il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Ritratti di città. Rennes, la migliore di Francia

Con i «Grandi progetti» la capitale della Bretagna punta sulla crescita demografica, sulla rigenerazione urbana e sulla salvaguardia delle aree verdi, coinvolgendo i cittadini nelle scelte

RENNES (FRANCIA). Rennes, capitale della Bretagna, punta sulla **crescita demografica**, sulla **rigenerazione urbana** e sulla **salvaguardia delle aree verdi e agricole**, facendo leva sul senso di cittadinanza locale, cioè dando possibilità ai cittadini di proporre e in seguito votare alcuni progetti, non senza sollevare dibattiti e dubbi ma anche promuovendo ricerca e innovazione; ad oggi, secondo l'indagine della rivista l'Express, **è la città francese con il migliore tenore di vita**.

L'obiettivo del Programma urbanistico locale (PLU, redatto da una giunta di sinistra nel 2004, con importanti revisioni nel 2012 e 2017) **è attrarre investitori privati e abitanti provenienti soprattutto da Parigi** che, dalla fine del 2017, è collegata a Rennes con una linea ferroviaria percorribile in poco più di un'ora, contro le precedenti due ore e trenta.

Rennes fa parte di un insieme di 29 comuni che formano «Rennes Métropole», che a sua volta fa parte del Dipartimento Ille-et-Vilaine, in cui, nel solo 2017, si sono insediati 10.644 abitanti in più. La città registra un aumento demografico medio annuale dello 0,8%. Il PLU e lo Schema di Coerenza Territoriale hanno fatto sì che il consumo di spazio naturale ed

agricolo sia invece percentualmente minore che in passato. Per ottenere questi risultati, la crescita demografica e la salvaguardia del verde, **la città si è trasformata in un grande cantiere con alcuni grandi progetti chiave**, che sono stati **soprannominati «Grandi progetti»**.



Primo fra questi è **la stazione ferroviaria** e la zona circostante, che con il nome «**EuroRennes**» coinvolge circa 58 ettari con una superficie fondiaria di 272.000 m² con l'obiettivo di **sviluppare connettivi urbani tra la zona nord e sud della città**, tagliate finora dalla rete ferroviaria, integrandole grazie al polo di scambio intermodale e l'annessa costruzione di uffici, abitazioni, commerci, strutture di servizio (*cfr. scheda*).

Più cantieri riguardano il progetto di una **nuova linea metropolitana**, di lunghezza totale di **14 km, 15 stazioni**, i cui lavori, iniziati nel 2013, si concluderanno a fine 2019. Proprio questo nuovo asse distribuirà alcuni degli altri «Grandi progetti»: il **centro dei congressi nel Convento dei Giacobini**, il **centro Paul-Ricoeur**, il **quartiere de La Courrouze** (115 ettari) (*cfr. schede*). Sono in via di esecuzione una campagna di **riabilitazione degli edifici nel centro storico**, alcune **ZAC** (Zona di pianificazione concertata) come la **ZAC Atalante ViaSilva** (93 ettari), la **ZAC Les Pierrins** (107 ettari), la **ZAC Baud-Chardonnet** (35 ettari; *cfr. scheda*); la ristrutturazione di alloggi, la costruzione di scuole nella zona Gros Chêne, un polo musicale di 4.900 m², la valorizzazione dei bordi della Vilaine (uno dei due fiumi che attraversano la città in cui si prevede un'estensione di 3.500 ettari per creare o ristrutturare le vie navigabili e le aree balneabili) verso sud un settore di ristrutturazione dei trasporti, di nuovi alloggi e insediamenti produttivi, scuole e servizi, a nord un progetto di parco naturale urbano di 29 ettari «**Prati di Saint-Martin**». **Ammonta a 390 milioni il denaro investito per la costruzione di un totale di 15 ZAC**.

Alcuni di questi progetti sono **già finiti o quasi** (la linea metropolitana, il centro dei congressi, il centro Paul-Ricoeur, polo di scambio multimodale per un investimento totale 2 di miliardi fino al 2020) ma, oltre ai progetti elencati, tutta la città continua a rigenerarsi per densificare le costruzioni poste sulle principali arterie di accesso. **Tutti i progetti sono ampiamente**

dibattuti, in atelier predisposti per ogni zona d'intervento. Inoltre, i cittadini sono stati chiamati a discutere il Piano nel 2016 e, ogni anno, viene loro chiesto di formulare progetti dando luogo ad una ricerca finanziata dal Comune con 3,5 milioni l'anno: nel complesso, 18 milioni dall'inizio del mandato del sindaco, **Nathalie Appéré**, per un totale tra 600 e 800 progetti in tre anni.

