

# Servon-sur-Vilaine

[3700 hab – 1600 ha – 231 hab/km<sup>2</sup>]

Communauté de communes du Pays de Châteaugiron

Pays de Rennes

Département d'Ille-et-Vilaine

Région Bretagne



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

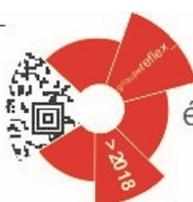
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

Agence Place<sub>groupe</sub>reflex<sub>conseil</sub>  
coopérative conseil

A Bordeaux  
Bat. 19 rue des Terres Neuves 33130 Bègles  
tél. 05 56 31 29 28

A Toulouse  
Bat C. 23 bd des Minimes 31200 Toulouse  
tél. 06 18 84 72 99

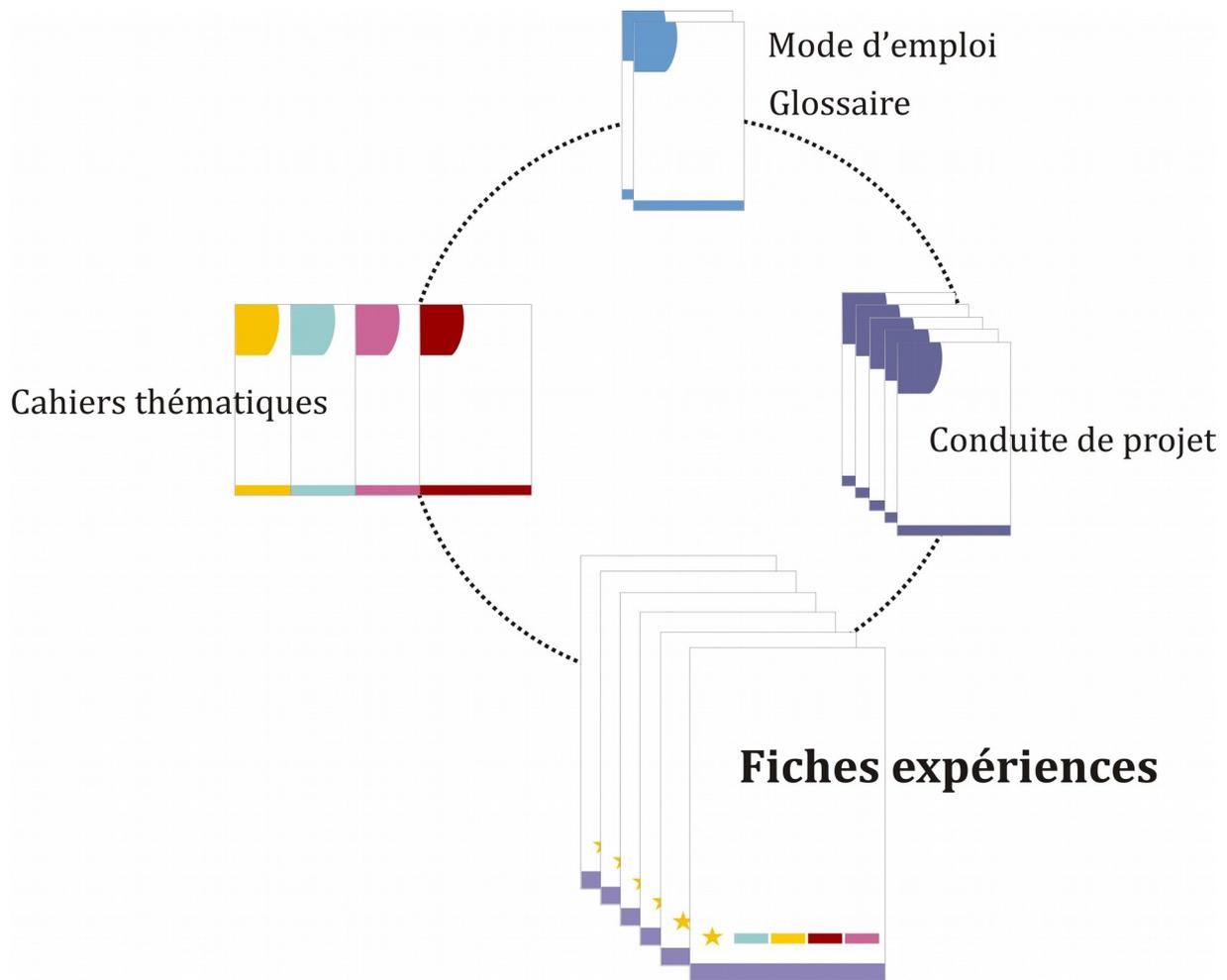
[www.place-reflex.org](http://www.place-reflex.org)

