

**Ministère de l'Équipement, des Transports et
du logement, du tourisme et de la mer**

Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises

Villes nouvelles en Bretagne
fortune critique et production d'image

Patrick Dieudonné
Claudie L'Hostis
Lionel Prigent

Décembre 2006

LABORATOIRE EA 2219
Institut de Géoarchitecture,
Université de Bretagne Occidentale, CS 93837
29238 Brest Cedex 3

Villes nouvelles en Bretagne

fortune critique et production d'image

Le présent rapport a été réalisé dans le cadre du Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises, pour le compte du Plan Urbanisme, Construction et Architecture (bon de commande F03.37 du 05/12/2003)

Table des matières

| | |
|---|------------------------------------|
| PROLOGUE | 5 |
| <i>Enjeux locaux et diffusion : identité et modèle</i> | 6 |
| <i>Les formes de la transposition des modèles</i> | 9 |
| <i>Les autres formes de la diffusion</i> | 10 |
| PARTIE 1 - LANESTER | 12 |
| <i>Lanester, nouvelle ville, nouveau centre</i> | 13 |
| <i>Le plan de référence : Une idée et des hommes</i> | 14 |
| <i>Les implantations commerciales</i> | 20 |
| <i>le montage juridique et financier</i> | 23 |
| <i>Les réserves foncières</i> | 26 |
| <i>Le centre commercial</i> | Erreur ! Signet non défini. |
| <i>le bilan financier</i> | 30 |
| <i>Un centre-ville qui continue à se construire</i> | 31 |
| <i>le lycée Jean Macé</i> | 33 |
| <i>Mise en place d'une convention ville-habitat</i> | 34 |
| <i>Epilogue</i> | 35 |
| PARTIE 2 - SAINT-JACQUES DE LA LANDE | 37 |
| <i>Un espace contraint</i> | 39 |
| <i>Un espace naturel</i> | 40 |
| <i>Quelques éléments d'histoire</i> | 41 |
| <i>Contexte socio-économique</i> | 43 |
| <i>Un centre pour Saint-Jacques</i> | 45 |
| <i>Le montage du projet</i> | 47 |
| <i>Un projet à l'horizon 2010</i> | 49 |
| <i>Une démarche de longue haleine</i> | 50 |
| <i>Un aménagement planifié</i> | 51 |
| <i>ZAC de la Morinais : une ZAC en régie directe</i> | 51 |
| <i>L'organisation de la mairie</i> | 52 |
| <i>Une maîtrise du foncier</i> | 54 |
| <i>Des études préalables</i> | 55 |
| <i>Un urbaniste et un paysagiste pour un projet urbain</i> | 58 |
| <i>Le concours</i> | 59 |
| <i>Un projet global</i> | 62 |
| <i>Une architecture péri-urbaine audacieuse</i> | 63 |
| <i>Densité urbaine</i> | 65 |
| <i>L'espace public et le paysage</i> | 66 |
| <i>La programmation urbaine</i> | 68 |
| <i>Équipements et services</i> | 70 |
| <i>Infrastructures routières</i> | 73 |
| <i>La place de l'Équipement commercial de la Morinais dans les activités économiques développées sur la commune</i> | 74 |
| <i>Coordination entre les acteurs</i> | 77 |
| <i>La collaboration active maître d'ouvrage/maîtres d'œuvres</i> | 78 |
| <i>L'implantation du supermarché :</i> | 80 |
| <i>Budget et Financement</i> | 81 |
| <i>Banlieue 89</i> | 82 |
| <i>Le contrat de ville</i> | 83 |

| | |
|---|------------------------------------|
| CONCLUSION..... | 85 |
| <i>Les conditions de construction de la ville.....</i> | <i>86</i> |
| <i>Un vague souvenir.....</i> | <i>87</i> |
| ANNEXE 1 : LES BUDGETS 2005 DE SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE.. | ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI. |
| ANNEXE 2 : DESCRIPTIONS DES ÎLOTS | ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI. |

Prologue

Au moment de leur mise en place, les villes nouvelles françaises sont apparues comme une forme exceptionnelle, mais déjà tardive dans une scène européenne qui avait eu recours à cette formule dès l'immédiat après-guerre. Elles ont cependant tiré de ce « retard » une spécificité : alors qu'elles auraient pu n'être considérées que comme de simples déversoirs d'une croissance démographique — un rôle qu'elles assumèrent, du reste, avec un certain succès, en dépit des incertitudes de la prospective en la matière —, elles ont rapidement été investies d'enjeux architecturaux, au point d'apparaître comme des champs d'expérimentations porteuses de visions volontaristes. L'essentiel de leur image publique tient d'ailleurs dans cette capacité, dont elles ont longtemps eu le quasi-monopole, à susciter la production d'événements architecturaux inédits, dans le registre de l'expression formelle autant que dans l'innovation typologique. Ces événements ont tiré parti d'un moment où le contexte urbain pouvait encore hésiter entre l'amendement des formes issues d'une tradition moderne encore vivace et le recours, qui s'imposera finalement, à la structure d'îlot.

Ce rôle né de la conjoncture leur a permis de conserver sur une assez longue période des originalités que leur statut administratif ne pouvait seul garantir, d'autant que la politique d'État qui les avait inspirées au moment de leur création a été marquée par une lente érosion. Au volontarisme foncier et aménageur succéda donc un volontarisme architectural tout aussi vigoureux. Alternative affirmée aux grands ensembles, les villes nouvelles furent pour les architectes, à la sortie des toutes récentes Unités Pédagogiques d'Architecture, un débouché qui coïncida de surcroît avec les ruptures qui se manifestaient dans toutes les professions du cadre bâti.

Si le détail de ces enjeux n'a pas toujours été clairement perçu par la presse professionnelle, force est de constater que nous sommes en présence d'un cas particulier de construction d'une image et d'une notoriété, fondées notamment sur la mise en valeur d'une production architecturale qui fut perçue, à partir de quelques opérations très médiatisées, comme tout à fait caractéristiques d'une identité urbaine nouvelle, lorsque ce

n'était pas d'un nouveau mode de vie. Si ces terres d'expériences ont pu avoir, dans le champ de l'architecture et de l'urbanisme, une certaine efficacité, deux types de questions peuvent être posées.

Enjeux locaux et diffusion : identité et modèle

Le premier tient à la fabrication d'une identité locale à partir des ressources de la production architecturale, qui a été au cœur des préoccupations de la période « fondatrice » des villes nouvelles, ou du moins celle du plein exercice des missions de leurs établissements publics d'aménagement. Elles ont mené avec des fortunes diverses la transition entre un temps où l'autorité formelle pouvait suffire, et celui où la complexité des phénomènes se trouva relayée par celle des institutions en présence : « La ville [n'était plus considérée] comme un espace géométrique, dont on aménage les surfaces et les volumes, mais plutôt comme un champ de forces, professionnelles et institutionnelles »¹.

Cette question a déjà été explorée à de nombreuses reprises, mais le volet spécifique de l'échelle urbaine mériterait d'être approfondi, à la lumière des pratiques engagées dans les autres agglomérations, avec l'avènement du concept de projet urbain.

En effet, la production tardive de l'identité des villes nouvelles pourrait être attribué à deux phénomènes : le morcellement communal d'une part, qui aurait perpétué des attaches historiques sans rapport avec la population des nouveaux arrivants, et surtout sans rapport avec l'identité nouvelle en gestation. Le choix initial, clairement assumé, d'organiser les nouveaux quartiers à bonne distance des « centres » villageois historiques aurait entretenu l'ambiguïté, entre laboratoire sans racines et crispation sur les terroirs communaux. Un second phénomène, plus récent, serait la difficile reconquête de la maîtrise d'œuvre urbaine, ou du moins de sa valorisation par les médias, par les nouveaux syndicats d'aménagement, alors qu'elle est désormais instrumentalisée par la plupart des grandes villes comme un vecteur fondamental de leur identité².

¹ Burgel Guy, Roncayolo Marcel, Histoire de la France urbaine, vol. 5, Paris :Seuil, 1985-2001, p. 769.

² Pinson Gilles, « projets urbains et construction des agglomérations :échelles fonctionnelles et politiques », in *Cahiers de la Recherche urbaine* n° 82, mars 1999, p. 130-139.

Le second questionnement tient à la diffusion de l'image construite par les villes nouvelles, dans le registre de l'architecture et de l'urbanisme. Les considérer comme modèle homogène est évidemment un raccourci qu'il conviendra de critiquer, mais du moins ont-elles cristallisé, à certains moments de leur histoire, des entités doctrinales qui ont essaimé très loin du terrain d'expérimentation. L'imitation formaliste de certaines grandes signatures en est le symptôme le plus flagrant, mais les formes urbaines ou les partis d'aménagement n'ont pas été exempts de toute contamination. Par exemple, l'utilisation de la maison individuelle a été révélatrice de l'évolution des doctrines : d'abord considérée comme l'irréductible ennemi de toute urbanité, dans le contexte d'un étalement urbain que l'on s'échinait à soustraire aux délices suspectes du mitage, elle devint contre toute attente un matériau plus commun des villes nouvelles, parfois à leur corps défendant et sous la pression foncière des communes périphériques. Ce fut le cas de l'un des concours les plus marquants de leur histoire, celui de Cergy-Pontoise, sous la forme civilisée de la maison de ville. Plus radicalement, le golf immobilier de Bussy-Saint-Georges testa à Marne-la-Vallée l'éphémère fortune d'une solution radicalement privative.

À partir de la décentralisation, le débat semble s'être déplacé des doctrines architecturales vers les sciences politiques. On peut se demander si ce « retour à la vie ordinaire » de la structure institutionnelle des villes nouvelles s'est traduit par un fléchissement de l'expérimentation. La place occupée par les opérations des villes nouvelles dans les publications pourrait, en tout état de cause, être évaluée par rapport à la chronologie de leurs évolutions institutionnelles. L'architecture et l'urbanisme ne sont plus seuls en cause : un droit d'exception, une politique foncière volontariste, une « politique de la ville » autonome sont autant d'originalités qu'il conviendra d'étudier, même si la période récente semble marquée par la volonté de tous les acteurs (y compris le Groupe Central des Villes Nouvelles) d'une convergence avec le droit commun. Mais dans ces domaines, la diffusion des « essais de laboratoire » a-t-elle réellement existé ? Quelles en furent les déclinaisons dans les pratiques des acteurs du droit des sols, de l'action foncière, du logement social, etc. ?

Au regard de la diffusion des modèles, certaines formes ont, plus que d'autres, concentré à la fois les effets de notoriété — quelquefois au prix de cinglantes critiques — et les imitations plus ou moins lointaines : L'agora d'Evry ou la place des Rencontres de Marne-la-Vallée ont été des exemples de créations de formes nouvelles d'espaces publics,

avant d'en devenir, parfois pour les mêmes acteurs, des contre-exemples. Les ouvrages regorgent des formes les plus diverses du remords : « *Le centre-ville a été conçu sur deux principes, le principe de dalle et le principe de séparation des fonctions. [...] Maintenant, on retourne au sol naturel* »³. Les grands renversements doctrinaux des trente dernières années ont-ils réellement été amorcés dans les villes nouvelles ? Quel délai s'est écoulé avant leur transcription dans l'univers de la production courante ?

Un intérêt particulier est accordé au corpus des « bilans », particulièrement abondant dans la littérature. Les villes nouvelles partagent en effet avec les villes reconstruites une sorte de « surmédicalisation » : est-ce la fascination de la table rase longtemps chère aux théories urbaines, ou la légitime inquiétude face à des doctrines d'urbanisme suspectes, depuis les grandes opérations modernes, de perpétuer le déracinement ? Les publications qui leur sont dévolues prennent fréquemment la forme du bilan : la bibliographie publiée en 1998 par la revue *Urbanisme* montre à quel point les observations furent nombreuses et répétées. Cette auscultation permanente prouve sans doute que l'on tient encore à tirer bénéfice des investissements consentis à l'expérimentation. Il reste à trouver les vecteurs de diffusion de ces rapports dans la pratique des acteurs de la production ordinaire. Quelles sont les conditions pour que soit acquise la conviction qu'une expérience est, en totalité ou en partie, réussie et transposable ?

Ces préoccupations permettraient de rendre justice aux quatre « autres » villes nouvelles. Celles de la région parisienne ont occupé une part importante du terrain médiatique, en raison notamment de leur pérennité puisque le destin des quatre autres fut prématurément interrompu. Pour autant, ces homologues régionales peuvent se prévaloir d'effets d'entraînement tout aussi considérables, de l'Isle-d'Abeau à Villeneuve-d'Ascq ; cette dernière est, avec les travaux de Jean-Pierre Watel par exemple — il fut appelé ensuite à Cergy en raison de ce succès —, tout à fait caractéristique d'une inventivité typologique et formelle dont nombre d'opérateurs se sont inspirés. Que l'on songe également au concours du Vaudreuil, où se fit entendre, dans un concert qui restait encore marqué par la pensée proliférante et fonctionnaliste des expériences grenobloises, la voix discordante de

³ Mesnier Françoise, *Evry : l'âge de la majorité*, Paris : Autrement, 1992, p. 58.

l'Atelier de Montrouge. C'est à l'occasion de ce tournant, sans doute, que la mise en place de réflexions spécifiques sur la forme des grandes extensions urbaines échappa au complexe de la mégastructure, où s'exténuait, parfois à grand frais d'expérimentations techniques, la fin des grands ensembles.

Les formes de la transposition des modèles

Plus généralement, la diffusion de l'image des villes nouvelles et les valeurs dont elles étaient porteuses se sont abondamment transcrites hors de leur territoire. Cette image, qui ne tient sans doute pas seulement aux gestes architecturaux les plus spectaculaires, a eu la force d'exercer sur la production courante des nouveaux territoires urbanisés, une influence certaine. En Bretagne, elle peut être constatée à proximité de plusieurs villes, comme Lorient (le centre de Lanester), Brest (Plouzané) ou plus récemment l'ensemble des ZAC rennaises.

L'engouement pour des idées et des formes ne se mesure pas seulement à des analogies iconographiques ou à la naissance de nouveaux poncifs, aussi évidents soient-ils. Il faut mesurer à quel point la force de certains thèmes architecturaux, qui a pu séduire en leur temps les publicitaires, a pu fasciner les architectes — et leurs commanditaires — pour des opérations qui n'avaient ni l'ampleur ni les ambitions de leur modèle. Mais au-delà de cette imitation « stylistique », les thèmes des concours qui se sont, depuis, généralisés, les comptes-rendus qu'en a donné la presse, et parfois la présence d'équipes engagées dans les villes nouvelles ont été autant de vecteurs de cette influence. Des comparaisons permettent de comparer les effets respectifs de la politique des concours sur les villes nouvelles et sur les agglomérations « ordinaires ».

En dehors des effets sur le paysage urbain français, d'autres thèmes, sans doute moins évidents dans les publications, sont évoqués. Les villes nouvelles ont eu longtemps l'ambition de contribuer à la constitution d'une offre de logements différente, révélatrice du nouvel hédonisme urbain qu'elles voulaient véhiculer. L'essentiel de l'innovation a-t-il été cosmétique, portant sur les espaces publics et les espaces d'accès aux logements bien plus que sur le volume habité ? Les abondantes réflexions sur les modes de vie et l'usage du logement que les opérations innovantes ont provoquées ont-elles connu la diffusion espérée ?

Enfin, l'homogénéité du modèle lui-même devait connaître une fragmentation dont la bibliographie se fait l'écho : en 1985, la revue *Autrement* publiait un numéro consacré à « un nouvel art de ville »⁴, où se trouvaient rassemblées des contributions qui ramassaient sous des intitulés communs, annonciateurs d'une Charte d'Athènes revisitée (« habiter, communiquer, travailler, se cultiver, rêver »), des contributions venues de huit villes nouvelles, et présumant donc que l'expérimentation pouvait encore justifier d'une unité de résultat, sinon d'action. Moins de dix ans plus tard, le même éditeur intégrait quatre villes des cinq franciliennes dans une série de monographies, qui scellait à la fois l'indépendance de leur personnalité, et leur accession au rang d'agglomérations importantes, puisque la collection portait sur la plupart des grandes villes françaises. Que ces productions aient été, en grande partie, des œuvres de commande n'ôte rien à ce tournant : la réception des villes nouvelles s'orientait résolument vers la constitution d'identités spécifiques, où l'appartenance prenait le pas, dans la sphère publique, sur le phénomène de laboratoire.

Les autres formes de la diffusion

La production des outils juridiques, aux prétentions pourtant universelles, a dû elle-même s'adapter au cas particulier des villes nouvelles. Le correctif le plus spectaculaire fut sans doute l'aménagement de la loi de décentralisation, qui devait faire face à des difficultés d'application qui menaçaient l'existence même des périmètres d'agglomération nouvelle. La plus prompte à s'en saisir fut Melun-Sénart, qui n'avait pu s'arracher à la domination de la plus importante de ses communes. Si l'on admet que les doctrines urbaines ont une large influence sur la production du droit des sols et de la construction, il serait intéressant d'analyser les effets des dispositifs « expérimentaux » des villes nouvelles — et des critiques qui leur furent formulées — sur la production du droit de l'urbanisme de ces dernières années. Ne devaient-elles pas être le fer de lance du passage d'un urbanisme « d'interdiction » à un urbanisme « de production »⁵ ? L'évolution du droit pourrait ainsi être considérée comme l'un des vecteurs d'influence des villes nouvelles, en dehors de tout modèle formel.

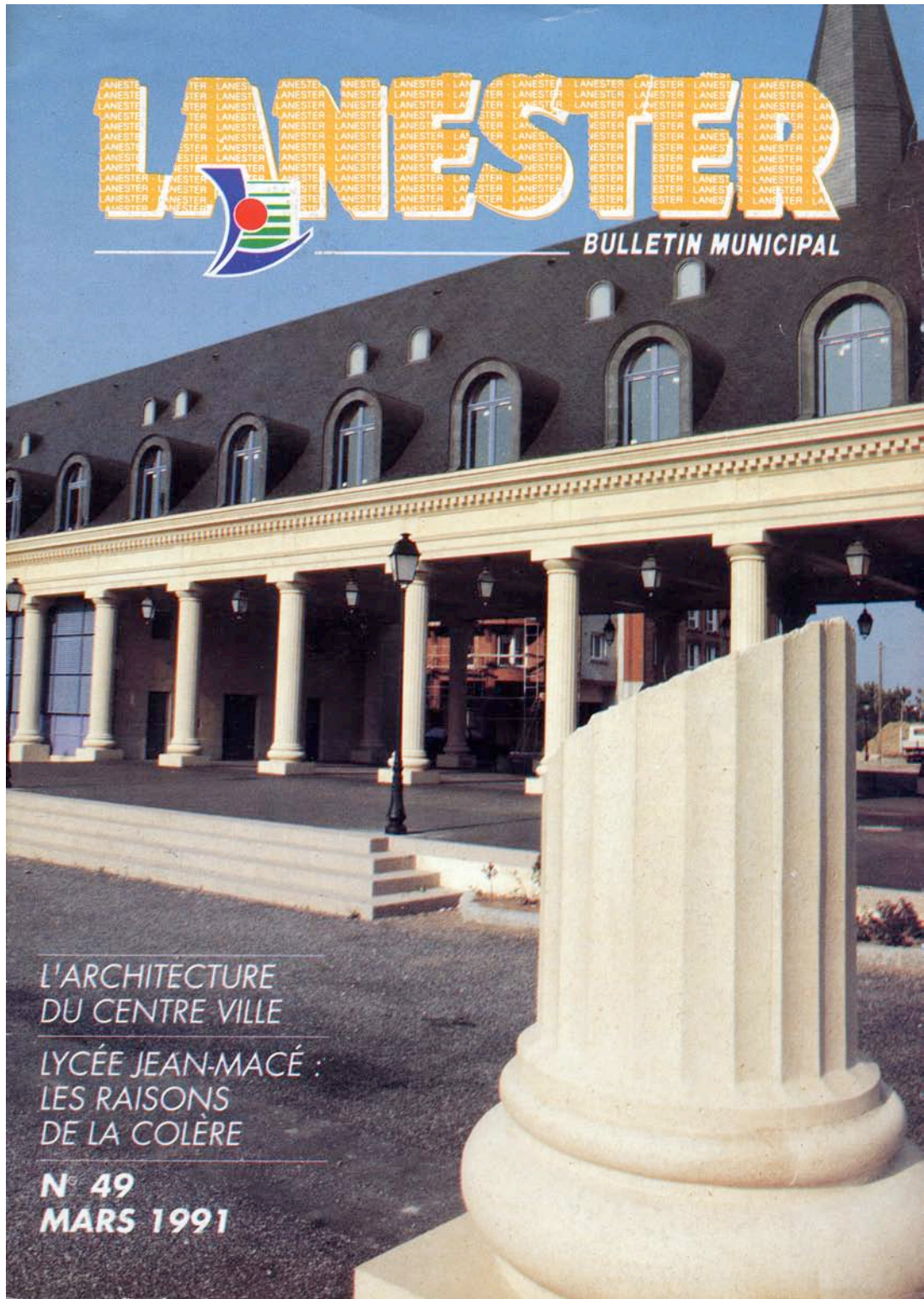
⁴ Tilliette Bruno (dir.), *Huit villes nouvelles en quête d'elles-mêmes : un nouvel art de ville*, Paris :Autrement,1985.

⁵ Pierre Lefort, directeur de l'EPA de Cergy-Pontoise, in : *25 ans de villes nouvelles en France*, Paris : Economica, 1989, p. 294.

De même, l'analyse économique est-elle en mesure d'alimenter la réflexion sur la diffusion des mécanismes de production et de gestion mis au point dans les villes nouvelles ? Cette diffusion, si elle est vérifiée, trouverait sa justification dès lors qu'aurait pu être démontré le « bénéfice social » induit par le dispositif, et résultant des investissements et autres charges consentis d'une part, et de la somme des avantages observés en termes d'activité, d'emplois créés et d'offre foncière d'autre part. Si le niveau apparaît globalement positif, la pertinence économique peut être retenue comme un argument décisif amenant une diffusion du modèle par imitation de la part des acteurs. Il reste alors à explorer le rôle des institutions concernées, la forme prise par les coûts et les avantages et surtout les vecteurs de diffusion.

La recherche se situe donc, pour l'essentiel, dans le cadre du premier axe défini par l'appel d'offres — l'échelle architecturale et urbaine —, même si nous souhaitons que ne soit pas négligée, dans l'analyse de la constitution et de la diffusion des modèles, les approches juridique, sociologique et économique qui feront donc l'objet de commentaires tout au long du rapport. La plupart des actions engagées par les villes nouvelles avait vocation à essaimer hors de leur territoire, pour définir de nouvelles méthodes d'action publique, de nouvelles formes d'intervention des concepteurs, de nouvelles pratiques des maîtres d'ouvrages. Elles ont notamment contribué à imposer l'idée que la qualité architecturale pouvait s'imposer par l'exemple, par le débat d'idées, par l'organisation de concours. Elles ont perfectionné les approches du logement social, de la mixité, et même bouleversé certaines typologies institutionnelles. Par delà leurs réussites ou leurs échecs *in situ*, et sans négliger la part circonstancielle de leur action, nous souhaitons évaluer certains de leurs effets sur l'ensemble de la production architecturale et urbaine qu'elles ont indéniablement influencée.

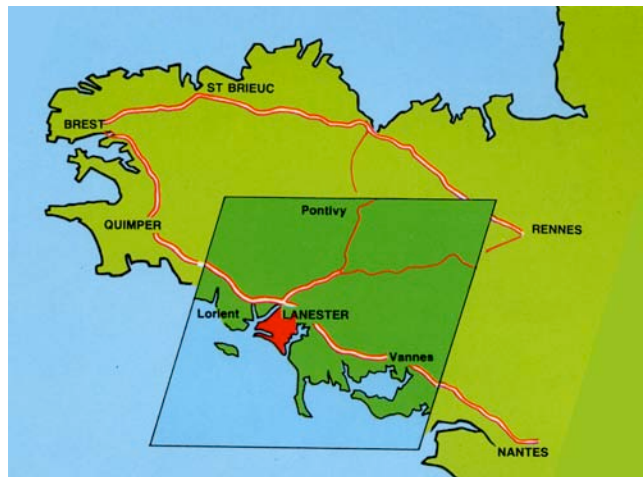
Partie 1 - Lanester



Lanester, bulletin municipal. La halle commerciale. Le clin d'œil post-moderne de la colonne tronquée, au premier plan, réfère aux images ironiques popularisées par les ouvrages de Charles Jencks, et largement utilisées dans la production des décennies 1980-1990.



Vue aérienne du Scorff, délimitant les territoires de Lorient à l'Ouest (en bas de la photo) et de Lanester à l'Est. Lanester a longtemps fait face à la seule partie industrialo-militaire de la ville de Lorient



Lanester, nouvelle ville, nouveau centre

Née du développement maritime et du commerce avec les Indes au dix-huitième siècle, Lanester conjugue son histoire avec celle de la ville voisine de Lorient et de ses activités portuaires. Elle est aujourd'hui la troisième ville du Morbihan avec près de 23 000 habitants.

Lanester tire son nom du breton *Lan-er-ster* (pays de lande, de pâtures et de marécages). Jusqu'au début du vingtième siècle en effet, Lanester est un écart de la commune de Caudan. Mais le développement du port militaire et des Chantiers de construction navale se traduit par une croissance de *la population des ouvriers du port, qui compose un groupe social différent de la population rurale de Caudan. Cette population forme peu à peu une entité « lanestérienne » qui se caractérisera en empruntant le nom du hameau* ». Le village devient peu à peu *cité-dortoir pour les ouvriers des arsenaux*⁶. C'est pourquoi en 1909, Lanester devient une commune de plein exercice qui compte de près de 6500 habitants et s'étend sur 1552 hectares. Elle élit son premier maire (SFIO) le 18 avril ; il exercera ses fonctions pendant 10 ans.

Ce préambule historique permet d'éclairer les conditions dans lesquelles se sont nouées les relations avec Lorient, et explique en partie le choix délibéré, à la fin des années 1970, de se doter d'un centre-ville autonome, à l'image de la production architecturale et urbaine de son temps. Lanester a toujours été perçue comme une ville « rouge » mais surtout elle a toujours eu « *une image de ville turbulente et un peu pauvre*⁷ » : une municipalité marquée par le socialisme, puis par le communisme à la sortie de la guerre a constamment orienté fortement la politique urbaine vers l'action sociale.

En 1953, Jean Maurice est élu maire⁸. Commence alors une période de fort développement (augmentation de 42 % de la population entre 1954 et 1962), qui se traduit

⁶ Plan de référence, août 1980, p. 7.

⁷ Entretien avec B. Huonnic, ancien directeur général des services de Lanester.

⁸ Né en 1925, il est à l'époque l'un des plus jeune maire de France.



Lanester, vue aérienne de la commune vers l'Est, ca 1995. Les principales zones traitées se distinguent clairement dans le tissu pavillonnaire qui a constitué l'essentiel de l'urbanisation de Lanester, avant l'avènement du « nouveau centre ».

Au centre de la photo, de bas en haut, le terrain de sport, le plan d'eau attenant et la rue principale.

À gauche de cet ensemble, l'emprise du supermarché et de son espace de stationnement. À droite, la nouvelle mairie et le « centre Alpha » de 10 étages, premier immeuble de la ZAC.

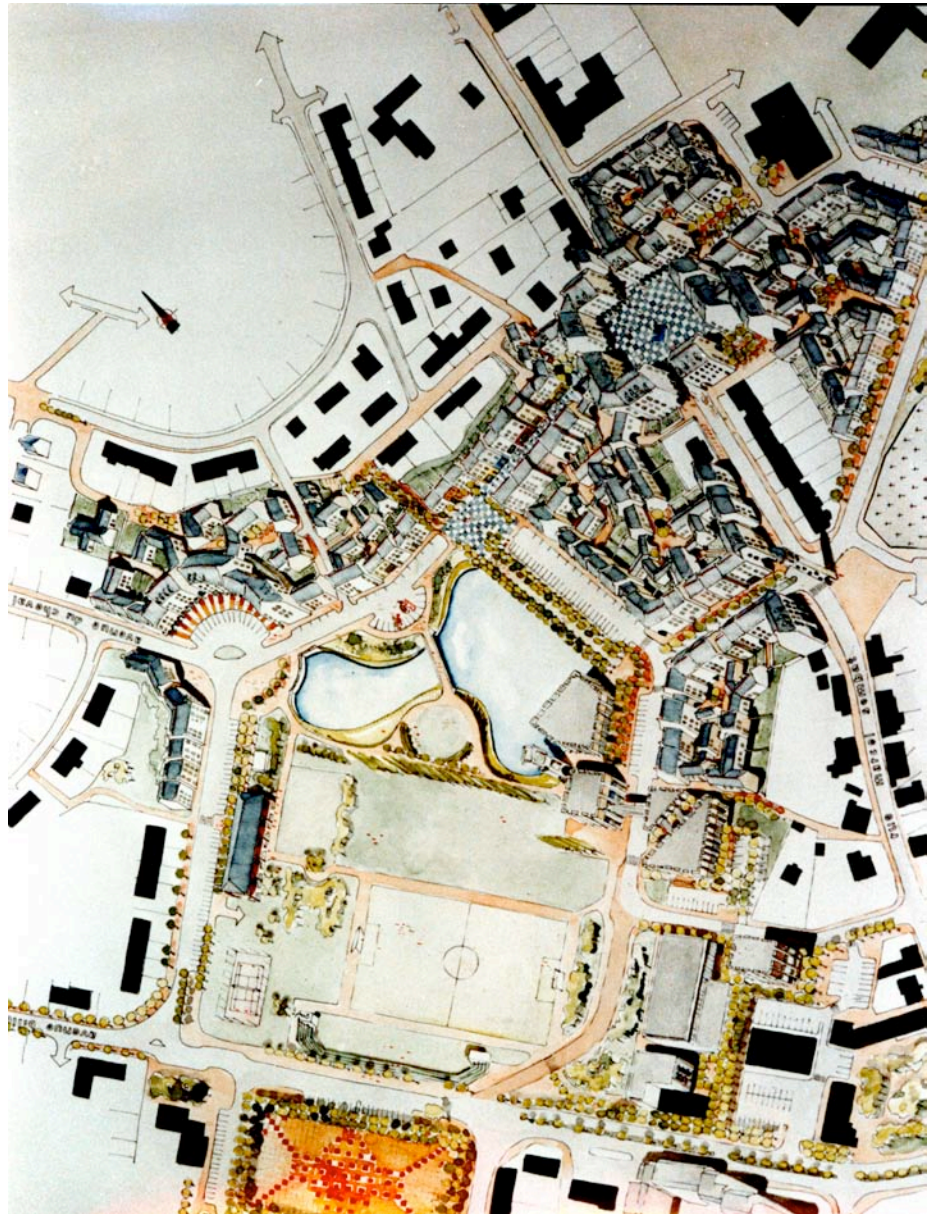
en grande partie dans des formes pavillonnaire, pour l'essentiel destiné aux ouvriers de l'arsenal de Lorient ou du bâtiment. Lanester détient le record des lotissements de l'agglomération. Parallèlement, le premier programme HLM est achevé à Bellevue en 1959 pour 120 logements et sera suivi d'efforts constants. La population atteint 16 636 habitants en 1962. Pour autant, Lanester reste avant tout un lieu de résidence, à la très proche périphérie de Lorient, et n'a pas acquis d'identité urbaine spécifique.

L'idée d'un centre-ville pour Lanester apparaît pourtant dès le début des années cinquante. Hormis les dispositions liées à la reconstruction, le *ministère de la reconstruction et de l'urbanisme n'avait défini que des axes de circulation* pour Lanester. *Le maire a vite pris en considération la nécessité d'une organisation globale de la ville. Donc, il fallait un centre ville* »selon l'ancien élu à l'urbanisme. Entre 1950 et 1970, quelques jalons sont posés sous la forme d'équipements. Le premier immeuble construit est l'hôtel des PTT à proximité d'un axe destiné à devenir la première grande avenue du centre-ville de Lanester, l'avenue Billoux. Après la salle des fêtes inaugurée le 8 juin 1958, suivirent des logements construits dans le cadre du plan Courant et enfin un centre social en mars 1965. Une place de marché, des écoles de musique et de danse, une MJC... l'ensemble des programmes d'État furent mis à contribution pour organiser la vie sociale. Correctement dotés en terrains de sports et autres équipements de loisirs, les Lanestériens pouvaient se retrouver et vivre ensemble dans cette nouvelle banlieue fraîchement reconstruite. Restait une frustration qui prit la forme d'un slogan électoral : « Lanester a deux poumons, mais elle n'a pas de cœur ».