Per approfondire

I GRANDI PROGETTI

Convento dei Giacobini, Centro dei congressi

Superficie: 15.000 m² (SUL)
Costi: 107 milioni
Tempi: posa della prima pietra 24/02/ 2014 – inaugurazione 8/01/2018
Progettisti: architetto Jean Guervilly con Perrot & Richard (restauro), Françoise Mauffret e David Cras (esterni), Marc Malinowsky (engineering)
Fondato nel secolo XIV, il convento dei Giacobini ha avuto un ruolo centrale nella vita religiosa della città fino alla Rivoluzione francese, per poi riprendere oggi il posto di **centro culturale laico**. Inserito in un ampio progetto di ristrutturazione, ospita un grande **auditorium da 1.000 posti**, una **sala conferenze per 500 posti**, un'altra **sala da 400 posti**, **spazi espositivi e di ristorazione** (circa 4.000 mq), **25 sale per eventi**. Circa l'80% della superficie lorda si trova sotto il livello di una delle piazze principali del centro storico. L'edificio è stato mantenuto in sede, mentre il sottosuolo veniva scavato e venivano alla luce importanti reperti archeologici, grazie a circa 150 pali alti 14 m.

Stazione LGV e centro affari EuroRennes

Superficie: 58 ettari
Costi: 110 milioni
Tempi: progetto 2010, fine lavori in tranches dal 2018 al 2030
Progettisti: progetto urbanistico FGP (Ferrier, Paillard, Gazeau, paesaggista Agence TER); la stazione è stata progettata SNCF Gares & Connexions, AREP, Agence Duthilleul (J.M. Duthilleul, E. Tricaud, F. Bonnefille) e MaP3tre; per il centro uffici sono intervenuti tre diversi studi di architettura: Jean-Paul Viguier,

Architecture Blanchard Marsault Pondevie, Maurer Architecture

Per una previsione di **circa 20 milioni di viaggiatori nel 2020**, la **ristrutturazione della stazione ferroviaria** che accoglie i treni ad alta velocità ha coinvolto anche il parcheggio, la stazione metropolitana e autobus, nonchè le aree limitrofe da un lato e dall'altro della ferrovia: circa **125.000 m² di uffici**; circa **1.430 appartamenti**, nel rispetto del Programme Local de l'Habitat; circa **30.000 m² di spazi commerciali e servizi** e **2.500 m² di strutture.** Anche in questo caso, come per gli altri «Grandi progetti», il progetto è stato **presentato in successive riunioni pubbliche** in cui i cittadini hanno potuto avere risposte su alcuni punti critici come il problema delle ombre portate, che per legge non devono invadere gli edifici residenziali esistenti, o, ancora lo spostamento di alcuni poli culturali storici e l'apertura di nuovi servizi commerciali. **Il complesso è stato realizzato da tre diversi studi di architettura**: per il primo, a est, Jean-Paul Viguier ha realizzato **5.700 m² di uffici, un ristorante, servizi commerciali e un cinema** di cinque sale (la sua inaugurazione è imminente); nel secondo Architecture Blanchard Marsault Pondevie ha realizzato **7.700 m² di uffici** e **180 m² di servizi commerciali** (ultimazione, giugno 2019); il terzo lotto di Maurer Architecture contiene **700 m² di uffici** e **200 m² di servizi commerciali** (ultimazione, 2020). Tutti e tre gli interventi sono rivestiti con una simile pelle bio-climatica, mentre la stazione ha un tetto in teflon e bolle d'aria.

