

Diagnostic de territoire

PLUi DE RENNES MÉTROPOLE

Démographie / Habitat
Économie / Commerce
Déplacements
**MORPHOLOGIE
URBAINE**
Environnement
Paysage
Équipement



VERSION PROVISOIRE - MARS 2017

DES CLEFS POUR COMPRENDRE

LA MORPHOLOGIE URBAINE ET SES ENJEUX

Les paysages bâtis de la métropole présentent une grande diversité de formes et de fonctions, parfois nés de l'accumulation de strates d'urbanisation successives depuis le Moyen Âge. Analyser l'ensemble de ce tissu urbain dans toutes ses composantes, du parcellaire à l'implantation du bâti, etc. permet de comprendre les caractères et les évolutions des tissus bâtis et de faire ressortir les évolutions à venir pour mieux les maîtriser. Un tel diagnostic doit permettre d'identifier les enjeux à prendre en compte par le PLUi, Plan local d'urbanisme intercommunal, pour mettre en œuvre des leviers et des actions directes, en matière de planification et d'aménagement.

CONFLUENCE ET CONVERGENCE : NAISSANCE D'UNE VILLE CENTRE

C'est au dessus de l'Ille et au Nord de la Vilaine, entre les 1^{er} et 4^e siècles, que se construit la cité romaine de *Condate* ou « confluence », fondée par les Gaulois Redones. L'emprise de la ville est de 90 hectares. Les principales voies romaines convergent en étoile vers le centre urbain.

Cité médiévale et ceintures fortifiées

À partir du 10^e siècle, durant le haut Moyen-Âge belliqueux, la ville se resserre à l'abri d'une enceinte fortifiée, au sud de la Vilaine. Une emprise de moins de 9 hectares.

Au 15^e siècle, de nouvelles ceintures protègent les trois grands quartiers de Rennes : la vieille cité, la ville neuve à l'est et la nouvelle ville,

sur la rive gauche de la Vilaine. La ville occupe alors plus de 60 hectares.

Au 16^e siècle, avec l'installation du parlement de Bretagne, Rennes devient capitale administrative et parlementaire. Nobles et bourgeois contribuent à l'expansion de la ville, en particulier par la construction de nombreux hôtels particuliers. Les fortifications sont peu à peu démantelées. La ville centre s'ouvre sur sa campagne, mais conserve néanmoins un caractère de ville médiévale, irriguée par un dédale de ruelles.

Plan de la Vieille Ville de Rennes dit Plan Hévin (XVI^e siècle)



L'après 1720 : la ville classique

Le terrible incendie de 1720 détruit 40 % du bâti de la capitale bretonne. La reconstruction selon le plan orthogonal que l'on connaît à présent, est l'œuvre de l'architecte Jacques Gabriel : des îlots de 65 mètres de côté, desservis par des voies de 10 mètres de large. Dans le même temps, deux places majeures de la ville sont aménagées : celle du Parlement et la place neuve, actuellement place de la mairie. La canalisation de la Vilaine débute. Cette

période est aussi marquée par l'implantation de nombreuses congrégations religieuses, à l'origine des hôpitaux, des collèges et lycées d'aujourd'hui.

La révolution industrielle et l'arrivée de la gare

Au milieu du 19^e siècle, la ville classique se prolonge et se modernise, avec notamment la construction des canaux de l'Ille et de la Vilaine. Rennes qui a perdu un temps son rôle de capitale régionale, connaît un nouveau départ avec l'arrivée du chemin de fer. Le Sud et l'Est de la ville sont profondément remaniés. De nouveaux axes sont ouverts. Le long des boulevards de la Duchesse Anne et de Sévigné, émerge un quartier d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises. Avec l'implantation de la gare au sud, de petits lotissements ouvriers sortent de terre, jusqu'à l'Entre-deux-guerres.

À l'aube des années 1940, la ville a conservé son caractère relativement homogène, avec une lisibilité de l'espace public et une mixité forte des fonctions. Le tissu urbain est composé des traces de la ville médiévale, en son cœur et dans les faubourgs, du tissu classique ordonnancé du centre-ville, des nombreux lotissements d'avant guerre en périphérie du centre, des cités ouvrières du Sud-gare et aussi le lotissement bourgeois du quartier Sévigné. De grands enclos religieux et administratifs, quelques propriétés châtelaines occupent de grandes emprises fermées.

AUTOUR DE LA VILLE- CENTRE, UNE CAMPAGNE PEU URBANISÉE

Au début de notre ère, dans la campagne proche de la ville, un peu à l'écart des voies romaines se construisent quelques villas romaines, des exploitations agricoles ou des fermes modestes autosuffisantes. Ce n'est que vers l'an mil que les premiers villages se développent, s'appuyant sur une ancienne motte féodale, un lieu de culte ou encore un point d'échanges marchands. Au croisement de voies, quelques constructions s'agrègent, la plupart du temps concentrées autour d'une église. Plus tardivement au 16^e siècle, les nobles et les bourgeois parlementaires participent au développement de l'économie rurale par l'acquisition de grands domaines fonciers organisés autour d'un château ou d'un manoir, dotés de métairies.

