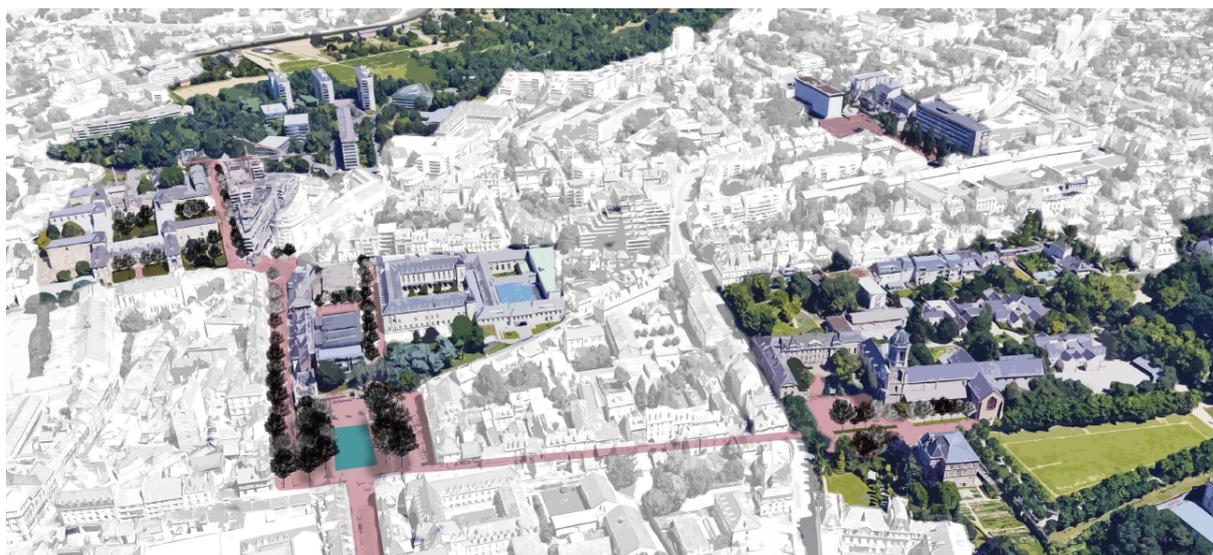


CESSION DU PALAIS SAINT- MELAINE

Enjeux urbains et patrimoniaux
pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole



Extrait de l'étude Stratégie paysagère du cœur de ville, C. Delmar, 2019

Juin 2024

CESSION DU PALAIS SAINT-MELAINE
Enjeux urbains et patrimoniaux
pour la Ville de Rennes et Rennes Métropole

Table des matières

1	Le Palais Saint-Melaine dans le projet urbain Rennes 2030	3
1.1	Les orientations générales	3
1.2	Les règles actuelles du document d'urbanisme	5
1.3	Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)	8
2	Les enjeux du futur projet Palais Saint-Melaine du fait de son histoire et du positionnement dans la Ville de Rennes	10
2.1	Étendre le centre-ville vers l'Est et le parc du Thabor	10
2.2	Conforter et révéler le jardin pour faire respirer la ville dense	12
2.3	Aménager la cour dans l'objectif d'une requalification plus vaste de la Place Saint-Melaine	14
3	L'accompagnement de la Ville et de la Métropole	17

1 [Le Palais Saint-Melaine dans le projet urbain Rennes 2030](#)

1.1 [Les orientations générales](#)

Inscrit dans les documents d'urbanisme du PLUi, le projet urbain de la Ville de Rennes se décline autour de **cinq axes** forts qui rassemblent tous les Rennais et qui constituent des éléments d'appartenance de chacun à ce territoire, et **sous forme d'orientations spatiales** prenant appui sur la géographie de la ville. Le projet urbain s'attache à mieux intégrer la géographie de la ville comme composante urbaine et à valoriser les continuités urbaines et paysagères, pour mieux mettre en relation les habitants avec leur environnement. Il s'agit aussi de donner un nouveau cadre et une méthodologie pour les futurs aménagements de la ville.

Les 5 axes développés dans le projet urbain de la Ville de Rennes sous forme d'orientations :

