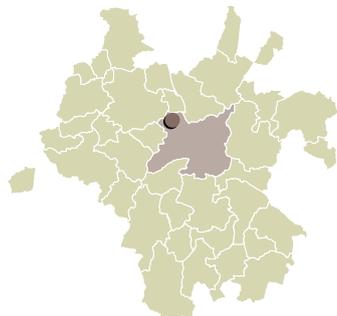


# ZAC de Beauregard



Commune de 206 604 habitants en 2009  
(donnée légale officielle insee, pop.municipale)

## Programme de l'opération

Superficie totale 71 ha  
Programme global  
Réalisé en 8 tranches  
3 266 logements, 265 000 m<sup>2</sup>  
Bureaux + commerces 22 000 m<sup>2</sup>  
Équipements 27 000 m<sup>2</sup>  
Activités + tertiaire 2 000 m<sup>2</sup>  
**Total 316 000 m<sup>2</sup> de SHON**

## Procédure et partenaires

Procédure  
ZAC créée en 1993 et en cours de réalisation

Maîtrise d'ouvrage  
Ville de Rennes, Convention publique

Aménagement  
Territoires & Développement

Maîtrise d'œuvre  
Urbaniste : Groupe ELLIPSE (M. Josse)  
Paysagiste : Agence OSTY (M. Calix)  
Études techniques : AMCO-TECAM, Ville de Rennes

Architectes  
Crusson. Lamotte/Leray. Paumier Golhen. Eugène/  
Tardits. Laplane Josse. Losfeld/Jean. BNR.  
Le Garzic. Gangnet. Cras. Helin/Sebbag. Croslard.  
Dunet. Caradec. Gillet. Gazeau. Barrier. Maurer/Orsi.  
Rocheteau/Saillard. Enet /Dolowy Morel/Valenzuela.  
Marty. Lucet/ Duhamel. Perche/Bouet/ADAQ.  
Rénier. Meignan/Tréguer-Velly. Coquard/Colleu.  
Chouzenoux. D2W. Roux. Koyan. Nicole. Dupeux/  
Philouze. DDL. Atelier du Midi. Atelier du Canal.  
Quéré. ALTA. Tanguy/Liard. Roty. Canedi/Greffot.  
Decq. Ibos/Vitar. Pierre. Gicquel. Raffégeau

Promoteurs  
Pigeault. AMOFIB. ATARAXIA. Archipel Habitat.  
Arc Promotion. Socobret. Aiguillon Construction.  
Lamotte.Espacil. OCDL/OCODIM. SOREIM. SECIB.  
SERI Ouest. Habitat35. Arch'immobilier. Prodim.  
Bouygues Immobilier. Coop de construction.  
Habitation familiale. Coop habitat Bretagne

## L'un des derniers grands sites urbanisables de la ville



© Photo Bretagne Edition - Rennes Métropole

Beauregard, un site en dialogue direct avec la campagne et un parc comme axe central de cette nouvelle tranche de ville.

Située à l'intérieur de la rocade, au nord-ouest de Rennes, la ZAC de Beauregard est prévue dès le Plan d'Aménagement de 1958. Différents principes ont guidé la composition de ce quartier : la mixité sociale, la mise en valeur du point haut, la création d'éléments de paysage

à l'échelle de la ville, une trame urbaine régulière articulée autour du parc, l'importance du végétal dans les cœurs d'îlots avec un renforcement des trames bocagères et la recherche d'une urbanité et d'une diversification des fonctions.



