

**COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DU 12 JUN 2023**  
**SALLE DES CARTOUCHERIES**

L'ordre du jour de la séance est consacré à la présentation du secteur de la Courrouze en rappelant les enjeux liés à l'aménagement de cette zone en "écoquartier", et en zoomant sur trois projets phares du secteur : les Dominos, les Halles en Commun et Grande Prairie.

La société d'aménagement locale "Territoires" est chargée de la conception et de la réalisation de l'ensemble des projets publics d'aménagement urbain sur la métropole rennaise.

Cégolène Frisque, élue déléguée au quartier Cleunay, Arsenal-Redon, la Courrouze introduit la séance.

Les intervenants de "Territoires" pour la Courrouze sont :

- Marc Dartigalongue, chef de projets
- Mehdi Teffahi, responsable d'opérations
- Anthony Férard, responsable d'opérations
- Anaïs Landwerlin, chargée de médiation opérationnelle



À l'issue de ces présentations, deux déambulations au choix sont proposées aux habitants : les Halles en Commun et Grande Prairie. Au retour un moment de convivialité est organisé pour clôturer l'année.

Les documents de présentation de la séance sont disponibles via ce lien : <https://rennes.j-doc.com/s/nZgKjZwAEdBrDKx>

## I – PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC DE LA COURROUZE

Le quartier de la Courrouze, l'ancien arsenal de Rennes, entouré d'un mur d'enceinte, présente une longue histoire militaire et industrielle. Son activité de production de munitions et d'explosifs décline à partir des années 1960 transformant ce mystérieux territoire en une grande friche industrielle, isolée de la ville. Laissée à l'abandon pendant plusieurs décennies, cette "friche industrielle" est devenue par endroits une véritable friche "végétale", la flore (et la faune) ayant eu progressivement le temps d'y prospérer. Mais l'objectif demeure bien d'en faire un nouveau quartier de la ville, à part entière.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Courrouze est une vaste opération de reconversion porteuse d'innovation et de grandes ambitions environnementales dans son aménagement. Conçu par les urbanistes Bernardo Secchi et Paola Vigano, il repose sur l'inscription d'îlots mixtes de logements, bureaux et activités, au sein d'un grand parc irriguant l'ensemble du quartier et rythmé par la cohabitation des ambiances : espaces boisés, landes, vastes étendues d'herbe, espaces jardinés, friches... Sur un périmètre de 115 hectares, à cheval sur Rennes et Saint Jacques, la Courrouze possède 40 hectares d'espaces paysagers qui sont la véritable marque de fabrique de ce nouveau "morceau de ville".



Il dessert des espaces publics tout aussi variés, accueille logements, bureaux d'entreprises, commerces, services, locaux associatifs, équipements éducatifs et socio-culturels. Il contribue au développement des mobilités douces au sein de la ville avec ses deux stations de métro, la desserte en bus et un maillage dense en cheminements piétons et cyclistes.

Répondant à des exigences écologiques fortes, la Courrouze a reçu de l'État le label EcoQuartier en 2006, avec une nouvelle étape certifiée en 2022. Un éco-quartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables, notamment en matière d'énergie, de gestion des eaux, des déchets, de biodiversité, de déplacements doux, de mixité des usages, d'intégration au territoire urbain, et de concertation. Cette démarche se prolonge aujourd'hui par une réduction de l'empreinte carbone des bâtiments et des aménagements. Depuis 2019, le quartier possède ainsi une certification d'excellence le NF HQE 9 étoiles, qui préfigure la réglementation en termes de qualité et de performance énergétique des logements (RE2020). Les nouveaux projets de constructions bas carbone sur le quartier ont d'ailleurs été la base du référentiel qui va dorénavant s'appliquer dans toute la ville de Rennes.

À terme, après la livraison des derniers secteurs en cours de conception, la Courrouze accueillera près de 11 000 habitants et 4 500 emplois, dont la moitié sur Rennes et l'autre sur Saint-Jacques.

