

Appel à manifestation d'intérêt portant sur l'Hôtel d'Artillerie

Centre ancien de Rennes



Table des matières

1. Les orientations du Projet Urbain Rennes 2030 pour le cœur de ville et son développement vers l'Ouest	4
A. Le Projet Urbain Rennes 2030	4
B. L'intensification du centre-ville	5
C. L'extension du centre-ville vers l'Ouest	6
2. État des lieux et orientations pour le centre-ville de Rennes en matière de commerce et d'hôtellerie	9
A. La vision stratégique pour le centre-ville	9
B. Le plan d'action commerce centre-ville	10
C. La stratégie touristique métropolitaine	11
3. La mise en valeur des fortifications gallo-romaine et médiévale de Rennes et l'aménagement de la promenade des Remparts	13
A. Préambule	13
B. Objet de l'opération	17
a. Le processus de mise en valeur des Portes Mordelaises initié par la Ville	17
b. État actuel du site	19
c. Les objectifs du projet	24
C. Le projet retenu pour la mise en valeur des vestiges des remparts	27
D. Les caractéristiques du projet retenu	26
a. Les variantes du projet non retenues	26
b. Le projet retenu valorise un ensemble historique de grande valeur patrimoniale	27
c. Le projet montre l'évolution historique de la Ville et la géographie dans lequel s'inscrit ce site	27
d. Le projet retenu s'insère dans son environnement urbain	28
e. Le projet retenu est un élément structurant pour le développement de la Ville	29
E- Compatibilité du projet avec le Site Patrimonial Remarquable de Rennes-Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du cœur historique	30
F- Le chantier de mise en valeur des vestiges des remparts et de la réalisation de la promenade	34
G- Le devenir de la tour du Chesne et des portes Mordelaises	34
H. Le contexte et les caractéristiques de l'Hôtel d'Artillerie	35
ANNEXES	36
A. Plan d'action commerce centre-ville de Rennes	36
B. Observatoire commerce Centre-Ville de Rennes Audiar	36
a. L'édition 2021	36
b. Edition 2020	36
c. Edition 2019	36

C.	Présentation stratégie tourisme Rennes Métropole	36
D.	Observatoire tourisme 2019 Audiar	36
E.	Rapport d'activités Destination Rennes 2019	36

1. Les orientations du Projet Urbain Rennes 2030 pour le cœur de ville et son développement vers l'Ouest

A. Le Projet Urbain Rennes 2030

Fruit d'une large concertation menée en 2016 à l'échelle de la Ville de Rennes, le projet urbain Rennes 2030 affirme 5 grandes orientations :

- Révéler l'eau et la nature,
- Profiter de la vie dans tous nos quartiers,
- Affirmer le centre-ville, porte d'entrée de la capitale de la Bretagne,
- Valoriser le patrimoine tout en écrivant l'avenir,
- Renforcer l'attractivité des lieux de travail et d'études.

L'Hôtel d'Artillerie, de par sa localisation à l'entrée ouest de l'hyper centre, adossé à la première enceinte médiévale, de par son histoire et sa valeur patrimoniale, s'inscrit essentiellement dans les orientations 3 et 4 de ce projet urbain.



Pont de la mission, confluence de l'Ille et de la Vilaine. Dans les années 1830. MdB

Ces orientations sont déclinées au sein de 6 axes de développement majeurs du projet urbain en différents sites du territoire communal, dont le premier concerne le centre-ville historique de Rennes, avec une triple volonté :

- D'intensifier le centre-ville,
- De déployer le centre-ville sur ses quatre points cardinaux,
- De poursuivre le développement des faubourgs comme prolongement du centre-ville.

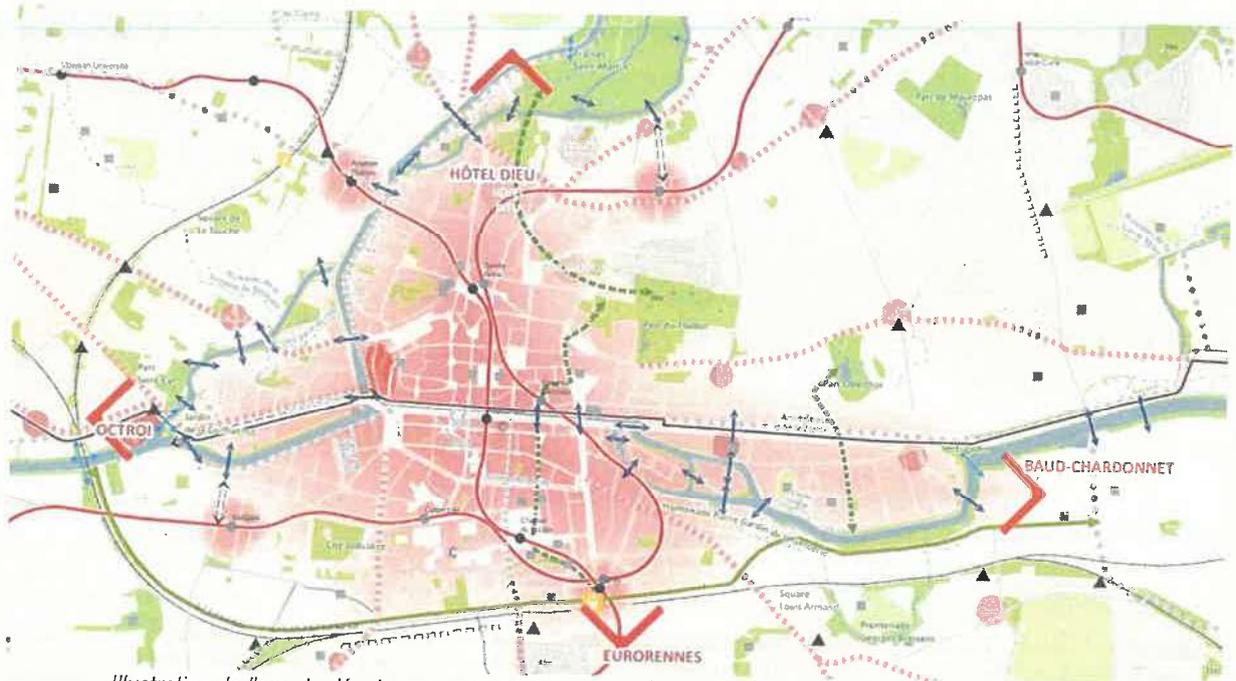


Illustration de l'axe de développement n°1 du projet urbain : "Un centre-ville historique et géographique à révéler"
(extraite du PLUi de Rennes – Orientations d'Aménagement et de Programmation)

B. L'intensification du centre-ville

L'**intensification** du centre-ville aura pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, tout en renforçant sa dimension de lieu de destination pour les Rennais, les métropolitains, les Bretons, les touristes de passage. Ainsi, le centre-ville a vocation à accueillir de nouveaux "attracteurs", en profitant notamment de la reconversion annoncée d'un certain nombre d'édifices institutionnels. À ce titre, le projet urbain met en avant la préservation et la valorisation de ces édifices souvent patrimoniaux, tout en préconisant que ce patrimoine soit vecteur de dynamisme pour le territoire, lieu de développement d'usages compatibles avec notre époque. Cet objectif est résumé dans cette intention affichée dans le PLUi de Rennes : "Valorisons notre patrimoine tout en écrivant l'avenir".

La pratique du centre-ville au quotidien se développera en adaptant les mobilités douces en lien avec les différents attracteurs du centre-ville élargi. L'intensification de l'offre résidentielle, de nouveaux équipements culturels, de nouveaux commerces, tout en pérennisant les commerces existants de proximité seront les éléments moteurs de la dynamique du centre-ville.

Divers îlots du cœur de ville participeront aussi à cette intensification du centre, dont :

- Îlot Hoche / îlot universitaire,
- Îlot Guillaudot,
- Îlot Trinité-Monnaie,
- Îlot Portes Mordelaises, auquel appartient l'Hôtel d'Artillerie.

À proximité de l'Hôtel d'Artillerie, le projet de mise en valeur des remparts des Portes Mordelaises (le parc, la promenade, la mise en valeur des remparts, le développement de nouvelles terrasses et de nouveaux usages) s'inscrit pleinement dans cet objectif d'intensification du centre-ville au bénéfice de ses habitants et de ses visiteurs, ainsi que celui de révéler l'eau et la nature dans la ville.

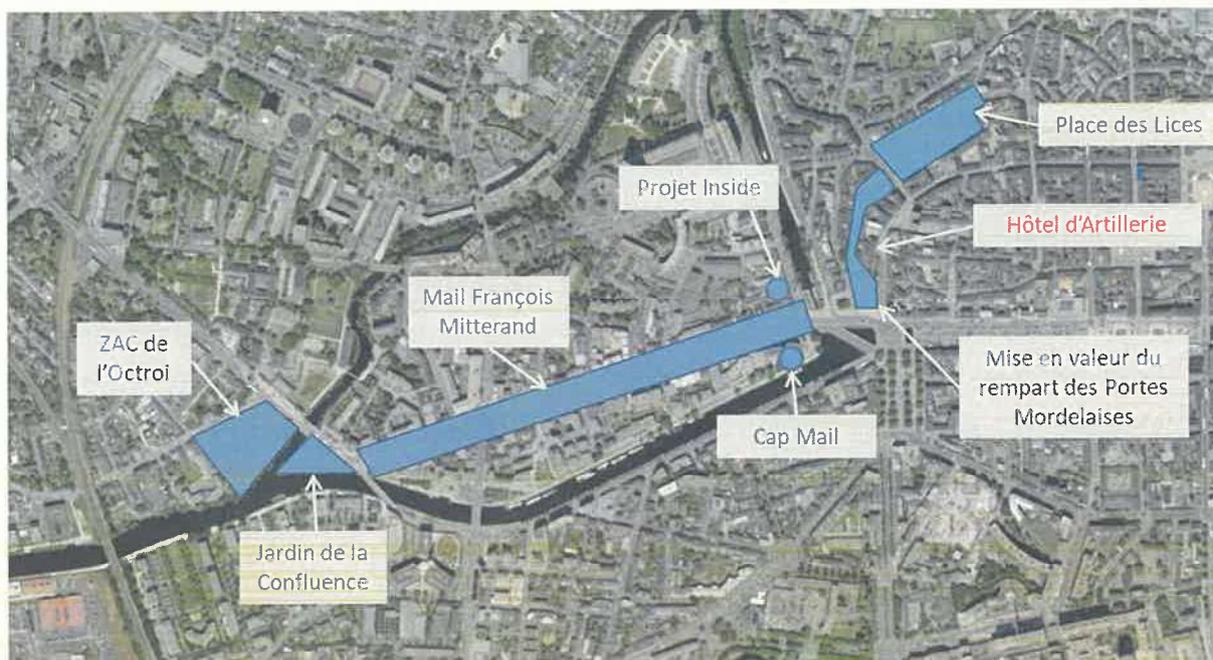
⇒ Situé dans le même îlot que le projet de mise en valeur du rempart des Portes Mordelaises, le projet de reconversion de l'Hôtel d'Artillerie devra assurer la reconversion d'un édifice patrimonial remarquable, en vue de le préserver et de le mettre en valeur, mais aussi d'y insérer des fonctions

compatibles avec les usages d'aujourd'hui et de demain, venant enrichir les usages existants dans le centre-ville. Bien évidemment cette valorisation patrimoniale devra se faire dans le respect des orientations prescrites par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes relatives à ce bâtiment.

C. L'extension du centre-ville vers l'Ouest

L'axe de projet Centre-ville du projet urbain Rennes 2030 prévoit aussi le **déploiement du centre-ville sur ses quatre points cardinaux**. Au Nord le centre-ville s'étend avec le projet de reconversion de l'Hôtel Dieu – nouvel attracteur – et le nouveau poumon vert des Prairies Saint-Martin. Au Sud vers le quartier d'affaires EuroRennes et sa programmation très mixte. Vers l'Est, il s'étend jusqu'au nouveau quartier de Baud-Chardonnet composé de nouvelles activités et équipements (quai, berges, parc, ...).

L'Hôtel d'Artillerie s'inscrit dans le quatrième axe de développement vers l'Ouest, avec le tout nouvel îlot de l'Octroi en cours d'aménagement et son café-théâtre à l'Ouest, à proximité de celui de la Paillette, le réaménagement récent du Jardin de la Confluence (à la Confluence entre les bras naturels de l'Ille et de la Vilaine), le Mail François Mitterrand récemment transformé en mail piéton support de multiples usages (terrasses de café - restaurants, jeux pour enfants, aires sportives, marchés divers, événements), le réaménagement en cours du site des Portes Mordelaises permettant la connexion vers l'hyper centre et celui de la place des Lices, qui sera engagé prochainement.



Localisation des projets contribuant à l'extension du centre-ville vers l'ouest

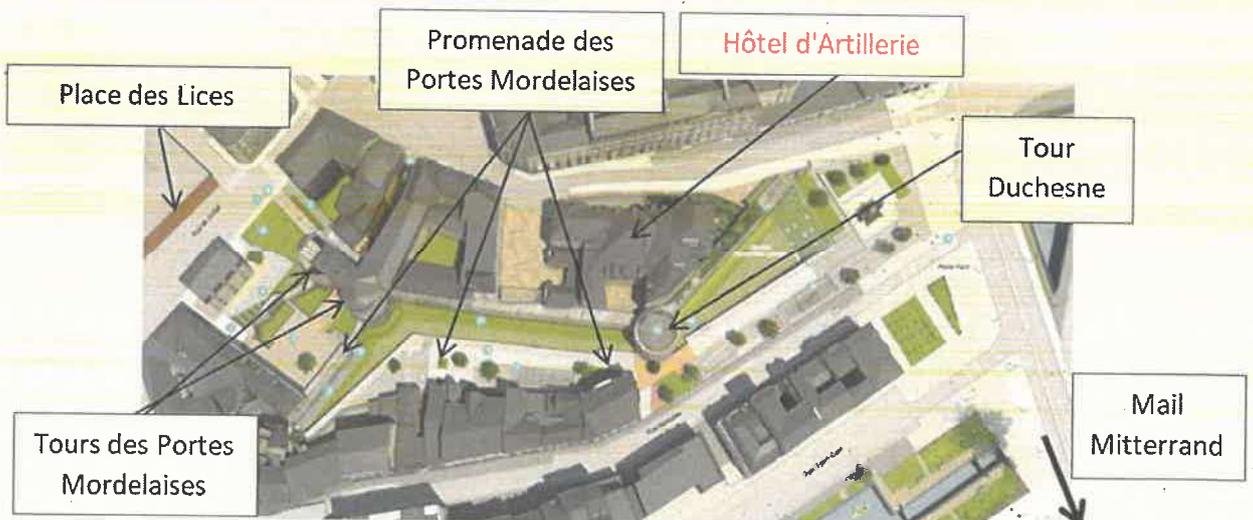


La ZAC de l'Octroi



Le mail François Mitterrand avant / après

L'Hôtel d'Artillerie se situe à un emplacement charnière de cet axe de déploiement vers l'ouest du centre-ville, à la Confluence de l'Ille et de la Vilaine canalisées, à la limite entre ce qui était le centre-ville jusqu'en 2015, et son extension actuelle (le mail était auparavant un parking et l'îlot de l'Octroi une friche). À travers le projet de mise en valeur des remparts des Portes Mordelaises, situé à proximité immédiate, il s'agit non seulement de connecter par un cheminement piéton l'hyper centre historique (place des Lices) et le mail François Mitterrand, mais aussi de poser un jalon dans le parcours depuis l'hyper centre vers l'Ouest, avec un lieu particulièrement attractif et animé.



Projet de mise en valeur des remparts des Portes Mordelaises

D'autres projets contribue(ro)nt à qualifier ce lieu charnière entre le centre-ville historique et son extension vers l'ouest :

- Le développement de programmes immobiliers de grande qualité architecturale :
 - o L'immeuble Cap Mail au début du mail côté sud (déjà réalisé),
 - o Le projet immobilier Inside (côté nord), entre préservation d'un bâtiment patrimonial existant et extensions contemporaines (en cours de chantier).



A Gauche : l'immeuble Cap Mail ; A droite : le projet Inside

- L'implantation de nouvelles activités sur l'eau, faisant suite à un appel à projets lancé par la collectivité et la Région. Quelques bateaux-activités (restauration, commerces...) prendront place le long des quais à proximité de l'actuel bateau coiffeur (le chantier de viabilisation des quais pour permettre cette implantation est en cours). Celui-ci s'inscrit dans le cadre du Contrat de canal avec la Région Bretagne pour la valorisation des voies navigables,
- Le renforcement des parcours paysagers le long de l'Ille et de la Vilaine, et de leur croisement au niveau de la place du Maréchal Foch en termes d'accessibilité, de lisibilité et de confort des cheminements (pour partie réalisés, pour partie à améliorer le long de l'Ille notamment).

