

urbanisme - aménagement

La dalle du Gros-Chêne : un chantier au cœur de la transformation du quartier

Le quartier de Maurepas Gros-Chêne se transforme en profondeur. Les travaux sur la dalle commerciale et ses abords, commencés en 2024, battent leur plein. Dans le périmètre des 25 hectares du quartier, le budget global du programme d'aménagement des espaces et des équipements publics s'élève à 76 millions d'euros, portés par la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

L'un des éléments clefs du projet de renouvellement urbain du quartier de Maurepas est la restructuration du pôle commercial du Gros-Chêne et la destruction de la dalle parking. Les espaces publics, plus ouverts, seront requalifiés en profondeur. Leur accessibilité, tant pour les véhicules que pour les modes actifs (piétons, vélos), sera réorganisée compte tenu de la proximité immédiate de la station de métro (Gros-Chêne) et de l'avenue du Général-Patton. Le projet permet de développer une grande mixité de fonctions avec la présence d'équipements publics, de services et d'activités. Cela nécessite la démolition, la reconstruction et la restructuration de plusieurs cellules commerciales.



Vue aérienne de la future place (© Seura)

Une place transformée en profondeur

Le programme de la place du Gros-Chêne prévoit :

- La démolition partielle de la copropriété Est, pour permettre la création d'une nouvelle voie reliant l'allée de Maurepas à la rue du Cardinal-Charost et la création d'une nouvelle façade commerciale ouverte sur vers la nouvelle allée montante et l'avenue Patton ;
- La restructuration de la copropriété Est permettra également l'implantation en partie Sud, vers la station de métro et le boulevard Emmanuel-Mounier, d'un tiers-lieu accueillant la bibliothèque de quartier, des locaux associatifs (La Cohue) et un point de restauration ;
- La démolition et la reconstruction de l'entité Nord pour la faire coïncider avec la future allée montante reliant Patton à la future station de métro ;
- La restructuration des murs commerciaux existant pour conforter l'offre commerciale en place et diversifier les fonctions urbaines avec l'accueil d'activités et de services.



Vue depuis la sortie du métro Gros-Chêne (© Colas Vienne)

Calendrier prévisionnel de la restructuration de la place du Gros-Chêne

Le calendrier prévisionnel s'articule autour de trois chantiers : les bâtiments (les copropriétés Nord, Est et les locaux commerciaux), le parking et les espaces publics (allée montante et nouvelle voie créée).

La restructuration du parking aura lieu à partir du 2nd semestre 2025 à la fin 2026. La restructuration des bâtiments, y compris leur curage et leur démolition demanderont 30 mois de travaux, du 2nd semestre 2025 à la fin 2027. Les espaces publics se constitueront en plusieurs étapes et seront livrés par phases en fonction de l'avancement des bâtiments et de leur aménagement intérieur.



Esquisse de la future place du Gros Chêne (© Colas Vienne)

Place à Facettes

En 2024, la dalle du Gros-Chêne a fait l'objet d'une démarche d'occupation festive des lieux avant le lancement des travaux. A l'initiative de la Ville de Rennes et de l'aménageur Territoires Rennes, quatre temps forts, coordonnés par l'association Keur Eskemm, ont été organisés. Ils ont permis de :

- Faire vivre la place avant d'engager sa transformation ;
- Informer les habitants sur les travaux ;
- Recueillir les idées et envies des habitants pour la nouvelle place.

En parallèle, Place à Facettes a permis d'informer et d'interroger les habitants sur le projet urbain et l'évolution du secteur. Leurs souhaits sur le devenir des espaces publics ont été pris en compte dans le projet dessiné par les architectes-urbanistes de l'Atelier Ruelle.

Fort de son succès, Place à Facettes se prolonge en 2025, avec de nouveaux temps forts entre avril et août 2025. Cette deuxième saison est coordonnée par La Cohue.

Un nouveau tiers-lieu au cœur du projet

Un nouveau lieu de convivialité réunira la bibliothèque de Maurepas, La Cohue et le restaurant Pépites ! Ces trois acteurs prendront leurs quartiers dans les murs de l'ancien espace social commun, qui jouxte la place.

Seura Architectes, en groupement avec les bureaux d'études Artelia, a été choisi en 2024 afin de concevoir le projet. Le permis de construire sera déposé en juin 2025 pour une livraison fin 2027.

