

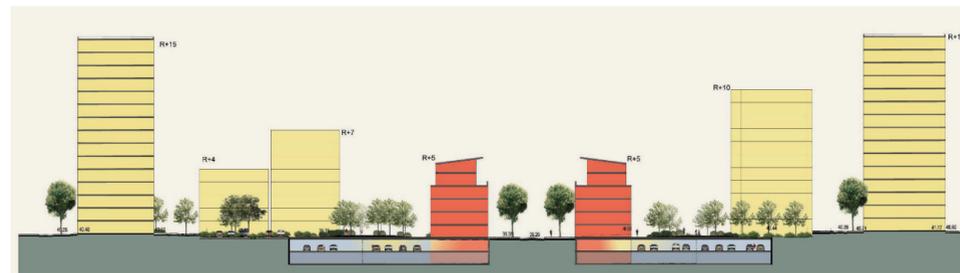
# UNE CONJUGAISON D'ENJEUX COMPLEXES

En réponse au Programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération et à son Projet urbain et social, le réaménagement du Blosne repose sur la volonté de redynamiser le tissu urbain en le densifiant, tout en valorisant les qualités bâties, paysagères et sociales du quartier.

## ILLOT TEST - PRAGUE VOLGA : COUPE LONGITUDINALE



coupe longitudinale existant



coupe longitudinale projet

### DENSIFICATION ET MIXITÉ

L'enjeu majeur réside dans l'accueil de nouveaux habitants en favorisant la mixité sociale et générationnelle par l'apport de logements en accession libre et aidée. La réalisation de cet objectif passera également par la restructuration d'une partie des immeubles collectifs existants. L'implantation d'activités économiques ou culturelles, à vocation communale et intercommunale, sera elle aussi privilégiée. Pour ce faire, un ensemble de greffes urbaines sera réalisé, en particulier près des stations de métro. Le front bâti sera reconfiguré afin de border les axes principaux, en lieu et place de certains parkings aériens, et les cœurs d'îlots paysagers seront valorisés.

### UN GRAND PARC EN RÉSEAU

Le patrimoine végétal est une composante essentielle de l'identité du quartier. Le rénover, l'enrichir et l'intégrer de façon plus significative au tissu urbain sont les axes forts du renouvellement urbain du Blosne. Le projet paysager vise à positionner la trame verte comme élément structurant du territoire, support des circulations douces et des loisirs. À cet effet, les chambres paysagères existantes seront valorisées afin de relier les entités vertes du quartier et d'aménager un grand parc en réseau.

### UNE PLATEFORME DE CONCERTATION ORIGINALE

Intervenir sur un quartier de 17 000 habitants induit la mise en place d'une démarche participative originale. La Ville de Rennes, avec le concours de l'Audiar et de l'IAUR (Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes), a initié une plateforme de concertation : l'Atelier urbain du Blosne. Cette entité médiatrice à laquelle sont associés des ambassadeurs de quartier, facilitateurs de la concertation, fait le lien entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les maîtres d'usage, les habitants.



La ligne a du métro, passant en partie en aérien, participe de la requalification du quartier du Blosne.

Les enfants, des interlocuteurs privilégiés de l'Atelier urbain du Blosne, la plateforme de concertation.

### LES DATES CLÉS DU PROJET

2002	2005-2008	2008-2010	2011-2013	Mars 2012	2014-2015	2016
Arrivée du métro	Étude urbaine de requalification en lien avec la démarche Anru	Mise en œuvre d'un plan-guide de référence	Du plan-guide au plan-masse - Études de réalisation de la Zac Blosne-Est	Création de la Zac Blosne-Est	Premiers chantiers de la Zac Blosne-Est	Création de la Zac Blosne-Ouest

### LES ACTEURS DU PROJET

Ville de Rennes et Rennes Métropole | Agence Antoine Grumbach et associés | Agence Ronan Desormeaux | Plateforme de concertation : Audiar (Agence d'urbanisme et de développement intercommunale de Rennes) et IAUR (Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes)

