



DOSSIER

DE

PRESSE

Vendredi 1^{er} juillet 2016



LA COURROUZE



N

O

E

S



DOSSIER
DE PRESSE



SOMMAIRE



- Le projet urbain de La Courrouze
- Avancement des projets



CONTACT PRESSE

Mathilde Legeais

Attachée de presse – Ville de Rennes / Rennes Métropole

02 99 86 62 95 — 06 22 25 70 90 – m.legeais@rennesmetropole.fr

@Rennes_presse





LA COURROUZE : LE PROJET URBAIN

Au sud-ouest de Rennes et au cœur de la métropole, l'EcoQuartier de la Courrouze s'étend sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques de la Lande. Le projet urbain, lancé au début des années 2000, a pris la forme d'une Zone d'aménagement concerté en 2003, et est entré en phase de réalisation en 2006.

Le projet urbain de La Courrouze a été conçu par les urbanistes Bernardo Secchi et Paola Vigano (Grand prix de l'urbanisme 2013), associés au paysagiste Charles Dard. Il a reçu le titre « Nature en ville » du palmarès EcoQuartier 2011 du Ministère de l'Écologie. Membre du « Club National EcoQuartiers », il a été retenu en 2013 par le Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires pour participer à la démarche de label national EcoQuartier.

DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AU PARC URBAIN HABITÉ

Prenant en compte l'histoire du site (la Courrouze a notamment accueilli des installations industrielles et militaires de l'arsenal de Rennes et le 16^{ème} Groupe d'Artillerie y conserve sa base) et son patrimoine naturel, le projet urbain de la Courrouze a pour ambition de proposer un cadre de vie équilibré et durable. Mixité sociale, mixité des activités, des usages et des formes urbaines définissent l'esprit du projet dans sa globalité.

PATRIMOINE, MÉMOIRE ET CONCERTATION

Le patrimoine industriel du site est en partie conservé et réhabilité, en concertation avec les habitants et associations des anciens ouvriers des chantiers d'armement. Le patrimoine naturel, quant à lui, est préservé et structure le projet : les continuités écologiques existantes sont ponctuées de programmes immobiliers à l'architecture originale, donnant au quartier un caractère de grand parc urbain.

Dès les années 2000, une démarche de concertation a été engagée pour associer les habitants à la définition du projet de nouveau quartier, aboutissant à la création de la Zac en 2003. La concertation se poursuit autour, par exemple, des jardins partagés, des aires de jeux...

LE DEVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DU PROJET URBAIN

Dans le quartier de la Courrouze, 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.

L'ensemble des programmes immobiliers de la Courrouze 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 par des énergies renouvelables de 50 % des besoins en eau chaude. Des expérimentations sont menées pour tendre vers des constructions passives ou à énergie positive.





CHIFFRES CLÉS

Superficie de la Zac de la Courrouze : 115 hectares dont

- 89 hectares à aménager
- 40 hectares d'espaces verts

LOGEMENTS

5270 logements (2953 à Rennes, 2317 à Saint-Jacques de la Lande) dont 50 % de logements aidés :

- 50 % de logements libres ;
- 25 % de logements en locatif social (PLUS et PLAI) ;
- 25 % de logements en accession aidée (PSLA) et locatif intermédiaire (PLS) ;

BUREAUX

105 000 m² de surface plancher (SP) de bureaux représentant 3 000 emplois ;

COMMERCES ET SERVICES

19 000 m² de SP de commerces et de services ;

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

20 500 m² de SP d'équipements publics (crèches, écoles, maison de quartier, grand équipement).

FICHE TECHNIQUE

MAITRISE D'OUVRAGE DE LA ZAC

Rennes Métropole
Territoires & Développement

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE LA ZAC

Bernardo Secchi et Paola Vigano (mandataires)
Charles Dard, paysagiste
AMCO, bureau d'études techniques





CALENDRIER

2003

Choix du projet d'urbanisme proposé par B. Secchi, P. Vigano et C. Dard.
Création de la Zone d'aménagement concerté de la Courrouze.

2008

Lancement des premiers travaux.

