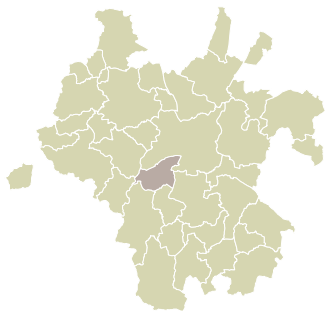


SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

ZAC de la Morinais



Commune de 10 282 habitants en 2009 située au sud-ouest de Rennes

Un nouveau centre-ville



Programme de l'opération

Superficie totale 180 ha
Programme global
3 200 logements
250 000 m² de SHON
Équipements 22 000 m² de SHON
Commerces et services 12 200 m² de SHON
Activités et tertiaire 33 200 m² de SHON
Total 317 000 m² de SHON

Procédure et partenaires

Procédure
ZAC créée en 1990 et en cours de réalisation

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Saint-Jacques-de-la-Lande

Maîtrise d'oeuvre
Urbaniste : J-P. Pranlas Descours
Paysagiste : Atelier Bruel Delmar

Architectes
pour les îlots étudiés
Devilliers. Cit Architecture.
(Veillerot et Meister. Cras.
Le Trionnaire. Crosnier)

Promoteurs
pour les îlots étudiés
Habitation Familiale. Aiguillon
Construction. Arc Promotion.
Espacil. OPAC 35. Lamotte. OPHLM



Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune de 10 175 habitants, située dans la communauté d'agglomération rennaise, en continuité avec le centre de Rennes. Souffrant auparavant d'une dispersion géographique de ses quartiers, elle a construit son avenir autour d'un nouveau projet, la ZAC de la Morinais qui a pour objectif de devenir le centre-ville de la commune. Ce vaste projet urbain se développe sur des prairies bocagères et offre une articu-

lation entre les deux pôles de cette commune : le quartier nord intra-rocade du Pigeon Blanc et le bourg ancien au sud, à proximité de l'aéroport. Ce centre-ville se compose des « Côteaux de la Maltière », situé au nord, de la « Morinais » et du « Haut-Bois ». Ces derniers forment le cœur de l'opération avec les équipements : la future mairie, la médiathèque, le collège, l'équipement public intégré Condorcet, l'école du Haut-Bois, le groupe scolaire

Suzanne Lacore, un gymnase, un bureau de poste, un supermarché, un centre commercial.

De grands espaces naturels préservés et le « Parc de Saint-Jacques » viennent mettre en valeur la vallée du Bloune et constituent un écrin vert pour le quartier.

Dès l'origine, la volonté d'une ville compacte

La densité urbaine s'imposait au sein de ce nouveau quartier. Vivre de façon regroupée dans des espaces traités finement et confinés est un nouveau facteur à intégrer dans la préservation de la ressource territoriale. Stimulées par les activités sociaux-culturelles que la ville génère, les populations urbaines appréhendent l'espace privatif de façon occasionnelle. La ville, ses services de proximité ainsi que le parc constituent alors l'essentiel des espaces à vivre.

Des densités à l'îlot relativement élevées
(voies publiques périphériques aux îlots inclus au calcul)

Densité par îlot (par hectare)	
Îlot 18	50 logements
Îlots 16/17	63,5 logements
Îlots 14/15	60 logements

Une place prépondérante de l'habitat intermédiaire

L'habitat collectif domine avec 47,7 %. Mais la forte présence d'habitat intermédiaire et de maisons groupées, constitue la particularité de ces îlots.

Une conception économe en espace

L'implantation des collectifs et des intermédiaires en bordure des îlots permet une faible consommation de l'espace : la desserte et l'accès aux garages en sous-sol se font principalement par l'extérieur de l'îlot. La densité de l'habitat collectif est élevée. Elle s'explique par des hauteurs de bâti importants (R+4 et R+5) et la faible consommation de terrain. La densité de l'habitat intermédiaire est également supérieure à celle rencontrée dans d'autres opérations.