Le plan de référence : Une idée et des hommes

La décision d'urbaniser Lanester a été prise dans le cadre d'un schéma directeur qui dressait les principaux axes de l'agglomération. Le conseil municipal du 29 juillet 1979 donna son accord pour la réalisation d'une étude dite Plan de référence⁹. « Le programme de l'étude défini alors, comporte un plan-masse du centre-ville, une *analyse des besoins de la population, une étude sur les zones à urbaniser inscrite au Plan d'Occupation des Sols. Le mode de fonctionnement de l'étude a été décidé par la commission urbanisme*

⁹ SIVOM, Ville de Lanester, Plan de référence, août 1980, p.3



Le projet du plan de référence, 1980. Alain Mausset arch.
Le projet prend la forme, encore peu usuelle dans les pratiques locales, d'une définition volumétrique très affirmée et d'une fragmentation extrême des silhouettes à construire.

Même si certaines implantations ont été très largement remanié lors de la mise en œuvre, notamment en raison d'une nouvelle répartition des commerces, le parti formel n'a pas été remis en cause.

du 17 septembre 1979. La commission a mis en place un groupe d'élus responsable de l'étude du plan de référence ». ¹⁰

Un autre personnage entre très vite en scène dans la création de ce lieu. Pour réaliser ce projet, « *il fallait trouver une âme, et d'une certaine manière, elle s'est incarnée en Alain Mausset.* » selon M. Maillard. Architecte, il travaillait à l'époque dans l'agence PROMOCOM, choisie pour établir un plan de référence pour la ville de Lanester. Ce document, premier d'une longue réflexion sur le centre-ville, fut finalement intégré dans le plan d'occupation des sols de 1982.

Donner un centre à cette ville de 23000 habitants, c'était aussi créer un symbole et lui offrir la possibilité d'affirmer sa propre identité, face à sa voisine, la ville de Lorient. À la fois maritime et rurale, ouvrière et paysanne, Lanester devait se donner les moyens de son urbanité Mais selon Alain Mausset le plan de référence reste « *une demande exceptionnelle* ». La ville souhaitait savoir vers quoi elle s'engageait car il n'y avait pas de commerce sur place. M. Godivier abonde dans ce sens, « *Les commerces de proximité ne répondent pas à tous les besoins, il y a désormais des besoins nouveaux à satisfaire : besoins vestimentaires et autres, plus importants. Quand on allait en ville, on allait à Lorient et pas à Lanester.* »

L'étude pour la réalisation du centre-ville commence en décembre 1979. De nombreuses réunions du groupe de travail se sont tenues, entre janvier et avril 1980, associant le Secrétaire Général et le directeur des Services Techniques. La réalisation de cette étude fut confiée à l'agence parisienne Promocom. M. Mausset fut l'architecte urbaniste en charge de ce projet. La conduite d'opération fut confiée à l'agglomération, à savoir la DGAU de Lorient. C'est précisément celle-ci qui proposa la collaboration avec Promocom. L'agglomération détacha un technicien pour l'opération du centre-ville de Lanester, à savoir Jean Luc Le Pogam. Il a été *l'homme du centre ville localement.* » ¹¹. Aujourd'hui, ce jeune chargé d'étude est devenu le directeur du service urbanisme de l'agglomération lorientaise, plus connue sous l'appellation de Cap L'Orient.

¹⁰ voir aussi le compte rendu de la commission d'urbanisme et de l'environnement, réunion du 13 juillet 1979

¹¹ sur le choix de PROMOCOM et de Jean-Luc Le Pogam, voir Extrait de délibération du Conseil municipal du 7 septembre 1979, archives municipales de Lorient

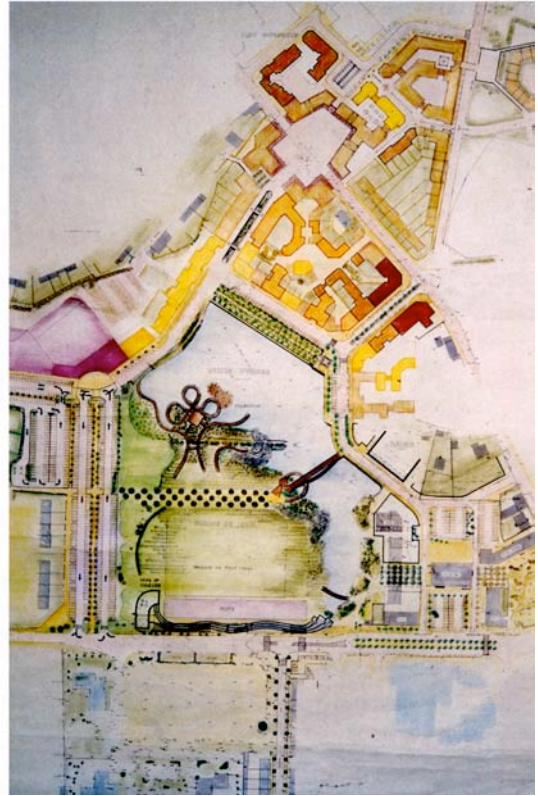
L'architecte affirme aussi que « la ville nouvelle a été vue et analysée pour la création de Lanester ...On a commencé par un groupe de travail, piloté par M. Le Du, ancien adjoint à l'urbanisme. Il y avait en plus un autre groupe de travail, composé par les élus de l'opposition)». Mais il ne partage pas le point de vue selon lequel Lanester suivrait le modèle de villes nouvelles parisiennes : « Évoquer l'idée de ville nouvelle pour Lanester, c'est un peu étonnant car c'est le contraire en ville nouvelle, car un îlot est vendu à un promoteur et il en a la maîtrise totale. Ceci favorise, bien sûr, la variation des îlots ». M. **Huonnic** confirme ce propos : « Il y avait les images de centre-ville historiques vécues, mais c'est un travail de parole des gens, de discussion autour de son esquisse. Il n'y a pas eu d'image de départ et le type « ville nouvelle » n'a jamais été cité ». Cependant, à la faveur d'une remarque en aparté, il semble bien que, même non explicite, la référence pouvait exister : « [Les villes nouvelles], Moi, je connaissais, venant du Val d'Oise, la ville nouvelle de Cergy Pontoise », rapporte ainsi M. Huonnic.

Au-delà de l'ambiguïté de l'appartenance de Lanester au type urbain « ville nouvelle », le plus important dans la méthode de travail est, selon l'architecte, le travail d'échange et de concertation qui a eu lieu entre les élus, les services techniques, les autres professionnels et la population.

Pour mener à terme ce nouveau cœur de ville, la mairie cherche à faire adhérer les habitants et les investisseurs à ce projet municipal. Dans ce même numéro, la mairie s'offre un encart publicitaire vantant les bienfaits d'une installation commerciale en centre-ville : « *des bâtiments dont les locaux facilitent une exploitation moderne, des conditions commerciales franches et simples : un bail classique 3, 6, 9 ans, pas de droit d'entrée, loyer sans complément lié au chiffre d'affaires* »

La ville de Lanester organisa par ailleurs plusieurs expositions et des débats¹². Faire une exposition semblait être « *la continuation du dialogue sur les problèmes d'urbanisme amorcé lors de l'étude du plan d'occupation des sols* ». Des réunions de quartiers eurent lieu à deux reprises avant la publication du POS et au moment de l'enquête publique. Le 15 juin 1980, le maire inaugure la première exposition à la maison des jeunes. Une partie de l'exposition était itinérante, ainsi un bus d'exposition se présentait sur le marché durant

¹² voir affichette in dossier de presse « histoire et description », archives municipales de Lanester



Lors de la phase de concertation préalable à l'approbation du projet, la ville de Lanester a proposé une maquette du futur centre-ville. Celle-ci comporte déjà l'esquisse du supermarché (à gauche), qui constituera la première implantation du genre dans un centre périurbain. La rue principale, bordée de commerce, est au centre de la photo (doc. A. Mausset).

le mois de juillet 1980. Dans un article issu de *la Liberté du Morbihan*, daté du 17 juin 1980¹³, le journaliste précise : «*pendant toute la durée de l'exposition, à la maison des jeunes avenue Billoux et ce jusqu'au 27 juin, une permanence sera assurée de 10 à 12 h par un élu et un technicien pour répondre à la demande de renseignements des habitants.* ». Bien que des débats furent organisés pour présenter les orientations de la ville pour son nouveau centre, les habitants de Lanester se sont, semble-t-il, sentis délaissés. D'après les propos de l'adjoint à l'urbanisme, on entendait dire : «*il y en a que pour le centre ville !* ».

Le plan de référence annonce (p.39) que ces démarches de consultation de la population vont se poursuivre dans le temps. Il prévoit déjà un montage vidéo, relatant les impressions des habitants, une plaquette de présentation des projets en cours et futurs. D'autres expositions devaient suivre ...

M.Huonnic relativise finalement la portée du travail de concertation : «*Il y a eu des expositions, un travail d'information, mais cela n'a pas mobilisé* ». Des problèmes bloquaient le débat comme le déplacement du terrain de foot, les halles, elles aussi, ont interpellé, «*la mairie, pour certains, c'est un peu trop luxueux, mais la critique n'a pas pris* ». Le plan de référence énonce plusieurs principes pour l'élaboration du centre-ville de Lanester. Ces règles révèlent la part de volontarisme de l'équipe municipale pour réaliser avec beaucoup de soin son centre-ville

Tout d'abord, la ville fait le choix d'ouvrir des zones de construction sur des espaces sans surcoût. Cela signifie que l'ancienne vasière doit rester un espace vert et que les nouvelles habitations devront s'appuyer sur le bâti existant. Elles doivent aussi doivent servir à structurer l'espace public pour créer des places et des lieux de rencontres.

Le plan de référence énonce par ailleurs des propositions particulières pour la voirie. Ainsi «*la voirie ceinturant l'espace vert central devra être traitée pour permettre la continuité avec le parc* » et «*équilibrer les circulations entre voiture et piétons. L'étude comprendra aussi une analyse paysagère du site, une analyse du sol et d'hydrologie*». Les espaces publics doivent donc demeurer à l'échelle du piéton. «*Les habitations composeront*

¹³Plan de Référence



Le site en 1982 (doc. A. Mausset)

des rues où s'implanteront des commerces, des placettes avec arcades et des cours intérieures. Enfin, un parc sera aménagé dans le centre du site. »¹⁴

Ce parti-pris nécessite de hiérarchiser les accès au centre-ville, tant pour les piétons que pour les automobilistes. Les nouvelles voiries devront donc desservir directement les nouveaux logements et les équipements existants et futurs. « Les axes de circulation doivent tangenter le centre-ville mais non le traverser ». L'échelle de ce centre-ville est celle du piéton, c'est une échelle humaine. La volonté de « réaliser dans le centre-ville des aménagements sans gigantisme » a été ressentie au sein du groupe de travail.

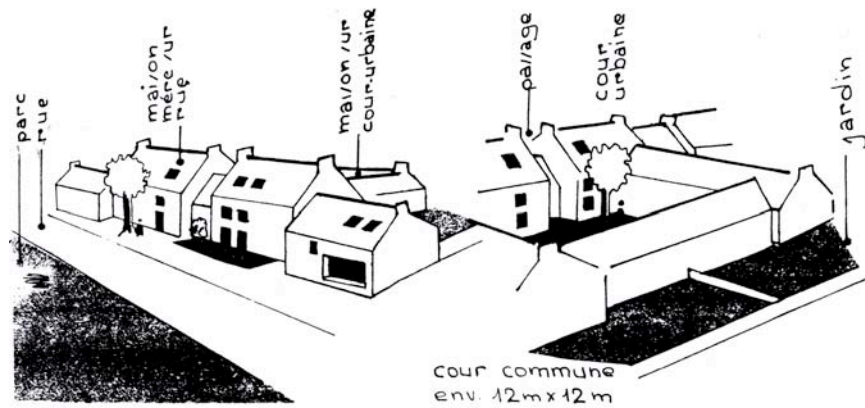
Lanester a souffert pendant très longtemps de son image de ville ouvrière et communiste. L'engagement politique de son maire nourrissait d'autant plus cette identité qui allait à l'encontre de la volonté de développement économique de la ville. La présence de 11 cités HLM, pourtant très petites, avec rarement plus de 250 habitants par programme, ne faisait qu'accentuer cette identité de ville satellite, banlieue dortoir de Lorient. Mais Lanester souffrait bien davantage, depuis sa création, de l'absence d'un vrai centre-ville, qui fait office, ordinairement à la fois d'épicentre et de symbole de la municipalité.

Il fallait donc que la création du centre-ville puisse être le reflet d'une autre image, plus flatteuse et affirmant une identité propre à cette ville. Lanester devait donc trouver un moyen d'affirmer sa spécificité, et elle le fit par les formes urbaines particulières.

M. Huonnic insiste sur le choix qui fut établi de « *respecter les sites* » et de « *revenir au centre ville traditionnel* ». Lanester pris le parti de se donner les caractères d'une vraie ville à l'ancienne. La communication aux élus passait par « *des plans à l'ancienne* », qui leur parlaient selon Alain Mausset. Cette intention architecturale est là dès les premières réflexions sous l'influence de l'architecte. Ainsi M. Godivier « *Au lieu des blocs uniformes, Mausset préconisait une réalisation différenciée, des façades étroites et variables* ».

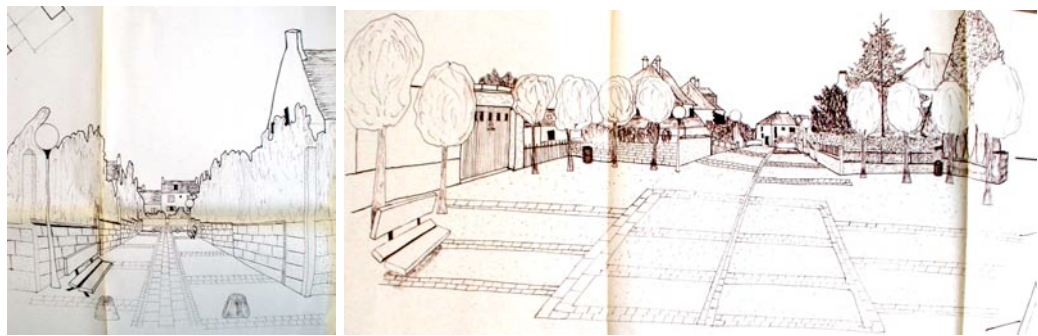
Telle une image d'Epinal de la ville bretonne, le centre-ville de Lanester devait donc posséder des rues, des halles, et des toitures en pente et en ardoise. Ce choix fut assez original en ce qu'il alla jusqu'à exiger de l'enseigne Leclerc de suivre la continuité du bâti

¹⁴ Plan de référence, p.51



PRINCIPE DES MAISONS DU CENTRE-VILLE

Lors des premières esquisses, les principes d'aménagement du centre-ville étaient fondés sur des habitations majoritairement individuelles, reprenant le principe des « maisons de villes » qui connaissent, après l'expérimentation de Cergy-Pontoise, un regain d'intérêt. La réalisation a été partiellement plus dense (ci-dessous), mais a conservé les principes d'organisation parcellaire du premier schéma.



du centre-ville pour sa façade Est, donnant sur la rue François Mauriac. Celle-ci respecte l'alignement des façades et une pente de toiture à 45°. Quelques autres règles particulières sont énoncées « *au centre de la composition : l'entrée du magasin est aménagée sous la forme d'une grande verrière concentrique renforçant la vocation d'accueil et en direction de la rue du Cheval Blanc, une façade en maçonnerie enduite traditionnelle atténuée le volume des réserves. Des éléments volumétriques en bardages animent cette façade* »¹⁵

La gestion de l'eau a immédiatement été perçue comme un atout majeur pour la qualité paysagère du nouveau centre-ville. Il fallait en affirmer sa présence. En effet, « *le plan d'eau et le parc étaient la locomotive* » Ils allaient aussi permettre de développer les activités de loisirs. Une première esquisse pour le plan d'eau fut produite quelque temps auparavant, mais elle ne fut jamais suivie d'un projet concret. Cette esquisse organisait l'espace en créant de nombreux talus.¹⁶ Dans un rapport sur le bassin d'orage, la société « Softair » faisait référence au plan d'eau de Marne-la-Vallée. Cette idée fut appliquée à Lanester. M. Huonnic confirme cette source d'inspiration : « *pour l'aspect technique, on est allé voir en région parisienne des sites qui expliquent ce plan d'eau et le parc* ». Il ajoute que M. Mausset leur a aussi présenté différentes expériences similaires. Cette technique du bassin d'orage a ainsi permis la création d'un plan d'eau paysager avec un quai, lequel est en réalité une véritable digue.

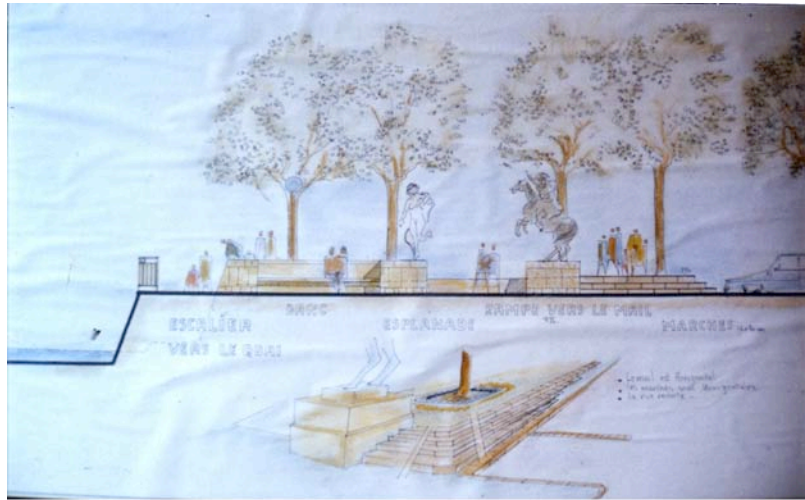
Le 5 mars 1981, le conseil municipal donne donc son accord pour le lancement de la première tranche de travaux, consistant en la réalisation du plan d'eau¹⁷ et de ses abords, la création de logements et de commerces est alors à l'étude. Les équipements suivront dans les quatre années à venir. La mairie est alors prévue pour 1985/1987¹⁸. La réalisation de ces travaux fut confiée aux services techniques, sous la direction de la Direction Générale de l'Aménagement et de l'Urbanisme et de Bernard Huonnic. Mais ces travaux ont été effectués « *en étroite collaboration avec les techniciens de la Direction Départementale de l'Équipement* », selon les propos de l'ancien maire.

¹⁵ compte-rendu de la commission de l'urbanisme et de l'environnement, 18 février 1986

¹⁶ elle avait été produite par M. Thymeur.

¹⁷ Voir Bassin centre-ville plan de situation, profil en travers, coupe

¹⁸ Extrait de délibération du conseil municipal, 5 mars 1981, archives municipales de Lanester



La réalisation des espaces publics a tiré parti d'une contrainte particulière du site : la présence d'un bassin d'orage, transformé en plan d'eau paysager, à l'image d'une technique largement utilisée à Marne-la-Vallée.



Fêtes nautiques sur le plan d'eau, 1987.

Le 29 juin 1981, la commission urbanisme insiste sur l'effort particulier à fournir pour le parc urbain. La présence de l'eau sur le site lui confère de nombreuses qualités paysagères: « *L'idée maîtresse serait d'en faire une réalisation exemplaire du point de vue des liaisons voirie urbaine et parc ainsi que pour les liaisons publiques, équipements publics et parcs, afin que ce dernier joue pleinement son rôle d'équipement principal du centre-ville* ».

Comme nous l'évoquions plus haut, l'idée d'un canal fut suggérée pour la rue principale. Ceci aurait renforcé l'idée de la présence de l'eau dans ce centre-ville comme élément fondateur, par sa situation d'ancienne vasière. Mais une étude commerciale commandée par la ville s'opposa à cette proposition au prétexte d'aller à l'encontre du développement économique du centre-ville. Puis le réseau d'assainissement des eaux usées rue Marcel Sembat fut réalisé, puis la station de relèvement au Cheval Blanc. Mais « *Pour l'assainissement, c'est une société privée qui s'en est chargé* » d'après Jean Maurice. S'en est suivie la réalisation du mail planté et le quai bordant le bassin d'orage. Puis ce fut la réalisation de la rue Coubertin desservant l'îlot attenant.

Les implantations commerciales

La réflexion sur l'implantation commerciale a toujours été présente même si elle ne fut pas suivie des effets attendus. Emile Godivier en témoigne : « *Il était intéressant de prendre en considération la question commerciale car il y avait la volonté de resituer le commerce au centre, malgré les difficultés. Bien sûr, il a fallu faire des concessions. C'est un Leclerc qui a été retenu. Au début, le Leclerc devait se situer à côté du pont du Bonhomme. Mais nous voulions surtout resituer la population au centre. C'était une idée assez originale à l'époque* »¹⁹

L'ancien maire abonde dans ce sens : « *Le centre commercial a été difficile à réaliser. Un centre Leclerc devait s'installer dans la campagne de Lanester, près du pont du Bonhomme. On s'est arrangé pour le faire venir en centre ville, ce qui a été bénéfique pour l'activité du centre ville.* »

¹⁹ voir aussi le centre Leclerc du centre-ville à Brest

Le 26 juin 1985, le conseil municipal autorise « *Monsieur le maire à signer le bail à construction au profit des établissements Leclerc* ». Dans ce même extrait du registre de délibérations de conseil municipal, Jean-Luc Le Pogam, chargé d'étude à la commission à l'urbanisme dresse un rapport sur ce centre commercial du centre-ville :

« Le conseil Municipal du 27 avril 1984 décidait la modification du plan d'aménagement de la ZAC centre-ville, pour permettre l'implantation d'un centre commercial. Cette Modification a été soumise à enquête publique auprès de la population et approuvée par le préfet le 25 septembre 1984. Le 18 janvier 1985, le Conseil municipal a approuvé une promesse de bail à construire, liant la commune à l'établissement choisi pour mener à bien la réalisation d'un centre commercial au centre-ville ainsi que la création d'une activité commerciale dans le centre alpha».

Le permis de construire pour le centre Leclerc fut déposé en février 1986, comme l'annonce le compte-rendu de la commission de l'urbanisme et de l'environnement du 18 février 1986 : *«Il comprend le programme retenu par la commission urbanisme à savoir ; 2400 m² de surface de vente et 200 m² d'extension possible, 5 boutiques et 500 places de parking »*. Quelques années plus tard, la superficie du centre commercial est finalement portée à 5500 m², la réserve, le laboratoire et les bureaux nécessitant une surface supplémentaire de 1500 m². 535 places de parkings sont prévues ainsi qu'une station-service.

La gestion du foncier pour l'espace commercial Leclerc est assez particulière. Les places de parkings sont des places publiques. Mais, elles appartiennent juridiquement au Leclerc et la rue traversant ce parking demeure du domaine municipal. Et par ailleurs, la ville a établi avec le centre commercial un bail emphytéotique de 70 ans, alors que le terrain appartenait déjà au groupe Prisunic.

Ouvert en 1987, l'établissement a connu des débuts difficiles. Selon Bernard Huonnic, *«les trois premiers mois, il n'y avait personne ! »*. Mais très vite, les inquiétudes s'estompent. Le magasin trouve une clientèle et un modèle économique fiables. En 1994, la réussite du centre Leclerc fait revenir ce dernier au cœur des débats. Fier de détenir le meilleur chiffre d'affaires de la chaîne en Bretagne, le directeur souhaite procéder à



L'implantation du supermarché dans le centre-ville a été l'occasion de mettre en place une structure foncière peu usuelle pour ce type d'enseignes. En effet, pour s'assurer la maîtrise de la forme des espaces publics, la ville n'a concédé à l'exploitant que la surface des places de stationnement, toutes les voies restant au domaine public. Du point de vue de l'architecture, la façade au contact direct des alignements de la rue commerçante a été traitée dans leur continuité, en rythme et en gabarit.



l'extension de son magasin. Il souhaite implanter un espace culturel. Celui-ci empiéterait sur le parc central. La population s'oppose à ce projet et la municipalité va proposer une autre implantation pour satisfaire le commerçant. Il s'agit d'utiliser la halle de produits frais qui ne fonctionne pas du tout. Or depuis rien à été fait. Et le centre commercial a obtenu une extension à l'arrière de son magasin. Les problèmes de nuisances sonores pour les riverains persistent par conséquent. Ceci est d'autant plus délicat que le magasin a mis de côté son projet d'espace culturel. Cette extension du magasin aurait pourtant apporter un épilogue, au moins provisoire à l'un des chapitres les plus difficiles du centre ville : la construction puis l'exploitation de la halle.

Le 24 mai 1983 l'équipe municipale évoque la création de la place carrée, de la rue du canal et des commerces attenants. Mais l'avant-projet d'aménagement de la place et de la rue n'est validé que le 11 décembre 1987 ²⁰. Une maquette du projet est présentée en janvier 1988 aux habitants.²¹

La municipalité attend alors beaucoup de la halle de produits frais. Elle en fait « *son point fort* » pour le centre-ville. « *Cet équipement commercial typique d'un centre-ville rassemblera les commerces alimentaires traditionnels* »²² à savoir une boucherie, une poissonnerie, un charcutier traiteur, une boutique fromages et vins et une épicerie. Dans l'esprit des élus, ce programme assoit la crédibilité du centre ville par mimétisme des centres-villes historiques. Ils n'ont pas anticipé, à ce moment, l'évolution des pratiques commerciales qui tendait à faire disparaître les petits commerces de produits frais au profit des centres commerciaux mieux achalandés et moins chers.

Contrairement à l'attente des élus, ces halles furent un véritable échec commercial et financier. Ainsi selon Jean Maurice « *Un deuxième centre commercial devait être les Halles. Mais sur les 5 commerces installés, il n'en reste aujourd'hui plus qu'un : un boucher. Les Halles n'ont pas été une bonne opération. Le bâtiment appartient au centre*

²⁰ Extrait du registre de délibération du conseil municipal autorisant le maire à lancer l'appel d'offre pour la réalisation des travaux VRD et à signer les actes de marché en découlant etc...

²¹ Cette maquette a été détruite suite à un accident, nous pouvons en voir une illustration dans la feuille municipale Le Lien n°35, janvier 1988

²² Le lien, n°35, janvier 1988

Leclerc qui devait en faire un centre culturel, mais cela date de plus de 3 ans. Il ne veut plus s'en servir pour un espace culturel. »

En revanche la rue commerçante finit par se remplir même si la mairie n'eut pas le choix des commerces. Elle a dû accepter les propositions qui lui parvenaient, sans disposer des moyens du choix. Ces implantations furent néanmoins difficiles car pendant une dizaine d'années, les commerçants subirent le chantier permanent du centre-ville. Selon M. Huonnic, « *Cela a été très dur* » ! Leur motivation, pour la plupart exerçant déjà leur activité professionnelle à Lanester, tenait de la présence du Leclerc.

Une autre difficulté s'est présentée à eux, à savoir « *faire admettre par les promoteurs qu'il fallait une bonne hauteur de vitrine. Les premiers commerces n'ont donc pas des vitrines assez hautes. Puis on a appris en marchant* » toujours d'après le témoignage de l'ancien Directeur Général des Services de Lanester.

Malgré de nombreuses erreurs techniques ou stratégiques, la ville de Lanester s'était tout de même informée de l'évolution de projets similaires, bien que d'une autre ampleur. C'est dans ce cadre que les élus ont effectué un voyage en région parisienne, à Cergy-Pontoise : Emile Godivier relate cette visite : « *On a été à Cergy Pontoise entre autre pour voir comment se passait l'implantation commerciale. Puis on nous a parlé « d'échauffement commercial ».* La visite à Cergy Pontoise fut utile car « *il nous fallait une information sur la dimension commerciale. On a été mis en relation avec des professionnels du secteur commercial. Ce qui m'avait intéressé, c'est aussi les autres bâtiments. Mais j'étais peu tenté par Ricardo Bofill !* ».

le montage juridique et financier

Selon les élus qui furent les acteurs principaux du projets, la zone couverte par le centre-ville est une ZAC ordinaire, en régie directe. Ce mode opératoire fut proposé dès le 18 octobre 1982, dans une note du rapport de la commission de l'urbanisme et de l'environnement. Cette procédure permet de garder l'entière maîtrise de l'opération. En effet, cela signifie que l'organisme aménageur est la collectivité, la viabilité, à savoir la voirie et les réseaux, est assurée par l'organisme aménageur, les équipements publics sont

réalisés par ce même organisme et enfin, les terrains équipés sont ensuite revendus aux constructeurs.

Pour Lanester, selon l'ancien adjoint à l'urbanisme, Emile Godivier « *Cela s'est fait de façon un peu insidieuse. Dès l'instant où l'on faisait partie du SIVOM, du district, de la communauté d'agglomération, il y a eu des éléments d'intérêt communautaire. On travaille largement la maîtrise d'oeuvre, mais il y a des zones où on n'a pas la maîtrise totale car il y a l'intervention de l'intercommunalité.* ». Puis l'élu ose une confidence « *Mais on sent qu'il y a une emprise de la communauté d'agglomération. Est-ce qu'un jour, Lanester ne sera pas autre chose qu'un point du pays de Lorient ? C'est un peu une méfiance de ma part. On tient à garder son bébé* ». Cette régie directe fut aussi possible par l'accroissement des moyens en personnel au fil du temps. Ainsi, selon l'ancien maire, « *A la mairie, on a fait grossir les services, mais il n'y a pas eu de transformation majeure. En 1953, il y avait 26,5 personnes. Aujourd'hui, il y a 500 personnes* »²³

En mai 1980, le conseil municipal donne son accord sur le principe de la mise en place d'une ZAC²⁴. Quelques mois plus tard, le 17 décembre 1981, la commission urbanisme propose la mise en place d'une ZAC simplifiée pour le centre-ville²⁵ puis une enquête publique s'est tenue du 23 décembre 1982 au 23 février 1983 sur le dossier de création et réalisation de cette ZAC. Par délibération en date du 9 novembre 1983, le conseil Municipal a demandé la mise en modification du Plan d'Occupation du Sol. « *Un groupe de travail est alors constitué. Il s'est réuni le 23 février et le 9 juillet 1984 à la suite de l'enquête publique sur le projet de POS modifié qui a eu lieu du 4 juin au 4 juillet* ». Dans les modifications apportées, pour le centre-ville, il s'agit de « *porter au plan le périmètre de la ZAC centre-ville approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 1983* ». On peut aussi noter le prolongement de l'avenue Billoux » Ainsi, « *la réserve pour équipement public a pour but d'assurer une liaison entre le centre-ville en cours de réalisation et le secteur nord de la commune.* »^{26 27}

²³ « il y a bien sûr des recettes pour certaines personnes. Tout n'est pas à la charge de la ville ». Jean Maurice

²⁴ Rapport à la commission de l'urbanisme et de l'environnement, 18 octobre 1982

²⁵ cela permettait de solutionner le dépassement de PLD !

²⁶ Extrait de délibération du conseil municipal, 24 juillet 1984, archives municipales de Lanester

La création de la ZAC n'a pas été confrontée à d'importantes difficultés si ce n'est avec une association de défense du littoral, la SUMIVEM, à propos du périmètre du projet, au regard de la loi de 1976. Cela a tout de même bloqué le périmètre de construction jusqu'à la rivière du Plessis, selon le témoignage de Jean Maurice.²⁸ Mais cette ZAC fut aussi une chance selon Bernard Huonnic, car « *la souplesse de la ZAC a permis de répondre aux demandes de logements. Il n'y avait alors aucune agence immobilière à Lanester* »

Un premier Plan d'Aménagement de Zone fut défini en 1984. Le plan de masse de l'époque révèle que la création du centre-ville est en constante évolution. Il y a les idées de départ puis le projet. Par exemple, les halles étaient initialement situées sur la place Delaune, l'actuelle place du marché au sud du site.

Au croisement de la rue Marcel Sembat et de la rue François Mauriac (rue du Canal sur les premières esquisses) se tient une place carrée délimitée par 3 îlots : Coubertin, Corpont et Kerdispac. Elle n'existe pas comme telle aujourd'hui. L'îlot de Kerdispac est celui qui a le plus évolué. Au départ destiné à accueillir du logement, cet îlot permit finalement l'implantation du lycée Jean Macé, du gymnase, de l'internat et la halle galerie néo-classique. L'avenue Pierre Mendès France est prévue pour être arborée, elle ne l'est pas aujourd'hui. La rue du mail est devenue la rue Marcel Paul.

Le plan d'eau devait être mis en valeur par une passerelle reliant la future mairie à l'espace vert. Cette idée fut abandonnée et la mairie dut attendre quelques années supplémentaires pour s'imposer au centre de cet espace.

