

N

Au sud-ouest de l'agglomération rennaise, La Courrouze est un nouveau quartier en cours d'aménagement. C'est un projet exemplaire, labellisé écoquartier.

À terme, il accueillera 10 000 habitants et 3 000 emplois dans un environnement urbain de qualité, novateur et agréable à vivre.

# LA COURROUZE

O

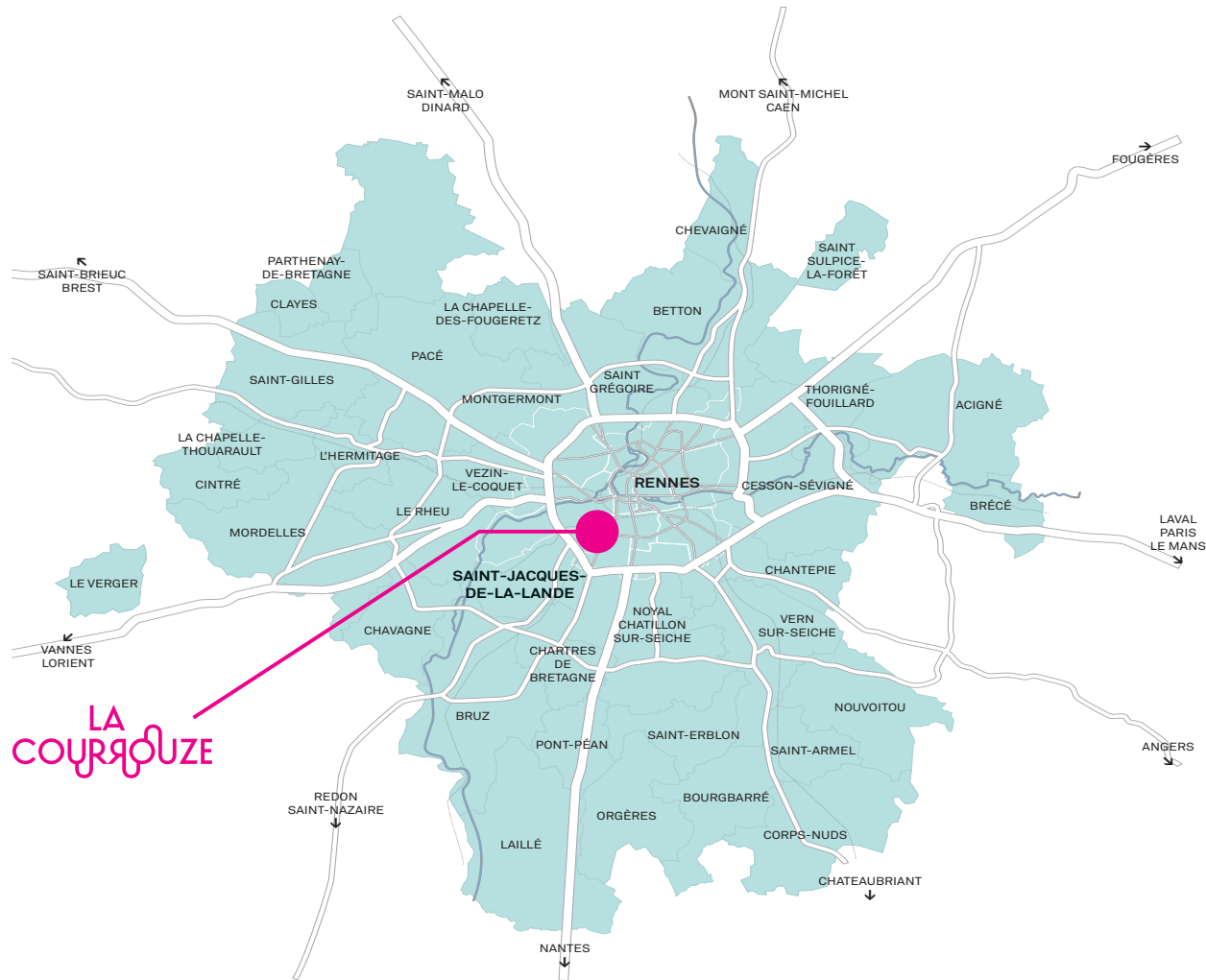
E

VIVRE EN VILLE

HABITER ET TRAVAILLER

DANS UN PARC

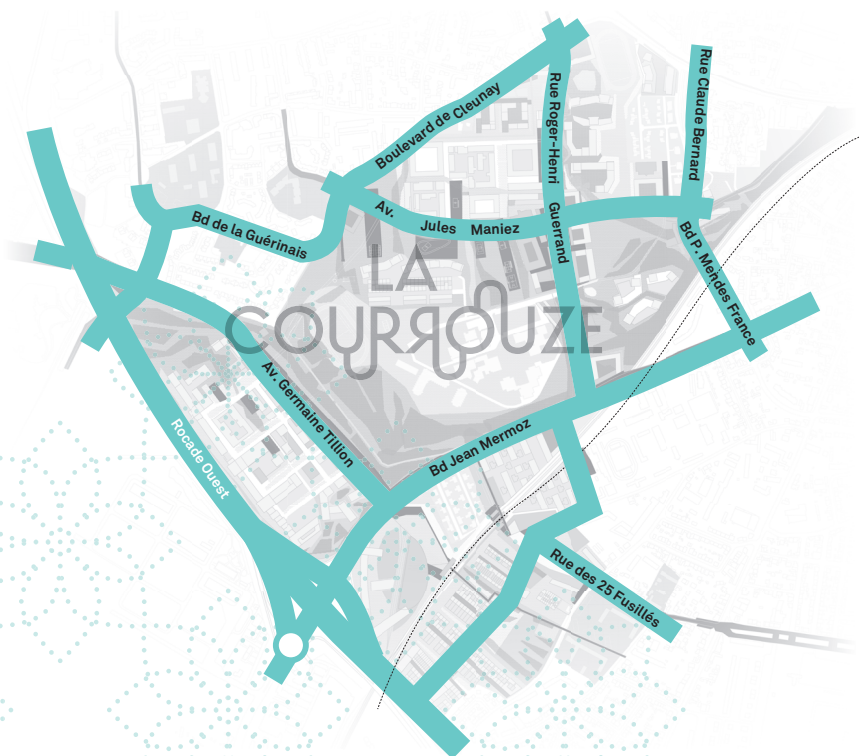
S



LA COURROUZE

## SOMMAIRE

- Le mot des élus ..... 03
- Construire La Courrouze et faire grandir la ville ..... 04
- Créer un quartier durable et équilibré ..... 06
- Découvrir les visages de La Courrouze ..... 08
- Favoriser les modes de vie actuels ..... 10
- Placer l'humain au cœur de l'urbanisme ..... 12
- Les étapes de l'aménagement ..... 14
- Partenaires et acteurs du projet ..... 15





## LA COURROUZE, UN AMÉNAGEMENT REMARQUABLE POUR RENNES ET SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Faire la ville de demain, une agglomération douce et vivante, agréable et active. La Courrouze marque une avancée significative dans l'évolution de notre métropole urbaine.

Rennes Métropole et les 38 communes qu'elle réunit se sont fixé l'objectif de construire 4500 logements neufs par an. Nouveaux rennais, jeunes qui prennent leur envol, familles qui s'agrandissent, seniors... Le besoin en logement est pressant dans l'agglomération.

À cela s'ajoute la nécessité de trouver des solutions durables face aux défis environnementaux que nous connaissons aujourd'hui. Limiter l'étalement urbain, maîtriser les consommations énergétiques font partie des réponses.

La Courrouze, qui allie quartier dense et véritable parc en ville, propose une approche contemporaine de la ville. Cette opération phare s'inscrit dans une démarche exemplaire de développement durable pour bâtir une ville de diversité et de solidarité.

**Daniel Delaveau,**  
Président de Rennes Métropole, maire de Rennes

**Emmanuel Couet,**  
Maire de Saint-Jacques-de-la-Lande

# CONSTRUIRE LA COURROUZE ET FAIRE GRANDIR LA VILLE

La Courrouze  
est un projet urbain  
emblématique  
du développement  
de l'agglomération.  
