

plan local d'urbanisme



4ème Mise à jour du P.L.U

**plans de masse
règlement**

**V.3
12**

SECTEUR DE LA

GARE-REPUBLIQUE

**5-3a Cahier des prescriptions
architecturales et paysagères**

**Direction
Architecture
Urbanisme &
Foncier**

Fort du Naye
BP.147
35408 SAINT-MALO
TEL:02.99.21.53.00
FAX:02.99.21.53.10

4ème Mise à jour du PLU du 21 Novembre 2011

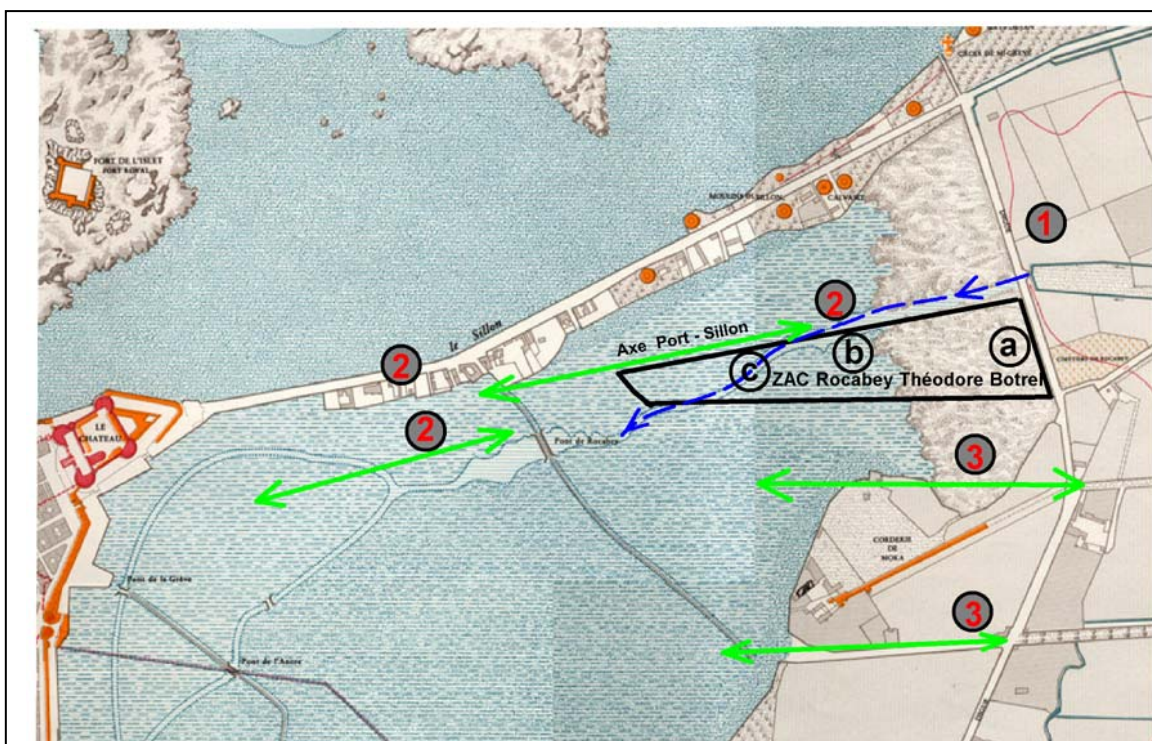
Ce document a pour objectif d'énoncer les options du parti d'urbanisme du secteur de plan de détail Rocabey - Théodore Botrel.

I - LE SITE ACTUEL

1) Rappel Historique - Les Tracés Régulateurs Initiaux :

Au XVII^e siècle, un front rocheux reliait la pointe de la Varde à Saint-Malo laissant au Sud de cette ligne une mer intérieure qui s'est vue transformée en marais suite à la construction de digues. Puis, l'assèchement successif de ces marais a permis de gagner 450 hectares et voir l'aménagement du port et des quartiers tels que le Marais Rabot, Rocabey et la Découverte.

La carte de 1835 dont un extrait est ci-joint constitue la structure originelle du site avant son urbanisation à savoir :



a) Un site totalement maritime composé de 3 éléments :

- un début de poldérisation □a□
- un estran de vase et sable □b□
- un écoulement des eaux de ruissellement du marais de Paramé □c□

b) Une armature viaire à l'Est ← correspondant à une ancienne digue de réduction sur laquelle a été réalisée l'Avenue actuelle de Moka.

c) Un axe de composition du site ↑ correspondant très rigoureusement à l'axe du Sillon et qui a servi de tracé régulateur au bassin Duguay Trouin et au boulevard Théodore Botrel.

d) Au Sud un tracé orthogonal appuyé sur le tracé régulateur du marais et de ses digues ↯

2) Les nouveaux tracés régulateurs- La construction du Port et la mise en œuvre des voies ferrées.

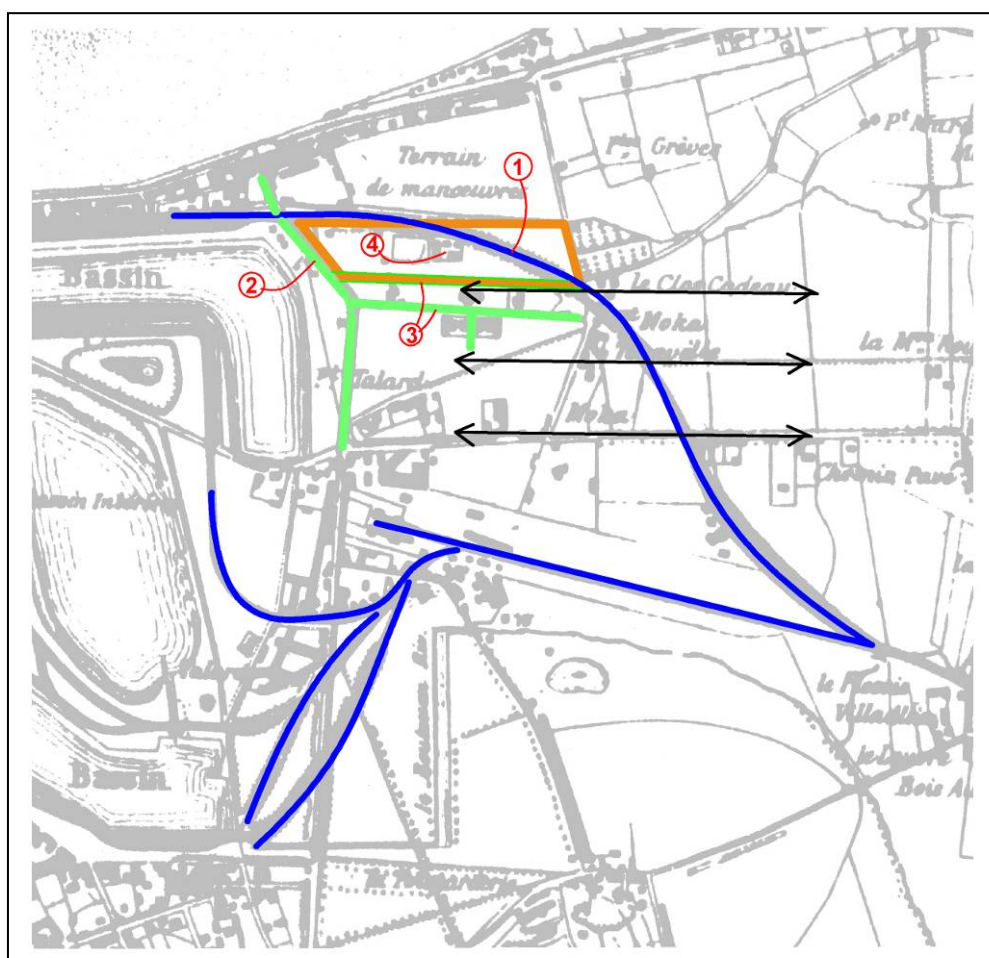
A partir de 1850 quatre aménagements fondamentaux vont recadrer le site avec le développement d'une nouvelle urbanisation :

1) La réalisation des bassins qui s'est accompagné d'une desserte ferroviaire ne reprenaient pas les tracés directeurs d'origine dans sa traversée du secteur ↘.

2) La création d'une voie nouvelle d'accès à l'Intra-Muros et desserviront la Gare Voyageur qui correspond à l'actuel boulevard de la République ↑.

3) La création de la Place de Rocabey et de ses deux boulevards de la Tour d'Auvergne et Villebois Mareuil →.

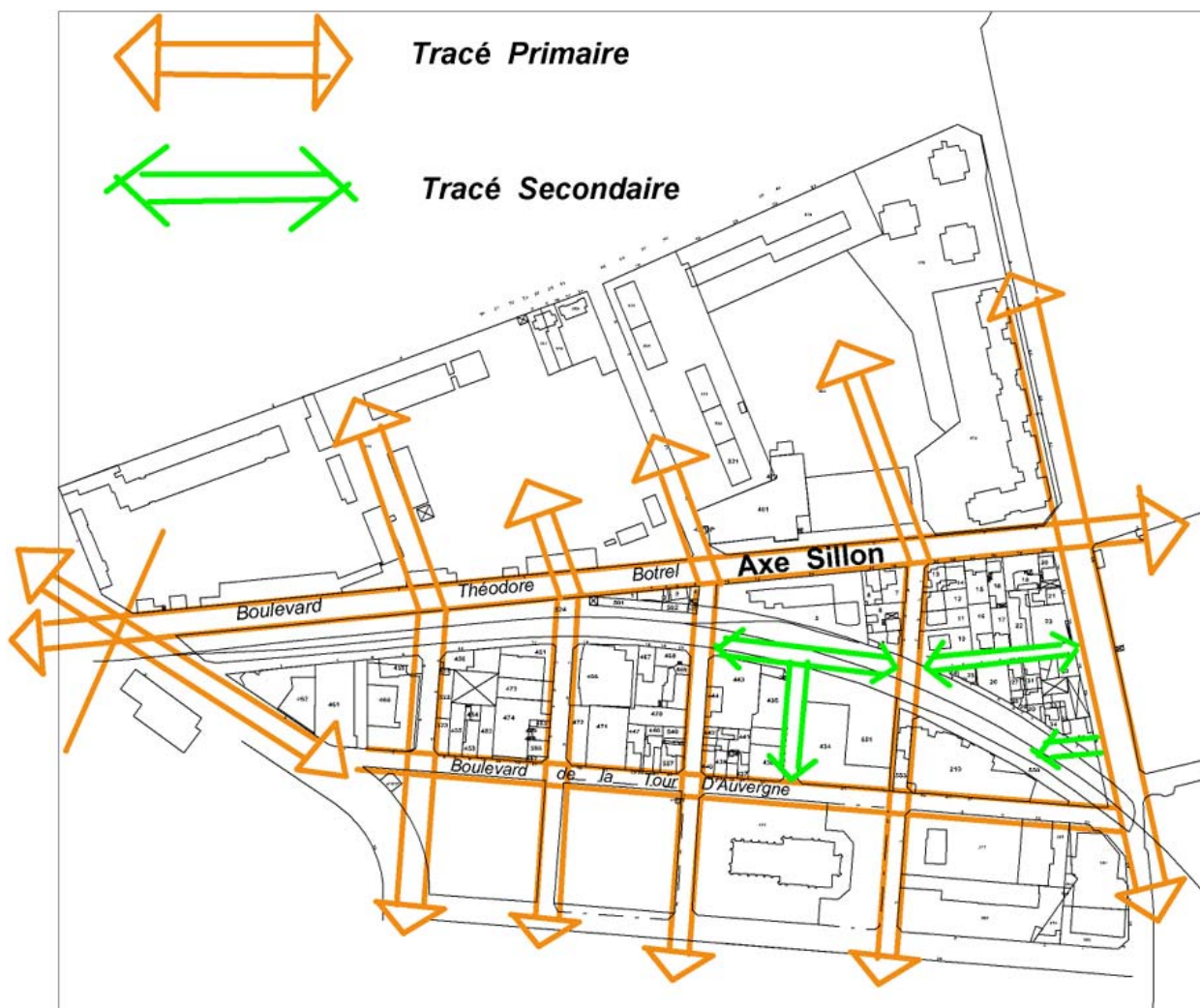
4) Début de l'urbanisation du site avec la création d'une distillerie ↓.



Avec cette nouvelle armature, le cadre du secteur de renouvellement urbain était durablement "composé" et le projet d'aménagement va reconstruire un véritable projet de quartier à l'intérieur de ce cadre "gommant" la voie ferrée destinée à disparaître.

Au regard de cette structure très "fin XIXe siècle" le projet propose une hiérarchie de propositions architecturales proposant une lecture et des gabarits s'inspirant de ces tracés régulateurs.