⇒ **La reconversion de l'Hôtel d'Artillerie devra s'inscrire dans cette perspective d'extension du Centre-ville vers l'Ouest, en confortant le jalon que constitue l'îlot des Portes Mordelaises, à la charnière entre le Centre-ville historique et son extension vers l'ouest.**

EN RÉSUMÉ

Les orientations de la Ville de Rennes pour l'Hôtel d'Artillerie au regard du projet urbain Rennes 2030 peuvent être résumées ainsi :

- Préserver, tout en le valorisant, le patrimoine historique et architectural de l'Hôtel d'Artillerie,
- Participer à l'intensification du centre-ville à travers une programmation venant enrichir les usages du Centre-ville,
- Conforter le jalon essentiel que constitue l'îlot des Portes Mordelaises dans l'extension du centre-ville vers l'Ouest, à la charnière entre le centre-ville historique et son extension contemporaine vers le Mail François Mitterrand et l'îlot de l'Octroi.

2. État des lieux et orientations pour le centre-ville de Rennes en matière de commerce et d'hôtellerie

Quartier central et emblématique comptant plus de 25 000 habitants et 23 000 emplois, le centre-ville de Rennes constitue une destination commerciale d'envergure : il est ainsi le 1er pôle commercial breton avec plus de 1 800 commerces et services, quelques 16,5 millions de passages annuels liés au commerce et un chiffre d'affaires global de l'ordre de 620 millions euros (hors restauration et services).

A. La vision stratégique pour le centre-ville

Soutenu par un investissement public massif de 2,4 milliards d'euros, le centre-ville de Rennes est engagé dans un réel changement d'échelle : ce sont tout à la fois la mise en œuvre de la liaison LGV en 2017, l'ouverture du centre des congrès en 2018, la montée en puissance progressive du quartier d'affaires EuroRennes, une mobilité renouvelée avec la ligne B du métro en 2021, la modification du plan de déplacement, le plan piétons, un espace public fortement transformé et en perspective la mutation d'actifs pépites qui vont contribuer à étoffer et mailler les parcours marchands.

Pour développer le cœur d'une métropole de 500 000 habitants à horizon 2030, le projet urbain Rennes 2030 porte la vision d'un centre-ville ayant vocation à se réinventer en renforçant ses parcours marchands et en déployant toute sa puissance sur ses 4 points cardinaux à travers de nouveaux lieux d'intensité urbaine :

>Au COEUR

Le secteur Halles Centrales – Palais du Commerce – République occupe une position barycentrique au cœur des flux. Le projet Renaissance porté par le groupement Frey-Engie va donner une nouvelle vie au Palais du Commerce qui incarne une pièce-charnière de l'animation commerciale du centre-ville de Rennes et du renforcement de son attractivité.

> AU NORD

L'Hôtel Dieu, secteur majeur en renouveau à proximité de la place Sainte-Anne amorce sa mutation en assurant le lien entre le centre ancien et le parc naturel des Prairies Saint-Martin. La mutation à horizon 2024 d'un site pépité vers une programmation mixte associant logement, coworking, hôtel, santé et bien-être, loisirs, restauration et commerce mais aussi une offre de restauration et des commerces pour faire de ce lieu une nouvelle destination du cœur de ville.

>AU SUD

La transformation de la gare en pôle d'échanges multimodal et le positionnement du quartier d'affaires EuroRennes, hyper-connecté au centre-ville comme nouveau lieu de vie et de culture, riche de sa mixité : logements, commerces, bureaux et équipements publics.

>A L'EST

Baud Chardonnet, nouveau quartier caractérisé par sa situation exceptionnelle à proximité immédiate du centre-ville et assurant des fonctions mixtes (logements, commerces, services et équipements), participe à l'accueil de nouvelles populations dans le respect des objectifs définis par le PLH. Ce programme a pour ambition de créer un lieu de vie singulier grâce au lien privilégié avec la Vilaine.

>A L'OUEST

L'îlot de l'Octroi qui deviendra à la fois un trait d'union vert entre les cheminements existants le long de l'Ille et de la Vilaine et un pôle d'activités et d'animation aux portes du centre-ville en encourageant les Rennais à se réapproprier les berges. Il peut aussi être appréhendé comme l'aboutissement d'un parcours marchand et piéton intensifié rejoignant la Place Sainte Anne et le couvent des Jacobins via la Place des Lices, la place de la Trinité qui accueillera un nouvel équipement hôtelier haut de gamme et la Promenade des Portes Mordelaises avec en surplomb l'Hôtel d'Artillerie qui peut venir compléter ce maillage en animant la rue de la Monnaie dans son accroche au quai Dugay-Trouin et au Mail François Mitterrand. Enfin, l'écluse du mail avec l'accueil de ses

bateaux-activités constitue une rotule fluviale se prolongeant sur le quai saint-Cyr, lequel a vocation à stationner des bateaux patrimoniaux.

La mutation des grands actifs-clés vers des fonctions marchandes et/ou touristiques (Ilot Monnaie Trinité, ex cinéma Gaumont, Palais du Commerce, Hôtel Dieu) est largement engagée et se voit complétée à une échelle plus fine par l'action de Territoires publics qui dans le cadre de la concession d'Aménagement Centre Ancien et de son Volet Commerce mène un travail de réhabilitation et de valorisation commerciale des pieds d'immeubles. L'ensemble de ces interventions relève d'une vision prospective globale qui devrait contribuer à court et moyen termes à la recomposition des parcours marchands et à l'émergence d'un centre-ville dense et élargi à l'échelle de la métropole de demain.

B. Le plan d'action commerce centre-ville

En 2016, en préparation de cette métamorphose, la Ville et la Métropole de Rennes ainsi que ses partenaires, chambres consulaires et associations de commerçants, ont lancé un travail de co-construction témoignant de la nouvelle façon de concevoir la ville et ses politiques publiques. Grâce à l'organisation de nombreux ateliers et de séminaires de travail regroupant l'ensemble des acteurs contribuant à la dynamique marchande du centre-ville de Rennes, une feuille de route ambitieuse a pu être approuvée en Conseil Municipal le 18 janvier 2016. Le "Plan d'Action Commerce" s'articule ainsi autour de 3 volets : l'offre, l'identité et l'expérience se déclinant en 10 leviers d'action.

>L'offre

Premier vecteur de la dynamique commerciale, l'offre marchande du centre-ville doit tout à la fois s'inscrire dans une logique de foisonnement et de différenciation (enseignes nationales et concepts pépites) une complémentarité pour la diversité qui donne aux centres villes leur singularité et leur puissance commerciale.

Les leviers d'action :

- Renforcer la proposition commerciale par l'accueil d'enseignes nationales référentes et de jeunes concepts ;
- Singulariser l'offre marchande du centre-ville par l'implantation de commerces et artisans créatifs ;
- Renforcer l'attractivité des halles centrales ;
- Développer des solutions innovantes en vue de l'habillage des locaux vacants.

> L'identité

Dans un contexte concurrentiel s'intensifiant et un secteur d'activité en pleine mutation, il s'agit de créer une destination marchande unique avec une identité commerciale à construire autour de l'idée d'une destination différenciante : une signature se déclinant en termes d'image, d'animation mais aussi de qualité d'accueil et de services.

Les leviers d'action :

- Une communication forte au service de l'identité marchande du centre-ville ;
- Dynamiser et renouveler l'animation commerciale du centre-ville ;
- Impliquer les commerçants dans une démarche d'excellence en matière d'accueil et de service.

>L'expérience client

L'expérience client est le résultat de l'ensemble des interactions qu'un client va nourrir avec le centre-ville dans son expérience d'achat et de flânerie : au-delà de l'offre commerciale, elle mobilise une alchimie complexe associant de multiples facteurs intervenant dans le parcours-client : la mise en scène du cadre urbain, ses aménités et services, son ambiance, mais aussi l'accessibilité au cœur marchand.

Les leviers d'action :

- Valoriser l'expérience du centre-ville dans sa globalité (commerces, promenade, loisirs, détente) ;
- Valoriser le cadre urbain et la cohabitation harmonieuse des différents usagers du centre-ville ;
- Favoriser la mobilité et l'accessibilité tous modes aux circuits marchands.

Depuis 2016, chacun des partenaires a contribué activement, dans les prérogatives qui sont les siennes, à concrétiser cet engagement pluriel dont l'Acte II est aujourd'hui en préparation : il devra intégrer tout à la fois le contexte préexistant de mutations du commerce et les incidences nouvelles induites par la crise sanitaire. Une nouvelle feuille de route à construire au plus proche des réalités et des attentes nouvelles des usagers, habitants, clients du centre-ville dans la continuité du travail mené depuis 2016.

Documents-ressource (via les liens en annexe) :

Annexe A : [Plan d'action commerce centre-ville de Rennes](#)

Annexe B : [Observatoire commerce Centre-Ville de Rennes Audiar](#)

a - [L'édition 2021](#)

b - [Edition 2020](#)

c - [Edition 2019](#)

C. La stratégie touristique métropolitaine

Porte d'entrée de la Bretagne, Rennes est la capitale d'une région à forte notoriété touristique où le tourisme représente 8 % du PIB.

Le tourisme est un secteur stratégique pour la métropole rennaise. Il participe à l'attractivité du territoire et constitue une filière économique importante qui génère annuellement 1,2 millions de nuitées hôtelières et autant d'excurionnistes. Ces flux génèrent des retombées économiques et sociales conséquentes pour la métropole : 240 millions d'euros par an de retombées directes et plus de 9 000 salariés en lien avec l'activité touristique.

En octobre 2013, le Conseil métropolitain a approuvé une stratégie touristique ambitieuse conjuguant de façon harmonieuse tourisme urbain et tourisme d'affaires et visant à construire :

- Une destination de courts séjours urbains et de rencontres professionnelles référente à l'échelle nationale, voire au-delà,
- Une destination d'excursion pour les touristes en Bretagne,
- Une destination proposant des offres typiques, originales et de qualité, en adéquation avec ses valeurs de qualité, d'innovation et de durabilité.

L'objectif était en effet d'engager les acteurs du territoire dans une démarche globale visant à accompagner la mutation de la destination touristique : arrivée de la LGV en 2017, nouvelle gare ferroviaire et montée en puissance du quartier EuroRennes, ouverture du centre des congrès en 2018, ligne b du métro bientôt inaugurée, transformation de plusieurs places du cœur de ville, stratégie d'expositions «événements»...

Une gouvernance nouvelle a ainsi été mise en place avec la création de la SPL Destination Rennes dont l'objet est de développer l'attractivité de la destination métropolitaine sur les marchés du tourisme d'agrément, du tourisme d'affaires et de l'événementiel, ceci dans l'optique de servir le développement économique, touristique, académique, scientifique, culturel et social du territoire et son positionnement national et international.

Chiffres-clés 2019

- Tourisme = **8 %** du PIB régional
- **100** hébergements professionnels sur RM (5 000 chb)
- Retombées économiques sur RM = **240 M € / an**
(dont 34 M € générés par le centre des congrès)



76 hôtels

18 résidences
touristiques

3 campings

1 auberge
de jeunesse



3 944 chambres

1 230 meublés

171 emplacements

107 lits

Principaux festivals et animations (estimations ou entrées)

Les Tombées de la Nuit	90000
Transat en ville	50000
Dimanche à Rennes	290 événements labellisés 95 organisateurs différents
Trans Musicales	54200
Les Arts du Feu	53000
Mythos	41600

Sources : organisateurs, presse, institutions.

Lieux culturels et scientifiques (visiteurs ou entrées)

Espace des sciences *	205393 visites
Musée des Beaux-Arts	109062 entrées
Musée de Bretagne **	64270
Écomusée du Pays de Rennes	58368
FRAC Bretagne	24994

* Nombre cumulé de visites dans chaque créteil de l'Espace des sciences plus les conférences
** Hors conférences...

Fréquentation des hébergements touristiques

1 243 161
nuitées hôtelières
+ 11%
entre 2014
et 2019

Source : Insee

Taxe de séjour

1 865 404 €
Rennes Métropole
dont **6,7 %**
versés par les plates-
formes de réservation
en ligne

Source : Rennes Métropole

Couvent des Jacobins

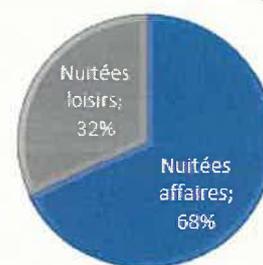
163
événements
professionnels
173 320
journées
congressistes

Source : Destination Rennes

Bureau des congrès

390
dossiers
traités
+ **126** dossiers
sur 2 ans

Source : Destination Rennes



Si le contexte sanitaire impacte durement l'économie des rencontres professionnelles et le tourisme urbain, les fondamentaux n'en restent pas moins solides et la destination poursuit son action en faveur d'un tourisme responsable.

Documents Ressources en annexe :

Annexe C : [Présentation stratégie tourisme Rennes Métropole](#)

Annexe D : [Observatoire tourisme 2019 Audiar](#)

Annexe E : [Rapport d'activités Destination Rennes 2019](#)

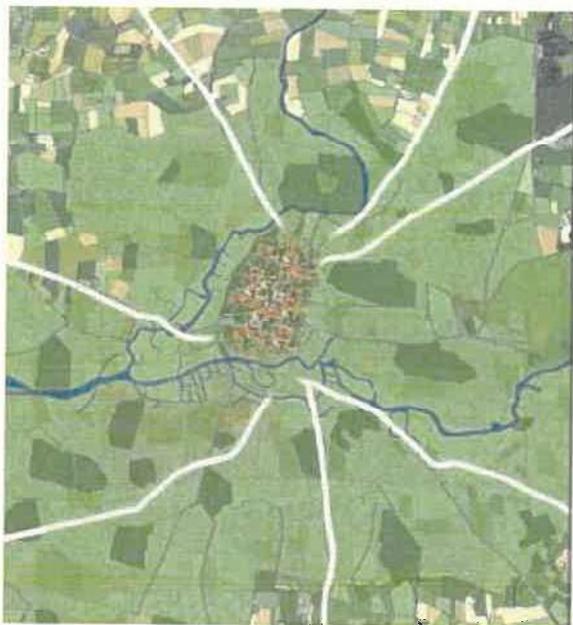
3. La mise en valeur des fortifications gallo-romaine et médiévale de Rennes et l'aménagement de la promenade des Remparts

A. Préambule

La ville historique de Rennes a été marquée par l'édification de fortifications dès l'époque gallo-romaine puis médiévale. Aujourd'hui, il ne reste que peu de vestiges encore en élévation de ces enceintes.

Les vestiges encore présents dans l'îlot des Portes Mordelaises constituent le vestige le plus conséquent et le plus riche d'enseignements de cette architecture militaire. Il comprend le châtelet d'entrée (la porte Mordelaise) associé à un ouvrage avancé (la barbacane), un morceau de l'enceinte urbaine et la Tour du Chesne. Les Portes Mordelaises et la Tour du Chesne constituent par ailleurs les uniques tours encore en élévation.