Dispersion de l'habitat rural

La géologie, en facilitant l'accès à de nombreux point d'eau, a favorisé la dispersion de l'habitat autour de pratiques agricoles traditionnelles : activités d'élevage et de polyculture familiales principalement. Les fermes isolées et les hameaux, répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire de la métropole, constituent un caractère indissociable des bocages de l'ouest. Au fil du temps, une urbanisation spontanée a enserré ces hameaux, provoquant le « mitage » des espaces agronaturels.

Premiers sites industriels

Au 19^e siècle, l'ère industrielle révolutionne les organisations urbaines et favorise l'installation des premiers sites industriels : les tanneries, mais aussi les laiteries et minoteries qui préfigurent le début des activités agroalimentaires dans les communes de l'agglomération rennaise. De telles unités s'accompagnent parfois de demeures bourgeoises pour accueillir les contremaîtres et leur famille.

Autre phase du renouveau urbain : l'arrivée du chemin de fer contribue à faire émerger de nouvelles polarités dans les communes périurbaines, à remanier les espaces et à les lotir, près des gares, et le long des voies ferrées.

PÉRIODE D'URBANISATION	HÉRITAGE DES TISSUS URBAINS Ville-centre	HÉRITAGE DES TISSUS URBAINS Communes
ANTIQUITÉ	Vestiges archéologiques	Vestiges archéologiques Tracés des anciennes voies romaines
MOYEN ÂGE	Le centre médiéval autour de la cathédrale Les faubourgs médiévaux (rue de Saint-Malo)	Mottes féodales
RENAISSANCE	La Ville classique (après l'incendie de 1720) Les enclos historiques, religieux et administratifs	Bourgs anciens Hameaux, fermes traditionnelles isolées Manoirs et châteaux
L'ÉPOQUE MODERNE : DE LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE À LA SECONDE GUERRE MONDIALE	Tissu urbain des grands boulevards Enclos historiques : casernes, Hôtel-Dieu, centres pénitenciers des Femmes et des Hommes (19 ^e siècle) Grands équipements : Parlement de Bretagne, mairie, opéra, églises et cathédrale, lycée Émile Zola, rectorat, clinique Saint-Yves. Tissus des faubourgs du 19 ^e siècle, lotissements ouvriers et bourgeois.	Faubourgs des villages Quartier de gare Sites industriels

APRÈS GUERRE : UN URBANISME DE RUPTURE

La période d'après-guerre est marquée par une rupture majeure dans la façon de concevoir la ville. Un urbanisme moderne émerge, imposant la spécialisation des fonctions : habiter, travailler, se distraire, circuler. La ville se veut un ensemble fonctionnel et harmonieux, sectorisé et irrigué par un maillage routier hiérarchisé. Deux facteurs favorisent le développement de ce projet « moderne » : le programme de reconstruction d'après-guerre avec l'industrialisation de la construction moteur des projets de grande ampleur, auquel s'ajoute la démocratisation automobile. La « ville automobile » qui en résulte, succède à la ville courte distance, bouleversant les centralités traditionnelles et les structures commerciales classiques. À partir des années 1960, la périphérie de Rennes change d'échelle accueille de grands pôles commerciaux et de vastes zones d'activités économiques.

Quatre quartiers de grands ensembles

La France a construit massivement les barres et les tours pour résoudre la crise du logement, pendant que les pays nordiques privilégiaient les cités jardins.

Les quartiers des grands ensembles, Zones à Urbaniser en Priorité, se sont tous développés sur la seule ville de Rennes et intra-rocade, entre 1960 et 1980. Citons Le Blosne et Bréquigny, Cleunay, Villejean et Maurepas. À la même époque, les grands secteurs d'équipements universitaires ou hospitaliers sortent de terre.

Le modèle est à chaque fois identique : sur plusieurs centaines d'hectares, de grandes opérations d'urbanisme sont planifiées pour la construction de gigantesques ensembles urbains, en rupture totale avec les quartiers anciens. Une nouvelle écriture s'impose, tant dans la morphologie urbaine, la logique fonctionnelle que dans la volumétrie et l'architecture des bâtiments.

Les cœurs d'îlot accueillent soit des aires de stationnement soit des espaces verts. Si la majorité de l'habitat est collectif, des maisons individuelles bordent parfois les quartiers.

