

DOSSIER
DE
PRESSE



21 OCTOBRE 2016

LA CROISIÈRE URBAINE



RENNES RÉVÈLE SON CÔTÉ FLEUVE

#LACROISIÈREURBAINE



SOMMAIRE



— COMMUNIQUÉ DE PRESSE : RENNES RÉVÈLE SON CÔTÉ FLEUVE

— BAUD-CHARDONNET : LES PLAGES DE RENNES > P4

- ◆ Le projet urbain
- ◆ Jacqueline Osty, paysagiste

— ILOT DE L'OCTROI : ASCENSION PAYSAGÈRE, UN PATRIMOINE À LA CONFLUENCE > P8

- ◆ Le projet urbain
- ◆ Le parti architectural
- ◆ Présentation de l'équipe lauréate

— PLAISANCE : HABITER LE CANAL > P20

- ◆ Le projet urbain
 - ◆ Présentation de l'équipe lauréate
- 

CONTACT PRESSE

Mathilde Legeais
Service de presse de Rennes,
Ville & Métropole
m.legeais@rennesmetropole.fr
06.22.25.70.90



RENNES RÉVÈLE SON CÔTÉ FLEUVE

Vendredi 21 octobre, la Ville de Rennes lève le voile, au fil de l'eau, sur trois projets d'aménagement tournés vers la Vilaine et le canal Saint-Martin, emblématiques de la volonté de la Ville de replacer ses cours d'eau au cœur de son développement urbain.

Très attendue par les habitants, comme l'a montré la concertation «Rennes 2030» dans le cadre de la révision de son Plan local d'urbanisme, la reconquête des cours d'eau qui sillonnent la ville se traduira par des berges devenues accessibles, rendant possibles de nouvelles activités mais aussi par des projets d'aménagement ambitieux. Ils intégreront la valorisation des cours d'eau, que ce soit la Vilaine (Baud-Chardonnet, îlot de l'Octroi, vallée de la Vilaine) ou l'Ille et le canal d'Ille et Rance (Plaisance, Armorique, parc naturel urbain des prairies Saint-Martin).

Le nom historique de Rennes était «Condate», la confluence. L'eau a façonné la géographie de la ville, ses vallées, ses vallons, ses coteaux, ses crêtes et ses points hauts. Cependant, Rennes a longtemps tourné le dos à l'eau. Aujourd'hui, sous l'impulsion de Nathalie Appéré, Maire de Rennes, la Ville souhaite révéler la grande diagonale verte et bleue qui traverse Rennes. Son projet urbain se fixe l'objectif prioritaire de renforcer la place du fleuve et de la nature en ville.

De Baud-Chardonnet à Plaisance, en passant par la confluence et l'îlot de l'Octroi, les projets d'aménagement témoignent de cette volonté d'affirmer et de valoriser la place de l'eau dans la ville et dans le quotidien des Rennaises et des Rennais.

— À Baud-Chardonnet, un parc accueillant des activités sportives, festives et des événements, constitué de plages engazonnées, de pontons et guinguettes... sera relié à la rive droite de la Vilaine par une passerelle piétonne, en 2020... le parc, conçu par la paysagiste Jacqueline Osty, proposera un vaste espace de convivialité présentant la particularité de répondre en même temps à la nécessité de composer avec l'aléa des crues.

— À l'Octroi, face au jardin de la Confluence plébiscité par les Rennais, un geste architectural fort tourné vers le fleuve. Les architectes MVRDV et ALL proposent avec Giboire un programme de logements et d'es espaces publics qui invitent à la promenade et à la convivialité, et met en valeur le site de la confluence.

— À Plaisance, l'urbaniste Claire Schorter, et son équipe d'architectes Béal & Blanckaert, Yves-Marie Maurer, Bourdet-Rivasseau avec l'atelier Jours paysagiste composent un morceau de ville au bord de l'eau, dans le méandre du canal Saint-Martin, face au futur parc naturel des prairies Saint-Martin. La force du projet réside dans la combinaison de la diversité des types de logements proposés en osmose avec ce site de bord de l'eau.

Ces trois projets d'aménagement tournés vers le fleuve marquent, avec d'autres grands projets du territoire, le début d'un nouveau cycle.



BAUD- CHARDONNET, LES PLAGES DE RENNES

À l'horizon 2025, le quartier Baud-Chardonnet proposera un cadre de vie à la fois apaisé et animé, à proximité du centre-ville de Rennes. L'identité et l'ambiance du quartier, dont la programmation se dessine petit à petit, s'articulent autour du parc de 3 hectares qui sera aménagé en bord de Vilaine et qui reflètera l'exigence avec laquelle sont conçus les espaces publics rennais.

Conçu par Jacqueline Osty, paysagiste associée à Reichen & Robert, urbanistes de la Zac Baud-Chardonnet, ce parc bordera le quartier en 2020. Activités sportives, festives et ludiques (jeux d'eau, terrains multisports, plages, pontons, guinguettes...), nouvelle liaison piétonne et deux-roues avec la rive droite de la Vilaine... le parc proposera un vaste espace de convivialité présentant la particularité de répondre en même temps à la nécessité de composer avec l'aléa des crues. Par sa surface, son emplacement et sa proximité inédite avec le fleuve, l'intérêt de ce poumon vert de Baud-Chardonnet dépassera largement le périmètre du quartier pour s'ouvrir à tous les Rennais et former un espace public attractif au bord de l'eau, contribuant à l'extension du centre-ville vers l'est.

Au contact direct de l'eau, les prairies et les berges engazonnées formeront des plages et offriront aux habitants un nouveau lieu de détente en pleine nature et aux portes du centre-ville. Composé de pelouses et de roselières, équipées de structures légères, conformes au règlement de prévention des crues qui s'applique sur ce secteur, le parc de Baud-Chardonnet sera accessible aux piétons depuis les terrasses du Vertugadin, grâce à une nouvelle passerelle piétonne et deux-roues. Un cheminement prolongera cette liaison piétonne jusqu'à l'extrémité ouest de la rambla, promenade plantée qui dessert le quartier Baud-Chardonnet, au nord.

BAUD-CHARDONNET DANS LE PROJET URBAIN DE RENNES : LE CENTRE-VILLE S'ÉTEND À L'EST

Parallèlement aux opérations de rénovation urbaine pour lesquelles Rennes est citée en exemple (projet urbain du Blosne, Villejean, Maurepas-Gayeulles et Gros Chêne), la Zac Baud-Chardonnet constitue la dernière grande réserve foncière de la Ville lui permettant d'engager un projet urbain emblématique, marqué par la présence du fleuve.

Le futur quartier Baud-Chardonnet, qui accueillera plus de 5 000 habitants à l'horizon 2025, participe de l'extension du centre-ville de Rennes, avec d'autres opérations d'aménagement de grande ampleur à l'ouest (promenade des Portes Mordelaises, mail François Mitterrand, jardin de la confluence, îlot de l'Octroi), au nord (parc naturel urbain des prairies Saint-Martin) et au sud (EuroRennes).