Le choix du nom de ce nouveau lieu fait l'objet d'une démarche participative pilotée par la Ville de Rennes avec les habitants du quartier.



ATELIER RUEELLE FORUM ET GRAPHIQUE

Esquisse du futur centre commercial Gros-Chêne depuis l'avenue Patton (© Atelier Ruelle)

Accélération des travaux sur les immeubles Archipel habitat

Après la requalification des tours Groix et Guérande (5 et 7 boulevard Mounier), les travaux de requalification des tours Cézembre et Brocéliande (12 et 10 allée de Brno) sont en cours depuis début 2024, pour une livraison de la première en fin d'année et de la deuxième à la mi-2026. En parallèle, les travaux sur la tour Guerlédan (8 Brno) vont commencer cet été, ceux sur la tour Trégor (6 Brno) suivront dans six mois. Et, enfin, les travaux sur les 244 logements de la "Banane" commencent ce mois-ci, mai 2025, pour une durée de deux ans.

Au pied de la "Banane", dans le prolongement du Musée des beaux-arts, s'installeront une ludothèque et un espace d'accueil d'enfants et de jeunes enfants, pour une ouverture prévue à la fin du 1^{er} trimestre 2026.

Les objectifs du projet urbain

Dans sa globalité, le projet urbain du Gros-Chêne, contractualisé avec l'ANRU, l'État, Action Logement, Foncière Logement, la Banque des Territoires, la Région, le Département, Rennes Métropole, la Ville de Rennes et les bailleurs sociaux, s'élève à 272 millions d'euros.

Ses objectifs, pour le quartier, sont de :

- Favoriser son développement économique et commercial autour de la dalle du Gros-Chêne retravaillée comme lieu de vie convivial ;
- Réorganiser l'offre en équipements et en services publics pour mieux répondre aux attentes des habitants et conforter l'attractivité de la dalle ;
- Améliorer son accessibilité en facilitant l'accès et le lien entre les voies de communication et en assurant un meilleur fonctionnement des espaces publics à l'échelle de Maurepas ;
- Développer une mixité sociale et intergénérationnelle par l'accueil progressif d'une nouvelle population en diversifiant l'offre de logements ;
- Conserver sa vocation sociale et revaloriser le patrimoine bâti des bailleurs sociaux par une amélioration significative de la qualité des logements et des espaces résidentiels.

Un Forum urbain pour présenter les futures évolutions du quartier

Un forum dédié au renouvellement urbain à l'œuvre à Maurepas est organisé le mercredi 14 mai 2025. Il a pour objectif d'informer les habitants et les acteurs du quartier sur l'avancée des travaux dans leur quartier, auprès des professionnels qui travaillent sur les projets en cours ou à venir.



Le Forum urbain de Maurepas, en 2024 (crédit : Franck Hamon)

Voici les différents stands proposés, organisés par zones géographiques :

- Ouest Rochester et abords rue Guy-Ropartz : nouvelles constructions de logements, présentation du 63 Rochester, des futurs espaces publics et de prolongement de la promenade Odette-du-Puigaudeau
- Erlangen et centralité Gayeulles - abords du rond-point Giscard d'Estaing : futurs espaces publics et nouvelles constructions de logements
- Centre commercial Gros-Chêne : réhabilitation du centre commercial, projet Place à Facettes et présentation du futur tiers-lieu
- Allée Brno, ex-site d'Orange et carrefour Rochester-Patton : présentation de la réhabilitation des logements et des locaux en rez-de-chaussée, concertation sur le réaménagement des espaces publics, futur projet pour l'ancien site d'Orange, présentation du futur carrefour
- Abords du métro Gros-Chêne : devenir des espaces publics rue de La Marbaudais et constructions neuves prévues aux 1-5 rue de La Marbaudais, réhabilitation des tours 5 & 7 Mounier et de l'immeuble dit "La Banane", ludothèque et crèche, Musée des beaux-arts - Maurepas
- Nouvelles Fabriques de la Ville : PLUi et mécanisme d'un projet de construction
- Direction de quartier Nord-Est et Conseil citoyen

En pratique :

- Mercredi 14 mai de 16h à 19h
- Pôle Associatif de La Marbaudais (PAM) - 32 rue de La Marbaudais

Maurepas : les grandes dates de ses transformations

2014 : Premiers travaux de rénovation des logements et réaménagement des espaces publics aux Gayeulles