## II. LES DOMINOS : DÉMARCHE PARTICIPATIVE "GAGNER DU TERRAIN"

"Gagner du Terrain" est une méthode ludique, artistique et participative, qui permet aux habitants de contribuer aux choix d'aménagement et de s'approprier les espaces publics de La Courrouze.

De février à juillet 2023, la 4<sup>ème</sup> édition de "Gagner du Terrain", organisée par l'agence Cuesta, a été consacrée au secteur des Dominos, avec plusieurs ateliers collaboratifs dont des visites exploratoires, des tests d'usages, et des stand d'infos.



Les habitants ont sollicité l'équipe de "Territoires" sur certains aspects du projet :

| Remarques  | Réponses  |
|--|---|
| L'expression "Gagner du terrain" peut laisser entendre qu'il faut étendre les zones non constructibles, laisser plus d'espaces "naturels" ?  | C'est plutôt un label pour souligner le gain de la concertation, gagner en équipements publics, en espaces publics adaptés aux besoins des habitants.   |
| Comment procède "Territoires" pour construire autant et préserver des espaces naturels ?   | Comme mentionné dans l'historique, les terrains depuis les années 1920 étaient occupés par des activités militaires et industrielles avec de grands bâtiments, plateaux et voies d'accès. Les démolitions ont libéré des espaces qui sont devenus des "friches industrielles" et sur lesquelles a grandi une végétation pendant des décennies, leur donnant l'apparence de "friches végétales".<br>Un écologue a recensé les arbres les plus remarquables et a réalisé des diagnostics de santé afin de définir ceux que l'on préserve et les endroits où l'on peut construire en priorité. L'objectif de la ZAC est de répondre aux politiques publiques d'accueil de logements, de bureaux et équipements tout en préservant des espaces naturels et continuités écologiques. |
| Sur les Dominos, l'étang est-il préservé ?   | L'étang existant est préservé. Il permet de gérer les eaux pluviales de tout le secteur. Il sera toutefois prolongé par une zone en pente douce qui pourra être inondée si nécessaire.  |
| Pour gagner du terrain au sens littéral, ne pourrait-on pas imaginer comme sur Paris, couvrir la rocade entre le pont et la passerelle pour développer une végétation et des continuités écologiques ? | Cet espace est de compétence étatique.<br>D'autre part, construire une dalle en béton aurait un coût important financièrement et écologiquement.  |

## II. LES HALLES EN COMMUN

Suite au départ de l'entreprise Euroshelter, le projet des Halles en Commun est de reconverter à terme cet ancien site industriel en lieu de vie. Il constituera la dernière phase d'aménagement du quartier de la Courrouze. Dans l'intervalle, le lieu accueille des acteurs de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire, via un projet d'urbanisme transitoire porté par "Territoires".

Les Halles en Commun font partie des projets retenus dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Démonstrateurs de la ville durable", proposé conjointement par les ministères du Logement et de la Cohésion des territoires. Ainsi, Les Halles en Commun bénéficiera d'un accompagnement de l'État de 500 000€ pour sa phase d'incubation puis d'une aide jusqu'à 10 M € pour sa phase de réalisation, en lien avec la Banque des Territoires et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).



| Remarques   | Réponses  |
|---|---|
| Pourquoi construire des immeubles de R+10 alors qu'il y a la possibilité de faire moins ?     | Pour conserver certains éléments existants comme des halles, l'axe central et l'espace vert en entrée et atteindre les objectifs d'accueil fixés de logements et de bureaux, la seule possibilité est d'élever la hauteur des immeubles.  |
| Comment une famille pourra décharger, par exemple ses courses, au plus près de son logement ? | L'axe central préservé le permettra. Il sera réservé à des usages limités (pompiers, engins techniques, livraisons) et il y aura un système, type borne, accessible aux habitants.  |
| Quand le parc sera-t-il ouvert ? Y aura-t-il un jardin partagé ?                              | Comme le reste de la Courrouze, les terrains de ce site sont pollués (métaux lourds). Faire un jardin en plein terre pose problème. Mais, comme au Vallon Jules Verne, il sera peut-être possible de ramener de la "bonne terre" ou de faire du jardinage sur bacs comme à l'école ou aux Cols verts. |

### Le festiv'Halles

La deuxième édition du Festiv'Halles se tiendra le samedi 24 juin, et les Halles en Commun s'ouvriront entièrement et gratuitement au grand public. L'occasion de découvrir ce lieu atypique, autour d'ateliers, de concerts, le tout dans une ambiance des plus festives. Une buvette et un stand de restauration seront également tenus par Grabuge.

