



PROJET POUR LE **PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU** **CENTRE ANCIEN DE RENNES**

Exposition réalisée par
la Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes
et Rennes Métropole - Service Etudes Urbaines
Conception graphique : Distillerie-nouvelle.com
Textes et croquis : Une Fenêtre sur la Ville, Ville de Rennes
Cédric photos : Une Fenêtre sur la Ville, Didier Souray, Caroline Ablain,
Dominique Levesseur, Ville de Rennes, MRW Zeppeline Bretagne 2012 - Rennes Métropole
Reproduction non autorisée

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR EST LE DOCUMENT D'URBANISME DESTINE A ASSURER LA PROTECTION ET L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES LIBRES DANS LE PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE.

Le secteur sauvegardé a été créé le 7 janvier 1966. Son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé le 19 septembre 1985. Il a subi cinq modifications depuis.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes fait l'objet d'une procédure de révision générale lancée par le Préfet le 19 juin 2009.

C'est dans le cadre de la phase de concertation préalable que la présente exposition est proposée. Après un exposé de l'analyse urbaine et architecturale du centre ancien, cette exposition explique le projet pour le secteur sauvegardé qui s'articule autour de trois axes :

- Valoriser le patrimoine,
- Habiter en centre ville,
- Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération.

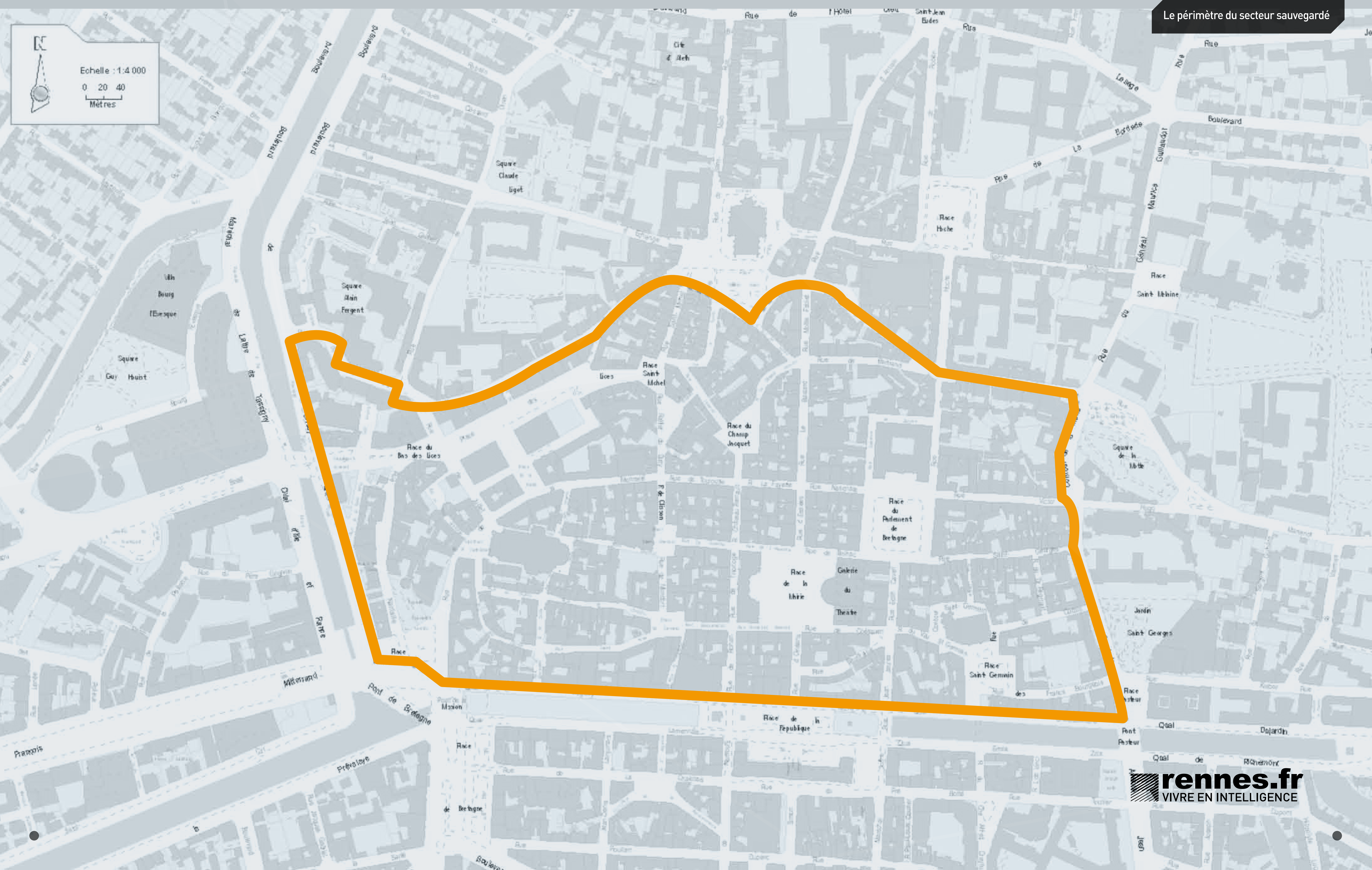
Le calendrier jusqu'à l'approbation du nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est le suivant :

- 21 janvier 2013 : avis du conseil municipal sur le projet de PSMV révisé,
- Avril 2013 : avis de la Commission Nationale du Secteur Sauvegardé sur le projet de PSMV révisé,
- Juin 2013 : enquête publique,
- Fin 2013 : approbation du PSMV révisé.

Les documents et un cahier d'observations sont à disposition du public, du lundi au vendredi, auprès des services d'accueil :

- 5, rue de Juillet, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- 7, rue Viarmes, Direction de Quartiers Centre, de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30.

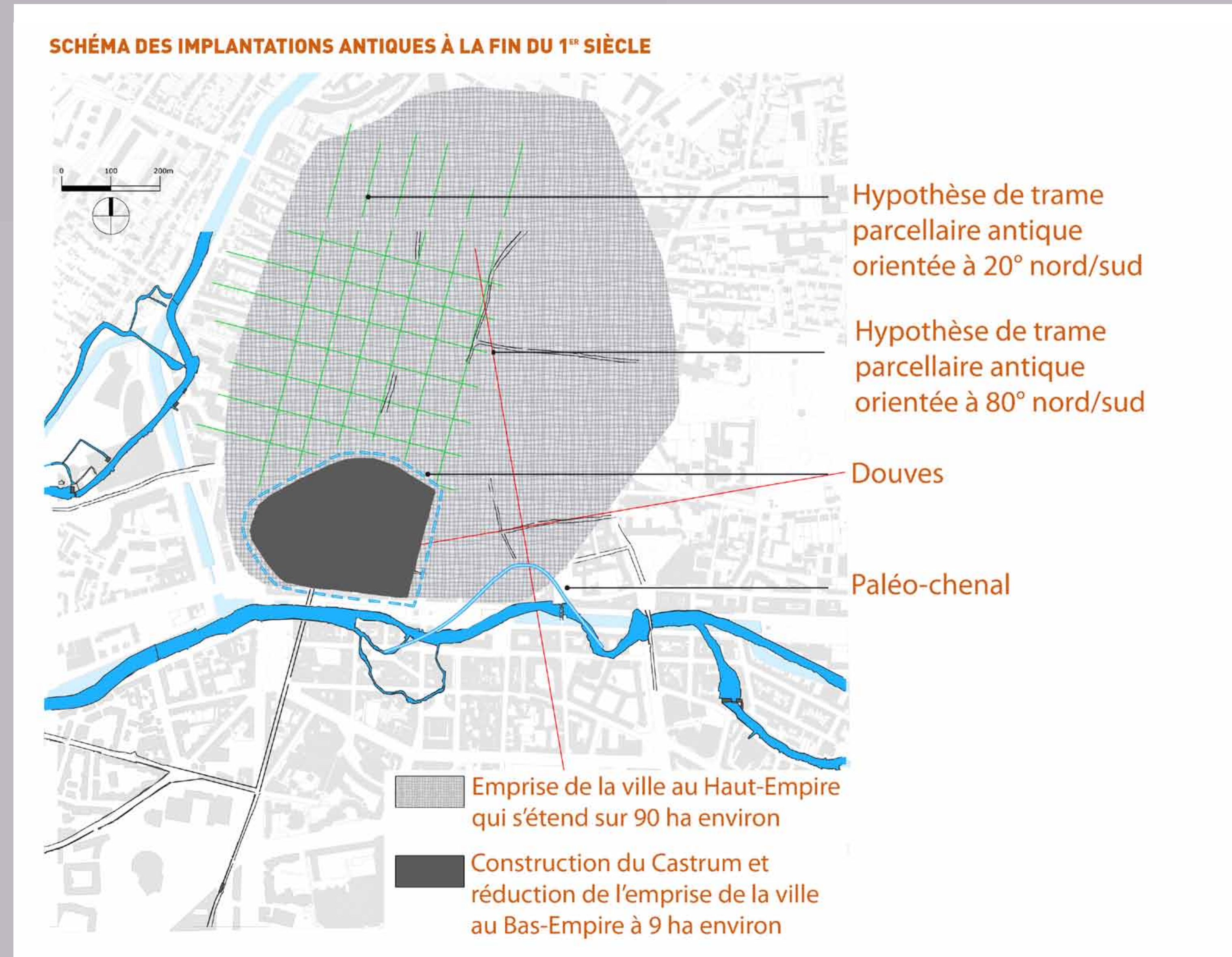
Il est aussi possible d'envoyer vos observations via le site internet de la ville à l'adresse suivante : metropole.rennes.fr.



EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

DES ORIGINES AU XIV^E SIECLE



› Les premières traces repérées d'une occupation humaine remontent au II^e siècle avant J.-C.. Condate (actuelle Rennes) est alors un village peuplé par une tribu gauloise appelée Redones.

› A la fin du 1^{er} siècle avant J.-C., Condate est soumise aux romains. Elle devient la capitale de la région.

› La ville gallo-romaine de Condate (signifiant « confluent »), semble avoir été structurée par un quadrillage de voies orientées est-ouest et nord-sud, délimitant des îlots construits progressivement.

› La ville connaît son apogée à la fin du II^e et au III^e siècles. Elle se présente alors comme un centre urbain important d'une surface d'environ 90 hectares sur les hauteurs dominant le confluent de l'Ille et de la Vilaine.

› Le début des grandes migrations barbares à la fin du III^e siècle entraîne la construction d'une première enceinte fortifiée appelée enceinte de la « Vieille Ville ».

› La Ville antique se retranche dans un castrum, ce qui réduit considérablement sa surface (divisée par 10) qui passe à environ 9 hectares.

› Les quartiers extra muros perdureront jusqu'au IV^e siècle.

› Au VI^e siècle, une première cathédrale est édifiée à l'intérieur de la ville fortifiée, devenue Cité de l'évêque.

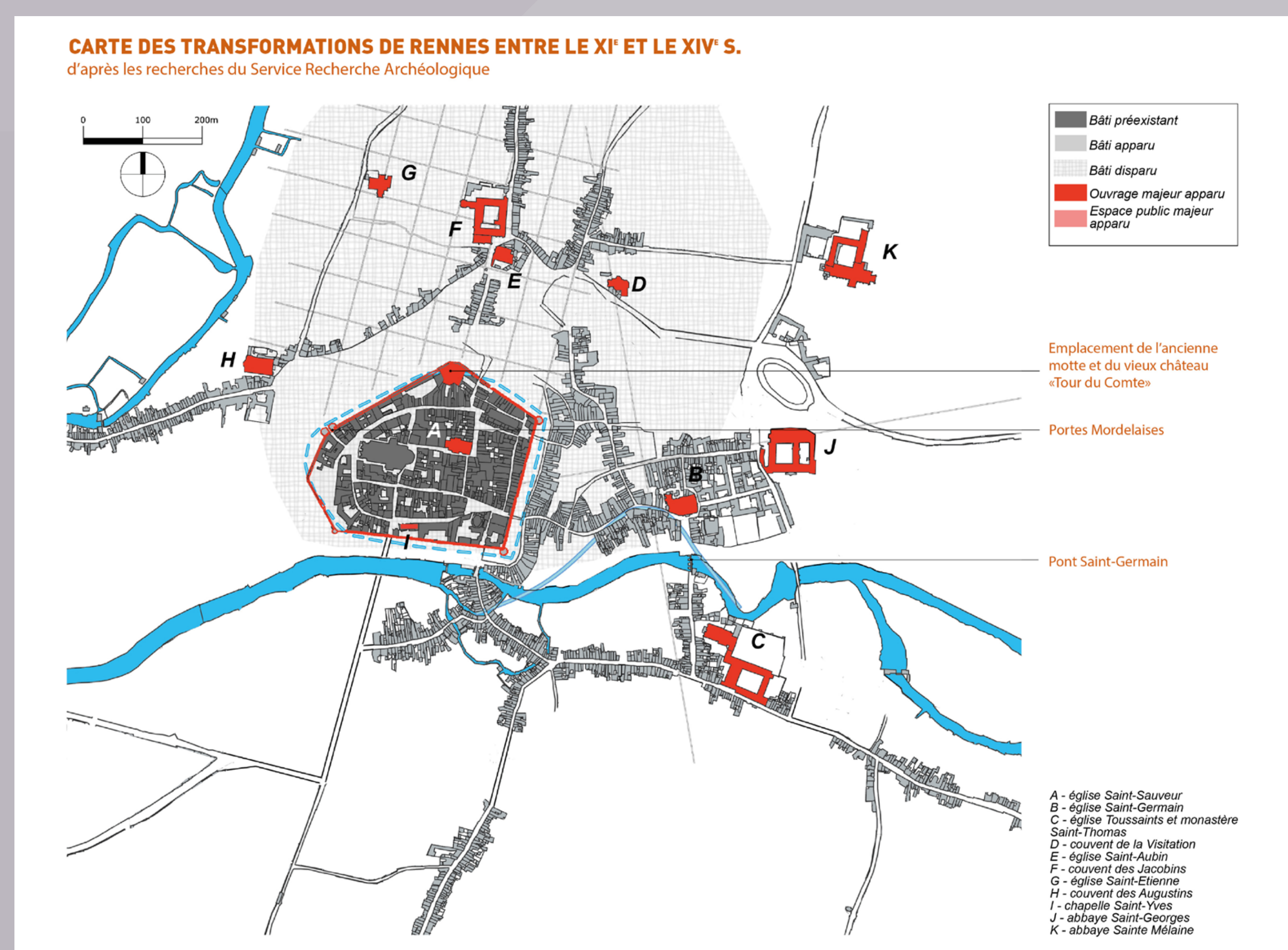
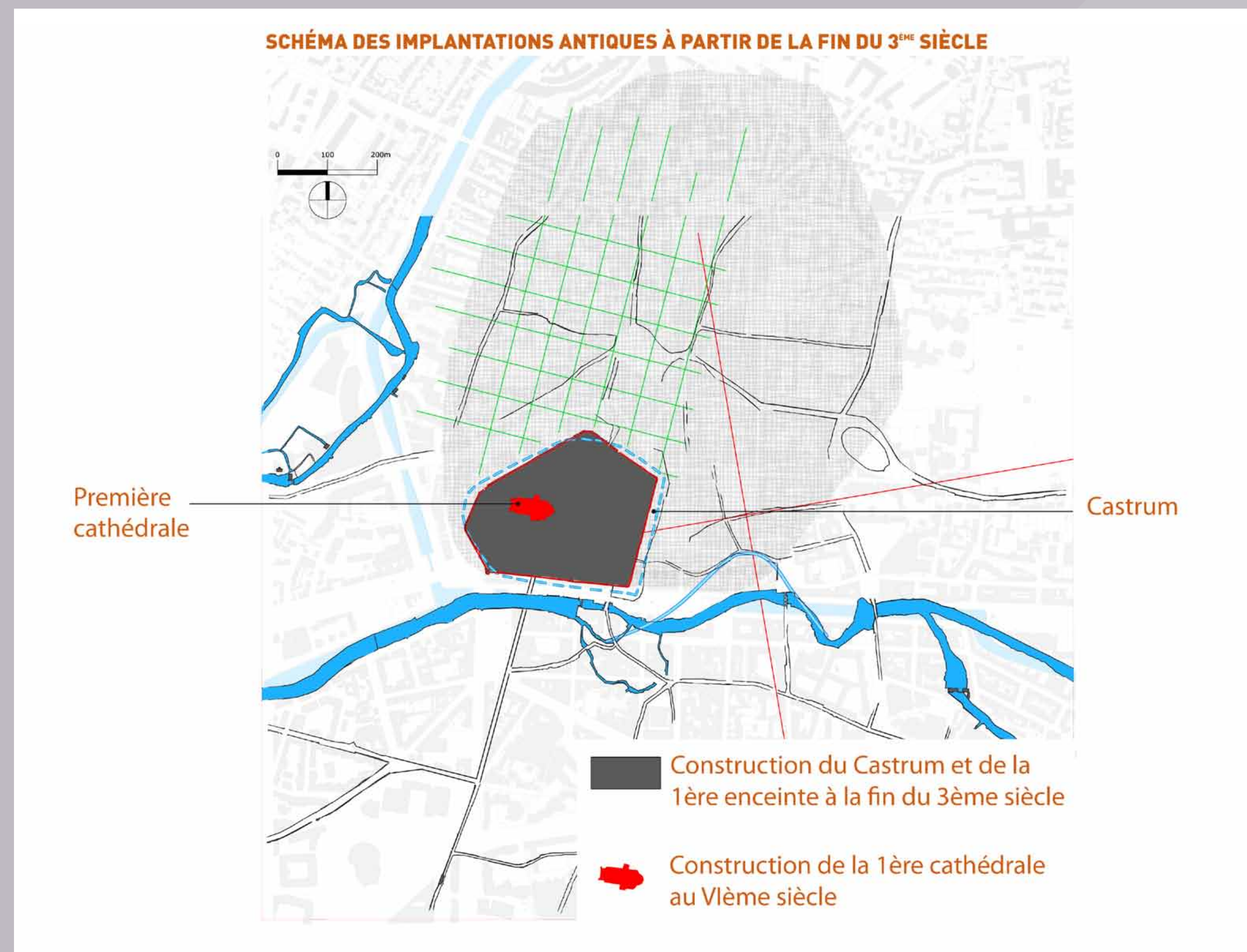
› Les abbayes s'implantent progressivement : St Méline au VII^e siècle, St Georges au XI^e siècle et, également, l'abbaye bénédictine de femmes au XI^e siècle. Ainsi, les communautés paroissiales se développent.

› Au XI^e siècle, est construit, également, le château du Comte de Bretagne.

› À partir du XII^e siècle, la ville sort de ses murs avec l'apparition des faubourgs le long des voies de communications. La première enceinte demeure et est étoffée de tours et deux donjons avec des douves qui sont élevés parallèlement.

› Les portes Mordelaises sont aussi construites au XII^e siècle. Elles seront reconstruites, partiellement, au XV^e siècle.

› Au milieu du XIV^e siècle, dans un contexte de guerre de succession du duché de Bretagne, la ville subit plusieurs sièges. Des boulevards (ouvrages fortifiés) sont aménagés au devant de certaines portes. Malgré ce contexte politique troublé, le développement économique de la ville se poursuit, Rennes devenant une place commerçante et financière importante.



II^e siècle av. J.-C.
■ Condate, ville principale d'Armorique.

III^e siècle ap. J.-C.
■ Invasions barbares.

IV^e siècle
■ La ville se retranche sur le castrum.

VI^e siècle
■ Édification de la première cathédrale.

1055-1066
■ Construction de l'Église Saint-Germain.

X^e-XI^e siècle
■ Construction du Château, résidence des Comtes.

XII^e siècle
■ Construction des Portes Mordelaises.

1240
■ Fondation du couvent des Cordeliers.

Moitié XIII^e siècle
■ Construction du pont Saint-Germain.

Milieu XIV^e siècle
■ Construction des boulevards à la Ville-blanche, les toussaints, et Mordelaises.

EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE

DU XV^E AU XVII^E SIECLES

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES



CATHEDRALE SAINT-PIERRE

Vue de Rennes, s. d. (vers 1543), extrait de Barbedor Isabelle, Rennes, mémoires et continuité d'une ville, Paris, Monum, éditions du patrimoine, 2004, p. 38.

PORTES MORDELAISES
TOUR DUCHESNE

L'VILLE
LA VILAINE
(actuel boulevard de la Liberté)

AU XV^E, construction de 2 nouvelles enceintes

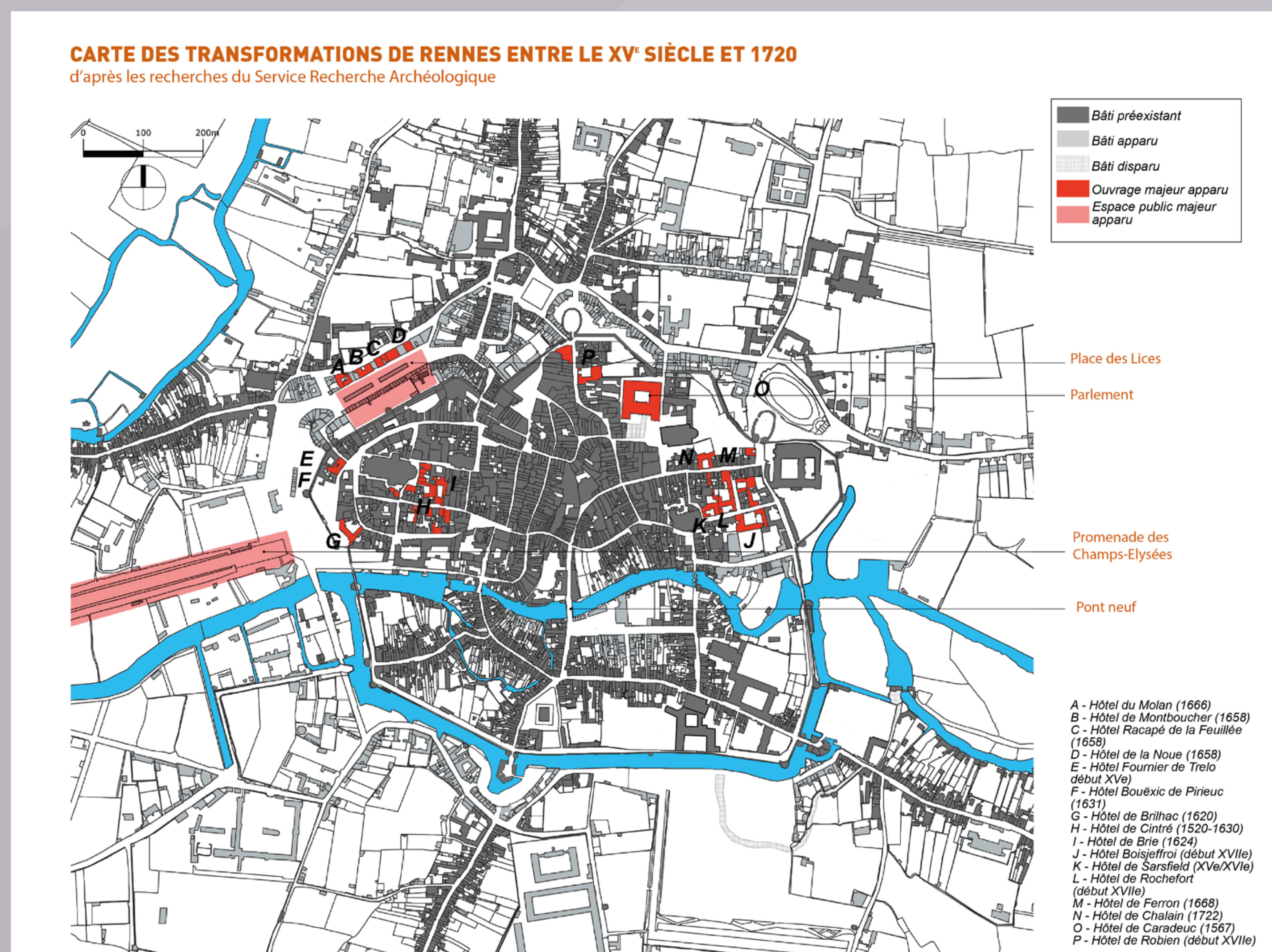
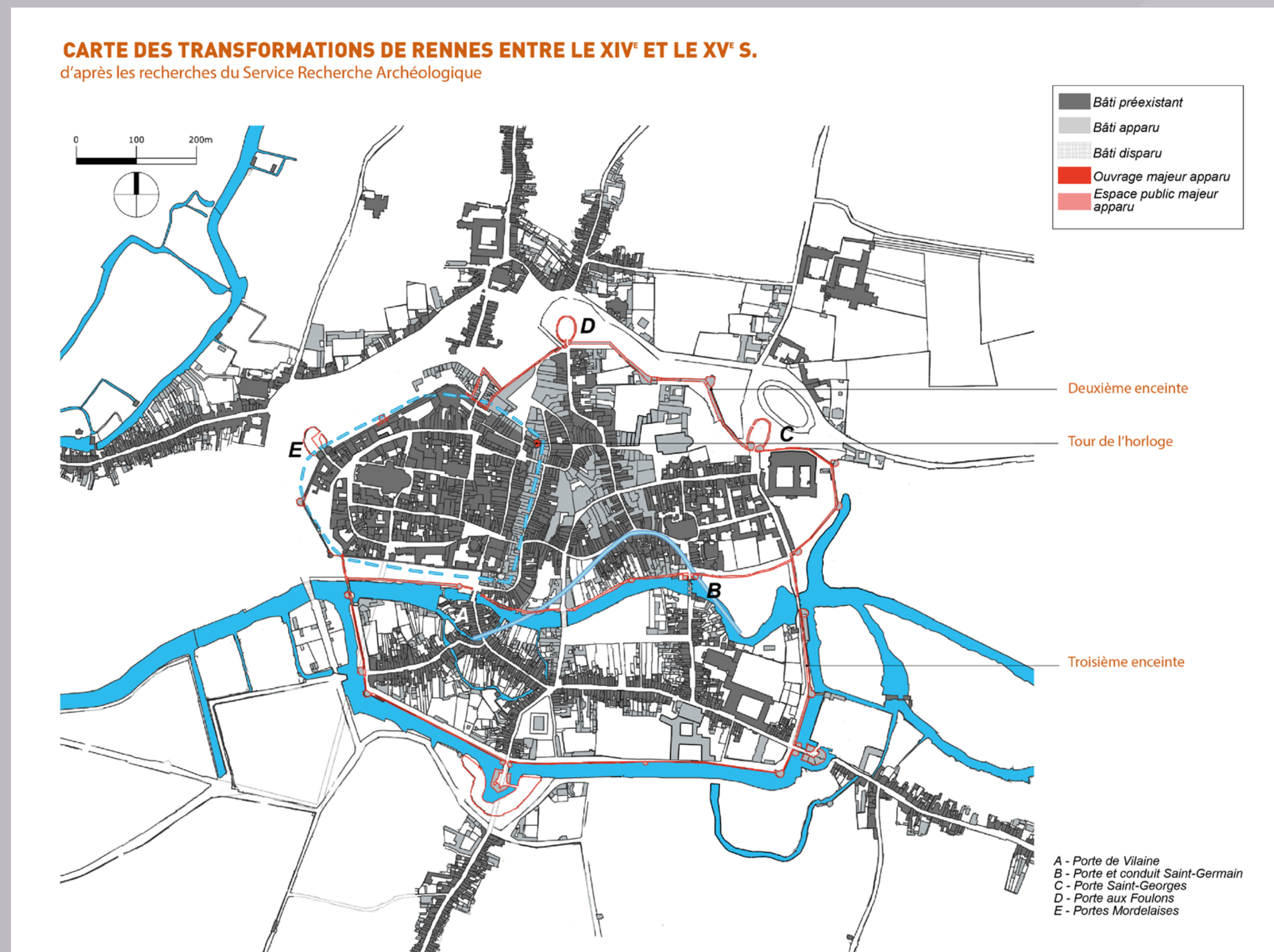
- › La croissance de la ville liée à la forte immigration normande (suite à l'occupation anglaise au début du XV^e siècle) et un important exode rural, se traduit par la construction de deux nouvelles enceintes au XV^e siècle.
- › Dans la première moitié du XV^e siècle, l'enceinte dite de la « Ville Neuve » est édiflée. Elle s'appuie sur la première enceinte (construite dans l'antiquité). Se constitue, ainsi, un nouveau quartier à l'est renfermant commerces et congrégations religieuses.
- › A la même époque, un des bras de la Vilaine est alors comblé et englobé intra-muros, permettant la construction de la porte Saint-Germain.
- › Une 3^e enceinte dite de la « Ville Nouvelle » est élevée durant la 2^{ème} moitié du XV^e siècle, englobant une partie de la « Ville basse » au sud de la Vilaine. Cette phase correspond au début de l'urbanisation de la zone sud. Apparaissent alors de nouvelles douves au sud de la Vilaine.
- › La ville de Rennes occupe à cette date environ 62 hectares et de nouveaux faubourgs commencent à se développer hors les murs (Saint-Aubin au nord, Saint-Étienne et Bourg-l'Évesque à l'ouest).
- › Le développement urbain intra-muros, à cette époque, se résume en l'édification de la tour de l'Horloge (1467-1471) et des maisons à colombage, construites en pans de bois, torchis et schistes, élevées à l'initiative de particuliers (rue de la Psalette...).

Au XVI^e, Rennes est capitale de Bretagne

Après le rattachement du duché de Bretagne au royaume de France en 1532 par l'Édit de Vannes, Rennes devient la capitale officielle de la Bretagne. En 1561, le siège du Parlement de la province s'installe dans la ville.

Au XVII^e, prospérité de la nouvelle capitale

- › Le bâtiment du Parlement, édifié entre 1618 et 1655, sur les plans de Germain Gaultier puis Salomon de Brosse (architecte du roi de Paris), manifeste la puissance de l'institution et de la monarchie dont il est le relais.
- › Devenue capitale administrative et ville parlementaire, Rennes abrite une puissante élite bourgeoise et aristocratique.
- › Cette élite est à l'origine de la construction de nombreux hôtels particuliers édiflés notamment dans la partie haute de la ville, le long de la place des Lices (Cf. les hôtels de La Noue, Racape de la Feuillée, Bossard du Clos puis de Montbourcher en 1658, ou encore l'hôtel du Molant ou Hévin en 1666.)
- › Le développement de quartiers résidentiels est lié au démantèlement progressif des fortifications dès 1609 (remparts, tours et portes excepté celles des Mordelaises où loge le gouverneur de Bretagne) qui va entraîner toute une série d'aménagements urbains :
 - la rue Neuve d'Orléans est reliée à la ville basse par l'édification du Pont-Neuf en 1612 ;
 - les terrains des Lices vont être aménagés en place pavée dès 1614 ;
 - les tours Saint-Germain sont démolies en 1649 ;
 - les terrains de la demi-lune Saint-Georges sont aménagés en promenade en 1659 ;
 - à l'ouest, sont créés la promenade des Champs-Élysées en 1663 et le mail en 1675...
- › L'installation de nouveaux ordres religieux, dans le contexte de la Contre-Réforme catholique, se traduit par la construction de nombreuses églises et établissements religieux dont certains subsistent encore.



