

DES RÉPONSES ADAPTÉES À CHAQUE QUARTIER

Les opérations de Mac-Mahon, de Lucien-Rose et de la Brasserie Saint-Hélière répondent à des problématiques communes d'aménagement, mais aussi à des attentes spécifiques, liées à l'implantation du projet dans le quartier et dans la ville.



ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER

► Un mail paysager vecteur de lien social

En valorisant l'architecture industrielle, la réhabilitation confère une identité forte au projet, voué à créer une polarité. Doté de nouveaux logements, de commerces et d'équipements, ce programme s'articule autour d'un espace paysager de proximité. Traversant le site d'est en ouest et ouvrant une perspective sur l'église Saint-Hélière, le mail piétonnier relie le quartier de Saint-Hélière à celui de la gare, futur quartier EuroRennes.

- 1 Brasserie St Hélière, archive
- 2 Début du chantier de la Zac Brasserie Saint-Hélière
- 3 Lucien Rose
- 4 Mac Mahon, archive
- 5 Mac Mahon, aujourd'hui

ZAC MAC-MAHON

► Favoriser un brassage entre les générations

Reconvertir une ancienne caserne militaire en logements pour un accueil intergénérationnel (personnes âgées, handicapées ou fragilisées et étudiants) rend possible le maintien à domicile en associant services et indépendance, autonomie et solidarité. Ce quotidien en proximité avec les familles des autres logements et avec les usagers de la maison de quartier se cultive autour d'un jardin central, à deux pas des commerces et des services. Une nouvelle façon d'habiter un cœur de quartier, irrigué par le métro.

OPÉRATION LUCIEN-ROSE

► Mixité sociale en secteur résidentiel
Comptant à peine 2 % de logements à vocation sociale sur ce secteur péri-central, proche du parc du Thabor, la municipalité rennaise a souhaité mettre en œuvre une opération exemplaire sur l'ancien site municipal de production horticole, laissé vacant. Elle a choisi d'y construire des logements locatifs sociaux et d'y implanter une bibliothèque de quartier. Cette opération a bénéficié d'une démarche de qualité environnementale : ce sont les premiers logements sociaux de Rennes certifiés Cerqual.

LES DATES CLÉS DES PROJETS

ZAC MAC-MAHON

Décembre 2002	2006-2008	2009	2010
Création de la Zac (projet lauréat du concours European 2001)	Lancement des programmes	Livraison des programmes	Livraison du jardin central

OPÉRATION LUCIEN-ROSE

2002	2003	2004	2007-2008	2009
Premières études sur le site	Désignation de l'architecte et paysagiste de l'opération	Concours lancé par Archipel Habitat et désignation du lauréat	Livraison des logements	Ouverture de la bibliothèque

ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER

Sept. 2006	Oct. 2009	Début 2011	Fin 2013	Print. 2014	2016
Création de la Zac	Désignation des promoteurs	Début des chantiers	Livraison des premiers logements	Livraison de la première phase de l'espace public	Dernière tranche de la Zac

LES ACTEURS DU PROJET

ZAC MAC-MAHON

Maitrise d'ouvrage : Ville de Rennes
Architectes urbanistes de la Zac : Nizou et Mauras
Paysagiste : Gilles Garros (Nantes)

CONTACT

Sophie Petit, chargée d'opération
Ville de Rennes / Rennes Métropole
4, avenue Henri-Fréville
CS 20723 - 35207 Rennes Cedex 2
02 99 86 60 60

OPÉRATION LUCIEN-ROSE

Maitrise d'ouvrage : Archipel Habitat (bâtiments) / Ville de Rennes (espaces publics)
Urbanistes et paysagistes de la Zac : Lengyel Architectes (Rennes) et Ronan Desormeaux (Rennes), mandataire de l'équipe

CONTACT

Renaud Fabry, chargé d'opération
Ville de Rennes / Rennes Métropole
4, avenue Henri-Fréville
CS 20723 - 35207 Rennes Cedex 2
02 99 86 60 60

ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER

Maitrise d'ouvrage : Ville de Rennes
Urbaniste : Philippe Madec
Paysagiste : Agence Sétur

CONTACT

Renaud Fabry, chargé d'opération
Ville de Rennes / Rennes Métropole
4, avenue Henri-Fréville
CS 20723 - 35207 Rennes Cedex 2
02 99 86 60 60



