

OAP-04 > TRIQUERVILLE / ANTILLES

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel
OAP-04	Triquerville - Antilles	6.2 ha	Mixte	250 logements	-



ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au Sud de l'hippodrome, véritable poumon vert du centre ville. Il est délimité, au Nord par l'hippodrome et la rue de Triquerville, à l'Est par la rue Paul Féval et la rue du Lozier, au Sud par les rues St-Laurent et de la Motte et à l'Ouest par les rues de la Trinidad et de l'Etrier.

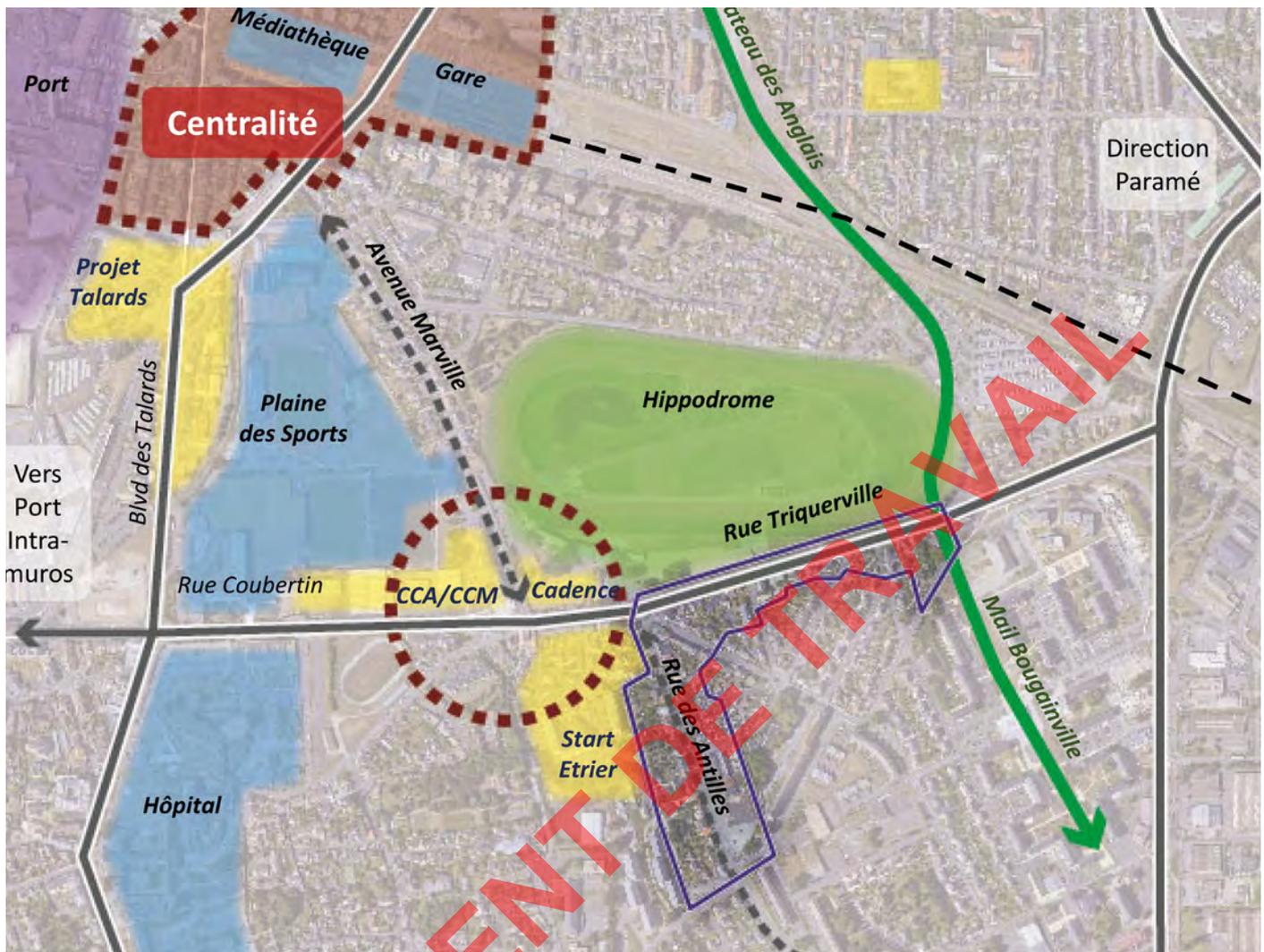
Le périmètre de projet est traversé par un axe majeur : la rue Jean-Pierre de Triquerville, sur une emprise relativement large (20m) au vocabulaire très routier, comportant une chaussée de circulation à double sens (2x2 voies), séparée par un terre-plein central. L'axe comprend uniquement deux traversées piétonnes situées à ses extrémités, et des trottoirs sur chaque rive dont celui présent le long de l'hippodrome (rive nord) présente un profil étroit et peu sécurisant. Cette rue constitue une des portes d'entrée du centre-ville, reliant l'avenue du Général de Gaulle à l'Est au Port, à l'Hôpital et à Intra-Muros à l'Ouest.

