



SÉMINAIRE PCE / VISITE

ZAC DES RIVES DU BLOSNE À CHANTEPIE

SOMMAIRE

1 /	LA CAMPAGNE ET LA VILLE	5
2 /	UN PARC INONDABLE AU BORD DU BLOSNE.....	6
3 /	OUVRAGES TECHNIQUES, OUVRAGES PUBLICS	10
4 /	LE BOCAGE : UN ENRACINEMENT HISTORIQUE.....	11
5 /	ESPACES LIBRES, LIEUX DIFFÉRENCIÉS	12
6 /	STATIONNER : UNE FONCTION VALORISABLE	13
7 /	BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS : UNE COHABITATION ATTENTIVE.....	14



Chantepie :

- ville dans la première couronne Rennaise
- 10 034 habitants en 2011
- subit les pressions immobilières de la métropole Rennaise, sa population a doublé en 20 ans



1 / LA CAMPAGNE ET LA VILLE

Chantepie est une commune limitrophe de Rennes, mitoyenne du périphérique rennais. C'est un territoire urbanisé relativement homogène de 11 000 habitants, constitué de quartiers pavillonnaires récents qui «s'enroulent» autour d'un village-rue originel.

Autour, c'est un vaste maillage bocager qui strie un territoire campagnard, parfois urbanisé de quelques hameaux et que traverse en partie Sud un petit cours d'eau : le Blosne. Ces deux éléments de géographie physique, le bocage et le Blosne, donnent à ces deux quartiers une grande partie de leur identité.

Les 84 ha de ces deux quartiers de ville, dont l'un est presque totalement achevé (Les Rives du Blosne) et l'autre encore à l'étude (le Bocage Citadin), ont vocation à poursuivre l'extension de l'urbanisation du bourg dans un logique de développement durable. Avec pour paradigme d'associer la campagne à la ville.



L'étang, un axe de liaison piéton-vélo et un quartier pavillonnaire de Chantepie

2 / UN PARC INONDABLE AU BORD DU BLOSNE

Le Blosne est un petit cours d'eau sinueux qui court au pied d'une topographie presque plane. Calé au fond d'un lit étroit à peine marqué, il est l'exutoire naturel des eaux pluviales d'un important bassin versant.

Les débits du Blosne sont extrêmement variables et il lui arrive fréquemment de sortir de son lit et d'inonder les parcelles mitoyennes.

Les terres inondables, naturellement inconstructibles, «repoussent» ainsi les franges des constructions au-delà de la ligne des plus hautes eaux, dessinant les contours d'un vaste espace libre enveloppant le Blosne. Espace à partir duquel la ville s'organise en étant régulièrement connectée sur une nature jardinée ou pâturée.

Ces secteurs inondables ont été aménagés pour être gérés par un agriculteur. Vaches en pâture et riverains en promenade, se côtoient ainsi librement en bordure du Blosne.

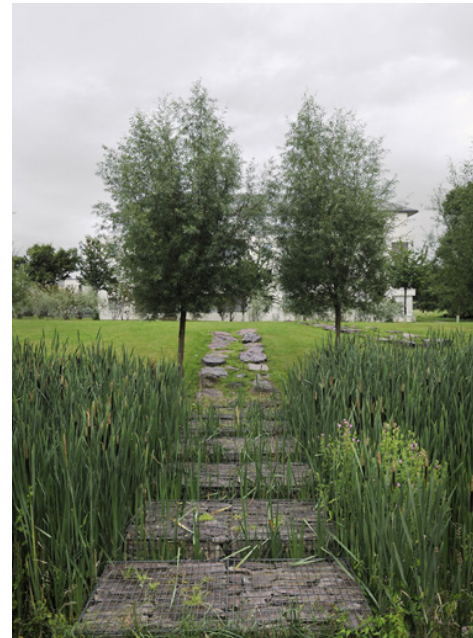
A ce parc inondable nous avons associé d'autres grands espaces libres (bassins tampon, places urbaines, mare existante, jardins familiaux, jardins de coeur d'ilot, mails-parking) pour créer un parc beaucoup plus vaste capable de réunir et fédérer la diversité des constructions et des programmes.