MAC-MAHON, LUCIEN-ROSE, BRASSERIE ST-HÉLIER

DES FRICHES URBAINES POUR RECOUDRE LA VILLE

DU SUR-MESURE POUR UNE VILLE EN MOUVEMENT

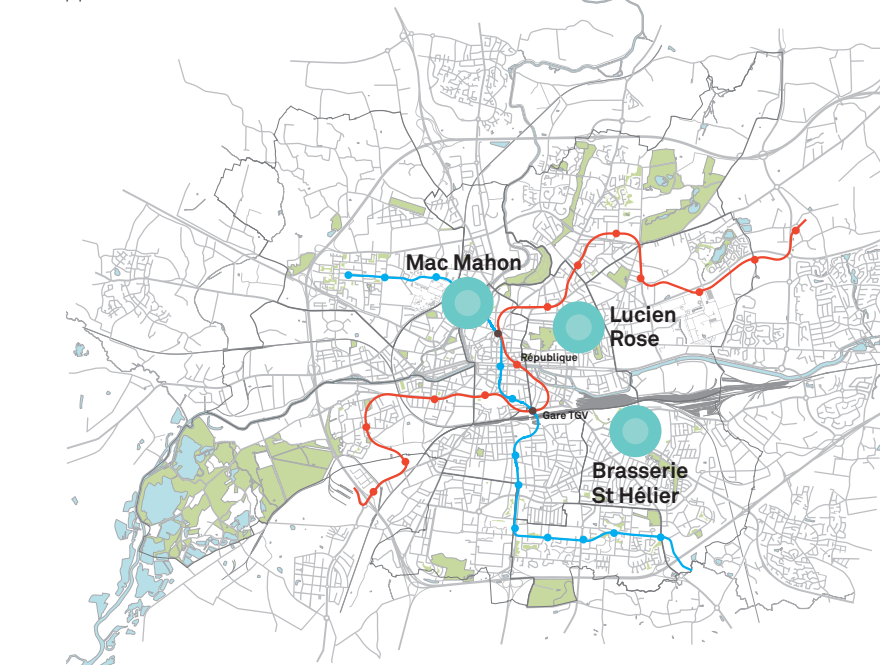
La ville est vivante, évolutive, parfois réversible... À Rennes, trois friches urbaines ont offert l'occasion d'expérimenter ces concepts de façon très concrète : l'ancienne caserne Mac-Mahon, l'ancien site de production horticole Lucien-Rose et la Brasserie Saint-Hélière. Trois sites dont la reconversion permet d'envisager de nouvelles centralités et des jonctions entre des quartiers auparavant cloisonnés.

À l'ouest du centre-ville, la Zac Mac-Mahon redonne sa superbe à l'ex-casernement militaire en expérimentant la solidarité intergénérationnelle. En péri-centre, l'opération Lucien-Rose, ancien site municipal de production horticole, recrée du lien et de la mixité sociale à l'échelle du quartier, en offrant des logements sociaux dans l'un des quartiers les plus privilégiés de Rennes. Lucien-Rose tisse également une nouvelle liaison paysagère entre le parc du Thabor et son environnement urbain. À l'est de la gare, enfin, la Zac de la Brasserie Saint-Hélière transforme une friche industrielle auparavant occupée par Kronenbourg en quartier de jonction entre le nord et le sud de Rennes, historiquement séparés par les voies ferrées et par la Vilaine.

Reconvertir une friche urbaine, quelle que soit sa vocation précédente, offre l'opportunité de faire évoluer la ville et de

répondre aux enjeux de construction du Programme local de l'habitat (PLH). En s'appuyant sur le contexte et la mémoire du lieu, ces trois projets ont permis ou permettront de réaliser une couture urbaine fine, en assemblant les pièces d'un tissu passé, voué à rejoindre la ville contemporaine.

Les opérations de Mac-Mahon, de Lucien-Rose et de la Brasserie Saint-Hélière ont en commun de conforter un cœur de quartier et d'améliorer les liaisons transversales, les axes structurants ou les cheminements de traverse. En réaffectant le bâti patrimonial et en opérant une greffe dont la vocation est de recevoir des logements, des services, des commerces et des équipements de quartier, la vie sociale des quartiers qui accueillent ces friches retrouve un nouveau souffle.