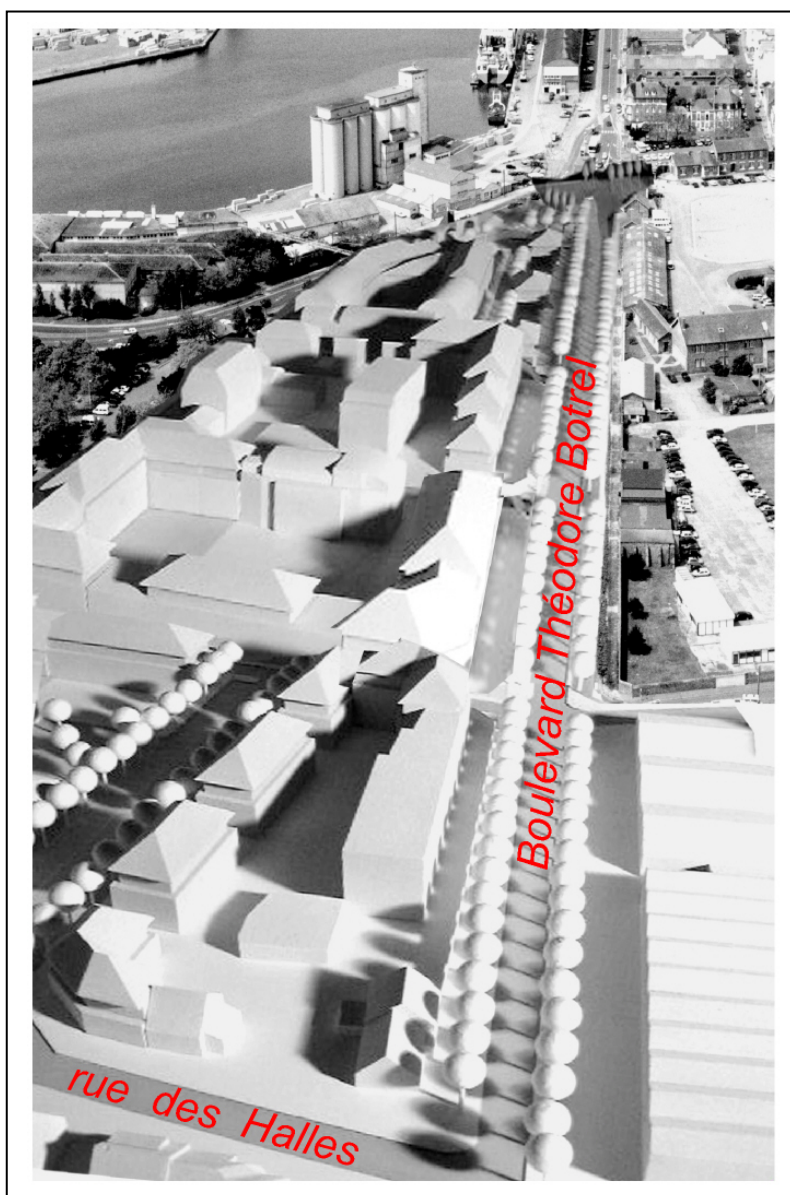
Les tracés régulateurs



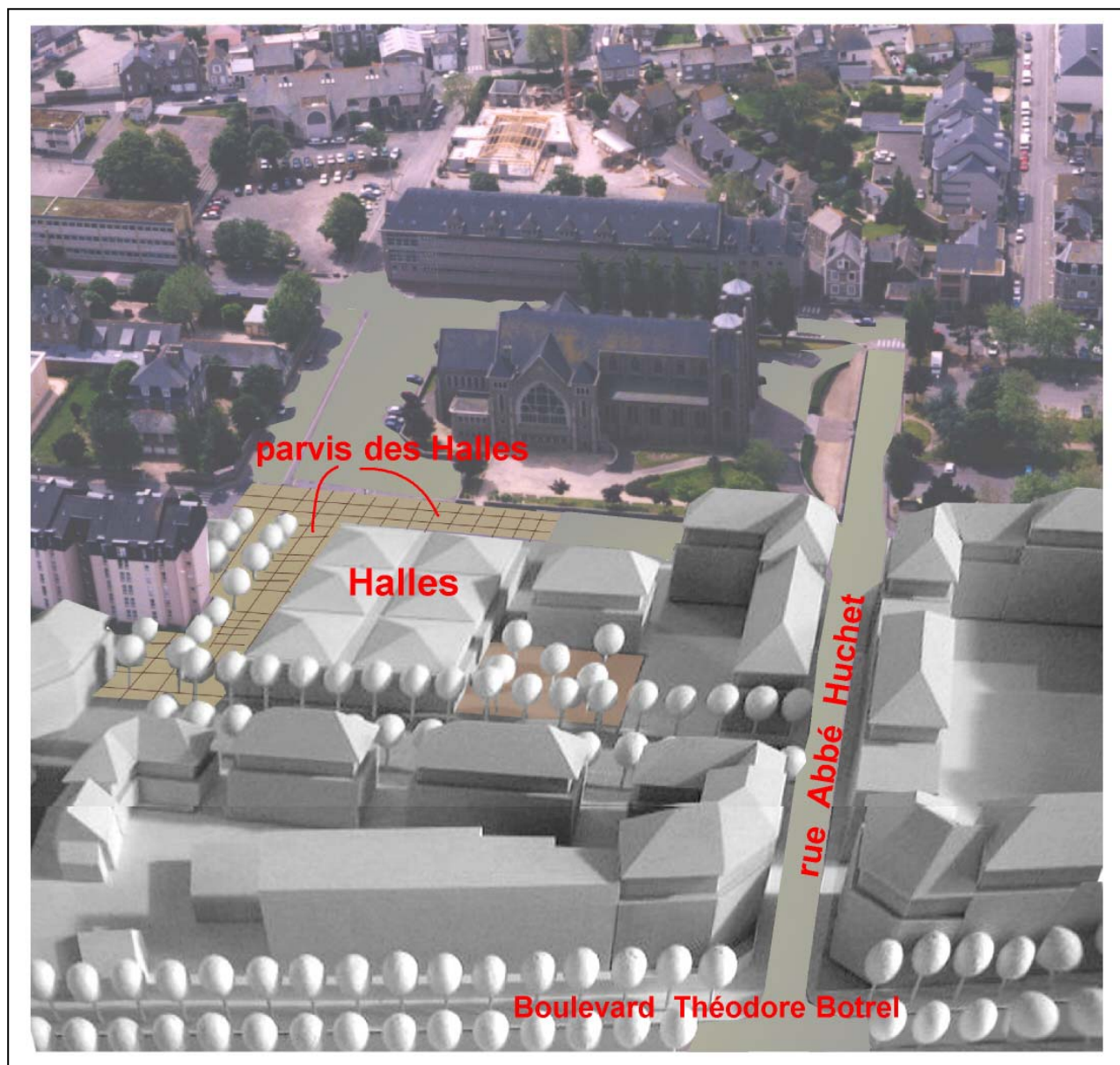
II - LE PARTI DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement retenu pour le secteur de plan de détail de Rocabey - Théodore Botrel consiste en la mise en œuvre de 7 projets constituant les ambitions urbaines autour desquelles s'écrivent les futurs projets immobiliers à savoir :

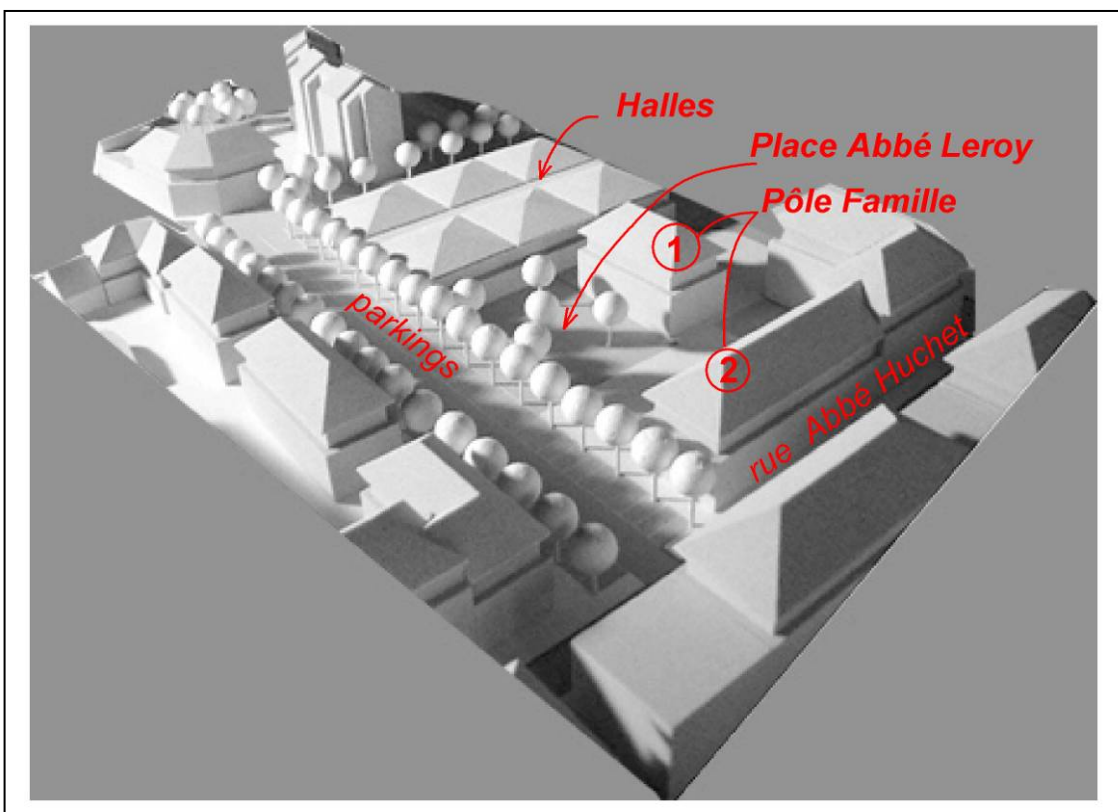
1) La valorisation urbaine du boulevard Théodore Botrel



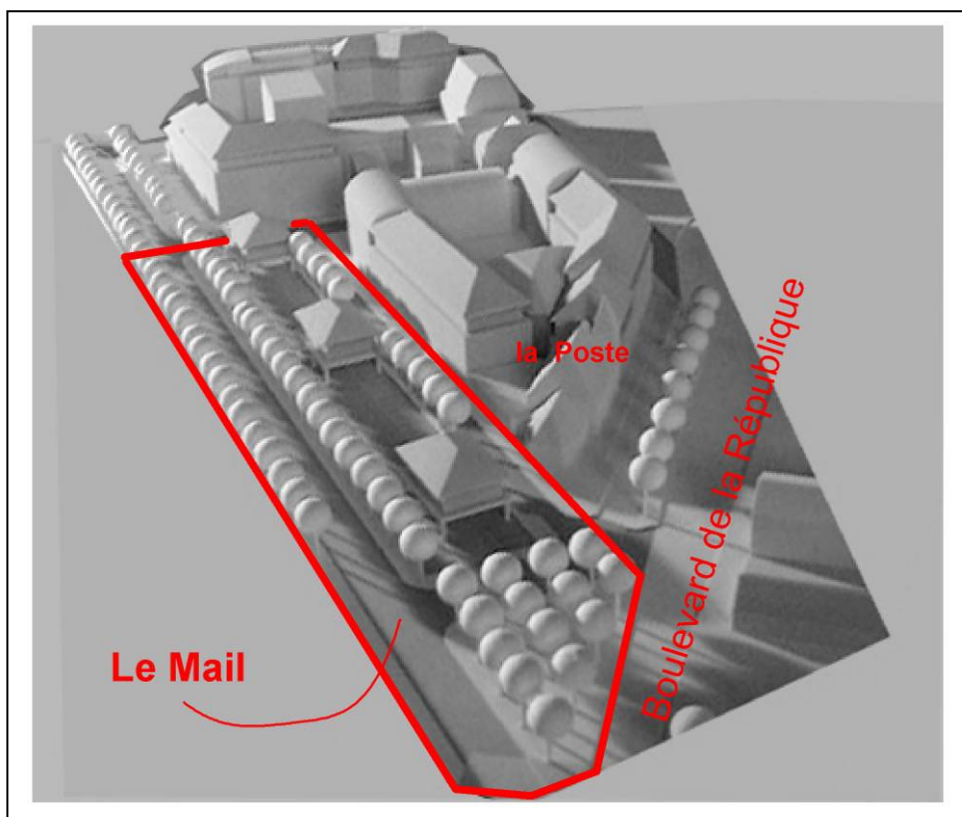
2) Le Parvis des Halles



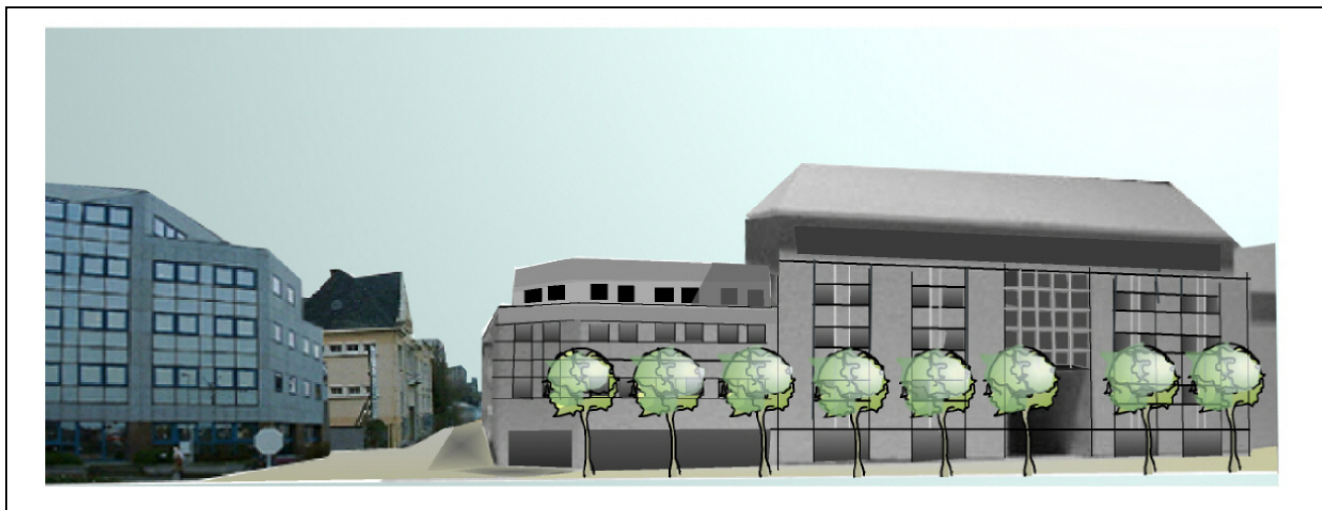
3) La Place Abbé Leroy et son prolongement vers le Boulevard Théodore Botrel



