



La lettre des Amis du Patrimoine Rennais

Septembre - Octobre 2017

Cher(e)s Adhérent(e)s,

EN CE DÉBUT D'AUTOMNE ...DOUCHES ECOSSAISES

La préparation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) bat son plein et la municipalité rennaise par relance de l'opération "Rennes 2030" vient d'en faire une promotion insistante par une communication très soutenue.

L'Association a été conviée à plus de 10 réunions afférentes depuis fin avril pour apporter son concours à l'inventaire du patrimoine local remarquable et pour entendre l'expression des bonnes résolutions de la Ville de Rennes et de la Métropole en matière de « mesures réglementaires » sensées mieux protéger les éléments patrimoniaux.

Les intentions annoncées sont intéressantes sur le papier mais des ambiguïtés doivent être levées... Un article de cette lettre vous détaillera les péripéties et les projets de la démarche "Concertation Patrimoine".

Simultanément, les démolitions de bâtiments patrimoniaux et la disparition des écrans de verdure qui les enserraient continuent de plus belle sur les boulevards et les voies pénétrantes même quand elles sont très proches du secteur sauvegardé... En place des maisons et hôtels particuliers de grande qualité architecturale s'élèvent des immeubles d'une grande banalité, bien trop larges, bien trop hauts ; plus de jardins et parcs à proximité mais du bitume et du béton ; l'environnement est totalement dévalorisé.

Freiner le mouvement de destruction et de densification reste la priorité de l'Association. Un développement de ces phénomènes est également présenté ci-après.

Les « Amis du Patrimoine Rennais » continuent pour autant à faire découvrir des lieux méconnus, à en raconter l'histoire...C'est ce qui s'est passé le dimanche 18 juin dans le cadre de la Journée du Patrimoine de Pays et qui est également relaté dans les pages suivantes. Ce sera encore le cas ce samedi 7 octobre à 14h30 avec la visite de l'Espace Dreyfus au Musée de Bretagne commentée par Gérard PROVOST. Inscrivez-vous !

La veille continue sur le patrimoine rennais est plus nécessaire que jamais !

Rejoignez le groupe des adhérents les plus actifs, faites-vous inviter aux réunions du Conseil d'administration pour être plus participants... C'est une plus grande mobilisation du plus grand nombre qui parviendra à faire reculer la méconnaissance et le mépris du patrimoine.

Bien à vous.

Les Amis du Patrimoine Rennais
Michel COIGNARD
Président

Évolution du Quartier Guéhenno Jules Ferry Fougères

Ce secteur du nord de la ville à proximité immédiate du centre fait l'objet depuis plusieurs années d'une évolution urbaine importante consécutive à la densification de la ville.

À titre d'exemples :

- Immeuble rue Jean Macé à la place d'une propriété 19^e siècle ;
- Immeuble rue de Vincennes après suppression d'un hôtel particulier ;
- Construction de logement étudiants rue de Brizeux ;
- Immeuble au 84 rue de Fougères en lieu et place d'hôtels particuliers témoignages d'architectures remarquables

Ces destructions font suite à celles constatées sur les boulevards Volney et Metz situés plus à l'Est.

Toutes ces habitations outre leurs qualités architecturales, témoignages des modes de construction entre 1850 et le premier quart du 20^e siècle disposaient d'espaces verts relativement importants permettant une respiration à l'ensemble du quartier déjà fortement urbanisé par des immeubles et services publics de grande hauteur.

Cette densification est dûe en partie à l'évolution des modes de transport collectif et en particulier à la création de la station Jules Ferry sur le parcours de la deuxième ligne de métro. L'incidence sur l'évolution du quartier se traduit par une forte pression foncière et la transformation ou la disparition d'un bâti résidentiel de qualité.

Sans porter de jugement sur l'évolution de la ville, on peut constater que ces propriétés disparaissent au profit d'immeubles de grande hauteur le plus souvent dépourvus d'espaces verts... Les abords extérieurs étant constitués, pour la plupart, de terrasses et de parkings. Ceci renforce l'impression de bétonisation du quartier au mépris de l'intégration urbaine permettant de respecter l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines.

Dans le cadre de la création de la station de métro rue Jean Guéhenno un programme de restructuration de l'espace public entre la rue Jean Macé et la rue d'Antrain est en cours d'élaboration et fait l'objet d'une réflexion urbaine globale sur l'ensemble de ces espaces.

