



TERRITOIRES RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ

MAUREPAS LE PROJET URBAIN

Présentation Tour de France Décibel Villes

23 Septembre 2025





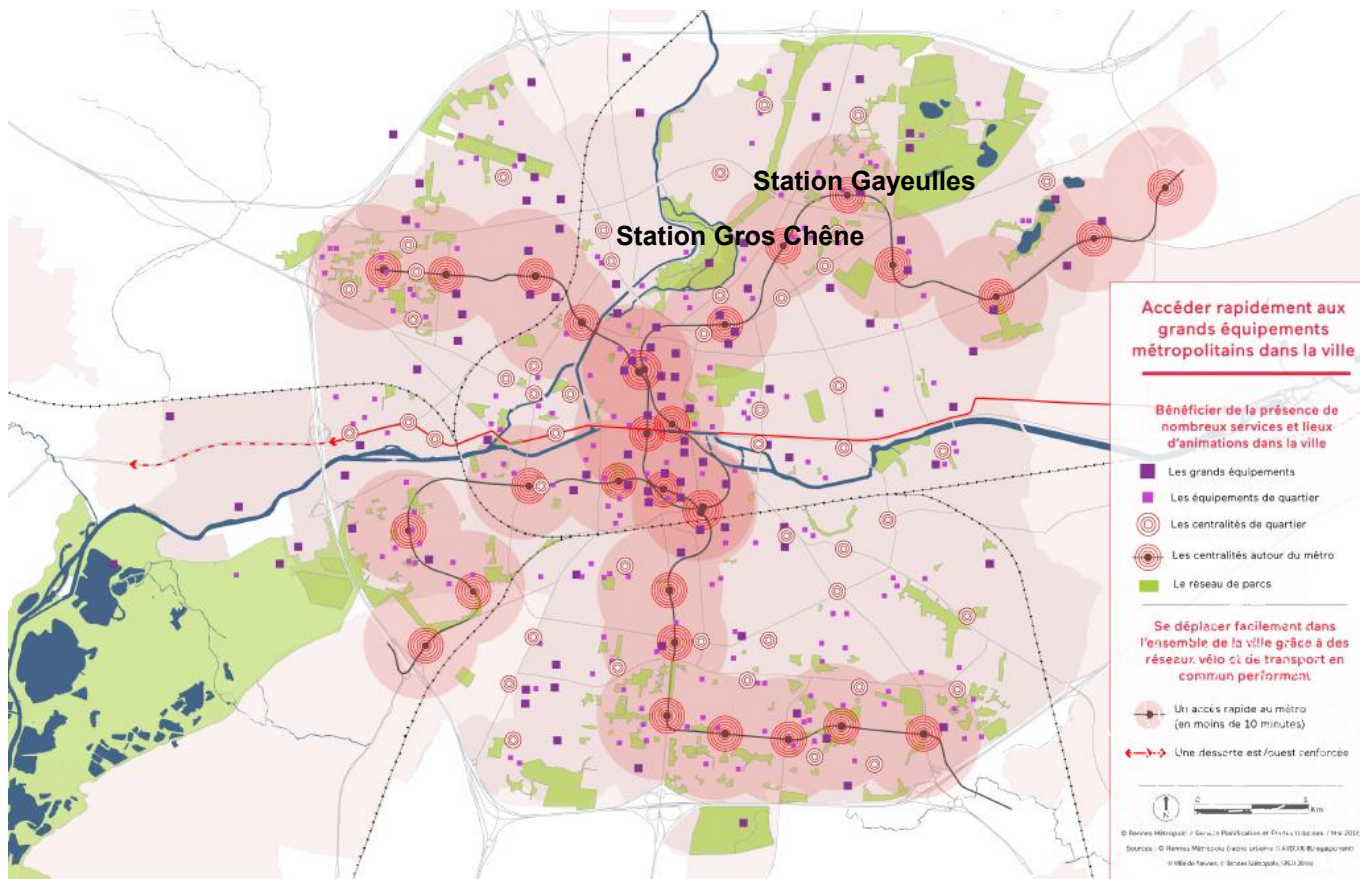
8 802 habitants: le parc social le plus ancien de la ville (années 1960)