Quelques repères historiques au sujet des enceintes de la Ville :

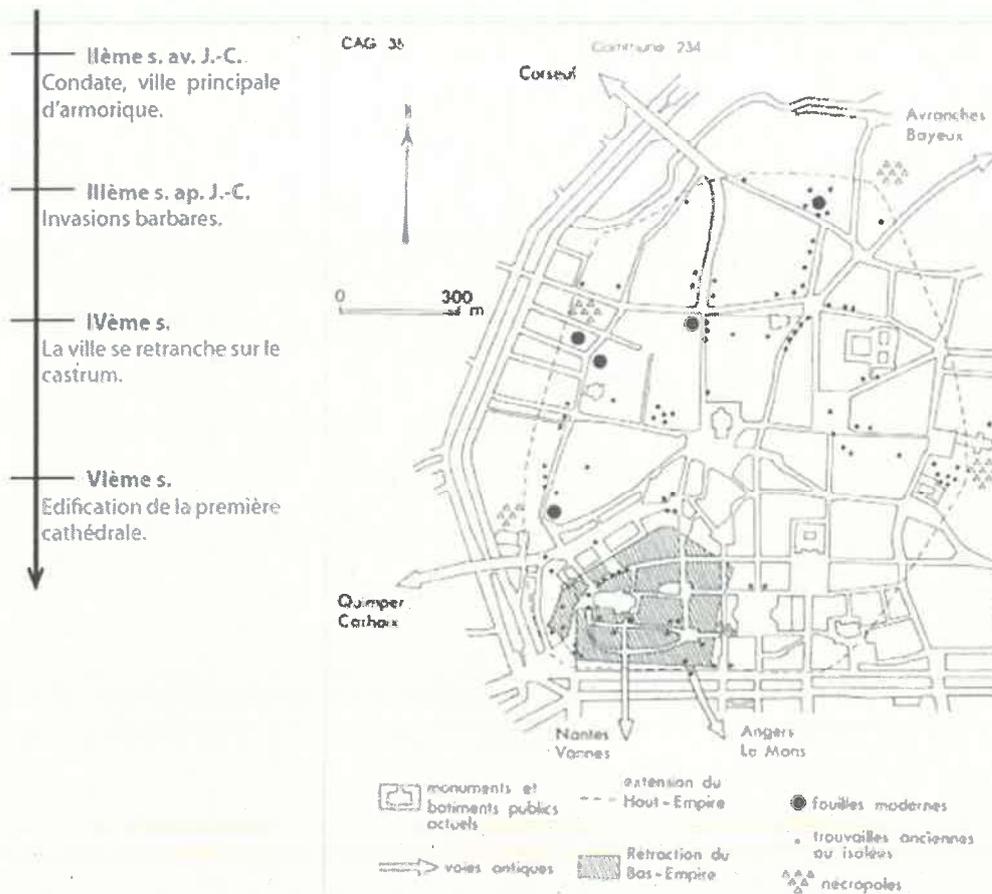


*Condate et le tracé des grandes voies romaines, plan reconstitué, M. Batt.
DRAC de Bretagne - SRA - Plan M. Batt d'après données D. Pouille (AFAN)
Extrait du dossier de PSMV de Rennes, décembre 2013*

Le choix géographique de l'emplacement du site de la ville de Rennes résulte pour partie de la présence d'un bassin agricole au point de rencontre de l'Ille et de la Vilaine qui lui valut alors le nom de Condate (confluent, en gaulois). La Vilaine et son affluent l'Ille se ramifient en de nombreux bras et méandres sur de larges plaines, mais demeurent impropres à la navigation. La conjugaison de carrefours, de couloirs naturels et d'un bassin fertile par ses sols limoneux en font un site favorable à l'établissement d'une ville. Jusqu'au début du III^e siècle, la ville se développe librement sans avoir à se retrancher derrière des murailles, jusqu'à atteindre une superficie d'environ 90 hectares.

C'est à la fin du III^e siècle que la ville, menacée par les migrations barbares, se retranche derrière l'étroit périmètre d'un castrum de 9 ha (divisant par 10 sa surface même si des quartiers extra-muros persistent). La majeure partie de la ville est alors rasée et les matériaux sont récupérés pour l'édification de ce premier rempart sur la colline du confluent. La muraille mesure 1 200 mètres de long, 6 m de haut et 3 à 4 m de large. La cité conserve cette forme réduite pendant la plus grande partie du Haut Moyen-Âge.

D'après les fouilles archéologiques, l'emplacement des Portes Mordelaises correspond au tracé de cette première enceinte gallo-romaine. L'enceinte est adossée au coteau parallèlement aux courbes de niveaux.



Carte archéologique de la ville de Rennes établie en 1991, extraite de l'étude documentaire Place Saint-Germain, Inrap, décembre 2008

Extrait des orientations d'aménagement du dossier de PSMV de Rennes, décembre 2013

Au XIIème siècle, la ville sort considérablement de ses murs avec l'apparition des faubourgs le long des voies de communication. L'enceinte est percée de 5 entrées dont les Portes Mordelaises.

Rennes, en forte croissance démographique au cours du XVème siècle et devant faire face à différents sièges, met en place la construction de deux nouvelles enceintes :

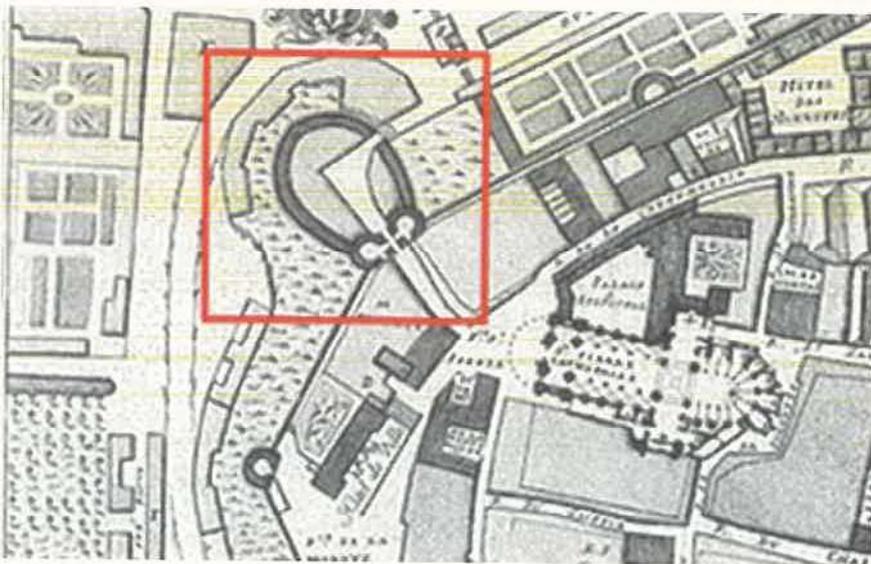
- Une deuxième enceinte dite de la "Ville Neuve" est édifiée dans la première moitié du XVè siècle, s'appuyant sur la première et constituant à l'est un nouveau quartier renfermant commerces et congrégations religieuses. Un des bras de la Vilaine est alors comblé et englobé intra-muros, permettant la construction de la Porte Saint-Germain.
- Une troisième enceinte dite de la "Nouvelle Ville" est élevée durant la seconde moitié du XVè siècle, englobant une partie de la "ville basse" au sud de la Vilaine, zone marécageuse où un grand nombre d'activités polluantes est installé.

Les trois enceintes sont complétées dans la seconde moitié du XVè siècle par des ouvrages avancés et s'adaptent à l'évolution de l'artillerie. On bâtit devant la Porte Mordelaise une barbacane semi-circulaire comportant trois niveaux de canonnières et casemates. Cet ouvrage avancé servait de plateforme de tir.

Au XVè siècle, seules quelques rares portes servent d'entrée de ville. Les Portes Mordelaises permettaient d'accéder à la Ville par l'ouest. Elle tiendrait son nom du fait que l'ancienne route de Mordelles y aboutissait. Elle semble avoir occupé une place très particulière du XVème au XVIIème siècle du fait de son statut de porte principale de la Ville. Elle accueille en même temps le logis du gouverneur puis du capitaine de la place. C'est peut-être ce statut qui la sauve du démantèlement.



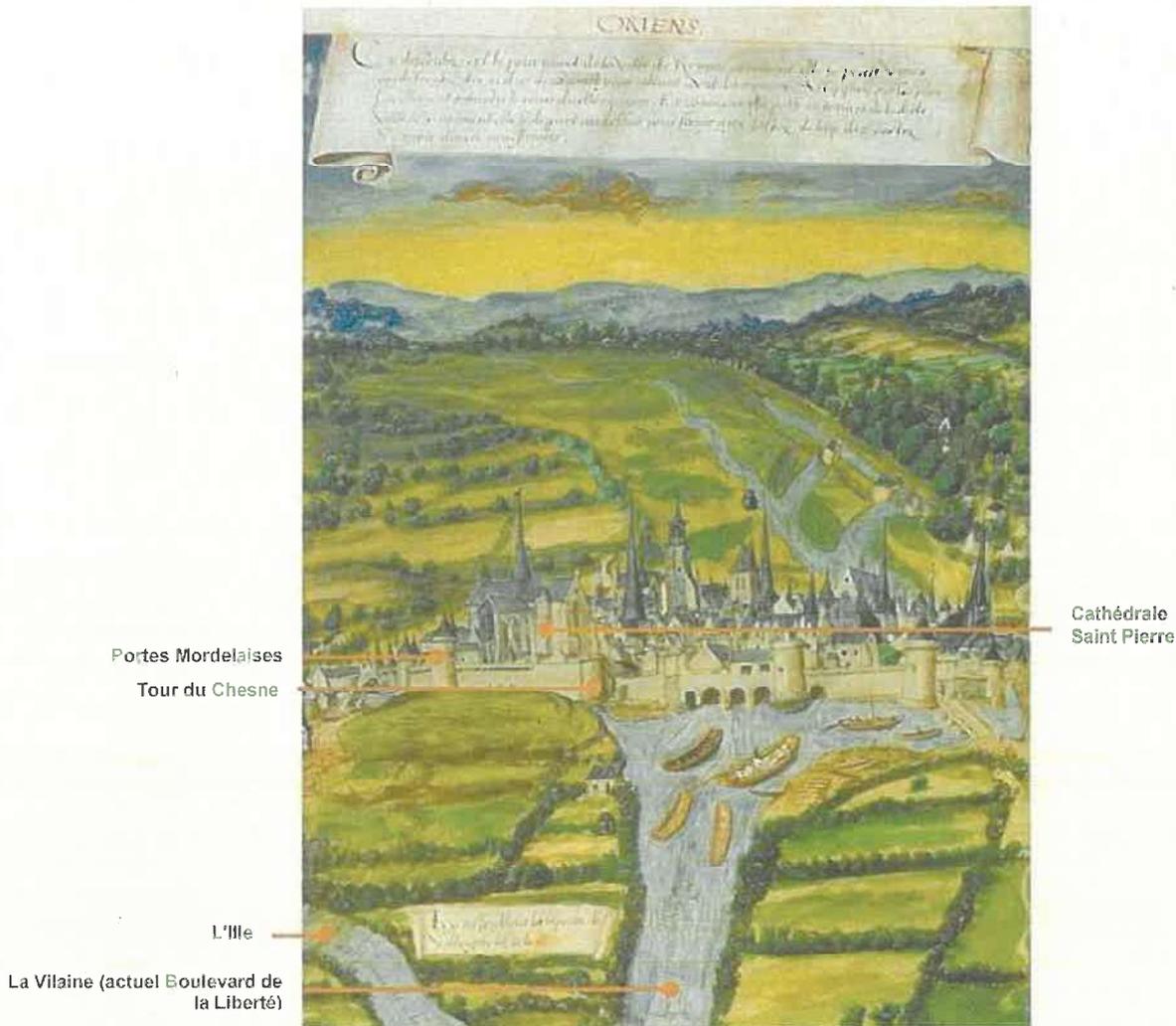
Archives municipales de Rennes, IFi43. Copie du plan d'Hévin fait vers 1663 (en rouge les Portes Mordelaises)
 A-Vieille Ville (IIIe siècle) ; B-Ville Neuve (1421-1448) ; C-Nouvelle ville (1449-1476)



Extrait du Plan Forestier, 1726

La Ville de Rennes occupe à cette époque environ 62 ha.

À partir du XVIème siècle, Rennes poursuit sa prospérité, ceci jusqu'au début du XVIIème siècle.



Vue de Rennes, s.d.(vers 1543), extrait de Babedot Isabelle, Rennes, Mémoires et continuité d'une ville, Paris, Monum, éditions du patrimoine, 2004, p.38
Extrait du dossier de PSMV de Rennes, décembre 2013

Dès le début du XVIIe siècle, les fortifications sont délaissées. En 1602, un édit du roi Henri IV ordonne la mise hors d'état de servir des portes et tours fortifiées. Le démantèlement progressif des remparts aboutit à la vente des fossés et des remparts qui sont lotis rapidement. Les douves entre les Portes Mordelaises et la Tour du Chesne sont ainsi vendues à des particuliers en 1694 sous le règne de Louis XIV.

En devenant capitale administrative et ville parlementaire, Rennes abrite une puissante élite bourgeoise et aristocratique. De nombreux hôtels particuliers sont édifiés dans la partie haute de la ville. La ville s'est alors étendue librement dans toutes les directions autour des fortifications, et la zone autrefois protégée par les remparts ne constitue plus qu'une petite partie du centre de la ville actuelle.

Dispositifs disparus :



Album Brefon, souvenirs de Rennes.
Ducrest de Vileneuve, 1844, lithographie
de Lonette



Gravure extraite de ORAIN
Rodolphe, Au Pays de Rennes
Rennes, Hyacinthe Collière



Carte postale fin du XIXème
siècle, début du XXème s.



Carte postale ancienne
delcamp.fr



Centre de documentation de
l'inventaire du patrimoine culturel
Bretagne, Artur Guy © Région
Bretagne, 1990



Carte postale, fin XIXème siècle, début du XXème siècle.



Ouest France du 19 avril 1990

Extrait de l'étude diagnostic pour la restructuration des tours de la Porte Mordelaise, Marie-Suzanne de Ponthaud, 2014

B. Objet de l'opération

À partir de l'abandon des fortifications de la ville, les fossés deviennent une surface foncière non négligeable : des immeubles viennent s'adosser aux remparts et aux Portes Mordelaises. Dans la seconde moitié du XIXe siècle, la rénovation de la ville basse et la destruction des remparts qui la bordent engendrent le développement de la ville vers le sud.

Il ne reste aujourd'hui des défenses de la première enceinte de Rennes que quelques morceaux de rempart en élévation : en cœur d'îlot à l'arrière des 11 rue des Dames et 28 quai Duguay Trouin, un autre allant de la place du Maréchal-Foch à la rue de Juillet, incluant la Tour du Chesne et les Portes Mordelaises avec la barbacane en avant-poste et un dernier vestige situé entre les places des Lices et Rallier du Baty.

De la seconde enceinte, les vestiges en élévation qui subsistent sont peu nombreux et tous en cœur d'îlot : à l'arrière des n°11 à 21 place du Champ Jacquet, entre la rue de Bertrand et la rue Salomon de Brosse et à l'arrière de la rue des Fossés.

Les vestiges de la première enceinte situés dans l'îlot des Portes Mordelaises constituent le morceau le plus intéressant à la fois par son ampleur mais aussi par la présence de la dernière Porte de la ville et de la dernière tour (la tour du Chesne).

La mise en valeur des vestiges des remparts aux abords des Portes Mordelaises est un projet de la Ville de Rennes engagé depuis les années 1970 qui mérite une concrétisation significative dans les prochaines années compte-tenu de l'état d'avancement des acquisitions foncières et de l'état actuel du site.

a. Le processus de mise en valeur des Portes Mordelaises initié par la Ville

Suite à la découverte d'un tronçon de courtine au 3 rue de Juillet lors de fouilles archéologiques, il semble que la Porte Mordelaise ait été construite sur une base antique, mais qu'elle s'appuie également sur une courtine

préexistante aux remparts du XVe siècle, datant plutôt d'une période de siège. Cette découverte ouvre l'hypothèse de fortifications antérieures et d'une lourde modification au XVe siècle.

Consciente de l'intérêt unique de cet ensemble patrimonial, la Ville a engagé depuis les années soixante-dix une politique d'acquisition foncière en vue de la mise en valeur de ce rempart et des tours des Portes Mordelaises. Progressivement, les terrains dégagés sont aménagés et rendus accessibles au public (square Hyacinthe Lorette).

C'est dans cet esprit que les Portes Mordelaises ont été acquises par la Ville en 1977 et que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Rennes approuvé en 1985 a prescrit des démolitions de constructions dans les douves afin de dégager la vue sur les remparts.

L'ensemble du secteur a connu différentes modifications depuis cette date :

- Au cours des années 80 et 90, la partie basse de la tour Ouest a été occupée et prise en charge par l'Office du tourisme.
- En 1984, la toiture de la tour Est est rénovée mais la tour demeure quasiment inaccessible.
- En 1998, le pont-levis est en partie restitué et l'espace pavé environnant est refait.
- En 2000, l'ancien presbytère situé au 5 rue de Juillet a été acquis et rénové par la Ville à usage de bureaux pour les élus. Des constructions vétustes ont été démolies et le jardin à l'ouest traité de manière simple.
- En 2005, le bail de l'ancien magasin de robes de mariées au 3 rue de Juillet acquis par la Ville arrive à terme. La démolition du magasin est réalisée au cours du second trimestre 2006.
- Les fouilles archéologiques menées au 3 rue de Juillet fin 2006 permettent de confirmer la présence et mettre à jour la muraille antique édifiée entre 280 et 310 après J.-C. qui constitue un important vestige des fortifications qui ceinturaient Condate à cette époque.

Les démolitions imposées au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur depuis 1985 ont permis à la ville d'acquérir la majorité des terrains concernés par cette réalisation. Des négociations ont été conduites avec les différents propriétaires afin de maîtriser l'ensemble du foncier nécessaire à ce projet mais comme il n'a pas été possible de tout acquérir à l'amiable, une DUP a été mis en place pour achever les acquisitions.