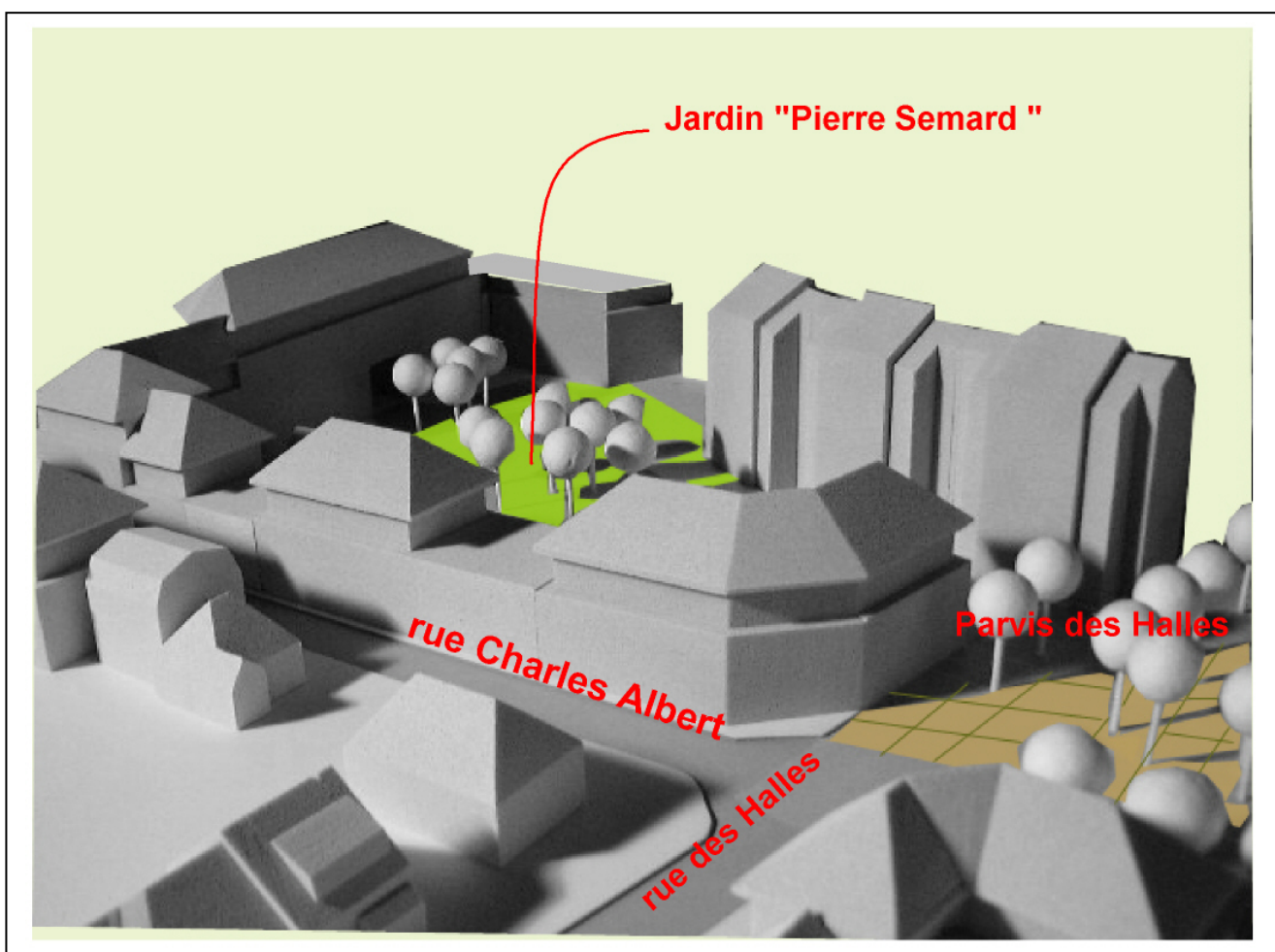
4) Le Mail



5) Le Projet "Pierre Sépard"



6) Le Jardin "Pierre Sépard"



II - 1- LA VALORISATION URBAINE DU BOULEVARD DE LA TOUR D'AUVERGNE

Trois séquences urbaines



❶ Le bâti traditionnel : Conservation du bâti existant et de sa volumétrie en cas de reconstruction de l'angle.

❷ Le front d'Avenue qui permet une écriture nouvelle, urbaine et très cohérente du futur bâti et qui :

- donne une échelle à l'Avenue.
- attend une réponse urbaine de qualité en vis à vis pour le site de la caserne et de l'Intermarché
- définit le gabarit de la ville résidentielle.

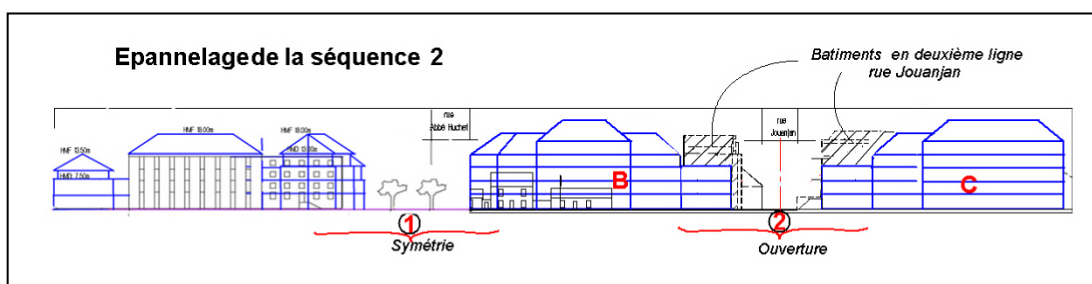
❸ Le Mail qui participe à l'ordonnancement de l'Avenue et à son caractère urbain avec la création de 3 petits volumes d'immeubles tertiaires qui justifient les alignements et une lecture du premier plan.

Epannelage de la séquence 1

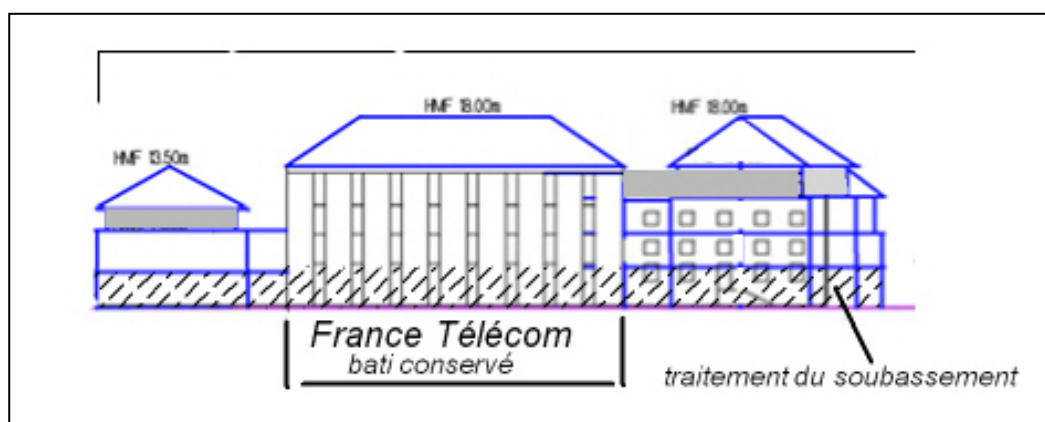


- Les objectifs :**
- ❶ Maintien du bâti
 - ❷ Mutation possible de l'angle en harmonie avec le bâti existant

Epannelage de la séquence 2

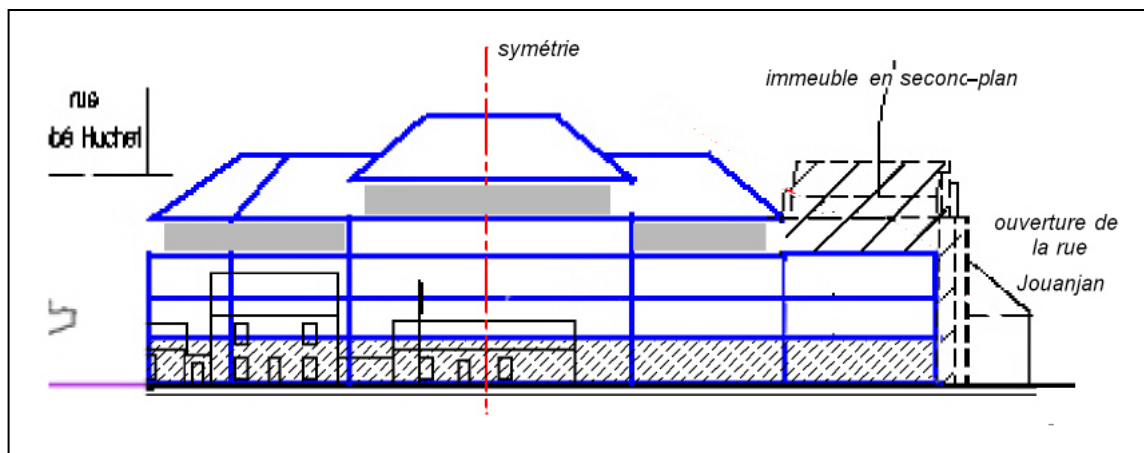


- Les objectifs :**
- Une unité d'architecture entre les bâtiments A, B et C permettant une lecture très cohérente, sans promouvoir une uniformité des matériaux.
 - Création d'une symétrie sur l'axe de la rue Abbé Huchet prolongé .
 - Ouverture du site au droit de la rue Jouanjan permettant une lecture des immeubles du second plan .



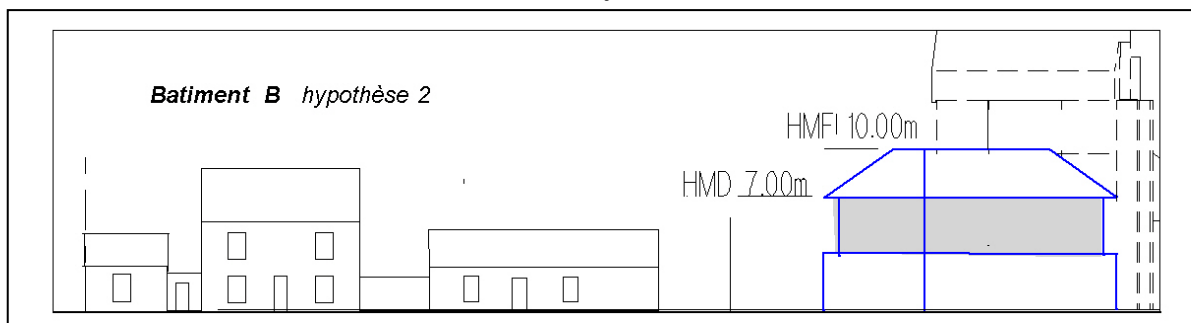
Bâtiment A :

- Une symétrie de la façade ∞
- Une altimétrie différenciée conforme au gabarit du boulevard dans l'hypothèse d'une évolution de France Télécom.