LA ZAC :

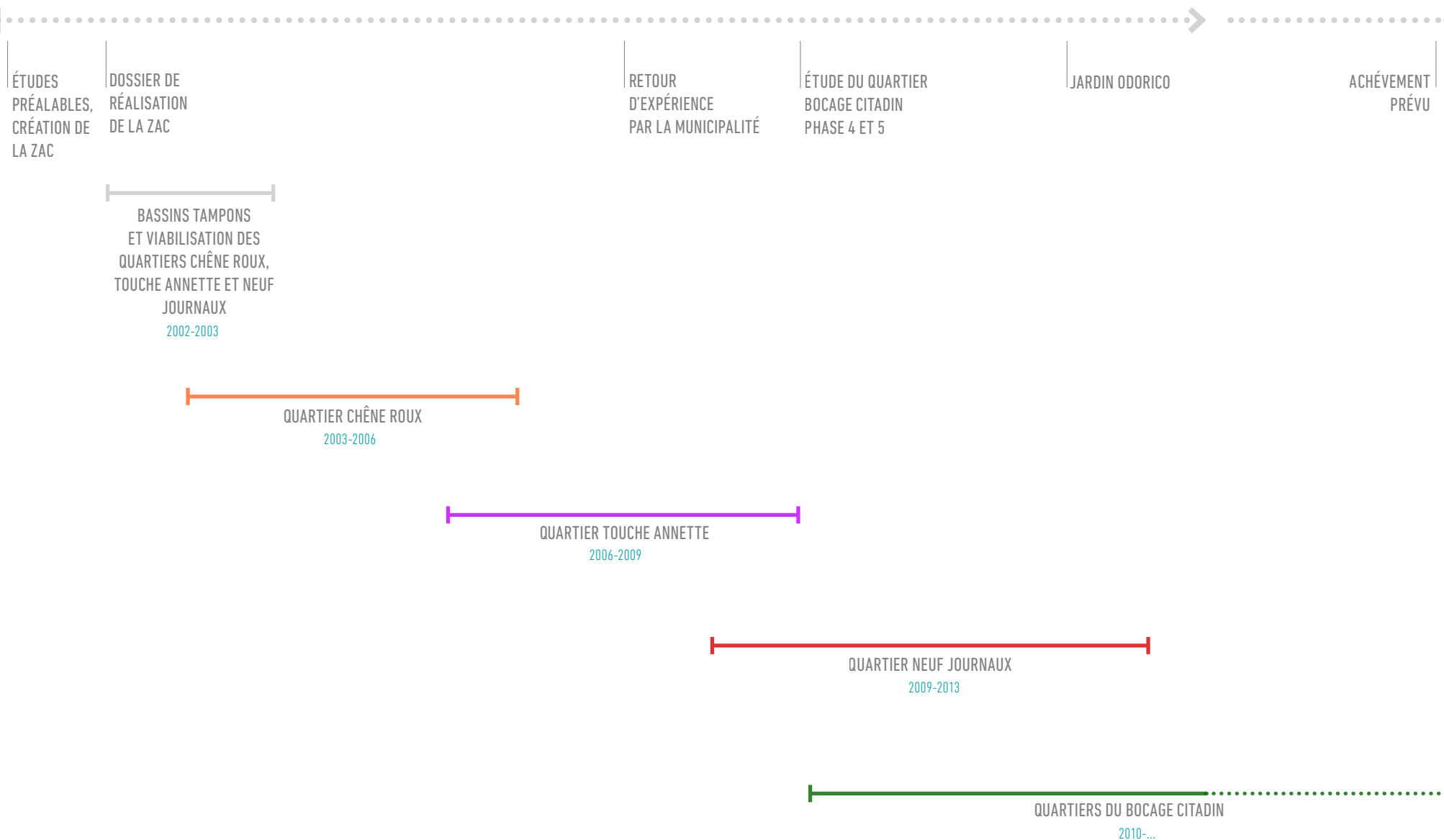
- 84 ha de superficie totale
- 5 quartiers dont 3 réalisés
- 254 000 m² de logements, 4 500 m² d'équipements, 30 600 m² de locaux d'activités
- 2800 logements, 2186 semi-collectifs, 72 individuels groupés, 271 individuels
- démarche environnementale et mixité sociale

QUARTIER RIVES DU BLOSNE :

- 42 ha de superficie totale
- 13 ha de superficie d'espaces extérieurs
- 29 architectes d'opérations
- 4 000 arbres plantés et 30 000 arbustes plantés
- 15 000 m³ de bassin de rétention aménagés
- 10 M€ HT (espaces publics hors voiries)
- Maître d'ouvrage : SEM Territoires et Développement / Commune de Chantepie
- Maîtrise d'œuvre :
Urbaniste : Agence Enet Dolowy (Iga Dolowy)
Paysagiste : Vincent Benard, SCE
BET réseaux : Amco
Étude d'impact : Ouest aménagement (Eric Garnier)