C'est aussi un quartier  
où ville et nature  
se rencontrent dans  
un mélange étonnant  
de plaisirs et de nuances.

## LA COURROUZE EN CHIFFRES

115 HA DONT

89 HA aménagés,  
AVEC 40 HA  
d'espaces verts

10 000 habitants  
ET 5 000 logements

3 000 EMPLOIS  
ET 115 000 M<sup>2</sup>  
de bureaux

3 TRANCHES  
à réaliser de 2007 à 2020

Située au sud-ouest de l'agglomération, sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande, La Courrouze constitue un vaste territoire jusqu'alors secret et discret. Lancé au début des années 2000 puis engagé par une Zone d'aménagement concerté en 2003, le quartier est maintenant en phase de réalisation et voit le jour.

## CRÉER UN PAYSAGE URBAIN RENNAIS

Vus de loin, sous le ciel breton, quelques immeubles d'allures originales jaillissent ici et là d'un épais tapis de verdure et de bois. Voici La Courrouze. Un lieu rennais pas comme les autres. Un lieu de contrastes urbains, où chaque paysage végétal est mis en noblesse par son écho minéral. La vivacité des espaces boisés y dialogue avec la diversité des constructions. La lente respiration des landes avec l'activité des pôles de vie. Jalonnée de chemins, La Courrouze est de ces quartiers qui sortent des sentiers battus.

Entre Arsenal, Cleunay et Saint-Jacques-de-la-Lande, l'aménagement reconvertit d'anciennes friches militaires et industrielles. Il vise à créer un grand quartier citoyen, actif et résidentiel mais aussi pensé comme une continuité verte.

## VIVRE EN VILLE...

La Courrouze, c'est d'abord un endroit où l'on vit en ville. La gare de Rennes est à 15 minutes à pied, le centre historique à peine davantage. Facile d'accès par les artères urbaines ou via la rocade, le secteur est aussi desservi par les transports collectifs : ligne de bus en site propre, future ligne b du métro, projet de halte ferroviaire.

En cœur de quartier, le Pôle Courrouze accueille commerces et services de proximité. Autour, résidences, collectifs d'habitations, immeubles d'affaires et équipements se répartissent au gré d'un plan finement dessiné. Avec 10 000 habitants à terme, le quartier constituera à terme un véritable morceau de ville métropolitain.