2009 ET 2010

Livraison des premiers programmes immobiliers (logements et bureaux).

2014

Livraison de la grande Halle.

2017

Ouverture de la coulée verte reliant le centre de Rennes à la Vallée de la Vilaine.

2018

Livraison de l'école Gabriel Péri (secteur Pilate - maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Jacques la Lande).

Ouverture des premiers commerces de Cœur Courrouze.

2019

Livraison du nouvel Antipode (maîtrise d'ouvrage Ville de Rennes) et de la Maison de quartier à Pilate (maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Jacques de la Lande).

2020

Mise en service de la ligne b du métro desservant les stations Saint-Jacques Gaité et La Courrouze.

2021

Livraison du pôle éducatif sur la grande Prairie (maîtrise d'ouvrage Ville de Rennes).

HORIZON 2025

Achèvement du projet urbain.





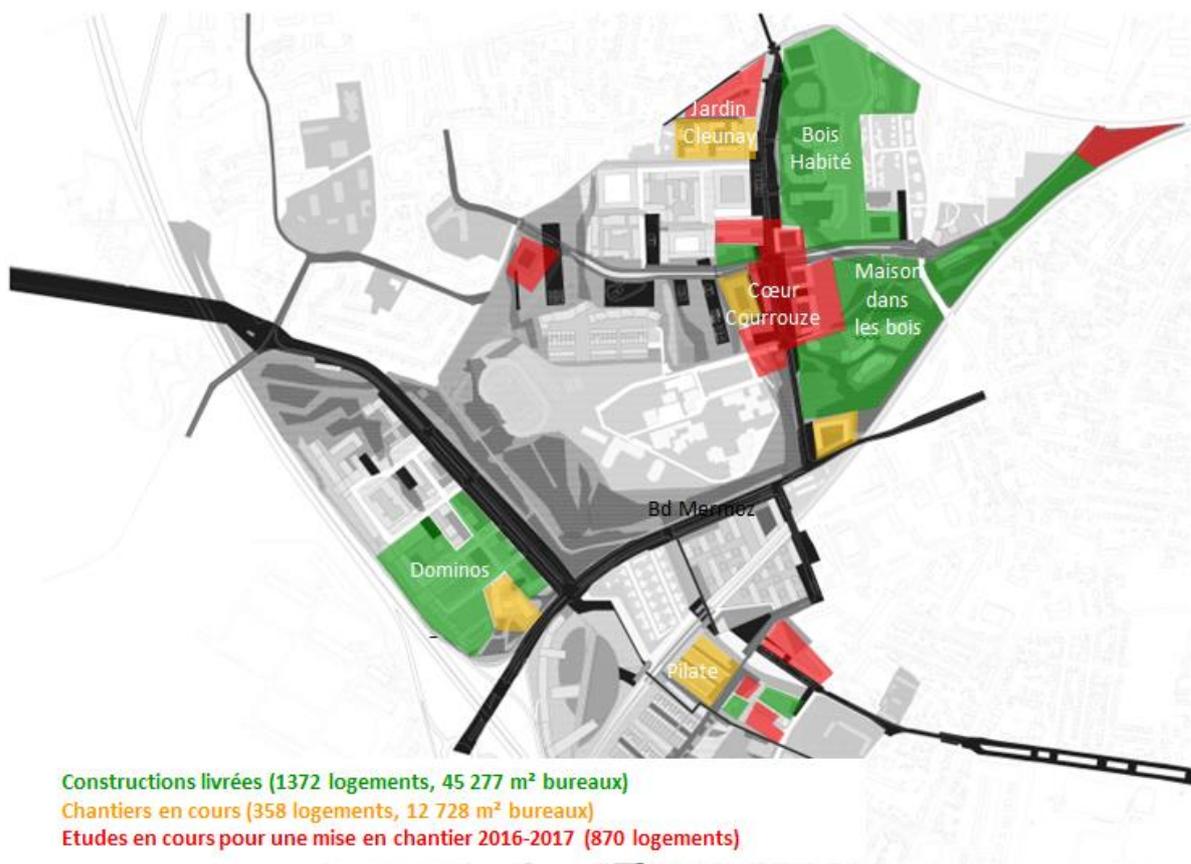
AVANCEMENT DES PROJETS

LA ZAC DE LA COURROUZE S'ÉTEND SUR 115 HECTARES. SON AMÉNAGEMENT EST PROGRAMMÉ EN TROIS PHASES SUCCESSIVES :

