

LA DALLE KENNEDY OUVRIR SANS DÉMOLIR

Jusqu'ici repliée sur elle-même, la dalle est de nouveau connectée à la ville et s'est ouverte aux passants en accueillant de nouveaux commerces et services publics dans des bâtiments de qualité.



QUAND LA DALLE DONNE DU RELIEF

Devenue publique, la dalle Kennedy a légèrement muté pour rejoindre de façon progressive les rues qui l'environnent. Autrefois coupure franche, elle forme désormais une couture urbaine de qualité qui offre un relief ludique et esthétique au quartier. La démolition de certains des immeubles implantés sur la dalle lui permet de jouer, désormais, son rôle de place urbaine. L'ouverture d'une nouvelle rue, la construction de la station terminale de la ligne A du métro, la création de jardins... autant d'éléments qui ont intégré cet espace dans le réseau de vie et de circulation piétonne des habitants. Les zones résidentielles de la dalle sont, quant à elles, passées en gestion privée.

NOUVEAUX COMMERCES, NOUVEAUX SERVICES PUBLICS

► Les commerces

Reconstruits et modernisés, les commerces et le supermarché ont été réunis autour d'une rue nouvelle, en connexion avec le quartier. Le supermarché s'est étendu et l'offre commerciale est désormais en phase avec les besoins des habitants.

► Les services publics

Déjà sur place pour certains, ils ont été transférés dans de nouveaux bâtiments et leur présence a été complétée par la création d'un espace social commun, d'une médiathèque, d'un poste de police et d'une direction de quartier. Leur modernisation anticipe sur les besoins futurs du secteur Kennedy-Villejean.

LE PARKING EN SOUS-SOL

Largement sous-utilisé, le parc de stationnement souterrain reste sous gestion privée. En revanche, il a été résidentielisé aux quatre cinquièmes et proposé en gestion commerciale pour un cinquième. Il retrouve ainsi sa fonction initiale.

UNE AMÉLIORATION GÉNÉRALE DU QUARTIER

Par effet d'entraînement, et sans aide publique, bailleurs et propriétaires privés ont profité de ce travail de fond sur la dalle Kennedy pour réhabiliter les façades des bâtiments jouxtant la dalle et ont ainsi participé à son amélioration générale.



1 Les commerces sont réunis le long d'une rue nouvelle.

2 Avant / après : l'espace central s'organise désormais autour d'un linéaire commercial animant une rue nouvelle desservie par la station de métro.

3 Le pôle municipal Kennedy regroupe une mairie, une direction de quartier, une bibliothèque et une cellule commerciale en rez-de-chaussée.



Braderie Place Kennedy

LES DATES CLÉS DU PROJET

1992	1997	1999	2004	2007	2010	2012
Lancement de la réflexion autour de la restructuration urbaine par la Ville de Rennes	Mandat d'étude confié à Territoires & Développement	Création de la Zac Kennedy	Démarrage des premiers travaux	Achèvement des travaux	Clôture de l'opération	Projet lauréat de l'appel à projet lancé par l'Anru sur le thème : « S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère »

LES ACTEURS DU PROJET

Ville de Rennes | Territoires & Développement | Semtcar | Atelier Ruelle, urbanistes

LES PARTENAIRES DU PROJET

Anru | Conseil général d'Ille-et-Vilaine | Conseil régional de Bretagne | Caisse des dépôts et consignations | Carrefour | Espacil