Tout au long de l'événement, des ateliers de réflexion proposeront d'imaginer les espaces publics.

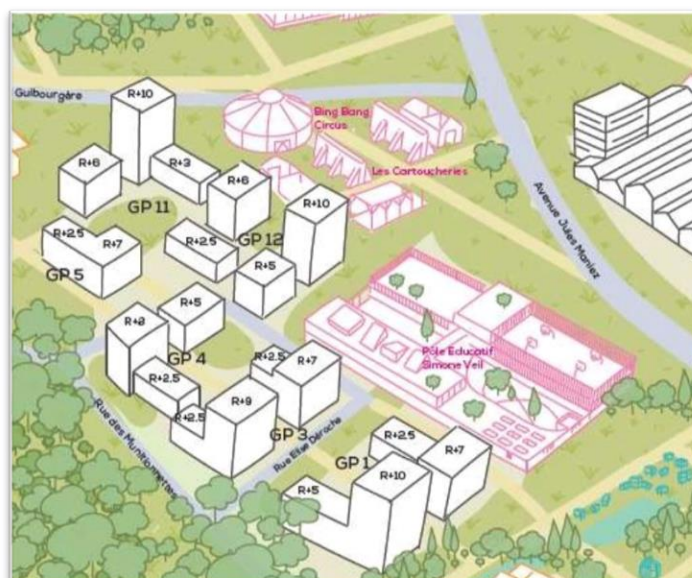
## Le parking

La question du stationnement est régulièrement évoquée sur le secteur de la Courrouze. Pour y répondre, un parking en silo va être construit aux abords des halles en commun. Ce parking d'environ 320 places regroupera tous les besoins en stationnement des résidents du site (logements et bureaux) et offrira aussi des places de stationnement public payantes (une centaine). Les places ne seront pas attribuées, mais c'est un droit d'accès qui sera assuré, pour mutualiser l'équipement (foisonnement).

| Remarques  | Réponses   |
|--|--|
| Pourquoi ne pas construire un parking souterrain?  | Il n'y aura pas de parkings souterrains sous les constructions car les excavations à réaliser pour créer un parking souterrain et les rampes d'accès à prévoir n'étaient pas compatibles avec la préservation des halles.  |
| Le parking en silo de 3 étages sera-t-il payant ?  | Une partie des places sera directement attribuée aux résidents et usagers. Une centaine de places supplémentaires sera ouverte au public sur réservation via Citedia.  |
| Pourquoi ne pas déporter ce parking afin qu'il ne soit pas devant les immeubles habités situés à l'est?                      | Il y a des contraintes techniques et de gestion des eaux pluviales qui ne permettent pas ce déport. Le parking doit rester à une relative proximité des activités principales des Halles en commun.  |
| Le parking sera réalisé avec des matériaux recyclables et il sera démontable. Cela veut-il dire que ce parking disparaîtra ? | L'objectif est de moins utiliser la voiture, donc de voir à terme leur place diminuer dans le quartier. Mais l'échéance de ce changement est difficile à apprécier. La réversibilité de la construction est un moyen de laisser les possibilités ouvertes pour l'avenir. |
| Y aura-t-il des bornes de recharge pour les voitures électriques ?   | Le programme de ce parking n'est pas encore complètement fixé mais normalement, il devrait y en avoir.   |