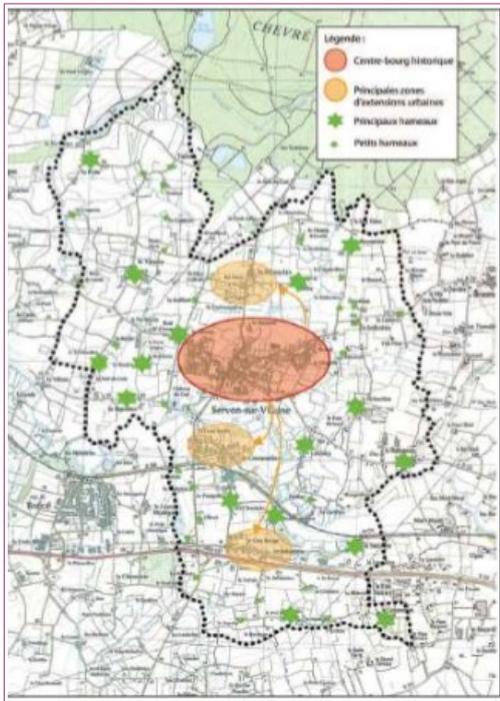


écrire les territoires  
dessiner la chose publique









**Servon : une commune inscrite dans une dynamique de développement périurbain, aux portes du territoire de Rennes Métropole.**

A 20 km de Rennes et 22 km de Vitré, une gare TER (120 000 passagers par an), 15 liaisons par bus/ jour.

**Une commune attractive mais un centre-bourg à l'épreuve.**

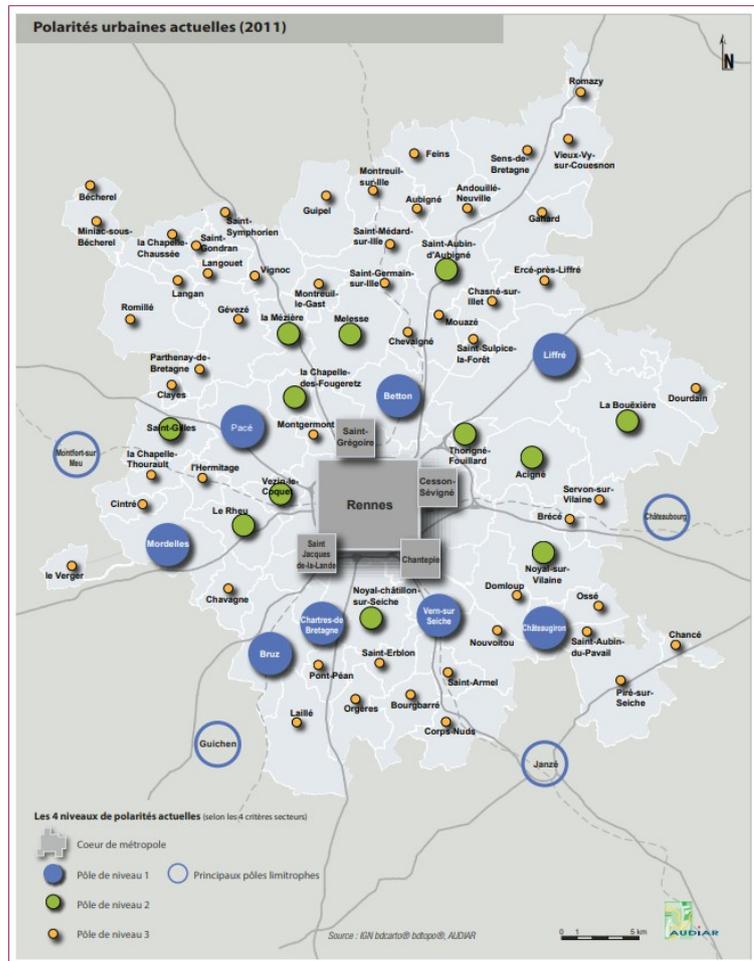
Une urbanisation diffuse en périphérie du bourg avant le premier POS (hameaux, villages), puis un développement en **extension concentrique à partir du bourg**. Une stratégie d'extensions qui doit aussi composer avec les fractures et les effets de coupure (ligne de chemin de fer, 4 voies, Vilaine) qui installent un certain évitement du centre-bourg.

