

## DÉSIRS DE TERRITOIRES

Atelier de conception et pratique du projet urbain  
et architectural 2022 M1+M2 ENSAB et M2 MOUI

Diagnostic territorial orienté et critique

# LES HALLES EN COMMUN

# ANCRER UN HÉRITAGE

Alexis BONNAMI, Nolwënn FESTOC, Chloé  
GEORGELIN, Hugo HELLER, Milio HUET, Côme  
LELARGE

## LES CARNETS ENSAB

Ce carnet présente le diagnostic territorial orienté et critique mené, sur le site des Halles en commun à Rennes, par les étudiant.es Alexis BONNAMI, Nolwënn FESTOC, Chloé GEORGELIN, Hugo HELLER, Milio HUET, Côme LELARGE  
Encadrant.es Véronique ZAMANT, Margaux DARRIEUS, Stéphane CHEVRIER

### LES HALLES EN COMMUN

Zac de la Courrouze, Rennes

Diagnostic territorial orienté et critique

# ANCRER UN HÉRITAGE

L'Héritage (Im)matériel

ISSN 2650-8753

© École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB), 2022  
[www.rennes.archi.fr](http://www.rennes.archi.fr)



IAUR  
Institut d'aménagement  
et d'urbanisme de Rennes

AVEC





28/10/22 - Sous un préau, vers l'allée centrale

© Hugo Heller

# SOMMAIRE

- p. 07 Introduction : Ancrage d'un passé militaire au sein d'un écoquartier
- p. 08 Contextualisation des entretiens
- p. 10 Schéma des acteurs : les Halles en Commun : une articulation temporelle des acteurs
  
- p. 12 I- [...] "J'avais peur des effets de la pollution."
- p. 14 Un site au passé militaire et industriel
- p. 16 L'écoquartier au coeur du processus de régénération des Halles en Commun
  
- p. 18 II- "L'horizontalité c'est terminé."
- p. 20 La Courrouze, un quartier à caractère industriel résiduel
- p. 24 Un renouvellement socio-démographique : une opportunité pour le quartier
  
- p. 28 III- [...] "Personne ne pensait à parler de l'histoire du site."
- p. 30 Un îlot enclavé, abritant une histoire industrielle à se réapproprier
- p. 34 Des éléments matériels à la jonction entre enclave et patrimoine
  
- p. 40 SWOT : un site (in)accessible avec un fort potentiel patrimonial
  
- p. 46 Orientations stratégiques : s'ancrer pour perpétuer
  
- p. 48 Conclusion : l'héritage (im)matériel
  
- p. 49 Bibliographie et sitographie
  
- p. 52 Annexes

# INTRODUCTION

## Ancrage d'un passé militaire au sein d'un écoquartier

Lors de notre arrivée devant le site des Halles en commun, nous nous trouvons face à un site fermé, enclavé. Cependant, après avoir franchi ces barrières (le mur de pierre ainsi que les grillages) nous prenons conscience du patrimoine matériel encore présent sur ce site. Ce patrimoine désigne les bâtiments, les machines et les outils utilisés par les ouvriers. Ces traces témoignent de l'activité industrielle passée. De 1793 à 2000, des milliers d'ouvriers ont travaillé dans cette industrie militaire. Leur savoir-faire constitue un patrimoine immatériel inscrit dans leurs mémoires.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de "La Courrouze" est labellisée écoquartier en 2013. Dans le contexte environnemental actuel, cette ZAC s'inscrit parmi les réponses aux défis écologiques. Pour autant, il convient de prendre en considération l'histoire de cette ancienne artillerie. Ce site a accueilli une activité industrielle pendant plusieurs décennies. Ainsi, en 2002, "plusieurs types de pollutions ont été identifiés"\* par la Société d'Aménagement et d'Economie Mixte, Territoires et Développement. Ainsi, nous nous attacherons à comprendre de quelles manières est-il possible de valoriser l'héritage d'une industrie militaire dans un contexte de préoccupation environnementale ?

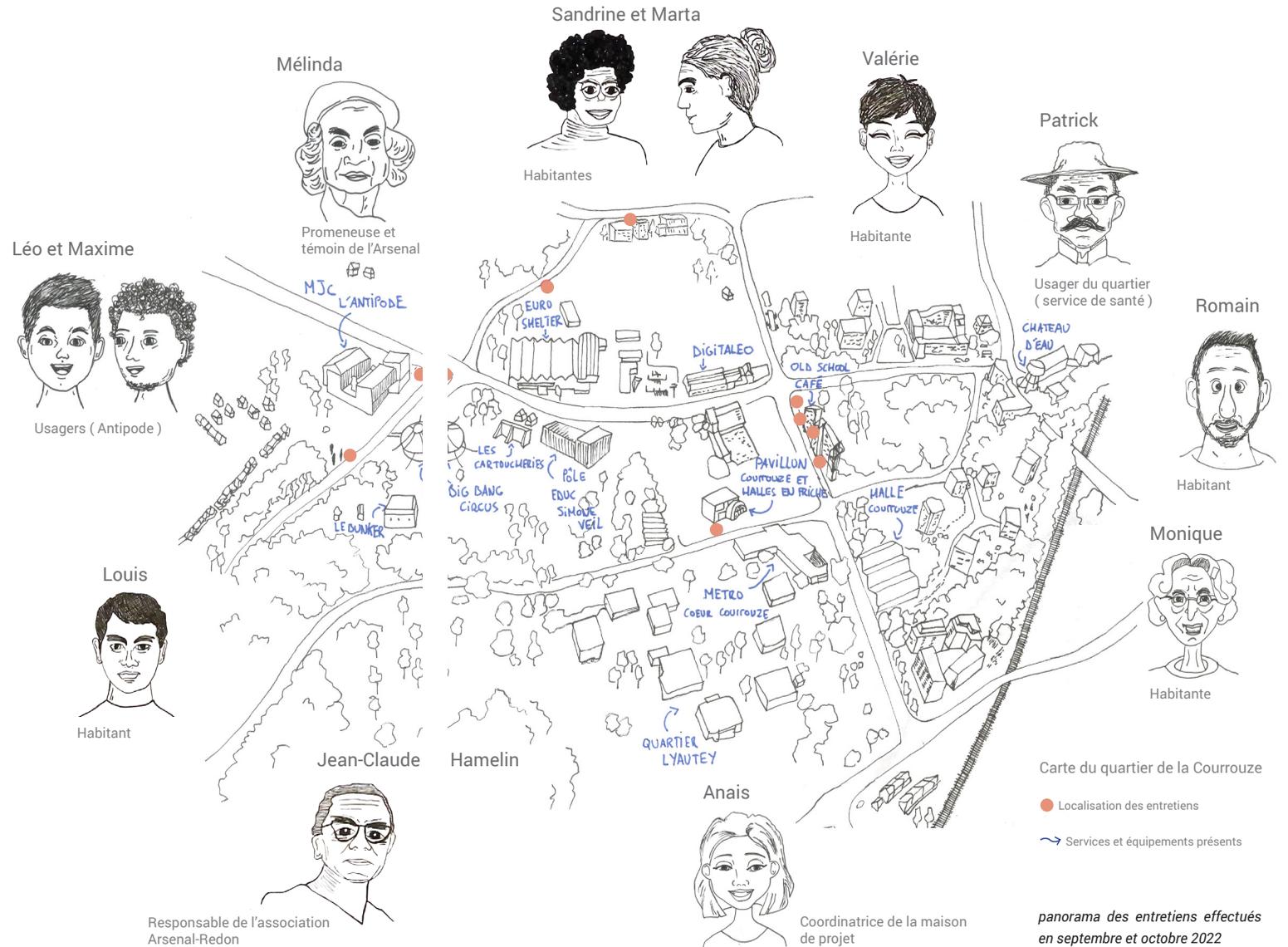
Lors de notre immersion sur le terrain, nous nous sommes centrés sur la collecte de traces et de témoignages des usages passés dans le but de retracer le quotidien des ouvriers. Aussi, nous nous sommes attachés à comprendre les représentations mentales liées au site. La dimension immatérielle des questions de mémoire nous a amené à recentrer notre diagnostic autour de la parole des habitants. Notre réflexion s'est construite à partir du discours des enquêtés. Ainsi, les titres de chapitres sont des citations marquantes issues de ces derniers.

Dans un premier temps nous parlerons de la pollution liée au passé militaire des Halles. Puis nous évoquerons la densification du quartier et l'impact que cela peut avoir sur le patrimoine militaire. Enfin, nous nous intéresserons aux éléments qui permettent de valoriser le territoire en lui donnant une identité propre.

\*le mensuel de Rennes, 2016

# CONTEXTUALISATION DES ENTRETIENS

Notre réflexion étant construite autour du discours des enquêtés, nous vous proposons cette carte en préambule. Nous avons réalisé douze entretiens, au cours des mois de septembre et octobre 2022, dans le quartier de la Courrouze aux abords du site des "Halles en commun", du boulevard de Cleunay, jusqu'à la place Jeanne Laurent en passant par l'Avenue Jules Maniez. Ces entretiens étaient semi-directifs. Une grille de questions\* a été réalisée pour avoir une cohérence du discours. La structuration des questions s'est construite afin d'infirmer ou de confirmer notre première perception : un site enclavé. Toutefois, à la fin de l'entretien, nous gardions un temps d'échange ouvert, si des éléments essentiels étaient nécessaires à souligner par les enquêtés.



\*voir annexe n°5 p.61

# LES HALLES EN COMMUN : UNE ARTICULATION TEMPORELLE DES ACTEURS

Nous avons choisi de présenter la logique d'acteurs autour du site des "Halles en commun" au travers de l'articulation du temps. Ce schéma prend la forme d'une pyramide divisée en trois triangles égaux correspondant respectivement au passé, au présent et au futur. En abscisse, la ligne temporelle à la base de la pyramide, se lit de gauche à droite. Plus l'acteur se situe sur la gauche de la base, plus son lien avec les "Halles en commun" est ancien. En ordonnée, les acteurs se positionnent sur un axe gradué invisible. Celui-ci se lit de la base vers le sommet de la pyramide. Plus l'acteur se situe proche du sommet, plus son degré d'influence sur le projet des "Halles en commun" est fort. Au sommet de la pyramide se trouve Territoires et Développement : c'est la maîtrise d'ouvrage qui assure le lien entre l'ensemble des acteurs au travers d'un dispositif de permanence urbaine. Par ailleurs, d'un point de vue temporel, Territoires et Développement agit sur les trois temporalités, en convoquant l'histoire du site, en agissant sur le présent et en contribuant à engager une démarche d'évolution future des "Halles en commun".

Ce schéma montre que la maîtrise d'ouvrage (MOA), ici Territoires et Développement, joue un rôle pivot entre un passé industriel et un avenir à construire. Le positionnement de la MOA à la confluence des enjeux sociaux, territoriaux et politiques lui permet d'avoir une vision globale des Halles en Commun. La MOA a donc une position de coordinatrice

à l'intérieur du site, entre l'ensemble des acteurs passés (ouvriers) et futurs (usagers, associations d'Économie Sociale et Solidaire), mais aussi à l'extérieur, entre l'ensemble de ces acteurs liés aux Halles en Commun et acteurs de la ville (élu, habitants). Territoires et Développement contribue à l'expression globale du projet en créant un espace de dialogue ouvert avec les principales parties prenantes du lieu, grâce à la permanence urbaine notamment. Cela permet d'attester de la cohérence de la démarche avec les acteurs du territoire.

Un rôle clé émerge alors, celui de guide du projet pour veiller à dépasser les intérêts individuels en mobilisant l'ensemble des acteurs pour garantir l'acceptation de ce nouveau territoire. À ce titre, Niall G. Kirkwood parle de « véritable chorégraphie du site en renouvellement. »\* Le maître d'ouvrage a donc un rôle d'organisateur des processus mis en œuvre afin d'assurer la bonne coordination de l'ensemble des activités et leur cohérence dans l'espace et dans le temps. Il doit également faire le lien entre les études techniques et scientifiques sur le site et la perception des citoyens vis-à-vis de ce dernier.

\* Principles of Brownfield Regeneration  
Justin Hollander Niall Kirkwood (Auteur) Julia Gold Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land Paru en septembre 2010 (ebook (ePub)) en anglais.

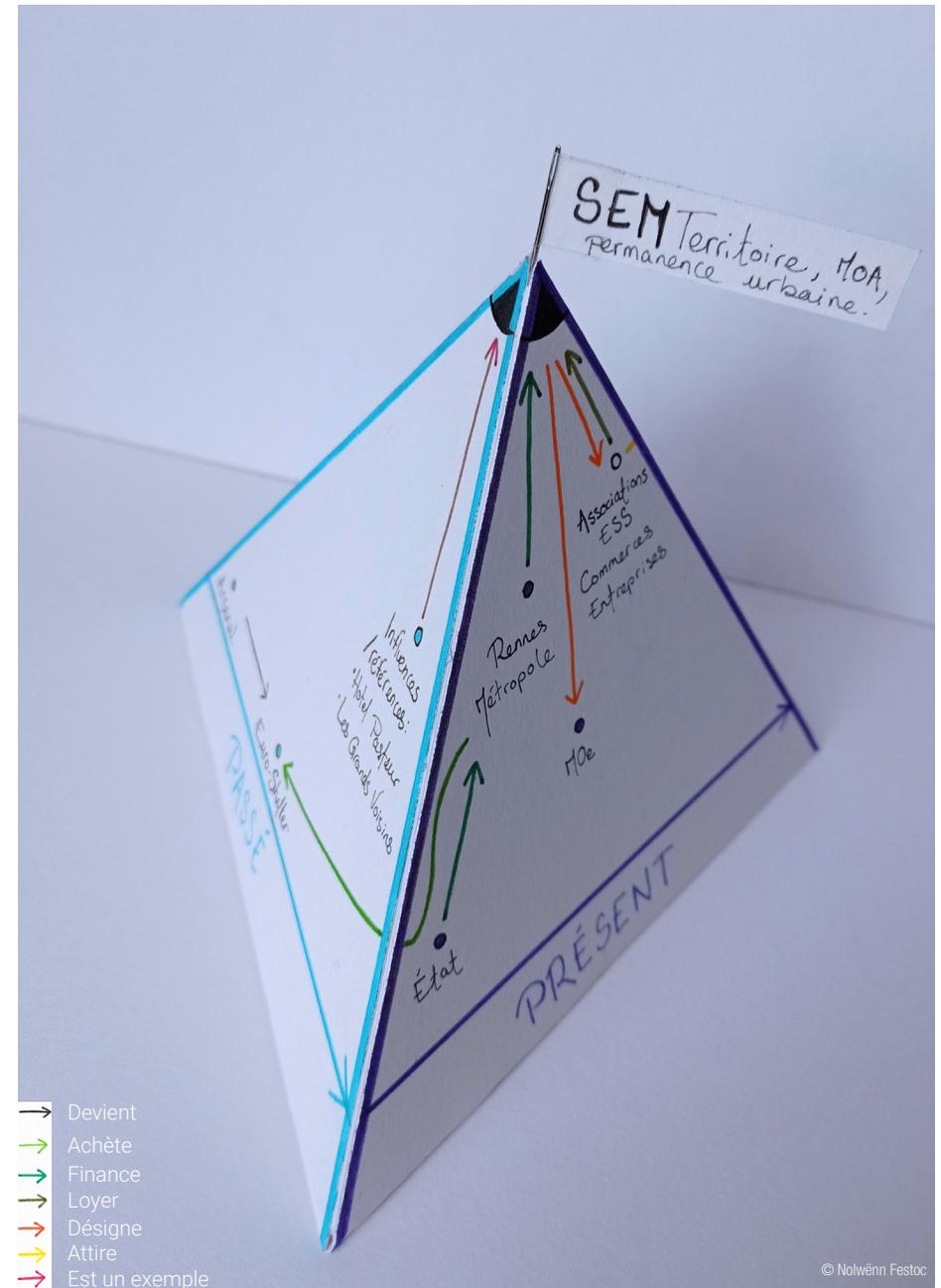


Schéma des acteurs des Halles en Commun représenté en 3D pour 2022-2023 (Pour plus d'illustrations voir annexe n°1 p.52-55)



[...] “J’avais peur des effets de la pollution”

Mélinda, vit dans ce quartier depuis 48 ans. Nous l’avons rencontrée, à Cleunay, devant une partie du mur d’enceinte de l’usine, pendant sa balade quotidienne. Lorsque nous évoquons le site des “Halles en commun”, elle fait immédiatement référence à la pollution sonore. Elle suppose que cette pollution était liée aux essais de munitions. Elle évoque également son inquiétude liée à la pollution des sols et de l’air. Le caractère militaire du site a mené à placer ses activités industrielles sous secret-défense. Par conséquent, l’imaginaire du site de Mélinda s’est construit sensiblement, notamment par les sons qui émanaient de l’industrie, intégrant même son espace de vie quotidien.

Dans l’esprit des habitants, le site des “Halles en commun” s’inscrit par des représentations négatives faisant référence aux différentes formes de pollutions. Ces dernières constituent le lien entre le passé industriel et l’écoquartier qui se construit aujourd’hui.

# UN SITE AU PASSÉ INDUSTRIEL ET MILITAIRE

## Rennes, une situation géographique stratégique.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la France développe plusieurs arsenaux sur son territoire. Dès 1783, Rennes est désignée comme la ville qui conviendrait le mieux à la création d'un Arsenal en raison de sa situation géographique. En effet, face à la menace anglaise la position centrale de la ville permet de soutenir les troupes et d'assurer la défense des côtes ouest et des colonies. De plus, le facteur économique, traduit par le faible coût de la vie à Rennes, et le facteur logistique avec la possibilité d'approvisionnement en bois et en fer, sont venus renforcer ce choix stratégique.

## 1793, l'ouverture d'un Arsenal à Rennes

Ainsi, en 1793, un arsenal de fabrication et de dépôt de munitions est construit à Rennes. Des balles, des obus ou encore des douilles y sont fabriqués. Aussi, des dizaines de milliers d'armes y sont entreposées. Dans un premier temps, la municipalité met un terrain de plus de dix hectares à la disposition des services de l'artillerie. Ce terrain situé au sud-ouest de la ville abritait l'hôpital Général.

## Augmentation de l'emprise de l'Arsenal au rythme des guerres

Ce site militaire industriel a joué un rôle crucial dans le développement de la ville et de son agglomération. Les différents conflits ont entraîné une augmentation de la production d'armes, ainsi plusieurs extensions du site ont été construites. En 1812, la ville acquiert 20

hectares des terres de la Courrouze et les cède aux industries militaires. En 1844, un nouvel arsenal est construit, en 1856 il se dédouble et la grande préoccupation est de le relier à la nouvelle voie ferrée en construction.

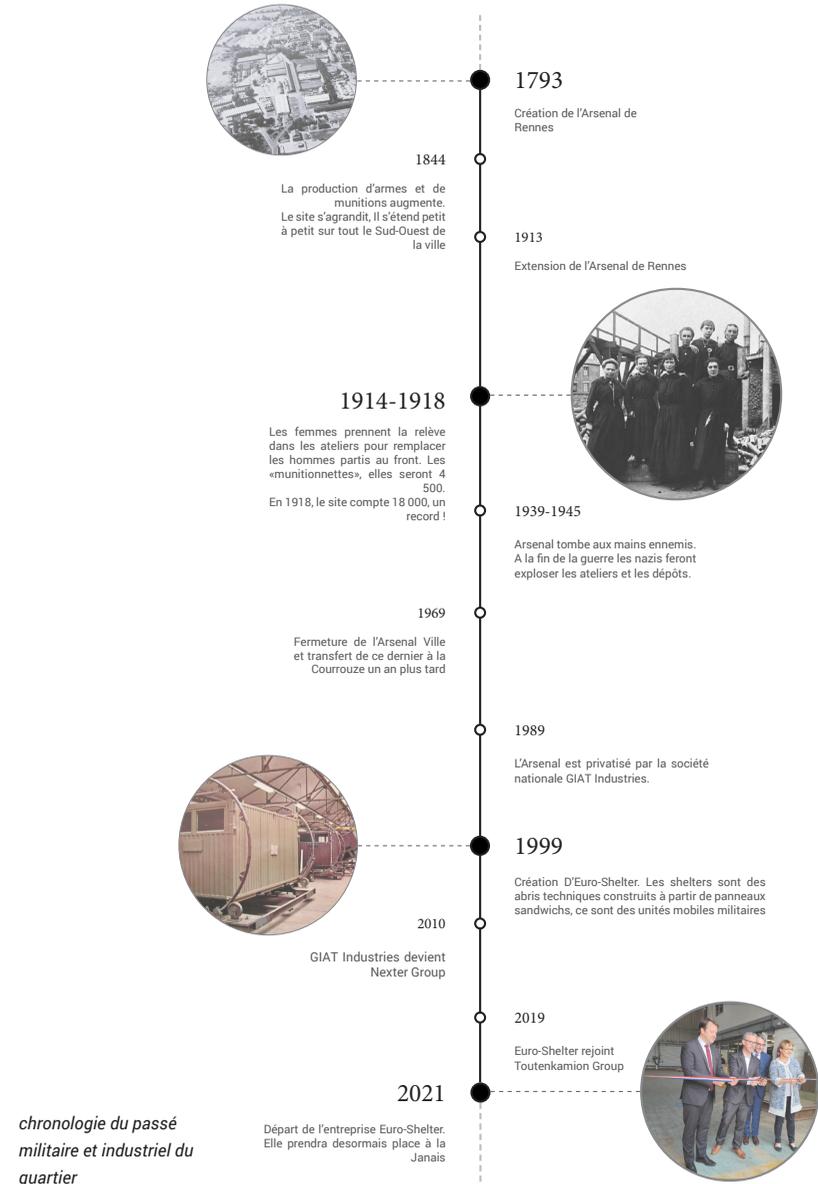
Avec l'approche de la première guerre mondiale, le développement de l'arsenal s'accroît. Le site a accueilli jusqu'à 18 000 ouvriers dont environ 7 500 munitionnettes pendant la première guerre mondiale. Chaque jour était produit 60 000 douilles et 20 000 obus. Avec la prolongation de la guerre et par conséquent l'accroissement des besoins des armées, le site s'agrandit et se renforce afin de se protéger. En parallèle, des installations de magasins et hangars sont construits, en vue d'accueillir les matières premières et les produits fabriqués pour les armes.

## Diminution de la demande en armements, restructuration de l'Arsenal

A partir des années 1970, face à la diminution des conflits, la demande en armements diminue. Toutes les activités sont transférées dans le quartier de la Courrouze. La production se diversifie et de nouvelles fabrications comme "les shelters" renouvellent l'activité industrielle. Durant la même période émerge également l'idée d'urbanisation et de réaménagement de la ville : avec l'extension urbaine qui se rapproche de plus en plus des installations militaires, un changement sur les orientations urbanistiques doit s'opérer. Dès 1970, la Courrouze est considérée comme un "enjeu urbain fort pour la modernisation de la ville" (Place publique, 2010).

L'arsenal finit par être privatisé, fin 1989, par la société nationale GIAT Industries qui emploie 320 salariés. L'entreprise implante une de ses filiales, Euro-Shelter. Celle-ci est gérée à l'origine par GIAT Industries, lui-même

lié par les arsenaux terrestres de l'État. GIAT Industries devient par la suite Nexter Group en 2010. Euro-Shelter finit par rejoindre le constructeur Toutenkamion Group en 2019 et quitte le site des Halles en commun en 2021.



chronologie du passé militaire et industriel du quartier

# L'ÉCOQUARTIER AU COEUR DU PROCESSUS DE RÉGÉNÉRATION DES HALLES EN COMMUN

La ville s'étend. Elle se reconstruit sur elle-même et se superpose à l'image d'un palimpseste. Le défi actuel est de rendre un ancien site industriel propre à un usage urbain en réinventant l'approche et la régénération des friches industrielles. L'héritage industriel pose la question de la dépollution des sols et du bâti en vue d'usages futurs différents de ceux ayant préalablement pris place en ce lieu. Le sujet de la pollution des sols pose également la question du lien entre une activité militaire industrielle passée et l'écoquartier qui se construit aujourd'hui. Régénérer le site c'est d'abord dépolluer en effaçant la trace et les stigmates laissés dans le sol par les activités d'artillerie qui se sont succédées pendant des siècles.

Aujourd'hui, l'ancien site Euro-Shelter appartient à Rennes Métropole et fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté de la Courrouze. En 2011, le ministère de l'Écologie attribue le prix "Nature et Ville" au quartier de la Courrouze. Il sera alors labellisé "écoquartier" en 2013. Cependant, il convient de prendre en considération l'histoire de ce site et la dégradation des sols. En effet, plusieurs types de pollutions ont été identifiés en 2002 tels que des traces d'explosifs, de métaux lourds comme le chrome, le plomb, l'antimoine ou encore des hydrocarbures.

Lorsque la Société d'Aménagement d'Économie Mixte, Territoires et Développement, a hérité des alentours des "Halles en commun", tel

que l'ancienne cartoucherie près de l'école de cirque, "plusieurs types de pollution ont été identifiés dans les sols" (Servir le public, 2011). Un travail méticuleux a alors commencé, au cas par cas. Si la découverte de ces polluants s'est faite en 2002, les opérations n'ont débuté qu'en 2007, le temps d'effectuer les recherches et les études sur le territoire. Territoires et Développement s'est donc alliée avec le ministère de la Défense pour s'occuper de la dépollution.

Le PLUi de Rennes\* prévoit de garantir un environnement sain en limitant les émissions et l'exposition de la population aux nuisances (facteurs d'origine technique), aux risques (dangers éventuels plus ou moins prévisibles) et aux pollutions (résultats des nuisances et des risques).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), énoncent, elles aussi, des directives sur le plan des pollutions et de l'environnement. Les OAP prévoient également d'implanter les crèches et autres hébergements de personnes âgées à une distance assez lointaine des nuisances sonores et des pollutions de l'air. Elles prévoient également une adaptation des conceptions urbaines sensibles et mettant en œuvre des dispositions adaptées.

La pollution est le produit de l'histoire des processus de production industrielle. Exhumer

le passé du site c'est aussi révéler ce qui était caché comme la pollution subsistante sur le site. Celle-ci peut être source d'anxiété pour les citoyens comme en a témoigné Mélinda. Le rapport à la question environnementale est donc évolutif dans le temps. L'appréhension face à la pollution n'était pas nécessairement la même auparavant. Les entretiens que nous avons réalisés révèlent les inquiétudes de la population sur les conséquences potentielles de cette dernière sur leur santé, constituant alors une source de méfiance voire de défiance

vis-à-vis du site. La réglementation en lien avec la pollution évolue aussi au fil de l'évolution du regard citoyen et de la sensibilité à la question environnementale. La pollution s'inscrit également dans les représentations et non pas seulement dans la question de l'espace et de sa remise en état. Elle se positionne alors comme une contrainte forte de l'usage du site qui conditionne son attractivité et sa valeur.

\*(Rennes Métropole)



28/10/22 - Sous un préau, proche d'une entrée de halle

© Hugo Heller

utilisation de produits polluants



28/10/22 - À l'est du site des Halles en commun, derrière une halle

© Hugo Heller

vestige d'activités polluantes sur le site



ROULEZ  
AU  
PAS

[...]  
“L’horizontalité  
c’est terminé.”

Patrick est un homme âgé qui se rend à la Courrouze deux fois par semaine pour les services de santé. Lorsqu’il évoque l’évolution du quartier ces dernières années, il exprime son regret face à cette verticalisation qui ne cesse de croître. Avec un ton assez nostalgique, il nous fait comprendre qu’avoir sa maison individuelle avec sa parcelle de jardin est devenue rare et va très prochainement disparaître. A travers son discours, il nous invite à questionner la verticalisation des formes d’habiter ainsi que la densification du quartier.

En lien avec le discours de Patrick, nous pouvons parler de Valérie, 45 ans, qui vit à Rennes depuis plus de 10 ans. Elle souligne l’évolution rapide du quartier qui s’est largement densifié. En regardant les immeubles situés en face de la boulangerie, elle nous dit : “Dans 20 ans, ça va péter, au vu des dernières années ce mode de vie devrait être obsolète.” Ici, elle fait référence à la crise sanitaire et nous invite à questionner la réversibilité des formes urbanistiques que l’on crée aujourd’hui.

# LA COURROUZE, UN QUARTIER À CARACTÈRE INDUSTRIEL RÉSIDUEL

Les extensions de l'Arsenal à la Courrouze ont largement façonné le quartier. Depuis la première installation à la Courrouze en 1856 au départ d'Euro-Shelter en 2021, le quartier s'est façonné en fonction de cette industrie militaire. Lors de la Première Guerre mondiale, l'Arsenal a connu un essor de production. En 1916, par semaine, 150 000 obus sont produits contre 13 000 précédemment, et plus de 2 500 fusils contre 400 précédemment. Par conséquent, la voie ferrée et les lignes de tramway ont été développées pour assurer le transport des marchandises et des ouvriers. En effet, la ligne numéro 3 du tramway a été étendue en 1916 entre le faubourg de Nantes et la Courrouze afin d'assurer un service de nuit aux ouvriers.

De plus, avant la fermeture de l'Arsenal-Ville en 1969, l'extension de l'Arsenal de la Courrouze était en relation avec les autres parties de l'Arsenal situées dans la ville.

L'Arsenal s'est implanté à la Courrouze en raison de la proximité avec le centre-ville et l'opportunité d'y installer une véritable zone industrielle militaire. Face à la diminution des conflits militaires, cette industrie est devenue peu à peu résiduelle dans le paysage du quartier. L'Arsenal n'est plus au centre de la construction du quartier. En effet, le quartier de la Courrouze a connu de nombreuses évolutions en fonction de l'histoire et de la recomposition de la ville de Rennes.

Cependant, depuis les années 1970, la réflexion sur l'évolution du tissu urbain du quartier s'est construite indépendamment de l'Arsenal.

Le site prend place dans un quartier représentant des enjeux environnementaux et qui s'est fortement développé au cours des dernières années. L'urbanisation croissante de la Courrouze se traduit par une forte verticalité des nouveaux bâtiments. Cette dernière nous a frappés lorsque nous étions sur place, nous l'avons donc représenté par ces grands éléments allongés qui entourent et participent à l'enfermement du site. Ces éléments prennent différentes formes : ils illustrent l'hétérogénéité des morphologies et typologies des bâtiments présents à la Courrouze. Le socle et les grands éléments allongés de couleur noire, contrastent avec celle du site et marquent une uniformisation du quartier qui renforce ce sentiment d'enfermement.

Le visage du quartier Arsenal-Cleunay a véritablement changé avec l'opération "Habitat et Vie sociale"\*, menée au début des années 1980 par la ville de Rennes. Les premières constructions de la ZAC de Cleunay ont démarré en 1984, notamment les maisons en bois du Clos des Cèdres. "Les Caravelles" ont été inaugurées en 1992 et leurs formes urbaines ont formé un contraste remarquable avec le bâti existant.

Le quartier Cleunay a considérablement évolué depuis et a connu différentes phases d'urbanisation qui ont diversifié ses formes urbaines. Au fur et à mesure du temps, les maisons de bois du quartier Cleunay ont laissé place à des immeubles d'abord construits en dehors de la ZAC de la Courrouze. Ces grands ensembles se sont de plus en plus diffusés au sein de la ZAC, d'une part, par la nécessité de

loger toujours plus de personnes au vu de la population rennaise qui ne cesse de croître tous les ans.

\*Rennes Métropole, programme "habitat et vie sociale" (2019)



ancienne vue aérienne des Halles en Commun et alentours



photo des nouveaux immeubles du quartier de la Courrouze à proximité des Halles en Commun

D'une autre part, la nécessité de se mettre en conformité, au vue de la future loi climat et résilience sur le Zéro Artificialisation Nettes (ZAN). Ce dernier point vise à ralentir le rythme de l'urbanisation jusqu'à 0 en 2050, au profit des espaces naturels. Cela demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030, par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

En complément de cette densification de l'habitat dans le quartier de la Courrouze, l'INSEE fournit également un grand nombre de données sur la composition sociale et le changement démographique au sein du quartier. En effet, l'INSEE constate que le quartier "Cleunay-Arsenal-Redon" présente un taux de croissance de +3,7% de sa population entre 1990 et 2017. Ce taux est comparable à l'évolution du taux de croissance démographique de Rennes métropole qui est de +3,1% par an. Cependant, ce taux est fortement supérieur au taux de croissance de la commune de Rennes, qui est de +0,6% par an.

Aujourd'hui, l'organisation et la construction du quartier de la Courrouze n'est donc plus pensée en fonction des besoins de l'Arsenal mais afin de répondre à des enjeux démographiques. Progressivement, le lien entre l'industrie militaire et le quartier environnant se désagrège. L'environnement proche du site est mobilisé pour répondre à un enjeu isolé de l'industrie : la crise du logement. L'Arsenal qui constituait auparavant le centre du quartier est alors exclu progressivement de la réflexion sur le quartier. La fonction industrielle de l'entreprise Euro Shelter n'était donc plus en cohérence avec le tissu urbain environnant, majoritairement résidentiel. Cette transformation progressive a motivé l'entreprise à se relocaliser dans une zone à caractère industriel. Ainsi, les friches industrielles constituent souvent

de véritables enclaves et barrières dans le paysage urbain. Cependant, cela n'est pas seulement la conséquence de facteurs intérieurs, des facteurs extérieurs entrent également en compte et contribuent largement au repositionnement de ces sites dans la ville. L'étalement urbain place alors la question de la restructuration des friches au cœur de la ville. La fermeture du site se présente alors comme le produit d'une décision stratégique réfléchie et justifiée par le contexte du quartier nécessitant un déplacement de l'outil de production.

Cette densification observée dans le quartier de la Courrouze mais également à une plus grande échelle, dans le quartier «Cleunay Arsenal-Redon», met en lumière la nécessité d'une mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le quartier de la Courrouze. En effet, cette dernière a permis au quartier de pouvoir se rattacher aux autres quartiers de la ville, tout en se développant. La rapide densification de ce quartier a permis de changer sa fonction industrielle en une fonction résidentielle et économique. Cette évolution démographique est à mettre en lien avec un parc du logement croissant dans la ZAC de la Courrouze.



un quartier en pleine croissance

# UN RENOUVELLEMENT SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE : UNE OPPORTUNITÉ POUR LE QUARTIER

Comme vu auparavant, le quartier Cleunay a considérablement évolué depuis les années 1990 et a connu différentes phases d'urbanisation qui ont diversifié sa population. Le sud du quartier, qui se démarque par l'hétérogénéité de son parc immobilier, a vu émerger un tout nouveau quartier : La Courrouze.