XV^e siècle
 - Reconstruction des remparts romains.
 - Démolition du château de Rennes.

1409
 - Construction des deux autres enceintes urbaines.

1421-1476
 - 24 sept. - 29 oct. 1425: Démolition du pont Saint-Germain.

1246-1428
 - Reconstruction du pont Saint-Germain, pont fortifié.

1242-1444
 - Reconstruction des Portes Mordelaises.

1444-1448
 - Construction de la porte Saint-Germain.

1467
 - Construction du beffroi ou Tour de l'Horloge sur la base de la tour Saint-James.

1494
 - Construction de la chapelle Saint-Yves.

Décembre 1491
 - Anne de Bretagne est contrainte d'épouser Charles VIII, Roi de France. La Bretagne devient une province française.

19 janvier 1499
 - Anne de Bretagne épouse Louis XII, Roi de France. Mariage qui rattache le duché à la couronne de France.

1514
 - Décès de Anne de Bretagne.

13 août 1532
 - Eedit d'union à Vannes entre le duché de Bretagne et le Royaume de France. Rennes devient capitale de Bretagne.

1554
 - Création du Parlement.

1602
 - Démantèlement demandé de toutes les tours et portes exceptées les Portes Mordelaises.

1612
 - Construction du Pont-Neuf. Création d'un axe nord-sud, reliant la place Saint-Michel à la Vilaine.

1618 - 1655
 - Construction du Palais du Parlement.

1622
 - Installation d'un marché place des Lices.

1637
 - Voies de circulation autour du Parlement rectifiées pour améliorer la desserte de l'édifice.

1649
 - Démolition des tours Saint-Germain.

1689
 - Rennes devient capitale judiciaire, administrative et politique de Bretagne.

2

EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE

PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

DE 1720 A LA FIN DU XVIII^E SIECLE



Incendie de 1720 : vue sur la place et le Parlement de Bretagne. L'incendie de 1720 vu par Huguot, Extrait de " De bois, de pierre, d'eau et de feu ", Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, 1998.

1720, le grand incendie

Un incendie catastrophique en décembre 1720 ravage environ 10 hectares de la surface de la ville et anéantit environ 40% des bâtiments du centre historique.

Après 1720 jusqu'à la fin du XVIII^e siècle

› La reconstruction des quartiers détruits est l'occasion d'un vaste remodelage urbain. L'architecte Jacques Gabriel reprend des propositions du plan de l'ingénieur Isaac Robelin qui dessine la nouvelle ville reconstruite.

› Le plan adopté en 1725 définit un quadrillage orthogonal créant des îlots quadrangulaires d'environ 65 m de côté desservis par des voies de 10 m de large qui s'organisent autour de deux nouvelles places royales :

- place du Parlement ornée de la statue de Louis XIV,
- et "Place neuve" ornée de la statue de Louis XV servant d'écrin à l'Hôtel de Ville qui voit le jour entre 1734 et 1767.

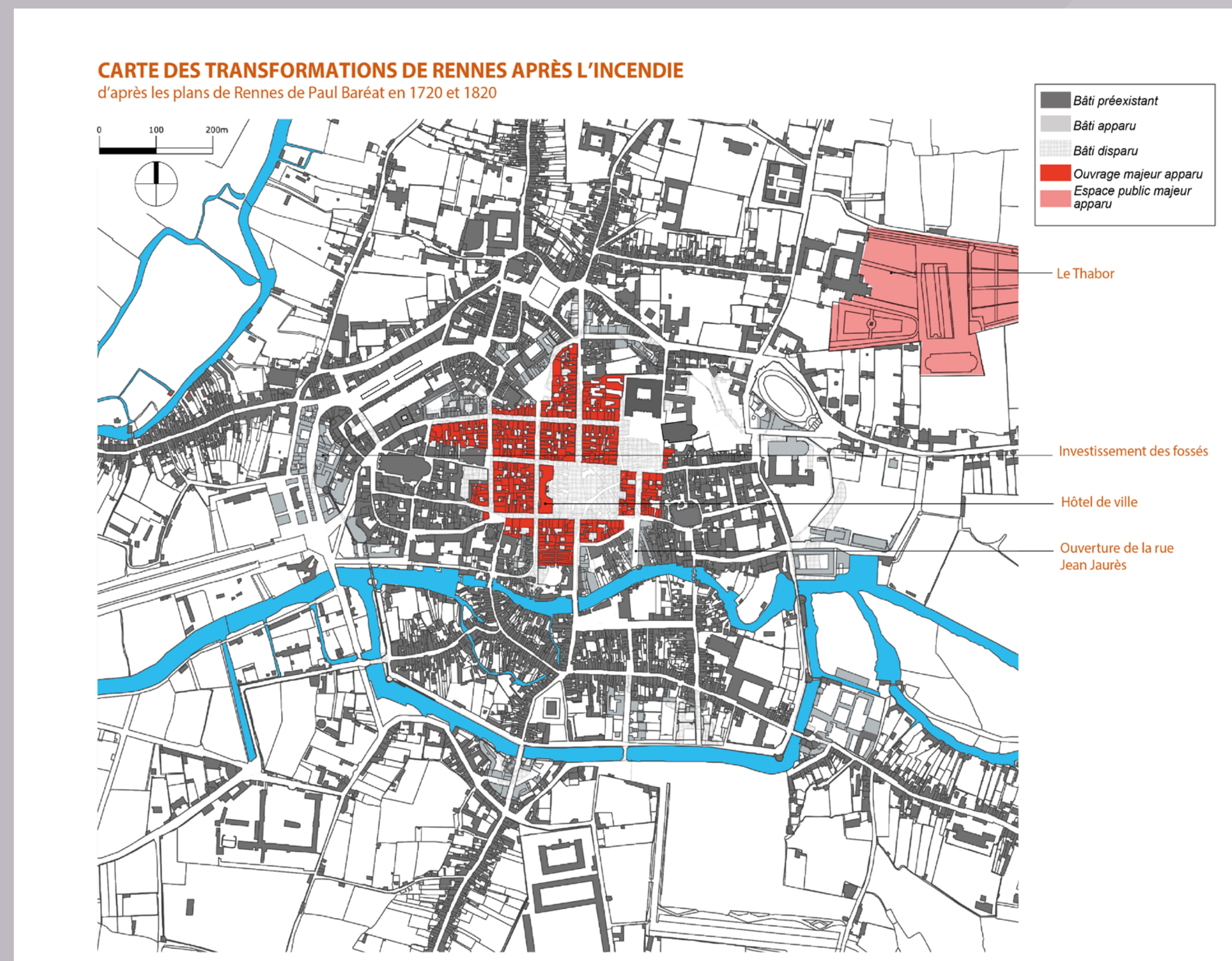
› Les immeubles, alors, édifiés, sont en pierre (du granit pour le rez-de-chaussée et du tuffeau pour les étages) et couverts d'ardoises.

› Parallèlement, le démantèlement des fortifications est presque achevé. Les anciens fossés ont été définitivement investis par des constructions.

› En 1780, la cathédrale Saint-Pierre est en cours de reconstruction, la Porte aux Foulons est détruite et remplacée par la création de la rue de Nemours.

› De nouveaux axes sont, également, ouverts vers l'extérieur avec la percée de certaines rues comme la rue de Bertrand et la rue de la Motte Fablet, en prolongement de la ville classique. Ces percées sont accompagnées d'alignements et de lotissements.

› Malgré ces réaménagements exceptionnels, la ville peine à retrouver son activité économique d'avant l'incendie et connaît une stagnation démographique suite à sa déchéance administrative. En effet, Rennes perd son rôle de capitale administrative et n'est, depuis, qu'un simple chef-lieu de département.



Plan de la ville de Rennes où sont tracés les nouvelles rues du projet et le nouveau canal de la rivière, Robelin, 1722, Archives nationales.



« L'ancienne horloge de Rennes détruite par l'incendie de 1720 ». Dessin : plume, encre de chine, lavis, lavis et rehauts de crayon bleu, XVIII^e siècle.

- 23-29 décembre 1720**
› Un incendie détruit une partie du centre médiéval.
- Après 1720**
› Aménagement de la rue Nantaise.
- 1722**
› Aménagement de la rue Saint-François (rue Hochel).
- 12 avril 1723**
› Le nouveau plan de Robelin est approuvé par le Roi.
- 1725-1742**
› Le plan proposé par Robelin est révisé par Gabriel, Architecte de Louis XV.
- Vers 1725**
› Création des deux places Royales.
- 1734**
› Début de la construction de l'Hôtel de Ville.
- 1743**
› Principaux édifices publics achevés.
- 1780**
› Destruction de la porte des Foulons. Création de la rue de Nemours.
- 1780**
› Reconstruction de la Cathédrale Saint-Pierre.
- 1784**
› Abandon du cimetière Saint-Germain.
- 1786**
› La porte Saint-François est démolie.
- 1790**
› Rennes perd son rôle de capitale de Bretagne.
- Fin XVIII^e siècle**
› Les portions de remparts restants sont rasés.

3

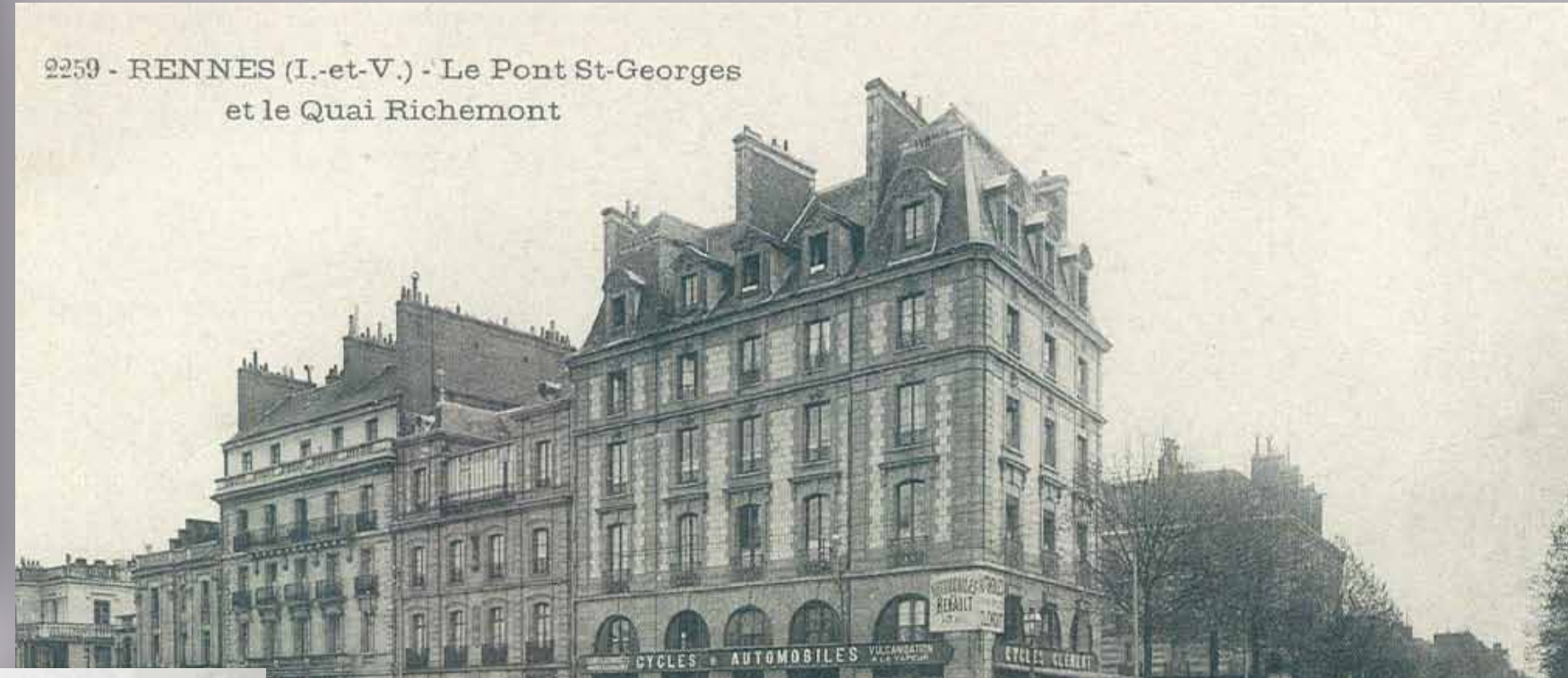
EVOLUTION URBAINE DE LA VILLE

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

DU XIX^E A AUJOURD'HUI



Piscine Saint-Georges, œuvre de l'architecte de la Ville, Emmanuel Le Ray, au milieu des années 1920. La piscine est décorée de grès flammés, de ferronneries et de mosaïques. Carte postale tirée du livre Retour à Rennes de Patrick Fournial.



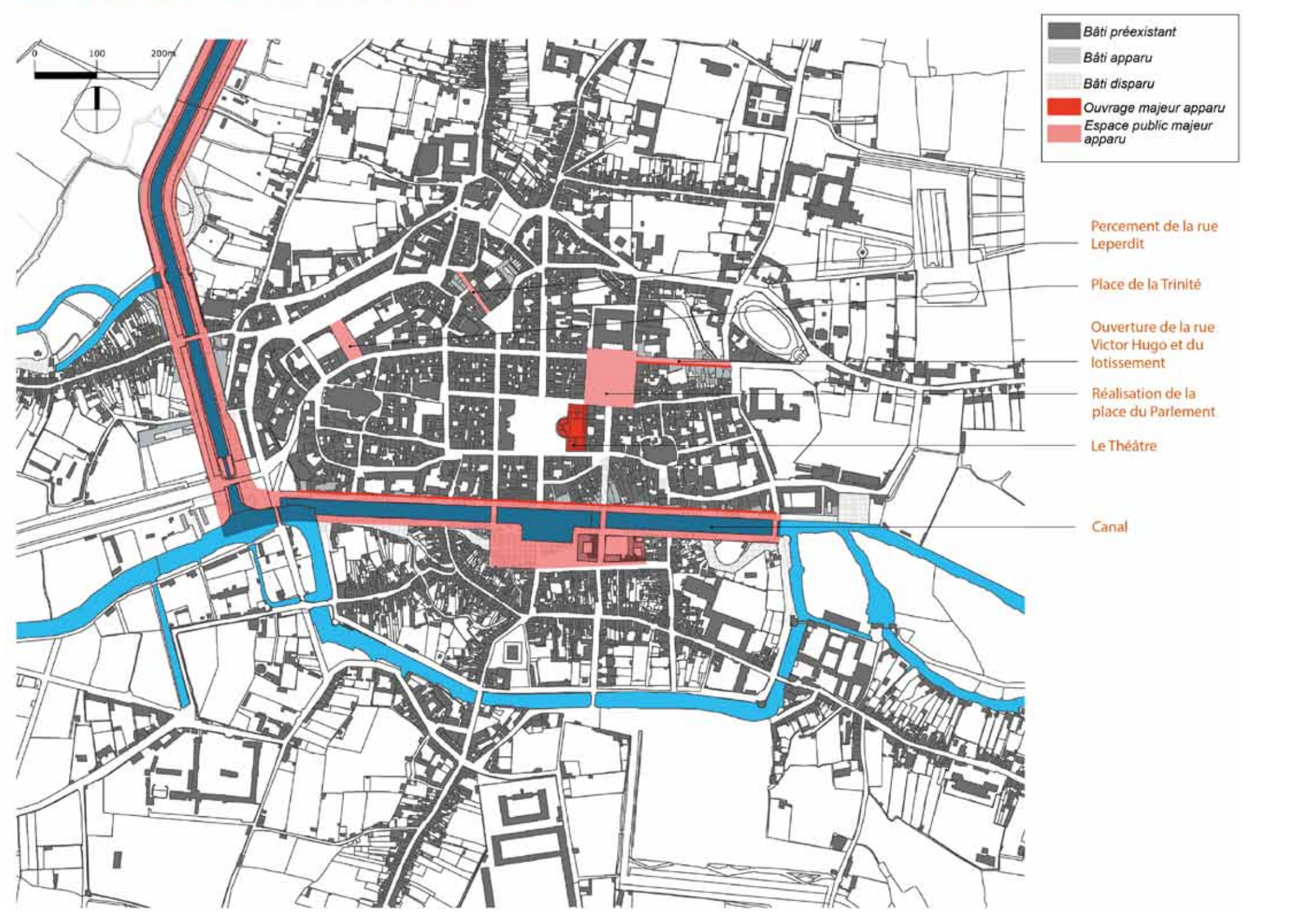
1867 - RENNES (1. et 7.) - Le Pont St-Georges et le Quai Richemont



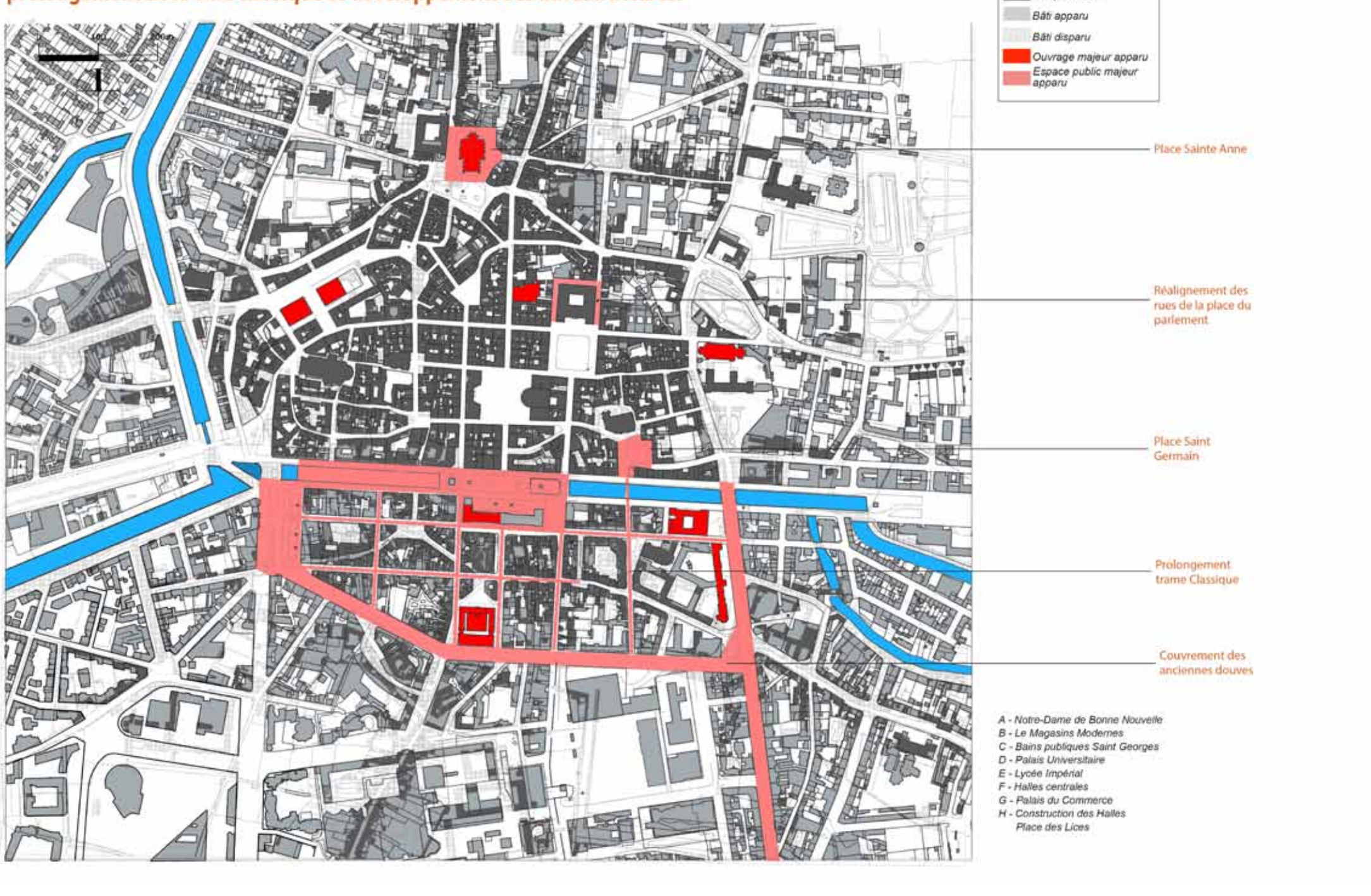
Quai de Richemont et avenue Jean-Janvier, la large avenue Jean-Janvier, ouverte en 1855 lors de l'arrivée du train en ville, mène des quais à la gare. Carte postale tirée du livre Retour à Rennes de Patrick Fournial

La Vilaine canalisée au tout début du siècle, extrait de "De bois, de pierre, d'eau et de feu", Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, 1998.

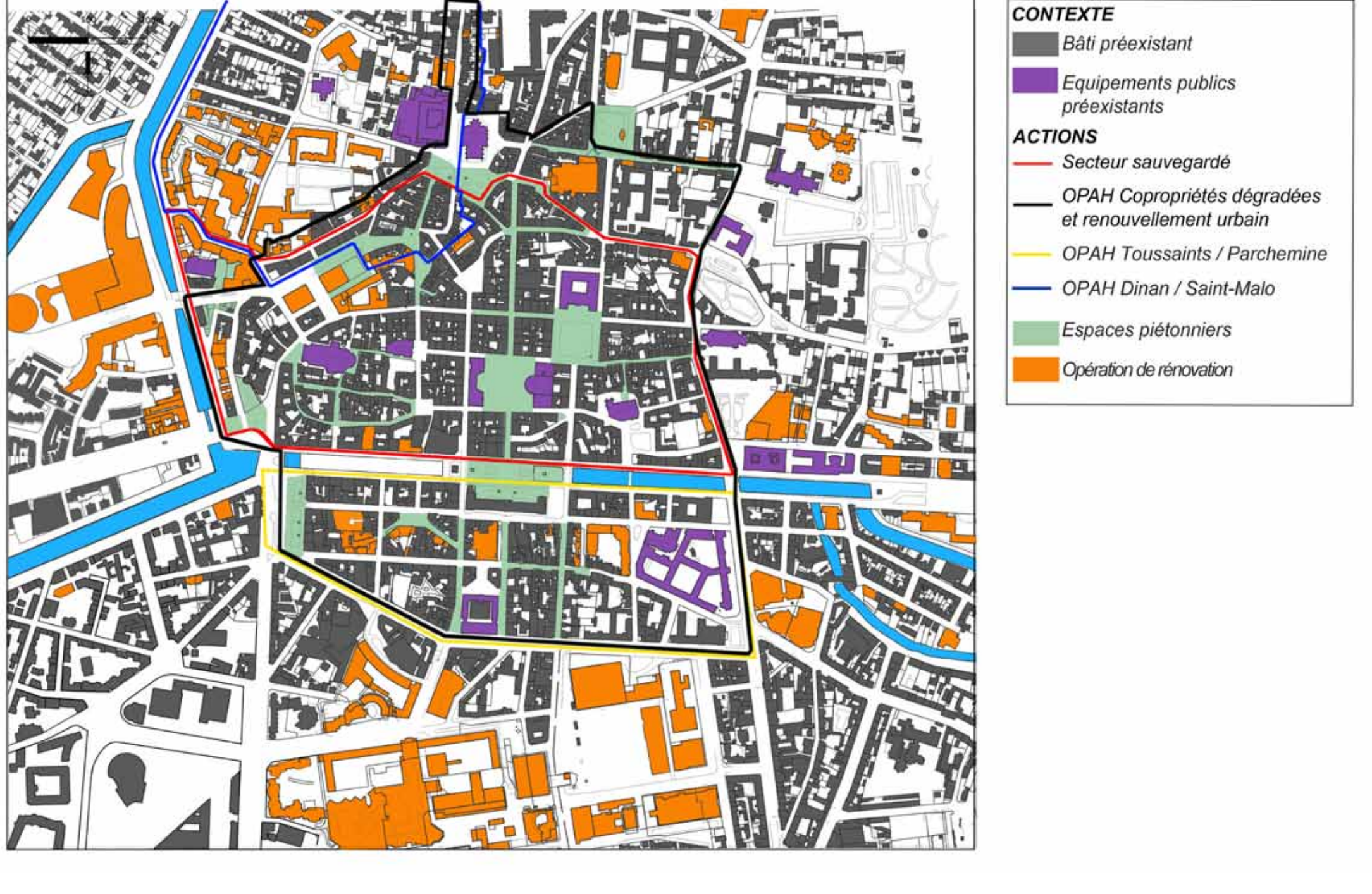
CARTE DES TRANSFORMATIONS DE RENNES ENTRE 1820 ET 1842



De la seconde moitié du XIX^e siècle à la veille de la première guerre mondiale, prolongement de la ville classique et développement des infrastructures.



CARTE DE SYNTHÈSE DES ACTIONS DEPUIS 1966 DATE DE CRÉATION DU SECTEUR SAUVEGARDE



La première moitié du XIX^e siècle : restructuration et début du prolongement de la ville classique

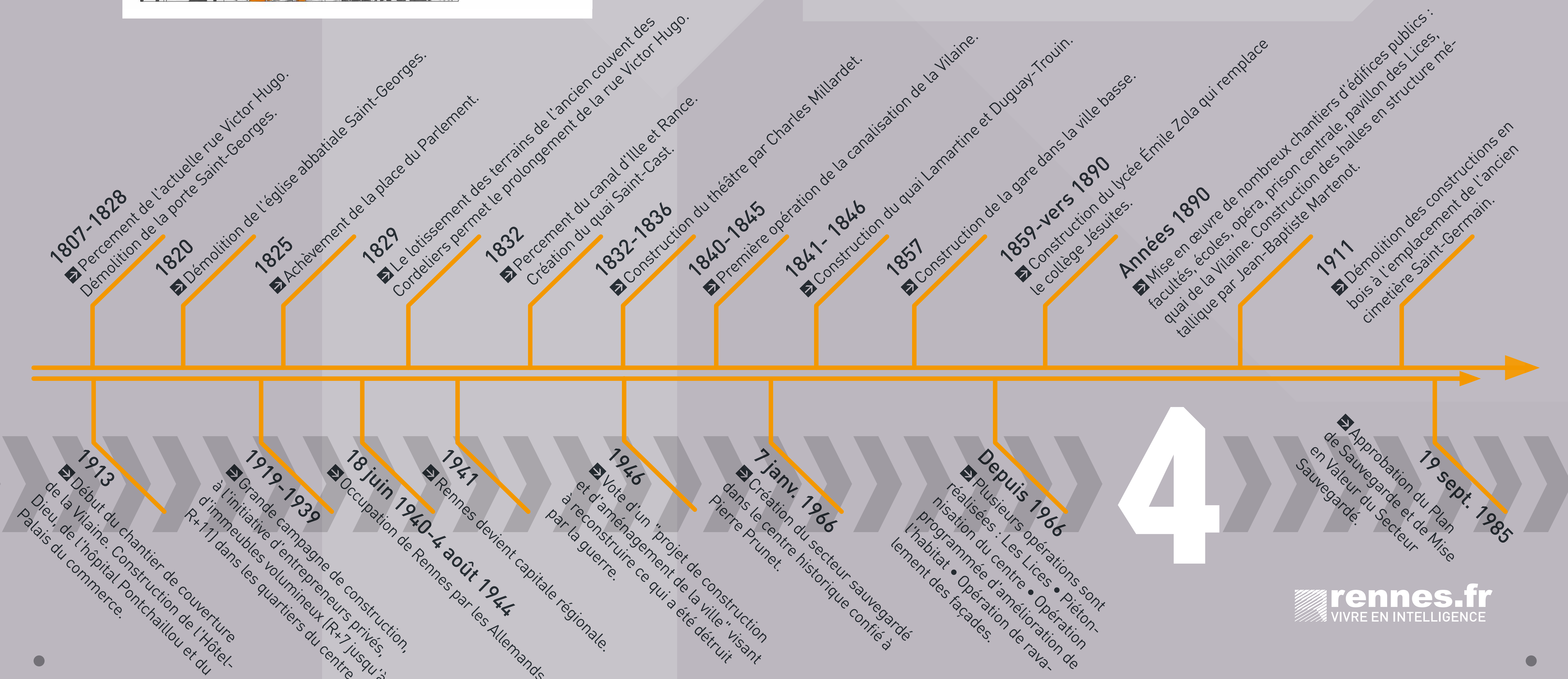
- Le XIX^e siècle est très fortement marqué par la canalisation de l'Ille-et-Rance, puis de la Vilaine, avec les aménagements des nouveaux quais. Cette canalisation prévue dès 1722 par Robelin dans le plan de reconstruction, s'inscrit donc dans la continuité de la ville classique prolongée, notamment avec l'ouverture de la rue Jean Jaurès.
- Cette canalisation a permis de relier les quartiers sud au centre historique au Nord, et ainsi, la construction de nouveaux immeubles tout le long des quais de la rive nord et le développement de la rive sud de la Vilaine dans la deuxième moitié du XIX^e siècle.
- De nouveaux équipements sont construits comme le théâtre sur la place de l'Hôtel de Ville en 1836 par Charles Millardet. La cathédrale Saint-Pierre est achevée dans un style néo-classique entre 1812 et 1844.
- Le paysage urbain s'en trouve modifié dans cette première moitié du XIX^e siècle. Les travaux réalisés, assurent non seulement une meilleure liaison entre la ville haute et la ville basse mais marquent surtout le début de l'assainissement des quartiers situés au sud du fleuve, jusqu'alors sujets à de fréquentes inondations.