Un axe secondaire dessert également le périmètre de l'OAP : la rue des Antilles, reliant la rue Triquerville au boulevard Demalvilain (axe globalement nord-sud). Avec un profil restreint (8m de large), en double sens avec trafic mixte (automobile et cyclistes sur bandes cyclables) et des trottoirs étroits de part et d'autre de la chaussée, notamment dans sa partie Nord.

Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution. Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés à la fois au sein du périmètre et en frange immédiate (projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence, Start et Etrier au croisement des Avenues de Triquerville et de Marville, projet ANRU réalisé de la Découverte, au Sud-Est du périmètre,...).

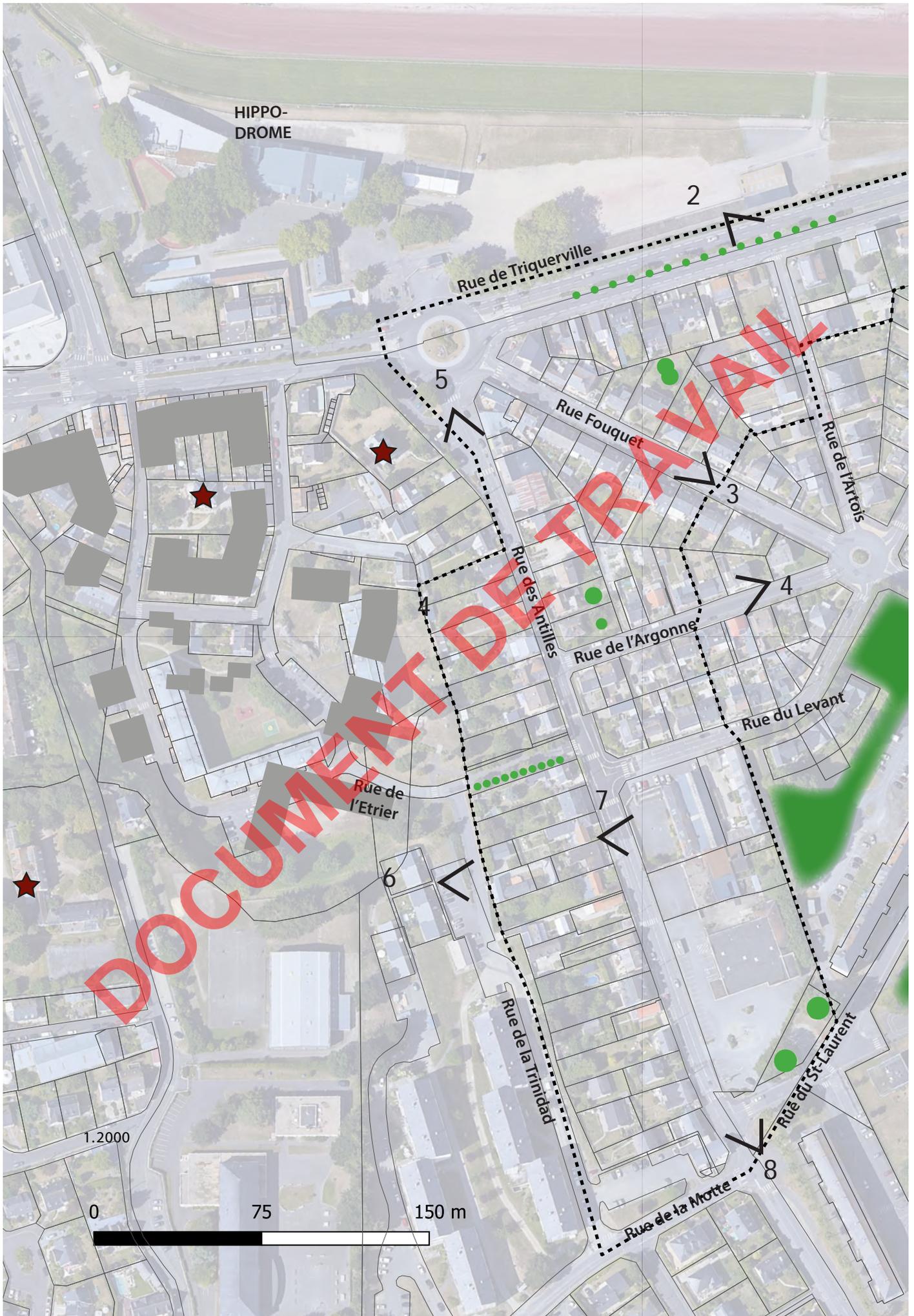
Actuellement le secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement un retrait sur rue.