Ces nombreuses transformations urbaines, conçues pour proposer à chacun une ville accessible, animée et douce, permettront à Rennes de répondre aux enjeux démographiques qu'elle connaît et aux objectifs fixés par le nouveau programme local de l'habitat (PLH 2015-2025) de Rennes Métropole.

LE QUARTIER BAUD-CHARDONNET

Avec la disparition progressive, entre les années 1980 et les années 2000, des activités industrielles qui y étaient implantées, la plaine de Baud constitue une importante réserve foncière à urbaniser (plus de 30 hectares). La Zac Baud-Chardonnet se situe à l'est du centre-ville, entre la Vilaine et la voie ferrée, au bout de l'axe des quais qui structure le cœur de Rennes.

Créée en 2004, la Zac Baud-Chardonnet entre pleinement dans sa phase opérationnelle en 2015 après des étapes préalables et symboliques franchies en 2014 : ouverture du pont Václav Havel qui relie le quartier à l'axe est-ouest et construction de la chaufferie bois-gaz qui alimentera le secteur.

En juin 2015, avec le début de la construction des 400 logements de l'îlot F (dont 25 % de logements locatifs sociaux ou intermédiaires et 50 % de logements en accession libre, conformément au Programme local de l'habitat), répartis en quatre programmes immobiliers, Baud-Chardonnet devient très



concrètement un quartier d'habitation et d'activités. Avec le début des travaux d'aménagement du parc, la place laissée aux loisirs et à la convivialité complète le profil de ce nouveau quartier.

La diversité des formes urbaines qui se côtoieront dans le quartier Baud-Chardonnet constitue l'autre caractéristique du projet. De la maison de ville aux quelques immeubles de 17 étages en passant par les équipements publics, commerces et activités tertiaires, la Zac Baud-Chardonnet s'ouvre à tous, entre architectures modernes et patrimoine industriel préservé.

JACQUELINE OSTY

L'Atelier Jacqueline Osty & associés est issu de l'Agence Jacqueline Osty, créée en 1985. Après plusieurs années de fonctionnement et de belles réalisations à son actif – en particulier les terre-pleins du boulevard Richard Lenoir à Paris et le parc Saint Pierre à Amiens – la paysagiste Jacqueline Osty se voit confier des projets plus nombreux et plus diversifiés. Elle est appréciée son apport dans le domaine de l'aménagement, à travers son attention toute particulière portée à la pluralité des usages dans l'espace public, et ses qualités de dessin d'une forme de paysage à la française.

VUE GLOBALE
SUR LE PARC
DEPUIS
LE PROGRAMME
PREMIUM



© Atelier J. Osty & Associés, Reichen et Robert & Associés, PIXXL

◆
Maître d'ouvrage: SPLA Territoires Publics, aménageur de la Zac pour le compte de la Ville de Rennes. **Maîtres d'œuvre:** Reichen et Robert & Associés, urbanistes de la Zac (Paris), atelier Jacqueline Osty & associés, paysagistes de la Zac (Paris).
Coût prévisionnel de l'opération: 6 M€
◆





VUE SUR LA
PRAIRIE FESTIVE
DEPUIS
LA PROMENADE
MARGUERITE
YOURCENAR



VUE SUR LA
PLAGE VERTE
DEPUIS
LA PROMENADE
MARGUERITE
YOURCENAR





© Atelier J. Osty & Associés, Reichen et Robert & Associés, PIXXL

PANORAMA DES PROJETS EN COURS ET AVANCEMENT DE LA ZAC BAUD-CHARDONNET

- ◆ Le Premium, projet de Gohlen et Antonini-Darmon pour Espacil, 98 logements dont 64 en accession libre et 34 en accession aidée, livraison fin 2017.
- ◆ Le Panoramik, projet de LAN pour Kaufmann&Broad et Aiguillon, 127 logements dont 70 en accession libre et 57 en locatif social, livraison 2018.
- ◆ Les Roseaux, projet de Gaëlle Peneau et Guinée-Potin pour Archipel Habitat et Aiguillon, 88 logements dont 22 en accession libre, 48 locatifs sociaux et 18 en accession aidée, livraison 2018.
- ◆ Lot F4, projet de Chouzenoux et ALL (Laurent Lagadec) pour Néotoa, 90 logements dont 46 en accession libre et 44 en accession aidée, livraison 2018.
- ◆ Lot H1, projet de Bartolo-Villemard pour Ataraxia et Néotoa, 94 logements dont 74 en accession libre (dont 25 % prix maîtrisé) et 20 en accession aidée, permis de construire déposé.
- ◆ Lot I, projet de Berranger-Vincent pour la SA Les Foyers, résidence de 134 logements pour jeunes travailleurs avec un restaurant et des locaux de service, permis de construire déposé.
- ◆ Lot D1, École de l'image et du Game Design par P. Dubus pour le groupe Icônes. (études en cours).
- ◆ Lot D2, Pierre Promotion avec M/FR architectes et Line Up, 46 logements en accession libre (études en cours).
- ◆ Lot D3, Coop Habitat avec Paumier, 49 logements dont 35 en accession aidée (études en cours).

(voir aussi dossier de presse joint sur clé USB)



ÎLOT DE L'OCTROI, UN PATRIMOINE À LA CONFLUENCE

Le projet d'aménagement de l'îlot de l'Octroi, sur les berges de la Vilaine, a fait l'objet d'une procédure inédite à Rennes : la Ville a fait appel à cinq équipes d'architectes de renommée internationale : Aires Mateus, LIN, MVRDV, Vergely et Zucchi, en les invitant à constituer leur équipe, avec en particulier le choix de leur maître d'ouvrage.

L'équipe composée de l'agence MVRDV (Winy Maas, Jacob van Rijs et Nathalie de Vries, Rotterdam, Pays-Bas), ALL (Agence Laurent Lagadec, architectes, Rennes), le Groupe Giboire (promoteur), SNC Lavalin (bureau d'études techniques) et Franck Boutté (ingénieur environnemental) a remporté la consultation avec son projet intitulé «Ascension paysagère».

Avec ses bâtiments incurvés, qui accentuent l'ouverture sur la confluence, et un généreux espace public visible depuis le mail, «Ascension paysagère» offre des panoramas inédits pour les passants et pour les résidents : le gradinage des bâtiments et le positionnement en quinconce des hauteurs, faisant face au jardin de la Confluence, inscrivent ce geste architectural dans le paysage urbain. En tout, le programme compte 135 logements (dont une trentaine en locatif social, acquis et gérés par Archipel Habitat, office public de l'habitat de Rennes Métropole).

Articulé autour du café-théâtre Le Bacchus et du pavillon de l'Octroi, le programme Ascension paysagère propose un espace public généreux, lieu de vie culturelle et de promenade au bord de l'eau. A la nuit tombée, les façades s'illuminent et composent la nouvelle silhouette nocturne de la confluence.

Conformément aux exigences inscrites dans le règlement de la consultation, le projet de



MVRDV / ALL et Groupe Giboire se caractérise par un haut niveau de qualité environnementale : l'îlot de l'Octroi bénéficie d'une situation très favorable à la réalisation d'un projet performant d'un point de vue écologique.

