

LA COURROUZE

RENNES
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

LA COURROUZE

Le quartier de La Courrouze situé entre les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande a été initié au début des années 2000 et poursuit depuis son développement. Cette ancienne friche industrialo-militaire, bordée par la rocade et traversée par la ligne TGV, fait l'objet d'une vaste opération urbaine qui compte autant de projets construits que de projets paysagers.

Territoires a été mandaté par Rennes Métropole en tant qu'aménageur, et le projet urbain a été confié en 2003 à l'équipe constituée par l'agence milanaise de Bernardo Secchi et Paola Viganò. La structure du site s'est construite par étapes successives, selon un phasage opérationnel qui a permis d'accompagner la transformation progressive du site, tout en tenant compte des enjeux techniques, urbains et sociaux.

Vingt ans après ses débuts, La Courrouze encore en chantier porte déjà les traits du quartier en devenir : ouvert, vivant, mixte, capable d'embrasser les défis urbains actuels sans renier la complexité de son histoire.

archibooks

27 euros
ISBN : 978-2-35733-724-4



archibooks

LA COURROUZE

Rennes

Saint-Jacques-de-la-Lande



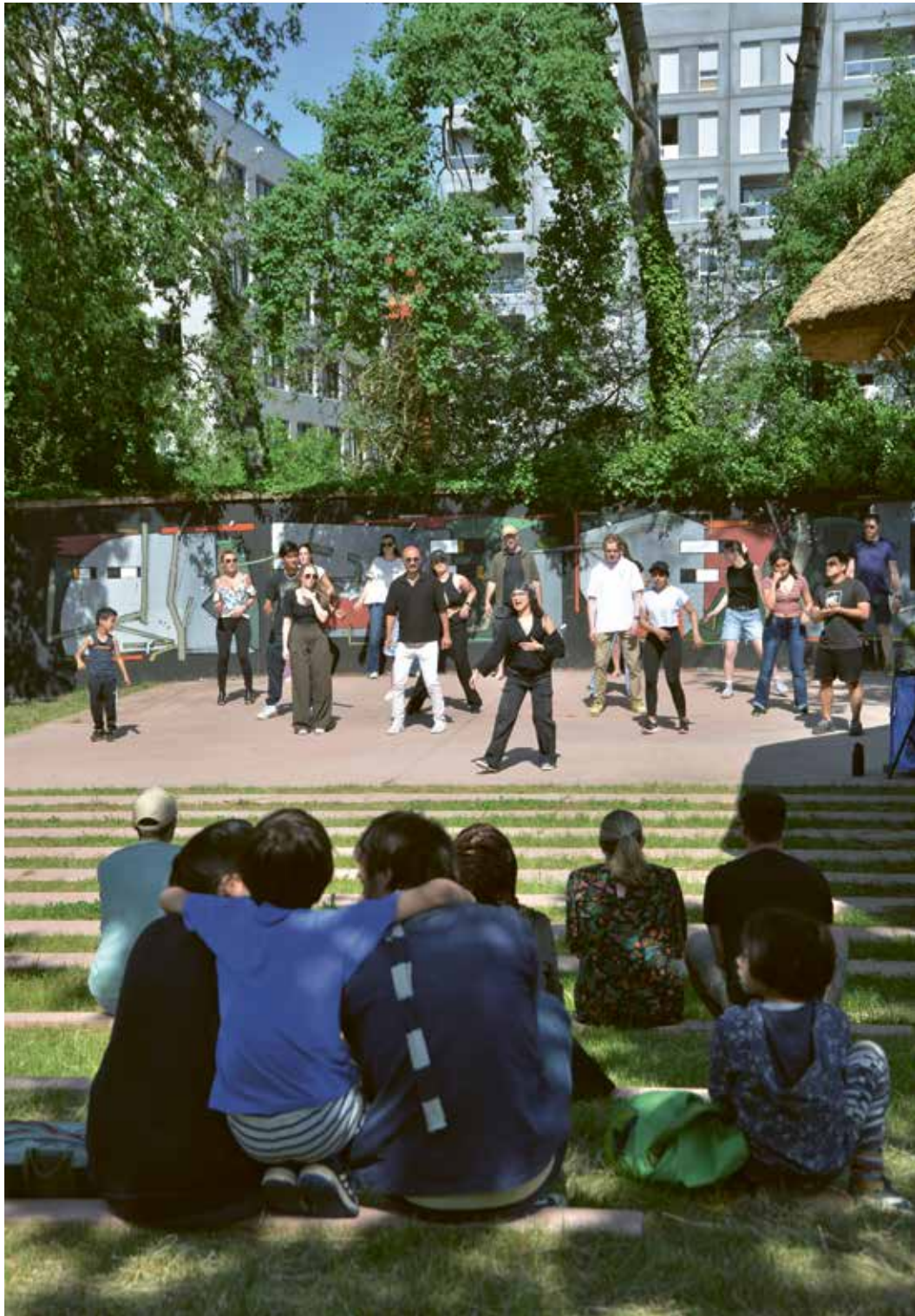
Sommaire

Éditos	
Nathalie Appéré, maire de Rennes, présidente de Rennes Métropole	21
Marie Ducamin, maire de Saint-Jacques-de-la-Lande	23
La Courrouze, 20 ans d'un projet de transformation urbaine	26
La Courrouze, de l'Arsenal à l'écoquartier	34
Création de la ZAC de La Courrouze	36
Stratégie de développement	42
«Vivre en ville, habiter dans un parc»	47
Habiter dans un parc	47
«Vivre en ville»	54
Aux origines du projet urbain	60
Un projet paysager sur une ancienne friche industrielle	65
Sols et végétaux	76
Démarche de concertation	83
Sortie de terre des premiers secteurs	90
Dominos : de la friche au quartier mixte	92
Matière Grise	97
Le Cours Lumière	109
Origami	117
Cap Courrouze	121
Ciméa	125
D16	133
Grand Kalon	137
Paysage reconstruit : deux secteurs, deux stratégies	142
Millénium	147
Casé Alté	151
Le vallon Jules Verne	158
Les aléas d'un projet sur temps long	162
Traitement de la pollution, de la contrainte à volonté mémorielle	162
