\* urbaine raisonnée et raisonnable, comparable à celle du secteur « Le Pâtis-Les Rues » désormais achevé. On y trouvera tous types de logements : collectifs, individuels, maisons en bande ou lots libres. Chacun pourra ainsi y trouver l'habitat souhaité. En effet, le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole auquel nous avons adhéré en 2006, sera respecté.

L'innovation dans les modes de construction des habitations permettra de réaliser des économies d'énergie : ces bâtiments devront être BBC (Bâtiment à Basse Consommation) ou passifs (très faible consommation d'énergie).

Pour la gestion des eaux pluviales, une attention particulière est portée sur leur écoulement par des

noues et des bassins de retenues qui ralentiront leur arrivée dans le Meu. La récupération des eaux à la parcelle sera encouragée.

Les autres éléments forts de cet « éco-quartier » se caractérisent par la qualité de l'environnement végétal, le maillage des cheminements piétonniers, les jardins familiaux et les aires de jeux installées au cœur du secteur. Ces aménagements inviteront à la rencontre, à l'échange, à la convivialité, à la qualité de vie.

En ce qui concerne les 19 lots libres de cette première tranche situés sur le long de l'avenue des Géraults, leur mise en vente interviendra dès que la construction des logements collectifs, maisonnettes, maisons en bande, sera suffisamment avancée pour éviter que les acquéreurs de ces terrains n'aient à subir des désagréments générés par ces chantiers. D'ici là, nous ne prenons pas de réservation de parcelles. Les principes d'attribution (non définis à ce jour), seront arrêtés dans le courant du dernier trimestre 2011.

**Bernard CORNO**  
Maire Adjoint délégué  
à l'urbanisme et à l'aménagement

\*A ce propos, je rappelle que la consommation des terres au détriment de l'agriculture se chiffre à 25 000 hectares depuis 5 ans en Bretagne, espace consommé par l'habitat, les activités économiques et les équipements publics. Il est facile d'imaginer les conséquences de cette situation sur notre indépendance alimentaire. C'est pourquoi nous avons pris le parti d'une densification raisonnée mais salvatrice pour notre patrimoine agricole.



► **ARCHIPEL HABITAT**  
6 maisons en bande  
en accession aidée  
Tél. : 02.99.22.26.00

RESERVE  
FONCIERE PUBLIQUE



► **ATARAXIA**  
6 maisons en bande  
en accession libre  
Tél.: 02.99.67.77.06

► **ESPACIL**  
BAT. 1 : 15 logements  
BAT. 2 : 12 logements  
27 logements collectifs  
en accession libre  
Tél.: 02.99.27.20.00