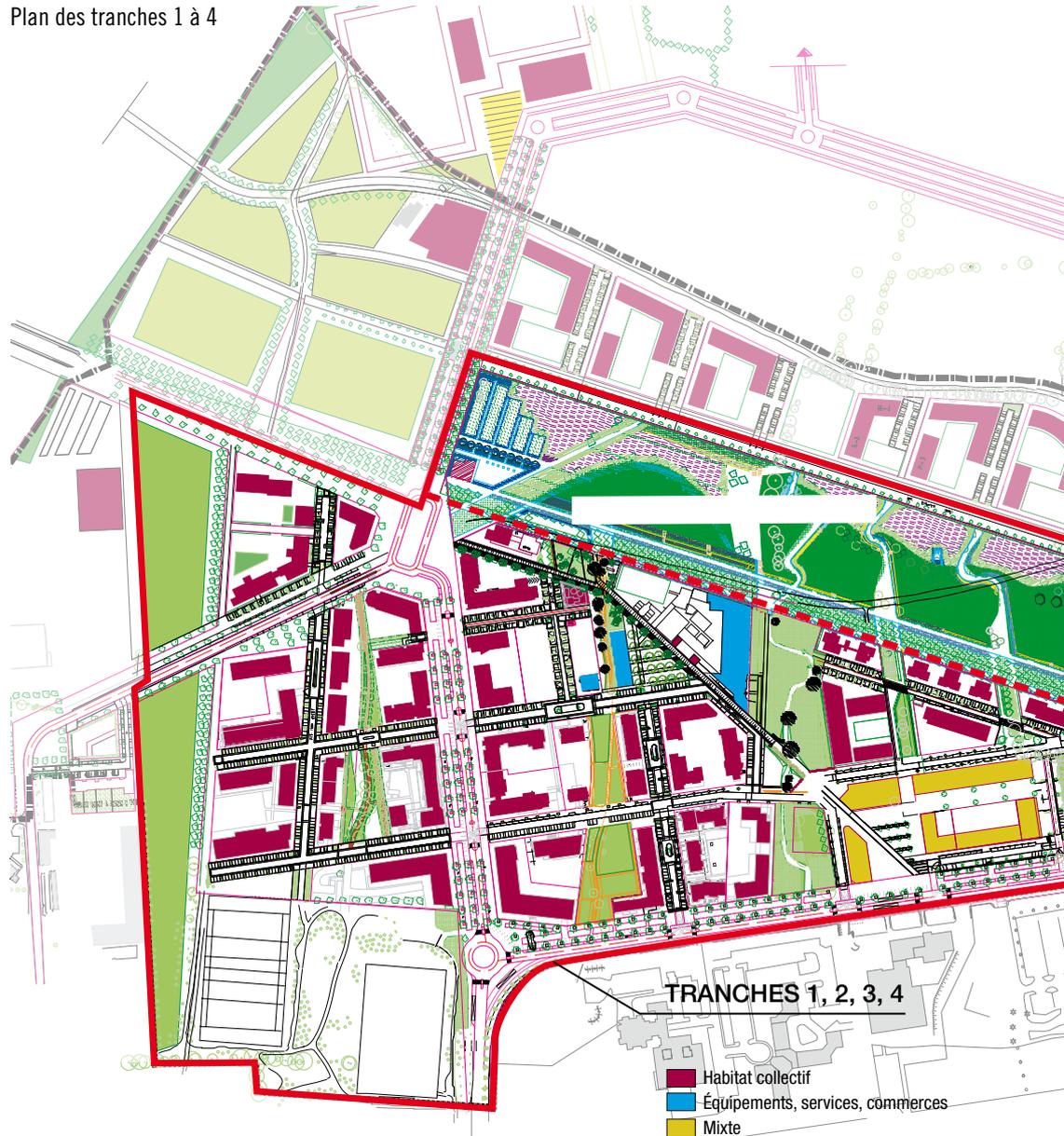
© CHRISTOPHE SIMONATO

Le quartier est en relation avec la périphérie de par son espace ouvert sur la campagne.

## Un quartier d'immeubles collectifs avec une grande diversité de fonctions

La volonté d'un site urbain s'est traduite dès l'origine dans le plan d'aménagement mais aussi dans la constitution de l'espace public.