2001 2002 2003 2006 2008 2009 2010 2013 2014 2017





3 / OUVRAGES TECHNIQUES, OUVRAGES PUBLICS

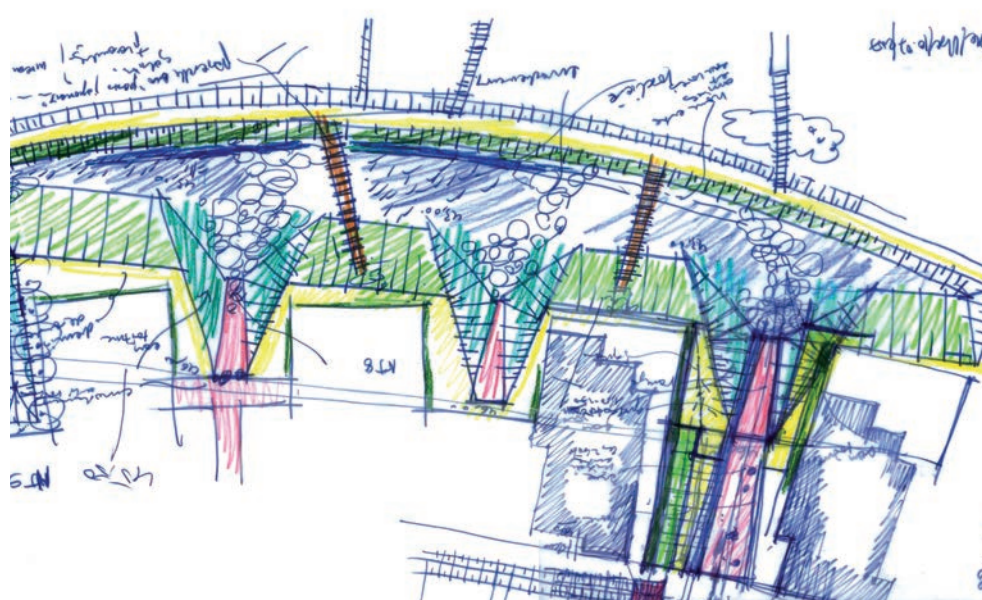
Concevoir de nouveaux bâtiments et de nouvelles voiries oblige à contenir l'écoulement des eaux pluviales dans des débits acceptables en amont des rejets vers le Blosne. Cette exigence conditionne la réalisation de vastes bassins de rétention disséminés aux points bas de chacun des quartiers. Bien souvent localisés en limite des emprises submersibles, ces ouvrages endigués côtoient en les surplombant légèrement, les prairies inondables situées en contrebas.

Chaque bassin a été dimensionné techniquement, mais aussi conçu pour être intégralement appropriable pour des usages publics. Des versants en pente douce ainsi que le confinement des eaux

de ruissellement les plus fréquentes, dans de larges noues, rendent ainsi accessibles au public ces larges déclivités endiguées.

Seules les pluies exceptionnelles, en faisant déborder les noues et en remplissant l'ouvrage, interdisent très épisodiquement l'accès de ces prairies humides.

Une végétation et une faune naturelles s'y sont spontanément développées créant ici de beaux îlots de biodiversité.



En haut, passerelle et mare du quartier de la Touche Annette

4 / LE BOCAGE : UN ENRACINEMENT HISTORIQUE

Le maillage bocager constituait l'essentiel de la présence végétale arborée du site avant que celui-ci ne soit progressivement urbanisé et planté. Composé parfois de très beaux sujets (chêne, frêne) ce réseau arboré a été presque intégralement préservé de manière à « mettre en situation » les constructions nouvelles.

La préservation de ces structures végétales est pour nous, autant une façon de procurer aux futurs habitants un environnement de qualité que d'ancrer de ces nouveaux quartiers dans l'histoire des lieux.



5 / ESPACES LIBRES, LIEUX DIFFÉRENCIÉS

Le parc compose une image cohérente à l'échelle du quartier. Il est constitué à partir des lieux choisis (places, placettes, jardins...) et de la diversité des usages souhaités ou attendus pour ceux-ci (promenade, détente, jeux...). C'est également une façon harmonieuse d'assurer la continuité des circulations douces à l'écart des nuisances automobiles.

L'ensemble des espaces libres étant public, les lieux sont composés en fonction de leur proximité avec les bâtiments. L'échelle des aménagements, leur complexité, leur confort, leur vocabulaire (garde-corps, clôture, mobilier, matériaux, plantations) ont été conçus en fonction de l'usage public

ou résidentiel des lieux. Cette différenciation, « artificielle » au regard du statut foncier des espaces libres, constitue une forme d'agrément et de confort favorisant l'appropriation et le respect des lieux.