- ❖ une pauvreté qui s'accroît : 53,2 % des ménages sont fortement dépendant des prestations sociales
- ❖ un isolement plus marqué : un taux de 54 % de personnes seules contre 45 % dans les autres TP et en augmentation
- ❖ Des problèmes de sécurité et de délinquance
- ❖ un quartier aux portes du centre-ville



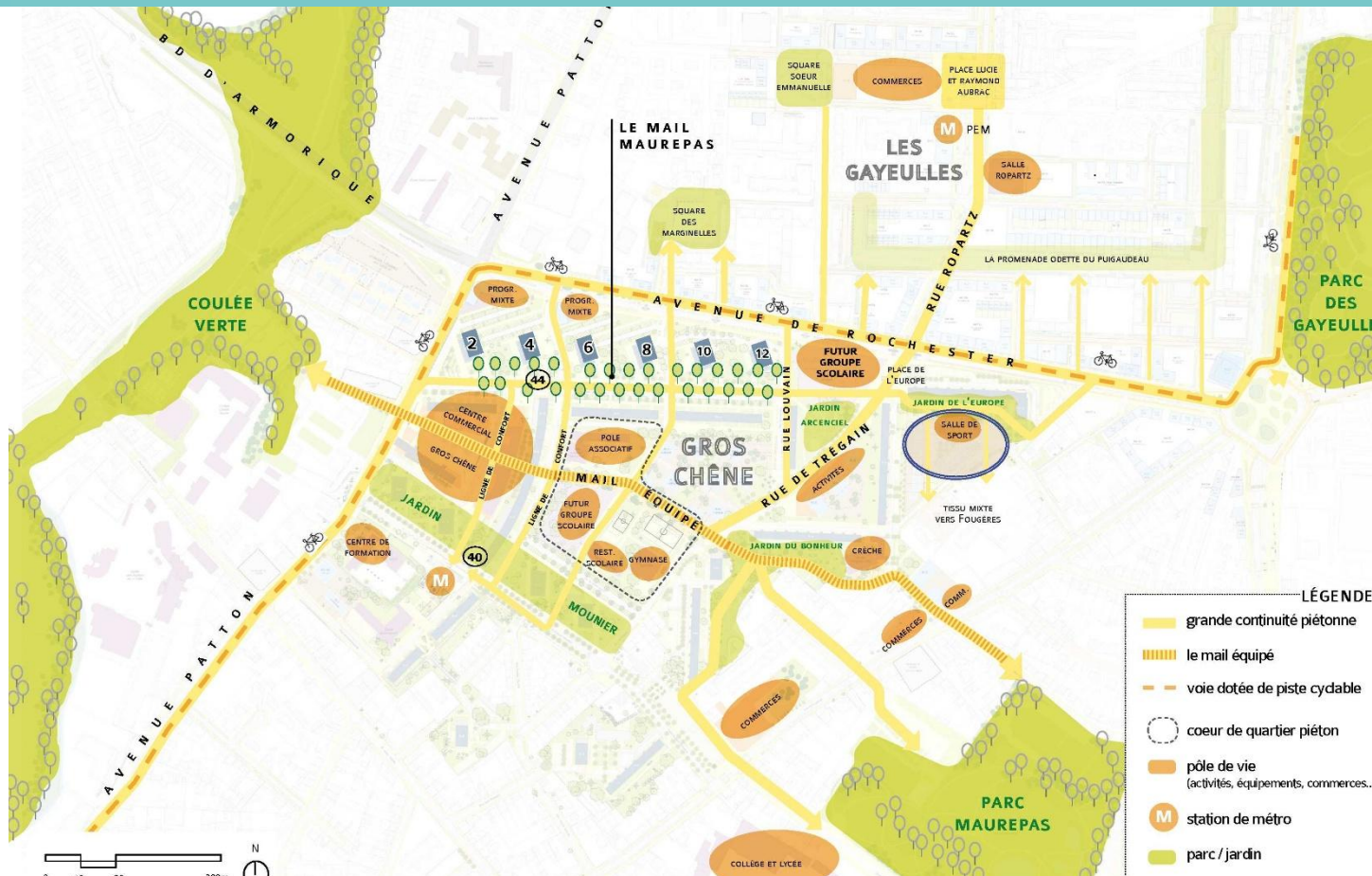
DEUX NOUVELLES STATIONS DE MÉTRO

un levier essentiel du renouvellement urbain du quartier





Doter le quartier de continuités lisibles et confortables







TERRITOIRES RENNES

ASSEMBLEURS D'IDÉES, AMÉNAGEURS DE DIVERSITÉ

MAUREPAS-GROS CHENE PROJET URBAIN

Mars 2025







- **Réorganiser l'offre en équipements et en services publics** pour mieux répondre aux attentes des habitants du quartier ;
- **Diversifier** les formes urbaines et les typologies en logement ;
- **Permettre, en partenariat avec les bailleurs sociaux, une revalorisation du patrimoine bâti existant** par une amélioration significative de la qualité des logements et des espaces résidentiels;
- **Constituer une nouvelle centralité de quartier** comme lieu de vie et de convivialité en s'appuyant sur l'arrivée du métro;
- **Améliorer l'accessibilité du coeur de quartier** en donnant une plus grande perméabilité aux voies de communication et en assurant un meilleur fonctionnement des espaces publics;