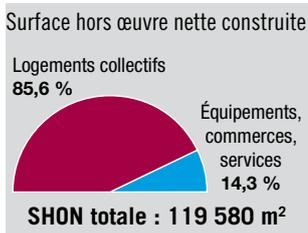
Plan des tranches 1 à 4



### Périmètre étudié

Tranches	1 à 4
Superficie	30 ha
Programme	1 354 logements 110 268 m <sup>2</sup> de SHON
Équipements	Commerces + Services 17 194 m <sup>2</sup> de SHON
TOTAL	119 580 m <sup>2</sup>

### De nombreux équipements dans le quartier



Les surfaces bâties affectées à des équipements représentent 14,3 % des surfaces totales, soit l'équivalent de la surface de 214 logements\*. Un « centre de quartier », composé d'un ensemble de commerces et de services intégrant des logements, a été réalisé en 2006. Les autres équipements de proximité (groupe scolaire, crèche, maison de retraite, terrain de sport...) sont répartis dans le quartier.

### Une densité modérée au regard du type d'habitat

Pour un quartier d'habitat collectif dont les immeubles sont en moyenne de 4 niveaux, Beauregard n'a pas une densité élevée. Ceci s'explique par la proportion très impor-

tante qu'occupe l'espace vert public (hors parc) : 37,3 % de l'espace total de l'opération alors que généralement cette proportion se situe à 20 % dans les nouveaux quartiers. L'opération s'organise de part et d'autre du parc selon un maillage associant trois trames :

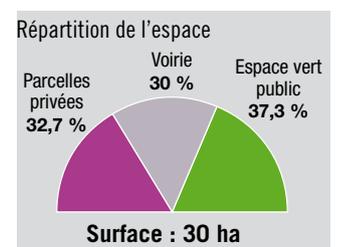
- au sud, une trame orthogonale prolongeant la trame existante,
- au centre, une seconde trame orthogonale articulée avec le parc,

- et au nord, une trame plus souple inscrite dans les traces du bocage.

Le principe retenu pour l'implantation des immeubles collectifs est l'îlot passant. Les équipements se répartissent dans le quartier en s'intégrant à un îlot ou en formant un îlot à part entière.

### 1/3 d'espace privé pour 2/3 d'espace public

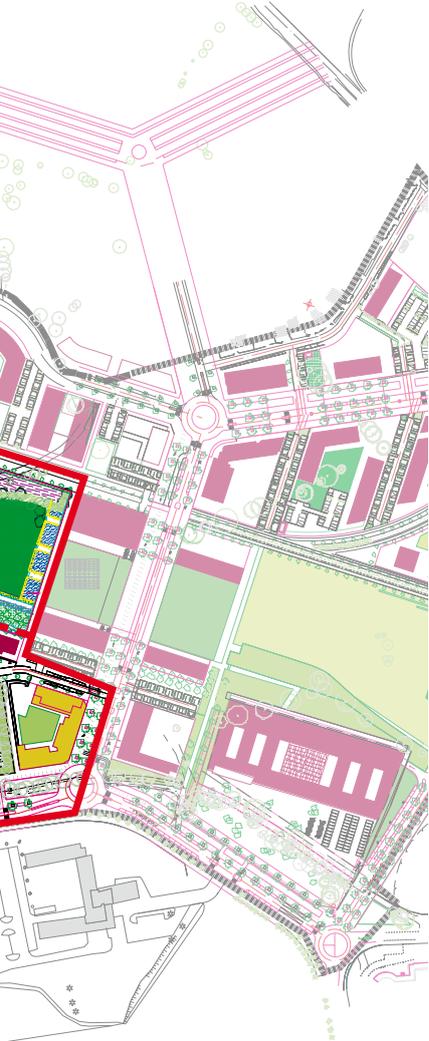
Le type d'habitat réalisé (l'immeuble collectif), engendre une très faible surface privée.



La surface bâtie perçue au sol est encore plus faible, car les cœur d'îlots sont largement végétalisés. Ces cœurs d'îlots privés participent à l'espace public.