- Phase 1 : secteurs Bois Habité, Jules Verne, Maisons dans les bois, Dominos et Pilate.
- Phase 2 : Le jardin de Cleunay, Cœur Courrouze, Dominos et Pilate.
- Phase 3 : Les terrasses de Courrouze, la Grande Prairie, Mermoz.

L'aménagement est mis en œuvre progressivement depuis 2006.

PLANIFICATION DES PROJETS IMMOBILIERS



Les programmes immobiliers ont commencé à sortir de terre en 2008, avec de premières livraisons en 2009. L'aménagement se poursuit progressivement depuis.

Mi-2016, on compte plus de 1300 logements livrés et près de 400 en chantier. 870 autres logements ont été attribués à des constructeurs qui devraient lancer les travaux dans les 18 mois à venir.

Près de 60 000 m² de SP de bureaux sont soit livrés (45 200 m²) soit en travaux (12 700 m²), c'est-à-dire 55 % de la surface plancher prévue.





Pour les commerces et services, le taux de réalisation atteint 45 % du programme de l'opération en 2016 (8 500 m² livrés).

Équipements, services, commerces... les chantiers et les projets du secteur Cœur Courrouze sont lancés pour dessiner la nouvelle centralité du quartier à partir de 2018.

CŒUR COURROUZE

Cœur Courrouze se déploie autour de la place Jeanne Laurent, au cœur du quartier : 12 commerces, un supermarché et 10 collectifs d'habitation regroupant 658 logements vont sortir de terre à proximité immédiate de la future station La Courrouze de la ligne b du métro.



Avenue Jules Maniez, vue depuis l'ouest © Artefacto



Avenue Jules Maniez, vue depuis l'est © Artefacto





La place Jeanne Laurent, vue depuis le nord (rue Roger-Henri Guerrand) © Artefacto

Les espaces publics

Zone de centralité pour le quartier, la place Jeanne Laurent s'étend entre l'avenue Jules Maniez, la rue Lucie Aubrac et le carrefour des Munitionnettes. Esplanade urbaine longue de 145 m et large de 36 m, elle sera arborée et connectée aux placettes et liaisons piétonnes reliant les différentes résidences et équipements.

Les commerces

En tout, une douzaine de commerces de proximité et une moyenne surface alimentaire (1540 m²) ainsi qu'un marché hebdomadaire sont prévus au cœur de la Courrouze.





LES FUTURS PROGRAMMES DE CŒUR COURROUZE

L'Artesium



Maître d'ouvrage :

Icade Promotion

Architecte :

Studio 02

Programmation :

77 logements en accession libre, 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée (250 m²), parking souterrain.

Livraison : 2018

Résidence "Ligne B"



Maître d'ouvrage :

Espacil

Architecte :

Forma6

Programmation :

59 logements (accession aidée, abordable et libre), parking souterrain.

Livraison : 2018



Open



Maître d'ouvrage :

BDP Marignan

Architecte :

Trévelo & Viger-Koler (TVK)

Programmation :

118 logements en accession abordable ou libre, parking souterrain, 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée (700 m²).

Livraison : 2019

L'Alphabet



Maître d'ouvrage :

Archipel Habitat

Architecte :

Vincen Cornu architecture

Programmation :

65 logements (accession aidée et locatif social), 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée (450 m²).

Livraison : 2019





Le Piazza



Maître d'ouvrage :

Groupe Arc / Aiguillon Construction

Architecte :

Kraft architectes

Programmation :

116 logements (accession aidée et libre), parking souterrain, 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée (490 m²) et brasserie-terrasse en pied d'immeuble.