## ...HABITER OU TRAVAILLER DANS UN PARC

Un vallon boisé, des cheminements libres, de vastes étendues d'herbes sauvages... Chaque secteur de La Courrouze s'inscrit dans un environnement ouvert et riche, des ambiances variées où biodiversité et nature ont toute leur place.

Conservation des arbres et landes existants, traitements paysagers, intégration architecturale favorisent une sensation d'espace, de liberté et de bien-être. Plus du tiers de la surface du quartier est dédié aux espaces verts et publics. Promenades, voies piétonnes et cyclables, pelouses, parvis, agoras d'immeubles... La Courrouze s'habite aussi dehors, en plein air.

Dans sa vision d'ensemble, le projet a été conçu comme un parc, avec ses ambiances, ses lieux, ses ruptures, ses surprises. De terrains à l'abandon hier, La Courrouze se transforme maintenant en territoire urbain. À explorer sans limite.





### 3 QUESTIONS À...

BERNARDO SECCHI ET PAOLA VIGANO, URBANISTES DE LA COURROUZE

## « L'EXPÉRIENCE D'UN GRAND PARC DANS LA VILLE »

### À quoi ressemblera La Courrouze demain ?

B. S et P. V. : Ce sera une grande coulée verte qui partira du centre jusqu'à la Prévalaye. Tous les habitants de l'agglomération pourront faire l'expérience d'un grand parc dans la ville. Mais pas un parc ordinaire, défini et délimité. Plutôt un espace libre qui irriguera les quartiers avoisinants, une partie de ville différente où la nature sera dominante.

### Quel est l'esprit du projet d'urbanisme ?

Lorsque nous avons pénétré la première fois dans la friche industrielle fermée qu'était La Courrouze, nous avons

ressenti l'impression d'un paysage atypique. L'état d'esprit était déjà là. C'est cette sensation première que nous cherchons à conserver et à exprimer.

### En quoi est-ce un pari audacieux ?

À La Courrouze, ce sont les espaces publics qui donneront le ton, l'unité du quartier. Nous travaillons à des aménagements très élégants, très dessinés. Nous devons donc soigner le moindre détail dans un territoire particulièrement vaste et ouvert.

# CRÉER UN QUARTIER DURABLE ET ÉQUILIBRÉ

Être un écoquartier signifie pour La Courrouze la maîtrise de nombreux facteurs environnementaux, économiques, sociaux, architecturaux et humains. Le tout afin de favoriser l'épanouissement d'un cadre de vie urbain renouvelé, plus doux et plus agréable.



## LA COURROUZE EST UN ÉCOQUARTIER

Labellisé écoquartier, La Courrouze poursuit l'ambition d'être exemplaire. Du projet initial à sa concrétisation, le projet est pensé dans une approche durable de la ville. La prédominance de nature en est un signe, mais pas seulement. La diversité du bâti, la mixité des fonctions et des populations, les impacts écologiques sont ici traités avec un soin particulier.

### Construire un quartier durable, cela signifie...

- ▶ Promouvoir une gestion responsable des ressources.
- ▶ S'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure.
- ▶ Participer au dynamisme économique.
- ▶ Proposer des logements pour tous, et de tous types, participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale.
- ▶ Offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée avec les habitants dès la conception du quartier.

La Courrouze se distingue pour ses qualités d'intégration environnementale. Le projet a reçu le prix Nature en ville du palmarès EcoQuartier 2011 du Ministère de l'Écologie.

## CRÉER LES ÉQUILIBRES URBAINS DE DEMAIN...

**... autour des usages.** Les typologies urbaines sont mélangées : logements, bureaux, commerces, équipements. Au lieu de les cantonner chacune dans une zone « à part », ces fonctions d'usages du bâti font l'objet d'une répartition fine secteur par secteur. Cela se traduit aussi par un mélange des formes architecturales, grandes hauteurs coexistant avec collectifs compacts voire habitations individuelles.

**... autour de la mobilité.** Dès l'origine du plan d'urbanisme, transports, voiries et liaisons de circulation sont définis. La Courrouze est ainsi bien reliée au reste de l'agglomération par des solutions de déplacement faciles et fluides.

**... autour des modes de vie.** Ce qui différencie le nouveau quartier, c'est la présence d'un « état d'esprit », une identité forte qui incite chacun à se sentir chez soi à La Courrouze. Toutes les générations, tous les styles de vie sont accueillis et leur rencontre participe la vie et l'animation du quartier.

## LA COURROUZE, DU PASSÉ À L'AVENIR

La Courrouze est une ancienne zone militaire et industrielle. Ce territoire rennais et jacquelandin un peu secret est longtemps resté à l'écart.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, l'Armée s'y installe. Puis, elle y organise une industrie lourde de fabrication de munition. Celle-ci laisse ensuite la place au fabricant d'armes GIAT Industries ainsi qu'au 16<sup>e</sup> Groupe d'Artillerie.

Après déconstruction et dépollution du site, des vestiges sont aujourd'hui conservés dans le nouveau quartier.