CONTACT

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



JOUER ET SE JOUER
DE L'URBANISME
DE DALLE

UNE RESTRUCTURATION URBAINE EN PARTAGE

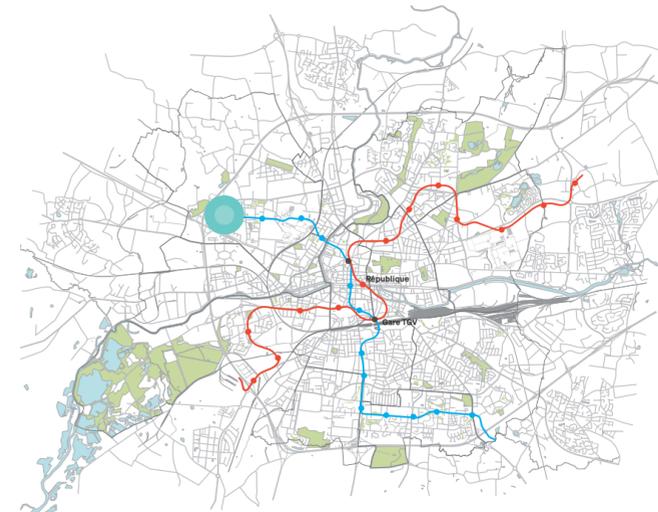
La transformation du cœur du quartier Villejean, caractéristique des constructions sur dalle des années 1970, a permis d'offrir aux habitants une nouvelle relation à la ville sans qu'il soit nécessaire d'évincer cette structure urbaine.

À l'ouest du centre-ville de Rennes, le quartier Villejean a vu son urbanisation s'engager dès 1959 par la création de la première Zup (Zone à urbaniser en priorité) de la capitale bretonne, sur d'anciennes terres agricoles périurbaines. Quartier intrarocade, il est inauguré en 1968, mais les grands travaux nécessaires à son achèvement dureront jusqu'au milieu des années 1970. Au cœur du projet, la dalle Kennedy accueille différents commerces. Elle est entourée de huit tours et de six autres immeubles de logements de moindre hauteur, et elle surplombe un parking de 1000 places de stationnement.

La multitude de copropriétés (huit) et l'imbricatio juridique qui en découlait ont eu raison de l'entretien de cette dalle. Son état et, par conséquent, sa perception par les habitants se sont progressivement dégradés, ainsi que la situation sociale dans les logements HLM, le tout entraînant une perte de valeur immo-

bilère des copropriétés. Dans le même temps, la fonction commerciale de la dalle Kennedy s'est essouffée du fait de son enclavement, à tel point que l'usage et l'entretien du parking souterrain ont quasiment cessé.

L'arrivée du métro au cœur de ce quartier a offert l'occasion, dès les années 1990, d'une réflexion globale sur la restructuration urbaine du quartier Villejean-Kennedy, conditionnée par la transformation d'une majorité de la dalle Kennedy, auparavant privée, en un espace public géré par la collectivité, avec l'implantation d'équipements de quartier. La Ville de Rennes confiera, en 1997, les études et la réalisation de l'opération à l'aménageur Territoires & Développement. Le projet imposera de lui-même un travail multipartenarial et une coordination, durant sept ans, des maîtrises d'ouvrage, au nombre de treize...



3 QUESTIONS À...

PHILIPPE PINSON, URBANISTE, ATELIER RUELLE

Pourquoi avez-vous souhaité conserver la dalle ?