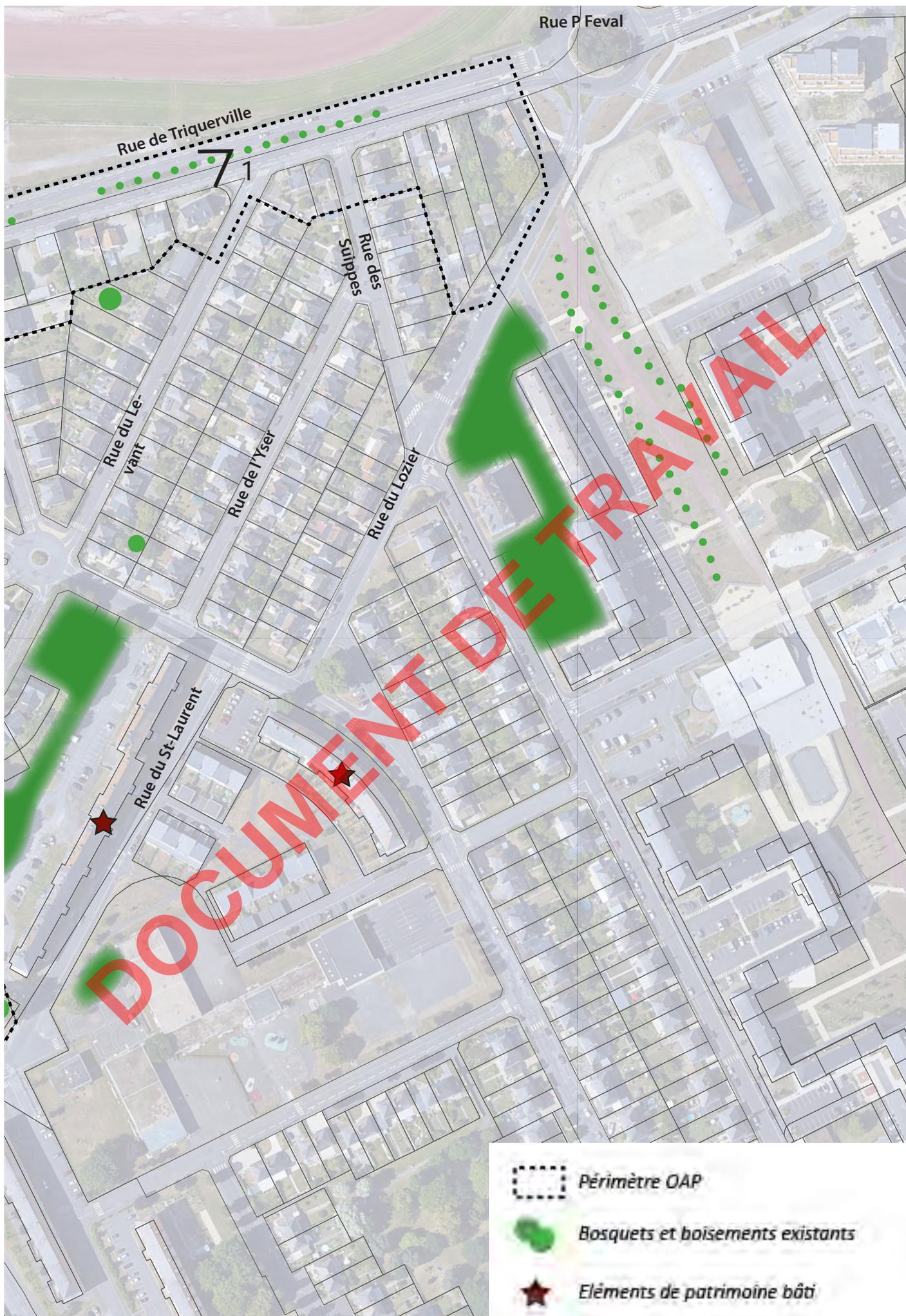
Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements, avec la proximité du quartier de la Gare et de l'Hôpital. Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate Park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec un projet de son ouverture au public.



Enjeux principaux :

- Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur,
- Gérer les interfaces entre espaces mutables et espaces à préserver
- Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent
- Intégrer le secteur Triquerville/Hippodrome dans la centralité urbaine et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe
- Marquer l'entrée de ville à l'Est depuis la rocade
- Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations
- Mailler et relier les espaces de nature publics
- Préserver les cœurs d'ilots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant
- Equilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD et assurer une complémentarité des programmes







Vue sur le tissu de la rive Sud de la rue de Triquerville (partie Est)



Vue sur le tissu de la rive Sud de la rue de Triquerville (partie Ouest)



Tissu rue Fouquet en direction de la rue de Triquerville



Tissu rue de l'Argonne en direction de la rue des Antilles



Rue des Antilles en direction de la rue de la Motte



Tissu bâti entre la rue des Antilles et de la Trinidad



Bâti à protéger au carrefour de la rue du Levant et des Antilles



Rue des Antilles en direction de la rue de Triquerville

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans un secteur proche du centre ville, au contact de nombreux équipements (Hôpital, ...), et dans le prolongement d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours. L'un des enjeux est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification en particulier au contact des tissus pavillonnaires, des éléments de patrimoine bâti ou paysager et en maillant les différents espaces de nature présents.