- **Développer une mixité sociale et intergénérationnelle** par l'accueil progressif d'une nouvelle population tout en conservant la vocation sociale du quartier;
- **Favoriser l'attractivité économique, commerciale et territoriale** du quartier du Gros Chêne.



- **Environ 600 nouveaux logements** répondant aux objectifs de mixité sociale avec une offre orientée vers l'accèsion à la propriété aidée, maitrisée et libre (environ 1/2 du foncier acquis et cédé par l'aménageur);
- **Requalification de 1 600 logements du parc locatif social** dont 730 requalifications lourdes (l'aménageur intervenant dans la restructuration des abords);
- **Environ 170 logements démolis** (place de l'Europe, square de l'Europe et rue de la Marbaudais).
- **Environ 5 000 m² de commerces et 7 000 m² d'activités.**
- **Environ 8 500 m² d'équipements publics.**



Les principaux objectifs :

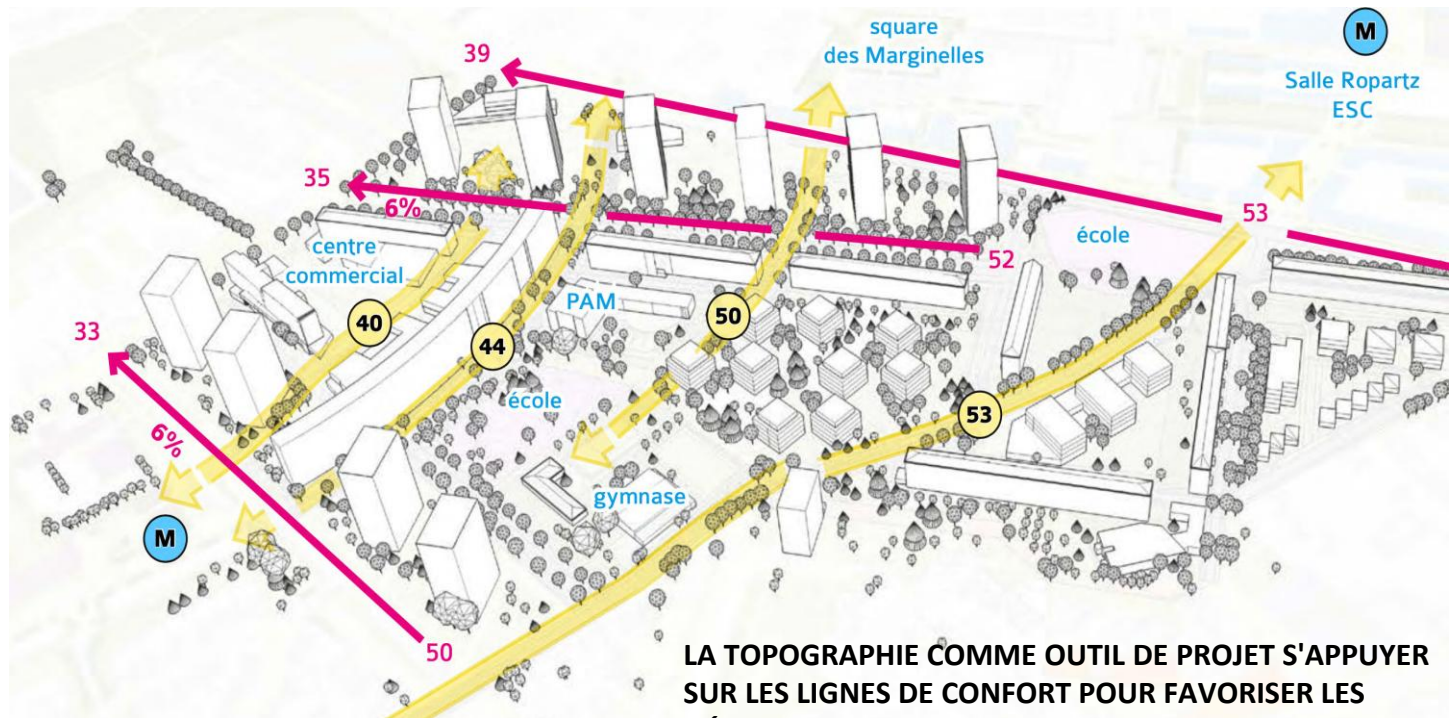
- Diffuser la santé dans les différents aménagements du projet ;
- Guider et outiller les différentes parties prenantes du projet dans leurs propositions sur les thématiques de l'espace public, de l'activité physique, de la mobilité active et des aires de jeux, du logement et des équipements scolaires, afin qu'elles aient un impact positif sur la population du quartier ;
- Poser les bases d'un livrable qui capitalisera l'expérience afin de pouvoir généraliser ce type d'approche dans d'autres projets menés sur le territoire de la métropole.



