

PROJET FRAGMENTÉ POUR TISSU EXISTANT HÉTÉROGÈNE

La démarche de projet des Bords de Vilaine a vite démontré l'intérêt d'une conservation de la trame faubourienne, l'harmonie devant surgir à la fois du dialogue entre l'existant et le nouveau, et d'une réflexion sur les modes de vie.



UN PLAN-MASSE TOUT EN SOUPLESSE

Ici, pas de découpage traditionnel : point de parcelle, point de principe d'harmonisation rigide. L'objectif est de valoriser le paysage en s'inscrivant dans la continuité du centre-ville, donc dans l'hétérogène. Il faut alors instituer le dialogue entre bâti existant et projets architecturaux. Et ce au sein d'un périmètre s'étendant jusqu'à près de 1 km des berges du fleuve.

S'APPUYER SUR UNE CONCERTATION TRIPARTITE

Un suivi du schéma directeur s'organise très vite. Son caractère évolutif se traduit par des réunions tripartites (Territoires & Développement, Bureau des Paysages et les équipes de promoteurs et architectes) organisées sur chaque projet et pouvant conduire à une évolution de ce schéma.

VALORISER LE TISSU FAUBOURIEN

Tout en limitant la place accordée aux constructions nouvelles, les immeubles

font référence au tissu faubourien en évitant la formation d'un front bâti continu. Pas de lutte doctrinale contre les dents creuses ! Certains programmes devront intégrer un élément de bâti existant. Même si les volumétries sont relativement encadrées, c'est par cet épannelage diversifié et par le fractionnement des constructions que des vues sur la Vilaine sont dégagées jusqu'aux cœurs d'îlot.

LES MODES DE VIE URBAINS POUR FIL ROUGE

Autre originalité, Alexandre Chemetoff a également conçu les cours et jardins privés. Les promoteurs et architectes ont donc dû intégrer ces projets à leur programme et à leur budget... Au fil d'une réflexion sur les modes de vie, l'habitat s'est soumis, lui aussi, à quelques principes : éclairage naturel pour les salles de bains, cuisines spacieuses, terrasses et balcons généreux, duplex et jardins pour les appartements en rez-de-chaussée, cœurs d'îlot végétalisés, accès au parking par l'extérieur...



1 2 Prise en compte des modes de vie et ouverture sur le fleuve.

3 Le passage des espaces publics en bord de fleuve aux espaces privés se fait progressivement, en passant par des espaces publics plus intimistes au contact des jardins privés, en rez-de-chaussée d'immeubles.



Dessiné par Jean Nouvel et porté par le Groupe Giboire, le projet Cap Mail, sur la pointe du Mail, est aujourd'hui en cours de construction.

LES DATES CLÉS DU PROJET

1985

Lancement des études urbaines sur deux quartiers séparés par la Vilaine, Le Mail et La Mabilais. Création de la Zac du Mail

1990

Création de la Zac de La Mabilais

1991

La S2R (ex-Sem Territoires & Développement) retient le Bureau des Paysages pour assurer la maîtrise d'œuvre urbaine des Zac du Mail et de La Mabilais. Signature d'un protocole de concertation entre la Ville, l'aménageur et l'association de quartier de chaque Zac