### LES PARTENAIRES

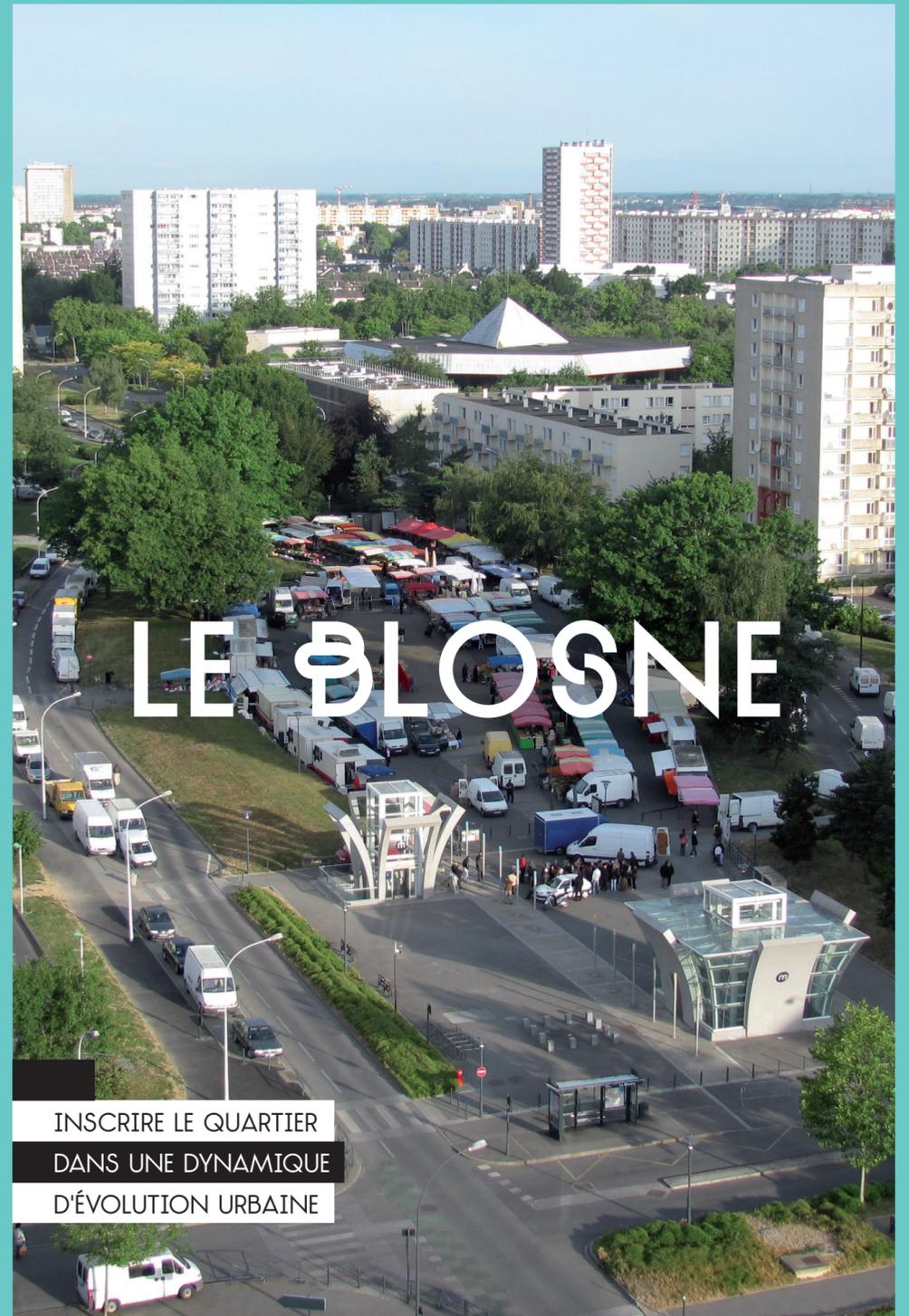
Rennes Métropole | Anru | Espacil | Archipel Habitat | Habitat 35 (bailleurs sociaux)