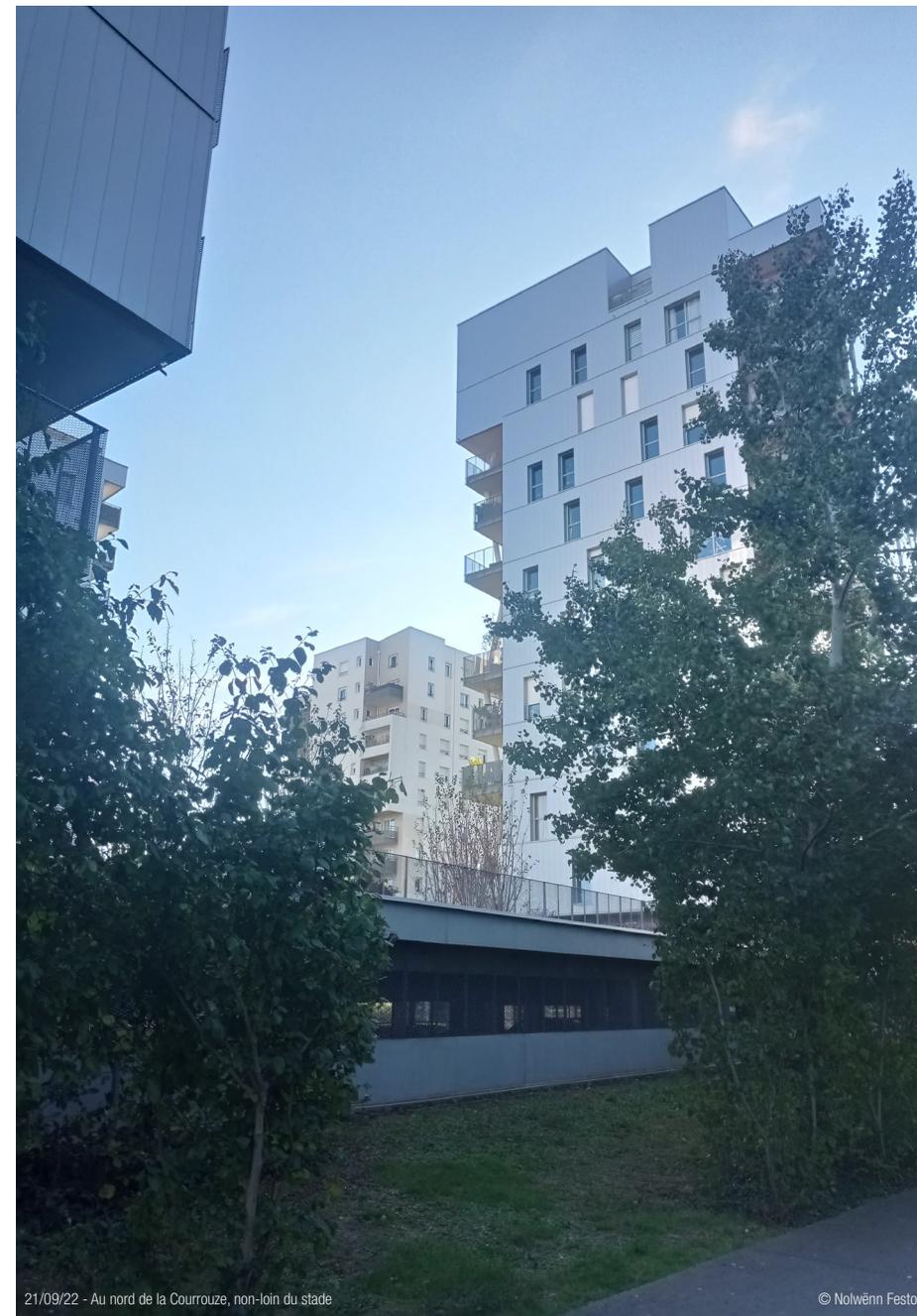
Aujourd'hui, le dynamisme démographique constaté dans le quartier Cleunay est notamment dû aux constructions neuves dans la ZAC de la Courrouze : une hausse de 4000 habitants a donc été constatée. Nous observons également que cette augmentation démographique profite, à une échelle plus importante, à l'IRIS dans lequel se situe la ZAC avec une diffusion du phénomène d'augmentation démographique.

Les Îlots Regroupés pour l'Information Statistique, IRIS, sont un découpage à une échelle infra-communale de la France, initié par l'Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques, INSEE, à des fins d'études statistiques plus précises.

Un rajeunissement de la population s'est donc constaté dans ces IRIS de ZAC à l'échelle de la commune rennaise, notamment par l'arrivée de nouvelles populations dans les constructions neuves.

Cependant, ce rajeunissement est à relativiser car le rajeunissement de la population dans l'IRIS Cleunay n'entraîne pas obligatoirement

le départ des populations plus âgées, comme cela est le cas dans le turn-over du parc existant dans d'autres IRIS de la ville. Nous avons pu constater ceci lors de nos entretiens dans le quartier : effectivement, une résidente du quartier, Monique, nous expliquait qu'elle habitait depuis une trentaine d'années dans le quartier. Le rajeunissement constaté dans les IRIS de la ville de Rennes se constate principalement dans le parc des propriétaires occupants.



21/09/22 - Au nord de la Courrouze, non-loin du stade

© Nolwënn Festoc

différentes typologies de bâtis au sein du quartier de la Courrouze

Entre 2014 et 2019, 10 900 logements ont été vendu en promotion immobilière et presque la moitié de ces ventes se sont effectuées en ZAC, 47% et 53% sont implanté dans le diffus. Depuis 2016, la promotion immobilière est très importante dans le tissu diffus, en dehors des ZAC, mais entre 2014 et 2015, près de 56% de cette promotion s'effectue dans les ZAC.

Sur cette période, ces acquéreurs sont majoritairement des investisseurs : des ménages qui achètent un logement neuf dans le but de le louer par la suite. Cependant cette promotion s'effectue surtout en dehors des ZAC où ¼ dans acquisition sont faites par des investisseurs et moins de la moitié en ZAC : 28% d'acquisition sont destinés à des propriétaires occupants grâce à une accession sociale ou maîtrisée, soumis à des plafonds de ressources.

Environ ¼ des logements sont acquis par des propriétaires occupants dans le cadre du marché libre, aussi bien en ZAC qu'en diffus.

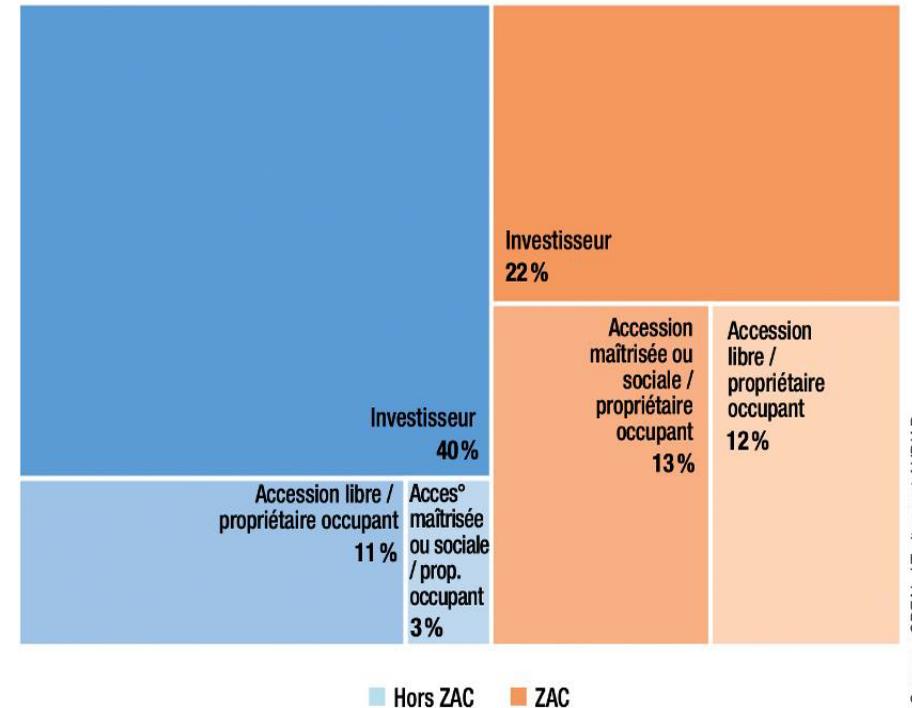
On peut expliquer la surreprésentation des investisseurs en dehors des ZAC par la typologie de l'offre de logements : en effet, 55% des offres de logements sont des logements de 1 ou 2 pièces, contre 34% en ZAC où la répartition en T1, T2, T3, T4 et + est plus équilibré. On peut constater que 34% des logements au sein des ZAC comptent au moins 4 pièces.

En ce qui concerne le nombre de résidences principales, nous observons qu'elles sont en nette augmentation globale dans la commune de Rennes, +1,7 % en moyenne. Cette hausse s'observe plus particulièrement sur le quartier « Cleunay-Arsenal-Redon », avec une hausse de +5,1%. Le nombre de résidences principales progresse plus rapidement que la population. L'évolution de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, dans le quartier qui nous concerne, est la plus forte des quartiers rennais, avec +11,7 % depuis 1990. Cette évolution s'explique par la redéfinition des populations du quartier de la Courrouze, du

fait des différents programmes mis en place par Rennes Métropole. De plus, la composition sociale de ce quartier est désormais plus proche de celle du centre-ville rennais. Le taux de pauvreté dans le quartier Cleunay est de 15,7% et est dans la moyenne des taux de pauvreté des autres quartiers de la ville. Le revenu médian est de 22 140€ et est aussi dans la moyenne plutôt haute des revenus médian des autres quartiers.

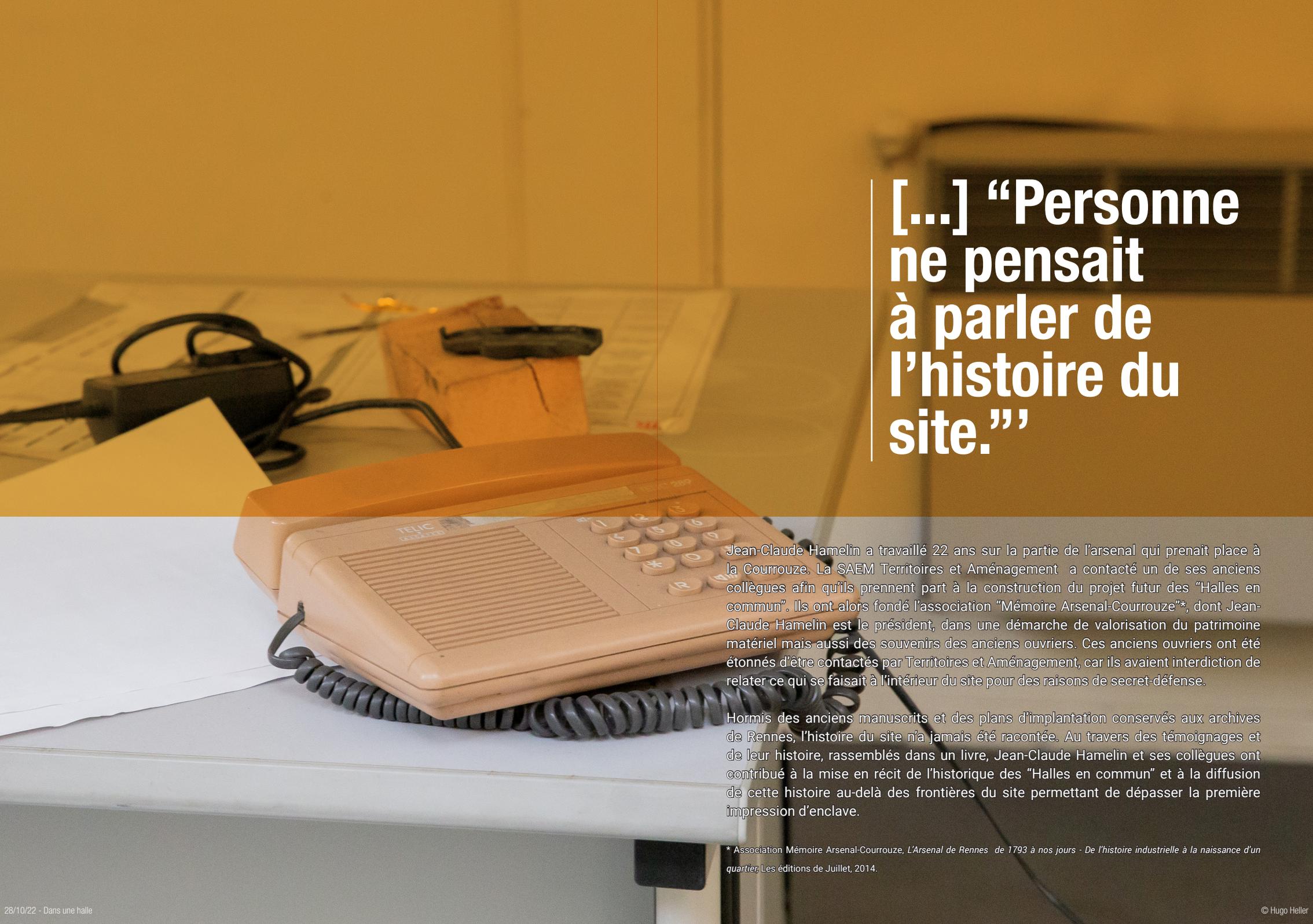
L'augmentation démographique ainsi que le changement de composition sociale de la Courrouze, ont permis à la ZAC de bénéficier d'un rayonnement économique et résidentiel : en effet, comme observé ci-dessus, les nouveaux programmes d'habitats dans la ZAC de la Courrouze permettent à de nouveaux résidents de pouvoir s'installer, avec une offre diversifiée de logements. De nouvelles offres économiques ont permis d'attirer de nouveaux ménages dans le quartier. Cependant, les personnes installées à la Courrouze depuis un certain moment, ne déménagent pas pour autant. Ce qui fait de la ZAC de la Courrouze, un quartier multi-générationnel et dynamique.

Passant d'un quartier industriel à un quartier résidentiel, désormais labellisé écoquartier, la ZAC de la Courrouze a répondu aux défis qui se présentaient à elle, tout en gagnant en visibilité. Cette forte recomposition sociale, de même que le fort dynamisme démographique, sont les points clés pour permettre une mise en récit de l'histoire du site des "Halles en commun", inconnue de ces nouveaux habitants mais également des anciens résidents du quartier : c'est le nouveau défi auquel doit répondre la ZAC.



caractéristiques des ventes en promotion immobilière entre 2014 et 2019 dans le coeur de métropole

Source : OREAL / Traitement AUDIAR.



[...] “Personne ne pensait à parler de l’histoire du site.”

Jean-Claude Hamelin a travaillé 22 ans sur la partie de l’arsenal qui prenait place à la Courrouze. La SAEM Territoires et Aménagement a contacté un de ses anciens collègues afin qu’ils prennent part à la construction du projet futur des “Halles en commun”. Ils ont alors fondé l’association “Mémoire Arsenal-Courrouze”\*, dont Jean-Claude Hamelin est le président, dans une démarche de valorisation du patrimoine matériel mais aussi des souvenirs des anciens ouvriers. Ces anciens ouvriers ont été étonnés d’être contactés par Territoires et Aménagement, car ils avaient interdiction de relater ce qui se faisait à l’intérieur du site pour des raisons de secret-défense.

Hormis des anciens manuscrits et des plans d’implantation conservés aux archives de Rennes, l’histoire du site n’a jamais été racontée. Au travers des témoignages et de leur histoire, rassemblés dans un livre, Jean-Claude Hamelin et ses collègues ont contribué à la mise en récit de l’historique des “Halles en commun” et à la diffusion de cette histoire au-delà des frontières du site permettant de dépasser la première impression d’enclave.

\* Association Mémoire Arsenal-Courrouze, *L’Arsenal de Rennes de 1793 à nos jours - De l’histoire industrielle à la naissance d’un quartier*, Les éditions de Juillet, 2014.

# UN ÎLOT ENCLAVÉ, ABRITANT UNE HISTOIRE INDUSTRIELLE À SE RÉAPPROPRIER

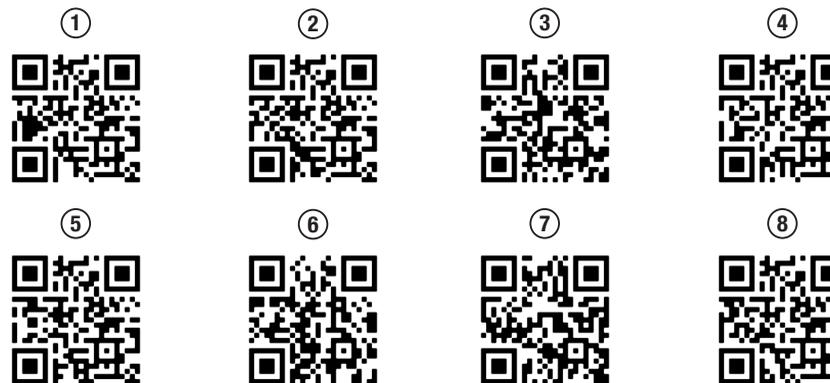
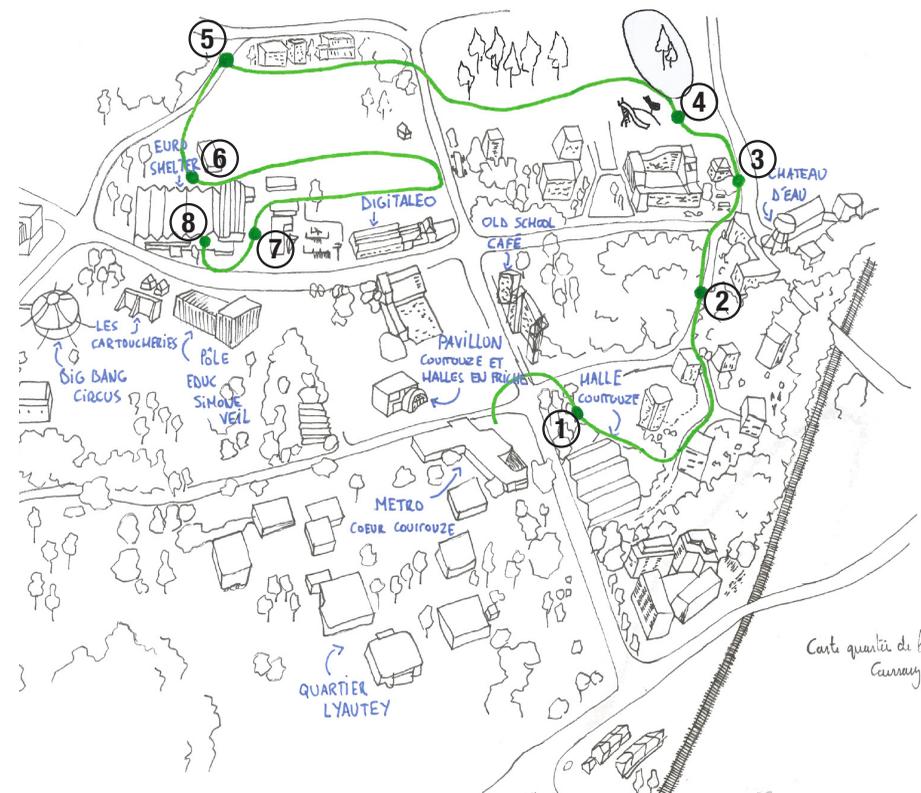
À travers des enregistrements sonores parsemés dans le quartier de la Courrouze, nous avons mené une analyse sensible du quartier et du site. Cette étude retrace un circuit depuis lequel nous identifions des étapes avec des ambiances sonores très hétérogènes. Le quartier de la Courrouze offre des ambiances opposées : des espaces de nature et des espaces urbains. Le quartier est marqué par ces espaces de transitions entre nature et ville. Nous rencontrons dans ces lieux plusieurs interactions entre les individus habitants le quartier : les personnes discutent ensemble, les parents jouent avec leurs enfants, certains promènent leurs chiens.

Le site des Halles en Commun la zone étant en travaux, l'ambiance sonore est composée de bruits de chantier. Nous entendons les ouvriers qui travaillent, se déplacent et échangent ensemble mais aussi les bruits issus des grues de construction, les camions de marchandises, d'outillages et les bétonnières. Au sein même du site, nous entendons exactement les mêmes éléments que précédemment, à savoir le chantier et les personnes présentes de l'autre côté de la barrière. Au loin, nous pouvons même percevoir la musique de l'école du cirque "Big Bang Circus" de l'autre côté de l'avenue Jules Maniez.

Personne -à part les régisseurs du site et nous même- n'a accès aux Halles en Commun puisqu'elles sont sécurisées et privées. Avec toutes ces ambiances sonores, nous constatons que la Courrouze est un quartier

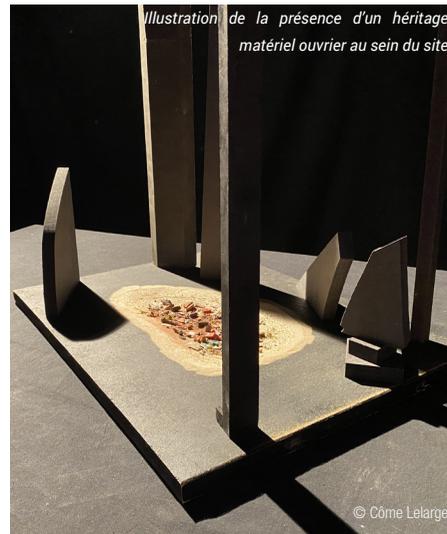
vivant, où les humains et les animaux peuvent se déplacer et se rencontrer. Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'exister sur les Halles, l'oiseau peut survoler la zone tandis que l'homme reste bloqué par les clôtures et le mur de pierre. L'accès au site est limité et contrôlé, provoquant un sentiment d'enclave.

Cette distance entre le site et les habitants s'explique aussi par le fait que la Courrouze est toujours en cours d'aménagement. Les Halles ne sont pas encore bien dépolluées et n'ont pas encore d'activité permettant d'animer le lieu et donner envie aux habitants de s'intéresser au site. Finalement, les sons expriment le manque de dynamisme au sein des Halles contrairement aux espaces publics tels que les parcs, le stade, la forêt et même les rues qui amènent un public. Néanmoins, ce site possède une richesse historique méconnue du public. Le site renferme un riche passé industriel et l'héritage d'une activité militaire tenue secrète. En effet, cette production était tenue secrète car il s'agissait à une époque d'un secteur pyrotechnique, de composition de munitions. C'est la traduction d'un mouvement de la civilisation, celui de l'industrialisation et de la guerre. "Patrimoine, témoin de l'histoire, est signe de la participation de la ville au grand mouvement de la civilisation."



carte des sons interactive

Au cours de la collecte d'échantillons, il est ressorti une historicité du site sous plusieurs aspects. Les échantillons traduisent les activités passées, une collecte d'usages, et témoignent de l'héritage des Halles en Commun. Nous avons organisé ces échantillons selon plusieurs thématiques. Tout d'abord, les équipements des ouvriers témoignent de leurs conditions de travail sur le site. Ces équipements humanisent l'échantillonnage en démontrant la présence de personnes dans le site par le passé. Il s'agit des gants de protection, de bouchons d'oreilles, des équipements prévus pour éviter aux ouvriers de subir les pollutions de leur lieu de travail (la pollution sonore par exemple).

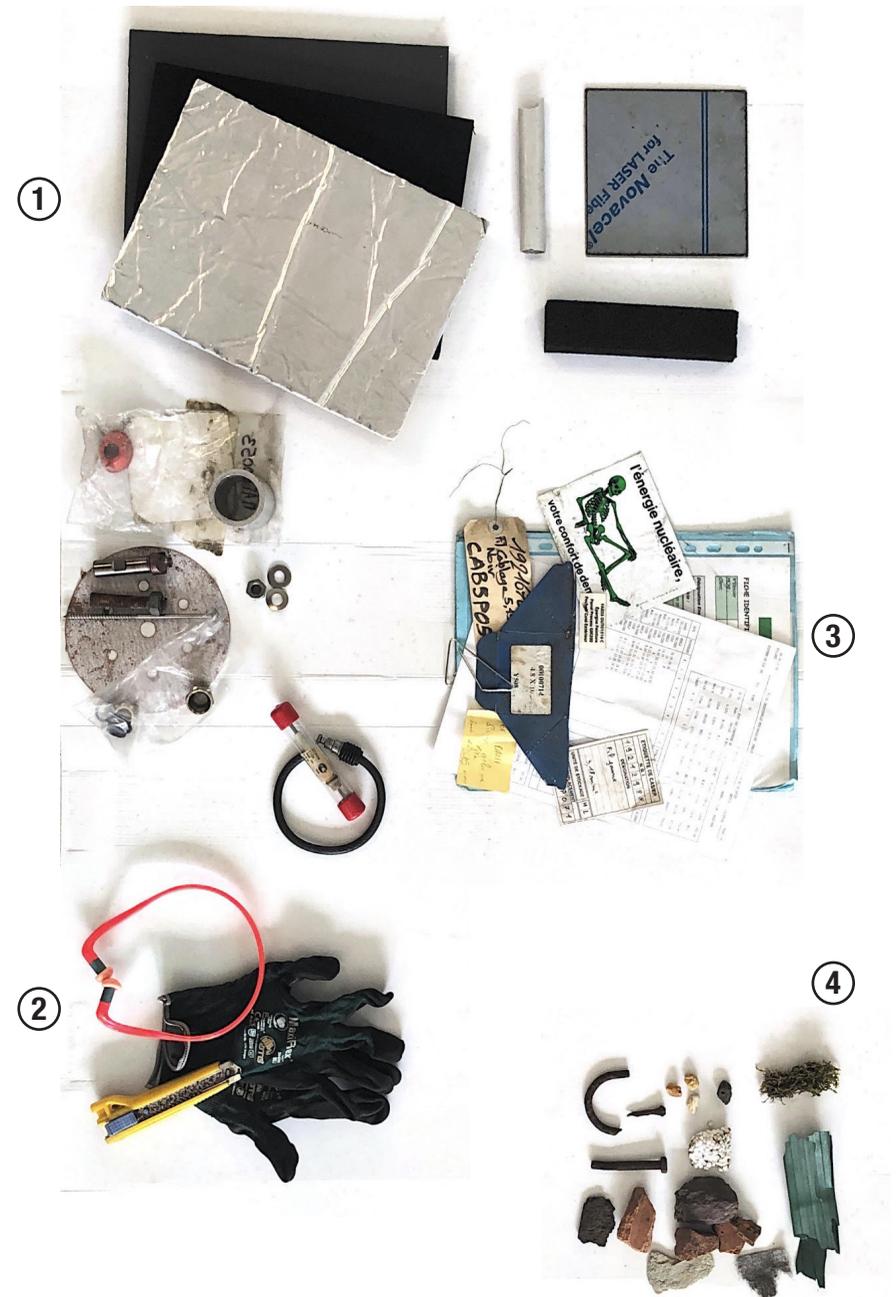


Une seconde catégorie rassemble la documentation du site qui sont des traces écrites des productions émanant du site. A ces écrits peuvent être associés les matériaux de productions tels que les écrous ou les plaques pour lasers. Le dernier groupe de matériaux correspond aux éléments de construction du bâti renvoyant au patrimoine architectural du site. Ainsi, si on considère la citation suivante : "Valorisation de la mémoire collective et de l'histoire locale serait de construire une certaine autonomie culturelle des espaces urbains périphériques, considérés à tort ou à raison comme marginalisés." La marginalité du site nous pousse à souhaiter une valorisation de la mémoire et de l'histoire locale dans ce désir de territoire.

Légende :

- ① matériaux pour la production d'Euro-Shelter utilisés par les ouvriers
- ② outils des ouvriers
- ③ documents écrits
- ④ matériaux de construction des bâtiments

Nous avons mobilisé au travers de l'échantillonnage des éléments racontant l'histoire des entreprises ayant subsisté



collecte d'usages des ouvriers d'Euro-Shelter

# DES ÉLÉMENTS MATÉRIELS À LA JONCTION ENTRE ENCLAVE ET PATRIMOINE

À partir de notre premier ressenti lors de l'étude de terrain, nous avons souhaité mettre en exergue que le site des "Halles en commun" correspond à la définition d'une enclave. En effet, il s'agit d'un territoire, les "Halles en commun", enfermé dans un autre, la Zone d'Aménagement Concerté de la Courrouze.

D'après notre première appréhension du site, cette perception de l'enclave est initialement visuelle. En effet, nous pouvons le constater à travers d'éléments topographiques (le fossé) et spatiaux (le mur, le grillage, les barbelés) qui depuis l'intérieur ou l'extérieur du site viennent renforcer ce sentiment d'enclavement. Ce dernier se matérialise sur la maquette par une extrusion du socle pour montrer cette mise à l'écart du site du quartier de la Courrouze. En effet, en plus d'être une enclave temporelle, le site n'est pas accessible et très peu visible pour les habitants. Il est entouré de fossés qui matérialisent cette mise à l'écart, auxquelles s'ajoutent des barrières physiques existantes.

Tout d'abord, depuis l'intérieur du site, nous constatons que le territoire environnant n'est pas accessible directement. De fait, différents obstacles matériels semblent marquer le périmètre du site tel que le grillage, les barrières ou encore le mur. Le paysage alentour n'est donné à voir qu'au niveau des bâtiments situés au fond du site en raison de la topographie. La perception du paysage est entravée par le grillage qui se pose automatiquement au premier plan de notre champ de vision. Aussi, nous pouvons apercevoir les immeubles au

travers des trous dans le mur. L'ouverture sur l'environnement immédiat est limitée depuis le site. Les bâtiments du site donnent sur l'artère centrale et sont tous fermés par des portes qui présentent seulement une petite lucarne. Le lien avec l'extérieur se fait uniquement par le biais des plafonds où la lumière semble parfois passer difficilement par des plaques à la transparence limitée. De plus, dans certains bâtiments, cette luminosité ne passe que peu, voire pas du tout. À l'intérieur d'un des bâtiments, se trouve une étuve qui est totalement fermée et imperméable au reste de l'espace environnant. Ainsi, l'enfermement semble répondre à une logique d'emboîtement d'échelle pénétrant même les micro-échelles.

Depuis l'extérieur, cette enclave se construit visuellement car l'ensemble de la zone est clôturée sur tout son périmètre. Cette clôture est complétée par du barbelé qui vient renforcer l'injonction à ne pas entrer. Le site ne dispose que d'une unique entrée officielle et surveillée. Cette entrée a été aménagée auparavant pour les mouvements de matériels. Elle est ensuite devenue l'entrée principale de l'Arsenal.

Tout est clôturé. Ainsi, le passage du site au quartier est donc très limité. Cette enclave se joue également à une échelle plus fine au travers de différents éléments en lien avec l'activité passée qui prenait place sur ce site. Nous pouvons à ce titre évoquer les panneaux situés sur les barrières indiquant « Site sous vidéoprotection » ou encore « ATTENTION, site sous surveillance » venant renforcer

le caractère inaccessible du site et son renfermement sur lui-même. Rien ne confirme que ce dispositif de surveillance est encore en fonctionnement aujourd'hui mais il inscrit dans la mémoire des habitants et des usagers que ce site est sous surveillance constante et donc inaccessible. Les barrières grillagées, le mur, les panneaux de surveillance forment un dispositif matériel qui a pour vocation de mettre en scène l'espace de l'interdiction.



28/10/22 - Aux abords du site des Halles en commun, Av. Jules Maniez © Hugo Heller

les abords des Halles comme lieu de passage sans intérêt pour les piétons



28/10/22 - Mur d'enceinte du DAV Ouest des Halles © Hugo Heller

une lecture difficile du quartier depuis les Halles



28/10/22 - Clôture à l'Est des Halles en commun © Hugo Heller

un site protégé

Cette friche industrielle constitue une véritable enclave dans le paysage urbain de la Courrouze. Cependant la fonction des éléments matériels qui prennent place dans l'espace pour contribuer à protéger ce site est à nuancer.

En effet, nous pouvons prendre l'exemple de l'ancienne friche militaire de Bonne, à Grenoble, qui est devenue le premier écoquartier de France. Cette caserne de 8,5 hectares a été abandonnée par l'armée en 1994. Le bâtiment principal a été conservé notamment en raison de sa qualité architecturale et de son histoire. Aussi, certains pavés des jardins sont issus de la déconstruction des anciens bâtiments militaires. L'adjoint au maire déclare à l'époque « Le quartier de Bonne est un symbole de la préservation du patrimoine et d'un engagement fort sur la ville soutenable de demain. » Ainsi, le grillage, les barrières ou encore le mur font aujourd'hui partie intégrante du paysage urbain. Le mur permet également de faire le lien avec l'histoire du site. Aussi, avant la révolution, le premier terrain où a pris place l'arsenal au sud-ouest de la ville à l'angle actuel du boulevard de la Tour d'Auvergne et de la rue de l'Arsenal était entouré de murs. Ces éléments matériels permettent aux habitants d'identifier le site et font patrimoine. Dans le cadre de l'écoquartier de Bonne, le projet s'étendant à une vision urbaine élargie s'est attaché à rétablir les continuités qui avaient été perturbées par les murs de la caserne. Par conséquent, ces murs ont été supprimés. Pourtant dans le cadre de l'éco-quartier de la Lorette à Saint-Malo, le choix a été fait de conserver le mur d'enceinte tout en créant une ouverture à l'intérieur de celui-ci. En effet, il a été considéré que le mur avait l'objet d'une appropriation par les habitants et constituait un élément de patrimoine. Le mur a donc été conservé dans le projet d'aménagement futur.

Dans cette perspective historique, il est essentiel d'appréhender ce site comme un

territoire. En effet, par le passé ce site a fait l'objet d'un processus rétroactif entre représentations et appropriations en raison des activités qu'il abritait. Ce sont des éléments que nous ne pouvons pas occulter. En effet, l'écoquartier de la Courrouze a connu de nombreuses évolutions en fonction de l'histoire et de la recomposition de la ville de Rennes. Les entretiens témoignent des différentes générations qui ont habité ce quartier. Certaines personnes ont vu ce quartier évoluer. Ainsi, comprendre les impacts de la recomposition du quartier sur le quotidien des habitants et des usagers, est essentiel dans notre approche du site.

À ce titre, le projet des halles en Commun fait écho au retour d'expérience du projet "Les magasins généraux" à Pantin, en Seine-Saint-Denis. Ce projet répond à une démarche qui s'appuie sur l'histoire industrielle et post-industrielle de la ville pour en faire un atout. Ce lieu devient alors un nouveau centre-ville en création. L'activité de cette ancienne industrie agro-alimentaire a décliné dès 1960 avant de fermer ses portes définitivement en 2004. Elle a alors été appropriée par des graffeurs du monde entier. En 2008, l'agence de publicité BETC choisit ce lieu pour y installer son siège. Les bâtiments des magasins généraux s'intègrent dans le nouveau quartier de la ZAC du Port de Pantin. Ce lieu est chargé de plusieurs histoires qui se sont succédées. L'arrivée de BETC matérialise la rencontre d'une fabrique industrielle et d'une fabrique d'idées. L'agence est attachée à préserver l'histoire de ces bâtiments. Pour cela, elle a conçu une expérience virtuelle "Graffiti général" qui permet de se déplacer dans les bâtiments dans l'état exact où ils se trouvaient avant les travaux. À l'image également du livre réalisé par les anciens ouvriers de la Courrouze, l'agence a initié un livre retraçant l'histoire du graffiti à Paris illustré par de nombreuses photos. Une trentaine de graffitis ont été conservés afin de les présenter au public par la suite.

