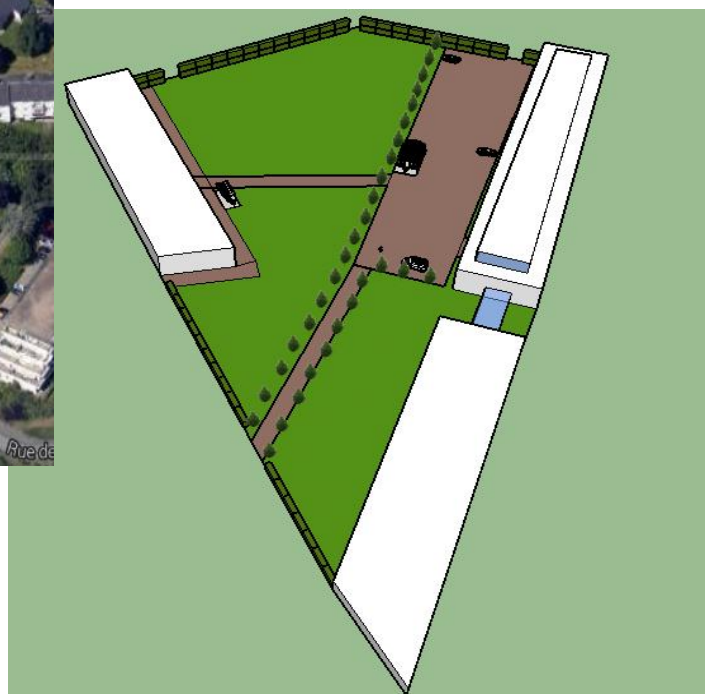


Projet mixte à Cesson-Sévigné

Aménagement d'une parcelle de 1,5 hectare au cœur de la ville

Cesson-Sévigné – Ille-et-Vilaine - 35



CADOT, Clément

Stage de découverte

DA3 – 2014

Tuteur : Eric Thomas

Projet mixte à Cesson-Sévigné

Aménagement d'une parcelle de 1,5 hectare au cœur de la ville

Cesson-Sévigné – Ille-et-Vilaine - 35

CADOT, Clément

Stage de découverte

DA3 – 2014

Tuteur : Eric Thomas

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je souhaite adresser mes remerciements à toutes les personnes qui m'ont encouragé, soutenu et renseigné tout au long de ce projet.

Premièrement, je tiens à remercier M. Eric Thomas, mon tuteur, qui m'a soutenu et m'a apporté de nombreux conseils qui m'ont toujours permis d'avancer dans ma réflexion.

Je tiens à remercier les différentes personnes que j'ai rencontrées à la municipalité, sans lesquelles mon projet n'aurait pu aboutir :

Mr. Michel Bihan, Maire de Cesson-Sévigné jusqu'aux élections municipales de 2014
Mr. Matthieu Taquet, Responsable service urbanisme de la commune

De plus, je tiens à remercier le coordinateur des sections sportive, et responsable de la section natation au lycée Sévigné Mr. Guillaume Hamon qui m'a permis de trouver des informations importantes.

Enfin, je remercie l'Ecole Polytechnique de Tours de m'avoir permis de réaliser ce projet et d'avoir un premier vrai contact avec le monde de l'aménagement et de l'urbanisme.

Sommaire

REMERCIEMENTS.....	4
INTRODUCTION	6
I. CESSON-SEVIGNE, UNE COMMUNE ACTIVE DE L'AGGLOMERATION RENNAISE.....	7
A) PRESENTATION GENERALE	7
B) LE PROJET Viasilva2040	12
C) UNE COMMUNE ATTRACTIVE POUR LES JEUNES.....	14
D) MAIS UNE POPULATION VIEILLISSANTE	16
II. DIAGNOSTIC SUR LE QUARTIER DE BOURGCHVREUIL.....	20
A) UN QUARTIER PROCHE DU CENTRE	21
B) UN QUARTIER BIEN DESSERVI	23
C) UN QUARTIER DYNAMIQUE.....	25
D) LES OPPORTUNITES DU PLU.....	27
III. ENJEUX DE LA COMMUNE	29
A) MIXITE SOCIALE.....	29
B) ACCUEIL DES PERSONNES AGEES	30
C) ACCUEIL DES SPORTIFS	32
D) CONSERVER LA TRAME VERTE DE LA VILLE	33
E) LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE EN VILLE	34
IV. PROPOSITION D'AMENAGEMENT	35
A) LES BESOINS	35
B) LE PROGRAMME	37
C) UN PROJET MIXTE	42
D) UN LEGER DEPLACEMENT DE L'ARRET DE BUS	43
E) L'INSERTION DE CE PROJET DANS LE QUARTIER	45
CONCLUSION	51
BIBLIOGRAPHIE.....	52
INDEX DES SIGLES	53
TABLE DES MATIERES	54
TABLE DES ILLUSTRATIONS	55

Introduction

Dans le cadre de mon projet individuel de 1^{ère} année de formation d'ingénieur en aménagement du territoire, j'ai décidé de m'intéresser au réaménagement d'une parcelle dans la ville de Cesson-Sévigné (35), une commune de la première couronne rennaise.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le renouvellement urbain a pris de l'importance dans l'aménagement des villes. Il s'agit de requalifier des quartiers en perdition ou d'améliorer une l'utilité d'une parcelle disponible.

Mon projet va donc devoir déterminer quelles utilisations faire de cette parcelle. Sa fonction devra répondre à des enjeux liés aux besoins du territoire.

Dans un premier temps, je réaliserai donc un diagnostic. Tout d'abord de la commune de Cesson-Sévigné, ensuite, je ciblerai ce diagnostic sur le quartier auquel appartient cette parcelle, le quartier de Bourgchevreuil, enfin, je dégagerai les enjeux de cette commune.

Dans un second temps, je présenterai mon projet d'aménagement de la parcelle qui tentera de répondre au mieux aux besoins de Cesson-Sévigné.

Aucune contraintes financières ne nous est imposée mais mon projet restera tout de même dans la limite du raisonnable pour être réaliste.

I. Cesson-Sévigné, une commune active de l'agglomération Rennaise

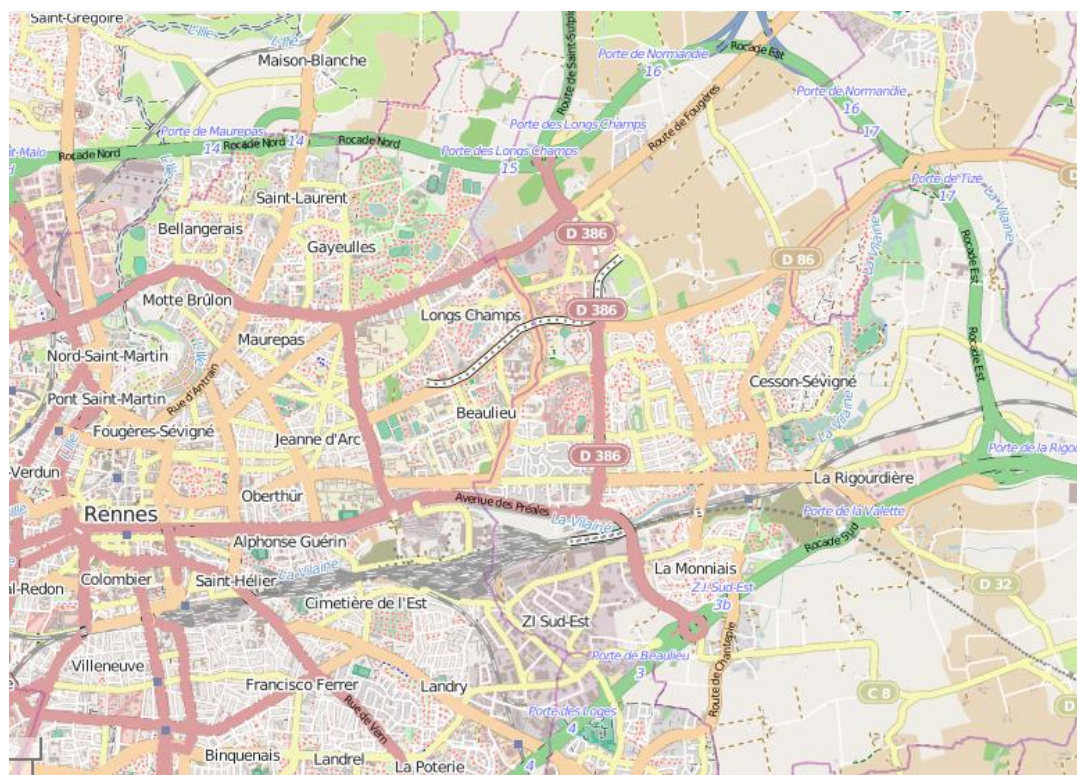
a) Présentation générale

a. Localisation

La commune de Cesson-Sévigné, qui a une superficie de 32.1 km², est située dans l'agglomération rennaise, dans le département de l'Ille et Vilaine (35) en région Bretagne. Il s'agit d'une commune de 15 413 habitants (2011) à l'Est de Rennes. Elle appartient à la première couronne de Rennes puisque qu'elles ont une frontière mitoyenne, et que leurs centres villes respectifs sont distants d'environ 5km. Le territoire de Cesson-Sévigné est à l'intérieur de la rocade Rennaise.

Au centre d'un des nœuds autoroutiers les plus importants de Bretagne, à 3 heures de Paris, 4 heures de Bordeaux et 1 heure de la Manche ou de l'Atlantique, le territoire communal est traversé par plusieurs voies majeures :

- la nationale 136 qui rejoint l'A84 dite "autoroute des Estuaires" et qui constitue la rocade Est de l'agglomération rennaise ;
- la route de Paris (ou RN157) ;
- le boulevard des Alliés,
- la rocade Sud de Rennes (ou RN136).



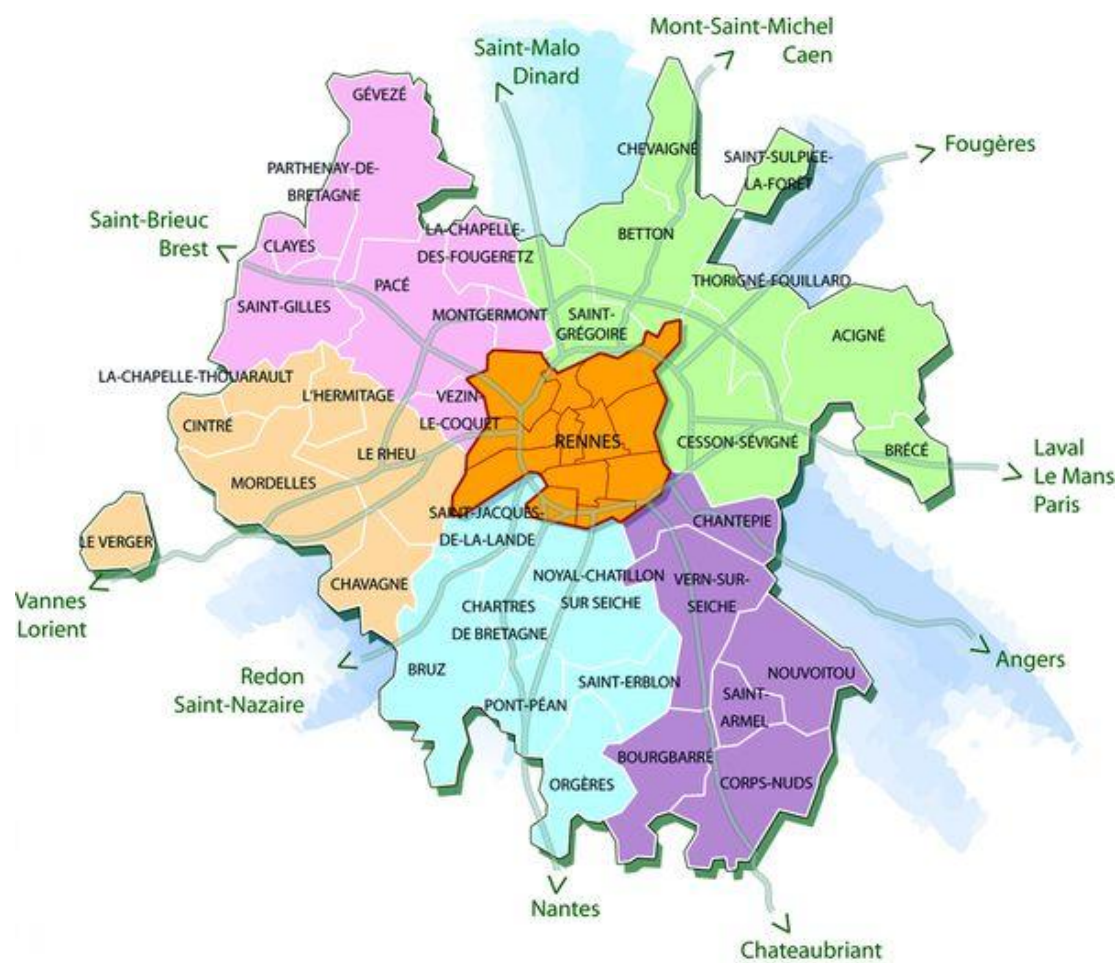
Carte 1 : Accessibilité à Cesson-Sévigné
(Source : Openstreetmap.org)

Cesson-Sévigné possède une petite gare (2 voies) qui se situe sur la ligne de Paris-Montparnasse à Brest.