Doutes, remises en question et réappropriation	168
Cœur Courrouze, cœur vivant d'un quartier en mutation	171
Art&Fact	177
Open	183
New City	189
Le Maquis	195
L'Octave	199



Coutures urbaines, ville et connexions	206
Connexions avec la ville et les secteurs	206
Le Bois Lilas	213
Le Nouvel'R	219
L'Aviateur	223
Coutures urbaines, le mur comme lien urbain	230
L'Estampe	237
Solis	241
«Vivre en ville»: l'impact des équipements publics	244
De nouveaux équipements éducatifs et socio-culturels	246
École Gabriel Péri	249
Pôle éducatif Simone Veil	253
L'Antipode	261
Réinvestir des lieux de mémoire	270
Les Cartoucheries	270
Interventions artistiques et parcours mémoriel	272
Pavillon Courrouze	279
La démarche Gagner du Terrain	281
Les secteurs en devenir	290
Grande Prairie, vers le bas carbone	294
Alkimia	299
Authentic	307
Prado Grande	311
Les Halles en Commun	316
Grabuge	325
Retours d'expériences, La Courrouze en 2025	326
Marc Dartigalongue, Directeur de projets, Territoires Rennes	329
Paola Viganò et Simona Bodria, Architectes et urbanistes, StudioPaoloViganò	333
Antoine Monnerie, Directeur généra, Territoires Rennes	335
Les équipes	344
Les programmes	346





Inauguration du parc Grande Prairie en 2025 © Franck Hamon

Édito

**Nathalie Appéré, maire de Rennes,
présidente de Rennes Métropole**

La Courrouze, c'est un projet urbain au service d'un projet humain.

Un écoquartier qui se développe autour de l'arrivée du métro, et que nous avons toujours considéré comme un haut lieu d'expérimentation et de mise en pratique de notre ambition écologique. Un quartier au sein duquel les projets pédagogiques, culturels et solidaires ne cessent de se multiplier, en proximité immédiate des espaces verts. À l'image de L'Antipode, du pôle éducatif Simone Veil, des Halles en Commun ou encore des Cartoucheries, dont la rénovation a permis de révéler le patrimoine industriel et militaire et d'en faire un lieu convivial et citoyen. Voici notre ambition : révéler tout le potentiel de ce quartier innovant, en préservant son identité atypique. Et

en permettant à chacune, à chacun, de s'emparer, de s'approprier, et de détourner aussi parfois les plans urbanistiques, au bénéfice de la qualité de vie.

Demain, La Courrouze continuera de se métamorphoser.