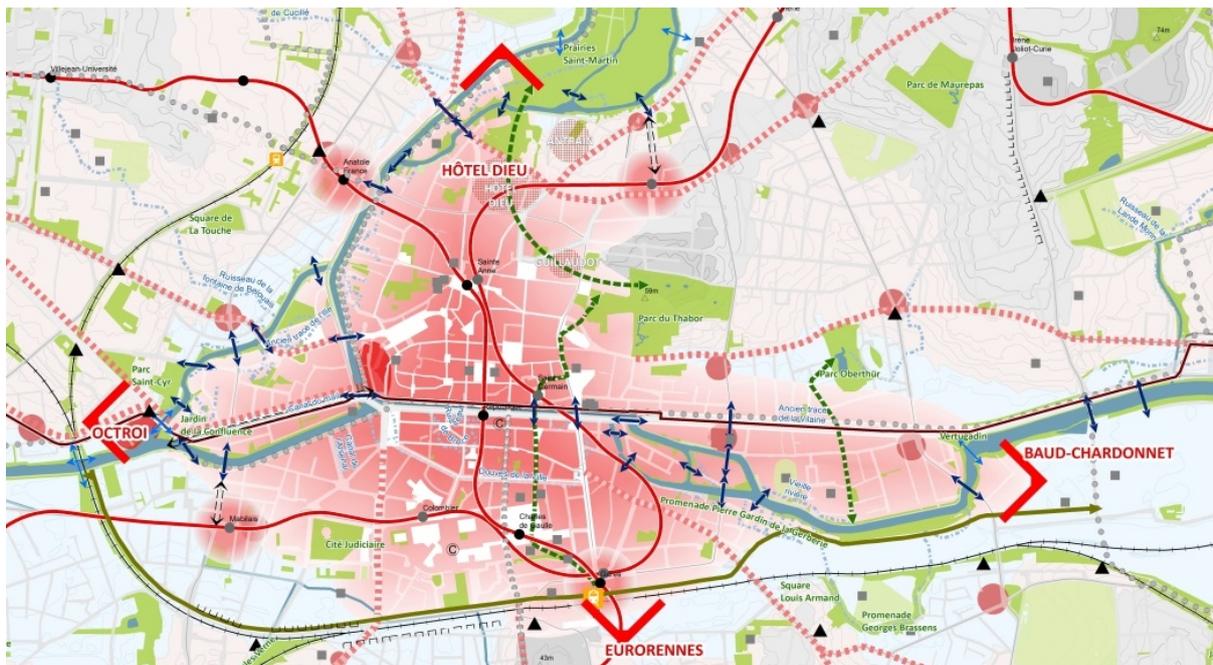
- Révéler l'eau et la nature,
- Profiter de la vie dans tous nos quartiers,
- Affirmer le centre-ville, porte d'entrée de la capitale de la Bretagne,
- Valoriser le patrimoine tout en écrivant l'avenir,
- Renforcer l'attractivité des lieux de travail et d'études.

Le Palais Saint-Melaine, par sa localisation en frange Est du centre-ville historique le long de la rue du Général Maurice Guillaudot et en entrée du Parc du Thabor et son caractère patrimonial et paysager, s'inscrit dans les orientations 1, 3 et 4 citées ci-dessus.

Les orientations de ces axes sont déclinées spatialement sur le territoire de la ville. Elles découlent de situations différentes selon leur nature et leur influence sur la ville et forment des secteurs de cohérence spatiale dans lesquels s'inscriront et s'articuleront les différents lieux de projets d'ici 2030-2035 :

- Axe de projet 1 : Un centre-ville historique et géographique à révéler et intensifier,
- Axe de projet 2 : Le faisceau ferroviaire à reconquérir,
- Axe de projet 3 : Les Vallées de l'Ille et la Vilaine à mettre en valeur,
- Axe de projet 4 : La traversée entre Beauregard et les Gayeulles à intensifier,
- Axe de projet 5 : La traversée des Gayeulles à la Poterie à créer,
- Axe de projet 6 : Dynamiser le Vallon du Blosne.

Le palais Saint-Melaine participe au développement du centre-ville historique vers ses franges qui font partie de son histoire (Axe de projet 1).



Extrait du PLUI – Axe de projet : Un centre-ville historique et géographique à révéler et intensifier

Les orientations suivantes y sont déclinées et concernent particulièrement le Palais Saint-Melaine :

- Le déploiement et l'intensification du centre-ville

À l'échelle de la ville, le centre-ville représente une centralité forte où convergent les vallées, les tracés de faubourgs et rues structurantes, les cours d'eau et leurs grands axes de composition.

Les différents projets sont l'occasion d'intensifier les dynamiques du centre-ville et de le déployer sur ses abords tout en renforçant l'identité du secteur à travers la mise en valeur du patrimoine existant.

Tout comme les projets d'Hôtel Dieu, de l'Octroi ou peut-être demain de la caserne Guillaudot, le site du Palais Saint-Melaine aux abords du centre ancien représente un lieu à activer en synergie avec l'entrée du Parc du Thabor, pour en faire un jalon de découverte du centre-ville.

- Une situation paysagère particulière à prendre en compte

Construite à la confluence entre l'Ille et la Vilaine, la Ville de Rennes comporte une géographie particulière caractérisée par une alternance de fonds de vallées, de coteaux, de plateaux et de points hauts. Les orientations du projet urbain de la Ville visent à révéler la géographie comme support de lecture des paysages et outil au service des projets d'aménagement.

Positionné en limite d'un des points hauts de la Ville (Parc du Thabor), le long de l'avenue du Général Guillaudot, le Palais-site de Saint-Melaine (église, place, palais) permet de donner à voir des points de vue qu'il s'agira de mettre en valeur et de préserver.

- Un caractère historique qui participe à l'histoire de la ville à préserver

Le patrimoine du centre-ville constitue l'héritage le plus ancien de Rennes et représente les fondements historiques de la ville.

Le Palais Saint-Melaine dans sa composition (cour, jardin, mur de clôture en schiste) représente un patrimoine emblématique, véritable richesse patrimoniale tout comme les monuments historiques du centre-ville et les bâtiments sur le secteur du Thabor.