## LES DENSITÉS

SURFACES BÂTIES (logements, bureaux, commerces, équipements)	En équivalent logements / ha	L'équivalent logement représente une unité de 80 m <sup>2</sup> de surface plancher, mixant toutes les typologies de bâti.
LA COURROUZE (MOY.)	120	
SECTEUR PÔLE COURROUZE	207	
SECTEUR BOIS HABITÉ	102	
SECTEUR MAISONS DANS LES BOIS	88	
SECTEUR DOMINOS	132	

La Courrouze propose une densité de cœur d'agglomération. Cependant, les espaces verts représentent 1,5 fois de la surface bâtie. L'utilisation raisonnée et économe du foncier est rendue possible par le type d'immeubles implantés. Le projet limite ainsi l'étalement urbain tout en améliorant la qualité de vie.

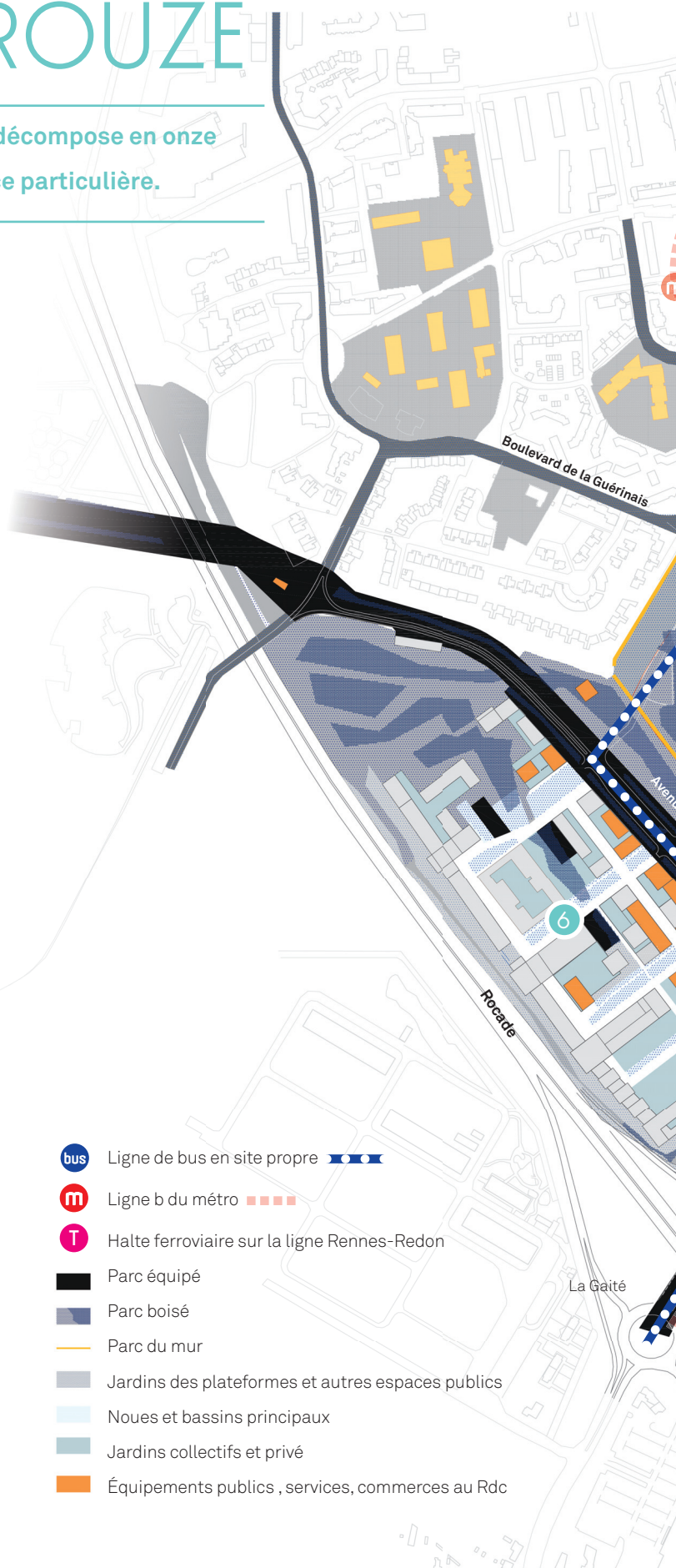


# DÉCOUVRIR LES VISAGES DE LA COURROUZE

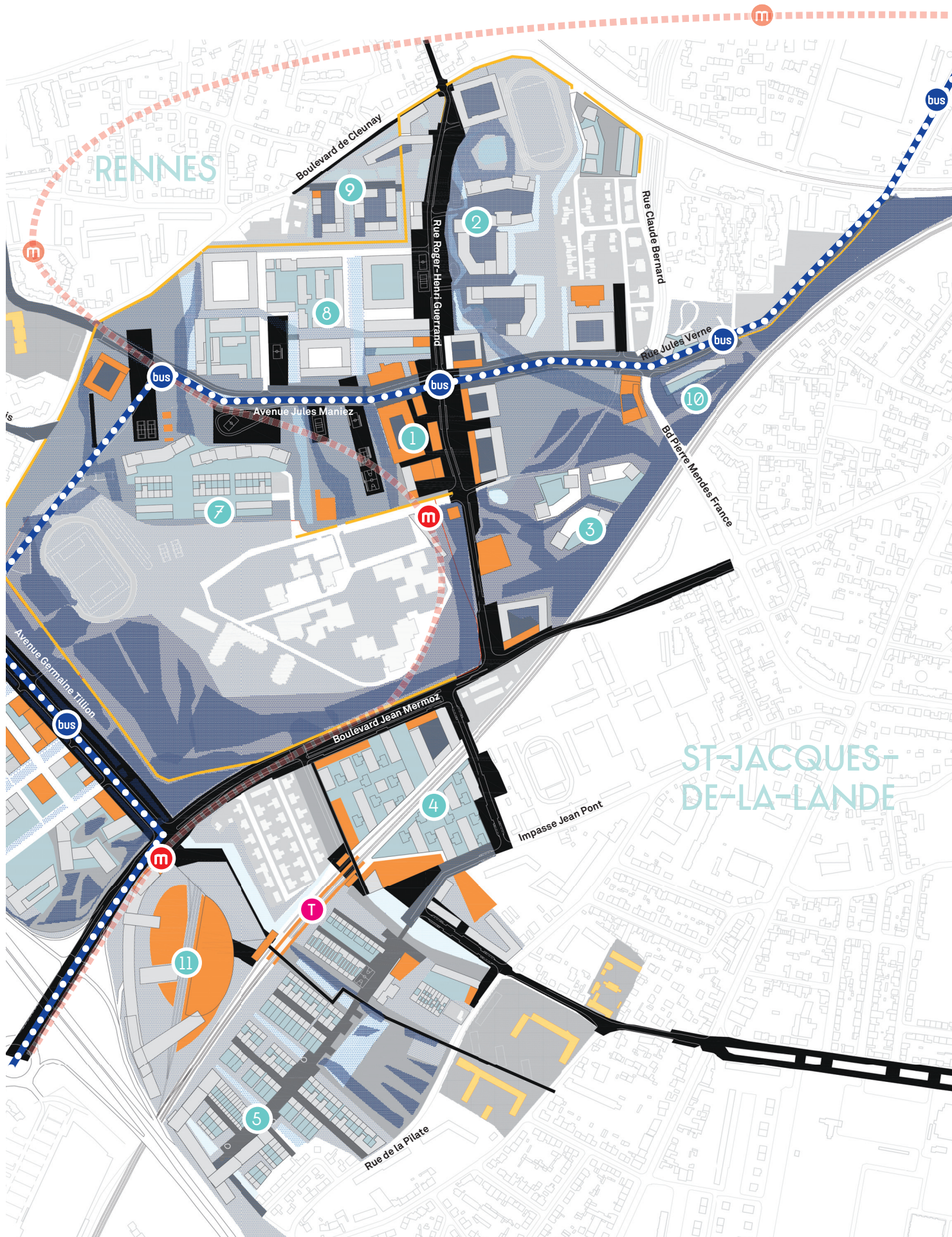
Sur un territoire vaste de 115 ha, le quartier se décompose en onze secteurs à aménager, chacun avec son ambiance particulière.

## LES ONZE SECTEURS

- 1 **Pôle Courrouze.** C'est le cœur de quartier marqué par une grande place parvis. On y trouve commerces, services publics, équipements et transports. Et des immeubles de bureaux et/ou de logements de 4 à 7 étages autour de jardins intérieurs.
- 2 **Le Bois Habité.** Dans des espaces verts et boisés, des collectifs de 11 étages à vue dominante s'alternent avec d'autres de 4 à 5 étages tournés sur des patios intérieurs.
- 3 **Maisons dans les Bois.** Petits collectifs compacts dans les bois. Les immeubles se répartissent par groupes de trois dans des clairières jardins collectifs.
