

Service de Presse

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34



@Rennes_presse

Vendredi 25 mai 2018

Renouvellement urbain

Un nouveau Maurepas : la maison du projet ouvre ses portes aux habitants

**Sommaire**

→ Communiqué de presse

Maurepas : une nouvelle phase de concertation sur le projet urbain

→ Le projet urbain de Maurepas

→ La concertation

→ Etat d'avancement

→ Renouvellement urbain

Service de Presse

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34

[@Rennes_presse](https://twitter.com/Rennes_presse)

Vendredi 25 mai 2018

Maurepas

La Maison du projet au cœur de la concertation

À l'occasion de l'inauguration de la Maison du projet de Maurepas, les habitants sont invités à une matinée festive à travers le quartier, samedi 26 mai 2018. À cette occasion, les habitants sont conviés à découvrir les orientations du projet et à prendre connaissance des différents ateliers de concertation proposés par la Ville de Rennes, Territoires publics, les bailleurs sociaux, sur le devenir des équipements et espaces publics et la requalification des logements.

Les Gayeulles et le Gros Chêne sont désormais un seul et même projet urbain, en partie grâce au réaménagement de l'avenue de Rochester. La requalification de cette artère a permis d'apaiser la circulation automobile, réduite à une file dans chaque sens, et de tracer des espaces confortables pour les piétons et cyclistes.

Aux 31 hectares du secteur des Gayeulles s'ajoutent désormais les 40 hectares du Gros Chêne. L'aménagement de la Zac Maurepas-Gayeulles a été confiée à Territoires Publics (maîtrise d'œuvre urbaine : TGT), et la maîtrise d'ouvrage du secteur Gros Chêne est pour le moment assurée par la Ville de Rennes directement (maîtrise d'œuvre urbaine confiée à l'atelier Ruelle (urbaniste-paysagiste).

Le nouveau Maurepas

En s'appuyant sur la nouvelle desserte du quartier par le métro, à l'horizon 2020, le quartier se métamorphose pour faciliter les déplacements, conforter le rayonnement des équipements publics, restructurer l'offre scolaire, développer les activités économiques et diversifier l'offre de logement. Ces deux secteurs, se métamorphosent pour se tourner à la fois l'un vers l'autre et s'ouvrir sur la ville.

La mutation du secteur Gayeulles (1850 habitants) a commencé en 2014 avec la construction des premiers programmes immobiliers aux abords de la future station de métro et les travaux de restructuration du centre commercial du Gast. Au sud, l'avenue de Rochester redessinée a perdu son caractère d'axe routier et fonctionne désormais comme une charnière, une couture urbaine qui rétablit les connexions et circulations entre les deux secteurs. Le renouvellement urbain s'étendra au secteur Gros Chêne (4500 habitants) à partir de 2019, s'appuyant là aussi sur la future station de métro de la ligne b.

En transformant le quartier en porte d'entrée structurante de Rennes, l'ambition générale de ce vaste projet de renouvellement urbain est de transformer Maurepas. Cette approche globale menée sur ce territoire qui s'étend sur près de 70 hectares a donné lieu à deux projets urbains solidaires et interdépendants.

| La couture urbaine

La requalification de l'avenue de Rochester, circulation automobile ramenée à une voie par sens, création d'un mail piéton / vélo, gomme son caractère de barrière physique entre le secteur des Gayeulles et du Gros-Chêne. La sécurisation des parcours piétons et la continuité des liaisons douces et des aménagements (rue Ropartz / rue de Trégain) confèrent au quartier une plus grande homogénéité et un fonctionnement urbain plus cohérent.

| Restructurer l'offre scolaire

À l'horizon 2023, un nouveau groupe scolaire ouvrira ses portes place de l'Europe le long de l'avenue de Rochester. Le groupe scolaire Trégain, quant à lui, sera entièrement restructuré (démoli et reconstruit). Ces deux nouveaux équipements seront accompagnés d'une redéfinition de la carte scolaire.

Équipements structurants et nouvelles centralités de quartier

Les futures stations de métro Gros Chêne et Gayeulles composeront les nouvelles centralités du quartier de Maurepas et s'accompagneront du rééquilibrage de l'offre d'équipements publics autour de ces polarités (groupes scolaires, salle Guy Ropartz, Espace social commun).