Aujourd'hui, les anciens ouvriers ne sont plus soumis au secret-défense. Ils se positionnent donc comme des acteurs privilégiés à l'articulation entre l'activité passée et les usages futurs du site. Par leurs témoignages ils sensibilisent les habitants sur le patrimoine préservé dans ce lieu afin de s'inscrire dans une démarche de continuité et non de rupture avec les activités précédentes. Nous avons souhaité mettre en avant ces traces qui font mémoire. Les éléments matériels liés à l'histoire passée sur le site témoignent d'un passé oublié. Au travers de l'évocation de la mémoire, ils invitent les ouvriers à reprendre possession de leur propre histoire vis-à-vis

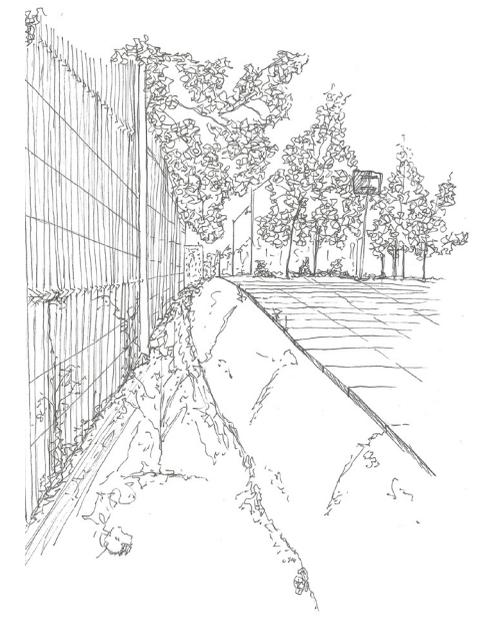
du site pour reconstruire le récit social de l'Arsenal. C'est par le discours des ouvriers que les continuités des activités vont pouvoir vivre. Cette culture ouvrière est présente dans la ville.

L'héritage historique porté par les anciens ouvriers permet de questionner cette première perception de l'enclave. Le patrimoine doit permettre de faire le pont entre le passé et le futur. Il s'agit de permettre cette transmission mémorielle par le projet urbain en replaçant l'être humain au centre du projet pour conserver la mémoire des usages ouvriers.



© Côme Lelarge

limite physique et patrimoine existant



© Côme Lelarge

limite physique et mise à l'écart

**SWOT : un site  
(in)accessible  
avec un fort  
potentiel  
patrimonial**

# SWOT

## Légende

- Forces
- Faiblesses
- Opportunité
- Menaces

1/ Une offre de services et d'équipements en développement

- Santé
- Restauration
- Ecoles
- Equipements culturels et de loisirs

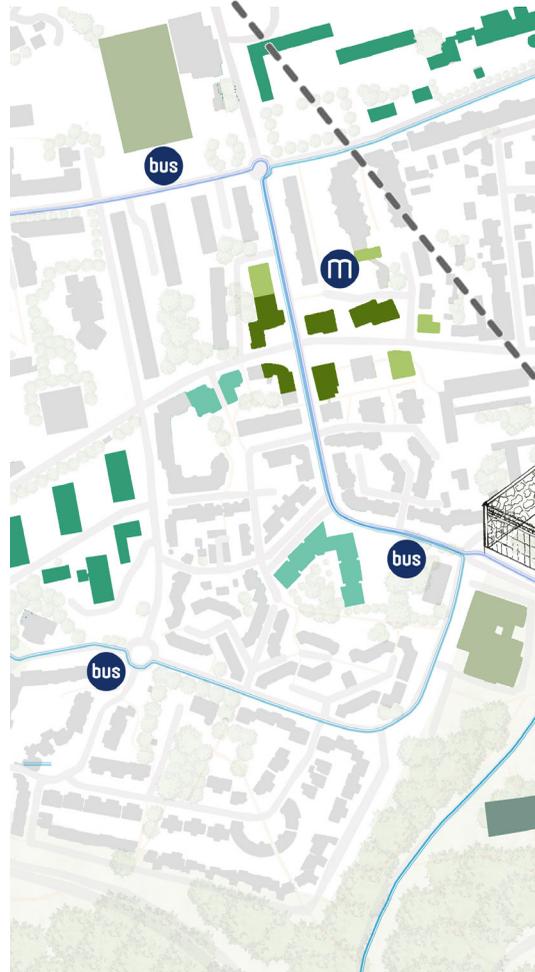
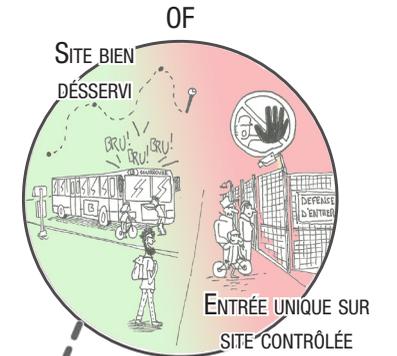
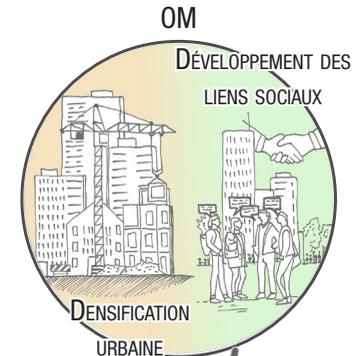
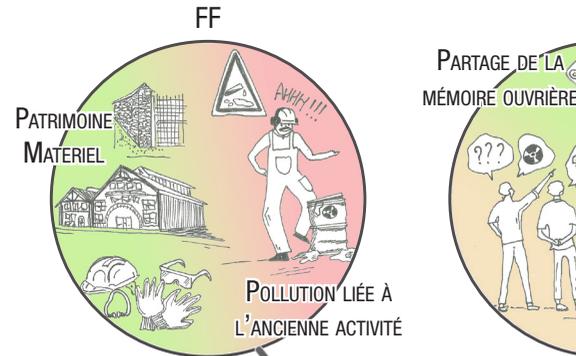
2/ Un fort potentiel patrimonial

- Patrimoine matériel

FF : Forces et faiblesses  
 FM : Forces et menaces  
 OF : Opportunités et faiblesses  
 OM : Opportunités et menaces

3/ Une mobilité accrue autour du site

- Ligne de bus
- bus Arrêt de bus
- M Arrêt de métro



# Un site (in)accessible avec un fort potentiel patrimonial

Bien que notre analyse s'étende principalement sur l'étude de la Courrouze, notre SWOT se concentre sur le site des "Halles en commun" et les alentours proches. Certains éléments étant complexes à représenter sur une carte, nous avons fait le choix de l'illustrer par des mises en scènes traduisant nos constats et arguments.

Le site des Halles en Commun présente un fort potentiel lié à sa localisation (zone urbaine proche du centre-ville) et son raccordement aux réseaux de transports en commun (réseau STAR). L'accessibilité du site constitue l'un des critères les plus importants à prendre en compte. En effet, l'avenue Jules Maniez qui longe le site est empruntée par trois lignes de bus différentes, à savoir la ligne 9,13 et C6. Plusieurs arrêts de bus se situent d'ailleurs autour des "Halles en commun". La ligne B du métro permet également un accès plus rapide pour les habitants résidant en dehors de la Courrouze. La mobilité est un atout car elle permet à l'individu de s'approprier simultanément plusieurs lieux. Elle ne se contredit pas avec l'ancrage des individus. En effet, les individus peuvent revenir sur des lieux pour des raisons pratiques (travail, habitat) et symboliques (événement, histoire).

Malgré ce fort degré d'accessibilité, le site reste privé et sécurisé par une entrée unique et contrôlée.

Le site présente un fort patrimoine industriel matériel (ateliers, machines, outils) et

immatériels (savoir-faires et récits des ouvriers). Le patrimoine industriel est de plus en plus questionné pour savoir s'il doit être définie en tant qu'élément à sauvegarder. Les révolutions industrielles ont permis de développer nos sociétés et font donc partie de notre histoire. L'industrie militaire ne fait pas exception. Néanmoins, l'arsenal et l'entreprise Euro-Shelter ont provoqué une pollution des sols, de l'air et aussi sonore avec les essais militaires. En lien avec cette pollution, une des menaces issue de l'ancienne activité industrielle est la perception négative du site par les habitants. Les avis vis-à-vis du site peuvent être controversés. La représentation que se font les individus peut nuire à la conservation de ce patrimoine durant sa future évolution.

Pour autant cette menace peut être contrecarrée grâce à la communication et aux échanges entre les citoyens et les ouvriers. La transmission des savoir-faire des anciens travailleurs est donc une vraie opportunité pour construire une véritable identité autour de ce territoire. Ainsi, une autre opportunité est le développement du lien social que cela soit à travers ce riche patrimoine ou l'accroissement des activités. Nous voulons amplifier les échanges intergénérationnels, pour que les nouveaux habitants s'imprègnent de l'histoire du site et prennent conscience de l'importance du patrimoine industriel qui fait partie de l'identité des Halles.

En outre, le quartier propose déjà certains

supports d'offre culturelle qui peuvent participer à l'attractivité du quartier. Sur la carte sont donc également identifiés des lieux de sociabilité et d'échange de service à travers les bâtiments en lien avec la santé, la restauration, l'éducation, les équipements culturels et de loisirs ainsi que les entreprises. Toutes ces activités déjà présentent sont une opportunité pour le futur du site. Autrement dit, si les Halles sont accessibles avec des dynamiques au sein et en dehors du site, alors les individus auront davantage de raison de s'intéresser au quartier de la Courrouze et potentiellement envie de s'installer.

Cependant, l'accroissement démographique s'accompagne d'une densification urbaine qui constitue une menace pour la conservation de

la particularité historique du site. Autrement dit, les bâtiments présents sur le site ont eux-même une histoire à raconter, de par leur architecture et de leurs matériaux par exemple. Au vu de la densification urbaine, il serait probable qu'un jour ces structures soient détruites pour construire de nouveaux immeubles.

À travers tous ces critères, nous constatons que chaque faiblesse ou menace peut être adoucie voire effacée par une force ou une potentielle opportunité pouvant être mise en place facilement autour des Halles. Ce site à première abord inaccessible et secret peut être valorisé en ouvrant ses frontières et en favorisant les échanges et le dialogue entre habitants et anciens ouvriers.



# Orientations : S'ancrer pour perpétuer

Notre diagnostic a mis en exergue que le lien entre le quartier de la Courrouze et les Halles en commun s'est peu à peu délité au fil du temps. L'identité du territoire des Halles en commun a été occultée dans le quartier, ne permettant pas l'appropriation de ce lieu. L'ancrage est une composante de cette appropriation. Le développement des mobilités a permis une multiplication des appartenances territoriales.

Le SWOT que nous avons pu réaliser ci-dessus, nous a permis de faire l'état des lieux des forces, faiblesses, opportunités et menaces du site des Halles en commun mais également de son environnement proche. Nous en avons donc extrait trois points clés donnant lieux à nos orientations stratégiques :

**Inverser les représentations négatives des habitants à propos des Halles en Commun.**

- Rassembler les différents acteurs locaux dans une logique de projet directeur à long terme

Il s'agit de systématiser la connaissance de l'histoire du site grâce aux échanges de savoir-faire entre les ouvriers et les habitants. Cela permet d'élaborer une identité associant passé et avenir. Outre le développement de nouveaux lieux il s'agit avant tout de créer des liens entre les acteurs passés, présents et futurs.

- Diversifier les usages d'une zone précédemment affectée à une seule activité industrielle.

Le but est d'éviter de créer un quartier impersonnel et inadapté aux besoins des individus, ne laissant aucune trace du passé. Ces nouveaux usages dans le quartier se développeront en privilégiant la continuité avec les Halles en Commun plutôt que la rupture. Il s'inscrit en cohérence avec l'usage passé.

**Transmettre l'histoire militaire et les savoir-faire des ouvriers.**

- Reconstituer le patrimoine historique

Il s'agit de se réapproprier les savoir-faire et le récit des ouvriers pour le transmettre aux générations futures. Mais aussi de construire l'histoire en laissant une trace qui s'inscrit dans le temps avec l'idée de mettre en place un musée de quartier par exemple. Il convient donc d'identifier la valeur symbolique du site pour les différentes parties prenantes afin d'établir les caractéristiques (valeur d'usage, valeur architecturale, valeur historique). L'établissement d'un plan de communication s'appuiera sur cette valeur propre au site afin de définir l'histoire à raconter et l'identité à valoriser. L'idée est d'élaborer une identité associant passé et avenir.

- Multiplier les supports de communication

Le quartier propose déjà certains supports d'offre culturelle qui peuvent participer de l'attractivité du quartier. Ces opportunités peuvent permettre de redonner au territoire de la valeur. La régénération peut s'appuyer sur des installations déjà présentes sur le site en organisant notamment des ateliers mémoire.

- Accompagner le site en transition

Le plan de communication doit être adapté à la période de transition en lien avec les usages éphémères afin de prendre place dès le début de l'initiation du projet. Mettre en place des usages éphémères permet de redonner une identité positive au lieu dès l'initiation du projet.

**Pérenniser l'habitat.**

- Habiter durablement

Cela nécessite d'adapter son logement à ses besoins. C'est-à-dire que le logement

évolue au même rythme que les individus. En effet, aujourd'hui ce sont les individus qui s'adaptent. Les types de logement répondent souvent à une catégorie d'âge en particulier. En vieillissant, les individus sont alors contraints de changer de logement voire de quartier. Des dispositifs d'aides financières sont nécessaires afin d'accompagner les individus dans l'adaptation de leur habitat à leur trajectoire de vie. L'habitat est un objet évolutif dont la dimension architecturale ne peut être pensée indépendamment de sa dimension sociologique.

- Participer à son quartier

L'accessibilité à un logement ou à un espace de travail ne dépendrait plus d'une ressource financière mais d'une ressource d'investissement. La contribution à la transmission de l'histoire, à la contribution et à l'entretien du quartier permettrait d'investir les lieux. Cette participation fait naître chez les individus un sentiment d'appartenance au quartier grâce à une volonté d'implication dans la vie locale.

<p><b>Pérenniser</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habiter durablement</li> <li>• Adapter son logements à ses besoins (logements évolutifs)</li> <li>• Dispositif d'aide financière en fonction de l'évolution des besoins</li> <li>• Participer à son quartier</li> <li>• Contribuer à l'histoire du site</li> </ul>	<p><b>Inverser</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rassembler les acteurs locaux dans une logique de projet à long terme</li> <li>• Systématiser la connaissance de l'histoire</li> <li>• Elaborer une identité associant passé et avenir</li> <li>• Diversifier les usages</li> <li>• Créer de la continuer avec le site des Halles</li> </ul>	<p><b>Transmettre</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconstituer le patrimoine historique</li> <li>• Réapproprier les savoir-faire et le récit des ouvriers</li> <li>• Construire l'histoire dans le long terme</li> <li>• Etablir un plan de communication</li> <li>• Multiplier les supports de communication</li> <li>• Accompagner le site en transition</li> </ul>
--	--	--

*s'ancrer pour perpétuer*

# CONCLUSION

La dimension mémorielle est indissociable d'un projet de régénération urbaine. L'ancrage territorial se confond avec l'histoire même du territoire qui est à intégrer avec le schéma d'avenir de la friche. Il convient de dépasser la présence symbolique des reliques architecturales souvent prétexte à l'oubli. Les Halles en Commun constituent un territoire car elles font l'objet de représentations et d'appropriations. Issue d'une forte présence militaire au sein de la Courrouze, leur histoire s'inscrit sur un temps long. Notre première impression nous a incité à définir le site comme une enclave. Contrairement à notre première analyse, ce n'est pas que la dimension matérielle qui contribue à isoler ce site de l'écosystème du quartier. En effet, les ouvriers tenus au secret-défense en raison de l'activité militaire n'ont pas relaté et échangé avec les habitants du quartier. De plus, face à la croissance démographique de la métropole, le quartier de la Courrouze a été repositionné dans la ville. La construction du quartier s'est faite indépendamment du site des Halles en Commun. Tout ce que ce patrimoine peut raconter sur l'industrie à Rennes a été mis de côté, du fait qu'il soit utilisé jusqu'en 2021 par l'entreprise Euro-shelter, elle-même tenue au secret-défense. Aujourd'hui, l'enjeu est de recréer une couture urbaine entre le site et ses alentours. Pour nous, cela passe par l'ancrage territorial des éléments matériels et immatériels qui témoignent de la vie ouvrière du site.

Aujourd'hui, le quartier présente une mixité intergénérationnelle due à la construction de nouveaux logements qui attirent des jeunes actifs. La bonne desserte du quartier contribue également à rapprocher le cœur de la Courrouze avec le centre de Rennes. Cependant, ces nouveaux arrivants ne remplacent pas les anciennes générations. L'enjeu actuel est de créer de nouveaux types de supports afin de permettre le développement de liens de sociabilité et d'assurer une cohésion dans le quartier. Tout ceci peut s'opérer au travers de nouveaux usages au sein des Halles qui mettent en lumière l'héritage matériel et immatériel, mais également au travers de nouvelles formes d'habiter qui permettent aux individus d'habiter durablement le quartier. Les habitants s'inscrivent alors comme des témoins privilégiés de l'évolution du lieu et sont susceptibles de transmettre l'histoire aux générations futures. De nouveaux usages sont à inventer, l'histoire doit se poursuivre.

# BIBLIOGRAPHIE

## Ouvrages

Association Mémoire Arsenal-Courrouze, *L'Arsenal de Rennes de 1793 à nos jours - De l'histoire industrielle à la naissance d'un quartier*, Les éditions de Juillet, 2014.

BORLOO Jean-Louis, Association des Directeurs Immobiliers, *Reconvertir les friches industrielles et urbaines - De la transformation réussie des sites à la mutation des territoires*, Le Moniteur, 2015.

ICHER François, LIMOUZIN Jacques, *Regards sur le patrimoine*, Académie de Montpellier, 2008.

KIRKWOOD Niall, *Principles of brownfield regeneration*, Island Press, 2010.

LIAROUTZOS Chantal, *Que faire avec les ruines ? Poétique et politique des vestiges*, Presses universitaires de Rennes, 2015.

RAUTENBERG Michel, *La rupture patrimoniale*, A la croisée EDS, 2003.

## Articles

ALLAIN, Camille. (2021, 13 mai). *Rennes : Pourquoi certains quartiers perdent-ils des habitants quand d'autres en gagnent ?*. 20 minutes.

CUCARULL Jérôme, *Sous la Courrouze la mémoire de l'arsenal de Rennes*, Place Publique Rennes, 2010

CUCARULL Jérôme, *Arsenal : des obus de 75 aux portes de la ville*, Place Publique Rennes, 2014

GUERIN-PACE France, *Sentiment d'appartenance et territoires identitaires*, L'Espace, 2006, pp. 298-308.

HAMIOT Manon, *Quand le patrimoine breton s'offre une deuxième vie*, France Info, 2019

*La Courrouze reçoit le prix Nature en ville du palmarès EcoQuartier 2011*, Ouest France, 2011

LIAROUTZOS Chantal, *La cheminée d'usine entre "totem et tabou" : effacement versus appropriation d'un symbole du passé industriel*, L'Homme et la Société, 2014, pp. 49-68.

*Le 1er février 1917, une explosion à la Courrouze*, Ouest France, 2017

MARET Édouard, *Comment l'arsenal est devenu un quartier rennais*, Ouest France, 2013

PINON Laurent, *Réinvestir les friches industrielles*, Ecologik, 2019, pp. 96-101.

*Rennes. À la Courrouze, sous les pavés, le souvenir de l'Arsenal*, Ouest France, 2022

STOCK Mathis, *Habiter avec l'autre : identités et altérités dans les styles d'habiter polytopiques*, Le sujet dans la cité, 2011, pp. 54-65.

VÉRAN Cyrille, *Reconversion : valoriser les traces d'une industrie passée*, Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, 2007, pp. 56-69. nes, Place Publique Rennes, 2010

## Rapport

AUDIAR. (2020). *Dynamiques démographiques et analyses des ventes au sein des marchés immobiliers de l'intra-rocade rennaise*. [https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/observatoire-habitat\\_dynamiques-demo-marches-immo\\_web.pdf](https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/observatoire-habitat_dynamiques-demo-marches-immo_web.pdf)

INSEE Bretagne. (2021). *En 30 ans, de profonds changements démographiques et sociaux pour les quartiers rennais*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5368871>

## Sitographie

*Arsenal de Rennes : 1793 - 2009. (2009)*. Association Mémoire Arsenal Rennes <http://www.memoire.arsenal.courrouze.rennes.sitew.com/Historique.B.htm>

HESPEL, Christophe. (2021, 3 décembre). *La Villette version bois des Flandres, Neutelings Riedijk transforme l'ancienne gare maritime de Bruxelles*, AMC. <https://www.amc-archi.com/photos/la-villette-version-bois-des-flandres-neutelings-riedijk-transforme-l-ancienne-gare-maritime-de-bruxelles,78921/rehabilitation-de-l-ancienne.1>

amc-archi.com/photos/la-villette-version-bois-des-flandres-neutelings-riedijk-transforme-l-ancienne-gare-maritime-de-bruxelles,78921/rehabilitation-de-l-ancienne.1

MIORA, R. (2022, 21 septembre). *Quartier Cleunay à Rennes : nouveau métro, nouveau quartier*. Rennesimmo9. <https://www.rennesimmo9.com/actualites/investissement/quartier-cleunay-rennes>

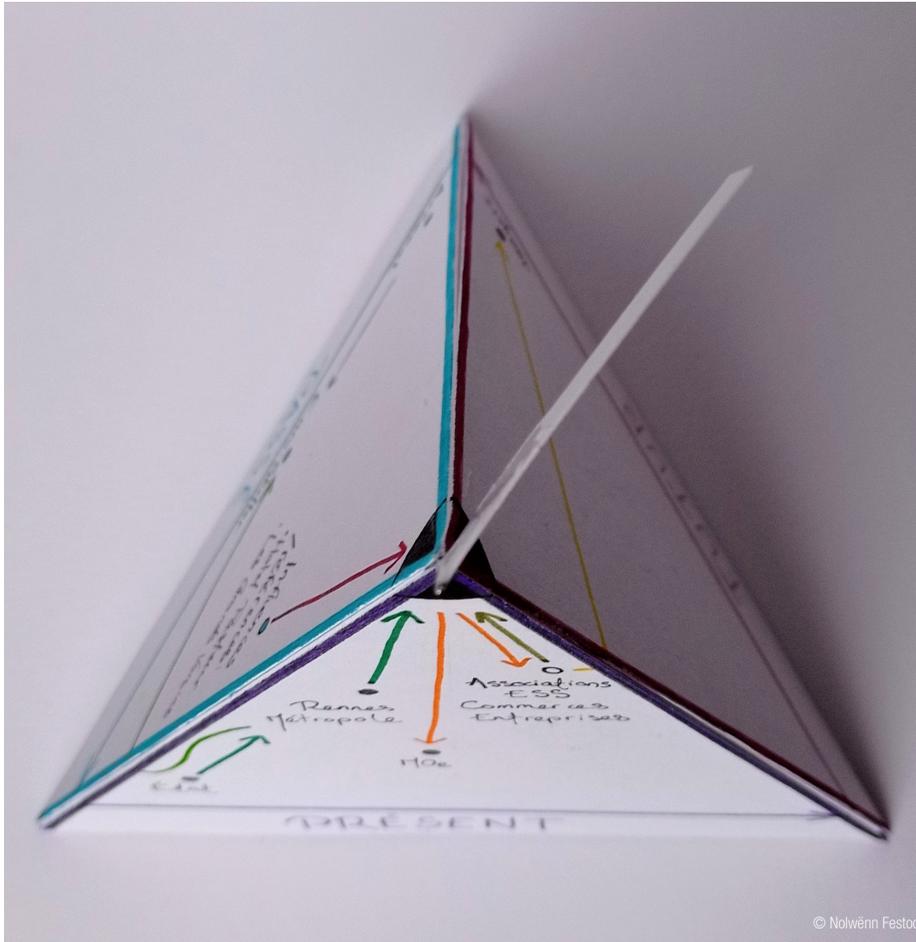
Rennes Métropole. (2019, 17 mai). *[ICI CLEUNAY / LA COURROUZE] Un quartier, trois histoires*. Rennes Métropole. <https://metropole.rennes.fr/ici-cleunay-la-courrouze-un-quartier-trois-histoires>

Rennes Métropole. (2019, 08 juillet). *100 ans de logement social à Rennes*. Rennes Métropole. <https://metropole.rennes.fr/100-ans-de-logement-social-rennes>

SORNIN, Garance. (2019, 21 mai). *Philippe Prost donne un nouveau souffle à la cité des électriciens à Bruay-La-Buissière*, AMC. <https://www.amc-archi.com/photos/philippe-prost-donne-un-nouveau-souffle-a-la-cite-des-electriciens-a-bruay-la-buissiere,10198/la-cite-des-electriciens-a.1>

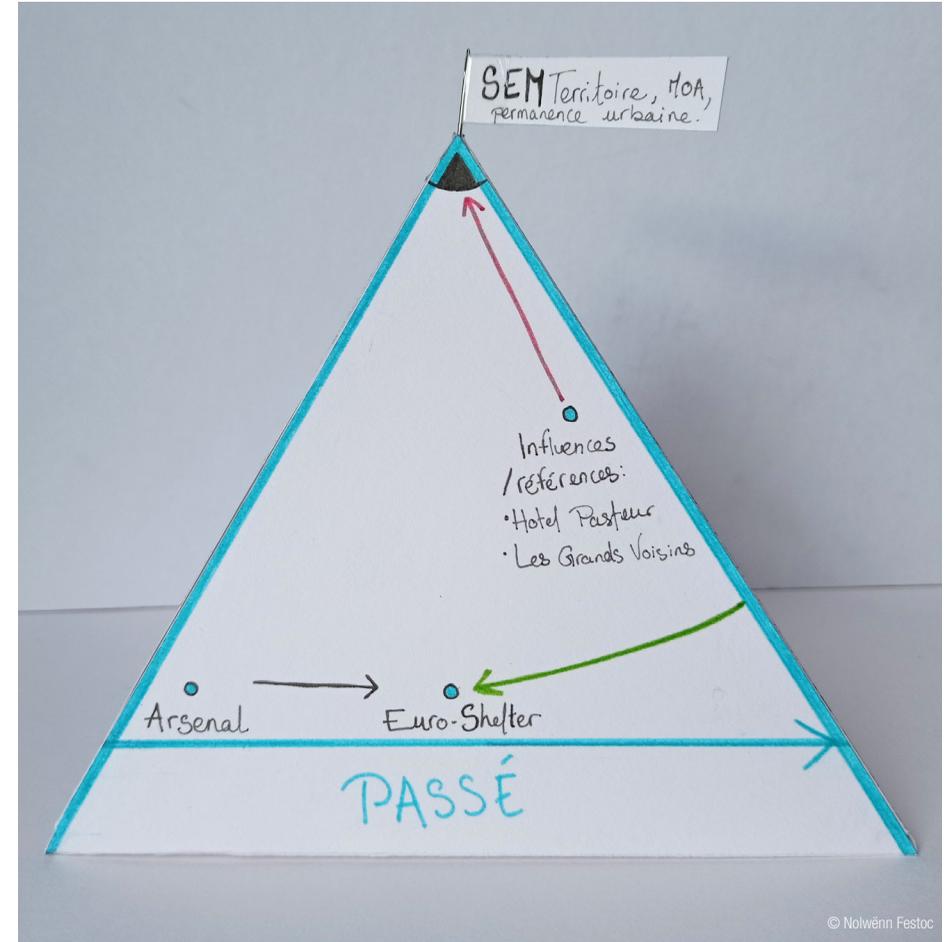
# ANNEXES

## Annexe n°1 : Schéma d'acteur



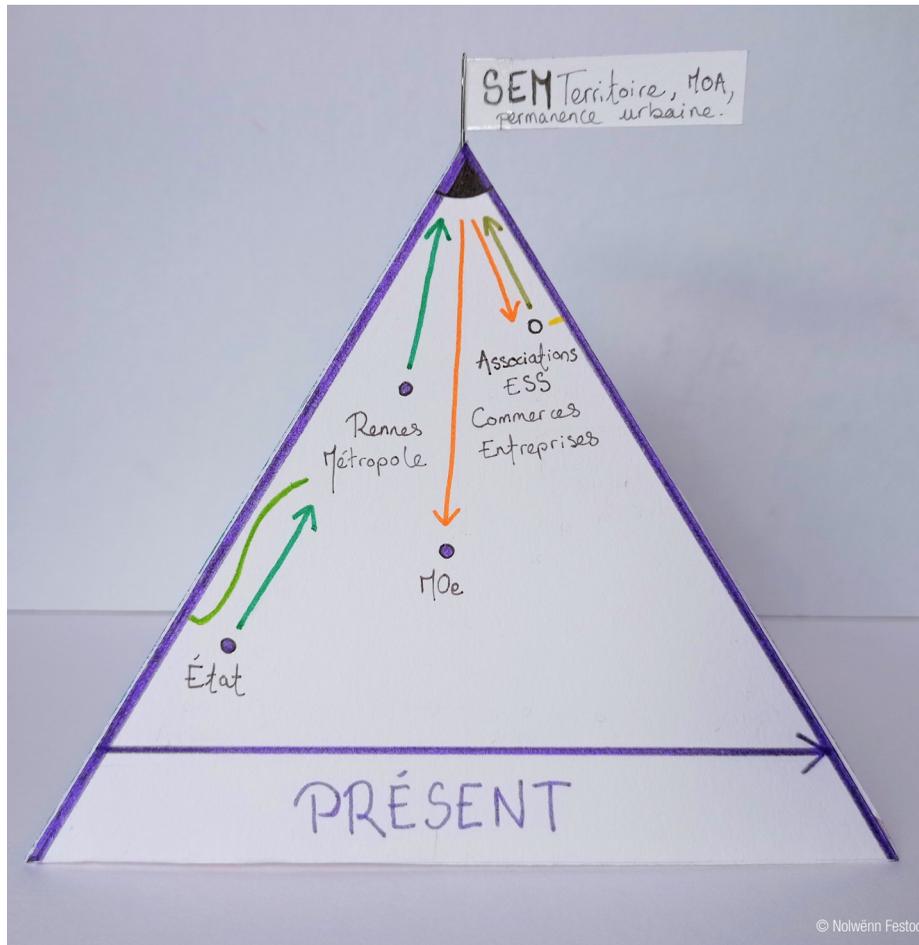
Pyramide du schéma des acteurs

- Devient
- Achète
- Finance
- Loyer
- Désigne
- Attire
- Est un exemple



Pyramide du schéma des acteurs - Face du passé

- Devient
- Achète
- Finance
- Loyer
- Désigne
- Attire
- Est un exemple



Pyramide du schéma des acteurs - Face du présent

- Devient
- Achète
- Finance
- Loyer
- Désigne
- Attire
- Est un exemple



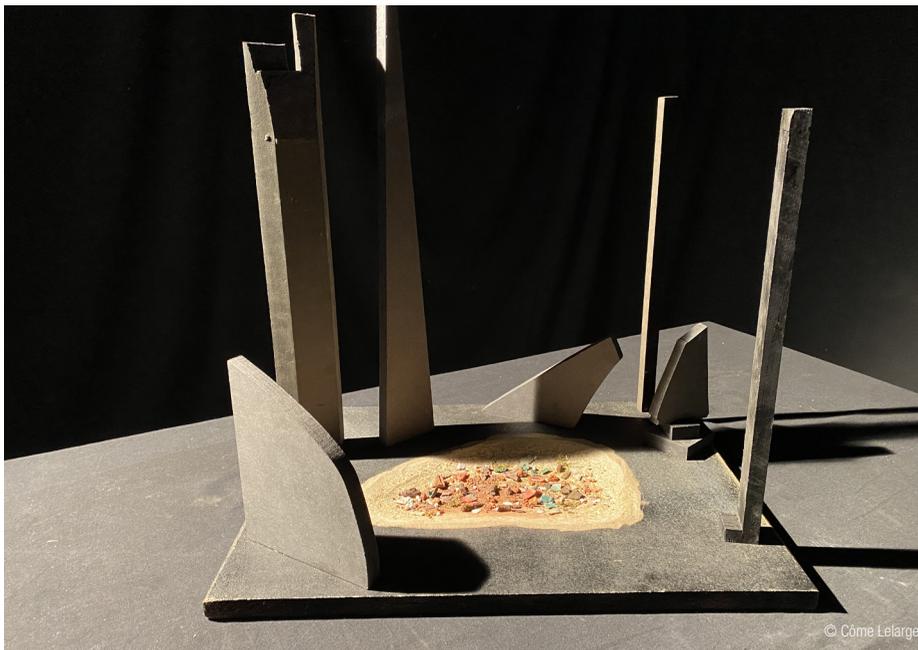
Pyramide du schéma des acteurs - Face du futur

- Devient
- Achète
- Finance
- Loyer
- Désigne
- Attire
- Est un exemple

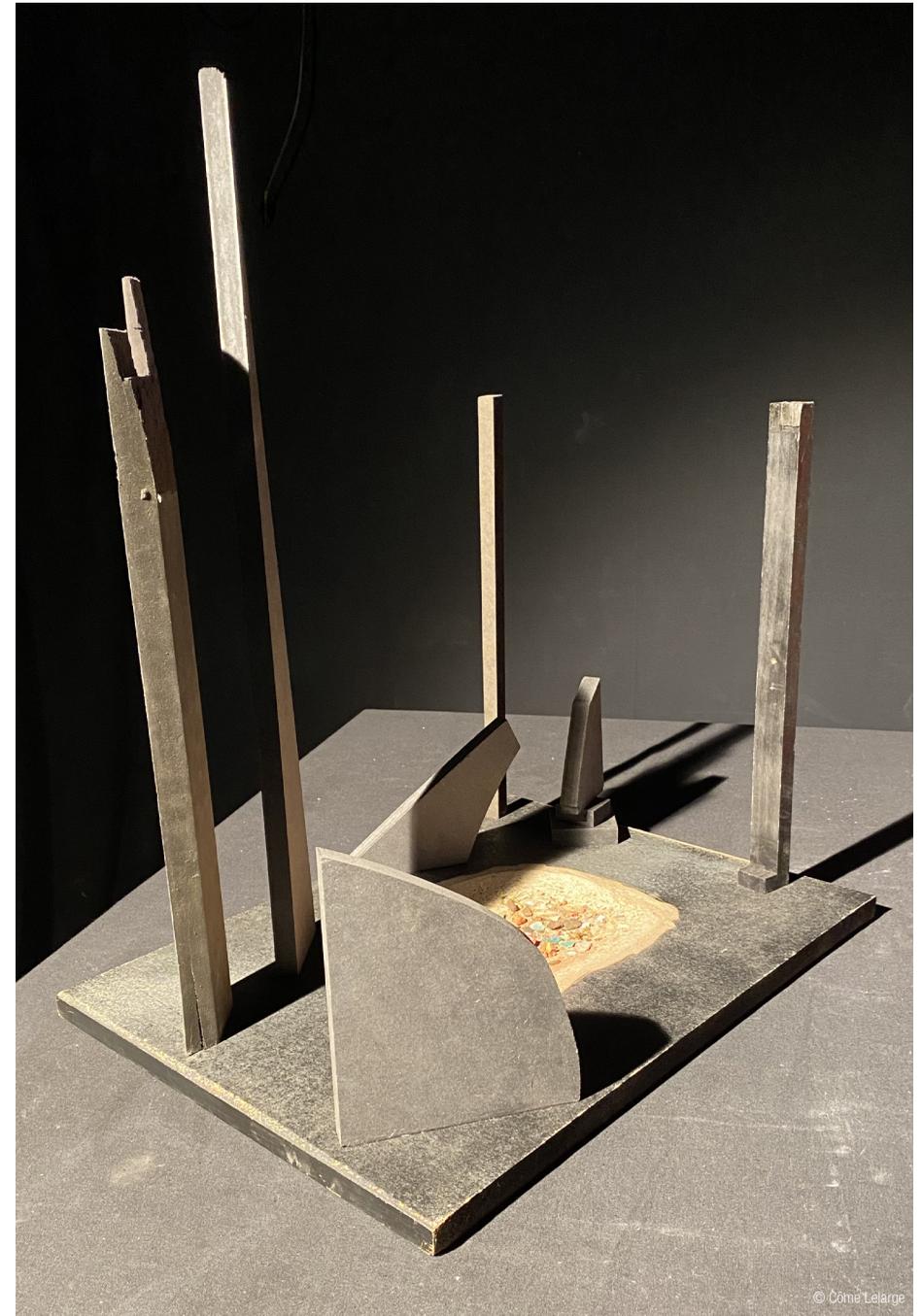
## Annexe n°2 : Maquette analytique et sensible

Suite à nos premières réflexions autour du site, la notion d'enclave, d'un site fermé sur lui-même a émergé. Le site renferme un riche passé industriel et l'héritage d'une activité militaire tenue secrète. Cette maquette sensible est pour nous un moyen de matérialiser cette vision. L'élément central, le site des "Halles en commun", se matérialise par une extrusion du socle pour montrer cette mise à l'écart du site vis-à-vis du reste du quartier de la Courrouze. En effet, en plus d'être une enclave temporelle, le site n'est pas accessible et très peu visible pour les habitants. Il est entouré de fossés qui matérialisent cette mise à l'écart, auxquelles s'ajoutent des barrières physiques existantes. Nous avons représenté l'héritage ouvrier de ce dernier, grâce à notre collecte d'usages réalisée en amont. Des traces de cette collecte prennent place dans l'espace creusé, représentant le site. Ces fragments permettent de mettre en lumière l'activité passée et de montrer la richesse de cette enclave.