Le projet de renouvellement urbain doit conserver et créer des continuités entre les espaces de verts publics et privés qui participent à la qualité paysagère du secteur.

L'urbanisation s'organise sur la base du réseau de voiries actuelles, en affirmant leurs statuts et fonctions par un paysage bâti en cohérence.

Pour cela, l'urbanisation s'organise selon quatre séquences permettant de contextualiser les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à respecter par chacune des opérations susceptibles d'être réalisées sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP Triquerville/Antilles :

- Séquence n°1 : Le Carrefour Féval. Comprend la partie Est de l'îlot délimité par les rues Triquerville, du Lozier et de Suippes. Il s'agit de marquer l'entrée de ville de Saint-Malo dans une dimension plus urbaine depuis l'avenue du Général de Gaulle (marquée par le projet de ZAC de Gaulle). Le renouvellement de ce secteur doit aussi permettre de créer une couture entre le quartier de la Découverte (logements collectifs), le projet de renouvellement urbain le long de l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'Hippodrome, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire située en limite ouest des terrains (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.).
- Séquence n°2 : Axe Triquerville. Cette séquence comprend le premier rang de construction le long de la rive sud de la rue de Triquerville, depuis la rue du Levant jusqu'à la rue de l'Artois. Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur l'axe afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire située en limite Sud des terrains (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.).
- Séquence n°3 : Carrefour Triquerville/Antilles. Cette séquence est localisée sur les parcelles situées au sud-est du carrefour entre les rues Triquerville et des Antilles en face de l'hippodrome, en continuité des projets de renouvellement urbain Start et Cadence en cours de réalisation. Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur la rue Triquerville afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome mais aussi de constituer une polarité de quartier en favorisant une mixité des fonctions (habitat, équipements, commerces, services) en continuité avec les projets adjacents, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire située en limite Sud-Est des terrains (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.).
- Séquence n°4 : Axe Antilles. Cette séquence couvre les terrains en premier rang sur les deux rives de la rue des Antilles, sur le premier rang de construction depuis le carrefour avec la rue Triquerville au croisement avec la rue de la Motte. Le projet prévoit le renouvellement du tissu urbain, en composant avec la topographie particulière (notamment la rive Ouest de la rue surélevée par rapport à la voie), tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire située en limite Est des terrains (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.) et en préservant les éléments d'intérêts présent sur la séquence (bâti).