### CONTACT

Philippe Bodin, chargé d'opération Ville de Rennes / Rennes Métropole

### Rennes Métropole

DGAU - Direction de l'aménagement opérationnel  
4 avenue Henri-Fréville  
CS 20723 - 35207 Rennes Cedex 2



# LE BLOSNE

INSCRIRE LE QUARTIER  
DANS UNE DYNAMIQUE  
D'ÉVOLUTION URBAINE

diastillem-nouvelle.com - Crédits: Ville de Rennes, Rennes Métropole, Didier Gouray, Agence Antoine Grumbach et associés, Agence Ronan Desormeaux, Flavie Ferchaud (IAUR)

# RENFORCER LA COHÉSION TERRITORIALE ET SOCIALE

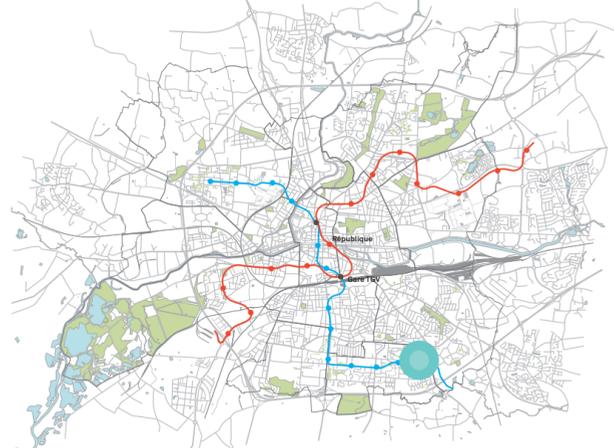
La Ville de Rennes lance la rénovation urbaine du Blosne, le quartier sud de la ville, à dominante d'habitat social. Cette réalisation, soutenue par l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), est vouée, sans démolition ou presque, à qualifier les espaces publics et à conforter les polarités du quartier et de l'agglomération.

Le quartier du Blosne, composé principalement de Grands ensembles, est sorti de terre au sud de Rennes, dans le cadre d'une procédure de Zup (Zone à urbaniser en priorité), entre 1968 et 1982. Au fil du temps, les écarts entre les indicateurs socio-démographiques du Blosne et ceux de la ville et de l'agglomération se sont creusés. On enregistre une perte de population de 30 % depuis 1975, une représentation importante des catégories à faibles revenus et une forte concentration de logements sociaux : de 50 % à 80 % selon les îlots. Le quartier est aujourd'hui classé en Zus (Zone urbaine sensible).

Face à ce constat, la Ville de Rennes met en œuvre un projet de renouvellement ambitieux, inscrit dans le PNRU (Programme national de rénovation urbaine). Il est à noter que l'entretien régulier du parc de logements sociaux permet de ne

pas envisager de démolitions-reconstructions, dans un contexte de tension forte du marché locatif et d'augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux. L'objectif principal du programme est d'inscrire ce quartier dans une dynamique d'évolution urbaine,

en améliorant la qualité de vie et donc l'image du Blosne. Enjeux principaux : rénover le cadre de vie mais aussi favoriser la diversité des fonctions et des typologies d'habitats pour soutenir les mixités sociales, fonctionnelles et générationnelles.



## 3 QUESTIONS À...

### ANTOINE GRUMBACH, URBANISTE DU PROJET

Dans le cadre du Programme de rénovation urbaine du Blosne, la Ville de Rennes a confié les études préalables à l'Agence d'architectes-urbanistes Antoine Grumbach. Celle-ci a en charge la réalisation de la Zac Blosne-Est et le suivi du plan directeur.