\* *Equivalent logement = SHON équipements / 80 m<sup>2</sup>.*

## Un dialogue permanent avec le paysage bocager



Source : Groupe Ellipse



© JEAN-PIERRE PASLIER

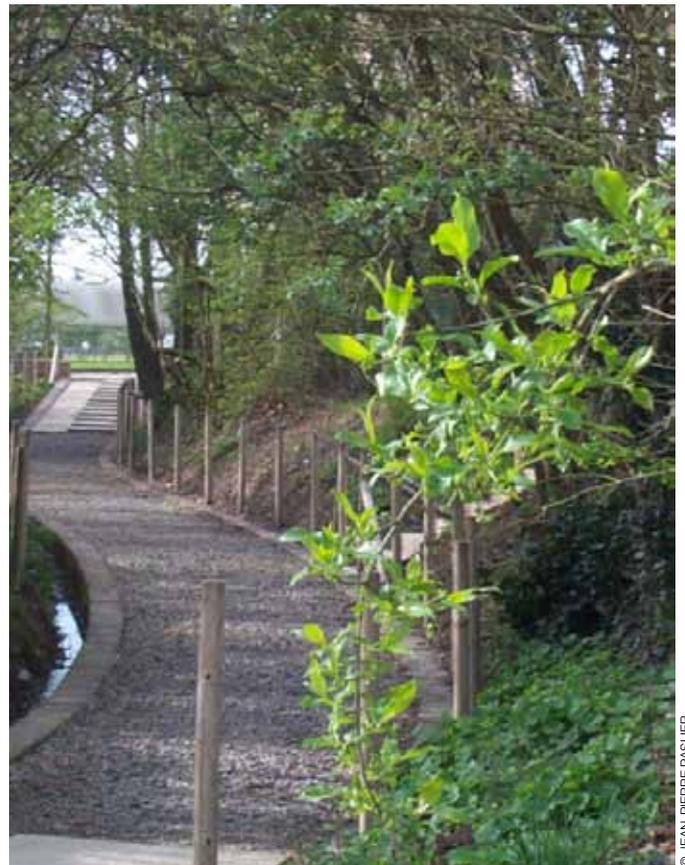


© JEAN-PIERRE PASLIER

Dans les années 80, très en amont de la réalisation du quartier, le site a fait l'objet d'un « pré-verdissement » et d'un renforcement de la trame bocagère. Cette action a permis d'obtenir une présence végétale dans le quartier dès la livraison des premières constructions.

L'accent a été mis sur l'aménagement des cœurs d'îlots en espaces verts, qui intègrent des passages piétons et dialoguent avec la trame bocagère.

Chaque promoteur doit prévoir la plantation d'une haie sur une emprise de 1,20 m autour de l'îlot. Cette haie basse constitue une « plinthe végétale » reproductible à l'échelle du quartier.



© JEAN-PIERRE PASLIER



© CHRISTOPHE SIMONATO

## Un parc urbain au cœur du quartier



© JEAN-PIERRE PASLIER

### La pierre, couleur locale

À l'issue d'un concours de maîtrise d'œuvre organisé en 1998, l'équipe de paysagiste / artiste : Hannetel - Yver - Laforge ; Boeno et OTH Ouest a été retenue pour la réalisation du Parc de Beauregard.

Beauregard tire son nom de cette vue imprenable sur la ville. Profitant de cette situation, le vocabulaire paysager se compose d'un belvédère ainsi que de « chambres bocagères », de mail verger, de prairies terrassées.



© CHRISTOPHE SIMONATO

Une des qualités de ce parc est d'allier un fonctionnalisme répondant aux besoins de loisirs des habitants tout en réemployant des touches paysagères inspirées de la tradition. Ainsi les murs de schistes structurent le paysage, comme l'évocation d'un bocage contemporain.

L'échelle de ces pièces paysagères leur permet d'être facilement investies ou juste contemplées. Aux habitants de s'approprier ce parc où l'expression de la nature côtoie celle des hommes.

Prévoir ces parcs au sein mêmes des nouveaux quartiers au moment de leurs conceptions est une démarche encore trop peu illustrée. Le paysage, au même titre que les équipements et les transports, est un gage de qualité de vie. Ces parcs permettent également de pouvoir gérer certaines contraintes (gestion des eaux pluviales), tout en offrant un certain habitat pour une biodiversité nécessaire en milieu urbain.