L'ÎLOT DE L'OCTROI DANS LE PROJET URBAIN DE RENNES

L'octroi est le nom d'une taxe autrefois perçue par les communes sur les marchandises qui entraient sur leur territoire. Les pavillons d'octroi hébergeaient l'administration chargée de percevoir cette taxe : les portes des villes étaient souvent signalées par des pavillons situés de part et d'autre de la route et reliés par une barrière.

Cette ancienne entrée de ville devient maintenant l'entrée d'un centre-ville élargi pour prendre ses dimensions de cœur d'une métropole, et ancré dans son site par la confluence de l'Ille et de la Vilaine, élément fondateur rennais.





© MVRDV / ALL / Groupe Giboire

Ainsi la proximité du fleuve est un atout majeur pour le site et fonde son aménagement en l'inscrivant dans la démarche de réappropriation des berges de la Vilaine engagée par la Ville de Rennes à l'échelle de son territoire : l'îlot de l'Octroi constitue une nouvelle pièce du puzzle qui dessine des cheminements verts le long des cours d'eau : depuis la confluence de l'Ille et de la Vilaine jusqu'à Saint-Grégoire en passant par le canal d'Ille et Rance et les prairies Saint-Martin d'une part, et jusqu'à Cesson-Sévigné en passant par la promenade des Bonnets rouges et le futur quartier de Baud-Charbonnet. À terme, un cheminement ininterrompu verra le jour le long de l'Ille, du parc Saint-Cyr à l'îlot de l'Octroi.

Situé à la pointe ouest du mail François Mitterrand, en bordure de la Vilaine la Zac de l'îlot de l'Octroi, créée en septembre 2016, est délimitée par la rue de la Carrière, la rue Louis Guilloux et la rue de Lorient et s'étend sur un peu plus d'un hectare. Actuellement en grande partie à l'état de friche urbaine, l'îlot a fait l'objet, depuis 2009 d'études préalables à tout projet d'aménagement, permettant d'en définir les contraintes et les orientations.

À l'horizon 2020, l'îlot de l'Octroi deviendra à la fois un trait d'union vert entre les cheminements existants le long de l'Ille et de la Vilaine et un pôle d'activités et d'animation aux portes du centre-ville. L'îlot de l'Octroi, s'inscrit ainsi pleinement dans le projet urbain de Rennes pour 2030, en articulant des zones de densité urbaine et des espaces apaisés et participant à l'intensification du centre-ville vers l'ouest, dans le prolongement du mail François Mitterrand.

◆
Aménageur de la Zac : Ville de Rennes.
Maîtres d'ouvrage « Ascension paysagère » (lots 1 et 3) : Groupe Giboire.
Maîtres d'œuvre « Ascension paysagère » (lots 1 et 3) : MVRDV (Rotterdam, Pays-Bas), ALL (Agence Laurent Lagadec, architectes, Rennes), SNC Lavalin (bureau d'études techniques), Franck Boutté (ingénieur environnemental)
◆



VUE DEPUIS
LA RUE DE
LORIENT



© MVRDV / ALL / Groupe Giboire

VUE DEPUIS
LE THÉÂTRE
DE LA PAILLETTE,
RUE LOUIS
GUILLOUX



© MVRDV / ALL / Groupe Giboire



PARTI ARCHITECTURAL

La complexité du projet réside dans l'équation à résoudre entre forte densité et cadre de vie, entre performance et ouverture, entre hauteur et rapport au sol et à l'eau, entre existant et projeté.

Le projet se doit d'exploiter au maximum les potentialités d'un site exceptionnel (le fleuve, les vues, les orientations, les cadrages variés sur la ville et sur le paysage lointain) de s'implanter et de s'édifier dans le plus grand respect d'un existant diversifié (le Pavillon de l'Octroi, le Bacchus, les habitations de la rue des Carrières et de la rue de Lorient, la maison Quai) et de proposer la fabrication d'une nouvelle urbanité.

Intentions, enjeux et insertion dans le site.

Le site est aujourd'hui peu visible depuis les rues et depuis la rive, il présente une végétation touffue et sauvage en rive empêchant d'appréhender les grandes dimensions de la parcelle. Le rapport à l'eau est pour le moment perdu entre les différents volumes bâtis et les palissades plantées. Bien que ce caractère de friche soit agréable, il nous semble pertinent de rendre ce cadre exceptionnel et de l'ouvrir sur la ville. Le projet propose de larges percées visuelles à la fois généreuses et inattendues. Plutôt que de reconstruire une enceinte percée ponctuellement, nous avons cherché à accompagner le mouvement naturel de l'écoulement des eaux et le mouvement naturel du regard. La présence de l'eau est ici révélée et magnifiée pour devenir le décor et le fond de scène de ce nouvel ensemble urbain en entrée de ville.

La complexité de la demande n'est pas simplement de réussir à ouvrir l'accès visuel aux fleuves et à leur confluence, la complexité réelle vient de l'équation à résoudre entre forte densité et cadre de vie, entre performance, ouverture et porosité, entre hauteur et rapport au sol et à l'eau.

Compte tenu du contexte proche peu dense, le projet se doit de respecter l'échelle du quartier et minimiser les ombres portées sur la rue. Pour concilier cet objectif avec la densité recherchée, le "skyline" du projet varie dans une hiérarchisation des hauteurs. Tout en restant modeste par rapport au voisinage, le projet émerge à des points stratégiques du site créant ainsi le signal recherché. Respecter

le contexte signifie aussi de le structurer en tant qu'espace public et de le délimiter par le bâti. La préexistence de quatre bâtiments, dans le dialogue qu'ils entretiennent et dans leur composition, cadre une place créant une réelle centralité au site. S'effleurant sans se toucher, les bâtis forment une composition poreuse qui permet la déambulation. De l'intention de sculpter l'espace public émerge celle de sculpter le projet lui-même.

Fonctionnement et organisation interne du bâtiment.

Les 135 logements créés sont organisés suivant sept noyaux de circulation verticale.

Paysage

De par sa localisation, en bord de Vilaine, son exemplarité et sa résonance à l'échelle métropolitaine, le projet de l'Octroi se doit d'intégrer le paysage comme élément fondateur de sa conception.

Les ambitions paysagères et d'espaces publics de la ville ont sculpté le projet. Entouré du jardin d'eau, de la grande traversée, de la cale de mise à l'eau et des berges aménagées, et face au jardin de la confluence, le projet vise à créer une véritable ascension paysagère.