### Un pôle de proximité reconnu au sein du SCoT

Le SCoT affiche l'ambition de la structuration des bassins de vie périurbains autour de « villes des proximités ». Il vise à protéger la centralité pour écarter le risque de développement de territoires dortoirs : *« L'organisation urbaine de la ville archipel a pour corollaire indispensable la ville des proximités... Sa prise en compte doit permettre d'apporter une réponse aux habitants dans leurs besoins quotidiens. Elle implique le maintien ou le développement de services et d'espaces publics de qualité comme des lieux aptes à permettre une vie sociale importante. (PADD du SCoT approuvé le 29 mai 2015) »*

Les lignes d'actions pour les centres-villes du SCoT :

- les objectifs prévus au SCoT ne doivent pas se traduire par un développement uniquement résidentiel, il s'agit d'éviter un fonctionnement de « ville dortoir », inscrit dans une seule dynamique périurbaine,
- la commune doit maîtriser le devenir des friches pour construire une réponse globale et cohérente aux besoins en équipements.



L'armature urbaine du SCoT du pays de Rennes @SCoTduPaysdeRennes

La démarche centre-bourg surgit à un moment propice à une prise de conscience du **besoin de centralité** : la convergence entre le départ de l'école privée créant une friche urbaine « asséchant le centre », l'expression de besoins d'extension et de modernisation d'équipements centraux (bibliothèque, MJC...) avec le risque de faire un équipement ailleurs, l'approbation du SCoT identifiant Servon comme pôle de proximité avec un objectif de 5 000 habitants à l'horizon 2030.

**L'étude prospective et stratégique « Servon 2030 »** fait office de socle. Menée sur 18 mois, elle est l'occasion d'associer les habitants et les acteurs à la définition d'une stratégie de développement global de la commune à court et moyen terme, pour construire une réflexion prospective sur **une centralité « à imaginer »**. Son fondement : faire en sorte que les fonctions de centralité qui accompagnent le développement résidentiel soient programmées dans le centre, en lien avec les équipements et services existants. Bref, que les choix opérationnels à réaliser en termes de programmation et d'aménagement ne résultent pas d'un jeu d'opportunités saisies au fil de l'eau.

Le plan d'actions décline cette stratégie d'ensemble avec des zooms opérationnels par secteurs qui interpellent plusieurs politiques publiques : le logement, le vivre-ensemble, les espaces publics et la dynamique commerciale. **Le 3<sup>ème</sup> lieu constitue le projet phare de ce plan d'actions.** C'est autour de lui que vont se tisser les accroches indispensables à la dynamique de projet et il va jouer une fonction d'accélérateur. La dimension participative sera ici décisive pour faire de cet équipement un lieu de centralité, « *un site au cœur des enjeux d'attractivité et de flux* ».

Sur un autre registre, cette démarche de projet permet d'écrire une nouvelle page dans la dimension partenariale. L'entrée en scène de l'EPF de Bretagne vient renforcer les capacités d'agir. Elle s'inscrit dans le nouveau récit de la trajectoire du centre de Servon-sur-Vilaine.

**2015**  
 Approbation du SCoT du Pays de Rennes.  
 Lancement de l'étude « Servon 2030 »

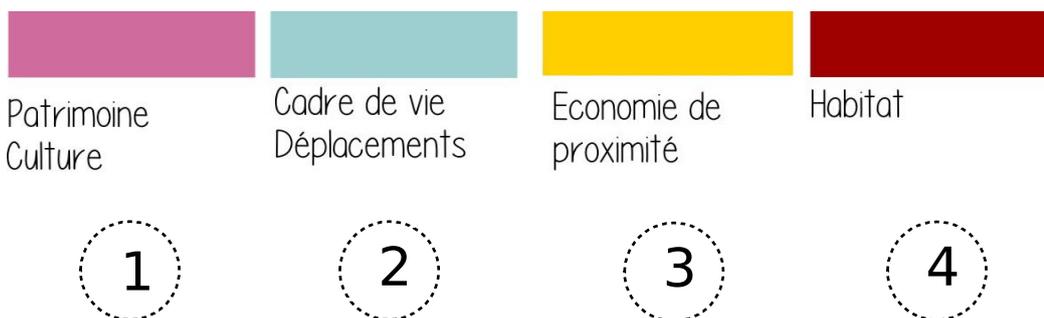
**2016**  
 Émergence du projet « 3<sup>ème</sup> Lieu »