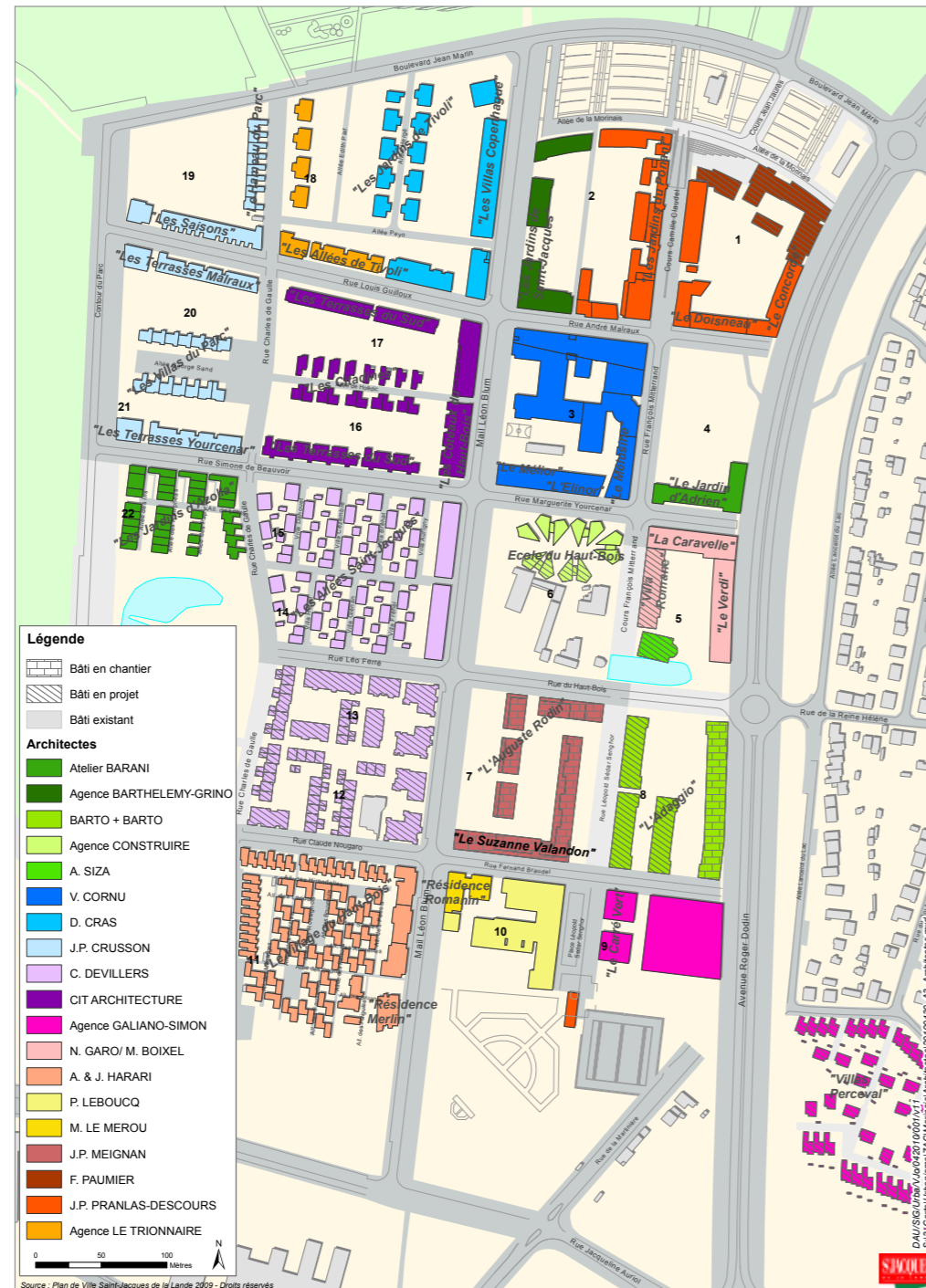
Une trame orthogonale dessine des îlots d'environ 150 m x 150 m. Des principes ont été définis pour chaque îlot : implantation du collectif

le long du Mail Léon Blum, avec un habitat orienté est/ouest ; habitat intermédiaire localisé sur les voies perpendiculaires, les maisons de ville en cœur des îlots.