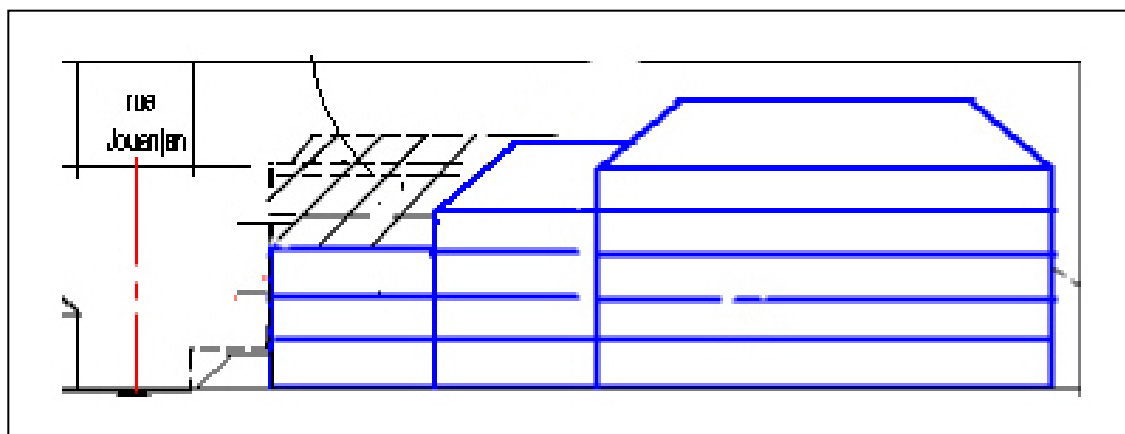


Bâtiment B :

- Un projet alternatif au maintien du bâti existant
- Symétrie de la façade ∞
- Altimétrie différenciée
- Ouverture de la rue Jouanjan ∞



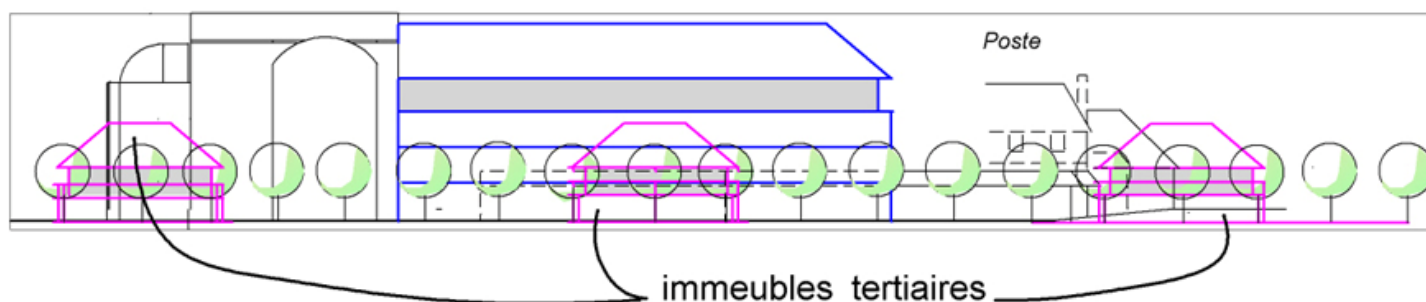
- Maintien du bâti existant
- Altimétrie différenciée
- Ouverture de la rue Jouanjan ∞



Bâtiment C :

- Ouverture de la rue Jouanjan
- Marquage de l'entrée de l'Avenue.

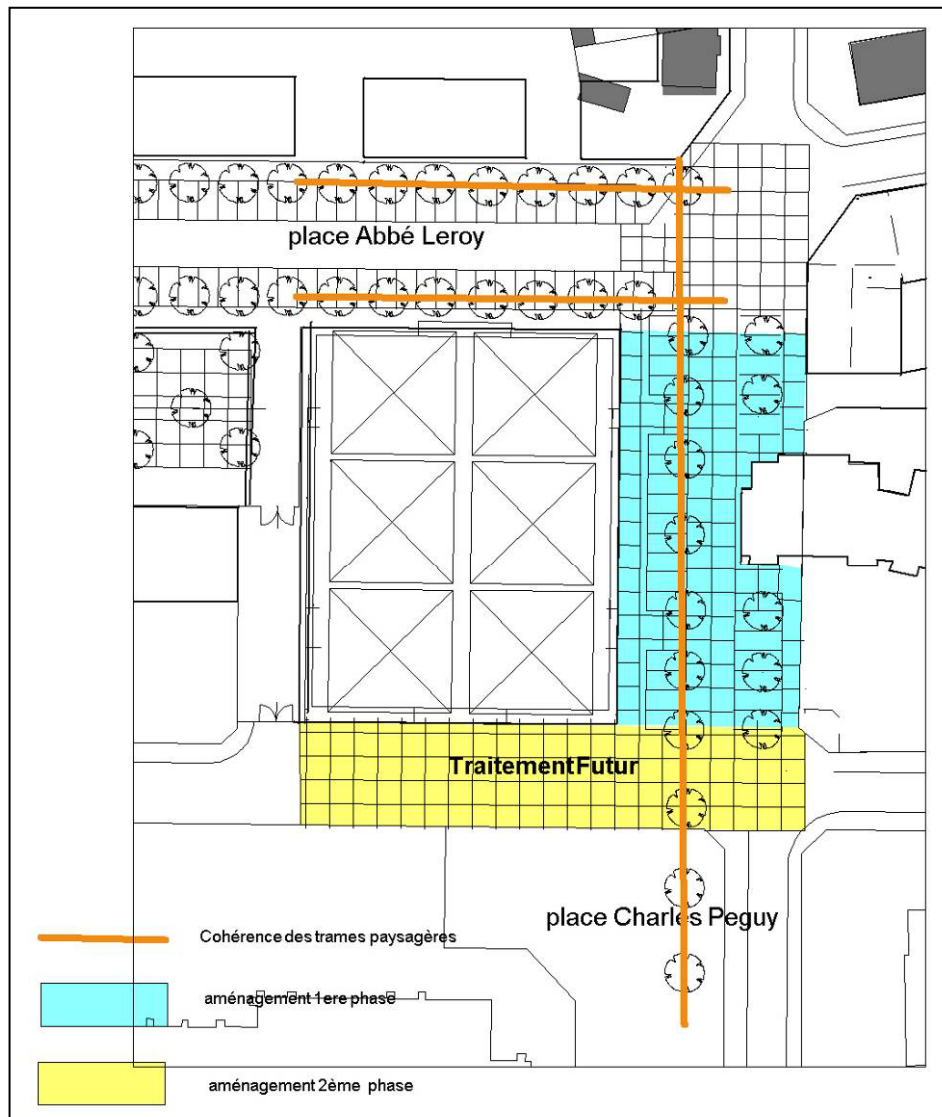
Epannelage de la séquence 3



Les objectifs

- Poursuivre l'alignement du bâti en conservant un usage de parking public au rez-de-chaussée.
- Mise en scène paysager de l'îlot avec double rangée de plantations.
- Traitement urbain des volumes de service de la poste tout en respectant le bâtiment original et sa lecture à l'angle du quartier.

II - 2 - LE PARVIS DES HALLES



3 Principes à mettre en œuvre

* Un aménagement en plusieurs phases, seule la première étant mise en œuvre dans le cadre de la restructuration du quartier.

* Un espace polyvalent assurant :

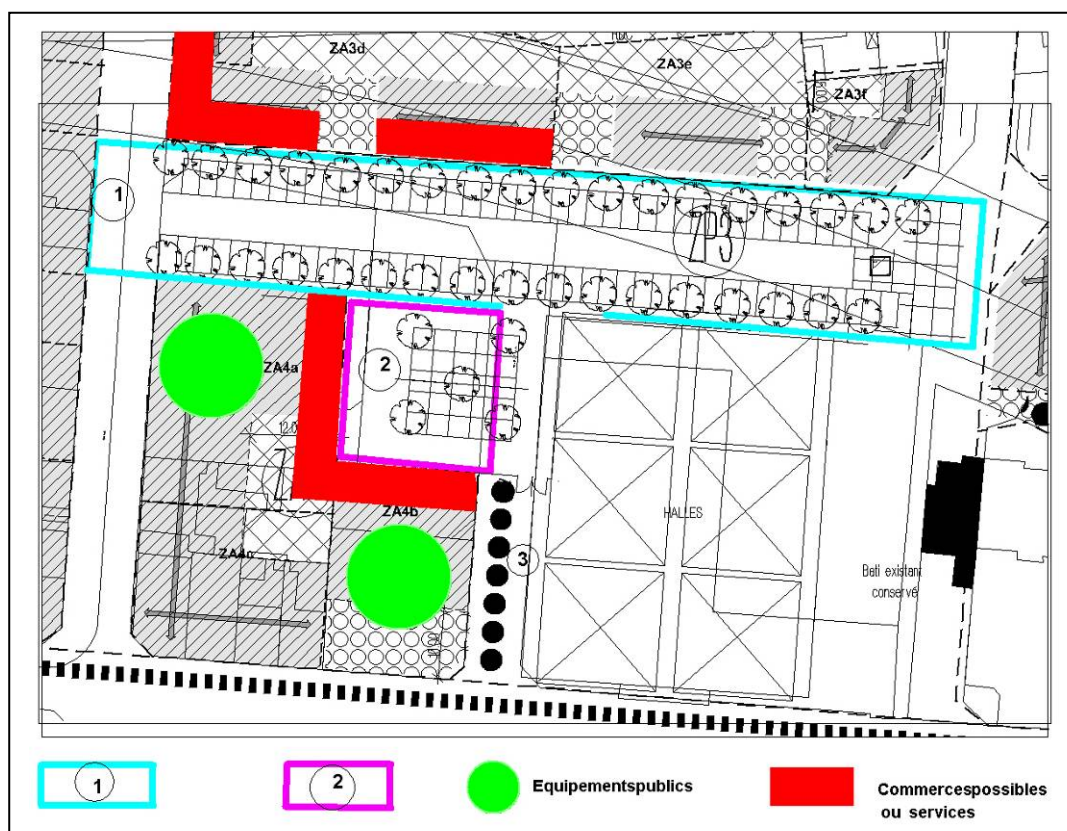
Un rôle de marché de plein air

Une fonction de stationnement en dehors des périodes de marché

Une fonction "liaison douce" : "cycles et piétons"

* Une cohérence des travaux paysagers avec la place "Abbé Leroy" et la place Charles Péguy.

II - 3 - LA PLACE ABBE LEROY



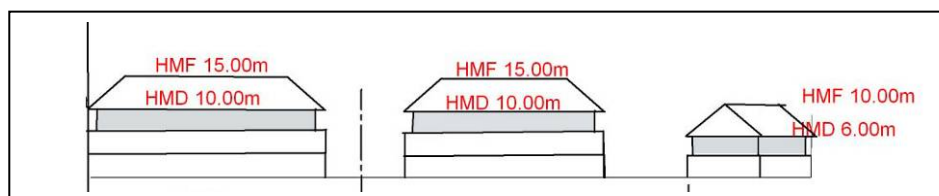
Deux démarches complémentaires

La création d'une nouvelle place urbaine, centralité du quartier construite autour de 3 objectifs.

- La création d'un stationnement permanent et public ❶
- Un square organisé autour de l'animation d'une fontaine ❷ accessible par un cheminement semi-piétonnier ❸. Ce square peut être intégré à l'usage du pôle famille.
- L'animation de cette place urbaine par un bâti résidentiel de qualité et des équipements de centralité tel que le pôle enfance et des commerces de proximité ou des services.

Les projets immobiliers de la Place

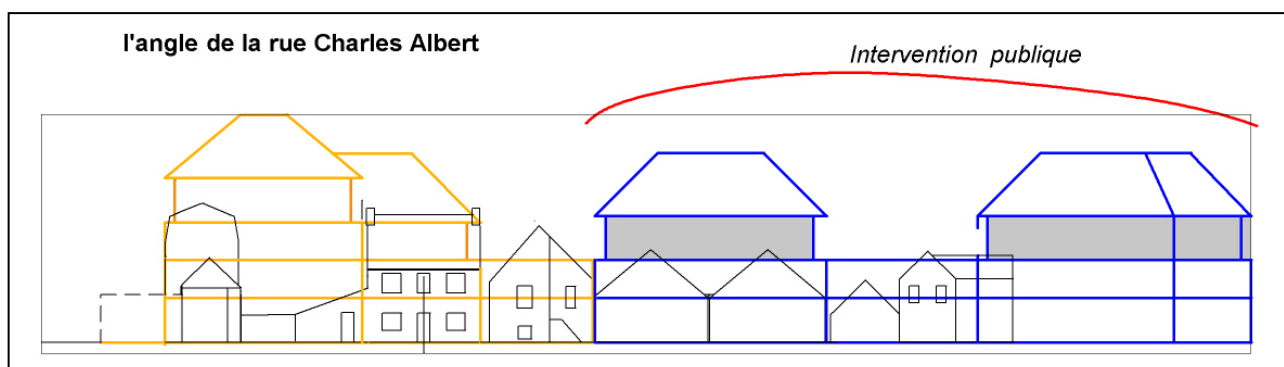
1) - Au Nord : 4 petits immeubles de Ville



Les objectifs

*Constituer un front de place "plein sud" avec 4 petits immeubles R + 2 + C isolés et végétaliser les espaces intersticiels entre ces immeubles

2) - A l'Est : traitement de l'angle de la rue Charles Albert

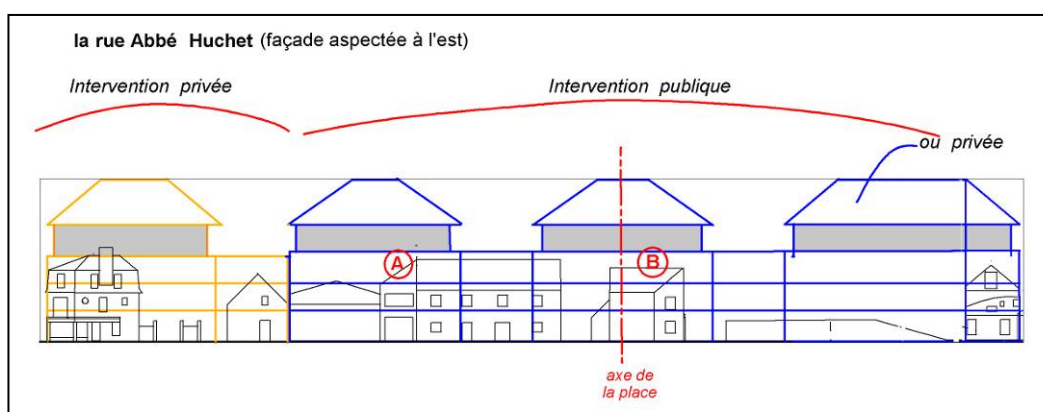


Les objectifs

*Assurer la requalification de la rue Charles Albert en l'associant à la structure urbaine de la place nouvelle.