Cité Internationale Paul Ricoeur

Superficie: 7389 m² (SUL)

Costo: 22 milioni

Tempi: concorso 2011, fine lavori 2016

Progettisti: Hérault Arnod

Il progetto consiste nel riunire sotto un unico involucro, studiato in modo da **permettere diversi ambienti climatici e contenere il consumo di CO²**, diverse funzioni e ambienti: **79 alloggi per ricercatori stranieri (2.878 m²)**; un **ristorante universitario (715 m²)**, **la Sede de l'Université Bretagne Loire (1.268 m²)**, **un centro sportivo (2.528 m²)**. Situato dall'altro lato della grande piazza che ospita gli eventi spettacolari di Rennes, accanto alla sala spettacoli e alle sale Cinema Gaumont, vicino al centro polifunzionale di Champs Libre che comprende biblioteca, museo della

Bretagna e museo delle Scienze, è anche il **punto di passaggio tra un'area completamente ricostruita e il centro storico della città**.

Lotto A: Casa degli studenti, ZAC Normandie Saumurois

Superficie: 5.140 m² (SUL) + 1. 080 m² (SUL case) + 4 .710 m² (parcheggio)

Costo: 11 milioni

Tempi: 2014-2017

Progettisti: Urbanmakers architectes (Axel Le Mintier, Antoine Motte), THE architectes (Nissim Haguenauer, David Juhel, Joachim Seyer)

All'interno della **ZAC Normandie Saumurois**, progetto urbanistico Atelier du Canal, paesaggista **Atelier Yannis Le Quintrec**, una **torre di 17 piani e un edificio a quattro piani per studenti universitari**, un parcheggio su cui sono poste una serie di **case in legno per alloggi sociali**, **sono le prime realizzazioni della ZAC**.

Quartiere La Courrouze

Superficie: 115 ettari, nella zona sud ovest della città, comprendendo il Comune di Saint-Jacques de La Lande

Tempi: ideazione 2002, progettazione a partire dal 2003, costruzione in tre fasi, dall'apertura dei primi cantieri nel 2008 ai nuovi del 2015; consegne dal 2009 al 2020

Urbanisti: Bernardo Secchi e Paola Viganò, con il paesaggista Charles Dard

Progettisti:

1. David Cras et Pich-Aguilera, Settore «Le Bois Habité»
2. Philippe Gazeau, Settore «Le Bois Habité»
3. Tetrarc (Michel Bertreux Daniel Caud), Casé Alté, Settore «Le Bois Habité»
4. Dusapin e Leclercq, Settore «Le Bois Habité»
5. Combarel et Marrec, Settore «Le Bois Habité»
6. Hamonic & Masson, Settore «Le Bois Habité»
7. Lionel Dunet, Settore «Maisons dans les Bois»
8. Caradec & Risterucci, Settore «Maisons dans les Bois»

9. Chouzenoux Architecture, Settore «Maisons dans les Bois»
10. Atelier Thierry Roche, Horizon Mermoz , Settore «Maisons dans les Bois»
11. Jeanine Galiano, Philippe Simon, l'Oxygene, Settore «Maisons dans les Bois»
12. Jean Guervilly & Françoise Mauffret, Les terrasses du Parc, Settore « Pilate »
13. Stéphane Beel & Jean Pierre Crusson, P3, Settore «Pilate»
14. Meignan Engasser Peraud, Crédit Agricole, Settore «Dominos»
15. Jacques Ferrier, ESUP, Settore «Dominos»
16. Barthelemy & Grino, Origami, Settore «Dominos»
17. Anthracite, Settore «Dominos»
18. Agence Unité e Pondevie, sede Legendre, Settore «Dominos»
19. Agence Unité e Pondevie, abitazioni e servizi, Settore «Dominos»
20. Reichen&Robert, Le cours lumière, Settore «Dominos»
21. Line-Up e La Plage, Carré Domino, Settore «Dominos»
22. David Cras e David Juet, JV1, Settore «Jules Verne»
23. Tréguer Architecte, Settore «Jules Verne»
24. CAB Architectes Olivier Rigal, Immeuble Absolu, Settore «Jules Verne»
25. Studio02, Settore «Pôle Courrouze»
26. Forma6, Settore «Pôle Courrouze»
27. Kraft Architectes, Nicolas Fouquera, Thomas Pousset, La Piazza, Settore «Pôle Courrouze»
28. ALL, Laurent Lagadec, Orena, Settore «Pôle Courrouze»
29. Bourbouze Graindorge, le Polygone, Settore «Pôle Courrouze»
30. Bruno Gaudin, Residence inter-générationnelle « Melody », Settore «Pôle Mermoz».