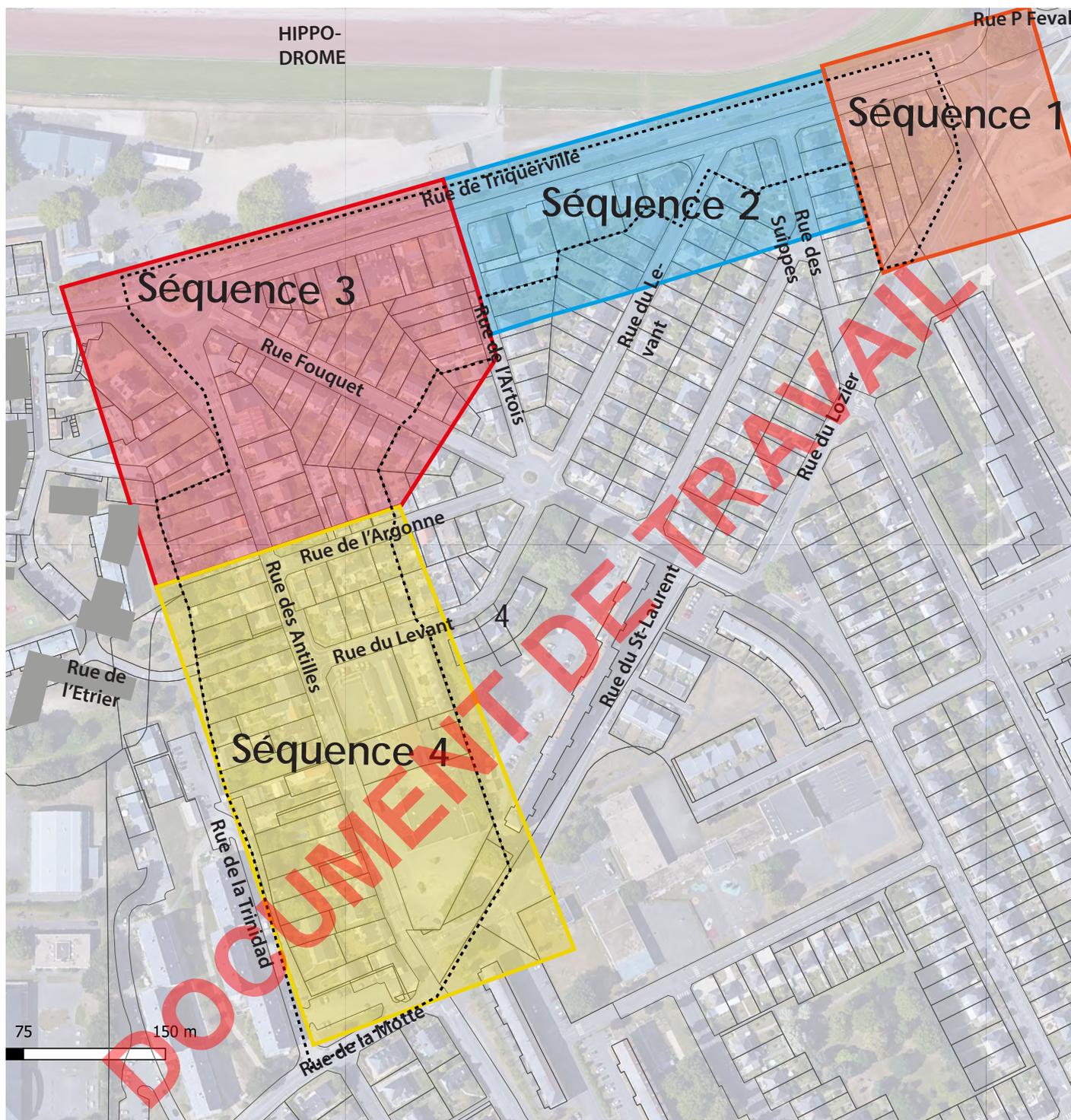
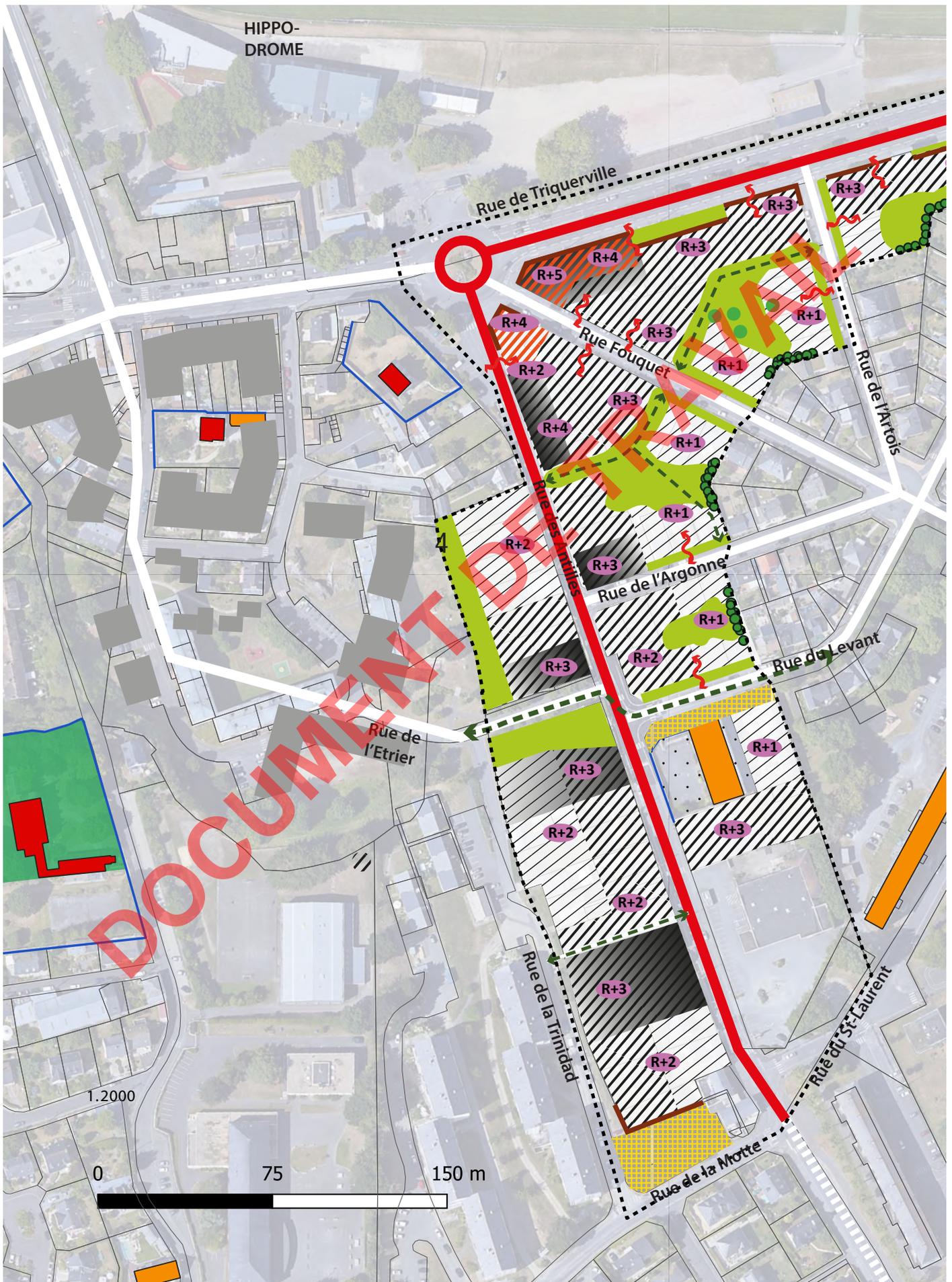