Livraison : 2018



Résidence PC6



Maître d'ouvrage :

OTI / Gotham / Archipel Habitat

Architecte :

Barre / Lambot

Programmation :

92 logements en accession libre, coût maîtrisé et accession aidée et 20 logements en locatif social, supermarché en pied de résidence.

Livraison : 2019



Orena



Maître d'ouvrage :

Ataraxia / Espacil

Architecte :

Agence ALL

Programmation :

105 en accession libre et locatif social, parking souterrain, 4 cellules commerciales en rez-de-chaussée (400 m²).

Livraison : 2018

Résidence PC8

Maître d'ouvrage :

Archipel Habitat

Architecte :

consultation en cours

Programmation : en cours

Livraison : 2021





LES AUTRES SECTEURS

SECTEURS LIVRÉS

Bois habité



Programmation :

760 logements (dont une résidence pour personnes âgées).

Achèvement : 2014

Jules Verne



Programmation :

87 logements et 560 m² de commerces.

Achèvement : 2016



SECTEURS EN COURS D'AMÉNAGEMENT

Maisons dans les bois



Programmation :

391 logements (dont 249 livrés), une grande halle destinée à l'accueil d'événements et une résidence pour jeunes actifs.

Achèvement : 2017

Pilate



Programmation :

594 logements (dont 163 livrés), une école primaire (Gabriel Péri, maternelle + élémentaire) et une maison de quartier.

Achèvement : horizon 2022





Dominos



Programmation :

3000 emplois, 730 logements (dont 123 livrés), une crèche, un restaurant interentreprises, un hôtel 4 étoiles et des commerces et services en rez-de-chaussée.

Achèvement : horizon 2022

Jardin de Cleunay



Programmation :

260 logements dont une structure d'accueil pour personnes handicapées.

Achèvement : 2018

SECTEURS À L'ÉTUDE

Une nouvelle entrée de ville



Une nouvelle entrée de ville est en projet : en sortie de rocade, un pôle d'échange multimodal avec un parc-relais et une gare routière pour des lignes de bus connectées à la station de métro ligne b Saint-Jacques Gaité. Ce sera aussi un point de départ des circulations douces : liaisons piétonnes et voies cyclables.

Par son dessin architectural et ses façades ajourées, le parc relais signe visuellement l'entrée de ville à la Courrouze (Tetrarc). Avec ses 816 places de stationnement, le bâtiment, implanté en parallèle de la rocade, s'élève sur 6 niveaux. Il servira aussi de protection acoustique. Circulation facile, espaces généreux, ascenseurs, stations d'auto-partage ou pour véhicules électriques et local à vélos sont prévus.

Calendrier prévisionnel : 2019-2020

Grande Prairie



Le long de l'avenue Jules Maniez, entre Cœur Courrouze et le boulevard de la Guérinais, le secteur Grande Prairie accueillera, après la fin des travaux du métro, habitations individuelles et collectives aux formes contemporaines.

Plusieurs éléments historiques marquent le secteur :

- les anciennes cartoucheries, où les habitants se retrouvent pour des projets conviviaux (journées électro, projections de films en plein air...) ;
- une ancienne halle industrielle en réhabilitation ;
- une ancienne salle de tir réhabilitée pour accueillir le futur Point Info de la Courrouze ;
- le mur d'enceinte de La Courrouze, partiellement conservé dans sa partie Cleunay ;

L'école des arts du cirque de Rennes, le Bing Bang Circus, y est installée depuis 2014.

En 2018, le nouvel Andipode ouvrira ses portes sur ce secteur. Il accueillera entre autre une bibliothèque et une grande salle de concert.





Mermoz



À terme, l'axe de circulation que constitue le boulevard Mermoz prendra un caractère d'avenue urbaine, bordée de collectifs d'habitations, de bureaux, de commerces et de services. Le secteur Mermoz participera ainsi à structurer le quartier, de part et d'autre de la voie.

Terrasses de la Courrouze



L'ancien site industriel Euroshelter sera déconstruit, dépollué et reconverti en secteur urbain de La Courrouze.

En surplomb de Cleunay, il accueillera de nouveaux logements et des espaces publics.



N

O

E

S



DOSSIER
DE
PRESSE