Cette commune est très bien desservie par les lignes du *Service des transports en commun de l'agglomération rennaise (STAR)*.

Cesson-Sévigné appartient à la communauté d'agglomération de Rennes Métropole qui regroupe près de 402 619 habitants (2013) sur 43 communes. Cette commune appartient donc à la plus grande communauté d'agglomération bretonne (devant Brest Métropole Océane). Cette agglomération existe depuis 2000 mais ne possédait que 33 communes à cette époque. La communauté d'agglomération succède à Rennes district qui avait été créé en 1970 avec 28 communes.

Cesson -Sévigné appartient à cette intercommunalité depuis sa création.



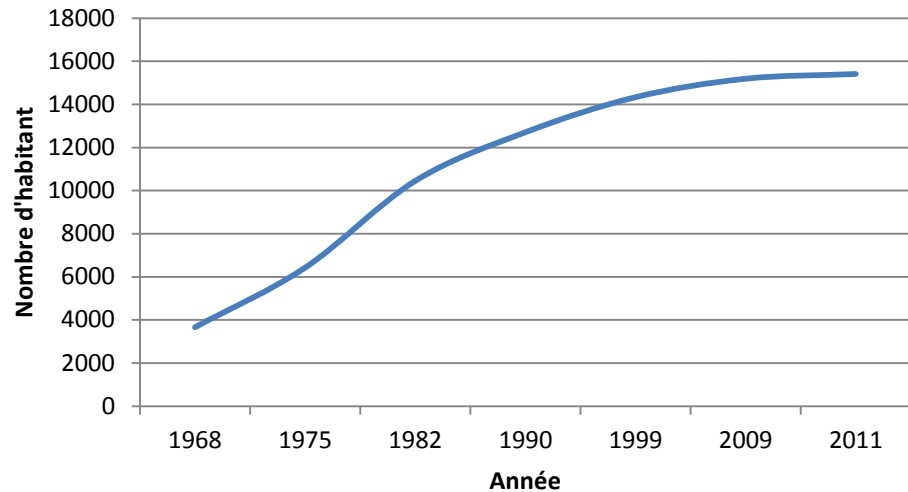
Carte 2 : Rennes métropole
(Source : lachapellethouarault.fr ; Consulté le 04/05/2014)

b. Démographie

Cette ville a connu un essor démographique impressionnant depuis les années 1970. En effet, elle ne comptait que 3658 habitants en 1968, sa population a donc plus que quadruplée en 40 ans comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessous. On

s'aperçoit tout de même que la population communale s'est stabilisée depuis le début des années 2000.

Evolution de la population de Cesson-Sévigné

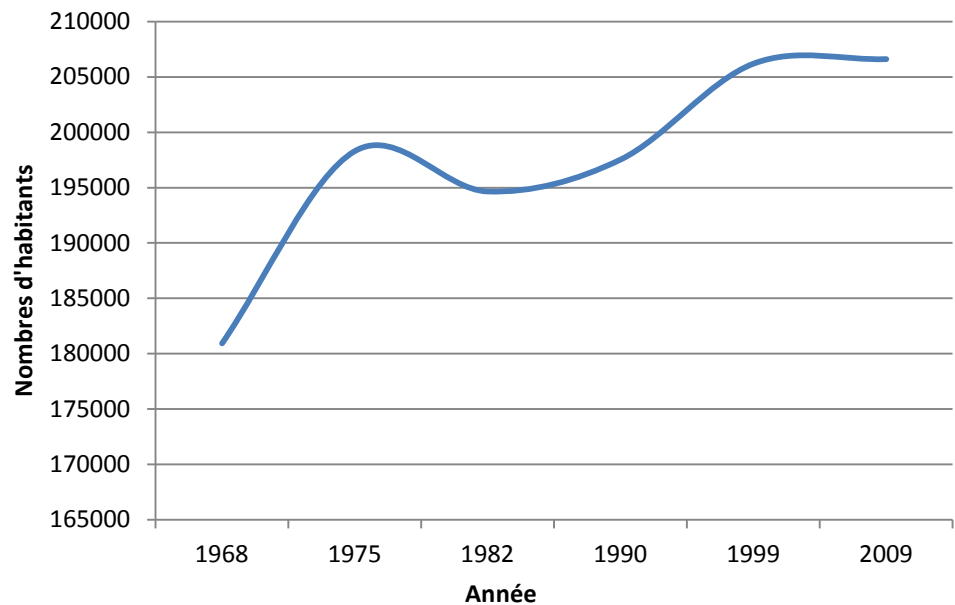


Graphique 1: Evolution de la population communale depuis 1968
(Réalisation : Clément Cadot ; Source : INSEE 2011)

Cette augmentation n'est pas due aux Rennais qui quittent le centre ville pour habiter à Cesson-Sévigné, mais plutôt aux habitants de la 2^{ème} couronne qui veulent se rapprocher de Rennes.

En effet, la population rennaise a aussi beaucoup augmentée depuis les années 1970, comme nous pouvons le voir sur le graphique suivant.

Evolution de la population de Rennes



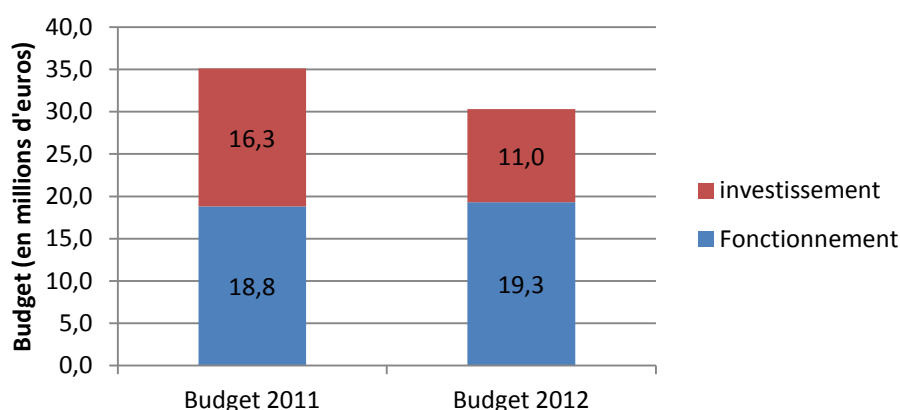
Graphique 2 : Evolution de la population de Rennes depuis 1968
(Réalisation : Clément Cadot ; Source : INSEE 2009)

c. Politique

La commune a connu une grande majorité de maires étiquetés politiquement à droite, mais de 2008 à 2014, la commune a été dirigée par un maire socialiste : Monsieur Michel Bihan. Il n'a pas été réélu en 2014, et est remplacé par un maire de droite (Union de la droite), Monsieur Albert Plouhinec.

Sur l'histogramme ci-dessous, on voit la variation du budget entre 2011 et 2012. On voit qu'il subit une décroissance entre 2011 et 2012, puisqu'il passe de 35.1 millions d'euros en 2011 à 30.3 millions d'euros en 2012, soit une baisse de 13.7% du budget total. On remarque que les dépenses de fonctionnement n'évoluent pas, mais que cette baisse se répercute sur la capacité d'investissement de la commune. En effet, en seulement un an, elle passe de 16.3 millions à 11 millions soit une diminution de 5.3 millions d'euros.

Variation du budget de la commune entre 2011 et 2012



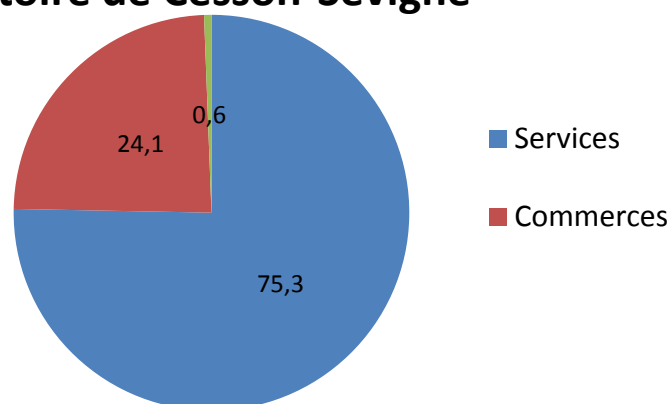
Graphique 3 : Budget 2011 et 2012
(Source : ville-cesson-sevigne.fr ; Réalisation : Clément Cadot)

d. Economie

Cesson-Sévigné est la 2^{ème} commune la plus riche de l'agglomération, en effet, le revenu moyen net par foyer fiscal y est de 36 500€/an, contre 22 655€/an en moyenne sur la ville de Rennes. La commune la plus riche étant Saint-Grégoire avec un revenu moyen net par foyer fiscal de 41 562 €/an.

Bien que cela n'ait pas de rapport direct avec mon sujet, il est important de savoir que cette commune se développe principalement sur le tertiaire et les services puisque il n'y a aucune industrie et que plus de 75% des établissements sont de services comme nous pouvons le voir sur le graphique suivant.

Détails des établissements sur le territoire de Cesson-Sévigné



Graphique 4 : Type d'établissements sur la commune de Cesson-Sévigné
(Réalisation : Clément Cadot ; Source : INSEE 2009)

Cesson-Sévigné connaît tout de même le siège social de multinationales comme le groupe SAMSIC (1 500 000 000€ de chiffre d'affaires et 70 000 employés dans toute l'Europe).

Aujourd'hui Cesson Sévigné est devenue la cinquième ville d'Ille-et-Vilaine en terme d'emploi proposés, c'est donc un pôle d'emplois majeur à l'Est de Rennes.

De plus, la commune va connaître une expansion importante dans les années à venir car son territoire est au cœur d'un projet à long terme de l'agglomération, le projet ViaSilva 2040.

b) Le projet ViaSilva2040

ViaSilva 2040 s'étend sur environ 570 hectares principalement sur la commune de Cesson-Sévigné mais aussi sur celle de Thorigné-Fouillard et de Rennes. Ce secteur est le dernier grand site non urbanisé à l'intérieur de la rocade et est constitué de surfaces agricoles et d'habitat diffus, situés près de la forêt de Rennes. Il est facilement accessible car il est proche de la rocade et de l'autoroute (A84).

Ce projet a été labélisé EcoCité en 2009 et promet à Cesson-Sévigné un développement considérable. Ce projet est favorisé par l'arrivée de la ligne B du métro Rennais, ce dernier aura 2 arrêts qui desserviront la commune de Cesson-Sévigné.



Carte 3 : Tracé de la future ligne B du métro
(Source : métropole.rennes.fr ; consulté le 15/04/2014)

La ligne b du métro desservira ViaSilva, c'est la composante fondamentale de ce projet, elle conditionne la réalisation des objectifs ambitieux de l'ÉcoCité car cela permet de privilégier les transports en commun et les modes doux, dans l'objectif de

réduire les déplacements en voiture. En effet, le schéma de mobilité volontaire repose sur les projets suivants :

- Mutabilité des espaces dédiés au stationnement au profit d'autres fonctions
- Infrastructures de charges électriques pour les véhicules
- Covoiturage (parc relais au terminus du métro)
- Services pour les vélos

Au niveau de Rennes, il couvre la Technopole Rennes Atalante, et le campus de Beaulieu qui sont des sites d'intérêt stratégique pour l'agglomération. Le projet ViaSilva est encadré par trois secteurs de loisirs naturels : à l'ouest, la base de loisirs des Gayeulles, au sud-est la vallée de la Vilaine, au nord la forêt de Rennes sur la commune de Liffré. Ces trois sites naturels seront reliés par des corridors écologiques pour améliorer la trame verte et bleue de l'agglomération.

ViaSilva prévoit 40 000 habitants, 22 000 logements et 25 000 emplois à l'horizon 2040. « Il se décline sous la forme d'une démarche prospective d'élaboration d'un plan directeur et d'un schéma de mobilité ainsi que d'opérations d'aménagement en cours ou d'actions transversales menées à l'échelle de l'agglomération. »¹

Le projet a pour objectif une occupation des sols de l'ordre de 70%, les 30% restant seront consacrés à des espaces naturels structurant l'agglomération et améliorant la trame verte et bleue, en permettant de créer des corridors écologiques reliant les différents espaces naturels encadrant le projet.

La programmation est mixte, puisque les différents quartiers ont un rapport d'environ 70%/30% entre les activités et l'habitat. Certains quartiers comme les champs blancs sont à dominante d'activités et d'autres comme les Pierrins sont à dominante de logements.

L'urbanisation de ViaSilva est réalisée par phases successives, chaque phase fait l'objet d'opérations d'aménagement (ZAC) sous maîtrise d'ouvrage, soit communautaire soit communale. Les secteurs d'aménagements en cours de commercialisation, d'étude ou de définition représentant globalement environ 250 ha.