## **IV. LE SECTEUR GRANDE PRAIRIE**

Le secteur Grande Prairie a été conçu pour réduire l'empreinte carbone des constructions, c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des matériaux utilisés. Il pousse encore plus loin l'ambition écologique de l'éco-quartier, puisque ce ne sont plus seulement les aménagements urbains qui sont concernés mais aussi la manière de construire les bâtiments. Toute une démarche a été engagée avec les promoteurs, architectes et équipes de maîtrise d'œuvre retenus pour les six programmes immobiliers, par Territoires, accompagnée par le cabinet Zefco. Il s'agit de généraliser à grande échelle l'utilisation des matériaux bio-sourcés et géo-sourcés, notamment le bois, la paille et la terre, sur des bâtiments de moyenne à grande hauteur, jusqu'à 10 étages, grâce à un accompagnement technique et à une aide à la structuration des filières de production et de mise en œuvre. Il s'y ajoutera une dimension de réemploi de matériaux avec l'usage pour chacun des programmes d'une famille de produits de construction issus de chantiers de déconstruction. "Territoires" est accompagné sur ce volet par la plateforme Bâti Recup' installé sur le secteur des Halles en commun et par Cycle Up qui dispose d'une vision complémentaire avec des gisements plutôt nationaux.



| Remarques  | Réponses  |
|--|---|
| Seuls des logements sont-ils prévus sur cette zone ?   | Oui, en effet, car les commerces sont privilégiés sur le pôle de la place Jeanne Laurent et les bureaux sur d'autres secteurs.  |
| Des locaux communs, associatifs sont-ils prévus ?  | L'école en accueille déjà. Seuls 3 programmes intégreront des locaux en rez-de-chaussée, en particulier pour des libéraux.  |
| Quel est le devenir de la rue de la Guibourgère ?  | Cette rue est réservée aux transports en commun et aux engins techniques. Il n'est pas prévu de changement.   |
| Y aura-t-il des jardins partagés ?   | Des espaces seront plantés en particulier dans les placettes autour des immeubles sur les dalles.<br>Pour les jardins partagés, il a le même problème de pollution que sur les Halles en Commun.  |
| Y aura-t-il des terrains sportifs ?  | Lors des phases de concertation pour la définition de ces espaces, il n'y a pas eu ce besoin recensé alors que le paysagiste en avait prévu.  |
| Ne pourrait-il pas y avoir des équipements partagés avec les militaires ?                            | Ces équipements sont pour leurs propres besoins, Il y a toutefois des associations qui les utilisent.   |
| Le stade du Bois Habité est sous-employé   | En effet, Il appartient aux habitants et aux associations de se l'approprier.   |
| Pourquoi appeler ce secteur Prairie ?  | C'est une raison historique qui a conduit à ce nom. En effet, il existait à cet endroit une immense dalle restante de grands bâtiments industriels qui avec le temps a été colonisée par une végétation basse. Les paysagistes en visitant les lieux ont fait un parallèle entre ce lieu et une prairie et cela est resté.                              |
| Quand se terminent les travaux de la Place Jeanne Laurent ? Comment faire respecter le 20km/h ?      | Normalement, les travaux seront terminés fin de l'année.<br>Entre temps, cet été sera repris l'aménagement du carrefour Jeanne Laurent-Guerrand-Maniez ; ce qui va nécessiter sa fermeture et la création de déviations.<br>Pour la zone de rencontre limitée à 20km/h, qui n'était pas toujours bien repérée, des marquages au sol vont être rajoutés. |
| Les traversées piétonnes avenue Maniez vers l'école sont sans signalétique ; Que peut-il être fait ? | Les services municipaux ont ce dossier en main et des travaux vont avoir lieu.  |

## LES DÉAMBULATIONS : GRANDE PRAIRIE OU LES HALLES EN COMMUN

Les habitants sont invités à participer à une des deux déambulations au choix, organisée par "Territoires". Cette proposition permet de compléter la présentation faite en séance des deux secteurs concernés.



Prochaine séance :

**Lundi 2 octobre 2023 à 18h15**

**BEL ÉTÉ À TOUS**

**VOUS POUVEZ RETROUVER TOUTES LES ANIMATIONS DE L'ÉTÉ SUR LE QUARTIER:**  
<https://ete.rennes.fr/quartiers/arsenal-redon-cleunay-la-courrouze/>

