

Octroi et Plaisance : consultations sur mesure pour retrouver l'eau et affirmer l'architecture

L'îlot de l'Octroi (1 ha) et le secteur de Plaisance (1,3 ha) occupent deux sites majeurs pour le projet urbain de Rennes, à horizon 2030. Ils ponctuent la « diagonale verte » qui irrigue Rennes et la relie à son territoire métropolitain, et ils borneront le centre-ville dans ses nouvelles dimensions à venir. Leur aménagement doit en outre être emblématique de la mise en valeur des berges et plus largement, du rapport renoué de la ville à l'eau qui doit offrir aménité urbaine et qualité paysagère.

La particularité de ces deux projets réside dans le fait qu'ils expérimentent deux méthodes originales : une consultation internationale sur l'îlot de l'Octroi avec une primauté donnée à l'architecture d'une part, et une consultation itérative sur le site de Plaisance avec des ateliers de travail. Le déploiement de ces deux démarches permet d'interroger, d'autre part, le processus habituel d'un projet urbain et de tester une nouvelle façon de concevoir la ville.

Vue aérienne avec l'îlot de l'Octroi au premier plan



Bousculer le processus opérationnel classique de Zac.

ENJEUX

Les projets de l'Octroi et Plaisance ont vocation à marquer l'extension du centre-ville en y développant de nouveaux éléments urbains « attracteurs », de par leur aménagement et leur animation.

Ces projets font aussi le pari de tester une nouvelle façon de concevoir la ville en y associant les différents acteurs sur un temps plus court et donc plus en phase avec les préoccupations des habitants. Les projets d'Octroi et Plaisance ont en effet pour objectifs de penser conjointement les échelles architecturales, urbaines et paysagères sans dissocier les étapes et en donnant la primauté à l'architecture, en vue d'une conception intégrée.

PROGRAMME

Ces deux opérations sont avant tout des projets résidentiels, visant à augmenter l'offre de logements de la métropole rennaise. Désireux d'offrir une excellente qualité de vie et un quartier animé aux futurs habitants, ils prévoient une programmation mixte laissant une place importante à l'aménagement des espaces publics et au développement d'activités en lien avec les usages.

ÎLOT DE L'OCTROI

Pôle habitat : 170 logements dont 40 % en accession libre, 20 % de produits dits « régulés » et 40 % de logements aidés.

Espaces publics : création d'une place au bord de l'eau, aménagement des berges de la Vilaine, et d'espaces en cœur d'îlot. La prise en compte des contraintes du PPRI est déterminante dans la conception des espaces publics et l'implantation du bâti.

Pôle commerces-loisirs : implantation d'un café-théâtre sur la place basse au bord de l'eau et de commerces sur le carrefour de l'Octroi.

PLAISANCE

Pôle habitat : 190 à 200 logements dont 40 % en accession libre, 20 % de produits dits « régulés » et 40 % de logements aidés.

Espaces publics : si la Zac prévoit voiries et jardins le long du canal, les espaces extérieurs du projet sont partagés mais de statut privé, en continuité et cohérence.



Plan de situation

SITUATION

Les deux projets se situent au bord de l'eau : l'Octroi est à la confluence de l'Ille et de la Vilaine, lieu structurant pour la ville, tandis que Plaisance se love dans un méandre de l'Ille en point de mire des prairies Saint-Martin, poumon vert de la ville et futur grand parc naturel urbain.

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

- Les deux sites bénéficient de berges le long desquelles sont prévus l'aménagement de continuités douces et le développement de nouveaux usages.

- De par sa localisation à deux pas du centre-ville et à proximité immédiate des transports en commun, le site de l'Octroi possède des atouts pour développer une nouvelle offre de logements diversifiée.

- Le site de Plaisance se situe, quant à lui, à l'articulation des faubourgs et du centre-ville ; le projet devra donc développer une morphologie et des hauteurs variées, propices au développement de différents types d'habitat.

ZOOM SUR... L'EXPÉRIMENTATION DE NOUVELLES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

Sur chacun des deux projets, une consultation a été mise en place. Le but était de rompre le processus linéaire habituel d'un projet urbain avec ses étapes de définitions successives et sa chaîne d'acteurs dans laquelle l'architecte n'arrive qu'en bout de course pour mettre en volume un projet largement défini au préalable.

Sur l'îlot de l'Octroi, une consultation internationale a eu lieu. Contrairement aux usages, les architectes étaient mandataires de l'équipe et en charge du choix de leurs maîtres d'ouvrage. Pour favoriser la créativité, la ville a invité cinq architectes de renom à constituer des groupements comprenant en particulier un promoteur et un partenaire architecte local. La consultation a donc pris la forme d'une consultation sur invitation d'équipes constituées de 2 architectes et d'un promoteur.

Sur le site de Plaisance, une consultation itérative a été mise en œuvre avec des ateliers de travail pour permettre aux équipes d'être force de propositions depuis le parti urbain jusqu'à la définition de la programmation, et y compris sur le montage financier et juridique. La mise en concurrence de trois équipes maîtres d'œuvre / maîtres d'œuvre a été organisée par la Ville de Rennes et le bailleur social désigné sur cette opération.

A QUEL COÛT ?

