

# LES HAUTS DE SEVIGNE

Cesson-Sévigné (35)



Équipe projet :

Maître d'ouvrage aménageur :

Groupe LAUNAY

Architecte / urbaniste :

Atelier Philippe LOYER (35)

Surface totale du lotissement :

Environ 7,6 Ha

Programme :

Environ 800 logements collectifs

Environ 5 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et d'activités

Dates clés :

Date d'obtention du permis d'aménager :  
décembre 2013

Date de démarrage des travaux : 4<sup>ème</sup> trim. 2016

Date achèvement prévisionnel : 2026

# LES HAUTS DE SEVIGNE



## UN PROJET STRUCTURANT EN CŒUR DE METROPOLE

Le projet des Hauts de Sévigné se situe à la frange Est de l'urbanisation de Cesson-Sévigné. Il est bordé au Sud par la zone d'activité de la Rigourdière puis la rocade rennaise et au Nord par la voie de chemin de fer Rennes/Paris puis la vallée de la Vilaine. Le projet se localise à proximité de la porte de la Rigourdière qui constitue une des entrées principales vers l'agglomération rennaise depuis la rocade Est.

Grâce à sa configuration en belvédère, le lieu offre un panorama sur le paysage de la vallée de Bourgchevreuil au nord ainsi que sur le centre historique de Cesson-Sévigné et de la ville de Rennes. Son relief s'apparente à un plateau en surplomb de la vallée de la Vilaine. Depuis le champ urbain, la progression vers la ville structure le parcours par des vues multiples sur le paysage et organise des percées visuelles liant les existants. Ainsi, Les Hauts de Sévigné alternent les séquences bâties et les séquences arborées afin d'apporter à la fois du rythme et de la respiration, de la convivialité et de l'intimité.