*Permettre la construction de 2 immeubles en R + 2 + C compatibles avec la volumétrie conservée du bâti.

3) -A l'Ouest : l'alignement côté Est.de la rue Abbé Huchet



Les objectifs :

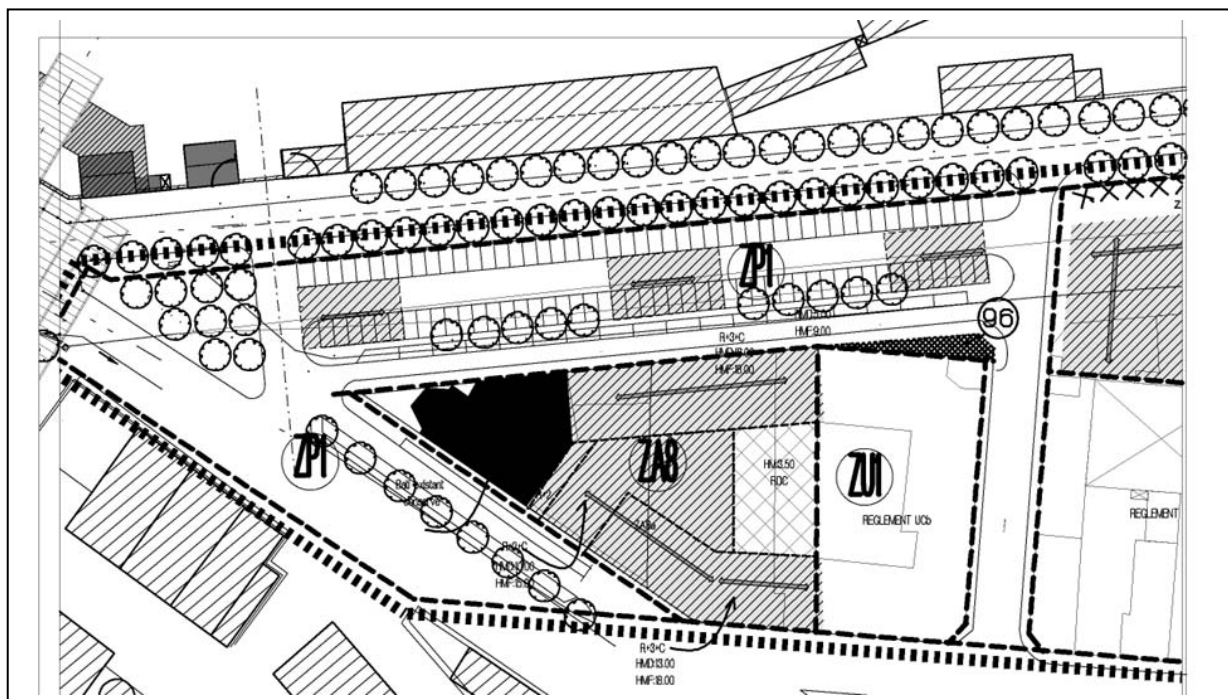
- *Créer un ensemble bâti entre les bâtiments A) et B).
- *Justifier le projet architectural du bâtiment B) en le positionnant dans l'axe de la place "Abbé Leroy".
- Associer initiative publique et privée.

4) -Au Sud : deux fonciers

- * Réaliser 2 bâtiments disposant d'une similitude d'architecture et permettant de répondre à un programme unique :
 - Pôle d'accueil petite enfance avec ses espaces extérieurs ensoleillés
 - Services de proximité ou logements éventuels



**II-4 – LE MAIL : - DEUX PROGRAMMES SUPERPOSES
-UN ACCOMPAGNEMENT VEGETAL ET URBAIN POUR LE SITE DE LA
POSTE -**



Répondre à une nécessité :

La création d'un parking public de 80 places assurant des fonctions urbaines très diversifiées :

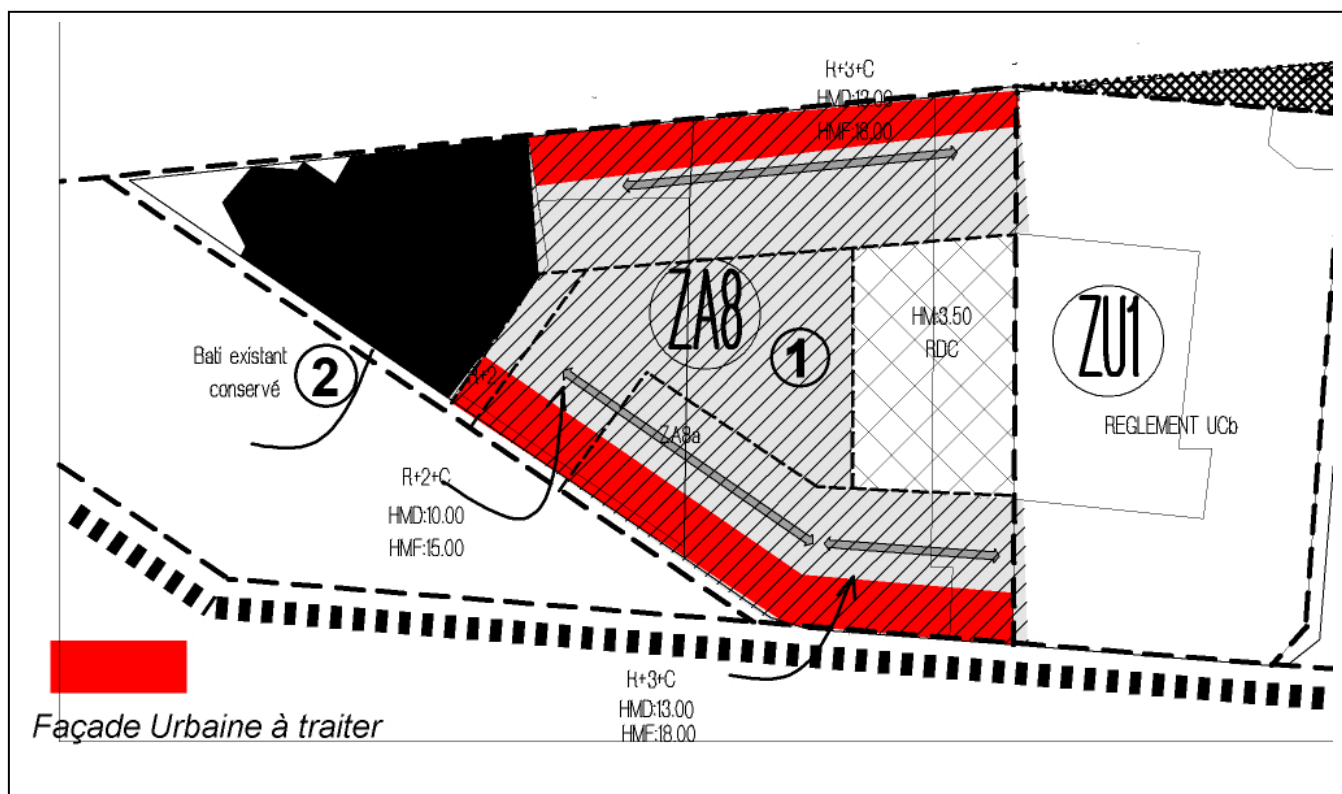
- Fonction de centralité à moins de 10 minutes à pieds de l'Intra-Muros et au centre d'un quartier tertiaire public (poste centrale et future sous-préfecture)
- Fonction de desserte des plages et de la promenade du Sillon.
- Fonction de complément du parking Intra-Muros en période de forte concentration touristique.

Superposer un projet immobilier, indispensable au marquage du boulevard Théodore Botrel avec un traitement « aérien » sans emprise sur le parking et destiné à une réponse tertiaire originale en centre-ville.

Proposer un accompagnement végétal accompagnant les plantations d'alignement du boulevard Théodore Botrel.

Le site de la poste

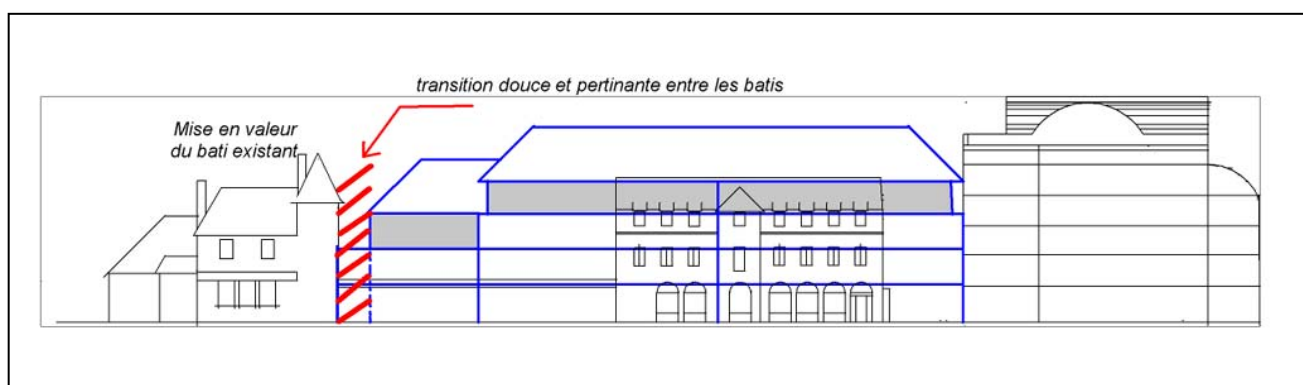
Deux objectifs :



- ← Valoriser le foncier aujourd'hui sous-utilisé en volume
- ↑ Préserver l'architecture du bâtiment d'origine de la poste

Ce projet permettra de valoriser deux façades urbaines de premier ordre :

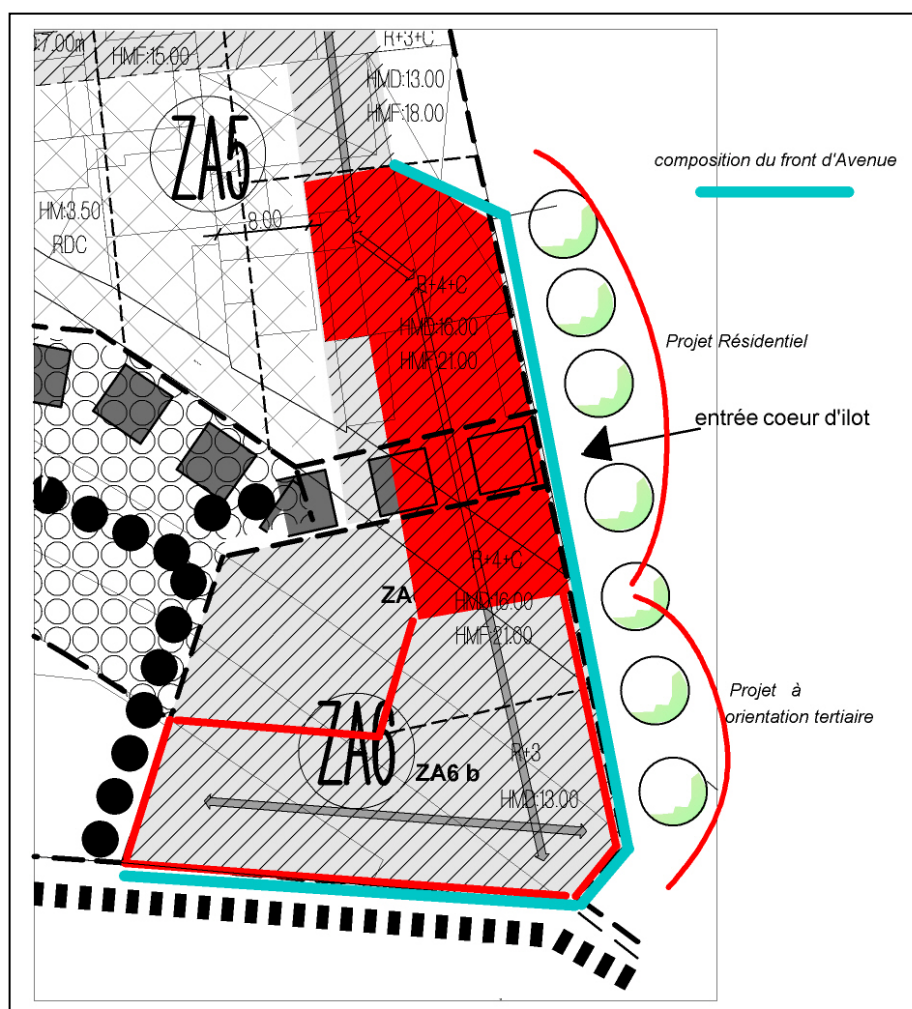
- Celle de l'angle Boulevard de la Tour d'Auvergne – Boulevard de la République
- La construction urbaine du mail



Une façade urbaine – acte fondateur du projet Rocabey – Théodore Botrel

II-5 - LE PROJET PIERRE SEMARD ET L'AVENUE DE MOKA

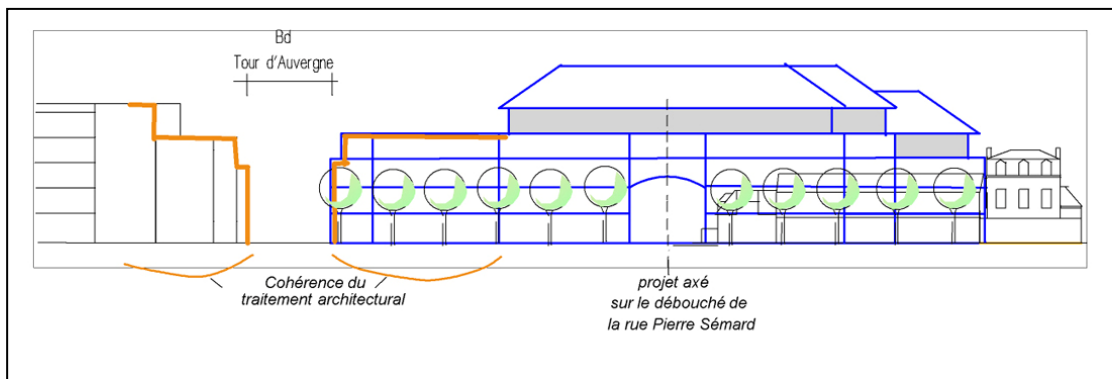
Un projet volontariste : Structurer le quartier valoriser l'avenue de Moka et traiter l'angle du boulevard Théodore Botrel.