Développer l'attractivité résidentielle

Le renouvellement urbain du quartier de Maurepas comprend un important volet logement, visant à diversifier l'offre résidentielle et à améliorer l'offre existante : le secteur Gayeulles se densifie peu à peu (1400 nouveaux logements à terme) avec des formes urbaines et des typologies de logements (aidés, accession libre...) destinées à tous les publics. Sur le secteur Gros Chêne, le bâti social (années 1950) sera restructuré pour varier la typologie des logements et requalifier les immeubles (logements et parties communes). Tout en conservant une vocation sociale, le quartier de Maurepas disposera d'une offre très large avec près de 1600 logements réhabilités et environ 200 logements neufs permettant d'accueillir de nouveaux ménages mais également des parcours résidentiels au sein du quartier.

Favoriser l'implantation d'activités

Sur le plan du développement économique, le panel d'activités développées à l'échelle de Maurepas sera large et réparti entre le secteur des Gayeulles (bureaux, artisanat, commerces) et du Gros-Chêne qui ciblera plutôt des activités émergentes gravitant autour de l'économie sociale et solidaire.

Par ailleurs, la recomposition des pôles commerciaux du Gros-Chêne et des Gayeulles permettra de leur donner un rayonnement à l'échelle des secteurs sud et nord du quartier dans une logique de complémentarité.

Une opération partenariale

La réussite de cet ambitieux programme, qui s'inscrit dans le Nouveau programme de renouvellement urbain de Rennes (NPNRU) réside dans l'implication renouvelée des partenaires que sont la Ville de Rennes, Rennes Métropole, les bailleurs sociaux, l'Anru, la Caisse des Dépôts, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Région Bretagne et l'État.

La convention de financement de l'Anru prévoit un total de plus de 550 millions d'euros pour l'ensemble des quartiers (Gayeulles, Gros Chêne, Le Blosne, Villejean), dont plus de 350 millions seront consacrés au quartier de Maurepas.

Calendrier

Le projet urbain Maurepas se décline en deux opérations aux temporalités différentes : les premiers chantiers ont démarrés fin 2014 sur le secteur des Gayeulles et se déploieront également à partir de 2019 sur le secteur du Gros Chêne.

2007 : Arrêt du tracé de la future ligne b du métro et de l'emplacement des futures stations qui desserviront Maurepas

2010 : Création de la Zac Maurepas-Gayeulles

2016 : Livraison des premiers programmes côté Gayeulles

2017 : Signature de la convention avec l'État, l'ANRU et ses partenaires

Mai 2018 : Inauguration de la Maison des projets Maurepas (Ccal Europe)

2019 : Aménagement des espaces publics en surface des stations de métro

2020 : Mise en service du métro

2021 : Achèvement de la requalification des tours 5 et 7 Mounier

2022 : Engagement de la transformation du centre commercial Gros Chêne

2023 : Objectif de mise en service du nouveau groupe scolaire

Les acteurs du projet urbain

Ville de Rennes (autorité concédante et pilote des études)

Territoires Publics (maître d'ouvrage, aménageur de la Zac Maurepas-Gayeulles)

TGT FP (urbaniste de la Zac Maurepas-Gayeulles).

Atelier Ruelle (urbaniste-paysagiste de l'opération Gros Chêne)

Archipel Habitat

Neotoa

Espacil

Aiguillon Construction

Département d'Ille-et-Vilaine (ESC de Maurepas)

Les partenaires financiers

Ville de Rennes, Rennes Métropole, les bailleurs sociaux, l'Anru, la Caisse des Dépôts, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Région Bretagne et l'État.

L'Anru participe à hauteur de 100 millions d'euros dont 70 millions d'euros sous la forme de subventions et 30 millions d'euros sous la forme de prêts bonifiés par Action Logement Services.

L'État participe à hauteur de 4,457 millions d'euros.

La Région Bretagne s'engage, sur la période 2017-2020, à hauteur de 11 millions d'euros. Sa contribution au-delà de 2020 sera précisée ultérieurement.

Le Département d'Ille et Vilaine est le maître d'ouvrage du nouvel Espace Social Commun de Maurepas et s'engage par ailleurs sur le renouvellement de l'habitat à hauteur de 11,2 millions d'euros jusqu'en 2026, le Conservatoire à hauteur de 1,6 millions d'euros.