## MIXITE FONCTIONNELLE ET MAITRISE DES DEPLACEMENTS

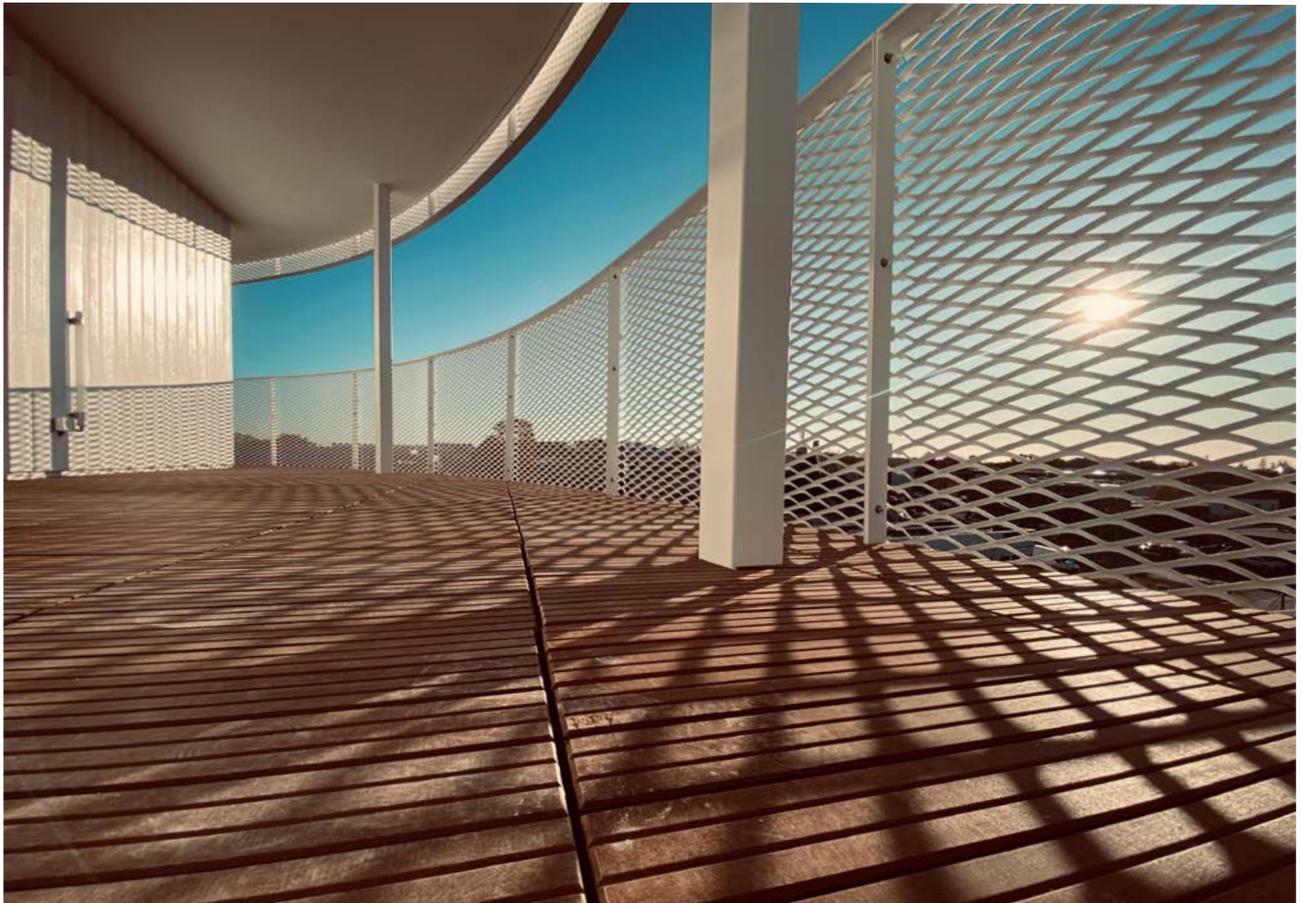
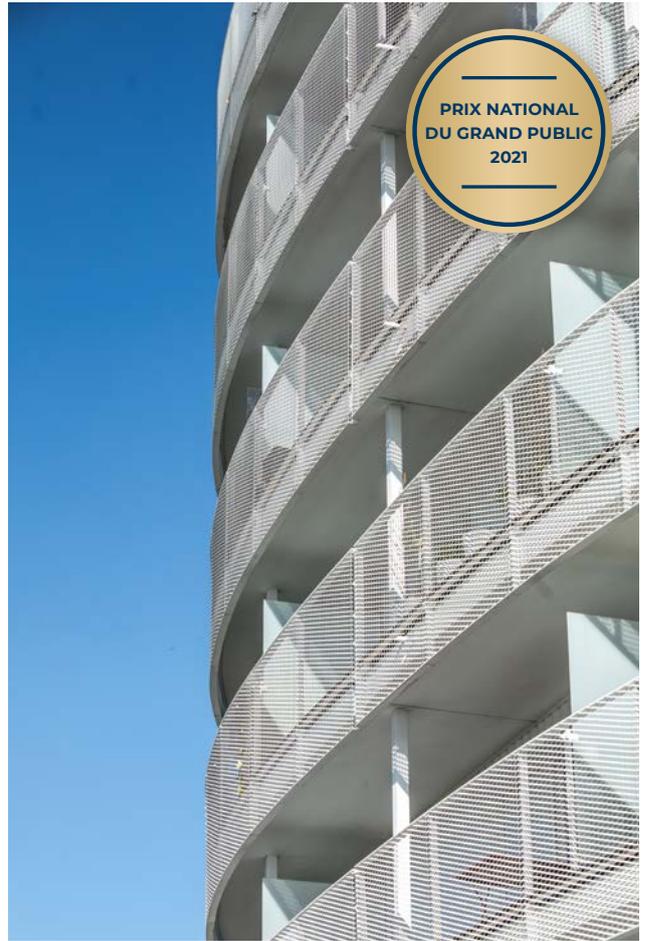
Les Hauts de Sévigné ont été pensés autour de grands principes contextuels structurants et fédérateurs. Le principe de mixité urbaine retenu aboutit à la multifonctionnalité des espaces et non pas leur juxtaposition. À travers cette diversité, le projet permet un équilibre entre emploi, habitat, vie urbaine et transports.

Des cheminements doux encadrent chaque îlot et irriguent le quartier. En complément, les liaisons nord-sud sont arborées et permettent de relier chaque îlot depuis la rue de la Rigourdière. La variété des formes architecturales permet l'équilibre des formes urbaines, entre espaces construits et espaces libres.