2016 : Livraison des premiers programmes immobiliers neufs aux Gayeulles

2017 : Signature de la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), en présence du président de la République François Hollande

2019 : Réhabilitation et démolition partielle de l'immeuble 12 à 26 rue de La Marbaudais et lancement de la partie Gros-Chêne du projet urbain

2020 : Démarrage des travaux de rénovation des tours situées aux 5 et 7 Boulevard Mounier

2022 : Ouverture de la ligne b du métro et des deux stations Les Gayeulles et Gros-Chêne

2023 : Ouverture du groupe scolaire Toni-Morrison

2024 : Ouverture du nouvel Espace Social Commun Simone-Iff ; ouverture du Sunset 357, lieu pour les jeunes, ouverture d'une crèche familiale aux Longs-Prés ; démarrage des travaux de rénovation des tours situées aux 10 et 12 allée de Brno ; livraison du premier programme immobilier neuf au Gros-Chêne

2025 : Ouverture du Musée des beaux-arts - Maurepas et démarrage de la restructuration du centre commercial du Gros-Chêne. Inauguration de l'aire de jeux inclusive au Clair Détour, inauguration de l'espace jeux au parc des Gayeulles, travaux de rénovation énergétique à l'école Les Gantelles

À Maurepas : un programme ambitieux de renouvellement urbain

Depuis 2016, une mutation de grande ampleur est à l'œuvre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cet important programme de renouvellement urbain a été engagé dans trois quartiers de Rennes : Maurepas, Le Blosne et Villejean. Le montant des investissements s'élève à 700 millions d'euros d'ici 2026.

Pour permettre à ces quartiers de retrouver de l'attractivité et de la mixité sociale, le programme s'appuie sur un ensemble de leviers : le développement économique et l'emploi, l'amélioration du cadre de vie, l'offre de nouveaux équipements et notamment scolaires et de loisirs, mais aussi la politique de l'habitat qui, déployée à l'échelle de la métropole, travaille à rééquilibrer et insuffler de nouvelles dynamiques de parcours résidentiels.

De nombreux acteurs sont mobilisés aux côtés de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole pour financer et mettre en œuvre ce projet : l'État, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru),

Action Logement, Foncière Logement, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Banque des Territoires, les bailleurs sociaux, les aménageurs, les associations, les promoteurs. À Maurepas, le projet de renouvellement urbain se déploie sur deux secteurs, via les Zones d'aménagement concerté (Zac) Maurepas Gayeulles (33 ha) et Maurepas Gros-Chêne (25 ha).

La société publique locale d'aménagement Territoires Publics est l'aménageur de ces deux Zac dont les objectifs généraux sont de :

- S'appuyer sur l'arrivée de la ligne b du métro, en septembre 2022, pour renouveler durablement le quartier, désormais desservi par les stations Gros-Chêne, au sud, et Gayeulles, au nord ;
- Affirmer des nouvelles centralités autour d'équipements et de services publics : la dalle commerciale du Gros-Chêne mais aussi le Musée des beaux-arts – Maurepas, les stations de métro Gayeulles et Gros-Chêne, la nouvelle place Lucie-et-Raymond-Aubrac ;
- Accueillir de nouveaux logements ainsi qu'un nouveau groupe scolaire, Toni-Morrison, ouvert en septembre 2023, permettant de réunir les deux secteurs ;
- Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle en améliorant significativement les logements existants et en diversifiant l'offre d'habitats. En complément de logements sociaux fortement réhabilités, des logements sont proposés en accession aidée ou en libre.

D'ici quelques années, le quartier devrait compter 2 000 logements neufs supplémentaires et plus de 1 700 logements réhabilités (550 logements ont été démolis). La requalification des logements est menée par les quatre bailleurs sociaux présents dans le quartier : Espacil Habitat, Néotoa, Aiguillon et Archipel habitat. Réalisée en lien étroit avec les interventions sur les espaces et équipements publics, cette requalification vise à encourager, au sein des immeubles, la mixité sociale et intergénérationnelle à travers l'amélioration du confort, leur isolation thermique, la transformation des typologies et des modes de financement (logement locatif social, logement intermédiaire, logement en accession libre, logement en accession aidée ou en « bail réel solidaire »).

Ces transformations s'accompagnent d'actions publiques fortes pour améliorer les situations socioéconomiques des habitants, par exemple en soutenant des parcours d'insertion professionnelle.