Lì dove era l'arsenale di Rennes, sono stati istituiti **11 settori di intervento** (**Dominos, Grand Equipement, Grande Prairie, Jules Verne, La Pilate, Le Bois Habité, Le jardin de Cleunay, Les Terrasses, Maisons dans les Bois, Pôle Courrouze, cuore del quartiere, Pôle Mermoz**) **di case collettive e individuali, parchi e strutture che formano l'eco-quartiere La Courrouze**, collegato dalla nuova linea metropolitana (che entrerà in funzione alla fine del 2019), composto da **40 ettari di spazio verde**, **495.000 m² di superficie fondiaria lorda**, che comprende abitazioni, scuole e infrastrutture, una residenza per studenti e una casa per anziani, in cui sono stati realizzati **3.000 posti di lavoro** per **100.000 m² di uffici**, **20.000 m² di commercio**. La mixité sociale è ottenuta grazie al 50% di appartamenti liberi o in locazione e 50% in affitto convenzionato, di cui la metà in locazione sociale. Ha ottenuto il Palmarès Ecoquartier 2011 del Ministero

dell'Ecologia Francese, premio «Natura in Città».

ZAC Maurepas-Gayeulles

Superfice: 35 ettari

Tempi: inizio lavori nel 2014, nel 2016 prime consegne, fine lavori 2029

Urbanisti: Atelier TGT & Associés; paesaggisti Atelier Ruelle, Mutabilis paysagistes; Studi tecnici di Y Ingénierie BET

Nella zona a nord della città, accanto al parco dei Gayeulles, **un grande parco verde di 100 ettari**, di cui una parte è attrezzato con impianti sportivi, il progetto prevede **una serie di demolizioni, per circa 370 alloggi**. Alcuni edifici sono **in via di ristrutturazione (circa 600 alloggi)**, e **1.400 sono in via di costruzione**, a cui si aggiungono **superfici dedicate al terziario** (**10.000 m²**) al commercio (**4.500 m²**), ad **ateliers artigianali** (**1.000 m²**), la costruzione della **nuova stazione metropolitana**, con relativo polo di scambio – park and ride, la realizzazione di una **piazza per un mercato** e il **rinnovo di una sala per spettacoli. Il progetto è diviso in vari lotti affidati a diversi promotori immobiliari e ad altrettanti progettisti:**

Lotto 3 – AIA, Architectes Ingénieurs Associés

Lotto 4 – Studio 02, Vannes

Lotto 5 – Peoc'h & Rubio, Rennes

Lotto 6 – Atelier Schall, Paris

Lotto 22 – Atelier L2, Rennes

Lotto 27 – WRA, Wild Rabbits Architects, Paris

Lotto 33 – Paumier Architectes Associés, Rennes

Lotto 34 – Forma 6, Nantes

Inoltre in un'area di dodici terreni costruibili sono state realizzate **dodici case unifamiliari** progettate dai proprietari, coadiuvati da altrettanti studi di architettura, che hanno lavorato assieme in **atelier sperimentali**.

---

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Tre insediamenti sul bordo della Vilaine

Baud-Chardonnet

Superfice: 35 ettari nella prima fase e 25 ettari nella seconda fase

Costi: 6 milioni

Tempi: nel 2020 inaugurazione del parco e nel 2015 conclusione dei lavori edilizi

Progettisti: Reichen et Robert & associés urbanisti, Atelier Jacqueline Osty & associés paesaggisti

L'îlot de l'Octroi

Superfice: SUL 15.000 m²

Tempi: fine lavori 2020

Progettisti: progetto urbanistico di Vincen Cornu; progetto architettonico di MVRDV e ALL (Agence Laurent Lagadec, di Rennes), SNC Lavalin e Franck Boutté

ZAC Plaisance

Superfice: 5 ettari (SUL 25.000 m²)

Tempi: fine lavori 2020

Progettisti: Claire Schorter, Béal & Blanckaert, Maurer Architecture, Bourdet Rivasseau Architectes, Atelier Jours paysagistes, Le Sommer Environnement, Magéo