Le site prend place dans un quartier représentant des enjeux environnementaux et qui s'est fortement développé au cours des dernières années. L'urbanisation croissante de la Courrouze se traduit par une forte verticalité des nouveaux bâtiments. Cette dernière nous a frappés lorsque nous étions sur place, nous l'avons donc représenté par ces grands éléments allongés qui entourent et participent à l'enfermement du site. Ces éléments prennent différentes formes : ils illustrent l'hétérogénéité des morphologies et typologies des bâtiments présents à la Courrouze. Le socle et les grands éléments allongés de couleur noire, contrastent avec celle du site mais aussi une uniformisation du quartier qui renforce ce sentiment d'enfermement.



© Côme Lelarge



© Côme Lelarge

### Annexe n°3 : Triptyque photos d'affiches



Affiche évoquant la vie des ouvriers sur le site

28/10/22 - Dans une halle



28/10/22 - À l'est du site des Halles en commun, derrière une halle

Affiche évoquant la pollution présente sur le site



28/10/22 - Clôture à l'est des Halles en commun

Affiche évoquant l'enclave du site

### Annexe n°4 : Dates clés de l'histoire du site

• Création et extensions de l'Arsenal de Rennes (1793 – 1913)

1793 : Ouverture de l'Arsenal de dépôt et de construction sur le site de l'ancien Hôpital général / 25 ouvriers-armuriers.

1812 : Acquisition de 40 hectares à la Courrouze par la ville de Rennes.

-Blocage de la construction de l'Arsenal dû aux crises économiques et baisse des tensions conflictuelles.

1830 : La fermeture de l'arsenal est envisagée.

-Industrialisation de Rennes (1840).

1844 : Début des travaux de l'Arsenal.

-Inauguration de la voie de chemin de fer et implantation de la gare au sud de la Vilaine (1856)

-Desserte directe du site grâce aux six lignes de tramway qui permettent le transport des ouvriers.

1856 : Première installation à la Courrouze.

-Augmentation des tensions conflictuelles.

1870 : accélération de la production / emploi de 16 000 personnes.

1878 : Agrandissement successif de l'Atelier Ville vers le Sud et acquisition de deux nouveaux terrains à la Courrouze.

-Climat géopolitique tendu.

1880 : accélération des préparatifs militaires.

1888 : Diminution des commandes entraînant

la fermeture des ateliers et une réorganisation du travail (licenciement de 200 femmes aux cartoucheries et réduction du temps de travail).

-Commande qui permet d'inverser la tendance.

1897 : Grande Douillerie de Rennes.

1900 : Nouvelle cartoucherie construite à la Courrouze et agrandissements successifs des ateliers et magasins.

1906 : Premier atelier central d'outillage et de maintenance.

1908 : Licenciement de 200 ouvriers.

• L'Arsenal pendant la première guerre mondiale (1914 – 1918)

-L'industrie française emploie 8 millions de travailleurs contre 5 millions en 1870 (1914).

-Recrutement des femmes qui remplacent les mobilisés dans les cartoucheries et les ateliers de munitions.

1914 : Essor de l'Arsenal avec 5 000 personnes embauchées en 3 mois. Les ateliers fonctionnent en continu. / effort de guerre.

Fin 1914 : organisation de sous-traitances avec les Ateliers de la gare (fabrication des munitions) et la

Compagnie du gaz (recuit des douilles) pour augmenter le potentiel de fabrication d'armement.

-Électrification des ateliers pour augmenter la force motrice.

-Par semaine, 150 000 obus sont produits contre 13 000 précédemment et plus de 2 500

fusils contre 400 précédemment.

-1916 : la production est 30 fois supérieure à 1915. Atteinte du rendement maximum avec 700 personnes qui travaillent en trois équipes sept jours sur sept.

-Extension de la ligne 3 du tramway entre le faubourg de Nantes et la Courrouze avec un service de nuit pour les ouvriers.

-1917 : l'effectif de 1 300 ouvriers de 1914 est multiplié par 10.

-Le taylorisme accélère la production.

-1917 : Fabrication de plus de 2000 douilles de 75 ou de 105 par jour ou la fabrication d'un million de cartoucherie d'infanterie.

-1918 : Nombre record de personnel avec 18 000 employés.

-1924 : abandon de la voie de la ligne 3 de tramway car elle est moins utilisée.

-Instabilité gouvernementale et difficultés financières (1919-1938)

-Modernisation des machines qui permet une cadence de production rapide.

-1938 : effectifs de 1 200 employés.

1969 : Fermeture de l'Arsenal Ville.

1970 : Transfert de l'Arsenal Ville à la Courrouze.

## Annexe n°5 : Grille d'entretiens

### Questionnaire à destination des habitants et usagers du quartier de la Courrouze.

Etudiants en Master d'Urbanisme et d'Architecture, nous sommes chargés de proposer un aménagement futur de l'ancien site Euro-Shelter situé dans le quartier de la Courrouze. En effet, ce site sera ouvert au public à l'horizon 2023. Ainsi, pour mener à bien notre projet nous aurions besoin de recueillir quelques informations afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et usagers de ce lieu. Merci !

#### I- Profil de l'enquêté

#### 3) Comment vous définissez-vous ?

##### 1) Habitez-vous à Rennes ?

-Femme

-La Courrouze

-Homme

-Cleunay

-Non-binaire

-Saint-Jacques-de-la-Lande

#### 4) Catégorie d'âge :

-Rennes centre

-Moins de 15 ans

-Hors Rennes

-15-29 ans

-Autre quartier de Rennes :

-30-44 ans

##### 2) Si oui, depuis combien de temps habitez-vous à Rennes ?

-45-59 ans

-Plus de 60 ans

-Moins de 3 mois

#### 5) Situation matrimoniale :

-1 à 3 ans

-En couple

-3 à 6 ans

-En couple avec enfant(s)

-6 à 10 ans

-Célibataire

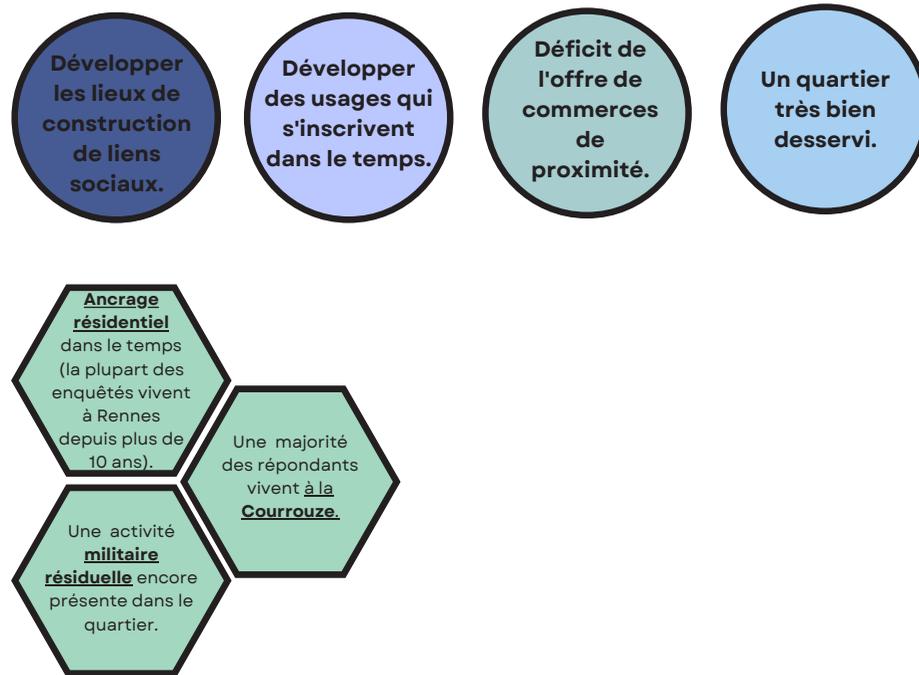
-Plus de 10 ans

-Célibataire avec enfant(s)

6) <i>Catégorie socio-professionnelle :</i>	-Déjeuner
-Cadre	-Autre :
-Ouvrier	9) <i>A quelle fréquence côtoyez-vous ce quartier ?</i>
-Employé	-Quotidiennement
-Artisan-commerçant	-Une fois par semaine
-Sans emploi	-Plusieurs fois par semaine
-Agriculteur	-Une fois par mois
-Étudiant	-Ponctuellement
-Autre :	-Rarement
<b>II- Le quartier</b>	-Jamais
► Fréquentation et pratique du quartier	
7) <i>Pourquoi venez-vous dans ce quartier ?</i>	<b>III- Les halles en commun</b>
-Résidence	► Euro Shelter
-Travail	10) <i>Connaissez-vous le site Euro-Shelter ?</i>
-Commerces	-Oui
-Services	-Non
8) <i>Quels sont vos usages dans ce quartier ?</i>	11) <i>Savez-vous ce qu'il y avait avant Euro-Shelter?</i>
-Passage	-Oui
-Repos	-Non
-Attente	12) <i>Êtes-vous déjà entrés sur le site Euro-Shelter?</i>
-Loisirs	-Oui
-Sport	-Non
-Rassemblement	-Non

13) <i>Êtes-vous au courant que cet espace sera ouvert au public à l'horizon 2023 ?</i>	► À termes
-Oui	17) <i>Pour vous, quelle serait la fonction idéale de cet espace ?</i>
-Non	-lieu d'attente
► Accessibilité	-lieu de passage
14) <i>Par quel moyen de transport vous rendez-vous au sein de la Courrouze ?</i>	-lieu de détente
-Bus	-lieu de déjeuner
-Métro	-lieu de loisirs
-Vélo	-lieu de culture
-Marche	-lieu de rassemblement
-Autre :	-autre :
15) <i>Trouvez-vous ce site suffisamment accessible ?</i>	18) <i>Quel(s) futur(s) aménagement(s) souhaiteriez-vous retrouver dans cet espace ?</i>
-Très satisfaisant	19) <i>Quels sont les trois mots qui vous viennent à l'esprit lorsque l'on vous dit « enclave » ?</i>
-Satisfaisant	
-Insatisfaisant	
-Très insatisfaisant	
-Autre :	
16) <i>Considérez-vous que ce quartier est accessible plus facilement depuis l'arrivée du métro ?</i>	
-Oui	
-Non	

## Annexe n°6 : Résultats graphiques des entretiens



## Annexe n°7 : «La rupture patrimoniale» de Michel Rautenberg

Ce livre traite de la ville devenue fabricante de patrimoine. Il met en avant l'idée que la patrimonialisation construit entre territoire ou groupe social et son passé, une relation. La patrimonialisation est créatrice de lien. Il s'agit ici de transposer la lecture de ce livre au projet des Halles en Communs, par le biais de la thématique mémorielle du projet. Dans cette lecture, certains chapitres évoquent des notions utiles pour nous concernant la mémoire et la patrimonialisation. Des citations tirées de l'ouvrage illustrent et développent certains propos.

Par exemple "La mémoire sollicité pour convoquer des valeurs visant à affirmer la légitimité de la permanence d'un lien entre un lieu et un groupe social." (Page 71). Une analogie peut être réalisée, nous souhaitons que le lieu (le site de Halles en Communs) puisse avoir un lien par la mémoire avec le groupe social composé des habitants de la Courrouze et autres usagers du quartier. Dans cette optique, nous avons mobilisé au travers de l'échantillonnage des éléments racontant l'histoire des entreprises ayant subsisté sur le site ainsi, comme indiqué dans l'ouvrage "La mémoire est un dispositif justifiant une situation présente par la convocation d'éléments du passé.". L'activité d'Euro-Shelter et, plus anciennement, de l'Arsenal peuvent être considérés comme des éléments clés de la mémoire de l'histoire locale du quartier de La Courrouze. D'après l'ouvrage, on parle plutôt de Mémoire Historique." "Mémoire historique" pourrait être considéré comme une connaissance commune de l'histoire locale." (Page 114). C'est directement le cas ici. Michel Rautenberg parle également de "Attachement affectif et symbolique qui est porté au patrimoine, au moins aussi fort que la valeur marchande ou artistique." (Page 117). Suite à la cession d'activités sur le site des Halles en Communs, il n'y a plus de réelles valeurs marchandes (car il n'y a plus de produits réalisés) ou artistiques (à part peut être la qualité architecturale de certains bâtiments du site). Le patrimoine des Halles en commun est effectivement un attachement affectif par l'existence de l'association Arsenal-Courrouze, et de surcroît symbolique par la pré-existence d'activités de production. En effet, cette production était tenue secrète car il s'agissait à une époque d'un secteur pyrotechnique, de composition de munitions. C'est la traduction d'un mouvement de la civilisation, celui de l'industrialisation et de la guerre. "Patrimoine, témoin de l'histoire, est signe de la participation de la ville au grand mouvement de la civilisation."

Une différence est mise en avant dans le livre quand il s'agit de "La mémoire collective est plutôt lot de quartiers et périphéries dans lesquelles se perpétuaient des cultures particulières." (Page 148). Dans notre cas, s'agit-il alors de patrimoine ou de mémoire collective ? Les deux car on peut y interpréter un signe de grand mouvement dans un lot de quartiers et périphéries. Effectivement, le site se situe sur le quartier de la Courrouze, qui n'est pas dans le centre-ville de Rennes mais proche de la rocade. De plus, par sa localisation et sa condition on peut considérer les Halles en Communs comme un endroit marginalisé car pas ou peu fréquenté. Ainsi, si on considère la citation suivante : "Valorisation de la mémoire collective et de l'histoire locale serait de construire une certaine autonomie culturelle des espaces urbains périphériques, considérés à tort ou à raison comme marginalisés."(Page.149) la marginalité du site nous pousse à souhaiter une valorisation de la mémoire et de l'histoire locale dans ce désir de territoire.

Finalement, il ressort une citation qui fait sens dans cet ouvrage : "La mémoire collective étant un échange avant d'être une transmission."(Page. 146). Elle met en avant un aspect en accord avec notre volonté de reconnecter, par des échanges, le lieu aux usagers et autres.

## Annexe n°8 : Texte relatant le parcours dans la Courrouze à travers les ambiances sonores

Bien que les Halles soient difficilement accessibles physiquement, elles n'en restent pas moins à ciel ouvert. Ainsi, les sons passent à travers des clôtures et au-dessus du mur en pierre qui encercle le site. À travers des enregistrements sonores parsemés dans notre parcours de la Courrouze, nous pouvons apporter une analyse sensible. Cette étude retrace un circuit depuis lequel nous identifions des étapes avec des ambiances sonores très hétérogènes les unes des autres.

Nous démarrons notre parcours au niveau de la station de métro avec la ligne B disponible depuis fin septembre de cette année. En moins de deux minutes, nous pouvons nous retrouver soit dans une ambiance urbaine bruyante, soit entrer dans les bois de la Courrouze. Nous nous dirigeons vers ce deuxième choix.

Le premier son exprime la nature présente dans le quartier. Ici, on peut entendre le calme de la forêt allant du bruit des feuilles au gré du vent aux chants des oiseaux. Quelques personnes passent, s'installent tranquillement dans cet endroit. Le cheminement en pierre guide les individus à travers ce lieu qui semble à part de la ville.

En continuant notre marche, nous sortons des bois pour atterrir près de logements de 10 étages tout au plus. Petit à petit, nous entendons le bruit des voitures et de l'activité humaine. Le deuxième son exprime ainsi la transition entre nature et ville.

En traversant l'avenue Jules Maniez, nous nous approchons du gymnase de la Courrouze. Le troisième son capte une conversation entre deux hommes devant le salle de sport ainsi qu'un match de basket qui se déroule à l'intérieur. La Courrouze est un lieu de vie pour ses habitants et pour ceux des alentours.

Pour le quatrième son, nous continuons notre parcours vers le nord. Nous rencontrons des familles avec leurs enfants sur une des aires de jeux du quartier. Par la suite, nous tombons au niveau du stade à ciel ouvert de la Courrouze. Les amis ou familles se rassemblent dans ces endroits lors des jours de beau temps.

En continuant de traverser les espaces publics, nous traversons la rue Roger-Henri Guerrand pour tomber sur un parc. Au croisement des chemins des Ormes et du boulevard de Cleunay, nous constatons une nouvelle ambiance. Il s'agit du cinquième son. Ici, nous entendons le train très audiblement par rapport aux autres endroits du quartier. Les gens passent en voiture sur la route tandis que les vélos, trottinettes, et les piétons traversent le parc seuls, à plusieurs ou avec leurs chiens.

Pour le sixième son, nous nous rapprochons au pied du mur de pierre entourant partiellement les Halles. Ce jardin mis à disposition pour les habitants est aussi peuplé d'animaux. Nous entendons à nouveau le chant des oiseaux et croisons d'autres espèces animales citadines comme par exemple un chat posé sur une voiture. Nous rencontrons également le service technique chargé de la gestion des espaces verts du quartier.

Le septième son se trouve lui aussi proche des limites des Halles en commun, à l'ouest du site. La zone étant en travaux, l'ambiance sonore est composée de bruits de chantier. Nous entendons les ouvriers qui travaillent, se déplacent et échangent ensemble mais aussi les bruits issus des grues de construction, les camions de marchandises, outillages et les bétonnières. Les personnes présentes sur les lieux sont en plein ouvrage.

Les huitième et dernier son est quant à lui situé au sein même du site, dans l'espace extérieur. Nous entendons exactement les mêmes éléments que le son précédent à savoir le chantier et les personnes présentes de l'autre côté de la barrière. Au loin, nous pouvons même percevoir la musique de l'école du cirque "Big Bang Circus" de l'autre côté de l'avenue Jules Maniez.

Personne -à part les régisseurs du site et nous même- n'a accès aux Halles en Commun puisqu'elles sont sécurisées et privées. Avec toutes ces ambiances sonores, nous constatons que la Courrouze est un quartier vivant, où les humains et les animaux peuvent se déplacer et se rencontrer. Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'exister sur les Halles, l'oiseau peut survoler la zone tandis que l'homme reste bloqué par les clôtures et le mur de pierre. L'accès au site est limité et contrôlé, provoquant un sentiment d'enclave. Cette distance entre le site et les habitants s'explique aussi par le fait que la Courrouze est toujours en cours d'aménagement. Les Halles ne sont pas encore bien dépolluées et n'ont pas encore d'activité permettant d'animer le lieu et donner envie aux habitants de s'intéresser au site. Au final, les sons expriment le manque de dynamisme au sein des Halles comparé aux espaces publics tels que les parcs, le stade, la forêt et même les rues qui amènent un public. Néanmoins, ce site possède une richesse historique qui ne demande qu'à être partagée. Tous les fantômes des Halles en commun pourraient bien permettre de développer le site en valorisant son atout caché qui est aujourd'hui encore mis à distance par le secret militaire et par les barrières de l'enceinte.

Pour aller plus loin, des vidéos sont disponibles sur la chaîne YouTube «Les sons en commun», permettent d'entendre l'ambiance sonore au sein du site des Halles en commun, mais également dans le quartier de la Courrouze plus généralement.



## Annexe n°9 : SWOT du site des Halles en commun au travers de sa dimension mémorielle

Atouts/ forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Patrimoine</b> -matériel : bâtiment industriel, murs -immatériel : discours des ouvriers, anciennes activités                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ singularité du site : traces du passé industriel de Rennes</li> </ul> </li> <li>• <b>Perméabilité</b> des sons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inaccessibilité</b> → en lien avec le quartier -matérielle : murs, grillage, barbelés -topographique : fossé → en lien avec le site lui-même : aspect privé -caméras, une entrée</li> <li>• <b>Pollution</b> → passé : pollution sonore → présent : pollution des sols et des bâtiments (à l'amiante notamment)</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accessibilité</b> → matérielle : mobilité -bus, métro, rocade</li> <li>• <b>Développement social</b> → passé : diffusion de l'histoire du site au-delà des bâtiments → présent : augmentation démographique =&gt; plus d'échanges, nouvelles associations                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transmission de l'histoire aux générations futures : partage du savoir</li> </ul> </li> <li>• <b>Environnement</b> : labellisation écoquartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Empiètement</b> → densification, nouvelles constructions                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Démolition du bâti pour laisser place à de nouvelles constructions, verticalisation/hauteur du bâti</li> </ul> </li> <li>• <b>Image du site</b> → représentations historiques liées au site</li> </ul>

## Annexe n°10 : Références

### RÉFÉRENCES

Source : Article AMC.

Lieu : Bruay-la-Buissonne  
Maison d'œuvre : André Cozom  
Maître d'œuvre : Philippe Prost - AAPP  
architecte mandataire : FORR, puyguyot  
Programme : rénovation d'un site minier  
Surface : 17 116 m<sup>2</sup>  
(alésage) : inauguration, mai 2019  
Coût : 10M €

- Cité des Electriciens de Bruay-La-Buissonne (2019, Pas de Calais)

Philippe PROST → réhabilitation de l'ancien Coran.

→ Réhabilitation  
↳ Cité des Electriciens → architecture Cité minière du XIX<sup>e</sup> siècle.

Construction entre 1856 et 1861.

→ Perspectives de l'histoire → Un des rares témoignages de l'habitat des familles Minières regardé lui.  
↳ architecte initié en 1979 → destruction depuis 2008.

Mulot qui il témoignage des pays → menacé jusqu'en 2012.

2012 → Bassin Minier du N. Pas de Calais → patrimoine mondial de l'UNESCO → reconnu comme "paysage culturel évolutif vivant".  
↳ site doit entrer au registre des sites et usages.

2012 → Comité d'urgence de Bruay-Billancourt → Appel → consultation pour une réhabilitation  
↳ 2013 → Philippe Prost remporte cette consultation.

#### Habitat un Patrimoine archaïque

→ Nouveau Programme → espace de Muséographie et centre d'interprétation du Paysage minier et l'habitat.

#### Architecture :

→ Un bâtiment rénové et un Second Neuf, étajés à l'emplacement d'un logement construit en 1910 par accident des débris de la Grande Guerre.

Garbent Standard → de l'ancien → Montreuil à la place de Tulle renouveau usage.

Façonner aussi à la place des anciens refenda → Totipotents vides allent du Sud au Nord.  
↳ générer un appel lumineux matériel au Sein du Musée.

Autant de ces 2 bâtiments → d'anciens existants mais aussi nouvelles entrées, ateliers pédagogiques et sites historiques.

→ Connaître les usages → permettre le site → exemple des forêts anglaises, une belle aussi "intime qui insolite".

#### Espaces extérieurs

#### Atelier For

↳ représenter quelques jardins d'atelier selon des bases avec un tel.

Jardins → climat de confort du Musée → lieu d'occupation pendant son temps libre.

Coran = maisons en bandes, adhérent sur des parcelles étalées d'origine par des ruelles.



Vue aérienne de la Cité Minière.

Source AMC



Ruelles, caractéristique des minières.

Source AMC

Annexe n°11 : Les Halles en commun à travers le XXe siècle

© La Courrouze Rennes

- Réhabilitation ancienne que Marianne de Bruxelles.

Riccioli Architects -> Restauration

-> Restauration des Quaiers -> transformation ancienne que de Marchandais en un centre urbain moderne.

Programme : Bureau, Boutiques, restaurants et espaces publics de tout genre.

-> Respect Constatations historiques, les Halles ont conservé leur structure de base

Les nouveaux espaces intégrés au Volume (160000 m<sup>2</sup>). Les Nouveaux espaces de boutiques, de bureaux et de lieux de restauration s'étendent sur un total sur 12 pavillons.

-> Pour ne pas dévaloriser la construction historique, la façade restera exposée sur les Solaires du 2<sup>ème</sup> étage et elle est attachée au plafond des Vauxseries.

-> Importantes rénovation ont permis de restaurer une grande partie de son patrimoine architectural d'origine.

La Case Marianne -> comment rendre un lieu qui tenait du patrimoine de la ville en un lieu unique, moderne, attractif et durable.

Une Vraie Ville

-> Halle Historique de la gare -> ouverte septembre 2021.

transformer un site historique avec son propre foot hall.

Les Structures d'élévation en bois.

Lieu adapté pour accueillir aussi bien de grands événements que des petits.

La Nef Monumentale est un véritable espace ouvert et participe grandement à la Splendeur des lieux, elle est laïque de l'usage industriel et offre un cadre unique pour les activités diverses.

-> Fut longtemps la plus grande plateforme européenne d'échanges commerciaux.

-> Valorisation structure métallique ancienne et soignée.

- Architecture -> choisie -> assurer un renouvellement d'image notamment Centre parisien.



Photo de la Halle Anvers Réhabilitation

Source: Attila AMC  
Lieu: Bruxelles (Belgique)  
Maître d'œuvre: Extrem Group  
Maître d'œuvre: Neelkeke Riccioli Architects  
Architecte: Marcel Boeri, Bureau Boerboomhuis  
Programme: espaces commerciaux, rues commerçantes, bureaux administratifs, bureaux et commerces.  
Surface: 45 000 m<sup>2</sup>  
Cataclisme: Linnéon, 2020  
Coût: 100 M €

Un objectif durable

Tout l'objectif de la Halle est dédié à être vert. La durabilité est un maître mot pendant le processus de rénovation de lieux.

- Produire sa propre énergie à partir de sources renouvelables

Les permis pour la géothermie et des panneaux solaires.

Les aménagements paysagers = biodiversité verte -> sont basés de jardins à thème et de grands arbres.

Les idées de paysages se font extérieures à l'intérieur.

Engagement environnemental:

- Accumulation cellule photovoltaïque
- 12 puits profonds -> exploitent l'énergie géothermique (160 m)
- récupération eaux pluviales -> adaptation avec les 3000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires
- remplacé 7500 m<sup>2</sup> de parcs anciens.



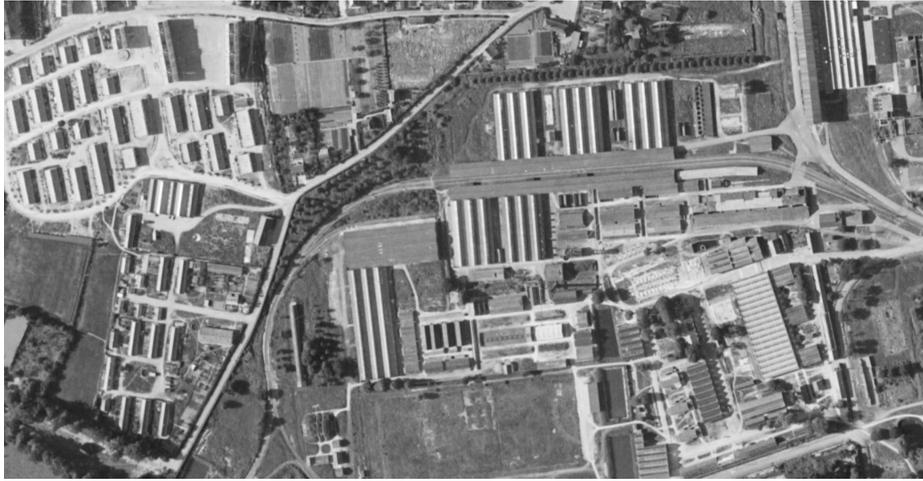
Photo de la Halle Anvers après restauration



1924



1952



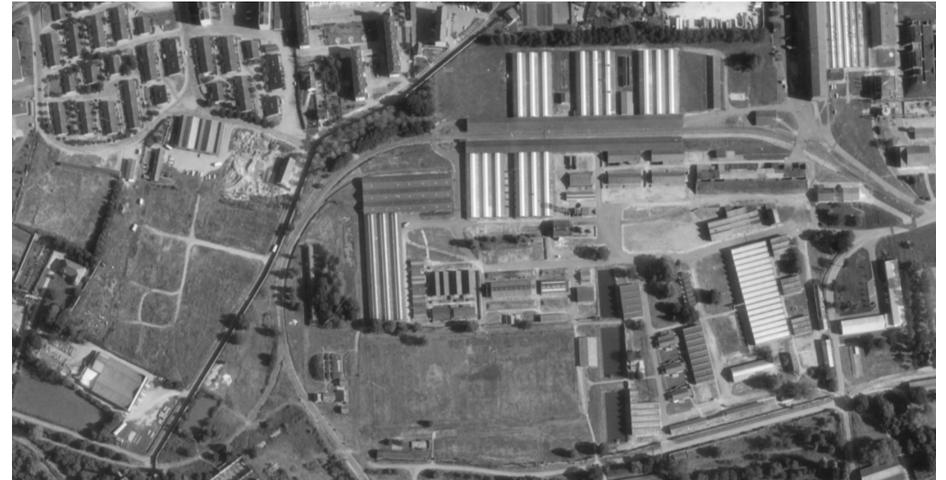
1960



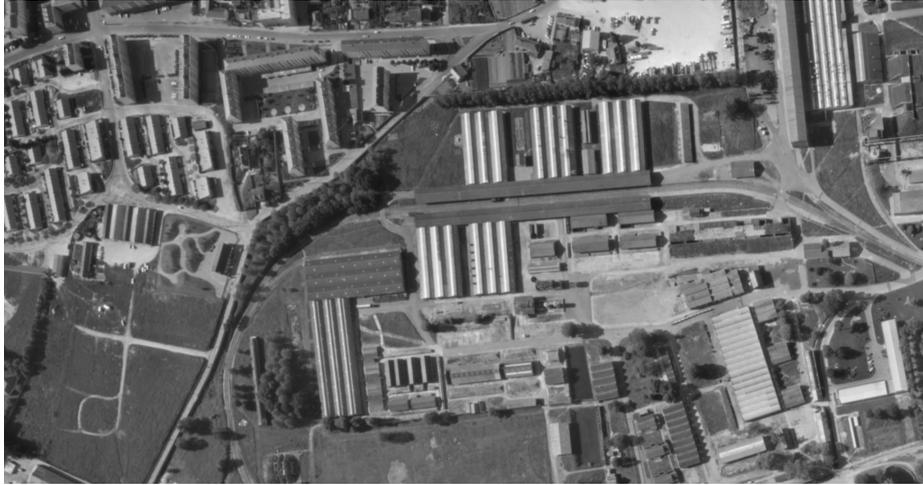
1961



1969



1972



1973



1975



1978



1979



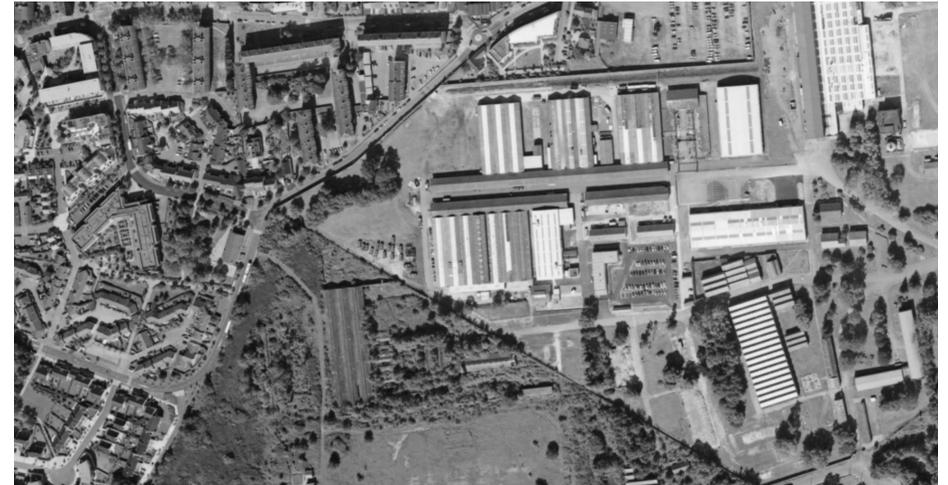
1985



1990



1989



2002

## Annexe n°12 : Photos historiques



Les munitionnettes

Production d'Euro-Shelter



© Mémoire Arsenal Courrouze Rennes



© Sharon Kisula

Alexis BONNAMI (Urbanisme), Chloé GEORGELIN (Urbanisme), Hugo HELLER (Architecture)  
Côme LELARGE (Architecture MOUI), Milio HUET (Urbanisme), Nolwënn FESTOC (Architecture)



ÉCOLE NATIONALE SUPERIEURE  
D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE  
44 boulevard de Chézy  
CS 16427  
35064 Rennes Cedex  
02 99 29 68 00  
ensab@rennes.archi.fr





Les friches industrielles constituent souvent une véritable enclave et barrière dans le paysage urbain. L'étalement urbain place la question des friches au cœur de nos villes. Ces espaces largement dépréciés offrent pourtant une réelle opportunité de régénération de la ville dans une logique de mutabilité de nos sociétés. Le quartier de la Courrouze a été façonné par l'industrie militaire de l'Arsenal. Aujourd'hui, le site des Halles en Commun est enclavé dans un écoquartier en aménagement. Les nouveaux habitants et usagers n'ont pas connaissance du patrimoine matériel et immatériel détenu dans ce lieu. Les traces d'usages et le mobilier liés à l'activité industrielle retrouvées dans le site nous renseignent sur une histoire tendant à s'effacer compte tenu du caractère militaire et par conséquent secret du site. Le patrimoine doit permettre de faire le pont entre le passé et le futur. Le but est de conserver ainsi que de montrer ce site sous la lumière de sa richesse culturelle alors même qu'aujourd'hui nous ne le connaissons que sous le prisme militaire.