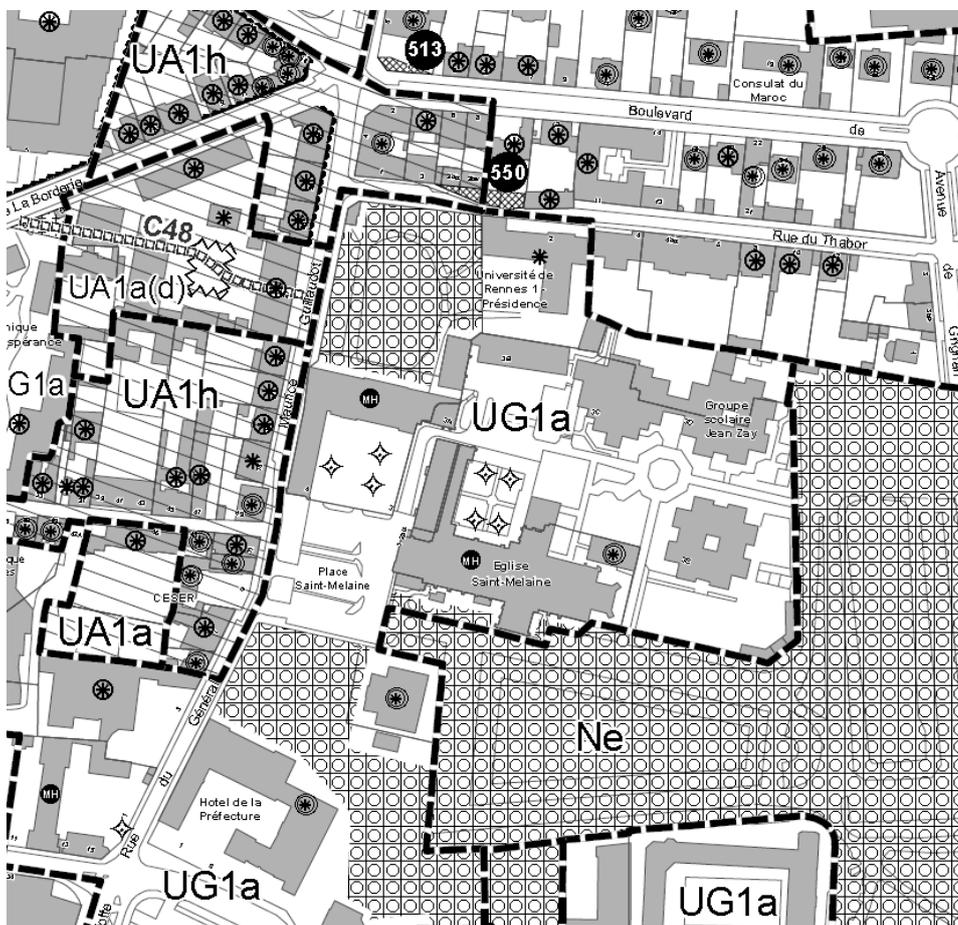
1.2 Les règles actuelles du document d'urbanisme

L'ensemble des bâtiments, ainsi que les sols de la cour et du jardin font l'objet d'un classement au titre des monuments historiques par arrêté du 21 août 1959. Les travaux font l'objet d'une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région, le dépôt du dossier se fait auprès de l'UDAP du département concerné.

Le projet du Palais Saint-Melaine pourra nécessiter le dépôt d'un Permis de Construire, en particulier pour le changement de destination vers un Établissement Recevant du Public.

- Le plan de zonage actuel et les destinations autorisées

Le site du Palais Saint-Melaine est actuellement classé en zonage UG1a.

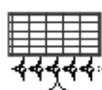
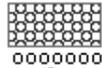


Extrait plan de zonage du PLUi en vigueur (règlement graphique)

Règles relatives à l'ordonnancement, la construction et la mixité fonctionnelle

	Zonage (limite et nom de zone)		Règle architecturale particulière (RA+n*)
	Espace inconstructible		Périmètre concerné par un guide de recommandations
	Périmètre de démolition avant construction		Axe de flux
	Implantation imposée		Centralité
	Marge de recul		Linéaire commercial simple
	Marge de recul résultant de l'art. L.111-6		Linéaire commercial renforcé
	Marge de recul résultant de l'art. L.111-8		

Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie

	Espace boisé classé		Site naturel de compensation
	Espace d'intérêt paysager ou écologique		Zone humide du SAGE Vaine
	Terrain cultivé à protéger		Zone humide du SAGE Rance Frémur
	Plantation ou espace libre paysager à réaliser		Secteur de performance énergétique renforcée (SPE de type 1,2,3 ou 4)

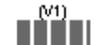
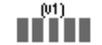
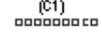
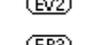
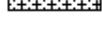
Règles relatives au patrimoine

	Monument historique du règlement graphique
	Patrimoine bâti d'intérêt local (1, 2 ou 3 étoiles)
	Ensemble urbain patrimonial : séquence urbaine
	Ensemble urbain patrimonial : composition urbaine ou architecturale

Secteurs de risques et de nuisances

	Périmètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
	Zone inondable (hors PPRI)
	Secteur de risque PGRI (Plan de Gestion du Risque inondation)
	Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)

Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes

	Emplacement réservé
<i>Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publiques, installations d'intérêt général ou espace vert :</i>	
	Voie à créer (ex.: V1 pour la voie n°1)
	Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex.: v1 pour la voie n°1)
	Chemin piétons-cycles à créer (ex.: C1 pour le n°1)
	Equipement d'intérêt général à créer (ex.: EG1 pour le n°1)
	Espace vert à créer (ex.: EV2 pour le n°2)
	Espace public à créer (ex.: EP3 pour le n°3)
	Terrain concerné par la servitude de localisation

Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :

	Voie de circulation à conserver ou à créer
	Chemin piétons-cycles à conserver
	Chemin piétons-cycles à créer
	Equipement d'intérêt général à créer
	Espace vert à créer
	Espace public à créer

Et autres règles :