Mars à sept. 1991

Ateliers communs réunissant aménageur urbaniste, architectes et promoteurs

Sept. 1991 à avril 1992

Réunions par secteur pour affiner les orientations du plan d'ensemble

1993

Lancement des constructions

1994

Livraison des premières constructions

2014-2015

Date d'achèvement prévu

LES ACTEURS DU PROJET

Ville de Rennes | Territoires & Développement | Bureau des Paysages

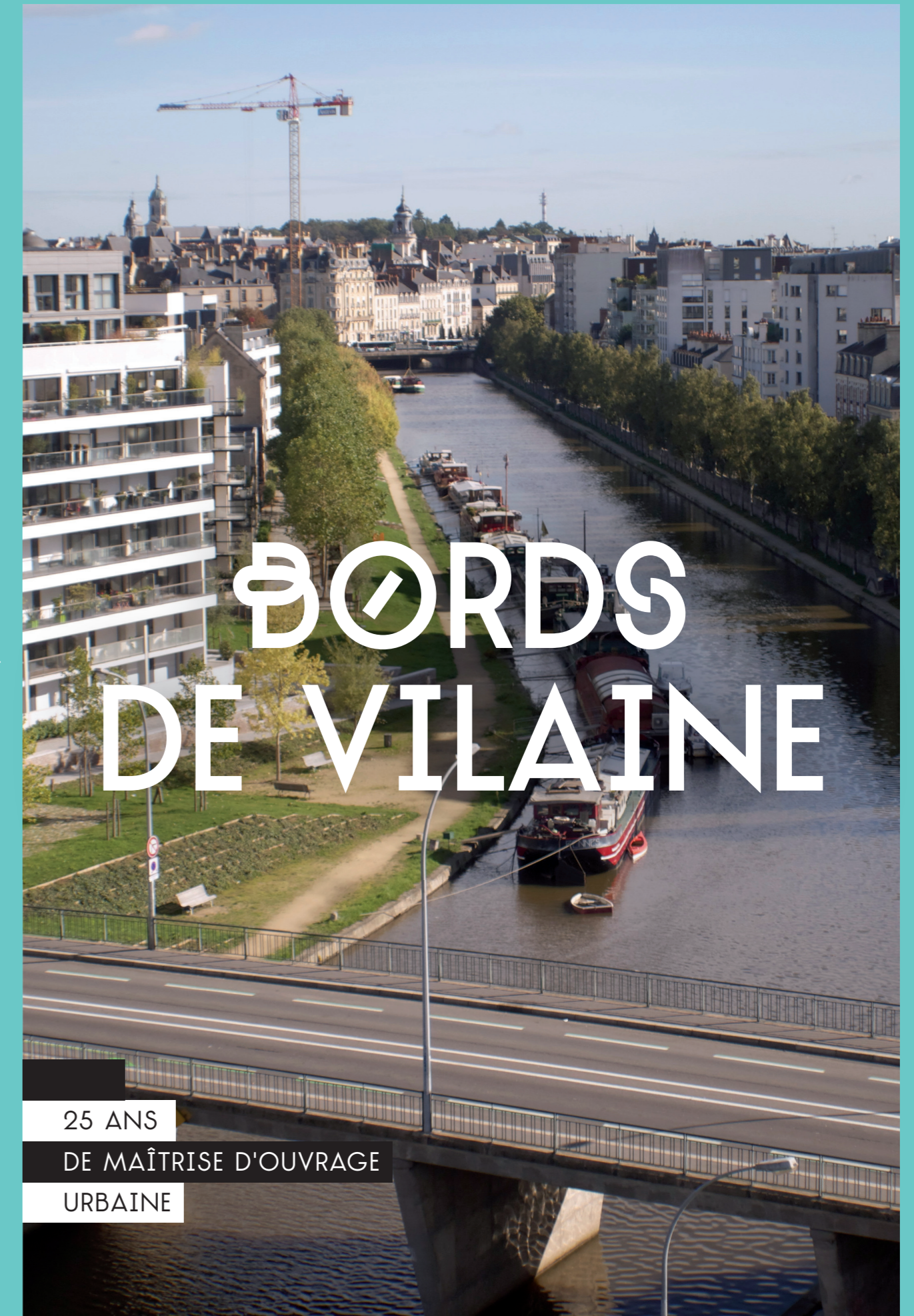
CONTACT

Eric Beaugé, Chef de projet
Territoires & Développement
1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 50726 - 35207 Rennes Cedex 2
02 99 35 22 00
contact@territoires-rennes.fr

rennes.fr
VIVRE EN INTELLIGENCE



diastilliere-nouvelle.com - Crédits : Morgan Paulin, Ville de Rennes, Territoires & Développement, Atelier Jean Nouvel



BORDS DE VILAINE

25 ANS

DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

URBAINE

FAIRE "AVEC" LA VILLE

Les projets d'aménagement coproduits font souvent les projets les plus évolutifs. Le réaménagement des Bords de Vilaine a, en effet, marqué la naissance, dès les années 1990, de l'urbanisme de projet... Une méthode qui a permis de préserver le caractère faubourien de ces quartiers tout en soignant le rapport entre la ville et le fleuve.