De la seconde moitié du XIX^e siècle à la veille de la première guerre mondiale. Prolongement de la ville classique et développement des infrastructures

- Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, la construction de la gare de chemin de fer au sud de la ville basse en 1857 et l'aménagement de l'ancienne cours de la gare (actuelle avenue Jean Janvier) et du boulevard de la Liberté modifient considérablement l'évolution urbaine de Rennes.
- La rive sud de la Vilaine connaît un fort développement dû à l'installation d'industries autour de la gare ce qui entraîne l'implantation d'un habitat ouvrier.
- D'autres grands axes au nord et à l'est sont créés afin de relier les différents faubourgs et de structurer leur développement (boulevard de la Duchesse Anne au milieu du XIX^e siècle, boulevard de Sévigné en 1864...). Enfin, Rennes inaugure son réseau de tramway urbain en 1897.
- La forte croissance économique et démographique de la ville durant la seconde moitié du XIX^e siècle entraîne, également, la construction de nouveaux édifices venant structurer le paysage urbain : le lycée impérial en 1803 (actuel lycée Emile-Zola); le palais universitaire en 1848-1850 (actuel musée des Beaux-arts et d'archéologie); le nouvel hôpital de l'Hôtel-Dieu en 1855 ; les halles municipales dites "des Lices" édifiées en 1868 et 1871 par l'architecte Jean-Baptiste Martenot...
- La dernière décennie du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle voient la construction d'édifices publics qui constituent des repères majeurs dans le tissu urbain, tels que le Palais du commerce (actuelle Poste) entre 1886 et 1922, les halles centrales place Commeurec, la piscine et les bains publics Saint-Georges en 1926.
- Dans le centre de Rennes, l'ancien cimetière Saint-Germain (abandonné en 1784), devient une place publique en 1913 et de nombreux immeubles aux volumes relativement imposants sont construits dans les années 1920 et 1930, tels que l'immeuble de l'architecte rennais Yves Lemoine ou les Magasins modernes n° 6-8 rue Le Bastard.
- A partir de 1913, la Vilaine est partiellement couverte (entre les ponts de Nemours et de Berlin) offrant une certaine continuité urbaine.

De la 2^{de} Guerre Mondiale à la fin du XX^e siècle, le développement périurbain de Rennes et la création du secteur sauvegardé

- Après 1945, la nécessité de reconstruire les immeubles détruits, c'est-à-dire un tiers des habitations, donne l'occasion d'adopter un « projet de construction et d'aménagement » confié à l'architecte Georges-Robert Lefort visant aussi à résorber l'habitat insalubre et accueillir des populations nouvelles.
- Une nouvelle politique urbaine est mise en place, liée à l'exode rural et à une nouvelle industrialisation avec notamment l'implantation des usines Citroën au sud en 1953.
- Plusieurs quartiers anciens périphériques sont ainsi démolis à partir des années 1950 et 1970, autour des rues de Nantes, de Brest, de Saint-Malo pour laisser place à de nouveaux quartiers avec la mise en œuvre de grandes opérations de reconstruction urbaine (Bourg-l'Evesque, Colombier).
- La rocade créée en 1968 fixe les limites de la zone urbaine.
- La décision de créer un secteur sauvegardé (faisant suite à la loi Malraux du 4 août 1962) dans le centre historique est prise en 1966 et confiée à l'architecte en chef des Monuments historiques Pierre Prunet. Sa superficie est de 35 hectares.
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est dressé dans les années 1970 et approuvé en 1985.
- Ce document a permis de protéger le bâti patrimonial tout en permettant des opérations importantes : la ZAC Chézy-Dinan autour de l'Église Saint-Etienne, l'aménagement de la place des Lices en reconstituant un front de place, les abords de la Tour du Chesne, la création d'un plateau piétonnier, la desserte du cœur historique par le métro, la politique volontariste d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de ravalement...

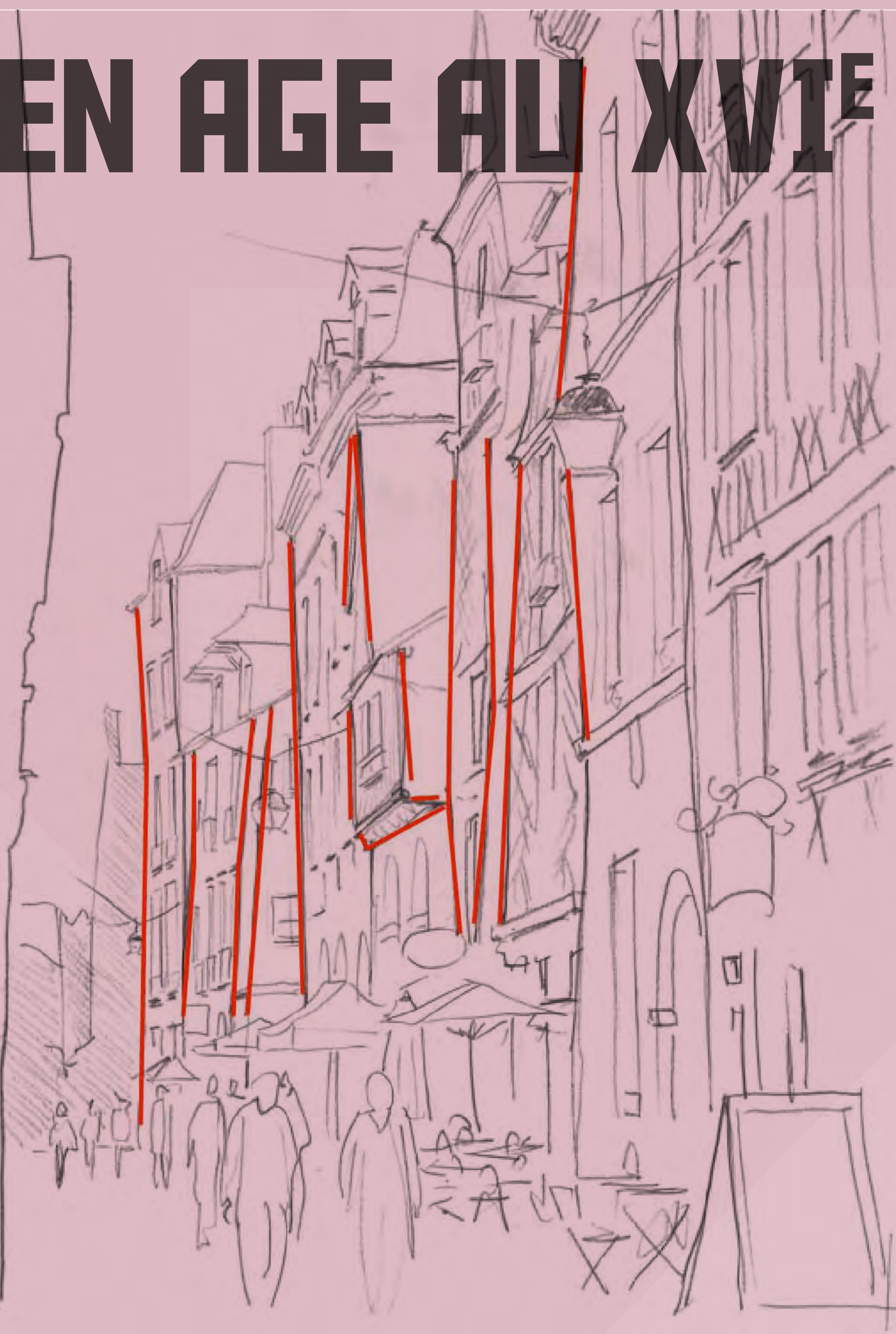


LES DIFFERENTES FAMILLES D'ARCHITECTURE

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

DU MOYEN AGE AU XVI^E SIECLE

Des rues étroites et sinueuses constituées de façades irrégulières : travées de largeurs différentes, implantation par rapport à la voirie, façade en pignon ou mur gouttereau, lisse ou en encorbellement.



Caractéristiques

- › Le tissu urbain médiéval se caractérise par un réseau viaire étroit et sinueux accompagné d'une trame parcellaire dense et resserrée composée de parcelles en lanières, étroites et très profondes.
- › L'orientation des parcelles est induite par la voirie, la topographie et les limites des fortifications.
- › Les types d'architecture se distinguent par la morphologie de la parcelle et sa composition.

Occupation des parcelles et implantation du bâti

- › L'occupation des parcelles se fait par l'implantation du bâti le long de la voirie avec toiture pignon sur rue et un jardin en arrière.
- › Par manque de terrain et pour cause de densification urbaine, une seconde épaisseur est construite en fond de parcelle.
- › A la fin du moyen âge et au début du XVI^e siècle, un regroupement du foncier permet de faire évoluer le bâti sur des parcelles plus larges.
- › Les immeubles ne sont plus à mur pignon sur rue mais à mur gouttereau sur rue. Ils sont généralement en encorbellement sur rue.

Mode constructif

- › Les constructions sont presque exclusivement en pans de bois jusqu'à la fin du XVI^e siècle. Les murs mitoyens sont souvent en maçonnerie de pierre, essentiellement en sous-sol et le long des souches de cheminées aux étages.
- › Les immeubles présentent en moyenne trois à quatre niveaux généralement en pans de bois jusqu'au sol.
- › Les immeubles se reposent et se contreventent en partie les uns sur les autres. La stabilité est assurée, alors, à l'échelle de l'îlot.
- › La structure est composée de cadres formés d'une sablière haute et sablière basse encrées dans les murs latéraux. Chaque panneau est ensuite structuré par des poteaux entre lesquels s'assemblent les décharges et les appuis de fenêtres.
- › Les solives des planchers sont encastrées entre la sablière haute du cadre inférieur et la sablière basse du cadre supérieur.
- › L'encorbellement des façades permet d'éviter la concentration d'assemblages dans une même pièce de bois. Il permet, également, de protéger les façades du ruissellement et des infiltrations d'eau.
- › Le remplissage entre le pan de bois se fait en torchis (mélange d'argile et de paille hachée).

Desserte des bâtiments

- › Les accès aux immeubles et aux cours se font généralement par un couloir privé étroit, positionné en limite séparative. Il dessert l'escalier, la cour et parfois l'immeuble mitoyen.
- › Les escaliers sont positionnés sur la façade arrière du bâtiment, dégageant un maximum de surface pour les logements et le commerce en rez-de-chaussée.
- › Dans le cas d'immeubles groupés, l'accès se fait par un passage commun donnant accès aux escaliers de chaque immeuble par la cour.

Rue Saint-Georges



Maison rue de la Psalette

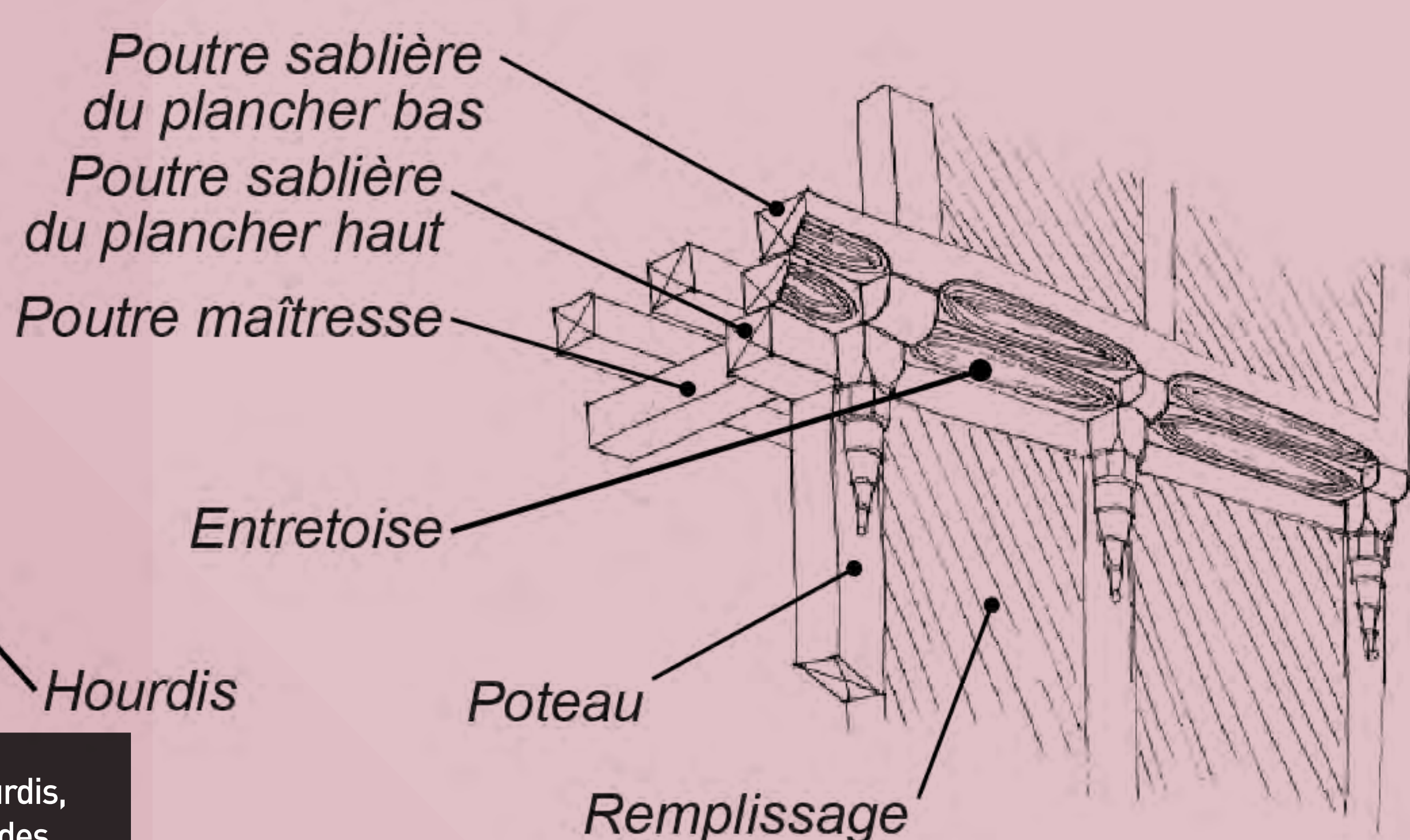
Matériaux

Schiste Briovérien

Schiste rouge

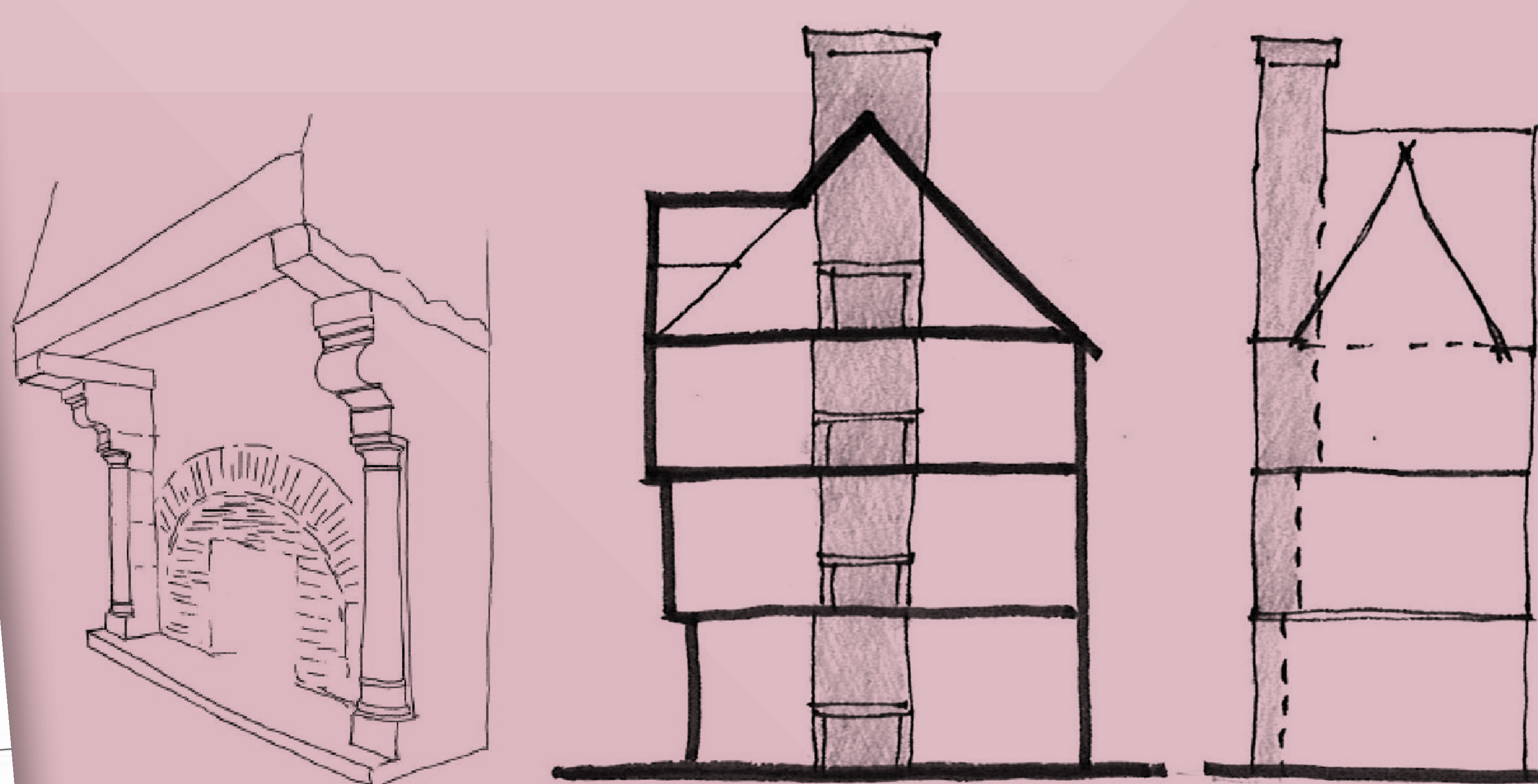
Maison d'origine XV^e
22 rue du Chapitre.
Façade depuis rue Dottin

Jusqu'au XVI^e siècle approximativement, le schiste utilisé est de teinte gris/gris clair, dénommé schiste Briovérien. Il sera progressivement remplacé par le schiste rouge.



Premiers encorbellements à hourdis, progressivement remplacés par des encorbellements à entretoise

LES TYPES D'ARCHITECTURES : MÉDIEVALES ET XVI ^E SIECLE		ILLUSTRATION D'UN ÉLÉMENT DU TYPE DE RÉFÉRENCE	
<p>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>TYPE XV^e</p> <p>Immeuble de référence : 32 rue Saint-Georges.</p>	<p>TYPE XV^e (Datefin XV^e)</p> <p>Construction à l'alignement de rue sur parcelle laniérée. Immeuble simple épaisseur, de trois travées, débordant sur rue et étage de combles. Plancher en rez-de-chaussée au niveau de rue. Cheminée centrale. Gouttereau sur rue. Lucarne renversée / Encorbellements d'étages. Escalier centre mitoyen, à usage central. Totalité de façade en pans de bois, parfois murs mitoyens maçonnés.</p>	<p>Escalier en encorbellement Lucarne renversée</p>	<p>Rue Saint-Georges</p>
<p>TYPE XV^e Variante 1</p> <p>Immeuble de référence : 14 rue de la Psalette.</p>	<p>Variante 1 (Datefin XV^e)</p> <p>Occupation totale de la parcelle de forme approximativement carrée. Immeuble simple épaisseur, de trois travées, débordant sur rue de deux à trois niveaux et étage de combles. Plancher rez-de-chaussée au niveau de rue. Cheminée centrale. Gouttereau sur rue. Encorbellement. Escalier adossé sur mur mitoyen au fond de l'immeuble. Façade de bois y compris socle et murs mitoyens maçonnés.</p>	<p>Immeuble occupant la totalité de la parcelle Parcelle approximativement carrée</p>	<p>27 rue de Claires</p>
<p>TYPE XV^e Variante 2</p> <p>Immeuble de référence : 20 rue Saint-Michel.</p>	<p>Variante 2 (Datefin XV^e)</p> <p>Occupation presque totale de la parcelle : cour étroite, puis de l'arrière. Immeuble simple épaisseur, de trois travées, débordant sur rue de deux à trois niveaux et étage de combles. Plancher rez-de-chaussée au niveau de rue. Cheminée centrale. Gouttereau sur rue. Encorbellement. Escalier adossé sur mur mitoyen au fond de l'immeuble. Façade de bois y compris socle et murs mitoyens maçonnés.</p>	<p>Immeuble profond sans galerie sur parcelle en lanière</p>	<p>21 rue Saint-Michel</p>
<p>TYPE XV^e Variante 3</p> <p>Immeuble de référence : 13 et 15 rue Saint-Michel.</p>	<p>Variante 3 (Datefin XV^e)</p> <p>Occupation presque totale de la parcelle, cour étroite, puis de l'arrière. Immeuble simple épaisseur, de trois travées, débordant sur rue de deux à trois niveaux et étage de combles. Plancher rez-de-chaussée au niveau de rue. Cheminée centrale. Gouttereau sur rue. Encorbellement. Escalier adossé sur mur mitoyen au fond ou à l'extérieur des encorbellements principaux entre comble principal et secondaire. Pans de bois parfois mitoyens maçonnés.</p>	<p>Immeuble avec cour sur parcelle en lanière</p>	<p>27 rue Saint-Georges</p>



Cheminées massives à encorbellements centrés

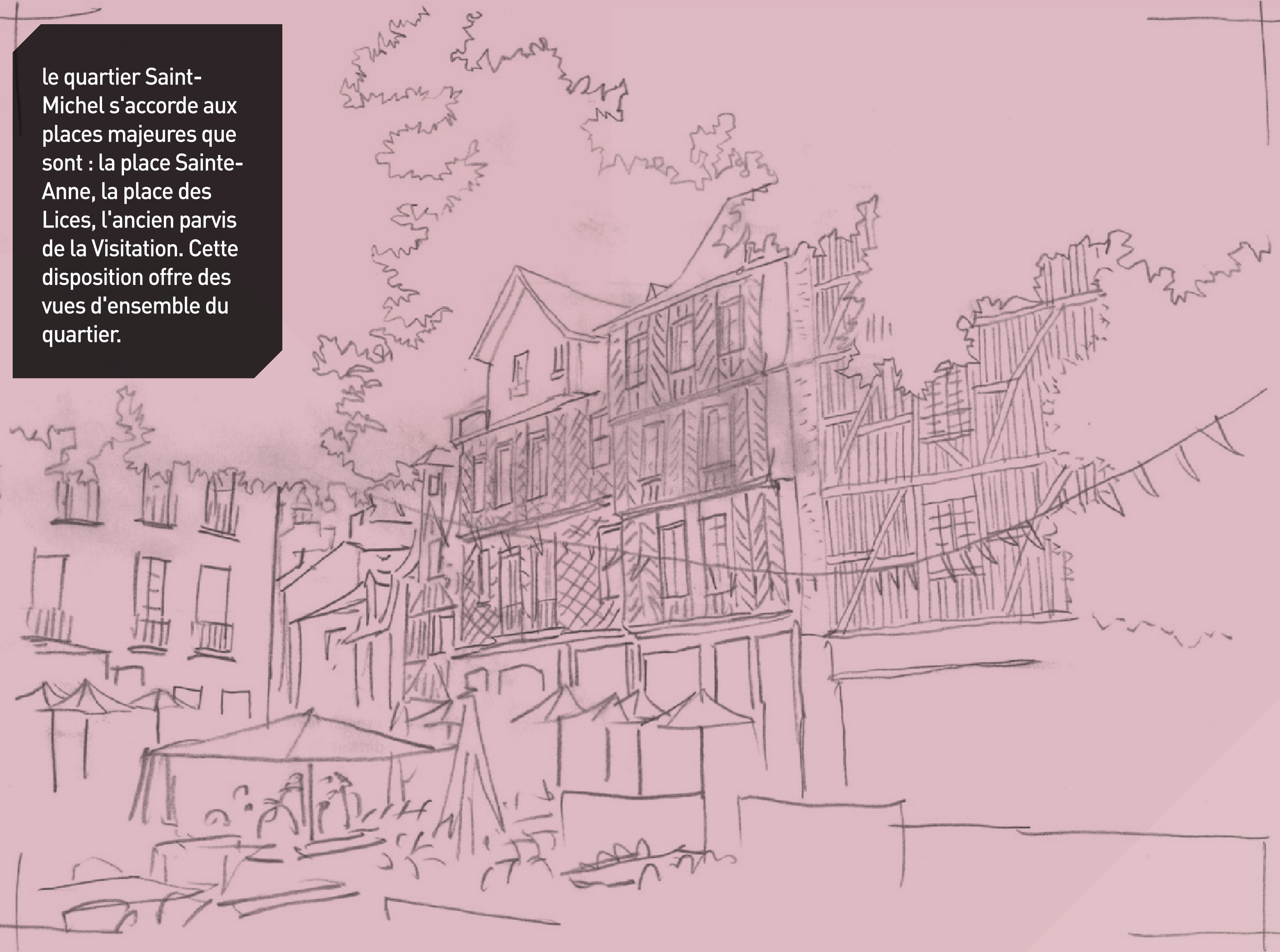
Exécution réalisée par la Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes et Rennes Métropole - Service Études Urbaines - Conception graphique : Dominique Moutonnet - Texte et croquis : Une Façade sur la Ville, Ville de Rennes - Crédits photos : Une Façade sur la Ville, Didier Gaborie, Caroline Abriant, Dominique Lecerrier, Ville de Rennes, ORY Architecture Bretagne 2012 - Rennes Métropole - Photographie non autorisée

LES DIFFÉRENTES FAMILLES D'ARCHITECTURE

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

DU XVII^E SIÈCLE

Le quartier Saint-Michel s'accorde aux places majeures que sont : la place Sainte-Anne, la place des Lices, l'ancien parvis de la Visitation. Cette disposition offre des vues d'ensemble du quartier.



Caractéristiques

- › Le tissu urbain au XVII^e siècle se caractérise par la cohabitation d'un parcellaire dense issu de la trame médiévale et d'une campagne de modernisation progressive de la ville.
- › On cherche à aérer la trame urbaine et à élargir le réseau viaire médiéval.
- › Les quartiers modernes se développent extra-muros aux abords du Parlement de Bretagne. Tandis, qu'intra-muros, on procède au remembrement des parcelles médiévales au fur et à mesure des rachats de propriétés ou de destructions d'immeubles.

Occupation des parcelles et implantation du bâti

- › La construction des immeubles se fait en front de rue sur des parcelles en lanière d'héritage médiéval.
- › Les immeubles sont à double épaisseur dès l'origine.
- › La création d'hôtels particuliers est la caractéristique du XVII^e siècle à Rennes. Ils s'implantent soit sur des parcelles en lanière intra-muros, ou bien sur des parcelles plus larges extra-muros.

Mode constructif

- › Les constructions sont essentiellement en pans de bois à façades plates. C'est au début du XVII^e siècle qu'on abandonne l'encorbellement à Rennes.
- › L'utilisation de matériaux de constructions non locaux tels que le granite, le tuffeau et l'ardoise, permet le développement de nouvelles compositions architecturales. Les élévations en pans de bois reposent sur un soubassement formant rez-de-chaussée en pierre de taille en granite.
- › Le pan de bois est plus ou moins élaboré et soigné selon le programme et le commanditaire de l'immeuble.
- › Le remplissage entre le pan de bois se fait en torchis (mélange d'argile et de paille hachée).
- › Les immeubles en pans de bois sont parfois élevés entre deux murs latéraux construits en maçonnerie de moellons de schiste et de pierres de taille. Ces murs mitoyens jouent un rôle de pare-feu entre deux immeubles ainsi qu'un rôle de raidisseur de la structure de l'édifice.
- › Deux techniques de construction des façades plates en pans de bois cohabitent au XVII^e siècle :
 - La première, héritée des techniques médiévale et renaissance se compose de panneaux formés d'une sablière haute et d'une sablière basse ancrées dans les murs latéraux.
 - La seconde technique est plus spécifique aux immeubles construits au XVII^e siècle. On met en œuvre une seule sablière, dite sablière de plancher, reposant sur les poutres et les poteaux du niveau inférieur. Certaines façades font l'objet de structures élaborées composées d'un nombre important de décharges créant des motifs de losanges.

- › Le volume des immeubles varie de 3 à 5 niveaux pour un plan à simple ou double profondeur.
- › La composition des façades à grandes baies verticales est représentative d'une recherche de confort, de lumière et de modernité. Le rythme des ouvertures est plus ou moins régulier selon les immeubles.

Desserte des bâtiments

- › Les accès aux immeubles et aux cours se font généralement par un couloir privé. Dans le cas d'immeubles imbriqués ou de cours communes, on trouve des dessertes par des passages ou des porches généralement rejetés sur le côté de l'immeuble en limite séparative.
- › L'accès aux hôtels particuliers sur rue se fait généralement par un escalier central donnant directement sur la rue.

17 rue Le Bastard



5 place du Champ Jacquet



26 place des Lices

LES TYPES D'ARCHITECTURES : XVII^E SIÈCLE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

TYPE XVII^e Variante 1



Immeuble de référence : 15 Place du Champ Jacquet

Variante 1 : Datation XVII^e et anté
Occupation de la parcelle quasi totale, cour exigüe, puits de lumière. Parcelle en lanière.
Immeuble à double épaisseur, de trois travées étroites, trois niveaux et étage de comble.
Le premier niveau est surélevé sur cave.
Cheminée centrale.
Façade sur rue alignée. Gouttereau ou lucarne renaissance sur rue.
Escalier adossé sur mur mitoyen, à l'extérieur de l'immeuble principal entre l'immeuble principal et l'alle.
Pans de bois sur rez-de-chaussée maçonné.

ILLUSTRATION D'UN ÉLÉMENT DU TYPE DE RÉFÉRENCE



Façade avec pan de bois à croisillons

TYPE XVII^e Variante 2



Immeuble de référence : 3 Place Saint Anne

Variante 2 : Datation XVII^e
Occupation de la parcelle totale de largeur moyenne de 10m et de profondeur moyenne de 12m.
Immeuble à double épaisseur, de trois travées étroites, trois niveaux et étage de comble.
Le premier niveau est surélevé sur cave.
Cheminée centrale.
Façade sur rue alignée. Gouttereau sur rue.
Escalier dans l'axe de symétrie de l'immeuble en fond.
Pans de bois sur rez-de-chaussée maçonné.