#### Quel est l'enjeu majeur de la rénovation urbaine du Blosne ?

Il s'agit d'en faire un quartier urbain intégré à la ville en exploitant ce lien fort qui existe avec le métro, en réorganisant les accès, depuis l'avenue Henri-Fréville, et en soulignant la singularité du quartier dans la qualité de ses espaces plantés par l'aménage-

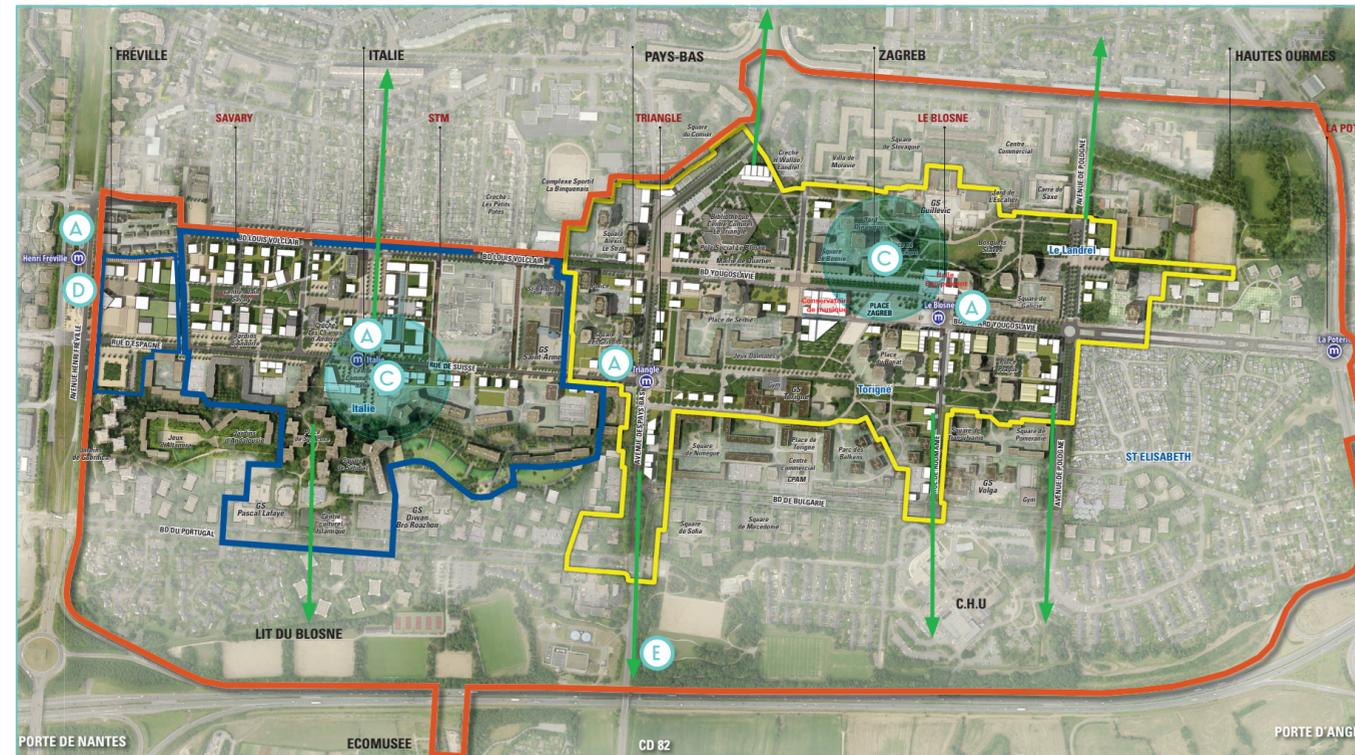
ment d'un grand parc linéaire traversant, d'échelle métropolitaine.