Matérialité

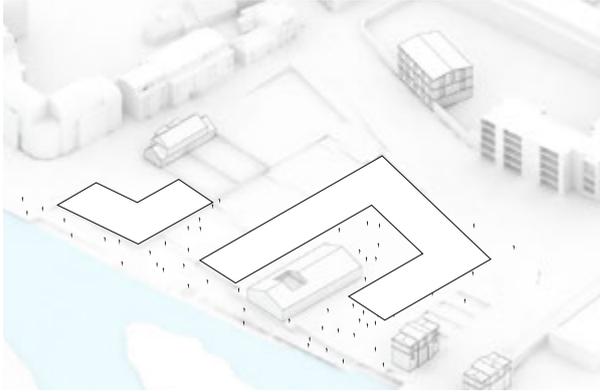
Un dégradé colorimétrique allant du gris au blanc, et de texture, du mat au brillant, enveloppe le projet, créant depuis le sol une sensation d'évaporation des étages haut.

À la nuit tombée certains éléments de façade laissent transparaître une lumière blanche, faisant de l'Octroi un nouveau point de repère dans la nuit rennaise. Un nuage de lumière semble flotter à la confluence de l'Ille et de la Vilaine.



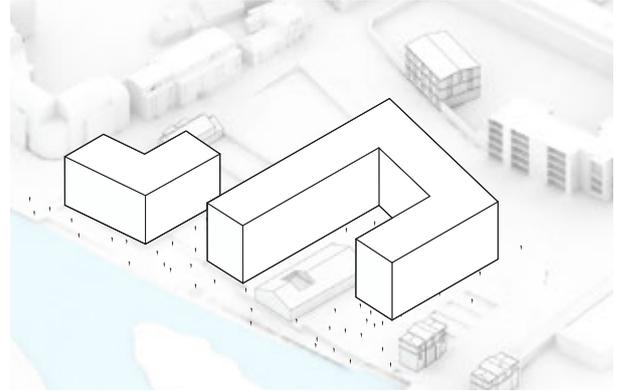
STEP STORY

PARTI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE



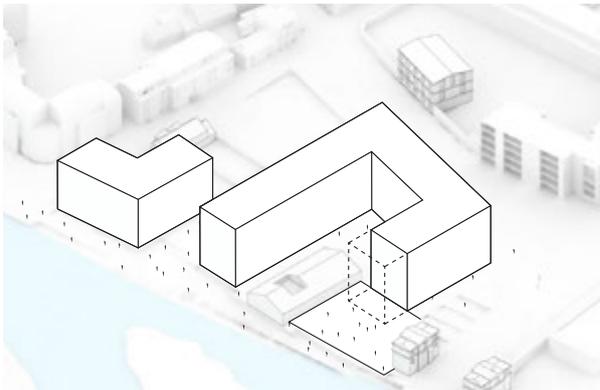
1. LE SITE

Le projet de l'îlot de l'Octroi devra composer avec l'existant. Les trois lots s'articulent autour du café-théâtre Le Bacchus, du Pavillon de l'Octroi, et de deux maisons jumelles.



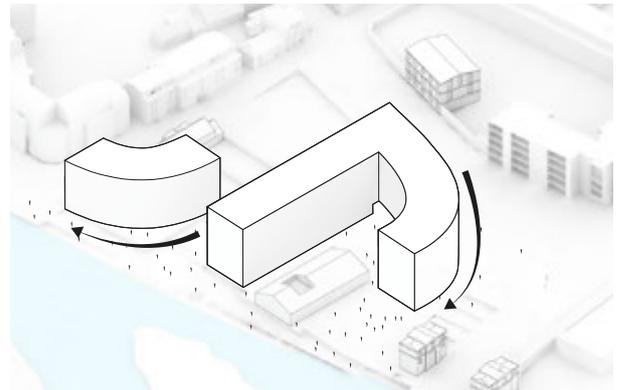
2. LE VOLUME

L'ensemble du programme est disposé sur la parcelle suivant une bande habitable de 15 mètres de profondeur.



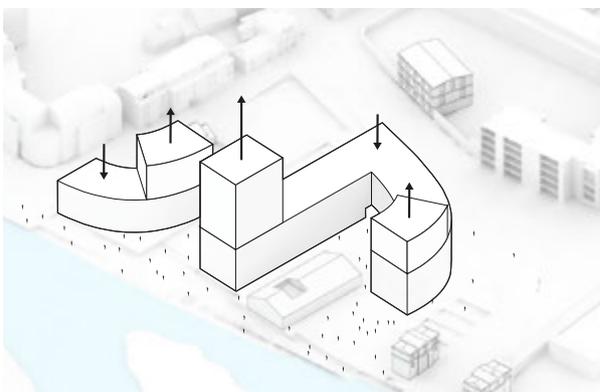
3. LA PLACE

Offrir à la ville et aux berges de la Vilaine un nouvel espace public généreux entre le Bacchus, le Pavillon de l'Octroi et le projet. La limite de propriété est repoussée pour créer une grande place publique ouvert sur la Vilaine, lieu de vie culturelle et de promenade.



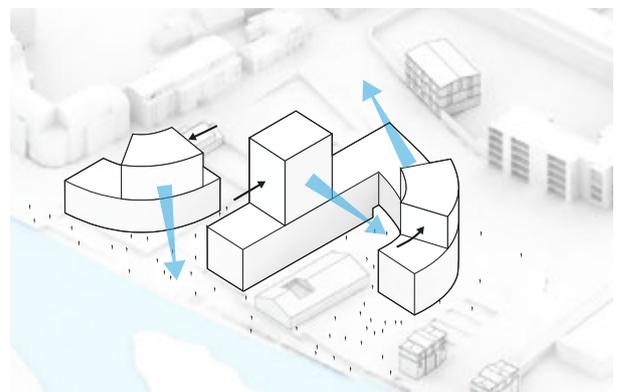
4. LA PROMESSE DES BERGES

Incurver les masses bâties pour ouvrir les perspectives vers la Vilaine depuis la rue de Lorient, invitant les promeneurs à rejoindre la nouvelle place publique et le nouveau chemin de halage. Le linéaire de l'arrondi sur la rue de Lorient/rue Guilloux permet la création d'une rampe à 4%, rendant accessible la place publique et le Bacchus aux PMR.



5. LES ÉMERGENCES

Identifier trois points hauts pour signaler depuis les environs, pour hiérarchiser les volumes et affiner le socle.



6. LES VUES

Les volumes sont décalés en quinconce pour ne pas obstruer les vues, éviter les vis-à-vis et créer des respirations.





7. LES TERRASSES

Suivant des courbes exponentielles, les émergences sont sculptées pour offrir de belles terrasses s'ouvrant sur la Vilaine au Sud, sur le paysage à l'Ouest, et sur la ville à l'Est.



8. LES TERRASSES POUR TOUS

À chaque appartement une surface extérieure. Les façades intérieures sont affinées pour permettre la création de terrasses.



9. LES POROSITÉS VISUELLES

Les halls traversants du lot 1 agissent comme des percées visuelles depuis la rue et l'espace public, laissant deviner la rivière et le jardin intérieur.



10. LE GRADIENT

Un subtil dégradé du gris au blanc, du mat au brillant enveloppe l'ensemble des bâtiments. Deux lectures se créent. La base est urbaine, le sommet s'évapore.