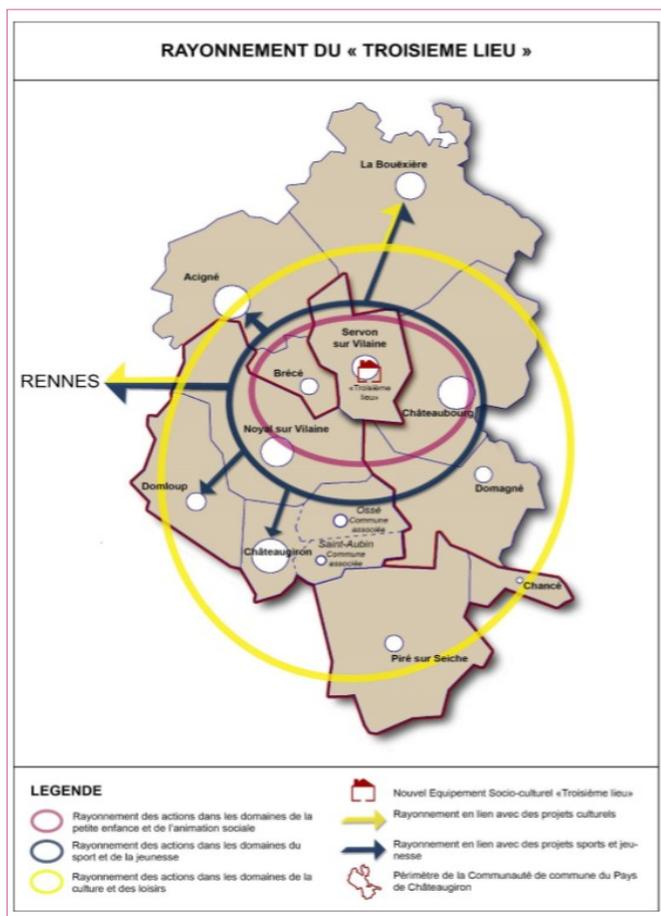
**2017**  
 Candidature au programme « cœurs de ville, cœurs de bourg » initié par la Région Bretagne, l'EPF de Bretagne et la Caisse des Dépôts et Consignations.  
 Premier Observatoire du commerce du Pays de Rennes publié par l'Audiar, en partenariat avec la CCI 35 et le Pays.

## Etincelle



Le 3<sup>ème</sup> lieu,  
 « booster » du  
 renouveau





« Le projet 3<sup>ème</sup> lieu résulte de la mobilisation des habitants, des acteurs socio-économiques et des partenaires institutionnels. En point de départ, il existe une aspiration très ouverte et ambitieuse : **le développement de la qualité du vivre ensemble** sur la commune en interaction avec les autres territoires intercommunaux et le Pays de Rennes ».

@Ville de Servon-sur-Vilaine



Emplacement futur du 3<sup>ème</sup> Lieu, en cœur de bourg  
<http://3elieu.ville-servonsurvilaine.fr>

## PATRIMOINE & CULTURE



Le projet du « 3<sup>ème</sup> lieu » constitue le « booster » du renouveau du centre-bourg. Son contenu se construit et se consolide au cours de l'étude « Servon 2030 », mais au-delà, c'est une nouvelle forme de gouvernance qui s'invente et qui vient interpeller les politiques publiques municipales et communautaires, ainsi que le fonctionnement des services de ces collectivités : *« l'enjeu est que les services s'approprient le projet et le comprennent comme le moteur d'une stratégie globale ».*

Choix forts

### Inventer un nouveau modèle de gouvernance

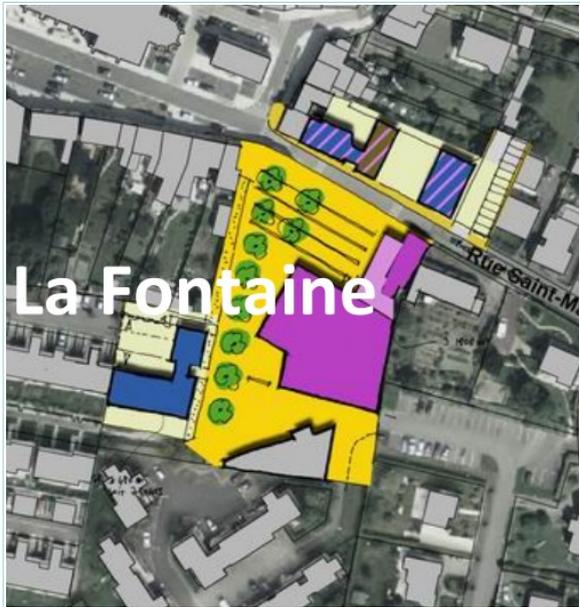
A travers le 3<sup>ème</sup> lieu, l'idée est de construire un « *laboratoire d'expérimentation sociale* » où les acteurs savent travailler ensemble et dépasser leurs fonctionnements cloisonnés. Cette démarche a permis de travailler en parallèle le programme et le fonctionnement du lieu. *« Avec le troisième lieu, chacun est acteur de sa sociabilité. Il y a des services classiques comme la médiathèque ou la petite enfance, mais il faut aussi laisser la place à des acteurs encore non identifiés pour permettre l'initiative et l'innovation ».*