## CREDITS

Maquette graphique : Atelier Wunderbar

Réalisation : service communication ENSAB

Textes : Alexis BONNAMI, Nolwenn FESTOC,

Chloé GEORGE LIN, Hugo HELLER, Milio

HUET, Côme LELARGE

Photographie de couvertures : Hugo HELLER

## DÉSIRS DE TERRITOIRES

Atelier de conception et pratique du projet urbain  
et architectural 2022 M1+M2 ENSAB et M2 MOUJ

Projet urbain et architectural

# LES HALLES EN COMMUN

# ANCRER UN HERITAGE

Alexis BONNAMI, Nolwenn FESTOC, Chloé  
GEORGELIN, Hugo HELLER, Milió HUET, Côme  
LELARGE

**Ce carnet présente les propositions d'interventions urbaines et architecturales menées, sur le site des Halles en commun à Rennes, par les étudiant.es Alexis BONNAMI, Nolwënn FESTOC, Chloé GEORGELIN, Hugo HELLER, Milio HUET, Côme LELARGE Encadrant.es Véronique ZAMANT, Margaux DARRIEUS, Stéphane CHEVRIER**

ISSN 2650-8753

© École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB), 2022  
[www.rennes.archi.fr](http://www.rennes.archi.fr)

# LES CARNETS ENSAB

## LES HALLES EN COMMUN

Zac de la Courrouze, Rennes

Projet urbain et architectural

# ANCRRER UN HÉRITAGE

Sous les canopées

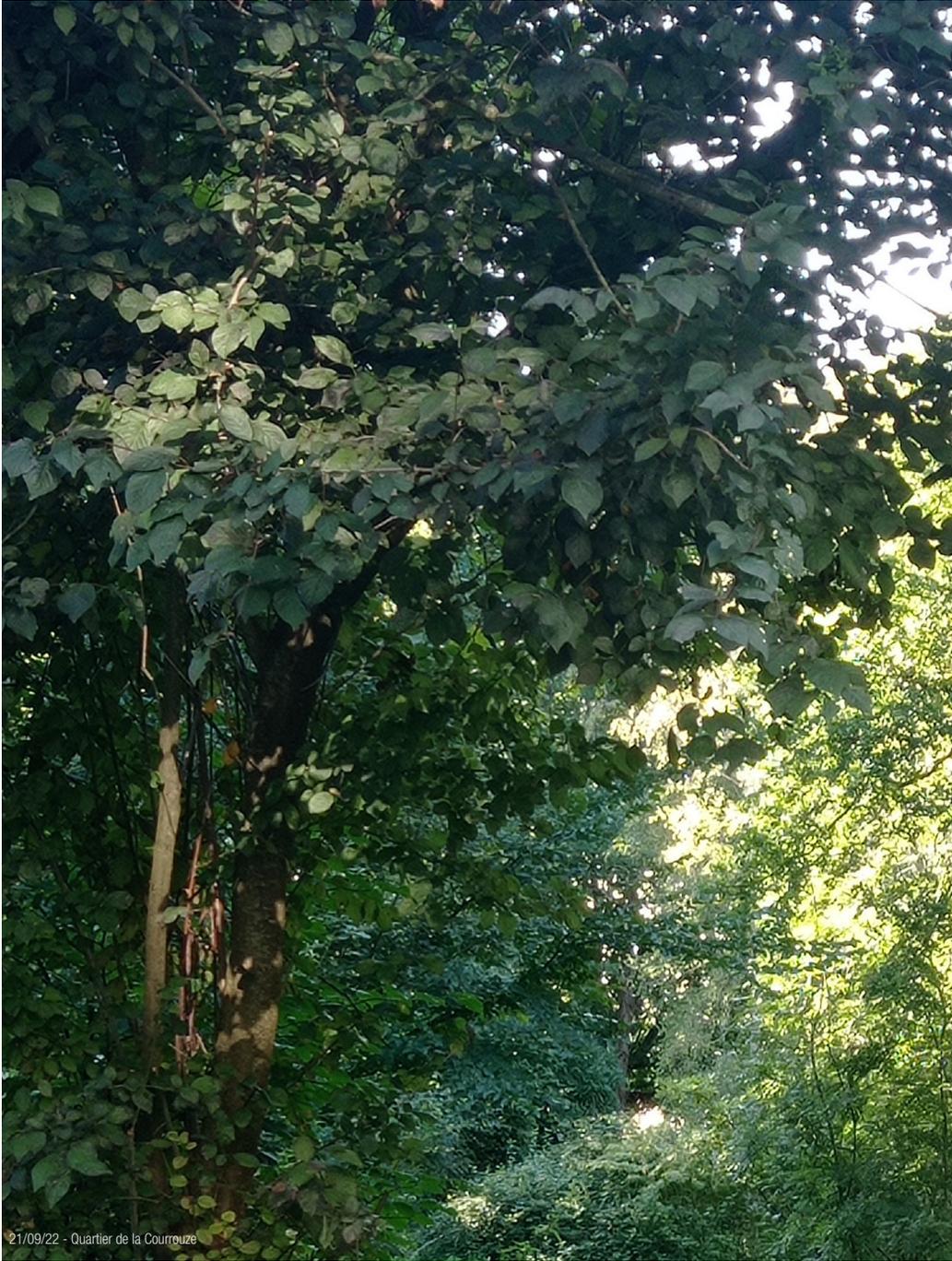


IAUR  
Institut d'aménagement  
et d'urbanisme de Rennes

AVEC



TERRITOIRES  
RENNES



21/09/22 - Quartier de la Courrouze



# SOMMAIRE

---

**p. 07 Introduction : Vers un lieu de transmission intergénérationnelle**

**p. 08 Volonté de transmission d'une mémoire industrielle dans un contexte de changement climatique**

p. 10 Récit prospectif : Transmission citoyenne

p. 18 Concept : Arborescence

**p. 22 Une couture urbaine favorisée par des dispositifs pédagogiques, architecturaux et végétaux**

p. 24 Stratégies d'aménagement : Un lieu de transmission des usages adaptés au climat

p. 32 Timeline : Vers une pérennisation des usages pour un ancrage habitant

p. 34 Schéma directeur : Les Halles en Commun au coeur du projet de quartier

p. 38 Projet urbain : Sous les canopées

**p. 44 Une double intervention en hauteur et en profondeur**

p. 46 Prescriptions architecturales : La création d'espaces pour réduire les îlots de chaleur urbains

p. 56 Vue immersive : La vie au cœur des Halles

**p. 58 Conclusion : Un écoquartier à l'identité artisanale portée par les habitants**

**p. 60 Bibliographie et sitographie**

**p. 62 Annexes**

# INTRODUCTION

---

## **Vers un lieu de transmission intergénérationnelle**

Depuis 2013, la Courrouze est labellisée écoquartier et s'inscrit dans une démarche de réponses aux enjeux écologiques. Mais il convient également de prendre en considération l'histoire industrielle passée des Halles en Commun.

Pourtant, exhumer le passé du site, c'est aussi révéler la pollution subsistante. Apparaît alors une discordance, d'autant plus que le caractère industriel est devenu résiduel dans ce quartier où la verticalité est devenue presque omniprésente.

En 2068, les Halles deviennent un lieu de transmission de savoir-faire artisanaux privilégié, adapté aux nouvelles conditions climatiques grâce à un travail en profondeur, par l'excavation des sols, et un travail en hauteur, les canopées.

Ainsi, notre projet vise à comprendre en quoi l'ancrage de la population permet de pérenniser l'héritage de savoirs-faire dans un contexte de préoccupation environnementale ?



**Volonté de  
transmission  
d'une mémoire  
industrielle dans  
un contexte de  
changement  
climatique.**



# RÉCIT PROSPECTIF : TRANSMISSION CITOYENNE

**Le projet urbain et architectural de réhabilitation des Halles en Commun est construit dans une démarche prospective d'une vision désirée de 2068. Celle-ci est racontée au travers du regard d'une adolescente de l'écoquartier de la Courrouze et de sa mère, Romane. Deux éléments contextuels majeurs structurent ce récit, l'augmentation des températures et l'avènement de nouveaux supports d'éducation.**

Mercredi 26 septembre 2068, la température peine à baisser. J'allume la télévision. Un drapeau orange apparaît en haut à droite de l'écran. L'alerte vigilance est annoncée. Avec une température de 28°C à 7h30, le risque d'incendie est devenu courant même en Bretagne. Face à la hausse incontrôlée des chaleurs, l'Etat a été contraint de mettre en place un plan d'action afin d'arriver à diminuer le dérèglement climatique. Cela est notamment passé par l'interdiction totale de l'utilisation de la voiture thermique en 2056.

Mon attention se fixe sur une émission portant sur les méthodes alternatives d'apprentissages à l'école. Mon quartier, la Courrouze, fait la une. Le reportage commence par évoquer les années 2030. Cette époque est marquée par une forte accélération du dérèglement climatique et le gaspillage des ressources. Le constat a émergé que l'on ne pouvait plus étendre la ville. Face à la densification croissante du quartier, il a peu à peu perdu son âme et son histoire, pour autant le patrimoine industriel bâti était encore présent.

L'arrivée du métro en 2022 est venue renforcer ces envies de construction de logements. Cette urbanisation accentuée a été un choc pour mes parents. La destruction de leur petite habitation pavillonnaire, qui faisait désormais tâche dans le paysage, a été envisagée posant la question du relogement. Les habitants se

sont sentis menacés. A alors émergé la volonté de s'impliquer dans la vie du quartier.

Un collectif d'habitants s'est organisé, poussé par une volonté de changement, avec comme acteur principal, Romane, ma mère. Alors qu'elle était encore étudiante en master d'urbanisme, elle a initié des manifestations étudiantes dans un premier temps, lesquelles ont été accompagnées de grèves générales. Ce mouvement social, le plus important du XXIe siècle, est aujourd'hui appelé « dé-construction ».

La mobilisation chronique et acharnée a payé, puisque suite à ce mouvement, des ateliers d'urbanisme et d'architecture ont pris place à l'échelle des quartiers. À la Courrouze, celui-ci prend place sous les toits du site des Halles en Communs, un des derniers témoins d'une industrie révolue. Cela a permis de transformer ce patrimoine sans le dénaturer et de faire renaître le quartier en s'appuyant sur son histoire.

En 2022, les Halles en Commun étaient gérées par SAEM Territoires, puis peu à peu, nous, les habitants, avons commencé à gérer le site depuis la maison de quartier, installée également au sein d'un des anciens bâtiments du site. La permanence d'architectes et d'urbanistes permet de nous accompagner au besoin.



*Le mouvement «dé-construction» synonyme de tournant dans l'histoire nationale*

Après avoir présenté le quartier, l'émission se poursuit par une interview de ma mère.

Journaliste : « Bonjour Romane. Vous avez toujours habité dans le quartier de la Courrouze, quel est votre rôle au sein de celui-ci aujourd'hui ? »

Romane : « Jusqu'à mes 60 ans j'étais urbaniste-paysagiste, puis j'ai saisi l'opportunité de devenir transmetteuse afin d'avoir une activité post-professionnelle. Je ne voulais pas que mon combat s'arrête à cause de la retraite. Cette opportunité a été mise en place avec la loi de 2040, relative à la poursuite d'une activité Post-Pro, afin de favoriser la transmission des savoirs et savoir-faire acquis durant ma vie professionnelle et personnelle. Cette loi a permis de questionner le rôle des enseignants et les modalités de transmission des savoirs. Cela permet d'éviter un conflit de génération comme dans les années 2020, à propos du dérèglement climatique qui nous a conduit à former un mouvement de contestation. »

Journaliste : « Et comment s'organise cet apprentissage alternatif ? »

Romane : « Au sein du quartier de la Courrouze, le matin, les enfants sont toujours tenus de suivre les cours en lien avec le programme national à l'école Simone Veil, et cela de 7 heures à 11 heures. L'après-midi, ils suivent des ateliers d'exercices pratiques encadrés par des professionnels, des artisans et des habitants dans les Halles en Commun. Les enseignements sont définis selon l'histoire et les besoins de notre quartier. Le centre d'apprentissage et de partage de la Courrouze propose des ateliers sur la rénovation de charpentes en bois ou en métal, sur la maçonnerie en terre, sur la conception de mobiliers, sur le tissage ou encore sur la fabrication de sacoches pour vélo. La parole des enfants est également importante car ils transmettent leurs réflexions et remarques

sur le quartier aux autres générations. La transmission de savoirs se fait dans une relation d'échange entre chacun. »

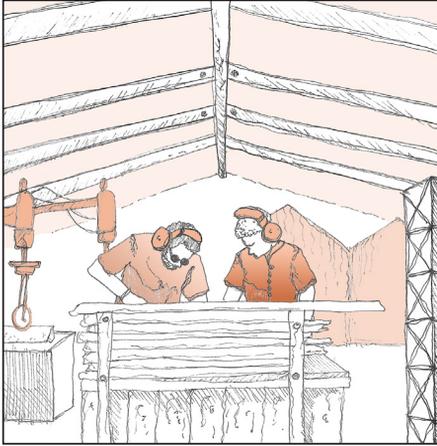
Journaliste : « Dans un article, j'ai cru comprendre que ce centre de partage était ouvert à tous sans conditions d'âge, est-ce le cas ? »

Romane : « Oui. L'atelier Archi-Urba en est un bon exemple. Nous suivons des formations, participons à des débats et à des ateliers afin de définir des prescriptions à suivre pour que le quartier continue d'avancer en accord avec son temps et ses habitants. Localement les initiatives audacieuses se multiplient en se confrontant aux besoins du territoire et plus largement de la société. Outre ces réunions trimestrielles obligatoires, les habitants volontaires peuvent venir suivre les ateliers avec les enfants tous les après-midi. Même avec les plus jeunes qui ont des temps et des activités adaptés. Ces initiatives sont fortement encouragées afin de favoriser l'inter-généralité. »

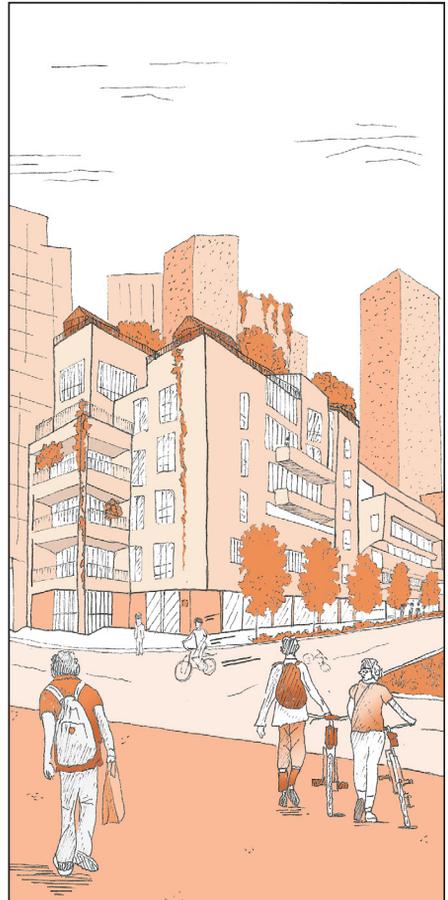
Journaliste : « Comment faites vous pour assurer ces ateliers compte tenu des fortes chaleurs actuelles ? »

Romane : « La hausse des températures nous a amené à repenser les lieux de transmission. Le partage de savoirs se fait le plus souvent à l'extérieur, dans un espace ombragé et ventilé naturellement. Les préaux des Halles en Commun ont été pourvu d'une couverture inspirée du végétal, ce qui les rend plus efficaces pour lutter contre la chaleur. Aux pics de températures, dans l'après-midi, des amphithéâtres ont été construits en dessous du niveau du sol, permettant ainsi d'avoir un degré de fraîcheur suffisant. »

Journaliste : « De quelle forme de rétribution bénéficiez-vous en échange de votre activité Post-Pro ? »



*La transmission des savoirs-faire fait partie intégrante de la vie des citoyens de la Courrouze*



*La réappropriation de l'espace public par les mobilités douces et le développement de la végétalisation en ville transforment les habitudes des habitants*

Romane : « Du fait que nous participons au dispositif posé par la loi Post-Pro, nous bénéficions de l'aide à l'accès à un logement. Pour se faire nous répondons à des critères : premièrement, avoir travaillé au moins entre 32 et 42 ans, ensuite avoir 60 ans ou plus et enfin être en capacité de transmettre des savoirs et savoir-faire. »

Journaliste : « Et à quel type de logement avez-vous accès ? »

Romane : « Avec mon mari et ma fille nous vivons dans un logement collectif, partagé avec d'autres colocataires dont on est devenu proche. En effet, afin de libérer de l'espace dans les logements, l'espace intérieur des immeubles a été complètement réorganisé. Des nouveaux lieux communs ont été créés, comme les buanderies participatives, les cuisines communes, les salons partagés ou des studios pour recevoir la famille ou les amis, que chacun peut réserver. Cela permet de créer des liens entre les habitants mais aussi entre les générations. Les logements sont désormais prévus pour pouvoir évoluer en fonction des trajectoires de vie de chacun. »

Journaliste : « Et vous êtes propriétaire de ce logement ? »

Romane : « Cela fait 15 ans maintenant que je suis installée dans ce logement. Dans 5 ans, si je le souhaite, je pourrais acheter la part du foncier. En 2030, les collectivités avaient la propriété de l'ensemble du foncier des logements afin d'encadrer la revente de ces biens et limiter toute forme de spéculation. Nous acquérons que la propriété de la partie construite dans un premier temps, puis au bout de 20 ans dans le logement, il nous est proposé de racheter le foncier. Cela permet d'encadrer la revente des biens afin que les coûts du logement ne soient pas excessifs. »

Journaliste : « Et vous, vous envisagez cette

possibilité de racheter ? »

Romane : « Avec mon mari nous y pensons sérieusement. D'autant plus, que compte tenu le degré d'investissement de ma famille dans le quartier nous pourrions bénéficier de prix plus avantageux.

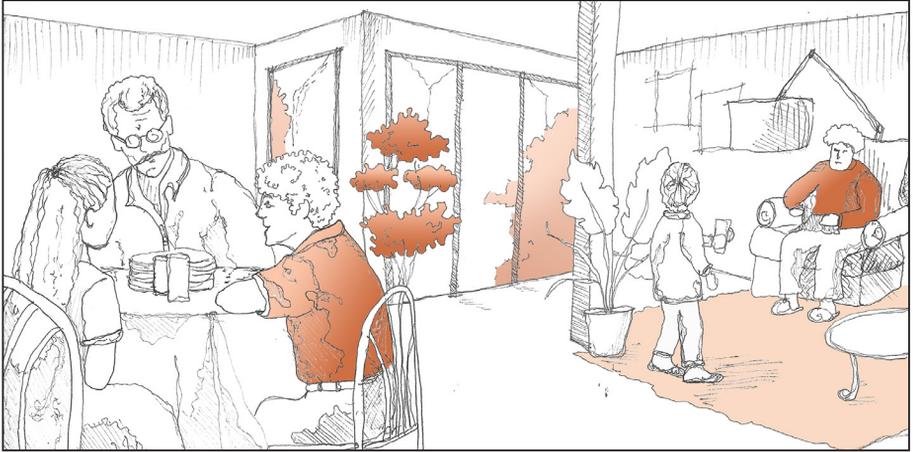
Journaliste : « Comment se traduit cet investissement dans le quartier ? »

Romane : « Je vais essayer de résumer. Je m'investis donc en tant que professeure dans le cadre de mon activité Post-Pro. Mon mari et ma fille tiennent un lieu de redistribution des aliments produits à proximité du quartier. Si cette initiative était novatrice à l'époque, elle est devenue essentielle aujourd'hui, surtout depuis que les importations de denrées alimentaires depuis d'autres pays sont limitées pour favoriser les produits locaux. »

Journaliste : « La ville de Rennes a également été pionnière en termes d'évolution de la mobilité. Comment avez-vous vu la ville et plus particulièrement ce quartier de la Courrouze évoluer depuis toutes ces années ? »

Romane : « Être enfant dans les années 2000, c'était vivre dans une autre ville que celle que voient les enfants aujourd'hui en 2068. La Courrouze était un petit quartier pavillonnaire, chaque famille avait son petit jardin clôturé avec sa voiture garée devant le pas de la porte. Le lotissement n'étant pas relié au centre-ville par les réseaux de transports, mes parents utilisaient la voiture pour se rendre à tous les équipements publics, sans exception. Par cette mobilité quotidienne, ils contribuaient à créer des embouteillages automobiles polluants et donc au dérèglement climatique. »

Journaliste : « En effet, à ce sujet une des premières décisions qui a été prise a été d'interdire l'utilisation de la voiture intrarocade sauf pour les véhicules d'urgence.



*Les habitats évolutifs favorisent les échanges intergénérationnels*



*Le développement des nouvelles mobilités engendrent une reconversion de certains constructeurs automobiles*

Cette décision a fait l'objet d'un décret en 2056 "disparition de la voiture et réappropriation de l'espace public par les piétons". Cette évolution de la mobilité a entraîné une réorganisation des espaces publics. Comment s'est-elle manifestée au sein du quartier de la Courrouze ? »

Romane : « L'espace extérieur récréatif des enfants avait été réduit dans les années 2000 avec l'essor de la voiture. Désormais, celui-ci a pu être réinvesti par nos enfants. L'insécurité due au danger que représentent les véhicules dans les rues ne permettait pas aux habitants de se déplacer librement dans la ville. La jeune génération ne se rend pas compte que nous nous déplaçons sur des trottoirs réservés aux piétons. La suppression des voitures a diminué les nuisances, permettant d'augmenter la sécurité dans la ville. En effet, les voies principales autrefois réservées aux véhicules ont été végétalisées et sont devenues de véritables artères cyclables et piétonnes. L'espace piéton est désormais prédominant. Il ne reste qu'une voie de circulation pour les véhicules, mais réservée aux professionnels qui disposent du permis adapté. Les habitants ont pu se réapproprier les espaces publics à proximité de leurs logements, en aménageant les abords des immeubles en lieux conviviaux. L'espace de vie ne se limite plus désormais à l'habitat mais il évolue à l'échelle du quartier, voire même de la ville. C'est également dans cet esprit que les amphithéâtres ont pris place au sein de l'espace public : ces derniers sont des espaces de rassemblement entre habitants du quartier propices à l'échange et la transmission. »

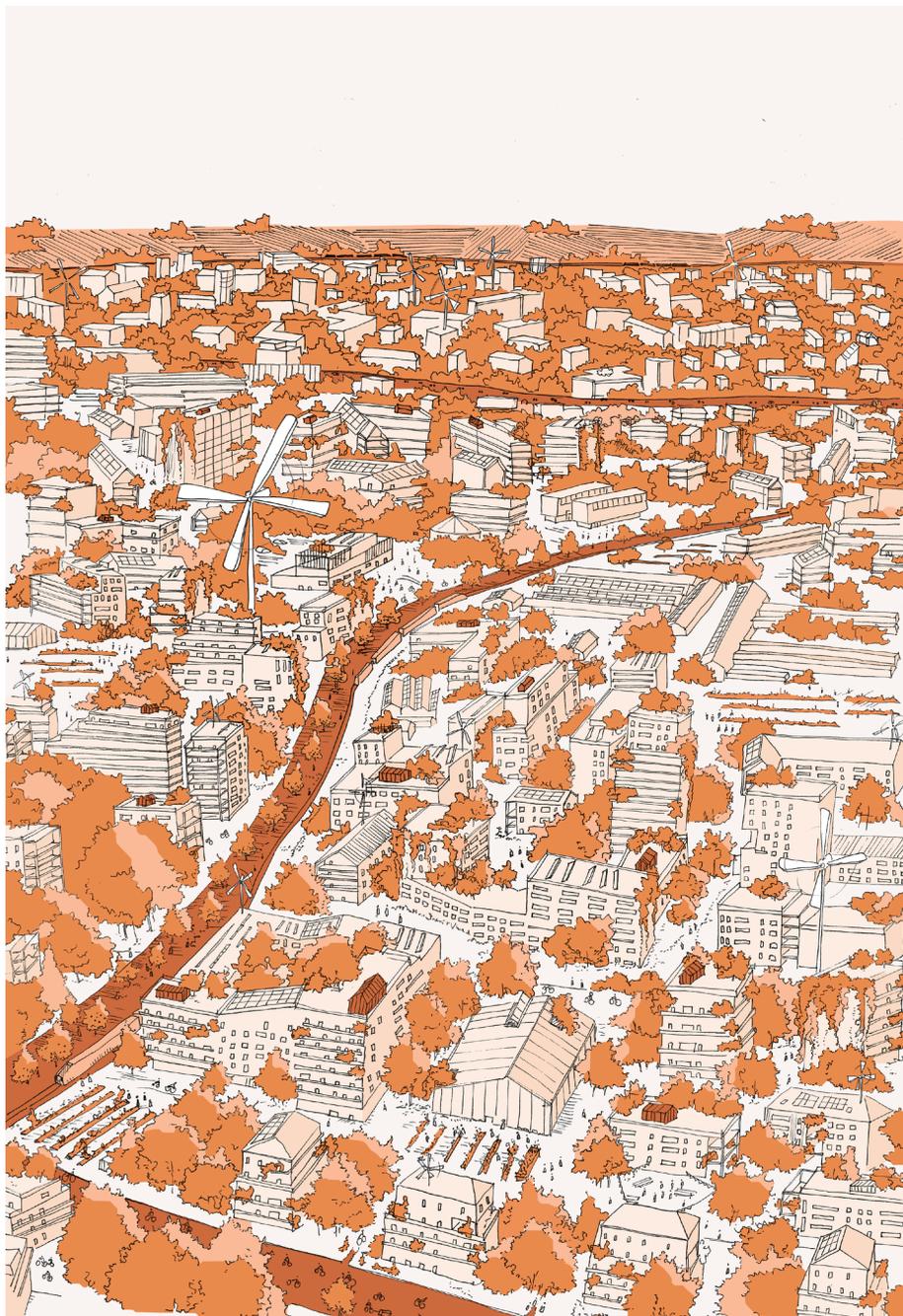
Journaliste : « Vous avez évoqué une végétalisation des voies de circulation, en quoi celle-ci a-t-elle constitué un axe majeur pour l'aménagement du quartier ?

Romane : « La re-végétalisation dans le quartier de la Courrouze est essentielle pour

nous. Du fait des fortes chaleurs quotidiennes, les grandes avenues et les grands boulevards goudronnés rendaient la circulation piétonne impossible. Le quartier est devenu un poumon vert de la ville et la végétalisation permet de bénéficier de grands couloirs d'ombre, vraiment nécessaires lorsque l'on souhaite se déplacer l'après-midi dans le quartier en vélo ou à pied. »

Journaliste : « Merci Romane de nous avoir accordé de votre temps. C'est un bel exemple d'un quartier en renouveau, qui s'attache à valoriser son histoire passée grâce à l'implication des habitants eux-mêmes. À suivre vous retrouverez, une émission sur les saisons, ce phénomène disparu depuis 2030. »

J'éteins la télévision précipitamment, étant captivée par le reportage je ne me suis pas rendu compte que mon atelier commençait dans cinq minutes. Je monte sur mon vélo, direction les Halles pour encadrer un atelier sur l'habitat évolutif.



vision désirée du quartier de la Courrouze et ses abords en 2068

# CONCEPT : ARBORESCENCE

À l'issue du diagnostic, il s'agit donc de transmettre l'histoire industrielle en favorisant "l'ancrage territorial" de la population au sein du quartier. Celui-ci désigne le sentiment d'appartenance des individus à un espace et se traduit par l'inscription temporelle des habitants dans un territoire pour qu'ils deviennent alors des témoins de l'évolution du quartier.

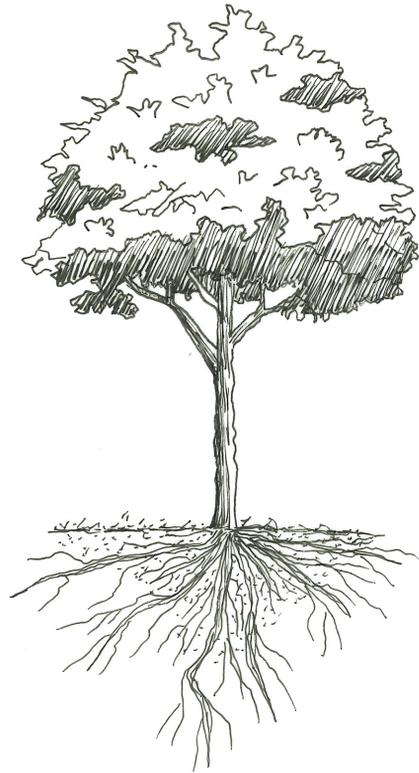
L'arbre symbolise cette implantation dans l'espace en bénéficiant d'un ancrage souterrain grâce à son système racinaire qui lui permet de se stabiliser dans le temps. Le dispositif mécanique du pieu est un élément de construction permettant de renforcer des fondations existantes.

La canopée de l'arbre forme une couverture directement exposée aux rayonnements solaires. L'ombre dense de celle-ci bloque la lumière du soleil, ayant alors une fonction de protection dans un contexte d'augmentation des températures. Le terme couvert peut être désigné en synonyme de canopée pour désigner l'étendue de la couche de feuilles formant alors une strate supérieure.

D'un point de vue architectural, le terme de canopée peut donc être utilisé pour désigner une couverture, ici formée par des toiles. Le degré d'inclinaison des toiles permettra de récupérer les eaux pluviales afin que celles-ci soient absorbées par le système racinaire environnant. Les panneaux photovoltaïques intégrés dans les toiles permettent d'imiter les fonctions de photosynthèses des feuilles en utilisant le soleil comme source d'énergie.

L'assemblage du pieu, des poteaux en acier et des toiles répondent à la fois à l'ancrage

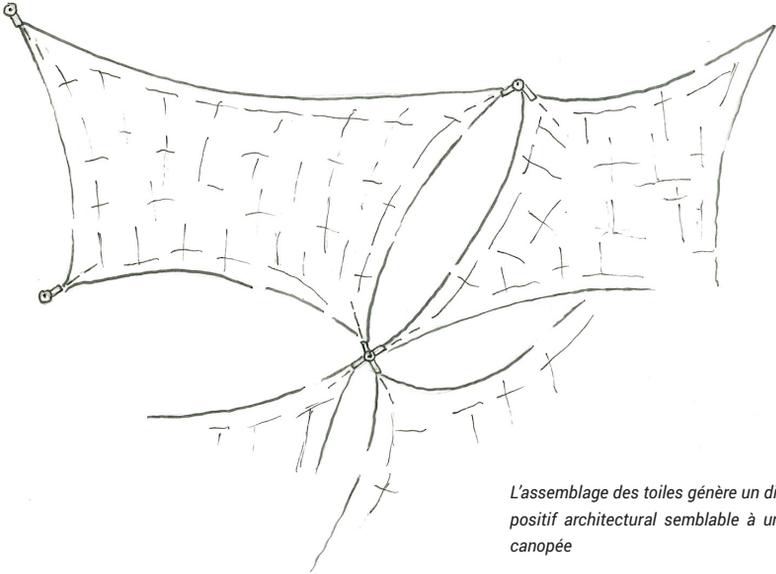
territorial et à la stratégie adaptative face aux changements drastiques des conditions climatiques en 2068.



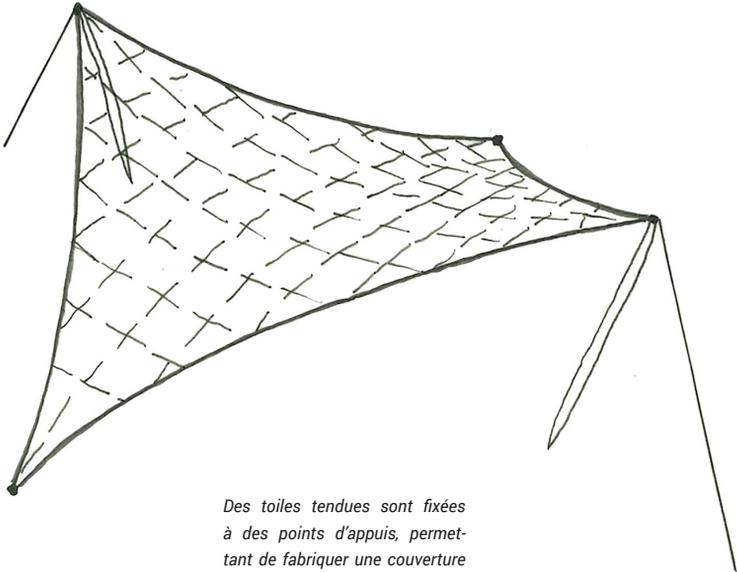
*L'arbre de ses racines à sa cime*



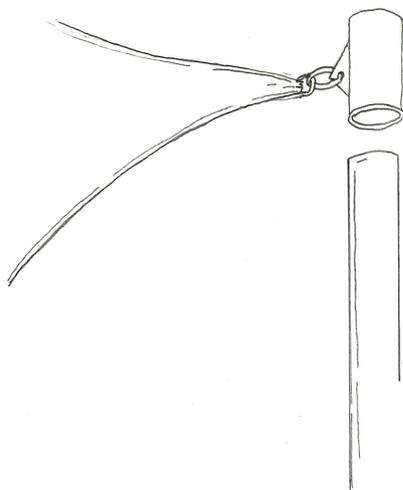
*Structure murale en acier soudé de l'artiste Henny van der Meer, 2018*



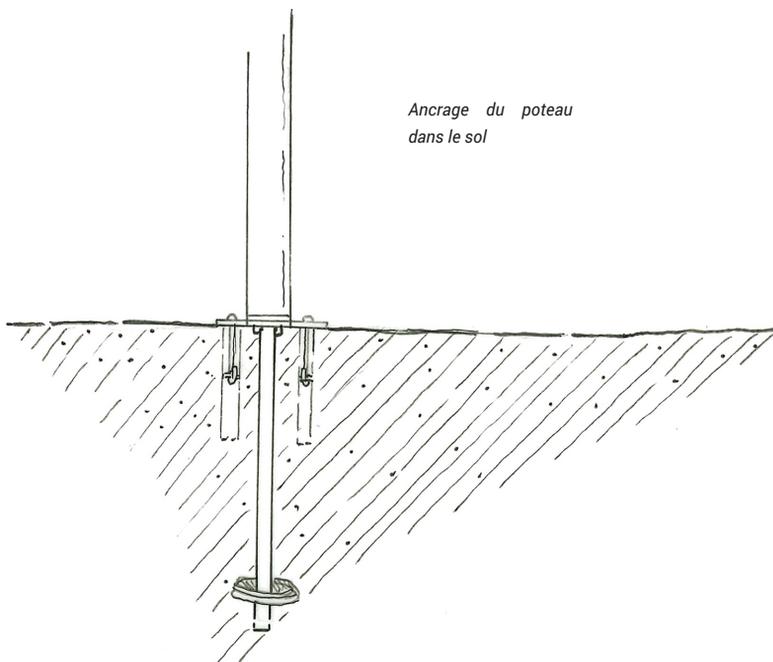
*L'assemblage des toiles génère un dispositif architectural semblable à une canopée*



*Des toiles tendues sont fixées à des points d'appuis, permettant de fabriquer une couverture continue*



*Assemblage des toiles  
avec le poteau*



*Ancrage du poteau  
dans le sol*



# Une couture urbaine favorisée par des dispositifs pédagogiques, architecturaux et végétaux



# STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES : UN LIEU DE TRANSMISSION DES USAGES ADAPTÉS AU CLIMAT

Les stratégies d'aménagement thématiques s'inscrivent dans la continuité des trois grandes orientations définies à l'issue du diagnostic. (voir livret diagnostic, pages 46 à 47)

Tout d'abord, il s'agit d'inverser les représentations négatives des habitants à propos des Halles en Commun. Le but est de diversifier les usages d'une zone précédemment affectée à une activité industrielle uniquement. Il convient également de favoriser la transmission de l'histoire militaire et les savoir-faire des ouvriers.