- 4 **Pôle Mermoz.** Secteur structurant adressé sur le boulevard Mermoz réaménagé en avenue urbaine, il accueille logements, bureaux et services qui se répartissent de part et d'autre de la voie ferrée.
- 5 **Pilate.** Des groupes de maisons patios et de maisons « en bande » contemporaines alternent avec de petits collectifs d'habitations. Équipements et services assurent la mixité.
- 6 **Dominos.** Visibles de la rocade dont ils parent le bruit, les immeubles de bureaux dominant dans ce secteur : sièges sociaux, commerces et équipements. Quelque 500 logements collectifs s'intègrent aussi.
- 7 **Grande Prairie.** À l'ouest du Pôle Courrouze, habitations individuelles et collectifs contemporains, dont quelques grandes hauteurs, se positionnent dans des espaces ouverts et aménagés en promenades.
- 8 **Les Terrasses de La Courrouze.** En surplomb de Cleunay, un tissu urbain dense et construit rythmé par des espaces publics et piétons.
- 9 **Le Jardin de Cleunay.** Entre le boulevard de Cleunay et Bois Habité, l'îlot accueille à terme logements et équipements.
- 10 **Jules Verne.** En connexion avec le centre-ville de Rennes, le vallon Jules-Verne constitue un élément structurant du parc.
- 11 **Grand équipement.** Situé en entrée de ville, ce secteur accueillera un parking relais en connexion avec le terminus ligne b du métro. Cette localisation privilégiée permet d'envisager l'implantation d'un équipement à fort rayonnement.







RENNES

ST-JACQUES-DE-LA-LANDE

# FAVORISER LES MODES DE VIE ACTUELS

La Courrouze invente  
une façon différente  
d'habiter la ville.