### Interpeller les politiques publiques

Au-delà de la commune, c'est également l'interpellation des politiques sectorielles communautaires qui est en jeu. *« Le troisième lieu permet de déployer en proximité des compétences communautaires dans les champs thématiques qui le concernent (petite enfance, réseau intercommunal de la lecture publique et des espaces numériques, réseau des espaces jeunes, animation sportive, politique culturelle communautaire) ».* Ainsi, la commune a-t-elle proposé à la communauté de communes d'inscrire le 3<sup>ème</sup> lieu dans le schéma des équipements structurants de l'intercommunalité.

Actions clés

- **Cette dynamique participative s'appuie sur la place importante réservée aux habitants dans le fonctionnement des principaux opérateurs concernés par ce projet** : MJC, médiathèque, Espace jeux, club des aînés, service périscolaire. Ces adhérents, bénévoles, usagers, professionnels se sont exprimés pour préciser ce qu'il était important de trouver au sein de ce nouvel équipement et pour dessiner ce que serait pour eux ce 3<sup>ème</sup> lieu à Servon, au sein du Pays de Châteaugiron.
- Les missions du 3<sup>ème</sup> lieu - éducation, éveil à la citoyenneté, culturel et artistique, animation et action sociale - reposent sur **plusieurs axes de mutualisation** : accueil mutualisé et café-rencontre, véritable espace de convivialité et d'échanges ouvert à tous : une vitrine de l'équipement et un premier outil de médiation. L'élaboration d'une programmation partagée qui résulte de la volonté des acteurs de décroisonner leur proposition tout en gardant leur identité propre. La mutualisation est ici abordée comme *« un levier pour faciliter la circulation des publics et des usagers d'une proposition à l'autre afin de dépasser les freins symboliques et culturels qui contraignent l'accès à l'offre et aux services ».*
- **Un nouveau modèle de gouvernance** s'élabore qui laisse place à l'initiative et conduit à la mutation nécessaire des services municipaux. *« Cette nouvelle approche met à l'épreuve nos schémas classiques avec un responsable d'établissement ».* Les services ont ainsi redéfini leur projet de service à partir d'une interrogation, celle de leur contribution possible au 3<sup>ème</sup> lieu.
- Dans sa dimension spatiale, le 3<sup>ème</sup> lieu **sera connecté au centre et aux quartiers existants et futurs** : le projet d'aménagement urbain du centre bourg est conçu dans cette perspective.



« Installer » le 3<sup>ème</sup> Lieu dans le cœur de ville grâce aux espaces publics  
PLU de Servon-sur-Vilaine



Esquisse du 3<sup>ème</sup> Lieu et de son intégration dans le tissu urbain  
<http://www.ville-servonsurvilaine.fr>

## CADRE DE VIE & DÉPLACEMENTS

Les espaces publics jouent un rôle majeur dans la requalification du centre-ville et l'affirmation de son identité. Les orientations d'aménagement résultent d'une phase de concertation avec l'ensemble des parties (occupants actuels du site de la Fontaine, acteurs associatifs, habitants, usagers). A partir des priorités d'usages identifiées, un programme d'orientations est élaboré qui vient compléter le programme technique détaillé du 3<sup>ème</sup> lieu.



---

### Choix forts

#### « Installer » le troisième lieu dans le centre

Le 3<sup>ème</sup> lieu est bien le « réacteur » de la centralité : les espaces publics viennent « installer » l'équipement dans le centre, conforter sa place et son rayonnement. Les espaces publics « *doivent traduire les valeurs de la commune en matière de vivre ensemble et ainsi créer les conditions de l'ouverture, de la rencontre, des liens à tisser entre les habitants, entre les acteurs, entre les différents quartiers...* »

#### Renforcer l'attractivité du centre par un projet d'ensemble

Les différentes opérations de rénovation urbaine s'inscrivent dans un projet d'aménagement global du centre-bourg afin de lui donner « *une cohérence et une identité permettant de conforter et développer son dynamisme* ».