Enfin, l'objectif est de pérenniser les habitants dans le quartier en adaptant les logements en fonction des besoins et de l'évolution de la cellule familiale des individus. Les stratégies ont donc été définies dans une volonté de transmission et de partage. Trois manières de conserver la mémoire ont été identifiées au travers de la valorisation du patrimoine, des programmes et de l'évolutivité.

A ces stratégies viennent s'ajouter deux axes d'intervention en réponse au contexte climatique de 2068 : la canopée végétale et la canopée architecturale.

### Pérenniser



- Habiter durablement
- Adapter son logement à ses besoins (logements évolutifs)
- Dispositif d'aide financière en fonction de l'évolution des besoins
- Participer à son quartier
- Contribuer à l'histoire du site

### Inverser



- Rassembler les acteurs locaux dans une logique de projet à long terme
- Systématiser la connaissance de l'histoire
- Elaborer une identité associant passé et avenir
- Diversifier les usages
- Créer de la continuité avec le site des Halles

### Transmettre



- Reconstituer le patrimoine historique
- Réapproprier les savoir-faire et le récit des ouvriers
- Construire l'histoire dans le long terme
- Etablir un plan de communication
- Multiplier les supports de communication
- Accompagner le site en transition

*Orientations stratégiques : s'ancrer pour perpétuer*

## Stratégie Économique



Pour 2068, nous souhaitons développer une aide financière à destination des habitants du quartier de la Courrouze. Cette aide prend la forme d'une enveloppe budgétaire additionnée aux aides personnalisées au logement (APL). Le degré d'implication dans la vie du quartier permettra d'obtenir cette aide supplémentaire afin de réduire le montant du loyer selon des critères d'éligibilité.

Pour parvenir à l'objectif fixé en 2068, plusieurs phases successives sont mises en place. Le principe général de l'aide est de gratifier l'implication des habitants dans leur quartier. Cette implication se distingue sous deux formes : l'implication dans la transmission de l'histoire du site et de la mémoire ouvrière via les ateliers et les espaces publics à visée pédagogique et également, l'implication dans la vie du quartier et l'entretien de l'espace public.

La mise en place de cette aide se réalise selon trois phases : une première phase de

test sans incitation financière mais avec une compensation financière sous forme de bons d'achats afin d'observer l'implication des habitants dans leur quartier. Cette phase sera suivie d'une courte phase de retour, qui permettra de faire ressortir les différents constats de la phase précédente.

Enfin, l'intégration de cette aide dans les critères d'attribution des APL sera la phase finale permettant une pérennisation de cette aide. Cette nouvelle forme d'économie sera également l'occasion de questionner la stratégie de gouvernance au sein du quartier de la Courrouze, avec une implication de plus en plus importante de la part des habitants du quartier.

## Stratégie de Gouvernance



La gouvernance du site est gérée par la SAEM Territoires, qui débute une phase d'urbanisme transitoire avec la mise en place de plusieurs associations au sein des Halles en commun. La gouvernance du site à l'horizon 2068 est vouée à un changement radical : deux types de gouvernances prendront place.

Une gouvernance politique liée à la participation citoyenne de la stratégie économique. Les citoyens pourront réfléchir ensemble à la vision de leur quartier et à son quotidien. Une seconde forme de gouvernance sera également instaurée : une gouvernance de projet gérée par l'atelier "Archi-Urba" qui prendra des décisions concrètes d'aménagement à l'échelle du site et de ses alentours.

Pour envisager la mise en place de ces deux nouvelles formes, les habitants du quartier devront progressivement intégrer la permanence architecturale instaurée par SAEM Territoires. A terme, cette intégration progressive laissera place à une totale gestion

de la permanence urbaine par les habitants. Une délocalisation des bureaux de SAEM Territoires vers le "Pavillon Courrouze" sera donc nécessaire et marquera la fin de la gouvernance par Territoires. Une maison de quartier prendra alors place au sein du site : elle sera un lieu de débats et de décisions pour les citoyens, afin de permettre une réflexion commune sur la vision de leur quartier.

Pour permettre une mise en place de la gouvernance de projet, un atelier Archi-Urba sera mis en place dans l'atelier major. Ce sera un lieu d'échanges avec les résidents pour travailler sur les aménagements futurs du quartier.

## Stratégie Programmatique et Éducative



Le départ d'Euroshelter en 2021 marque la fin de l'industrie militaire. Des associations prennent place dans les Halles en commun afin d'amorcer une phase d'urbanisme transitoire menée par la SAEM Territoires. Des ouvrages à valeur patrimoniale sont identifiés et conservés dans le projet de réhabilitation des Halles en Commun.

De nouveaux programmes à visée pédagogique sont implantés dans les bâtiments conservés. Les programmes proposés dans les ateliers seront définis en fonction des besoins et usages identifiés lors des réunions citoyennes qui prennent place dans la maison de quartier. Tout d'abord, l'atelier Apprenti en lien avec les différents pôles éducatifs alentour accueillera les enfants entre 6 et 10 ans de l'école Simone Veil notamment. Ces derniers investiront les lieux tous les après-midi car la canopée assure une protection solaire. Outre sa fonction climatique et énergétique, cette canopée permet également de sécuriser la traversée de l'avenue Jules Maniez par les enfants afin de

rejoindre les ateliers.

L'atelier Major à destination des artisans est le lieu qui fait support à l'atelier d'Archi-urba. Il accueillera les habitants et les usagers du quartier afin de co-construire les futurs aménagements du quartier en fonction de leur besoin.

Des logements à destination des intervenants pédagogiques dans le pôle éducatif seront mis à leur disposition dans la Maison en Commun.

Pour permettre de favoriser le rassemblement des usagers du site, des amphithéâtres prendront place à l'est du site sur la place des Halles et au sud du périmètre d'intervention à proximité de l'école Simone Veil. Une re-végétalisation de l'espace public permettra à la fois de compléter la canopée architecturale en contribuant à réduire l'îlot de chaleur urbain. Ce renouvellement de l'espace public sera réapproprié par les habitants et usagers du site.

## Stratégie Énergie et gestion des Ressources



Le passé industriel du site a engendré une pollution des sols. Le développement de l'écoquartier de la Courrouze a permis de dépolluer une partie du quartier mais le site des Halles en Commun n'a pas reçu ce traitement pour le moment. Les ressources bâties ne sont par ailleurs pas exploitées. Le site possède une végétation davantage riche à l'ouest et près du mur nord qui clôture partiellement le périmètre d'intervention. Les Halles sont aussi à proximité d'une coulée verte sans en faire partie.

L'objectif est de proposer un espace public accessible et agréable tout le long de l'année dans un contexte de dérèglement climatique. Cela passe par la dépollution et la pérennisation des sols pour être en accord avec la vision de l'écoquartier et permettre aux enfants de se déplacer sur le site sans méfiance vis-à-vis de l'histoire de l'arsenal.

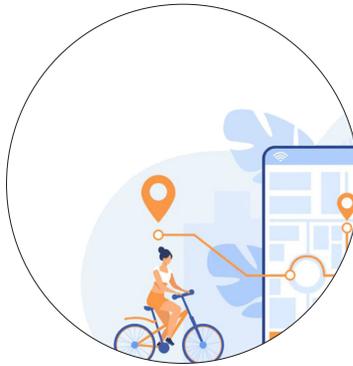
La végétation doit prendre place sur une plus grande surface, permettant au site de devenir

un poumon vert de la ville. L'excavation du sol sur certaines parties du site donne lieu à des amphithéâtres permettant de créer des zones de fraîcheur accessibles au public.

Pour compléter la canopée végétale, un dispositif architectural prend place sur le site et ses alentours pour connecter les bâtiments entre eux tout en offrant une protection solaire.

Puisque cette canopée architecturale s'étend sur une grande surface, elle assimile une deuxième intention, la production d'énergie solaire, grâce à des panneaux photovoltaïques dans les toiles. Le site produit ainsi sa propre énergie et devient autonome. Les canopées s'approprient les bienfaits du soleil, tout en permettant de lutter contre les fortes chaleurs. Un système de récupération d'eau de pluie est également mis à profit pour certaines machines des ateliers, ou arroser les végétations du site.

## Stratégie de Mobilité



En 2022, la voiture est à usage quotidien. Selon une étude de 2019, “ 87% des Français utilisent leur voiture pour au moins un de leurs déplacements du quotidien”. (enquête sur la mobilité du quotidien dans les régions françaises, transdev, septembre 2019) Ces déplacements concernent notamment le trajet pour se rendre sur le lieu de travail, pour la santé, les courses ou les loisirs. La crise sanitaire a partiellement réduit ces déplacements quotidiens et questionne la place de la voiture dans la vie de tous les jours. Néanmoins, il est fréquent de voir un seul ménage posséder entre 1 et 3 voitures. En parallèle, l’offre des transports en commun est en plein essor et permet d’accroître les connexions entre le quartier et la ville.

L’objectif pour 2068 est de bouleverser les mobilités au sein du quartier. Rennes Métropole tente déjà actuellement de mettre en place des rues accessibles uniquement au piéton et autres mobilités douces. Le but est de redonner la priorité aux piétons. Néanmoins, les tracés viaires existent toujours et une voie est toujours conservée pour les véhicules spéciaux, c’est-à-dire les services de santé, la police, les pompiers ainsi que tous autres professionnels ayant besoin de se déplacer en ville. Ainsi, les urgences ont leur propre voie de circulation calquée sur les routes actuelles.

Pour arriver à cette vision désirée de 2068, plusieurs étapes sont cruciales. Il faut dans un premier temps développer l’accessibilité au transport en commun ou mobilité douce, ce qui passe par la mise en place de tarif réduit de la Star avec par exemple l’emprunt d’un vélo à 0.70 € pour une journée.

Pour diminuer progressivement la place de la voiture en ville, des événements “Rennes sans Voiture” sont mis en place sur certaines zones de Rennes pour s’entendre sur tout le territoire à terme. Durant ces événements, les déplacements en voiture sont réservés aux urgences et aux professionnels nécessitant l’utilisation des voies routières. En lien avec ces exceptions, un permis spécial pour les professionnels doit être instauré.

Les voies routières étant moins utilisées, il est nécessaire de les requalifier en accordant plus d’espace aux piétons et vélos, c’est notamment le cas pour l’avenue Jules Maniez qui longe le site des Halles. Ainsi, les pistes cyclables s’agrandissent ce qui permet la circulation de davantage de vélos. Les voies piétonnes se développent sur les anciens axes routiers pour donner aux passants une meilleure appropriation de l’espace public.

## Stratégie Foncière



Le site des Halles en commun est aujourd'hui la propriété de la société d'aménagement d'économie mixte rennaise Territoires. Notre but est de lier principalement le site au terrain de l'école Simone Veil pour former un ensemble éducatif commun. Il s'agit également d'offrir aux habitants la possibilité d'accéder à la propriété grâce notamment aux Associations Foncières Urbaines (AFU). A terme, les bâtiments abritant l'atelier Apprenti et l'atelier Major seront concédés à la collectivité pour un prolongement physique du pôle éducatif Simone Veil. Les amphithéâtres et les espaces végétalisés seront également des propriétés publiques. En outre, les bâtiments industriels qui ne sont pas voués à être conservés, seront détruits.

La Loi d'Orientation Foncière de 1967 a institué la possibilité de créer des AFU qui sont régies par le Code de l'urbanisme. Cependant, les procédures lourdes et la diversité des statuts ont rendu difficile la compréhension de ce mécanisme qui est alors très peu utilisé

en 2022. Afin de simplifier la procédure, la compétence de pilotage de projet a donc été attribuée aux collectivités territoriales en 2030 afin que les AFU deviennent un outil privilégié d'aménagement avec les propriétaires. Cela a permis de mener des actions auprès des propriétaires afin de les inciter à avoir recours à cette procédure qui est devenue courante en 2068.

Leur développement dans les années 2030, est apparu essentiel dans le contexte actuel de lutte contre l'étalement urbain et de densification urbaine. En effet, elles permettent d'opérer un remembrement des parcelles foncières morcelées. L'intérêt de ces AFU pour les pouvoirs publics est de développer un aménagement à petite échelle sur des parcelles à la configuration enclavée et marquées par une complexité due à la répartition de la propriété des fonciers. L'équipement du terrain et l'absence d'intermédiaires permet de retirer une plus-value de celui-ci. Aussi, cela permet une mise en commun des coûts et des intérêts

associés à l'opération.

Le statut AFU est attribué aux associations syndicales de propriétaires ou regroupements de propriétaires privés afin de réaliser une opération d'aménagement. Elles sont créées à l'initiative de propriétaires qui sont des personnes privées. Leur objectif est de répondre aux enjeux spécifiques de l'urbanisme.

Par ce dispositif, les propriétaires réalisent eux-mêmes l'opération d'aménagement, toujours sous le contrôle de l'administration au travers d'instructions et d'autorisations, et avec des moyens, tels que la mise à disposition de locaux pour construire leur projet. Suite à la réalisation de l'aménagement, l'AFU est dissout, il s'agit donc d'un regroupement momentané pour une opération déterminée.

L'objectif était d'interroger le rôle de ces organismes dans l'urbanisme afin de faire en sorte qu'ils deviennent un modèle pour l'urbanisme opérationnel. Il s'agit d'allier le secteur public et privé dans la réalisation des opérations. Désormais, en 2068, l'urbanisme opérationnel ne se conçoit plus uniquement comme la manifestation de l'interventionnisme de la collectivité mais associe des acteurs privés et des acteurs dits "traditionnels" de l'urbanisme.

Les ménages qui souhaitent investir dans les futurs logements auront également la possibilité d'accéder à la propriété via des Baux Réels Solidaires.

L'Office de Foncier Solidaire (OFS) est un support de la politique de l'habitat porté par les Baux Réels Solidaires (BRS). Le titulaire d'un BRS achète le bâti mais l'OFS reste propriétaire du foncier. Dans les faits, on déduit du coût d'achat le foncier et une redevance d'occupation de ce foncier est payée tous les mois par les occupants du logement. Cela permet une accession des droits réels

du logement à prix minorés et permet aux ménages n'ayant pas de grandes ressources financières de pouvoir accéder à la propriété. Ces obligations sont fixées à la charge des promoteurs et l'OFS porte le foncier.

# LA TIMELINE : VERS UN PÉRENNISATION DES USAGES POUR UN ANCRAGE HABITANT

Gouvernance

- Gouvernance par participation délibérative
- Gouvernance conception

Ressources/énergies

- Dépollution
- Réduction des ICU
- Mobilité

Programme

Economie

Foncier

- Intégration dans les APL du critère de degré de participation dans le quartier rétribution financière plus importante sous forme d'aide au loyer

- Sélection d'un projet d'école alternative en partenariat avec les pôles éducatifs existants

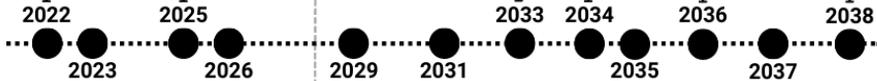
- Vente du bâtiment A à l'équipe d'enseignement retenue

- Mise en place d'un permis spécial pour les professionnels pour les événements de "Rennes sans Voiture"

- Gestion du site par SAEM Territoires au travers d'une permanence sur site
- Arrivée des premières associations
- Sols pollués
- Identification des éléments à valeur patrimoniale
- Premiers secteurs dépollués
- Déplacement de la permanence de SAEM Territoires dans le pavillon de la Courrouze
- Mise en place et accompagnement des ateliers d'Archi-Urba par SAEM Territoires.

- Mise en place d'évènements de "Rennes sans Voiture"
- Réduction de l'importance de la voiture en ville
- Le vélo STAR à 0.70€ la journée
- Constat d'une faible participation des habitants dans l'implication de la vie du quartier
- Création de voies de circulation de mobilités douces

- Excavation du sol afin de créer les amphithéâtres
- Développement des canopées architecturales
- Production d'énergies à l'échelle du quartier



- Appel à participation auprès des habitants du quartier
- Mise en place de la maison de quartier par SAEM Territoires
- Début de la phase de dépollution
- Les espaces végétalisés appartiennent à Rennes Métropole
- Début de plantation des arbres afin de créer une canopée végétale

- Création des ouvertures du site
- Naissance de la volonté d'avoir une identité artisanale dans les Halles

- Destruction des bâtiments non-conservés
- Renforcement des bâtiments conservés
- Incitation à la participation des habitants dans la vie du quartier avec une petite rétribution financière
- Arrivée de nouvelles associations

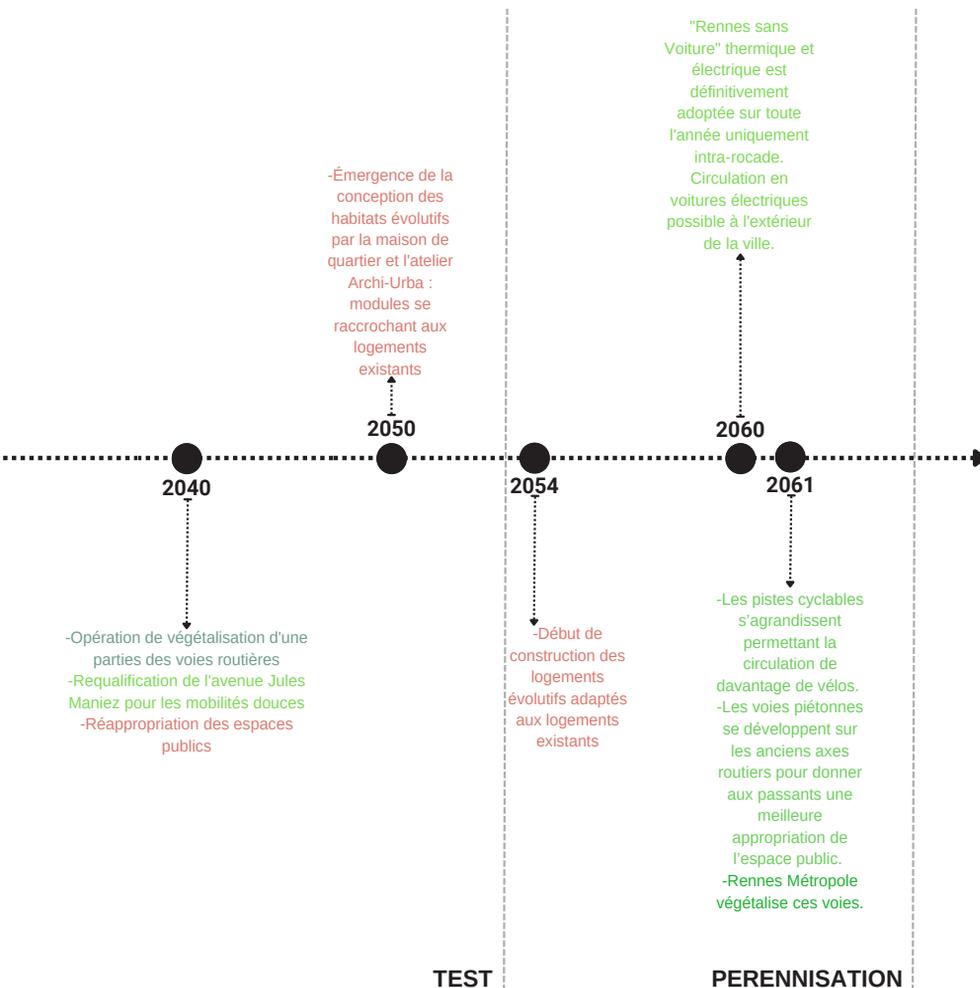
- Dépollution totale des sols
- AMI pour l'installation d'un pôle d'éducation alternatif au sein des Halles en Commun
- Mise en place sur différentes années de l'évènement "Rennes sans Voiture" pour transitionner vers une ville majoritairement piétonne.
- Création d'un concept de canopée par les habitants et l'atelier Archi-Urba pour développer les îlots de fraîcheur

- Création de logements à destination des futurs intervenants du pôle éducatif

CONSTAT

La timeline est la spatialisation temporelle des différentes stratégies d'aménagement thématiques : gouvernance, énergies/ressources, programmatique, économique, foncière et mobilité, que nous avons mises en place après avoir réalisé l'état des lieux des forces, faiblesses, opportunités et menaces. Sur la timeline, ces différentes stratégies sont représentées selon un code couleur. Elles sont donc étalées dans le temps entre une première phase de constat et une dernière phase de pérennisation du projet.

Ce choix de compartimer en trois phases distinctes la frise chronologique s'explique par la mise en place des différentes stratégies d'aménagement qui devront toutes suivre un plan précis : une première phase de constat, qui amènera à questionner les différentes stratégies, une seconde phase de test avec une réponse aux questionnements formulés et une dernière phase de pérennisation des réponses apportées. Ce triptyque reprend en partie les orientations stratégiques que nous avons formulées dans la phase de diagnostic : inverser, pérenniser et transmettre.



# SCHÉMA DIRECTEUR : LES HALLES EN COMMUN AU COEUR DU PROJET DE QUARTIER

---

L'installation d'une maison de quartier est une des premières actions au sein du site étant une condition essentielle à la mise en place d'une gouvernance délibérative, faisant des Halles le cœur politique du projet.

L'implantation de celle-ci fut choisie stratégiquement au Sud-Est des Halles en Commun afin de faire le lien avec le quartier de la Courrouze. Les amphithéâtres contribuent à la gouvernance en favorisant les échanges via une idée de va-et-vient avec l'espace public. Aussi, la mémoire est travaillée au travers du site qui constitue un symbole des activités industrielles passées en tenant compte des typologies des éléments de patrimoine conservés dans leur état d'origine.

Les grands axes de voies de circulation douces mènent respectivement à différents pôles éducatifs et lieux de partage à proximité du site. Les entrées de site sont situées à des points stratégiques différents, toujours dans une logique de flux afin d'ouvrir le site du Nord au Sud et d'Ouest en Est. L'entrée principale au Sud reste à son emplacement d'origine car celle-ci a déjà fait l'objet d'une appropriation par les habitants et usagers du quartier. De plus, celle-ci permettra de mettre en avant la maison de quartier.

Les pôles éducatifs hors site irradiant les ateliers qui prennent place au sein des Halles. Des liens se mettent alors en place grâce au système pédagogique. À terme, apparaît donc une couture avec le quartier renforcée par la

canopée architecturale.

Les Halles hébergent un atelier "Apprenti" qui accueillera les enfants des différents pôles éducatifs alentour et un atelier "Major" à destination d'artisans. Ce dernier sera le lieu d'accueil de l'atelier Archi-urba permettant la transmission des savoir-faire entre usagers et professionnels. Les Halles ne sont donc pas seulement un lieu de nouveaux usages pédagogiques mais s'inscrivent pleinement au sein d'un réseau d'échanges qui rayonne avec les autres établissements scolaires et lieux propices au partage de connaissances.

La diminution de la température est travaillée par deux moyens : des couvertures et un jeu dans l'épaisseur du sol. La première stratégie de rafraîchissement correspond aux canopées végétales et architecturales qui permettent une diminution de l'îlot de chaleur urbain. La seconde se déploie avec les excavations du sol qui laissent place à des amphithéâtres.

## Couture urbaine avec le quartier

-  Canopée architecturale, marquant les connections entre les Halles et son environnement
-  Canopée végétale, source de fraîcheur et marquant les espaces de rassemblement
-  Entrée et sortie principale
-  Entrées et sorties secondaires
-  Liens de réseaux pédagogiques
-  Voies de circulations douces connectant le site au reste du quartier

## Supports de transmission de la mémoire

-  Lieux conservés selon leur architecture, leur organisation actuelle et leur fonction
-  Pôles éducatifs et pédagogiques existants
-  Logements existants, supports à des greffes pour permettre une évolutivité
-  Bâtiments et structures existants à conserver, en raison de leur valeur patrimoniale
-  Mur de pierres à conserver, en raison de sa valeur patrimoniale

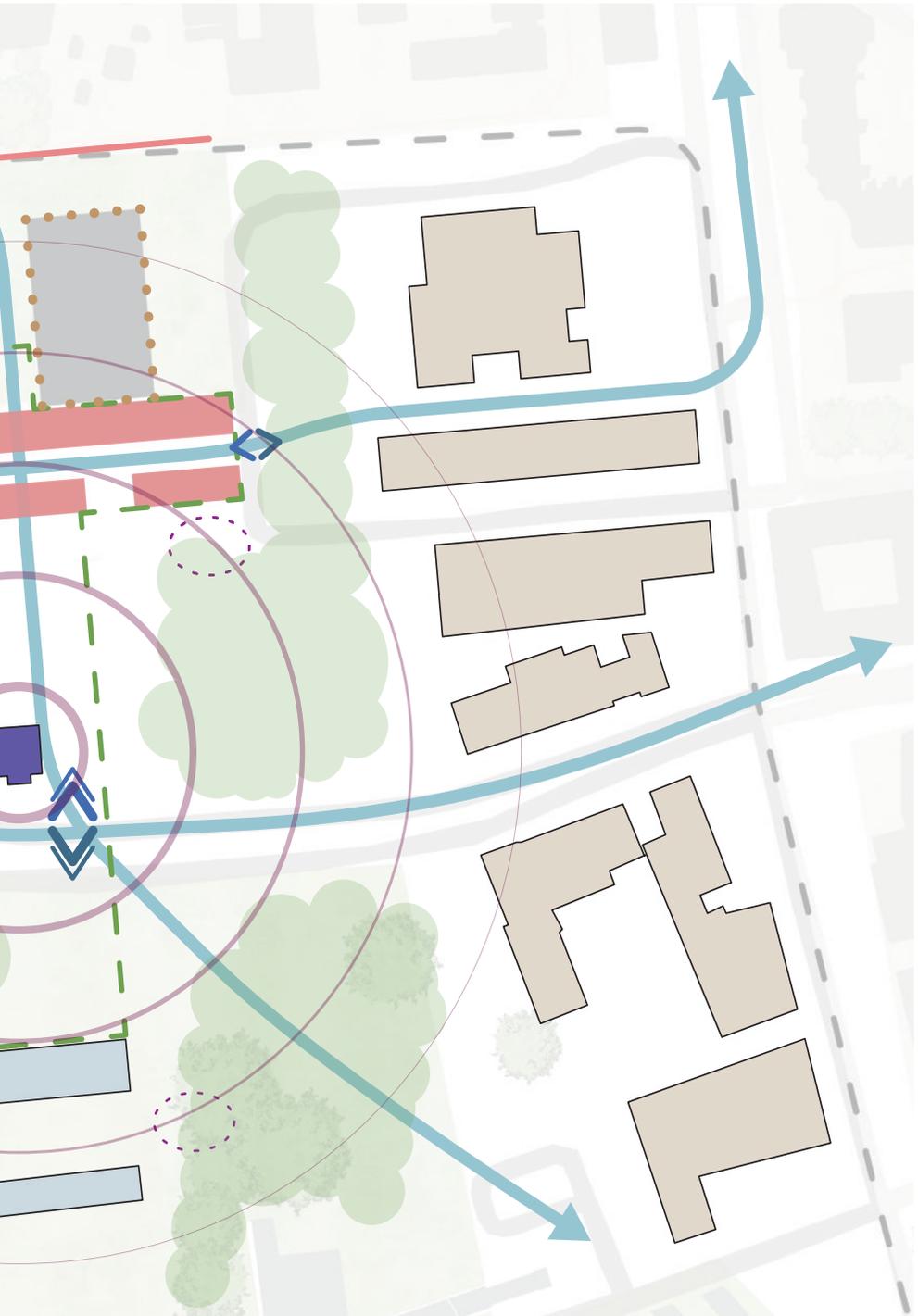
## Lieux de rassemblement au coeur de la gouvernance du site des Halles en Commun

-  Maison de quartier (coeur politique), situé au Sud du site pour faire le lien avec le quartier et la Courrouze
-  Pôles éducatifs et pédagogiques existants
-  Excavation du terrain accueillant un amphithéâtre

## De nouveaux programmes implantés sous les charpentes historiques

-  Logements à destination des intervenants pédagogiques dans le pôle éducatif
-  Atelier Apprenti, en lien avec les différents pôles éducatifs alentours
-  Atelier Major, à destination d'artisans et support de l'atelier Archi-Urba
-  Conservation et renforcement de la structure métallique existante





# LE PROJET URBAIN : SOUS LES CANOPÉES

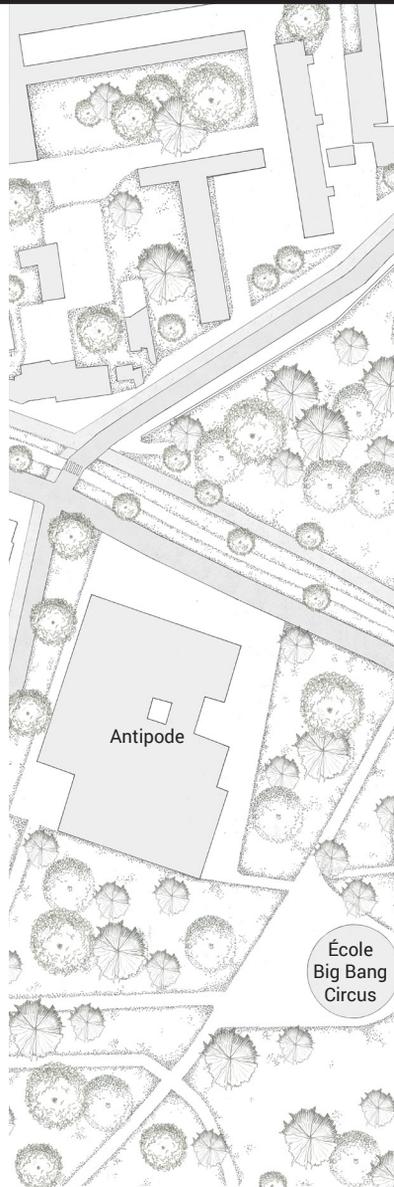
Notre projet "Sous les Canopées" permet aux piétons de se réappropriier l'espace public. Pour illustrer les ambiances au sein des Halles en Commun, nous vous proposons un court récit à travers le point de vue de plusieurs habitants du quartier :

Les enfants de l'école Simone Veil traversent le site, protégés du soleil par les toiles. Il fait beau, les panneaux photovoltaïques de ces toiles font des réserves d'énergie. Les écoliers se dirigent vers l'atelier Apprenti où ils feront des briques en argiles. Sur le trajet, ils croisent leurs parents qui sont en pleine réunion dans la maison de quartier. Ils débattent avec les architectes et urbanistes à propos d'un futur projet pour le quartier.

Dans l'atelier Major, le grand-père de l'un des enfants donne des conseils à une nouvelle arrivante dans le quartier qui souhaite se former au travail du bois. Elle veut apprendre à construire un nouveau lit pour sa fille. Dans l'amphithéâtre, un groupe de jeunes découvre la vie au sein des halles durant la Seconde Guerre Mondiale au travers du récit d'un arrière-petit-fils d'une munitionnette.

L'encadrante de l'atelier sur les briques en argile attend son groupe. Elle ne vient pas de très loin, elle vit dans la Maison en Commun, juste en face. Elle se dit que c'est une chance de vivre aussi près de son lieu d'activité parce qu'à son âge il est plus difficile de se déplacer. Son mari profite de sa retraite pour cultiver dans le potager du jardin. Il partagera ses récoltes avec les autres habitants de la maison lors de leur habituel dîner collectif. Il s'amuse des histoires que racontent ses voisins.

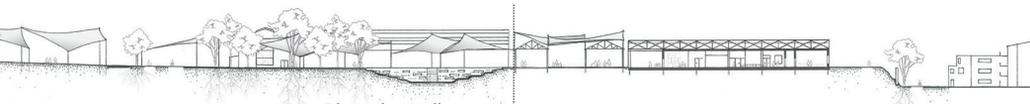
Dans cette maison, ils partagent la cuisine, la salle à manger et le salon, sans pour autant tirer un trait sur la sphère privée puisque chaque foyer a son espace avec chambres, salle de bain, kitchenette et un petit coin pour manger en privé. Ils y bénéficient d'une vie bien plus conviviale que lorsque chacun vivait dans sa propre maison ou son appartement.