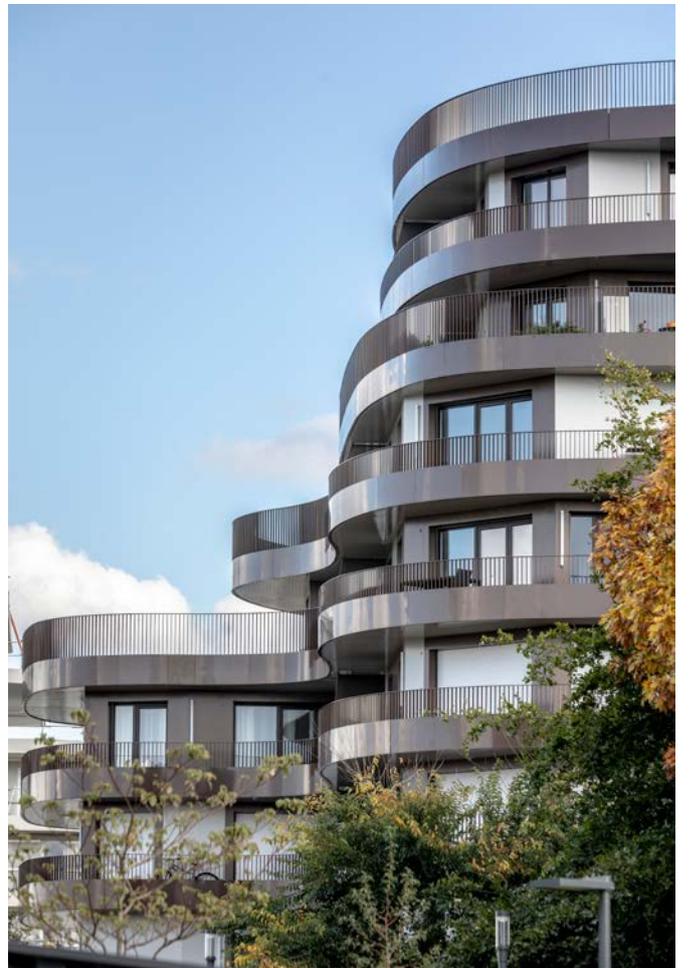
# LES HAUTS DE SEVIGNE





# LES HAUTS DE SEVIGNE





Wavy - Réalisation Groupe LAUNAY Architecte : HAMONIC + MASSON & Associés (75)



Twisty - Réalisation Groupe LAUNAY Architecte : Daquin Ferrière & Associés (93)



Twisty - Réalisation Groupe LAUNAY Architecte : Daquin Ferrière & Associés (93)

# LES HAUTS DE SEVIGNE

## PROMOUVOIR LA FIERTE DE L'ADRESSE PAR LA QUALITE DU CADRE DE VIE



Soucieux d'offrir un cadre de vie de qualité, le projet développe des formes architecturales soignées parcourues de vastes espaces libres paysagers, dans l'espace public comme en cœur d'îlot.

Chaque résidence a été pensée comme un lieu de vie unique, affirmant leur propre identité grâce à des architectures exclusives. Cette personnalisation permet de renforcer le sentiment d'appartenance de chacun des habitants des Hauts de Sévigné.

Ainsi, des espaces consacrés à la détente, aux jeux et au repos seront aménagés dans les parcs créés sur le site.

Les clôtures de lots, à la charge des acquéreurs, répondront à des prescriptions strictes de modèle et d'implantation pour participer à la structuration et la qualification du paysage urbain.

Au nord, le long de l'emprise ferroviaire, une frange verte, incluant les bassins tampons, est créée. Cet espace, principalement en talus, sera géré de façon extensive en agro-pastoralisme pour favoriser le développement de la biodiversité et créer un paysage de type naturel.

**Budget global de l'opération :**  
13 500 000 € Hors Taxes

**Equipements publics financés par l'aménageur (Convention PUP) :**

- Restructuration de la rue de la Rigourdière au droit du lotissement
- Création de voies cycles
- Renforcement et extension de réseaux
- Cession de foncier bâti et non bâti

## REENCHANTER L'ESPACE PUBLIC

Lignes graphiques et épurées, matériaux durables... les éléments de mobilier qui rythment les espaces extérieurs contribuent également aux aménités du cadre de vie.



Ils ont été étudiés avec soin pour s'intégrer à leur environnement grâce à des détails raffinés et sobres.

Par leur design contemporain, ils dynamisent l'atmosphère bucolique des lieux et apportent une touche d'urbanité.



## LA NATURE S'INVITE EN VILLE

Les Hauts de Sévigné constituent un « quartier paysage » qui entre en dialogue avec les parcs existants bordant le projet. La modernité de ce projet s'illustre dans sa capacité à favoriser l'extension urbaine de Cesson-Sévigné, sans défigurer, dénaturer sa particularité de ville intime.

Soucieux d'offrir un cadre de vie de qualité, le projet est cadencé par deux parcs aménagés. Ecrin de respiration et de verdure, ils

sont des lieux rares en contexte urbain, propices à l'appropriation et fédérateur de lien social.

Consacrés à la détente, aux jeux et au repos, ils s'inscrivent dans un objectif de développement durable et intègrent des règles de gestion différenciée des espaces verts : fauchage, éco-pâturage, choix d'essences végétales.



## ENTREPRENDRE EN TOUTE SERENITE

Avec leurs 12 000 m<sup>2</sup> consacrés aux activités tertiaires, Les Hauts de Sévigné apparaissent également comme un espace novateur conçu pour entreprendre, créer et stimuler l'émergence de pôles de compétences.

Au cœur d'une ambiance paysagère recherchée, les bâtiments de bureaux bénéficient de tous les atouts du projet pour offrir à leurs collaborateurs un cadre de travail performant et serein.

Idéalement situés en entrée de ville, Les Hauts de Sévigné bénéficient d'un emplacement privilégié pour faciliter le quotidien, en connexion avec une multitude de services.



Siège de DXM - Réalisation Groupe LAUNAY - Architecte : Marian Rubió Architecte (35)



Lobby - Réalisation Groupe LAUNAY - Architecte : Meignan Engasser Peraud Architectes (35)