Aux sources de cette opération, aujourd'hui en cours d'achèvement, deux quartiers séparés par la Vilaine : Le Mail et La Mabilais. Mêlant friches industrielles et tissu urbain hétérogène, ils ont fait l'objet, à la fin des années 1980, de deux projets d'aménagement distincts, élevant le fleuve au rang de rempart infranchissable. Initiées en 1985, les études urbaines ont toutefois fini par présenter la Vilaine comme la pierre angulaire d'une démarche urbaine globale qui orienterait les projets du Mail et de la Mabilais vers cet élément fondamental.

Pour réunir les deux programmes, l'urbaniste-paysagiste Alexandre Chemetoff, retenu en 1991, a réalisé un schéma directeur souple et évolutif. Les programmes des Zac du Mail et de La Mabilais se sont fondus dans cette réflexion pour en ressortir le visage tourné vers le fleuve. Ainsi, sur le quai d'Auchel, certains programmes font fi des préjugés architecturaux pour s'ouvrir largement sur leur façade nord... vers le fleuve.

Au début des années 1990, les 900 mètres de berges de part et d'autre de la Vilaine et leur environnement avaient déjà pris place dans le projet urbain de Rennes, notam-

ment au titre de la valorisation des trames vertes et bleues.

À la croisée d'une multitude d'enjeux, des objectifs parfois contradictoires ont dû être intégrés : affirmation d'un nouvel axe transversal pour Rennes et son agglomération ; extension du centre-ville et transition avec la ville du XVIII^e siècle ; refonte d'une entrée de ville ; délestage de l'hypercentre par la création d'un boulevard structurant... C'est la démarche continue de concertation entre acteurs du projet qui assurera la convergence de ces différents axes.