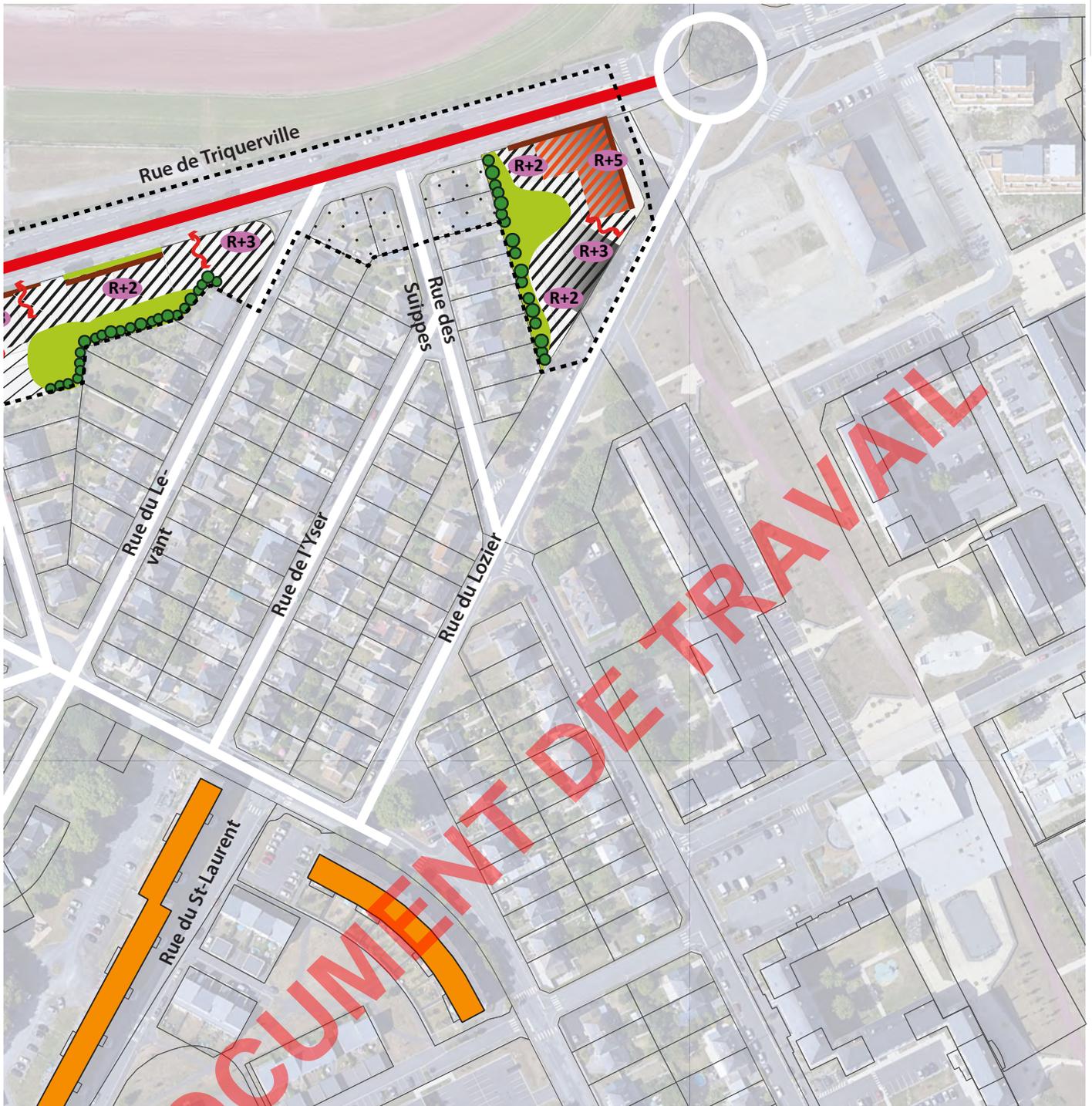