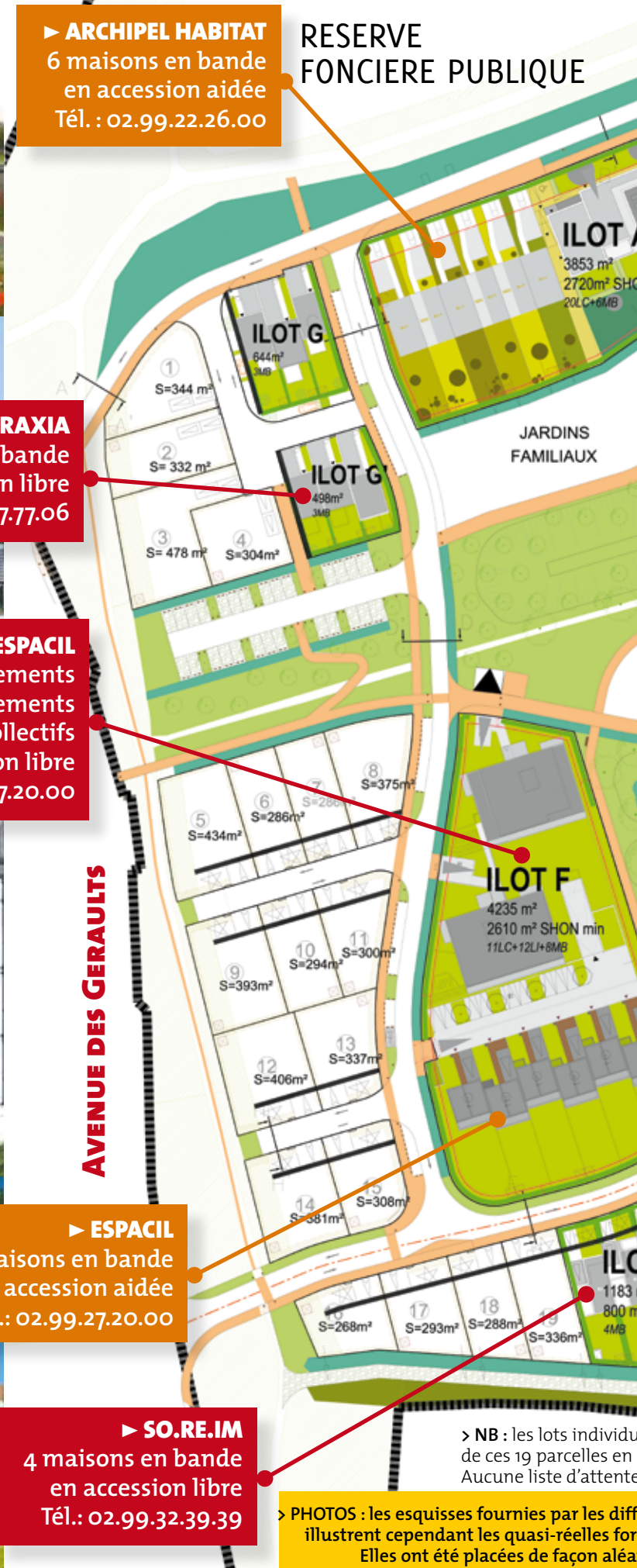


**AVENUE DES GERAULTS**

► **ESPACIL**  
6 maisons en bande  
en accession aidée  
Tél.: 02.99.27.20.00



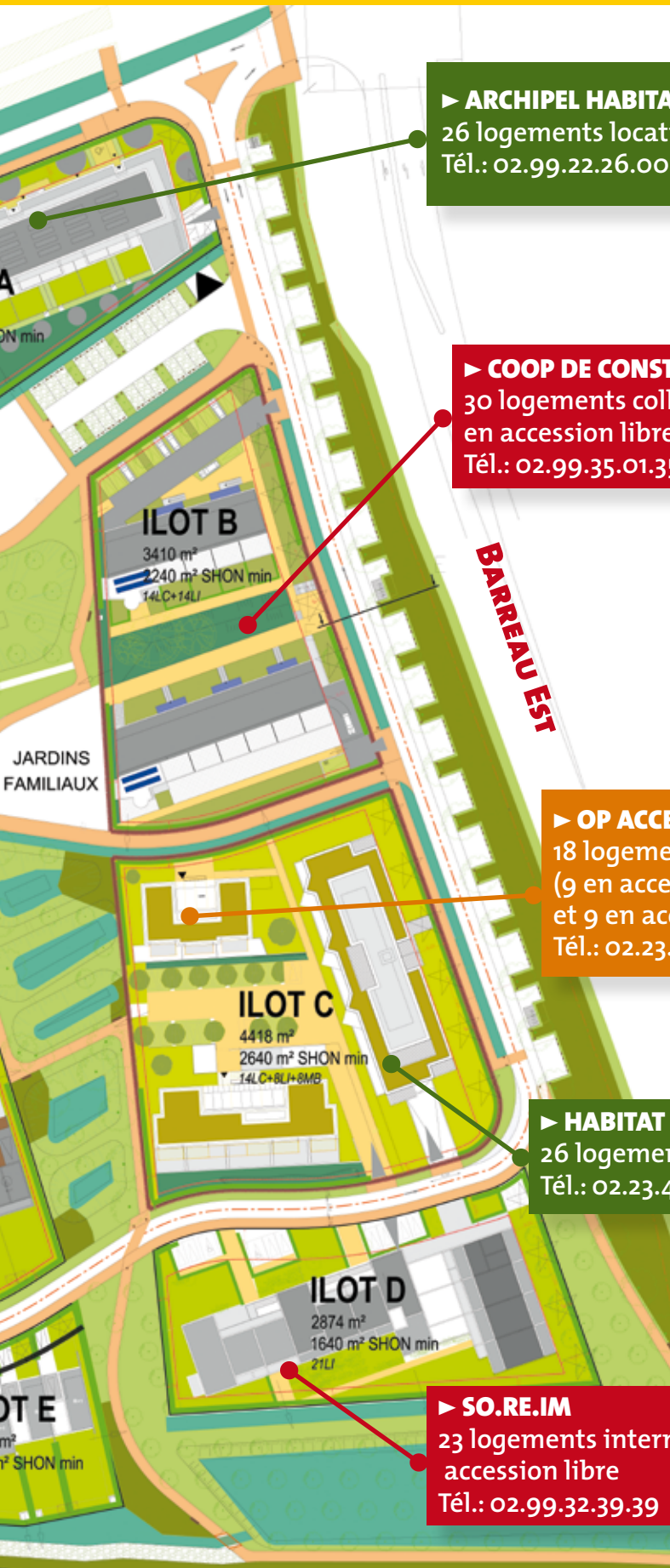
► **SO.RE.IM**  
4 maisons en bande  
en accession libre  
Tél.: 02.99.32.39.39