TYPE XVII^e Variante 3

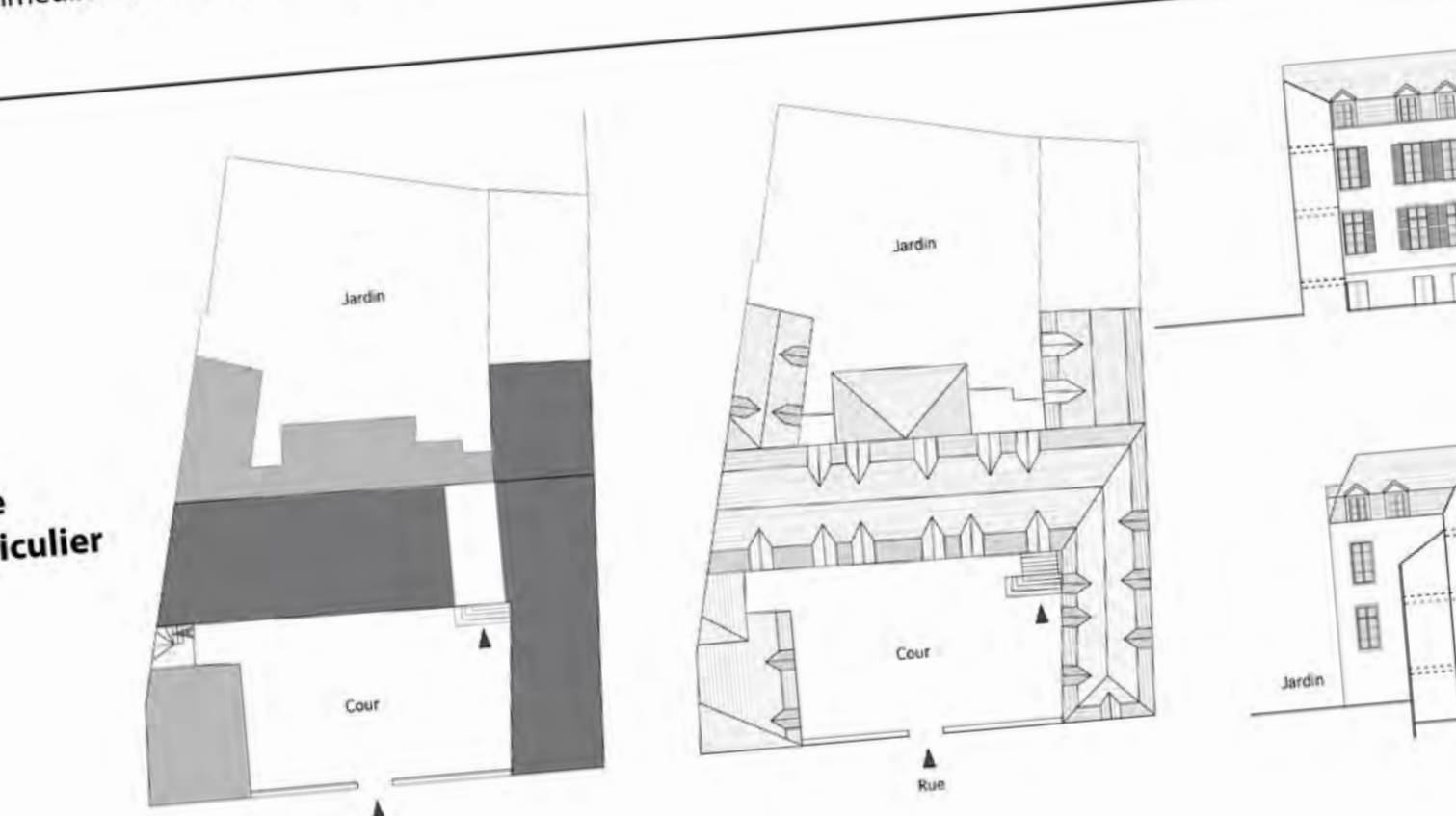


Immeuble de référence : 26 Place des Lices

Variante 3 : Datation XVII^e
Occupation de la parcelle totale de largeur moyenne de 22m et de profondeur moyenne de 20m.
Parcelle large en moyenne de 25m et profonde.
Immeuble à double épaisseur, de six travées sur trois niveaux et étage de comble.
Le premier niveau est surélevé sur cave.
Cheminée centrale.
Façade sur rue alignée. Gouttereau sur rue ou lucarne renaissance.
Escalier central.
Pans de bois sur rez-de-chaussée maçonné.



TYPE XVII^e Hôtel particulier



Immeuble de référence : 3 rue de Corbin

Hôtel particulier : Datation XVII^e et antérieur
Occupation de la parcelle immobilière sur cour et jardin.
Parcelle large en moyenne de 25m et profonde.
Immeuble à double épaisseur, de six travées sur trois niveaux et étage de comble.
Le premier niveau est surélevé sur cave.
Cheminée centrale.
Mur gouttereau sur cour, façade alignée.
Escalier situé entre l'alle et le corps principal.
Construction en maçonnerie enduite.



LES DIFFÉRENTES FAMILLES D'ARCHITECTURE

DU XVIII^E SIÈCLE

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES



Place du Palais, XVIII^e siècle, Archives municipales de Rennes. Documents figurés, Voirie



Un quartier dans lequel l'espace public prend une place prépondérante.



- Encadrement en pierre de taille en tuffeau
- Gardes-corps en fer forgé
- Enduit au mortier de chaux
- Bandeau plat
- Soubassement en pierre de taille en granit

Façade sur rue. Détail du soubassement et du premier niveau.

Caractéristiques

- Le tissu urbain du XVIII^e siècle se caractérise par le projet de reconstruction de la ville après l'incendie de 1720 qui a ravagé près de 40% de la ville haute.
- La reconstruction du centre est l'occasion d'aérer le tissu urbain, d'élargir et de redresser les voies.
- Le parcellaire est remembré suivant une trame orthogonale. Le tracé viarie s'ancre sur des axes antérieurs à 1720 tels que la rue de la Monnaie ou la rue Saint-Georges pour les axes est-ouest.
- Les tracés nord-sud se raccrochent à la rue Le Bastard (ancienne rue aux Foulons) et intègrent les places du Champ Jacquet et du Calvaire (dite de la grande pompe).

Occupation des parcelles et implantation du bâti

- Les îlots post reconstruction incendie de 1720 sont composés d'une trame orthogonale découpée en un nombre variable de parcelles aux dimensions types.
- Chaque dimension de parcelle induit un type d'immeubles :
 - Immeuble à ailes sur cour : un corps de bâtiment principal (double profondeur) sur rue à une ou deux ailes en retour (simple profondeur) encadrant la cour en fond de parcelle ;
 - Ensemble d'immeubles à cour centrale : un corps de bâtiment sur rue (double profondeur), une cour arrière et un bâtiment secondaire (simple profondeur) en fond de parcelle. Deux ailes latérales (simple profondeur) reliant les deux corps de bâtiment.
 - Ensemble d'immeubles composé en U : composé de deux à trois corps de bâtiments généralement reliés par des galeries en bois (aujourd'hui fermées de vitrages et parfois privatisées). Un corps de bâtiment principal à double profondeur aligné sur rue (axe majeur), un second corps de bâtiment principal en fond de parcelle et parallèle au premier, puis un troisième corps de bâtiment aligné sur rue (axe secondaire) et souvent doté d'une galerie desservant les deux corps de bâtiment principaux.
 - Immeuble carré composé d'un corps de bâtiment principal aligné sur rue et de deux petites ailes résiduelles sur cour. Ces dernières sont généralement dédiées à l'hygiène comme d'anciennes latrines.

Mode constructif

- La reconstruction de Rennes se fait à l'aide d'autres matériaux que le bois afin de réduire le risque d'incendie.
- La ville classique est donc largement construite en pierre, notamment pour les façades sur rue. Mais certaines façades arrières sont édifiées en pans de bois.
- Le soubassement de un à deux niveaux est bâti en pierre de taille appareillée, soit en granit, soit en pierre calcaire.
- À l'inverse du soubassement à arcades, les étages supérieurs sont réalisés en maçonnerie de moellons enduite.
- À l'arrière des bâtiments, la façade sur cour reprend le même modèle que la façade sur rue, avec un soubassement maçonné et enduit.
- Les bâtiments annexes sont quant à eux entièrement réalisés en maçonnerie de moellon ou parfois de brique enduite, ou en pan de bois enduit.
- La structure interne des immeubles est réalisée en bois, tant pour les planchers que pour la charpente. La couverture est d'ardoise. La toiture est à deux pans de façons générale, ou à brisis et terrassons pour les immeubles des deux places royales.

Desserte des bâtiments

- Chaque immeuble comprend cinq niveaux en moyenne dont un niveau de commerce surmonté de trois niveaux de logements puis d'un niveau de combles.
- L'immeuble à aile(s) sur cour est desservi par une porte d'entrée axée en façade sur rue et ouvrant sur un couloir desservant la cage d'escalier et la cour. L'escalier est en bois, rampe sur rampe, axé en façade sur cour et ouvert par de grandes baies.
- L'ensemble d'immeubles à cour centrale est desservi par une porte d'entrée axée ouvrant sur un couloir desservant la cage d'escalier et la cour. On trouve un escalier par corps de bâtiment, axé et ouvert sur la cour par de grandes baies.
- L'ensemble d'immeubles composés en U est desservi par une porte d'entrée ou un porche axé desservant la cour et la cage d'escalier. L'implantation des escaliers est variable selon les immeubles. L'escalier, rampe sur rampe, est également en bois.
- L'immeuble à plan carré est desservi par une porte d'entrée ou un porche axé desservant la cour et la cage d'escalier. L'implantation des escaliers est variable selon les immeubles. L'escalier, rampe sur rampe, est également en bois.
- L'immeuble de rapport est desservi, depuis la rue à la cour, par un portail en maçonnerie de moellons enduits et en pierre de taille. L'escalier est tournant à trois volées en pierre de taille ou en bois selon le niveau social du propriétaire avec un palier vitré ouvert sur la cour. Parfois, on trouve un à deux escaliers secondaires en bois.

LES TYPES D'ARCHITECTURES : XVIII^E SIÈCLE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<p>TYPE XVIII^e Variante 1</p> <p>Immeuble de référence : 8 rue Nationale</p>	<p>Variante 1 : Datation XVIII^e. Occupation de la parcelle cour en son centre. Parcelle issue du tracé régulier de la reconstruction. Immeuble principal à double épaisseur comprenant une ou deux ailes et/ou bâtiment secondaire. Immeuble de bois à sept travées sur quatre niveaux et étage de comble. Le plancher du rez-de-chaussée se trouve au niveau de la rue. Présence de cave. Facades alignées. Escalier centré en fond d'immeuble. Maçonnerie appareillée. rez-de-chaussée et maçonnerie enduite. Ailes en pan de bois enduit ou maçonnerie enduite selon.</p>
<p>TYPE XVIII^e Variante 2</p> <p>Immeuble de référence : 1 Place du Calvaire</p>	<p>Variante 2 : Datation XVIII^e. Occupation de la parcelle cour en son centre. Parcelle issue du tracé régulier de la reconstruction. Immeuble principal à double épaisseur comprenant une ou deux ailes et/ou bâtiment secondaire. Immeuble de bois à sept travées sur quatre niveaux et étage de comble. Le plancher du rez-de-chaussée se trouve au niveau de la rue. Présence de cave. Facades alignées. Escalier en dénivelé, hors les murs. Préférences galeries pour desservir les appartements ou/et fossiles. Maçonnerie appareillée. rez-de-chaussée et maçonnerie enduite. Ailes en pan de bois enduit ou maçonnerie enduite selon.</p>
<p>TYPE XVIII^e Variante 3</p> <p>Immeuble de référence : 2 rue Beaumanoir</p>	<p>Variante 3 : Datation XVIII^e. Occupation de la parcelle cour en son centre. Parcelle issue du tracé régulier de la reconstruction. Immeuble principal à double épaisseur comprenant une ou deux ailes et/ou bâtiment secondaire. Immeuble de bois à sept travées sur trois ou quatre niveaux et étage de comble. Le plancher du rez-de-chaussée se trouve au niveau de la rue. Le premier niveau est nivelé sur rue. L'axe se fait par un porche axé ou non sur la façade sur rue. Escalier en bois axé desservi sur aile servie par la cour. Maçonnerie appareillée. rez-de-chaussée et maçonnerie enduite. Ailes en pan de bois enduit ou maçonnerie enduite selon.</p>
<p>TYPE XVIII^e Hôtel particulier</p> <p>Immeuble de référence : 4 rue Montfort</p>	<p>Hôtel particulier : Datation XVIII^e. Occupation de la parcelle immeuble sur cour et jardin. Immeuble à double épaisseur de trois travées sur trois niveaux et étage de comble. Composé d'un bâtiment principal et d'une annexe en forme de L. Facades alignées. Escalier axé en façade. Escalier et corps principal, dessinés. Construction en maçonnerie enduite.</p> <p>Variante : Escalier centré immeuble sur cour seulement.</p>

ILLUSTRATION D'UN ÉLÉMENT DU TYPE DE RÉFÉRENCE



Exécution réalisée par la Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes et Rennes Métropole - Service Études Urbaines - Conception graphique : Dominique Mouchel.com - Texte et croquis : Ulys Fabbre sur la Ville de Rennes. Crédits photos : Ulys Fabbre sur la Ville de Rennes, ©Renée Métépère - Reproduction non autorisée.

LES DIFFERENTES FAMILLES D'ARCHITECTURE

PROJET POUR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

DES XIX^E ET XX^E SIECLES



30 quai Duguay Trouin



Anciens Bains-Douches Saint Georges, vers 1905



5 quai Chateaubriand



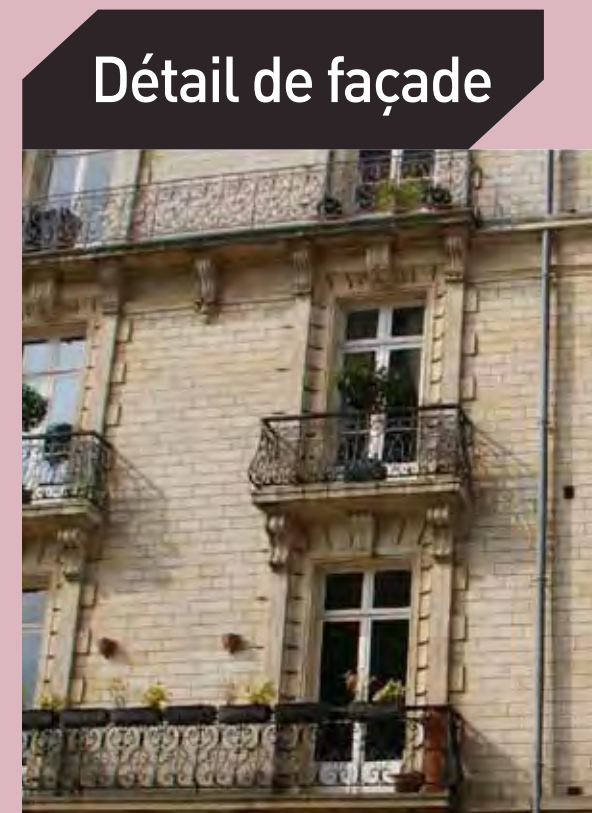
10 rue Victor Hugo



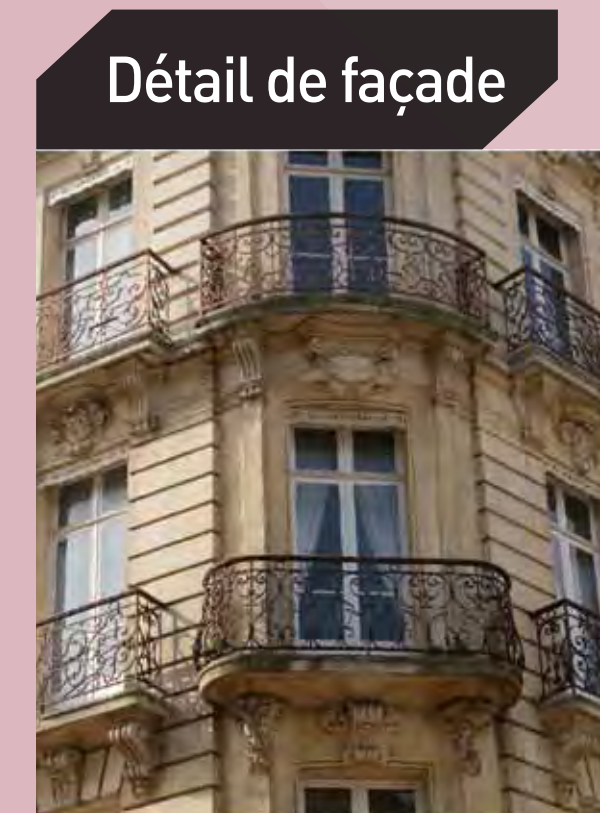
Escalier du bâtiment en fond de parcelle



Détail du porche d'entrée



Détail de façade



Détail de façade



Détail de la grille d'entrée



Porche d'entrée



Escalier



Hall d'entrée, sol en mosaïque "Odorico"

Caractéristiques

- › Au XIX^e et XX^e siècles, la ville n'a pas connu de révolution industrielle ou économique qui transformerait l'urbanisme de la ville et provoquerait une vague de modernisation de l'architecture. Seuls l'enseignement et les équipements publics (piscine, halles, ...) ont fait l'objet de nombreux projets dans les extensions modernes de la ville, au delà de la Vilaine et du canal d'Ille et Rance.
- › Le tissu urbain du XIX^e siècle se caractérise par l'ouverture de nouveaux axes et la construction de lotissements, la canalisation de l'Ille et Rance et de la Vilaine et l'aménagement des quais de la Vilaine.
- › L'arrivée du chemin de fer au milieu du XIX^e siècle, a permis l'urbanisation de nouvelles parcelles au sud de la ville.
- › Le tissu urbain du XX^e siècle se compose, essentiellement, de lotissements en accompagnement des industries installées au début du siècle et de reconstructions d'immeubles en béton post-seconde guerre.

Occupation des parcelles et implantation du bâti

- › La morphologie des parcelles et le bâti au XIX^e ne sont pas uniformes, ils s'adaptent à l'environnement urbain existant, excepté dans les cas de lotissements comme les n°7 à 11 rue Victor Hugo, ou les parcelles et la composition du bâti dans l'espace sont réglés sur une trame identique.
- › Au XX^e siècle, on trouve une grande variété dans la forme, la taille et la disposition des immeubles et des parcelles.

Mode constructif

- › L'architecture du XIX^e siècle est marquée par l'introduction de nouveaux matériaux de construction comme le métal notamment. Par ailleurs, les modes constructifs diffèrent peu de l'époque classique dans la nature des matériaux. Leur emploi est cependant bien différent et tend à être industrialisé.
- › On retrouve l'utilisation de la pierre de taille (parfois le granit mais de plus en plus la pierre calcaire) pour le soubassement en maçonnerie appareillée et la modénature des étages.
- › Le pan de bois disparaît peu à peu et laisse place à l'emploi de la brique. Le bois reste employé pour les planchers et la charpente.
- › Le XX^e siècle apporte de nouveaux modes constructifs, notamment le béton pour ce qui est du gros œuvre. Le second œuvre est marqué par l'usage de métal sous toutes ses formes, notamment pour les menuiseries, puis du PVC.

Desserte des bâtiments

- › Les immeubles du XIX^e siècle sont desservis sur rue par un grand porche piéton ou cocher, qui donne sur une vaste cour. Le porche donne accès, également, à un escalier ample.
- › Au XX^e siècle, on observe quelques généralités dans la distribution des immeubles de cette période. Ils sont desservis par un hall d'entrée qui donne accès à tous les services, aux étages supérieurs et inférieurs, ainsi qu'à la cour ou au jardin en arrière. Chaque niveau est organisé autour du noyau de communication vertical qui voit de plus en plus l'installation originale d'ascenseurs.
- › Les espaces à destination des automobiles apparaissent progressivement de façon systématique, à partir de la deuxième moitié du siècle, généralement en sous-sol ou occupant l'arrière des parcelles.

LES TYPES D'ARCHITECTURES : XIXE SIECLE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

TYPE XIXe Variante 1
Immeuble de référence : 20 rue des Fossés

TYPE XIXe Variante 2
Immeuble de référence : 18 rue de la Motte

TYPE XIXe Variante 3
Immeuble de référence : 8 rue Victor Hugo

TYPE XIXe Variante 4
Immeuble de référence : 13 rue Garbelle

ILLUSTRATION D'UN ELEMENT DU TYPE DE REFERENCE

TYPE XIXe Variante 1
Façade sur rue

TYPE XIXe Variante 2
Façade sur rue

TYPE XIXe Variante 3
Façade sur rue

TYPE XIXe Variante 4
Façade sur cour

TYPE XIXe Immeuble de Rapport
Immeuble de référence : 18 quai Duguay Trouin

LES TYPES D'ARCHITECTURES : XXE SIECLE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

TYPE XXe Immeuble de rapport avant-guerre

TYPE XXe Architecture de commerce avant-guerre

TYPE XXe Architecture années 1940-1960

ILLUSTRATION D'UN ELEMENT DU TYPE DE REFERENCE

TYPE XXe Immeuble de rapport avant-guerre
Façade sur rue de la Vilaine
Immeuble de référence : 3 rue de Berthand

TYPE XXe Architecture de commerce avant-guerre
Façade sur rue de Berthand
Immeuble de référence : 3 rue de Berthand

TYPE XXe Architecture années 1940-1960
Grand Bazar - années 1920
Magasin Albinet - années 1930

TYPE XXe Immeuble de rapport avant-guerre
Façade sur rue de la Vilaine
Immeuble de référence : 3 rue de Berthand

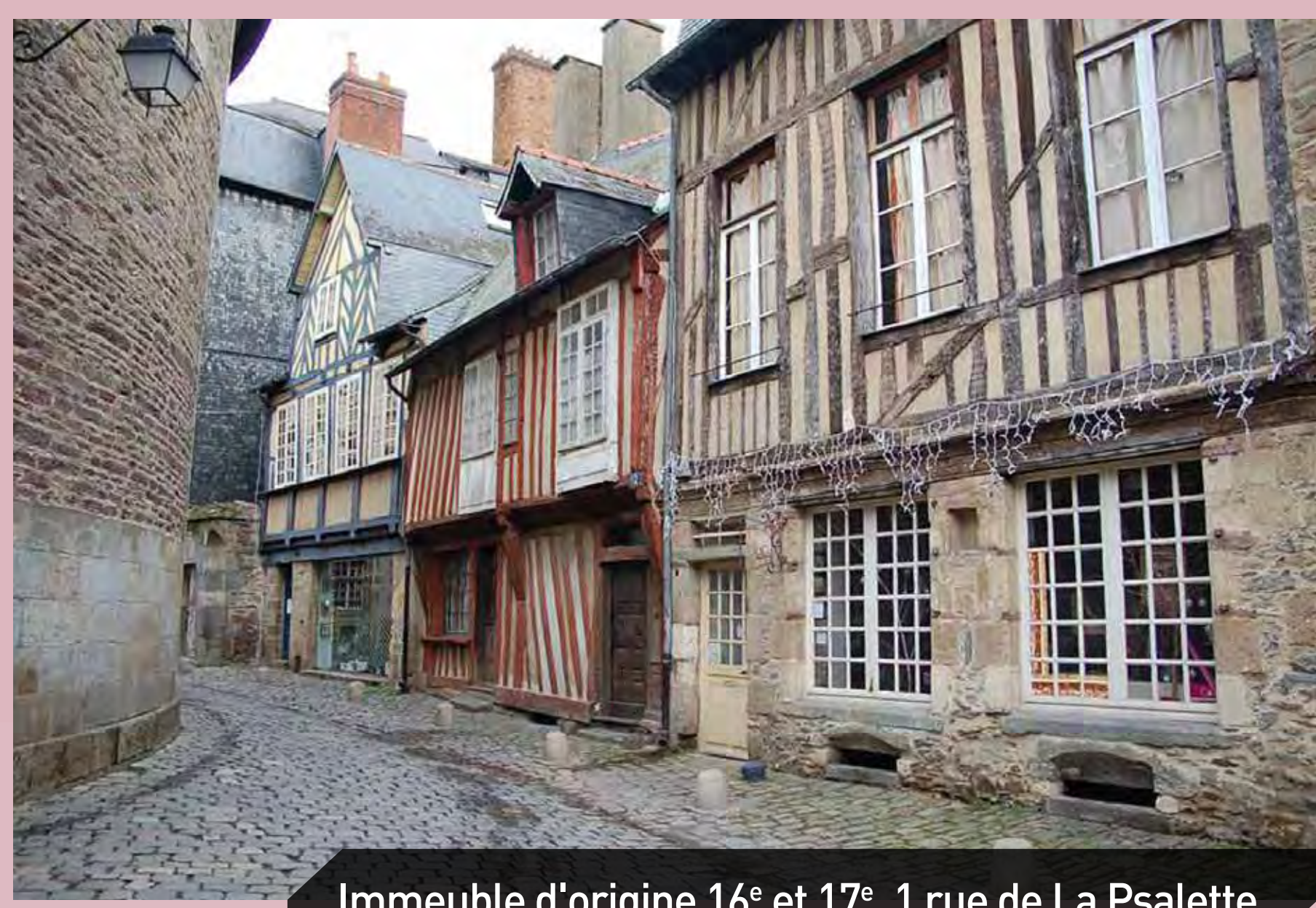
TYPE XXe Architecture de commerce avant-guerre
Grand Bazar - années 1920
Magasin Albinet - années 1930

TYPE XXe Architecture années 1940-1960
1 quai Chateaubriand
13 rue Lamproie
Rue Saint-Etienne (place de Bas des Côtes)

Exécution réalisée par le Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes et Rennes Métropole - Service Études Urbaines - Conception graphique : Dominique Moutonnet.com - Texte et contenu : Une Feuille sur la Ville, Ville de Rennes - Crédits photos : Une Feuille sur la Ville, Didier Gouery, Caroline Abreau, Dominique Lescuyer, Ville de Rennes, ORY Architecture Bretagne 2012 - Rennes Métropole - Reproduction non autorisée.

PLAN DE DATATION ESTIMEE DES IMMEUBLES

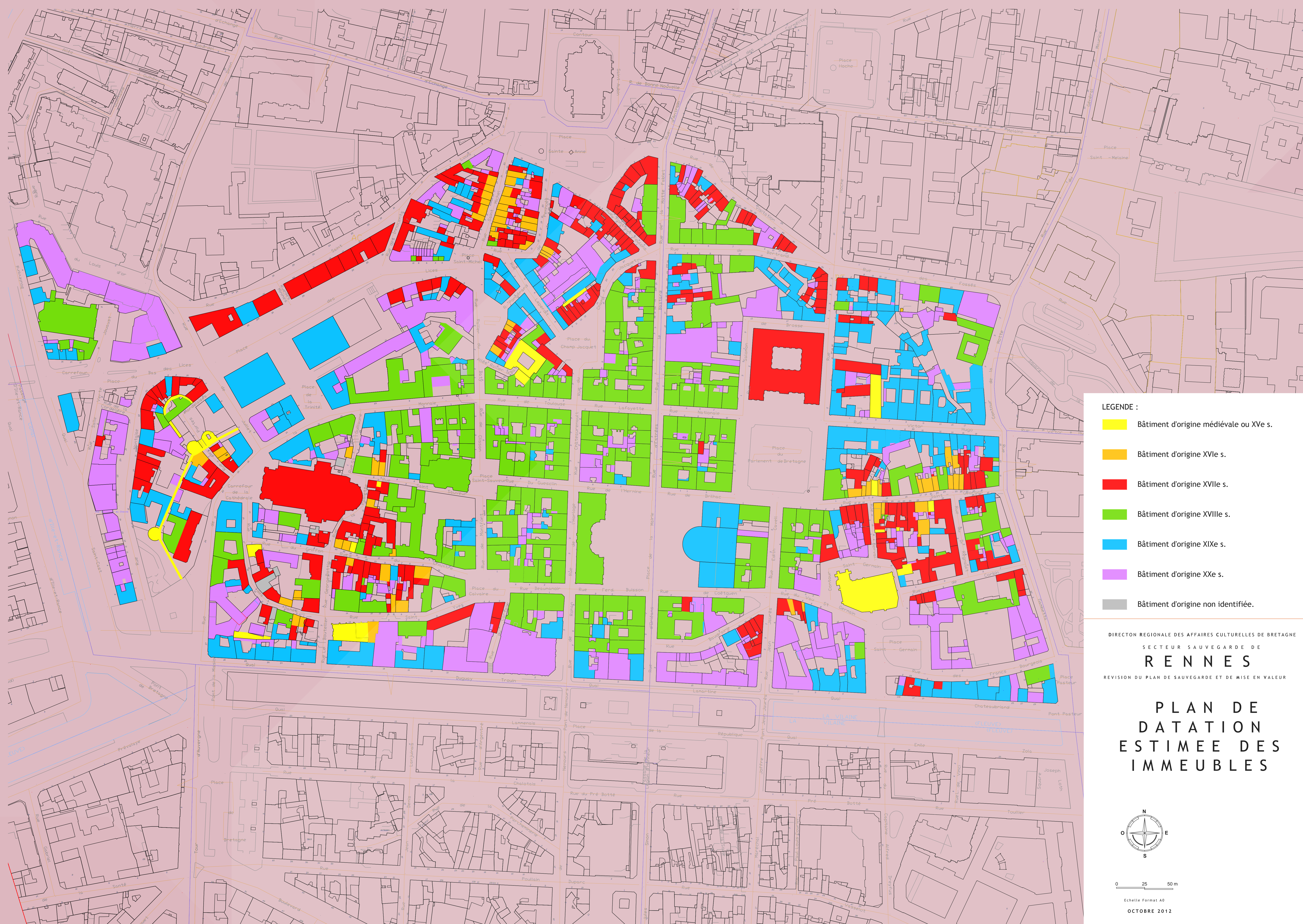
PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES



Immeuble d'origine 16^e et 17^e, 1 rue de La Psalette



Immeuble d'origine 18^e, Place du Parlement



- LEGENDE :
- Bâtiment d'origine médiévale ou XVe s.
 - Bâtiment d'origine XVIe s.
 - Bâtiment d'origine XVIIe s.
 - Bâtiment d'origine XVIIIe s.
 - Bâtiment d'origine XIXe s.
 - Bâtiment d'origine XXe s.
 - Bâtiment d'origine non identifiée.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE
 SECTEUR SAUVEGARDE DE
RENNES
 REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

PLAN DE DATATION ESTIMEE DES IMMEUBLES

0 20 50 m

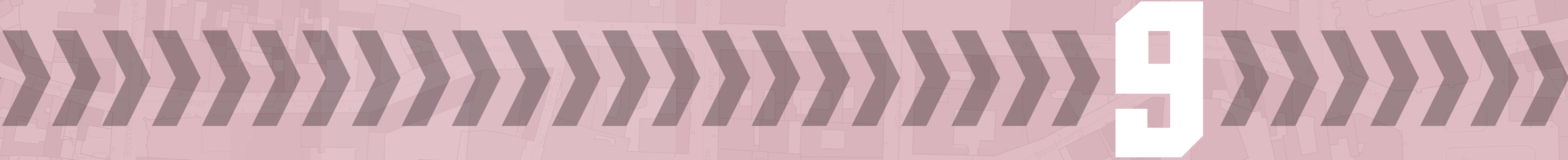
CESTRE FORMAS AS
 OCTOBRE 2012



Immeuble d'origine 19^e, rue Victor Hugo



Immeuble d'origine 20^e, quai Chateaubriand



Exécution réalisée par la Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes et Rennes Métropole - Service Études Urbaines - Conception graphique : Dominique Moutonnet.com - Titres et crédits : Une Façade sur la Ville de Rennes. Crédits photos : Une Façade sur la Ville de Rennes, Dominique Lasserre, Ville de Rennes, Rennes Métropole - Représentation non autorisée.