La Caisse des Dépôts contribue au projet à hauteur de 341 000 € jusqu'en 2020. Sa contribution au-delà de 2020 sera précisée ultérieurement.

Rennes Métropole est aussi co-financeur du projet à travers la politique en faveur de l'habitat et de son soutien au développement d'équipements stratégiques dans les quartiers politique de la ville (QPV), soutien estimé à hauteur de 29 millions d'euros.

La concertation

La concertation sur le projet urbain de Maurepas est conduite en parallèle par les différents acteurs du territoire : l'Apras travaille avec les acteurs du quartier (gestionnaires, représentants d'usagers) sur les équipements publics (de mars à juin 2018) ; Territoires conduit des ateliers de co-conception sur la promenade Odette Puigauveau (de mars à juillet 2018) ; Archipel Habitat organise des ateliers avec les résidents sur la requalification des tours Mounier (9 ateliers en tout) et sur la réhabilitation de l'immeuble Marbaudais (du 12 au 28 rue de la Marbaudais).

La Ville de Rennes orchestre quant à elle la concertation réglementaire ainsi que des ateliers thématiques (espaces publics en surface des stations de la ligne b du métro, espaces publics au pied des tours Mounier et Brno, concertation avec les commerçants, ateliers sur la future école Europe ou encore le mail piéton qui reliera le parc de Maurepas à la coulée verte Patton et aux prairies Saint-Martin). Elle organise également l'animation de la maison du projet (permanences, expositions, ateliers).

Au cours du second semestre 2018, ces rendez-vous seront complétés de concertations avec les bailleurs Neotoa, Aiguillon et Espacil au sujet de la réhabilitation du parc de logement social.

À la fin du premier trimestre 2019, le Conseil municipal de Rennes se verra présenter des délibérations faisant le bilan de la concertation et sur la création de l'opération Gros Chêne.

| Calendrier

- Mai 2018 : ouverture de la maison du projet avec des permanences et une exposition pour informer sur l'avancement du projet urbain.
- Juin 2018 : concertation sur le projet de la nouvelle école.
- Juillet 2018 : poursuite de la consultation sur l'offre en équipements publics avec l'Apras.
- Juillet 2018 : poursuite de la co-conception sur la promenade Odette de Puigauveau sur le secteur des Gayeulles.
- Juillet 2018 : concertation sur les aménagements des espaces publics au pied des tours Mounier.
- 4^{ème} trimestre 2018 : concertation sur les aménagements des espaces publics au pied des tours Brno.



LEGENDE

BATI EXISTANT

- Bât existant
- Logement (bailleur social)
- Equipements / services
- Commerces / activités
- Bureau
- Décoration

BATI PROJETÉ

- Logement
- Commerces/activités
- Equipements / services

EMPHISES FONCIERES

- parcelle cadastrée existante
- parcelle cadastrée / constructible
- secteur en réflexion

PATRIMOINE VEGETAL

- arbres existants (non enlèvement)
- arbres protégés
- arbre projeté

DEPLACEMENTS / MAILLAGE

- voie carrossable
- contraintes péonnes
- le mail équipé
- piétons

QUARTIER MAUREPAS

- Périmètre ZAC Maurepas Gayeulles
- bât projeté - ZAC Maurepas Gayeulles

PLAN GUIDE EVOLUTIF

MS1 AXE1_MISE AU POINT D'UN PLAN GUIDE VIVANT ET EVOLUTIF

Modifications apportées :

- secteur centre commercial
- secteur Europe / Trégain
- secteur Mounier
- informations supplémentaire ZAC Maurepas Gayeulles

22/05/2018 1:2000 03

Format A1

0 20 40 100m

atelieruelle ARCADIS

État d'avancement

| Activités

12 000 m² de surface plancher sont programmées sur le secteur Gayeulles pour l'implantation d'activités tertiaires.



En 2016, Espacil a fait le choix d'installer son siège social à proximité de la future station de métro Gayeulles (lot 34). L'immeuble abritera également des logements, des commerces, un espace de restauration et des bureaux de co-working. Le projet architectural du cabinet Forma⁶ a remporté la consultation. Livraison à l'horizon début 2022.