11. LA VÉGÉTATION

Sur chacune des terrasses des jardinières et des pots habillent le projet de verdure. Des fleurs roses par-ci, un verger par-là. Le jardin en coeur d'îlot est quant à lui conçu comme un sous-bois.



12. LE SIGNAL DANS LA NUIT

À la nuit tombée, le gradient colorimétrique s'inverse laissant apparaître un nuage de lumière sur les points hauts des bâtiments.



L'ÉQUIPE LAURÉATE

MVRDV

MVRDV a été fondée à Rotterdam (Pays-Bas) en 1993 par Winy Maas, Jacob van Rijs et Nathalie de Vries. L'agence conçoit des projets et des études dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage et poursuit ses recherches sur la densité avec méthode et fascination. Ils emploient une méthode particulière afin de donner forme aux espaces à travers un grand nombre de données complexes, qui accompagnent aujourd'hui le processus de création des bâtiments contemporains.

Cette production très diversifiée se poursuit au sein de l'atelier d'architecture, et les nombreux projets en cours concernent aussi bien la France que les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Autriche, la Chine, le Royaume-Uni, les États-Unis et d'autres pays. On peut citer le marché couvert de Rotterdam, la bibliothèque municipale de Spijkenisse (Pays-Bas), le pavillon Hollandais pour l'exposition universelle de Hanovre en 2000, les plans d'aménagement urbains de Caen et Bordeaux, et d'Oslo (Norvège), ainsi que le plan urbain pour la construction d'une ville écologique à Logroño, en Espagne. L'équipe planche également sur de vastes projets d'aménagements concernant le futur du Grand Paris et d'Almere, ville nouvelle aux Pays-Bas, doublant sa superficie.

Le bureau a édité les résultats de ses recherches dans les publications FARMAX (1998), KM3 (2005) et MVRDV Buildings (2013). Les réalisations qui découlent de cette approche varient d'une gamme de bâtiments de tailles différentes, à l'urbanisme en passant par des publications et des installations. L'équipe de MVRDV, qui comprend plus de 160 architectes et urbanistes, a également des contacts permanents avec des bureaux d'études techniques pour échanger et mettre à jour son savoir-faire.

Ensemble avec l'Université des Sciences de Delft, MVRDV démarre « The WHY Factory » comme une cellule de recherche permettant d'apporter des arguments architecturaux et urbains pour le développement de la ville du futur.

ALL

ALL a été fondée à Rennes en 2008 par Laurent Lagadec. L'agence travaille sur des projets aux programmes et aux échelles variées. Chaque

projet est conçu comme un dispositif architectural spécifique, extrêmement attentif à l'usage, à la matérialité et à l'hyper contextualité.

Actuellement constituée de 5 architectes, l'agence a récemment livré le premier bâtiment du secteur EuroRennes (Résidence du Rail SNCF) et travaille à la conception ou à la réalisation de plus de 200 logements et plusieurs équipements publics et privés en région Bretagne et Pays de Loire (Rennes : Zac de la Courrouze, Zac de Baud Chardonnet ; Guérande : Zac de Maison Neuve...).

Parallèlement à son activité d'architecte praticien, Laurent Lagadec mène un travail de recherche à travers l'enseignement du projet architectural et urbain dans les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture (Rennes, Nantes) depuis 2006.

Groupe Giboire

Implanté à Rennes depuis plus de 90 ans, le Groupe Giboire est l'un des principaux promoteurs immobiliers indépendant du grand Ouest. Cette entreprise familiale est caractérisée par sa stabilité, 3 générations s'étant succédées à sa direction depuis l'origine de la société. Avec un chiffre d'affaires de 136 millions d'euros en 2015, le Groupe Giboire est l'un des experts de l'ensemble des métiers de l'immobilier en Bretagne et en Pays de la Loire.

L'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière, transaction en habitation et immobilier d'entreprise, gestion locative.

La particularité du Groupe Giboire est sa croissance maîtrisée et son patrimoine en propre, gages de sa fiabilité et de sa capacité à tenir ses engagements dans la durée.

SNC Lavalin

SNC Lavalin est un cabinet d'ingénierie fondé en 1911. En France 1100 collaborateurs œuvrent à concevoir la ville et la vie de demain ;Le cabinet conçoit et réalise des projets dans les secteurs du Bâtiment, Smart Cities, Industrie et Transport. Distingué par de nombreux prix sur la performance de bâtiments, SNC Lavalin accompagne aussi ses clients sur les projets BIM.



Franck Boutté

L'agence Franck Boutté Consultants est leader et référente dans les domaines de la conception et de l'ingénierie environnementale et du développement durable, appliquée aux bâtiments, aux quartiers, villes et territoires. Elle couvre un large spectre de disciplines et de compétences (bioclimatisme et stratégies passives, confort, ambiances, santé, gestion et optimisation des ressources, de l'énergie, de l'eau, conception et optimisation des enveloppes, ventilation naturelle, modélisation et simulation avancées, valorisation des énergies renouvelables, approche carbone et ACV, certifications énergétiques et environnementales françaises et étrangères, stratégies énergétique, etc.) et intervient à toutes les échelles, du matériau au territoire.

L'agence qui associe ingénieurs, architectes, urbanistes, de profils souvent hybride, compte au total 26 collaborateurs, répartis entre Paris, Bordeaux et Nantes.

L'ÉQUIPE PROJET

Groupe Giboire > Michel Giboire, Xavier Hébert, Alexandre Racine

MVRDV > Winy Maas, Jacob Van Rijs, Nathalie de Vries — Associé responsable: Nathalie de Vries — Directeur de projet: Bertrand Schippan — Chef de projet: Mikaël Ports — Quentin Rihoux, Roxana Aron, Boris Tikvarski, Maxime Cunin, Jean-Rémi Houel, Antoine Muller, Lisa Bruch

ALL > Directeur de projet: Laurent Lagadec — Architecte chef de projet: Marie Rannou — Architectes: Auriane Boin, Samuel Hervault

Franck Boutté Consultant > Franck Boutté, François Peyron, Maxime Grigaut

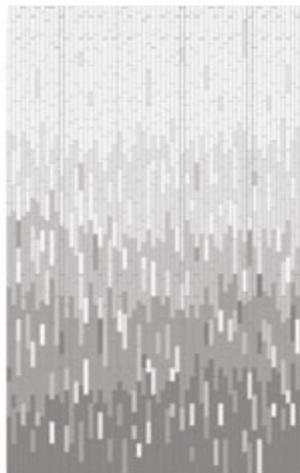
SNC Lavalin > Arthur Rousseau, Nicolas Salmon

— LE CALEPINAGE DE LA FAÇADE COMPOSÉ D'ÉTROITS PANNEAUX DE TERRE CUITE TEINTÉ ACCENTUE LA VERTICALITÉ DU PROJET —



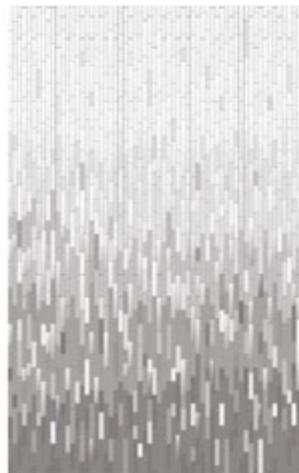
NUANCES

Cinq teintes de gris épousent des courbes.