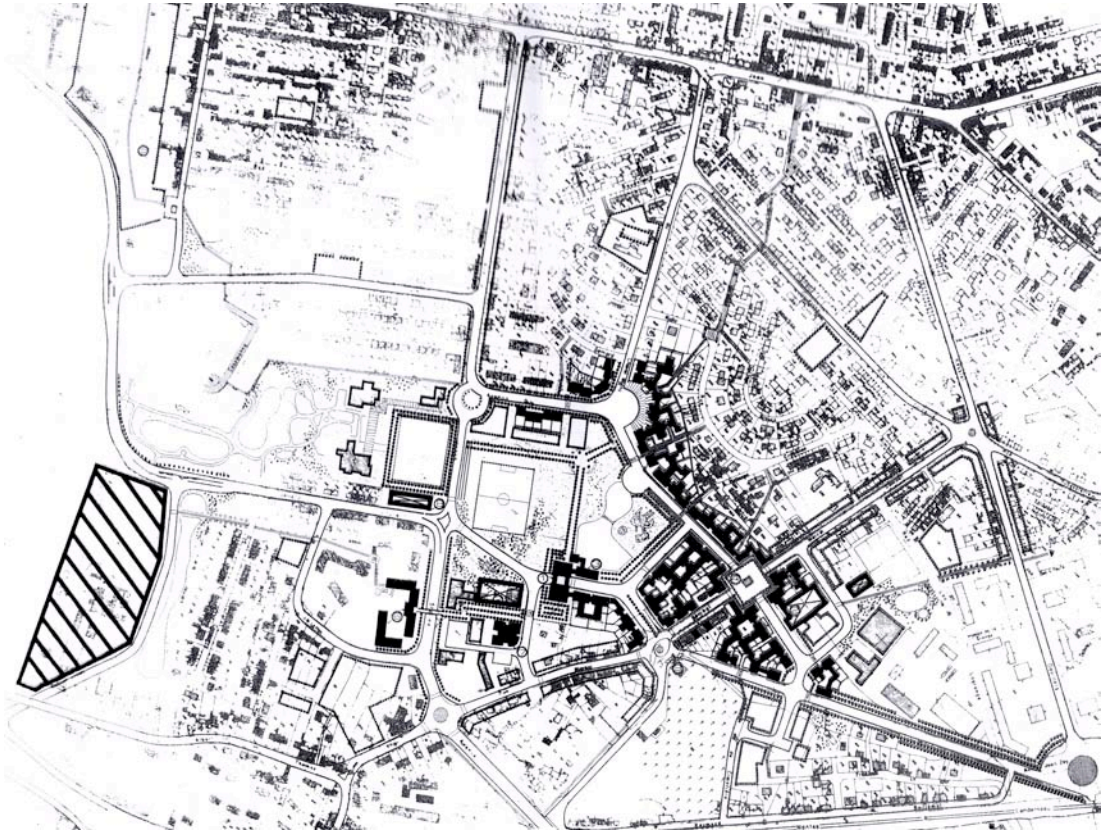
En 1986, la ZAC dispose d'un règlement spécifique²⁹ qui sera révisé 10 ans plus tard avec l'extension du périmètre de celle-ci. « *le conseil municipal a approuvé par délibération du 17 mars 1994³⁰ le nouveau périmètre de la ZAC Centre-ville* ». Les règles

²⁷ Voir aussi révision du POS 1986, document de travail

²⁸ voir archives municipales/ requête auprès du tribunal administratif suite à enquête publique/ à la révision du POS de 1979

²⁹ Voir pour informations sur le règlement applicable à la ZAC centre-ville, 16 juil.1986, dossier service urbanisme foncier archives municipales de Lanester

³⁰ compte-rendu de la commission espaces et équipements urbains du 13 avril 1994, archives municipales de Lanester



Le plan d'aménagement de zone de 1984.
La zone hachurée est une emprise militaire.
source : archives municipales.

définies à l'intérieur de la zone définissent le plan d'aménagement de la zone : ³¹ Ainsi quatre grandes zones ont été répertoriées :

- le secteur central polyvalent où nous trouvons principalement les commerces, activités et habitats collectif, dénommé ZA ;
- les secteurs d'habitat essentiellement individuel qui sont appelés à subir des mutations importantes dans les années à venir, dénommés ZB ;
- le secteur du Scorff qui doit être l'enjeu majeur des prochaines années avec l'arrivée du pont sur le Scorff, dénommé ZC ;
- et enfin les espaces de loisirs et de stationnement qui doivent demeurer des lieux d'animation et de détente, dénommés ZD.

Les réserves foncières

Dès les premières opérations d'aménagement, la ville est propriétaire de la plus grande partie des terrains, depuis les années 50. La municipalité avait donc pris des initiatives très tôt. En 1980, il reste malgré tout quelques parcelles à acquérir à court terme, pour la mise en place opérationnelle du plan de masse. Selon M. Huonnic, la ville peut se flatter « *de ne pas avoir procédé à des expropriations, et d'avoir négocié à l'amiable* » les cessions de terrains qui restaient à acquérir.

Très tôt, en 1978, la ville s'interroge sur la pertinence d'utiliser la Zone d'Intervention Foncière. Ainsi, dans un rapport à la commission d'urbanisme³², elle est appelée à donner son avis sur les possibilités d'utilisation de la ZIF : « *Dès la publication du POS, qui devrait intervenir avant la fin du mois, la Zone d'Intervention Foncière sera créée de plein droit sur l'ensemble des secteurs urbains du POS (Secteur commençant par*

³¹ pour le règlement, on pourra consulter : HELLEQUIN, Yves, Ville de Lanester, *extension de la ZAC centre-ville, étude d'impact*, 18/11/93, in dossier service urbanisme foncier archives municipales de Lanester et Atelier d'urbanisme/District du Pays de Lorient, *Commune de Lanester, ZAC centre-ville, Plan d'aménagement de Zone, rapport de présentation*, 7 juillet 1994, in dossier service urbanisme foncier archives municipales de Lanester

³² le 8 décembre 1978

la lettre U sur le plan). En conséquence, un droit de préemption peut être exercé sur tout immeuble situé dans la ZIF, lorsqu'il est aliéné volontairement (vente amiable, échange, adjudication). Ce droit de préemption est une simple priorité d'achat. (...) La ville ne peut faire valoir son droit de préemption que pour la création d'espaces verts publics, la restauration de bâtiments, la construction de logements sociaux, la rénovation de quartiers, la réalisation d'équipements sportifs, et la constitution de réserve foncière. »

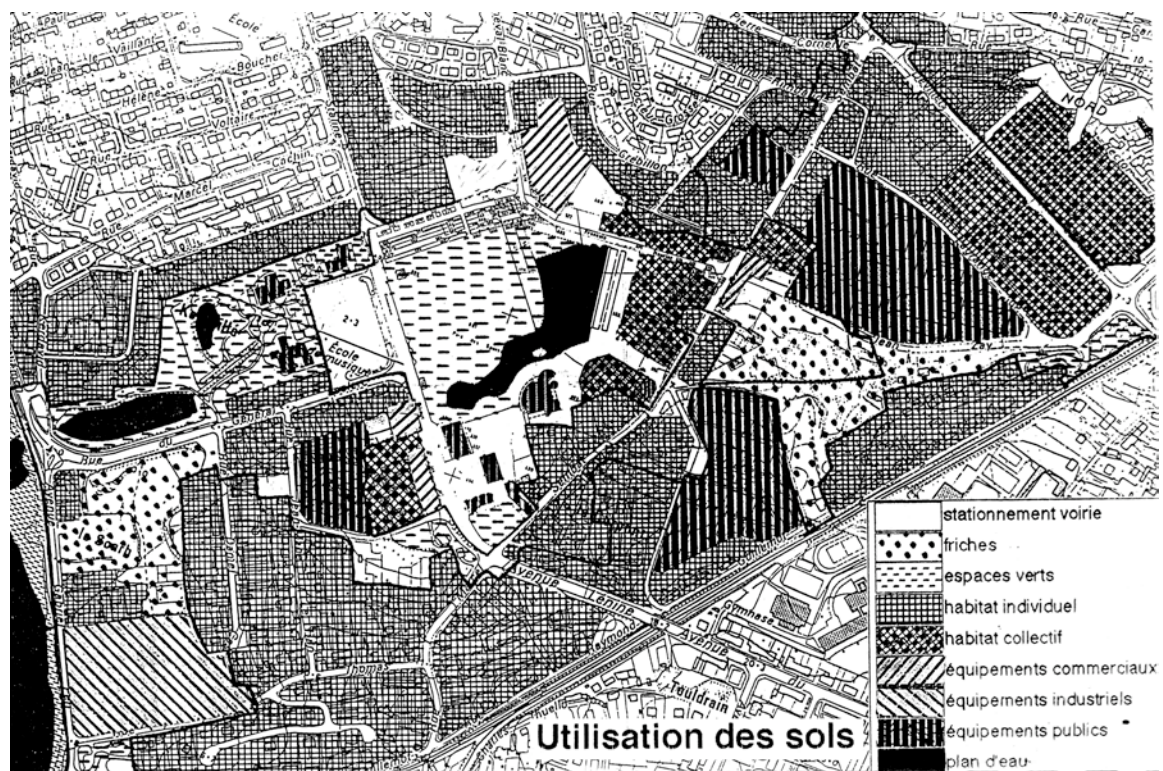
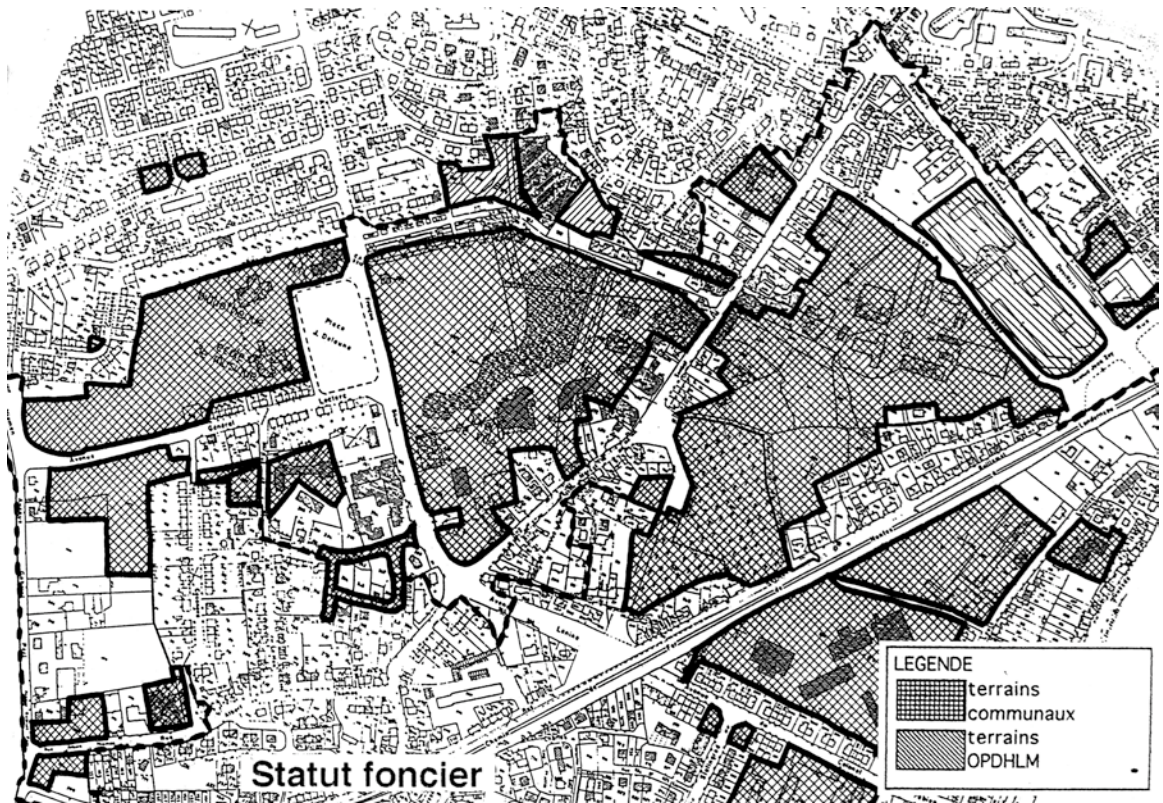
Jusqu'à ce niveau de projet, la ville semble avoir utilisé tous les moyens mis à sa disposition pour la bonne marche du projet. Il lui reste encore à convaincre les promoteurs et constructeurs de poursuivre l'aventure avec elle.

Très rapidement, la situation n'a pas répondu aux espérances des élus et de toute l'équipe technique. L'objectif de départ était de construire un tiers de logement en accession à la propriété, un tiers en logement locatif, et le dernier tiers en accession groupée « *Mais on n'a pas pu le faire. Au fur et à mesure qu'on construisait on faisait des dents creuses et du logement social...* » regrette M. Huonnic.

La raison principale fut la frilosité, ou plutôt la crainte des promoteurs de s'installer dans cette banlieue ouvrière. L'ancien maire parle même de sabotage de la part des agences immobilières de l'époque. « *On a eu des promoteurs privés, mais ils nous ont quittés. Un seul a résisté au sabotage des agences immobilières et des notaires qui disaient qu'il ne fallait pas venir à Lanester. Donc, nous avons fait du logement social, car il fallait continuer !* ». Pourtant, au début de l'appel d'offre, trois sociétés étaient intéressées.

M. Godivier continue: « *Après le centre Alpha, il fallait construire et il fallait des investisseurs. Mais nous avons de grosses difficultés à faire valoir la ville. Lanester était la ville des cités, pas très recommandable, surtout face aux promoteurs. Nous n'avons eu que les investisseurs sociaux la CIL 35 (aujourd'hui Espacil) et l'office départemental HLM* ». Seul Espacil resta fidèle, jusqu'à y installer son antenne morbihannaise dans le premier bâtiment construit par la commune, et en 2005, il y est toujours.

Alors que ce centre-ville devait attirer des promoteurs privés, et une population nouvelle, seuls les bailleurs sociaux ont accepté de venir. La situation fut totalement à l'opposé de leur prévision. La mairie a construit son centre sur quasiment que sur du logement social. Ainsi, selon le maire, Jean Maurice, les bailleurs sociaux, malgré eux,



«ont été des modérateurs au sens négatif du terme, on aurait voulu construire un centre-ville qui vive rapidement. Néanmoins, tous les éléments forts en termes d'habitat ont permis que les investisseurs soient sûrs. Donc il y eu un échelonnement assez long dans le temps. Cela a nuit au niveau de la dynamique. Nous avons tout de même eu l'appui du FAUR, du Conseil Général, plus celui de l'office départemental HLM».

Alain Mausset finit par avouer : *« A la fin, comme personne ne venait, on a obligé les gens à venir. Mais à la DDE, nous avons eu la chance d'avoir quelqu'un d'important qui y croyait³³».* Comment ont-ils procéder ? Quelques arrangements, quelques offres très fructueuses pour les investisseurs furent l'unique moyen de les faire rester.

Concrètement, cela se traduit dans l'espace par un centre ville totalement investi par le logement social. Seul un immeuble fut proposé en accession, et ce ne fut pas une très bonne opération. Les explications de cet échec sont assez floues. Hormis les causes relatives à l'image désastreuse de Lanester à l'époque, aucun témoignage n'a pu nous éclairer sur les causes fondamentales de ce refus des usagers d'accéder au logement privé collectif dans le nouveau centre de Lanester si ce n'est peut-être précisément la possibilité d'acquérir facilement un terrain pour y construire sa propre maison individuelle en lotissement. Cette réflexion a aussi lancé une réflexion sur les gabarits et les formes urbaines du centre-ville.

Plusieurs exemples révèlent les complications qui se présentèrent pour ce nouveau cœur de ville. Il a fallu transformer les programmes et revendre les opérations aux bailleurs sociaux. Par exemple, suite à la défection d'un promoteur, un bâtiment initialement destiné à de l'accession privée fut complètement restructuré et accueille aujourd'hui la maison de retraite de la rue de la mairie. Néanmoins, la persévérance de l'équipe dans son entreprise de réhabilitation de l'image du centre-ville finit par porter ses fruits, et à présent, en 2005, *« La mauvaise réputation des années 50 60 s'est largement estompée »* selon l'ancien adjoint à l'urbanisme.

Ce projet de nouveau centre-ville semble avoir eu des effets induits sur le développement global de la commune. Selon l'architecte urbaniste Alain Mausset,

³³ il ne se souvient pas de son nom

«*l'immobilier a pris un virage*» et le grand centre d'agglomération, est devenu «*le centre de Lorient plus le centre de Lanester* ». Par ce regain d'intérêt pour Lanester et peut-être partiellement aussi grâce à son nouveau centre, on aurait pu supposer que les prix grimperaient très rapidement. «*C'est plutôt un peu l'inverse* » nous dit Emile Godivier. La tentation qu'avaient ceux qui postulaient à avoir un habitat a évolué avec «*la modification des formes d'aide : la construction horizontale au lieu de verticale*» par exemple.

Par ailleurs, la ville poursuivait d'autres programmes de logements sur la commune afin de maintenir une certaine cohérence d'ensemble: «*Au nord du centre ville, à l'époque de sa construction on construisait aussi 400 logements pour rééquilibrer et faire du centre un vrai centre* » géographique. Mais sur les 400, il n'y a seulement que 60 logements sociaux. Aujourd'hui la population apprécie de vivre à Lanester, mais pas seulement du fait de la proximité de Lorient.

De nombreux îlots du centre-ville ont été construits par la ville puis revendus aux investisseurs. Dans ces îlots, espaces publics, semi-publics et privés se côtoient. C'est aussi le cas pour les commerces et les logements . Généralement construits avec des commerces à rez-de-chaussée, les immeubles ont fait l'objet de montage juridique spécifique³⁴.

Dans tous les cas, selon les propos d'Emile Godivier «*La ville a toujours eu la main sur tous les locaux des rez-de-chaussée pour maîtriser l'installation des commerces. La zone commerciale a été « drivée » par un cabinet spécifique [expansion]* » et il ajoute «*elle les revendait immédiatement* ». Bernard Huonnic précise «*En droit, on a fait des propriétés ... On a laissé les charges des impasses et des cours intérieures (on est propriétaire du sol des immeubles). On a séparé les charges des commerces des immeubles* ».

Malgré des montages juridiques assez complexes, la cohabitation entre logement et commerce s'est relativement bien passée. Il n'y a pas eu de conflits d'usage importants entre les commerces et les logements. Bien sûr, précise l'ancien Directeur Général des

³⁴ pour exemple, on peut voir la Gestion de l'immeuble de l'Office H.L.M. avec 6 commerces, réalisés rue François Mauriac, in Extrait du Registre de délibérations du conseil municipal, 12 juin 1987, archives municipales de Lanester

Les surfaces commerciales

Le plan d'ensemble ci-contre situe les principales composantes d'organisation commerciale de la place principale.

La place

- Le point fort de la place est une halle couverte de produits frais, reliée par une galerie avec la nouvelle Caisse d'Épargne ;
- La place est bordée de commerces avec ou sans arcades ;
- La place est un lieu marqué, elle possède ses proportions propres, elle affirme un caractère spécifique.

La rue François-Mauriac

C'est un prolongement naturel de la place. Elle reçoit des commerces et doit créer une ambiance lèche-vitrine.

La tête de Mail

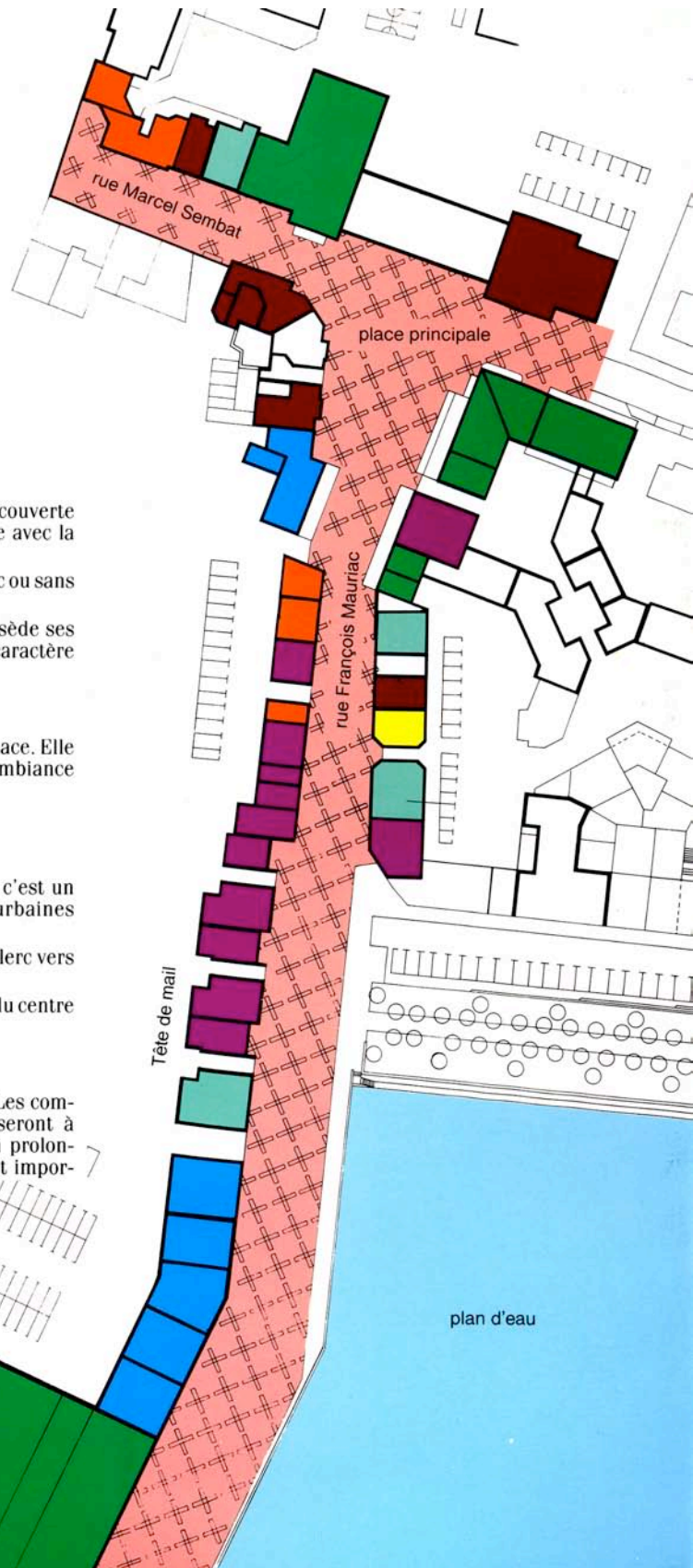
Signalée par un bâtiment marquant, c'est un espace qui ouvre des perspectives urbaines importantes.

- Perspectives à la sortie du Centre Leclerc vers la place.
- Perspectives depuis l'espace "loisir" du centre ville, le Mail, le plan d'eau.

En bordure du plan d'eau

L'élément ludique est prédominant. Les commerces se trouvant dans cette zone seront à dominante "restauration" et créent un prolongement avec le Centre Leclerc, élément important de la composition commerciale.

| | |
|---|----------------------------|
|  | RESTAURATION |
|  | DIVERS - LOISIRS |
|  | EQUIPEMENTS DE LA PERSONNE |
|  | SERVICES |
|  | EQUIPEMENTS DE LA MAISON |
|  | BIJOUX - PARFUMS - CADEAUX |
|  | ALIMENTAIRE |



Services, «*Il y a des choses que l'on a prise en cours de route, comme la question des balcons... mais cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu de conflit non plus* ». Il ajoute : « *Les offices d'HLM n'étaient pas des OPAC comme maintenant, donc pas de vocation à construire des commerces. Donc, soit la ville achetait, soit un investisseur achetait et louait à l'investisseur qui cherchait un commerçant. Donc, on a été obligé de rester longtemps locataire. On louait cher aux promoteurs puis on faisait une sous-location très inférieure au commerçant. Le tout était géré par les services municipaux. Le tout s'était fait sans délibération, il a donc fallu régulariser ensuite. Les élus n'avaient pas voulu que l'on crée une SEM car ils sortaient d'une SEM de construction de logements qui s'était mal passée [centre Alpha]*».

le bilan financier

M. Huonnic explique que tout au long du programme, la difficulté était de rentrer dans le surcoût. Ainsi, le surcoût pouvait atteindre 10 à 17 % selon les promoteurs. Peu à peu, les élus sont rentrés dans la culture, Face au foyer de personnes âgées, l'immeuble a été refusé trois fois par les élus. Les élus sont devenus plus exigeants quand ils ont compris que c'était eux qui payaient. »

De même, autour des Halles il y a eu des discussions. Que faire derrière cet espace inutilisé ? aujourd'hui, ont été édifiés le lycée et le théâtre. Le caractère exceptionnel du parc central peut justifier un financement spécifique tant pour les études que pour sa réalisation. Il semble difficile de faire porter sur une seule génération le poids d'un tel équipement »

Cependant, les dispositifs juridiques utilisés ont été relativement simples, comme l'explique M. Huonnic : « D'un point de vue opérationnel, c'est une ZAC ordinaire (qui a toujours fonctionné sous la forme de lotissements à l'intérieur). D'où la difficulté de mettre un bilan financier. Après on a fonctionné parcelle par parcelle, mais avec une souplesse pour les espaces verts et les financements. Cela a été l'outil. Cela n'a pas donné lieu à discussion, les bilans financiers n'ont pas été faits en globalité. Donc toute la partie publique a été portée par le budget communal. Personne n'a contesté les principes énoncés. Très vite on a été obligé de faire des cadeaux aux promoteurs pour l'entrée et pour la



Sur la maquette de la rue commerçante, la halle est encore insérée sur une « place de marché », conçue comme un espace public structurant en contrepoint de l'espace « ludique » du bassin. La construction du lycée en lieu et place des habitations prévues (ici au premier plan) modifiera significativement les structures spatiales, mais aussi le fonctionnement de la zone commerciale dans son ensemble.

sortie, pour faciliter le logement social et l'accèsion. Dès 1985, on ne parlait plus de charges foncières, les VRD étaient à notre charge. »

Jean Maurice « On n'a pas fait le bilan. On ne nous l'a pas demandé. On n'a pas cherché à connaître la vérité. Ce qui a été fait n'est plus à faire aujourd'hui. Les investissements sont maintenant faits. Il n'y a plus qu'à entretenir. !»

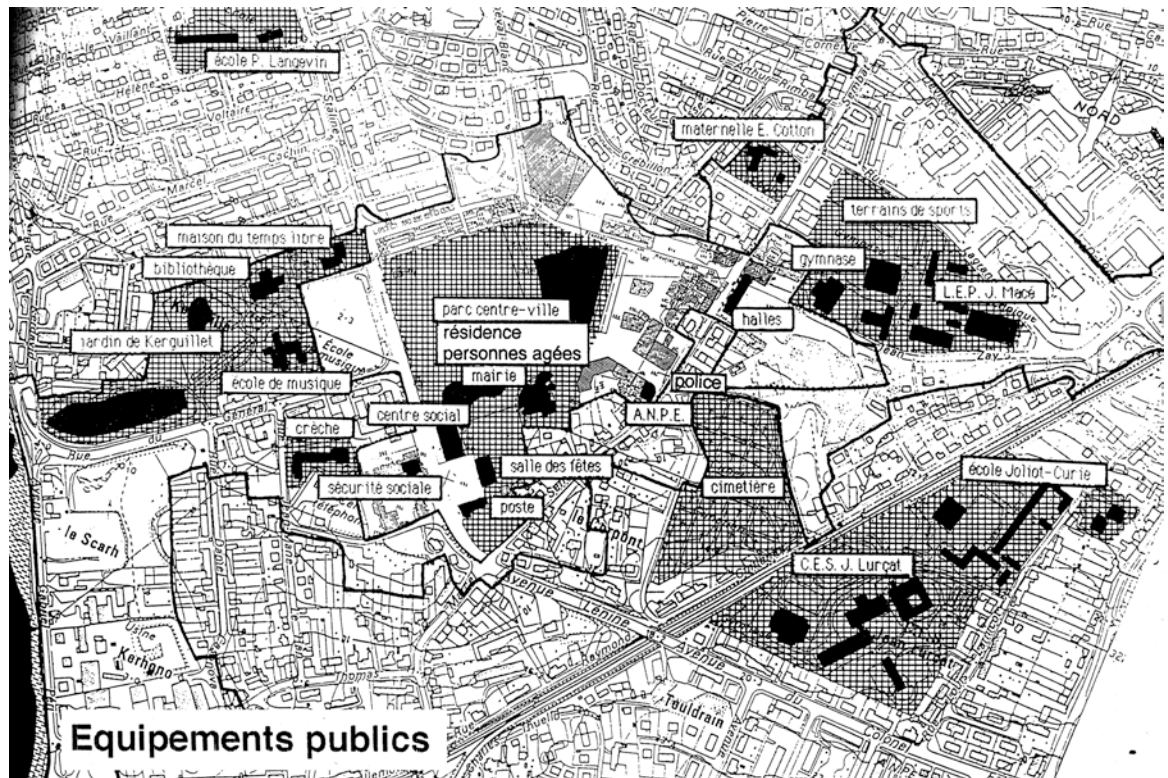
Un centre-ville qui continue à se construire

En 1988, le maire a encore de nombreux projets, plus particulièrement l'achèvement du Centre-ville, le 3^e foyer de personnes âgées et l'hôtel de ville, dont le projet final est présenté dans la feuille municipale le lien en décembre (n°44). En 1989, Jean Maurice est à nouveau réélu avec 68,57 % des voix, sur la liste d'union de la gauche. Il peut donc construire la mairie dont tous les élus lanestériens rêvent depuis 80 ans !

Cela faisait 81 ans que les Lanestériens attendaient une mairie digne d'une ville de 23000 habitants. Le nouvel Hôtel de ville de Lanester a donc été inauguré en 1992. Depuis la création de la commune en 1909, il n'avait jamais été possible de construire une mairie qui marque l'identité de la ville. Successivement installée dans un appartement, dans divers petits bâtiments, elle reste logée depuis 1920 dans une maison particulière. « *L'ancienne mairie de Lanester se trouvait à proximité du pont de chemin de fer, entre Kessler Devillers et la rue François Mitterrand. C'était une ancienne maison bourgeoise qui a subi de nombreuses transformations. L'étroitesse des lieux obligeait à une dispersion des services.* » souligne Emile Godivier. Déjà en 1965, le débat était d'actualité comme l'indique un article de presse ³⁵ « *la mairie de Lanester réclame d'urgence des locaux appropriés à son importance administrative* ». Dès son arrivée, Jean Maurice réclamait cet hôtel de ville. Il lui faudra le temps de son mandat, donc une vie politique, pour concrétiser cette attente.

La situation géographique de la mairie a quasiment fait l'unanimité. Bien que certains défendaient son emplacement là où se situe la halle de produits frais aujourd'hui, la proximité du plan d'eau fut toujours la thèse la mieux soutenue. Emile Godivier justifie

³⁵ voir dossier de presse mairie in dossier « histoire et description » archives municipales de Lanester



Localisation des équipements publics du centre de Lanester, après la réalisation de la nouvelle mairie (doc. A. Mausset, ca 1995).

ce choix : « *Il fallait situer la mairie près du plan d'eau car c'était un point noble. Il a fallu aussi le concevoir en tant que fonctionnement. Les différents services sont perçus à partir des passerelles* ».

Bernard Huonnic abonde lui aussi dans ce sens : « *La mairie a été posée à cet emplacement dès le départ. Il y a d'emblée eu le cadre d'une mairie, avec un plan d'eau devant, dans un parc (j'ai vu ça dans le Val d'Oise, notamment). En 1989, il y a eu quelques discussions sur son emplacement (entre l'emplacement actuel et l'emplacement de la halle). Puis il y a eu un vote et un appel à un concours* ».

Afin de répondre au plus près aux besoins des habitants, des élus et des services techniques, la mairie de Lanester fit l'objet d'un concours relativement important, qui devait répondre à plusieurs questions : *Quelle mairie ? Quels besoins ? Que met-on dedans ?* selon les mots d'Emile Godivier. En effet, il y avait des divergences de point de vue et il fallait intégrer un centre technique municipal.

Le jury était composé d'un représentant de la ville, un de la DGAU, un représentant du conseil de l'ordre des architectes, M. Mausset et de M. Louis Arretche³⁶, un des acteurs de la réhabilitation de Saint-Malo et de Pierre Soria, qui a lui participé à la réalisation de l'institut du Monde arabe à Paris.³⁷ Dans le compte-rendu de la commission de l'urbanisme et de l'environnement, la décision du jury concernant la première phase du concours est à l'ordre du jour. Nous apprenons que « *34 projets ont été soumis au jury par les différentes équipes* » sur les 62 qui avaient postulé quelques mois plus tôt.

« *Nous en avons retenu 10 à affiner un peu plus et finalement il y en a eu 5 de retenus pour un projet plus structuré, plus développé pour l'accès et l'image extérieure. Puis c'est l'architecte David-Lena, de Nantes qui a gagné.* » Emile Godivier

La construction de cet imposant édifice fit l'objet de quelques critiques notamment quant au surcoût des travaux. Le bâtiment est jugé par certains « trop somptueux ». Emile Godivier précise cette affaire : « *C'est une bagatelle de 30 millions pour le bâtiment et 40 avec les aménagements* ».