3 QUESTIONS À...

PHILIPPE MADEC, ARCHITECTE URBANISTE DE LA ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER.

Lucien-Rose, Mac-Mahon, Brasserie Saint-Hélière... Quels sont les enjeux de la reconversion d'une enclave urbaine ? La reconversion ouvre une enclave urbaine du point de vue de l'espace, et aussi du temps. L'enclave devient poreuse, reprend contact avec la vie urbaine alentour et se prépare aux métamorphoses de la ville durable.

Au-delà de la complexité de tels projets, quel en est l'intérêt ? Il y a plus de difficultés à produire un morceau de ville en refusant de faire table rase, en gardant vivantes les traces d'une mémoire architecturale, sociale, industrielle. Le mélange intercalé des bâtiments anciens et contemporains génère une complexité qui rend hommage à la diversité urbaine, à son épaississement.

En quoi l'architecture de la Brasserie Saint-Hélière donne sens à l'écriture de votre projet ? Ce patrimoine en béton Art Déco a donné le « la » de ce quartier. La géométrie des édifices a déterminé celle de l'espace public traversant et une orientation solaire favorable. Leur emprise a défini la volumétrie des constructions nouvelles : une écriture verticale inscrite dans une urbanité, en résonance avec le centre-ville ancien. C'est une façade urbaine contemporaine en front de quartier que font vibrer les bâtiments industriels, présents et en retrait.

PARTIS D'AMÉNAGEMENT

Ces nouveaux quartiers mixtes, constitués dans la logique du projet urbain de 1990 et confortés dans le projet urbain de 2007-2015, associent habitat, équipements publics, commerces et déplacements.



ZAC MAC-MAHON

L'opération Mac-Mahon, belvédère dominant sur le centre-ville, offre au quartier de la Touche une centralité, aux abords de la station de métro Anatole-France et au croisement de deux artères principales. Des liaisons douces vers le canal traversent le mur d'enceinte. Le projet conserve la configuration d'origine de la place d'Armes, rebaptisée Simone-de-Beauvoir. Le programme, qui s'articule autour de cette place devenue un square public, comprend :

- la résidence-services Simone-de-Beauvoir (86 logements locatifs sociaux),
- une maison relais (8 logements libres adaptés),
- un accueil de jour pour personnes désorientées et un restaurant associatif,
- 17 logements en accession aidée, 105 logements locatifs sociaux et 140 logements en accession libre,
- une maison de quartier et un pôle enfance,
- un parking souterrain commun à l'opération (309 places).