	Secteur de constructibilité limitée
	Axe du métro et secteur de nécessité de service public
	Emplacement réservé pour programme de logement (ex.: 12 pour le n°12)
	Servitude d'établissement pénitentiaire

Légende du plan de zonage

Le zonage UG1 regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage ou logements de fonction des équipements d'intérêt collectif			Interdit		Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	Interdit		Autorisé uniquement pour le personnel ferroviaire		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit					Interdit
	Restauration	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Autorisé		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Commerce de gros	Interdit	Interdit				Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire	Interdit		Autorisé	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit					Interdit
	Cinéma			Interdit			Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Autorisé en construction neuve sous condition d'être en relation avec l'activité ferroviaire ou la logistique urbaine. Autorisé par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante		Interdit
	Entrepôt						Interdit
	Bureau						Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités de protection de l'environnement, sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Centre de congrès et d'exposition			Interdit		Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des services de transport ferroviaire, transport en commun et autres mobilités	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	Interdit	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*) et, pour les autres cas, par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Autorisé sous condition d'être en relation avec des jardins collectifs (*), des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme	
	Salles d'art et de spectacles							
	Équipements sportifs							
Exploitation agricole et forestière	Autres équipements recevant du public		Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)					
	Exploitation agricole				Interdit			
	Exploitation forestière				Interdit			

Extraits du règlement littéral du PLUi : destinations autorisées en zonage UG

- Espaces boisés classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme de :

- Surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger),
- Linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver),
- Éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Le jardin au Nord du Palais Saint-Melaine est un espace boisé classé.

- Espaces d'intérêt paysager et écologique

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), en superposition du zonage. Ce classement concerne la protection d'éléments existants sous forme d'espaces végétalisés, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts.

Les arbres de la cour du palais sont classés en Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE).

1.3 Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le document d'urbanisme est en cours de modification (modification n°2).

Le zonage positionné sur le Palais Saint-Melaine devrait être modifié pour évoluer de UG1a en UA1h.

La zone UA1 correspond aux parties de centre-ville ou centre-bourg marquées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière. Dans la zone UA1h : les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue.

Les destinations autorisées du secteur UA1h, selon le PLUi en vigueur, correspondent à une ville mixte comprenant logements, activités et équipements :

Destinations	Sous-destinations	Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1	Zones UE1, UE2, UE3	Zone UE4
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité Autorisé si moins de 300 m ² de surface de vente par construction en dehors des périmètres de centralité		
	Restauration	Autorisé	Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité	
	Commerce de gros	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		
	Cinéma	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Entrepôt	Autorisé		
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Autorisé
	Salles d'art et de spectacles			Autorisé
	Équipements sportifs			Autorisé
	Autres équipements recevant du public			Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		Interdit
	Exploitation forestière	Interdit		

Extraits du règlement littéral du PLUi : destinations autorisées en zonage UA

Le calendrier prévisionnel de la modification n°2 du PLUi est le suivant :

- Concertation préalable (achevée) : fin 2023-début 2024,
- Enquête publique : 4^{ème} trimestre 2024,
- Finalisation du dossier : 1^{er} trimestre 2025,
- Approbation : 2^{ème} trimestre 2025.

2 Les enjeux du futur projet Palais Saint-Melaine du fait de son histoire et du positionnement dans la Ville de Rennes

Outre, les bâtiments, le site du palais Saint-Melaine est constitué :

- d'une cour au Sud fermée de grilles et adressée sur la place, de manière latérale au grand accès monumental à l'église. Cette place est aujourd'hui traitée comme un grand parking,
- d'un jardin clos d'un mur au Nord dont on devine de grands arbres depuis la rue Guillaudot et longé par la très ancienne rue du Thabor (tracé rectifié au XXème siècle) et qui présente une porte sur la rue.

Il ressort de cette configuration plusieurs aspects qui ont été travaillés au fil d'études urbaines et qui font ressortir des enjeux simples et forts :

2.1 Étendre le centre-ville vers l'Est et le parc du Thabor

- Un enclos en dehors de la ville

Implanté et développé en lien avec l'abbaye Saint-Melaine, l'ancien palais de l'évêché est partie prenante de ce grand enclos religieux constitué en dehors de la ville dès l'époque médiévale et conforté aux 17 et 18^{èmes} siècles. Comme dans toute l'histoire de l'évolution des villes, des enclos se constituent ainsi en dehors des enceintes, à cause de leurs besoins d'espace et/ou de leurs fonctions (monastères, hôpitaux, etc...). Celui-ci occupe néanmoins une situation particulière du fait de l'implantation de l'église en point haut et de la position de ses jardins en balcon sur la Vilaine, transcrivant l'importance du patronage de Saint-Melaine pour Rennes. Le site du palais s'adosse à l'enclos principal.