Le Cadre d'intervention proposé :

- Axe 1 : S'approprier le projet et le territoire
- Axe 2 : Créer et animer un comité technique relatif à la santé au sein du projet
- Axe 3 : La création d'espaces publics favorables au déplacement en confort et en sécurité, à la mobilité active et au jeu
- Axe 4 : (Ré)enchanter l'habitat
- Axe 5 : Une école favorable à la santé
- Axe 6 : Établir les bases d'un référentiel transposable

Maurepas Gros Chêne - Appuyer l'aménagement sur la topographie pour favoriser les déplacements doux



LA TOPOGRAPHIE COMME OUTIL DE PROJET S'APPUYER SUR LES LIGNES DE CONFORT POUR FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX | deux lignes de confort majeures du quartier | | deux rues amples et généreuses |

Un réseau de parcs urbains mettant en valeur le végétal et luttant contre les îlots de chaleur

01 PROJET URBAIN

ORIENTATIONS PROPOSÉES



Vers un urbanisme favorable à la santé

Une traduction des objectifs dans les cahiers des charges soumis aux opérateurs :

03 MON LOGEMENT

CONFORT DU LOGEMENT ET ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

LE CONFORT D'USAGE

Tout projet de logements doit être élaboré à partir des usages domestiques. Le confort du logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires :

- **volumétrie simple** et déterminée par l'organisation interne des pièces ;
- **choix de matériaux de qualité** (pour une plus grande pérennité et pour influencer sur l'ambiance et la perception des logements) ;
- **pièces de vie optimisées** dans leurs surfaces et leur organisation ;
- **positionnement et taille des fenêtres** pensés en fonction de l'orientation et de la lumière souhaitées, et en tenant compte des contextes naturel et urbain (vent, etc.) ;
- **espaces de rangement** répondant aux besoins, de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.

Il est attendu dans le travail de conception une grande vigilance du concepteur sur les relations entre le logement, ses prolongements extérieurs (jardin, balcon, terrasse) et les espaces publics, afin de privilégier des espaces de vie conviviaux et respectueux des intimités.

LE CONFORT THERMIQUE

Les démarches de conception bioclimatique du bâtiment sont **fortement encouragées** :

- valorisation des atouts climatiques « gratuits » (orientation, ensoleillement, vent, eau, végétal ...) ;
- optimisation des choix de morphologie ;
- recours à des solutions passives pour couvrir l'essentiel des besoins énergétiques du bâtiment.

Le choix portera sur une **enveloppe thermique des bâtiments très performante** afin de limiter les déperditions, tout en garantissant le confort d'été. À cet effet, les protections solaires seront judicieusement localisées et dimensionnées, et les dispositifs de ventilation naturelle seront privilégiés.