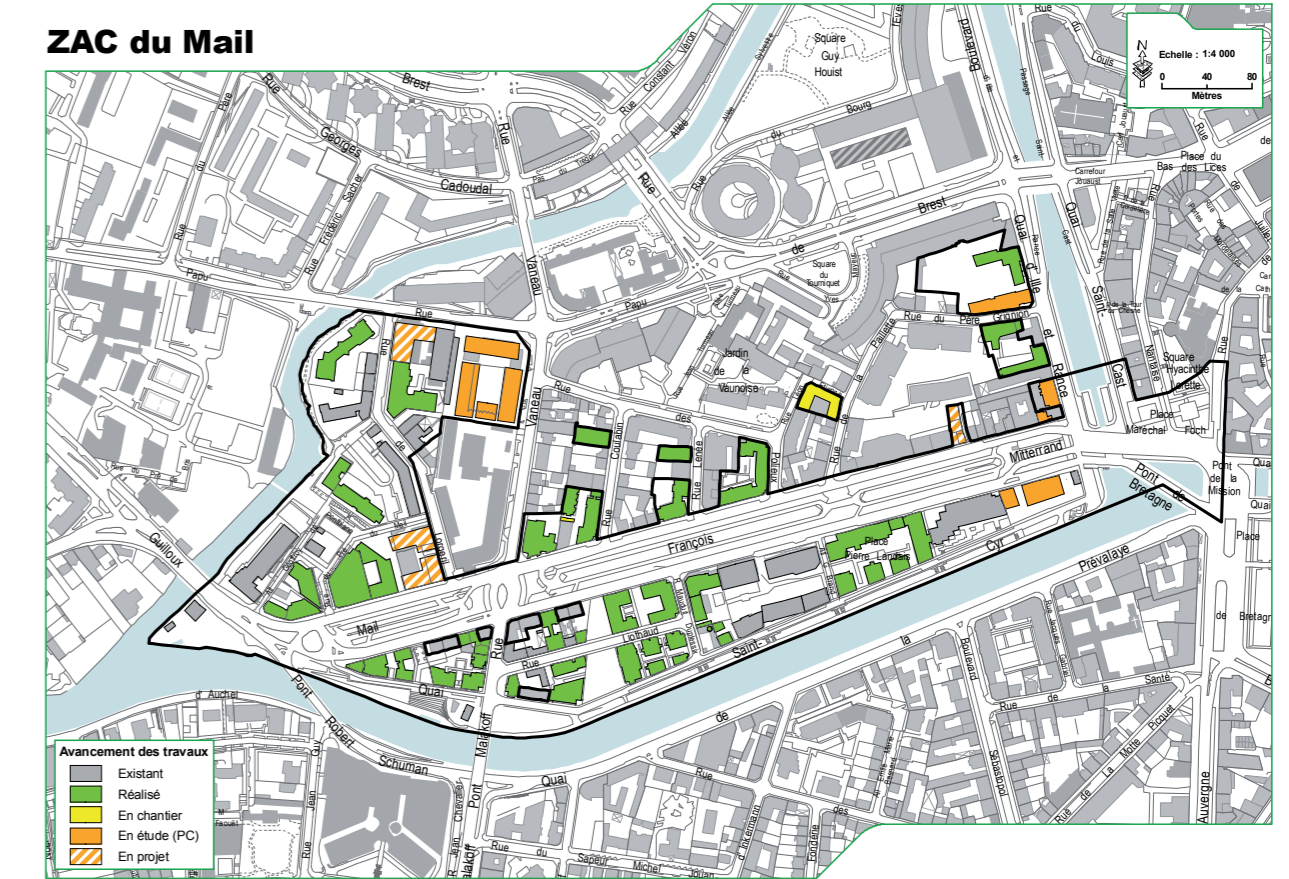


DONNÉES TECHNIQUES

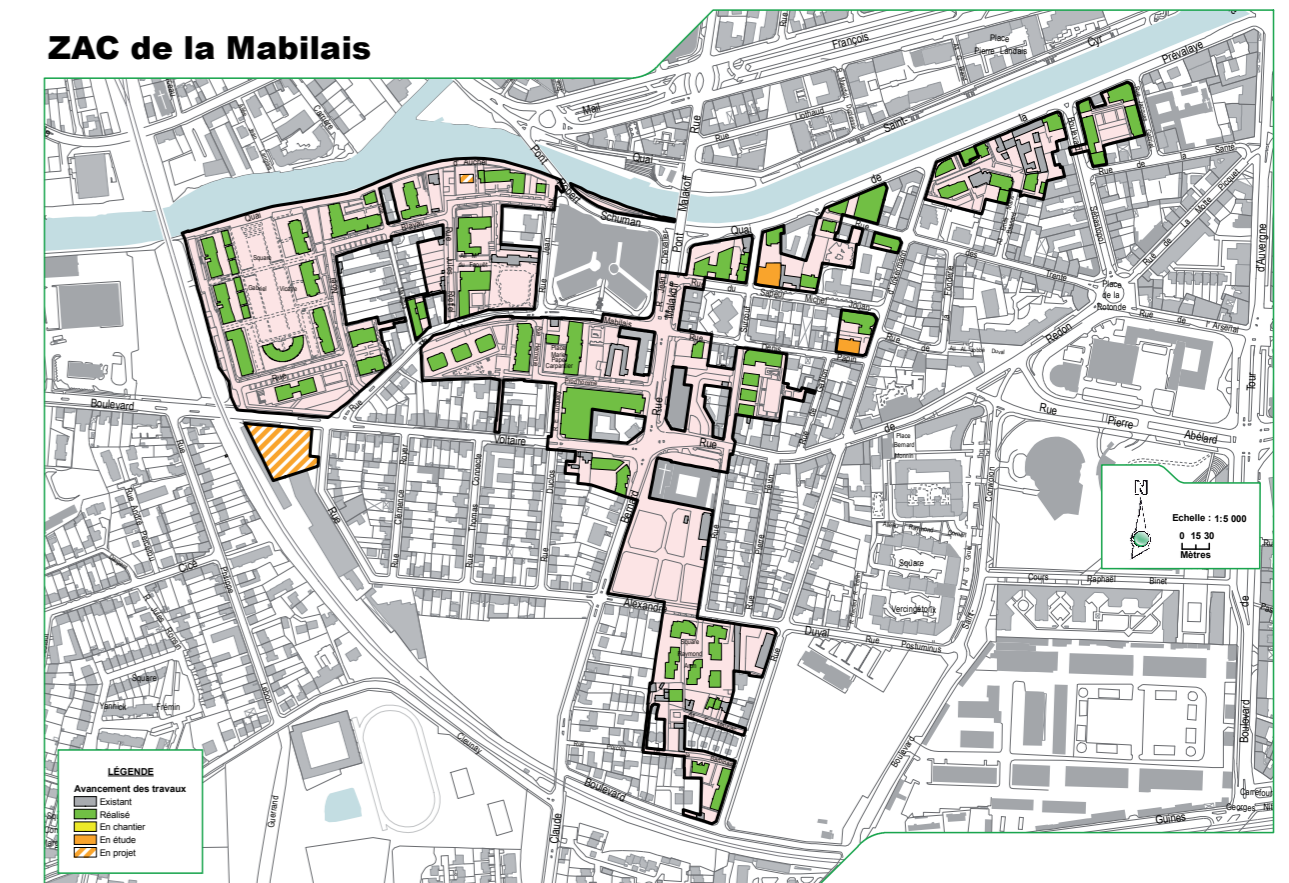
- Surface du site inscrit dans la démarche des Bords de Vilaine : 20 ha
- Nouvelles constructions : 3 500 logements
- Typologie des logements : toutes typologies
- Surface d'espaces publics : 4 ha sur la Zac de La Mabilais et 2,5 ha sur la Zac du Mail
- Équipements publics :
 - sur la Zac du Mail : théâtre La Paillette.
 - sur la Zac de La Mabilais : groupe scolaire, crèche, locaux associatifs et espace social commun

RÉUNIS AU SEIN D'UN SCHÉMA DIRECTEUR ÉVOLUTIF QUI LES ORIENTE VERS LE FLEUVE, LES PROGRAMMES DES ZAC DU MAIL ET DE LA MABILAIS S'INSCRIVENT DE FAÇON SUBTILE DANS LE TISSU EXISTANT.

ZAC du Mail



ZAC de la Mabilais



3 QUESTIONS À...

ALEXANDRE CHEMETOFF, ARCHITECTE-URBANISTE ET PAYSAGISTE DES BORDS DE VILAINE (BUREAU DES PAYSAGES)