Les objectifs de ce grand projet sont de :

- Conforter la position de capitale régionale de Rennes Métropole, en permettant le développement d'un des principaux sites stratégiques de l'agglomération Rennaise
- Que ViaSilva 2040 devienne une opération-phare, comme un projet innovant pour la ville durable de demain
- Densifier la zone intra-rocade de l'agglomération
- Favoriser une mixité fonctionnelle, en mélangeant commerces, services, équipements et habitations dans les nouveaux quartiers
- Développer l'urbanisation accessible par les transports en commun (favorisé par la ligne B du métro)

¹ <http://metropole.rennes.fr/politiques-publiques/grands-projets/viasilva-2040/> (Consulté le 15/04/2014)

L'objectif est d'accueillir principalement des programmes tertiaires dits « supérieurs » : recherche et développement, formation, services associés, en plus de l'habitat. A terme, l'ambition serait de créer un cluster comme Eco-Origin qui est né en 2010 sur le technopôle de Beaulieu-Atalante et qui s'intéresse à tout ce qui concerne l'intelligence de l'eau.

En conclusion, les principaux objectifs de ce projet, sont la mixité fonctionnelle avec comme activité majoritairement des programmes de recherche et développement, le développement de la trame verte et bleue, et enfin l'augmentation des transports en commun et des moyen de transports doux au détriment de l'automobile.

c) Une commune attractive pour les jeunes

a. Grâce à la formation

Le campus de Beaulieu qui s'étale sur une surface de 60 hectares, se situe à cheval sur la commune de Rennes et la commune de Cesson Sévigné, certaines universités sont donc sur le territoire communal :

- ✓ L'ENST (l'école nationale supérieure des télécommunications)
- ✓ L'ESCCOT (l'école supérieure de commerce, de communication et de tourisme)
- ✓ L'ESAT (l'école supérieure d'application des transmissions)
- ✓ Supelec
- ✓ L'ISTER (Ecole Supérieure privée en sanitaire et sociale)

De plus, sur le campus de Beaulieu, il y a une partie des formations proposées par l'Université Rennes 1, soit 150 diplômes (licence, master, doctorat, mais aussi DUT ou diplôme d'ingénieur) majoritairement regroupé dans quatre domaines :

- Maths, Sciences et Technologie de l'Information et de la Communication (Maths, Informatique, Electronique)
- Sciences de la Matière (Physique, Chimie, Mécanique, Matériaux)
- Sciences de la Vie et de la Terre (Biologie, Sciences de la Terre et de l'Environnement)
- Sciences Humaines et Sociales (Philosophie)

Ce campus regroupe 7600 étudiants en formation initiale et 600 enseignants dont la très grande majorité est active en recherche. En effet, sur le campus sont regroupés une vingtaine d'unités de recherche labellisées par les grands organismes de recherche nationaux (CNRS, INRA, INRIA ou INSERM) dans les quatre domaines étudiés sur le campus.



Photo 1 : Campus de Beaulieu
(Source : univ-rennes1.fr ; consulté le 19/04/2014)

Ce campus est très facilement accessible grâce aux transports en commun depuis Cesson-Sévigné, de nombreux étudiant logent donc dans cette commune plutôt qu'à Rennes.

Enfin, la commune de Cesson-Sévigné possède deux lycées. Le lycée Saint Etienne et le lycée Sévigné.

Le lycée Saint Etienne est plus orienté vers la formation technologique, puisqu'il propose sept baccalauréats professionnels, une licence professionnelle et quatre BTS bien qu'il dispense aussi des formations générales (baccalauréat S/STI2D/STL). Le lycée Sévigné ne propose que des formations générales (S/ES/L/STG) mais est plus orienté vers le sport avec 7 sections sportives (Gymnastique, Natation, Athlétisme, Triathlon, Rugby, Canoë-Kayak et Handball).

b. Grâce à la culture

Cesson Sévigné est loin d'être une ville dortoir de Rennes car de nombreuses activités culturelles et sportives peuvent y être dispensées.

Les trois pôles majeurs de la culture à Cesson-Sévigné sont :

- La salle de spectacle de Cesson-Sévigné, le carré sévigné, qui est la deuxième plus grande salle de spectacle de l'agglomération rennaise. Elle a été rénovée en 2011 et peut aujourd'hui accepter jusqu'à 1200 spectateurs.
- Le centre culturel qui est une école d'arts plastiques, de musique et de danse avec plus de 1200 élèves à l'année et une équipe de 40 professeurs.

- Le pôle patrimoine qui coordonne la protection, la restauration et la valorisation du patrimoine monumental, mobilier et immatériel. Beaucoup de conférences et d'expositions temporaires y sont proposées.

La commune possède aussi une médiathèque et un petit cinéma, Le Sévigné, qui a seulement une salle.

c. Mais surtout grâce aux sports

Cesson-Sévigné a été élue ville la plus sportive de France (des communes de moins de 20 000 habitants) en 2012.

En effet, il y a 5 845 licenciés soit 31 % de la population communale. De plus, le budget attribué au sport est de 6,126 millions soit 15,85 % du budget total de la ville.

Elle a obtenu ce titre grâce à de nombreux sports dans laquelle elle figure dans l'élite nationale comme le handball avec Cesson Rennes Métropole, le canoë-kayak avec le pôle France, le triathlon avec son équipe en 2ème division, la natation avec l'OCC natation 59^{ème} club Français et encore bien d'autres sports.

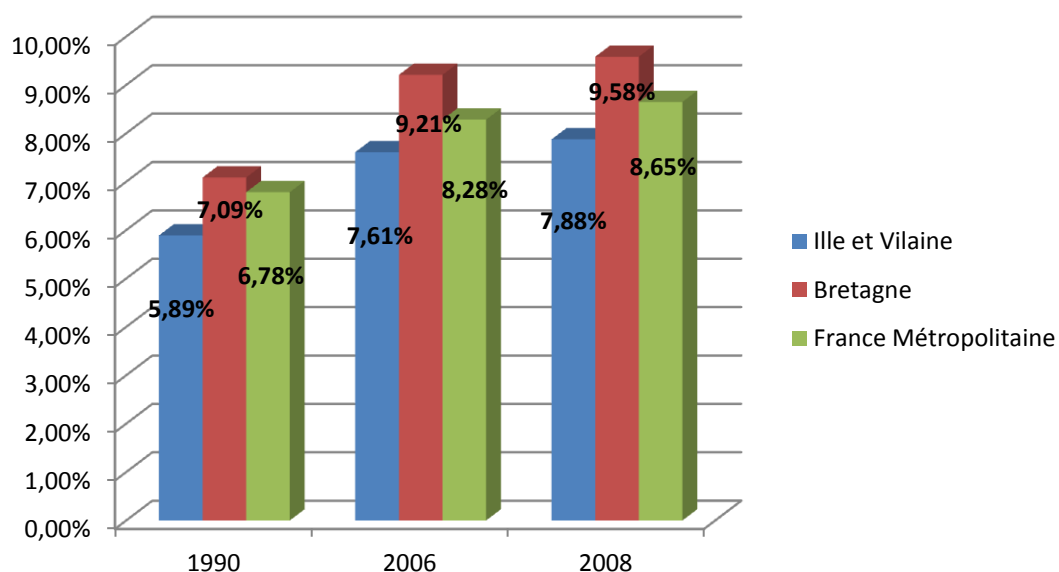
De plus, la commune favorise aussi la formation sportive avec lycée sévigné et ses 7 sections sportives (Gymnastique, Natation, Athlétisme, Triathlon, Rugby, Canoë-Kayak et Handball), mais aussi le Pôle Espoir de Canoë-Kayak, de Handball et le centre de formation Triathlon.

En dehors de l'excellence sportive de nombreuses associations et infrastructure sont disponibles en comparaison aux autres villes de même taille. En effet elle dispose : d'une piscine, d'un golf, de courts de tennis couverts et découverts, d'un palais des sports, d'un boulodrome, d'un stade, d'un parcours santé en nature, d'un bassin de kayak-polo, d'un stade d'eau vive et d'une salle de tennis de table.

d) Mais une population vieillissante

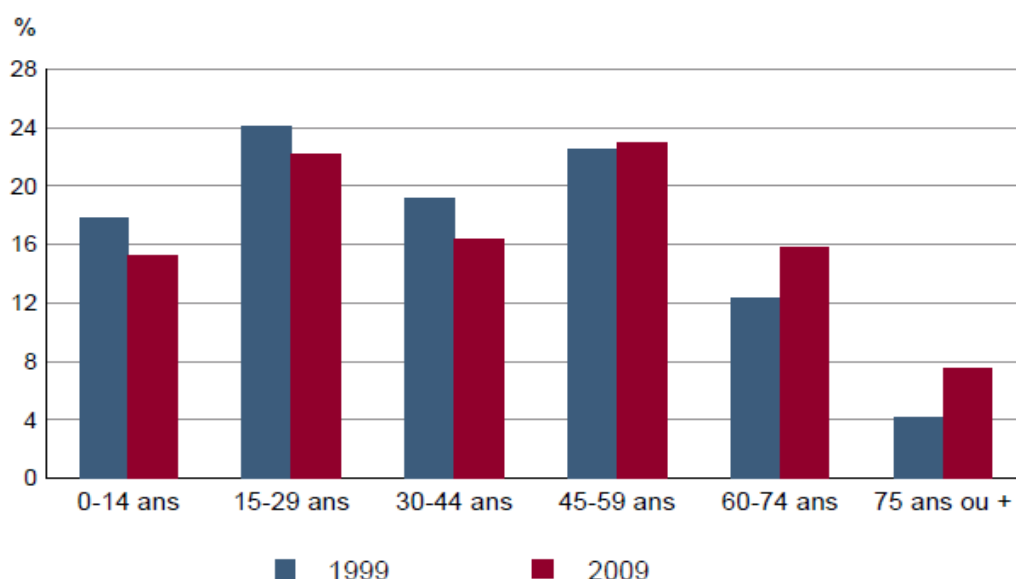
Comme on peut le voir sur le graphique suivant, que ce soit à l'échelle nationale, régionale ou départementale, la proportion de plus de 75 ans a augmenté d'environ deux points entre 1990 et 2008.

Proportion de personnes ayant plus de 75 ans



Graphique 5 : Proportion de personnes âgées à différentes échelles
(Source : INSEE ; Réalisation : Clément Cadot)

Bien que cette ville soit très dynamique et ait de nombreuses raisons d'attirer la jeunesse sur son territoire, la population de la commune suit la tendance nationale, et vieillit.



Graphique 6 : Evolution de la population Communale
(Source : INSEE, RP1999 et RP2009)

Grâce à ce graphique, on s'aperçoit qu'il y a une augmentation plus importante à l'échelle communale qu'aux autres échelles (nationale, régionale et départementale) de la proportion de personnes de plus de 75 ans. En effet, leur proportion a presque doublé en seulement 10 ans. En 1999, Cesson-Sévigné était une ville plutôt jeune puisqu'elle ne comptait que 4% de plus de 75 ans. Aujourd'hui, elle a atteint le niveau moyen du département puisqu'elle a 7.9% de plus de 75 ans.

Ce vieillissement de la population peut s'expliquer par la tranquillité de cette commune qui attire un certain nombre des personnes âgées de l'agglomération rennaise. Voici les trois raisons principales :

a. Un faible taux de criminalité

Le taux de criminalité de Cesson-Sévigné est seulement de 26 crimes et délits pour 1 000 habitants, alors que la moyenne nationale des villes de moins de 25 000 habitants est de 65,6 crimes et délits pour 1000 habitants². Cesson-Sévigné fait donc partie des villes où le taux de criminalité est le plus faible en France.

« Cesson-Sévigné respire la tranquillité et n'a connu que deux homicides en cinquante ans »³.

b. Un environnement paisible

La commune se distingue par la présence de nombreux espaces naturels et elle fait partie, depuis 1997, des communes possédant le prestigieux *Grand Prix National de Fleurissement*. Elle a également reçu, pour 2008, le *prix national Val'Hor* de la diversité végétale.

Son Maire la qualifie d'ailleurs de « cadre de vie exceptionnel », véritable « ville jardin » de l'agglomération rennaise.

Outre les nombreux espaces verts et plans d'eau, sans oublier le magnifique écrin vert de la Vilaine, la commune est forte de 5 parcs publics ouverts toute l'année, totalisant plus de 50 hectares :

- Parc de la Chalotais
- Parc de Bourgchevreuil
- Parc de Champagné
- Parc de la Monniais
- Parc du Bois de la Justice

² Etude réalisée par le Monde (URL : http://medias.lemonde.fr/mmpub/edt/doc/20090831/1233615_29b3_tauxdecriminaliteparville.pdf) Consulté le 20/04/2014

³ Interview du Maire Monsieur Michel Bihan pour le Journal 20 minutes (URL : <http://www.20minutes.fr/ledirect/1218457/cesson-giron-police>) Consulté le 20/04/2014



Photo 2: Parc de la Chalotais
(Photo prise par Clément Cadot)

c. Un hôpital de renommée intercommunale

La polyclinique ou hôpital privé Sévigné a été créé en 1979 et est classée 40^{ème} au tableau d'honneur national des cliniques d'après le journal Le point. Cet hôpital est réputé dans toute l'agglomération rennaise et il possède 235 lits.

II. Diagnostic sur le quartier de Bourgchevreuil

La parcelle que j'ai décidé de réaménager se situe dans le quartier de Bourgchevreuil. Elle est actuellement occupée par un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail). Cette parcelle est à vendre puisque cet ESAT souhaite se déplacer à Betton qui est une commune de la deuxième couronne de l'agglomération Rennaise. Il souhaite avoir une plus grande surface pour un prix moins important car l'immobilier à Cesson est très cher (3 256€/m² en moyenne), et même beaucoup plus chère qu'à Rennes (2419€/m² en moyenne).