Le nouveau quartier  
réconcilie densité urbaine  
et bien-être des usagers  
dans un contexte ouvert,  
mixte et équilibré,  
où tout est disponible  
à proximité.

## MIXER LES HABITATIONS ET LES ENTREPRISES

La Courrouze est un quartier actif. Trois mille emplois seront créés à terme, pour un total de 137 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et d'activités. Certains programmes sont emblématiques, comme Dominos avec le siège du Crédit Agricole et la future préfecture. Dans la plupart des secteurs, des équilibres sont recherchés pour faire coexister immeubles d'affaires avec les collectifs résidentiels. Le quartier vivra ainsi en continu.



## UN HABITAT GÉNÉREUX, DES RÉSIDENCES CONTEMPORAINES

À La Courrouze, les logements proposent les qualités des normes les plus récentes. Belles surfaces, orientations favorables à l'ensoleillement, consommations énergétiques réduites... Aux allures contemporaines, d'architecture souvent unique, les résidences et immeubles de bureaux se répartissent de manière harmonieuse. La variété des formes marque le quartier. Des immeubles « Maisons en hauteur » de 11 étages s'alternent avec des collectifs « Agoras » de 4 à 7 étages organisés autour de jardins-patios. Des habitations individuelles « Maisons patios » ou « Maisons en bandes » jalonnent plusieurs secteurs.

## LA MOBILITÉ AU COEUR DE LA COURROUZE

**Les voiries.** Le nouveau quartier est pensé autour des circulations et des déplacements. Trois nouvelles rues et avenues traitées en mails urbains arborés sont créées. Elles permettent les liaisons nord-sud et est-ouest dans La Courrouze. Des liaisons assurent aussi les échanges vers Saint-Jacques-de-la-Lande (quartier de La Pilate) ou l'accès aisé vers les artères centrales de Rennes.

### Les transports publics :

- ▶ **Le bus en site propre.** Au départ de Dominos, la voie traverse le bois de La Courrouze puis le cœur de quartier avant de rejoindre le centre rennais. Dédiée à la circulation du bus, elle offre confort et régularité pour la desserte.
- ▶ À l'horizon 2019, **la ligne b du métro** desservira Rennes du sud-ouest à La Courrouze jusqu'au nord-est vers le futur quartier ViaSilva en passant par le centre-ville de Rennes.
- ▶ **Une halte ferroviaire.** Une station de trains est à l'étude sur la ligne Rennes-Redon afin de desservir La Courrouze.

**Les circulations douces.** La Courrouze est un quartier à vivre à pied ou en vélo. Cheminements, liaisons et parcours, allées de promenade, voies cyclables, trottoirs élargis et paysagers... Tous les trajets sont possibles.

## LA VIE DE QUARTIER, LES SERVICES ET LES COMMERCES

École, équipements sportifs ou de loisirs font partie de l'aménagement. Commerces, boutiques, restaurants apporteront aussi de la vie. Ils seront notamment implantés à Pôle Courrouze, à Pôle Mermoz et aux Dominos. En tout, 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales sont programmés.

### Les paysages urbains

Selon les endroits, le quartier propose différentes ambiances, entre ville et nature :

- ▶ **Le parc boisé.** Situé entre les installations militaires et Dominos, le bois de La Courrouze préservé devient un lieu de promenade. C'est aussi un poumon vert pour tout le sud rennais.
- ▶ **Le parc équipé.** Avec ses voiries aménagées en parkways et ses espaces verts, La Courrouze suit les mouvements naturels du terrain : pentes, buttes, belvédères. Une continuité verte fait la liaison vers l'Arsenal et le centre de Rennes.
- ▶ **Le parc du mur et les landes.** Dans l'enceinte de l'ancien mur, conservé dans sa partie Cleunay, des conditions climatiques privilégiées ont permis l'éclosion d'une biodiversité constituée de landes, d'arbustes et d'essences végétales à valoriser dans l'aménagement.

La voie de bus en site propre  
traverse La Courrouze.



# PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DE L'URBANISME

« Mieux vivre ensemble ».

Bien dans son époque,

La Courrouze apporte

une réponse nouvelle

à la vie en société,

où rencontres,

plaisirs de la ville

et humanité

sont au centre du projet.

## PROFITER... LA VILLE PLAISIR



Habiter ou travailler à La Courrouze, c'est avoir tous les avantages de la ville à proximité : commerces, loisirs, transports, facilités. C'est aussi avoir la sensation de vivre dans un espace non contraint, ouvert et qui respire : secteurs boisés, espaces paysagers et végétalisés, présence de l'eau, perspectives...

La Courrouze sera demain un quartier urbain nouveau, véritable « morceau » d'agglomération pleinement intégré à Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande. Ce sera aussi un projet de vie plus en phase avec les attentes de son temps.

## SE RENCONTRER... LA MIXITÉ SOCIALE

Résidences de standing, logements intermédiaires ou sociaux sont répartis de manière équilibrée et raisonnée dans le quartier. Les uns coexistent avec les autres, sans frontières, mais au contraire en favorisant toutes les rencontres entre population.

Locatif libre ou conventionné, accession à la propriété... Toutes les catégories sociales trouvent leur place. Les familles, les jeunes, les seniors vivent dans un même lieu, ensemble.