Si cette réflexion sur l'ensemble de l'espace public est judicieuse, elle doit aussi intégrer la volumétrie des constructions futures dont l'espace au sol a été réservé dans l'emprise de la station en harmonie avec le bâti patrimonial environnant.

Ces exemples démontrent que dans le cadre des règlements d'urbanisme actuels il est possible de densifier la ville sans se préoccuper de l'intégration urbaine des constructions envisagées et de concevoir les projets sans de réels espaces verts ou de surfaces plantées.

Il est souhaitable que le futur « PLUI » en cours d'élaboration prenne en considération ce constat.

La restructuration des Prairies Saint Martin toutes proches, qui existaient déjà dans un état moins remanié,

Retour sur les Journées du Patrimoine de Pays et des Moulins

Le 18 juin 2017, à l'occasion de la **Journée du Patrimoine de Pays et des Moulins**, les Amis du Patrimoine Rennais avaient invité les adhérents et quelques autres curieux à rechercher (par fidélité au thème général de la journée) « **quelques traces du passé rural de Rennes, entre la rue d'Antrain et le Thabor** ».

La visite commençait dans la fraîcheur bienvenue de la longère de terre dépendant jadis de la ferme de la Petite Palestine, et donc anciennement de l'abbaye de Saint Melaine.

Après une visite de la partie Ouest, non rénovée, récemment encore occupée par la Kevrenn de Rennes, une présentation sur écran était proposée dans la partie Est, grâce à l'aimable accueil de son occupante.

Un examen des plans anciens de la ville permettait de voir que celle-ci est restée longtemps confinée dans ses murailles successives, laissant au-delà une campagne progressivement occupée par les établissements religieux et quelques faubourgs.

En regardant des plans modernes, on voit que bien des rues ont conservé la trame viaire de ce passé rural, comme les rues de Fougères ou de Paris, mais aussi, par exemple, la rue Lesage.

On les distingue souvent à leur tracé non rectiligne.

Ainsi, la rue du Thabor permet encore, à son début, de se figurer comment le chemin rural qui la précédait partait vers l'entrée de l'actuel jardin du même nom.

C'est la création en 1864 du Boulevard de Sévigné, voie principale du lotissement de l'avoué parisien Dubosq, qui bouleversa le secteur et détruisit les bâtiments de la Petite Palestine, à l'exception de ceux qui existent encore, incorporés au lot acheté –dans les premiers-, par M. Pérussel, juge de paix. La nature de ces bâtiments ruraux, typiques du bassin rennais, surprend à proximité des hôtels particuliers fin XIXe et face aux bâtiments Art Déco tardif de la présidence de Rennes II : épais murs de terre sur soubassement de schiste, pignons à pans de bois, poutres de section imposante, sol cimenté naguère mais laissant presque deviner l'ancienne terre battue. Plusieurs participants à cette visite furent surpris de découvrir, derrière l'une des portes de la longère, un puits certainement bien commode avant l'ère de l'eau courante. Les autres maisons du secteur en sont d'ailleurs pourvues, parfois en copropriété.

Avant la promenade annoncée, d'autres explications et plans signalaient les éléments typiques de l'époque où ce quartier désormais central était encore pratiquement à la campagne : ainsi le pavillon qui à l'angle Nord-Ouest du Thabor fut jadis un octroi, avant que rue de Fougères un autre soit construit, maintenant transformé en bar.

Dans ce secteur de la Grande Palestine (autre ferme de l'Abbaye de Saint Melaine) également loti par lui, M. Dubosq avait voulu honorer les saints patrons de deux de ses enfants en donnant leurs noms à deux voies privées.

La rue Saint Alphonse subsiste mais la rue Sainte Marie est devenue la rue du Thabor prolongée. Son nom fut donné par le propriétaire lotisseur à une allée près de l'actuelle rue George Sand, non loin de sa sœur, l'allée Sainte Sophie. Le jardin du Thabor conserve la trace de sa vocation en partie agricole, puisque le « carré Duguesclin » était le potager des moines, et l'« Enfer » un bassin. Car les couvents (notamment des Carmélites, vers la place Hoche actuelle) comme la première institution Saint Vincent (devenue Lycée Jean Macé) faisaient aussi partie de ce passé rural. Si la rue Jean Macé n'est autre qu'une voie d'accès à l'établissement, le secteur de la faculté de Droit a pris la place des vergers du célèbre Frère Henry...