La parcelle de l'ESAT de Bourgchevreuil est située au 2, rue du Placis Vert à Cesson-Sévigné et possède une superficie de 1,5 hectare.

Dans cette partie, nous allons voir que cette parcelle est située à proximité du centre ville et des infrastructures, qu'elle est bien desservie et enfin quelles sont les opportunités que laisse le PLU.



Carte 4 : Parcelle de l'ESAT
(Sources : Mairie de Cesson-Sévigné)

a) Un quartier proche du centre

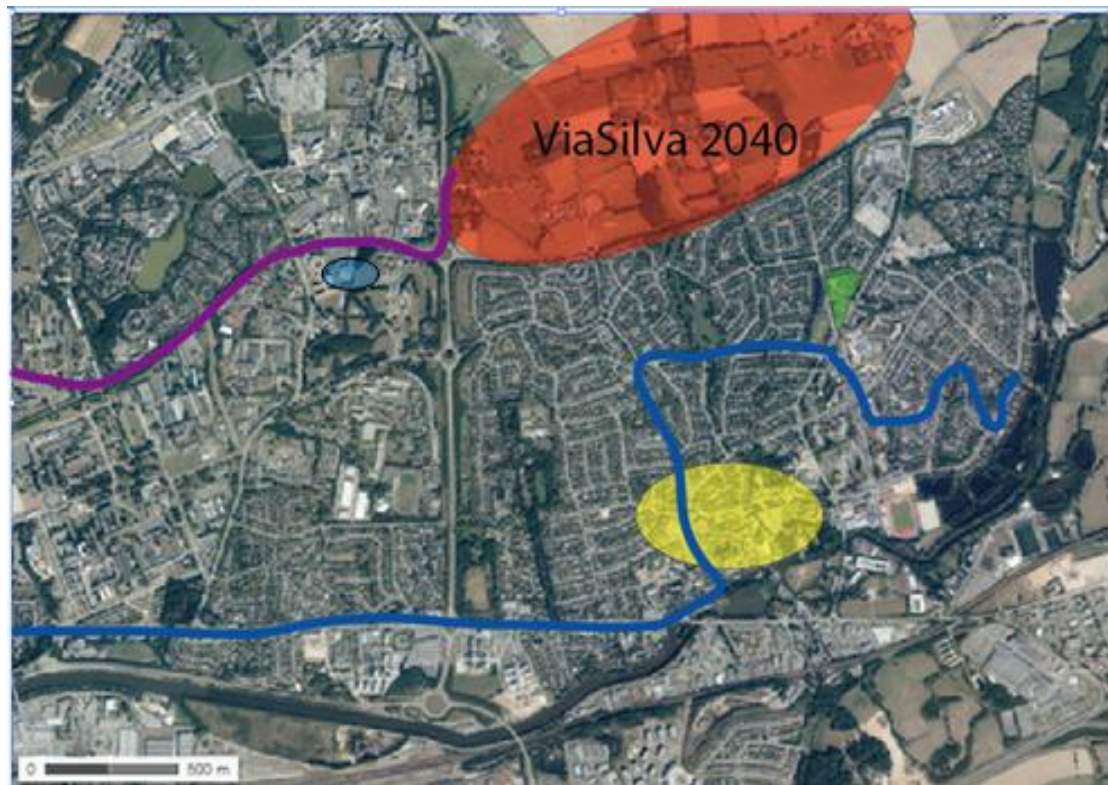
La parcelle est située dans une zone d'habitat à majorité pavillonnaire. En réalité cette parcelle fait la jonction entre le centre ville avec une majorité de logements collectifs (dans les limites du raisonnable, il s'agit de R+2 ou R+3) et les quartiers pavillonnaires.








**Photo 3 : Bâti de part et d'autre de la parcelle
(Photos prises par Clément Cadot)**

Ce quartier est bien situé dans la commune de Cesson-Sévigné car il est central, situé entre le centre ville, l'hôpital, les infrastructures culturelles et sportives et le quartier principal du projet ViaSilva2040, le quartier des champs blancs (aussi appelé quartier ViaSilva2040).

La carte ci-dessous représente la situation de la parcelle par rapport à la ligne B du futur métro rennais, la ligne 6 du bus actuel, le quartier des champs blancs, et enfin le centre ville de Cesson-Sévigné.



-  Parcelle étudiée
-  Centre-ville de Cesson-Sévigné (Eglise, mairie...)
-  Ligne 6 du bus
-  Futur ligne B du métro Rennais
-  Polyclinique Sévigné

Carte 5: Carte schématique générale
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

En ce qui concerne les infrastructures sportives, elles sont toutes regroupées à l'est de la commune, le campus de Beaulieu est à l'opposé, à la frontière de Rennes, donc à l'ouest de la commune. Le mieux pour les jeunes serait donc un logement central. C'est le cas du quartier de Bourgchevreuil comme nous pouvons le voir sur la carte suivante.



Carte 6 : Carte schématique des infrastructures pour les jeunes sportifs
 (Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

b) Un quartier bien desservi

Ce quartier ne profitera malheureusement pas de la ligne B du métro car l'arrêt le plus proche est Atalante qui est situé à 2,1 kilomètres. Cependant, ce quartier est très bien desservi par la ligne 6 de la STAR (service des transports en commun de l'agglomération rennaise).

La ligne 6 est l'une des lignes principale du réseau et passe donc très fréquemment, elle passe toutes les dix minutes en semaine aux heures de pointe. En effet, la parcelle est localisée entre deux arrêts de cette ligne de bus, *la coulée* et *Bourguevreuril* qui sont respectivement à 190 mètres et à 270 mètres.



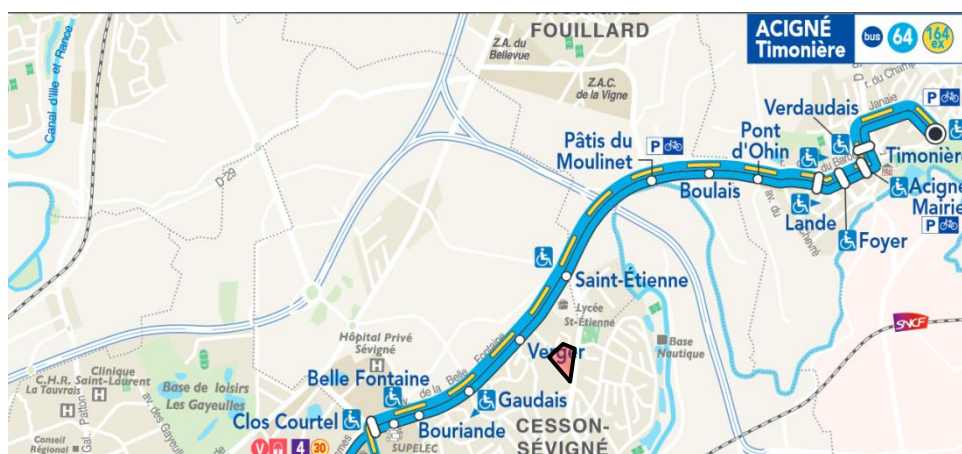
Carte 7 : Ligne 6 à proximité de la parcelle
(Source : star.fr ; Réalisation : Clément Cadot)

Cette ligne de bus permet de rejoindre le centre ville de Rennes en moins de 30 minutes, et elle continue jusqu'à Saint Jacques de la Lande qui est une petite commune de 10 000 habitants au sud-ouest de Rennes. Cette liaison est importante car c'est sur le territoire de cette commune qu'est implanté l'aéroport de Rennes.

Dans la direction opposée, ce bus ne permet d'aller que jusqu'à la base de loisirs de Cesson-Sévigné, le terminus de cette ligne est donc situé à 3 ou 4 arrêts de Bourgchevreuil selon l'horaire (le Bus ne s'arrête au collège Bourgchevreuil qu'aux horaires d'entrée ou de sortie de classe)

Cesson Sévigné est aussi desservi par des lignes métropolitaines secondaires :

- La ligne 64 qui va de Rennes centre (République) à Acigné passe a quelques dizaine de mètre de la parcelle. En effet, l'arrêt Verger est situé à moins de 150 mètres de la parcelle.



Carte 8 : Ligne 64 à proximité de la parcelle
(Source : star.fr ; Réalisation : Clément Cadot)

- La ligne 34 *Cesson cimetière* et *Métairie Chalotais* sont les deux arrêts à proximité de la parcelle. Ils sont tous les deux à moins de 200 mètres. Cette ligne contourne Rennes par l'Est en passant par Chantepie. Son terminus est La Poterie (sud-est de Rennes), où passe aussi la ligne A du métro
- La ligne 67 et la ligne 35 desservent Cesson-Sévigné, mais ne passent pas à proximité de la parcelle. La ligne 67 va du centre ville de Rennes (République) à Brécé. La ligne 35 fait le tour du Campus de Beaulieu, elle part du centre ville de Cesson-Sévigné et se termine au Champs Blancs, quartier majeur du projet ViaSilva2040.

c) Un quartier dynamique

Dans ce quartier, il y a un centre commercial, le centre commercial Bourgchevreuil. Il possède un petit supermarché (carrefour market), une boucherie, une librairie, une boulangerie et bien d'autres commerces de proximité qui fonctionnent tous relativement bien.

En effet, ce quartier est en expansion grâce à des projets immobiliers tels que celui du 12 et 14 Boulevard des Métairies qui est composé de logement sociaux et qui est architecturalement très différent du reste du bâti cesson nais et dont la commune est très fière.



**Photo 4 : Projet du 12 et 14 Boulevard des Métairies
(Photo prise par Clément Cadot)**

De plus, à proximité de la parcelle, il y a un grand espace vert dédié à la pratique libre du sport. En effet, il y a un terrain de football et un terrain de volleyball où pourront se détendre les futurs résidents de ce projet.



Photo 5 : Terrain de jeu
(Photo prise par Clément Cadot)

d) Les opportunités du PLU

La parcelle est en zone UD3 du PLU, c'est-à-dire « une zone mixte de transition entre centre-ville et individuel et/ou zone de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant) »⁴

Voici donc les consignes qui me semblent être les plus importantes à respecter pour les constructions en zone UD3

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un retrait minimal de 2,5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

En fond de terrain, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 m.

⁴ Définition de la zone UD3 dans le PLU de Cesson-Sévigné

Le coefficient d’emprise au sol doit être inférieur à 0.60 mètres.

Bande de constructibilité principale	De 0 à 16.5 mètres par rapport à la voie	
Bande de constructibilité secondaire	De 16.5 mètres à l’extrémité de la parcelle.	

Figure 1 : Définition des bandes de constructibilité
(Source : PLU Cesson-Sévigné ; Réalisation : Clément Cadot)

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 75% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale
- 25% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire

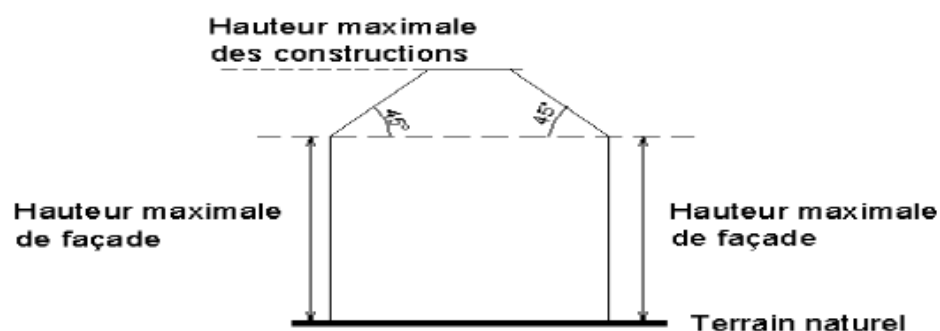


Figure 2 : Hauteur des façades / constructions
(Source : PLU Cesson-Sévigné)

En UD3, la hauteur maximale des façades est de 18.5 mètres et la hauteur maximale des constructions est de 24.5 mètres. Cette hauteur est valable que l’on soit en bande de constructibilité principale ou secondaire.

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

III. Enjeux de la commune

Comme dans toutes les communes françaises, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) les grands objectifs fixés par le PADD sont :

- Limiter l'étalement urbain ou du moins le contrôler
- Favoriser une mixité sociale et fonctionnelle des constructions
- Favoriser la conservation de la biodiversité et réduire les émissions de gaz à effet de serre

En ce qui concerne l'étalement urbain, mon projet répond tout à fait à cet enjeu car il s'agit de réhabiliter, et peut être densifié si nécessaire une parcelle déjà bâtie à proximité du centre ville.

a) Mixité sociale

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, la mixité est un enjeu majeur de quasiment toutes les communes françaises (de plus de 3500 habitants) puisqu'elle impose un pourcentage de 20% de logements sociaux.

Pour la commune de Cesson-Sévigné, c'est un enjeu très important car le quota n'est pas encore atteint aujourd'hui. En effet, en 2002, le taux de logements sociaux était de 7.47%, et malgré de nombreuses constructions sociales, le taux n'est toujours que de 13.81% en 2012. Soit une augmentation de 6.34 points en 10 ans.

De nombreux projets ont vu le jour pendant le mandat du maire socialiste Monsieur Bihan.