EXEMPLE DE FICHE-IMMEUBLE

2012 - Révision du secteur sauvegardé de Rennes - Une fenêtre sur la ville / GRAHAL

FICHE : BE 0444 01
Impression du 30 04 2012

IMMEUBLE : 20 rue Saint-Georges

Réf. Cadastres : BE 0444

Sources documentaires : Fonds documentaires GRAHAL Dénomination éventuelle :
Banque de photos Une fenêtre sur la ville

Type architectural :
Architecture de type 3 médiévale
et XVIème.

Dates de visites : Le 26 04 2010 et 09 11 2010.

DATATION

Origine antérieure au XVIème.
Remaniements de façade aux XVIIème, XVIIIème, XIXème, XXème ; de l'escalier
au XVIème.

L'IMMEUBLE DANS SON CONTEXTE URBAIN

L'immeuble appartient à l'entité urbaine Saint-Germain/Saint-Georges (voir document
1.1 Histoire de l'évolution de la Ville et des entités urbaines du secteur sauvegardé).
L'immeuble se situe dans le faubourg qui s'est construit à l'est de la ville vers l'abbaye
Saint-Georges, inclus dans la deuxième enceinte au XVème siècle.

L'IMMEUBLE DANS SON ÎLOT

Ilot situé entre la rue Saint-Georges au nord et la rue de Corbin au sud. Très
hétérogène entre le Nord et le Sud, il a globalement conservé ses dispositions de
faubourg. 27 immeubles sont construits sur les 18 parcelles que compte l'îlot.
L'immeuble est inclus dans un front bâti d'origine médiévale remanié au cours des
XVIIe et XVIIIe siècles. Il est issu d'un remembrement de 2 parcelles.

L'IMMEUBLE PAR RAPPORT A SON TYPE

Immeuble gouttereau sur rue, de double épaisseur, façade en encorbellement
réalignée (traces de pigeâtres), escalier adossé sur ancien mur mitoyen au fond de
l'immeuble principal, 2 cheminées décentrées pour chaque unité parcellaire d'origine.
Toiture à 2 pans à comble perdu, remaniement supposé au XVIIème.
Immeuble à l'origine sur parcelles distinctes remembrées au XVIIème. Epaissement
supposé au XVIIème comme le laisse supposer la position et la présence des 2
cheminées décentrées par unité primitive.

Galerries sur cour forment ailes par rapport à l'immeuble principal. Elles ont été
construites chacune en deux étapes : ailes de l'immeuble principal et ailes de
l'immeuble secondaire situé en fond de parcelle, sur cour intérieure. Elles sont
aujourd'hui fermées.

Accès depuis la rue par un long couloir étroit, à l'origine en limite de mitoyenneté d'une
des 2 unités parcellaires d'origine. Il dessert l'escalier XVIIème et mène à la cour issue
du remembrement.

L'escalier dessert l'immeuble principal remembré et les 2 ailes en galerie.

Un niveau de cave non visité accessible par le commerce.

Immeuble en pan de bois apparent enduit sur rue et sur cour. Façade sur rue
en encorbellement, réalignée au XVIIème. Elle présente 4 travées irrégulières
correspondant au remembrement. Les baies sont toutes différentes : forme plus large
que haute dans l'ossature primaire du pan de bois d'héritage médiéval ; baies plus hautes
que larges recomposées probablement au XVIIIème ; autres proportions à l'étage supérieur
probablement XIXème. 1 devanture commerciale
en applique du XXème par unité d'origine. Elles
s'insèrent dans la structure supposée d'origine.
Immeuble remanié.

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS REMARQUABLES

Quelques éléments sculptés du pan de bois.

Illustrations de haut en bas :
Façade principale - Cadastre plan de l'îlot - Schéma indicatif
des principes de toitures - Schéma de principe.

VALEUR
PATRIMONIALE

Variante du type d'origine, de composition urbaine et architecturale courante : à val

→ Les fiches-immeubles
sont réalisées afin d'améliorer
l'état de connaissance de la valeur
patrimoniale du bâti.

2012 - Révision du secteur sauvegardé de Rennes - Une fenêtre sur la ville / GRAHAL

IMMEUBLE : 20 rue Saint-Georges

Réf. Cadastres : BE 0444

FICHE : BE 0444 01



LES ÉLÉMENTS INTÉRIEURS DE L'IMMEUBLE

Immeuble principal de 3 niveaux, et comble perdu, sur niveau de caves.
Charpente entièrement refaite au XVIIème (épaississement de l'immeuble
supposé). Escalier en bois, à vis, du XVIIème siècle.
Immeuble secondaire non visité, de 3 niveaux et comble perdu, à 2 ailes en pan
de bois galeries fermées. Il est desservi par son propre escalier intérieur.
Cheminées, en encorbellement, d'origine dans l'immeuble principal.

ADAPTATION DE L'IMMEUBLE AUX USAGES

Pour l'immeuble principal, rdc commercial, 2 étages courants d'habitation et un
comble perdu habité.
Chaque étage courant est utilisé par 3 appartements. Le couloir d'accès à
l'escalier est long et étroit, les paliers de l'escalier de dimensions très réduites,
l'escalier est étroit et raide.
Absence de locaux communs de services.

DÉNATURATIONS, ALTERATIONS CONSTATÉES

L'inadéquation des usages et des transformations engendre des pathologies
structurelles. Escalier dégradé, galeries dénaturées (fermée, délabrée).
Surcharges supposées créées par planchers béton rapportés, par doublage des
cloisonnements intérieurs en plaque de plâtre, par aménagement du comble
perdu. Traitement et revêtements des parties communes inadaptes. Dénaturation
de la façade sur rue dans sa composition et son traitement.

RECOMMANDATIONS

Un réaménagement des distributions est à prévoir avec reconstitution du nombre
et de la surface des logements adaptée à la configuration de l'immeuble et à
sa valorisation patrimoniale : 2 logements maximum par étage de l'immeuble
principal.

Restauration de la façade dans sa composition d'origine ou dans la composition
datant de la campagne de restauration majeure.
Pour les prescriptions générales et détaillées à l'élément voir le règlement du
PSMV.

Illustrations de haut en bas : Schémas de fonctionnement - Détail de pigeâtre en façade
sur cour - Façade arrière sur cour - Façade du bâtiment secondaire sur cour.
De gauche à droite : Façade de l'aile est sur cour - Façade de l'aile ouest sur cour
- Couloir d'accès - Cage d'escalier.

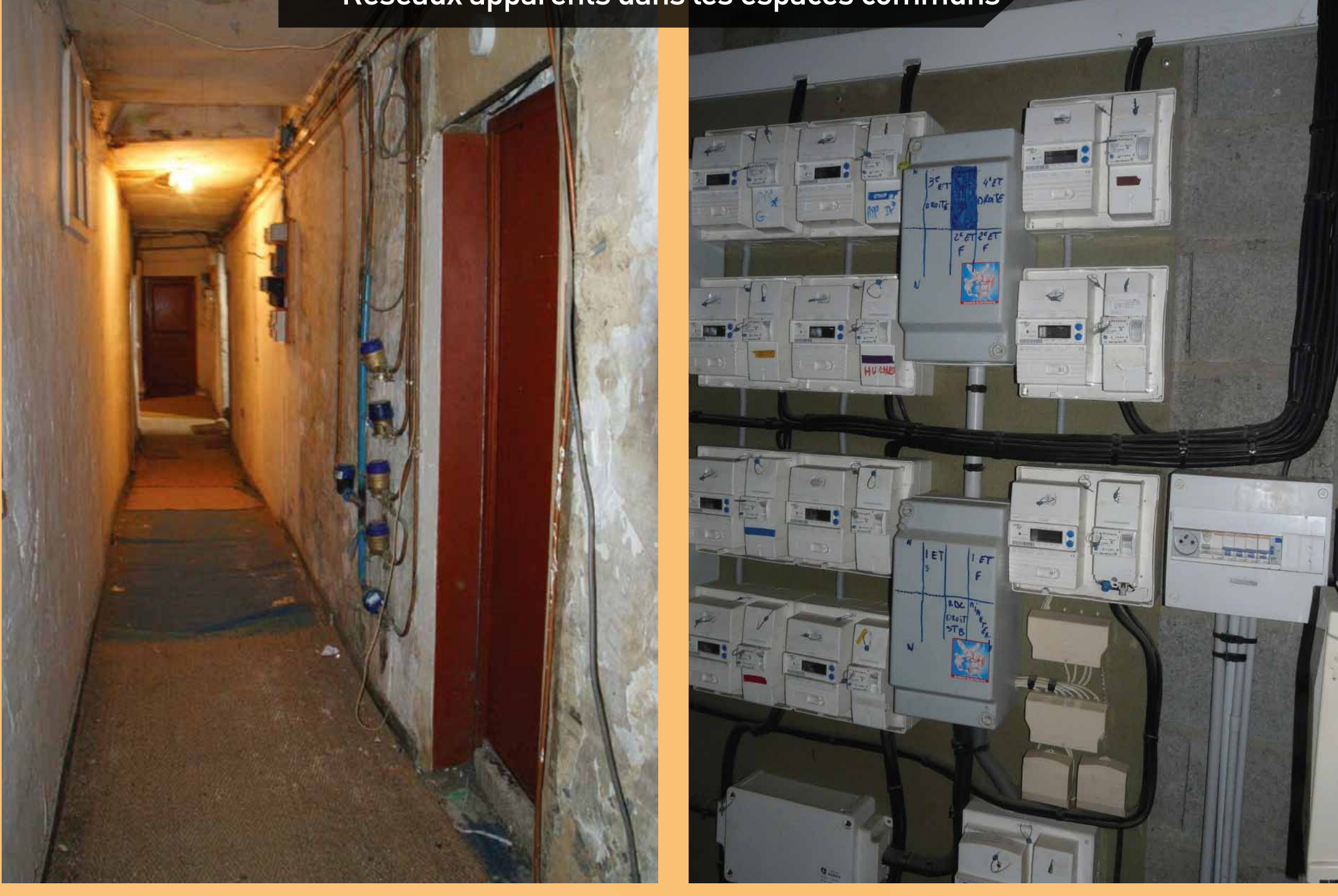


RUE SAINT NICHEL

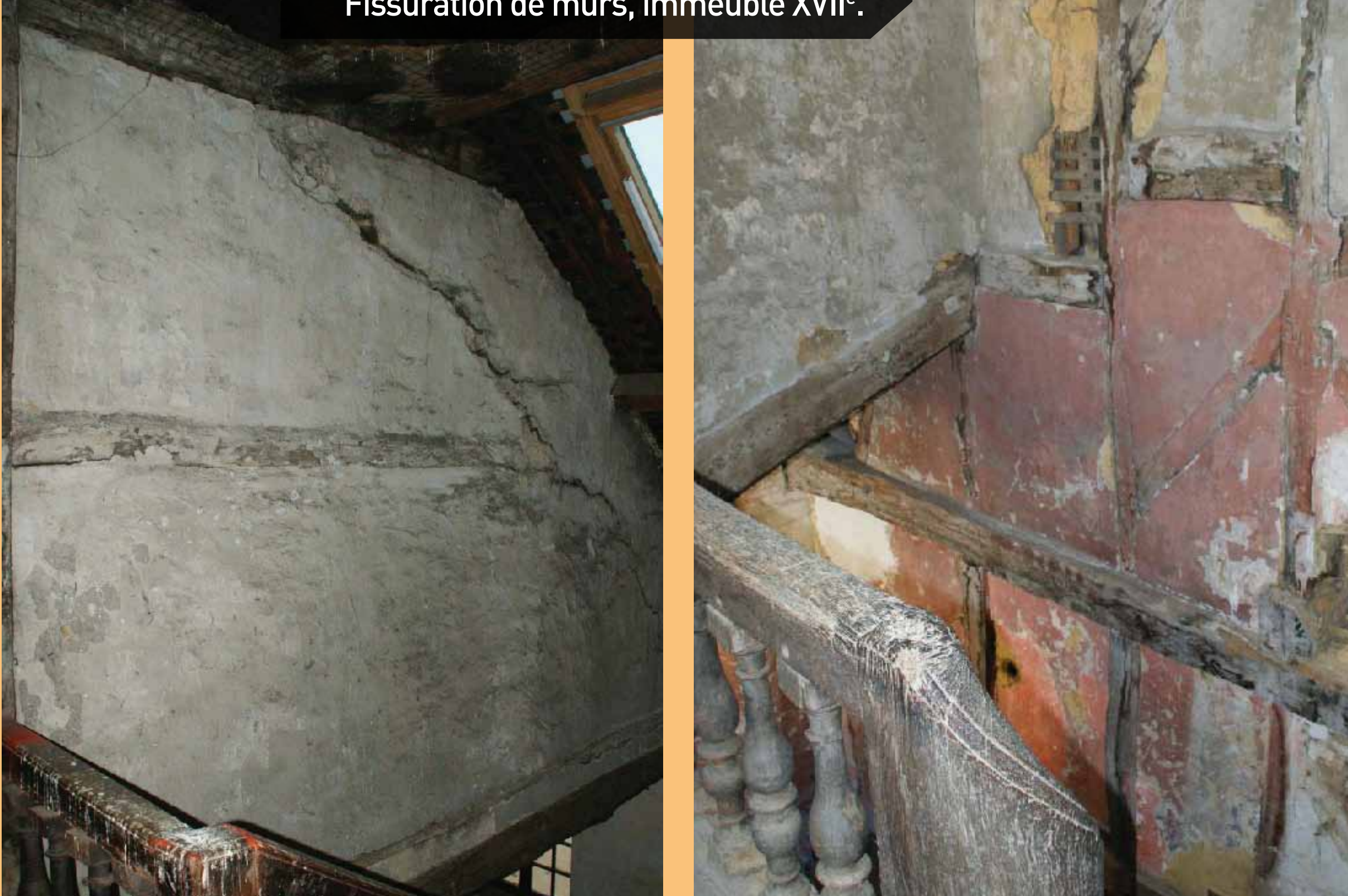
STRUCTURES DEGRADEES ET PATHOLOGIES

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

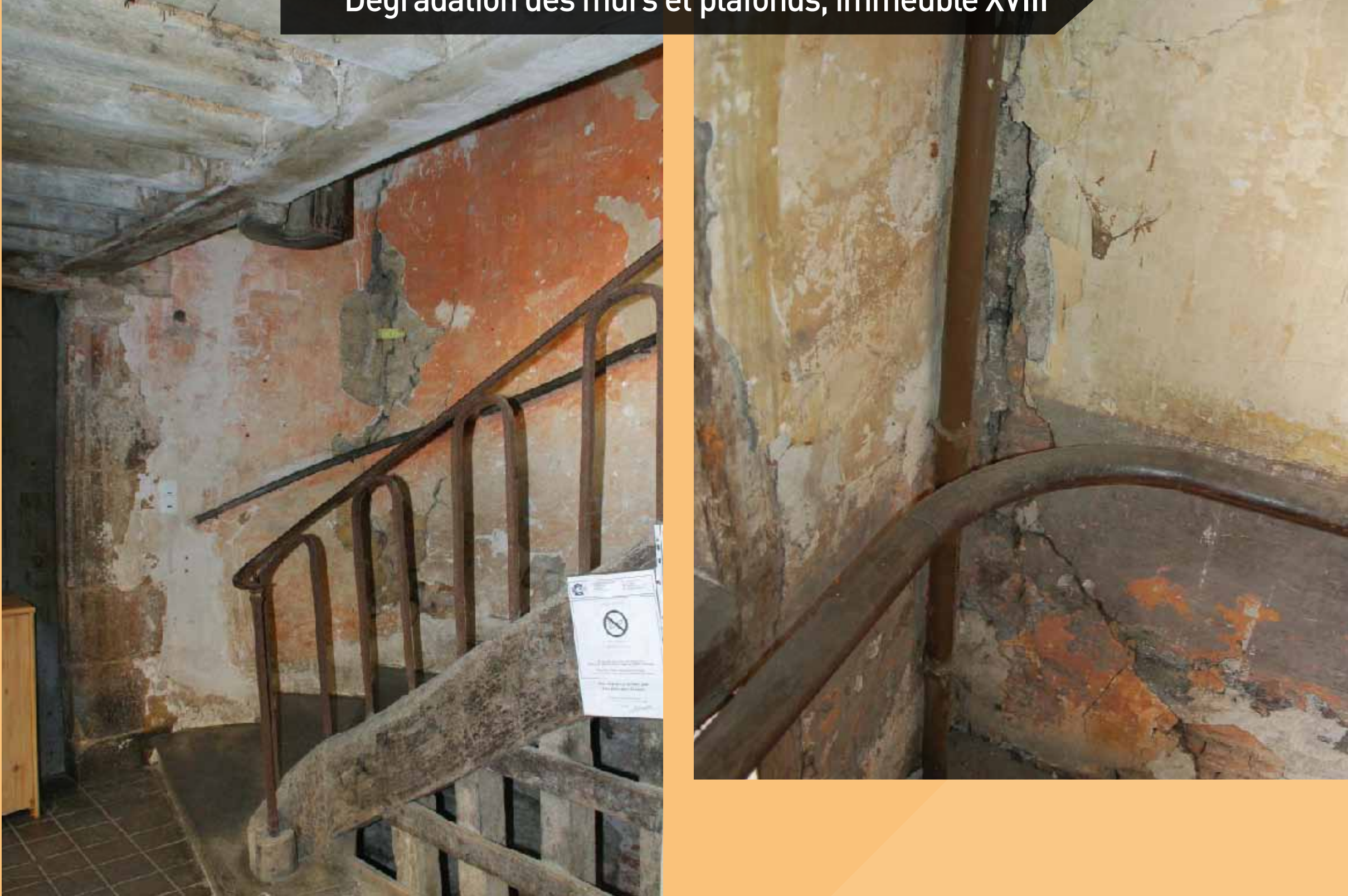
Réseaux apparents dans les espaces communs



Fissuration de murs, immeuble XVII^e



Dégradation des murs et plafonds, immeuble XVIII^e



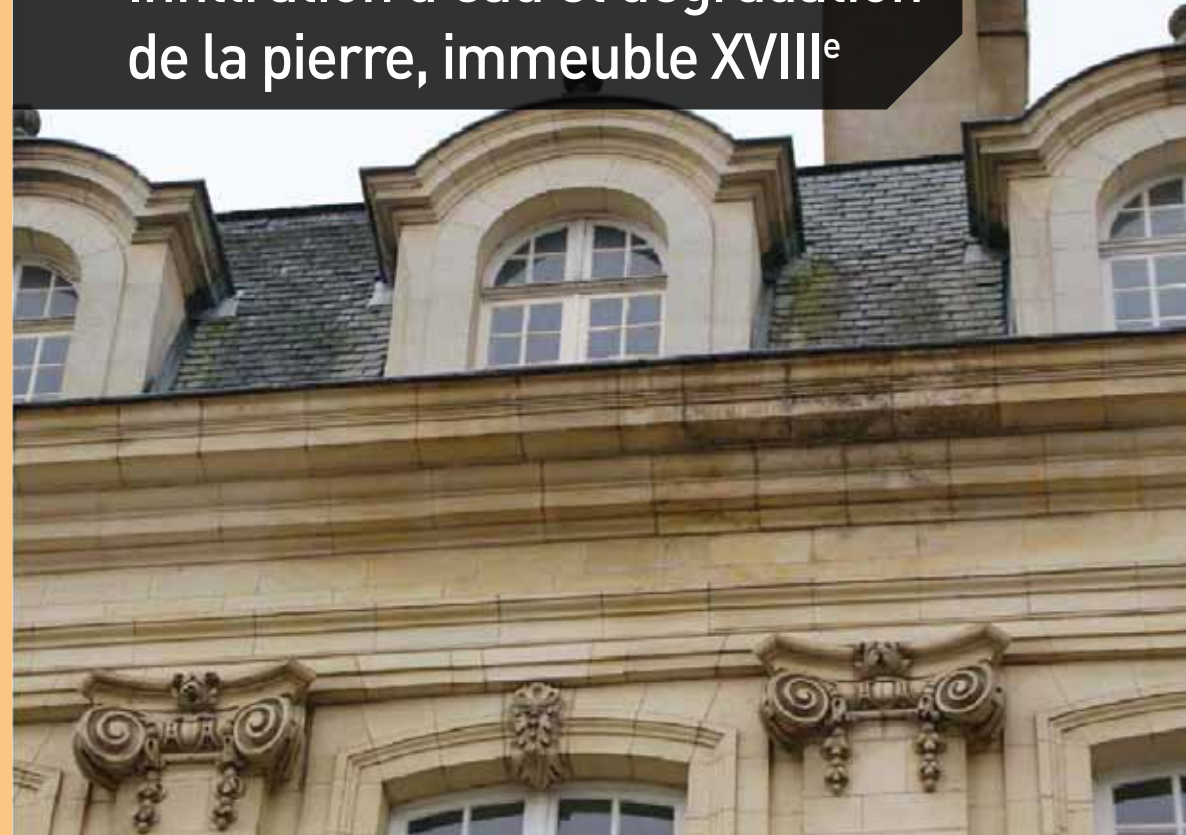
Galerie étagée, immeuble XVIII^e



Dégradation des revêtements, immeuble XVII^e



Infiltration d'eau et dégradation de la pierre, immeuble XVIII^e



Dégradation du pan de bois et de l'hourdis de remplissage, immeuble XVI^e



Dégradation du bois en façade, immeuble XVIII^e



Dégradation escalier, immeuble XVIII^e



Devers escalier, immeuble XVII^e



Altérations des façades

Les pathologies observées sont spécifiques à chaque type constructif :

- › Usure naturelle et encrassement des enduits.
- › Infiltration et ruissellement d'eau dans les maçonneries liés à l'altération et aux défauts d'entretien des chéneaux, égouts de toit et descentes d'eaux pluviales.
- › Fissurations des élévations et altérations de la pierre.
- › Désordres structurels des élévations en pans de bois suite à des travaux de ravalement de façade.
- › Les enduits et doublages non d'origine ne permettent pas l'observation directe des structures et leur entretien courant (observation des infiltrations d'eau, traitement anti-parasitaire, consolidation des assemblages, ...).
- › La nature des enduits (ciment, doublage étanche,...) favorise la rétention d'humidité et le pourrissement du bois.

Pathologies des escaliers et des galeries

Les escaliers en bois ouverts sur l'extérieur par des galeries présentent pour la majorité d'entre eux un état sanitaire médiocre des bois lié à l'accumulation de fientes de pigeons, aux insectes xylophages et aux infiltrations d'eau.

→ Altération du bois :

- › Le bois des escaliers est attaqué par des insectes xylophages de type petite vrillette ou autres. Ces altérations sont variables, allant d'un niveau superficiel à très étendu pouvant à terme porter atteinte à la pérennité et à la stabilité de l'ouvrage.
- › Les ruissellements d'eau, les fuites de réseaux ou les infiltrations provenant des baies ou de la couverture favorisent l'expansion de champignons et la dégradation du bois par pourrissement.

→ Désordres structurels :

- › Le dévers des marches d'escalier est un phénomène couramment rencontré en particulier dans les ouvrages suspendus à vide central.
- › Nombreux désassemblages observés à hauteur des limons et des balustres et un écartement ponctuel des marches créant des vides.
- › Fissurations, flèche et rupture des marches en bois ou en pierre.

Pathologies des plafonds, des murs et des revêtements de sols

Les pathologies rencontrées sont :

- › Desquamation et érosion des enduits.
- › Chute de matériaux tels que les enduits plâtre et les lattis de pose des plafonds.
- › Fissurations des élévations quelquefois très conséquentes.
- › Altérations des lambris par l'humidité, les insectes xylophages et la malveillance.
- › Usures importantes des revêtements de sols anciens notamment les planchers bois ou les sols de tomettes.

Pathologies des étages sous combles

Les étages sous combles à usage de grenier sont souvent très dégradés. Ils ne font l'objet, en général, d'aucun travaux d'entretien.

- › Nombreux combles aménagés en studios locatifs inadaptés au logement (difficultés d'accès, petites surfaces, sanitaires communs, ...).
- › Ces créations de logements, parfois à l'économie, impliquent des travaux de réseaux, notamment d'alimentation d'eau et d'évacuation des eaux usées multipliées par le nombre de petits logements mal connectés au réseau d'origine.
- › L'encombrement des combles et le manque d'entretien des réseaux électriques favorisent les risques d'incendie.
- › Pour les charpentes, les pathologies concernent les infiltrations d'eau en couverture et à hauteur des châssis de toit, les dégradations du bois par l'humidité et les insectes xylophages, désassemblages et altérations des points d'appui.

Caves

L'état de conservation des caves est lié aux problèmes d'humidité du sous-sol.

- › Les immeubles du XVIII^e siècle présentent des désordres structurels au niveau des planchers bas du rez-de-chaussée. Ces derniers, situés à hauteur de la rue, subissent d'importantes infiltrations d'eau provoquant le pourrissement des bois.
- › Un certain nombre de caves des îlots classiques ou médiévaux sont régulièrement inondés. La réalisation défectueuse ou l'entretien inexistant des canalisations d'eaux pluviales accentuent ce phénomène.
- › La présence d'eau provoque des remontées capillaires dans les ouvrages, un lessivage des fondations et des pieds de maçonneries ainsi qu'un pourrissement des structures porteuses en bois provoquant à terme des désordres structurels importants.

Les réseaux et les dispositifs de sécurité

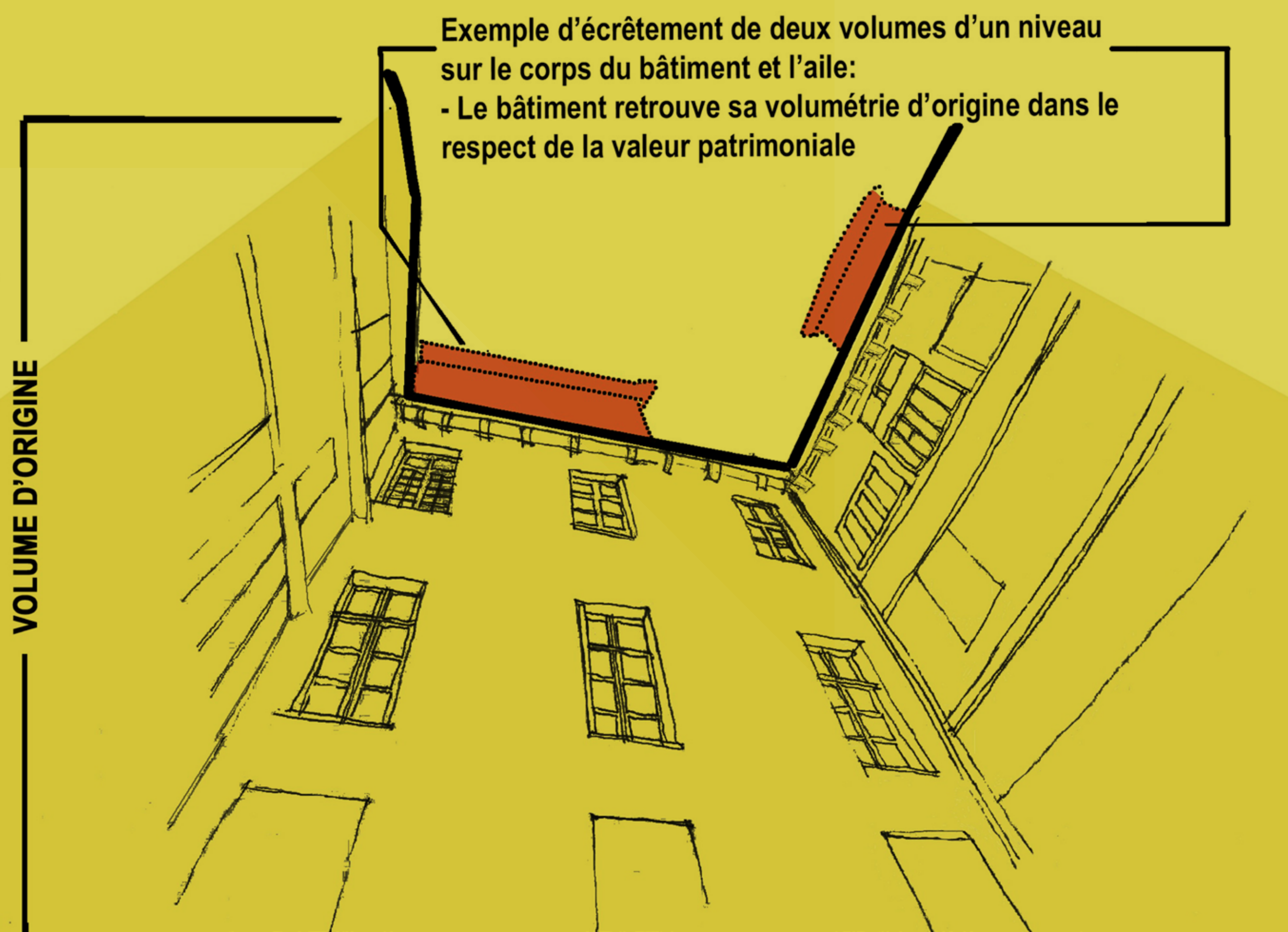
Une majorité d'immeubles, de toutes époques, dont les travaux de réfection des espaces communs et des cages d'escaliers n'ont pas été réalisés depuis plusieurs décennies, présentent des câblages, canalisations et tableaux électriques à la portée de tous et non protégés.