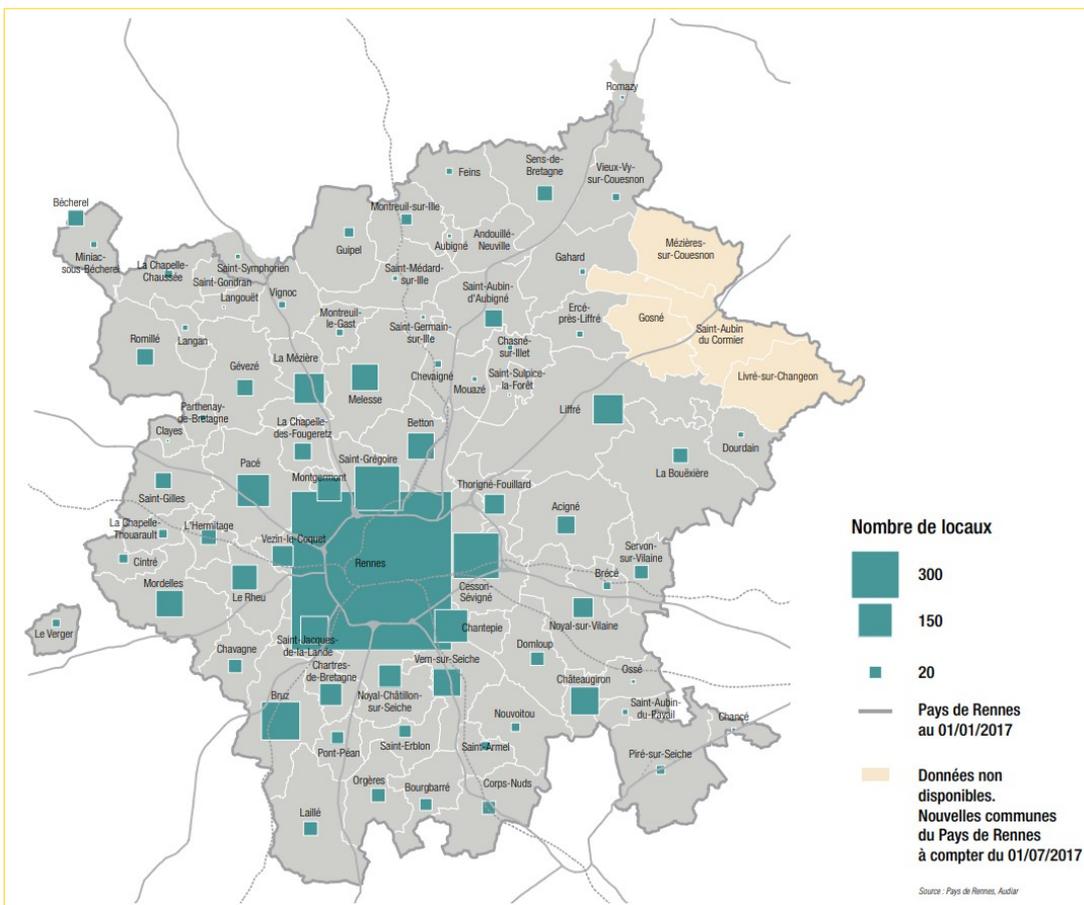
---

### Actions clés

- Cette volonté d'installer le 3<sup>ème</sup> Lieu dans son environnement a conduit la commune à **faire le choix d'une seule équipe de maîtrise d'œuvre** pour élaborer le projet d'équipement et l'aménagement des espaces publics du site la Fontaine.
- **Les réaménagements des espaces extérieurs doivent suivre un programme d'actions précis :**
  - créer une continuité entre le parvis de la mairie et celui du nouvel équipement socioculturel ;
  - relier les lotissements au nord du site à ceux du sud ;
  - apporter une cohérence et une identité à l'ensemble du site de la Fontaine dans sa configuration future (intégrant de nouveaux équipements : logements et nouvel équipement socioculturel) ;
  - tenir compte des usages actuels (marché le dimanche matin, mise en place d'une scène lors d'événements, braderie de livres, point de rencontre...), et favoriser l'émergence de nouveaux (qui peuvent en particulier être liés aux activités et services proposés au sein du nouvel équipement socioculturel) ;
  - limiter et réguler la présence des véhicules à moteur après avoir identifié les besoins qui peuvent être reconnus comme légitimes ;
  - apporter des réponses cohérentes et adaptées à tous les modes de circulation en matière de signalétique.