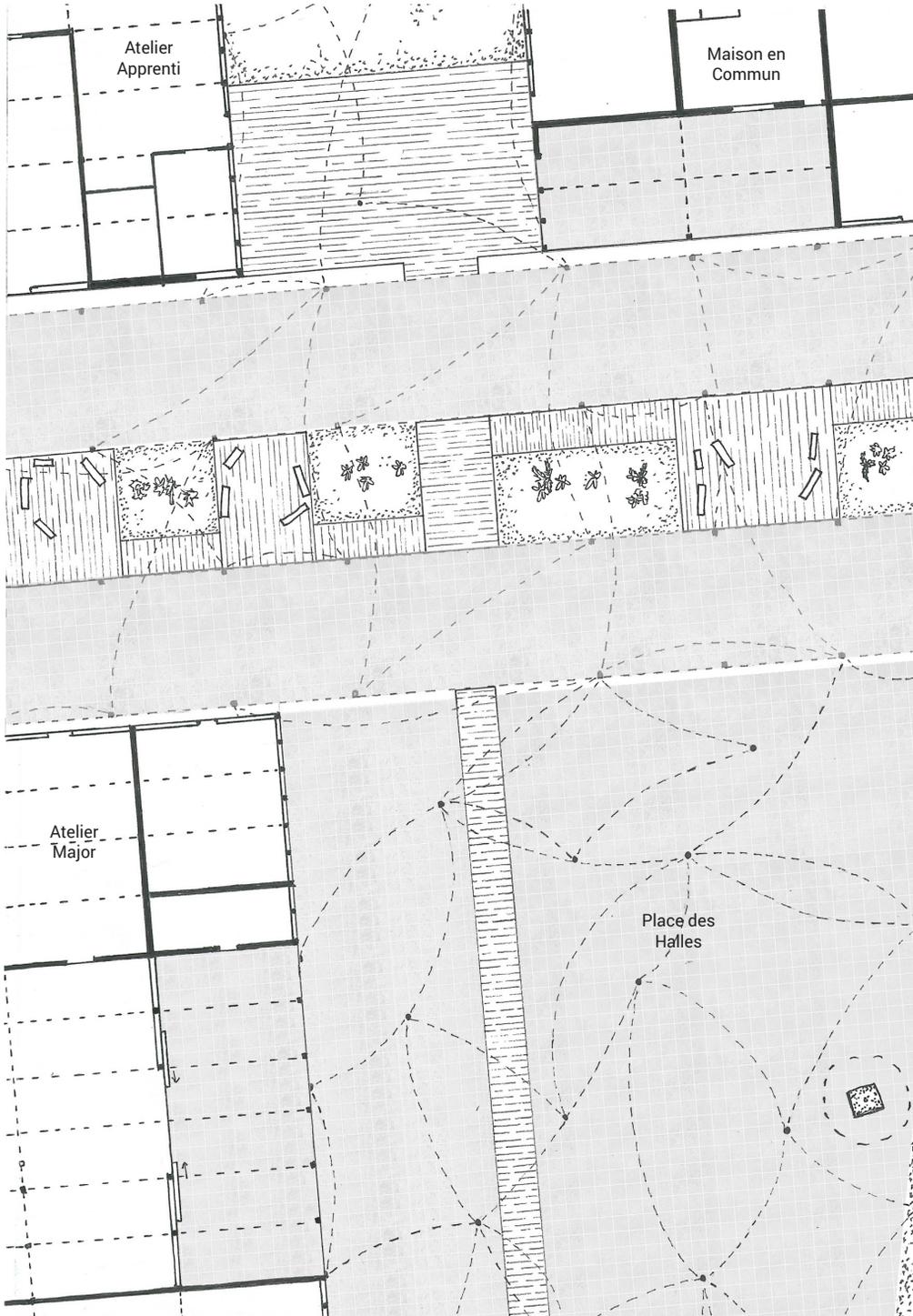


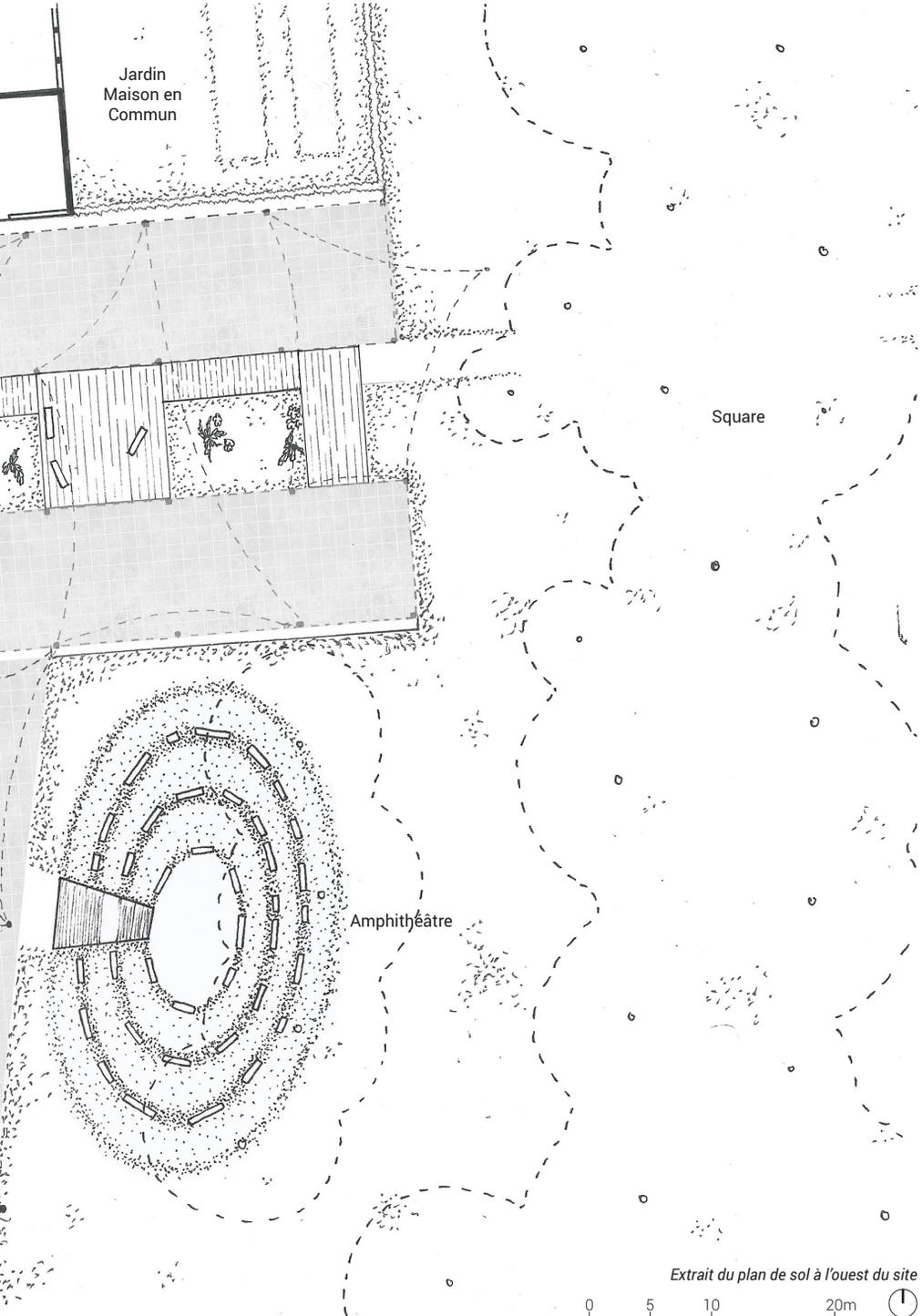
Plan de toiture  
et coupe  
paysagère



École Simone Veil







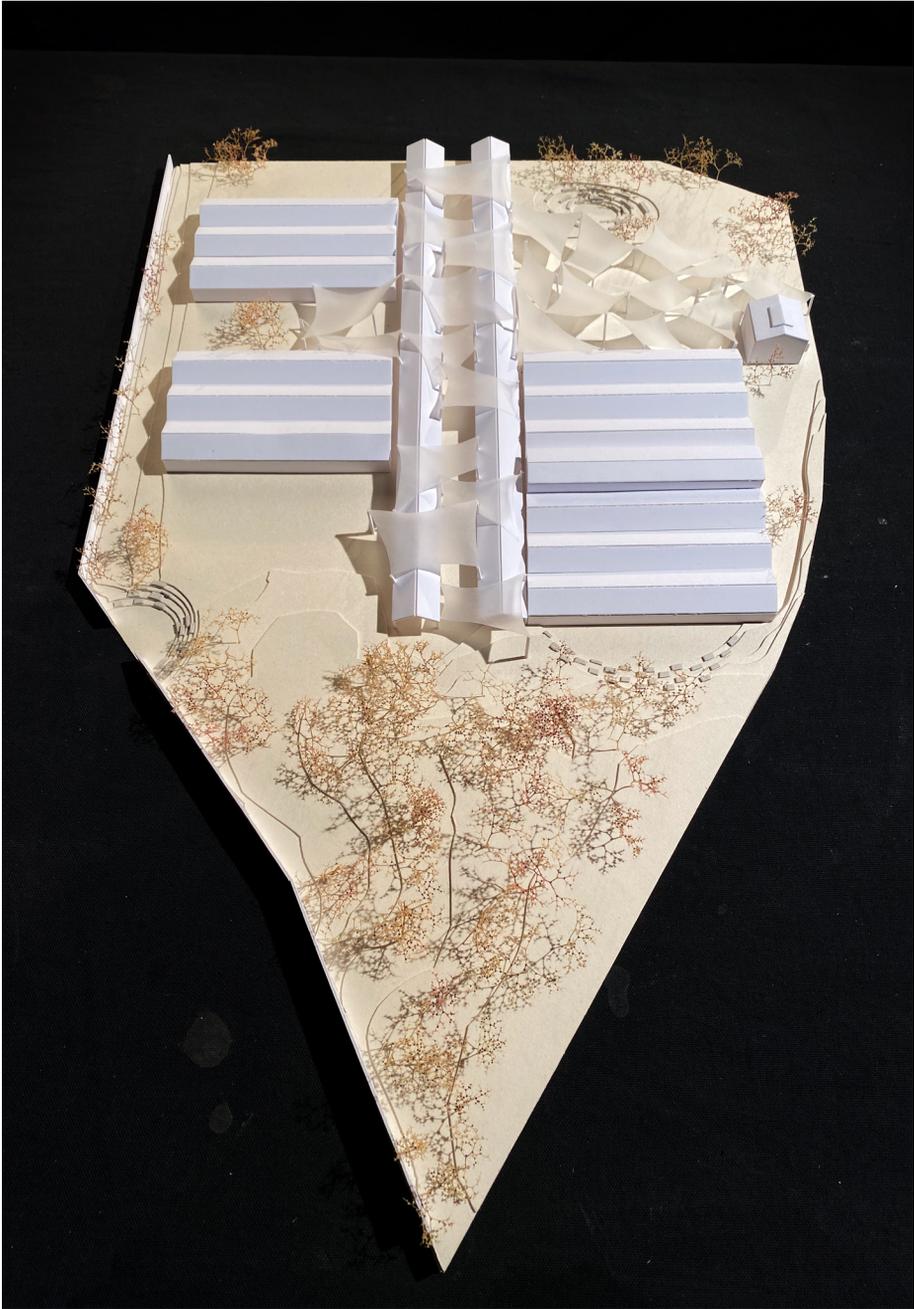
Jardin  
Maison en  
Commun

Square

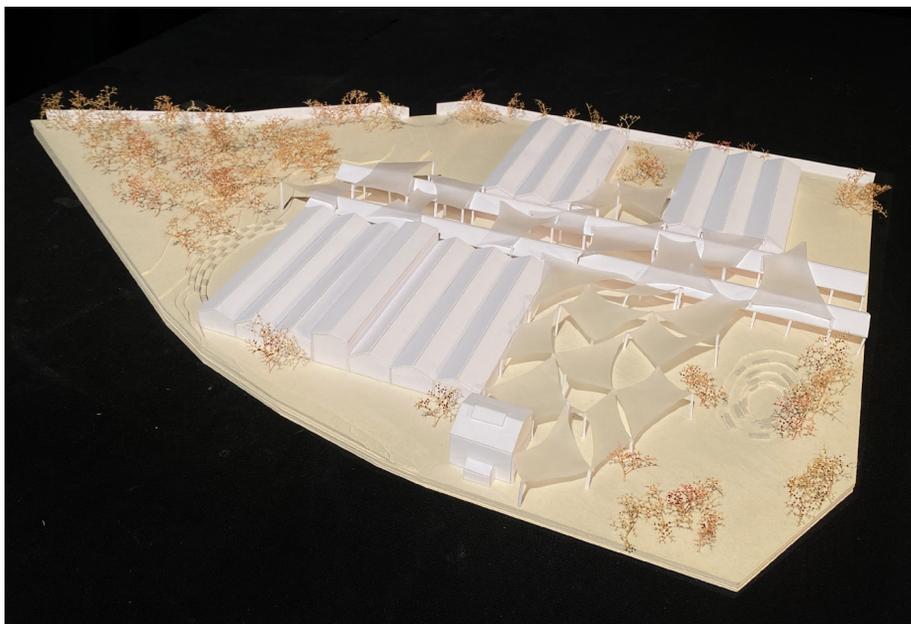
Amphithéâtre

Extrait du plan de sol à l'ouest du site





*vue ouest*



*vue sud est*



*vue nord ouest*





**Une double  
intervention en  
hauteur et en  
profondeur**

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES : LA CRÉATION D'ESPACES POUR RÉDUIRE LES ÎLOTS DE CHALEUR

## Essences arborées

Les essences choisies doivent couvrir les espaces de déplacements et de flux non-couverts par la canopée architecturale. Ces arbres devront être des essences de grandes envergures, composées de feuilles caduques à larges houppiers pour favoriser l'ombre au sol.

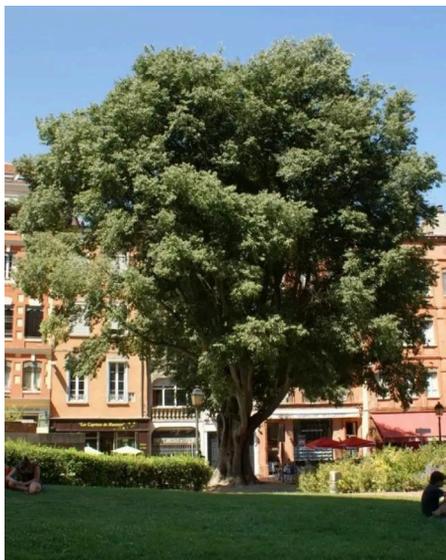
La saisonnalité des arbres à feuilles caduques au cœur de l'îlot, est nécessaire pour le confort des logements qui sont abrités en été. En hiver, l'absence de feuilles permet de laisser passer

la lumière du soleil dans les appartements.

Érables de Montpellier, micocouliers de Provence et mûriers platanes seront les essences à privilégier pour leur grande résistance aux fortes chaleurs grâce à leur large houppier. Saules et peupliers pourront prendre place dans les zones de sols pollués, puisque ces essences permettent d'absorber les métaux lourds contenus dans les sols.



*ambiance sous les canopées végétales*



*Micocoulier de provence*



*Mûrier Platane*



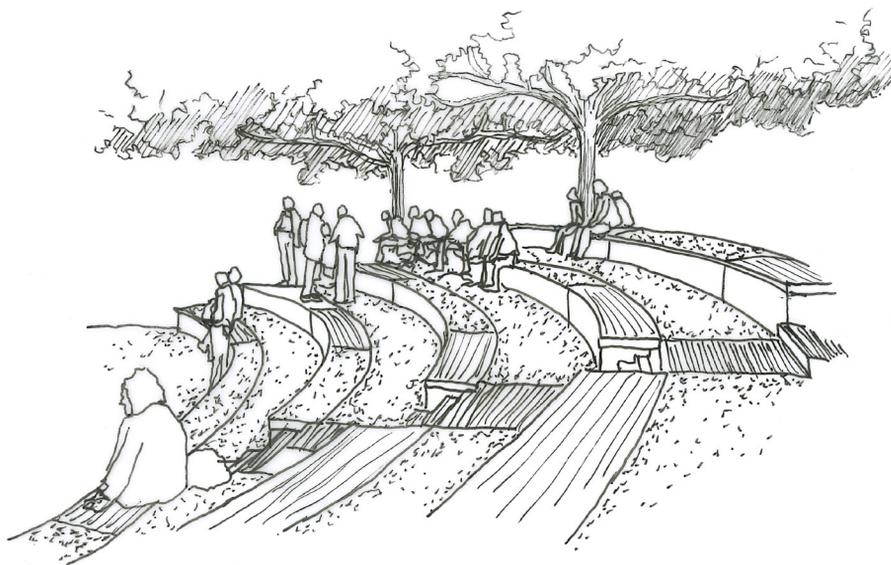
*Érable de Montpellier*

## Amphithéâtres

Les amphithéâtres seront obligatoirement éloignés de 10m d'un lieu de circulation pour plus de sécurité et optimiser l'ambiance acoustique. Ils devront prendre place à proximité de chaque maison de quartier et lieux de formation ou équipements publics à visée pédagogique.

Les matériaux choisis pour réaliser les amphithéâtres seront le granit pour le bloc

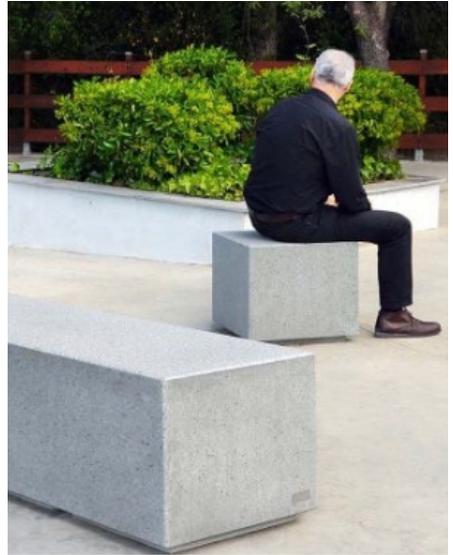
d'assise de dimensions variant entre 60 cm, 120 cm et 240 cm pour la longueur, 60 cm de profondeur et une hauteur de 60 cm, surmonté d'une assise en bois mesurant 60 cm de longueur x 45 cm de largeur. La profondeur de ces agoras sera générique : elles devront respecter la dimension d'un 2/3 du centre de l'agora à son extrémité. Ils devront absolument respecter une pente comprise entre 2 et 4%.



*ambiance dans les amphithéâtres extérieurs*



*Théâtre romain de Pompéi*



*exemple d'assise en granit*



*Pédagogie en pleine air à l'université de Sherbrooke au Canada*

## Canopée architecturale

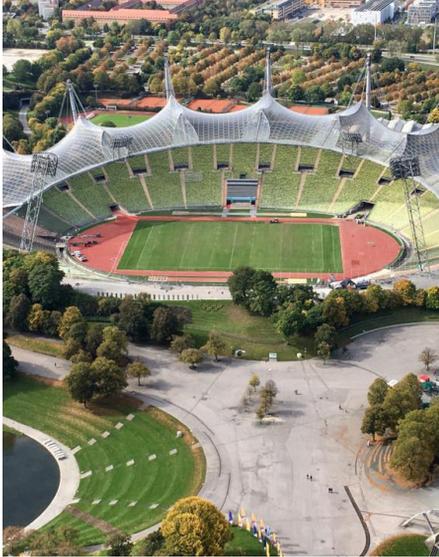
La canopée architecturale sera construite en métal pour l'armature et en toile pour la couverture. Elle prendra trois hauteurs différentes : 4m, 7m et 10 m afin de la disposer au-dessus des infrastructures conservées.

L'accrochage des toiles se fera de deux manières : sur bâtis existants et conservés et sur des poteaux. Ces derniers pourront

accueillir plusieurs accroches pour plusieurs toiles. Les toiles de la canopée devront intégrer des panneaux photovoltaïques et devront être inclinées vers les différents points de captations des eaux pluviales au sol.



*ambiance sous les canopées architecturales*



*Stade Olympique de Munich de Frei Otto, 1972*



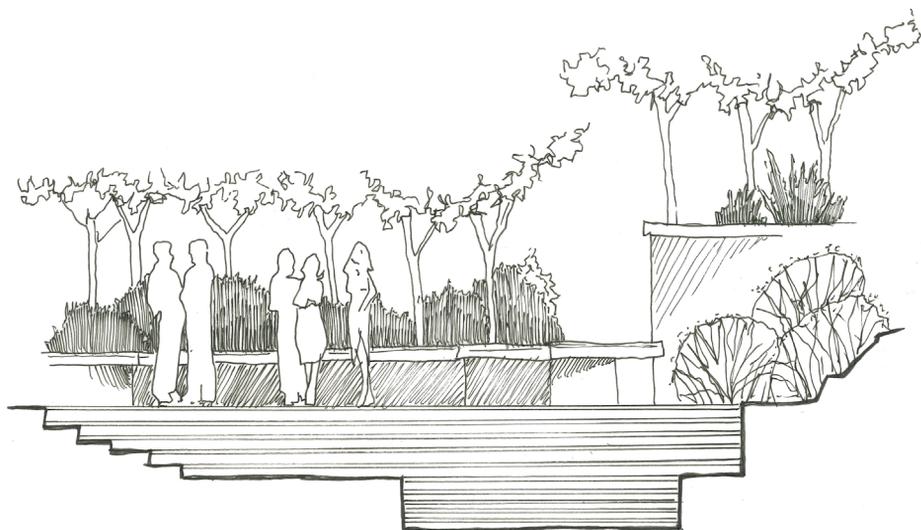
*Toiles tendues dans les rues de Séville*



*Exemple de toile tendue solaire*

## Sols

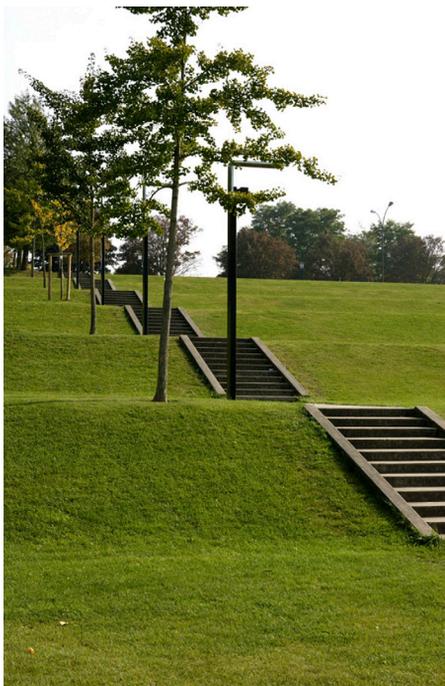
Une dépollution systématique des sols devra être effectuée pour toute implantation de nouveaux équipements accueillant du public. Le sol des agoras sera naturel, grâce à un enherbement. Les emmarchements créés pour faire face au dénivelé du site, devront être enherbés et en granit et prendront la forme d'un arc de cercle. Les cheminements piétons seront composés de pavés et d'enherbement.



*ambiance près des amphithéâtres*



*Nouvel aménagement de la place Sainte Anne par Ilex Paysages à Rennes, 2022*



*Parc Saint Pierre à Amiens par Osty et Associé*



*Exemple de dallage et emmarchement*

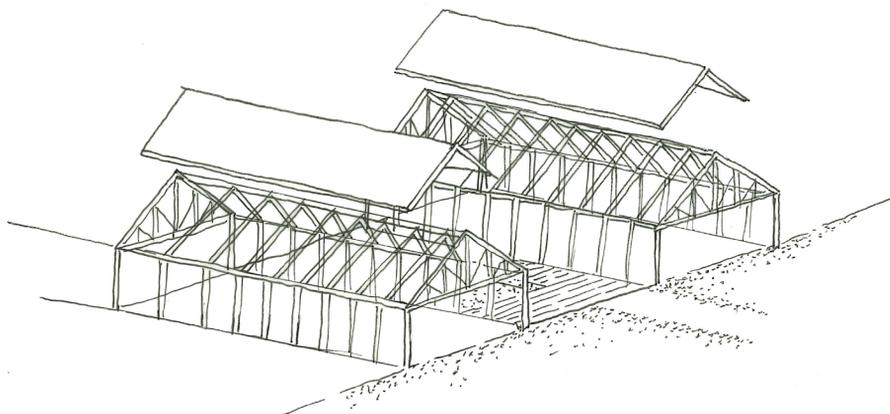
## Bâtiments conservés

Toitures et façades des bâtiments conservés seront restaurés et dépollués, pour pouvoir témoigner du passé historique du site et permettre une trame historique avec les nouveaux lieux pédagogiques.

Les toitures pourront être couvertes de bac acier, d'ardoise ou de tuiles. Les façades historiques seront conservées apparentes à l'extérieur, sauf pour le bâtiment accueillant les

logements où les façades seront supprimés, ainsi que la structure métallique pour le bâtiment des logements.

De nouveaux murs en matériaux éco-responsables remplacent ceux en béton, créant ainsi une nouvelle enveloppe extérieure. Une nouvelle distribution spatiale s'installe sous la charpente métallique, en prenant en compte la trame structurelle du patrimoine industriel.

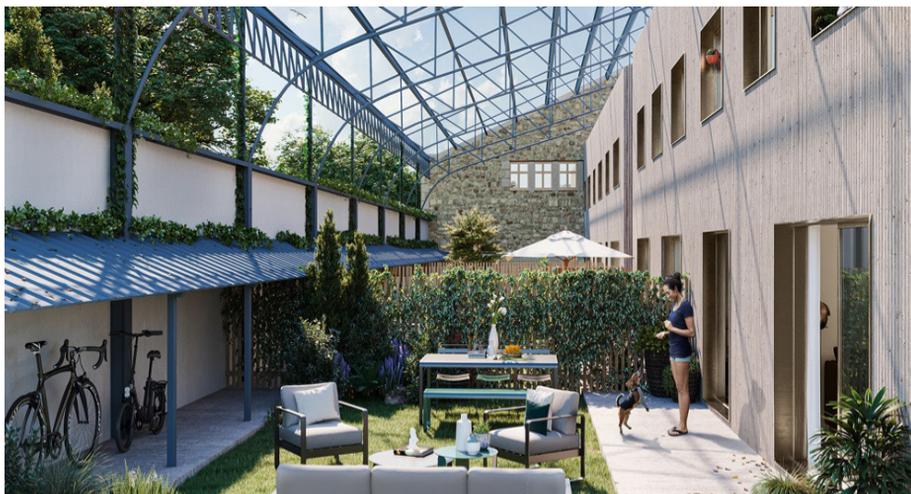




Projet The Camp par Mille Architectes au sein de la ZAC de Lorette à Saint Malo (chantier en cours)



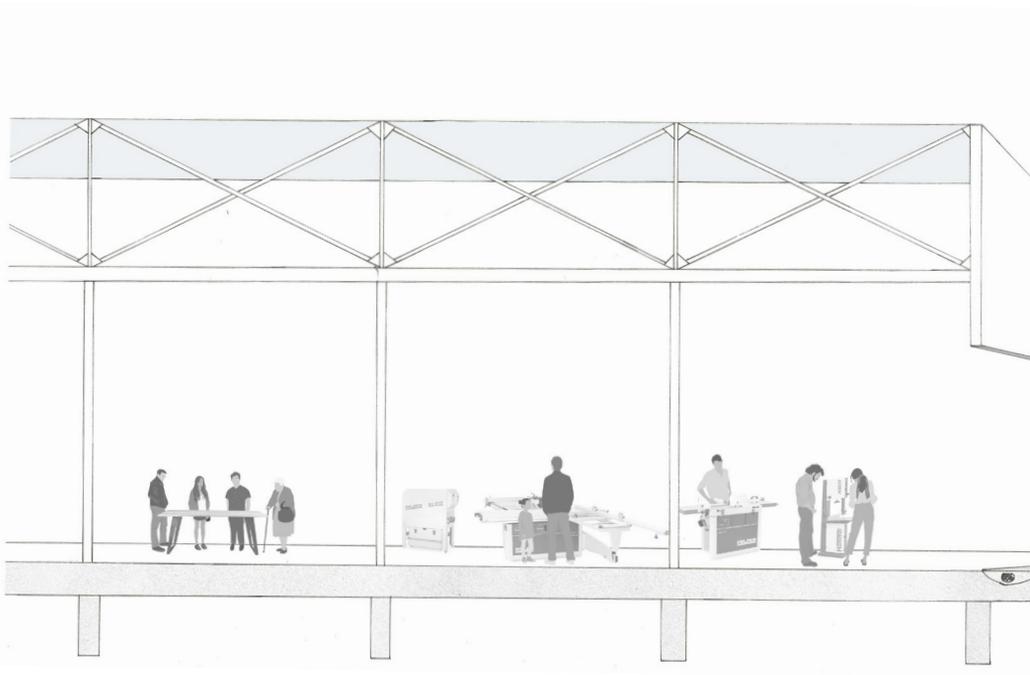
Exemple de toiture en bac acier

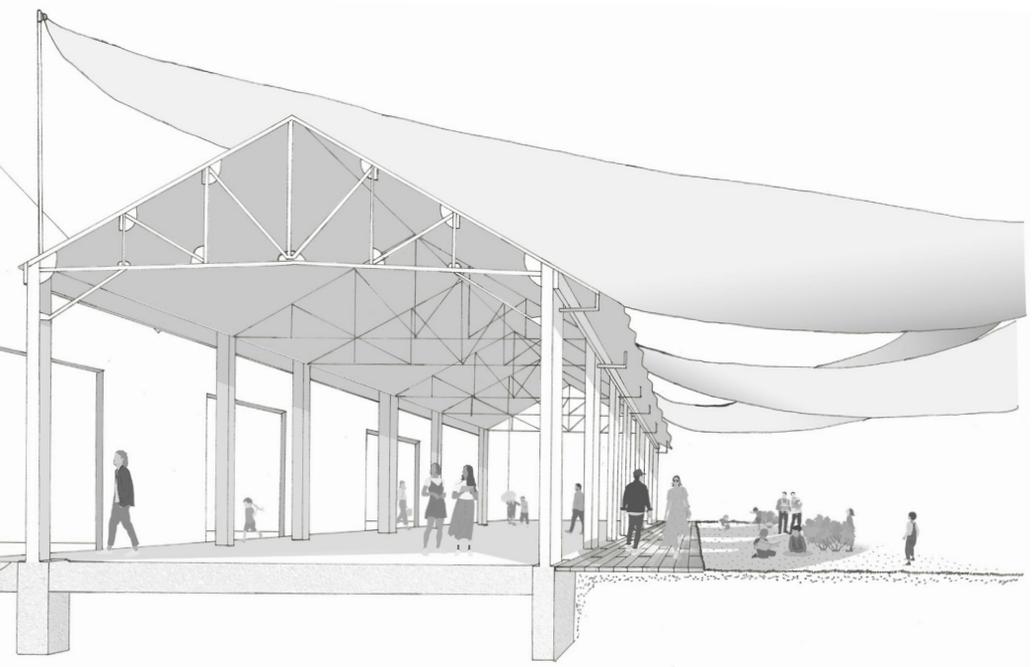


Vue dans le carrousel du projet The Camp par Mille Architectes au sein de la ZAC de Lorette à Saint Malo (chantier en cours)

# VUE IMMERSIVE : LA VIE AU CŒUR DES HALLES

---





# CONCLUSION

---

## **Un écoquartier à l'identité artisanale portée par les habitants**

Notre diagnostic s'est concentré sur l'histoire du site des Halles en Commun, largement marquée par l'industrie militaire. Autrefois, tout le quartier était impliqué dans la production d'armements. Cela a donné un terrain enclavé en lien avec ses usages historiques, au cœur d'un territoire en plein renouveau. Avec le départ récent de l'entreprise Euro-Shelter, la page d'un site productif se tourne et les barrières peuvent s'ouvrir au public.

La labellisation "écoquartier" de la Courrouze implique d'affronter des enjeux environnementaux importants, notamment des sols pollués par le passé industriel du site. Ces enjeux environnementaux sont également à remettre en lien avec la perspective de 2068 et un contexte de réchauffement climatique.

En réponse à ces enjeux, notre projet s'attache à reconstruire l'image que les habitants perçoivent des Halles en Commun. Cela passe par une large ouverture du site afin de le connecter à la Courrouze et à ses usagers

Le site sera alors le point central d'une nouvelle gouvernance du quartier, axée autour d'une participation citoyenne. Une variété d'usages, notamment liés aux pôles éducatifs et culturels alentour, y seront proposés. Nous souhaitons promouvoir une transmission alternative des savoirs et des savoir-faire, plus centrée sur l'expérience, et qui viendrait en complément du système pédagogique traditionnel.

Afin de reconduire le patrimoine matériel, les halles ouvrières deviennent des halles pour des artisans, où chacun peut venir transmettre ou recevoir des connaissances. Pour perpétuer l'histoire, il nous semble primordial d'ancrer la population dans le but qu'elle en devienne témoin et qu'elle puisse la raconter à son tour. En vue de pérenniser les habitants dans le quartier, les logements se doivent d'être évolutifs pour suivre les parcours de vie de chaque foyer.

De plus, la requalification des voies de circulation et la valorisation des espaces publics améliorent la qualité de vie. Pour profiter des espaces extérieurs en 2068 malgré les fortes chaleurs, couvrir l'espace public afin de rafraîchir ce dernier nous paraît être une alternative.

Il fera chaud en 2068 et notre stratégie pour permettre, malgré tout, une

appropriation des espaces extérieurs est de les couvrir pour se protéger du soleil. Cette couverture prendra la forme d'une canopée végétale avec une densification des espaces arborés reliés à la coulée verte déjà en place dans le quartier. Les plantations seront accompagnées par l'installation d'un couvert bâti, fabriqué à partir de toiles tendues qui participent également à l'autonomie énergétique du site.

Une dernière solution pour rechercher la fraîcheur en extérieur est la création d'amphithéâtres creusés dans le sol, qui seront des espaces de rassemblement et possiblement des espaces de décision pour les débats citoyens.

Notre projet pour les Halles en Commun se caractérise donc par une volonté de mise en valeur des bâtiments industriels conservés, de transmission et de partage, possible grâce à une pérennisation de la population dans le quartier.

# BIBLIOGRAPHIE & SITOGRAPHIE

---

## Articles :

DE BIDERAN, J., 2022, *Faire vivre et transmettre un patrimoine culturel immatériel*, Traversées.

<https://traversees.hypotheses.org/789>

GUEYDAN, C., 2020, *Les associations foncières urbaines, modèle pour l'urbanisme opérationnel ?* Droit et ville, 90, pp. 99-120

<https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2020-2-page-99.htm>

L'ANGEVIN, T., 2021, *Rennes : une école alternative au cœur de la nature avec mare, poules et potager*, Actu Rennes.

[https://actu.fr/bretagne/rennes\\_35238/rennes-une-ecole-alternative-au-coeur-de-la-nature-avec-mare-poules-et-potager\\_39574053.html](https://actu.fr/bretagne/rennes_35238/rennes-une-ecole-alternative-au-coeur-de-la-nature-avec-mare-poules-et-potager_39574053.html)

*Les méthodes et outils pédagogiques dans la formation professionnelle*, Digiforma.

<https://www.digiforma.com/guide-of/methodes-outils-pedagogiques/>

MIJAILOVIC, M., *Les différentes formes d'apprentissage et pédagogies ?* Pass-éducation.

<https://www.pass-education.fr/les-differentes-formes-d-apprentissages-et-pedagogies/>

*Promouvoir et transmettre*, Maison des Cultures du Monde.

<https://www.maisondesculturesdumonde.org/nos-actions/promouvoir-et-transmettre>

*Qu'est-ce que le patrimoine culturel immatériel ?* UNESCO

<https://ich.unesco.org/doc/src/01851-FR.pdf>

Sakai, S., et al., 2012, *Sierpinski's forest: New technology of cool roof with fractal shapes*, Energy and Building, 55, pp. 28-34

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778811006529>

*Transmission - Patrimoine immatériel*, UNESCO.