La poursuite de l'aménagement d'une promenade piétonne dans l'ancienne douve des remparts est inscrite au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur révisé approuvé le 16 décembre 2013, l'aménagement public initié avec le square Hyacinthe Lorette sera ainsi prolongé jusqu'à la rue de Juillet en passant par les portes Mordelaises.

Ce projet d'aménagement a été soumis, conformément au code de l'expropriation, à une enquête conjointe dite d'Utilité Publique et parcellaire. L'enquête publique vise à obtenir de la part de la Préfecture, après examen de l'opportunité de l'opération, une Déclaration d'Utilité Publique ; l'enquête parcellaire quant à elle, permet de délimiter les emprises à acquérir et d'identifier, de façon certaine, les propriétaires impactés par le projet.

La réalisation de cet aménagement pourra être effectuée par tranches successives. C'est pourquoi, il semble important que la préfiguration de cette promenade soit réfléchi globalement afin d'assurer une cohérence d'ensemble du parcours.

En partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles et l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, une campagne de fouilles archéologiques a été programmée entre 2012 et 2015 sur les parties maîtrisées par la Ville. Une seconde campagne de fouilles sera effectuée à l'avancement du projet une fois les acquisitions, les déconstructions et reconstructions des façades réalisées. Les résultats des fouilles viendront enrichir le programme de cet aménagement et seront mis en valeur dans le cadre du projet.

b. État actuel du site

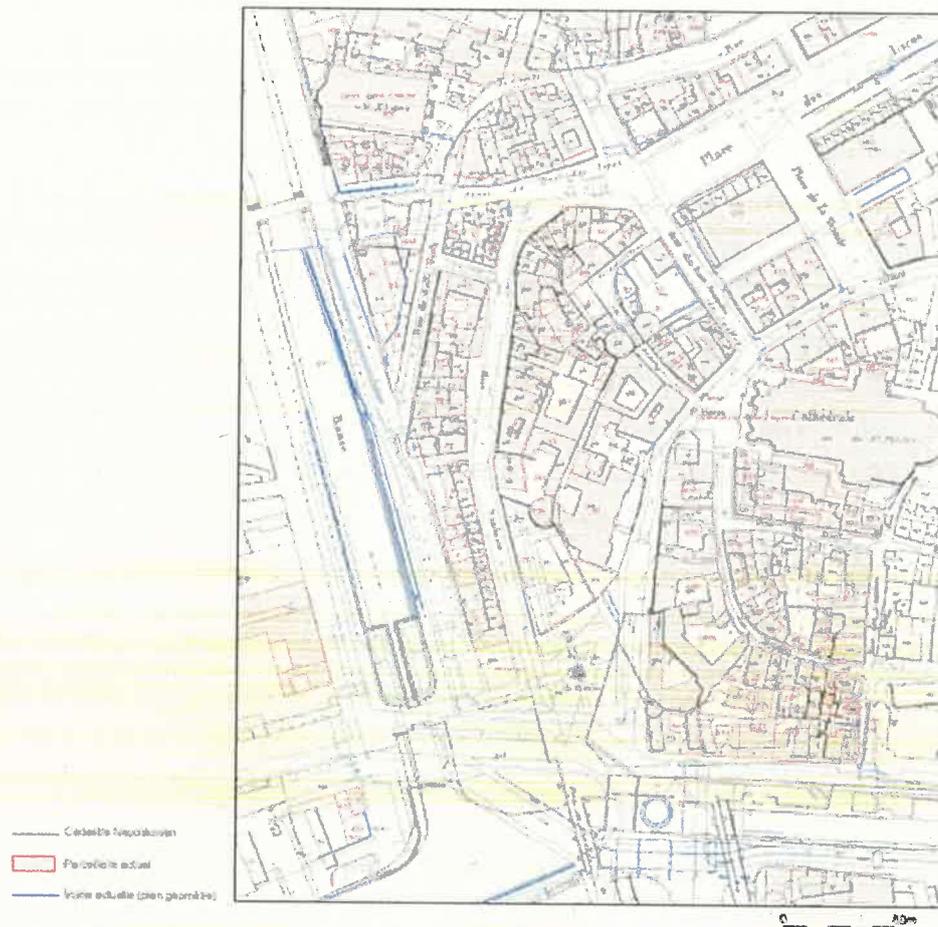
L'îlot des Portes Mordelaises se situe à l'ouest du centre historique de la Ville. En serré par deux places, la place des Lices au nord et la place du Maréchal Foch au sud et par la rue de la Monnaie à l'est et la rue Nantaise à l'ouest, cet îlot s'est développé à cheval sur l'ancienne enceinte de la ville.

Un îlot qui a peu évolué dans sa structure parcellaire

L'urbanisation de cet îlot a suivi les tracés du rempart. On distingue ainsi deux tissus urbains différents au cœur de cet îlot. Cette différenciation intra/extra muros est aussi due à la topographie des lieux. Au Nord dans la partie haute, correspondant à l'ancienne ville fortifiée, les parcelles sont de types médiévales, longues et étroites. On y observe néanmoins deux hôtels particuliers, apparus au cours du XVII^{ème} siècle : l'hôtel Trélot (n°1 rue des Portes Mordelaises) et l'hôtel Bouëxic de Piriec construit vers 1631 (n°22 rue de la Monnaie).

A Sud, dans la partie basse, « en dehors des murs », les parcelles sont plus grandes. Les constructions débutent après le démantèlement des remparts engagé à partir de 1609. L'urbanisation se fait progressivement durant les XVII et XVIII^{ème} siècles.

La rue Nantaise, qui borde l'ouest de l'îlot, est percée après 1720.



Extrait de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Une fois établie, la structure parcellaire de l'îlot n'a que peu évolué, et reste relativement dense aujourd'hui. Cet îlot est aujourd'hui relativement compact, la seule voie qui le traverse est la rue piétonne des Portes Mordelaises.

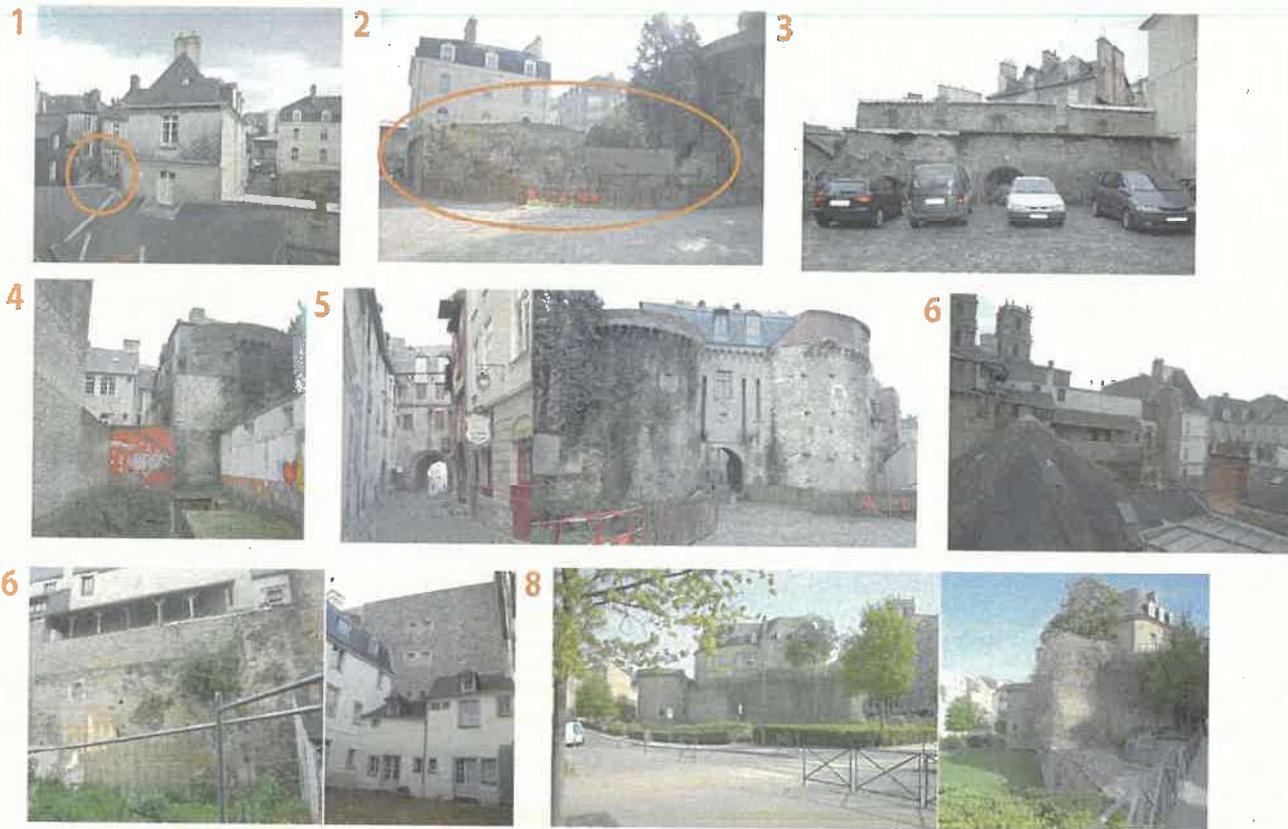
Un îlot qui comprend des vestiges remarquables de la première enceinte de la Ville

Les derniers vestiges de la première enceinte de la Ville de cette ampleur sont situés dans cet îlot des Portes Mordelaises. Aucun autre secteur du centre ancien ne comprend une telle composition d'ensemble de la fortification de la Ville ancienne : le châtelet d'entrée (la Porte Mordelaise) et son ouvrage avancé (la barbacane), le mur d'enceinte sur environ 70 mètres et la Tour du Chesne. La Tour du Chesne et les Portes Mordelaises sont d'ailleurs classées à l'Inventaire des Monuments historiques.

D'après les fouilles archéologiques, le châtelet a été reconstruit sur l'enceinte antique qui est la seule véritable fortification de la Ville jusqu'au XV^{ème} siècle.

C'est cet ensemble de vestiges remarquables des ouvrages de défense militaire du Moyen-Âge qui confère au site un intérêt particulier permettant de montrer l'évolution de la Ville.





Extrait du dossier de PSMV de Rennes, décembre 2013

Mais des vestiges peu visibles depuis l'espace public...

Aujourd'hui, les vestiges des Portes Mordelaises et du rempart sont enserrés dans le tissu bâti et sont peu visibles depuis l'espace public.

Depuis la rue de Juillet ou la place des Lices, les Portes Mordelaises sont difficilement perceptibles.

Des fragments de la barbicanne sont visibles rue des Portes Mordelaises mais la majeure partie est située dans les fonds de parcelles. L'ouvrage est difficilement accessible et appréhendable par le public du fait de la succession de cours construites et de nombreuses constructions sans valeur patrimoniale y étant adossées. Cette situation est identique pour la partie du rempart située entre les Portes Mordelaises et la Tour du Chesne.

...et un espace public discontinu

Aujourd'hui, la continuité de l'espace public le long de la fortification entre la place des Lices et les Portes Mordelaises est impossible. Le site des Portes Mordelaises reste un espace confidentiel. Elles souffrent d'un défaut de valorisation et sont davantage perçues comme un délaissé urbain plutôt qu'un point d'attraction de la Ville.

De même, au sud de l'îlot, la relation physique et visuelle entre le square Hyacinthe Lorette aménagé au pied du rempart et le mail ou la rue de la Monnaie et la rue Nantaise n'est pas évidente du fait de l'encaissement du square, du traitement des sols différenciés et de plantations qui masquent la fortification.

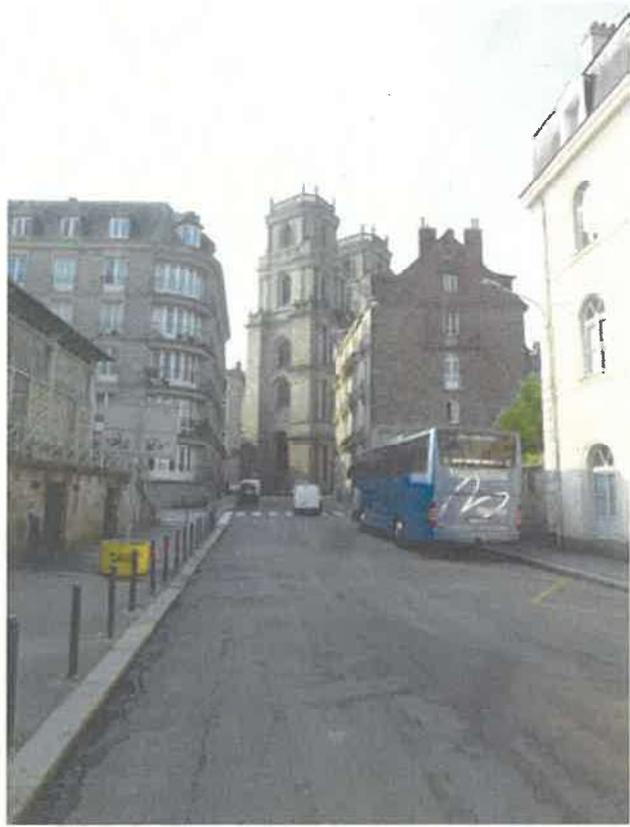
Discontinuité Place des Lices/Portes Mordelaises



Vue des portes Mordelaises depuis la Place des Lices



Vue de la rue de Juillet et des Hales de la Place des Lices depuis les portes Mordelaises.

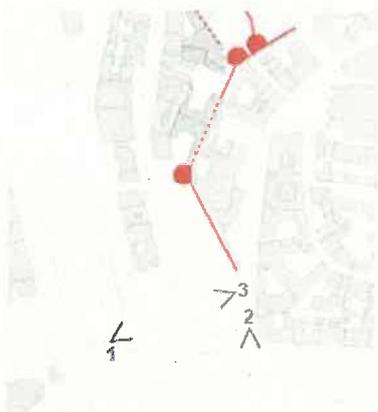


Vue depuis la rue de Juillet.

Vue du square H. Loré : Des remparts non lisibles, un square enclavé et sous-utilisé



Depuis la Vilaine : « Ou l'on n'y voit rien »



Vue 1 : Les remparts ne sont pas visibles depuis le quai de la Vilaine.



Vue 2 : Absence de relation avec la Vilaine



Vue 3 : Absence de relation avec le Mail Mitterrand

Extrait de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Des vestiges peu accessibles et obstrués par des constructions pour l'essentiel sans valeur patrimoniale

Les restes des remparts situés entre les Portes Mordelaises et la Tour du Chesne sont aujourd'hui situés en fond de parcelles privées. Situés en intérieur d'îlot, de nombreuses constructions sommaires ou sans valeur patrimoniale sont encore adossées au rempart et à la barbacane.

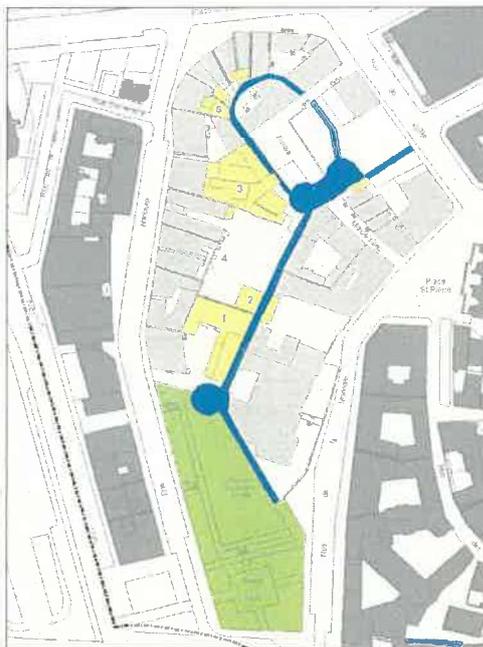
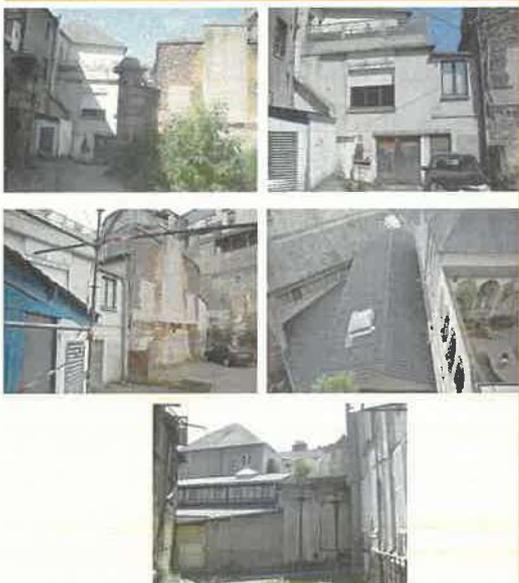
1



2



3



4



5



c. Les objectifs du projet

L'aménagement de ce site pose un certain nombre de questions :

- Quelle période historique de référence prendre en compte pour valoriser ce patrimoine ?
- Quel traitement paysagé privilégier dans l'aménagement ?
- Comment requalifier les arrières d'îlots de la rue Nantaise ?
- Quel type d'espace public est-il le plus adapté pour concilier à la fois la lisibilité des remparts et la végétalisation du centre-ville ?