Le marché du dimanche matin  
<http://www.ville-servonsurvilaine.fr>



Locaux commerciaux actifs par commune en 2014  
 Observatoire du commerce du Pays de Rennes - Audiar

## ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

(Commerces – Services)

Lorsque Servon-sur-Vilaine accueillera 5 000 habitants en 2030, la dynamique commerciale et les services de proximité devront être au rendez-vous. Pour cela, la commune a souhaité s'orienter vers la création des conditions pour un maintien du marché hebdomadaire en centralité et l'élaboration d'un plan d'actions pour consolider la vie commerçante du cœur de ville.



Choix forts

---

### Construire une vision partagée des enjeux

L'étude prospective et les études pré-opérationnelles menées sur les quatre secteurs identifiés comme prioritaires pour la réalisation du projet "Servon 2030" ont permis de pointer les fragilités du tissu commercial et poser la nécessité d'une stratégie d'intervention.

### Répondre au défi du renouvellement de l'outil commercial

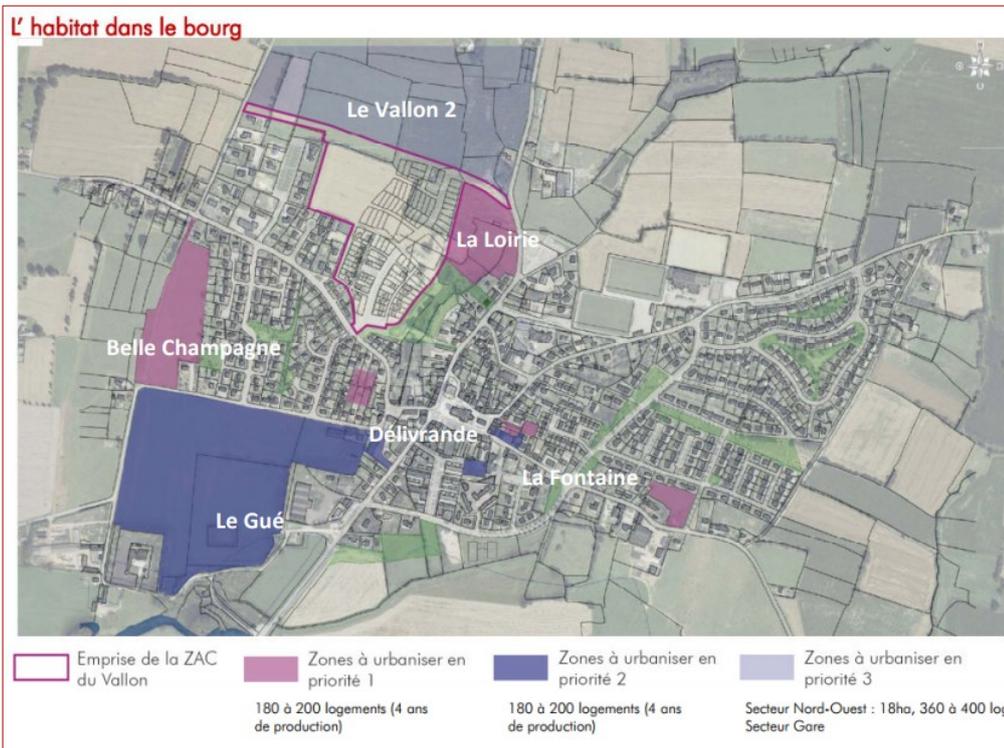
Le renouvellement de l'outil commercial constitue l'enjeu fort d'un travail qui reste à conduire. Pour la commune, le défi est en effet d'anticiper les risques de difficulté de reprise pour des commerçants en fin de carrière compte tenu de l'obsolescence des locaux commerciaux (taille des cellules, accès...).

Actions clés

- « *Consciente que l'attractivité du centre-ville se fonde également sur sa dynamique commerciale* », **la collectivité a lancé une démarche de concertation avec les commerçants et artisans** afin d'établir un diagnostic de l'offre actuelle et identifier les pistes d'actions pour consolider la vie commerçante. La CCI a été mandatée pour dresser cet état des lieux (rencontre de l'ensemble des commerçants, 3 tables rondes, enquête auprès des habitants sur leurs perceptions et leurs pratiques).
- **Un plan d'actions d'accompagnement a été élaboré.** Il se décline de manière très concrète, dans ses objets comme dans sa temporalité (phasage en cours d'élaboration) :
  - création d'une nouvelle signalétique en centralité ;
  - création et animation d'un portail numérique des commerçants de Servon ;
  - travail sur l'image de chaque commerce ;
  - mise en place d'événements festifs qui rythment l'année tels que la fête des voisins ;
  - diversification de l'offre avec la création d'une supérette en remplacement du Vival sur le site de l'îlot Clemenceau.
- Il s'agit désormais **d'évaluer la faisabilité technique, architecturale et financière** du renouvellement des locaux commerciaux en cœur de ville. La commune ne considère pas pouvoir porter ce projet en tant que maître d'ouvrage mais entend créer les conditions favorables à l'engagement de partenaires, à identifier, et à la mobilisation d'outils (OPAH RU, FISAC, Droit de préemption commerciale, linéaire commercial défini au PLU pour éviter les changements de destination...).