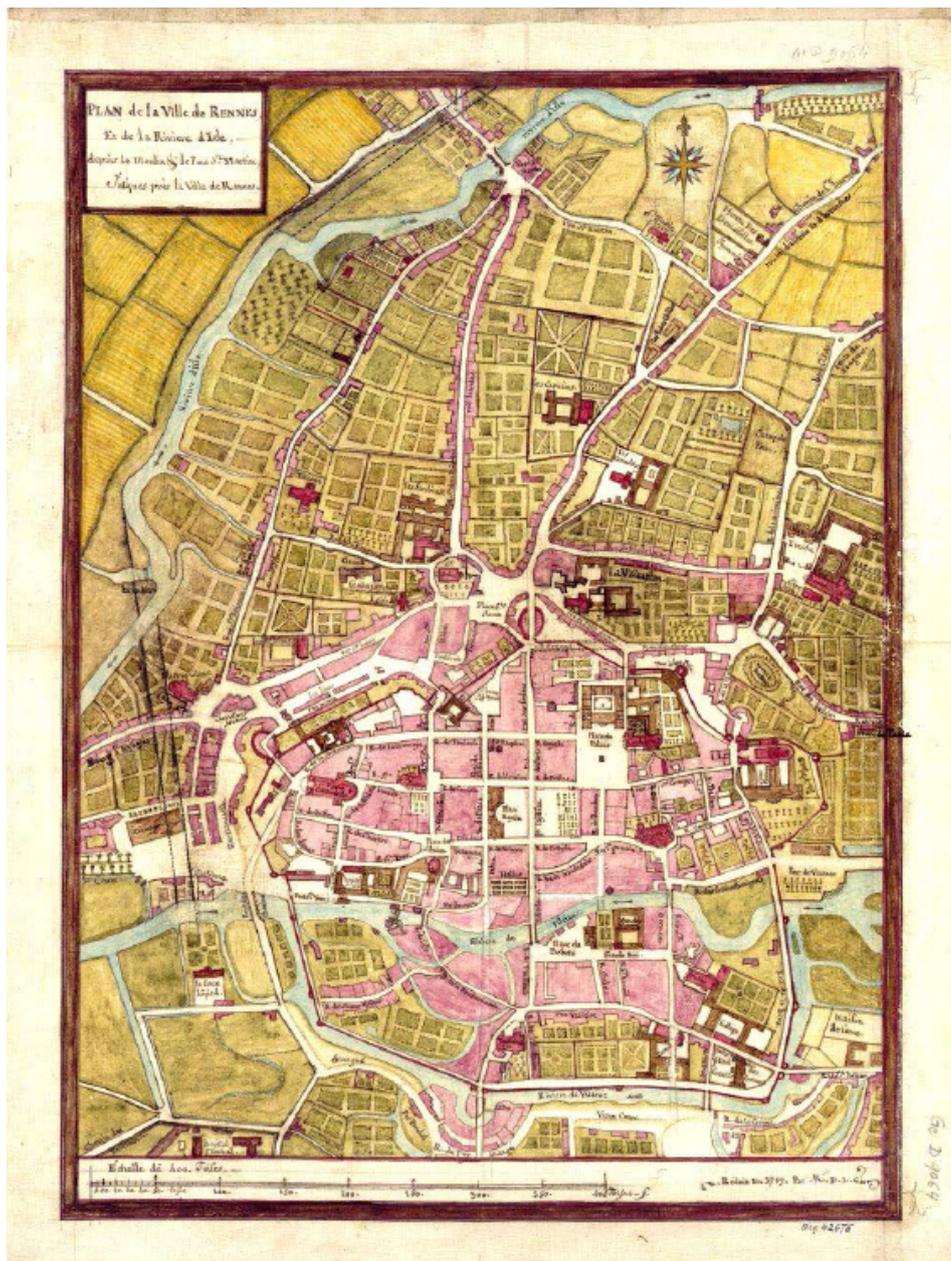
- L'aboutissement d'un faubourg très ancien

L'accès à l'abbaye donne lieu à la constitution d'un faubourg atypique et très ancien, quasiment parallèle à l'enceinte médiévale quand les rues de faubourgs sont en général rayonnantes vers les villes voisines : le faubourg Saint-Melaine conduit à l'abbaye. Cette mise en perspective s'est trouvée renforcée avec la construction de l'église Sainte-Anne sur l'ancienne porte médiévale créant une relation visuelle forte d'une église à l'autre. D'autre part, la transformation des jardins de l'abbaye au 19^{ème} en grand parc public d'agrément, le Thabor, a fait de la rue Saint-Melaine l'accès majeur de la ville à son parc.

Enfin, au-delà du tissu de faubourg le long de la rue, se sont développés sur l'arrière d'autres enclos plus récents pour lesquels la question de leur devenir se pose aussi à plus ou moins long terme :

- L'îlot Hoche dans lequel on trouve le conservatoire et l'école des Beaux-Arts,
- L'ancienne gendarmerie, la caserne Guillaudot.

Ces enclos apparaissent aujourd'hui comme autant de lieux potentiels d'aménagement