La mise en valeur du rempart est déjà initiée sur la séquence comprise entre la place Foch et la Tour du Chesne. Le square Hyacinthe Lorette y est aménagé depuis une vingtaine d'années côté extérieur du rempart dans l'ancienne douve avec restitution d'une partie de la topographie du fond de l'ouvrage de défense de la Ville.

Le projet actuel vise la mise en valeur de l'ensemble des ouvrages de défense militaire encore présents dans l'îlot des Portes Mordelaises : l'espace compris depuis la place Foch, tout le long du rempart, côté douve, vers la barbacane située en avant-poste des Portes Mordelaises jusqu'à la rue de Juillet.

Il s'agit d'un projet global qui comprend un nouvel espace public mixant promenade le long des remparts, mise en valeur des douves et jardin dans la douve côté rue de Juillet.

La valorisation des vestiges de la première enceinte de la Ville représente donc une occasion exceptionnelle de créer un nouveau lieu emblématique et contemporain pour la Ville.

Cet espace traduira les objectifs suivants :

- Un lieu mémoriel et identitaire pour les Rennais au sens large

L'intérêt de la mise en valeur des vestiges se pose aujourd'hui pour la mémoire de l'histoire de l'évolution de la ville. Il n'est pas question de restituer un état d'origine précis car ces lieux ont beaucoup évolué au fil des siècles. Il est plutôt question de donner à voir cette évolution.

Le parti de valorisation développé consiste, d'une part, à conforter les vestiges, à la fois comme structure urbaine et comme témoin de l'histoire de la Ville, et, d'autre part, d'organiser leur mise en scène en cohérence avec les enjeux urbains actuels.

- Une nouvelle image iconique de la Ville renforçant le dispositif patrimonial et touristique déjà en place

Rennes, "métropole d'art et d'histoire", attire de nombreux touristes notamment pour le cadre qualitatif de son centre ancien. Le patrimoine présent dans le périmètre de secteur sauvegardé, remarquable association de bâti, de matériaux et d'espaces publics d'époques différentes est un appui essentiel à la valorisation touristique, culturelle et historique de la Ville.

Ce projet constitue un atout qui renforcera l'attrait touristique du cœur de métropole.

- Une nouvelle promenade publique dédiée aux piétons

L'aménagement de cette promenade piétonne constitue une extension du secteur piétonnier de la Ville.

Ce nouvel espace piéton ouvert au public apportera également aux usagers du quartier un espace de quiétude à proximité de leur lieu d'habitation ou de travail. Le square Hyacinthe Lorette pourra ainsi être prolongé jusqu'à la rue de Juillet en passant par les Portes Mordelaises. La création de ce nouvel espace public, notamment le jardin côté rue de Juillet et l'aménagement des douves participera à l'objectif de renforcer la nature en ville dans cette partie très minérale du centre ancien.

- Une mise en relation par cette promenade urbaine des lieux emblématiques de la Ville

Ce projet créera un nouveau lien entre différents projets majeurs pour le dynamisme de la ville : la place Ste-Anne avec le futur espace des Congrès installé dans le couvent des Jacobins et l'arrivée de la deuxième ligne de métro, la place des Lices avec la création de surfaces commerciales dans l'îlot Trinité-Monnaie, la cathédrale Saint-Pierre dont les travaux de restauration viennent de s'achever et le mail François Mitterrand reconfiguré.

- Une manière d'ouvrir et de prolonger le centre-ville vers l'ouest, le quartier du Mail, la Vilaine à l'aval

Cet aménagement participera également à la création d'une grande promenade urbaine par l'enchaînement d'espaces publics majeurs de la Ville dans le cadre d'un itinéraire de découverte du cœur historique : depuis le parc du Thabor en passant par la place Hoche, la place Ste-Anne, la place St-Michel, la place des Lices, les Portes Mordelaises, le canal de l'Ille, le mail François Mitterrand, la confluence, l'îlot de l'Octroi et la terrasse du parc St-Cyr ou depuis les prairies Saint-Martin vers l'ouest.

Ce projet est situé à l'articulation entre le centre-ville actuel et son extension souhaitée vers l'ouest. Il assurera une continuité effective et confortable du centre ancien (depuis la place des Lices ou la Cathédrale) vers le mail François Mitterrand, offrant ainsi une continuité commerciale entre le centre ancien et le mail.



Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

En partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles et l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, une campagne de fouilles archéologiques a été programmée entre 2012 et 2015 sur les parties maîtrisées par la Ville. Une seconde campagne de fouilles sera effectuée à l'avancement du projet dès lors que les acquisitions, les déconstructions et les reconstructions des façades seront réalisées. Les résultats des fouilles viendront enrichir le programme de cet aménagement et seront mis en valeur dans le cadre du projet.

Le bâti du châtelet de la Porte Mordelaise est en cours d'étude de faisabilité en vue d'une restauration permettant à terme l'accès au bâtiment. La programmation à accueillir dans ce bâtiment reste à définir. Sa restauration ne fait pas partie du présent projet.

C. Le projet retenu pour la mise en valeur des vestiges des remparts

L'aménagement d'un nouvel espace public dans l'ancienne douve des remparts de la rue de Juillet à la place Foch à travers l'îlot des Portes Mordelaises est l'occasion de valoriser les derniers vestiges peu visibles et difficilement accessibles aujourd'hui de l'enceinte médiévale de la Ville.

L'étude de préfiguration du projet de valorisation des Portes Mordelaises¹, réalisée en 2014, a permis de préciser les enjeux et de définir les principes d'aménagement contribuant à donner à ce lieu une image emblématique de la ville à la fois historique et contemporaine.

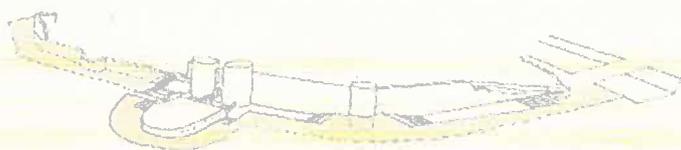
Le projet retenu s'inscrit dans une grande promenade urbaine entre des édifices et des espaces publics majeurs de la ville : depuis la terrasse du Thabor, la place Hoche, la place Ste-Anne et le futur espace des congrès installé dans le couvent des Jacobins, la place St-Michel, la place des Lices, les Portes Mordelaises, le Canal de l'Ille, le mail F. Mitterrand, la confluence, l'îlot de l'octroi et la terrasse du parc St-Cyr et son cloître.

Il s'agit d'un projet global qui comprend un nouvel espace public mixant promenade le long des remparts, la mise en valeur des douves et la création d'un jardin rue de Juillet.

Le projet consiste à retrouver l'échelle du châtelet et de l'enceinte médiévale ainsi que l'épaisseur historique de la douve et le rapport à la Vilaine en s'appuyant sur les niveaux de référence historique.

Ce projet décline notamment les grands principes suivants :

- la promenade urbaine permettra de réaliser les continuités manquantes et d'articuler les édifices et espaces publics majeurs de ce secteur,
- la reconstitution partielle des douves restituera l'échelle historique de cette enceinte et son rapport à la Vilaine et à sa géographie,
- la restitution de la "couture urbaine" antérieure puisque ce site constituait autrefois une limite de la ville médiévale avec ses fortifications,
- la désobstruction de cet îlot permettra simultanément de retrouver cette mémoire et d'y inscrire de nouveaux usages en lien avec le bâti préservé sur la rue Nantaise,
- la promenade valorisera aussi des mises en perspective et en lumière de ces remparts et fortifications.



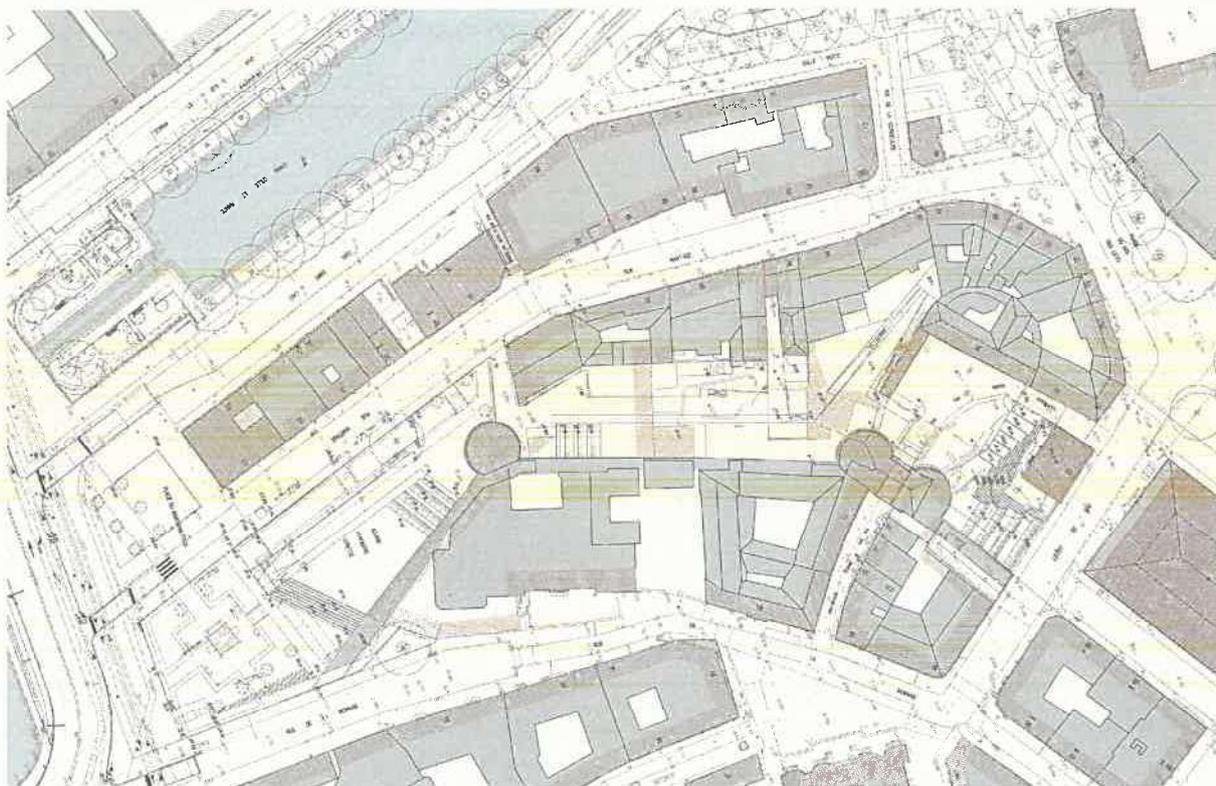
Extrait de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

¹ Cette étude est annexée à la présente notice.

État projeté



État existant / État projeté



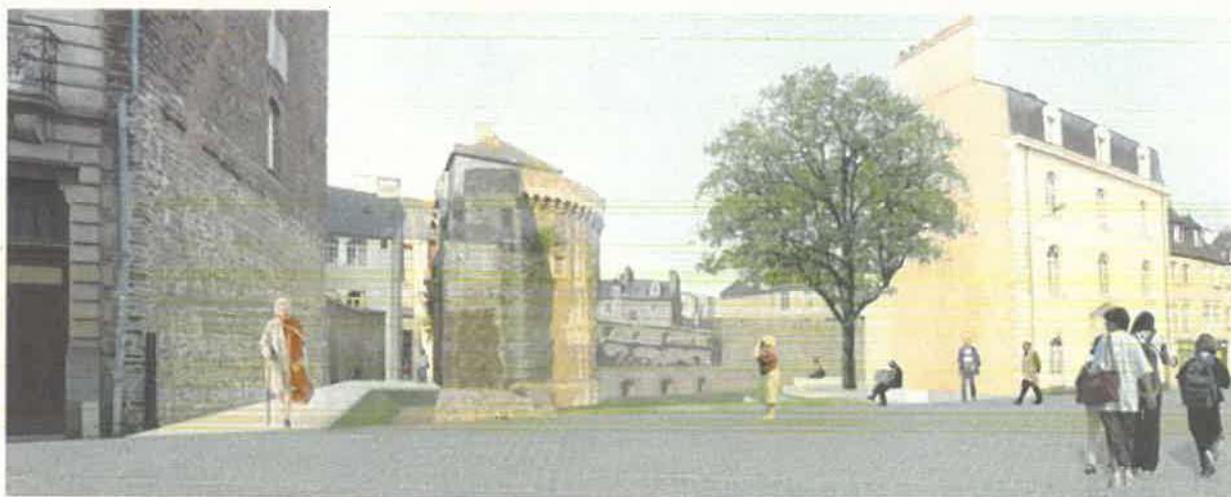
Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Côté rue de Juillet, il est proposé :

- D'ouvrir le mur d'enceinte du jardin 5 rue de de Juillet et de créer un nouvel accès au n°3 rue de Juillet afin de montrer les vestiges du mur antique encore présent et son imbrication avec les vestiges médiévaux (tours et châtelet) et postmédiévaux (barbacane),
- De créer un jardin entre la rue de Juillet et la barbacane aménagé par la réalisation de gradins qui montrent les côtes de référence de l'histoire de la Ville.



Rue de Juillet : État actuel



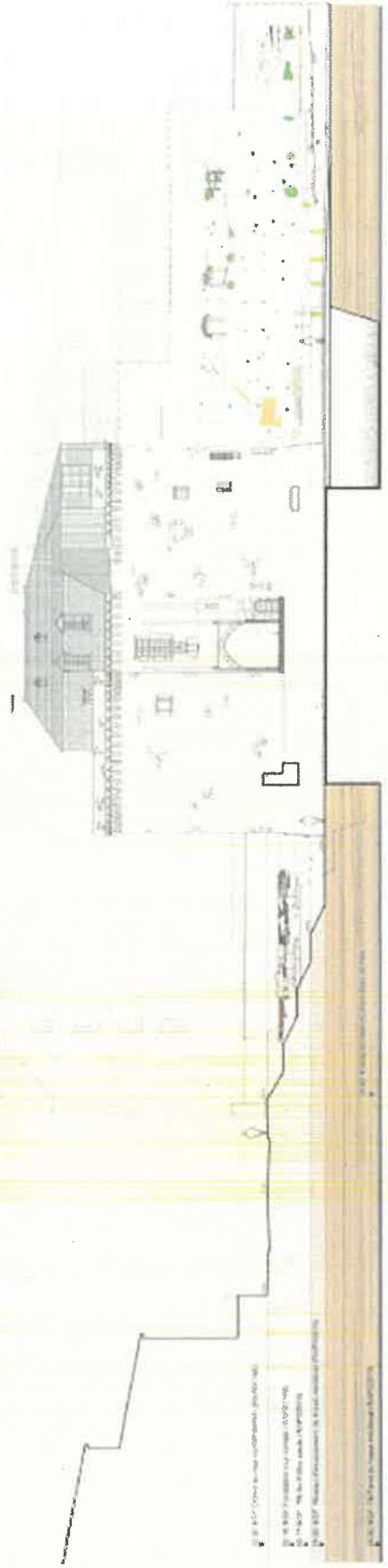
Couverture de la rue de Juillet sur les Portes Mordelaises

Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'ilot des Portes Mordelaises,
Christophe Delmar, 2014