- › Les réseaux électriques et les canalisations d'eau potable et d'eaux vannes sont souvent très anciens, obsolètes, encombrants et défectueux.
- › Peu d'immeubles disposent de dispositifs de sécurité incendie (détecteur de fumée, châssis de désenfumage, extincteurs en nombre suffisant ou encore sortie de secours praticable et non encombrée).
- › De nombreux immeubles sont équipés d'escaliers à vis très étroits et peu praticables.
- › Les immeubles enclavés en cœur d'îlot, dont le seul accès sur rue est formé d'un passage étroit, sont difficilement accessibles aux services de secours et peu favorables à une évacuation rapide des occupants.

VALORISER LE PATRIMOINE

PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

PRESERVER LE PATRIMOINE DES DIFFERENTES EPOQUES DE CONSTRUCTION



› Les constructions représentatives de chaque époque de construction sont protégées. Selon les différentes typologies des constructions présentées dans les familles architecturales, les principes réglementaires d'intervention sur le bâti sont définis en fonction des modes constructifs.

› Les niveaux de protection des constructions sont hiérarchisés en tenant compte de la valeur patrimoniale de l'immeuble, de son degré d'authenticité et des désordres constatés.

Les critères d'appréciation de la valeur patrimoniale sont les suivants :

Sur la base de l'analyse des familles d'architecture :

L'APPRECIATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE	CONFRONTÉE À :	DÉBOUCHE SUR :
	→ L'authenticité → Les désordres constatés (structuraux et dangerosité)	→ La classification réglementaire

Les critères :

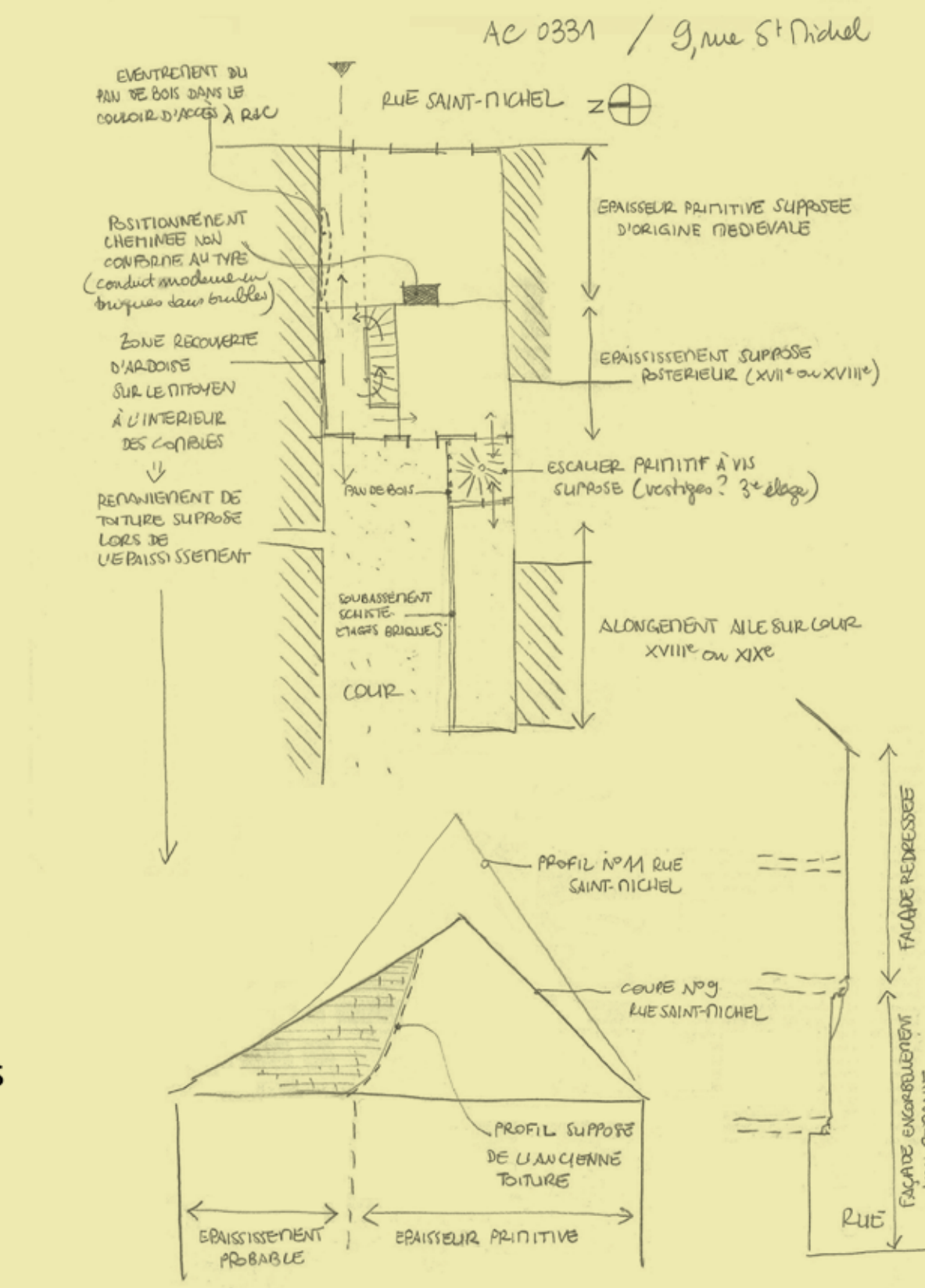
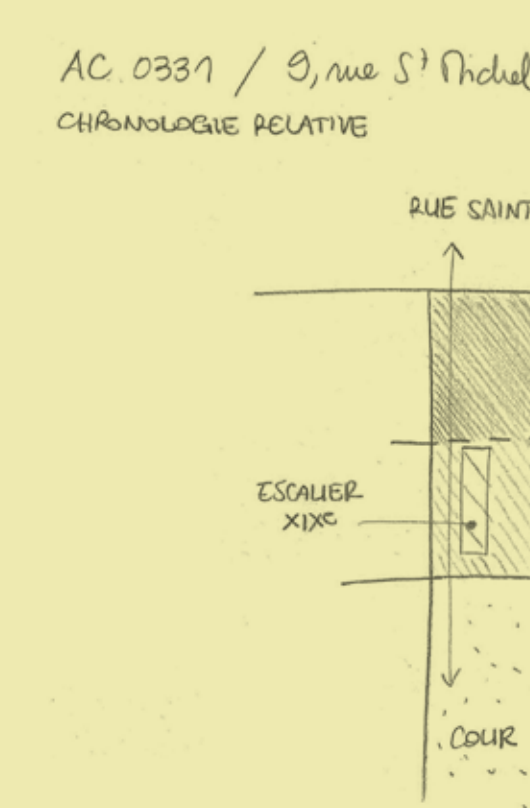
VALEUR PATRIMONIALE	AUTHENTICITÉ	DÉSORDRES
Types architecturaux : → type d'origine ou variante → immeubles uniques → immeuble d'accompagnement en second rang Composition architecturale et urbaine : → composition, ordonnancement, proportions, décors → épannelage → alignement → rythme parcellaire → hauteur du socle urbain	Remaniements : → parcellaires → dessertes verticales et horizontales → surélévations / écèlements → épaississement / réaligement → forme du toit	→ problèmes structurels → surcharges constatées → état des réseaux parties communes et façades, eaux pluviales usées, vannes, arrivées d'électricité et de gaz, etc ... → dangerosité par rapport à l'incendie / praticabilité des accès.

Avant travaux

Après travaux



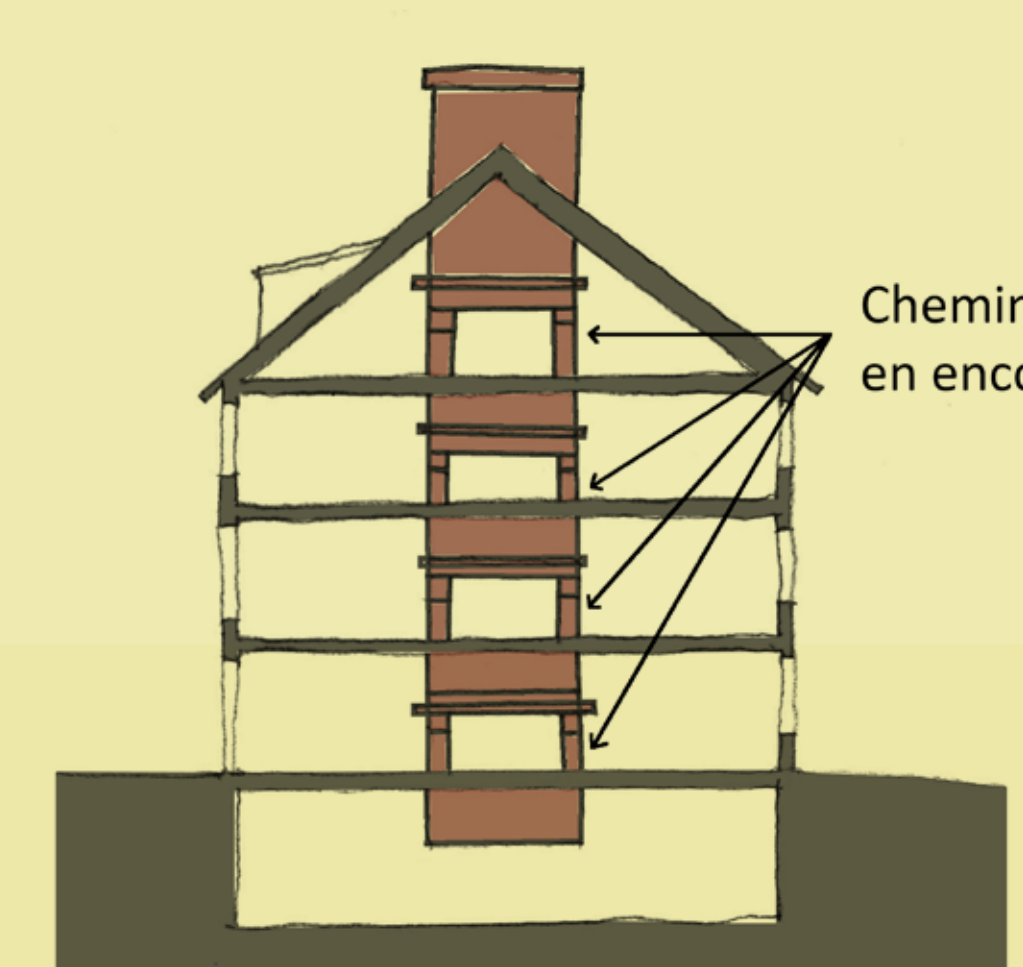
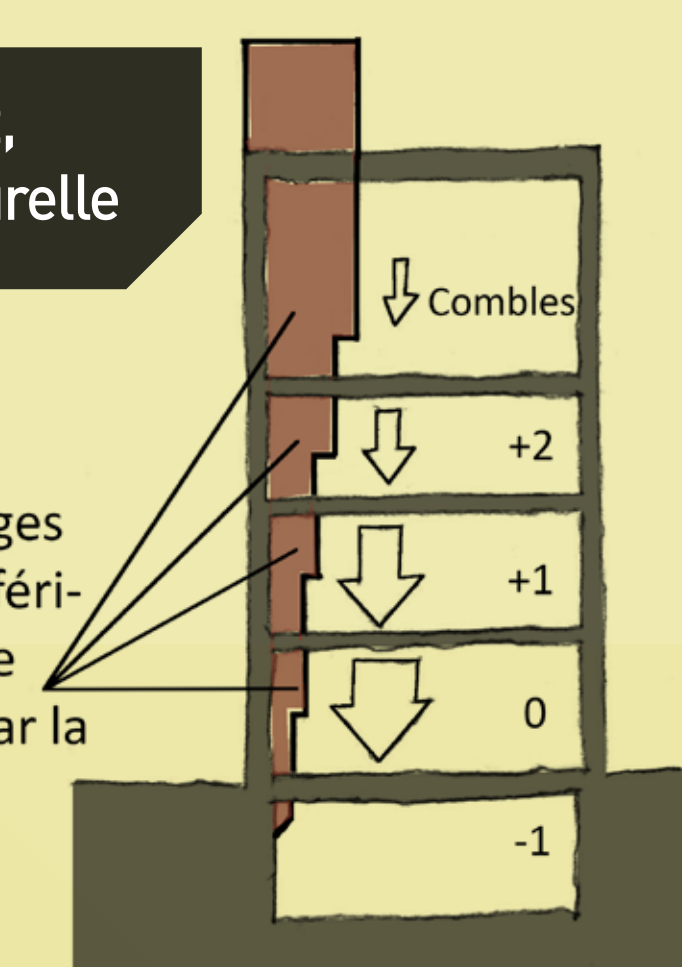
Étude de cas : 9, rue Saint-Michel



- > Grande valeur patrimoniale : immeuble variante 3 des architectures médiévales et du XVIe siècle de composition architecturale et urbaine exemplaire.
- > Architecture remaniée.
- > Immeuble nécessitant un réaménagement adapté à sa valorisation patrimoniale.

Cheminée en encorbellement, valeur patrimoniale et structurelle

La transmission de charges se fait vers les étages inférieurs. Le poids de chaque cheminée est supporté par la cheminée en dessous.



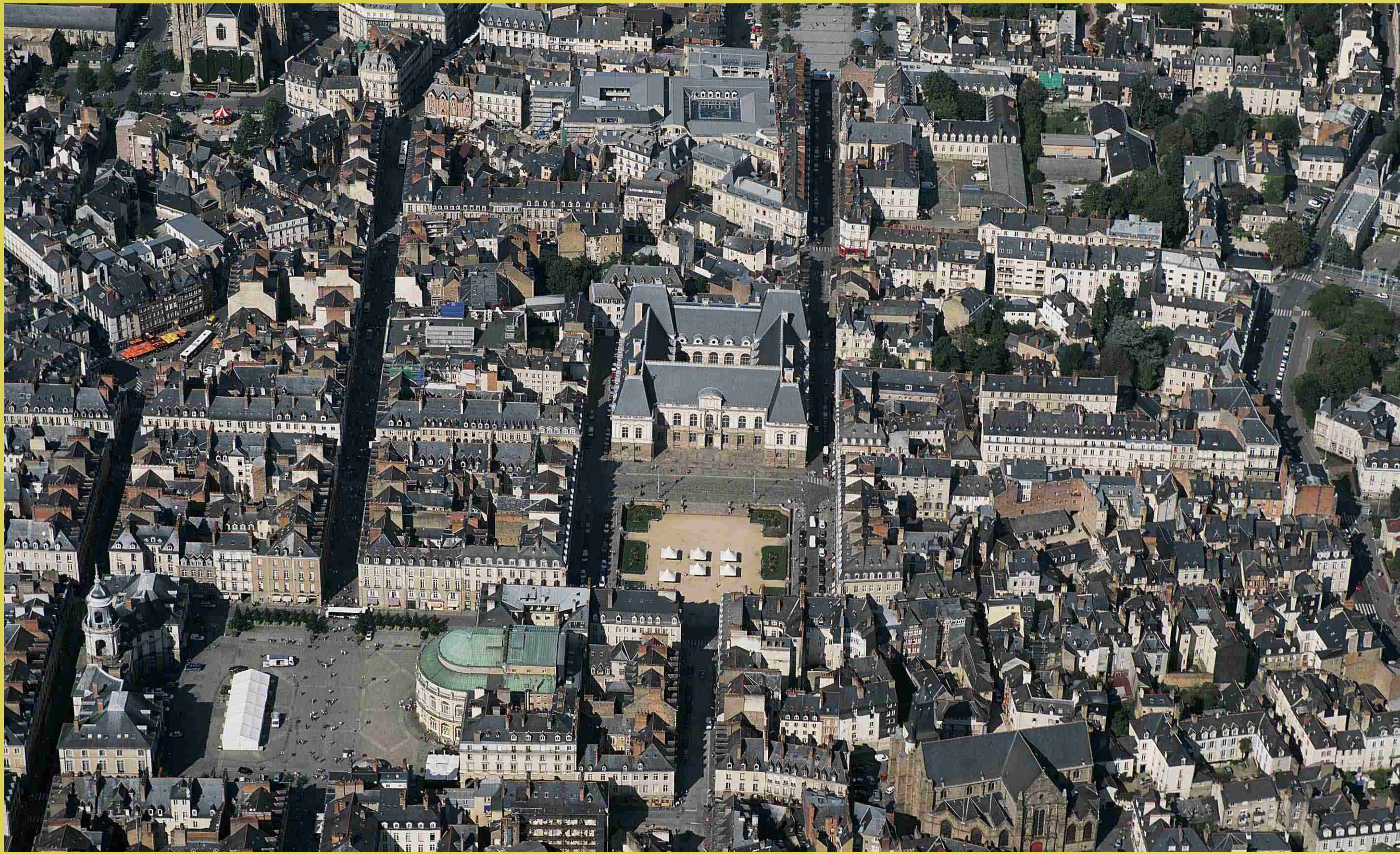
Des cheminées adossées : les conduits sont positionnés les uns devant les autres, chaque cheminée repose en encorbellement sur celle du dessous ce qui peut entraîner des désordres structurels en cas de modification ou de suppression de l'une des cheminées.

› Afin d'assurer la sauvegarde du bâti patrimonial, des restitutions dans l'état d'origine pourront être exigées dans certains cas et des interventions sur les structures seront autorisées dans d'autres cas lorsque la complexité archéologique ou l'importance des altérations ne permet pas de restituer l'état d'origine.

VALORISER LE PATRIMOINE

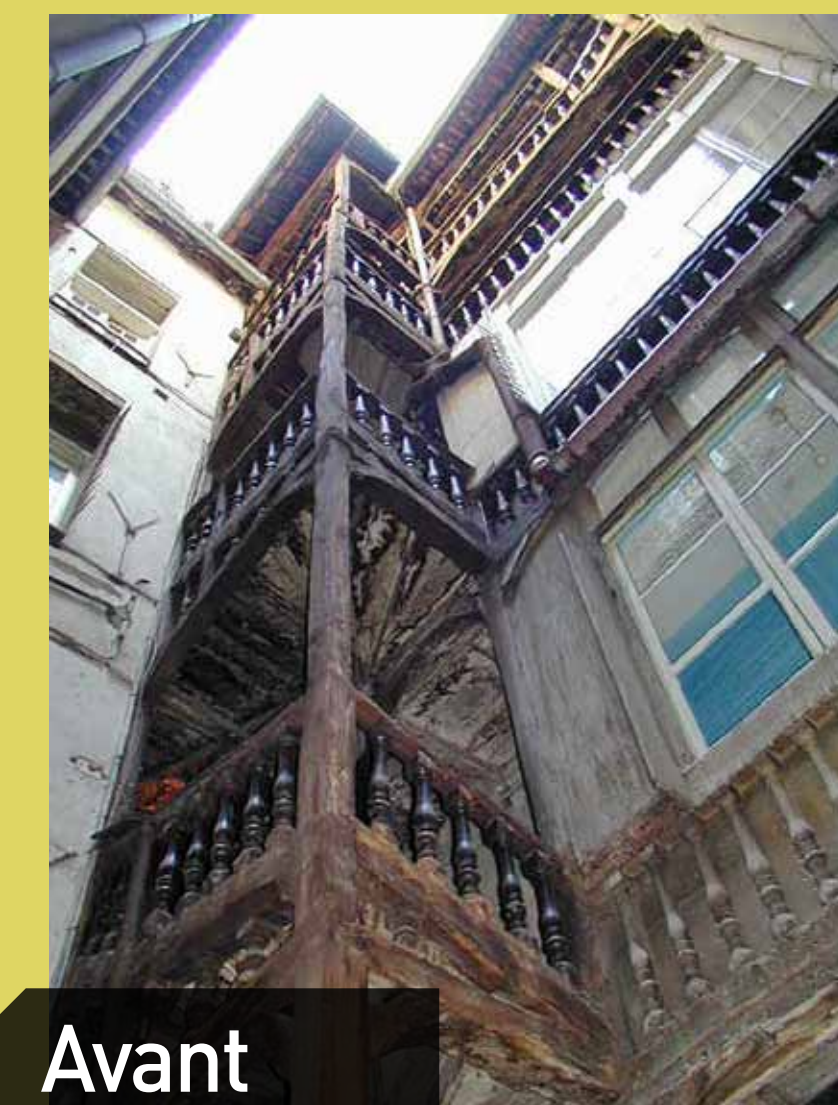
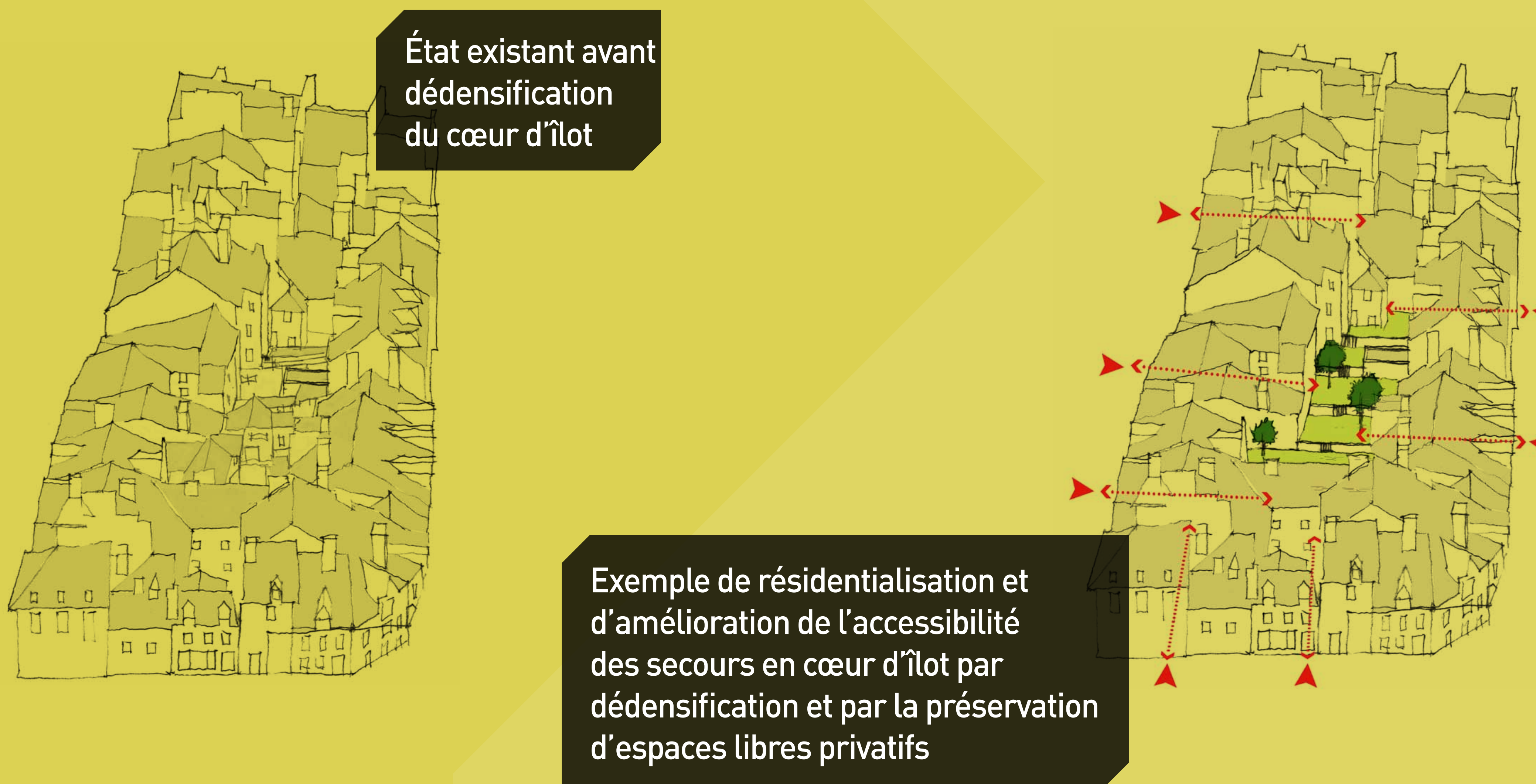
PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

PRENDRE EN COMPTE LA SECURITE INCENDIE POUR PRESERVER LE PATRIMOINE

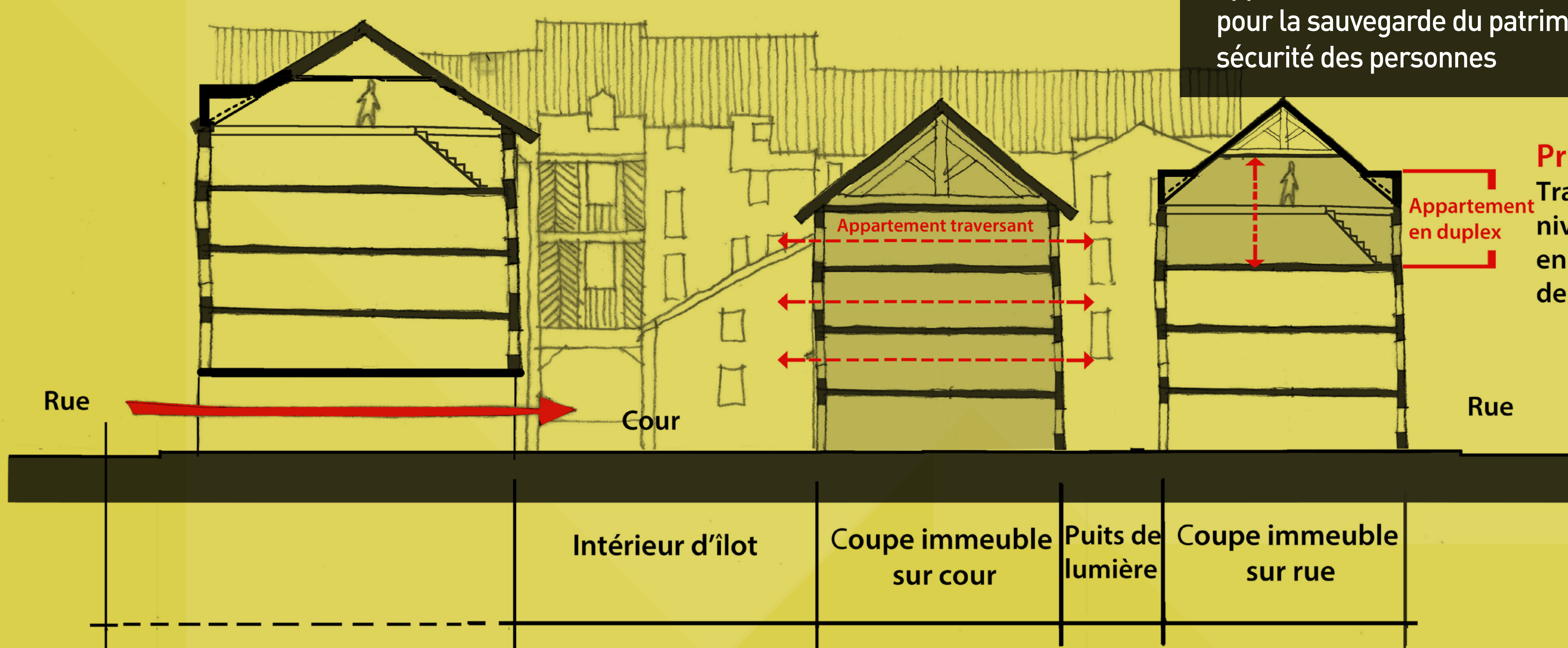


› La stratégie à l'échelle du bâti consiste à favoriser la recomposition des logements traversants, d'interdire l'aménagement des combles non sécurisables, de réorganiser les accès aux étages et aux logements (création d'un escalier de secours, mutualisation d'accès, reconfiguration des appartements...).

› La stratégie à l'échelle de l'îlot repose sur une dédensification des cœurs d'îlots et la création d'accès entre les cours afin d'améliorer l'accès des services de secours et la mise en sécurité des personnes.



Amélioration de l'habitabilité :
 transformation des logements en appartements traversants ou en duplex pour la sauvegarde du patrimoine et la sécurité des personnes



Principe de sécurité :
 Transformation des deux derniers niveaux en un seul appartement en duplex, facilitant l'évacuation des personnes depuis la rue.