Après cet exposé et quelques rafraîchissements c'est avec courage, compte tenu de la chaleur plus qu'estivale, que les amis du Patrimoine vinrent en marchant constater ce qui reste, *de facto* ou de manière presque subliminale, de l'histoire rurale du quartier, par un itinéraire les amenant d'abord rue Jean Guéhenno, rue de Vincennes, rue Broussais et rue Lesage (anciens chemins ruraux, dépendant de la propriété de la Moussaye. Ils poursuivirent leur déambulation par le faubourg d'Antrain et ses maisons à pans de bois, le passage des Carmélites, la rue Saint Melaine (où l'ancien presbytère a été conservé) et le jardin du Thabor.

Le périple s'acheva devant la ferme de la Grande Palestine, après une évocation de la jeunesse dans le quartier de Paul Féval. Tous étaient manifestement fatigués, mais se disaient très satisfaits.

Préambule

Les APR continuent leurs participations et investigations pour comprendre les propositions de la Ville pour le PLU et être force de proposition.

Ils ne défendent que le patrimoine de Rennes, pas les intérêts de quiconque ni d'aucune institution.

Ils sont constructifs mais vigilants et restent indépendants de toutes formes d'influences.

1 Rappel des modes de recensement

Les Amis du Patrimoine Rennais ont joué le jeu de la « participation » mise en place par la Ville afin de consigner les observations des Rennais sur leur patrimoine. Malgré nos réticences sur le manque de communication et le manque de temps autour de ce processus qui ne permet pas aux Rennais de s'exprimer, les APR ont tenté d'apporter leur contribution via les ateliers.

Nous avons eu l'occasion de participer à plusieurs réunions avec le groupement en charge de la centralisation des données.

Nous avons interrogé nos interlocuteurs sur la méthode afin de savoir si le recensement patrimonial est le plus exhaustif possible.

Ils nous ont expliqué ;

- Reprendre la liste des bâtiments identifiés au patrimoine d'intérêt local
- Faire la synthèse des études réalisées en 2015 en abord du secteur sauvegardé
- Intégrer les nouveaux éléments étudiés par l'Inventaire de Bretagne depuis le dernier PLU
- Intégrer à cela les éléments identifiés par les participants aux ateliers

Parallèlement à cela, une historienne réalise un travail de synthèse de toutes les études historiques existantes afin de rédiger un récit commun entre Rennes et les communes de la Métropole.

A partir de ce recensement, la Ville va déterminer une hiérarchie en attribuant des étoiles 1, 2 ou 3 étoiles (pour le niveau le plus fort). Aujourd'hui, nous n'avons connaissance ni du patrimoine recensé ni des étoiles qui lui seront attribuées.

A ce stade rien n'est achevé : les équipes en charge de ce plan patrimoine sont en plein processus de mise en place d'outils de contrôle de ce patrimoine.

2 Et maintenant comment protéger ce patrimoine recensé ?

La Ville est manifestement en période de communication forte autour de son projet patrimoine pour Rennes. De nombreuses réunions, conférences, cafés sont prévus pour cette rentrée afin de clairement exprimer la volonté politique de la Municipalité de prendre en compte un patrimoine qu'elle a pourtant tant malmené et ignoré jusqu'à présent. La Ville n'a jamais autant reconnu notre association, citant les observations de Michel Coignard et les contestations pourtant contrecarrées vivement, autrefois, comme justes et à prendre en compte aujourd'hui... Tant mieux si grâce à nous, les Elu(e)s ont mieux compris qu'il était de leur devoir de faciliter l'entretien, d'assurer la sauvegarde et la valorisation de TOUT le Patrimoine local remarquable y compris celui qui est considéré comme « Petit ».

Les APR ne peuvent bien sûr que se réjouir de cette prise de conscience et de cette bonne volonté affichée. Nous savons pourtant que la seule façon de contrôler l'évolution nécessaire de la ville « en connaissance de cause », « en intelligence » est de mettre en place des dispositifs clairs et précis.

La Ville a déjà admis ne pas souhaiter la création d'une AVAP (selon la loi CAP, cette appellation va être remplacée par le terme SPR – Site Patrimonial Remarquable - avec un règlement nommé PVAP – plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) mais plutôt maintenir le dispositif des étoiles avec des bâtiments annexés au PLU.