Chacun des îlots a été proposé à un architecte, et un ou deux promoteurs. Ils ont inscrit les

volumétries dans un cadre défini par le projet de ZAC. Celui-ci est intégré aujourd'hui au règlement de PLU.

Dans ces carrés d'environ un hectare, la densité approche parfois les 200 logements par îlot.



Le plan masse s'organise en deux grands secteurs : l'un, situé à l'est, concentre les opérations mixtes de logements, d'équipements publics et de commerces ; le second (dont les îlots 14 à 18) combine différents programmes de logements.



L'alignement des collectifs le long du Mail Léon Blum.



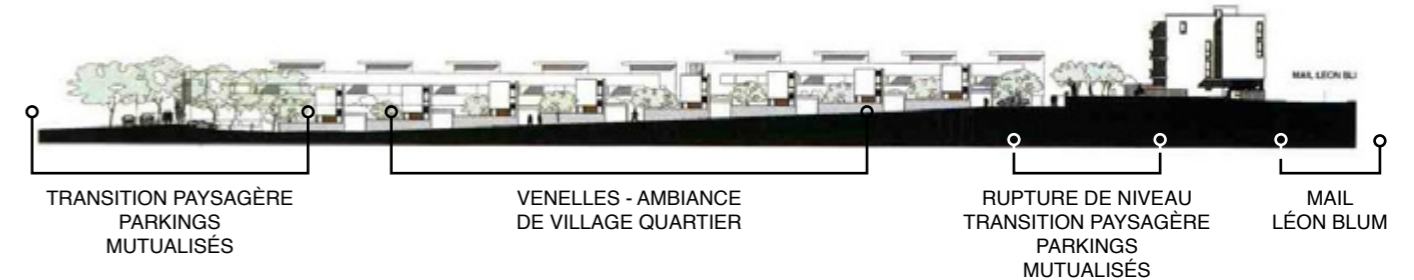
Chemins doux.



Les « jardins suspendus » recouvrent le centre commercial.



Rapport Nature/Architecture



La médiathèque Lucien Herr

Implantée dans le nouveau centre de Saint-Jacques-de-la-Lande depuis 2000, la médiathèque est un repère central et un édifice remarquable par ses trois niveaux, son volume et sa façade marquée par différentes horizontales.

Elle symbolise le cœur du quartier de la Morinais, et constitue l'un des équipements forts de la commune.



Conçue en deux parties, la médiathèque est un bâtiment de 1 500 m² sur trois étages.



Des conceptions de maisons de ville originales

→ « Les Jardins de Tivoli » 1998
(16 logements/ha)
Architecte : Cras David
Promoteur : Lamotte
24 maisons : T4 à étage
Parcelle : 450 m²
SHON : 120 m²

Plan masse.
Les jardins de Tivoli



© C. SIMONATO 2007

La disposition du bâti en front de parcelle dégage une mince bande d'agrément en pied de façades ce qui permet de disposer d'un plus grand espace au sein de l'espace privatif.

Les maisons s'organisent par deux, de part et d'autre de la voie. Un premier volume, en avancée sur la rue, accueille le garage et l'entrée couverte alors que les pièces de vie, sur deux niveaux, sont en retrait de l'espace public.

De nouveaux équipements scolaires et sportifs

Les équipements jouent un rôle important dans la perception d'une ville par ses habitants. Pour s'illustrer en tant qu'acteur de la ville, ce nouveau quartier a dû s'équiper.