Urbanisme de dalle dans la ville centre

Durant la même période, la Ville de Rennes réalise de nouvelles opérations là aussi en rupture complète avec la ville traditionnelle. C'est l'urbanisme de dalle qui impose un « éclatement vertical » de la rue en plusieurs niveaux avec à chacun sa fonction : parking souterrain et circulation en sous-sol, sol piéton artificiel, galerie

Les hameaux de Mons et du marais à Bruz, de 1950 à aujourd'hui



ZUP du Blosne



commerciale couverte, étages habités. Rennes connaît ainsi plusieurs opérations emblématiques et même audacieuse avec le Colombier ou encore la construction des Horizons, dans le quartier de Bourg-L'Évêque, qui sera le premier immeuble de grande hauteur à usage d'habitation, construit en France.

Explosion pavillonnaire dans les communes

La période de la reconstruction achevée, l'urgence en logement se fait moins prégnante. Dès les années 1970, l'État soutient le développement pavillonnaire. La démocratisation de l'accès à la maison individuelle, financièrement plus accessible grâce à la standardisation industrielle de la construction, devient un phénomène de masse dans toutes les communes proches. Celui-ci s'accroît avec l'implantation de l'usine Citroën.

Les communes de l'agglomération rennaise connaissent une première période d'extension, au cours des années 1970, avec une urbanisa-

tion le long des axes historiques ou l'édification de lotissements à proximité du centre bourg. Les volumétries sont standards. Le modèle pavillonnaire de cette période est une maison construite sur deux niveaux avec un rez-de-chaussée utilisé comme garage. La mitoyenneté est souvent imposée, afin de créer des alignements bâtis.

L'influence de l'urbaniste Gaston Bardet

À cette même période, l'urbaniste Gaston Bardet intervient dans la commune de Le Rheu et sur plusieurs communes voisines. Inspiré par le modèle des cités jardins des urbanistes anglo-saxons, il conçoit des lotissements avec des alignements bâtis, composés de maisons accolées deux par deux ou isolées sur leur parcelle. Ce sont des îlots habités irrigués par des « voies rayonnantes qui vivifient », un réseau de sentiers piétons ponctués d'espaces publics de proximité. Son intervention dans la métropole rennaise aura une influence durable sur les architectes-urbanistes et paysagistes locaux.

Peu à peu, au cours des années 80, la réalisation de lotissements dans les communes devient l'apanage de promoteurs privés. C'est la vente de maison sur catalogue avec une économie d'aménagement : des parcelles uniformisées de chaque côté d'une voie centrale. À l'échelle des bourgs, ces zones urbanisées s'étendent fortement et marquent une deuxième période d'extension des communes.

QUELS ENJEUX ?

La connaissance des caractères morphologiques des tissus bâtis permet de les protéger dans une démarche patrimoniale mais aussi de permettre leur évolution dans le respect de ce qui fait leur caractère. Permettre l'insertion réussie de nouveaux projets, sans figer les tissus existants, est un enjeu majeur du futur PLUi.

PÉRIODE D'URBANISATION		HÉRITAGE DES TISSUS URBAINS Ville-centre	HÉRITAGE DES TISSUS URBAINS Communes
	Quartiers de grands ensembles	Les grandes ZUP Rennaises : Bréquigny, Le Blosne, Villejean, Maurepas Les équipements : CHU Pontchaillou, CHU Sud Lycée Bréquigny, Lycée Mendès France, Faculté de Beaulieu, Faculté de Villejean	
	Urbanisme de dalle	Bourg l'Évesque, Le Colombier, Villejean	
	Lotissements d'après guerre	Faubourgs rennais	Saint-Gilles, Acigné, Chartres, Bruz, L'Hermitage, Le Rheu, Chavagne, Mordelles
	Lotissements contemporains des baby boomers (1975 aux années 2000)	Patton	Pacé, Acigné, Chantepie, Saint-Grégoire
	Grands équipements, parcs complexes sportifs	Bréquigny, Patton	Complexes sportifs parfois associés à des salles de sports ou des équipements associatifs : Orgères, Chantepie, Saint Grégoire, Betton, Pacé
	ZI historiques	Les ZI de La route de Lorient, ZA Nord, ZI Sud-Est	ZI du Bois de Sœuvres, ZI des Cognets
	ZA périphériques		L'Hermitage, Bruz, Mordelles
	Zones commerciales	Alma, Grand Quartier, Cleunay	Rocade Sud
	Parcs tertiaires	Beaulieu, Champeaux, Saint-Sulpice, Champs Blancs, Edonia	
	Ensembles mixtes, début des zac (1990 à 2015)	Patton, Longs-Champs, Poterie, le Mail, Beaugard	Pacé, Acigné, Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné, Saint-Jacques-de-la-Lande
	Les nouveaux espaces verts	Gayeulles, Bréquigny, Beaugard	Saint-Jacques-de-la-Lande, Acigné

L'ÉMERGENCE DES GRANDES ZONES D'ACTIVITÉS

L'essor de l'automobile a bouleversé l'usage et la perception de la ville contemporaine que traduit le découpage de la ville en secteurs desservis et cernés par de grandes infrastructures routières. La possibilité de s'éloigner de la ville centre a permis la multiplication des lotissements mais aussi l'émergence de zones d'activités spécialisées.