### La Courrouze, c'est...

- ▶ 50 % de logements aidés, dont 25 % en locatif social et 25 % en locatifs intermédiaires et accession aidée.
- ▶ 50 % de logements libres, en locatif ou en accession.

## VIVRE... LA VARIÉTÉ URBAINE

Tout est sur place dans le quartier, pour tous les usages et à proximité immédiate. Commerces, services, bureaux, activités de loisirs, équipements publics, transports sont intégrés avec les logements au cœur des îlots.

Sur le plan architectural, la variété et la diversité des formes construites créent un paysage urbain inédit, parfois original, qui participe à nourrir une identité forte pour le quartier. Des immeubles hauts côtoient des résidences-jardins ou encore des groupes d'habitations individuelles.



## DIALOGUER ET PARTICIPER... UN LIEU OUVERT

Places et parvis, esplanade verte, allées et itinéraires piétons... Les espaces publics de La Courrouze invitent à des formes retrouvées de convivialité et d'échanges.

C'est aussi un lieu où habitants et usagers deviennent des acteurs participants à la vie de leur quartier. Initiatives spontanées, projets associatifs, rencontres régulières... Une citoyenneté de proximité est favorisée.



## AGIR... LA GESTION ENVIRONNEMENTALE

▶ **Gestion des eaux.** Toits terrasses, chaussées « réservoirs », bassins, haies et talus... Ces aménagements « verts » permettent la captation des eaux et leur écoulement tout en enrichissant le paysage.

▶ **Gestion énergétique.** Performances des constructions en anticipation des futures normes environnementales, exposition à l'ensoleillement et aux vents... Tout cela est étudié pour un quartier économe en énergie.

▶ **Gestion des déchets.** La collecte sélective par bacs enterrés est définie îlot par îlot. Les résidents sont aussi incités à adopter des pratiques écoresponsables.

### 3 QUESTIONS À...

CHARLES DARD, PAYSAGISTE DE LA COURROUZE

## « PRENDRE LE TEMPS DE REGARDER »

#### Quel sera le paysage urbain de La Courrouze ?

C. D. : Un paysage très nouveau dans l'agglomération rennaise. C'est d'abord de la ville, avec ses constructions, sa densité. Mais c'est aussi et surtout un lieu où la nature sera moins domestiquée qu'ailleurs. Elle y sera plus libre, plus affranchie et nous espérons... plus séduisante !

#### Au départ, La Courrouze était une friche industrielle...

Oui, et dans les vestiges d'usines, une végétation envahissante s'était installée. Le patrimoine boisé était considérable, beaucoup de grands arbres, certains très anciens. Il y avait

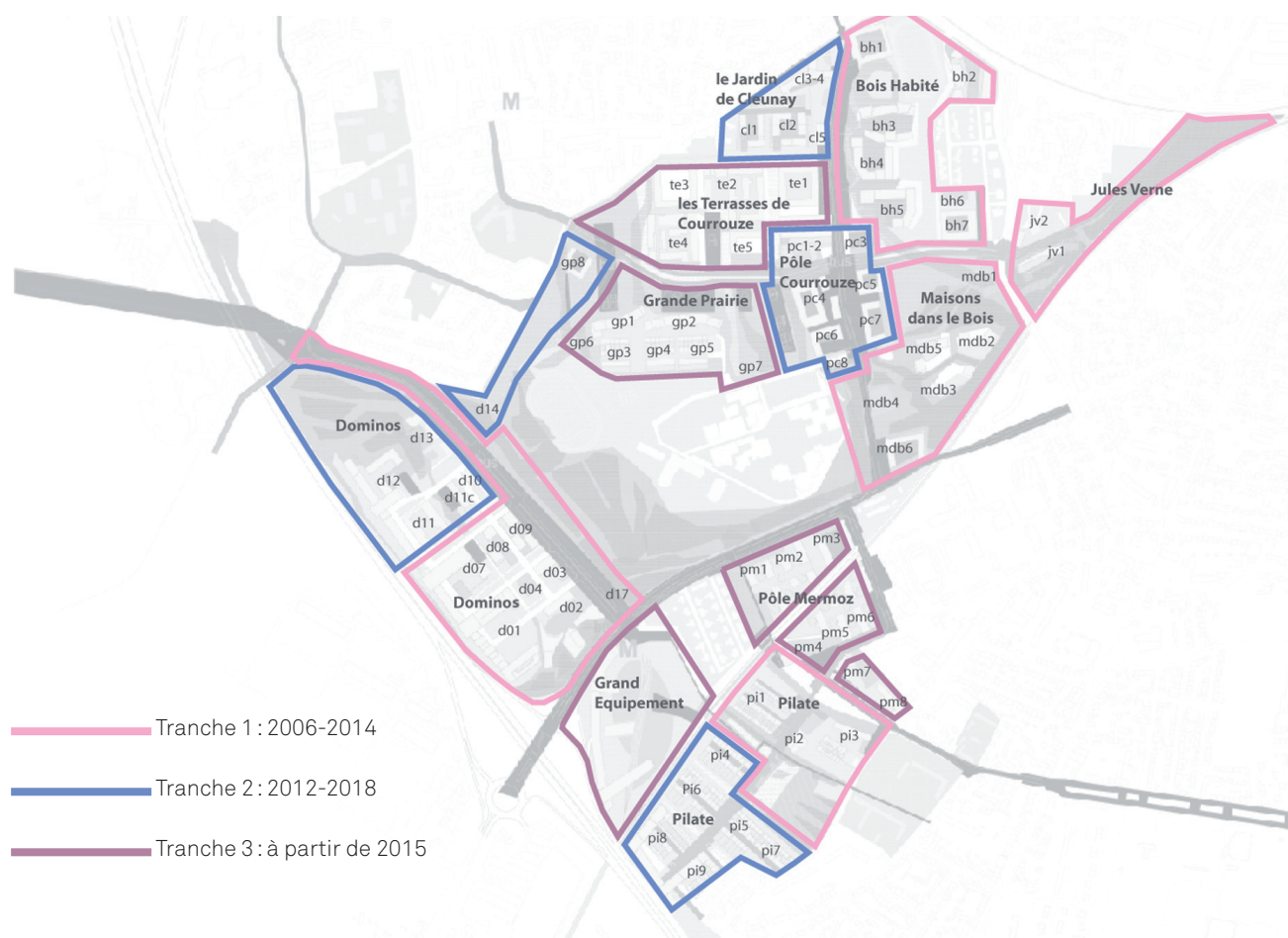
aussi des vallons, des coteaux, des accidents de terrain. Nous voulons conserver ce vécu, ces éléments déjà présents, ne pas effacer ce qui préexistait.