Les objectifs :

- Construire un morceau de ville assurant la continuité urbaine de l'avenue Moka.
- Accompagner l'architecture des logements locatifs du boulevard de la Tour d'Auvergne.
- Recréer une entrée pour le cœur d'îlot ↯

- Assurer une unité architecturale, même si celle-ci peut se concevoir en deux programmes.
- Assurer la symétrie avec l'immeuble du Concorde à l'entrée du boulevard.

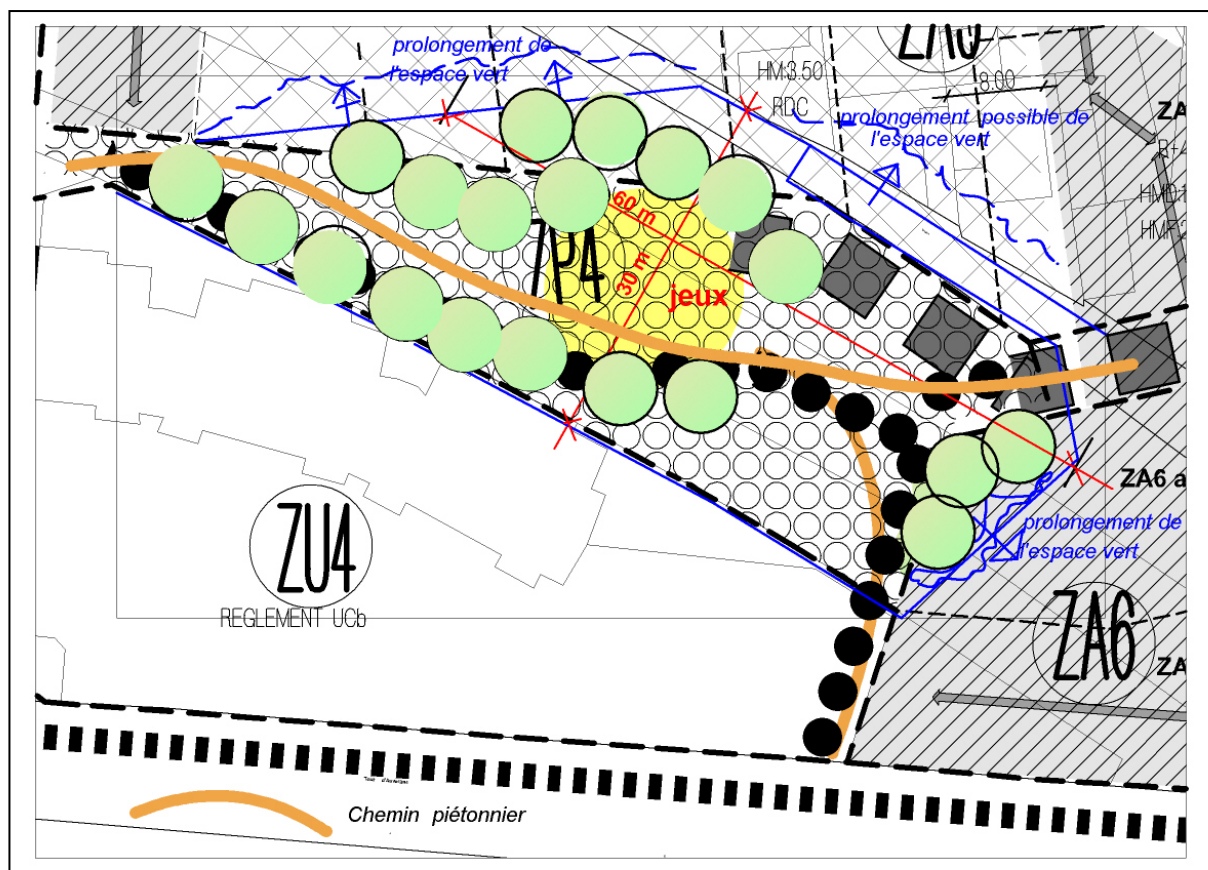


- Accompagnement végétal le long de l'avenue de Moka



II-6 - LE JARDIN PIERRE SEMARD

Au cœur d'un quartier, un square de 1 800 m² :



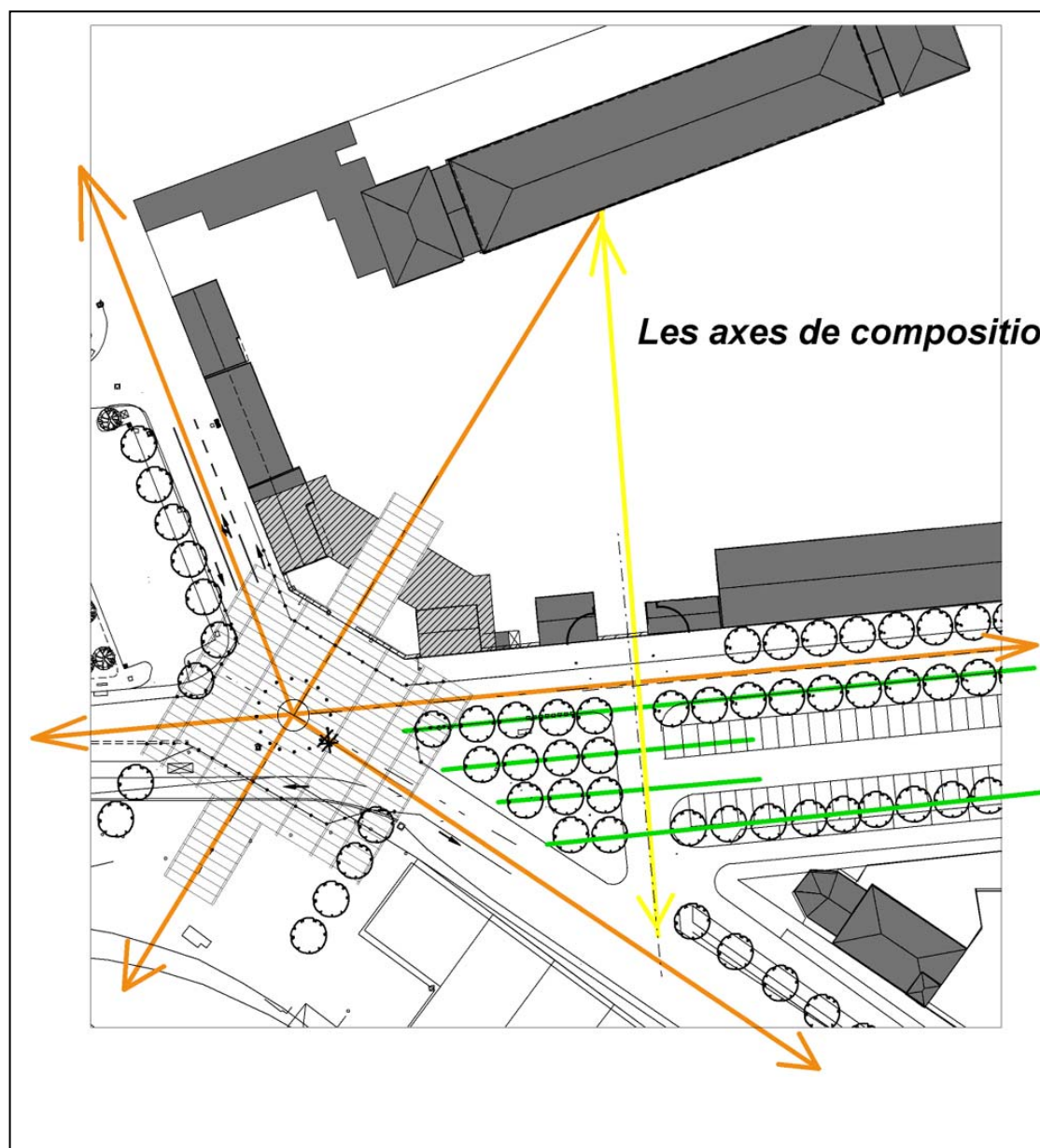
Les objectifs :

- Recréer un square de proximité pour les résidents du quartier
- Assurer des liaisons piétonnes de qualité pour l'accessibilité aux halles et équipements publics
- Permettre une végétalisation importante du cœur d'îlot
- Proposer un prolongement de cet espace vert dans les futures opérations résidentielles périphériques.

II-7 - LE PARVIS DE LA SOUS-PREFECTURE

Bien que ce projet soit en dehors du périmètre de la ZAC et du plan de détail, il est apparu indispensable de l'associer aux réflexions conduites pour élaborer ce projet urbain de quartier.

- Les principes généraux sont reportés sur l'esquisse ci-dessous sous la forme d'axes de composition.



III - LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les règles ci-après sont données à titre d'orientation pour la conception des futurs projets.

1) L'architecture des projets

a) Généralités

Dans le cadre des dispositions générales définies en termes de volumétrie et d'implantation, la conception architecturale des différents projets doit viser à la perception visuelle d'une harmonie d'ensemble, aucun bâtiment n'ayant lieu de se singulariser au delà de l'expression stylistique propre de son concepteur.

b) Orientation des bâtiments

En règle générale, les bâtiments doivent se conformer à l'organisation générale du plan de détail, le faite étant d'une façon générale parallèle aux voies.

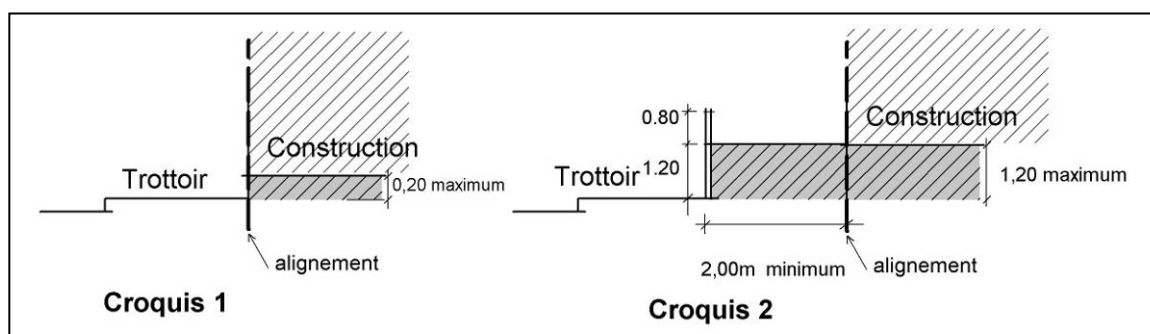
b) Principes architecturaux

Les rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée des futures constructions, côté des voies sera traité avec des percements et un matériau de teinte soutenue. L'usage de la pierre est privilégié.

-En cas de construction réalisée à l'alignement au niveau bas du rez-de-chaussée sera au plus à 0,20 m du dessus du niveau du trottoir (croquis 1).