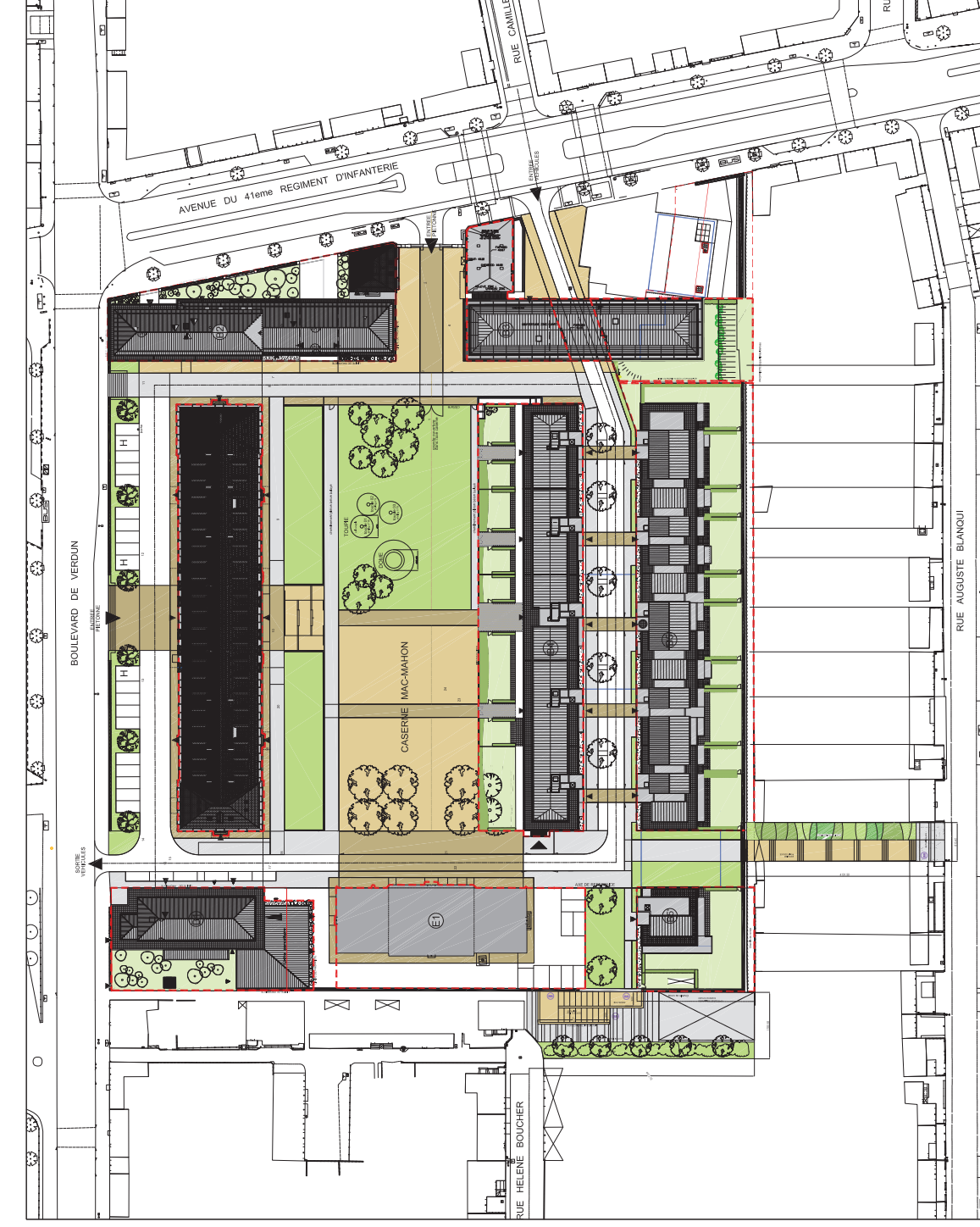
OPÉRATION LUCIEN-ROSE

Tirant parti du dénivelé du site, l'espace public ouvre le jardin du Thabor sur le boulevard de la Duchesse-Anne par un escalier monumental paysager. En accroche sur l'embranchement, parallèle au boulevard et à l'entrée de cette opération de 80 logements sociaux, la bibliothèque de quartier, dotée d'une placette intérieure, privilégie la tranquillité. Au nord de la parcelle, en bordure du parc, les trois plots d'habitation s'inspirent de la volumétrie des grandes maisons bourgeoises voisines, en jouant de la topographie pour limiter l'impact visuel depuis le parc. Leurs façades nord, donnant sur le parc, sont revêtues de clins de bois conciliant intimité et ouverture sur le paysage. Au sud, le traitement architectural resserre l'ilot par un ensemble de maisons de ville bordant une voie d'accès dédiée aux résidents.

ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER

Autrefois enclave industrielle, la Brasserie Saint-Hélier s'ouvre pour devenir un pôle de quartier. Le mail paysager prend en compte les bâtiments réhabilités ou construits. Il est le lieu de centralité du quartier, réunissant l'accès aux logements, aux commerces et aux services (800 m² en rez-de-chaussée d'immeubles). Les 250 logements sont répartis en cinq programmes d'accession libre ou aidée et de location sociale. Trois d'entre eux se caractérisent par l'intégration aux constructions neuves des anciens locaux de production et du silo à malt de la brasserie. À cela, il faut ajouter la restructuration et l'extension de la halle d'emballage, dont le programme est à l'étude.