Le choix de sources énergétiques favorisera au maximum les énergies renouvelables et la récupération des énergies fatales.

LE CONFORT LUMINEUX

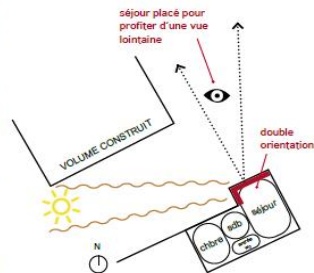
Des études d'ensoleillement seront réalisées en fonction des heures de la journée et des saisons, de manière à garantir des apports de lumière naturelle généreux, et à vérifier le bon confort thermique des logements.

Afin d'assurer le confort lumineux des espaces de vie, les séjours seront positionnés de telle sorte qu'ils profitent d'une double orientation et/ou d'un apport de soleil important dans la journée. Les pièces de vie mono-orientées nord sont proscrites.

Afin de compenser des orientations défavorables, des compensations particulières sont attendues :

- vues lointaines et dégagées ;
- positionnement de la salle de bain en façade avec fenêtre ;
- jardin d'hiver ...

Les balcons et terrasses filantes seront **préférentiellement localisés en façade sud**. Ils joueront le rôle de pare-soleils horizontaux l'été et laisseront pénétrer les rayons plus bas d'hiver.



CONFORT LUMINEUX DES ESPACES DE VIE



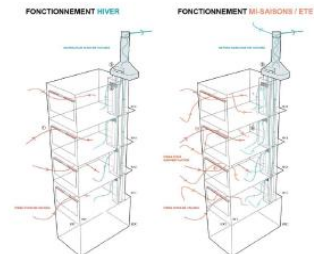
STORES RETRACTABLES, Lyon (arch : Bourbouze Graindorge)



PANNEAUX AJOURÉS COULISSANTS, Bureaux, St-Martin d'Hères, (arch : Unanime Alpes)



CLAIRE-VOIE BOIS



ETUDE DE FONCTIONNEMENT D'UNE VENTILATION NATURELLE, Bureaux, Nanterre (arch: P. Gontier)

Maurepas Gros Chêne

Square de l'Europe : des logements abordables et en accession sociale



48 logements en accession sociale et abordable
MOA : Aiguillon Construction
Architecte : Jacques Boucheton

Maurepas Gros Chêne

La requalification des tours allée Brno et Bd mounier

la requalification de 10 tours soit 900 logements



➔ Le parti pris du projet de transformation des 10 tours d'Archipel Habitat, emblématiques du quartier :

- Travailler sur le confort et les usages
- Introduire une nouvelle mixité de produits et typologies d'habitat intégrée et cohérente avec le projet d'aménagement
- Participer à promouvoir une nouvelle offre de services, d'activités associatives ou économiques

la requalification de 244 logements

Les orientations du projet

■ RENFORCER L'ATTRACTIVITE PAR LA VALORISATION ARCHITECTURALE ET LE RENFORCEMENT DE LA SECURITE :

- Retrouver la verticalité des façades
- Déposer les matériaux en façades : ardoises, terre cuit, carrelage...
- Réfléchir au traitement des porches
- Remplacement des portes de halls et portes de sous-sols
- Réflexion sur l'aménagement des locaux communs (locaux vélos, ménage, loge, gestionnaire de site, caves...)
- Amélioration de la sécurité incendie

■ L'AMELIORATION DU CONFORT D'USAGE

- Remplacement des équipements sanitaires
- Mise en sécurité électrique
- Réfection des sols (pièces humides)
- Amélioration de l'accessibilité des halls et sous-sols
- Doublage thermo-acoustiques entre les logements et les parties communes
- Révision des menuiseries intérieures
- Doublage des gaines techniques logements
- Traitement des canalisations eaux de vannes / eaux usées
- Revêtement de sol, plafond et murs des parties communes
- Remplacement des ascenseurs

■ L'AMELIORATION DU CONFORT BIOCLIMATIQUE

- Renforcer l'isolation sous combles et sous-sols
- Réfection de l'isolation extérieure
- Création d'eau chaude sanitaire collective
- Remplacement des VMC
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs

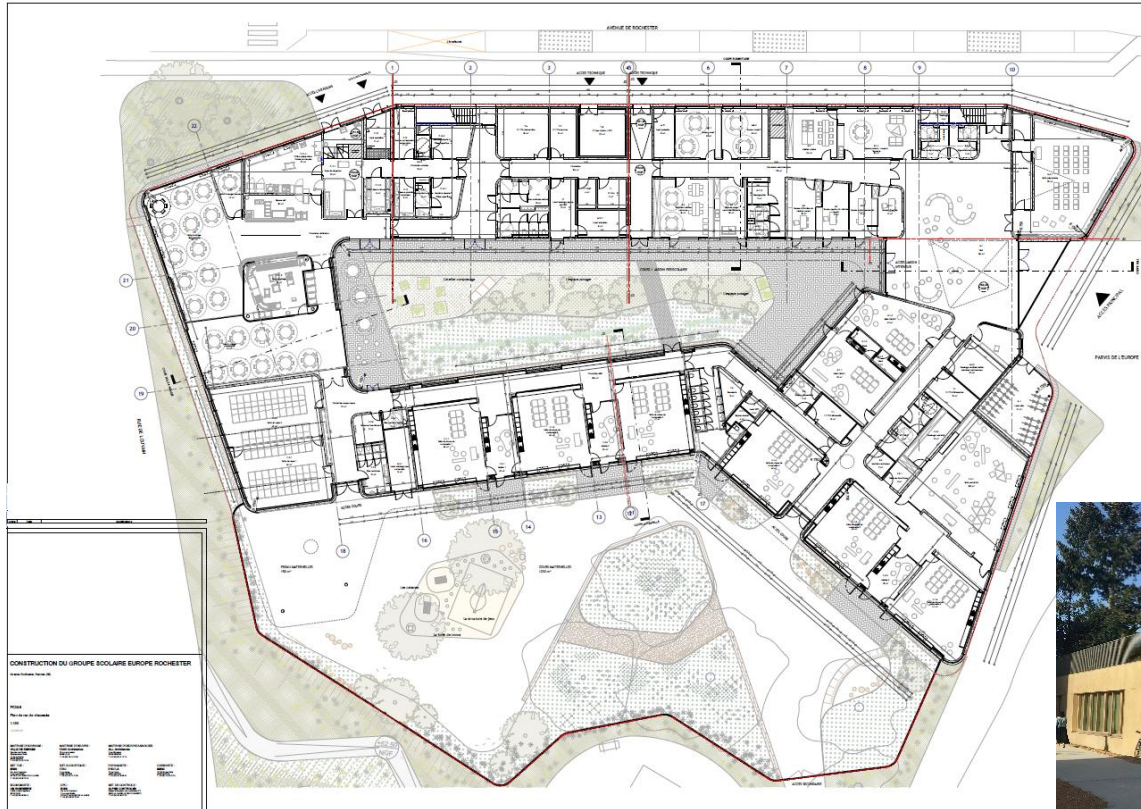
■ DIVERSIFIER LES PRODUITS LOGEMENTS :

Modification de statuts de 30 logements LLS (sur les 244 que comprend le bâtiment) vers un statut de logements locatifs intermédiaire (PLS)



Requalification de la Banane – Archipel Habitat / H2O

Maurepas Gros Chêne Le Groupe Scolaire T. Morrison



- Une conception bioclimatique
- Un plan de masse prenant en compte l'exposition au bruit
- Un traitement paysager pour lutter contre l'îlot de chaleur



Maurepas Gros Chêne – les acteurs du projet et quelques chiffres



Aménageur dans le cadre
d'une concession avec la
Ville de Rennes

atelierruelle

Urbaniste depuis 2017

atelierruelle

ora
Aménagement
VRD

 **iao
senn**
Bureau d'Études – Façade et Rénovation

CONCEPTO

Maitrise d'œuvre des
espaces publics depuis 2019

Opération d'aménagement :
72 M€ HT

1600 Logements réhabilités
600 nouveaux logements
Nouveau centre commercial
Desserte Métro
Deux nouveaux Groupes
Scolaires
Musée des Beaux-Arts
Tiers lieux



Merci

De votre attention