



DOSSIER  
DE  
PRESSE



# ÎLOT DE L'OCTROI





# Zac de l'îlot de l'Octroi

## SOMMAIRE

- Communiqué de presse  
Ascension paysagère, un geste architectural pour l'îlot de l'Octroi
- Le projet d'aménagement de l'îlot de l'Octroi

## INTERLOCUTEUR

 Sébastien Sémeril

*Adjoint à la Maire de Rennes,  
délégué à l'urbanisme et au développement durable*



## CONTACT PRESSE

Service de presse

*Ville de Rennes / Rennes Métropole*

02 23 62 22 34

[prescom@rennesmetropole.fr](mailto:prescom@rennesmetropole.fr)





COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE

# ÎLOT DE L'OCTROI

 **rennes**  
VIVRE EN INTELLIGENCE

## ASCENSION PAYSAGÈRE, UN GESTE ARCHITECTURAL POUR L'ILOT DE L'OCTROI

Vendredi 21 octobre 2016

VENDREDI 21 OCTOBRE 2016, NATHALIE APPÉRÉ, MAIRE DE RENNES, A DÉVOILÉ LE PROGRAMME ASCENSION PAYSAGÈRE, AVEC NATHALIE DE VRIES, CO-FONDATRICE DE L'AGENCE D'ARCHITECTES MVRDV (ROTTERDAM), LAURENT LAGADEC (ALL, RENNES) ET LE GROUPE GIBOIRE.

Le projet d'aménagement de l'îlot de l'Octroi, sur les berges de la Vilaine, a fait l'objet d'une procédure inédite à Rennes : la Ville a fait appel à cinq équipes d'architectes de renommée internationale : Aires Mateus, LIN, MVRDV, Vergely et Zucchi, en les invitant à constituer leur équipe, avec en particulier le choix de leur maître d'ouvrage.

L'équipe composée de l'agence MVRDV (Winy Maas, Jacob van Rijs et Nathalie de Vries, Rotterdam, Pays-Bas), ALL (Agence Laurent Lagadec, architectes, Rennes), le Groupe Giboire (promoteur), SNC Lavalin (bureau d'études techniques) et Franck Boutté (ingénieur environnemental) a remporté la consultation avec son projet intitulé "Ascension paysagère".

Avec ses bâtiments incurvés, qui accentuent l'ouverture sur la confluence, et un généreux espace public visible depuis le mail, "Ascension paysagère" offre des panoramas inédits pour les passants et pour les résidents : le gradinage des bâtiments et le positionnement en quinconce des hauteurs, faisant face au jardin de la Confluence, inscrivent ce geste architectural dans le paysage urbain.

Articulé autour du café-théâtre Le Bacchus et du pavillon de l'Octroi, le programme Ascension paysagère propose un espace public généreux, lieu de vie culturelle et de promenade au bord de l'eau. A la nuit tombée, les façades s'illuminent et composent la nouvelle silhouette nocturne de la confluence.





Conformément aux exigences inscrites dans le règlement de la consultation, le projet de MVRDV / ALL et Groupe Giboire se caractérise par un haut niveau de qualité environnementale : l'îlot de l'Octroi bénéficie d'une situation très favorable à la réalisation d'un projet performant d'un point de vue écologique.

#### LA ZAC DE L'ILOT DE L'OCTROI

Situé à la pointe ouest du mail François Mitterrand, en bordure de la Vilaine le secteur de l'îlot de l'Octroi concerné par le projet de Zac est délimité par la rue de la Carrière, la rue Louis Guilloux et la rue de Lorient et s'étend sur un peu plus d'un hectare.

Actuellement en grande partie à l'état de friche urbaine, l'îlot a fait l'objet, depuis 2009 d'études préalables à tout projet d'aménagement, permettant d'en définir les contraintes et les orientations.

Le projet d'aménagement comprend des logements (entre 180 et 200), des activités, commerces et services, la valorisation patrimoniale des lieux (pavillon de l'octroi et hangar présent sur le site) et la création d'espaces publics à proximité du fleuve avec un travail sur les berges. À l'horizon 2020, l'îlot de l'Octroi deviendra à la fois un trait d'union vert entre les cheminements existants le long de l'Ille et de la Vilaine et un pôle d'activités et d'animation aux portes du centre-ville. L'îlot de l'Octroi, s'inscrit ainsi pleinement dans le projet urbain de Rennes pour 2030, en articulant des zones de densité urbaine et des espaces apaisés.





# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT DE L'OCTROI

## UN NOUVEAU SEGMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La proximité du fleuve est un atout majeur pour le site et fonde le projet d'aménagement en lui-même qui s'inscrit dans la démarche de réappropriation des berges de la Vilaine engagée par la Ville de Rennes à l'échelle de son territoire : l'îlot de l'Octroi constitue une nouvelle pièce du puzzle qui dessine des cheminements verts le long des cours d'eau : depuis la confluence de l'Ille et de la Vilaine jusqu'à Saint-Grégoire en passant par le canal d'Ille et Rance et les prairies Saint-Martin d'une part, et jusqu'à Cesson-Sévigné en passant par la promenade des Bonnets rouges et le futur quartier de Baud-Chardonnet. À terme, un cheminement ininterrompu pourrait voir le jour le long de l'Ille, du parc Saint-Cyr à l'îlot de l'Octroi.

L'îlot de l'Octroi bénéficie d'une situation très favorable à la réalisation d'un projet performant d'un point de vue écologique : gestion des eaux pluviales et des crues de la Vilaine, possibilité d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïques (exposition plein sud).

## LOGEMENTS, ACTIVITÉS ET ESPACES PUBLICS : UN PÔLE ATTRACTIF À L'OUEST DU MAIL FRANÇOIS MITTERRAND

Les fortes contraintes issues des propriétés topographiques et hydrauliques du secteur et notamment par son caractère inondable, relevé par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), ont guidé l'esquisse du projet d'aménagement de l'îlot de l'Octroi. Elles permettent d'envisager plusieurs programmes immobiliers accueillant des logements et des activités tout en créant des espaces publics de qualité où les Rennais pourront profiter de la proximité du fleuve. Dans son ensemble, l'îlot réaménagé renforcera l'attractivité du secteur dont l'identité est déjà marquée par la présence du théâtre et de la MJC de la Paillette et l'installation de la French Tech Rennes au Mabilay.

Le secteur est de l'îlot de l'Octroi pourrait accueillir 180 à 200 logements, dont des logements aidés et des logements libres à prix régulés, conformément aux objectifs du Programme local de l'habitat en vigueur. Cette offre de logements à proximité à la fois de l'entrée de ville, du centre-ville et de l'axe est-ouest participe de la reconstruction de la ville sur elle-même et de la démarche de densification urbaine. Réaffirmée par la Ville de Rennes et en lien avec la requalification des espaces publics, cette démarche illustre le projet urbain qui vise à accueillir sur son territoire toutes les personnes qui souhaitent s'y installer dans une ville faite à la fois d'intensité urbaine et d'espaces de respiration.

Les activités économiques (commerces et services) mais aussi culturelles et de loisirs ont leur place dans le projet d'aménagement : en rez-de-chaussée des





immeubles de logement, mais aussi dans le pavillon de l'Octroi réhabilité ou encore sous le hangar situé en bordure du fleuve, en face du jardin de la confluence et du Mabilay, bâtiment totem de la French Tech Rennes.

La réappropriation des bords de cours d'eau par les Rennais passe, pour l'îlot de l'Octroi, par l'aménagement d'espaces publics accessibles à tous. Un jardin public, complété par des accès ménagés depuis la rue de la Carrière et la rue de Lorient devraient voir le jour à l'horizon 2020. Ces espaces publics formeront un trait d'union visant à relier, à terme, entre la promenade Madeleine Desroseaux (prolongée à l'ouest par le quai Eric Tabarly qui chemine jusqu'au stade de la route de Lorient) et l'allée Alfred Jarry, au nord de la MJC de la Paillette.

## EN BREF

### ENJEUX DU PROJET

- > Reconquête des berges du fleuve ;
- > extension du centre-ville ;
- > développement de nouvelles fonctionnalités et mixité des usages ;
- > pôle d'attractivité et d'animation à l'ouest du mail François Mitterrand ;
- > densification urbaine avec la construction de 200 logements.



### SUPERFICIE

15 000 m<sup>2</sup>

### ACTIVITÉS, COMMERCES

1000 m<sup>2</sup>

### LIVRAISON

Horizon 2020



## L'OCTROI : PORTE D'ENTRÉE DE RENNES AU XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

L'octroi est le nom d'une taxe autrefois perçue par les communes sur les marchandises qui entraient sur leur territoire. Les pavillons d'octroi hébergeaient l'administration chargée de percevoir cette taxe : les portes des villes étaient souvent signalées par des pavillons situés de part et d'autre de la route et reliés par une barrière.





## ASCENSION PAYSAGÈRE : VISUELS DISPONIBLES

Vue de puis le jardin de la Confluence



© MVRDV / ALL / Groupe Giboire



Vue depuis le théâtre de La Paillette, rue Louis Guilloux



© MVRDV / ALL / Groupe Giboire





Vue depuis la rue de Lorient



© MVRDV / ALL / Groupe Giboire