<https://ich.unesco.org/fr/transmission-00078>

### **Rapport :**

*Enquête sur les mobilités du quotidien dans les régions françaises, 2019, Ipsos*  
[https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2019-10/ipsos\\_transdev\\_mobilites\\_en\\_regions.pdf](https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2019-10/ipsos_transdev_mobilites_en_regions.pdf)

### **Sites internet :**

*C'est quoi ? Réseau pour l'école de la vie, réseau des écoles alternatives, Éducation Alternative.*  
<https://www.educationalternative.fr/cest-quoi-une-ecole-alternative/>

*L'école alternative, c'est quoi ?, Projet Éducatif Alternatif Stoneham.*  
<https://www.projetecolealternativestoneham.com/l-ecole-alternative/>

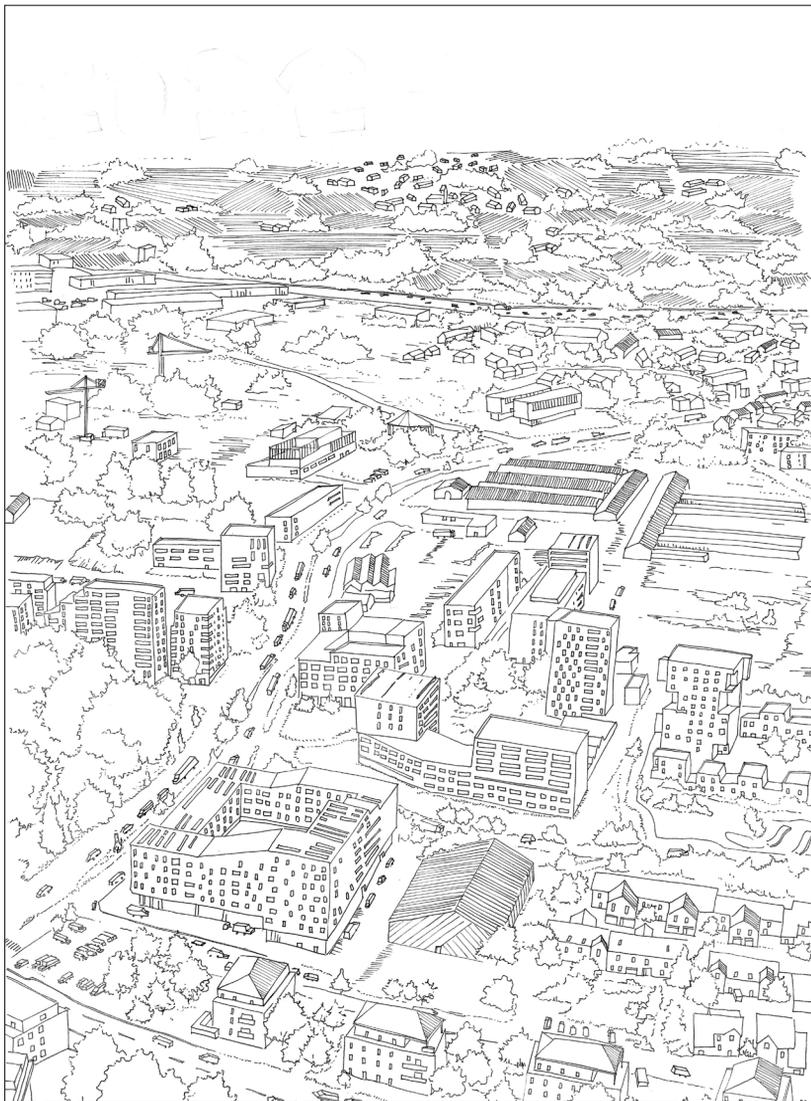
MILLER, J., *Geom-e-Tree*, Poster.  
<http://www.geom-e-tree.com/poster.html>

# ANNEXES

Annexe n°1 : Bande dessinée réalisée par Allanic Lucas, Festoc Nolwënn, Gomez Pauline et Lelarge Côme dans le cadre du cours d'approfondissement

# 2022

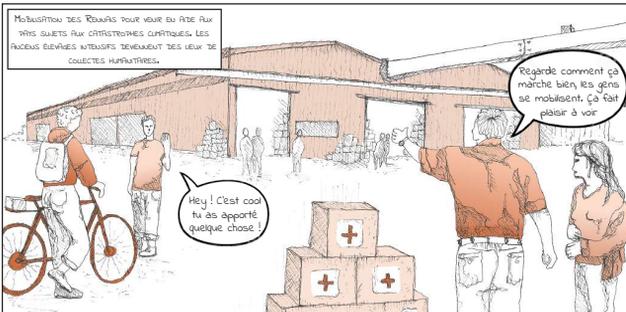
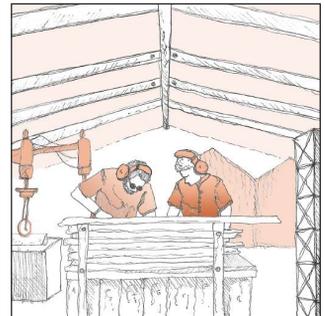
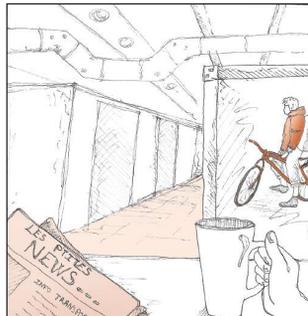
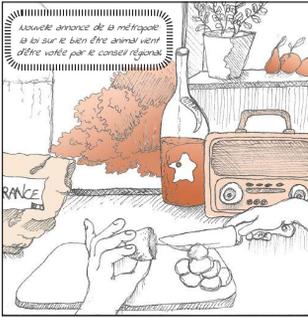
LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, CRIMÈLES, SÈCHERESSES ET INONDATIONS, COMMENCENT À SE FAIRE SENTIR. ROMAËS MÉTROPOLE EST SATURÉE EN VOITURES, LE PRIX DES ÉNERGIES FOSSILES GRIMPE ET LE RÉCHAUFFEMENT GLOBALE COMMENCE À ÊTRE CONSTATÉ, FAUT-IL S'ATTENDRE À DE NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS.



Allanic Lucas, Festoc Nolwënn, Gomez Pauline, Lelarge Côme

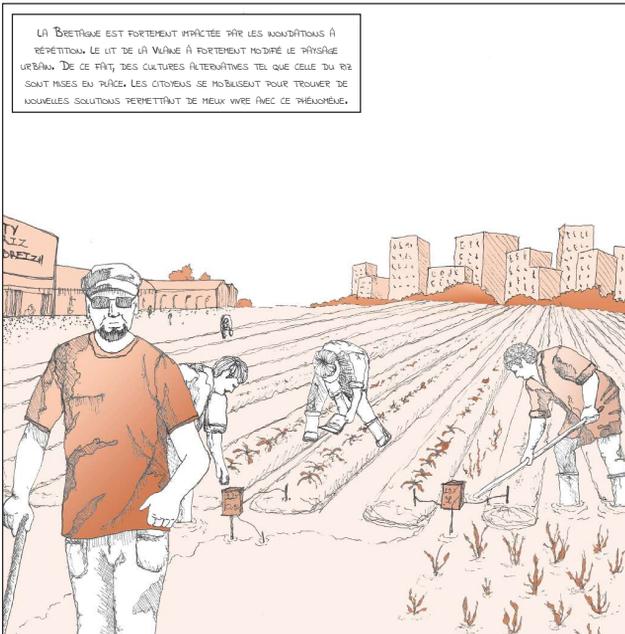
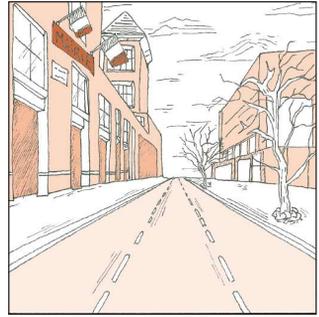
# 2028-2032

AVEC LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE, LES MODES DE CONSOMMATION ÉVOLUENT. LA MÉTROPOLE MET EN PLACE DES TAXES POUR RÉDUIRE LES APPORTS CARBONÉS PAR MÉNAGE ET POUR DIMINUER L'USAGE DE LA VOITURE AU PROFIT DES MOBILITÉS DOUCES. EN PARALLÈLE, L'ÉDUCATION SE TRANSFORME FAVORISANT AINSI L'ACQUISITION DE COMPÉTENCES.



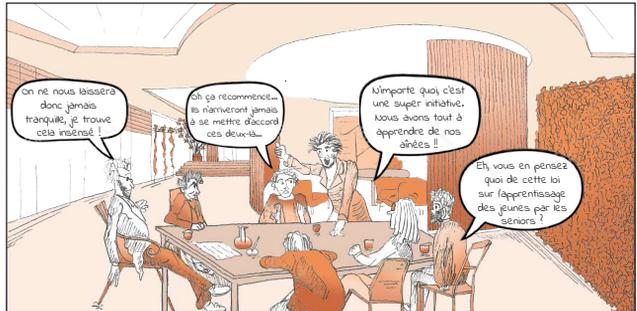
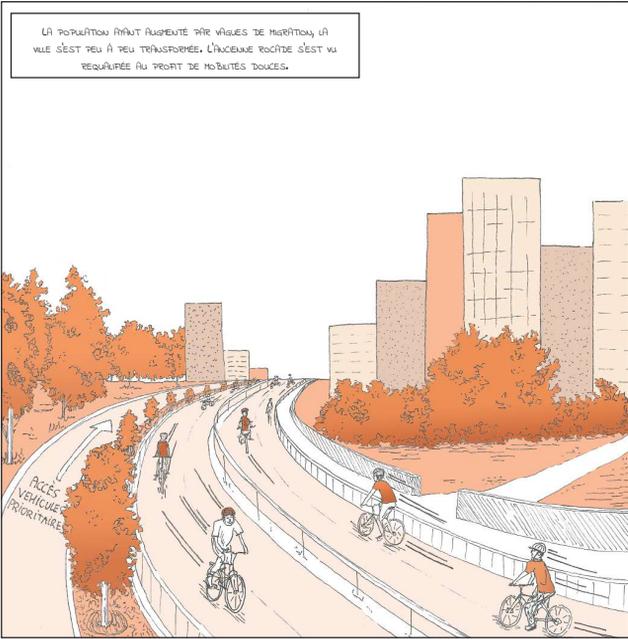
# 2040-2043

LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE S'ACCÉLÈRE DANS LE MONDE, ENGENDRANT AINSI LE STATUT DE REFUGES CLIMATIQUES. DE PLUS, LES CITOYENS EFFECTUENT UN RETOUR À LA TERRE, GÉNÉRATEUR DE NOUVELLES FAÇONS DE PRODUIRE ET CONSOMMER.



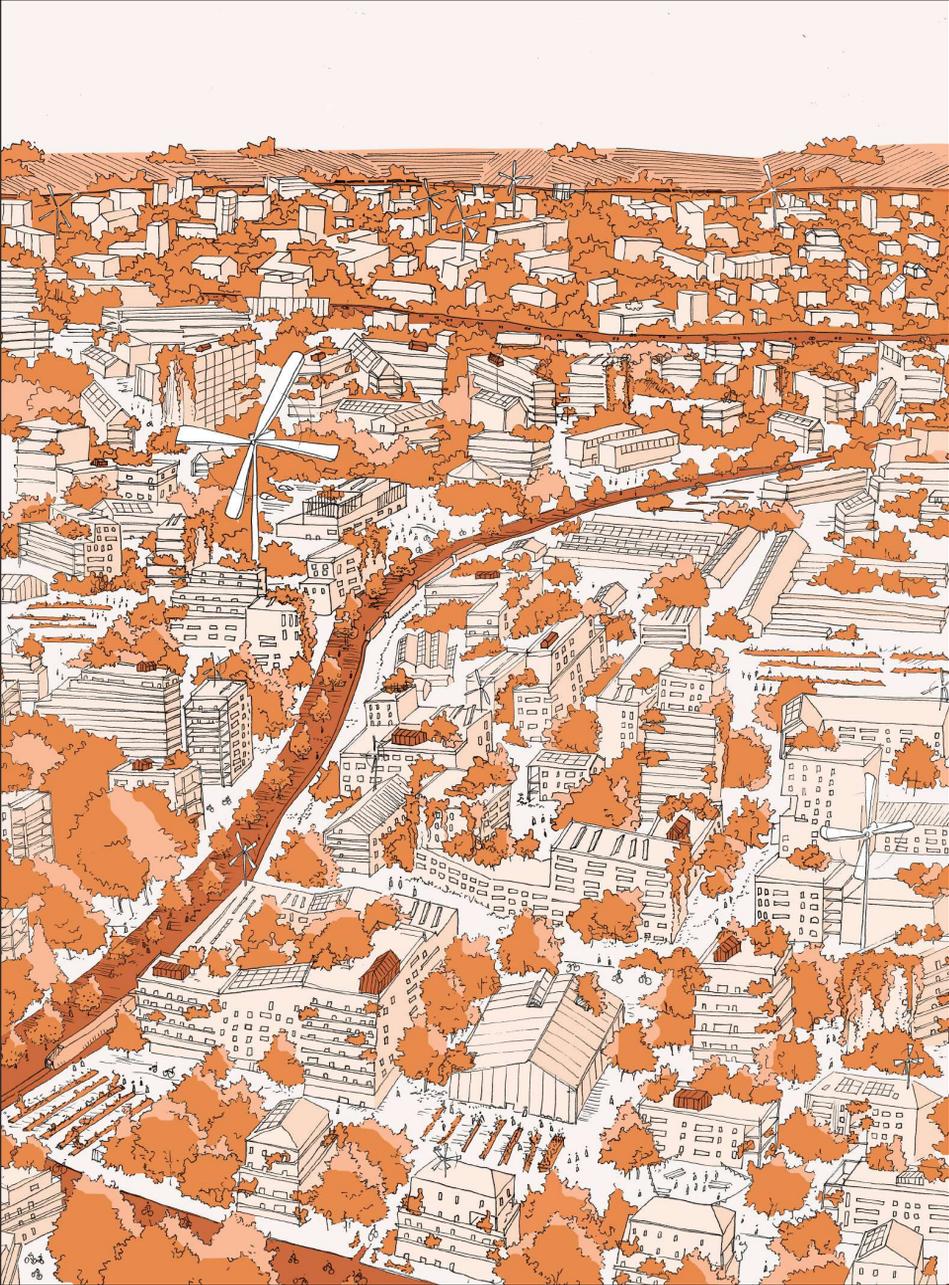
# 2053-2055

LES HÉRITIERS CŒURANTS PARTENT AVEC ELLES DE NOUVEAUX SAVOIRS. LES PERSONNES ÂGÉES VIVROIENT LEURS CONNAISSANCES VIA LA TRANSMISSION AUX PLUS JEUNES GÉNÉRATIONS. SIMULTANÉMENT, PLUS AUCUNE VOITURE NE ROULE DANS RUES À L'EXCEPTION DES URGENCES ET DES PERMS SPÉCIALES.



# 2068

LA VIE S'ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE. LES COHABITATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES SONT LA NORME DES MODES D'HABITAT. LES CITOYENS SONT RETOURNÉS PLUS PROCHE DE LA TERRE DANS LA TRANSMISSION DES SAVOIRS. LES ESPACES PUBLICS ÉTANT LIBÉRÉS DE LA VERTÈBRE, LA VÉGÉTATION SE DÉVELOPPE ET PERMET À LA VILLE DE SERVIR À LA PRODUCTION ALIMENTAIRE.



Alain Lucas, Festival Novoberry, Gomez Pauline, Isabelle Côme

Définitions de résilience :*Physique**Résistance aux chocs des matériaux.**Écologie**Capacité d'un écosystème à retrouver un fonctionnement normal après une perturbation.*

“Mesdames, messieurs, bonjour, vous écoutez actuellement votre journal météorologique quotidien.

Il est actuellement 8H, et le soleil est déjà levé sur Rennes métropole. En ce deuxième jour de Mai, il fera 27°C, c'est 3°C au-dessus des normales de saison. Cependant, comme à son habitude, de forts orages sont à prévoir en fin de journée. Pensez donc à vous habiller en conséquence.” Voici, l'annonce qui sortit Aelio de son lourd sommeil.

Et comme toujours, à peine réveillé, il se mit à ruminer en regardant vers sa fenêtre :

“Pfff, les normales de saisons... Et puis quoi encore... ça fait bien longtemps que les saisons n'existent plus.” Et le vieil homme n'avait pas tort.

Ce terme de “saison”, qui rend si nostalgique beaucoup de seniors, s'est en effet vu complètement remanié en 2044 lorsque les températures atteignirent le pic des + 3,2°C fatidiques par rapport aux prévisions établies en 2022. Ainsi, ce dérèglement climatique désastreux eut notamment pour conséquence de réduire considérablement les variations saisonnières. Et cela jusqu'à n'en créer qu'une seule qu'on pourrait qualifier actuellement de tempérée et pluvieuse. Il n'est donc pas rare de voir plusieurs épisodes de forte pluie fractionner une même journée.

Mais ce matin, le soleil était au rendez-vous. Aelio en profita donc pour rejoindre sa petite fille qui petit-déjeunait tranquillement à l'ombre d'un Ginkgo Biloba. Cet arbre autrefois très répandu dans le sud s'est aujourd'hui implanté dans de nombreux pays car c'est un excellent capteur de pollution qui fut donc utilisé pour lutter contre les émissions de CO2 engendrées par les anciennes multinationales et les transports individuels. Ses feuilles sont aussi très appréciées et régulièrement consommées sous forme de tisane du fait de leurs propriétés antioxydantes favorisant ainsi la circulation

sanguine. Et oui les citoyens de 68 savent désormais tirer profit des bienfaits que nous offre la nature.

Enfin, bref tout ça pour dire qu'au 21 chemin des Ormes, le petit déjeuner était une sorte de rituel. Cela permettait donc aux 3 familles qui partagent cette grande maison de se réunir avant que chacun ne vaque à ses occupations journalières. Xoe et son grand-père furent d'ailleurs rejoints par Edouard, responsable du comité décisionnaire métropolitain et âgé de 36 ans. Il occupe une partie de cette grande maison avec sa mère et sa femme. Car c'est en effet, dans une optique de résilience et avec la volonté de “VIVRE MIEUX AVEC CE QUI A JADIS ÉTÉ PERDU” que ces familles ont décidé de re-questionner leurs modes de vie. Le but étant de penser collectivement afin de pouvoir mutualiser certains objets encore trop énergivores mais nécessaires au bon fonctionnement des ménages. De plus, cette véritable cohésion de groupe à petite échelle favorise énormément les échanges de services et trocs de matériels.

La première à sortir de table fut Xoe qui devait rejoindre Enzo l'artisan potier de Vezin. Mais avant de partir, elle lança un “encore merci pour les réparations Edouard”. Celui-ci avait en effet réparé le vieux vélo Peugeot de Xoe qui appartenait auparavant à son grand-père. Hé oui c'est comme ça maintenant. On ne jette plus, on répare.

La jeune fille de 17ans, enfourcha alors son vélo pour rejoindre son maître potier. Elle se forme en effet à la fabrication d'objets en terre cuite. Car pour elle “ce n'est pas parce que la planète a souffert qu'on ne peut pas essayer de panser ses plaies”. Comme de nombreux jeunes des années 50, elle porte en elle tous les traumatismes climatiques auxquels ses aînés ont dû faire face. Ainsi, animée par une conscience écologique devenue viscérale, cette nouvelle génération exprime un intérêt particulier aux métiers anciens. Qui, force est

de constater, forment le noyau dur d'un nouveau système éducatif, plus proche de la terre et de la nature. Ainsi, ce système dorénavant ancré dans les mœurs permet également de renforcer les interactions sociales, à présent au centre de toutes les préoccupations.

D'ailleurs, pour continuer sur ce système éducatif remodelé, revenons-en à Aelio notre octogénaire. Car depuis 2056, il a largement contribué à ce revirement de politique éducative. Dans une volonté de dynamisation des personnages âgés, il est désormais chargé de l'enseignement des jeunes enfants de 3 à 12 ans. Comme tous les jours, et après 15 min de métro en direction de Saint Jacques de la Lande, Aelio se rend dans la ferme-école où il enseigne. Il faut savoir que le développement de l'offre de transport en commun induit par l'ouverture de la 6e ligne de métro, permet désormais de lier plus aisément ville et campagne et d'ainsi lutter contre l'isolement géographique. En effet, avec la création d'un deuxième anneau de rocade propre aux transports en communs, l'urbanisation de la ville de Rennes s'est vu complètement remanié. On pourrait définir cela par un centre dense contenu par l'ancienne rocade, aujourd'hui totalement dédiée aux circulations douces. Auquel s'est greffé une urbanisation en doigts de gant suivant le tracé des grands axes structurants en direction de la deuxième rocade.

Aelio retrouve donc ses amis Julien et Léo, eux aussi enseignants ou plutôt "initiateurs de conscience" comme on aime à les appeler. Durant ces journées, les trois amis s'efforcent donc de faire perpétuer des notions de frugalité et de respect de la nature ainsi que des êtres vivants. En fin de matinée, les 3 amis accompagnés d'une quinzaine d'enfants ont donc prévu de faire une balade forestière dans le bois avoisinant. Aelio, tout heureux, se dirige vers un arbre lui rappelant son enfance : l'acacia. Il interroge alors les enfants :

"Savez-vous de quel arbre il s'agit ? Non ? Et bien regardez, j'ai emprunté ce petit objet pour vous auprès de la municipalité. Il s'agit d'un Végétarium O2. Cela permet de scanner les plantes que l'on va croiser sur le chemin afin de les identifier et d'obtenir ensuite une fiche

détaillée sur leur vertues"

Le déjeuner étant constitué essentiellement de leur cueillette et cet outil s'avère très pratique pour permettre aux enfants de déterminer ce qu'ils peuvent ou non manger. De plus, en dehors d'un aspect purement ludique, cet exercice doit permettre aux enfants d'acquérir les compétences nécessaires à des différentes essences de plantes. Aelio profite alors du temps calme du repas pour expliquer aux enfants son attachement si particulier aux acacias d'ainsi leur livrer un bout de son histoire :

"Il faut savoir que nous avons été des millions de réfugiés climatiques à venir s'installer dans les pays frais plus au Nord. Car la sécheresse de 39 a dévasté nos terres et provoqué une famine terrible dans mon pays d'origine, le Nigéria. Si bien qu'il est maintenant presque impossible d'y vivre. A 50 ans, j'ai donc mené ma famille vers les terres rennaises en emportant avec nous comme seul réconfort des graines d'essences tropicales issues de mon beau pays. Heureusement, nous avons été accueillis ici à bras ouverts." Aelio répète souvent ces quelques mots aux enfants et à ses proches, comme de sages paroles à ne jamais oublier.

Le joyeux petit groupe consacre ensuite son après-midi à la vie de la ferme pour apprendre comment se servir des outils du quotidien. Le superviseur de pousse est d'ailleurs un outil très interactif que les enfants se plaisent à utiliser. Relié directement au réseau racinaire de la plante, ce précieux outil permet de mieux connaître et gérer les besoins journaliers de chaque plante. Le petit Raymond quant à lui, préfère s'occuper des différents insectes qui composent la ferme. Car au fil des années, la production de viande de bétail a très fortement diminué. Et cela au profit de productions alternatives de protéines : l'élevage d'insectes comestibles. Les évolutions du droit des animaux ainsi que des lois environnementales ont permis d'abolir les anciens élevages intensifs et de restreindre drastiquement la production de viande en y associant des taxes carbone. La ferme possède principalement des grillons, insectes très convoités puisqu'ils permettent un apport optimal de protéines. Les

vers de farine, quant à eux, permettent, une fois transformés en poudre, de pouvoir les associer à toute une multitude de recettes. On retrouve souvent des élevages d'insectes dans les foyers puisque cette pratique s'est beaucoup démocratisée ces dernières décennies. Et ce jusqu'à en devenir la norme pour plus de 90% des ménages.

L'après-midi passe vite et il est déjà 18H, tous les enfants ont retrouvé leurs familles, il est donc temps pour Aelio de rentrer. Il arrive en même temps que son fils qui rentre à l'instant du travail. Marco, le fils d'Aelio est ingénieur en constructions flottantes. Avec la forte montée des eaux, ce nouveau milieu connaît un essor considérable.

“Ces conseils municipaux m'épuisent parfois, il y a tellement à penser pour satisfaire tout le monde ! Mais bon, je reste positif car depuis que nous avons restauré plus de pouvoir aux municipalités nous sommes capables de mettre en place beaucoup plus de mesures, et c'est tellement motivant !”

“Tu fais de ton mieux Marco, chacun donne de son temps comme il le peut. Tu devrais peut-être te reposer un peu et faire une pause pour la soirée.” lui répond Aelio.

“Ce soir ? ça va être compliqué... J'ai le prochain prototype de ferme flottante à présenter demain aux élus. Mais après ça, je pense qu'une Loolabreizh ( bière locale ) me fera le plus grand bien.” rétorque Marco en souriant.

Ensemble, ils échangent sur ce qu'ils vont bien pouvoir manger. Or, ayant grandi à l'ère du high-tech, Aelio reste un fan invétéré de gadgets connectés. Il s'empresse donc de consulter son réfrigérateur connecté afin d'obtenir des idées de recettes avec les produits les plus proches de leur date limite de péremption. Ce précieux outil leur offre ainsi la possibilité de préparer de bons repas à toute la famille tout en limitant le gaspillage alimentaire.

## Annexe n°2 : SWOT : Un site (in)accessible avec un fort potentiel patrimonial

### Légende

- Forces
- Faiblesses
- Opportunité
- Menaces

- FF : Forces et faiblesses
- FM : Forces et menaces
- OF : Opportunités et faiblesses
- OM : Opportunités et menaces

### 3/ Une mobilité accrue autour du site

- Ligne de bus
- bus Arrêt de bus
- M Arrêt de métro

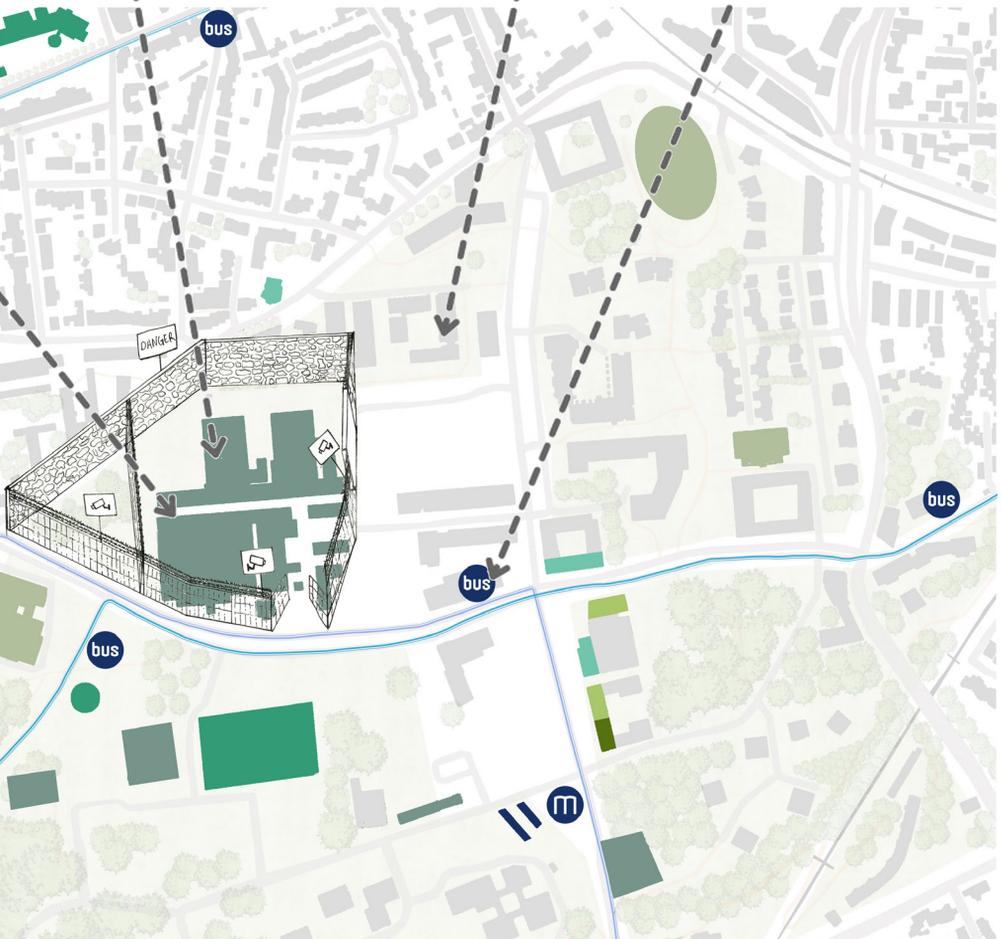
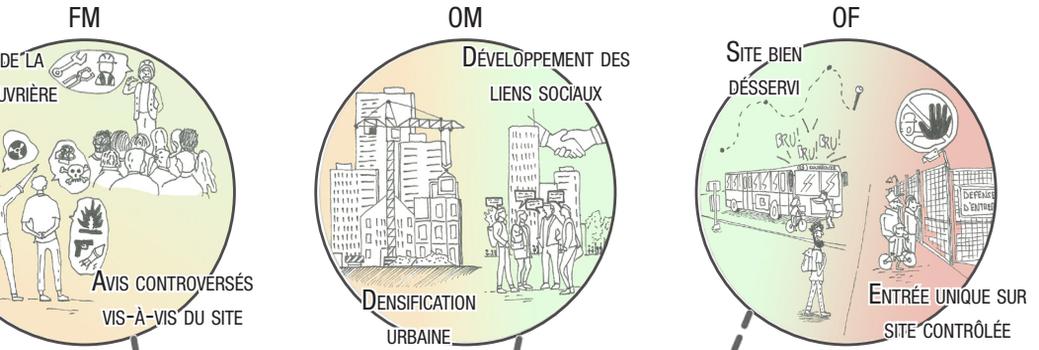
### 1/ Une offre de services et d'équipements en développement

- Santé
- Restauration
- Ecoles
- Equipements culturels et de loisirs

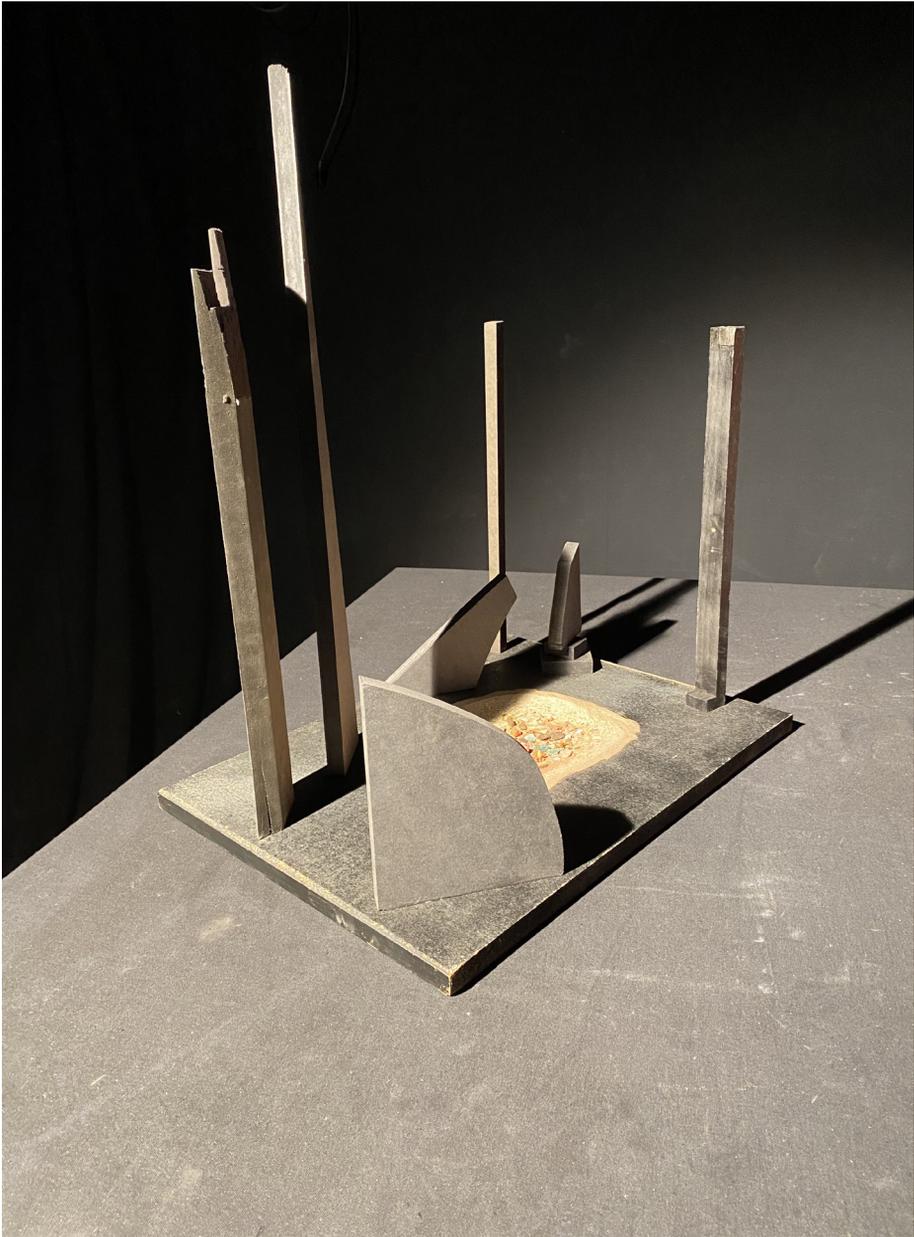
### 2/ Un fort potentiel patrimonial

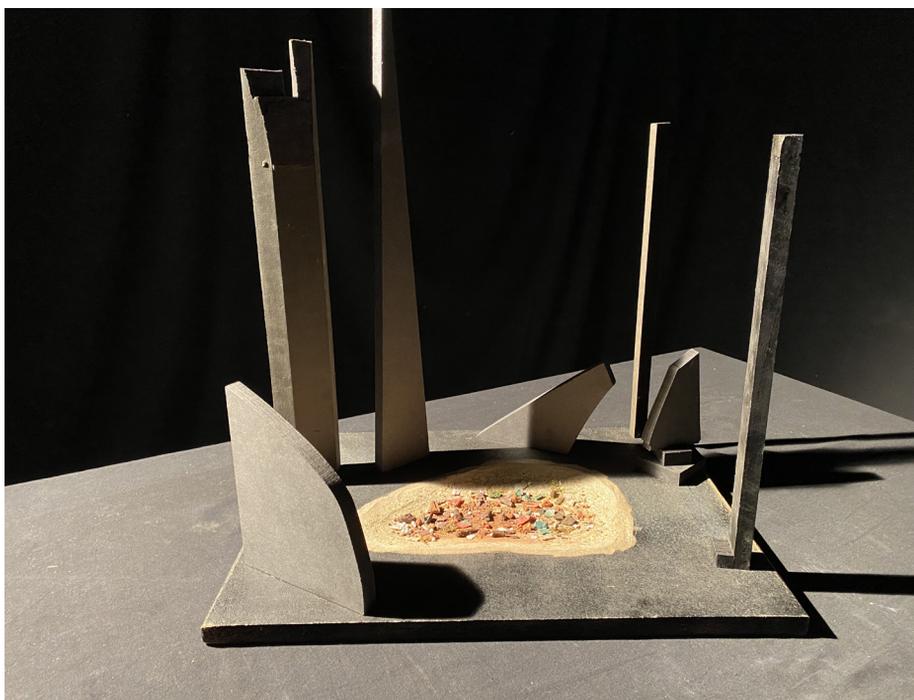
- Patrimoine matériel





Annexe n°3 :Maquette analytique et sensible









Alexis BONNAMI (Urbanisme), Chloé GEORGLIN (Urbanisme), Hugo HELLER (Architecture)  
Côme LELARGE (Architecture), Milio HUET (Urbanisme), Nolwënn FESTOC (Architecture)

**ENS AB**

*ÉCOLE NATIONALE SUPERIEURE  
D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE*

*44 boulevard de Chézy*

*CS 16427*

*35064 Rennes Cedex*

*02 99 29 68 00*

*ensab@rennes.archi.fr*



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

L'activité industrielle passée qui prenait place dans les Halles en Commun, a largement marqué et façonné le quartier de la Courrouze. L'enjeu est de recréer une couture urbaine entre le site et ses alentours, ce qui passe par l'ancrage territorial des éléments matériels et immatériels qui témoignent de la vie ouvrière du site. Ainsi, il s'agit de créer de nouveaux types de supports afin de créer des liens de sociabilité et d'assurer une cohésion dans le quartier. Les habitants s'inscrivent alors comme des témoins privilégiés de l'évolution du site afin de transmettre l'histoire aux générations futures. Outre cette dimension mémorielle, il convient de prendre en considération les défis écologiques passés, liés à la pollution des sols, et futurs, liés à l'augmentation des températures en 2068. L'ancrage territorial des habitants se traduit donc par trois stratégies d'intervention : la valorisation, l'évolutivité et la mise en place de nouveaux programmes. Le jeu de profondeur des amphithéâtres permet de créer une continuité entre les logements, et l'espace des pôles culturels et éducatifs. Le travail sur les hauteurs de la canopée végétale et architecturale permet de créer une couture urbaine et des conditions favorables pour la vie en extérieur dans le contexte climatique de 2068.

## CREDITS

Maquette graphique : Atelier Wunderbar

Réalisation : service communication ENSAB

Textes : Alexis BONNAMI, Nolwenn FESTOC, Chloé

GEORGE LIN, Hugo HELLER, Nino HUET, Côme

LÉLARGE

Photographie de couvertures : Nolwenn Festoc