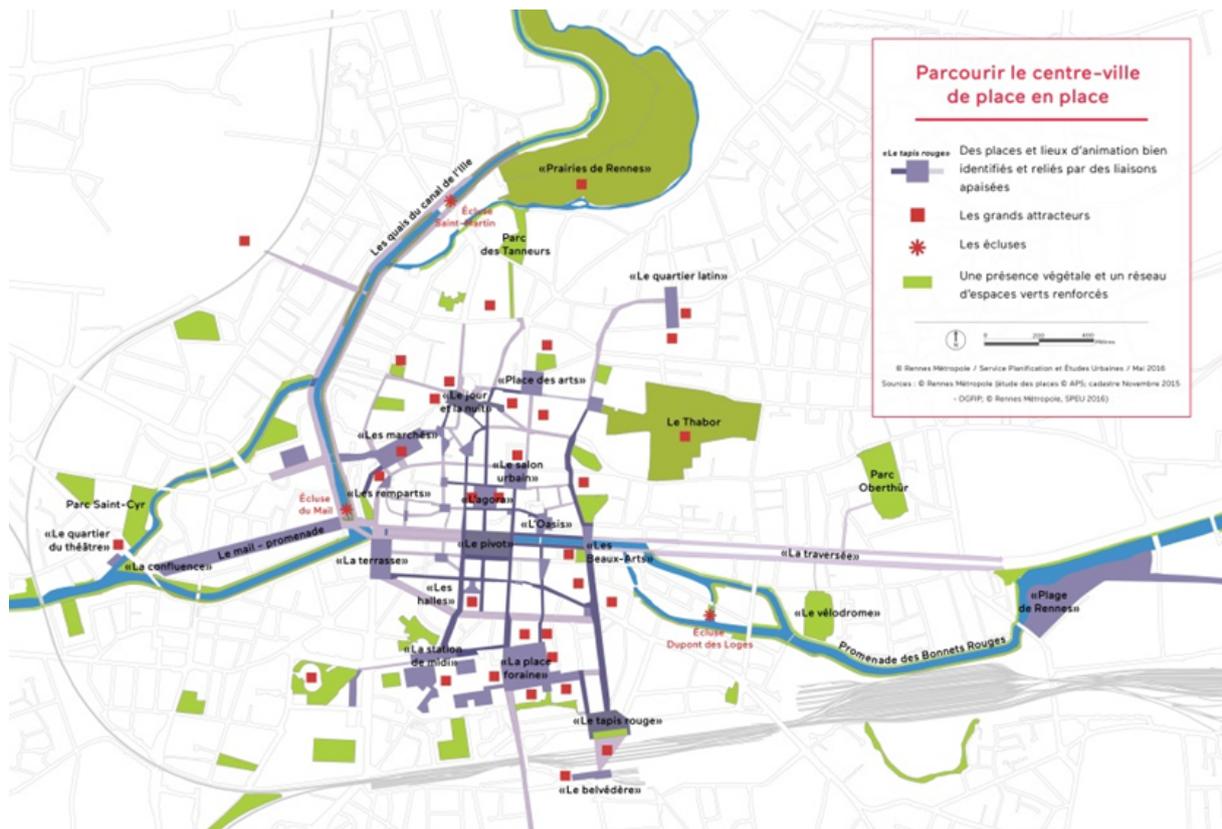


Carte de Rennes – 1787

- Renforcer l'attractivité de la Place

La place Saint-Melaine, en entrée du Parc du Thabor, participe au plateau piétonnier du centre-ville (cf carte ci-dessous) qui vise à faciliter les déambulations entre le Nord et le Sud et l'Est et l'Ouest, entre rues commerçantes et parcours de découverte de la ville. Le centre-ville constitué d'un réseau de places et de rues clairement identifié, est le premier lieu d'animation de la ville. Poursuivre ces aménagements permet de créer du lien culturel et social et ainsi d'entretenir une animation des lieux tout en créant de nouveaux usages.

Ainsi, les lieux publics/privés qui s'ouvrent sur cette place Saint-Melaine ~~auraient~~ ont vocation à concourir à son animation et attraction au même titre que le parc du Thabor.



2.2 Conforter et révéler le jardin pour faire respirer la ville dense

- Des parcours paysagers pour permettre une pratique différente de la ville

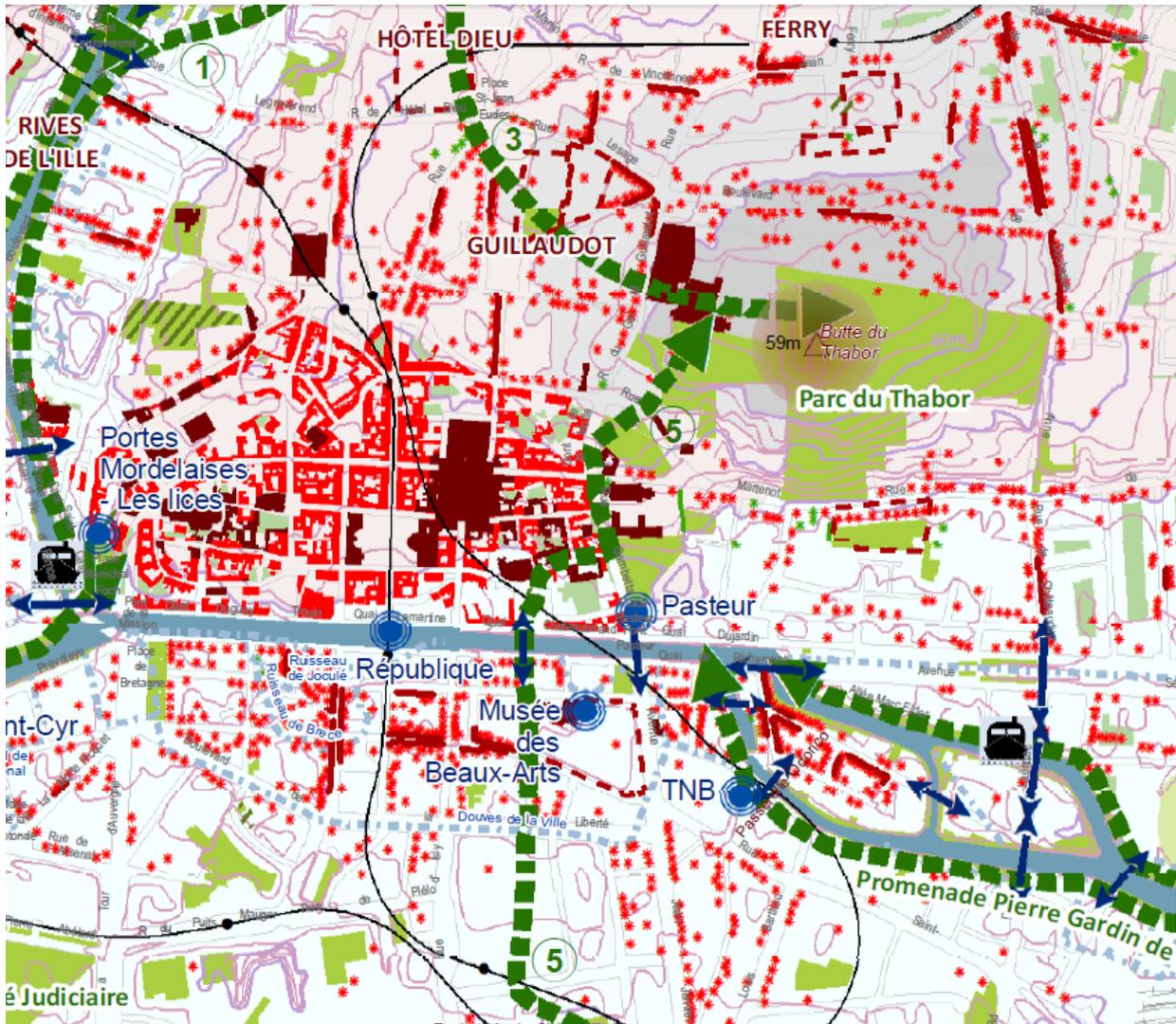
Le site du Palais Saint-Melaine est constitué d'espaces verts arborés de qualité notamment sur sa partie Nord. Ces espaces verts participent à la végétalisation du centre-ville et ainsi à lutter contre les îlots de chaleur urbain en lien avec le réchauffement climatique. En renforçant la présence du végétal dans la ville et en développant un maillage vert, l'objectif est d'offrir des ambiances de ville, de quartier, de vie chez soi et des usages et lieux de loisirs de qualité.