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT





DOCUMENT DE TRAVAIL

-  Périimètre des OAP
-  Voie existante
-  Eléments du patrimoine bâti à protéger
- Eléments de programmation**
-  Terrain constructible à dominante d'habitat
-  Terrain constructible à vocation mixte (commerces, services, habitat, ...)
-  Localisation préférentielle des typologies bâties les plus hautes
-  Hauteur maximale des constructions
-  Terrains à préserver ou destinés une densification douce et diffuse

- Armature urbaine et paysagère**
-  Espace d'usage collectif à créer
 -  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménité à créer
 -  Alignement d'arbres à créer
 -  Bosquets, boisements existants
 -  Bosquets, boisements à créer
 -  Faille dans le bâti sur toute ou partie de la hauteur
 -  Front urbain bâti à ordonnancer
 -  Voie à requalifier
 -  Liaisons douces à créer

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

AFFIRMER UNE LOGIQUE D'AXE

Les opérations s'organisent autour des rues de Triquerville et des Antilles en proposant des fronts bâtis rythmés, notamment par une alternance entre des alignements et des reculs possible à l'avenue de Marville afin de tenir et d'élargir l'espace public notamment pour pouvoir aménager des itinéraires doux, et de créer une diversité dans le paysage de l'axe.

Les front bâtis doivent prévoir une variation des traitements de pieds d'immeubles et des interfaces avec l'espace public (bandes plantées, placettes, ...).

Le projet prévoit aussi la mise en place de failles dans les volumes bâtis, afin de ne pas créer de façades bâties trop uniformes sur l'axe.

CREER UN MAILLAGE PAYSAGER

Les opérations devront prendre en compte les orientations figurant dans l'OAP de Mise en valeur des continuités écologiques, mais aussi du plan de biodiversité et au plan de végétalisation de la ville pour la conception et le traitement à la fois des espaces publics et des espaces privés.

Le projet prévoit la création de plusieurs espaces verts collectifs au sein des opérations d'urbanisation à réaliser, pouvant aussi servir de support de mobilités douces et d'espaces de respiration au sein du quartier.

Les opérations doivent ainsi prévoir :

- La réalisation d'un large espace vert, localisé le long de la rue de l'Etrier en direction de la rue du Levant, il doit permettre de maintenir la perspective sur la rue du Levant et la Malouinière présente à l'angle avec la rue des Antilles (séquence n°4) ;
- La réalisation espace vert de respiration afin de créer une frange paysagère arborée entre le projet et le tissu pavillonnaire mais aussi de ménager un cœur d'îlot vert.

Ces espaces verts collectifs peuvent également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Les opérations prévoient de ménager certains cœurs d'îlots verts, notamment au contact avec les jardins des tissus pavillonnaires, sur les franges de la séquence n°3 mais aussi au contact des arrières de parcelles. L'objectif est à la fois de maintenir des espaces de nature, présents dans le tissu environnant et de proposer un maillage complémentaire de liaisons douces

VARIER LES FORMES URBAINES ET ASSURER UNE BONNE INTEGRATION DU PROJET AVEC LE TISSU EXISTANT

Une mixité des formes urbaines et architecturales est attendue.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération doit apporter du rythme et de la variété contribuant ainsi à la qualité des espaces publics.

Les projets doivent prendre en compte à la fois le contexte du site et de ses environs, de veiller à faire évoluer le tissu urbain sans être en rupture avec le tissu existant (construire en respectant et en préservant les caractéristiques de chaque quartier : volumes, hauteurs, emprises bâties, alignements, retraits, etc.) et de préserver les différents éléments de patrimoine remarquable et le paysage de la ville.

La composition des volumes bâtis doit permettre l'intégration des opérations par rapport au tissu pavillonnaire mais aussi par rapport aux immeubles d'habitat collectif environnant. Des failles et un épannelage des hauteurs permettent d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (éviter « l'effet barre » des immeubles, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.). Ces ruptures du linéaire bâti permettent de donner à voir les cœurs d'îlot végétalisés des terrains.

Sur la séquence n° 1 : La hauteur des constructions est comprise entre R+5+Attique et R+3+Attique sur la partie donnant sur le croisement entre la rue des Loziers et la rue de Triquerville afin de marquer l'entrée de ville depuis l'avenue du Général de Gaulle. Le projet prévoit des hauteurs échelonnées selon une logique Est-Ouest, au contact avec le tissu pavillonnaire, les hauteurs des constructions sont limitées à du R+2.

Sur la séquence n° 2 : Les constructions présentent une alternance de constructions en R+3+Attique et R+2+Attique uniquement le long de l'axe du fait de la faible profondeur des terrains. Les constructions les plus hautes doivent présenter des failles dans le bâti afin de créer des ouvertures visuelles depuis l'hippodrome. A l'arrière des terrains, au contact avec le tissu pavillonnaire, les hauteurs des constructions sont limitées à du R+2 et du R+1.

