ZAC VAL DE SERMON
MACRO-LOT N°1

Mordelles (35)

Equipe projet :

Maître d'ouvrage aménageur :
Groupe LAUNAY / VILLE DE MORDELLES
Architecte / urbaniste :
RHIZOME (35)

Surface totale du macro-lot :

environ 4,5 Ha

Surface de plancher :

20 070 m^2

Programme :

224 logements
Dont 50% de logements aidés et régulés

Dates clés :

Autorisations d'urbanisme : 2ème semestre 2018
Date démarrage des travaux : début 2019
Date d'achèvement prévisionnel : fin 2021

Coût d'aménagement et de construction :

5 335 000 € HT

Date de livraison :

Septembre 2021

MACRO-LOT N°1 - ZAC VAL DE SERMON

LA MÉMOIRE DU LIEU

Le site de la ZAC Val de Sermon est **riche de son Histoire**. On y retrouve les vestiges d'une organisation de l'espace propre aux Gaulois, en courbe, nommée **« Clos Tord »**. La voie verte qui longe le Macro-lot n°1 au nord est une ancienne **voie romaine**, qui reliait autrefois les anciennes communes entre elles. Le parti d'aménagement de la ZAC s'appuie sur ces traces pour mieux **révéler l'esprit du lieu,** faire ressurgir son âme, et r**emettre l'Homme au cœur de son territoire**.

UN QUARTIER VILLAGE

En révélant les spécificités de l'environnement naturel du site, le projet conçu sur-mesure veille à préserver les vues sur le grand paysage, les trames bocagères existantes et **respecter l'habitat existan**t. Il tire parti de la topographie naturelle du site et de l'ensoleillement pour garantir les meilleures orientations aux futures constructions. Ces éléments paysagers concourent à **créer des ambiances vernaculaires propices aux rencontres et au lien social.**

UNE GESTION EXEMPLAIRE DES EAUX PLUVIALES À TOUTES LES ÉCHELLES

La gestion et la maîtrise des eaux pluviales de la ZAC Val de Sermon sont assurées conjointement **sur les espaces publics et privés**. Le réseau de collecte des eaux pluviales créé (noue et fossés) est destiné à reprendre les eaux de ruissellement du domaine public, le rejet à débit limité provenant des parcelles privées individuelles. Les eaux de ruissellement provenant des espaces privés transiteront dans le réseau public créé.

Les eaux de ruissellement des parcelles privées collectives et individuelles sont maîtrisées à la parcelle et évacuées à débit régulé au réseau d'assainissement public crée. Par ailleurs, **chaque réalisation devra participer à sa façon au ralentissement et à l'infiltration des eaux pluviales.**

Schéma de principe de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC.

UNE SYNERGIE AU PROFIT DU PROJET URBAIN

En se voyant confier l'aménagement du Macro-lot n°1 de la ZAC Val de Sermon, le Groupe LAUNAY s'est inscrit pleinement dans les objectifs du projet urbain **aux côtés de la Ville de Mordelles**, en créant ainsi **une émulation positive**.

Si cette synergie permet en effet de faciliter la mise en œuvre du projet d'aménagement et d'en sécuriser les procédures, elle assure également **une optimisation des délais** de mise en œuvre dans le respect des objectifs fixés par la Ville.

Agir sur un périmètre élargi dans le cadre d'une conception/réalisation globale permet d'identifier les leviers d'optimisation du projet en s'inscrivant dans **une relation partenariale**.

Le Groupe LAUNAY bénéficie d'une **solide expérience** dans ce type de montage opérationnel, ayant été attributaire de macro-lots à plusieurs reprises au cours de ces dernières années.

Budget global de l'opération :
5 335 000 € HT

Équipements publics financés par l'aménageur (hors équipements propres) :

- Équipements d'infrastructures induits par la ZAC
- Réalisation d'un Groupe Scolaire
- Réalisation d'une médiathèque
- Salle de sport

LE PAYSAGE COMME FONDEMENT DANS LA CONCEPTION DES LOTS

Le traitement des cœurs d'îlot intègre **le paysage comme un élément fondamental de composition de la parcelle**. Ensoleillés, favorisant les échanges, plantés généreusement d'essences locales adaptées, ces derniers participent pleinement à **la création d'un environnement d'exception.**

DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES À L'ÉCHELLE DES LOTS

Un réseau de noues paysagères vient ponctuer les lots privés et participent au traitement aérien des eaux pluviales, en amont des exutoires sur le domaine public.

Le Groupe LAUNAY s'est engagé aux côtés de la commune et de Rennes Métropole pour programmer la réalisation d'un **bâtiment bois** sur le Macro-lot n°1. L'objectif poursuivi consiste à développer la filière bois locale en s'inscrivant dans une recherche d'innovation et de maîtrise des coûts pour un habitat durable. Ces innovations méthodologiques et techniques s'intéressent tout particulièrement aux **matériaux bio-sourcés** et la **réduction significative de la consommation énergétique** des logements en développant l'apprentissage du logement passif.

Conscient des enjeux environnementaux actuels, les bâtiments développés sur le lot 1.9 par le Groupe LAUNAY auront **un gain Cep de 15% et BBio de 20% par rapport à la RT 2012**.

De plus, afin de **favoriser la biodiversité**, des nichoirs sont intégrés aux façades et dans les jardins plantés permettant ainsi pleinement la reconquête du site par l'avifaune.