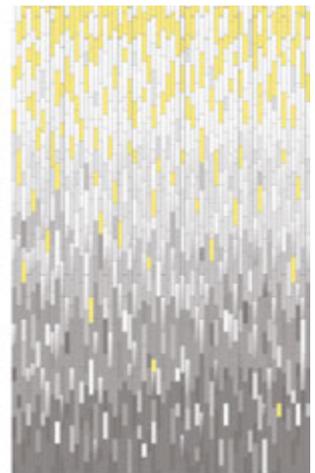
MATIÈRE

Chaque nuance est déclinée suivant trois finitions: rugueux, mat et brillant.



MÉLANGE

Les strates sont atténuées par une répartition plus aléatoire des teintes.



LUMIÈRE

Une finition est ajoutée. La nuit certains de ces panneaux sont rétro-éclairés.



LES PROJETS NON RETENUS

AIRES MATEUS / DESALEUX-SOARES / KAUFMAN & BROAD



LES PROJETS NON RETENUS

LIN / SCHIRR-BONNANS / ATARAXIA



LES PROJETS NON RETENUS

VERGELY / ANTHRACITE 2.0 / BÂTI ARMOR



LES PROJETS NON RETENUS

ZUCCHI / CLÉMENT GILLET / LAMOTTE



PLAISANCE, HABITER LE CANAL

Le secteur Plaisance se situe face au futur parc naturel urbain des prairies Saint-Martin, dans le méandre du canal Saint-Martin. La Zac Plaisance se compose de deux tranches, dont la première est en voie d'achèvement. La seconde s'étend sur plus d'un hectare où seront construits 190 à 200 logements au bord de l'eau.

Pour aménager cet îlot d'1,3 hectare, desservi par la rue de Plaisance et le chemin de halage, une consultation atypique a mis en concurrence trois équipes maîtres d'ouvrage/maîtres d'œuvre, qui ont chacune travaillé avec le bailleur social, Espacil, désigné sur cette opération. La consultation s'est développée en une série d'ateliers organisés au premier semestre 2016. Cette méthode de travail transversale permet de mieux prendre en compte les enjeux du projet urbain de Plaisance : la mixité sociale, l'efficacité énergétique, la qualité paysagère du site.

Menée par l'architecte et urbaniste Claire Schorter, l'équipe retenue est composée des agences d'architectes Béal & Blanckaert, Bourdet-Rivasseau et Yves Marie Maurer, l'Atelier Jours, paysagiste, ainsi que les bureaux d'études Magéo



et Le Sommer Environnement, et des promoteurs Espacil, Probimmo et Coop de construction. En intégrant l'ensemble des paramètres complexes du projet, dès le départ de son élaboration, ils ont conçu une nouvelle pièce urbaine dense et cohérente qu'ils désignent comme un « assemblage complexe de typologies simples » de haute qualité environnementale, comme l'exige le site. La variété d'offre de logements, bénéficiant tous d'un extérieur, s'y conjugue à une diversité d'espaces publics, entre esplanade au bord du canal et cœur d'îlot partagé. L'habitant et les usages partagés sont au cœur de ce projet.

PLAISANCE DANS LE PROJET URBAIN RENNAIS

Plaisance est une enclave d'anciens pavillons et jardins ouvriers, nichée entre le cimetière du Nord et la boucle du canal. Longtemps oublié, le site en impasse s'ouvre sur le paysage remarquable du parc naturel urbain des Prairies St Martin, véritable poumon vert d'où émerge la ville en arrière-plan. Il propose une qualité de vie exceptionnelle, à 15 minutes à pied de la place Sainte Anne.

La Zac Plaisance a été créée en 2007, en même temps que la Zac Armorique, sur la rive est du canal. Ces deux opérations, de part et d'autre du parc naturel urbain, occupent des sites majeurs pour le projet urbain de Rennes en renouant le rapport à l'Ille

et à son canal. La vallée traverse différents quartiers et les berges, réappropriées par les rennais, offrent des liaisons douces et une autre perception de la ville, à redécouvrir.

Ainsi, le projet de Plaisance est une pépite qui vient jalonner, révéler la courbe du canal et dessiner une limite au parc naturel urbain. Il convient d'y apporter une grande attention, dans sa forme urbaine et architecturale mais aussi dans les modes d'habiter et dans le respect des enjeux environnementaux.

La philosophie du projet, qui se manifeste dès la composition de l'équipe, est fondée sur l'idée de





© François Mercus

mixité totale. Cette mixité s'exprime dans l'offre de logements, ouverte à tous types d'habitants, dans le respect du PLH de Rennes Métropole. Les formes urbaines traduiront naturellement cette mixité sociale, à travers l'emboîtement des échelles, des formes, hauteurs, et orientations des bâtiments. Ce travail collectif a permis à l'équipe de Claire Schorter de proposer 200 logements offrant tous un extérieur et une double orientation.

L'ensemble s'articule autour d'espaces à partager : placettes, rue des Terrasses, locaux associatifs, ateliers partagés et guinguette complètent le profil de ce nouveau morceau de ville.

Une forme de mobilité des usages est également anticipée pour que l'usage initial puisse évoluer au rythme des besoins des occupants : architectes et promoteurs prennent le parti de ne pas totalement achever les logements pour laisser les habitants compléter leur maison/appartement à leur gré (par exemple : serres à réaliser par les occupants, paliers appropriables, ...).

Le projet Plaisance se caractérise par sa durabilité bioclimatique : cycles naturels, deux heures d'ensoleillement minimum pour tous, autonomie énergétique, PassivHauss, BBIO max – 30 %, gestion et récupération des eaux pluviales, géothermie et maintenance réfléchie... sont autant de principes intégrés au projet.

Le travail sur les échelles est prépondérant et mène toute la réflexion, à la recherche des équilibres qui construisent le projet, entre l'intime et le partage : l'échelle de la main, celle du jardin, l'échelle de l'humain, celle des espaces et des services à partager pour tisser les liens, l'échelle du végétal très présent sur le site, qui guide celle de l'architecture.

Le projet s'inscrit dans la géographie du site et suit la trame existante, perceptible sur les deux rives du canal. L'architecture se met au service de cette composition en proposant des assemblages rapprochés ou dilatés pour faire la ville en creux. La cohérence de la pièce urbaine ainsi assemblée tient dans la richesse des volumes et la simplicité de l'écriture architecturale qui permettent une grande diversité : tous pareils et tous différents.



Maîtres d'ouvrage : Ville de Rennes, aménageur de la Zac; Espacil, Coop de Construction, Probimmo, promoteurs de la tranche 2. **Maîtres d'œuvre :** Claire Schorter, Béal et Blanckaert, Maurer Architecture, Bourdet Rivasseau Architectes, Atelier Jours paysagistes, Le sommer Environnement, Magéo.