Coupe état projeté : Les niveaux de référence fixent l'histoire de la ville



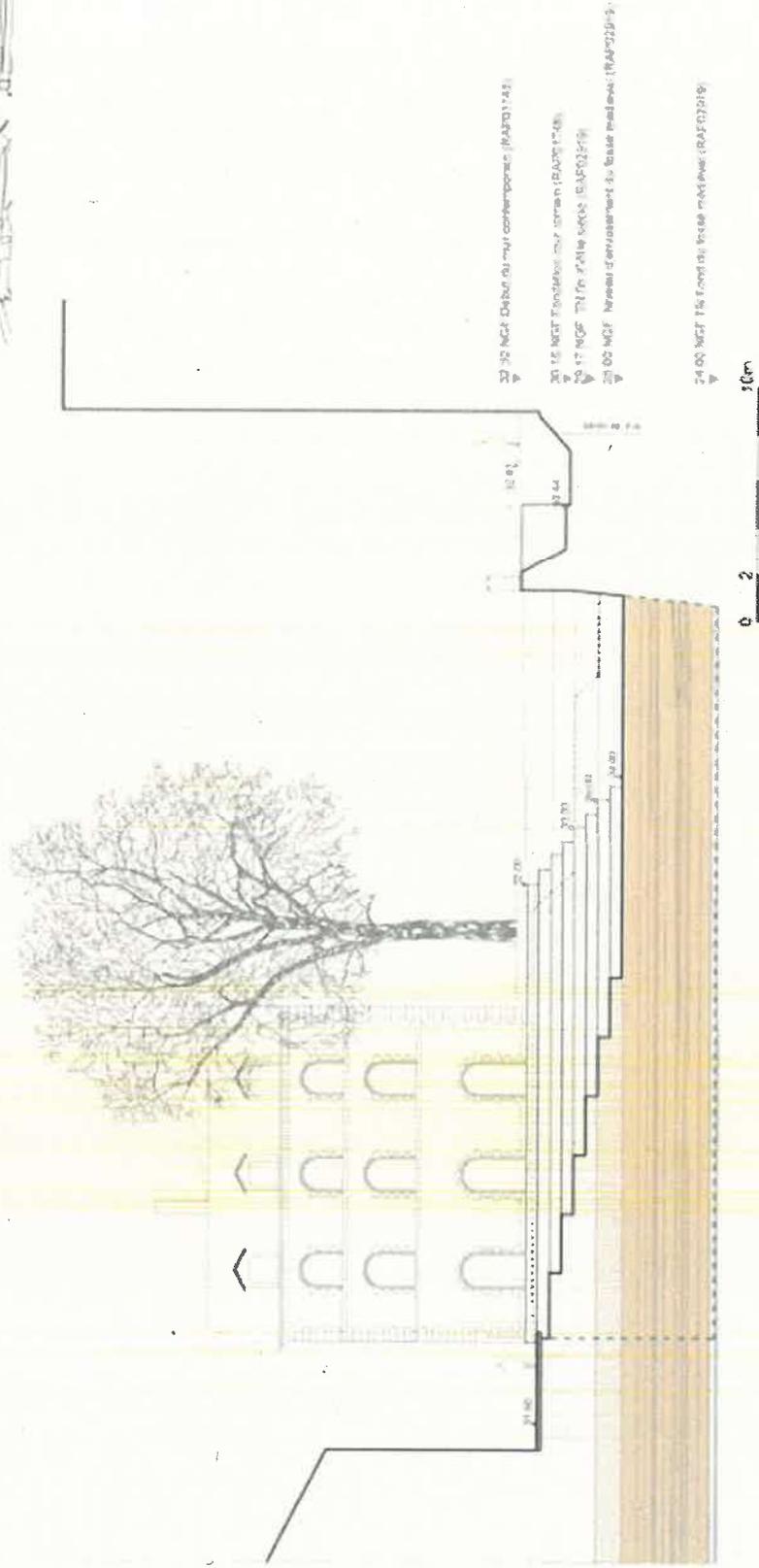
- 0.00 - Niveau actuel (niveau de référence)
- 0.00 - Niveau actuel (niveau de référence)
- 0.00 - Niveau actuel (niveau de référence)



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

Coupe état projeté

-  XVIIIe - XIXe siècles (retravaux modernes)
-  XVIIe - XVIIIe siècles (construction et destruction des bâtiments)
-  XVe - XVIIe siècles (niveau visible)



Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

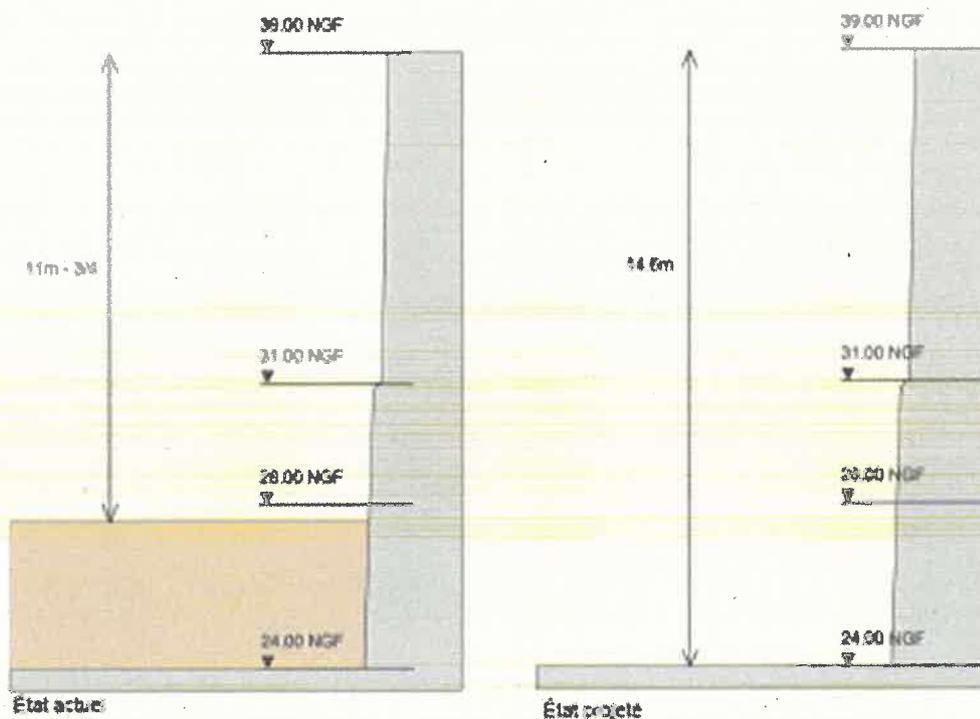
Dans l'îlot des Portes Mordelaises, la continuité et la lisibilité de la promenade sont assurées :

- Par un double accès rue de Juillet par la rue des Portes Mordelaises reconfigurée et par un nouvel accès au droit du mur romain contournant les portes par l'intérieur,
- Un ouvrage de franchissement de la barbacane formant rampe qui permet de s'affranchir des contraintes topographiques de l'enceinte (3 mètres entre les Portes Mordelaises et le niveau actuel inférieur de l'îlot des Portes Mordelaises).

La promenade entre les Portes Mordelaises et la place Foch s'insère dans un espace de 22 m de large et nécessite l'intégration du square Hyacinthe Lorette dans le projet.

Ainsi au pied du rempart, il est envisagé de :

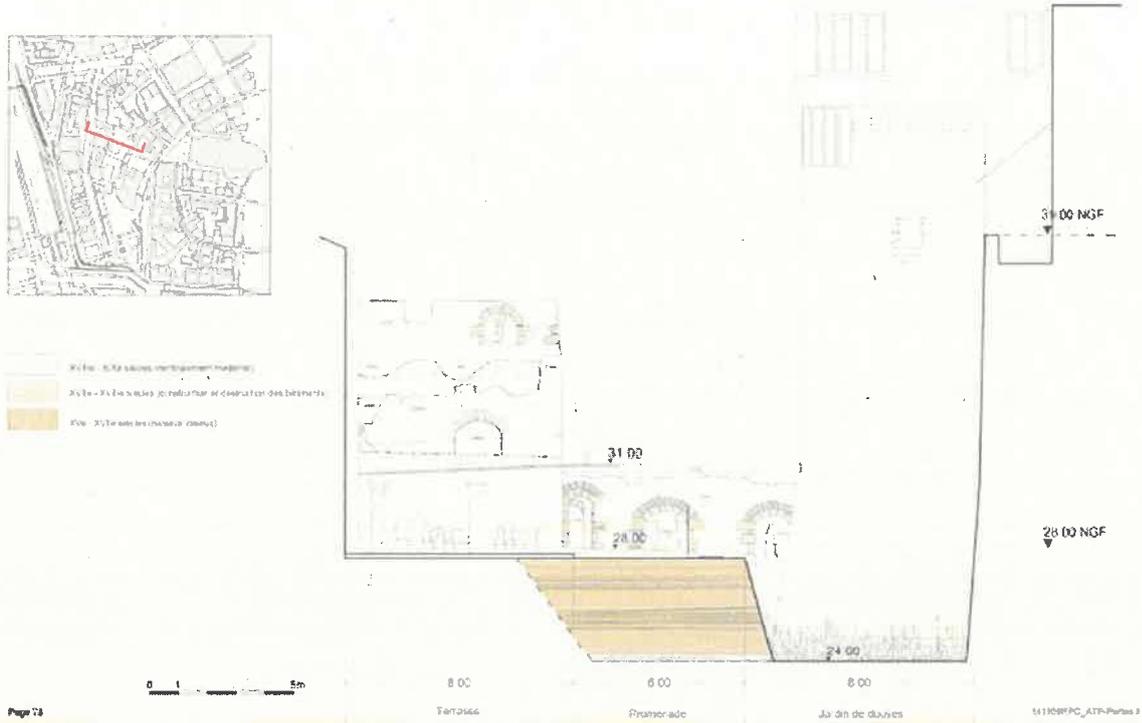
- Retrouver le niveau de la douve médiévale dans une côte à préciser lors des sondages de terrain à conduire sur une largeur de 8 m, pour permettre un recul et une mise en scène de la monumentalité de la muraille en creusant sur 4m de profondeur par rapport au niveau actuel,
- Aménager la promenade publique d'une largeur confortable de 6 m,
- Marquer une distance avec la promenade publique en laissant un espace de 8 m de large devant les façades des immeubles de la rue Nantaise. Cet espace de couture urbaine permettra de rendre possible les ouvertures du bâti afin d'accueillir des usages en lien avec les rez-de-chaussée de ces immeubles existants rue nantaise. La transformation des arrières d'immeubles en façade avant est nécessaire pour développer de nouveaux usages sur ce nouvel espace.



Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Les niveaux de sols définissent les usages

Coupe et al projeté

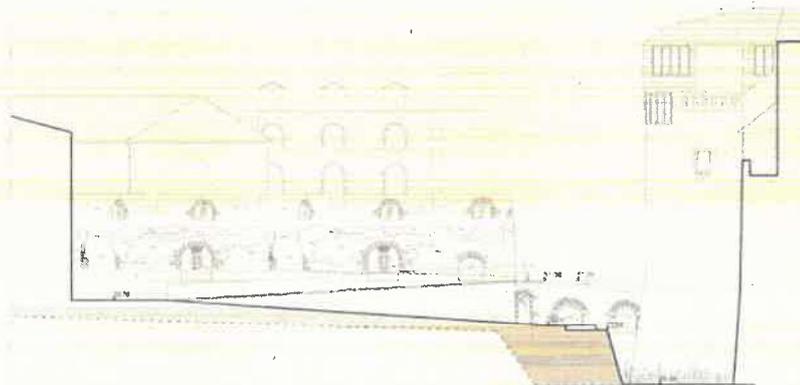


Page 78

Franchissement de la barbacane

Coupe et al projeté (1200')

- 1. Niveau de sol actuel (niveau moderne)
- 2. Niveau de sol ancien (construction et destruction des bâtiments)
- 3. Niveau de sol ancien (niveau ancien)



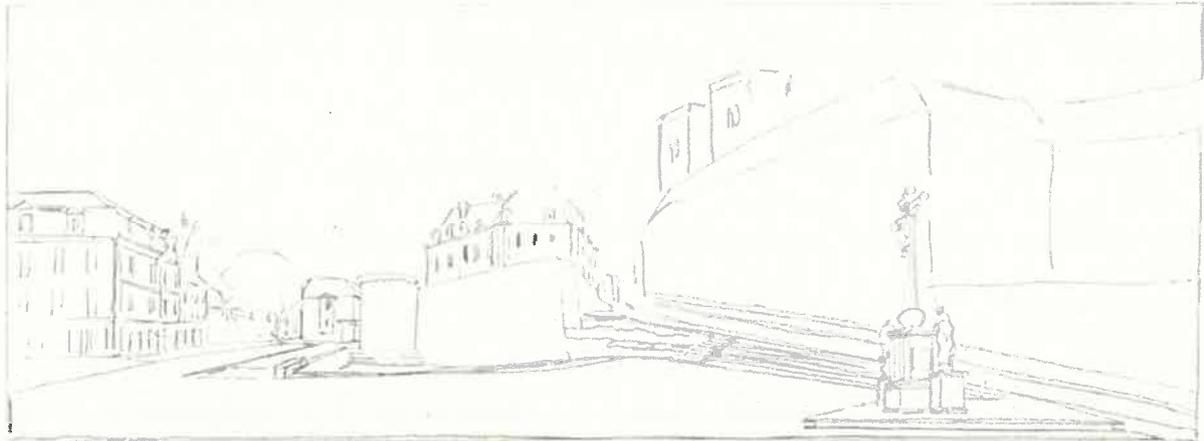
Page 80

M1108RPG_ATP-Portes Mordelaises_Etude

Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'ilot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

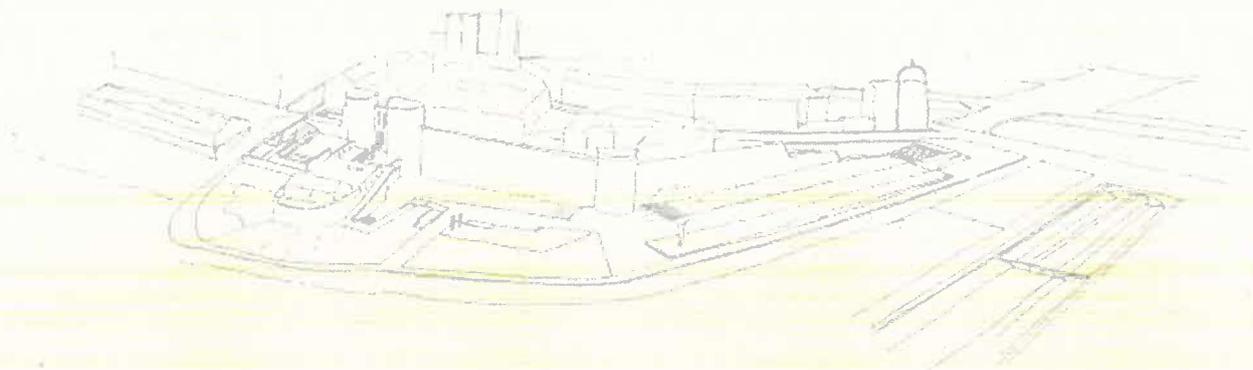
Place Foch, la vue sur le rempart depuis l'espace public pourrait être ouverte par :

- La reprise du nivellement de la place pour raccorder l'extrémité de l'aménagement du mail avec le nouveau jardin de la promenade des remparts,
- Le déplacement de la croix de la Mission à repositionner en rive de la place le long de la rue de la Monnaie,



Extrait de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'ilot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Sur l'ensemble du linéaire de la promenade des remparts, la mise en place d'un éclairage public et la mise en lumière des vestiges accompagneront la valorisation du site.



Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'ilot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

D. Les caractéristiques du projet retenu

Les vestiges des remparts sont aujourd'hui disséminés dans le centre ancien. Parfois, les éléments subsistants sont visibles dans l'espace public en «coupe» comme Place Rallier du Baty ou sur une séquence dégagée plus ou moins longue, comme entre les Portes Mordelaises et la Tour du Chesne. Mais lorsque ces vestiges se trouvent englobés à l'intérieur des îlots, voire même à l'intérieur d'édifices qui leurs sont postérieurs, la lecture des tracés dans le paysage urbain devient plus difficile. Ils ont même parfois été réutilisés comme fondation d'autres constructions.

La mise en valeur des vestiges est donc confrontée à une réalité paradoxale : ouverture publique et mise en scène d'un vestige au détriment d'un usage privé et au détriment également des caractéristiques historiques et patrimoniales de l'évolution de Rennes à savoir destruction des fortifications et recomposition de la ville qui s'est faite en intégrant ou supprimant des parties d'enceinte.

La partie de valorisation proposée par le présent projet consiste, d'une part, à conforter les vestiges comme élément patrimonial majeur, à la fois comme témoin de l'histoire de la ville et comme structure urbaine, et d'autre part, d'organiser leur mise en scène en cohérence avec les enjeux urbains actuels.