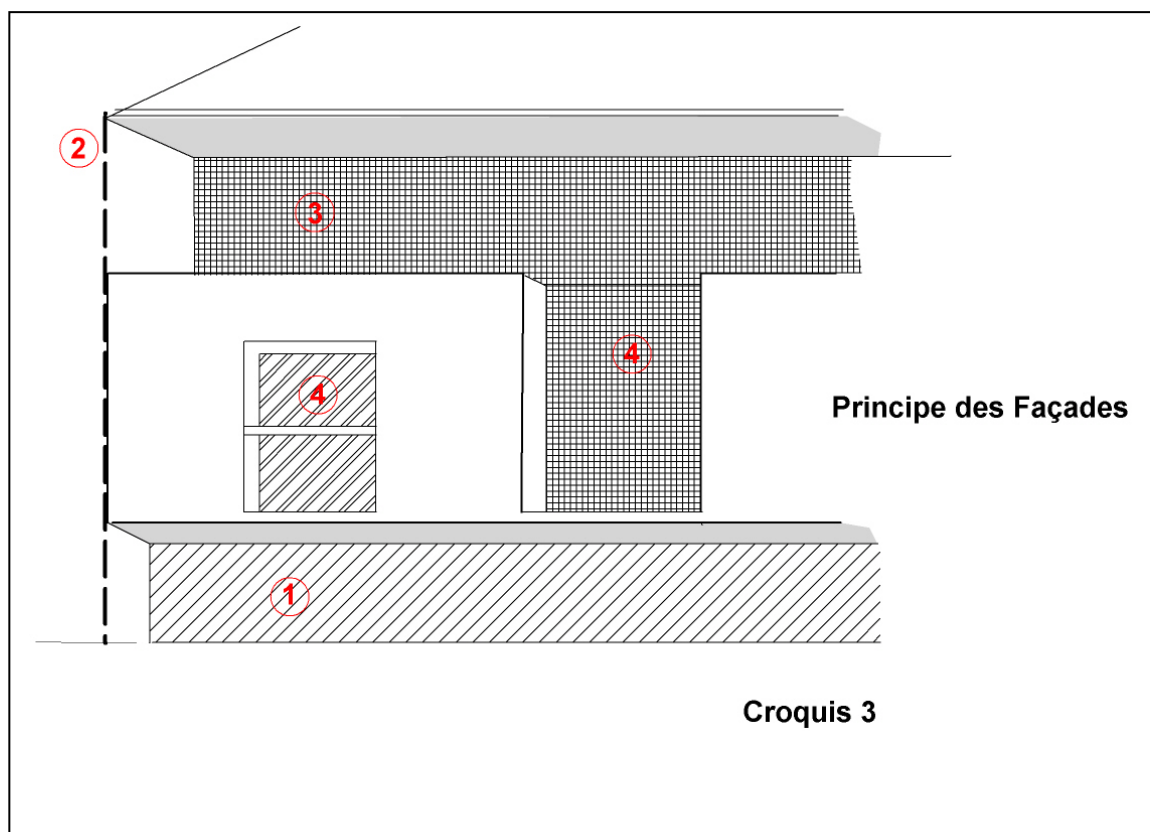
-En cas de construction réalisée en retrait de plus de 2 m de l'alignement, le rez-de-chaussée sera au plus à 1,20 m au dessus du niveau du trottoir (croquis 2).



Les façades

-Les composantes verticales et horizontales sont à intégrer et équilibrer dans la composition de chaque façade.

-Les balcons et loggias seront traités en creux par rapport à l'alignement des façades sur rues et places (croquis 3).



⌘ Le rez-de-chaussée peut être traité légèrement en retrait des alignements sur voies.

⌘ Le nez du toit sera à l'aplomb du plan de façade et donc de l'alignement de la voie.

⌘ Le dernier niveau sera traité en retrait de la façade principale lorsqu'il y a réalisation d'une toiture.

⌘ Les façades en retrait de l'alignement principal seront traitées de façon plus soutenues ou dans un autre matériau que les façades principales réalisées à l'alignement des voies.

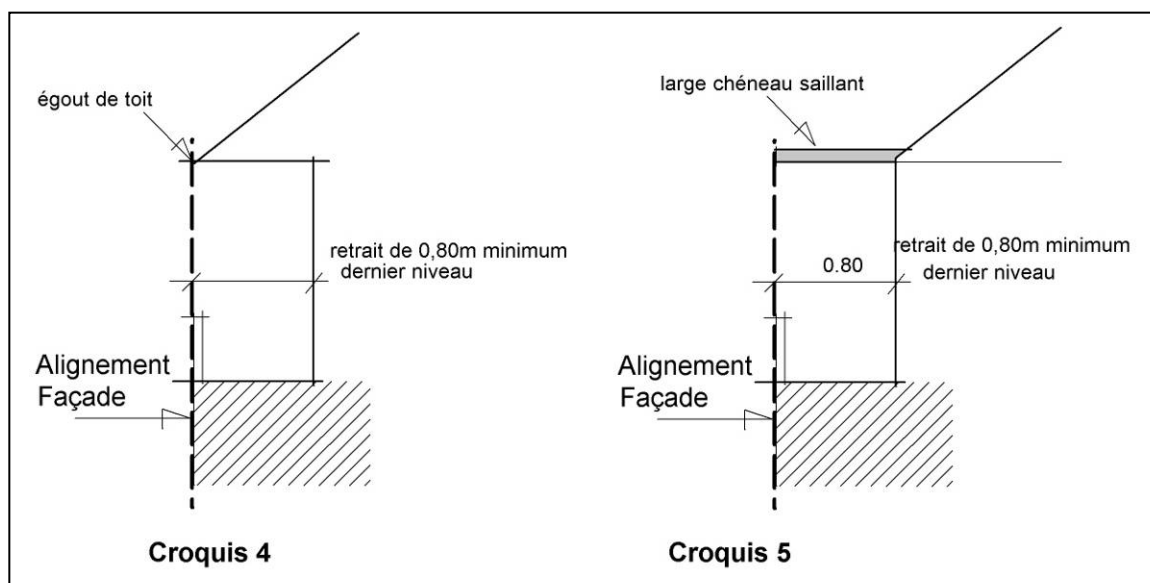
-Les concepteurs pourront privilégier une lecture horizontale des façades, en particulier pour celles réalisées en partie arrière, donnant sur les jardins et parc d'agrément.

Les couvertures

L'ensemble du quartier est prévu avec une alternance de toiture à croupes et de terrasses en reprenant les principes suivants :

*Pour les toitures avec pente

Implantation au droit de l'alignement (croquis 4) ou en retrait avec création d'un large chéneau (croquis 5).

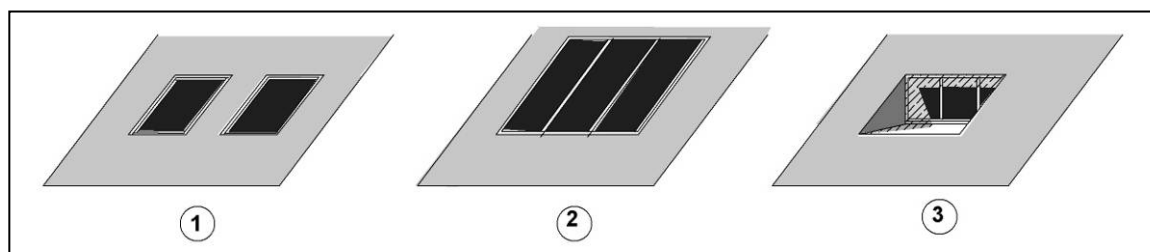


Pour un îlot considéré tel que défini au titre II le principe retenu sera unique.

-Les toitures seront réalisées dans un matériau identique pour un îlot considéré : soit en ardoise, soit en zinc à joint debout de teinte ardoise.

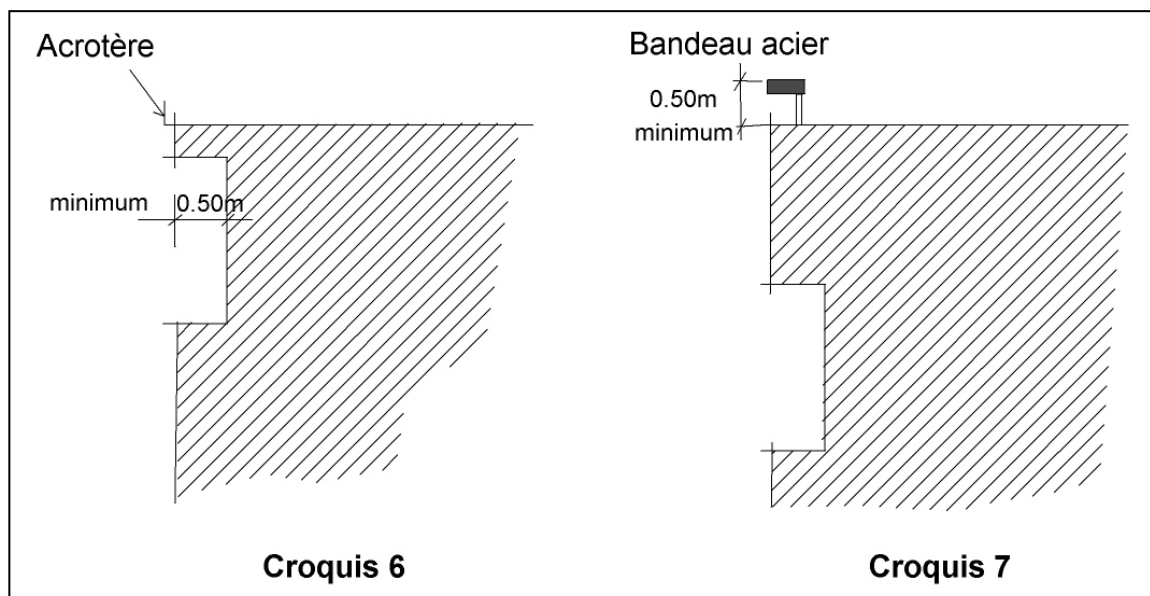
-Les toitures seront non bombées et traitées avec une pente minimum de 30° sauf dispositions particulières nécessitées par la nature ou la largeur de la construction.

-Les lucarnes de toiture seront proscrites. Pour l'éclairage d'un niveau en comble sont autorisés les châssis de toit, les verrières ou des éclairages en défoncé(1 à 3).



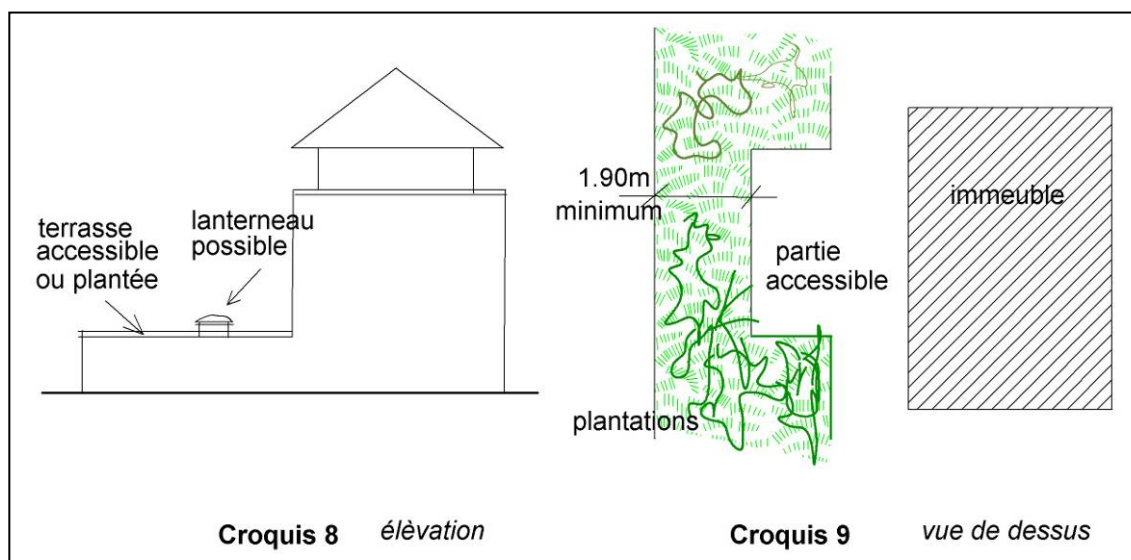
*Pour les toitures terrasses

Marquage de l'acrotère (croquis 6) avec retrait du dernier niveau ou mise en place d'un bandeau "aérien" placé au-dessus de la dalle supérieure (croquis 7).



*Pour les couvertures terrasses en rez-de-chaussée

Toutes les toitures terrasses réalisées au rez-de-chaussée seront traitées en terrasse accessible ou gazonnée avec un souci de grande qualité. Aucun édicule technique autre que des lanterneaux d'éclairage ou de désenfumage ne doit être établie sur ces terrasses (croquis 8 et 9).



Lecture d'ensemble et matériaux

D'une façon générale, une lecture cohérente sur le plan esthétique est à privilégier pour chaque ensemble de façades situées dans un même plan ou à la jonction de deux plans contigus ; pour cela, il sera notamment fixé un niveau altimétrique de référence identique aux différents bâtiments ayant lieu d'être selon ce principe coordonnés entre eux, c'est-à-dire ceux situés sur un même plan de terrain naturel, ou voisin l'un de l'autre.

- Les façades sont à composer avec le souci d'une lecture de plusieurs plans, selon une notion de "façade épaisse".

- Les matériaux : bois, acier ton gris moyen, verre, pierre, béton lazuré ou enduits lisses structurés.

*Coloration des façades

L'orientation dominante est celle d'une ligne gris majeur, utilisant des blancs ou clair pour compléter ou surligner le jeu des volumes, en évitant toute utilisation importante de couleurs primaires.