#### Est-ce un aménagement respectueux de l'environnement ?

Les arbres sont importants certes mais pas autant que les gens. Fabriquer un lieu subtil où, en pleine ville, nous instaurons une relation nouvelle entre l'humain et la nature, c'est une vision forte pour l'environnement. Ici, les gens prendront le temps de regarder autour d'eux.

# LES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT

## PHASAGE PRÉVISIONNEL



## LES DATES-CLÉS

### 2002

- ▶ Lancement de la réflexion autour du projet urbain par Rennes Métropole

### 2003

- ▶ Choix du projet d'urbanistes Secchi / Vigano, Dard, et création de la Zac « La Courrouze »

### 2005

- ▶ Définition des conditions de mise en œuvre du projet

### 2007

- ▶ Lancement de la première tranche d'aménagement

### 2008

- ▶ Démarrage des premiers travaux de construction

### 2009 ET 2010

- ▶ Premières livraisons de programmes immobiliers

# LES PARTENAIRES DU PROJET

## > Gouvernance et pilotage

### RENNES MÉTROPOLE

Le comité de pilotage de La Courrouze est composé d'élus, il est présidé par Emmanuel Couet, vice-président de Rennes Métropole et maire de Saint-Jacques-de-la-Lande.

## > Aménageur public

### TERRITOIRES ET DÉVELOPPEMENT

Territoires et Développement est une société d'économie mixte de l'agglomération rennaise. Elle intervient dans de nombreux projets de développement de Rennes Métropole.

## > L'équipe pluridisciplinaire d'urbanisme

### Architectes urbanistes :

#### BERNARDO SECCHI ET PAOLA VIGANO

Originaire d'Italie, leur cabinet d'urbanisme intervient dans le monde entier. Ils ont défini le concept et le projet de La Courrouze et suivent aujourd'hui sa réalisation.

### Paysagiste :

#### CHARLES DARD

Paysagiste, il intervient dès l'amont du projet, définit et assure la cohérence des traitements végétaux et environnementaux intégrés au plan d'urbanisme.

### Expertises techniques :

#### AMCO

Bureau d'études spécialisé, il participe à définir la viabilité technique du projet d'urbanisme, de sa conception à sa réalisation, et assure la coordination technique des chantiers.

## > Les habitants et usagers

Des habitants et usagers des quartiers Cleunay et Arsenal aux nouveaux venus de La Courrouze, tous ont leur mot à dire pour accompagner la construction de cet écoquartier. Invités à participer à la concertation en amont du projet, la collectivité et l'aménageur continuent de leur offrir une oreille attentive, tant pour faciliter l'installation des nouveaux habitants que pour préparer les étapes suivantes du projet. En plus d'une présence continue de l'aménageur, notamment au sein du Point-Info, plusieurs temps forts jalonnent cette démarche de concertation :

- ▶ des réunions techniques où les partis d'aménagement sont présentés et débattus ;
- ▶ des réunions publiques qui permettent d'échanger sur des thématiques transversales ;
- ▶ des visites de sites régulières ;
- ▶ des animations artistiques et culturelles qui favorisent la rencontre et réinterrogent les habitants et usagers de façon ouverte et ludique...
- ▶ des invitations aux événements marquants du projet (poses de premières pierres, inaugurations...).

> **Le Point-info et la médiatrice de chantier** à disposition permanente du public, à l'entrée de La Courrouze.



# VIVRE EN VILLE HABITER DANS UN PARC

## Rennes Métropole

4, avenue Henri-Fréville  
35 207 Rennes Cedex 2

## Territoires & Développement

Immeuble Agora  
1 rue Geneviève-de-Gaulle-Anthonioz  
35 207 Rennes Cedex 2  
Tél. : 02 99 35 15 15  
[www.territoires-rennes.fr](http://www.territoires-rennes.fr)

Plus d'informations :  
[www.lacourrouze.fr](http://www.lacourrouze.fr)