Pourquoi une AVAP ?

Dans le périmètre de 500m autour du secteur sauvegardé, il y a une forte densité de bâtiments étoilés et de plus ce secteur est sous le contrôle de l'ABF. S'il y avait une AVAP, le règlement serait écrit et chacun saurait quels sont ses droits et ses devoirs. Alors qu'avec le dispositif présenté, nous allons avoir encore des difficultés à appréhender la règle, celle-ci étant relative.

Le dispositif précédent ne nous a pas donné satisfaction – malgré la présentation positive très partielle et orientée qu'en a fait Mr Sémeril avec ce fameux 1% seulement du patrimoine étoilé qui aurait été détruit. Ceci ne veut pas dire grand-chose.

Le système des étoiles dans le PLU est un outil à disposition de l'équipe Municipale ;

- elle peut « oublier » des parcelles (lacunes opportunes) ou des prescriptions aujourd'hui afin de s'aménager un peu de liberté pour plus tard

Par exemple dans le dernier PLU, aucune maison n'était signalée sur le bd Volney. Or, il y avait là de nombreuses maisons fin XIXe/début XXe. Elles ont pu être détruites dans l'indifférence générale car aucun recours n'était possible. Une maison puis deux remplacées par des cubes, les quelques-unes qui tentaient de se maintenir ont fini par capituler ainsi écrasées par les nouveaux immeubles. Il se trouve que cet axe qui va bientôt bénéficier d'une station de métro était « préservé de contraintes patrimoniales ». On retrouve la même chose rue de Vern.

- elle peut modifier plus tard le PLU si un élément la dérange.

Rien à voir avec un dispositif écrit avec la DRAC (AVAP) qui apporterait une meilleure protection au patrimoine et de façon moins arbitraire ;

Il est indispensable avant l'adoption définitive des mesures réglementaires de savoir comment la Ville souhaite utiliser les étoiles avec la gradation annoncée, dans la protection du Patrimoine bâti et paysager.

En ces temps de changement de lois et parfois aussi d'équipes dans nos représentations locales, nous allons bien évaluer la question réglementaire car c'est là que tout se joue maintenant. Le patrimoine doit être protégé au-delà des fluctuations et des modes. On nous promet un nouveau dispositif dans les pas de l'ancien mais plus informatif, plus complet et plus contraignant. Nous allons donc être très attentifs à la transcription réelle dans les documents d'urbanisme de ces bonnes intentions.

Nous pouvons d'ores et déjà nous inquiéter des incertitudes autour de plusieurs points ;

- Qui peut évaluer l'état sanitaire d'un bâtiment de manière experte et désintéressée ? Sûrement pas son propriétaire, certainement pas non plus son éventuel acquéreur (4-6 rue du capitaine Dreyfus)

La notion « d'Etat sanitaire dégradé » est incompréhensible pour ceux qui n'ont pas participé aux débats.

- Comment **orienter les travaux** de manière obligatoire (on n'intervient pas de la même manière sur un bâtiment en terre du XIXe siècle, que sur du pan de bois ou sur du béton début XXe...) car on sait que mauvais entretien ou pas d'entretien créent des désordres qui engendrent plus tard des coûts insupportables, voir des destructions (4-6 rue du capitaine Dreyfus) .

Qu'en est-il de l'isolation par l'extérieur ?

- Il faut évaluer les **bâtiments mais aussi leur environnement** naturel, vide ou bâti. Les fiches immeubles permettront-elles cela ? Ceci est vrai
 - o pour un bâtiment : construire sur le terrain et laisser le bâtiment étoilé sans projet de restauration comme la Folie Guillemot ou la villa Crespel
 - o pour une rue : construire un grand immeuble à côté d'une maison étoilée (69 rue Aristide Briand déjà détruite. Quid des maisons isolées à l'avenir comme celles de la rue de Fougères 263 ou 135)
- Comment orienter les maitres d'ouvrage vers **des réhabilitations/extensions fines autour d'immeubles patrimoniaux**, avec des hauteurs d'immeubles à bonne échelle afin de densifier et de valoriser le patrimoine en même temps ? Les investisseurs suivent les possibilités du PLU afin d'obtenir la meilleure rentabilité possible avec les contraintes multiples. C'est à la Ville via son PLU de contrôler ces projets.

Nous rappelons aussi à toutes fins utiles que des professionnels sont spécifiquement formés pour ce type d'interventions ; les architectes du patrimoine.