³⁶ entretien avec M. Alain Mausset

³⁷ Ouest-France, dossier de presse mairie, date illisible, probablement 1990

En effet, 38,92 millions de francs sont annoncés dans Le Lien n°61 du mois de juillet 1990, financés par un emprunt de 35 millions sur 15 ans. L'article précise «*Cet emprunt correspond à la capacité financière de la mairie, plus un «effort» de 7,15 millions financé, selon les mots du maire «sans mettre en cause la marche globale de la ville ni solliciter les contribuables»*. En février 1992, le maire doit répondre devant l'opposition et ses concitoyens du dépassement du coût de l'Hôtel de ville. Le coût total s'élève donc à 40,8 millions de francs soit un dépassement de 1,9 millions. Cet écart, selon la municipalité est dû à une sous-estimation des abords paysagers de la mairie. Malgré cette erreur d'appréciation, le bâtiment revient à 6600 francs le m².³⁸

Malgré les griefs portés sur ce projet «*Il fallait le faire* » selon l'adjoint à l'urbanisme. «*Maintenant, il y a une identité de Lanester qui s'est construite autour de ce centre ville. Pour la population, il y a toujours eu une crainte (combien ça va coûter ? Est-ce utile ?). À mon avis, les gens qui viennent de l'extérieur disent que nous avons un beau centre ville. Les habitants sont plus critiques.* »

Au regard du projet urbain qu'elle encadre, la mairie semble échapper à la logique des formes urbaines du centre-ville. Mais derrière cette façade très symbolique se profile une idée importante selon Alain Mausset, qui a vu naître ce cœur de ville. Il insiste sur les usages de celle-ci : «*La mairie traversante est une idée importante* » ,car derrière ce concept il y a «*l'idée d'une galerie publique* ». Il finit même par avouer que «*L'image subliminale qui se cache derrière le dessin de la mairie est un marteau et une faucille* ». ³⁹Nous sommes donc ici dans le cas du symbole urbain et politique . Tel un point d'orgue, Jean Maurice termine sa composition urbaine par un signe identitaire fort.

le lycée Jean Macé

L'implantation du lycée en centre-ville fut un des dernières grandes étapes de la construction de ce centre-ville. Cette implantation du lycée, a été obtenue par des batailles, grâce aux parents d'élèves, selon M. Huonnic. Mais le lieu a été bien modifié : «*Au début*

³⁸ voir hôtel de ville de Lanester « estimation détaillée, APD, juillet 1989, in dossier graphique mairie

³⁹ Voir Hôtel de ville de Lanester, élévations et photographies, APS, avril 1989 in dossier graphique mairie

l'emplacement du lycée devait accueillir du logement », rappelle M. Mausset. Pour M. Maurice « *Le lycée ne devait pas non plus s'installer là. L'ancien bâtiment du lycée a été rasé. Cette opération fut la première grande opération de désamiantage et personne n'en a parlé à l'époque* ». Selon M. Godivier, le lycée est un élément important : « *le lycée Jean Macé a permis d'occuper ce lieu qui était disponible. Il a été choisi par rapport à d'autres sites sur Lanester parce qu'il était au centre ville.* »

Peu après, la médiathèque a été construite à proximité. M. Huonnic explique : « *pour la médiathèque et le lycée nous avons eu la même démarche que pour la mairie* » : aménagement des abords, en particulier du parking entre les halles et le lycée, suivant la proposition de plan de masse faite par Alain Mausset (« boulevard du lycée phase 1, 26 juillet 1993). Le parking des Halles est arborées de part et d'autre d'un mail piétonnier traversant, faisant le lien entre la rue Mauriac et l'entrée du lycée. Le boulevard est lui aussi traité sous la forme d'un mail partiellement arboré.

Mise en place d'une convention ville-habitat

Dans le cadre de la nouvelle politique de la ville, présentée dans les circulaires du premier ministre du 22/05/1989 et du 21/2/1990, que devait confirmer la loi d'orientation pour la ville en discussion en août 1991, la mise en place d'une convention ville-habitat a été conçue comme un moment important par les élus : « *elle préconise la mise en place de politiques urbaines prenant en compte tous les aspects de la vie quotidienne, axées sur l'habitat, le cadre de vie la lutte contre toute ségrégation et exclusion et ceci dans le cadre d'un partenariat mettant en relation tous les organismes concernés par ces questions (..) des procédures ont été mises en place pour cela : Développement social de Quartiers (DSQ), Convention Ville habitat, Programme Local de l'Habitat (PLH), convention de quartier et contrat de ville.*»⁴⁰

En février 1991, une étude «Diagnostic Social et urbain» est en cours sur la commune de Lanester. Elle porte sur l'aménagement de petits espaces publics. Elle a pour but de mettre en place un catalogue d'interventions sur la ville et de préparer la mise en

⁴⁰ compte rendu de la commission de l'urbanisme et de l'environnement, 26 juin 1991

place d'une convention Ville/habitat. Cette étude est financée par le FSU en septembre 1990.

Epilogue

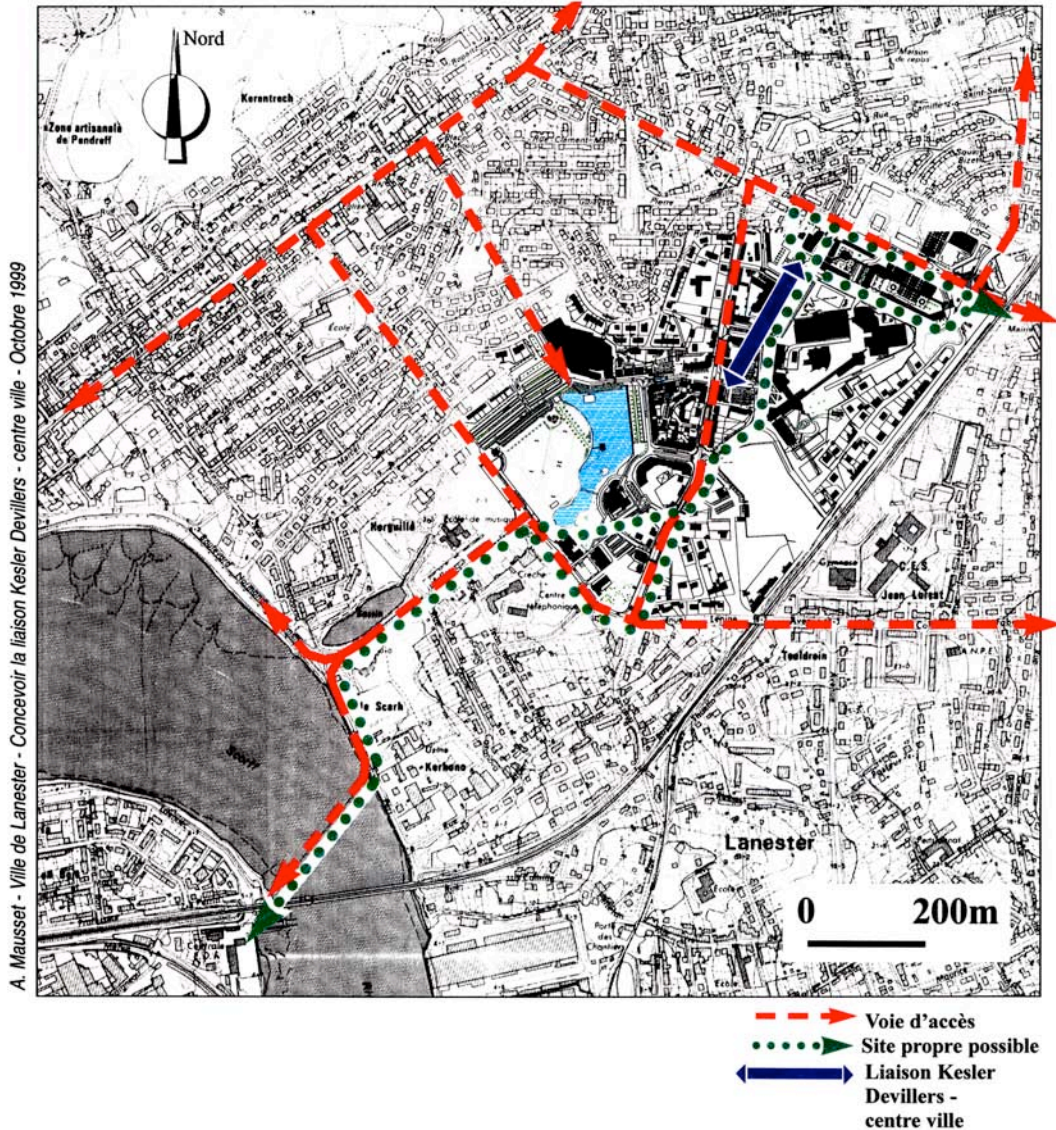
La nouvelle équipe n'a plus les convictions de l'époque. Elle se désintéresse aujourd'hui du centre-ville qui ne présente plus les mêmes enjeux. L'œuvre est en grande partie accomplie et il n'est plus temps d'inscrire le centre ville de Lanester dans le projet mais bien dans le présent et peut-être même dans le passé.

M. Godivier affirme ainsi : *« Pour Lorient, la réflexion sur le centre-ville de Lanester est restée assez hégémonique. Il y a les différentes structures : le SIVOM qui est devenu l'agglomération, [avec Cap L'Orient] qui donne les règles. Peu à peu l'emprise de l'agglomération s'est accrue. Lorient peut redistribuer les éléments forts sur les autres communes, mais pas à Lanester (exemple de l'université, des cliniques...). Des liaisons sont nécessaires entre Lorient et Lanester mais elles sont difficiles en raison du faible passage ».*

Pour le centre ville, les initiatives de la municipalité sont maintenant entrées dans le cadre de l'entretien : *« On en est toujours à l'amélioration. Rue Marcel Sembat mérite ainsi autre chose. C'est une affaire à suivre ».* Le propos de M. Godivier témoigne que désormais, l'essentiel n'est plus au cœur de la ville mais dans la capacité à faire venir à Lanester, des équipements structurants.

Cependant, Lanester n'a désormais plus le même visage. Quiconque y vient pour la première fois voit un centre ville qu'il reconnaît comme telle, par ses formes et ses fonctions traditionnelles mais dont il devine, en même temps, l'histoire particulière. Alain Mausset continue de penser que *« Lanester garde une identité forte : celle de la construction et de l'activité navales. Mais il n'y a plus vraiment de projet sinon de finir le centre-ville. Mais il faut laisser les nouveaux programmes venir. Puis remettre de l'argent dans les espaces publics pour donner à l'ensemble un mobilier de qualité et réduire la place accordée à la voiture. Bref, un vaste chantier, l'air de rien. »* Comme l'explique M. Mausset *« Le centre-ville avance doucement. Il n'est pas fini. Enfin, l'espace public à Lanester n'a pas encore été vraiment traité. »*

Renforcer les accès au centre ville



Les principaux enjeux d'aménagement du centre ville se sont déplacés vers d'autres préoccupations. À la volonté d'affirmer une indépendance formelle et fonctionnelle vis-à-vis de Lorient a désormais succédé une convergence des projets, assumée par la même équipe de concepteurs (doc. 1999).

Cependant, le fait qu'aujourd'hui le centre ville n'occupe plus les débats et ne représente plus un manque terrible pour l'identité de la ville, que les seules initiatives consistent à terminer l'ouvrage ne peut-il pas être ressenti comme un succès de Jean Maurice et de son équipe. Quelle meilleure preuve peuvent-ils attendre que celle qui fait de leur projet d'une vie municipale une évidence qui n'est plus désormais discutée ? Lanester est une nouvelle ville, au visage reconnaissable, à l'architecture résolument contemporaine dans une écriture pourtant largement classique.

Partie 2 - Saint-Jacques de la Lande



Située au sud-ouest de l'agglomération rennaise, la ville de Saint-Jacques-de-la-Lande a engagé une importante politique d'aménagement pour inventer une nouvelle centralité urbaine jusqu'alors incertaine.

Présentation synthétique de Saint-Jacques-de-la-Lande

Région Bretagne, département d'Ille-et-Vilaine, communauté d'agglomération de Rennes Métropole.

Superficie de la commune : 11,83 km²

Population :

- Recensement de 1999 : 7 583 habitants
 - Densité 1999 : 641 hab / km²
- Recensement complémentaire en octobre 2005 : 10 228 habitants

Données sociales :

- Population étudiante : 9,9 %
- Familles monoparentales : 11,0 %
- Part des moins de 24 ans : 30,4 %
- Logement social : 14,7 % des logements
- Part des propriétaires de leur résidence principale : 52,37 % (moyenne nationale : 73,56 %)
- Part des résidences individuelles : 41,19 % (moyenne nationale : 82,39 %)
- Part des résidences principales en collectifs : 55,46 % (moyenne nationale : 6,3 %)
- Âge des logements (en pourcentage du total)

| Avant 1948 | 1949-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | Après 1990 |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 6 | 51 | 6 | 9 | 28 |

Le territoire de Saint-Jacques-de-la-Lande compte 394 demandeurs d'emploi en 2002. La commune détient la plus faible part de chômeurs sans diplôme des territoires prioritaires avec 13,7 %. Il en est de même pour la tranche des moins de 25 ans, nettement inférieure à Saint-Jacques-de-la-Lande (16,5 % des chômeurs contre plus de 20% dans les autres territoires prioritaires). 22,8 % sont inscrits depuis au moins un an (source : INSEE, ODS).



Un territoire éclaté : Saint-Jacques-de-la-Lande doit relier les éléments épars de son urbanisation pour retrouver une unité (ci-dessus). Le nouveau quartier de la Morinais prend place sur des terrains agricoles (ci-dessous en 1991).
source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.



Un espace contraint

Ce sont d'abord des caractéristiques naturelles qui tiennent la commune dans un espace contraint. La rivière de la Vilaine constitue la limite communale Ouest ; le ruisseau du Reynel forme la limite Sud. À proximité de la Vilaine, de nombreuses gravières délaissées après exploitation forment une lagune presque ininterrompue de Rennes jusqu'à Bruz. Enfin, le ruisseau du Blosne, canalisé depuis Chantepie, traverse la commune d'Est en Ouest.

Située au sud-ouest de Rennes et directement attaché à la capitale régionale, Saint-Jacques-de-la-Lande partage son territoire entre un espace urbanisé et un espace périurbain. Une première partie de ce territoire, le quartier du Pigeon blanc, est agglomérée à Rennes car elle est située à l'intérieur de la rocade de l'agglomération. Ce quartier associe des logements collectifs et individuels, des friches industrielles et des terrains militaires. À l'autre extrémité de la commune, se situe le bourg, centre historique composé de résidences individuelles. Sa position entre l'aéroport et la route de Redon ne permet plus de nouvelle expansion. Entre ces deux parties, il reste un vaste territoire, encore très agricole comprenant à l'Est le lotissement de la Chevrolais près de la route de Redon, et à l'Ouest le site « naturel » de la Prévalaye et la ZI de la Haie-des-Cognets.

D'une surface totale de 1183 ha, la commune a longtemps consacré une part importante de sa surface à l'activité agricole. Mais cette surface a peu à peu fondu : 426 ha de surface agricole utile en 1970, 316 ha en 1979 et 85,3 ha aujourd'hui. En 30 ans, le nombre d'exploitations agricoles est passé de 31 à 4 en 1988. À l'inverse, la zone urbanisée n'a cessé de s'étendre. En 1982, la zone urbanisée couvrait 260 hectares dont 95 en zone d'habitat, 100 en zones d'activités et 65 hectares occupés par l'armée. En 2006, la zone urbanisée est désormais de 492,7 ha en zones d'activités et 156,2 ha en zones d'habitat. Le PLU actuel propose, après les modifications du 31 août 2006, une extension à l'urbanisation de 223 ha (source : PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande).



L'agriculture a longtemps occupé une large part du territoire communal (ici, la future ZAC de la Morinais en 1991).
source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

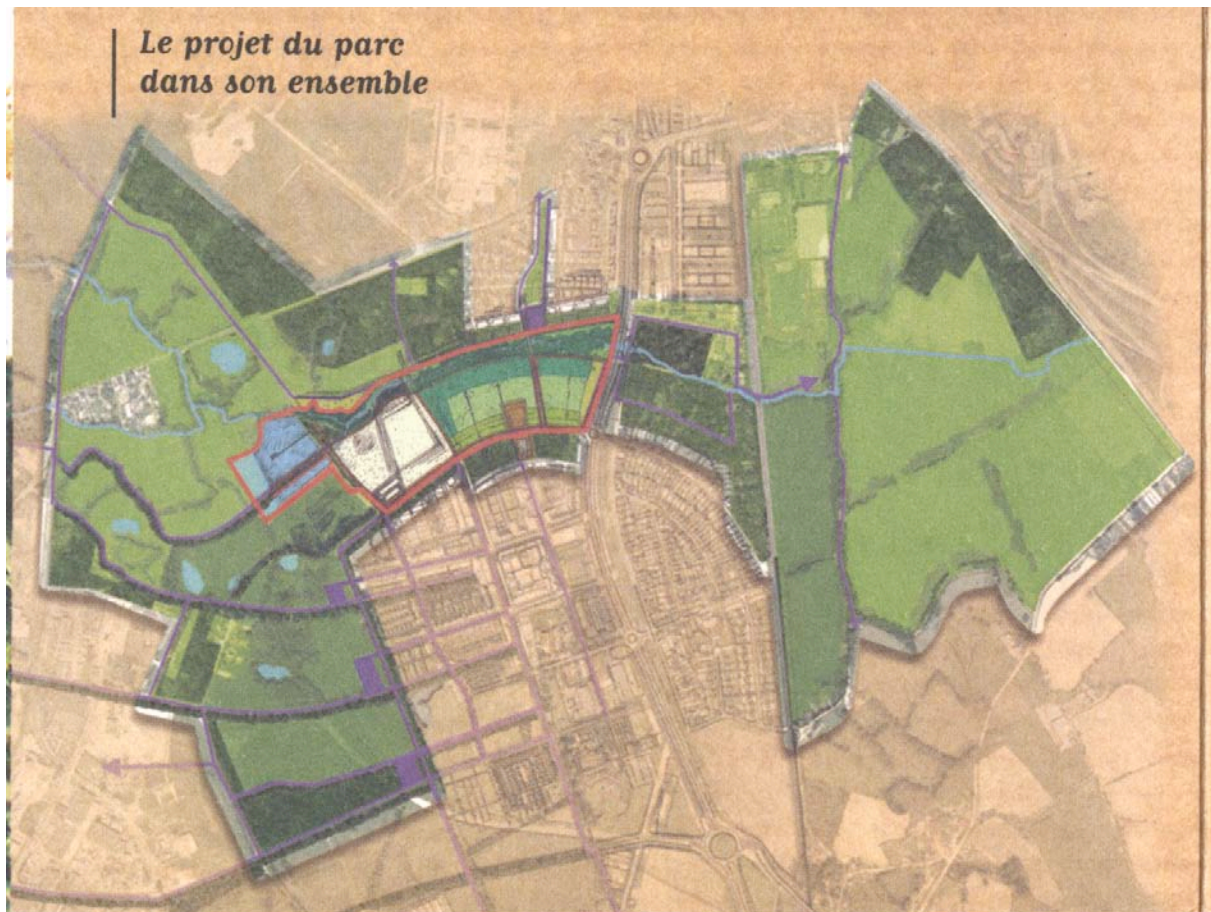
Un espace naturel

Entre 1983 et 1991, les réflexions sur l'avenir de la commune étaient déjà bien engagées. Parmi les thèmes qui ont retenu l'attention des élus, la gestion et l'évolution des espaces naturels, plus précisément, la prise en compte de l'intérêt paysager du site de la Prévalaye et du lit du Blosne, ont été des éléments précurseurs des pratiques qui ont suivi. Par ailleurs, la diversité des substrats géologiques a dû être prise en compte pour réaliser les programmes de construction sur le territoire. Enfin, un inventaire de la faune et de la flore, sur les sites naturels de la commune, a par ailleurs été joint en annexe du POS de 1991.

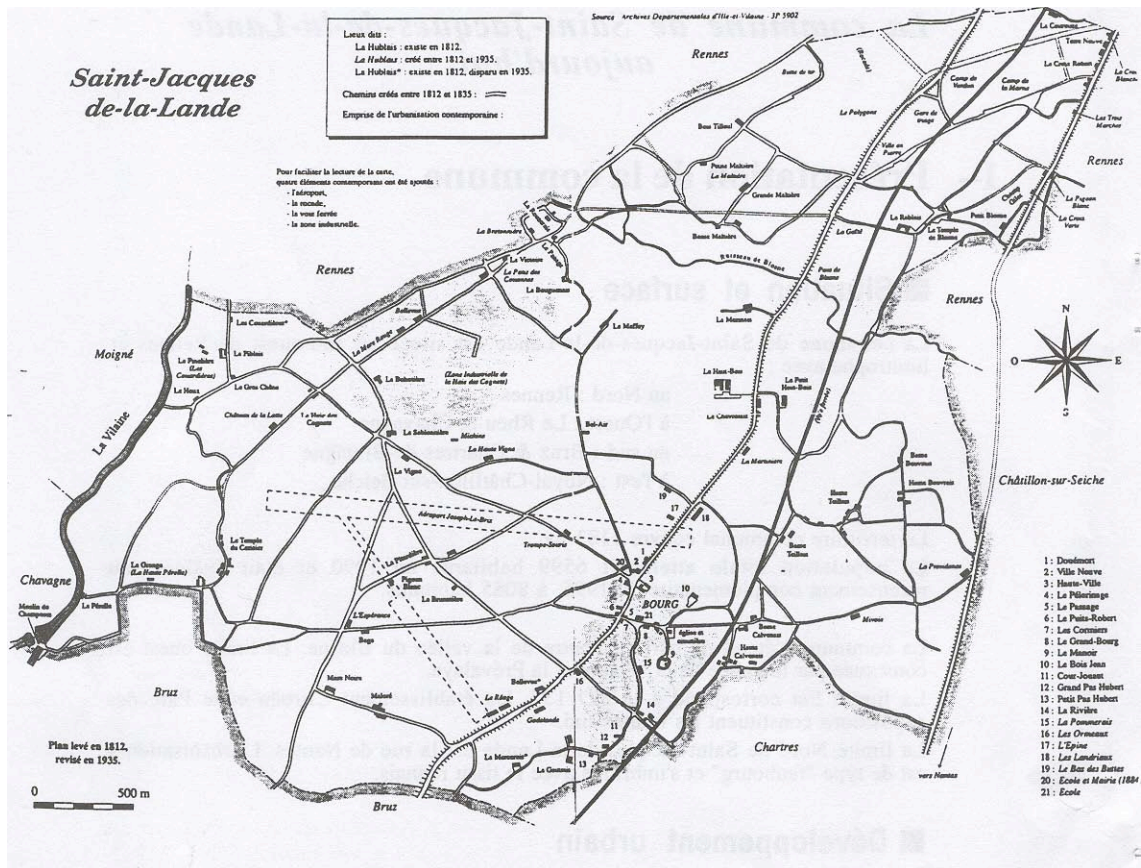
Il résulte de ces études que Saint-Jacques-de-la-Lande est une des rares communes de l'agglomération rennaise qui conserve encore un site « naturel », et un paysage rural relativement bien préservés. Les anciennes propriétés sont délimitées par des haies bocagères et il reste un thalweg d'un petit affluent de la Vilaine, de grandes plaines herbeuses avec une légère pente à l'ouest, interrompues par la zone naturelle de la Prévalaye autour du lit de la rivière.

La logique géographique a été essentielle dans l'élaboration du projet urbain, à tel point qu'elle a été intégrée dans le PLU afin de trouver son expression directe dans la conduite du programme. Ainsi, la démarche d'analyse paysagère du site de la Morinais a défini trois espaces :

- un plateau (landes, boisement..), destiné à terme à accueillir les gros équipements et des logements collectifs. Ce sont des sols peu épais sur les hauteurs ;
- des coteaux (prairies, vergers, haies...) sur lesquels pourraient prendre place des logements individuels denses et des petits collectifs, des sols peu épais, hydromorphes, situés sur pente avec affleurement sourceux à la nappe ;
- et enfin un fonds de vallée (peupleraie, saulaie, roseraie...) qui deviendrait le parc de Saint-Jacques sur la plaine du Blosne. Ce sont des sols hydromorphes épais, engorgés en eau.



Le projet de parc Saint-Jacques (40 ha), en cours de réalisation, a été inspiré par la diversité des espaces naturels de la commune.
source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.



Les chemins qui irriguent la commune sont les illustrations de la dispersion des fermes. L'installation de l'aéroport, au premier tiers du xx^e siècle, éparpille plus encore la population et les activités.

source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Quelques éléments d'histoire

Saint-Jacques-de-la-Lande tient son nom du saint éponyme et de l'histoire de son paysage. Au XII^e siècle, l'abbaye Saint-Georges de Rennes possède l'église paroissiale alors dénommée Saint-Jacques-de-la-Forêt. Elle sert de lieu de résidence de campagne des évêques jusqu'en 1563. La déforestation progressive laisse place à un paysage de lande, ce qui vaut au territoire de changer de nom pour devenir Saint-Jacques-de-la-Lande.

Dans la première moitié du XX^e siècle, le bourg concentre l'urbanisation et l'habitat. Quelques autres espaces de vie sont constitués de fermes éparpillées, formant des lieux-dits, même si la commune commence à se développer sur deux pôles. La construction de la gare de Rennes a engagé l'urbanisation progressive des quartiers sud de Rennes à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle. Saint-Jacques-de-la-Lande a profité de cet essor avec l'établissement le long de la route de Nantes de nombreux cafés et restaurants et le développement du maraîchage. Ces quelques établissements sont les premières constructions sur le site qui est aujourd'hui le quartier du Pigeon Blanc.

Enfin, et surtout, le territoire jacquolandin a une emprise militaire majeure depuis le premier conflit mondial. De vastes espaces militaires demeurent sous le contrôle de l'armée : l'Arsenal, la Courrouze, le Polygone (agrandi en 1938), l'aérodrome militaire et le casernement de soldats coloniaux... La construction de l'aérodrome intervient, en 1932, marque durablement le bourg. D'une part, le terrain d'aviation occupe une part substantielle de la commune et affecte ses capacités de développement ; d'autre part, les troupes allemandes d'occupation en font un point de départ pour les raids aériens contre l'Angleterre. L'intérêt stratégique conduit même, en mai 1941, à agrandir la piste, trop courte pour le décollage des quadrimoteurs. L'extension se révélant impossible vers l'ouest (en raison de la présence de la rivière la Vilaine), elle décide de raser une partie du Bourg : 31 habitations, dont l'une abritait la mairie. La population vit difficilement les nombreuses expropriations qui s'ajoutent aux réquisitions de bâtiments publics et de certaines maisons pour le logement des officiers. Les bombardements alliés provoquent d'autres destructions. L'agrandissement détruit aussi la route principale de la commune et rend plus difficiles les déplacements tant que la reconstruction n'est pas intervenue.

Dès la fin des hostilités, l'État a repris possession des terrains. Mais cela n'a pas suffi pour favoriser l'extension prévue. En parallèle, la délocalisation de la mairie au Pigeon Blanc a été mal ressentie par la population du bourg, même si elle marquait symboliquement le développement de la commune, dans le mouvement qui touchait à la fois la première et la deuxième couronne de Rennes, en conséquence de la pression créée par la forte croissance de la ville centre.

« Le sort du bourg a donc été réglé par la guerre. Le seul lieu de développement a été le lieu lié à Rennes (le long de la route qui mène historiquement à Redon) », relate Yannick Filly, directeur de l'Atelier municipal d'urbanisme⁴¹. Ceci conduit à la transformation du quartier du Pigeon Blanc où la culture maraîchère doit céder la place aux logements. On assiste alors au basculement général de la commune qui devient périurbaine et perd son caractère rural. Le développement de l'automobile n'a fait qu'accroître l'importance des déplacements pendulaires.

Par ailleurs, le développement du Pigeon Blanc, quartier pavillonnaire ouvrier prolongeant la banlieue populaire du sud de Rennes, se traduit par la construction d'immeubles collectifs dans les années 1960. En 1963, un premier programme prévoit 26 logements, puis un second programme concerne 29 logements, un an plus tard. Néanmoins le développement urbain de la commune reste contraint par l'emprise militaire sur le secteur de la Courrouze, mais aussi par la création de la rocade de contournement de Rennes en 1973.

L'immédiat après-guerre, à partir de 1948⁴², voit aussi le développement du troisième pôle de la commune à la Chevrolais. Mais il s'agit d'une urbanisation sauvage et illégale : des propriétaires érigent illégalement des habitations sur des terrains destinés à demeurer des jardins. Les premiers logements de fortune sont des baraques en bois, qui, peu à peu, se transforment en lieux de vie permanent. L'opposition de la municipalité s'exprime avec force, au point de n'autoriser la régularisation des constructions qu'en 1965, permettant alors la réalisation des opérations de viabilisation jusqu'alors repoussées.

⁴¹ Entretien du 21 juillet 2005 à Saint-Jacques-de-la-Lande

⁴² POS, rapport de présentation, janvier 1991

L'extension du bourg reprend dans les années 1970. De l'habitat individuel occupe principalement des friches militaires. Le lotissement, lancé en 1971, achève la première phase d'urbanisation de la commune. L'éclatement urbain et le morcellement du territoire jacquolandin sont ainsi le résultat de l'action conjuguée de cette histoire : la guerre et la présence de l'armée, la croissance urbaine de l'agglomération rennaise et les grands axes de communication qui « quadrillent » la commune.

Ces divers éléments ont déterminé bien des évolutions, accentuant la fragmentation du territoire. La question d'un nouvel équilibre de la commune en semble la résultante logique. Comme l'explique Stéphanie Courant⁴³, la fragmentation a une histoire. Les choix urbanistiques de la commune lui permettent d'être actrice de son développement et tenter de l'orienter afin de ne pas simplement subir les dynamiques économiques et sociales induites par son environnement spécifique.

Contexte socio-économique

L'histoire de Saint-Jacques-de-la-Lande est donc à la fois commune et singulière. Elle épouse toutes les évolutions des communes périphériques qui subissent la fin d'une prospérité agricole et reçoivent une population urbaine qui leur donne un nouveau visage. En même temps, cette situation convenue est contrariée par la revendication identitaire héritée d'un passe chaotique et d'une configuration spatiale à part. Ainsi, Saint-Jacques-de-la-Lande a subi des mutations importantes au cours des cinquante dernières années : elle a vécu la quasi-disparition des exploitants agricoles et le développement d'une commune dortoir. Entre 1975 et 1990, la population travaillant hors de la commune est 3,3 fois plus importante en moyenne que celle travaillant sur le territoire communal. L'adaptation des infrastructures routières, la construction de la rocade, et la transformation en 2x2 voies de la route de Redon favorisent le mouvement pendulaire entre le lieu de travail et le lieu de domicile.

La commune connaît une période de croissance jusque dans le milieu des années 1970. De 1962 à 1968, la variation annuelle est de 6 %. Il y a 6587 habitants en 1968. Ce

⁴³ Stéphanie Courant, *Les Quartiers de Saint-Jacques-de-la-Lande : des causes aux effets de l'éclatement urbain*, Maîtrise de Géographie, Université de Rennes II.

dynamisme est confirmé par Yannick Filly : «Dans le milieu des années 1960, c'est la commune la plus peuplée de l'agglomération après la ville centre (autour de 7 000 à 7 500 habitants)». Le solde migratoire est le principal facteur de l'urbanisation.

Mais ensuite, la situation va peu à peu se dégrader. De 1968 à 1975, l'urbanisation touche, à leur tour, les communes de la deuxième couronne. Pour Saint-Jacques, le solde migratoire devient négatif (-1,2 %). Comme le solde naturel est élevé (1,9 %), la variation globale reste positive. Pour un temps. Entre 1975 et 1982, la commune connaît des difficultés. Elle est la seule commune qui, sur l'ensemble du district, connaît une variation annuelle négative (-1,2 %). Le solde migratoire accentue son déficit en raison d'un départ de la population vers Rennes et, surtout, vers les communes proches, Bruz et Chartres-de-Bretagne.

Les communes de la première couronne, dont Saint-Jacques fait partie, connaissent une baisse de la population, lors du recensement de 1975. Seul Saint-Jacques observe une baisse de sa population dans les années 80, les autres voyant plutôt leur population stagner alors que la deuxième couronne connaît une croissance continue.

Pourtant le nombre de logements n'a jamais cessé d'augmenter. De 1962 à 1990, le nombre de ménages augmente de manière continue, mais la réduction de la taille des ménages explique la baisse de la population entre 1975 et 1982. Il y a aussi une modification de la représentation des catégories socioprofessionnelles et catégories d'âge. Au recensement de 1954, la commune est classée rurale par l'INSEE, la population agricole représente 15 % de la population ayant un emploi. En 1975, elle n'est plus que de 1 %.