© CHRISTOPHE SIMONATO



© CHRISTOPHE SIMONATO

**Une œuvre d'art au cœur du parc**

72 colonnes de granit identiques et gigantesques, plantées aux portes du quartier de Beauregard : l'Alignement du XXI<sup>e</sup> est une œuvre monumentale, rythmée, précise, pensée comme une rencontre pour l'éternité entre la pierre, la terre et le soleil. Mais c'est aussi une œuvre pour tous, où l'on peut marcher, courir, jouer, observer.



**Aurélie Nemours (1910-2005)**

Artiste majeure de l'abstraction géométrique, Aurélie Nemours a consacré sa vie à la peinture. Son art est vécu comme une recherche de la Vérité, de l'Unité. Par la réduction extrême des formes et des couleurs, ses toiles ouvrent une réflexion sur l'essence et le devenir de l'univers. Les tableaux d'Aurélie Nemours sont à considérer, entre autres, comme des objets de méditation. Pour elle, « l'art est la quintessence de la vie. Il traduit à la fois le cœur et la tête de l'homme, et il pénètre l'esprit ».



© JEAN-PIERRE PASLIER

## Des équipements structurant le quartier

### ■ Les archives départementales d'Ille-et-Vilaine

À l'horizontale, en contact avec le sol, le socle s'ouvre largement au public tandis qu'à la verticale, les stockages s'offrent à la vue.

#### Maître d'ouvrage

Conseil Général d'Ille-et-Vilaine

#### Architectes

Cabinet Ibos et Vitart

#### Programme

58 km de rayonnages d'archives + 20 km d'extension, salle de lecture, auditorium, salle d'expositions, pôle culture, pôle éducatif, administration, logistique

#### Réalisation

2004-2006

#### Surface

16 800 m<sup>2</sup> SHON

#### Montant des travaux

20 M€ HT

#### Chef de projet

Laurent Lagadec

#### Collaborateurs

Stéphane Bara, Nils Christa

#### B.E.T Structure

Nicholas Green & A.Hunt Ass

#### B.E.T. Fluides

Betom Ingénierie

#### Économiste

Ace Consultants et Ass.

#### Conseil sécurité

Cabinet Casso & Cie

#### OPC

Béton – Pierre Ollivier

#### Paysagiste

Louis Benech

#### Principales entreprises

GTM-MAB Construction,  
Plassard, Ouest Métal Service,  
Seitha, Satel, Satie, Goni, Tixit,  
Reponse