Les constructions présentes de part et d'autre de la rue des Suippes ne sont pas destinées à faire l'objet de projet de renouvellement urbain.

Sur la séquence n° 3 : Le projet prévoit des hauteurs échelonnées selon une logique Nord-Ouest / Sud-Est. Les hauteurs les plus importantes sont localisées sur le croisement des rues Triquerville et des Antilles (R+5+Attique à R+3+Attique). Au contact avec le tissu pavillonnaire, au sud-est de la séquence, les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 (avec éventuellement combles ou attiques).

Sur la séquence n° 4 : Les constructions présentent une alternance de hauteurs en R+3+Attique et R+2+Attique le long de la rue des Antilles. Sur la rive Ouest de la rue des Antilles, les hauteurs doivent composer avec la topographie des lieux (pente importante entre la rue de la Trinidad et la rue des Antilles). Au contact avec le tissu pavillonnaire, à l'Est de la séquence, les hauteurs des constructions sont limitées à du R+1. L'ancien corps de ferme située au croisement des rues des Antilles et du Levant est à préserver.

CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS POUR FAVORISER LA VIE SOCIALE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les opérations doivent aussi permettre de développer une réelle vie de quartier et diversifier les usages.

L'opération prévoit la création de trois espaces collectifs sous forme de place ou de parvis :

- Sur la rue du Levant, le long de l'ancien corps de ferme, depuis le croisement avec la rue des Antilles, afin de mettre en valeur cet éléments bâti remarquable.
- Au croisement des rues de la Motte et de la Trinidad
- Au croisement des rues Triquerville et des Antilles

Au contact de ce dernier espace collectif, les bâtiments comportent des rez-de-chaussée actifs (commerces, services) participant à l'animation du quartier dans le prolongement des activités présentes à l'Ouest mais aussi au croisement entre la rue des Loziers et la rue de Triquerville à l'Est (séquence n°1)

Le traitement des espaces libres, clôtures ou des bâtiments situés au contact des rues, doit être particulièrement soigné (harmonisation des clôtures, création d'un front bâti constitué, éviter les pignons aveugles...).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation et le renouvellement urbain des tissus bâtis sur le périmètre de l'OAP s'appuient principalement sur les rues de Triquerville et des Antilles. Les différentes opérations participent à la constitution d'une nouvelle image de l'axe, en particulier à travers le traitement et l'aménagement des terrains au contact immédiat de l'espace public.

Le projet prévoit de créer une liaisons douce structurante entre le quartier de l'Etrier et la coulée verte de la Découverte, qui longe la rue de l'Etrier, en s'appuyant sur l'espace vert à créer et traversant l'espace collectif sur la rue du Levant.

L'opération est l'occasion de créer un maillage de cheminements doux au sein du périmètre, mettant en réseau les espaces verts et de natures en coeurs d'îlot, en particulier au sein de la séquence n°3.

Le projet est aussi l'occasion de réaménager les rues de Triquerville et des Antilles pour mieux accueillir les mobilités douces et apaiser la circulation automobile (élargissement des trottoirs, réduction au minimum l'emprise de la chaussée, ...), notamment de prolonger la continuité verte le long de la rue de Triquerville en direction de la rue Courbertin.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La Ville de Saint-Malo souhaite favoriser en cœur de ville une mixité fonctionnelle. Les programmes devront comporter, outre le logement, des commerces de proximité, des services, des équipements, et de l'activité économique.

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 250 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée.

Dans les conditions prévues par le règlement et la charte de construction et d'aménagement durables de la ville, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé.

Le programme de construction comporte également un objectif d'accueil des familles, et de favoriser les actifs et les résidences principales. Conformément à la Charte, chaque opération devra comporter à minima 35% de T3 et 25% de T4/T5.

Afin de proposer des projets attractifs pour les usagers, les projets de construction devront garantir un confort d'usage, et notamment des espaces intérieurs : proposer des surfaces généreuses, veiller à l'ergonomie des pièces, maximiser la luminosité naturelle et éviter la mono-orientation, optimiser la disposition des pièces en fonction des usages, possibilité d'une « pièce en plus » ou de locaux mutualisés, principe de réversibilité, de réversibilité, etc.

Une réflexion minutieuse sur les aménagements extérieurs doit être menée. Ainsi, les espaces extérieurs devront d'une part permettre le développement de la biodiversité et valoriser les paysages, mais également disposer d'une réelle qualité d'usage afin de faciliter le lien social et l'appropriation par les usagers : jardins et vergers partagés, espaces d'activités de plein-air écoresponsables (aires de jeux, parcours de santé ou sportifs...), cheminements réservés aux piétons et/ou cycles (voies vertes, pistes cyclables...), etc.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU et le schéma directeur d'assainissement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Sans objet