Le projet symbolique de cette démarche est le projet « cœur de ville » idéalement situé place Waltrop en plein centre ville. Ce projet comprend 54 logements (locatif et accession) et locaux associatifs (mini-crèche, Pôle Accueil Emplois, bureaux ADMR). Ce projet a coûté 4 808 000 €. On voit ci-dessous l'allure qu'auront les bâtiments une fois les travaux terminés.



Photo 6 : Le projet "cœur de ville"
 (Source : archipel-habitat.fr ; consulté le 18/04/2014)

Grâce au à la politique de logement dynamique de la commune, elle a pu éviter la pénalité six fois sur les douze années passée depuis la loi SRU. Cette pénalité est d'environ 200 000 €, elle aurait du l'avoir pour ne pas avoir respecté les 20% de logements sociaux exigés par la loi SRU.

b) Accueil des personnes âgées

Comme présenté précédemment, la proportion de personnes âgées dans la commune augmente considérablement (+3,5% en 10 ans). L'offre en terme de résidence pour personnes âgées doit donc forcément augmenter.

Aujourd'hui, il n'y a que trois maisons de retraite sur toute la commune, il s'agit de :

- La résidence le Manoir qui dispose de 53 chambres individuelles de 20m² (minimum), d'une chambre double ainsi que d'une unité Alzheimer de 10 lits soit une capacité d'accueil de 64 lits
- Maison de retraite Beausoleil qui dispose de 60 lits
- Résidence d'automne qui dispose de 65 lits

⇒ La commune ne dispose donc que de 189 lits pour les personnes âgées.

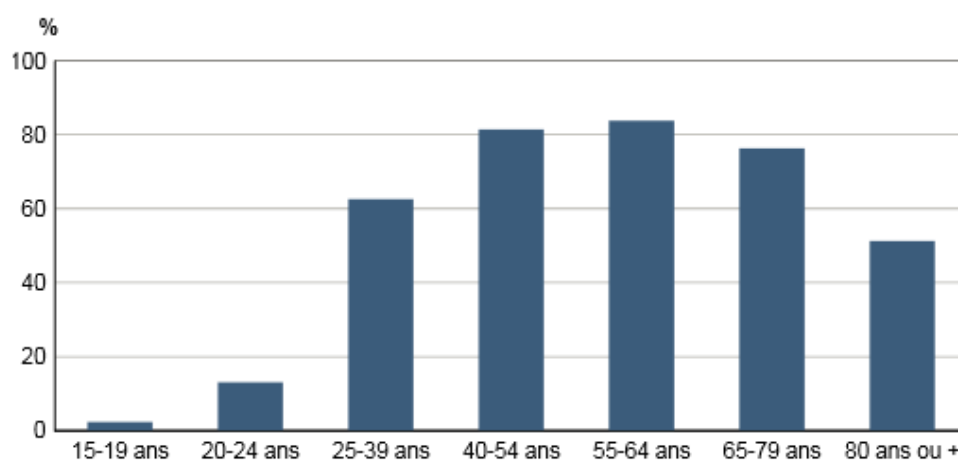
D'après le tableau ci-dessous, on s'aperçoit qu'il y a 1134 (471+592+10+61) cessonais qui sont âgés de plus de 75 ans.

Tableau 1 : Nombre d'habitants cessonais en fonction de l'âge
(Source : INSEE 2009)

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	7 786	100,0	7 408	100,0
0 à 14 ans	1 196	15,4	1 124	15,2
15 à 29 ans	1 985	25,5	1 380	18,6
30 à 44 ans	1 307	16,8	1 172	15,8
45 à 59 ans	1 683	21,6	1 808	24,4
60 à 74 ans	1 134	14,6	1 271	17,2
75 à 89 ans	471	6,1	592	8,0
90 ans ou plus	10	0,1	61	0,8
0 à 19 ans	1 847	23,7	1 717	23,2
20 à 64 ans	4 782	61,4	4 285	57,8
65 ans ou plus	1 157	14,9	1 406	19,0

L'accueil des personnes âgées est donc un enjeu primordial au niveau communal.

Les personnes âgées autonomes se retrouvent souvent seules, car les enfants sont partis et leur conjoint(e) est parti(e) ou décédé(e). Comme nous pouvons le constater, environ 50% des gens de plus de 80 ans vivent seuls.



Graphique 7 : Population vivant seul en fonction de l'âge à Cesson Sévigné
(Source : INSEE 2009)

Une étude réalisée par des chercheurs britanniques montre que l'isolement et la solitude chez les personnes âgées créent une surmortalité de 14%⁵. Symboliquement, l'isolement chez les personnes âgées tue deux fois plus que l'obésité, c'est donc un problème qu'il faut prendre en compte.

⁵ <http://www.theguardian.com/science/2014/feb/16/loneliness-twice-as-unhealthy-as-obesity-older-people> (consulté le 20/04/2014)

Il faudrait donc mettre en place des sites non médicalisés, qui leur permettraient de rester en contact avec des gens de leur âge, mais aussi des jeunes.

Pour les personnes âgées dépendantes, les EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sont mis en place et leur permettent un accompagnement médical.

c) Accueil des sportifs

Le sport est une part importante du développement de cette commune. Pour accueillir les meilleurs sportifs de la région, elle doit être capable de leur fournir des infrastructures d'entraînement, ce qui est déjà le cas. Mais ce qu'il faut aussi, c'est des logements qui permettent aux sportifs de se loger à proximité de leur lieu d'entraînement et avec d'autres sportifs, cela donne une dynamique de groupe qui motive pour l'entraînement.

L'exemple le plus marquant de ce manque est le lycée Sévigné et ses sept sections sportives. Une centaine de sportifs qui s'entraînent jusqu'à deux fois par jour. Ce lycée ne possède pas d'internat, les sportifs sont donc logés sur deux sites différents éloignés du lycée et de leur lieu d'entraînement. Les deux internats sont :

- Celui du lycée agricole Théodore Monod pour les garçons de la section athlétisme, rugby et handball. Cet établissement est situé dans la commune du Rheu qui est en périphérie ouest de Rennes, soit à l'opposé de Cesson Sévigné. Le trajet pour les sportifs doit donc être encadré par le lycée avec la mise en place de navettes. Le trajet dure plus de 30 minutes.
- Celui du lycée Coëtlogon pour les filles de la section athlétisme, la section canoë-kayak, la section gymnastique rythmique, la section natation et la section triathlon. Ce lycée professionnel est situé dans le centre ville de Rennes, soit à plus de 6km du Lycée. Les internes doivent se débrouiller pour rentrer le soir via les transports en commun. Ils prennent le bus, puis le métro soit un trajet de plus de 40 minutes.

L'emploi du temps d'un sportif de « haut niveau » est très serré. En effet, il doit pouvoir travailler et s'entraîner, il ne peut pas se permettre de perdre autant de temps dans les transports en commun. Certains sportifs en sont rendu à chercher des chambres chez l'habitant pour éviter cette perte de temps quotidienne.

Le fait que les sportifs soient logés dans 2 sites différents, et que certains quittent la structure de l'internat ne favorise pas la cohésion de groupe et la motivation, ce qui est un point majeur de ces sections sportives.

En dehors des internes du lycée Sévigné, seuls les sportifs du Pôle France peuvent bénéficier de logements aidés et à proximité de leur lieu d'entraînement. Une fois le lycée quitté, les anciens internes se retrouvent sans encadrement. Il me paraît

pourtant évident qu'un établissement logeant les internes, et les étudiants sportifs entraînerait une dynamique qui favoriserait la motivation des sportifs de « haut niveau ».

d) Conserver la trame verte de la ville

On a pu voir dans la présentation que Cesson-Sévigné est une commune qui possède beaucoup de parcs et d'espaces verts. Une des priorités de la commune est de les conserver.

Cette commune possède en effet deux étangs qui sont mis en valeur par des parcours santé et des promenades.

Le maintien de ces espaces verts est aussi une ambition majeure du projet ViaSilva2040 puisque ce projet a été labélisé EcoCité et que « les travaux sont réalisés en s'appuyant sur les grands espaces structurants de la trame verte ». Cette phrase montre bien l'intérêt qu'est porté à cette trame verte.

La politique de cette commune est de replanter deux arbres pour tout arbre abattu. Par exemple, la LGV (Ligne à Grande Vitesse) Bretagne- Pays de Loire passe sur le territoire communal, et provoque d'énormes travaux dans le parc de la Monniais. La commune a donc décidé de replanter des arbres sur 5 hectares, ce qui est nettement plus important que la surface détruite par les travaux.

Sur la vue du ciel suivante, on peut apercevoir les nombreux étangs et espaces verts qui font la fierté de cette commune.



Photo 7 : Les espaces verts de la commune
 (Sources : geoportail.gouv.fr ; consulté le 05/05/2014)

e) Limiter l'usage de la voiture en ville

Le développement durable est le fil conducteur de l'évolution de la commune, Cesson-Sévigné favorise donc soit les transports doux comme le vélo ou la marche à pied, soit les transports en commun.

D'une part, depuis le 17 novembre 2008 la commune a pour projet de mettre en place des voies cyclables qui sécuriseraient les cyclistes et qui ont pour objectif de modifier les comportements sur les petits déplacements (inférieur à 5km) et donc de limiter l'usage de la voiture. En effet, la commune possède plus de 27 kilomètres de voies cyclables. De plus, la commune est majoritairement composée de zones 30 qui permettent aux cyclistes et aux piétons de se sentir plus en sécurité.

D'autre part, la commune favorise la densification à proximité des transports en commun. L'exemple idéal correspond à la rue de Paris qui connaît depuis quelques années un essor remarquable. En effet, plus d'une dizaine de projets sont en cours sur cet axe majeur. Cet axe est desservi par la ligne 6 de la STAR, ceci explique donc cette densification soudaine.

IV. Proposition d'aménagement

Après une étude des enjeux et des objectifs de cette commune, le projet d'aménagement de la parcelle que j'ai retenu consisterait à faire cohabiter une résidence pour personnes âgées, un internat, des logements pour étudiant sportifs, et enfin un bâtiment avec des infrastructures utiles aux deux types de personnes (pôle santé, self, salle de rencontre intergénérationnelle). Il me paraît important que ce soit une résidence pour personnes âgées, et non un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) car l'objectif de ce projet est de créer des liens entre ces deux générations. Il est beaucoup plus difficile pour les jeunes de créer des relations avec des personnes ayant la maladie d'Alzheimer ou une autre maladie cérébrale dégénérative qu'avec une personne âgée indépendante et ayant encore toutes ces capacités intellectuelles.

La structure d'accueil pour les sportifs de haut niveau prendrait exemple sur des structures déjà existantes comme les CREPS (Centre de ressources, d'expertise et de performance sportives). En effet, ces derniers « participent à la formation et à la préparation sportive des sportifs de haut niveau, en constituant des centres nationaux permanents d'entraînement. Ils peuvent être chargés de concilier l'activité sportive avec la poursuite d'activités scolaires, de formation ou professionnelles et d'apporter des services à ces sportifs, notamment d'hébergement »⁶. La structure à laquelle je pense aurait le même objectif, mais serait pour l'échelle inférieure, c'est-à-dire l'élite régionale, et non l'élite nationale.

a) Les besoins

a. Internat

Après renseignements pris auprès des dirigeants de section au lycée Sévigné, il y a deux classes de sportifs par niveau (seconde, première et terminale), mais seulement la moitié sont en section, l'autre sont des élèves suivant l'option sport pour le baccalauréat. Environ la moitié des élèves en sections sont internes. Aujourd'hui les classes comprennent une trentaine d'élèves, il faut donc entre 90 et 100 lits pour l'internat. Dans le programme, on va donc partir sur une base de 95 chambres individuelles pour ne pas modifier la quantité de sportif, déjà très importante, présente dans les sections sportives.

b. Studio pour jeunes sportifs étudiants

La demande pour ce type de logement est très importante puisqu'il y a une offre très faible, seuls les kayakistes du pôle France peuvent bénéficier de logements. Et encore, ils sont répartis dans des logements disponibles, et ne sont donc pas tous

⁶ Mission principale des CREPS selon la définition de Wikipédia (http://fr.wikipedia.org/wiki/Centre_de_ressources,_d%27expertise_et_de_performance_sportives)

dans un même bâtiment. Une structure du genre de celle que je propose est donc nécessaire pour motiver les sportifs et leur permettre de s'entraîner dans les meilleures conditions. Il faut tout de même limiter le nombre de studios pour n'accueillir que l'élite régionale de chaque sport. En effet, le facteur limitant d'accueil des sportifs sera le nombre d'appartements disponibles. Le nombre de sportifs potentiellement intéressés par ce genre de structure est très important car Cesson-Sévigné figure dans l'élite dans beaucoup de sports différents.

Il faut tout de même fixer une limite en terme d'accueil, que je décide de placer à 50 studios car d'une part cela filtrera les meilleurs éléments et d'autre part, une grande partie des sportifs suivent une formation en STAPS (Sciences et techniques des activités physiques et sportives), cette formation n'est proposée que sur le Campus de Villejean de l'autre côté de Rennes à une vingtaine de minutes en voiture, et environ 50 minutes en transport en commun. Bien que certains passent plus de temps à l'entraînement qu'en classe, la localisation de cette structure leur sera moins adaptée qu'à ceux qui suivent une formation sur l'autre campus rennais, le campus de Beaulieu.