Certains sites d'exception ponctuent le paysage, des "pépites naturelles" au cœur de la ville. Les grands parcs sont bien connus : Gayeulles, Thabor, Oberthur, Maurepas, Bréquigny, Landry... D'autres sites de plus petites échelles, squares, jardins, agrémentent les parcours paysagers dans la ville.

Le site du Thabor et du Palais Saint-Melaine sont concernés par deux parcours inscrits dans le document d'urbanisme :

- Entre le Parc des Prairies Saint-Martin et le parc du Thabor, par le Parc des Tanneurs, le mail de l'Hôtel-Dieu, la place Hoche et la rue Saint-Melaine. Sur ce parcours qui s'appuie sur des tracés existants, il s'agit de renforcer la lisibilité du lien entre les deux grands parcs et de favoriser la présence du végétal.
- Entre les quartiers Sud et le parc du Thabor, par la gare : La nouvelle passerelle aménagée entre le parvis sud et le parvis nord de la gare de Rennes établit une

connexion de part et d'autre du fleuve ferroviaire, renouant ainsi les quartiers sud au centre-ville. Celle-ci traverse l'esplanade du Champs de Mars, puis l'esplanade Charles de Gaulle. Elle emprunte le passage entre la Cité Internationale et le Liberté, rejoint les quais de la Vilaine par la rue des Carmes. Elle traverse la place Saint-Germain, retrouve la rue Gambetta et remonte celle-ci jusqu'au square de la Motte puis la Place Saint-Melaine pour s'achever enfin au Parc du Thabor.



Extrait PLUi : Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte et Bleue

- La configuration d'enclos pour renforcer le caractère de ville-jardin

Si l'ouverture au grand public ne constitue pas une priorité de par la proximité des 10 ha du parc du Thabor, le jardin Saint-Melaine présente néanmoins une opportunité de révéler la présence végétale, de disposer d'un espace vert plus intime, d'enrichir les parcours possibles à travers les îlots du centre-ville.

Son ouverture sur des temps à déterminer serait à étudier via un accès depuis le cloître Saint-Melaine ou des accès depuis la rue du Général Guillaudot et/ou la rue du Thabor, permettant de rendre l'espace accessible sans traverser le Palais.

Le jardin pourrait également être ouvert ponctuellement, à l'occasion de visites guidées ou des journées du patrimoine, pour faire découvrir ce patrimoine rennais.

Enfin, par les ouvertures existantes et si la restauration du Monument Historique le permet, des percées visuelles pourraient donner à voir être ménagées vers le jardin depuis la rue, une respiration végétale dans le caractère très minéral des rues de cette partie du centre-ville.

En fonction du projet et du souhait du futur acquéreur, Si ce parc devait à terme être ouvert au public, des modalités de gestion seraient pourrnt être discutées avec la Ville de Rennes.

- La biodiversité

Plusieurs nids de martinets ont été recensés dans l'environnement proche du bâtiment. Cet oiseau est classé comme un espèce protégée et tout impact à son habitat est soumis à la réglementation afférente, notamment la déclinaison de la séquence Éviter, Réduire, Compenser. En particulier, les travaux de l'église Saint-Melaine actuellement en cours font l'objet d'une mise en place prochaine de mesures compensatoires (pose de nichoirs).