Le retour à la croissance de la population s'est produit dans un mouvement général qui touche l'ensemble de l'agglomération. Les 36 communes de Rennes métropole concentrent près de 42 % de la population du département. La population française s'est accrue de 0,4 % l'an entre 1990 et 1999, celle de la Région Bretagne progressait de 0,43 %, celle de l'Ille et Vilaine de 0,92 % et celle de l'agglomération de 1,24 % et comptait 364 652 personnes en 1999. Soit 38 341 habitants de plus.

La répartition spatiale de cette croissance est contrastée sur la communauté d'agglomération, le sud connaissant la progression la plus significative (+ 35,38 %



Photo aérienne de la construction des premiers immeubles du quartier de la Morinais, en 1996. Le nouveau centre naît au cœur du territoire, donc au milieu des champs.
Source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

cumulée entre 1990 et 1999). Le « ruban bleu » selon l'AUDIAR est la partie la plus attractive de l'agglomération.

« La concentration des entreprises, les voies de communication et les réseaux de transport en commun, l'offre de services (commerces, équipements culturels et sportifs, écoles...) expliquent [cette croissance] en grande partie. Tout ce qu'il faut en zone « ruraine », au calme de la campagne et pas loin de la ville centre : idéal pour faire construire. Et ce d'autant plus qu'il n'y a plus d'ancien terrain à bâtir disponible sur la commune de Rennes, ce qui n'est pas encore le cas des communes périphériques de la première couronne (les plus proches de la ville centre) et de la seconde ». ⁴⁴

Un centre pour Saint-Jacques

Il fallait à Saint-Jacques un pivot sur lequel fonder son avenir. Le projet urbain a commencé par l'aménagement des espaces publics du centre bourg (Saint-jacques aéroport). Mais il a surtout pris son essor lorsque fut envisagé l'aménagement de la ZAC de la Morinais.

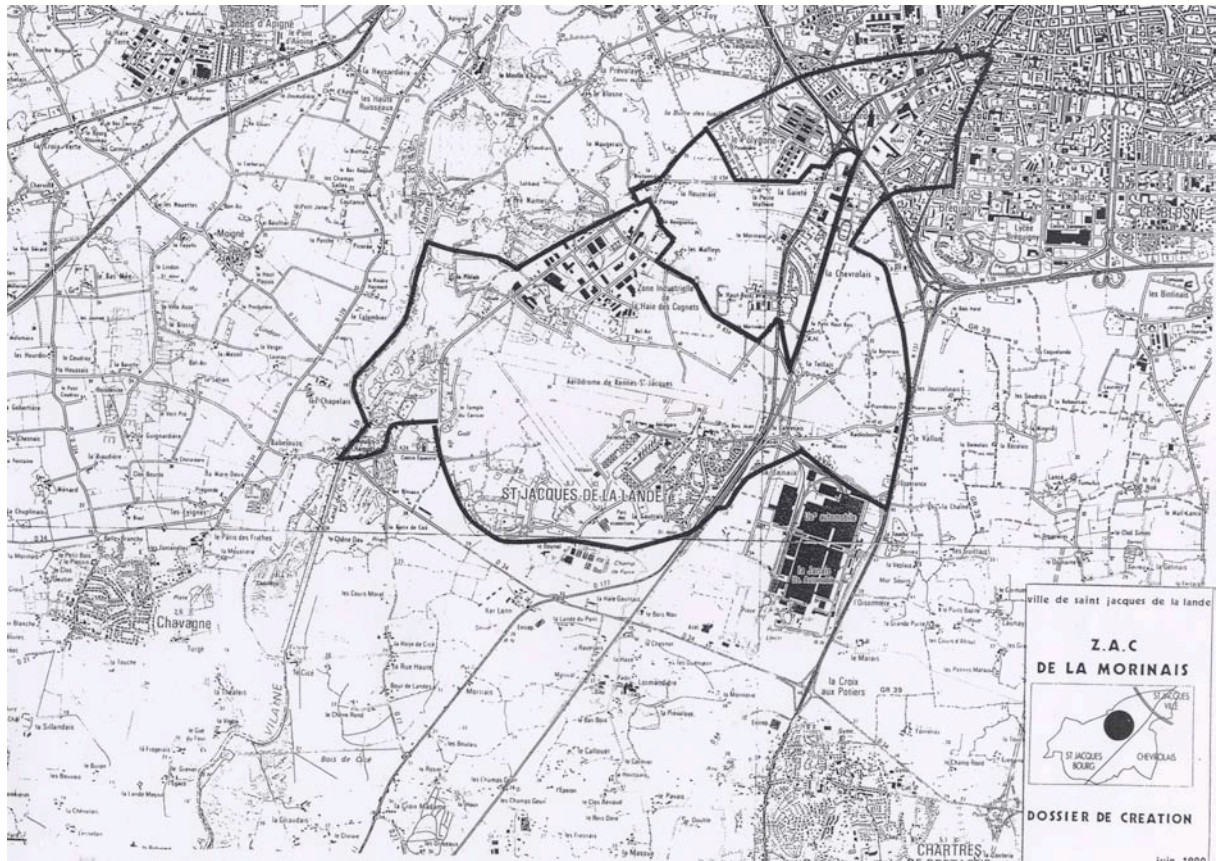
Cette démarche volontariste était une réaction face au risque d'absorption de la commune par la ville de Rennes, la commune de Saint-Jacques étant déjà en partie dans le périmètre « naturel », intra-rocade de la métropole bretonne. « La proximité de Rennes est telle que les habitants de Saint-Jacques urbain se considèrent souvent plus comme Rennais que comme habitants de Saint-Jacques-de-la-Lande. »⁴⁵

L'action à mener devait permettre à la commune d'affirmer son identité propre en optant pour une démarche globale. Le développement urbain de Saint-Jacques-de-la-Lande avait d'emblée pour objectif de redonner à la ville une certaine urbanité.

Malgré cette initiative, l'aspect fragmentaire et multipolaire de la commune était vécu par ses habitants et les divers acteurs de la vie politique, économique et sociale comme une faiblesse. La présence de l'aéroport, de la rocade sud de Rennes, de la voie

⁴⁴ Le Jacquolandin, novembre 2000.

⁴⁵ Etude CERCIA, synthèse et recommandations, p.206, archives mairie 1W86



Le territoire défini pour le programme d'aménagement se situe entre les deux secteurs urbanisés actuels et couvre près de 180 ha (carte publiée en 1990).
Source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

rapide Rennes-Redon et de la ligne de chemin de fer, une emprise militaire importante et enfin, deux bourgs distants de 5 kilomètres posait toujours question. Les emprises publiques (terrains militaires, aéroport) gèlent plus du tiers de la superficie de la commune. Par ailleurs, les difficultés démographiques rencontrées dans les années 1970-1980, sont renforcées par le creusement des écarts de revenus entre l'agglomération rennaise, en moyenne de plus en plus riche, et la population jacolandaise, principalement composée de foyers à revenus modestes. Faut-il s'étonner alors si l'image de la petite cité est négative ? Cité-dortoir, dépourvue de centre-ville et d'équipement public structurant, cette dernière aspire à trouver une unité et une identité forte dès la fin des années 1980. Mais il restait à trouver un élément fédérateur, apporté par un projet urbain et architectural. La question de développer un territoire avec une identité a été posée dès la fin des années 1980 mais il fallait trouver l'élément fédérateur.

Un élément qui relie toutes ces entités devait être créé. L'implantation du nouveau centre-ville est apparue comme la clé du projet. « Dans ce contexte, la construction d'un nouveau centre-ville se veut une conjuration du sort et une résistance aux logiques supra-communales qui ont jusqu'alors marqué le destin de la ville. »⁴⁶

Mais « le développement de la commune ne pouvait pas non plus se faire indépendamment de celui de l'agglomération » selon Yannick Filly. « En priorité le projet urbain affirme la cohésion communale en renforçant les liens inter-quartiers et en domestiquant les axes routiers qui traversent son territoire. Il favorise l'implantation des activités commerciales et artisanales en particulier par l'extension des zones d'activités. Il organise de façon complémentaire le développement des différents quartiers, assurant à terme une continuité urbaine par la restructuration des friches industrielles et des terrains militaires libérés ». ⁴⁷ L'emprise totale du projet est une ZAC de 180 ha comprenant les coteaux de la Maltière et la Morinais.

« Le parti est de fédérer des quartiers par un marquage urbain de qualité (paysage, architecture), par l'identification d'un centre, la Morinais, reconnu par les habitants de la commune et par une communauté d'objectifs et d'intérêts. Par cette entreprise, la

⁴⁶ Davoine, Gilles « Saint-Jacques-de-la-Lande projet pour un centre urbain, AMC, document, mai 2000, p.2

⁴⁷ Saint-Jacques-de-la-Lande, greffe de cœur, L'empreinte, n°42, septembre 1998

commune souhaite affirmer une identité particulière, « qui se fera au travers d'un sentiment d'appartenance à une entité. »⁴⁸

Le projet se construit par le développement simultané des équipements, des services commerciaux de proximité et par l'habitat. Dès le départ, la municipalité tient à ce que le nouveau cœur de ville soit vivant et bien équipé. Cette volonté municipale explique l'implantation stratégique des premiers îlots (supermarché, médiathèque, l'EPI avec l'école Suzanne Lacore). L'étude de marché préalable avait pointé la possibilité d'implanter à terme une vingtaine de boutiques en plus de la grande surface alimentaire.

Le montage du projet

Le projet de Saint-Jacques est le fruit d'une longue collaboration entre la municipalité et tous les acteurs et ce, depuis 1989, date de l'élection du maire Daniel Delaveau. Ce projet a vu le jour grâce au dynamisme d'une équipe municipale volontariste, « une équipe municipale rare » selon les propos de Christophe Delmar, le paysagiste de la ZAC de la Morinais. Mais l'histoire d'un nouveau centre pour Saint-Jacques remonte à la fin des années soixante-dix sous le mandat d'un maire déjà très investi dans le développement de sa commune.

Lors d'une réunion du conseil de district du 5 juillet 1974⁴⁹, le territoire de la Morinais est déjà pressenti pour une urbanisation future :

« considérant que de nouvelles études ont ramené à 200 m, au Nord de l'aéroport, la limite de la zone de servitude, que cette disposition libère 50 à 60 hectares du territoire communal de Saint-Jacques-de-la-Lande qui, logiquement, sont aptes à l'urbanisation puisqu'ils se trouvent situés dans l'axe de développement préférentiel Sud-Ouest et de plus, pris entre la partie urbanisée de Rennes et celle de Saint-Jacques, et que si l'importance réelle de la servitude de bruit avait pu être appréciée avant qu'il ne soit conclues les études de zonage possible au niveau du Schéma directeur, il ne fait pas de doute que le secteur en cause aurait été intégré dans les zones de développement possible

⁴⁸ ZAC de la Morinais, Rapport de présentation, modifié en juillet 1992

⁴⁹ Archives AUDIAR AEU 383

de l'urbanisation (...) considérant que ce secteur pourrait recevoir une zone industrielle et une petite zone d'habitation, comme le prévoit le Plan d'Occupation en cours d'élaboration, mais que la date de cette n'étant pas encore fixée, c'est un classement en zone NA (Zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à long terme) qui apparaît comme le plus opportun. »

Le rapport de présentation du Plan d'occupation des Sols publié en février 1983 confirme la perspective d'un projet urbain à cet emplacement à long terme. Aucune échéance n'est donnée à ce stade de la réflexion.

« A Saint-jacques, un nouveau quartier devrait voir le jour au centre des parties agglomérées, le Pigeon Blanc, le bourg, la Chevrolais. L'objectif de cette création est de donner un centre à la commune. Pour réussir cette opération, il sera indispensable d'assurer une bonne liaison avec les différents quartiers de Saint-Jacques »

Dès 1987 la mairie communique sur son projet de centre-ville par une première réunion publique. Un article du quotidien Ouest France⁵⁰ le 17 février 1987 révèle que tout le projet est déjà établi. L'équipe municipale se positionne à l'horizon 2000 où la commune aura « enfin son visage définitif » selon le journaliste Alain Daniel.

La ville réitère son travail de communication auprès de ses administrés en 1990, quelques jours avant la création de la ZAC, le 27 juin ; puis encore en avril 1991 « le point sur la Morinais : prenons le temps de dialoguer sur notre futur centre-ville ». Cette réunion est alors la septième déjà organisée. C'est un franc succès car près de 500 personnes sont au rendez-vous.

La commune de Saint-Jacques profite du programme « Banlieue 89 » pour entamer une étude de faisabilité de son projet urbain, avec comme objectif de créer un véritable centre-ville. Ce projet est ainsi mis en place en avril 1990 suite à l'étude urbaine et à l'étude socio-économique menées l'année précédente. Ainsi labellisé « Banlieue 89 », le projet de Saint-Jacques « fut intégré dans les priorités de la convention Ville-Habitat signé entre le district et l'agglomération rennaise et l'Etat, fin 1991 »⁵¹.

⁵⁰ archives mairie 1W38

⁵¹ Barbedet, Christine, *Saint-Jacques-de-la-lande, greffe de cœur*, L'empreinte, n°42, septembre 1998

« Il y avait, en premier lieu, l'attente des habitants, mais surtout, la commune pouvait tabler sur une importante maîtrise foncière, sur la volonté maintes fois réaffirmer d'urbaniser le secteur, sur un niveau d'endettement extrêmement faible et une capacité d'autofinancement liés aux ressources élevées de la taxe professionnelle »⁵².

Un projet à l'horizon 2010

En 1983, la commune, qui rassemblait 6 234 habitants au recensement de 1982⁵³, escompte un développement avec une prévision de 8 200 habitants pour 1990 et de 10 000 habitants pour 2010. Dix ans plus tard, 14 000 à 16 000 habitants sont attendus à l'horizon 2010 : ce sont les estimations du rapport de présentation de la ZAC de la Morinais, rédigé en 1992. Mais ces effectifs sont assez largement confortés par d'autres sources, qui, sans être toujours aussi « optimistes », n'en expriment pas moins la croissance projetée. Ainsi, selon une projection de l'INSEE⁵⁴, l'aire urbaine de Rennes devrait compter environ 200 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit l'équivalent de la population rennaise actuelle. Les communes de la première couronne de l'agglomération y prendraient, bien entendu, leur part. Avec de telles prévisions, les besoins en logements deviennent fondamentaux. « Des besoins en logements tant au niveau communal que districale », prévoit Daniel Delaveau, interrogé par Christine Barbedet⁵⁵.

Aussi, le rythme de livraison des logements ne faiblit-il pas : entre 2005 et 2010, 230 logements sont promis sur le quartier de Saint-Jacques aéroport (notamment grâce à la création de la ZAC de la Gautrais de 135 logements) et 1 400 logements restent à livrer sur la ZAC de la Morinais pour marquer la fin de cette opération.

Sur le quartier intra-rocade qui est bâti à la fois sur les territoires communaux de Rennes et de Saint-Jacques, la ZAC communautaire de la Courrouze de 140 hectares devrait accueillir près de 5000 logements (dont plus de 2000 sont situés à Saint-Jacques). Les 200 ou 300 premiers seront livrés vers 2010. Ce quartier a un enjeu au moins aussi fort

⁵² Delaveau, Daniel, in *Saint-Jacques-de-la-lande, la périphérie à l'image du centre*, le Moniteur, n°4964, 15 janvier 1999

⁵³ Compte-rendu de la commission de l'urbanisme, 26 avril 1983

⁵⁴ Octant n° 94, 2003

⁵⁵ Barbedet, Christine., op.cit.

que la ZAC de la Morinais. Selon M. Filly, « En terme d'espace, la ZAC de la Morinais n'est qu'un élément de projet urbain. C'est le premier territoire mais pas le seul. Le projet urbain est forcément global, spatial, culturel et social. Le territoire choisi est le premier pour constituer le projet. »

Une démarche de longue haleine

Entourée d'une équipe pluridisciplinaire pour ne pas perdre la nécessaire vision globale du projet, la municipalité a défini une méthode de travail qu'elle a souhaitée rigoureuse, accompagnée d'un ensemble d'outils concrets.

Le projet et sa concrétisation doivent beaucoup à la personnalité et aux choix politiques des élus qui ont inscrit leur action dans la longue durée. Des premières réflexions, dans les années 1970, au projet final qui conduit à créer la ZAC de la Morinais, une vingtaine d'années s'est écoulée. La même durée sera nécessaire pour achever le projet : temps long à l'échelle de la vie politique et économique moderne, ce lent processus doit être analysé comme un gage de réflexion, de mesure et d'obstination et non comme le signe d'atermoiements ou d'absence de volonté. Si le projet dépasse sans doute une vie politique normale, il reste bref à l'échelle de la vie d'une commune.

Lorsqu'il est élu maire en 1989, M. Daniel Delaveau n'est pas réellement en situation de précurseur. Il poursuit une action déjà longue dont il d'ailleurs suivi une partie du progrès comme Maire adjoint à l'urbanisme. Il se place d'emblée dans la lignée de son prédécesseur, mais il tire de son parcours personnel et professionnel l'inspiration pour appliquer une démarche de concertation devenue depuis largement pratiquée.

D'abord journaliste à Témoignages Chrétien, il rejoint l'équipe municipale au début des années 80. Il fut aussi chargé de communication à la ville de Rennes. Réélu pour un nouveau mandat en 2001, il est aussi membre du Conseil d'administration de l'OPAC 35 et vice-président de Rennes Métropole, délégué aux transports.

Un aménagement planifié

Afin de redonner une unité et une cohérence à l'échelle de la ville, afin qu'elle cesse d'être la simple juxtaposition de lieux, sans ligne directrice ni élément structurant, une première action a conduit à convertir la voie rapide reliant Rennes à Redon en un boulevard urbain offrant aux piétons et aux cyclistes une place essentielle.

Par cette opération, il s'agit aussi de replacer le lotissement de la Chevrolais dans un contexte urbain, jouxtant désormais le nouveau cœur de ville. Afin d'améliorer le confort des habitants de ce quartier, une négociation tendue entre la mairie et la DDE a permis le déplacement du tracé de l'ancienne voie rapide plus à l'Ouest, rééquilibrant alors les distances entre le bâti existant et le nouveau centre.

Le cœur du projet a pu ensuite prendre forme : destinée à devenir le nouveau centre-ville de Saint-Jacques, la ZAC de la Morinais est devenue une réalité récompensée en 1994 par une mention lors du prix de l'aménagement urbain du « courrier des maires » pour l'aménagement de nouveaux centres-villes.

En 2005, la ZAC de la Morinais est en voie d'achèvement. Quelques îlots seulement ne sont pas encore bâtis. Le quartier de la Gautrais, programme de logements, est la prochaine opération de développement urbain. En parallèle, le développement de la ZAC intercommunautaire de la Courrouze (2 000 logements sur la commune de Saint-Jacques, 100 000 m²) est en cours.

ZAC de la Morinais : une ZAC en régie directe

Bien qu'ayant conscience des avantages à recourir à une Société d'Economie Mixte, le maire a retenu le principe de la régie directe pour la maîtrise d'ouvrage. Dans ce mode opératoire, les services municipaux disposent en leur sein d'un personnel technique de conception, de gestion et de main d'œuvre. La commune intervient directement pour acquérir, aménager et équiper les terrains mais aussi pour réaliser les équipements publics, les infrastructures, et les logements. En contre-partie, elle garde la totale responsabilité du déroulement des opérations et du risque commercial et financier qui y sont attachés.

La ZAC de la Morinais a été créée suivant la délibération du conseil municipal le 27 juin 1990. « Le plan d'Aménagement de Zone a été approuvé le 10 juillet 1991 et modifié les 19 octobre 1992, 13 septembre 1994, 17 septembre 1996 et 6 juillet 1998. »⁵⁶ Combien, parmi les élus présents, avaient en mémoire les ébauches successives qui, depuis les années 1970, ont patiemment dessiné l'avenir de Saint-Jacques-de-la-Lande ? Sans doute étaient-ils rares ceux qui pouvaient citer le discours de M. Georges Cano, maire de l'époque, qui lance la première étape de concertation en 1982 : « Depuis hier, mes chers collègues, l'histoire de Saint-Jacques-de-la-Lande est à marquer d'une nouvelle pierre. En effet, la première réunion d'étude sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Morinais a eu lieu le 3 mars 1982, regroupant les élus et les membres associés de la commission de l'Urbanisme autour de M. Bineau, architecte de l'Agence d'urbanisme du District, chargé de la coordination des travaux d'étude sur ce projet. Cette première réunion de coordination signifie que l'élaboration de ce projet de ZAC de la Morinais va entrer dans sa phase active, pour aboutir dans quelques années, à sa réalisation. »

M. Georges Cano n'imaginait sans doute pas ouvrir un programme aussi long, puisqu'il envisageait comme échéance de début de chantier le courant de l'année 1984. Les travaux devaient couvrir sur 50 à 60 hectares et accueillir 1 000 à 1 200 logements, soit environ 5 000 habitants.

L'étude d'impact préalable à la constitution de la ZAC est réalisée par Audiar par décision du conseil municipal du 2 juillet 1987. Elle est prolongée par une nouvelle étude confiée en 1990 à l'écologue de l'Audiar, M. Denis Pépin.

L'organisation de la mairie

Afin de mener ce projet urbain à son terme tout en ayant une maîtrise entière de l'opération, un atelier municipal d'urbanisme municipal a été créé. Sa direction est confiée à Yannick Filly, technicien présent sur la commune depuis le début des années 80. Il arrive à Saint-Jacques-de-la-Lande comme rédacteur en 1983. Il travaille tout d'abord à la rénovation du centre bourg puis prend la direction de l'atelier d'urbanisme.

⁵⁶ ZAC de la Morinais, Plan d'aménagement de Zone, modification, note de présentation, mars 2000, archives mairie 1W48

Dans sa mission d'encadrement du projet de centre-ville, le directeur de l'atelier d'urbanisme est l'interlocuteur privilégié des différents acteurs. M. Filly précise : « Je me suis porté candidat Il y avait une cellule projet (de 1 à 4 personnes). On est allé jusqu'à la fabrication des fondamentaux, à savoir la réalisation du centre commercial et la réalisation de l'équipement public (école...). Puis les choses ont commencé à basculer, on est passé du projet à la gestion du projet. (...) On a fini par dissoudre la cellule projet qui était autonome des services (...). Les services vivaient assez difficilement (...) [cette situation. Cela a permis de] renforcer les services en créant une direction de l'aménagement pour intégrer la culture du projet dans les services (y compris le centre technique municipal et les jardins) ». Cela s'est traduit par le renforcement des services et le recrutement d'ingénieurs. « Des gens sont venus, ce fut du compagnonnage pendant 5-6 ans ». L'objectif a été atteint : créer et développer une structure capable de mêler projet et gestion. Plus récemment, le développement d'un SIG est venu renforcer les compétences déjà acquises.

Lors d'un entretien, le maire Daniel Delaveau explique la richesse de cet atelier : « La création de l'atelier public d'urbanisme traduit la volonté d'établir un lieu où peut se dérouler une double confrontation : entre les maîtres d'œuvres et les promoteurs, mais aussi entre la maîtrise d'ouvrage urbaine et la population pour que celle-ci puisse suivre les évolutions du projet avec des expositions, des réunions de quartiers, etc.. »⁵⁷

M.Filly poursuit : « On n'a pas voulu faire des prouesses, mais [nous avons la] volonté de continuité dans la gestion. Ne pas utiliser seulement l'image. (...) La dernière étape sera de créer à travers le mobilier, la signalétique, une continuité et des ruptures dans la ville. Aujourd'hui, on fabrique cette culture de ville mais dans une relation de projet à chaque fois. Après, l'impact n'est pas seulement limité aux services techniques. Il est aussi [dans la manière dont] les utilisateurs de la ville et les utilisateurs des services vivent les équipements et parfois les détournent. Eux-mêmes n'étaient pas toujours préparés à la gestion. On a commencé à parler de gestion en 1997. On est aujourd'hui redéployé avec de jeunes cadres, depuis 6 mois. C'est une période d'instabilité réelle qui oblige à se poser continuellement des questions. On a les moyens aujourd'hui qui n'existaient pas hier. Il y a

⁵⁷ Davoine, Gilles, AMC, *op.cit.*, p. 4.

des gens qui étaient en place et qui ne sont pas restés. Il a fallu que le temps fasse son œuvre. »

Une maîtrise du foncier

En amont du projet, dès les années 1970, le Conseil municipal a procédé à l'acquisition progressive de tous les terrains du secteur, anticipant le développement probable de l'agglomération rennaise.

En 1972, un extrait de délibération du Conseil municipal, dans le cadre du Schéma directeur du district atteste une réflexion municipale ancienne sur le développement de la commune. Le maire « demande qu'il soit fait une étude de l'aménagement en zone d'habitation du secteur nord-ouest de la commune, limité au nord par les terrains militaires de la Maltière qui font l'objet du projet de complexe militaire dit « Rennes 1980 », à l'est par le lotissement de la Chevrolais et le CD 177, au sud, le lieu-dit le haut Bois et à l'ouest le lotissement industriel de la Haie-des-Cognets ». Cet espace, qui ne porte pas encore son nom actuel, circonscrit exactement la ZAC actuelle de la Morinais.

Le document précise par ailleurs que 8 hectares de cette surface appartiennent alors à la coopérative d'HLM. La ville entend donc agir avant qu'il ne soit trop tard. En 1982, l'État est propriétaire de 30 hectares et la commune d'environ 40 ares !⁵⁸

Le 30 septembre 1985, le Conseil municipal annonce la création d'une Zone d'Aménagement Différée sur plusieurs terrains situés dans le secteur du Haut-Bois et de la Martinière, notamment pour permettre « la conservation des bâtisses anciennes, le manoir du Haut-Bois et la ferme voisine, au caractère architectural intéressant, et leur intégration dans le futur site urbain. » Ceci sera un atout majeur pour le lancement rapide du projet. Ainsi en 1990, la municipalité dispose désormais de 40 hectares sur le site. Très vite, dans le domaine foncier, la ville a donc adopté les décisions qui lui donnaient les marges de manœuvre nécessaires. Les territoires à aménager étaient faciles à identifier puisque l'histoire et la géographie singulières de Saint-Jacques s'étaient chargées de les désigner. Cependant, il ne suffisait pas de retenir un lieu, il restait à fixer le calendrier des opérations

⁵⁸ Etudes préalables pour la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation, archives AUDIAR

et le parti d'aménagement. Plutôt que de poser dans la hâte une première pierre, les élus et les agents territoriaux ont commencé par engager une patiente et importante réflexion.

Des études préalables⁵⁹

Au début des années 1980, la commune commande une série d'études pour étudier le site du futur centre-ville. Elles devaient permettre aux élus et aux techniciens de mieux comprendre et connaître le territoire de la Morinais. Toutes les archives et tous les témoignages abondent pour confirmer la volonté municipale de maîtriser pleinement le projet et de déterminer précisément ses objectifs.

Le 29 avril 1983, la commission à l'urbanisme rend compte de l'étude « assainissement » laquelle soulève le problème de l'évacuation des eaux pluviales vers la Vilaine, la plus simple solution consistant à les y envoyer par la voie la plus naturelle, à savoir la rivière le Blosne. Mais le débit prévu rend nécessaire la création d'un bassin de rétention. Le marnage étant de l'ordre de 50 cm, la superficie totale du plan d'eau doit prévoir 6 ha, d'une profondeur moyenne de 1, 50 mètres. La forme du bassin est totalement libre. Une nouvelle étude pour l'assainissement des eaux pluviales est commandée en 1986 et fait l'objet d'une convention avec le cabinet Saunier Environnement.

Le 17 juin 1983, une étude pré-verdissement de la ZAC par les étudiants de l'École nationale des paysages annonce déjà les grandes lignes du projet des années 90. Le travail, initié un an plus tôt par R. Desormeaux, paysagiste et professeur, et réalisé par Melle Clermont, étudiante, développe quatre principes :

1. « conservation du relief et notamment de la ligne de crête nord-sud ;
2. préservation et renforcement du paysage bocager à l'ouest de la zone ;
3. aménagement paysager de la zone de lagunes prévues pour l'assainissement des eaux pluviales » ;

⁵⁹ St-jacques de la-lande, projet banlieue 89, archives audiar

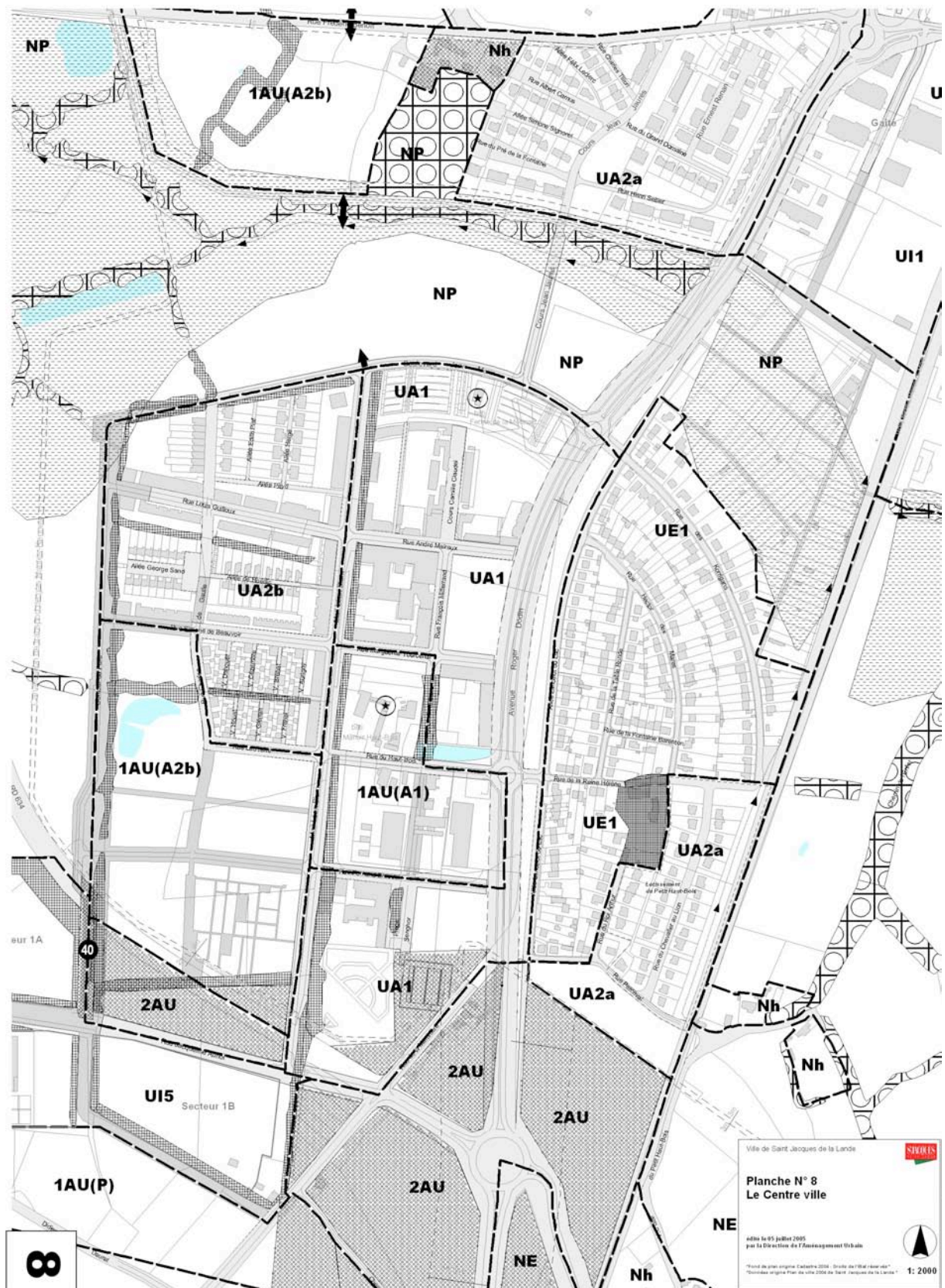
4. enfin « soulignement de la présence du site urbain par une allée d'arbres depuis la Gaîté en direction de la ZAC. »

Une étude sur les équipements a aussi été produite par M. Bineau et présentée à la commission de l'urbanisme le 27 octobre 1983. Cette étude n'a pas d'autres prétentions que d'être uniquement théorique. Elle a été commandée pour permettre à l'équipe municipale de jauger ses besoins futurs. De cette étude ressort la nécessité d'implanter sur le nouveau site un équipement « super structurel » du type mairie, poste, lieu de culte, commerce mais aussi la volonté de concentrer les futurs équipements dans le secteur nommé « centre zone ». Inspirée d'un schéma urbain classique qui privilégie la densité des fonctions urbaines, cette esquisse appelle à une intervention forte pour créer, et au besoin déplacer des équipements structurants dans le futur centre-ville. Elle préfigure largement les desseins à venir puisqu'en 2005, seuls manquent un lieu de culte et une mairie (qui est en projet).