#### Images

Artefactory

#### Photographe

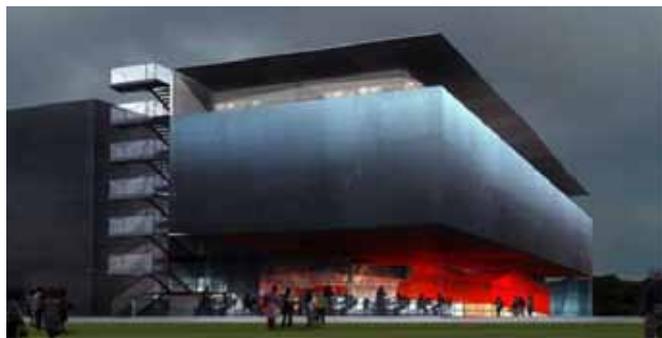
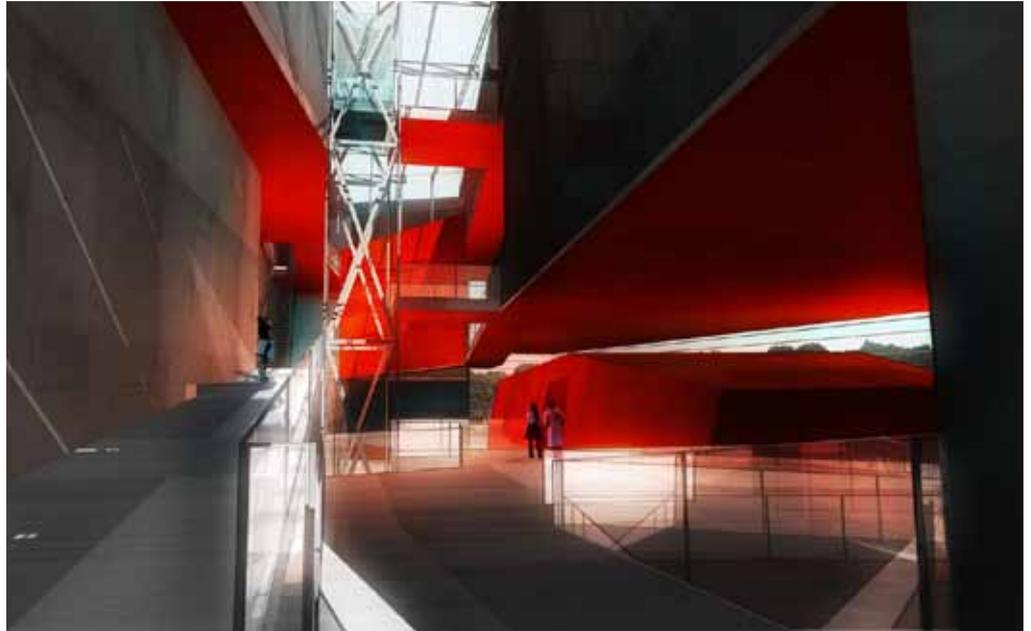
Stéphane Chalmeau



### ■ Le Fonds Régional d'Art Contemporain 2012 - Odile Decq

Le site en hauteur du FRAC privilégie les vues alentour, le quartier est proche de l'Université de Rennes 2, et fait le lien entre ville et campagne.

Facilement accessible par la rocade, le métro et les bus, le FRAC borde le Parc de Beauregard, véritable équipement public structurant la ZAC et fédérant les cheminements piétons et cyclistes du quartier. La façade sud s'ouvre sur la place qui accueille l'oeuvre d'Aurélie Nemours, *L'Alignement du XXI<sup>ème</sup> siècle*.



En acier noir/bleu, cette construction audacieuse de 3 800 m<sup>2</sup>, qui sans nul doute fera date, est portée par le Conseil régional de Bretagne (40 %), maître d'ouvrage, le ministère de la Culture et de la Communication (40 %) – DAP et DRAC Bretagne, avec le concours de la Ville de Rennes (20 %) – coût global de 17,8 M d'euros.

## Une démarche environnementale pionnière

En matière d'environnement, trois objectifs ont été fixés à partir de la troisième tranche : apporter une démarche de qualité concernant l'urbanisme, l'architecture, l'énergie, l'air, l'acoustique et les déchets ; améliorer le confort des logements ; abaisser le niveau des charges des occupants (eau, énergie).

Selon le principe de la démarche HQE\* et suite à l'expérience de l'immeuble Salvatierra, un cahier de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères a été établi autour de trois niveaux de cibles : minimales, prioritaires et optionnelles.



© JEAN-PIERRE PASLIER



© JEAN-PIERRE PASLIER

**Immeuble Salvatierra : 40 logements en accession intermédiaire, réalisés en 2001 par La Coop de Construction. Projet européen CEPHEUS, dont l'objectif consiste à réduire les dépenses énergétiques de 75 %.**

\*HQE : Haute Qualité Environnementale

## Une diversité dans l'architecture et dans les espaces publics



© CHRISTOPHE SIMONATO



© CHRISTOPHE SIMONATO



© CHRISTOPHE SIMONATO

La ZAC a permis de penser des lieux où de nouveaux liens sociaux s'établissent pour donner une identité. La place du quartier joue ainsi un rôle majeur dans l'armature urbaine, en accueillant des commerces de proximité. Cet espace, encore fragile, devra être conforté dans le temps par les usages des habitants.