> NB : les lots individuels de ces 19 parcelles en... Aucune liste d'attente

> PHOTOS : les esquisses fournies par les différents architectes illustrent cependant les quasi-réelles formes. Elles ont été placées de façon aléatoire avec les pastilles

# ERMONT » Phase 1



► **ARCHIPEL HABITAT**  
26 logements locatifs sociaux  
Tél.: 02.99.22.26.00

► **COOP DE CONSTRUCTION**  
30 logements collectifs  
en accession libre  
Tél.: 02.99.35.01.35

► **OP ACCESSION 35**  
18 logements intermédiaires  
(9 en accession libre  
et 9 en accession aidée)  
Tél.: 02.23.48.20.20

► **HABITAT 35**  
26 logements locatifs sociaux  
Tél.: 02.23.48.20.20

► **SO.RE.IM**  
23 logements intermédiaires  
accession libre  
Tél.: 02.99.32.39.39

Les lots sont numérotés de 1 à 19 sur le plan ci-dessus. Les critères d'attribution pour la construction libre ne seront définis que fin 2011-début 2012. Le dossier n'est ouvert à la mairie.

Les promoteurs, sans être contractuelles, sont des sociétés d'habitat à vocation sociale. Elles ne sont pas en correspondance directe avec les promoteurs.



## ► Qualité de ville, qualité de vie

### L'aboutissement d'une longue réflexion

Les premières études ont débuté en 2004 par l'engagement simultané d'une démarche ADDOU (Approche du Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) et d'une consultation de concepteurs dans le cadre d'un marché public dit « de définition ». Ce processus original a permis de mener de front une réflexion pluridisciplinaire sur les besoins à satisfaire et la conception du futur quartier. Elle a aussi et surtout été un moment d'échanges privilégiés entre les élus municipaux, les bureaux d'études, les partenaires institutionnels (Rennes Métropole, Conseil Général notamment), les riverains du futur quartier et plus largement la population.

### Un projet communal

La commune a décidé de réaliser une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) procédure opérationnelle d'urbanisme la mieux adaptée à la durée (10 ans) et à l'importance du projet (40 ha). Fort de l'expérience acquise lors des deux premières ZAC « Le Pâtis - Les Rues » et « Plaisance Centre », le Conseil Municipal, soucieux de la maîtrise et de la qualité du projet, a fait le choix de réaliser ce nouveau quartier sous sa propre autorité.

Des 3 projets proposés en mai 2006, le Conseil Municipal en a retenu 2 : celui du cabinet Philippe Madec pour le secteur Ouest de la ZAC et le barreau Est, et celui du cabinet Thierry Dupeux pour la partie Est. L'ensemble représente un quartier de l'ordre de 950 logements. Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été approuvés par le Conseil Municipal en mars 2007 et novembre 2009.

### Une approche pluridisciplinaire et partenariale

La Commune s'est fixé pour objectif principal de construire un quartier dans lequel chacun puisse se loger selon ses moyens et ses besoins dans un logement de qualité. Aussi, l'approche pluridisciplinaire a permis d'intégrer les problématiques urbaines et sociales dans leur globalité. De nombreuses compétences ont été mobilisées non seulement en urba-

nisme, voirie, réseaux et paysage mais aussi en sociologie, écologie, énergie, transports, éclairage public, etc...

Parallèlement, lors des étapes importantes du projet, la commune a associé de nombreux partenaires (services de Rennes Métropole, agence locale de l'énergie, AUDIAR, Ademe) avant toute prise de décision dans des domaines les plus complexes.

### Une démarche environnementale forte

Le futur quartier tendra à favoriser le lien social et la qualité de vie par des formes urbaines denses, des espaces publics généreux et un habitat innovant. Les déplacements doux (piétons et cyclistes) y seront encouragés par un réseau dense de cheminements internes et des liaisons renforcées avec le centre-ville et les quartiers proches.

Les ressources naturelles seront préservées par une consommation raisonnée de l'espace, de l'eau et de l'énergie. La densité de logements sera de 25 logements par hectare, les eaux de pluie seront stockées et traitées dans des noues et bassins en surface, tandis que l'ensemble des constructions devra répondre à minima au niveau de performances énergétiques BBC.

Les écosystèmes et les paysages seront valorisés par une diversité et une densité végétale bien supérieures à celles existantes. Le barreau Est et la route de Rennes seront plantés d'arbres et seront requalifiés en boulevard urbain.

### Un quartier d'habitat très diversifié

La mixité de l'habitat et des générations est privilégiée afin d'assurer un équilibre démographique. Le futur quartier associera des formes urbaines variées : des maisons individuelles, des immeubles, de l'habitat intermédiaire de type maisons superposées et des maisons en bande. Sur le plan social, il sera proposé du logement locatif social, de l'accession aidée à la propriété pour des primo accédants et de l'accession libre. Cette diversité répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat signé par la Commune avec Rennes Métropole en 2006.