© architecte Forma6 / visuel RAW

Des locaux hébergeant des activités artisanales s'élèvent le long de l'avenue de Rochester sur 600 m² (lot 23, Jouanny architecte).



Commerces

La restructuration de l'offre commerciale permettra de développer de nouveaux flux de circulation et de cheminement, irrigant l'ensemble du quartier.

Le centre commercial du Gast est remplacé par 4500 m² de surfaces commerciales implantées en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles de bureaux et logements. L'ensemble des cellules commerciales (dont un supermarché de 1800 m² (groupe Intermarché) seront livrées pour la mise en service de la ligne b du métro, en 2020.



© Studio 02 / Ataraxia



© Studio 02 / Ataraxia

A l'emplacement de l'ancien centre commercial du Gast. Ataraxia et Studio 02 architectes (2850 m² de commerces dont supermarché, 900 m² de locaux d'activités tertiaires et 83 logements en accession libre).

Le centre commercial du Gros Chêne sera quant à lui restructuré à partir de 2022 (près de 4000 m² de surfaces commerciales) pour être plus accessible et ouvert sur le quartier et la ville. L'offre de stationnement sera également réorganisée et les espaces publics requalifiés afin de sécuriser et de rendre plus confortables les différents modes de déplacements.

Équipements

→ Salle Guy Ropartz



© Ville de Rennes / C. Le Dévéhat

Inaugurée en décembre 2016, la salle Guy Ropartz (ancien gymnase construit en 1964) a fait l'objet de travaux d'extension et de rénovation qui ont été l'occasion de renouveler le projet culturel de l'équipement. La salle Guy Ropartz accueille désormais des résidences de création, des projets culturels et artistiques portés par les habitants et associations du quartier ainsi qu'une programmation de spectacles.

→ Un nouvel espace social commun (ESC)



© Agence Beal & Blanckaert (Lille, architectes mandataires) avec l'agence Bourdet & Rivasseau (Rennes)

Face à la salle Guy Ropartz, de l'autre côté de la rue du 19 mars 1962, un Espace social commun accueillera un large éventail de services publics (CDAS, CCAS, CAF, Mission locale, pôle municipal et direction de quartier...) sur 4500 m² et 6 niveaux, à l'horizon 2021. Il remplacera l'ESC actuellement situé sur la dalle du Gros Chêne.

→ Écoles

À l'horizon 2023, un nouveau groupe scolaire ouvrira ses portes place de l'Europe le long de l'avenue de Rochester. Le groupe scolaire Trégain, quant à lui, sera entièrement restructuré. Ces deux nouveaux équipements seront accompagnés d'une redéfinition de la carte scolaire.

| Déplacements

→ Station Gros Chêne



Vue aérienne des travaux à la station Gros Chêne (juillet 2016) © MRW Zeppeline Bretagne

L'aménagement des espaces publics sur ce secteur permettra de gérer les flux des différents usagers (flux piétons, cyclables et voitures) et donner une identité urbaine à cette nouvelle centralité de quartier. Pour ce faire l'intervention visera à créer une voie douce piétonne depuis l'avenue Patton jusqu'à la nouvelle entrée du supermarché et la station de métro.



Aménagements des espaces publics en surface de la station Gros Chêne © Rennes Métropole

Une nouvelle voie carrossable irriguera l'ilot commercial et permettra de relier le boulevard Emmanuel Mounier à l'allée de Maurepas.

Un mail piéton traversant d'est en ouest le quartier et le cœur d'îlot sera créé pour permettre d'assurer une plus grande lisibilité de l'itinéraire reliant le quartier à l'avenue Patton et la coulée verte.

→ Station et parc relais Les Gayeulles



©Atelier Schall – image non contractuelle

Le parc relais comptera 400 places de stationnement et une gare bus sera aménagée à proximité pour favoriser l'intermodalité des transports.

→ Gayeulles

À terme (horizon 2025), 1400 nouveaux logements seront construits sur le secteur Gayeulles (50 % accession libre au minimum, 30 % accession aidée, 20 % locatif social et privé). L'objectif de densification de la Zac (cf. plus haut la présentation du projet urbain) se traduit par le doublement du nombre de logement par hectare (60 contre 30 initialement).