Enfin, ne faut-il pas demander l'inscription (ISMH) d'éléments importants de notre ville comme l'Hôtel-Dieu, la prison Jacques Cartier (à vendre !) ou le quartier Foch de la caserne bd de la tour d'Auvergne afin de s'assurer du caractère indestructible de ces éléments ?

Quelques exemples ;

- **La maison Crespel**

43 rue d'Antrain - maison 2 étoiles, architecte Louis Chouinard pour un géomètre Yves Crespel. 1950

Reconnue comme patrimoine du XXI^e siècle, elle a pourtant été amputée de son jardin alors que cette réalisation était un « art total », adaptation du bâtiment à la parcelle, la répartition des occupations privée et publique, le garage et le jardin...

Etouffer la villa avec un immeuble accolé est un non-sens

Les éléments de détail de l'aménagement intérieur étaient encore existants en 2012.

La Folie Guillemot

116 av Général Leclerc - maison 3 étoiles disposant d'un parc de 1,5 ha.

Le groupe Giboire a construit ses immeubles sans tenir aucun compte de l'édifice existant. Aucun dialogue, aucune insertion dans le paysage. Seulement de l'exploitation de surface. On ne peut pas dire que ce bâtiment manquait d'étoiles ni que le groupe Giboire n'était pas informé de l'intérêt patrimonial du bâtiment. Demain, avec le nouveau dispositif, comment cet exemple se passerait-il ?

Ancienne tannerie Fouéré

19 rue Jean-Marie Duhamel - Immeuble 2 étoiles de 1887

Programme « les rives ST-Helier ». Programme de réhabilitation et extension du groupe Blot. La densité obtenue sur cette parcelle n'est-elle pas trop exagérée ? Les hauteurs sont-elles en harmonie avec l'environnement ? Les constructions neuves, valorisent-elles les bâtiments patrimoniaux ?

3 Les nouvelles constructions ; pépites ou pas pépites ?

Et puisque les constructions d'aujourd'hui sont possiblement le patrimoine de demain, parlons des constructions nouvelles.

Si nous souhaitons aussi de l'audace comme les Rennais l'ont parait-il exprimé, nous nous inquiétons des grandes hauteurs dans des sites qualitatifs. Les nouveaux bâtiments s'élèvent et s'imposent alors à notre espace sans respect de la notion de paysage. Il faut arrêter de nous citer « l'exemple de la tour Eiffel, celui des Horizons »...Sortons des débats entendus pour s'élever justement. Comme cela a bien été dit aux réunions de Rennes Métropole cette semaine, il en ressort qu'architecture et patrimoine sont bien des **notions relatives**.

Dans une ville qui veut montrer sa capacité à écouter ses habitants et se réjouit qu'ils continuent à participer à ses instances de démocratie participative, il va falloir trouver un système pour moins imposer avec arrogance et toujours reprocher aux avis contraires de s'exprimer. C'est aussi cela la tolérance. C'est aussi cela la mixité. Il faut trouver un moyen d'obtenir plus de consensus autour des grands projets architecturaux.

Et comme nous sommes ouverts au dialogue, aux avis de tous, des hommes comme des femmes, des anciens comme des jeunes, nous vous invitons à vous faire votre propre avis sur les projets à venir que vous trouverez sur le lien ci-dessous :

<https://social.shorthand.com/metropolerenne/3geLjAXJ5lj/13-pepites-architecturales-pour-inscrire-rennes-dans-la-modernite>

INFORMATIONS UTILES

❖ GROUPES DE TRAVAIL :

Sans pilotes, les groupes de travail ne pourront plus fonctionner et produire des réflexions, des études, des actions tels qu'ils ont pu le faire ces précédentes années.

Merci d'avance de vous proposer pour animer et coordonner ces instances indispensables au bon fonctionnement de l'association. (amispatrimoinerenais@gmail.com)

❖ Pour contacter les Amis du Patrimoine Rennais

- Mail: amispatrimoinerenais@gmail.com
- Courrier: Les Amis du Patrimoine Rennais - 13 square Lucien Rose – 35000 RENNES

❖ Pour suivre l'actualité patrimoniale de notre ville patrimoniale de notre ville :

- Page FACEBOOK
- Site internet : www.amispatrimoinerenais.org
- Lettre des APR: à retrouver sur notre site