Les studios proposés aux étudiants seront similaires aux logements étudiants standard (proposés par le CROUS par exemple) soit environ 20 m².

c. Résidence pour personnes âgées

La commune connaît aujourd'hui un léger manque en termes d'établissement recevant des personnes âgées autonomes. Ce manque va s'amplifier dans les années à venir car la population vieillit comme nous avons pu le remarquer dans le diagnostic. J'ai donc décidé de faire 35 studios. Leur surface sera comprise entre 30 et 40 m² car les personnes âgées sont autonomes, elles ont donc besoin d'une cuisine et il faut qu'elles puissent continuer à accueillir leur famille.

d. Lieux et services mixtes

Toutes les infrastructures sportives et culturelles sont à proximité.

Dans la résidence, les seuls services proposés seront des services médicaux (kinésithérapeutes, infirmerie, médecins...), et des services de restauration. En ce qui concerne les services médicaux, ils seront ouverts aux personnes extérieures à la résidence, bien que les résidents y soient prioritaires.

Ces services sont à la fois mis en place pour les sportifs, mais aussi pour les personnes âgées. Il faut que ces locaux soit capables d'accueillir environ 200 personnes. Après recherche sur internet, il semblerait qu'il faut compter 1.5m² par personnes pour la cuisine, le stockage, le self et la laverie. Les locaux du self auront donc une surface d'environ 300 m².

Le pôle santé bénéficierait de la même surface étant donné qu'il sera dans le même bâtiment au niveau supérieur.

Enfin, la salle de rencontre intergénérationnelle sera située au 2^{ème} étage de ce bâtiment pour pouvoir bénéficier du beau panorama que possède cette parcelle. Sa surface sera légèrement plus petite car des terrasses seront mises en place.

e. Parking et zone de livraison

Bien que ce projet n'ait pas pour objectif de développer la voiture, il faut au minimum une place par appartement/studio, soit 85 places. De plus, il faut des emplacements pour les employés, il faut compter au moins 20 places entre le pôle médical et la cantine. En plus de cela, il y aura évidemment des livraisons de nourriture pour le self, il faut donc leur laisser plusieurs places sur le parking.

f. Divers

Ce projet ayant pour objectif de diminuer la voiture et d'accueillir une grande partie de jeunes sportifs, il faut mettre en place un grand nombre de stationnements pour vélos. Il faut au minimum 100 emplacements pour vélo.

De plus, il faut conserver un maximum d'espaces verts et planter le plus d'arbre possible pour que ce projet soit en accord avec la politique de la commune.

b) Le programme

J'ai décidé que les jeunes et les personnes âgées ne cohabiteraient pas dans le même bâtiment, mais se rencontreraient souvent dans le bâtiment 1 (mixte).

Pour avoir une estimation de la superficie totale nécessaire en comptant les couloirs, les halls, les ascenseurs, les escaliers..., il est courant de multiplier par 1,2 la superficie des logements calculée.

3 bâtiments :

- Bâtiment 1 (mixte):
 - Rez-de-chaussée :
 - Self : 240 m²
 - Cuisine : 60m²
 - 1^{ère} étage : Pole Santé (infirmierie, kinésithérapeutes...) : 300 m²
 - 2^{ème} étage : Salle de rencontre intergénérationnelle : 200 m²
- Bâtiment 2 (internat et studio pour les jeunes)
 - Rez-de-chaussée : 50 studio d'environ 20 m² soit une surface de 1000m² plus les couloirs, les escaliers, et ascenseurs : 1200 m²
 - 1^{ère} étage : 95 chambres pour les internes d'environ 10 m² soit une surface de 950 m² plus sanitaires, les douches, les couloirs, les ascenseurs et les cages d'escalier : 1200 m²

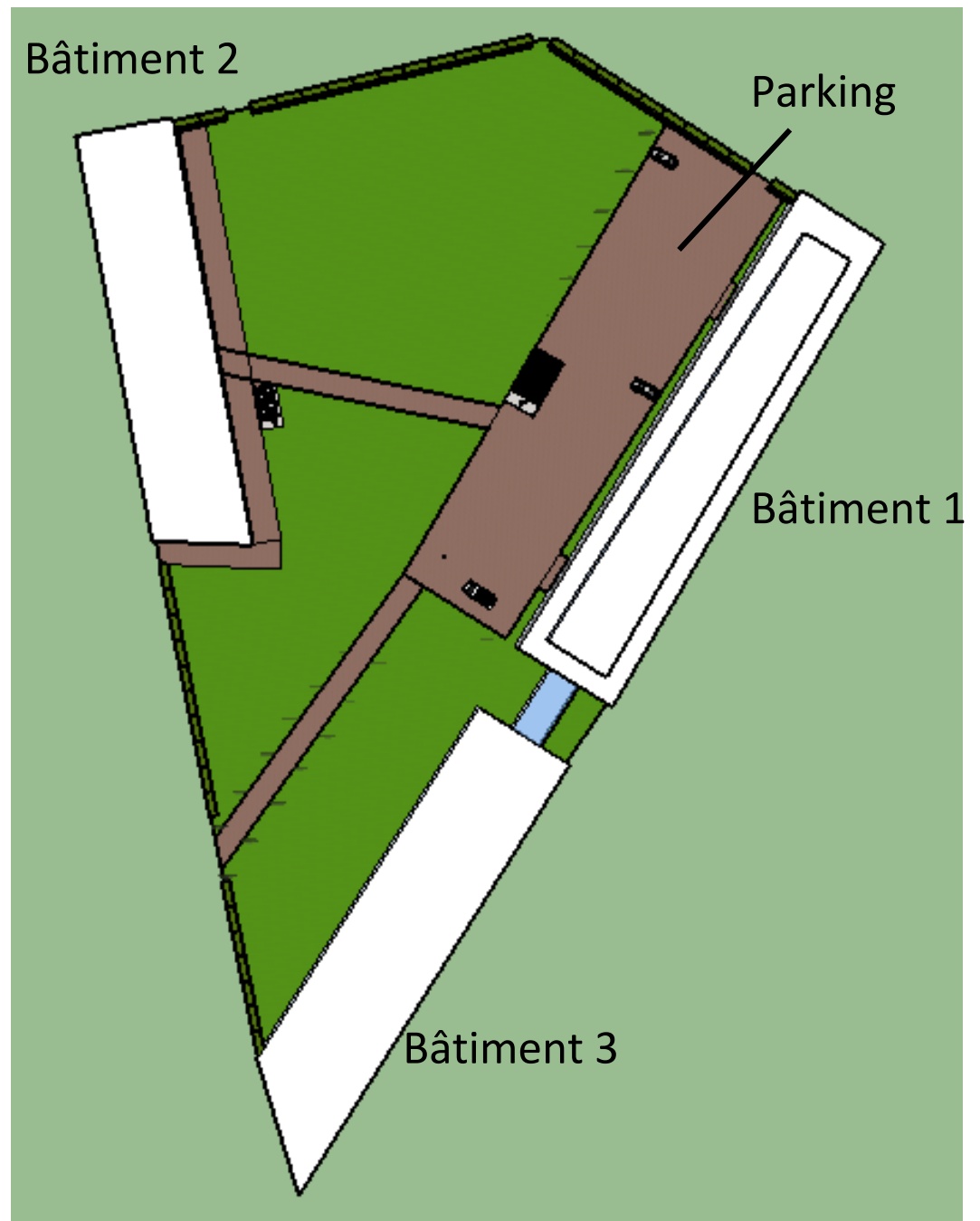
- Bâtiment 3 (résidence services pour personnes âgées)
 - 35 appartements compris entre 30 et 40 m² soit une surface d'environ 1250 m², si on prend en compte les couloirs et le hall, il faut une surface d'environ 1500 m²
- Parking
 - 85 places pour les résidents
 - 20 places pour le personnel
 - Espace livraison

J'ai choisi de démolir tout le bâti existant sur la parcelle pour ensuite reconstruire. Ce choix a été difficile à prendre puisque le bâti n'est pas en très bon état, mais aurait pu être rénové pour un prix intéressant. Le problème est qu'il ne correspond pas aux besoins. Il s'agit de plusieurs petits bâtiments qui sont actuellement occupés par des ateliers où travaillent les handicapés. J'aurais souhaité regrouper les étudiants et les internes dans un bâtiment, et les personnes âgées dans un autre. En effet, les personnes âgées se couchent généralement plus tôt et risqueraient d'être dérangées par le bruit des jeunes.

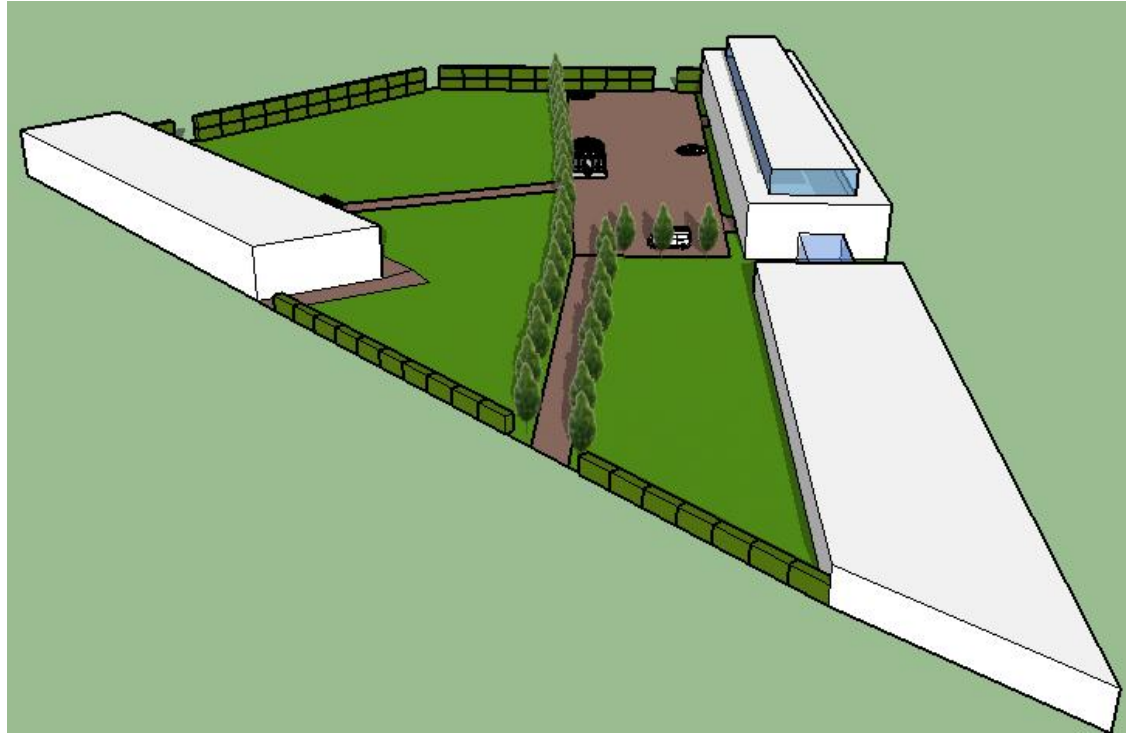


Photo 8 : L'état actuel de la parcelle
 (Source : <https://www.google.fr/maps/>)

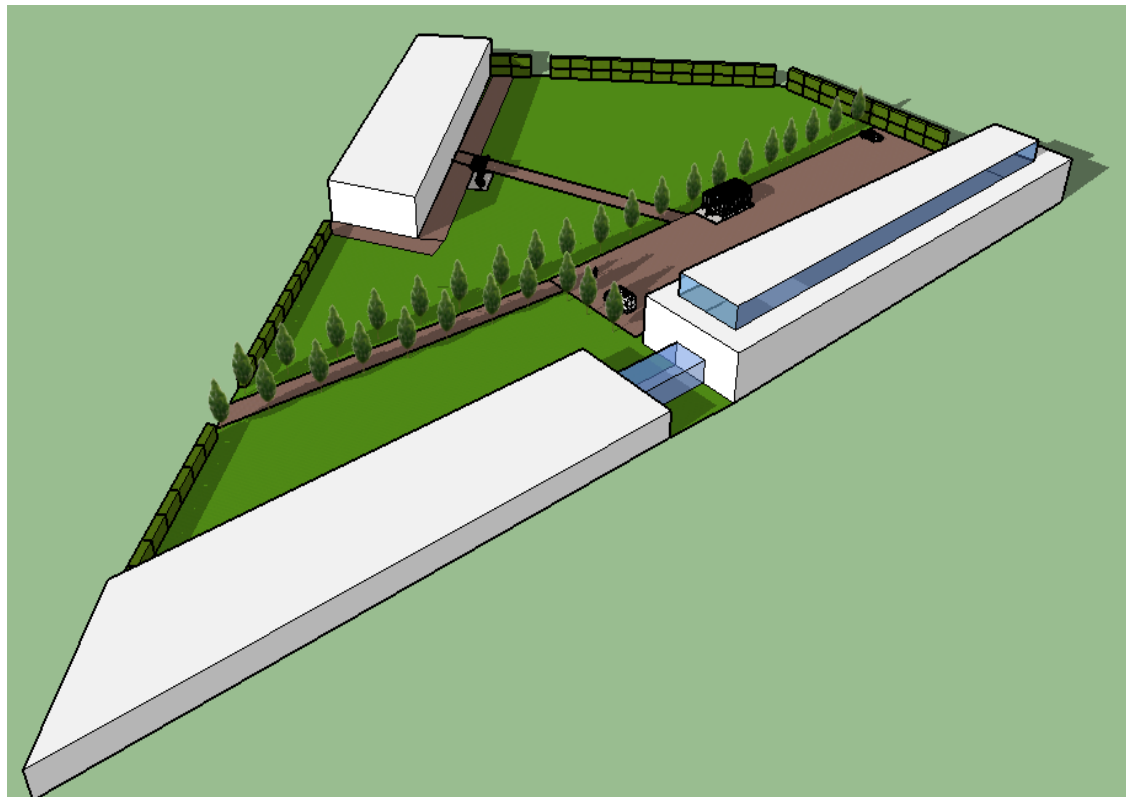
Ci-dessous, une ébauche de l'allure que devrait avoir le projet.