Il «**Baud-Chardonnet, le spiagge di Rennes**» ad est, la ZAC «**L'îlot de l'Octroi, crescita del paesaggio**» ad ovest, la ZAC «**Plaisance au bord du Canal Saint-Martin**» **sono i tre nuovi programmi urbani che costeggiano il bordo del fiume Vilaine** che attraversa la città. A Baud-Chardonnet, al posto di un **vecchio insediamento industriale**, un settimo della superficie è dedicata al verde con un **parco di tre ettari** che servirà non solo il quartiere ma tutta la città con attrezzature sportive e ludiche, **2.680 alloggi**, **90.000 m² di superficie terziaria e di ricerca**, **8.500 m² per il commercio**,**14.000 m² di servizi pubblici**. Più studi di architettura lavorano alla sua realizzazione: **nel lotto D1** Philippe Dubus progetta una **istituto superiore d'arte e residenze studentesche**; nel **D2** MFR Architectes e LINE UP; nel **D3** François Paumier, Antonini et Darmon e Jean-Francois Golhen sul lotto **F1**; sul lotto **F2**, lo studio LAN Architecture (Benoit Jallon, Umberto Napolitano) ha progettato un insieme di **edifici alti, fino a 17 livelli**; Guinée Potin e GPAA sul lotto **F3**, studio ALL (Agence Laurent Lagadec) e Julien Chouzenoux sul lotto **F4**; nel lotto **H** è in costruzione un insieme di **edifici per il commercio e alloggi** su progetto di Bartolo-Villemard, Olivier Rozé, mentre il gruppo edilizio di **residenze studentesche** del lotto **I** è progettato dallo studio Berranger & Vincent. Il progetto vincitore di MVRDV del concorso a inviti (gli altri progettisti invitati Aires Mateus, LIN, Vergely e Zucchi) per l'**îlot de l'Octroi** realizza sul progetto urbanistico di Vincen Cornu degli

edifici a gradonate, **su pianta curvilinea, che contengono alloggi, tra 180 e 200 attività commerciali e di servizio**, **un teatro, un padiglione di ristoro** e comprende **il rifacimento delle sponde** con la localizzazione di luoghi pubblici attrezzati; **due passerelle** li collegheranno al Jardin de la Confluence, sulla sponda opposta, termine del corso François Mitterrand che, verso il centro città si apre con l'edificio **Cap Mail a 12 piani di Jean Nouvel** (2010-2015). La **ZAC Plaisance** sarà un insediamento di **180 alloggi, di cui 12 case isolate, con un'altezza massima di cinque piani**, in modo da rimanere **sotto il livello delle grandi alberature esistenti**, caratterizzate dall'elevato confort ambientale, con percorsi nel verde e, anche in questo caso, **un padiglione di ristoro**.

Parrocchia Anastasis, St. Jacques de la Lande

Superficie: 400 m²
Progettisti: Alvaro Siza, con Jean-Pierre Pranlas-Descours
Costo: 3 milioni, finanziati dalla diocesi di Rennes e da donazioni
Posa della prima pietra: 28 novembre 2015
Nell'area di Saint-Jacques de la Lande, a sud della zona di espansione e consolidamento de La Courouze, l'**11 febbraio 2018 è stata consacrata la prima chiesa costruita nella diocesi di Rennes da quarant'anni**. E' composta da un **involucro squadrato di cemento bianco** («*compatto e sensibile*» come lo ha definito l'autore) **al cui interno è incastrata una forma cilindrica**; il piano terra contiene un livello di servizi e uno spazio flessibile multifunzionale e al piano superiore si trova l'aula circolare per 140 persone, in cui la croce, illuminata con una luce radente laterale, è posta in uno dei vertici dell'involucro, in corrispondenza dell'interruzione del cilindro, che invece scherma lo spazio della scultura della Vergine e dalla fonte battesimale, illuminate dall'alto.

Autore

Donata Maria Tchou

Architetto italiano specializzato nel campo dell'allestimento, ha lavorato alla realizzazione di mostre temporanee e permanenti, per organismi pubblici e per privati. Ha lavorato anche nel

campo del restauro e della ristrutturazione di interni; membro dell'associazione universitaria Villard (d'Honnecourt) ha insegnato come professore a contratto per l'Università di Roma Tre e per l'Università Tor Vergata; ha pubblicato vari saggi e articoli; nel campo artistico ha creato opere concettuali e video. Si è trasferita in Francia, a Rennes, nel 2015, dove ha creato con Paolo Procesi il brand pasdautre-nientaltro di mobili su misura; si dedica allo sviluppo della conoscenza della cultura italiana all'estero.