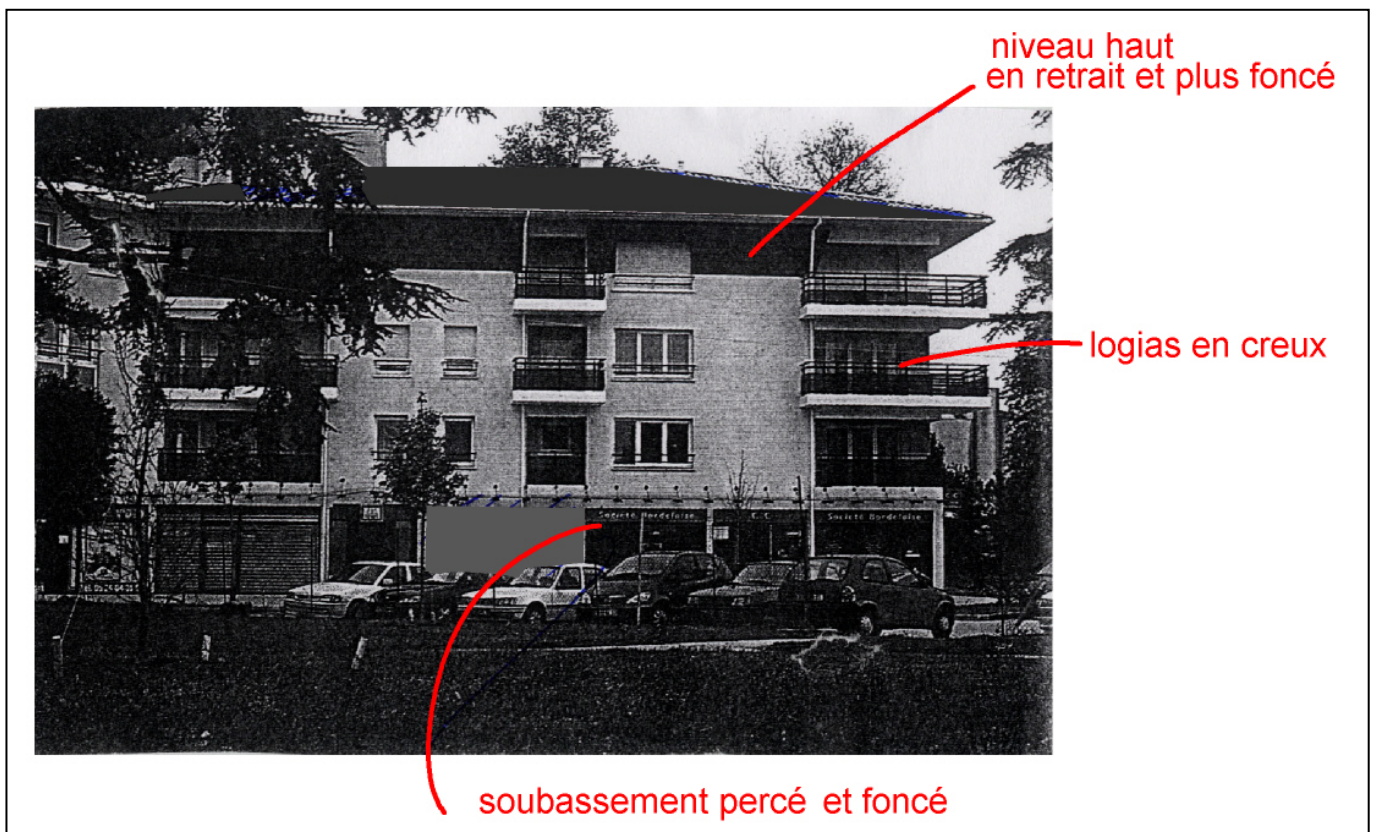
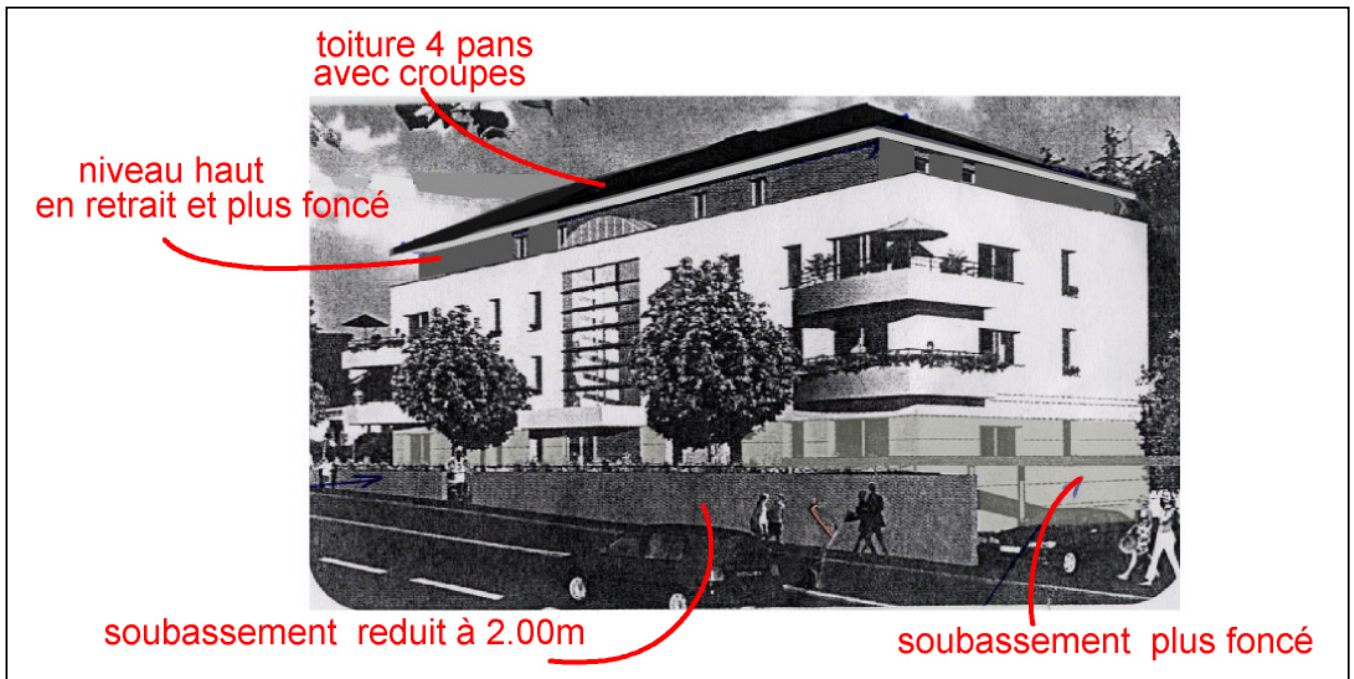
Des camaïeux de vert et de beige pourront être proposés pour des ensembles cohérents.

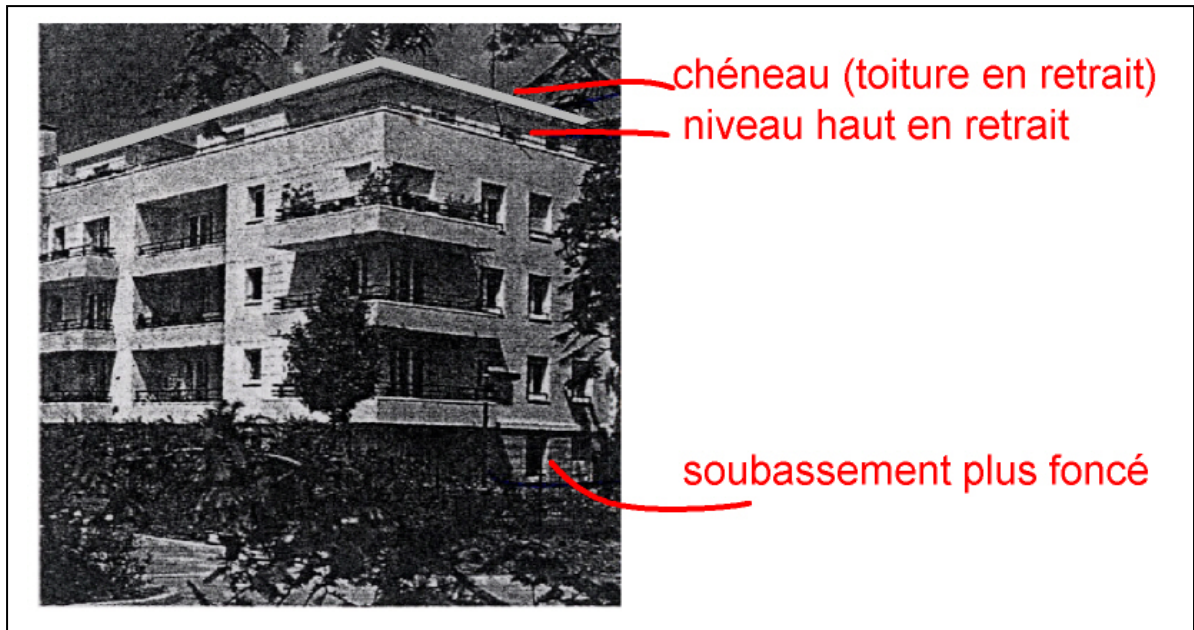
Le blanc ne sera autorisé que pour des peintures de façades secondaires situées en partie arrière des immeubles.

*Menuiseries, serrureries

Le blanc, le noir, ou des nuances de gris sont à retenir, l'emploi ponctuel d'un bleu, d'un vert, voire d'un orangé ou rouge peut être recherché pour l'animation visuelle d'une façade (mise en valeur d'un élément formel singulier ou d'une composante verticale particulière).

2) Exemples architecturaux





3) Les espaces paysagers du projet

DAUF

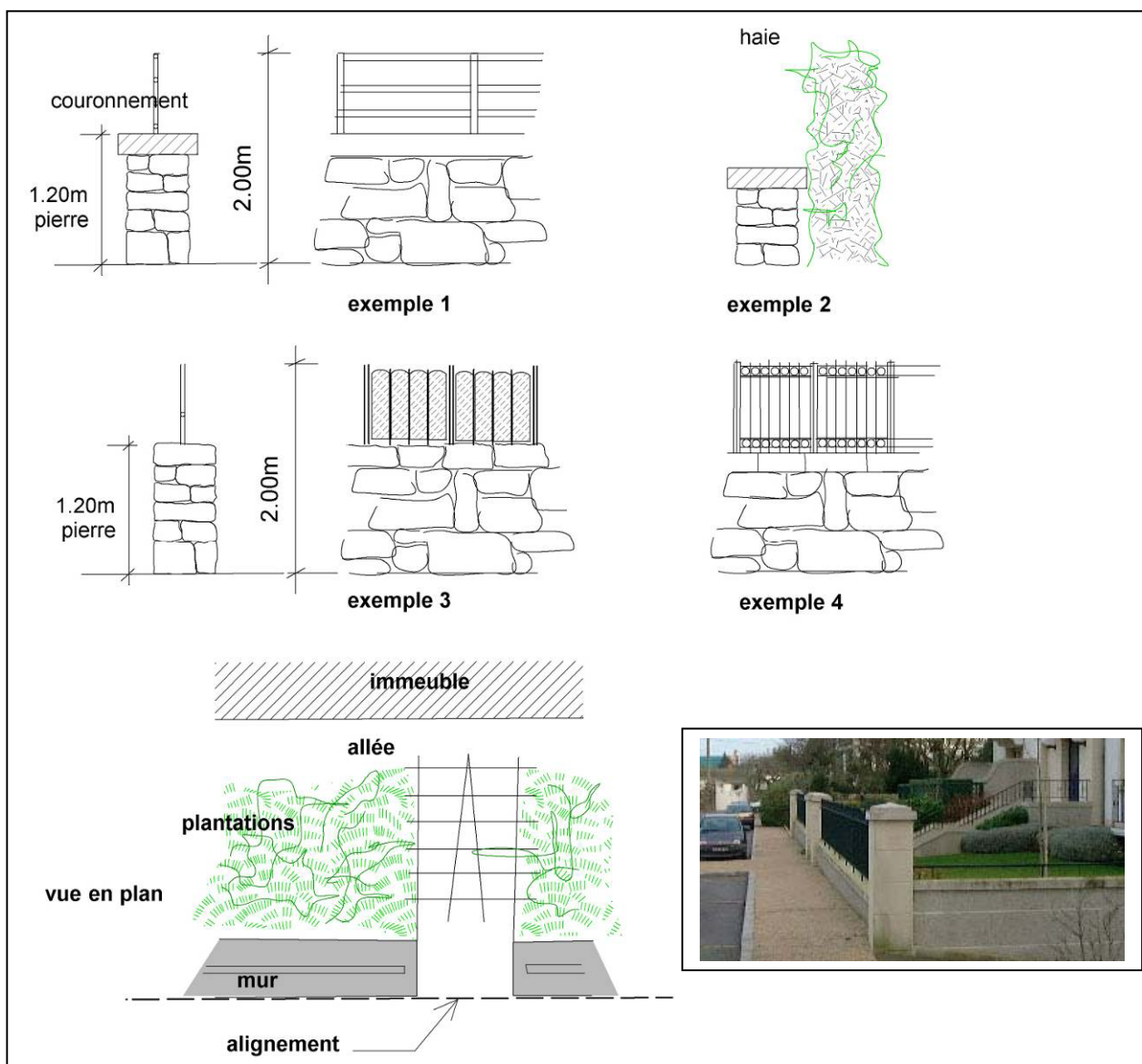
21^{ème} Modification du PLU Secteur Rocabey Théodore Botrel

Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Paysagères - Septembre 2011 28

Pour les constructions non réalisées à l'alignement, le principe commun retenu est celui d'un traitement végétal "du pied d'immeuble" entre les voies et les bâtiments avec un marquage de l'alignement par une clôture de ville.

a) Clôtures

La clôture privative frontale parallèle aux façades sera composée d'un mur en pierre de 1m20 de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille métal ajourée ou semi-ajourée.



b) Plantations

Dans tous les cas, le recours à des essences indigènes est à privilégier.