Maquette 1 : Plan masse du projet
(Réalisation : Clément Cadot ; SketchUp 2014)



Maquette 2 : Ebauche du projet – Vue sud-ouest
(Réalisation : Clément Cadot ; SketchUp 2014)



Maquette 3 : Ebauche du projet – Vue sud-est
(Réalisation : Clément Cadot ; SketchUp 2014)



Maquette 4 : Ebauche du projet - Vue nord
(Réalisation : Clément Cadot ; SketchUp 2014)

Il me paraît évident que dans une commune autant portée sur le développement durable que Cesson-Sévigné, ce projet se doit d'être innovant en termes de qualité environnementale.

Il serait intéressant que cette résidence soit passive c'est-à-dire un « bâtiment dont la consommation énergétique au m² est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants). »⁷

Voici les principes qui peuvent être mis en place pour que cette construction soit passive :

Tout d'abord, il faut une isolation thermique renforcée avec des fenêtres de grande qualité qui ont une bonne isolation. De plus, il faut supprimer tous les ponts thermiques grâce à des rupteurs de ponts thermiques ou une isolation extérieure. Evidemment, il faut une excellente étanchéité à l'air pour conserver une inertie thermique importante. Il faut aussi une ventilation double flux avec récupération de chaleur qui permet de gérer les flux d'air dans le bâtiment et de chauffer ou rafraîchir l'air intérieur. Enfin, il faut capter l'énergie des sources renouvelable comme le sol ou le soleil. Cette énergie peut être captée via des panneaux photovoltaïques ou la géothermie à faible profondeur. Il est évident qu'il faut limiter la consommation d'énergie des appareils ménagers.

Bien entendu de telles constructions sont plus chères que des constructions standards. C'est pourquoi il faut savoir d'où proviendront les financements pour ce projet. Je pense qu'un projet comme celui-ci pourrait obtenir une subvention de la région Bretagne puisqu'il propose un internat pour les lycéens (les lycées sont sous la responsabilité des régions) et qu'il accueillerait l'élite sportive régionale. Enfin, la commune pourrait aussi investir sur ce projet car quelques emplois y seraient créés, que ce soit dans la restauration, dans le médical ou dans le nettoyage.

⁷ Définition d'habitat passif selon Wikipédia (http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_passif)

En ce qui concerne la résidence pour personnes âgées, je pense que la meilleure solution serait qu'elle soit privée car d'après Matthieu Taquet, le responsable du service urbanisme de la commune, les promoteurs se bousculent pour pouvoir réaliser des constructions de ce type.

Ce projet serait donc l'œuvre d'un partenariat entre plusieurs maîtres d'ouvrage.

c) Un projet mixte

Ce projet est un projet mixte car il est mixte sous l'angle générationnel, mais aussi sous l'angle fonctionnel, et enfin sous l'angle social.

a. Mixité générationnelle

Le maître mot de ce projet d'aménagement est la mixité générationnelle. En effet, ce projet accueillera des gens de 15 à 100 ans. Je pense que les deux types de populations peuvent se montrer complémentaires et s'entraider. Cela peut créer une solidarité intergénérationnelle.

Cette mixité a pour objectifs de :

- contribuer à la prévention de l'isolement des personnes âgées,
- valoriser la mixité générationnelle et les liens qu'elle génère,
- lutter contre le cloisonnement des âges.

Le projet « un toit deux générations » est un exemple en matière de mixité générationnelle. En effet, ce projet consiste à faire cohabiter des étudiants avec des personnes âgées.

Ce projet a montré que ce genre de cohabitation permettait aux séniors de :

- Maintenir un rôle et une utilité sociale : La cohabitation avec un jeune permet ainsi au senior de multiplier les interactions et d'entretenir ou recréer ainsi sociabilité et réseau social.
- Stimuler des facultés intellectuelles et des échanges au quotidien : Au delà de la stimulation intellectuelle, l'accueil d'un jeune procure au senior des occasions d'échange : pouvoir parler avec quelqu'un, discuter du quotidien, partager les repas...
- Une volonté de rendre service et de transmettre son expérience passée : La personne âgée a vécu des expériences et peut transmettre du savoir au jeune.

Ce projet est une réelle réussite en Lorraine car « Déjà trente binômes sur Metz, une quinzaine à Nancy et deux cent cinquante étudiants sur liste d'attente pour la rentrée prochaine. Il ne reste plus qu'à trouver des personnes âgées accueillantes... »

b. Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle est un des éléments clef du projet ViaSilva2040. Ce projet s'étendant sur la majorité du territoire cesson nais, l'aménagement de la parcelle doit être en accord avec ses objectifs. Ce quartier est majoritairement résidentiel.

Grâce à ce projet, nous voulons intégrer des logements, mais aussi des services (self, santé...), qui seraient bien entendu, principalement destinés aux locataires de la résidence, mais dont pourraient évidemment profiter les habitants du quartier.

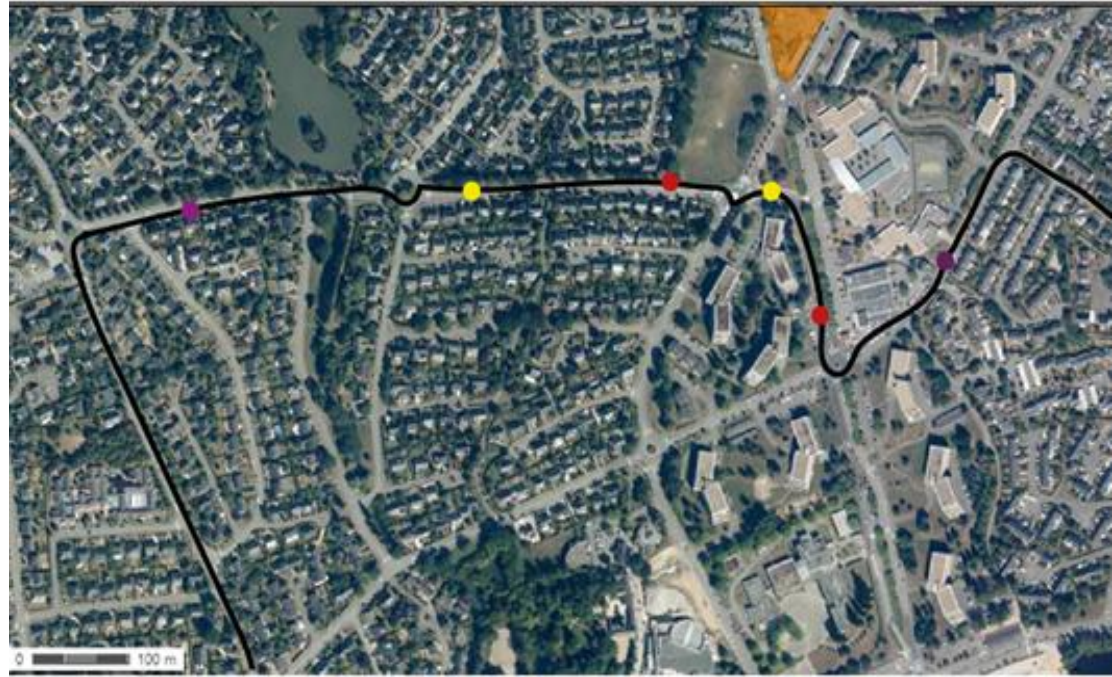
c. Mixité sociale

Le but principal du projet n'est pas la mixité sociale, mais elle en découle forcément puisqu'elle accueillera des sportifs de haut niveau quelle que soit leur origine sociale. De plus, les sportifs étant tous de sports différents, il y aura une véritable mixité sociale. En ce qui concerne les personnes âgées, il y aura aussi mixité puisque il y aura des appartements aidés dans la résidence.

d) Un léger déplacement de l'arrêt de bus

Ce projet s'intégrant dans une dynamique de diminution de la voiture en ville, l'objectif est donc de favoriser les transports en commun, on a pu remarquer précédemment qu'il y avait beaucoup d'arrêts de bus relativement proches de la parcelle, mais il serait idéal que l'arrêt de la ligne principale, la ligne 6 soit encore plus proche de la parcelle pour favoriser l'usage des transports en commun pour les personnes âgées.

Bien entendu, si nous déplaçons l'arrêt le plus proche, il faudra aussi modifier les arrêts à proximité pour ne pas changer le temps de trajet de cette ligne de bus. Sur la carte suivante, voici la proposition qui me semble la plus adaptée pour le réaménagement de cette portion de la ligne de bus numéro 6 de la STAR.



Légende :

- Arrêts de bus inchangés
- Arrêts de bus supprimés
- Arrêts de bus créés
- Parcelle étudiée

Carte 9 : Modification des arrêts de bus
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

L'arrêt de bus actuel n'est pas décalé par rapport à la route, et ne laisse donc pas passer les voitures lorsque le bus y est arrêté, il en sera de même pour le nouvel arrêt de bus. En effet, cette route n'est pas très fréquentée, et il ne semble donc pas nécessaire de réaliser de tels investissements. Sur la photo ci dessous on peut voir la rue où sera implanté le nouvel arrêt et son emplacement approximatif de chaque côté de la route.



**Photo 9 : Emplacement Approximatif des arrêts de bus proche de la parcelle
(Photo prise par Clément Cadot)**

e) L'insertion de ce projet dans le quartier

Il est important que ce projet s'insère au mieux dans son quartier. Du point de vue architectural il sera dans la continuité du bâti existant puisqu'il ne sera pas plus haut que les immeubles qui lui sont proches. Les limites du terrain seront symbolisées par des haies, plus ou moins hautes selon l'emplacement. Les haies seront moins hautes, car elles donnent sur des rues où il y a du mouvement, à l'arrière de la parcelle (au nord), par contre, elles seront hautes car elles donnent sur des jardins individuels où les gens n'ont pas forcément envie d'être observés par les résidents.

De plus, ce projet sera très bénéfique pour les commerces de proximité comme le centre commerciale Bourgueville.

Nous allons étudier les principaux lieux où vont se rendre les résidents pour se rendre compte des cheminements utilisés par ces derniers. Bien sûr, nous allons étudier les trajets effectués avec des modes de transports doux ou des transports en commun.



Tout d'abord, nous allons nous intéresser aux déplacements des jeunes résidents. Etant sportifs leurs déplacements seront pédestres ou en vélo, l'ensemble des cheminements proposés posséderont des voies cyclables et des trottoirs pour assurer la sécurité des trajets.





**Photo 10 : Voie cyclable et piétonne
(Photo prise par Clément Cadot)**

La légende est identique pour toutes les cartes qui suivent :

Parcelle représentée :

-  Infrastructure (lycée, campus, polyclinique ou parc)
-  Parcelle où se situe le projet d'aménagement

Mode de transports :

-  Mode de transport doux (vélo, marche, roller...)
-  Transport en commun

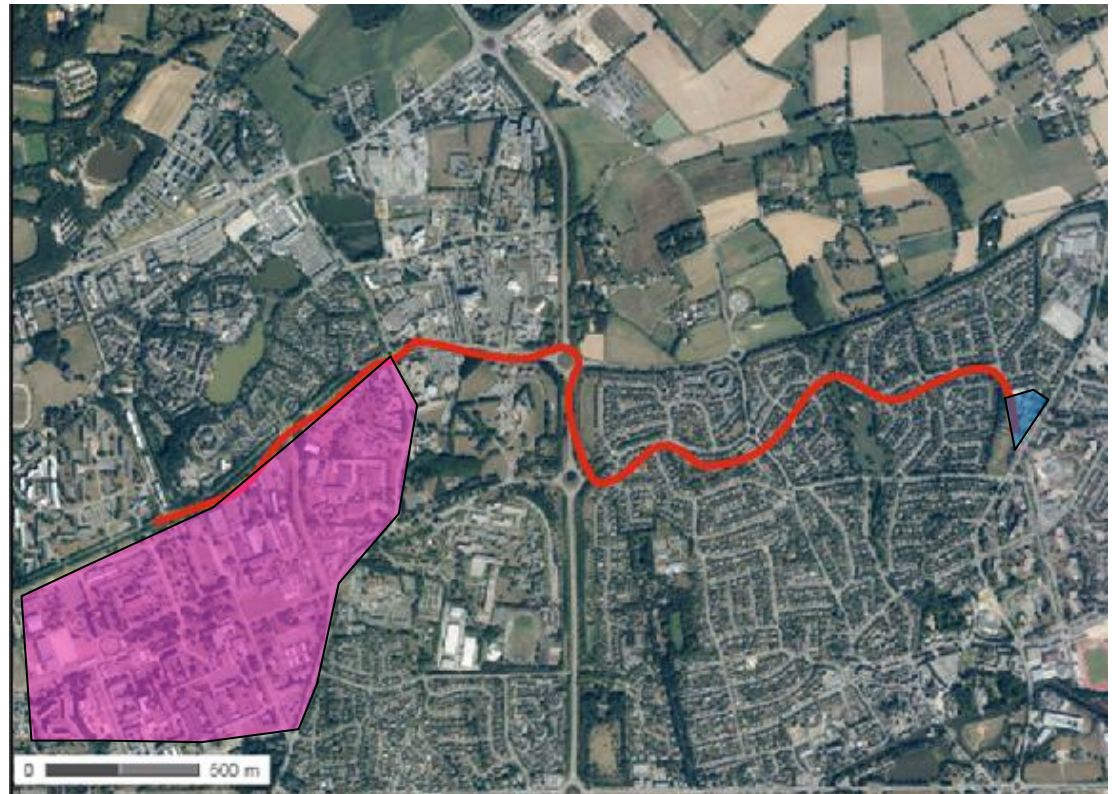
a. La formation

Une grande partie de ces jeunes seront internes et devront donc aller en classe au lycée Sévigné. Nous allons donc étudier le trajet pédestre de la parcelle jusqu'au lycée Sévigné. Il y environ 1 kilomètre qui sépare ces deux bâtiments.