Accessibilité pour l'évacuation des personnes et la sauvegarde du patrimoine

Exposition réalisée par la Direction générale de l'Aménagement Urbain de la Ville de Rennes et Rennes Métropole - Service Urbanisme - Conception graphique : Dailly&Associés.com - Texte et contenu : URB'Entre et la Ville, Ville de Rennes - Crédit photos : URB'Entre et la Ville, Didier Guerry, Christophe Lemaire, Ville de Rennes, ©2009 Agence d'Urbanisme 2012 - Rennes Métropole - Photographie non autorisée

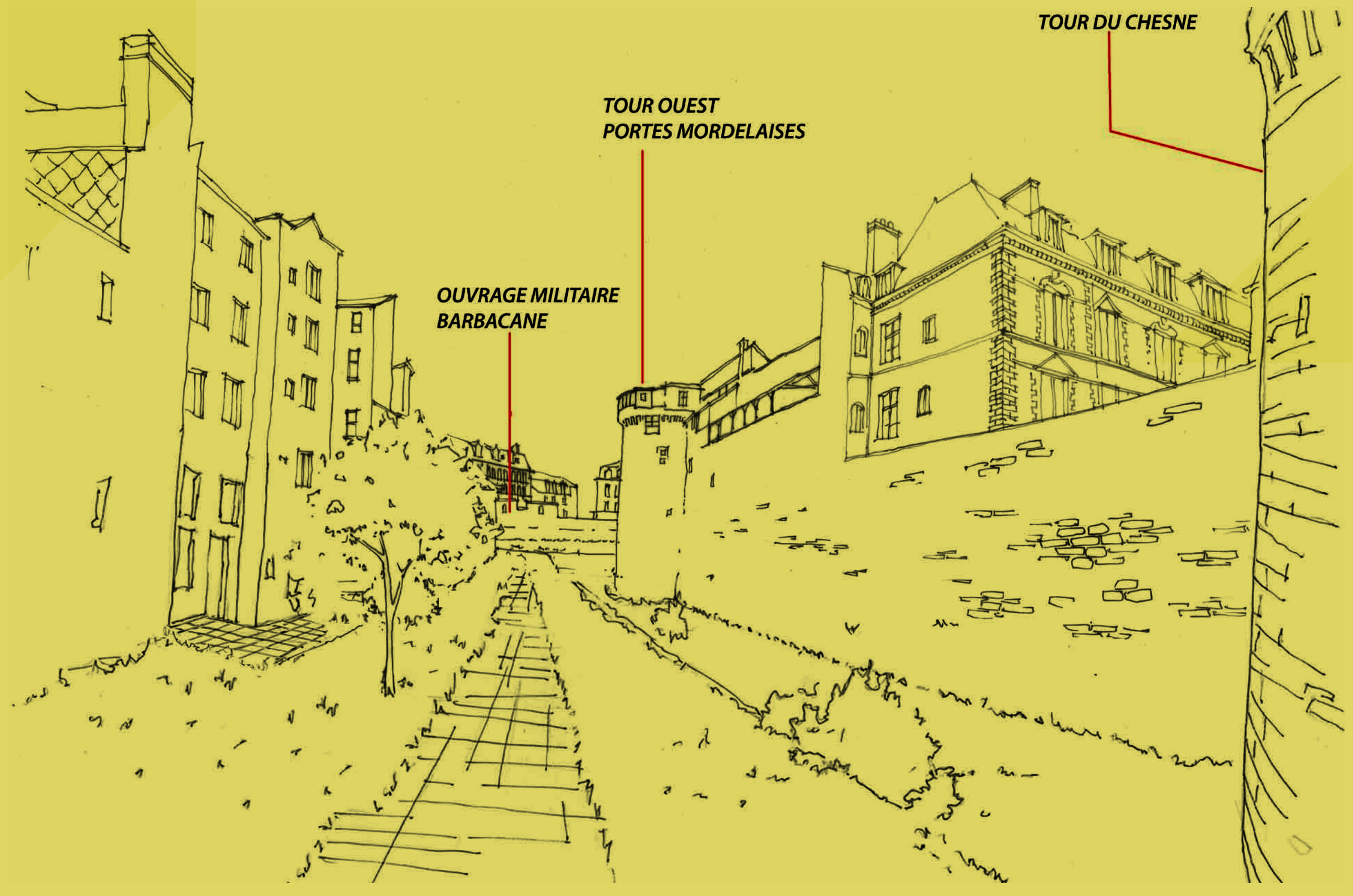
VALORISER LE PATRIMOINE

METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DES REMPARTS



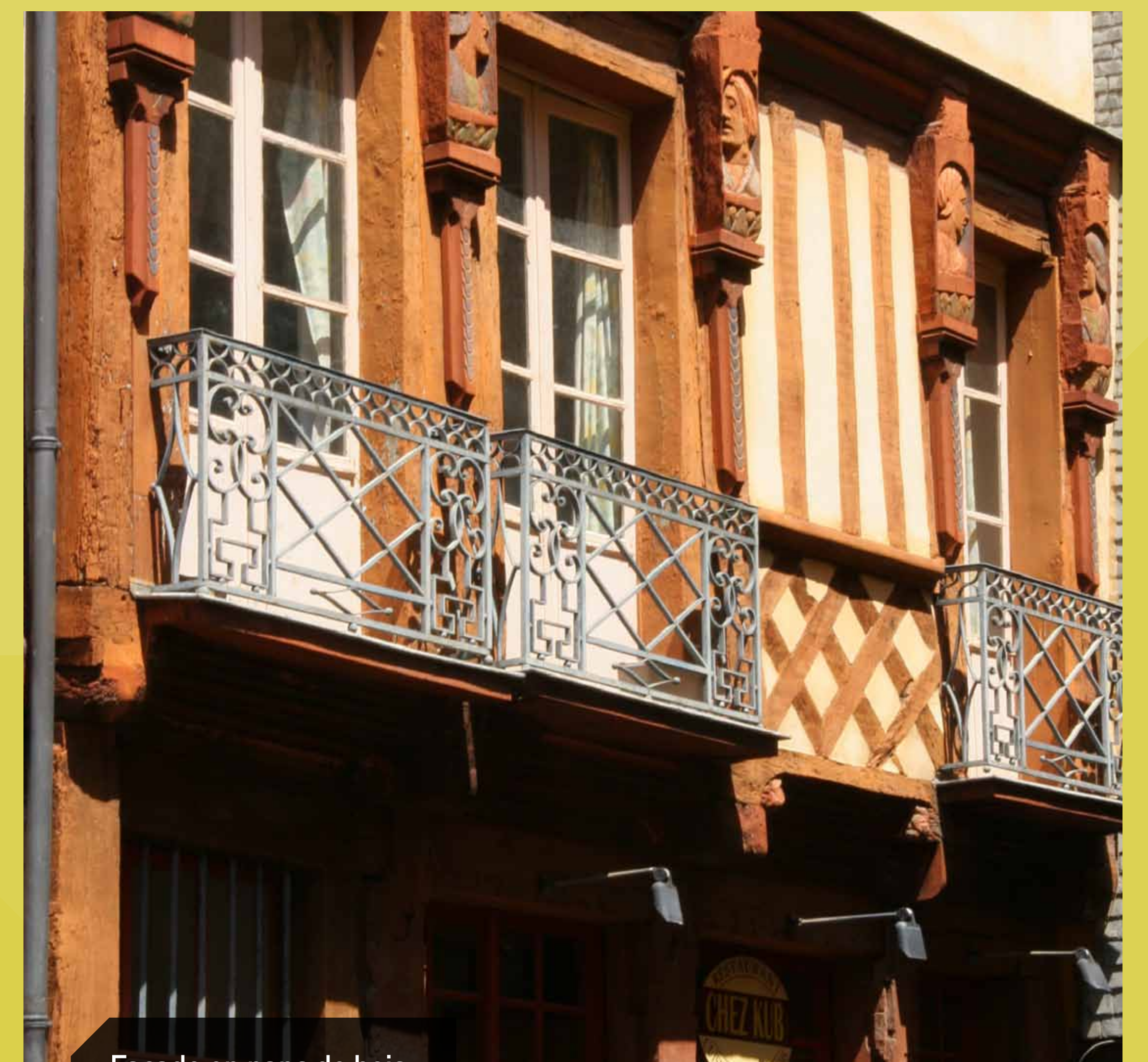
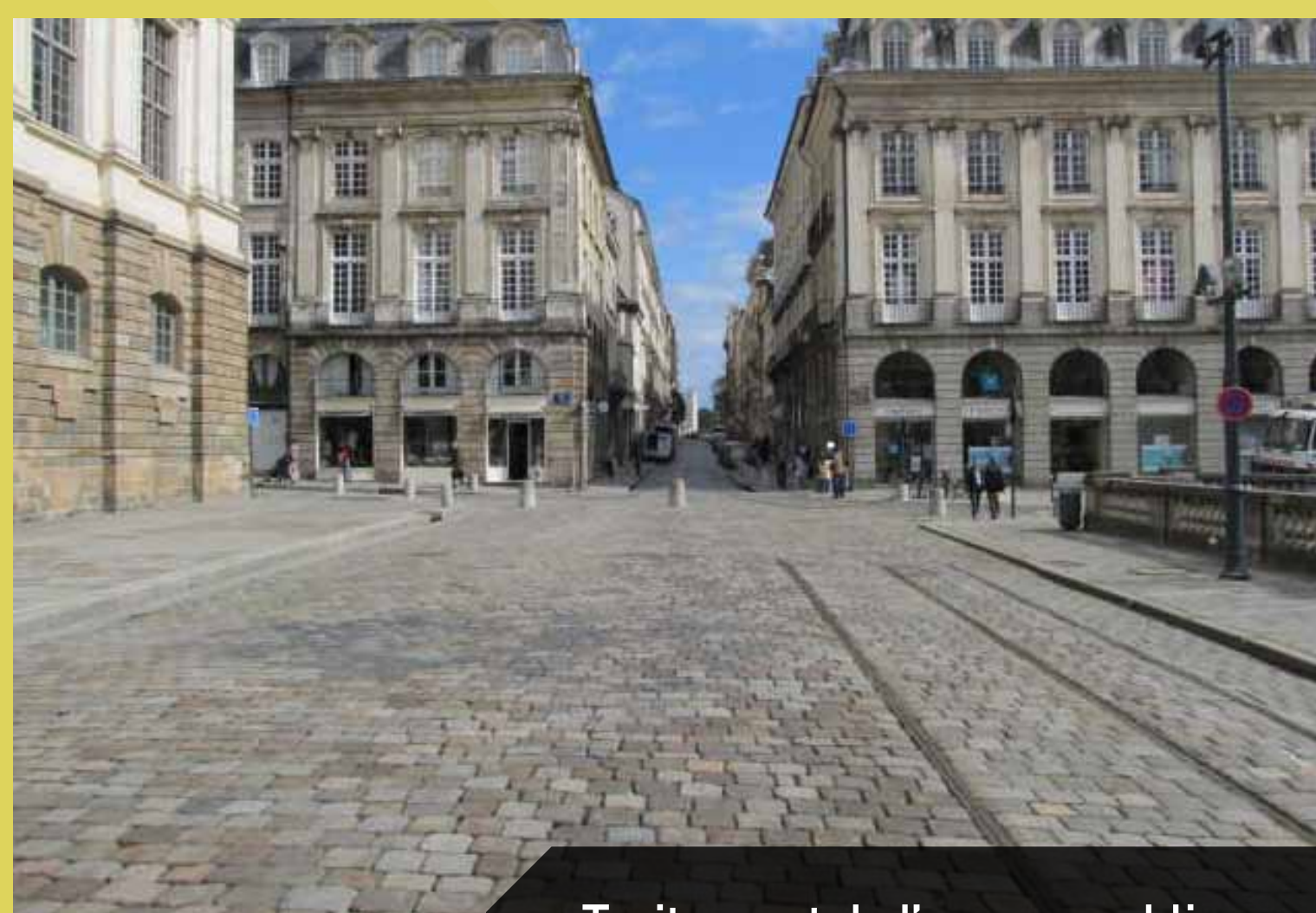
› Les vestiges des remparts des deux premières enceintes sont protégés et mis en valeur.

› Orientation d'aménagement pour la mise en valeur du vestige des remparts de la place Foch à la rue de Juillet.



POURSUIVRE LES ACTIONS ET DEMARCHES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

› Cet objectif suppose de continuer à utiliser des matériaux et techniques compatibles avec ceux des immeubles protégés dont les caractéristiques sont la perméance, l'inertie et la souplesse.



HABITER EN CENTRE-VILLE

PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

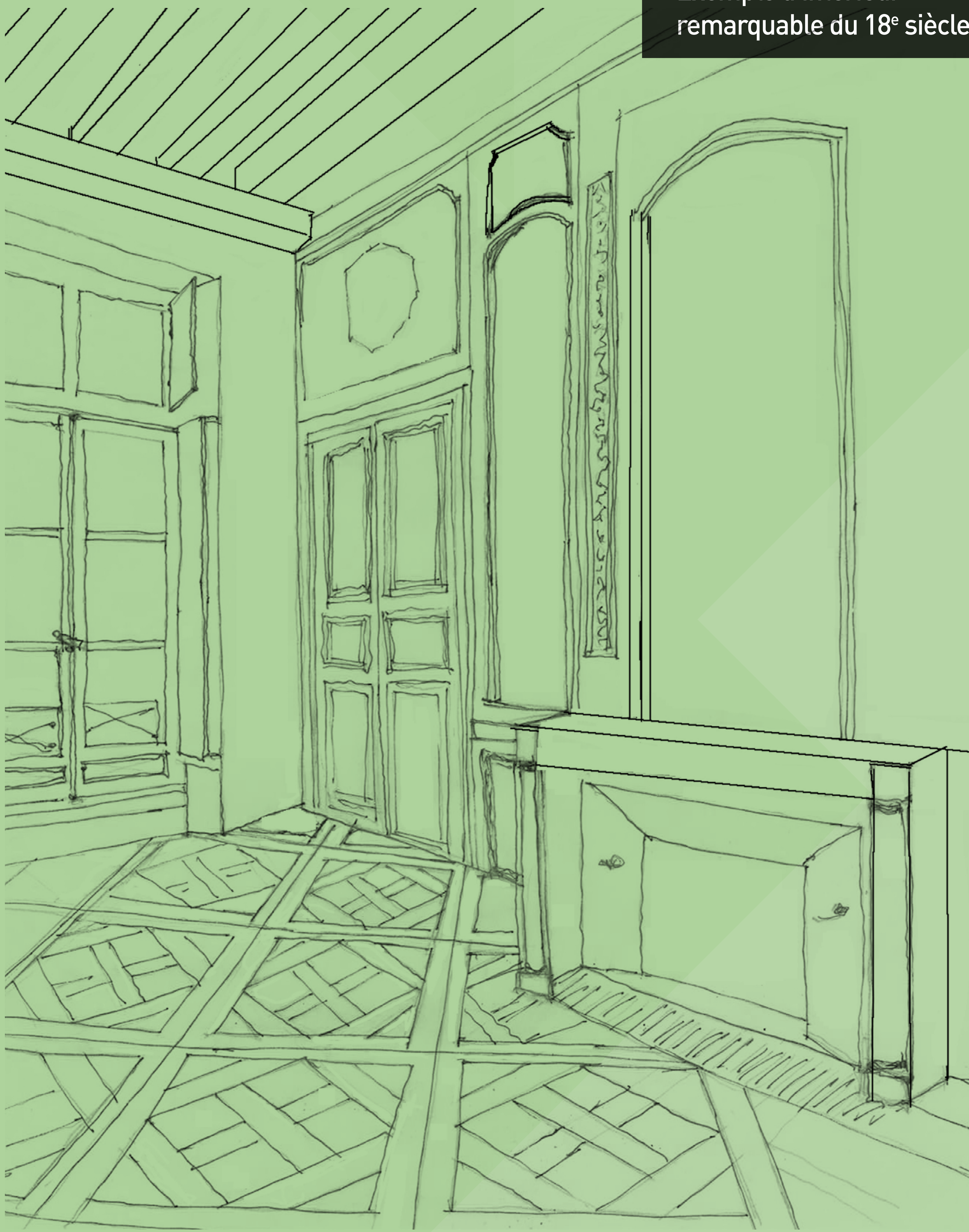
ASSURER UNE QUALITE D'USAGE DE LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR TOUTES LES GENERATIONS D'HABITANTS

› Mieux adapter le bâti aux besoins des familles et des personnes âgées en offrant des logements confortables et faciles d'accès.

› La conservation des volumes d'origine et la configuration des logements traversants permettra d'offrir de grands logements et de faciliter l'accès aux services de secours.

› La possibilité dans certains cas, de créer de nouvelles galeries de services intégrant des accès de secours, ascenseurs, et des pièces de services sans dénaturer les logements existants.

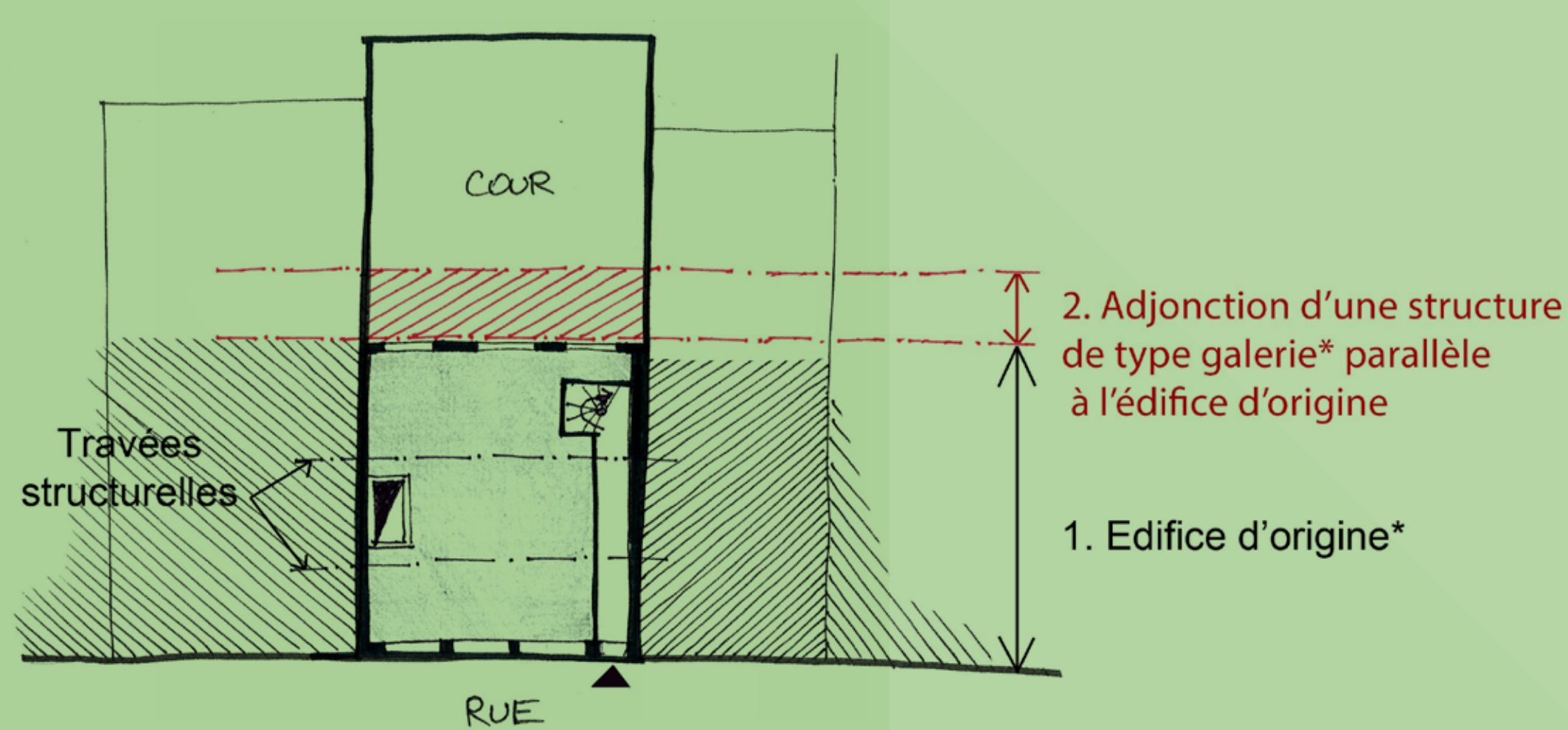
Exemple d'intérieur remarquable du 18^e siècle



Adjonction d'une galerie

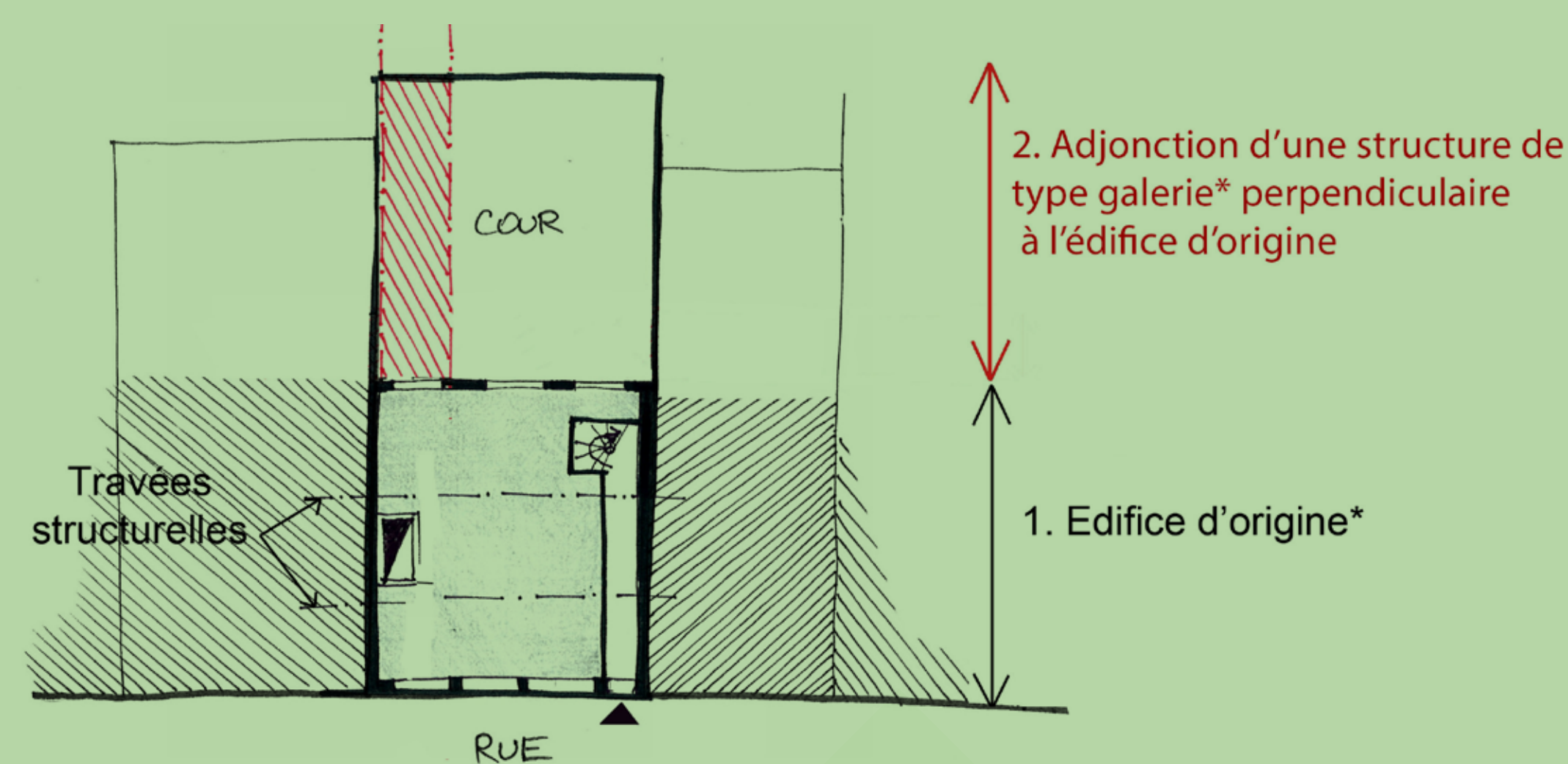


Adjonction d'une galerie : variante 1



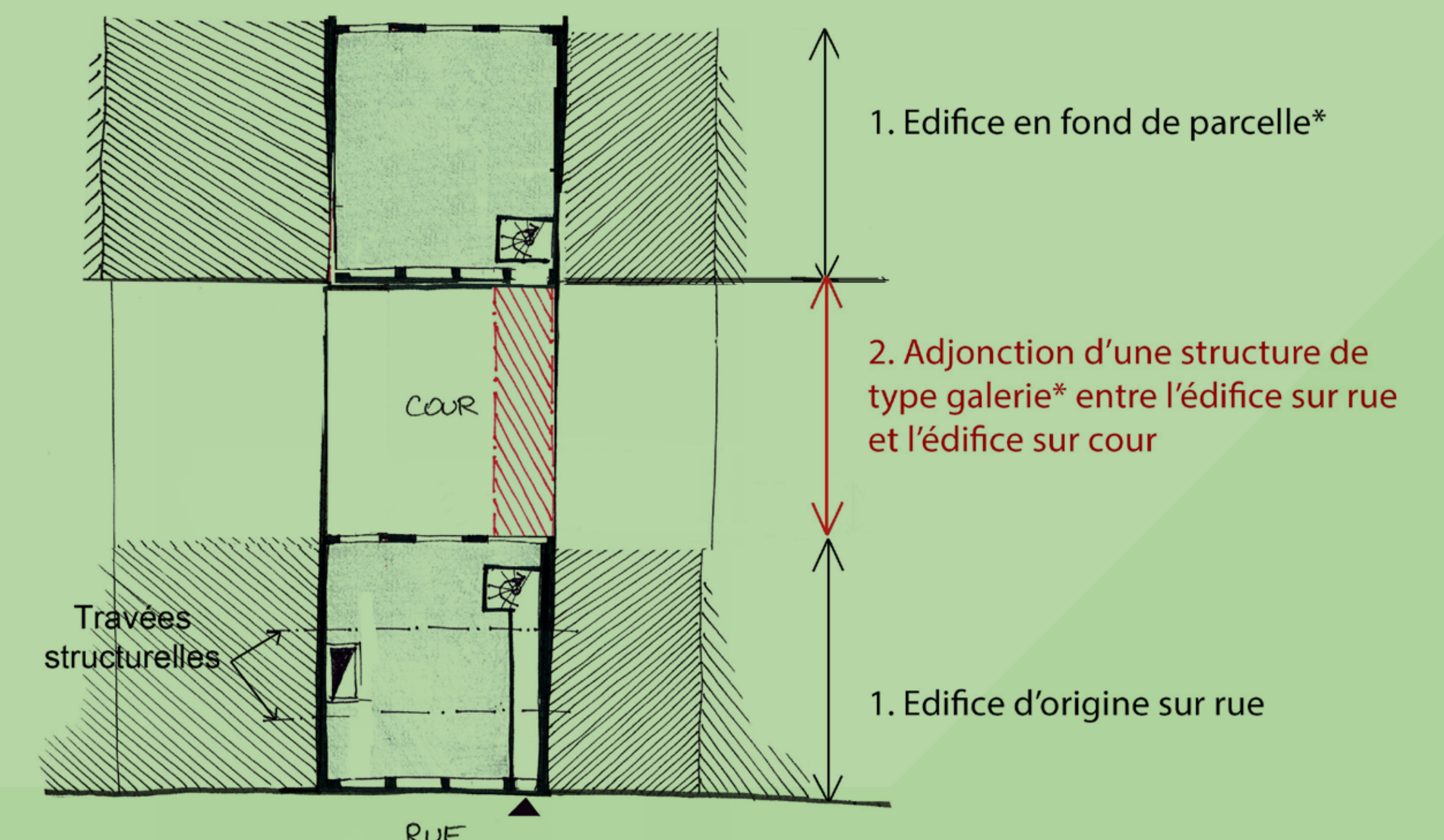
- * 1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine
- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
 - préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

variante 2



- * 1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine
- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
 - préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

variante 3



- * 1. Edifice sur rue et en fond de parcelles : préservation du patrimoine
- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
 - préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

HABITER EN CENTRE-VILLE

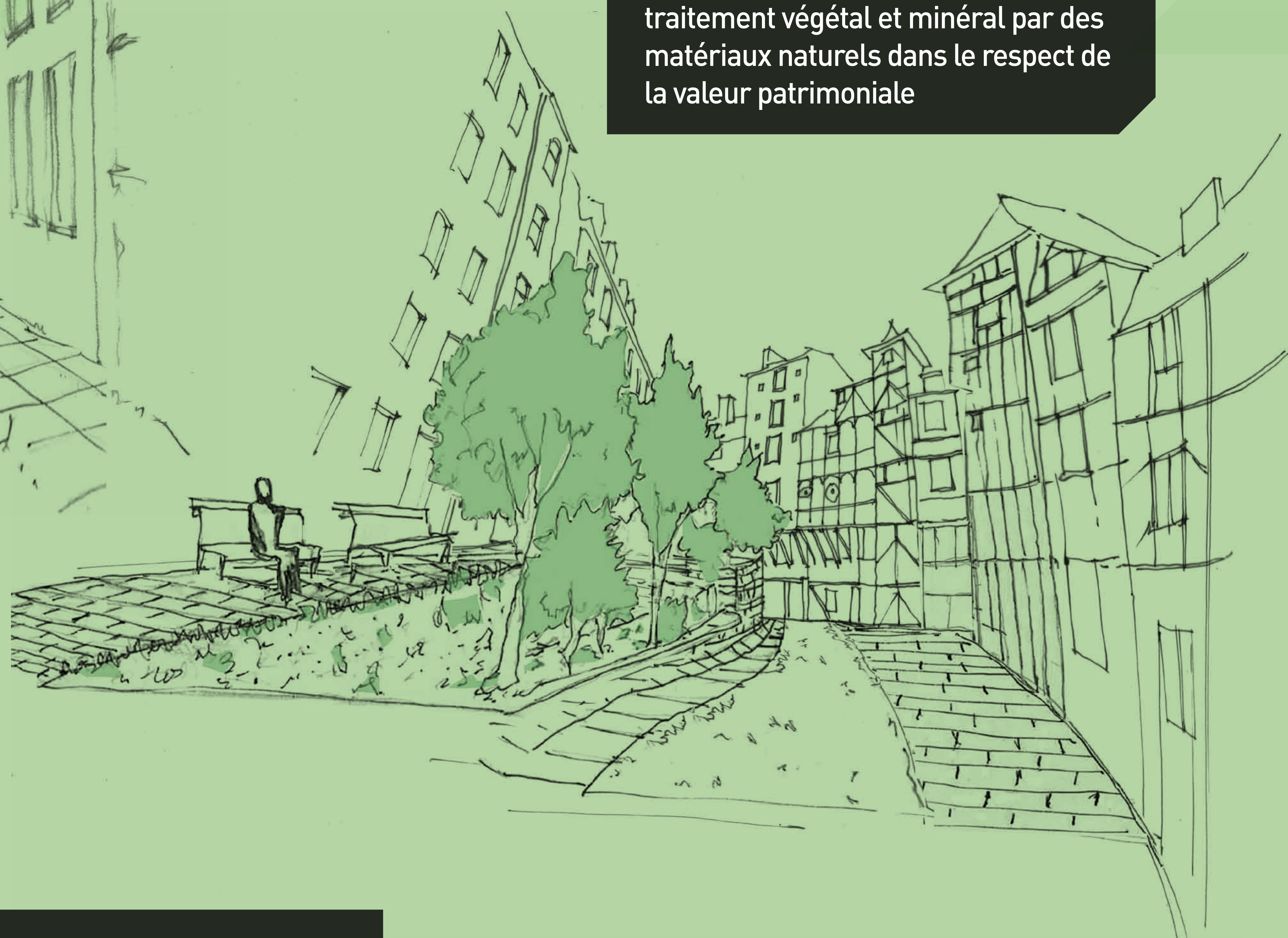
PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

DEVELOPPER UNE VISION RESIDENTIELLE DES COEURS D'ÎLOTS

› L'objectif est de retrouver des cours ou jardins aérés (par le biais de démolitions, essentiellement des constructions annexes ou modifications), appropriés par les habitants avec la possibilité de créer des locaux communs (déchets, vélos) éventuellement entre plusieurs copropriétés.