En respectant les obligations et prescriptions qui s'imposent au monument classé, il ~~serait~~ ainsi intéressant ~~de prévoir dans la réhabilitation du Palais des nichoirs pour Martinets, intégrés dans la façade pour être discrets selon la nature des travaux, et de laisser~~ voire de développer une offre de gîte pour ces espèces ainsi que un espace pour les chiroptères ~~dans les combles si celles-ci ne sont pas aménagées ou partiellement aménagées augmentant ainsi l'offre en gîte pour ces espèces~~. Le contexte environnant et le bâtiment en lui-même est favorable à leur présence. Il est ainsi préférable de prévoir dès maintenant un accueil pour ces espèces ~~dans les bâtiments~~ quand cela est possible. Cette prise en compte pourrait ainsi préparer les rénovations et réhabilitations qui vont avoir lieu ces prochaines années à proximité, et du renouvellement et de la densification de la ville.

Les vieux arbres à cavités (feuillus) du jardin, ainsi que ceux présents au niveau de la cour, présentent des capacités d'accueil intéressantes pour des espèces protégées comme les chiroptères, les mammifères (Écureuil roux) ou encore l'avifaune (Chouette hulotte, Sittelle torchepot...). S'ils doivent néanmoins être abattus, il conviendra de ne pas réaliser l'abattage pendant la période de nidification et de vérifier si les cavités ne sont pas occupées le reste de l'année.

2.3 Aménager la cour dans l'objectif d'une requalification plus vaste de la Place Saint-Melaine

La requalification de la cour va devenir un élément déterminant pour un futur réaménagement de la place Saint-Melaine à long terme.

- Un ensemble cohérent avec l'église et le cloître

La restauration du palais ne doit pas être déconnectée de celle de l'église Saint-Melaine et du cloître. L'église fait actuellement l'objet d'un chantier de restauration, qui va permettre



Place Saint Melaine : les constats



Beauté des grilles
Entrée du Thabor
 Entrée du cloître Entrée de l'église
 Un parking utile pour les célébrations
 de l'église

Mais aussi...

Entrée du Thabor,
 parc emblématique
 de la ville et qui
 n'est pas à la
 hauteur du parc.

**Voitures
 Parking**
 Déconnecté du parc
 Inconfortable pour les piétons



Place Saint Melaine : les propositions



Place qui doit servir d'« écran végétal », d'« introduction au Thabor »

Créer un arrêt de bus d'art qui rappellerait le Thabor, ses grilles.... (exemple : l'arrêt de bus du Palais Royal de Jean Michel Othoniel).

Création de cheminements piétons végétalisés, de parterre végétaux, de massifs jusqu'au parc, mais aussi jusqu'au cloître



Conserver les stationnements, mais les réduire un peu et les déporter.

« Travailler l'entrée du parc avec de la végétalisation, des arbres pour faire une belle allée vers le Thabor. »

Retravailler la perspective depuis la rue Saint Melaine en élarguant ou en décalant les arbres et en avançant les grilles du Thabor

Renforcer la sécurisation du passage piéton vers la rue St Melaine.

« La place Saint Melaine est la place de l'entrée du Thabor et de l'église Saint Melaine : deux éléments forts de patrimoine à bien intégrer et à valoriser »

Extraits du retour de concertation Cœur de Ville Rennes 2030, 2018

Les usages en rez-de-cour du Palais Saint-Melaine seront déterminants et permettront de créer une vie sur la face Nord de la place, en plus de la mise en valeur de l'accès à l'église d'une part et de l'accès au parc d'autre part.

Au-delà de la vue sur la cour à travers les grilles, la possibilité pour les rennais de franchir les grilles et de pénétrer dans la cour est-serait à rechercherée.

La cour du palais jouxte la liaison piétonne permettant d'accéder au groupe scolaire Jean Zay, au restaurant municipal puis au parc. Cet accès est visible depuis la place par une perspective visuelle rendue possible par le caractère ajouré de l'enceinte du palais.

Cet accès n'est pas le plus fréquenté en période habituelle, mais constitue une alternative lorsque les entrées principales ne sont pas opérationnelles (festival Mythos, Grand Soufflet, mercredi Thabor, concert en soirée dans le théâtre de verdure...). Il s'agit également d'un accès livraison et chantier.

Aujourd'hui le festival Mythos requiert l'utilisation de l'intégralité du parking durant un mois. Cet état est amené à perdurer jusqu'en 2025 à minima, date à laquelle le festival sur le site du Thabor devrait être allégé, au profit d'un second site.

- Le patrimoine arboré de la cour en lien avec un réaménagement de la place

Les arbres de la cour du palais constituent un patrimoine à préserver de par leur caractère remarquable. L'un d'entre eux est notamment identifié dans la charte de l'arbre de la Ville de Rennes (page 20) comme illustration des enjeux patrimoniaux liés aux arbres dans l'espace urbain. Les pieds d'arbres mériteraient d'être réhabilités avec une composition végétale les mettant davantage en valeur.

3 L'accompagnement de la Ville et de la Métropole

Durant l'appel à manifestation d'intérêt pour la cession Saint-Melaine, les candidats pourront demander des précisions à l'adresse mail auprès de la direction de l'aménagement urbain et de l'urbanisme, à l'adresse mail suivante :

dauh@rennesmetropole.fr

Aucune information ne sera fournie par téléphone concernant les services de l'urbanisme.

Une réponse sera adressée par retour de mail et par écrit à chaque candidat.

À l'issue de la consultation, les noms des services-contacts de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole pour la préparation du projet, des raccordements et des autorisations nécessaires, seront fournis au porteur de projet.