Plus tard, le 15 janvier 1987, M. Bineau présente une esquisse d'aménagement du quartier. Le centre de la zone est proposé sur le secteur du manoir du Haut-Bois, et l'implantation de logements se fait dans un premier temps sur les parties « hautes » alentour, ceci en raison des risques d'inondation. Cette étude est accompagnée d'une réunion publique, le 13 février 1987, pour présenter le schéma d'aménagement. Environ 70 à 80 personnes y assistent.

Le 23 Juin 1983, lors d'un Conseil municipal, M. Delaveau insiste sur la nécessité pour les élus et les techniciens de se former et d'observer ce qui se fait en dehors de la commune : « il nous semble nécessaire, dans le cadre de la démarche globale vers le parti urbanistique à prendre, d'organiser des visites de réalisation faites dans d'autres villes(...). Il serait intéressant de voir ce qu'elles ont pu faire éventuellement les erreurs qu'elles ont commises, afin d'essayer de les éviter. Il est bien évident que les contraintes financières et techniques ne sont pas les seules à entrer en ligne de compte ; il faudra aussi tenir compte des contraintes sociologiques, sociales. »

Les exemples retenus, par leur variété, montrent combien cette démarche se justifiait en raison de l'absence de plan pré-établi. Les élus ont ainsi visité Lanester, quelques villes des Pays-Bas, Barcelone, et Freiburg avant que cette dernière ne devienne le lieu de pèlerinage de tous les acteurs de rénovation urbaine. Le but de chaque voyage était la



La mise en œuvre des nouveaux documents d'urbanisme a fourni l'opportunité de redéfinir les projets et les réalisations (extrait du PLU, juillet 2005).

découverte d'une ville moderne. La réalisation de 3 ou 4 équipements remarquables n'étaient évidemment pas le souci des visiteurs.

À partir de 1990, le rythme des études s'accélère, tandis que les thèmes se diversifient. Il ne suffit plus de connaître le territoire, ses caractéristiques géomorphologiques et son réseau aquifère, il faut aussi accorder leur place aux habitants et à leurs désirs et connaître l'image et les représentations de la ville. Cette dernière mission a été confiée à TMO Ouest, qui devait dessiner l'image que les habitants portent sur leur lieu de vie et inscrire sa réflexion dans la (re) construction de l'identité jacquolandaïse.

Une autre phase a porté sur le paysage. Elle fut tout d'abord réalisée par l'Audiar⁶⁰ puis prolongée par le paysagiste Christophe Delmar. Elle a tout d'abord comme objectif la connaissance du paysage, ses atouts et ses handicaps, mais aussi une proposition de programme de mise en valeur : valorisation des entrées, requalification des sites urbains et naturels, mise en valeur des lieux remarquables, action pour la qualité architecturale. Cette étude comprend : un rapport général comprenant un plan au 1 / 10 000ème, une analyse du paysage et des options d'aménagements et des recommandations, et des esquisses d'aménagement concernant les sites sensibles déjà identifiés.

Par ailleurs, la préparation des nouveaux documents d'urbanisme (PDU, SDAU, PLH) a été l'occasion d'approfondir la connaissance attendue. Dans le cadre de la définition du Programme Local de l'Habitat pour l'agglomération rennaise, une étude des habitants et de l'équipement, confiée à l'Audiar⁶¹, fut produite pour la commune de Saint-Jacques. Pour le réseau routier, l'étude a pu être menée grâce au concours du plan de déplacement urbains (PDU) dans l'agglomération rennaise, dans le cadre du SDAU. Elle est annoncée dès le 24 mai 1984 lors d'un Conseil municipal.

⁶⁰ coût estimé (1990) : 227 500 F

⁶¹ coût estimé (1990) : 200 000F

L'objectif de cette étude « vivre et circuler en ville » était l'analyse du maillage des voiries dans le secteur sud-ouest de Rennes et l'élaboration d'un programme de restructuration et de requalification urbaine pour Saint-Jacques.⁶²

Afin de « définir les cadres de l'urbanisation de Saint-Jacques dans les prochaines années et également prévoir l'organisation dans l'espace de tous les éléments du développement : habitat, activités, transports, espaces naturels.»⁶³, l'étude composition urbaine fut commandée à l'équipe Projetsud⁶⁴. Cette agence avait déjà réalisé l'étude du projet Urbain de la ville de Rennes, elle connaissait donc le territoire. De cette recherche ressort la nécessité de coordonner les choix d'aménagements de Saint-Jacques-de-la-Lande avec ceux de la ville de Rennes et de l'agglomération. Cette étude a également permis d'ajuster l'information et la communication en direction des habitants sur le projet de la ville de Saint-Jacques. L'élaboration d'un programme cohérent de développement économique du secteur sud-ouest de Rennes et l'affinement de ce programme au niveau communal ont enfin été développés dans le cadre d'une étude économique confiée à Penn65.

Un urbaniste et un paysagiste pour un projet urbain

En 1990, la maturité de la réflexion permet d'envisager une réalisation prochaine. Une équipe est constituée, composée de M. Jean-Yves Champeaux, architecte urbaniste, de M. Christophe Delmar, paysagiste, d'un bureau d'étude technique, et de la société Sevaux, géomètre. Pourtant, le projet se bloque brutalement. L'explication qui prévaut aujourd'hui est simple. La première équipe d'urbanistes n'a pas su intégrer toutes les dimensions du projet. En particulier, les équipements commerciaux étaient sous-estimés. En l'état, le chantier à venir entrerait dans la logique d'un développement radioconcentrique de bourg traditionnel, dénuée des propriétés nécessaires à la réalisation de formes nouvelles. Il apparaissait donc une discordance entre l'image créée par l'urbaniste et la volonté politique

⁶² coût estimé (1990) : 300 000 F (dont 100 000 F pour 1990)

⁶³ conseil municipal du 27 juin 1990

⁶⁴ coût estimé (1990) : 120 000F

⁶⁵ coût estimé (1990) : 50 000 F

qui avait conduit le projet. En d'autres termes, la première proposition de programme n'insistait pas suffisamment sur la création d'une centralité secondaire, à l'échelle de l'agglomération, qui était nécessaire pour le dynamisme et la cohérence de Saint-Jacques-de-la-Lande. Tandis que la centralité première ne peut échapper au cœur de Rennes, situé à 10 ou 15 minutes de la commune, la centralité secondaire participe à l'équilibre du territoire en proposant une densité d'équipement à l'échelle de la ville.

Le concours

En réponse à ces incompréhensions entre la première équipe d'urbanistes et l'équipe municipale, un architecte urbaniste fut engagé par voie de concours.

L'idée d'un concours était apparue très tôt, dès 1983. Le compte-rendu de la commission d'urbanisme du 26 avril relate la proposition du Maire, M. Georges Cano et de son adjoint, M. Delaveau, qui pensaient nécessaire un pré-programme réalisé grâce au lancement d'un concours : « Il s'agit de mener une réflexion approfondie sur l'aménagement de la ZAC qui prenne en compte les contraintes techniques, financières et sociales et qui définissent assez clairement les objectifs d'aménagement, sans pour autant conduire à élaborer un cadre trop dirigiste, trop précis dans lequel les architectes-urbanistes n'auraient plus d'initiative. » Cependant, l'initiative s'était estompée des esprits, jusqu'à son retour en 1990.

Les idées de centralité et de densité ont naturellement servi de fondement pour le concours d'urbanisme. Et la volonté politique programmatique a été plus forte que la transcription formelle, même si l'image et la forme ont bien sûr eu une grande importance dans le résultat. Elles furent d'ailleurs précisément identifiées dans les modalités du concours.

Les documents relatifs à ce concours annoncent le parti pris urbain et paysager attendu par l'équipe municipale. Le maire attend aussi un projet social. M. Filly expose son ambition : « Le propos du maire est d'avoir des objectifs sociaux à travers des équipements et des services. On n'avait pas maîtrisé toutes les implications que ce projet a généré : contrat éducatif local, animation des mercredis, des soirées, relais d'animation... »

Si l'ambition de bâtir un nouveau quartier dynamique et un véritable espace de vie était régulièrement affirmée au cours des réunions publiques ou des présentations à la presse, tous les effets n'ont pas été correctement mesurés en particulier en termes financiers. Dans un document préalable au lancement du concours, « Questions observations préliminaires à l'élaboration d'une grille d'analyse des projets du concours Centre-ville »⁶⁶, le maître d'œuvre fait part de ses exigences :

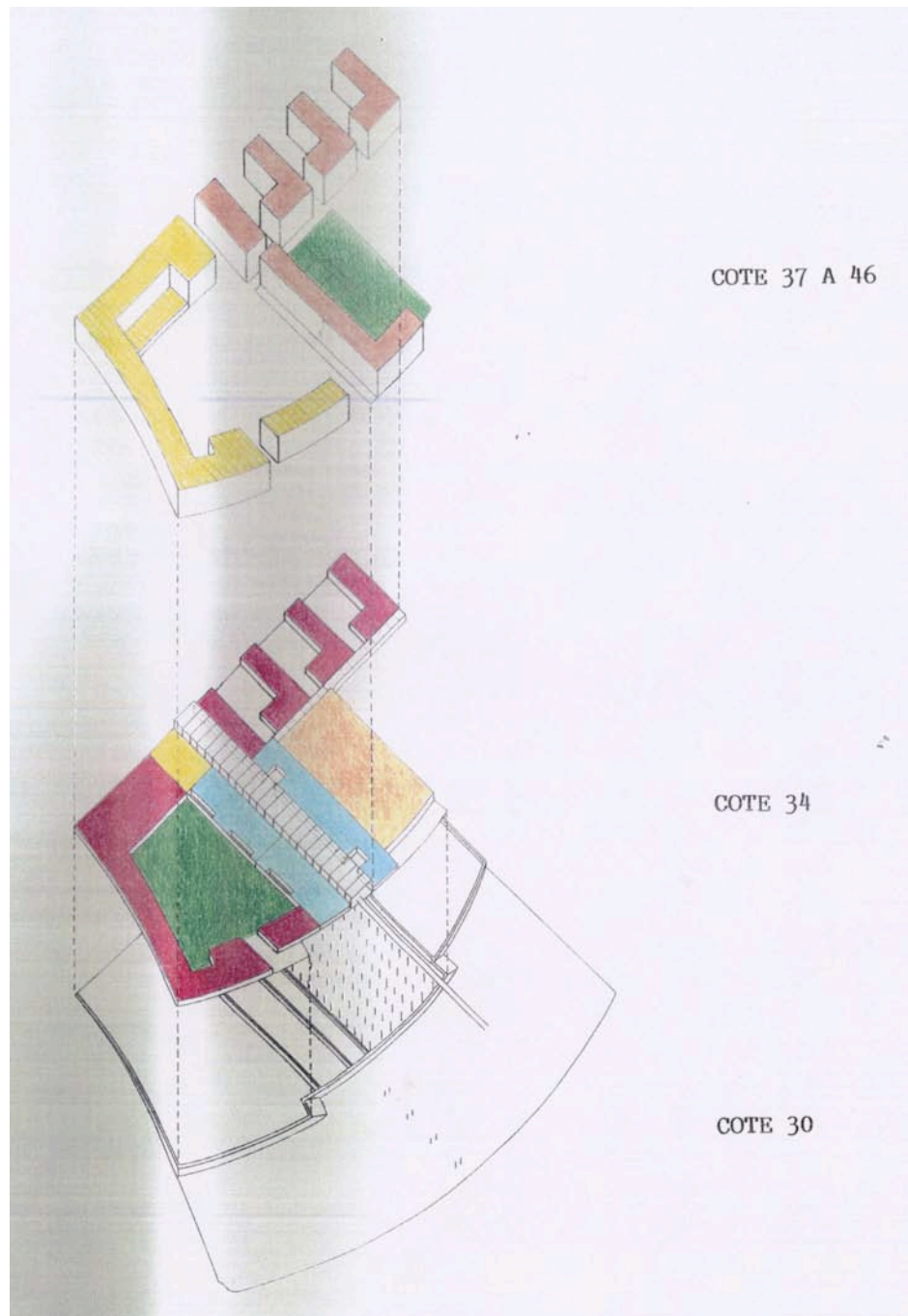
L'échelle de référence du projet est la ville : un projet « centre-bourg » de 5000 habitants serait irrecevable. Mais il existe une double échelle de traitement nécessaire dans le projet : volumétrie globale à l'échelle de la ville et de la route ; lieux de vie et espaces à l'échelle du piéton (de l'habitant) ; et des exigences de traitement de l'accroche du centre sur son quartier qui doivent être sinon traitées par le projet, du moins comprises par les concurrents :

- accroche sur les volumes mitoyens (rapport de volumes, des formes, possibilités d'évolution des tissus bâtis, influences réciproques) ;
- accroche sur les autres grands éléments du quartier, à l'échelle de la ville : Blosne, promenade verte.

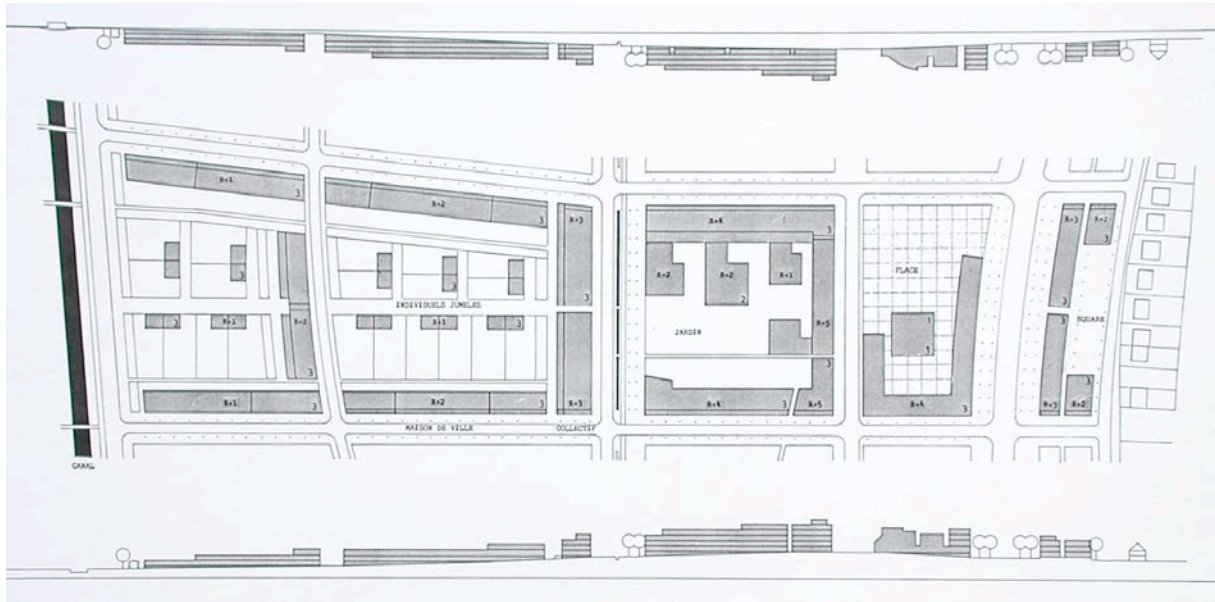
Concernant le centre et la route, le quartier a été pensé avec un côté jardin et un côté rue : Prévalaye/Boulevard urbain. « un projet « tournant le dos » à la route serait irrecevable, le centre doit intégrer le boulevard urbain qui en est un facteur d'animation évident. ». Plus loin, sont soulevés « deux problèmes à débattre : le rapport entre espaces animés et espaces calmes ; les choix de positionnement des équipements publics en fonction de leur symbolique ? »

Les équipes en lice Equipes comptent notamment Pranlas-Descours et Akahori. Le lauréat « est venu plus avec une méthode qu'avec un dessin ». Et c'est sans doute ce qui lui a permis de l'emporter. Selon Yannick Filly, le projet retenu dans le concours était aussi le plus compliqué à mettre en œuvre et même à concevoir pour les élus. C'était au-delà des schémas habituels. Il insiste aussi sur le fait que Jean-Pierre Pranlas-Descours est venu

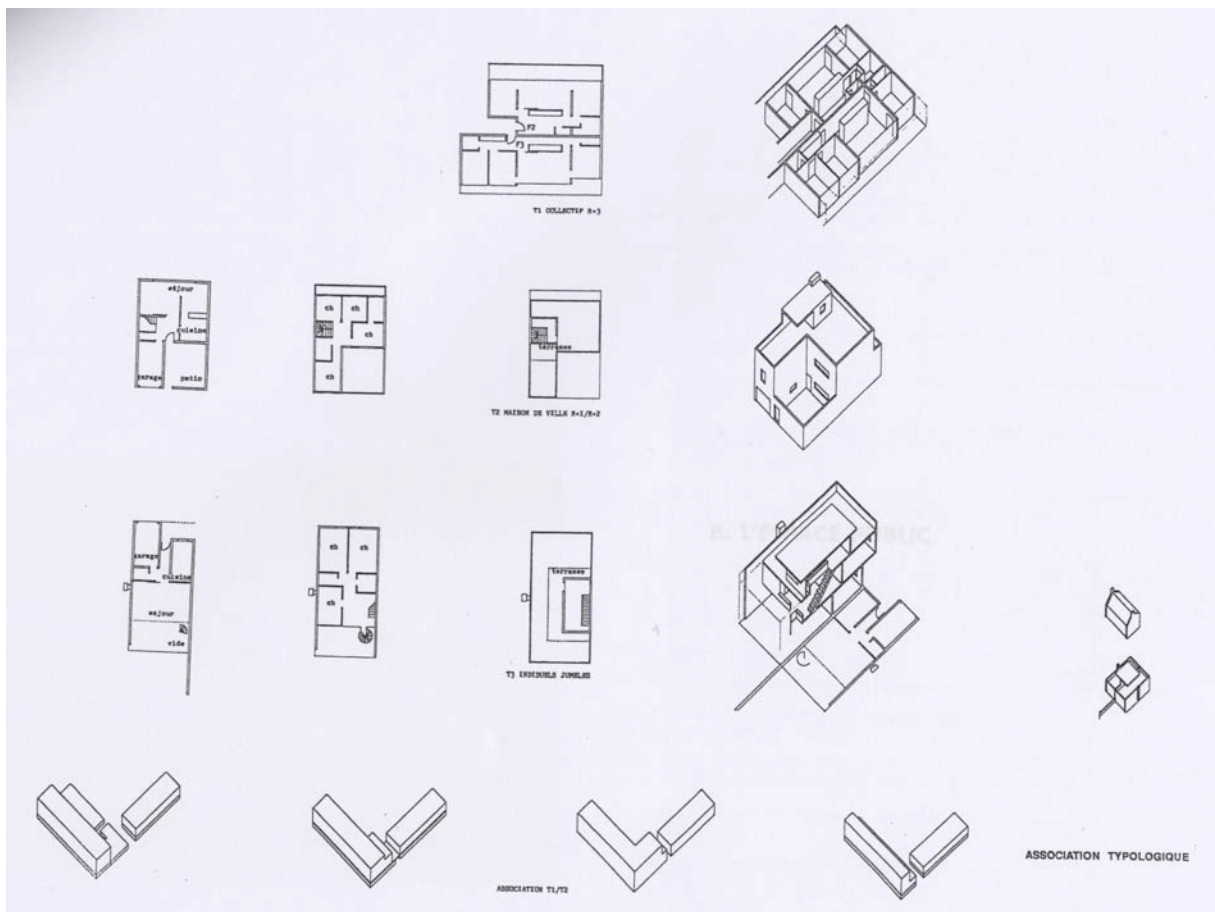
⁶⁶ Questions observations préliminaires à l'élaboration d'une grille d'analyse des projets du concours « Centre-ville », archives mairie 1W81

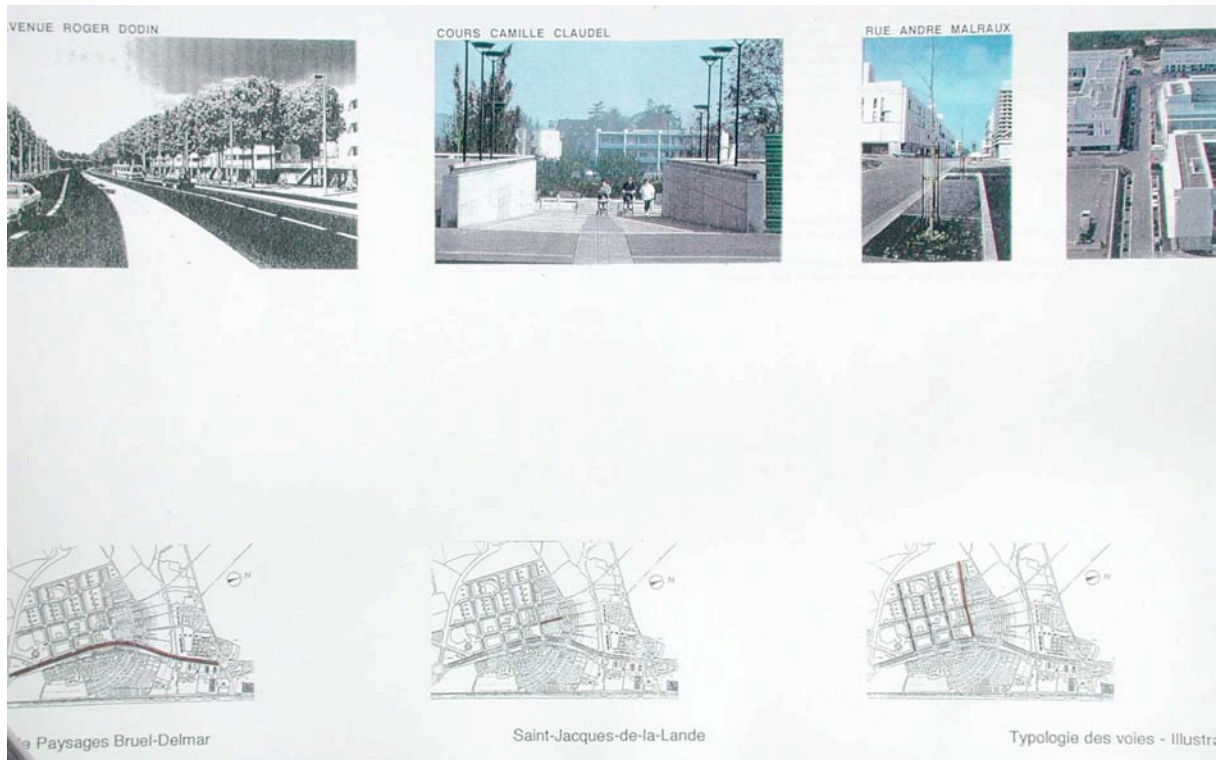


L'équipe d'urbanistes et de paysagers menée par Jean-Pierre Pranas-Descours a proposé une méthode d'approche du tissu urbain davantage qu'un ensemble achevé de projets. La proposition ouvrirait ainsi une place au dialogue.

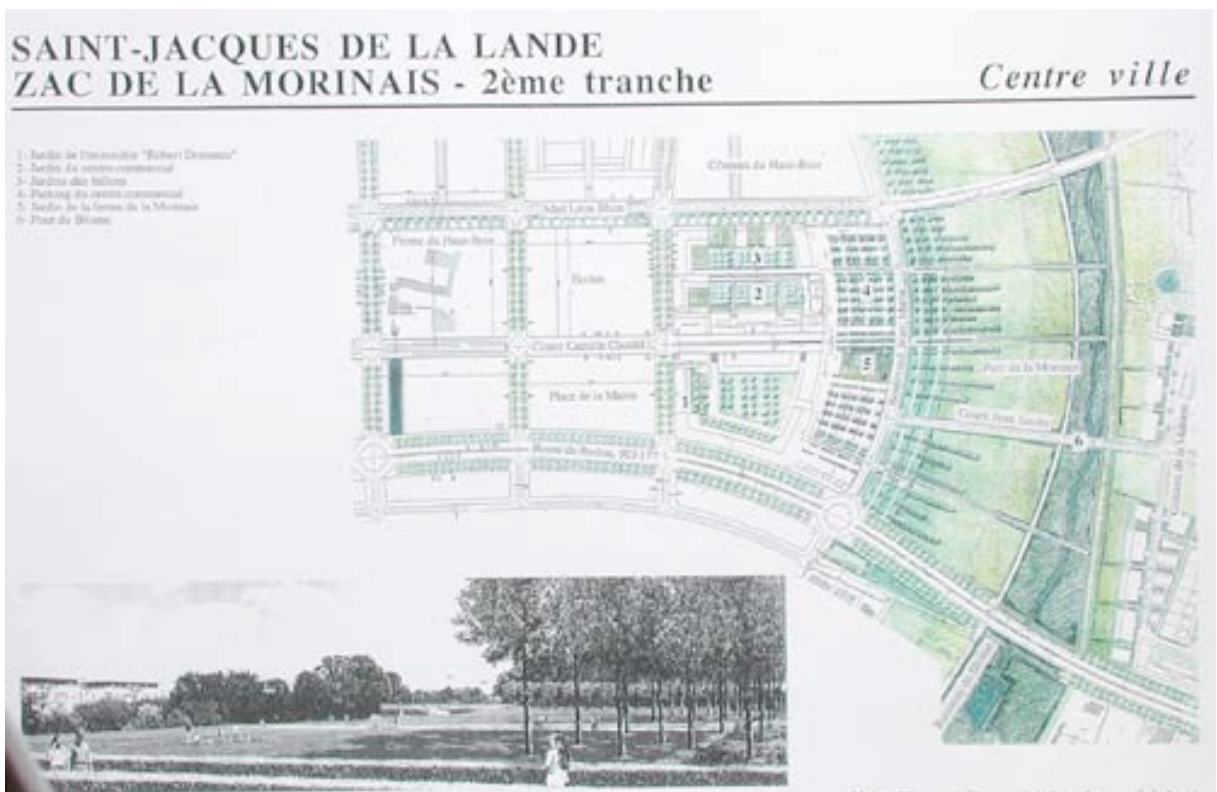


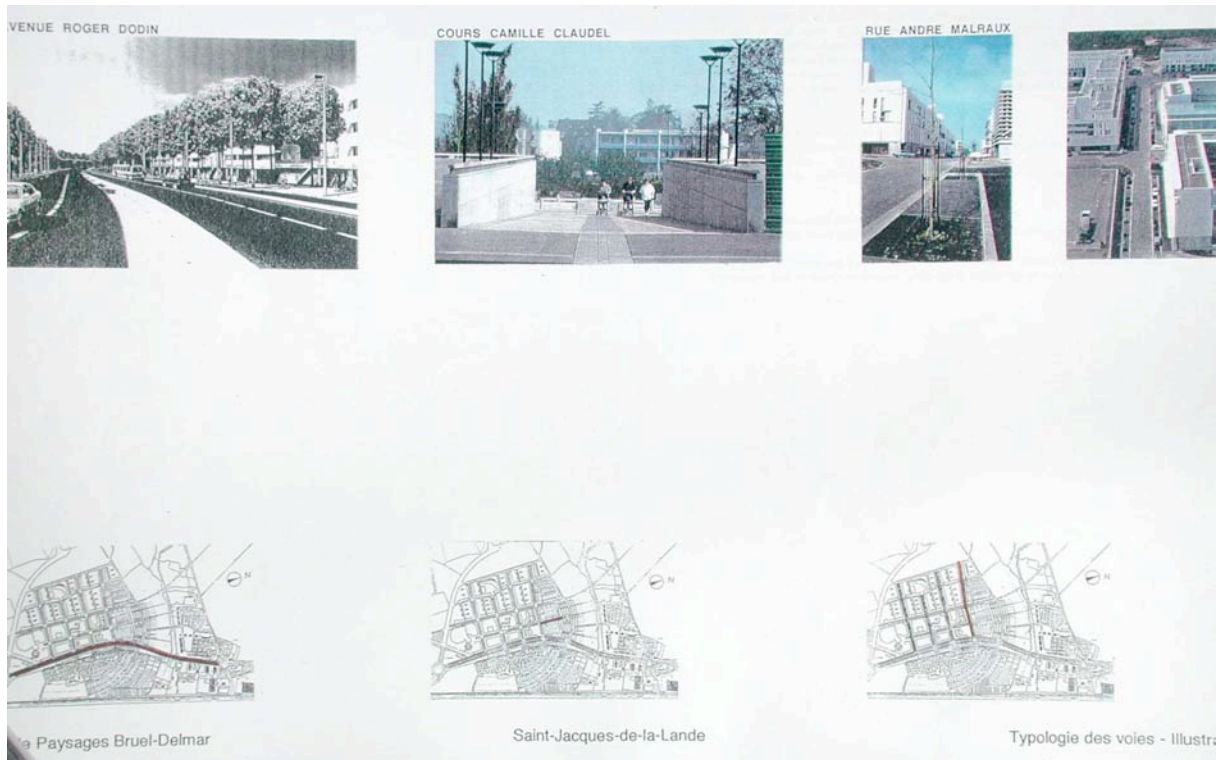
La proposition s'appuie sur une proposition de plan masse que les architectes des différents îlots sont enclins à respecter. De la même façon, des cadres de typologie sont fixés pour quelques catégories de logements.





La typologie des voies proposée par l'équipe traduit l'attachement à une forte hiérarchie des espaces, à partir d'un découpage en îlots.





Retisser l'espace urbain : le projet de l'architecte urbaniste Jean-Pierre Pranas-Descours revendique un dessin affirmé comme le montre le quartier central de la Morinais, après sa réalisation en 2001 (ci-dessus) et son extension par les ensembles de logements en 2003 (ci-dessous).
 Source : ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

38 logements PLA collectifs :

Maître d'ouvrage : Aiguillon Construction.

Maître d'œuvre : Lucas Meister (mandataire).

35 logements semi-collectifs et 18 maisons individuelles en accession :

Maître d'ouvrage : COOP Habitat, Aiguillon Construction, Habitation familiale.

Maître d'œuvre : Patrick Lefebvre (mandataire).

35 logements collectifs en accession :

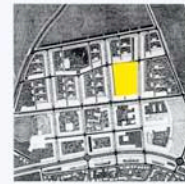
Maître d'ouvrage : Espacil.

Maître d'œuvre : Jean-Pierre Veillerot.

32 logements semi-collectifs en accession :

Maître d'ouvrage : COOP Habitat, Aiguillon Construction, Habitation familiale.

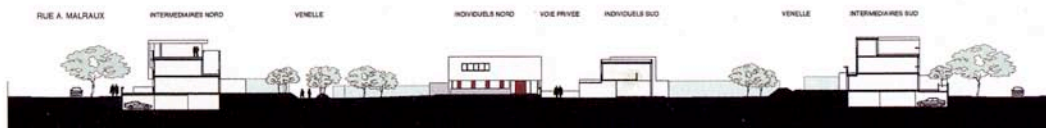
Maître d'œuvre : Olivier de Boismenu.



Cet îlot qui comptera au total 160 logements est emblématique du dispositif mis en place pour assurer la transition entre la partie dense du centre-ville, sur le plateau, et la partie pavillonnaire, en bas du coteau. De fait le plan-masse adopté au final reste très proche du plan d'origine proposé par Jean-Pierre Pranas-Descours, mixant différentes typologies de logements. Le mail Léon-Blum, au contact de la partie dense est bordé par deux immeubles collectifs de trente-cinq et trente-huit logements qui respectent l'épaisseur de 16 mètres imposée, avec un grand nombre de logements traversant équipés de vastes loggias orientées à l'ouest. De même, les halls traversants font communiquer la rue et l'intérieur planté de la parcelle. A l'arrière, le long des deux voies latérales, se développent deux bandes d'immeubles semi-collectifs qui superposent deux logements l'un sur l'autre bénéficiant d'accès indépendants par l'extérieur. Le logement inférieur bénéficie d'un jardin, le logement supérieur d'une terrasse en toiture. L'intérieur de l'îlot est occupé selon un axe est-ouest par dix-huit maisons individuelles qui se répartissent de part et d'autre d'une voie de desserte centrale. Deux typologies dominent : des maisons isolées, étirées en longueur dans la profondeur de la parcelle, et des maisons associées deux par deux plus compactes. A l'arrière, les jardins se prolongent jusqu'aux parcelles des immeubles semi-collectifs, tissant avec celles-ci un réseau de haies de charmilles parsemé d'arbres fruitiers en donnant une forte unité visuelle végétale au cœur de l'îlot.



De haut en bas, plan-masse de l'îlot, confié à CITArchitecture coupe nord-sud et élévation sur les logements intermédiaires bordant l'îlot.