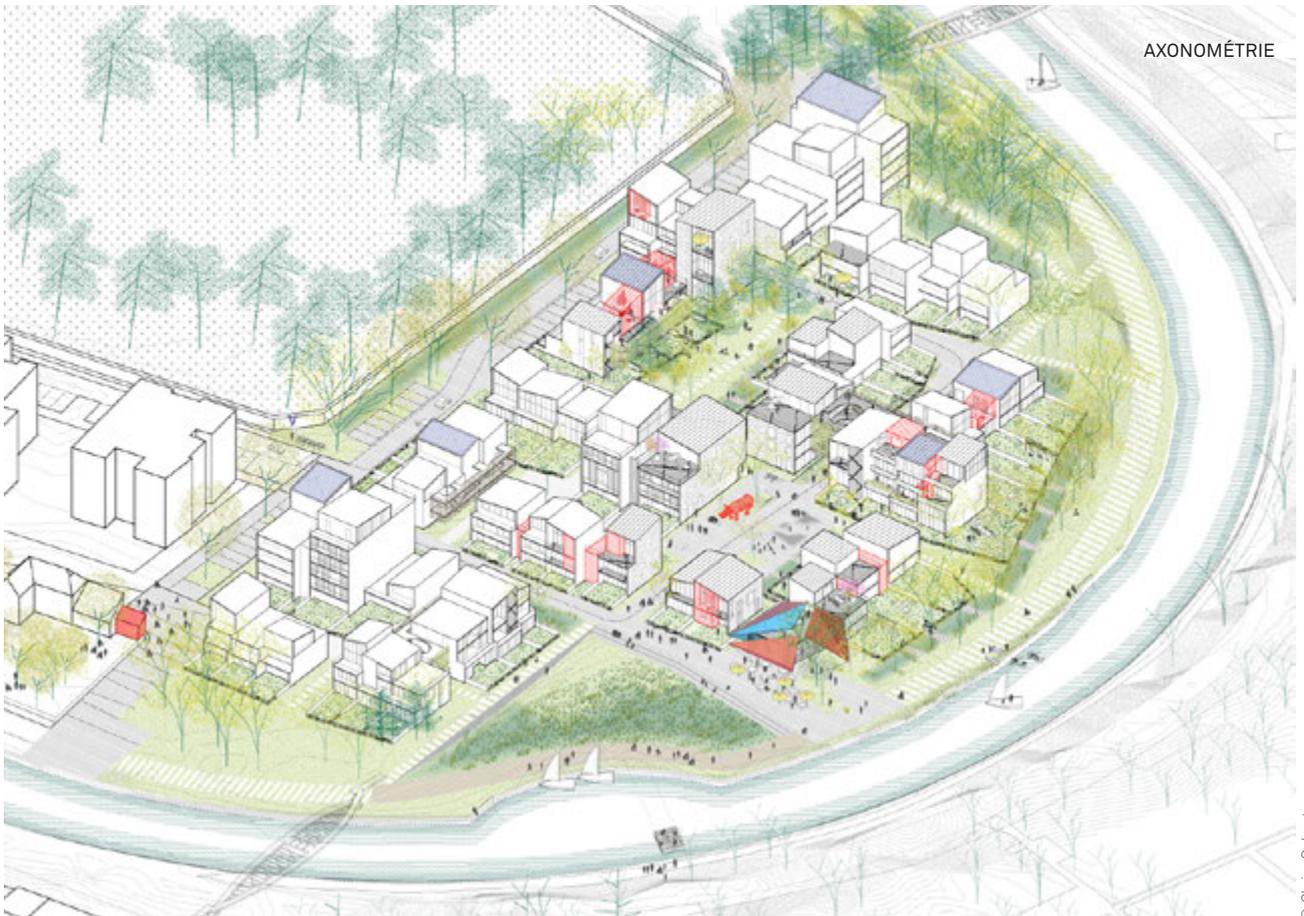


PLAN MASSE ET
CONTEXTE



© Claire Schorter

AXONOMÉTRIE



© Claire Schorter



L'ÉQUIPE LAURÉATE

DESCRIPTION DE L'ÉQUIPE

L'équipe est constituée, à la demande de la Ville de Rennes, des principaux acteurs impliqués dans la conception d'un projet urbain. L'enjeu est de réfléchir ensemble dès le début afin d'intégrer les paramètres, objectifs et contraintes, architecturales, paysagères, environnementales, sociales, techniques, financières, juridiques, etc... qui entrent dans la composition du projet.

LES MAITRES D'OEUVRE :

une architecte-urbaniste, chef d'orchestre : Claire Schorter, associée à Béal et Blanckaert

Claire Schorter architecture et urbanisme : «notre agence propose un savoir-faire sur la ville et l'architecture axé sur l'invention, les assemblages complexes, et l'attention aux usages et à l'inattendu, essence de la ville, avec une attention particulière pour son « atterrissage » sur le territoire. Le territoire se définit autant par son cadre autant par son cadre physique, géographique, que par son cadre physique, géographique, que par son épaisseur historique, qui se nourrit également du présent de ceux qui l'occupent.»

Beal et Blanckaert, atelier de 20 architectes et urbanistes a étudié et réalisé de nombreux projets dans des domaines variés. Comme aucune situation n'est équivalente, toutes les réalisations font l'objet d'un travail spécifique donnant naissance à des projets uniques, liés aux autres à travers les exigences permanentes de l'atelier : l'environnement urbain, culturel et climatique, l'usage et l'échelle humaine, valeurs associées à une écriture architecturale forte.

Une agence rennaise confirmée : agence Maurer Architecture

L'agence Maurer Architecture est implantée à Rennes depuis 1985. Au-delà d'une écriture architecturale revendiquée, c'est le souci de l'usage et de la prise en compte du contexte qui nous importent. L'agence est engagée actuellement à Rennes sur le projet d'EuroRennes avec le Groupe Giboire et la réalisation de plusieurs opérations d'habitation dont Imagin'o pour le Groupe Lamotte.

Une jeune agence rennaise parrainée par l'équipe : agence Bourdet Rivasseau architectes

Rachel Rivasseau et Hermine Bourdet obtiennent leur diplôme d'architecte DPLG à L'ENSAB en 2006. Leur parcours se nourrit de leurs associations et rencontres entre Rennes et Paris, avec pour fil rouge la pratique de l'habitat dans ses formats les plus variés.

L'agence installée depuis quatre ans réalise divers projets sur le territoire rennais, notamment des logements collectifs sur la Zac Madeleine, la Zac Alphonse Guérin et l'extension d'un siège social boulevard Magenta.

Une paysagiste : atelier Jours, Julia Golovanoff

Julia Golovanoff et Pierre Vandenbrouck, paysagistes dplg et Ingénieur centralien en Aménagement Environnement ont fondé l'Atelier jours avec pour objectif de proposer une approche créative, réaliste et partagée de la transformation des lieux, prenant en compte le contexte de l'intervention dans toute sa complexité, afin de concevoir des espaces publics sobres et de qualité et à la programmation pertinente. Leur ambition est de concevoir des paysages utiles et poétiques, plutôt que simplement décoratifs, qui soient capables de répondre aux aspirations d'une société en perpétuelle évolution. Cela conduit au questionnement suivant : quels espaces publics concevoir en ce début de XXIème siècle ?