#### Quels sont les axes structurants du projet ?

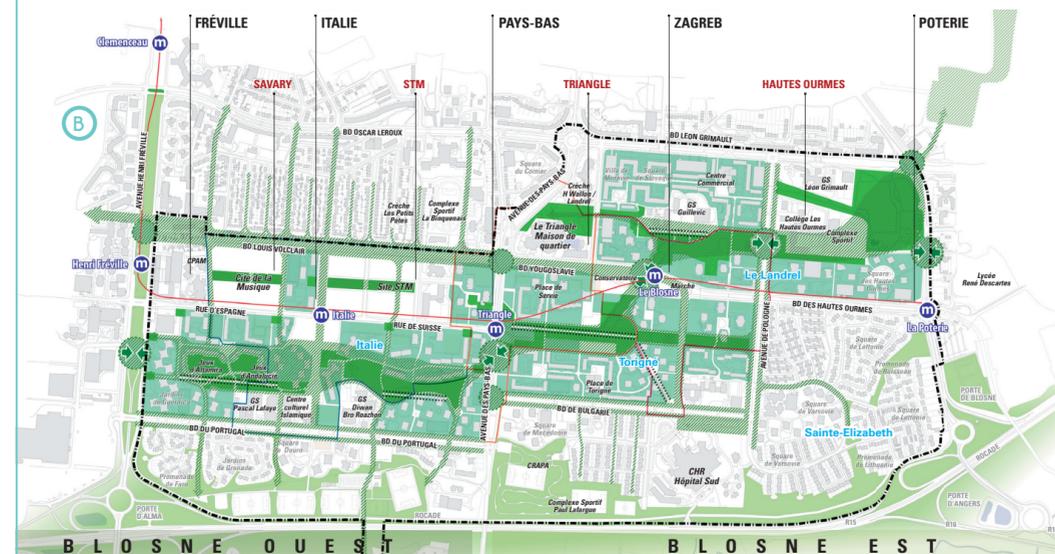
Il s'agit de reconquérir un espace public extrêmement mal défini, aujourd'hui dominé par de grandes poches de stationnement. La requalification des espaces publics passe par la création de nouveaux bâtiments implantés en lieu et place de parkings aériens et par la restructuration d'ensembles existants pour organiser une plus grande mixité sociale, en phase avec l'accessibilité du quartier.

#### Quels sont les atouts de cette opération de rénovation urbaine ?

Je travaille sur d'autres opérations Anru. Le Blosne a un ADN qui a une valeur d'exemplarité en raison de la qualité de relation avec la ville, de la qualité des constructions et de la gestion des espaces verts. L'autre facteur favorable est la position des élus, qui ont souhaité requalifier, et très peu démolir, alors qu'ailleurs on manie la tronçonneuse – ce qui est une aberration, car la ville se fait par la transformation, par l'intensification et non par la substitution, sauf à la marge.



Équilibre entre proximité et centralité métropolitaine : l'étude de requalification urbaine confiée à l'agence Antoine Grumbach et associés définit de grands axes d'aménagement.



200 HA  
c'est la superficie du quartier

10 000  
LOGEMENTS  
en 2030 contre 8 200 en 2012

40 000 à  
60 000 M<sup>2</sup>  
supplémentaires pour les activités  
tertiaires et les équipements

- A Italie, Le Triangle, Le Blosne, Henri-Fréville sont autant de stations de métro qui polarisent les flux quotidiens.
- B La mise en réseau des espaces verts depuis le parc des Hautes-Ourmes dessinera le poumon vert du quartier, offrant des traversées apaisées et des aménagements de cœur d'îlots.
- C Les centralités de quartier s'organiseront, à l'ouest, autour du pôle commercial de la place d'Italie et, à l'est, autour de la place de Zagreb. Cette dernière accueillera à la fois le nouveau Conservatoire de musique à rayonnement régional et la future halle polyvalente, confortant la place du marché.
- D À terme, la greffe du quartier doit s'opérer autour l'avenue Henri-Fréville, qui régule les grands flux de circulation depuis la Porte de Nantes jusqu'au pôle d'échanges EuroRennes.
- E Les transversales nord-sud (square de Sétubal, avenue des Pays-Bas, rue de Roumanie...) seront réaménagées afin d'irriguer le quartier en l'ouvrant vers l'extérieur et d'améliorer la lisibilité des cheminements et l'accès aux équipements majeurs, tels que le CHU.



Perspective – échappée visuelle depuis l'îlot Torigné vers la rue de Roumanie.