Collège Jean Moulin



Gymnase Alice Milliat

Plusieurs des ouvrages réalisés dans les cadres culturels, éducatifs et sportifs, représentent désormais la ville à travers leurs images.

■ L'école et la ferme du Haut-Bois

La vocation de la ZAC de la Morinais est bien de constituer un nouveau pan de ville. En participant au renouvellement urbain et culturel de Saint-Jacques, elle offre également de nouveaux équipements pour l'ensemble des habitants de la commune. La composition du quartier s'est organisée autour de l'ancienne ferme de la Morinais et de son extension devenue l'actuelle école du Haut-Bois.



L'école du Haut-Bois, (P. Bouchain)

Belle histoire que celle de cette ferme investie par la compagnie Dromesko. La troupe d'artistes a joué un rôle important dans la conservation de cette ferme du XVI^{ème} siècle. Elle est inscrite désormais dans la nouvelle centralité historique du quartier. C'est le caractère provisoire des baraquements ajoutés jadis par la compagnie qui a largement inspiré les formes de l'actuelle école. L'architecte Patrick Bouchain a conçu cette école de façon à rester modulable dans son bâti et dans son utilisation à long terme, ceci dans la continuité de la tradition nomade et à l'image des mutations urbaines.

→ « Les Allées de Saint-Jacques »
(40 logements/ha)
Architecte : Devillers Ch.
Promoteur : Arc Promotion
70 maisons : 49 T4 et 21 T5 à étage
Parcelle : 159 m²
SHON : 90,5 m²

Plan masse.
Les allées de Saint-Jacques



Des venelles en impasses desservent 10 maisons et créent des petites unités de voisinage.

Dans ce quartier, deux typologies d'habitat se mêlent entre elles :
- pour les quatre pièces, la cour dessert l'habitation et un garage désolidarisé de la maison ;
- pour les cinq pièces, le garage est intégré à l'habitation et à l'alignement sur rue.
Les maisons ont un étage et sont implantées en quinconce pour limiter les vis-à-vis et optimiser les parkings.

→ « îlot 11 - Harari »
(119 logements/ha)

Architecte : A.&J. Harari
Promoteur : Arc Promotion II
170 logements
Densité : 65 logements/ha
Superficie îlot : 16 000 m²
SHON : 12 800 m²

Ces maisons, adaptées aux jeunes familles et primo-accédants, sont de petites maisons de type T3-T4. Le stationnement est géré en sous-sol. De ce fait, il n'y a pas de problèmes de sécurité ou de circulation. De petits îlots verts ou espaces partagés sont imbriqués dans le tissu du quartier. L'intimité de chacun est préservée et chaque maison dispose d'un espace jardin privatif. Les fenêtres sont disposées de façon à éviter les vis-à-vis en décalant ou en inversant les vues et les accès à la rue sont recouverts de bois pour préserver l'intimité des allers et venues des habitants.



Ilot Harari. Plan masse



Ilot Harari. Venelle

Le parc, transition paysagère entre deux tissus urbains

La ville de Saint-Jacques s'est construite en plusieurs morceaux, dont le lien est établi aujourd'hui par un parc qui suit les rives du Blosne. Le projet se traduit par un dialogue assez clair entre le centre de Rennes et une nouvelle entité urbaine reliée par un parc. Cette proximité avec la nature joue un rôle essentiel dans la qualité de vie des habitants. Le parc au cœur de la ville constitue une pièce paysagère liant la Morinais, les coteaux de la Maltières, Pigeon Blanc et la vallée de la Vilaine (La Prévalaye).

Le parc de la Morinais remplit plusieurs fonctions au fil des zones humides du ruisseau du Blosne. Certains de ces espaces permettent la gestion des eaux pluviales. C'est aussi un support pour les modes doux, mais c'est avant tout le poumon vert du quartier.



Les cheminements doux.



Eaux de pluie transitant par des roselières.