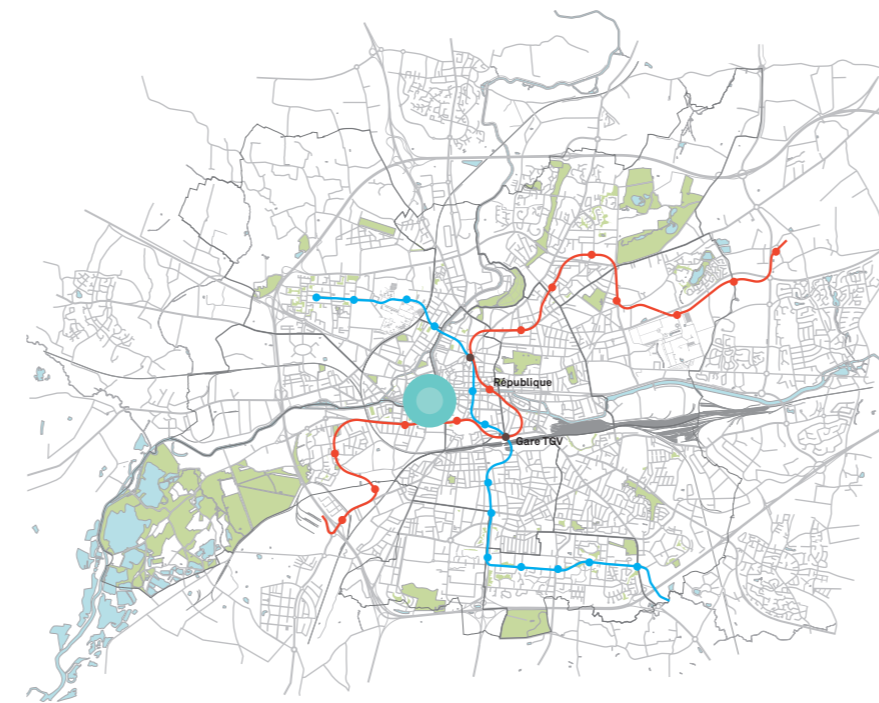
Quelle est la marque de fabrique du projet urbain des Bords de Vilaine ?
Chacune des 75 opérations de la Zac multisites a bénéficié d'une réflexion différenciée selon son contexte et les circonstances de sa conception. Pour donner un corps à ces réflexions, nous avons conçu un schéma directeur prospectif et défini les thèmes du projet : supprimer la séparation entre activités et logements ; dépasser le front de la Vilaine pour penser l'aménagement dans la profondeur des quartiers... Le tout soutenu par un travail à livre ouvert avec l'aménageur, les promoteurs et les architectes.

C'est la confrontation entre le plan d'ensemble et les projets sectoriels qui ont donné du sens au projet urbain des Bords de Vilaine avec, à chaque fois, un projet pour une situation particulière et l'accumulation, sur plus de vingt ans, de l'expérience du projet urbain. Chaque projet est l'occasion de réinventer les conditions de co-

production, comme en témoigne le projet Cap Mail, porté par Giboire et Jean Nouvel, aujourd'hui en cours de construction.

De quelle manière avez-vous procédé pour organiser cette coordination tripartite sur chaque programme ?
Nous avons travaillé opération par opération, à raison de huit à quinze réunions par programme. L'objectif était de tirer parti de chaque situation et de travailler pour chaque opération sur les modes de vie en intégrant toutes les échelles, celles de la ville, du quartier, de l'immeuble et du logement, ainsi que les parcours et les liens qui les unissent. Cette coordination a également permis d'analyser l'équilibre budgétaire global du projet urbain via un contrôle des coûts continus, une réévaluation constante des besoins d'acquisitions foncières, un équilibre des densités apprécié au cas par cas et intégré au bilan global.

Existe-t-il aujourd'hui une unité urbaine entre Le Mail et La Mabilais ? Quelle est sa traduction ?
Il est parfois difficile de distinguer au premier regard les immeubles construits dans le cadre de la démarche Bords de Vilaine de ceux qui préexistaient. D'ailleurs, l'ensemble des logements des Bords de Vilaine a pris de la valeur. Nous n'avons jamais encouragé le pastiche, mais en toutes circonstances nous avons fait valoir l'état des lieux comme le point de départ de chaque composition. Nous voulions encourager l'invention à partir des ressources du site pour que chacun apprenne à « faire avec » ce qui était déjà là. Dès les années 1990, nous nous disions que plus il y avait de relations entre l'existant et les nouvelles constructions, plus nous enrichissons notre démarche. Ce qui était franchement iconoclaste. Aujourd'hui, chacun peut se faire une opinion...



25 ANS
d'études et de travaux

75 PROGRAMMES

40 MAÎTRES D'OEUVRE
dont 20 promoteurs et 20 architectes