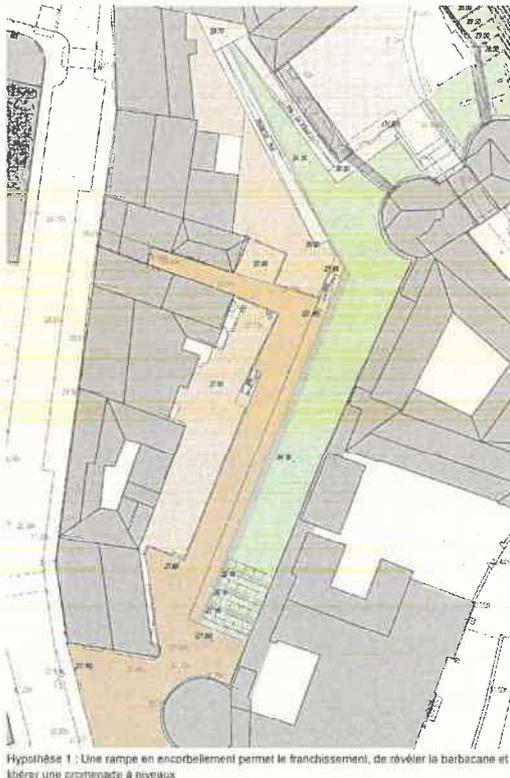
a. Les variantes du projet non retenues

Le projet de mise en valeur des vestiges des remparts a fait l'objet de deux variantes non retenues en raison des inconvénients qu'elles créaient et qui sont détaillés ci-dessous.

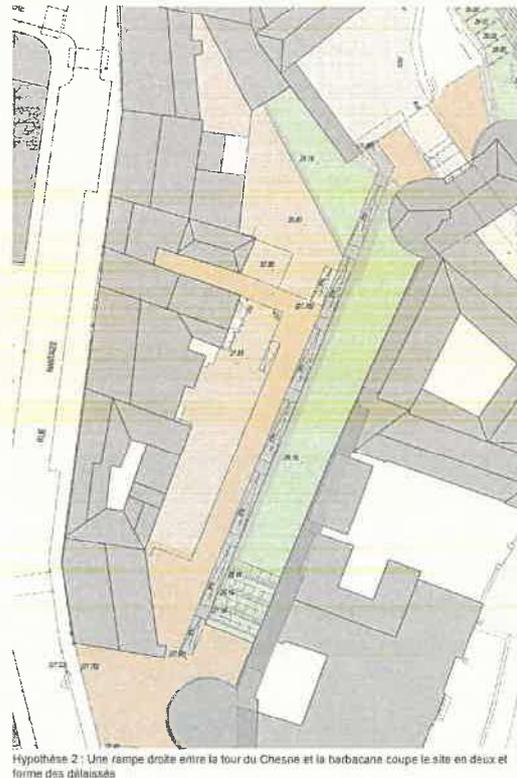
Variante 1 : la gestion du franchissement des douves entre le niveau de la promenade située en intérieur d'îlot et la rue des Portes Mordelaises.

Le projet d'une promenade le long de l'enceinte nécessite de franchir les douves entre le niveau de la promenade située en intérieur d'îlot (cote 27.70 NGF) et la rue des Portes Mordelaises (cote 31 NGF). Cette différence de niveau (3 mètres) est gérée par une rampe en encorbellement dans le projet retenu. La rampe s'oriente vers le nord-ouest jusqu'à l'arrière du n°20 rue Nantaise avant de longer la barbacane en encorbellement sur celle-ci. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite est assurée par une plateforme.

Continuité et topographie artificielle : une question de sens



Hypothèse 1 : Une rampe en encorbellement permet le franchissement, de révisiter la barbacane et libérer une promenade à niveaux



Hypothèse 2 : Une rampe droite entre la tour du Chesne et la barbacane coupe le site en deux et forme des délaissés

Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

Une variante de cette rampe consistait à étudier la possibilité de la réaliser en ligne droite afin d'étirer sur toute la longueur entre la Tour du Chesne et les Portes Mordelaises, la différence de niveaux. Cette hypothèse avait l'avantage de ne pas venir créer une rampe le long de la barbacane mais cette solution comprend de trop nombreux inconvénients :

- Elle masque la vue sur le rempart lorsqu'on se place en pied d'immeubles. Par exemple au débouché du passage sous porche du 16 rue Nantaise, le piéton se trouverait face à un ouvrage de 2 mètres de haut qui lui masquerait la vue sur le rempart.
- Elle crée également des délaissés devant les façades arrières des immeubles de la rue Nantaise du fait de cette rampe qui ne serait pas à niveau.

La réalisation d'un ascenseur est, quant à elle, exclue pour des questions d'insertion urbaine, de coûts et de gestion qu'il nécessiterait.

Variante 2 : la mise en valeur de l'enceinte sans création d'une promenade publique.

Le projet retenu vise à faire profiter de la mise en valeur des remparts à l'ensemble des habitants et des usagers de la Ville. C'est pour cette raison que le choix s'est porté sur la création d'une promenade publique accessible à tous.

Le projet de mise en valeur aurait pu se limiter à la désobstruction du rempart des constructions qui y sont adossées sans aménager de promenade publique tout le long de l'enceinte. Cette hypothèse maintient la muraille enserrée dans des fonds de parcelles privées. Le rempart serait lisible pour les seuls habitants de ces parcelles mais resterait totalement inaccessible et, par ailleurs, non visible pour le grand public.

b. Le projet retenu valorise un ensemble historique de grande valeur patrimoniale

Les Portes Mordelaises, la barbacane, la Tour du Chesne et le rempart encore en élévation constituent un exemple rare encore présent du dispositif de fortification de la Ville.

La cohérence de cet ensemble d'un seul tenant lui confère une grande valeur patrimoniale.

Les vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises représentent la séquence la plus longue du rempart encore en élévation sur l'ensemble de la ville enclose avec la présence de la Tour du Chesne, du châtelet de la Porte Mordelaise, son pont-levis ainsi que l'ouvrage de défense que constitue la barbacane. En créant une promenade publique le long de ces vestiges, le projet donne à voir ces éléments de grande valeur patrimoniale (dont une partie est protégée au titre des Monuments Historiques) au plus grand nombre. Ces éléments participent de la mémoire de la Ville et méritent d'être visibles et accessibles par tous.

Cette mise en valeur des vestiges est de nature à justifier des démolitions de constructions le long des remparts ainsi que, pour l'îlot des Portes Mordelaises, la création d'un cheminement public le long du rempart côté douve et entre la rue des Portes Mordelaises et la rue de Juillet.

c. Le projet montre l'évolution historique de la Ville et la géographie dans lequel s'inscrit ce site

L'intérêt du projet retenu réside également dans sa faculté à mettre en valeur le bâti de l'ensemble des fortifications encore existantes au regard de la géographie du site qui permet de comprendre les raisons de cette localisation du rempart et son évolution historique.

"L'arasement des fortifications et les remblais des fossés empêchent la perception de leur étendue, leur échelle et leur rapport au site de la confluence. Il ne s'agit pas de retrouver l'état des fortifications telles qu'elles ont été, mais plutôt de réactiver les questions qui ont présidé à leur édification et qui font partie intégrante de l'histoire de la ville, de sa fondation.

L'archéologie n'est plus seulement une contrainte, un préalable à la réalisation du projet mais bien une ressource pour penser un projet et s'engager vers un patrimoine actif. Réactiver ce palimpseste de façon contemporaine est une manière de situer les lieux, de les réinventer enfin pour écrire la nouvelle promenade urbaine.

Cette géographie retrouve ainsi une lisibilité réinterprétée et réactualisée :

- En permettant la lecture de cette unité topographique par la désobstruction de l'enceinte et le positionnement des fortifications entre les Portes Mordelaises et la Vilaine à la cote 28.00 N.G.F et qui permet de déployer une promenade à niveau.
- En affirmant le positionnement des remparts et de la future promenade dans cette dissymétrie topographique, entre coteau et plaine. En restituant côté coteau la frontalité et la mesure des remparts par la réouverture d'une partie des douves qui permet de restituer dans la verticalité l'échelle monumentale de la muraille et des tours sur une partie de la hauteur aujourd'hui masquée.
- En retrouvant côté plaine les niveaux de sols successifs de sa constitution marécageuse, puis humide et enfin urbaine (32.50 N.G.F). Ces niveaux définissent l'épaisseur et la mémoire des lieux et de fait les usages.
- Enfin à l'extrémité des douves remises à ciel ouvert, les raccordements avec la ville sont traités en talus ou en gradins qui fixent et donnent à voir les différents niveaux stratigraphiques de l'histoire de la ville mais aussi la continuité perdue dans le tissu actuel de la ville.

d. Le projet retenu s'insère dans son environnement urbain

Le projet proposé, en tenant compte de l'histoire du site permet de développer un parcours piéton dans la ville au sein d'un espace aménagé intégrant un jardin qui participe au bien-être et la santé dans la ville.

Un projet qui développe la nature en ville

Le centre-ville composé pour une grande partie du centre ancien est un quartier vivant, très animé et le mieux desservi en transport en commun. Fort de ses 22 000 habitants, il est aussi le premier pôle commercial de la Ville et même du département.

La densité bâtie du centre historique de la Ville est très forte (en moyenne 80% du sol des îlots du centre ancien est bâti et comprend en moyenne 110 logements à l'hectare) conférant à ce quartier un caractère très minéral. Le seul espace vert public (le square Hyacinthe Lorette) aménagé dans les anciennes douves au pied de la Tour du Chesne a été créé récemment (fin du XXe siècle) dans le cadre de la mise en valeur du rempart. Les jardins privés sont assez rares. Certains jardins d'hôtels particuliers participent cependant activement au paysage urbain. L'un d'eux est ouvert au public dans la cour de l'Hôtel de Blossac, rue du Chapitre. Cette morphologie dense, développée au fil des siècles, participe de l'identité de ce quartier et de son caractère patrimonial qui lui vaut d'être protégé au titre du secteur sauvegardé.

Le centre historique comprend donc peu d'espaces verts dans son périmètre mais d'importants espaces verts publics sont situés à proximité immédiate : le parc du Thabor, le Jardin du Palais Saint-Georges, le square de la Motte et le parc des Tanneurs.

Le caractère très minéral de ce secteur ne se prête donc pas à la création de nouveaux espaces verts de grande ampleur. C'est pourquoi, la mise en valeur des vestiges du rempart dans l'ensemble de l'îlot des Portes Mordelaises est une occasion unique de développer un espace vert dans le centre historique. L'aménagement global sera organisé en plusieurs séquences comprenant un traitement minéral de la promenade et des pieds d'immeubles et un traitement végétal de la partie des douves et du jardin en gradin côté rue de Juillet.

La restitution du niveau du sol des anciennes douves au pied du rempart se situera à la même cote que le lit du canal de l'Ille. Sous réserve d'études techniques à venir et des futurs résultats des fouilles archéologiques sur cet espace, il est fort probable que le sol soit très humide à cet endroit et permette un aménagement par des plantes caractéristiques des zones humides.

Côté rue de Juillet, l'aménagement du jardin en gradin est prévu par un traitement simple de type pelouse dans le but faire appréhender par le visiteur les différentes strates historiques de la Ville.

Un projet qui favorise le bien-être et la santé

Les liens entre Urbanisme et Santé sont aujourd'hui reconnus ; les choix de planification et d'aménagement des territoires pouvant influencer la santé et la qualité de vie des populations.

Ce projet participe au bien-être et à la qualité de vie au regard des éléments suivants :

- La création de cette promenade confortable en cœur de ville favorisera les déplacements à pied, facteur de santé.
- Cet aménagement urbain qualitatif participe également à mettre en valeur le paysage urbain et développera la biodiversité sur ce site grâce à la restitution partielle d'un milieu humide dans les anciennes douves.
- Ce nouvel espace de rencontre de proximité pour les habitants, usagers du quartier ou touristes sera un lieu de quiétude et de cohésion sociale.

e. Le projet retenu est un élément structurant pour le développement de la Ville

L'histoire de la Ville et sa géographie sont une ressource pour penser son développement contemporain.

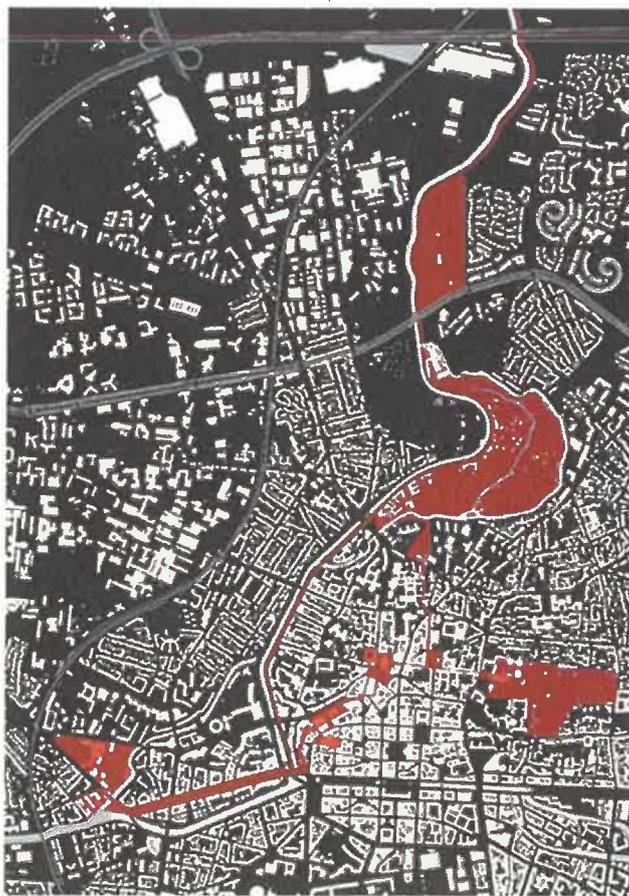
Cet aménagement constituera un nouveau lieu et lien essentiel entre la place Sainte Anne avec le Couvent des Jacobins et le mail François Mitterrand aujourd'hui réaménagé jusqu'au Jardin de la Confluence.



Les vides et les fortifications : état actuel

Les vides et les fortifications : état projeté

Plus largement encore, cette promenade peut s'inscrire dans une grande traversée de la vallée de l'Ille vers la Vilaine aval où la confluence pourrait être un lieu mémoriel de l'histoire de la Ville et de la métropole.



Les Grandes Promenades Rennaises - Réorganiser le centre ville

Extraits de l'étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, Christophe Delmar, 2014

E- Compatibilité du projet avec le Site Patrimonial Remarquable de Rennes-Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du cœur historique

Cadre général :

Le projet de mise en valeur de l'ensemble des vestiges de l'îlot des Portes Mordelaises est compatible avec l'ensemble des documents de planification urbaine des différentes échelles de la métropole : le SCoT du Pays de Rennes, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole et le PSMV du secteur sauvegardé de Rennes.

Le patrimoine historique rennais est concentré pour l'essentiel dans le périmètre du centre ancien. Il bénéficie donc d'un document qui définit un ensemble de dispositions destinées à le préserver et à le mettre en valeur : il s'agit du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Le secteur central est par ailleurs caractérisé par la présence de nombreux monuments historiques classés ou inscrits qui contribuent à l'identité de la ville.

Celui-ci présente un projet d'ensemble pour le centre ancien qui se décline selon les trois axes de projet suivants :

Valoriser le patrimoine

- Préserver le patrimoine des différentes époques de construction,
- Poursuivre les actions et démarches de développement soutenable (le développement durable, concept récent renvoyant à des normes alors que le patrimoine est par essence « durable »),
- Prendre en compte la sécurité incendie pour l'évacuation des personnes et la sauvegarde du patrimoine bâti,
- Mettre en valeur les vestiges des 1ères et 2èmes fortifications.

Habiter en centre-ville

- Assurer la mixité sociale et générationnelle : créer des logements pour accueillir des familles, rendre accessible des logements aux personnes âgées et favoriser la qualité d'usages des logements,
- Développer une vision résidentielle des îlots : limitation des activités dans les cours, mutualisation des locaux communs vélos, déchets...,
- Favoriser les équipements de proximité : squares, écoles, crèches, maison de quartier...,
- Prendre en compte les besoins de mobilité des habitants.

Poursuivre l'attractivité du cœur Métropolitain

- Assurer la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, équipements, logements) et leur adéquation avec les enjeux de résidentialisation et de préservation du patrimoine bâti (tranquillité des cœurs d'îlots, annexes des activités...),
- Conforter les équipements structurants et leur permettre d'évoluer,
- Promouvoir le tourisme urbain,
- Garantir un bon niveau d'accessibilité au centre (accueillir la 2^{ème} ligne de métro, place prépondérante laissée aux piétons et cycles, plan de circulation favorable aux transferts modaux, politique de stationnement adaptée).