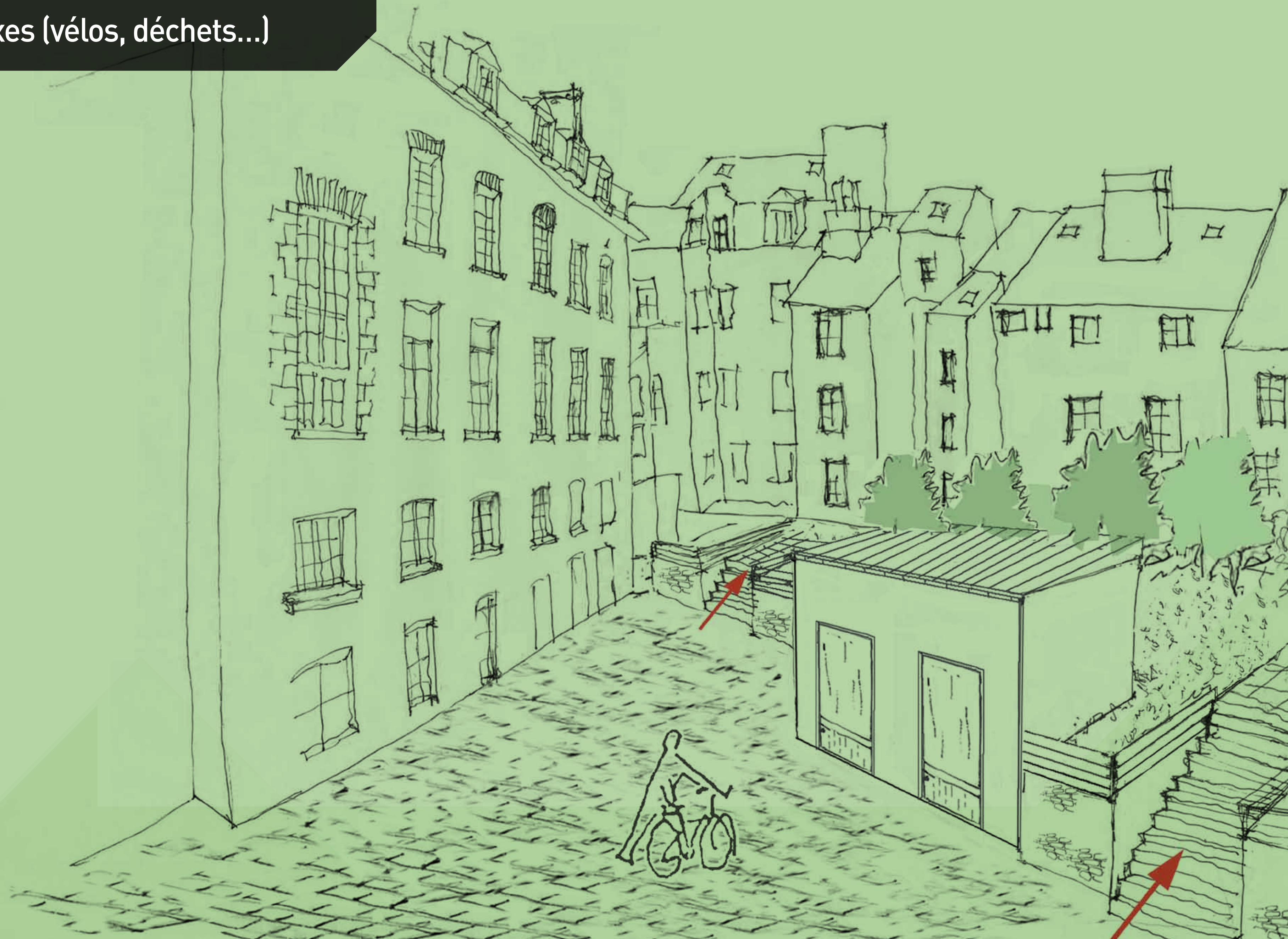
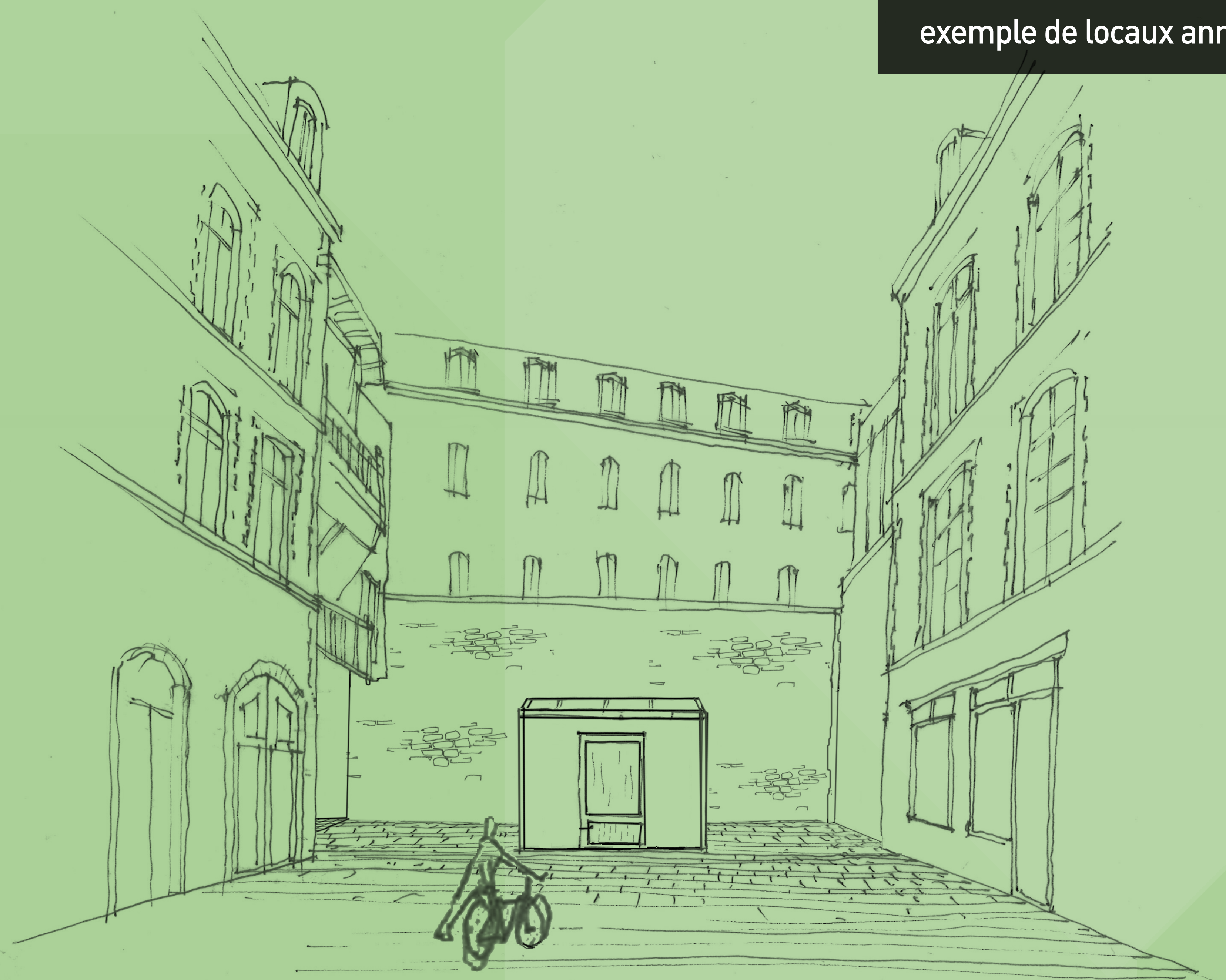


Principe de résidentialisation de cœur d'îlot



Exemple d'aménagement d'une cour commune d'îlot : traitement végétal et minéral par des matériaux naturels dans le respect de la valeur patrimoniale

Prise en compte des besoins de mobilité des habitants : exemple de locaux annexes (vélos, déchets...)



HABITER EN CENTRE-VILLE

PROJET POUR LE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

FAVORISER LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS



Le Parlement de Bretagne

› La valorisation ou la création de nouveaux espaces publics (prolongement du square Hyacinthe Lorette, création d'une placette devant la chapelle Saint-Yves) ainsi que la possibilité pour les équipements publics ou d'intérêt général de s'étendre, permettront de mettre en œuvre cet objectif.



Square Hyacinthe Lorette

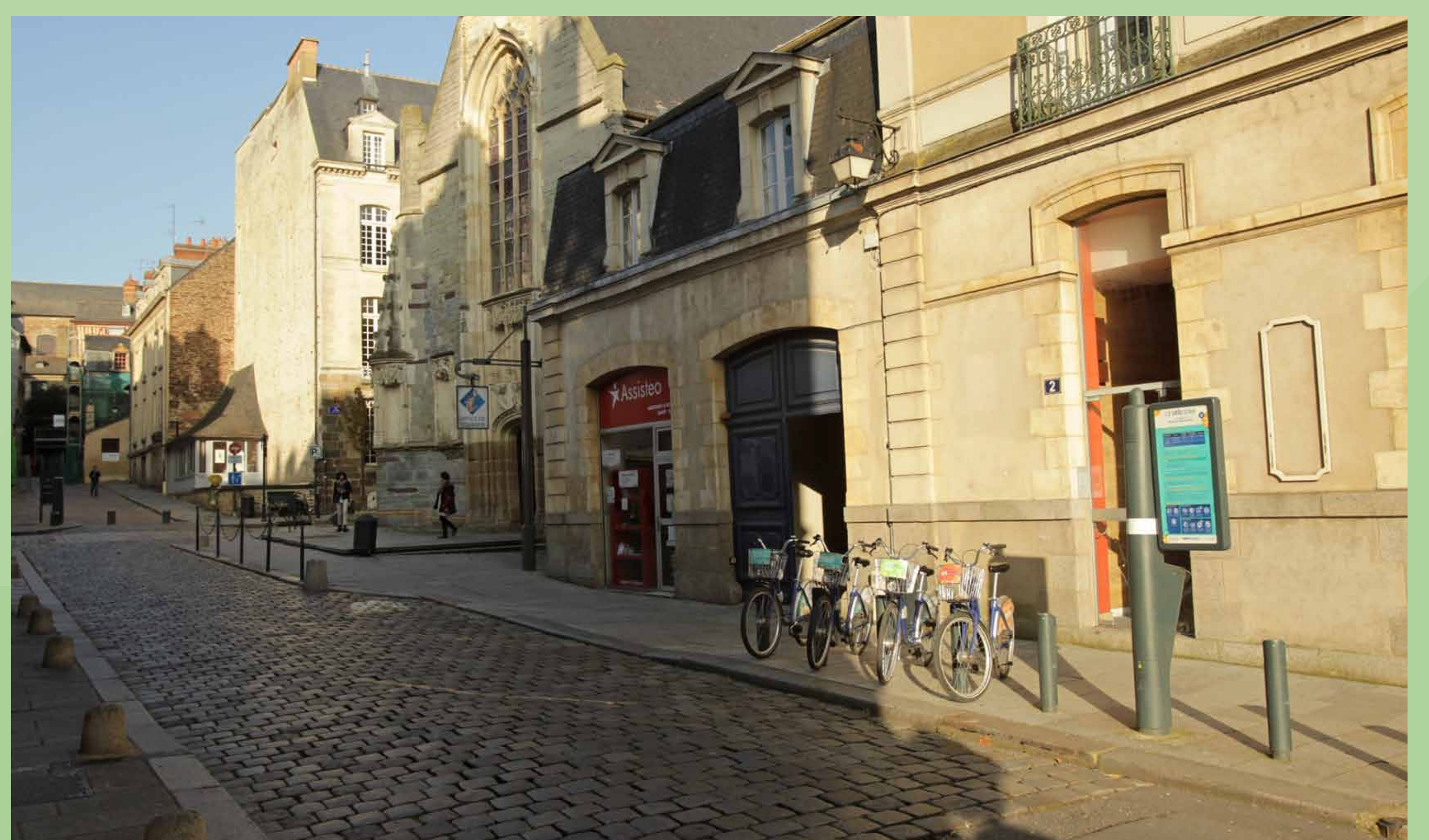


PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE MOBILITE DES HABITANTS

› Le bâti patrimonial n'étant pas conçu à l'origine pour le stationnement des véhicules et le quartier étant le mieux desservi par les transports en commun, il n'est pas fixé de norme minimale pour le stationnement automobile dans le secteur sauvegardé.

› Concernant le stationnement vélo, la règle actuelle d'1,5 emplacements vélo par logement créé est reconduite afin de favoriser ce mode de déplacement.

› L'aménagement de l'espace public se poursuivra pour intégrer au mieux les besoins des piétons et l'insertion des transports en commun.



17

POUR SUIVRE L'ATTRACTIVITE DU COEUR METROPOLITAIN

PROJET POUR LE
**PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES**

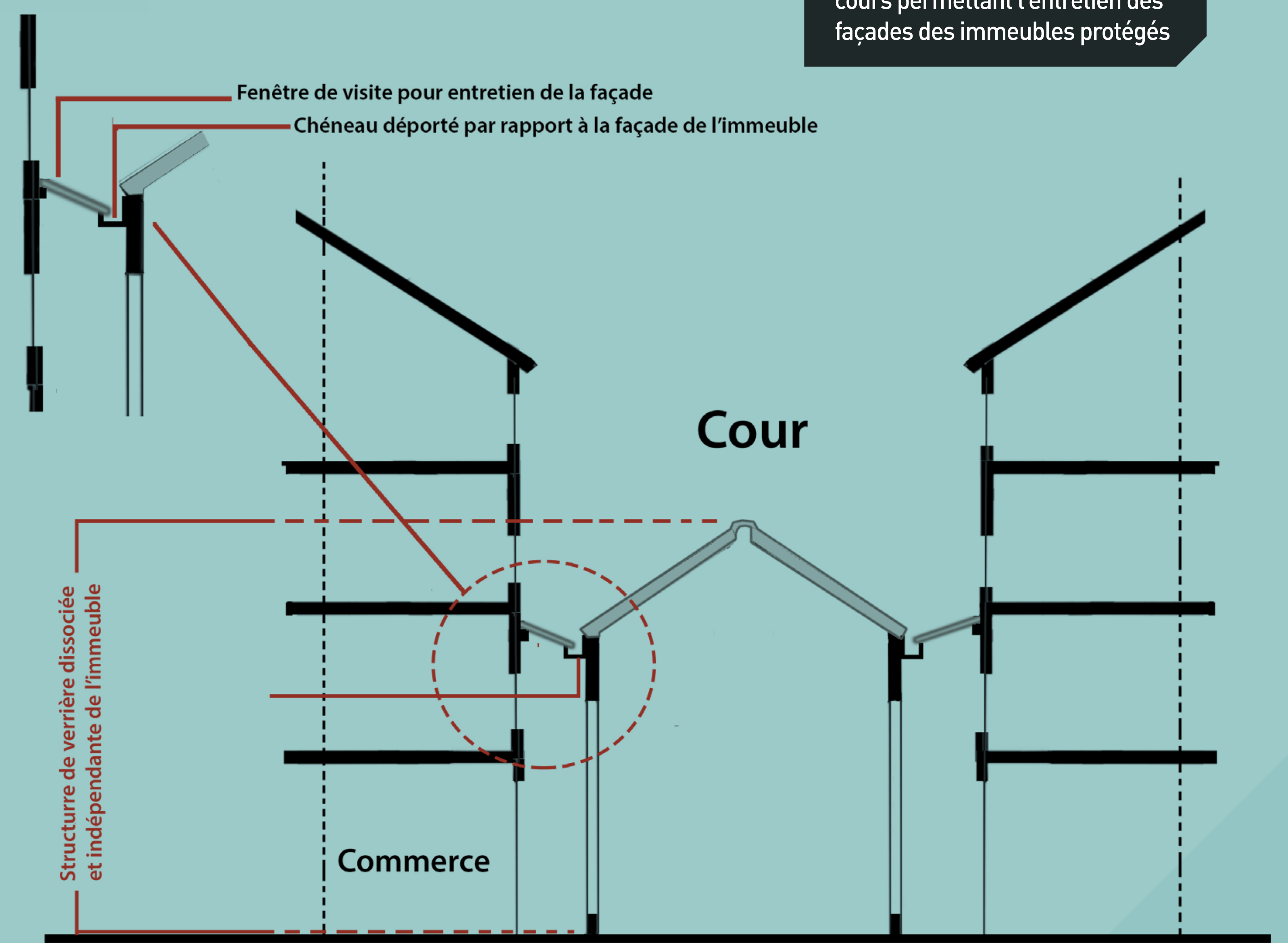
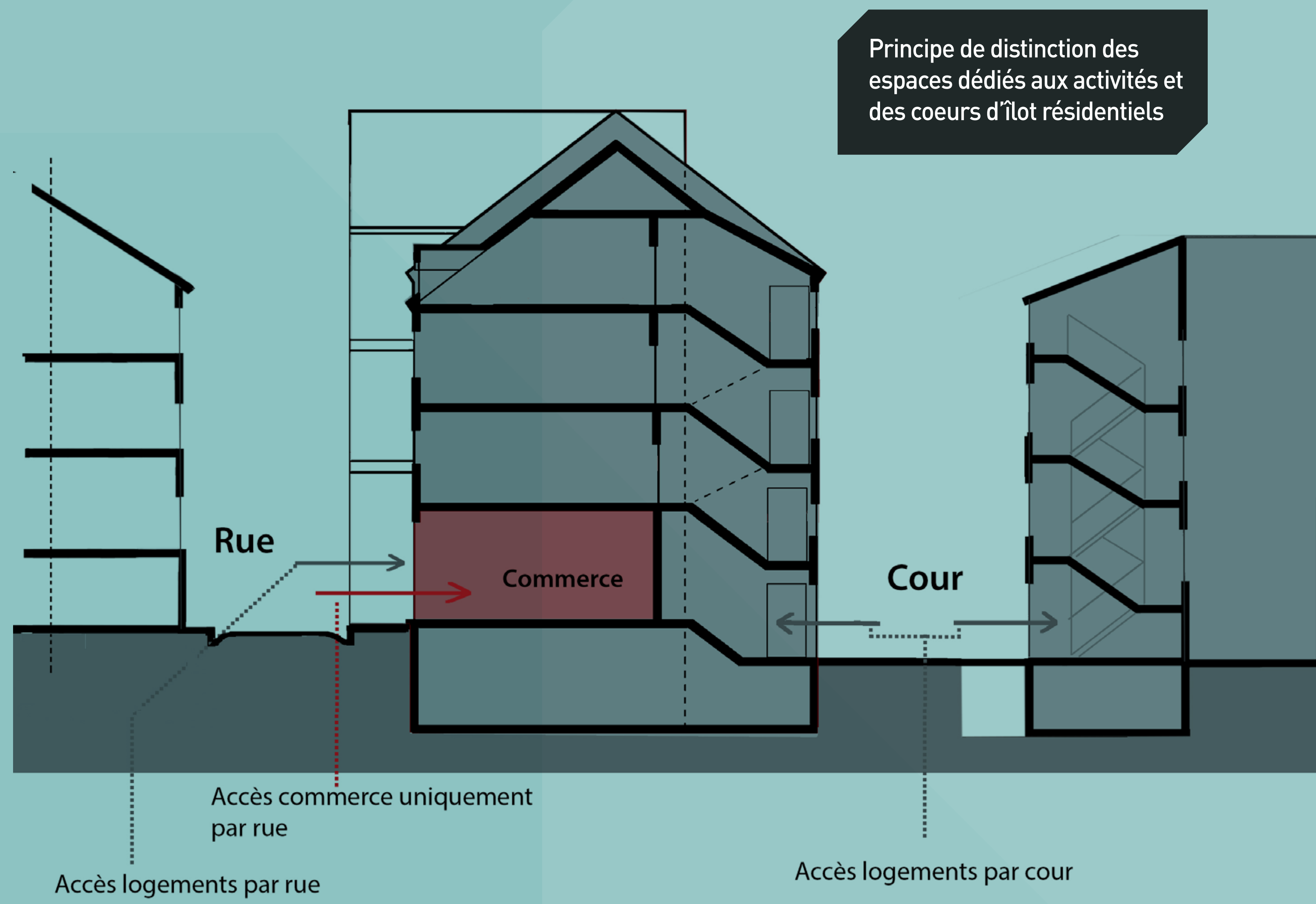
ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

(COMMERCES, SERVICES, EQUIPEMENTS, LOGEMENTS) ET LEUR ADEQUATION AVEC LES ENJEUX DE RESIDENTIALISATION ET DE PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI (TRANQUILLITE DES COEURS D'ILOTS, ANNEXES DES ACTIVITES...)



Principe de cour dédiée aux résidents

- › Ce quartier où se côtoient toutes les fonctions urbaines (logements, activités, équipements...) doit rester animé en permettant à chaque fonction de se développer sans nuire aux autres.
- › Ainsi, les activités commerciales ne peuvent pas se développer dans les cours qui doivent conserver ou retrouver un rôle d'espace partagé par les résidents. Toutefois, elles peuvent s'étendre sur plusieurs niveaux ou plusieurs immeubles.
- › Dans cet esprit, le changement de destination de constructions présentes en cœur d'îlot vers du logement est interdit.
- › Des modifications imposées ou des démolitions peuvent participer à la mise en œuvre de cet objectif.



POUR SUIVRE L'ATTRACTIVITE DU COEUR METROPOLITAIN

PROJET POUR LE
**PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES**

CONFORTER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET LEUR PERMETTRE D'EVOLUER



Citons quelques exemples concrétisant ce principe :

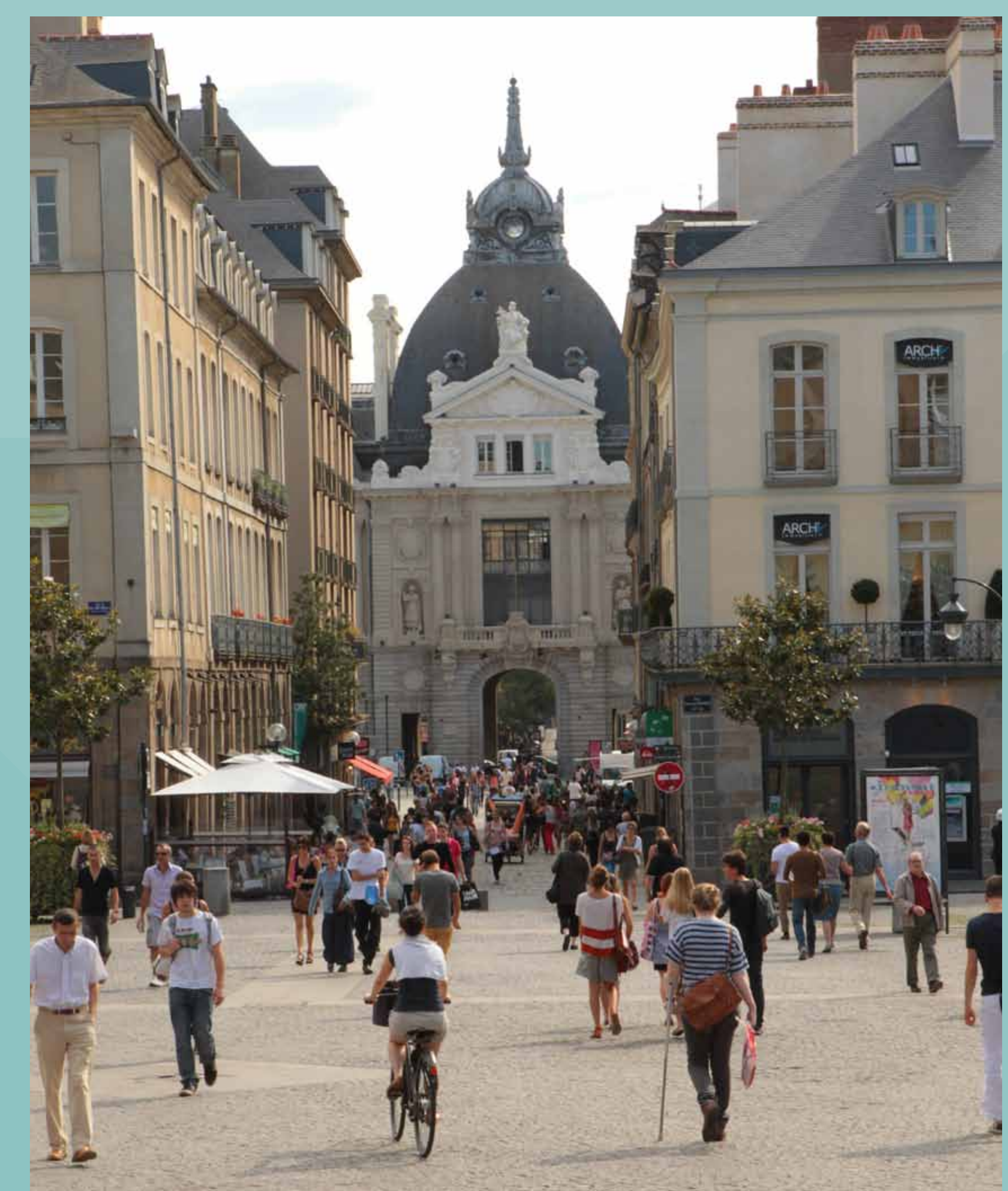
- › L'extension du CCAS.
- › La possibilité de surélévation d'un niveau du grand magasin situé à l'angle du quai Duguay Trouin et de la rue de Rohan.
- › L'évolution possible du site des anciens cinémas entre le quai Duguay Trouin et la rue Saint-Yves.

GARANTIR UN BON NIVEAU D'ACCESSIBILITE AU CENTRE

La ligne B du métro automatique de Rennes Métropole



- › La réalisation de la seconde ligne de métro est prise en compte et l'aménagement des espaces publics participe à la mise en valeur du bâti patrimonial dans différents aspects (traitement des sols, mobilier urbain, plantations...).



POUR SUIVRE L'ATTRACTIVITE DU COEUR METROPOLITAIN

PROJET POUR LE
PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE
MISE EN
VALEUR DU
CENTRE ANCIEN
DE RENNES

PROMOUVOIR LE TOURISME URBAIN



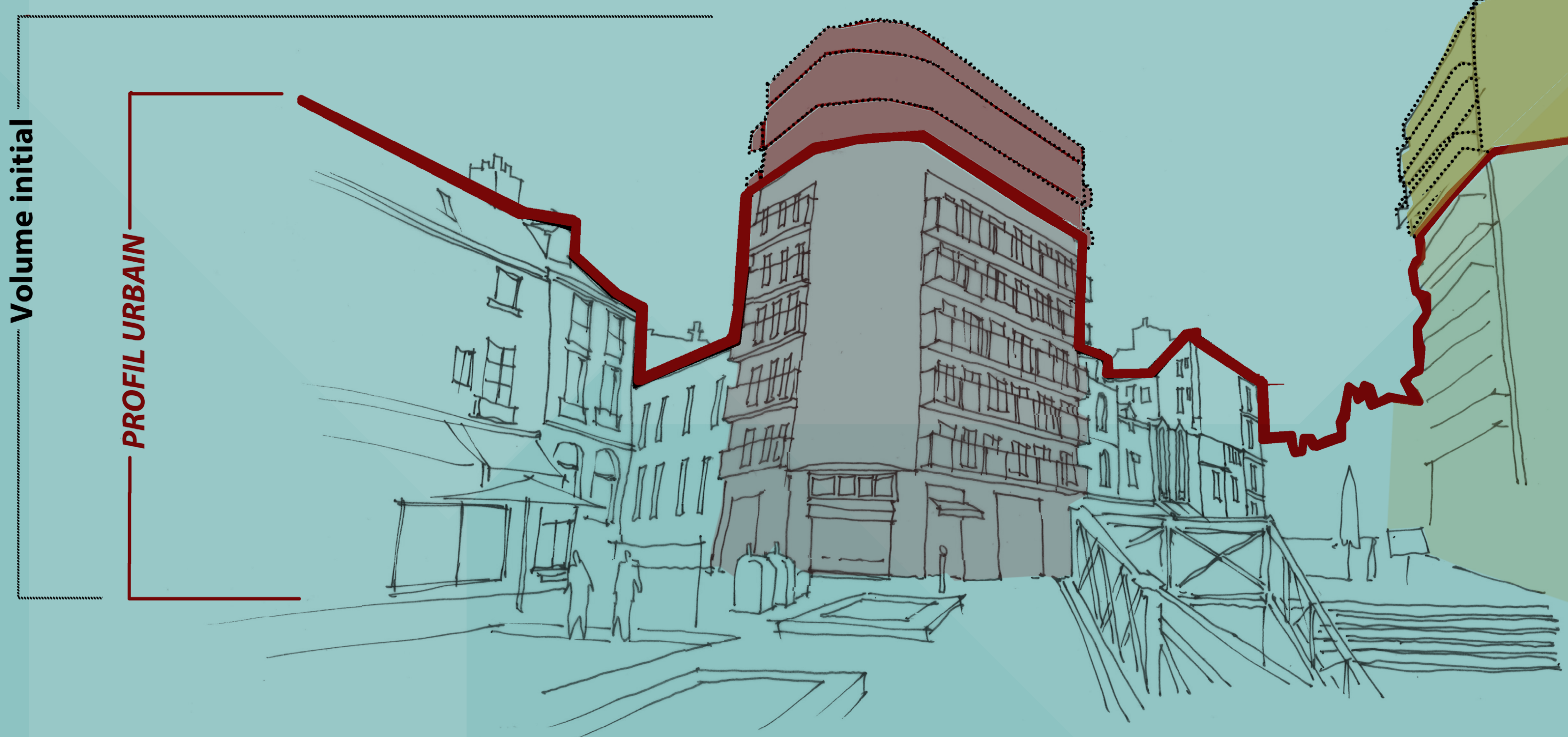
› Les études de révision permettent d'améliorer la connaissance du patrimoine ainsi que sa diffusion au travers du document de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (histoire de l'évolution urbaine, typologie du bâti par famille d'architecture, fiches-immeubles).

› Par ailleurs, une orientation d'aménagement ainsi que le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur fixent un cadre pour accompagner l'évolution du paysage urbain par l'aménagement des espaces publics, la préservation des axes de vue et des perspectives monumentales. Certains écrêtements sont ainsi proposés sur des constructions sans rapport avec les qualités du paysage urbain du secteur sauvegardé à l'occasion de reconstructions.



Exemple d'écrêtement sur immeubles hors gabarit urbain :

proposition d'un
volume respectant
le profil urbain de
la place et la valeur
patrimoniale de
l'ensemble urbain



20