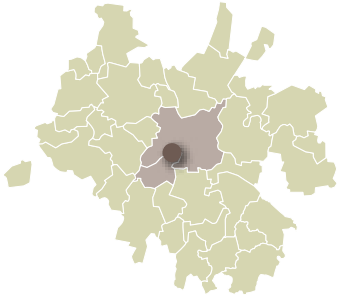


RENNES & ST-JACQUES-DE-LA-LANDE

ZAC de la Courrouze



Programme de l'opération

Superficie totale 115 ha
Programme envisagé (SHON)
Logements 392 000 m²
Commerces 14 000 m²
Bureaux 138 000 m²
Services et équip. 13 000 m²
Réserve Grand Equip. 13 000 m²
Planning 1^{ère} livraison 2008-2009

Procédure et partenaires

Procédure
ZAC créée en 2003
2006/7 Premiers travaux d'aménag.
(dépollution et viabilisation)
Fin 2009/10 Premières livraisons
2020 Date d'achèvement prévue

Maîtrise d'ouvrage
Rennes Métropole

Aménageur
Convention publique
d'aménagement avec la SEM
Territoires

Pilotage
Rennes Métropole,
Rennes, St-Jacques-de-la-Lande

Maîtrise d'œuvre
Urbanistes : Studio, M. Secchi et
Mme Vignano
Paysagiste : M. Dard
BET : AMCO

Un écoquartier pour Rennes et Saint-Jacques



La Courrouze est une opération de renouvellement urbain entre Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande. Véritable couture urbaine, grâce aux relations transversales constituées par le maillage viaire et la liaison paysagère, ce projet relie le centre de Rennes et le quartier du Pigeon Blanc à la Prévalaye.

La Courrouze se veut une opération exemplaire alliant mixité urbaine et innovation. Elle se caractérise par une densité urbaine de cœur d'agglomération, une desserte en transports en commun de qualité avec l'arrivée du métro en 2018, et des principes de développement durable.

Le futur quartier met en avant le désir de mixité urbaine, avec un programme qui poursuit plusieurs objectifs :

- accueillir de l'habitat et les activités et équipements de proximité associés,
- développer et diversifier l'offre de bureaux et de services,
- permettre l'implantation éventuelle d'un équipement d'agglomération.



La Courrouze, un contexte singulier

Le site de la Courrouze offrait une vaste emprise sous-occupée à l'intérieur de la rocade rennaise. Début XIX^{ème}, des activités militaires s'étaient fixées sur le site avec un polygone de tir et une école d'artillerie.

À partir des années 1980, l'armée se réorganise, les activités militaires et industrielles peu à peu disparaissent. Le site délaissé laisse peu à peu place à la végétation qui réinvestit les lieux. Au nord du

boulevard Mermoz, c'est une zone mystérieuse cachée par un grand mur d'enceinte en pierre derrière lequel une végétation abondante et spontanée s'est développée.

Ce grand mur va être conservé en majeure partie comme témoin de l'histoire de la Courrouze.

Aujourd'hui, la Courrouze est une zone morcelée, marquée par 150 ans de présence militaire et industrielle.



Prairies sur le site avant son aménagement.

→ Tranche 1 (2006-2012)

Bois Habité, Maisons dans les Bois, Dominos (partie sud), Pilate (en partie)

→ Tranche 2 (2010-2014)

Pilate, Dominos (partie centrale), pôle Courrouze, Cleunay

→ Tranche 3 (2014-2017)

Pôle Mermoz, pôle Courrouze, Grande Prairie, Dominos (partie nord)

→ Tranche 4 (au-delà)

fin des Dominos, Euroshelter, grand équipement.

Sur ce site, Rennes Métropole projete une opération alliant mixité urbaine et innovation. Au préalable, le projet s'appuie sur une large concertation avec les habitants de Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande, les riverains et les comités de quartiers.

Ce futur quartier ne veut pas être un quartier périphérique mais souhaite pleinement s'intégrer à la ville, revendiquant densité et mixité urbaine.



115 hectares dont 89 ha à aménager,
40 ha d'espaces verts
Environ 5 000 logements à créer, dont 2 500 logements en accession libre,
1 250 en accession aidée et locatifs intermédiaires,
1 250 logements locatifs sociaux
130 000 m² de locaux d'activités à vocation tertiaire,
Près de 10 000 nouveaux habitants et 3 000 emplois en 2020

Des formes urbaines nouvelles

Le Bois habité avec des bâtiments plus ou moins hauts (jusqu'à 10 niveaux pour les plus hauts) entourés de boisements qui bénéficient dans les étages d'une vue belvédère sur le centre-ville de Rennes.



SOURCE : TERRITOIRES

Les Maisons dans les Bois proposeront des immeubles formant de petits ensembles compacts, dits « villas urbaines », regroupés par grappes autour d'un jardin collectif.



SOURCE : ARCHIGUIDE ARCH:P. GAZEAU

Les secteurs Pilate et Grande Prairie abriteront des formes urbaines plus individualisées avec des maisons groupées (en bande ou patios) et quelques immeubles.



SOURCE : AUDIAR

Habiter dans un parc

À la Courrouze, une approche pragmatique et consensuelle a prévalu dans le cadre d'un travail mené en amont de l'opération associant la communauté d'agglomération Rennes Métropole, les urbanistes retenus dans le cadre d'un marché de définition. Elle a permis de définir les grands objectifs de ce futur quartier :

- logement raisonné,
- renouvellement urbain,
- respect du site,
- mixité sociale et intergénérationnelle,
- mixité des fonctions et des formes urbaines,
- déplacements doux,
- gestion des eaux pluviales et des déchets.

La traduction urbaine et architecturale de ce projet se fait avec l'équipe Secchi Vigano - Dard - GEC Ingénierie. Une Zone d'aménagement est créée en 2005 confiée à la société d'économie mixte TERRITOIRES.

Le paysagiste Charles Dard est en charge de la conception des espaces de la Courrouze. L'ancien site militaire ayant largement été investi par la végétation spontanée, il a donc décidé de tirer parti de ces palettes aux ambiances singulières pour créer différents bois et bosquets.

Son travail a débuté par un recensement de la flore existante et des arbres remarquables. Une carte des sols a également été élaborée. Leur superposition a permis de dégager des axes logiques de projet, compte-tenu de la pollution de certains sols ou bien du tracé de certaines voies.

Quant à la mémoire du site, Charles Dard a tenu à faire découvrir l'étonnante ambiance des poudrières. Les anciennes poudrières de l'armée étaient de petites maisons qui étaient toutes isolées les unes des autres par d'épais murs les protégeant en cas d'accident de la propagation d'une déflagration. La peur de l'exposition générale avait amené à construire ces épais murs de terre et de pierre que les plantes

sont venues investir et doucement démonter. Le paysagiste a tout simplement voulu mettre en valeur ce « ready-made végétal » afin de cultiver cette trace du passé au sein de ce nouvel ensemble urbain tourné vers le futur.