Le secteur du Gué et Belle campagne : espace réservé à l'habitat qui offrira un panel de logements, de l'individuel au collectif.  
 PLU de Servon-sur-Vilaine



PLU de Servon-sur-Vilaine

## HABITAT & LOGEMENT

A Servon-sur-Vilaine, il n'existe pas ou peu de vacance sur le centre-bourg. Les études réalisées n'ont pas identifié de problématique particulière sur l'habitat existant. La municipalité entend exploiter les potentialités de densification qu'offre le centre ancien. C'est pour elle, l'occasion de proposer de nouveaux produits habitat, notamment en locatif qui répondent à la demande des publics qui souhaitent tirer parti des avantages du centre (proximité des services, des équipements, des commerces et des aménités).



---

Choix forts

### Mettre en perspective renouvellement urbain et extension urbaine

La redynamisation du centre par des opérations de renouvellement urbain est conçue en parallèle des opérations d'extension urbaine : il s'agit bien d'inscrire ces 2 types d'opérations dans un même mouvement et une même dynamique pour instaurer une spirale vertueuse de développement. Pour consolider la centralité, construction neuve et charges de centralités (équipements, services...) sont planifiées dans un même calendrier.

---

Actions clés

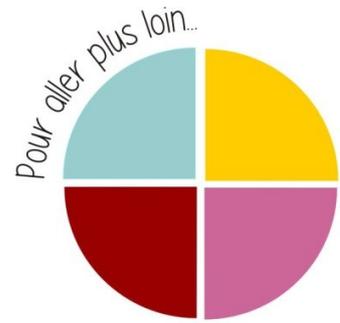
- **L'identification des potentiels de densification :**

Une première identification des parcelles non bâties et des dents creuses a été réalisée. Un « périmètre d'inconstructibilité de 5 ans » va être mis en place dans le cadre du PLU dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

- **Apprendre à se saisir des opportunités de diversification :**

Deux projets habitat sont programmés dans le cadre de « Servon 2030 » :

- Un ensemble de 6 logements libres pour répondre à un besoin identifié de logements adaptés en centralité. Il s'agit de répondre à des personnes vieillissantes voulant se rapprocher des commodités du centre et qui ne trouvent pas de réponses à leur besoin dans le parc locatif social, disposant de ressources supérieures aux plafonds.
- Une résidence de 14 logements locatifs sociaux (10 PLUS et 4 PLAI) avec typologie diversifiée (du T2 au T5) sur le site de l'ancienne école. Cette répartition fait suite à une analyse des besoins en logements sur la commune corrélée avec l'état du parc social qui tend à montrer un besoin en logements pouvant accueillir des familles. L'opérateur retenu par la commune, la SA HLM Les Foyers doit procéder à l'achat du site Fontaine nord auprès de l'EPF, la commune prenant en charge le déficit lié à l'aménagement de ce site d'environ 200 000 € à la fin du portage par l'EPF.



## Le site internet de la commune de Servon-sur-Vilaine

<http://www.ville-servonsurvilaine.fr>

## Le SCoT du Pays de Rennes

<http://www.paysderennes.fr>

## Le 3ème Lieu

<http://3elieu.ville-servonsurvilaine.fr>

## L'appel à candidature « *cœurs de villes, cœurs de bourgs* » de la Région Bretagne

[http://www.bretagne.bzh/jcms/prod\\_391482/fr/appel-a-candidatures-reinventons-le-centre-des-bourgs-ruraux-et-des-villes](http://www.bretagne.bzh/jcms/prod_391482/fr/appel-a-candidatures-reinventons-le-centre-des-bourgs-ruraux-et-des-villes)

## Les actions menées par l'EPF de Bretagne en faveur de la revitalisation des centres-bourgs

<http://www.epfbretagne.fr/-centres-bourgs.htm>

## L'observatoire du commerce du Pays de Rennes

[http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/observatoires/doc\\_observatoire-commerce-pdr-web.pdf](http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/observatoires/doc_observatoire-commerce-pdr-web.pdf)