Cet extrait de la revue AMC relate un projet et observe que le plan d'ensemble élaboré par Pranas-Descours est rigoureusement respecté par les architectes des opérations.

proposer non pas un dessin mais un projet, une boîte à outils. Il a aussi été choisi car son équipe pluridisciplinaire a plu. Le gagnant du concours est, à l'époque, un inconnu, aux propos tranchés malgré une expérience assez faible. Mais son statut de pensionnaire à la Villa Médicis, sans le dispenser de toute critique, lui apporte assez de crédit pour l'emporter.

Au-delà du choix du lauréat, le concours a été le moment privilégié pour extraire de toutes les études menées auparavant les questions centrales autour des sujets comme la densité, la forme urbaine, le lien au territoire, la cohérence du réseau routier, la centralité des équipements. Si les projets concurrents ont mené très loin les propositions allant jusqu'à présenter des projets architecturaux quasiment définitifs, Jean-Pierre Pranlas-Descours a adopté le registre de la suggestion. Sa tâche le conduit à définir les lignes principales du projet d'urbanisme, tout en laissant la conception de chaque îlot à l'entière maîtrise des architectes de chaque opération.

Pour résumer, les élus et l'équipe en charge du projet ont énoncé un parti-pris architectural, urbanistique et paysager : « L'urbaniste n'est pas un juge mais un passeur », selon Jean-Pierre Pranlas-Descours. M. Pranlas-Descours était d'emblée accompagné par une équipe de paysagiste, l'atelier parisien Bruel-Delmar. La stabilité des acteurs en présence a fait le reste. Yannick Filly le souligne : « Pranlas-Descours et Delmar sont depuis plus de 15 ans maintenant aux commandes. On est rendu maintenant au bout en terme de projets, même s'il reste des réalisations ».

La démarche devait concerner le domaine bâti et l'aspect paysager. Or, dans ce domaine, de nombreuses difficultés sont perceptibles pour faire partager un même engagement par l'atelier de paysagistes (ici, le cabinet Bruel-Delmar) et par les services municipaux des espaces verts. La tentation de développer une mission d'horticulture existe toujours et ne demande, à la faveur des habitudes, qu'à revenir. Il faut donc donner une autre dimension et d'autres missions. Cela réclame une formation et une implication des agents et des politiques. À Saint-Jacques-de-la-Lande, le pari est lancé. L'objectif est acté politiquement, et est en passe d'être approuvé aussi par les services. Il y a donc une double évolution à rechercher : nécessité d'accompagner le projet et d'avoir des services qui suivent le projet et qui sont impliqués dans la fabrication du projet (c'est le service jardin



L'approche paysagère est totalement intégrée au projet. Les espaces publics font une large place au cadre naturel, les zones de stationnement sont dissimulées par un mur végétal, les îlots protègent en leur cœur des espaces verts. En même temps, il demeure un souci de gestion comme en témoignent les dispositifs envisagés pour réduire les coûts d'entretien.



qui suit la gestion et la fabrication du projet, qui a la relation avec le paysagiste). On a des services qui sont aussi dans le sanitaire, donc il y a des frottements !

Le projet a évolué en suivant les propositions faites par l'architecte urbaniste mais aussi par le paysagiste. Bruel et Delmar appartiennent à la première génération qui renouvelle l'Ecole de Versailles, avec Chemetoff, Clément... Cela donne des services complètement impliqués, le service jardin a la relation directe avec le paysagiste. Et puis il y a le parc et la gestion différenciée des espaces. Le paysage d'urbanisme est devenu un paysage environnemental. On est passé de la façon de penser à la façon de gérer. Cela appelle donc un changement dans la façon de poser les problèmes et de les gérer.

Le slogan de la ville est « Saint-Jacques, Cité jardin ». Il faut donc engager les moyens de gérer ces espaces ; repenser un univers naturel, un peu plus en rapport avec l'environnement, et pas seulement un cadre théorique comme initialement. C'est pourquoi les services jardins ont dû se renouveler. Ils ne sont plus seulement « jardiniers ». Ils gèrent, proposent, invitent, associent, coordonnent d'autres compétences : faire intervenir des laboratoires naturalistes, des sociétés, des chercheurs ; faire des pilotes sur le parc pour avoir une opérationnalité.

Un projet global

Le Plan d'Aménagement de Zone prévoit la division de la ZAC en 7 secteurs :

- secteur 1 : central : habitat dense, équipements publics, bureaux ;
- secteur 2 : Coteaux de la Morinais et de la Petite Maltière : habitat collectif et individuel. la procédure opérationnelle a permis la mise en œuvre d'un premier ensemble de 360 logements environ, sur le secteur dénommé « les coteaux de la Maltière ;
- secteur 3 : Chevrolais et Reuzerais : habitat existant ;
- secteur 4: Gaîté : activités ;

- secteur 5 : en bordure de la route de Redon : bureaux, devient un secteur à vocation mixte habitat et activités dans modification du PAZ⁶⁷ ;
- secteur 6 : Prévalaye : secteur naturel et de loisirs ;
- secteur 7 : Martinière naturel en attente d'urbanisation.

Finally, lors de la modification du PAZ en 1994⁶⁸, en raison du nouveau parti d'urbanisme, l'espace de la ZAC se simplifie en 5 secteurs :

- secteur 1 : secteur central (habitat et services) ;
- secteur 2 : Coteaux de la Maltière et du Haut-Bois (habitat et services) ;
- secteur 3 : Chevrolais et Reuzerais (habitat) ;
- secteur 4 : Gaîté et Martinière : activités ;
- secteur 5 : espace naturel intégrant le parc de la Morinais.

Une architecture péri-urbaine audacieuse

Le rapport de présentation de la ZAC de la Morinais, document établi en mai 1992 et modifié en juillet 1992 insiste sur la nécessité de qualité urbaine du projet de centre-ville afin de « susciter une modification de l'image de Saint-jacques pour ses propres habitants comme pour ceux de l'agglomération⁶⁹.

Le maire fait explicitement référence aux Cités-jardins du XIX^e siècle. « Saint-Jacques Cité-jardin » n'est pas un simple slogan selon l' élu, il s'agit de créer la cité-jardin du XXI^e siècle. Cela se traduit dans le traitement des extérieurs. « À chaque opération de logements correspond un espace de proximité à vocation de jardin ou d'espace vert. » Mais cela se traduit aussi dans la mixité des typologies d'habitat.

⁶⁷ Délibérations du Conseil municipal, 19 octobre 1992

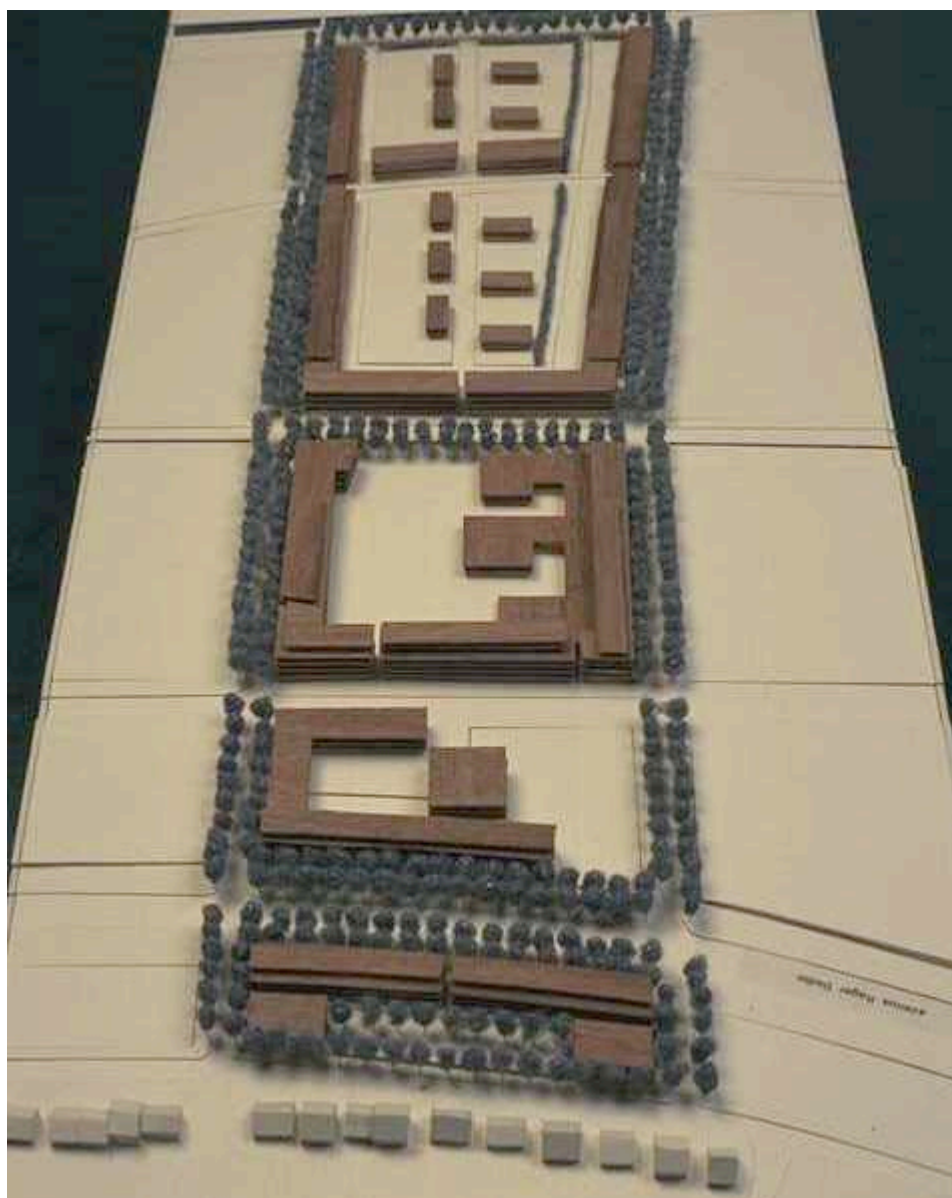
⁶⁸ Délibérations du Conseil municipal, 30 mai 1994

⁶⁹ Archives mairie 1W45



L'approche paysagère est totalement intégrée au projet. Les espaces publics font une large place au cadre naturel, les zones de stationnement sont dissimulées par un mur végétal, les îlots protègent en leur cœur des espaces verts. En même temps, il demeure un souci de gestion comme en témoignent les dispositifs envisagés pour réduire les coûts d'entretien.



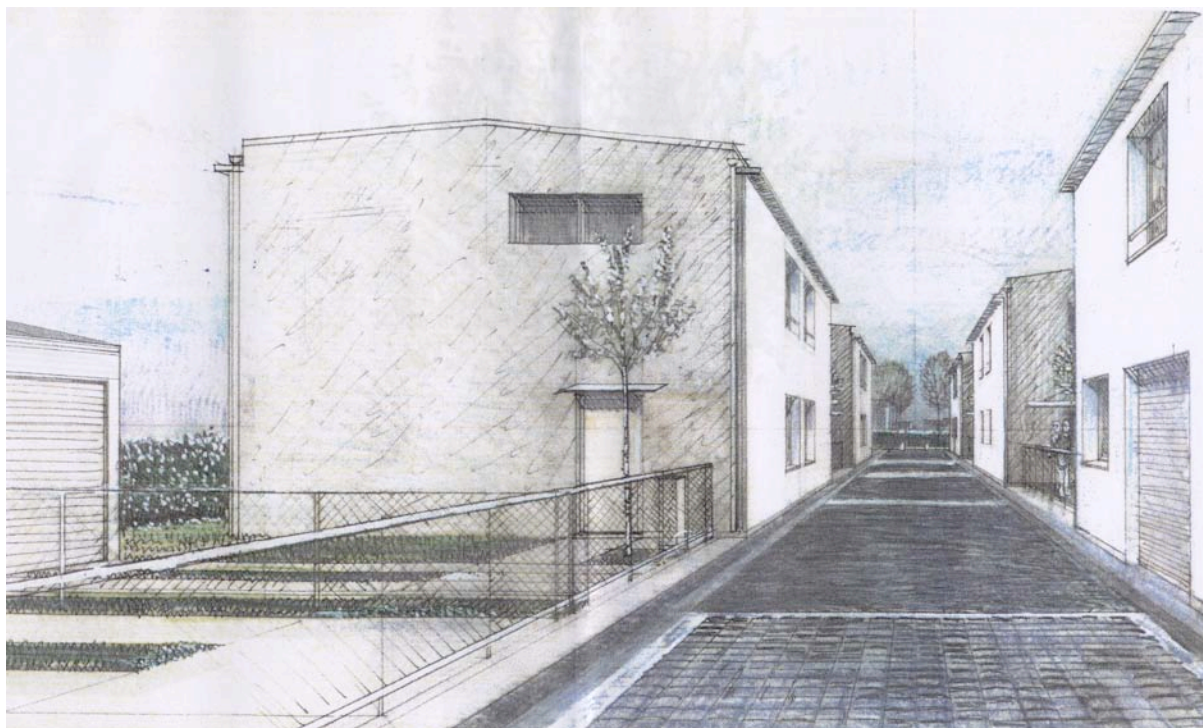


Les intentions exposent toujours un tracé directif qui utilise largement la ligne droite (ici, la maquette présentant la première partie du projet, en 2001).



La maison néo-bretonne traditionnelle du lotissement péri-urbain est délaissée au profit des toits plats ou toits-terrasses.





La préférence accordée au toit plat peut tout de même laisser place à des toits en légère pente (jusqu'à 10°). Le matériau retenu poursuit la volonté de changer le paysage : le zinc est préféré à l'ardoise.





Les réalisations sont en accord avec les principes définis.



Jean-Pierre Pranas-Descours, lorsqu'il répond à la question : « Comment avez-vous pensé la ville ? » cite la référence à Evora, le village reconstruit par Alvaro Siza pour sa réflexion sur l'habitat à l'échelle du paysage. Il fait aussi référence au quartier Bellevue dans la banlieue de Copenhague, conçu par Arne Jacobsen. Il définit ce quartier comme « une ville très simple, blanche et sereine. »

Le règlement du PLU rompt complètement avec la tradition néo-bretonne en recommandant « fortement » les toits-terrasses, au mieux, « Une pente allant jusqu'à 10% pourra être acceptée », mais elle sera en zinc.

Malgré cette audace architecturale dans la région du lotissement néo-breton, et une opération urbaine misant sur la densité, il y a un fort attachement à la forme pavillonnaire. Certaines personnes qui ont acheté dans les premières tranches du programme les bâtiments les plus denses sont passées dans les programmes qui ont suivi.

L'expérience a montré qu'il était possible de proposer des formes audacieuses à la condition de les associer à des coûts compétitifs puisqu'il reste plus commode d'habiter la ville que de s'en éloigner de 40 km. M. Yannick Filly observe qu'une partie des accédants, dans chaque programme, fait cette analyse financière et privilégie la proximité de l'agglomération, au risque parfois de menacer leur solvabilité.

Beaucoup reconnaissent donc le succès du projet, tout en soulignant son caractère unique et l'impossibilité de reproduire, ailleurs, la même expérience. M. Vignon, directeur de la promotion chez le constructeur Espacil Habitat relativise le contexte : « Il faut remettre Saint-Jacques dans le contexte global de la dynamique architecturale et urbaine de Rennes. Saint-Jacques n'aurait pas pu être sur un autre territoire. Aujourd'hui les promoteurs se bagarrent presque pour aller là-bas. »

Mais le succès ne se traduit pas par une unanimité. Les options architecturales sont parfois critiquées par les constructeurs eux-mêmes : « Mon but est de loger des gens, alors essayons de ne pas les faire vivre dans des trucs pas possibles! A Saint-Jacques, dans de très beaux logements on a une rotation très forte, anormale. Ce sont de très gros volumes, il y a des problèmes de chauffage et l'accessibilité est complexe, par exemple pour les grands duplex. A Saint-Jacques on a parfois trop oublié l'humain. Par exemple, cette année on a



Un projet d'habitat individuel dense réalisé en 2005 : les espaces privatifs sont maintenus et consolidés.



Le village du Haut-Bois, nouveau quartier réalisé en 2005, pose la même ambition d'équilibre entre les espaces intérieurs et extérieurs affectés à chaque logement (ici, la maquette du projet).



Un autre projet, en habitat collectif, recherche davantage d'espaces extérieurs privés : balcons et terrasses agrémentent chaque logement.

replanter des arbres. Certes les plantations sont de qualité mais basses. On a oublié quelques éléments nécessaires du quotidien au profit du discours intellectuel. »

Un autre constructeur fait remarquer, « Saint-Jacques, c'est vieux! C'est Haussmann plus l'architecture moderne : on travaille encore sur l'îlot » et ajoute que cette architecture occulte complètement les préoccupations environnementales comme l'ensoleillement passif par une bonne orientation du bâti, par exemple.

Densité urbaine

D'emblée, la ville de Saint-Jacques a fait le choix de la densité urbaine, condition jugée nécessaire à la création du lien social et de l'entraide qui s'explique probablement par la forte tradition ouvrière et sociale, militante et politisée de la ville⁷⁰. Mais la densité a aussi pour but de préserver le paysage de prairies bocagères.

« Nous savons ménager le caractère individuel et familial du logement avec des espaces privatifs et des terrasses. L'architecture n'est pas uniquement la façade. Notre maîtrise publique de la construction, avec les opérateurs et les architectes, permet de s'attacher à la qualité du logement. L'écriture architecturale se veut contemporaine avec les formes et les matériaux d'aujourd'hui. Cette architecture n'est plus le modèle néo-breton, elle se construit dans l'exigence de la ville. ⁷¹» affirme Emmanuel Couet, adjoint à l'urbanisme.

Dans le document « Saint-Jacques, projet pour le centre ville, 1992-1994 », l'architecte urbaniste Jean-Pierre Pranas-Descours donne les fondements de son projet urbain. Ce sont les tracés régulateurs, marqués par la trame bocagère du site qui soutiennent le dessin du plan de masse. La trame urbaine reprend le principe du parcellaire des haies bocagères, esquissant un quadrillage de 120 m de côté en moyenne. Le plan barcelonais de Cerda est évoqué, bien que le projet n'ait absolument pas la même échelle.

⁷⁰ Saint-Jacques fut la première commune socialiste d'Ille-et-Vilaine.

⁷¹ Barbedet, Christine, *Promenades en ville*, p.21-23, *L'Info Métropole*, le magazine de l'agglomération rennaise, n°140, mai 2005.



La ferme et le manoir du Haut-Bois sont deux patrimoines communaux qui marquent les limites du nouvel ensemble.

M. Emmanuel Couet, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme précise : « Bâtir une ville compacte, forme historique de la ville est un choix emblématique. La compacité urbaine libère l'espace public et préserve les espaces paysager ou naturels comme notre parc urbain. »⁷²

Le quartier est délimité au nord par la ferme de la Morinais, architecture vernaculaire en bauge et au sud, la ferme et le manoir du Haut-Bois. Les rues orientées nord-sud reprennent les limites du relief (ligne de crête, ligne de rupture de pente tandis que les rues est-ouest s'ouvrent sur les vallées de la Vilaine et permettent un bon ensoleillement tout au long de la journée.

Cette trame urbaine s'inscrit dans le schéma des ceintures vertes de l'agglomération rennaise. L'adjoint à l'urbanisme affirme que l'opération prend aussi en compte les mobilités, la réduction de l'impact de l'automobile sur l'environnement. « Longtemps la ville s'est construite autour de la voiture. Il faut progressivement limiter son emprise, notamment sur l'espace public, en développant une offre alternative et performante de transport en commun. Ici nous avons choisi de renvoyer la voiture hors des cœurs d'îlots pour préserver la qualité de la vie⁷³.

L'espace public et le paysage

Dès le début du projet, les paysagistes Bruel et Delmar prennent en charge le volet paysager de la ZAC de la Morinais en collaboration étroite avec Jean-Pierre Pranas-Descours. Le thème de la Cité-jardin signifie un parti d'aménagement qui s'appuie sur l'existence d'un site naturel remarquable, annonce du site de la Prévalaye. L'élément végétal est maintenu, renforcé et prolongé à l'intérieur du tissu urbanisé (haies bocagères, allées vertes) en jouant sur une composition d'espaces structurés et d'espaces plus naturels.

Le traitement paysager doit aussi répondre aux questions d'assainissement. Les études lancées depuis 20 ans ont clarifié les points de vue. L'assainissement des zones

⁷² Barbedet, Christine, *op.cit.*

⁷³ Barbedet, Christine, *op.cit.*



Le parking du centre commercial, dont les zones de stationnement sont délimitées par des bambous est un des exemples d'une volonté affirmée de qualité paysagère.

urbanisées nouvelles doit se faire par rattachement au réseau rennais moyennant certains travaux pour éviter en particulier la mise en charge du dalot de Blosne. L'étude préalable pour l'aménagement du quartier de la Morinais précise la consistance de ces travaux. L'écoulement des eaux pluviales se fait principalement par le Blosne naturel, mais les études réalisées insiste sur la « nécessité de réalisation de bassins tampons » indispensables « au stockage des eaux excédentaires, qui seront induites par l'urbanisation, afin de ne pas aggraver la situation du Blosne naturel à l'aval sur la Prévalaye ». Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de la ville de Rennes

Par ailleurs, toujours dans le rapport de présentation du POS de 1983, la réflexion sur le paysage est initiée dans une perspective de développement d'un pôle de loisirs vers le secteur sud-ouest de Rennes. « La Prévalaye en cours d'aménagement sur la commune de Rennes offrira des loisirs nautiques, des promenades, des équipements très divers. Le club de golf et le club de cheval au sud de l'aéroport constituent d'autres attractions. De nouvelles activités ludiques pourraient trouver place dans ce secteur. »

Dans le parc, la continuité paysagère entre les sites de la Courrouze à l'est et celui de la Prévalaye à l'ouest répond donc à toutes ces nécessités. Sur les plateaux, il s'agit initialement d'une végétation de landes et de grands boisements, sur les coteaux, plutôt des vergers. Le parc doit aussi s'ouvrir sur la rivière. En recréant le lit de la rivière le Blosne, il permet de créer un immense bassin de décantation, puis de dépollution. Ce bassin recueille toutes les eaux pluviales provenant du plateau de la Morinais, via un système de canalisation aérienne, traitée en mobilier urbain, et que l'on retrouve par conséquent dans tout le centre ville. L'échelle du quartier permet de construire les aménagements, notamment les trottoirs sous lesquels ce système de récupération des eaux de pluies se poursuit.

L'aspect paysager est poussé très loin dans la mise en œuvre. À l'image du parking du centre commercial : un système d'enclos en bambous permet la récolte des eaux pluviales ; les haies de charmille et les bambous sont des coupe-vent naturels plantés à cet effet. Le paysagiste insiste aussi sur la nécessité de réfléchir au détail de calepinage, qui font la richesse et la subtilité du projet.

Par ailleurs, le toit du centre commercial est un jardin suspendu. C'est aussi une terrasse pour les logements des immeubles de l'îlot. Le jardin est dessiné en continuité des

logements. Il y a 4000 m² qui abritent diverses essences : bambous, pommiers ornementaux, magnolias, prunus. Poteries en terre cuite et pierres de schistes rouge agrémentent le jardin⁷⁴.

Sur le toit on exploite de nouveau l'eau de pluie et l'eau de ruissellement. Un canal hors sol de 80 mètres de long, avec un système de trop plein gravitaire ainsi qu'un système de drains irriguent les arbres. Ce toit est aussi un verger. Les arbres fruitiers, taillés, permettent de conserver la vue au 1er étage ou d'être à leur niveau ou d'être en dessous. Au pied des immeubles sont réservés des jardins privés. En contrebas on retrouve le même jardin mais en négatif, ici on évacue l'eau vers le parking-enclos .

La programmation urbaine

Le POS de 1991 prévoit 140 logements au bourg et 700 à 1 000 logements à la Morinais. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC de la Morinais, établi en juin 1990, contient une première programmation en logements. Le programme prend place sur les sites « naturels » de la Morinais, du Haut-Bois, de la Petite Maltière, et de la Chevrolais. Il est alors prévu 40 à 50 % en collectifs d'accession ou de location, 50 à 60 % en individuels et locatif et 25 % des logements sociaux collectifs ou individuels. En 1991, ce sont 1 500 à 1 700 logements qui sont annoncés avec les mêmes proportions individuel/collectif mais avec une dominante de l'accession (60 %)⁷⁵

En 1992, le rapport de présentation de la ZAC annonce toujours une programmation de 1 700 logements pour le nouveau centre-ville. La proportion entre collectifs et individuels varie d'un pourcentage 50/50 à 60/40 . Elle favorise légèrement l'accession à la propriété (60 %) contre 40 % pour la location. La quantification en logements sociaux est plus incertaine, du moins pour le locatif aidé, à savoir 20 à 25 % du parc total de logements.

⁷⁴ Promenades urbaines dans Rennes métropole, brochure éditée par Rennes métropole.

⁷⁵ Extrait de délibération du Conseil Municipal, 16 mai 1991.



Le parking du centre commercial, dont les zones de stationnement sont délimitées par des bambous est un des exemples d'une volonté affirmée de qualité paysagère.



Les opérations de la première tranche de travaux, en 2000, comprennent des réalisations par lesquelles le nouveau quartier peut revendiquer des fonctions urbaines centrales : un hypermarché, un espace commercial, un espace public intégré et des logements.



La recherche de la mixité sociale est le fil conducteur de cette répartition spatiale. L'approche typologique favorise légèrement la proportion de logement T3 contre 20 % pour les appartements de tailles T2, T4 et T5 et plus. La programmation prévoit une plus faible proportion de T1. En 1992, la modification du PAZ modifie la répartition entre les tailles de logements, avec un maximum de 60% de petits logements (contre 30 %) et 40 % de grands logements au lieu de 60 % initialement⁷⁶. La hauteur des constructions est limitée à R+5 sur tous les secteurs.

La procédure opérationnelle a permis la mise en œuvre d'un premier ensemble de 360 logements environ, sur le secteur dénommé « les coteaux de la Maltière comprenant 77 logements locatifs sociaux PLA, 45 logements individuels soit en promotion, soit en accession libre, 238 logements en petits collectifs, ou maisons de ville, en accession à la propriété.

En 2000, la première tranche des travaux est achevée:⁷⁷ Cette première étape comprend :

- l'ensemble commercial qui accueille un supermarché à l'enseigne Champion de 5 000 m² sur lequel s'édifie un programme de 18 logements locatifs sociaux et un programme de 58 logements (les jardins du Ponant) partagés entre 32 logements en locatif et 26 logements en accession ;
- Une première tranche de l'Équipement Public Intégré, comportant une partie du groupe scolaire, les services à la petite enfance et la restauration collective, ainsi que le programme de 57 logements locatifs sociaux qui lui est associé ;
- 119 logements locatifs sociaux ;
- 98 logements en accession à la propriété.

⁷⁶ Délibération du Conseil Municipal, 19 octobre 1992

⁷⁷ ZAC de la Morinais, Plan d'aménagement de Zone, modification, note de présentation, mars 2000, archives mairie 1W48, p.2

Au total, à cette date, 710 logements sont réalisés, 119 sont en cours de construction et 300 sont programmés pour la période 2000-2002. A cette programmation il faut ajouter la réalisation d'un lotissement de 34 lots , la résidence du Haut-Bois.

La population accueillie vient du sud de Rennes (par rapport à la voie ferrée). C'est l'ancienne ZUP Sud qui est la plus contrastée socialement que la plupart des ZUP en France (C'est d'ailleurs la plus grosse ZUP de France). Le choix des résidents de la ZAC est fondé sur la question d'une équation entre les capacités d'offre résidentielle, leur prix et dans les choix, les services, les facilités de déplacements. Il y a une partie d'accédants occupants, un parc privé de locataires et 25 % d'accédants investisseurs. Il y a aussi des primo occupants. Mais la mixité sociale n'est pas sans conséquence dans les confrontations. « Accéder à tout prix ! » est devenu un slogan mais aussi un mode de vie qui conduit parfois à plonger des familles dans des conditions très précaires, alors même qu'elles ont des revenus et une situation stables.

Équipements et services

L'idée de déplacer la mairie dans ce nouveau centre est vite apparue comme une évidence pour les élus. Mais ce projet est actuellement reporté car le budget de la ville n'en permet pas la mise en œuvre. En contre-partie, cet abandon provisoire a entraîné l'implantation du collège sur la ZAC. Tandis que le projet de mairie avançait, des crédits ont alors été débloqués pour la création du collège réclamé depuis trente ans. La municipalité a donc saisi cette occasion unique.

Pourtant, le projet de mairie était fort avancée. En 1992, on prévoit un bâtiment assez important de 3 000 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) qui doit constituer un point fort de la place centrale. À l'issue d'un concours, l'architecte Marc Barani a été désigné lauréat pour édifier la nouvelle mairie, projet hautement symbolique. En déficit d'identité et en manque de locaux, les élus souhaitaient pouvoir enfin disposer d'un équipement rassemblant d'une part tous les services, mais aussi capable d'offrir aux habitants de meilleures conditions d'accueil. Le contraste attendu était fort par rapport à l'actuelle mairie de Saint-Jacques, située au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation dans le quartier du Pigeon Blanc.



L'opportunité de financement pour la construction du collège a bouleversé le calendrier des réalisations. La nouvelle mairie voit son projet s'éloigner de plusieurs années.



Dès 1987, l'étude de M. Bineau prévoyait les besoins en groupe scolaire. On sait que dans un premier temps l'arrivée de nouveaux habitants, primo accédants à la propriété ou jeunes couples entraîneraient de forts besoins en locaux pour un groupe scolaire. Cela exigerait d'ailleurs fort probablement une extension puis on assisterait à un tassement. Cette dimension réfléchie en amont a permis de calculer les besoins et d'ouvrir une quinzaine de classes. maternelles et primaires pour la première tranche prévue en 1993 ou 1994

En 2005 le projet d'une extension est discuté en mairie : « l'aménagement du quartier de la Morinais conduira à la construction d'un ou deux groupes scolaires supplémentaires »⁷⁸

La construction d'un collège est débattue dès 1975 sur la commune⁷⁹. En 1983, le Plan d'Occupation des Sols fait le point sur ce sujet : « actuellement, la desserte au niveau du 1er cycle de second degré continue d'être assurée par les établissements de Rennes. Pour répondre aux besoins résultant de la croissance démographique sur Saint-Jacques-de-la-lande, la création d'un CES 600 inscrits à la carte scolaire devra intervenir au cours de la période de mise en œuvre du POS. Le terrain nécessaire a été acquis par la commune à l'est du nouvel ensemble sportif aménagé entre le chemin de l'Enfer et la voie ferrée de Rennes à Redon »⁸⁰. Puis l'occasion de le construire s'est présentée « . La carte était trop belle, ça a sorti une épine du pied ». Ce projet cristallisait à l'époque de nombreux conflits entre les acteurs locaux : un contexte politique spécifique , des relations entre le département et la ville, la position du rectorat ...

Puis vint la mise à disposition foncière et la participation financière (10 %) à la construction du collège (coût total : 50 millions de francs). Il y a encore des équipements complémentaires (dont la salle de sport qui est devenue un équipement régional et un objet architectural). Le coût induit par la localisation du collège a handicapé les capacités financières de la ville. Cela a retardé pour plusieurs années la construction de la nouvelle mairie.

⁷⁸ POS, rapport de présentation, février 1983

⁷⁹ POS, rapport de présentation, janvier 1991

⁸⁰ POS, rapport de présentation, février 1983



L'établissement public intégré marque la présence des services publics sur le nouveau territoire. Dans un projet qui se veut innovant, le dispositif vient rappeler l'influence de l'action publique dans la démarche globale du projet.

Comme pour les autres équipements, les équipements socio-culturels et de loisirs sont des structures attendues sur le futur centre-ville dès le début des années 80. « le programme de la Morinais complètera les besoins de l'ensemble de la commune et ceux des nouveaux quartiers »⁸¹. En 1991, la municipalité renouvelle son offre d'équipement culturel par un projet de centre socioculturel au bourg pour remplacer l'existant, vétuste. Il s'agit du théâtre de l'Aire Libre, scène aujourd'hui reconnue à l'échelle régionale.

Le POS⁸² de 1983 annonçait déjà la nécessité d'un centre social à l'échelle du développement urbain attendu pour les années 2000. La réponse produite fut un centre social regroupant les activités socioculturelles jacquolandines et le centre social. Il s'agit d'un espace avec une polyvalence de secteur. Le concours est lancé en 1994 pour l'élaboration de cet équipement atypique. L'équipe Vincen Cornu et Benoit Crepet fut lauréate et offrit à la ville un bâtiment répondant parfaitement aux attentes locales.

L'intention est avant tout le maintien des centralités de quartier. C'est ainsi que la médiathèque et l'établissement public intégré(EPI) sont créés. École, collège, salle de sport, médiathèque... Ces équipements favorisent par leurs fonctions le brassage social sur un même site. L'ensemble est particulièrement caractérisé par le programme EPI.