Carte 10 : Cheminement projet/lycée
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

L'autre partie des sportifs seront à l'université et leur cours seront donc dispensés sur le campus de Beaulieu. Ce campus étant très étendu, j'ai choisi un point central pour ce cheminement, le restaurant universitaire. Il y a environ 3,5 kilomètres entre la parcelle du projet et ce restaurant universitaire. Il faut savoir que l'IUT de Rennes est à moins de 2,5 kilomètres, ce qui prouve que ce campus est relativement étendu.



Carte 11 : Cheminement projet/campus de Beaulieu
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

b. Les espaces naturels

En ce qui concerne les parcs et étangs, le plus proche est le parc de la Chalotais où il y a d'ailleurs un plan d'eau. Ce parc est à moins de 500 mètres à pied, et est desservi par les transports en communs pour les personnes âgées qui ne sont plus en capacité de marcher 500 mètres. En effet, l'arrêt Coulée (qui a été déplacé à cause du déplacement de l'arrêt devant la parcelle) de la ligne 6 de la STAR s'arrête à 50 mètres du Parc de la Chalotais.



Carte 12 : Cheminement projet/parc
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

c. La santé

Enfin, autant les sportifs que les personnes âgées ont besoin d'un suivi médical poussé, il faut donc que l'accès à la Polyclinique Sévigné soit facile. L'hôpital est situé à environ 2,5 kilomètres, le moyen le plus simple de s'y rendre est de prendre la ligne 64. Pour ce, il faut se rendre à l'arrêt Verger qui est situé à un petit peu plus de 300 mètres. Ensuite, il faut descendre à l'arrêt Belle Fontaine qui est lui-même situé à 250 mètres de la polyclinique.



Carte 13 : Cheminement projet/polyclinique
(Réalisation : Clément Cadot ; Adobe Illustrator)

La polyclinique est relativement mal desservie par les transports en commun, seul la ligne 1 de la STAR la dessert, mais elle ne passe que par le Nord de Cesson-Sévigné, et oblige donc un changement à République, le trajet devient donc extrêmement long pour s'y rendre. Je pense que le cheminement proposé ne correspond pas très bien aux besoins puisqu'elle oblige les patients à marcher plus de 500 mètres, il correspond seulement aux jeunes allant à l'hôpital pour un examen de routine ou un test d'effort. Il faudra donc sûrement mettre en place un système de navette qui permettra aux séniors ou aux jeunes handicapés par des blessures de s'y rendre dans des conditions préférables.

Conclusion

Connaissant cette commune, j'ai commencé mon diagnostic en ayant une idée de mon projet d'aménagement avec une structure d'accueil pour les sportifs de haut-niveau. La réalisation du diagnostic a confirmé ce réel besoin mais a montré d'autres manques dans la commune comme un internat ou une résidence pour personnes âgées. En effet, Cesson-Sévigné tend à voir sa population en personnes âgées et en jeunes augmentée. Tout d'abord grâce à son environnement naturel riche mais également grâce à la tranquillité et aux services proposés par cette commune, elle est donc un endroit très prisé par nos deux classes d'âges concernées. Ces deux générations cohabitent dans la ville sans se côtoyer, la mixité intergénérationnelle apparaît donc comme un l'objectif principal de mon projet.

Le service urbanisme de Cesson-Sévigné m'a ensuite proposé une parcelle occupée par un ESAT qui souhaite s'agrandir dans une autre commune de l'agglomération. Elle correspondait tout à fait à mon projet. En effet, toutes les infrastructures sont à proximité et cette parcelle, qui possède une superficie de 1,5 hectare, est suffisamment grande pour y mettre tous les aménagements nécessaires. De plus, cette construction se doit d'être innovante en terme de qualité environnementale car ce point fait partie des enjeux de la commune.

Ce projet m'a permis de mettre en pratique les différentes notions rencontrées pendant ma première année d'étude d'aménagement du territoire, à travers un cas concret concernant un lieu où j'ai habité, et qui m'a permis de mieux le connaître. J'ai pu comprendre l'importance de ne pas avoir de solution prédéterminée, et la nécessité de s'appuyer sur les problématiques locales pour répondre à un contexte national, qui est le vieillissement de la population et leur isolement.

Bibliographie

Sites internet:

Tous ces sites ont été visités tout au long de mon projet individuel

INSEE: <http://www.insee.fr>

Site de la commune de Cesson-Sévigné : <http://www.ville-cesson-sevigne.fr/>

Site de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole :
<http://metropole.rennes.fr/>

Site du projet ViaSilva : <http://www.viasilva2040.fr/>

Wikipédia : <http://fr.wikipedia.org/>

Articles:

RAPHAËL Christine. – « De l'intergénérationnel, vite ! ». *Le Sens Public*, 4 mars 2008.
<http://www.sens-public.org/>

SAMPLE Ian. – “Loneliness twice as unhealthy as obesity for older people, study finds”. *The Guardian*, Sunday 16 February 2014. <http://www.theguardian.com/>

Fonds de carte :

Géoportail : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

OpenStreetMap: <http://www.openstreetmap.org/>

Ouvrages:

Les Cahiers du GRIDAUH *Droit et politique de renouvellement urbain*. – France : France Quercy, 2004.- 235p

Olivier Piron. *Renouvellement urbain – Analyse systématique*.- France : La documentation française, 2002.- 138p

Cesson-Sévigné. *Plan Local d'Urbanisme*.-France : Service Etudes Urbaines, 2012. – 196p

KIRSZBAUM Thomas. *Rénovation urbaine – Les leçons américaines*.-France : Presses Universitaires de France, 2008.- 84p

Index des sigles

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

PLU : Plan Local d'Urbanisme

ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail anciennement appelé **CAT** : Centre d'Aide par le Travail

CREPS : Centre de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives

STAR : Service des Transports en commun de l'Agglomération Rennaise

Table des matières

REMERCIEMENTS.....	4
INTRODUCTION	6
I. CESSON-SEVIGNE, UNE COMMUNE ACTIVE DE L'AGGLOMERATION RENNAISE.....	7
A) PRESENTATION GENERALE	7
B) LE PROJET VIASILVA2040	12
C) UNE COMMUNE ATTRACTIVE POUR LES JEUNES.....	14
D) MAIS UNE POPULATION VIEILLISSANTE	16
II. DIAGNOSTIC SUR LE QUARTIER DE BOURGCHVREUIL.....	20
A) UN QUARTIER PROCHE DU CENTRE	21
B) UN QUARTIER BIEN DESSERVI	23
C) UN QUARTIER DYNAMIQUE.....	25
D) LES OPPORTUNITES DU PLU.....	27
III. ENJEUX DE LA COMMUNE	29
A) MIXITE SOCIALE.....	29
B) ACCUEIL DES PERSONNES AGEES	30
C) ACCUEIL DES SPORTIFS	32
D) CONSERVER LA TRAME VERTE DE LA VILLE	33
E) LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE EN VILLE	34
IV. PROPOSITION D'AMENAGEMENT	35
A) LES BESOINS	35
B) LE PROGRAMME	37
C) UN PROJET MIXTE	42
D) UN LEGER DEPLACEMENT DE L'ARRET DE BUS	43
E) L'INSERTION DE CE PROJET DANS LE QUARTIER	45
CONCLUSION	51
BIBLIOGRAPHIE.....	52
INDEX DES SIGLES	53
TABLE DES MATIERES	54
TABLE DES ILLUSTRATIONS	55

Table des illustrations

Cartes :

Sur l'ensemble des cartes, le Nord est situé par défaut vers le haut

Carte 1 : Accessibilité à Cesson-Sévigné	7
Carte 2 : Rennes métropole	8
Carte 3 : Tracé de la future ligne B du métro	12
Carte 4 : Parcelle de l'ESAT	20
Carte 5: Carte schématique générale	22
Carte 6 : Carte schématique des infrastructures pour les jeunes sportifs	23
Carte 7 : Ligne 6 à proximité de la parcelle	24
Carte 8 : Ligne 64 à proximité de la parcelle	24
Carte 9 : Modification des arrêts de bus	44
Carte 10 : Cheminement projet/lycée	47
Carte 11 : Cheminement projet/campus de Beaulieu	48
Carte 12 : Cheminement projet/parc	49
Carte 13 : Cheminement projet/polyclinique	50

Graphiques :

Graphique 1: Evolution de la population communale depuis 1968	9
Graphique 2 : Evolution de la population de Rennes depuis 1968	10
Graphique 3 : Budget 2011 et 2012	11
Graphique 4 : Type d'établissements sur la commune de Cesson-Sévigné	11
Graphique 5 : Proportion de personnes âgées à différentes échelles	17
Graphique 6 : Evolution de la population Communale	17
Graphique 7 : Population vivant seul en fonction de l'âge à Cesson Sévigné	31

Photos :

Photo 1 : Campus de Beaulieu	15
Photo 2: Parc de la Chalotais	19
Photo 3 : Bâti de part et d'autre de la parcelle	21
Photo 4 : Projet du 12 et 14 Boulevard des Métairies	26
Photo 5 : Terrain de jeu	27
Photo 6 : Le projet "cœur de ville"	30
Photo 7 : Les espaces verts de la commune	34
Photo 8 : L'état actuel de la parcelle	38
Photo 9 : Emplacement Approximatif des arrêts de bus proche de la parcelle	45
Photo 10 : Voie cyclable et piétonne	46

Figures :

Figure 1 : Définition des bandes de constructibilité	28
Figure 2 : Hauteur des façades / constructions	28

Tableaux :

<i>Tableau 1 : Nombre d'habitants cessonais en fonction de l'âge</i>	<i>31</i>
----------------------------------------------------------------------	-----------

Maquettes :

<i>Maquette 1 : Plan masse du projet</i>	<i>39</i>
<i>Maquette 2 : Ebauche du projet – Vue sud-ouest</i>	<i>40</i>
<i>Maquette 3 : Ebauche du projet – Vue sud-est</i>	<i>40</i>
<i>Maquette 4 : Ebauche du projet - Vue nord</i>	<i>41</i>



CADOT Clément

Stage de découverte

DA3 – 2014

Un projet mixte à Cesson-Sévigné (35)

Aménagement d'une parcelle de 1,5 hectare au cœur de la ville

Résumé : Ce projet s'intéresse à l'aménagement d'une parcelle actuellement occupée par un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) qui souhaite se déplacer sur une autre commune de l'agglomération rennaise. Cette parcelle est située à Cesson-Sévigné (35), une commune dynamique qui s'est développée autour du sport mais dont la population est vieillissante. Le projet portera donc principalement sur la construction d'un projet mixte qui permettra d'accueillir les jeunes sportifs (lycéens ou étudiants) ainsi que les personnes âgées.

La résidence créée sera un lieu fonctionnel avec un cadre de vie agréable, de par ses nombreux espaces verts présents dans la résidence mais aussi dans la commune. Tous les logements seront individuels, mais le maître mot de ce projet est la mixité. Il y aura une salle de rencontre intergénérationnelle où les jeunes et les seniors pourront discuter et s'entraider.

Les aménagements de cette résidence favoriseront les circulations douces ou l'utilisation de transports en commun au détriment de la voiture. En effet, l'arrêt de bus de la ligne principal à proximité de la parcelle sera rapproché au plus près sans modifier son trajet.

Il y aura dans cette résidence des services utiles aux deux types de résidents. Tout d'abord un pôle santé avec des kinésithérapeutes, des médecins et des infirmiers, mais aussi une cafétéria où les résidents pourront discuter et se restaurer.

Enfin, dans une logique de développement durable, l'ensemble des bâtiments sera construit sur le modèle de l'habitat passif.

Mots clés : mixité générationnelle, résidence service, mixité sociale, lieu de rencontre, transports doux, habitat passif.

Cesson Sévigné, Ille et Vilaine (35), Bretagne.