Nous y poursuivrons les investissements : de nouveaux logements et des projets de réhabilitation, des emplois créés, de la mixité dans les usages et dans les ménages, des concertations, des actions culturelles et artistiques variées, plusieurs projets issus du Budget participatif de la Ville à venir, des démarches de mobilité pour des déplacements apaisés. Tout en consolidant les ponts avec les quartiers adjacents de Cleunay et d'Arsenal-Redon.



Abords école Gabriel Péri à La Pilate © Christophe Le Dévéhat

Édito

**Marie Ducamin, maire de
Saint-Jacques-de-la-Lande**

Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune qui a profondément évolué au fil des dernières décennies. La Courrouze s'inscrit pleinement dans cette dynamique de transformation et constitue aujourd'hui un projet emblématique de renouvellement urbain. Dès l'origine, les urbanistes ont su poser un regard visionnaire sur ce territoire marqué par son passé militaire. Ils ont pensé loin, bien avant l'arrivée de la deuxième ligne de métro, et ont su dessiner un quartier capable d'allier mémoire et modernité.

La Courrouze, c'est d'abord un cadre de vie singulier. Les habitants bénéficient de logements de qualité, conçus dans une démarche exigeante en matière de confort et de performance environnementale. C'est aussi un quartier ouvert à la mixité sociale, concrétisé

à travers la diversité des formes urbaines et des parcours résidentiels proposés.

Mais La Courrouze ne représente pas seulement de nouveaux logements : c'est un quotidien facilité pour de nouvelles mobilités et enrichi par des équipements publics ainsi que des espaces partagés. L'école Gabriel Péri, la maison de quartier Hubertine Auclert, le pôle d'échanges multimodal ou encore la passerelle Viviane-Elder en sont de belles illustrations. La nature s'invite également en ville, avec des parcs et respirations vertes qui offrent aux Jacquolandins un environnement apaisé.

Cette exigence, entre ambition urbaine et qualité de vie, fait aujourd'hui la force de La Courrouze.



Origami, Barthélémy Griño © Arnaud Schelstraete

Origami

À l'ouest de la ZAC, l'îlot Origami, composé de deux immeubles, illustre les principes développés pour les formes urbaines construites sur dalle : une terrasse surélevée par rapport à l'avenue principale, mais accessible et ouverte aux circulations, crée un socle unificateur assurant la connexion entre l'îlot et les circulations piétonnes du quartier. Ce dispositif permet d'intégrer des stationnements multi-niveaux en infrastructure tout en maintenant un rez-de-chaussée accessible et traversant, tandis que la dalle végétalisée devient un espace partagé important du projet urbain.

Le premier volume, plus allongé, occupe toute la profondeur de la parcelle et abrite 72 chambres d'hôtel sur six étages, ainsi qu'un restaurant gastronomique au rez-de-dalle. Le second, plus compact, adopte une forme carrée et s'élève sur dix niveaux. À partir d'un vocabulaire architectural commun, les façades proposent des variations de volume et de teinte. L'ensemble forme un îlot ouvert avec des rez-de-chaussée vitrés qui soulignent le caractère public de l'axe principal de la ZAC. Tirant parti de cette contrainte, une terrasse a été créée afin de relier les deux édifices.

Programme : bureaux, hôtel 4 étoiles
et parking de 89 places
Maîtrise d'ouvrage : SCCV Tertiaire La Courrouze
Architecte : Barthélémy Griño
Maître d'œuvre d'exécution : GIREC
BET structure : BA Conception
BET fluides : Fluelec
Surface : 7 270 m²
Livraison : 2014



LA COURROUZE

Rennes Saint-Jacques-de-la-Lande

Auteure

Cléa Calderoni

Coordination éditoriale

Louise Neveu

Relecture

Arabesque

Design graphique

Hadrien Lehmann

Cathy Piens-Pays

Ce livre a bénéficié du soutien de

Archipel habitat, Bati-Armor,
Espacil, Groupe Legendre,
SECIB Immobilier, SCCV Courrouze,
SCCV Grande Prairie Rennes,
Territoires Rennes

Archibooks + Sautereau Éditeur

49, boulevard de la Villette

75010 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 15 58

www.archibooks.com

ISBN : 978-2-35733-724-4

Prix de vente : 27 euros

© Archibooks + Sautereau Éditeur, 2026

Achevé d'imprimer en UE au 1^{er} trimestre 2026

Diffusion : Géodif

Distribution : Sodis