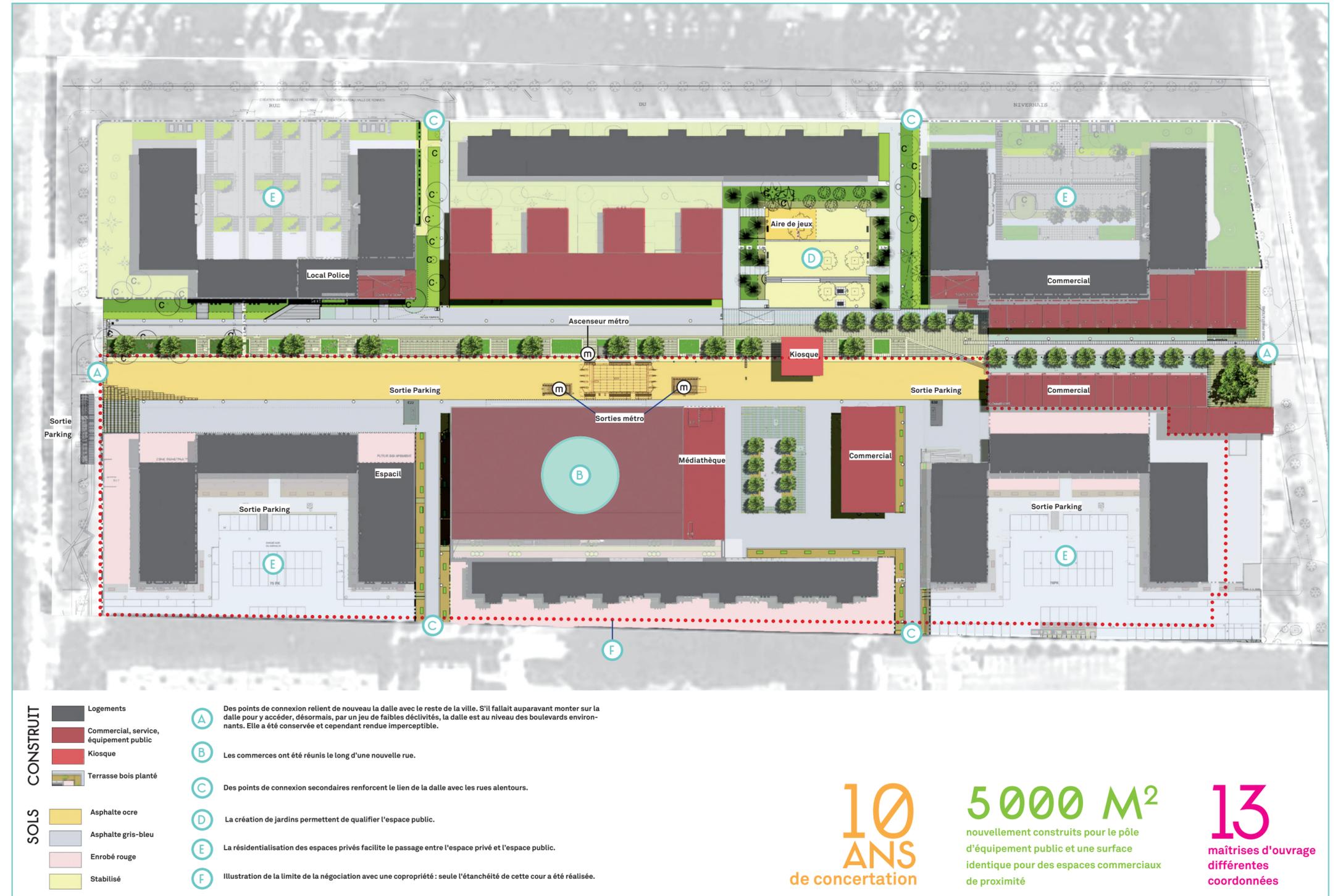
Il ne s'agit pas d'un souhait mais de composer avec cette contrainte forte, contrainte économique et technique. La détruire impliquait d'autres problématiques que l'économie du projet ne pouvait résoudre. Détruire la dalle était un autre projet.

Quelle était l'enjeu phare du projet ?

Profiter de l'arrivée du métro pour ouvrir ce morceau de ville sur le quartier Villejean. L'idée était de tracer l'axe principal est-ouest dans la continuité du boulevard Winston-Churchill jusqu'à l'université, et de tisser des connexions nord-sud, principales liaisons vers les écoles, en intégrant la dalle dans ces cheminements naturels. C'était aussi rendre évidents et fluides ces parcours piétons, redonner du plaisir à les parcourir à pied : il y a maintenant des vues, du ciel et de la lumière.

Comment conçoit-on un espace public de qualité sur une dalle en Zup ?

Comme tout autre espace public, mais avec une complexité technique en plus. La qualité vient de l'attention portée à ceux qui le fréquentent (d'où une concertation préalable), de la simplicité des espaces conçus par opposition à la complexité du lieu et du soin apporté à leur mise en œuvre : il a fallu ainsi trouver des solutions techniques qui gommeaient les éléments de vocabulaire propres à une dalle pour la rapprocher au mieux du reste de la ville, tout en la rendant la moins perceptible possible.



10 ANS
de concertation

5 000 M²
nouvellement construits pour le pôle d'équipement public et une surface identique pour des espaces commerciaux de proximité

13
maîtrises d'ouvrage différentes coordonnées