Des BET génie urbain et environnement : MA-GEO et Le Sommer Environnement

MA-GEO est un bureau d'étude génie urbain de plus de 70 années d'existence implanté à Lille, Grande Synthe et Rennes, assurant des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et technique et de suivi environnemental et réglementaire. MA-GEO et ses 50 collaborateurs cultivent une culture du partenariat dans des équipes nationales et internationales et un leitmotiv permanent : l'innovation.

Le Sommer Environnement appartient à la catégorie des « experts pionniers » qui, au début des années



2000, ont contribué à développer et installer la démarche HQE en France. Par sa double approche environnementale du bâti et du cadre bâti, Le Sommer Environnement construit des méthodes efficaces pour qualifier la façon dont se fabriquent durablement les espaces contemporains quelle que soit l'échelle concernée : le bâtiment, la ville, le territoire.

LES MAITRES D'OUVRAGE :

Le bailleur social Espacil Habitat

Partenaire de la Ville de Rennes depuis 60 ans et acteur majeur du logement social pour construire la ville, accueillir et loger toutes les générations, avec une expérience qui lui permet d'innover dans une démarche de développement durable et de progrès continu.

La Coop de Construction

Société coopérative, la Coop de Construction accompagne depuis 70 ans les collectivités de Rennes, Rennes Métropole et d'Ille et Vilaine dans leur politiques de l'habitat, en proposant des logements au plus juste prix pour les types d'acquéreurs (accession aidée, libre et investisseurs) Innovation, juste prix, transparence et qualité sont les maîtres-mots de notre action au profit des acquéreurs

Probimmo

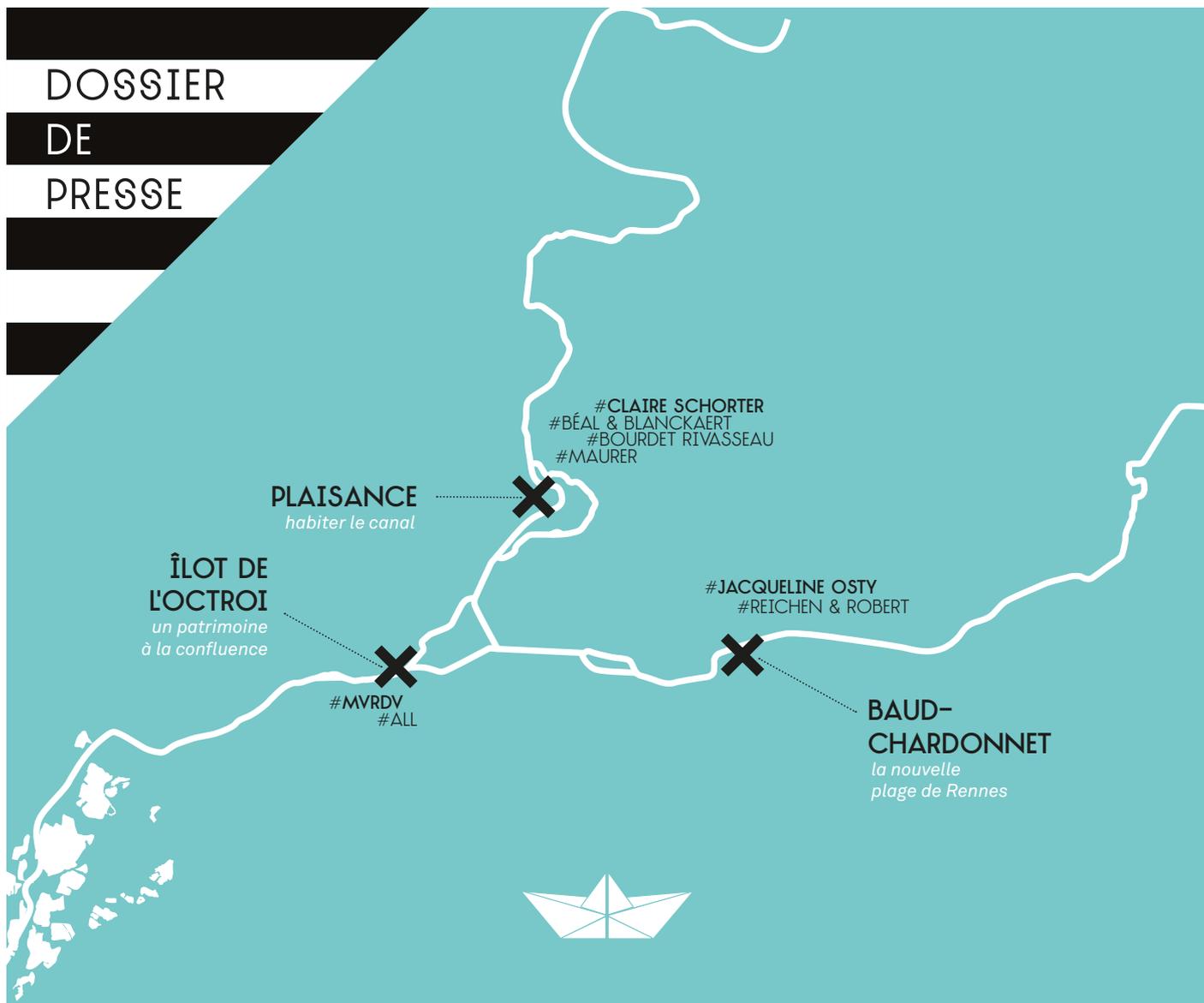
Société de promotion privée rennaise, Probimmo souhaite offrir aux habitants le meilleur cadre de vie urbain, dans un écrin d'architecture novatrice et soignée. La mixité est son maître-mot; les partenariats créatifs sa méthode pour atteindre un objectif : le bonheur d'habiter.



© François Marcus



DOSSIER DE PRESSE



**ÎLOT DE
L'OCTROI**
*un patrimoine
à la confluence*

#MVRDV
#ALL

PLAISANCE
habiter le canal

#CLAIRE SCHORTER
#BÉAL & BLANCKAERT
#BOURDET RIVASSEAU
#MAURER

#JACQUELINE OSTY
#REICHEN & ROBERT

**BAUD-
CHARDONNET**
*la nouvelle
plage de Rennes*

TRAJET EN BATEAU

Trajet à bord de l'Argoat et la Gabelle, toues de Loire (embarcations à fond plat et à faible tirant d'eau) : tuedelavilaine.fr

Trajet commenté par Gilles Brohan, animateur de l'architecture et du patrimoine, responsable du service Rennes, Métropole d'art et d'histoire (Destination Rennes, office de tourisme)

CONTACT PRESSE

Mathilde Legeais
Service de presse de Rennes,
Ville & Métropole
m.legeais@rennesmetropole.fr
06.22.25.70.90