

Présentation de l'opération de la Courrouze

document en date du 16/02/2015

Au sud-ouest de Rennes et au cœur de la métropole, à cheval sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande, l'EcoQuartier de la Courrouze est la première opération communautaire. Lancée au début des années 2000, puis engagé par une Zone d'Aménagement Concerté en 2003, le projet urbain est en phase de réalisation depuis 2006. A terme, quelques 10 000 habitants et 3 000 emplois sont prévus.



Secteur Dominos – *Crédit photo Richard Volante*

Le projet urbain de La Courrouze, conçu par les urbanistes Bernardo Secchi et Paola Viganò (Grand prix de l'urbanisme 2013), associés au paysagiste Charles DARD, est déjà source d'inspiration et d'études. Il a reçu le titre « Nature en ville » du palmarès Ecoquartier 2011 du Ministère de l'Ecologie. Membre du « Club National EcoQuartiers », il a été retenu en 2013 par le Ministère du Logement et de l'Egalité des territoires pour participer à la démarche de label national Ecoquartier.



Secteur du Bois Habité – *Crédit photo Richard Volante*

Un territoire en renouvellement créateur de patrimoine

Le territoire à aménager est vaste : 115 ha. Longtemps resté secret et discret, la Courrouze accueillait anciennement des installations industrielles et militaires de l'arsenal de Rennes. Témoin historique, le 16e Groupe d'Artillerie conserve sa base située au centre de la zone. Autour, les friches urbaines sont en cours de reconversion.

Un travail de mémoire a été effectué avec les associations des anciens ouvriers des chantiers d'armement. Des vestiges du passé industriel sont préservés et valorisés. Une halle industrielle a été réhabilitée en équipement polyvalent. Elle a déjà pu accueillir Play Time, la biennale d'Art Contemporain 2014 de Rennes. Un mémorial à l'attention des victimes du dernier convoi de déportés du 2 août 1945 est érigé et sera inauguré cette année. Les quais, les rails, le mur d'enceinte, les bassins... sont utilisés dans le projet d'espace public et construisent le paysage de la Courrouze.



Halle MdB4 : Biennale d'art contemporain



Chemin piéton le long de la rue de la Guibourgère

La valorisation du patrimoine naturel est également au cœur du projet. L'aménagement tient compte, notamment, des continuités écologiques qui traversent le site de La Courrouze. Le projet est imaginé comme un grand parc urbain rythmé par une diversité d'ambiances. Ce parc fédère le quartier et joue sur des contrastes inédits. L'architecture originale des constructions se marie avec une nature à peine domptée, laissée autant que possible à son état d'origine : chemins boisés, vallons arborés, landes un peu sauvages... Les espaces délaissés sont organisés pour opérer une véritable « couture » urbaine et instaurer une continuité entre les quartiers préexistants et futurs.

Lorsque l'activité industrielle n'est pas source de patrimoine, elle est appréciée en tant que ressource potentielle. Les bétons issus des démolitions ont notamment été réutilisés en tant que matériau de construction dans les structures de chaussée. Les terres, non inertes mais faiblement pollués, ont été stockées en merlon pour se protéger du bruit de la rocade, participer au paysage et limiter l'impact écologique lié au transport des matériaux en décharges.



Merlon anti-bruit sur le secteur Dominos

Vers une mixité urbaine

A l'intérieur de la rocade et proche du centre rennais, La Courrouze est une réponse contre l'étalement urbain. En faisant cohabiter un habitat diversifié, des activités tertiaires, des commerces, services et équipements, le quartier cherche à créer un quartier animé et vivant. Ainsi, le quartier vit en permanence, au rythme des flux des salariés et des habitants.

La répartition par typologies est la suivante :

Résidentiel : 69 % des surfaces bâties

Tertiaire, commerces et services : 23 % des surfaces bâties

Equipements : 8 %



Siège social Legendre, crèche et logements sur Dominos – *Crédit photo Richard Volante*

Concernant les logements, la diversité programmatique est appliquée sur chaque secteur. On retrouve ainsi sur tout le territoire de de la Courrouze et réparti de manière homogène :

- 50% de logements libres en locatifs ou en accession ;
- 50 % de logements aidés, dont la moitié en locatif social et la moitié en locatif intermédiaire ou accession aidée.

Ont également été réalisées sur l'opération, une résidence services pour jeunes actifs, une résidence services pour seniors et est à l'étude une résidence intergénérationnelle.

Sur le plan architectural, La Courrouze fait place à une diversité d'expressions, de formes urbaines et de typologies de logements. Des immeubles relativement hauts (jusqu'à 11 étages) alternent avec des résidences-patios, chacun dotés de formes différentes. Mais le quartier accueille aussi de l'habitat individuel et intermédiaire. La densité est modulée en fonction des contextes urbains et de la proximité du métro. Elle oscille entre 80 logements et 220 logements à l'hectare.



Secteur Maisons dans les Bois – *Crédit photo Richard Volante*



Noue le long du TCSP av. J. Maniez

Pour une gestion responsable

Les liaisons, voiries, transports en commun et circulations douces sont un des piliers du projet urbain. Une voie de bus en site propre relie le secteur Dominos au centre de Rennes. A l'horizon 2019, la ligne b du métro proposera deux stations dans le quartier. De nombreuses voies cyclables sont également réalisées.

L'ensemble des eaux de pluies est géré par un réseau de stockage et d'infiltration sur les espaces publics. Les noues, les bassins et les espaces tampons ainsi créés contribuent au paysage de la Courrouze et irriguent les plantations de manière à limiter les besoins en arrosage.

La collecte des déchets et le tri sélectif s'opèrent par points d'apports volontaires (bacs semi-enterrés). Sur initiative des habitants, des bacs à compost ont été installés aux abords des résidences de Bois Habité afin de recycler les déchets organiques.

L'ensemble des programmes répond à des exigences fortes en matière de sobriété énergétique. Anticipant sur les futurs standards, les premiers immeubles de la ZAC respectent les labellisations BBC et HQE. Les nouveaux programmes intègrent la production de 50% des besoins en eau chaude par des énergies renouvelable. Des expérimentations sont menées pour tendre vers des constructions passives ou à énergie positive.

Un projet social articulé avec le projet urbain

Grâce aux nombreux cheminements piétons et jardins ouverts, les résidences sont reliées entre elles pour faciliter les échanges et la vie en société. Librement, les habitants investissent les espaces extérieurs : aires de jeux, skate-park, promenades boisées...

Des événements et des actions culturelles ont été proposés pour accompagner le projet urbain. L'association Courrouze AA a ainsi été créée pour organiser des événements d'échelles métropolitaines (participation aux tombées de la Nuit de 2013) ou locales (pique-niques festifs...).



Tombées de la nuit

Dès l'amont, dans les années 2000, une démarche de concertation a été engagée pour associer les habitants du sud-ouest rennais à la définition du projet de nouveau quartier, ce qui a abouti à la création de la Zone d'aménagement concerté en 2003. Aujourd'hui bien engagée, la réalisation des différentes phases d'aménagement se poursuit toujours en concertation avec les habitants et les usagers. Des ateliers participatifs ont ainsi été menés pour co-construire des aspects importants du quartier, notamment liés aux usages et aux modes de vie (jardins partagés, jeux d'enfants...).