ZAC MAC-MAHON



EQUIPEMENTS

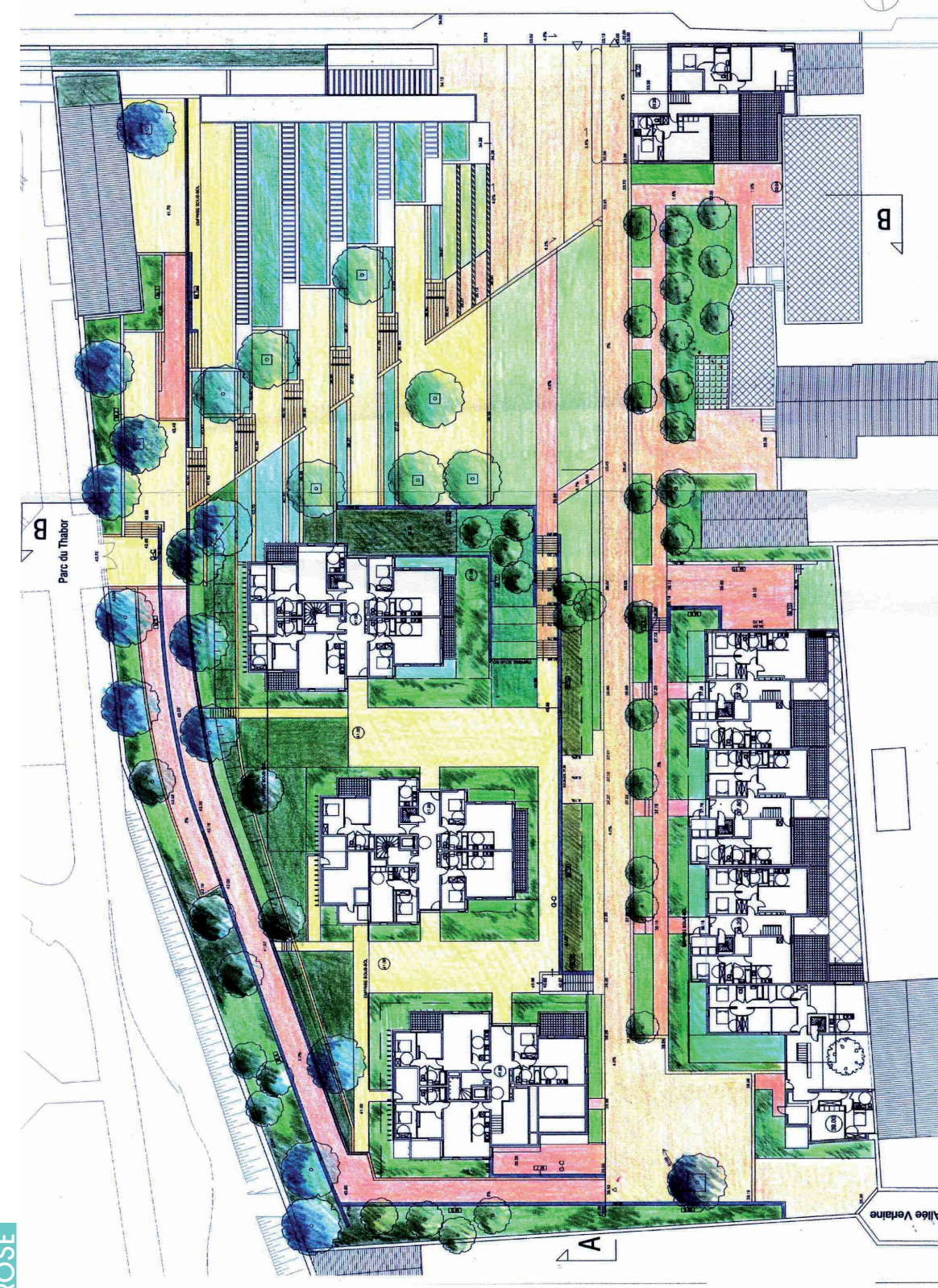
- une salle de quartier de 1 000 m² dans le bâtiment de la commanderie,
- une crèche de 500 m² en rez-de-chaussée d'un bâtiment en accession sociale,
- 1 000 m² de services et d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments côté avenue 41^e R. I. et dans les corps de garde,
- 1 restaurant associatif en rez-de-chaussée de la résidence intergénérationnelle.

262

LOGEMENTS

sur 2 ha

OPÉRATION LUCIEN-ROSE



EQUIPEMENTS

700 m² pour la bibliothèque

80

LOGEMENTS

locatifs sociaux sur 1,2 ha

ZAC BRASSERIE SAINT-HÉLIER



EQUIPEMENTS

4 000 m² pour le mail Louise-Bourgeois, dont 2 400 m² d'espaces paysagers

Légende

- Bâtiments existants
- Bâtiments projet
- Espace public

250

LOGEMENTS

sur 2,5 ha