« La terminologie EPI remonte aux années 60-70 désigne un ensemble complexe regroupant et unifiant des équipements complémentaires dans les domaines de l'action sociale, éducative et culturelle. Ces équipements associés peuvent ainsi démultiplier leurs moyens grâce au principe de polyvalence (même local pour des activités différentes) et de la banalisation (même local utilisé par des publics différents). Les EPI se sont organisés autour de l'équipement scolaire (collège et lycée surtout) dans une volonté d'ouverture de l'école et de pédagogie expérimentale. Le projet d'intégration était avant tout un ambitieux projet éducatif et culturel donnât lieu à de gros complexes (tels que Istres et Yerres). »⁸³

Ouvert dans son intégralité en septembre 2003, il regroupe dans un même bâtiment divers équipements complémentaires dans le domaine de l'action sociale, éducative et culturelle, c'est un ensemble de structures publiques ou associatives :

⁸¹ POS, rapport de présentation, février 1983

⁸² POS, rapport de présentation, février 1983

⁸³ M. Texier, in Délibérations du Conseil Municipal, 14 mars 1994

- un espace mairie (renseignements, état civil) ;
- l'espace petite enfance (crèche collective, halte-garderie, PMI, espace assistante maternelle..) ;
- l'espace vie sociale (permanences sociales et activités collectives ;
- le siège de centre de la lande ;
- l'office jacquolandin des sports ;
- l'école intercommunale de musique ;
- le groupe scolaire maternel et primaire Suzanne Lacore (à terme 16 classes) elle ouvre ses portes le 2 septembre 1997 ;
- un restaurant scolaire.

Mais aussi un ensemble de salle, de lieux d'animation et de rencontres : accueil, forum/détente, exposition, une salle polyvalente, un studio musique, des salles de réunions. D'autres services et équipements structurants se sont implantés sur la ZAC à savoir la poste et la police municipale. Jusqu'ici Saint-Jacques n'avait pas de bureau de poste sur sa commune. Les Jacquolandins profitaient de l'existence d'un bureau se situant dans le quartier du Pigeon Blanc mais à Rennes. Faut-il rappeler que le Saint-Jacques urbain est délimité de Rennes par une rue , qui précisément constitue la rue commerçante du quartier. Mais d'un trottoir à l'autre on passe d'une ville à une autre. Ceci pousse à soulever une anecdote . La boîte postale de la mairie de Saint-Jacques était domiciliée à Rennes, le bureau de poste rennais étant à 100 mètres de la mairie.

Infrastructures routières

La commune bénéficie en 1991 de plusieurs équipements de transport, lesquels sont aussi des éléments quadrillant le territoire en rendant plus difficile l'affirmation d'une entité communale cohérente. Ainsi, la commune est divisée par la rocade ouest ceinturant Rennes, la RN 137 Rennes-Nantes, qui constitue la limite Est de la commune (elle doit être déviée sur la commune voisine selon le POS de 1991), la RD 434 et la RD 634 (voie

traversante Ouest Est reliant les communes limitrophes à la Haie-des-Cognets). Il faut encore compter avec la voie ferrée Rennes Redon (la commune bénéficie d'une halte voyageurs à la Janais et de dessertes industrielles à la Janais-Citroën, la Haie-des-Cognets et le boulevard Jean Mermoz) et enfin l'aéroport de l'agglomération, qui certes déploient une activité économique accentuée par la proximité de la CCI mais entraîne aussi de fortes nuisances sonores.

Toutes les voies routières sont amenées à se développer. Il faut par conséquent répondre au trafic routier croissant. C'est un problème essentiel pour l'urbanisation de la commune.

Dès 1983, une réflexion sur les liaisons nord sud est engagée « le développement urbain du Sud-Ouest et de l'Ouest de Rennes impliquera le renforcement de l'infrastructure routière »⁸⁴. Cette même année, dans un compte-rendu de la commission de l'urbanisme du 26 avril, M. Delaveau s'interroge « sur la fonction du CD 177 qui constitue une pénétrante vers Rennes et une voie urbaine . Il estime que l'aménagement à 4 voies du CD peut constituer une coupure entre la Chevrolais et la Morinais qu'il faudrait éviter à tout prix. » Une objection lui est faite sur la réalisation d'un boulevard urbain qui nécessiterait une approche différente et des aménagements beaucoup plus onéreux que ceux qui sont prévus. Malgré cela, M. Delaveau insiste « il y a à priori contradiction entre la fonction de centre-ville donnée à la Morinais et l'existence d'une voie rapide, telle que prévue. » Mais la future RD 177 est bien perçue comme une artère principale de la commune, reliant les trois quartiers existants. En 1990, le traitement de la RD 177 en boulevard urbain est opté devenant ainsi un élément structurant de la composition urbaine future et marquant aussi l'entrée dans l'agglomération rennaise.

La place de l'Équipement commercial de la Morinais dans les activités économiques développées sur la commune

Le territoire de la commune est aujourd'hui maillé par plusieurs zones d'activité économique, zones artisanales ou industrielles. Saint-Jacques est une ville attractive pour

⁸⁴ POS, rapport de présentation, février 1983

les entreprises, de nombreuses implantations ont eu lieu. Car la commune est dans l'axe de développement choisi par l'agglomération. Il faut ajouter une forte pression des opérateurs du marché immobilier⁸⁵.

À l'Ouest, la Zone industrielle de la Haie-des-Cognets (Point P, ...). A proximité du Bourg , la ZA Airlande animée par l'aéroport et la Chambre de Commerce et de l'Industrie) . A proximité du quartier du Pigeon Blanc, la ZAC communautaire de la Courrouze accueillant des enseignes comme Castorama, un hôtel, des bureaux pour une activité tertiaire. Le centre du Pigeon Blanc développe plutôt une activité de services et de proximité (agence immobilière, bancaire, supérette, boulangerie, bar tabac). Et au centre géographique de la commune, la ZAC de la Morinais orientant son activité sur le commerce de proximité et les services aux personnes. La commune compte aussi la ZA Mivoie. Elle bénéficie par ailleurs de la proximité du parc des expositions situé sur la commune de Bruz et du pôle d'enseignement universitaire de Ker Lann et de la proximité de l'usine du groupe Peugeot-PSA (commune de Chartres de Bretagne). Enfin reste l'emprise militaire : que reste-t-il aujourd'hui quel impact sur l'économie locale ?

Dès les premières réflexions, la question d'une nouvelle implantation commerciale dans ce nouveau centre est posée. Toutes les études produites démontrent l'implication des acteurs du projet dans ce sens. Il restait à savoir ce qu'il fallait implanter et surtout quels objectifs la commune se donnait en opérant les choix définis en amont du projet. On pouvait ainsi lire : « la création de nouveaux commerces sera un élément essentiel de la nécessité d'un quartier central» ⁸⁶. En 1987, l'étude de M. Bineau conclut : « la proximité de Rennes, des commerces de la route de Nantes et du Centre Alma conduit à être prudent en matière de programmation commerciale, et à envisager un développement progressif. En comparant avec des opérations récentes de centre commercial dans des communes comme Chantepie, Betton, Le Rheu, on retiendra comme hypothèse, la création d'environ 2 000 m² de surfaces commerciales avec une supérette de 900 m² (600 m² en première phase) et des commerces complémentaires pour environ 1 100 m². ». Cet axe est maintenu en 1991. L'année suivante les surfaces commerciales gonflent : les surfaces attendues à la

⁸⁵ cité in Courant, Stéphanie, op.cit., p. 73.

⁸⁶ POS, rapport de présentation, février 1983

Morinains sont de 8 000 m² dont 3 000 sont destinés à caractère grande surface alimentaire et 25 à 30 boutiques. Face au développement du centre-ville, l'offre commerciale va aussi prendre place à la Gaîté par des créations nouvelles, le redéploiement d'activités existantes, mais aussi par la substitution d'activités nouvelles aux anciennes. Mais pour l'essentiel, à la Morinains, selon Yannick Filly, « il s'agissait bien de renforcer les équipements et non pas d'en enlever ailleurs. »

Le rapport de présentation de la ZAC (juillet 1992) insiste sur la nécessité de promouvoir une activité économique sur la commune au regard du développement de l'agglomération rennaise, et de la pression de la demande dans les zones d'activités existantes dans le district. « L'activité économique de Saint-Jacques peut se développer dans 4 directions :

- l'extension des zones d'activités traditionnelles, liés à l'essor de tout le sud de l'agglomération et à la nouvelle RN 137. Il est envisageable de les spécialiser dans le cadre d'une intercommunalité (parc d'activités de la Mivoie) ;
- le développement de la zone aéroportuaire et des synergies potentielles air/route/fer en matière de transport ;
- la création de zones tertiaires : l'offre étant pratiquement absente, des secteurs comme la Gaîté et la Courrouze offrent des opportunités intéressantes ;

Puis une supérette de 5 000 m² a été réalisée, mais dans un cadre strictement délimité : une taille limitée à 5 000 m², un parking construit en souterrain (alors que le centre est construit en plein champs). Le cahier des charges relevait de la gageure et suscitait un mélange d'amusement et d'inquiétude. Cependant, un responsable d'Espacil habitat le reconnaît aujourd'hui : « À Saint-Jacques ils ont eu la juste intuition et du courage pour l'implantation commerciale ».

Coordination entre les acteurs

Yannick Filly explique en quelques mots une démarche déterminée : « *On a plutôt des artisans ... Quand on a pris, plus tard, Christian Devillers, c'est plutôt sur la rencontre entre notre projet et le sien et non pour avoir sa signature. Contrairement à Marne La Vallée, le projet s'est imposé mais il y a eu un travail de suivi à chaque étape. Des rencontres avec la population, des comités de quartier, afin de montrer la nécessité du développement et l'obligation de passer par un projet affirmé. Cela donnait à voir un mélange d'inquiétude et de fierté. Sur les moyens financiers et sur l'audace à faire* ».

Les modalités de cette concertation ont été établies le 26 juin 1986. « Elles prévoyaient :

- l'association aux travaux de la Commission Municipale de l'urbanisme , des services de l'Etat et du Département, en ce qui concerne les problèmes de voirie et des associations ;
- la mise à disposition au public des compte-rendus de réunions de cette commission et de tous plans ou études nécessaires à la compréhension du projet, ainsi que d'un cahier sur lequel il pourra consigner ses observations ;
- la tenue d'une ou plusieurs réunion publique d'information et de débats et par l'élaboration d'une exposition. »

Deux types de concertation ont été employés à Saint-Jacques, tout d'abord un véritable travail d'échange et de coordination entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage.

Auprès de la population, c'est avant tout une démarche d'information et de consultation tout au long de l'élaboration et de la construction du projet. De nombreuses réunions publiques ont rythmé l'avancement du projet. Suite à une première réunion en 1987, et faisant suite à la création de la ZAC le 27 juin, une réunion publique est organisée et réuni près de 250 personnes. Ceci révèle un intérêt croissant pour ce sujet. La population ne fut véritablement actrice du projet que dans les réflexions sur le parc de la Morinais. Des représentants de celle-ci, individuels ou associatifs ont participé à des réunions de travail avec les élus et les techniciens. Suite à ce travail, la mairie a publié une plaquette

de présentation du projet paysager. Et un compte-rendu de travail fut transmis aux paysagistes Anne-Sophie Bruel et Christophe Delmar.

La collaboration active maître d'ouvrage/maîtres d'œuvres

Une procédure particulière a été mise en place sur un des premiers îlots livrés. La ville a construit le centre commercial avant de le revendre à l'exploitant qui n'a, par conséquent, pas supporté les frais de portage de l'opération. Cela a aussi permis à la ville d'imposer plus facilement certaines exigences formelles comme le parking en sous-sol, l'aménagement d'un parking paysager extérieur, distant du centre commercial d'une centaine de mètres. Ce centre commercial supporte en toit-terrasse un jardin suspendu de 3 500 m² et un programme de 98 logements en accession. Pour favoriser une étroite collaboration entre le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, les opérateurs devaient posséder une dimension suffisante pour garantir le déroulement du projet dans la durée et la couverture. Le principe pouvait se résumer de la façon suivante : pour chaque projet, un architecte pour un îlot (50 à 200 logements)... Il y a donc seulement un à deux opérateurs retenus par îlot. La dimension était supposée constituer un gage d'efficacité économique.

Cette forme de fonctionnement renvoie à une longue habitude des politiques d'aménagement dans l'agglomération rennaise, même si la pratique peut parfois décourager certains promoteurs. Pour Yannick Filly, c'est donc un projet très tenu par les élus et leurs techniciens.

Mais cette pratique est aussi expliquée par la nature des acteurs et l'adaptation au marché. À Rennes, le secteur coopératif tient une grande place. Il y a donc une segmentation de la promotion : Espacil, Aiguillon promotions, les OPAC (il y en a 2) et la promotion immobilière, souvent locale (qui était et est encore liée à la croissance de la ville). Enfin, il faut tenir compte de la forte attractivité en raison du coût du foncier qui était fort. Les prix de vente médians des opérations peuvent osciller entre 300 euros à 2 600 euros par m².

La collaboration a permis de développer des modes de fonctionnement particulier. L'espace public reste le lieu d'intervention des pouvoirs publics, mais l'intervention du maître d'œuvre public est également envisagée sur l'espace privé. On organisait les venelles en cœur d'îlot. Le domaine privé est en avance sur le domaine public. ». Puis il ajoute : « A Saint-Jacques on a appris que dans des immeubles en U on pouvait avoir du logement social, de l'accession sociale et des promoteurs privés. »

Jean-Pierre Pranas-Descours a fixé de grandes lignes sur la trame urbaine, mais aussi sur le choix des matériaux et sur les calepinages de leurs bâtiments, par exemple les menuiseries en bois naturel ou l'usage du béton blanc. Ensuite, les opérations étaient confiées à des entrepreneurs. Ainsi, David Cras et Citarchitecture ont travaillé ensemble pour définir les gabarits des bâtiments de leurs îlots respectifs. Leurs règles ont ensuite été appliquées sur les façades sur les autres îlots.

Pour parvenir à ce résultat, les montages juridiques sont totalement ordinaires : la ZAC, le concours, on s'est adapté tant bien que mal aux évolutions du marché public. On a de la division volumétrique. On est devenu opérateur. On a fait la coque puis et on a vendu à Comptoir moderne (Carrefour aujourd'hui). Il faut des moyens qu'on a pas forcément. On a lancé un appel d'offre à promoteur concepteur. Une dizaine de réponses. C'était en 1992. ZAC créée en 1990. On lance le concours en 1991. En 1992, c'est aussi la crise immobilière donc les réponses polies ne donnaient pas suite tout de suite. On a écouté les gens sur leur expérience. Personne n'était prêt à partir. On avait affiné. Seuls les opérateurs commerciaux étaient d'accord. Donc, on s'est lancé comme promoteurs. L'engagement était de 15 millions de francs à l'époque. Cela permettait de bien maîtriser en même temps. C'était un montage particulier dans le coin (mais habituel en région parisienne).

M. Filly : Il fallait une ZAC avec des produits compétitifs. Toujours une volonté de contractualiser avec les promoteurs avec un objectif de prix de sortie. Mais ce n'est pas le prix de sortie qui forme. Ce sont des urbains qui viennent. L'offre foncière et immobilière, avez-vous des choix délibérés. Pas de mauvaise période. Il y avait deux autres ZAC dans l'agglomération : Bruz et Beauregard.

L'implantation du supermarché :

« Pour des raisons liées à la structure du programme immobilier de l'îlot commercial, il apparaît nécessaire que la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage soit uniques en ce qui concerne la réalisation du parking souterrain de 170 places et l'enveloppe béton du futur supermarché de 5000m² de SHON »⁸⁷. La prise de risque est moindre aujourd'hui à Saint-Jacques mais parfois cela ne marche pas pour autant. Sur Saint-Jacques il y a une chose essentielle : en accession, il n'y a qu'un seul qui a raison, c'est le propriétaire (C'est lui qui sait pourquoi il met son argent là et pas ailleurs)

Sur Saint-Jacques on a eu une opération difficile : aucun achat pendant 6 mois. L'explication : nous étions 4 promoteurs à vendre en même temps. Nous n'avons vendu que quand celui d'en face a vendu tous ces logements. Il y a aussi le Plan Local de l'Habitat à venir sur le Pays de Rennes.

En fait, c'est plutôt Saint-Jacques qui diffuse ses idées que l'inverse. On peut mettre en parallèle Saint-Jacques et Chantepie. Comment cela marche? Qui prend des décisions? Dans un premier temps, les décisions étaient prises par un petit groupe : « il s'agissait des opérateurs historiques de la région rennais. » Il y a d'abord eu une intuition politique, à nous de la mettre en musique. Mais le maître d'ouvrage disparaît parfois un peu trop au profit de l'architecte. Le politique tranchera plutôt au profit du maître d'oeuvre. Les bailleurs sociaux dans la ZAC de la Morinais sont l'OPAC 35, Aiguillon Construction, Archipel Habitat (OPHLM de Rennes), Espacil Habitat.

Les promoteurs privés sont essentiellement des groupes nationaux : la COOP de Construction, la COOP Habitat, Seri-Ouest (Habitation familiale), Arc Promotion, OCODIM, Marignan, Lamotte

Un groupe comme Espacil Habitat a su saisir les opportunités du développement de la ville pour augmenter son parc en peu d'années. Lié à l'histoire du 1 % logement, le groupe s'est largement étendu et dispose aujourd'hui d'un parc de 16 000 logements. Les missions :

⁸⁷ Délibérations du Conseil Municipal, 11 juillet 1994

- services aux entreprises ;
- gestion des logements, syndic, gestion des résidences de personnes âgées et étudiantes ;
- promoteur :
 - à Lanester (Finistère, Morbihan) ;
 - à Nantes (surtout de l'accession) ;
 - à Rennes (Ille-et-Vilaine et Côtes d'Armor sont les départements les plus présents dans l'activité du groupe, ainsi que la région parisienne pour les résidences d'étudiants).

Espacil affiche une culture d'innovation. Par exemple le programme Solaris (à proximité du parc des Gayeulles), dessiné par Manuelle Gautrand est une nouvelle façon de concevoir un habitat de qualité (HQE). D'autres projets sont développés autour d'un concept de résidences intergénérationnelles ».

Budget et Financement

De nombreux documents ont été disponibles pour examiner les programmes de financement. Principalement, il est possible de consulter les extraits de délibérations de la ville : 1§ mai 1991, 10 mai 1990 et 31 janvier 1991.

C'est une opération ZAC, ce qui implique l'équilibre financier de l'opération. Donc équilibre. Le foncier public est payé par la ville (moins cher que l'habitat) : 50 millions d'euros de budget ; il y a aussi 20 millions d'euros d'équipements de la part de la ville.

La ville était peu endettée, et avait un très fort potentiel fiscal. Elle avait une position financière saine. Elle avait des ressources liées à une zone d'activité qui lui permettait de financer son projet. À un moment, est arrivé un effet de ciseaux. Les financements apportés par Banlieue 89 ont permis de poursuivre le développement et d'éviter en même que le projet ne devienne trop stigmatisé. Plus largement, l'État a joué un rôle d'équilibre.

L'intercommunalité a également apporté sa part, même si le budget reposait principalement sur les finances de la ville. Donc, on a appuyé sur l'État (contrat de ville).

Certaines opérations ont été fortement subventionnées : la salle de sport, l'EPI, le parc urbain (80 à 40 %). C'est un projet qui a été accompagné de fait par l'État. Aujourd'hui, la ville est dans une logique financière de croissance. Ce n'est vécu par personne comme une aventure.

Banlieue 89

Le 7 décembre 1989, la ville de Saint-Jacques présente à la Délégation Interministérielle à la ville le projet urbain de la commune dans le cadre de banlieue 89. Participe à cette réunion : Daniel Delaveau, maire de Saint-Jacques récemment élu, Yannick Filly, directeur de l'Atelier municipal d'urbanisme, « personnes de l'audiar (agence d'urbanisme de l'agglomération rennais), à savoir Mme Allegret, chef de projet, opération banlieues 89, MM Becquart et Bineau, Mme Golberger et M. Boukaïs, M. Ros, (délégation interministérielle à la ville) et M. Lemasson, (DDE d'Ille-et-Vilaine)

Mme Marie Françoise Goldberger, représentante de l'opération banlieue 89 appuie la candidature de la ville bretonne. « les problèmes d'identité de Saint-Jacques, l'éclatement des différents sites urbanisés et l'existence de contrainte lourdes liées à la route de Redon lui semblent tout à fait correspondre aux problèmes des banlieues que Banlieue 89 a pour mission de résoudre. »

Dans ce cadre Saint-Jacques pouvait prétendre à diverses aides :

- « un financement spécifique d'action de communication (50 % de la dépense dans la limite de 50 000 francs de subvention) ;
- un financement d'un éventuel concours d'idée pour la définition du traitement de saint jacques (quartier de la Morinais et traitement des voies) ;
- le conseil des architectes et urbanistes de la mission Banlieue 89, et appui pour des négociations auprès des partenaires ».

Le contrat de ville

Lors de la délibération du Conseil Municipal du 9 mai 1994, le maire expose : « les opérations de Développement Social des Quartiers à Rennes, l'opération Banlieue 89 à Saint-Jacques, la convention Ville Habitat signée entre le district et l'État ont été des jalons importants. La poursuite de cet engagement doit aujourd'hui s'inscrire dans le cadre d'un Contrat de ville qui, avec 6 autres sites retenus en Bretagne, apparaît comme un axe fondamental du Contrat de plan signé entre l'État et la région le 4 février. »

Le projet urbain jacquolandin s'intègre dans le contrat de ville de Rennes. Ceci est une exception dans le projet rennais. Les orientations spécifiques de Saint-Jacques dans ce cadre. Tout d'abord des actions spécifiques sur les espaces publics de la commune mais aussi le financement du concours de l'EPI et enfin « le développement des actions d'animation sociale et de concertation, et plus précisément une participation au financement des trois postes de maîtrise d'œuvre, le charge de mission centre-ville, la chargée de mission sur l'entrée en service de l'EPI et un chargé de mission insertion-formation.⁸⁸

« L'actuel contrat de ville de l'agglomération rennais porte sur la période 2000-2006. Il développe la prise en compte d'une dimension intercommunale pour certaines thématiques (habitat, transports, politique de la jeunesse, prévention de la délinquance, formation et emploi...). » (source : ville de Rennes).

Il est fondé sur une restructuration urbaine lourde et sur son accompagnement social. Le centre-ville doit rassembler toutes les composantes de la commune en vue de forger une communauté de vie solidaire. Le Contrat de ville est le moyen principal de mise en œuvre partenariale de ce projet.

Ce contrat de ville réunit tous les acteurs locaux concernés : L'Etat (préfecture d'Ille-et-Vilaine et de Région), Rennes Métropole, le Conseil Général, le Conseil régional, la ville de Rennes et la ville de Saint-Jacques-de-la-Lande, le Fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations, la Caisse d'allocations familiales, la

⁸⁸ Délibérations du Conseil Municipal, 11 juillet 1994

Caisse des dépôts et consignations, l'Association Départementale des Organismes HLM (regroupant pour Rennes Aiguillon Construction, Espacil Habitat, l'OPAC 35 et l'OPHLM ville de Rennes).

« Ces différentes institutions agissent dans une logique de projet et une logique de territoire : l'ensemble des partenaires et les habitants se mettent d'accord sur un diagnostic et sur les grandes orientations pour le développement du territoire, ainsi que sur des actions à mettre en œuvre de manière concertée pour atteindre ces objectifs ».

« Dans les territoires, les actions sont axées sur la réhabilitation des quartiers et leur insertion urbaine, la réorganisation des transports publics, le renforcement des services et équipements publics, l'action sociale, la santé, la prévention des violences, le soutien aux initiatives d'habitants et de jeunes, l'accès aux pratiques culturelles et sportives, l'éducation, la jeunesse ».

« C'est un programme de rénovation urbaine et de solidarité de dimension particulière. Certains quartiers requièrent des opérations de renouvellement urbain d'envergure qui nécessitent des investissements très importants et sur la durée. Les financements du Grand projet de ville nécessitent un large partenariat et une bonne articulation entre projet urbain et actions sociales, économiques et culturelles. A Rennes, le Grand projet de ville s'attache à la redynamisation des quartiers populaires desservis par le métro : Villejean, Les Champs-Manceaux et Le Blosne. L'opération principale se déroule sur l'îlot Kennedy (restructuration de la dalle commerciale, création d'un espace social commun, intégration de la station de métro, réhabilitation de logements et développement d'actions sociales). Dans les deux autres quartiers, des espaces publics seront restructurés et chacun sera doté d'un espace social commun. »

« Le "territoire prioritaire" au sens du contrat de ville est plus petit que le quartier au sens du découpage de la ville de Rennes. A Rennes, cinq territoires prioritaires sont concernés : Le Blosne, Maurepas-Le Gast, Villejean, Cleunay et Bréquigny-Champs Manceaux. Toute la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande est territoire prioritaire ».

Conclusion

Appréhendée à partir des expériences de deux communes périphériques à des villes majeures de l'espace breton, la question de l'inspiration des démarches urbaines se pose en effet, entre la réception des formes, l'adaptation de l'organisation et l'expression de la volonté.

Le travail nous a conduit à associer différents champs disciplinaires afin d'aborder les différentes facettes de la pratique de l'aménagement : sociologie et analyse des institutions, disciplines architecturales et urbanistiques, analyse économique. L'exercice, à l'expérience, s'est révélé plus difficile que prévu.

D'une part, les projets évoqués sont à peine extraits de la terre. Les acteurs sont toujours présents, pour la plupart toujours actifs, mais ils entretiennent toujours les conflits et les difficultés qu'ils ont pu rencontrer. En particulier pour Lanester, le changement d'équipe municipale, s'il n'a pas signifié une complète alternance, a tout de même suffisamment renouvelé les élus pour qu'une partie de la mémoire soit évanouie tandis que l'autre est en grande partie engagée, de part et d'autre, dans la réécriture partisane de l'histoire.

D'autre part, certaines archives sont encore considérées comme trop sensibles ou trop récentes pour être livrées sans contrôle aux chercheurs. Ainsi, il nous a été totalement impossible de consulter les archives ayant trait à la ZAC du Point du Jour, à Brest, qui devait constituer notre troisième terrain d'expérimentation. Ce sera donc partie remise.

Malgré les écueils, il était difficile de ne pas nous appuyer sur les témoignages qui sont restés les meilleures sources d'information, aiguillant les indispensables visites dans les archives, le recueil des articles de presse et la consultation des documents d'urbanisme. Forts de cet ensemble de connaissances fidèlement accumulées, des éléments de conclusion peuvent être avancés concernant l'influence des villes nouvelles dans la production urbaine en Bretagne.

Les conditions de construction de la ville

Si un mot devait être retenu des différents entretiens, c'est le mot « politique ». Jamais en effet nos interlocuteurs n'ont négligé dans l'élaboration, la réalisation, puis l'évaluation des projets l'importance du politique, de la responsabilité des élus et de la permanence dans le long terme, des idées premières qui ont sous-tendu les programmes. Mais cette permanence implique une continuité des équipes municipales qui partagent non seulement un même projet mais le plus souvent une même étiquette.

Un autre point commun réside dans le besoin considéré comme impérieux, de construire un espace urbain pour affirmer une identité menacée. Ainsi, Lanester souffre dès avant la seconde guerre mondiale de son absence de centre ville. Les premières initiatives de Jean Maurice, maire historique de la ville, seront, dès les années 1950, de doter la ville des moyens de donner une cohérence à son territoire : bâtir un centre ville qui rassemble les différents quartiers épars paraît la solution la plus adéquate mais aussi la plus durable. Il lui faudra attendre plus de trente ans pour que l'intuition ne prenne forme.

Saint-Jacques-de-la-Lande se pose une question similaire. Ses quartiers éparpillés sur un vaste territoire morcelé par l'histoire mais aussi par la présence d'un aéroport manquent d'un centre qui donne à la ville son unité et réduise les tendances naturelles à voir se rapprocher les quartiers limitrophes de Rennes. L'idée de construire un quartier central vers lequel devrait se tourner tous les habitants surgit dès les années 1970.

L'originalité de la formule d'un centre ville est plus importante qu'il n'y paraît. Elle se pose dans le débat public, d'une façon très différente au simple aménagement ou réaménagement d'un centre existant. Les transformations de l'espace, des circulations, des équilibres, des services produits, des activités apparaissent problématiques. Les habitants sont interpellés par un processus qui vient peser sur leur vie quotidienne. Les deux municipalités vont réagir de façon fort différente : pour Lanester, le projet paraît porter par quelques individualités de l'équipe municipale et des services techniques qui se font forts de réaliser l'ensemble des projections et rassemblent les moyens. La notion de concertation avec les habitants ne semble pas une priorité ni une démarche résolue. Sans doute à la faveur d'un changement d'époque, le projet de Saint-Jacques-de-la-Lande est bien plus ouvert à la concertation. Toutes les étapes ont donné lieu à des débats, des informations,

des consultations auxquels les habitants se sont rendus en un nombre important. Néanmoins, comme pour Lanester, la réalisation a été permise par la volonté d'une équipe municipale et de services techniques déterminés à réussir l'opération engagée.

Un vague souvenir

Les villes nouvelles ont-elles inspiré les promoteurs de Lanester et de Saint-Jacques-de-la-Lande ? Formellement, ceux-ci s'en défendent. Cependant, différents signes doivent être notés.

En premier lieu, lors de nos entretiens, si la référence était déclinée, beaucoup avaient une bonne connaissance des villes nouvelles, en particulier de Cergy Pontoise. Tous recherchaient aussi à transformer en réalité un programme innovant et ambitieux et n'ont pas manqué dans leurs propos, de retrouver des accents proches de ceux des équipes de planification qui ont ordonné les villes nouvelles. Si loin et si proche, la référence n'était donc pas évidente et en tout cas jamais consciente.

D'autres éléments méritent tout de même une attention. Ainsi, la démarche de fonctionnement par îlot pour composer l'espace ou encore la volonté de construire des espaces destinés au logement, d'autres aux commerces, d'autres au service de la personne, afin de rassembler en un même espace la plupart des fonctions urbaines.

Par ailleurs, comme l'observe Alexis Korganow, Tricia Meehan et Clément Orillard⁸⁹, la formule de l'équipement intégré procède d'un système innovant qui se retrouve dans les modes de fonctionnement spécifique des équipes de planification des villes nouvelles. Or, il faut observer la présence directe d'un tel équipement à Saint-Jacques-de-la-Lande, tandis que Lanester, sans doute échaudée par l'expérience malheureuse du centre Alpha, dénature un peu le concept sans renoncer pour autant à concentrer dans le nouvel espace urbain, l'essentiel des services au public, depuis le commerce jusqu'aux services comme la médiathèque, le lycée ou la mairie...

⁸⁹ Alexis Korganow, Tricia Meehan et Clément Orillard (2005), L'équipement socio-culturel en ville nouvelle, réception et adaptation de la formule innovante de l'équipement intégré, rapport final pour le programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises.

L'étude montre que, bien que de nombreuses divergences se fassent jour, un certain nombre des centres urbains qui ont pu voir le jour dans les communes périphériques de quelques villes, sont, pour une part non négligeable, les héritiers des villes nouvelles. Deux réflexions méritent d'être soulignées ici : il s'agit en premier lieu d'une réflexion sur la capacité des projets étudiés à répondre à de véritables attentes de la population ; ensuite, il s'agit d'une réflexion sur l'impact architectural des édifices ainsi fabriqués en termes de valeur symbolique dans la ville.

Les possibilités d'associer intérêts privés/ activités et intérêts publics sont des leviers considérables pour la réussite. Bien entendu, nulle volonté nationale n'était présente dans les deux projets étudiés. Pour autant, dans les deux cas, l'opportunité a permis de bénéficier de ressources des programmes nationaux, notamment Banlieue 89. Par ailleurs, le soutien de l'agglomération a été indispensable afin d'apporter une expertise et des moyens.

En revanche, les dispositifs juridiques et les dispositifs économiques mis en œuvre pour les villes nouvelles n'ont guère connu de transmission à l'échelle que nous avons étudiée. Les opérateurs ont préféré utiliser une palette d'instruments plus en phase avec la dimension de leur projet et avec les moyens dont ils avaient besoin. Ainsi, ce sont principalement des procédures de ZAC qui ont été utilisées tant à Lanester qu'à Saint-Jacques-de-la-Lande. Et ce sont aussi les ressources municipales et les emprunts qui ont constitué l'essentiel des moyens financiers utilisés. Ces choix alliaient souplesse et efficacité en garantissant effectivement une véritable maîtrise du projet.

Du point de vue strictement comptable, les deux projets ont donc, semble-t-il, peu d'intérêt en ce sens qu'ils ne se distinguent pas par autre chose que la dimension, des autres projets possibles pour ce type de communes : lotissements...