Les premières livraisons ont eu lieu début 2017 – lots 3 (Lamotte / AIA) et 5 (groupe CFA grand ouest / architectes Peoc'h & Rubio) – et encadrent la future place du marché respectivement au nord et au sud.



Terra Ikoma (lot 3) © Ville de Rennes / R. Volante



Sensea (lot 5) © Ville de Rennes

La diversification de l'offre de logements consiste notamment à proposer des formes urbaines diversifiées, avec par exemple la construction de maisons individuelles : sur 40 maisons (lot 14), une douzaine sont d'ores et déjà livrées. Sur ce secteur, Territoires publics et la Ville de Rennes ont choisi de mener une opération innovante : cédées "libres de constructeur", ces parcelles ont fait l'objet d'un appel public à candidatures. Des acquéreurs se sont manifestés pour prendre part à la démarche expérimentale visant concevoir et construire simultanément les maisons, afin d'en maîtriser le coût et d'assurer une cohérence d'ensemble sur le plan urbain.



© Ville de Rennes



Lot 22

Le long de l'avenue de Rochester, Bâti Armor construit actuellement une résidence (Enjoy) composée de 70 logements (25 en accession aidée, 45 en accession libre).

Livraison fin 2019

© L2 / Bâti Armor



Lot 27

En vis-à-vis du lot 22, au sud de l'avenue de Rochester, OCDL Giboire avec l'agence d'architecture WRA, construit un ensemble immobilier (Urban Park) composé de 58 logements libres et de 300 m² de services et commerces en rez-de-chaussée.

Livraison : fin 2019

© WRA / Groupe Giboire



Lot 15

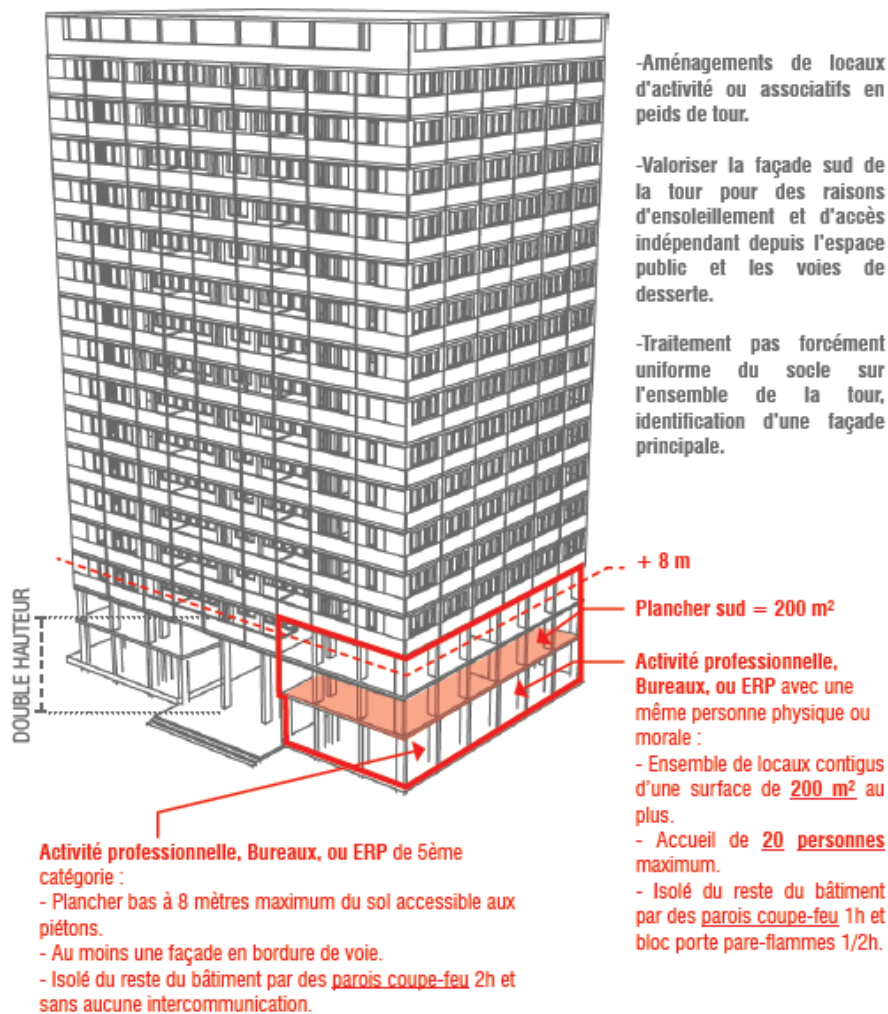
Sur le secteur Ropartz, la Foncière Logement avec le groupement Kermarrec / ADAO, construira à partir de fin 2018 un programme de 30 logements locatifs privés comprenant 4 maisons individuelles. Ce projet situé en bordure de la promenade Odette de Puigauveau sera livré début 2020.