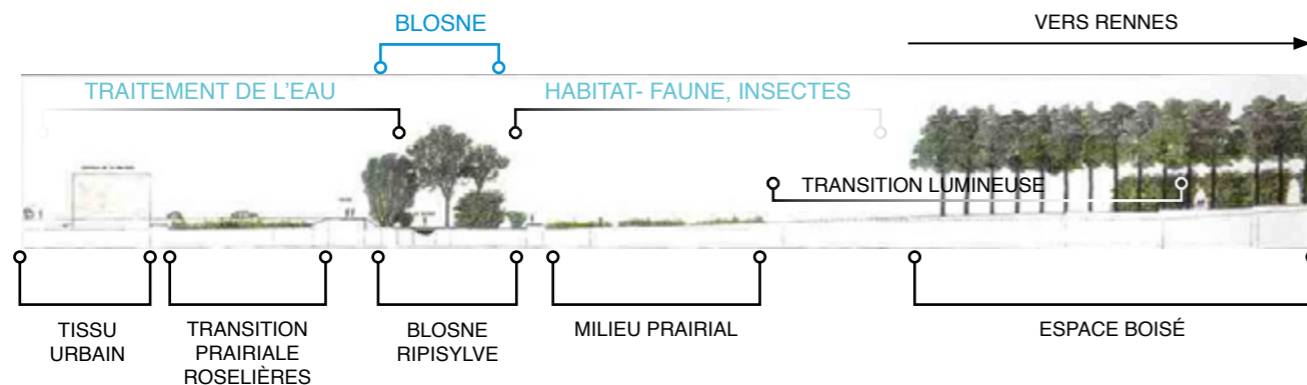
Le parc comme espace commun.

Le parc offre la possibilité de pratiquer bon nombre de loisirs. La densité ayant permis de réduire les surfaces urbanisées, elle offre en contrepartie des espaces libres à investir. Outre sa fonction esthétique, ce parc est aussi écologiquement fonctionnel et socialement indispensable.



L'architecture paysagère prolonge le projet jusqu'aux rives du Blosne.

Le parti pris de la compacité de la Morinais n'aurait pas eu le succès escompté sans le projet annexe de son parc. Si la ville de demain veut redonner une large part aux services gratuits de la nature, elle doit alors reconsidérer certaines échelles de vie. Si tous les habitants disposent d'un espace vert privatif réduit ; ils savent que le parc est également là, au bout de la rue pour leur offrir un espace de détente de qualité.



6 Transition urbaine, l'espace du parc est une traversée paysagère de la vallée du Blosne. En passant d'une ville à l'autre, les milieux comme des expériences se succèdent.

Une identité paysagère affirmée

Construire un morceau de ville dense tout en préservant le lien avec le paysage

L'inscription paysagère du quartier dans le territoire est un objectif permanent. Les projets tiennent compte du site, avec le coteau orienté vers l'ouest, des vues lointaines et des haies bocagères. Des percées visuelles vers l'ouest entretiennent le rapport avec le paysage lointain et la conservation des haies offrent des espaces de transition entre les habitations.



Une venelle de 6 mètres, plantée d'une haie accompagnée d'un caniveau descend en pente douce vers l'ouest.

Venelles et chemins offrent de multiples possibilités de parcours dans le quartier

Si la circulation automobile se limite à la desserte intérieure, en revanche la perméabilité des îlots pour les piétons est une volonté forte. Elle se traduit par la présence de chemins traversants qui jouent un rôle de « marge » entre les jardins privés et les collectifs tout en créant des espaces semi-publics.

Ces espaces sont également des lieux destinés à favoriser les relations sociales.



Les cheminements piétons font la transition entre les différents types d'habitat. Les épaisseurs de jardins privés ainsi que les balcons-terrasses de certains immeubles collectifs jouent également ce rôle.

Des espaces publics ou privés pensés comme le prolongement de l'habitation



Des jardins en façade situés dans le prolongement des maisons créent une transition végétale entre l'espace privatif et la rue.