Le bilan prévisionnel de la Zac du secteur de l'îlot de l'Octroi est de 7,26 M€ HT, avec une participation d'équilibre de 2,52 M€. La Zac Plaisance présente quant à elle un bilan aménageur de 14 M€.



Plan masse Plaisance © Claire Schorter

Pôle commerces-loisirs : l'équipe lauréate propose une « guinguette », espace partagé du quartier et d'animation au bord du canal d'environ 120 m². Pas d'activités programmées, du fait de l'enclavement du site.

QUI FAIT QUOI ?

Les deux opérations sont pilotées en régie par la Direction de l'aménagement et de l'habitat de la ville de Rennes.

Le décideur politique et l'aménageur : Ville de Rennes.

ÎLOT DE L'OCTROI

Responsable technique : Renaud Fabry, service aménagement opérationnel, Direction aménagement urbain habitat.

Les équipes du concours : Aires Mateus (architecte à Lisbonne) avec Desaleux-Soares (architectes, Rennes) et Kaufman & Broad (promoteur) ; LIN (architecte à Berlin), avec Paul-Éric Schirr-Bonnans (architecte, Rennes) et Ataraxia (promoteur) ; MVRDV (architecte à Rotterdam) avec ALL (Agence Laurent Lagadec, architectes, Rennes) et Giboire (promoteur) ; Vergely (architecte à Lyon) avec Anthracite 2.0 (architectes, Rennes) et Bâti Armor (promoteur) ; Zucchi (architecte à Milan) avec Clément Gillet (architecte, Rennes) et Lamotte (promoteur). Pour les espaces publics : maîtrise d'œuvre Ville de Rennes.



Vue du canal © Francois Marcus – équipe C. Schorter - C. Schorter : SCH

PLAISANCE

Responsable technique : Sophie Petit, service aménagement opérationnel, Direction aménagement urbain habitat. Les concepteurs : Claire Shorter (Lille) et Béal et Blanckaert (Lille) architectes-urbanistes mandataires, associés aux agences Maurer et associés (Rennes) et Bourdet-Rivasseau, (Rennes) ainsi qu'à l'Atelier Jours paysagiste. Les BET : Le Sommer Environnement, Magéo Génie Urbain, Ouest Structure, Hernot acoustique, Thalem, CDLP.

Les investisseurs-financeurs : Espacil Habitat, bailleur social, Coop de Construction, Probimmo.

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Sur ces deux opérations, le foncier est majoritairement maîtrisé par l'aménageur.

La taille restreinte de ces projets a permis d'expérimenter deux méthodes de montage afin de révéler ces sites particuliers et d'affirmer la place prépondérante de l'architecture dans le processus de projet. Des consultations ont été mises en place et s'appuient sur une charge foncière fixe de manière à valoriser le critère architectural et une conception partagée entre architecte et promoteur qui constituent les équipes.

CALENDRIER

Îlot de l'Octroi

- Autorisations administratives : juin 2017 : permis de construire lot 1 et 3
- Procédures opérationnelles : Zac créée en septembre 2016 ; janvier 2017 : dossier de réalisation
- Travaux :
- novembre / décembre 2016 : déconstruction
- janvier / septembre 2017 : dépollution
- mars / juillet 2017 : viabilisation
- à partir d'octobre 2017 : chantiers bâtiments

Plaisance

- Autorisations administratives : permis de construire début 2017
- Procédures opérationnelles : Zac créée en 2007
- Viabilisation: 1^{ère} tranche en cours, 2^e tranche à réaliser par l'aménageur fin 2017
- Commercialisation : fin 2017 - début 2018
- Travaux : Début 2018 – livraison 2020

SDP FUTURE ET VENTILATION

Îlot de l'Octroi

- Logement : 10 000 m² de surfaces habitables
- Commerces-loisirs : 1 000 m² de surfaces utiles

Plaisance

- Logement : 12 400 m² de surfaces habitables

ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

À l'issue de plans guides réalisés par Vincen Cornu, architecte-conseil et Christophe Delmar, paysagiste-conseil de la Ville, les consultations ont eu lieu pendant l'hiver 2015-2016, le travail sur les projets au printemps 2016 et le choix des projets en septembre 2016. S'agissant de l'Îlot de l'Octroi, le projet lauréat, en cours de sélection sera présenté lors du Forum des projets urbains.

À ce jour, 110 logements sont en cours de livraison à Plaisance. À l'issue de ce projet, une dernière tranche portera sur un programme d'environ trente logements dont un projet d'habitat participatif de 10 logements.



Zac Plaisance, morphologies et hauteurs variées

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE

ÎLOT DE L'OCTROI

Le montage de la consultation provoque de nombreuses réactions, en particulier en ce qui concerne le choix de la collectivité d'inviter des architectes qui constituent eux mêmes les groupements. Cette démarche bouleverse le cadre de la relation entre l'architecte et le promoteur.

PLAISANCE

L'échelle du projet, les performances environnementales, la recherche de typologies atypiques des logements, la qualité des espaces extérieurs et la vérification technique et financière des intentions ont demandé un lourd investissement.

RENNES MÉTROPOLE

4, avenue Henri Fréville 35000 Rennes

www.metropole.rennes.fr

Anaïs Allart, chargée de projets communication

Tél. : 02 23 62 12 27 - E-mail : a.allart@rennesmetropole.fr