→ Gros Chêne

Sur le secteur Gros Chêne, marqué par un important parc de logement social (85 % du parc de logements) avec notamment les 6 tours Brno et les 4 tours Mounier) l'objectif est de réhabiliter et de restructurer progressivement l'ensemble du bâti.

1600 logements seront lourdement réhabilités, 170 logements seront démolis et 200 à 300 logements neufs seront construits.

La requalification des tours (540 logements), portée par Archipel Habitat, vise à diversifier l'offre de logement et les usages en implantant des espaces communs au cœur des immeubles, en aménageant des locaux d'activité ou associatifs en pied de tour, et en transformant une partie des logements pour créer par exemple des appartements de type 5 et 6, des duplex... Une intervention sur les façades permettra d'offrir à tous les logements des vues dégagées et un meilleur éclairage en plus d'une amélioration sensible des qualités acoustiques et thermiques des logements.



Hypothèse de requalification, à titre indicatif

Images de référence pour le projet

Possibilités d'évolution des terrasses au 15ème étage



Possibilités d'évolution des locaux partagés au rez-de-chaussée ou dans les étages



Renouvellement urbain

En décembre 2014, le Gouvernement a inscrit les quartiers de Maurepas (le Gast et Gros-Chêne) et du Blosne parmi les 200 quartiers d'intérêt national. C'est la reconnaissance de l'ambition de Rennes pour ses habitants et la qualité de leur cadre de vie, mais aussi du bien-fondé des opérations de requalification urbaine qui vont profondément transformer ces quartiers et qui s'inscrivent dans un vaste programme de renouvellement urbain. La Ville de Rennes a présenté son projet au comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, le 16 février 2015.

Avec un investissement de plus de 550 millions d'euros sur les dix années à venir, la Ville de Rennes réaffirme sa volonté de mettre en œuvre une action publique ambitieuse et solidaire, au bénéfice de ses habitants et de la qualité de leur cadre de vie. Le nouveau programme de renouvellement urbain de Rennes s'articule avec les mesures en faveur de la cohésion sociale, de l'emploi et du développement économique déployées à l'échelle de la ville et de la métropole.

Rennes bénéficie d'une forte expérience en matière de requalification urbaine. L'opération square Colmar à Cleunay ou la requalification de la dalle Kennedy ont été saluées par l'Anru : désenclavement par le métro, mixité sociale, réhabilitation des logements, reconfiguration commerciale et nouveaux équipements publics ont transformé le quartier. Forte de cette reconnaissance, la Ville de Rennes, avec le soutien de l'État, a présenté à l'Anru un nouveau programme de renouvellement urbain pour les quartiers de Maurepas, du Blosne et de Villejean. Une convention partenariale et pluriannuelle a ainsi abouti en décembre 2017 à renouveler jusqu'en 2026 les engagements financiers des partenaires de la Ville que sont Rennes Métropole, l'Anru, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Région Bretagne et l'État. La réussite de cet ambitieux programme réside dans la mobilisation exceptionnelle de l'ensemble de ces partenaires.

À Maurepas, identifié "quartier d'intérêt national" du renouvellement urbain l'arrivée du métro, en 2020, soutiendra le projet qui consiste à requalifier les espaces publics, à redynamiser le cœur de quartier en y accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités et à réinsérer le secteur du Gros Chêne dans un tissu urbain attractif.

Ces programmes urbains participent également du soutien des collectivités et de l'État qui s'engagent auprès des entreprises du bâtiment et des travaux publics à offrir des conditions d'emploi pour les habitants des quartiers prioritaires (clauses d'insertion dans les marchés publics).