6 / STATIONNER : UNE FONCTION VALORISABLE

La Zac est aujourd'hui desservie par une ligne de transport en commun qui tend à minimiser les déplacements automobiles. Pour autant l'offre en stationnement public sur voirie est conséquent (1,8 voitures par logement) et génère des emprises importantes.

Partant du constat que le stationnement est directement lié aux déplacements domicile-travail et que les places de stationnement sont souvent inoccupées dans la journée, nous avons composé qualitativement les aires de stationnement de manière à ce qu'elles soient également appropriables par les piétons. Ainsi les allées de desserte des poches de stationnement sont en pavés pour s'apparenter à des trottoirs et les bordures sont arasées, dans une logique plus piétonne que routière. Des banquettes un peu massives, d'échelle intermédiaire entre celle du piéton et celle de l'automobile, marquent les entrées et organisent les places. L'ensemble des aires de stationnement est plantée d'arbres.



7 / BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS : UNE COHABITATION ATTENTIVE

Le confort et une partie de l'attrait d'un logement (accès, vues, ensoleillement, ombrage, protection contre les vents et le bruit...) sont, pour une large part, liés à l'environnement des bâtiments. Nous nous sommes donc intéressés, aux aspects esthétiques des aménagements mais également à la manière de valoriser pleinement, dans la conception des espaces libres, la qualité des logements en cherchant à faire preuve d'une écologie inventive.

Des « jardins de pluie » par lesquels transitent gravitairement les eaux pluviales de toiture des

bâtiments avant rejet à l'égout, sont constitués sous forme de grandes déclivités arrondies. Ils sont situés en coeur d'îlot bâti et accueillent une végétation de milieu humide.

La collecte des eaux pluviales se fait par l'intermédiaire de noues quand cela est matériellement possible (niveau de sortie de gouttière compatible avec la profondeur des noues).

L'ombrage des façades Sud des bâtiments est assuré par des arbres à feuillage caduque, de

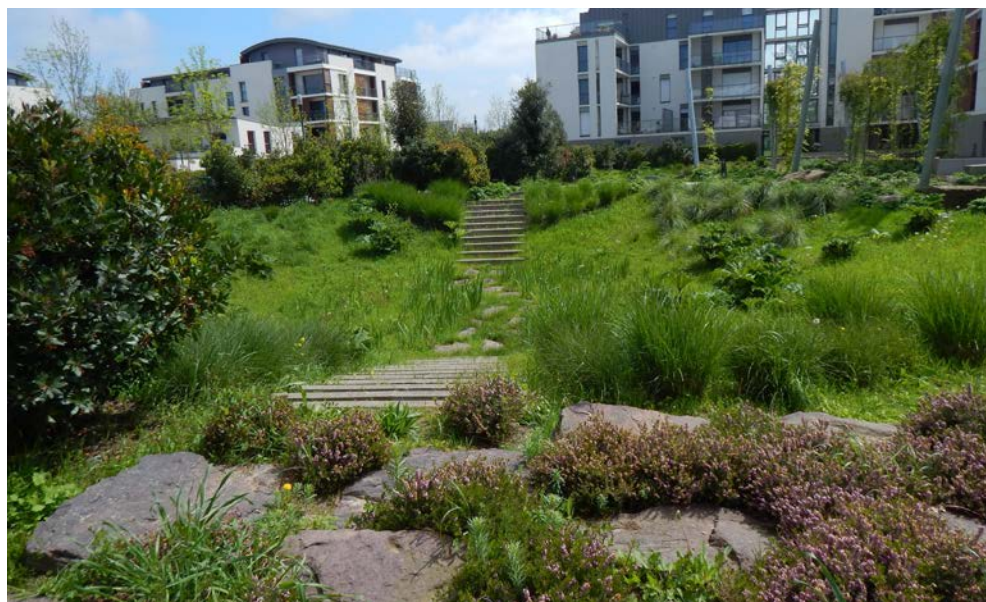


Limite public privé plantées ou en fossé



manière à améliorer le confort thermique d'été des bâtiments, sans pour autant diminuer les apports solaires hivernaux.

Le développement durable est pour nous, une façon neuve de regarder la ville pour en valoriser plus explicitement toutes les synergies.



En haut, un nouvel alignement et ses plantation basse et de vieux chênes préservés / En bas, végétation humide des jardins humides

PHASE 1
CHÊNE-ROUX
3,4 ha



PHASE 2

TOUCHE -ANNETTE NORD

15,4 ha



PHASE 3

TOUCHE -ANNETTE SUD

15,4 ha



PHASE 4
NEUF JOURNAUX
13,2 ha