Au sein du périmètre du secteur sauvegardé, c'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui précise les possibilités d'utilisation du sol.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur-Site patrimonial remarquable

Le secteur sauvegardé de Rennes créé en 1966 s'étend sur 35 ha. Le parti pris de la mise en valeur remonte au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur initial approuvé en 1985. L'ensemble des constructions en cœur d'îlot entre le rempart et la rue Nantaise étaient déjà mentionnées comme construction dont la démolition ou la modification pourra être imposée. Un grand nombre de ces constructions ont déjà été démolies notamment à l'arrière du 14 et du 16 rue Nantaise ainsi que celle édifiée contre la tour ouest des Portes Mordelaises.

La poursuite de l'aménagement d'une nouvelle promenade urbaine dans l'ancienne douve des remparts a été confirmée dans le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur révisé et approuvé le 16 décembre 2013.

Le secteur sauvegardé dont la valeur patrimoniale du bâti et du paysage urbain est un fondement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit rester un quartier vivant et attractif participant à la dynamique de l'ensemble de la ville.

Le projet de valorisation du patrimoine dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est donc décliné selon les orientations suivantes :

- Axe de valorisation du patrimoine :

Cet objectif précise la volonté de mise en valeur les vestiges des remparts encore en élévation. Ce sont des éléments patrimoniaux et identitaires du centre très forts qu'il convient de mettre en valeur. Ils sont protégés et la mémoire de l'ancien tracé des vestiges enfouis doit être conservée et mise en évidence quand cela est possible dans les projets. La mise en valeur des vestiges de la première enceinte au pied de la Tour du Chesne existe déjà. Le projet prévoit de poursuivre cet embellissement par la création d'une promenade publique reliant la Tour du Chesne aux Portes Mordelaises. La mise en valeur des vestiges peut justifier certaines démolitions ou emplacements réservés pour créer les espaces publics nécessaires en accompagnement.

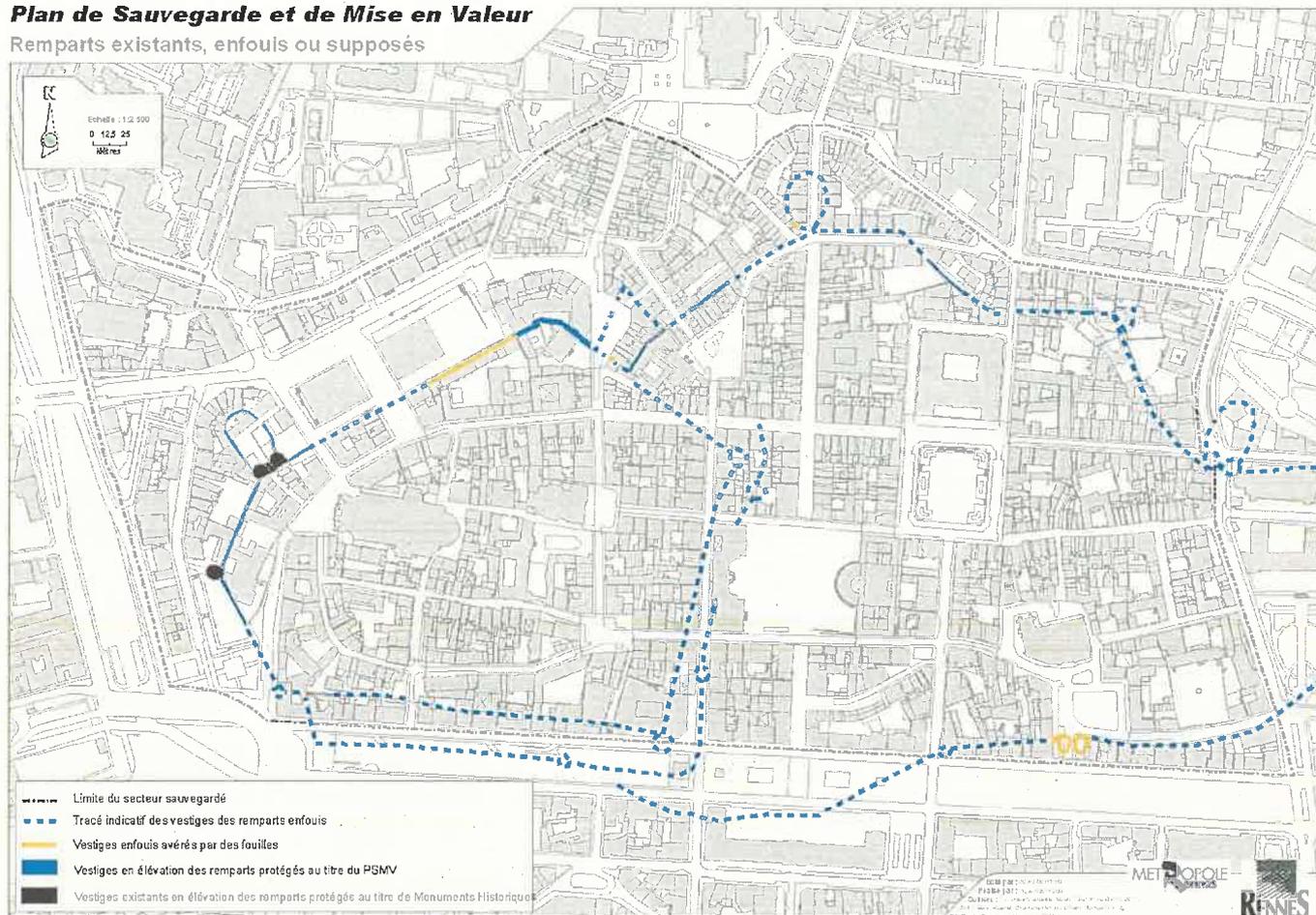
Une orientation d'aménagement spécifique indique les principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges : le projet vise à poursuivre cette mise en valeur tout le long du rempart, côté douve, vers la barbacane située en avant-poste des Portes Mordelaises et jusqu'à la rue de Juillet.

Il conviendra de se référer au document réglementaire du PSMV afin d'appréhender les dispositions réglementaires qui s'appliquent à cet l'Hôtel d'Artillerie.

Le tracé supposé des vestiges :

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

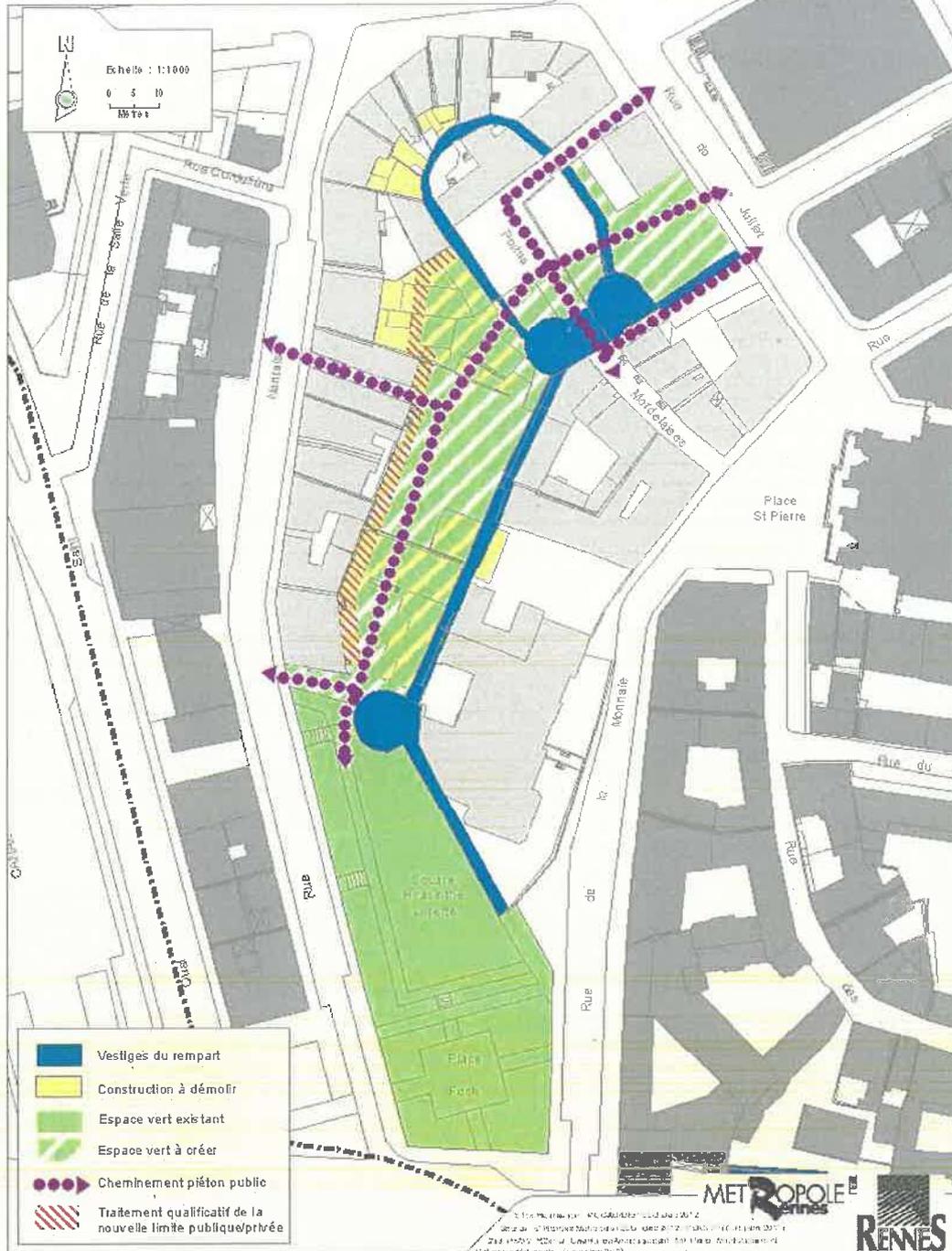
Remparts existants, enfouis ou supposés



Le schéma de principe de l'aménagement des Portes Mordelaises ci-dessous indique que le square Hyacinthe Lorette sera ainsi prolongé jusqu'aux Portes Mordelaises par l'aménagement d'un espace libre public à dominante végétale dans l'ancienne douve des remparts. Un cheminement piéton public permettra de relier la place Foch à la rue de Juillet en passant par la rue des Portes Mordelaises.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

La mise en valeur des vestiges de remparts
Ilot Portes Mordelaises



Dans le règlement, les vestiges des enceintes, encore présents en élévation, sont protégés, pour certains, au titre du classement des Monuments Historiques (la Tour du Chesne et les Portes Mordelaises) et pour les autres, au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Cette protection stricte interdit leur démolition, même partielle, ou leur altération. Ces vestiges doivent être entretenus et peuvent être améliorés afin d'assurer leur sauvegarde.

Tout projet d'aménagement doit veiller à préserver leur mémoire et respecter les prescriptions après études et investigations en lien avec leur qualité et intérêt.

Le projet retenu est pour la Promenade des remparts et la valorisation des enceintes est ainsi compatible avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Rennes.

Le site internet de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes explicite l'histoire de ce fleuron de l'architecture médiévale, ainsi que le projet qui permettra de valoriser cette porte des ducs de Bretagne.

<https://metropole.rennes.fr/portes-mordelaises-rennes-va-redecouvrir-ses-remparts>

F- Le chantier de mise en valeur des vestiges des remparts et de la réalisation de la promenade

La réalisation du chantier de la promenade urbaine en cours entre le centre historique et le mail François Mitterrand permettra notamment de nouveaux usages propices à la déambulation, à la convivialité et au redéploiement d'activités de restauration.

. La promenade des remparts :

Le chantier est organisé en 3 phases pour la réalisation des espaces publics :

- Aménagement du secteur Nord : travaux en voie de finalisation en octobre 2021,
- Aménagement du secteur Sud : travaux en cours d'engagement,
- Aménagement de la partie centrale après la déconstruction de l'arrière de la rue nantaise entre la tour Duchesne et les portes Mordelaises. La déconstruction des derniers bâtiments devrait être engagée très prochainement permettant à la fois la reconstitution de la façade de la copropriété du 18 rue Nantaise, ainsi que la réalisation de la passerelle devant relier la barbacane à la partie basse de la promenade.

. La restauration des remparts classés monuments historiques :

En parallèle, la Ville de Rennes a souhaité, en lien avec le service des Monuments Historiques de la DRAC, qu'une restauration des maçonneries des remparts soient réalisée de manière concomitante à l'aménagement de la promenade des remparts. Ces travaux déjà achevés dans la partie Nord doivent se poursuivre dans les autres secteurs en lien avec les différentes copropriétés concernées.

G- Le devenir de la tour du Chesne et des portes Mordelaises

Ces ouvrages militaires constituant des éléments historiques de l'époque médiévale de la Ville de Rennes, la collectivité souhaite en conserver la propriété afin de les intégrer à ce projet de mise en valeur du centre ancien de Rennes en lien avec la reconstitution de la douve et de la mise en valeur de la barbacane. Cette propriété publique va permettre au maximum de rennais de pouvoir découvrir ce site exceptionnel du cœur de ville.

Il convient de souligner que la tour du XV^{ème} siècle était autrefois également utilisée comme prison.

Ces ouvrages n'auront cependant pas vocation à être ouvert au public en permanence. Il est cependant souhaité que ces deux fortifications majeures puissent demain faire l'objet d'une valorisation touristique par le biais de visites organisées par l'Office du tourisme (Destination Rennes). C'est pourquoi une servitude de passage sera mise en œuvre pour permettre la découverte de la courtine le long des remparts et l'accès à la partie supérieure de la tour du Chesne depuis l'Hôtel d'Artillerie, qui rappelons le, constitue un ouvrage de défense de Rennes du 15^{ème} siècle.

H. Le contexte et les caractéristiques de l'Hôtel d'Artillerie

L'Hôtel d'Artillerie est implanté sur le rempart de la première enceinte de Rennes en surplomb de la Croix de la Mission et à l'angle des rues Nantaise et rue de la Monnaie. Cette dernière rue a été tracée après la construction de cet hôtel, suite à la démolition du rempart et à la réalisation d'un mur de soutènement réalisé en 1782 (retournement sur la rue de la Monnaie). Ceux-ci ceinturent cet ensemble sur une forme de promontoire.

La parcelle foncière représente une superficie globale de près de 1700 m² et l'ensemble est constitué à priori de l'Hôtel d'Artillerie, de la Tour Du Chesne et d'abords autour de l'Hôtel. La tour du XV^{ème} siècle est ainsi aujourd'hui intégrée à la présente parcelle dont la "basse-fosse", puisqu'elle constitue son seul accès.

À noter que la tour du Chesne fait l'objet d'une inscription MH depuis de très nombreuses années.

Concernant l'Hôtel d'Artillerie, l'ouvrage de Paul Banéat nous indique les multiples fonctions de ce site prestigieux dans le temps : Premier Hôtel ducal des Monnaies dès la moitié du 15^{ème} siècle, Maison d'École Épiscopale, bâtiment de la Chambre des Comptes. Le bâtiment actuel semble correspondre au premier Hôtel de Ville de Rennes (ancienne Maison Commune), puis utilisé à l'accueil des États de Bretagne (salle du Conseil) jusqu'en 1751, affectation de l'Hôtel ensuite en magasin central à la Révolution et acquisition par l'Administration militaire en 1789. Il est devenu enfin l'Hôtel d'Artillerie puis le Cercle Mess des officiers de la garnison de Rennes jusqu'à aujourd'hui.

Cet édifice situé à la fois à la confluence de l'Ille et de la Vilaine et dans l'ancien "intra-muros" de la vieille ville (avec un positionnement remarquable en surplomb sur le rempart), présente une vue historique et panoramique de qualité sur les abords de l'enceinte des remparts.

Cette situation et ce passé en font un lieu à la fois identitaire et unique de l'histoire de la ville.

ANNEXES

A. Plan d'action commerce centre-ville de Rennes



Plan d'Action
Commerce Centre-vi

B. Observatoire commerce Centre-Ville de Rennes Audiar

a. L'édition 2021

En cours de finalisation et le lien pourra donc être intégré dans le cahier des charges d'ici à sa finalisation.

b. Edition 2020

<https://www.audiar.org/publication/economie-et-cooperation/commerce/observatoire-du-commerce-centre-ville-de-rennes-ndeq4>

c. Edition 2019

<https://www.audiar.org/publication/economie-et-cooperation/commerce/observatoire-commerce-du-centre-ville-de-rennes-ndeq3>

C. Présentation stratégie tourisme Rennes Métropole



2021_02_09_Pres_str
ategie_touristique_f

D. Observatoire tourisme 2019 Audiar

<https://www.audiar.org/publication/economie-et-cooperation/tourisme/observatoire-tourisme-et-rencontres-professionnelles-bilan-2019>

E. Rapport d'activités Destination Rennes 2019

<https://fr.calameo.com/read/0041286739223739dda04>