Des zones industrielles et artisanales

Les zones industrielles et artisanales se sont développées principalement entre 1950 et 1980, le long des axes de circulation et les entrées de ville, parfois implantées le long des voies ferrées, ou en extension des centres historiques des communes. Dans la métropole rennaise cinq grands secteurs industriels et artisanaux majeurs ont conservé leurs fonctions, tout en évoluant pour accueillir du commerce et de l'activité tertiaire.

Des zones commerciales en périphérie

Modèle économique de l'urbanisme moderne, la grande surface commerciale est l'emblème des années 60. Aujourd'hui, en France, 70 % du chiffre d'affaires du commerce est réalisé en périphérie des villes, contre 30 % en Allemagne. La métropole rennaise n'a pas échappé à cette périphérisation. La particularité du maillage commercial rennais est liée à l'attractivité de la rocade et la possibilité de se rendre d'une zone commerciale à l'autre lors d'une séquence d'achats. Huit sites majeurs sont en effet accessibles depuis la rocade. La grande surface commerciale répond à des

exigences simples : un flux accessible, une visibilité et une capacité d'accueil. Le modèle économique est souvent identique : une grande surface alimentaire pour locomotive, une galerie commerçante, un vaste parking. Un tel modèle influe directement sur la forme urbaine et architecturale. Aux abords, des zones de moyenne surface se développent pour regrouper des enseignes franchisées dans des volumes peu architecturés.

De nouveaux parcs d'activités tertiaires

Les principaux parcs d'activités tertiaires rennais sont nés avec la création de la technopole Atalante, en 1984. Rennes Atalante fédère plusieurs sites labellisés, à proximité des campus universitaires. Ceux-ci rassemblent des entreprises de fabrication ou de services dans le secteur des hautes technologies. Ces technopôles sont des zones d'activités d'excellence organisées autour d'un plan d'ensemble qui garantit la cohérence de la morphologie urbaine et une certaine qualité architecturale.

L'URBANISME CONTEMPORAIN : DE NOUVELLES MIXITÉS

La troisième grande période d'urbanisation des communes périphériques est marquée par le début de l'aménagement des Zones d'aménagement concertées, les ZAC. Ces opérations d'ensemble répondent à la politique d'habitat volontariste du 1^{er} Programme Local de l'Habitat (1995-2005). Les opérations de la Poterie et des Longs-Champs à Rennes, puis

des Champs-Freslon au Rheu par exemple amorcent une nouvelle ère d'urbanisation avec un retour à des formes urbaines plus mixtes. Sur plusieurs hectares, les plans d'aménagement confèrent une cohérence globale en termes de trame de voirie, de liaisons piétonnes et d'implantation du bâti, tout en anticipant les différentes phases d'extension. Les tracés agraires servent souvent d'appui, favorisant la conservation des chemins et boisements. Ces opérations laissent en effet une large place aux espaces publics et notamment aux espaces verts ou aux parcs urbains. Ce sont des espaces de loisirs autant que des niches écologiques. Une véritable trame écologique urbaine. Dans le même temps, l'exigence de densité oblige à repenser les formes urbaines. Aux côtés des immeubles collectifs voisine un habitat intermédiaire entre individuels et collectifs, susceptible de répondre aux attentes d'une clientèle périurbaine. Citons les opérations de maisons groupées vendues à l'état d'achèvement. De même, le PLH soutient la création de lots libres sur de plus petites parcelles. Les dispositifs mis en place garantissent l'accès de tous au logement, en favorisant la mixité sociale.

QUELS ENJEUX ?

L'intensité urbaine et la densité, tout en affirmant la présence d'une nature de proximité, sont au cœur des politiques urbaines. Une des composantes majeure est la question du renouvellement urbain qui doit répondre à de nouveaux défis :

- la transition énergétique qui oblige à repenser les matériaux, la forme des bâtiments et leur exposition, mais aussi à développer la rénovation énergétique des immeubles et des maisons mal isolés thermiquement ;
- la question de la trilogie vertueuse : intensifier les secteurs pavillonnaires et les bourgs, restructurer les grands ensembles, requalifier voire densifier les zones d'activités ;
- la conception des villes et des bourgs avec des espaces publics hiérarchisés, du square de proximité à l'espace naturel de périphérie ;
- une ville appréciée de tous, tout en explorant de nouvelles formes urbaines.

Les allées de Saint-Jacques-de-la-Lande



Contact : Jean-Michel Marchand

02 99 01 85 20 / jm.marchand@audiar.org

Synthèse : Christine Barbedet



3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org