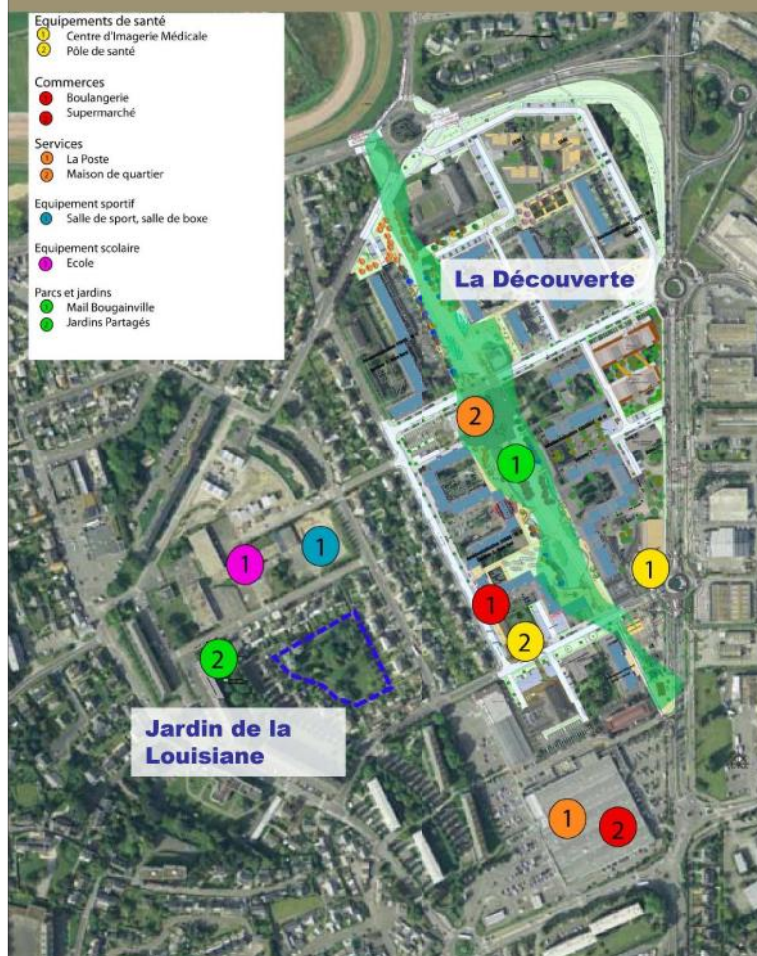




Une nouvelle offre de logements sur le Jardin de la Louisiane

Ville de Saint Malo – PRESENTATION DU SITE



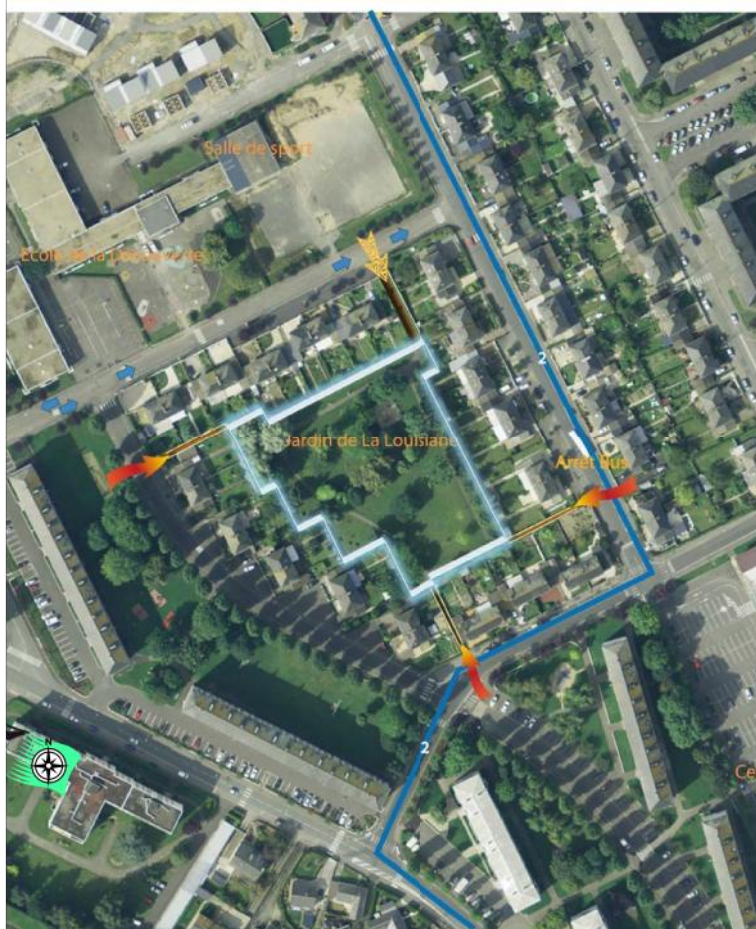
Localisation du projet

- Situé à **La Découverte**
- Une localisation au **cœur d'un ilot pavillonnaire**, proche de la **zone commerciale de La Découverte**.
- Proximité immédiate de l'**école de La Découverte** et de la **salle de sport** et de boxe du même nom
- Excellente desserte des **transports en commun** avec la ligne **bus 2**: La Madeleine-Intra-muros desservant les gares.
- Secteur proche du **Mail vert de Bougainville**.

Ville de Saint Malo – PRESENTATION DU SITE

Un jardin enclavé

- Le jardin est **enclavé et très confidentiel**, ne participant pas à la trame urbaine du quartier
- Une **faible fréquentation** de cet espace par les habitants. Seuls quelques passants y viennent promener leur chien ou profiter des jeux pour enfants.



Allée Sud sur rue de 'Arkansas'

Ville de Saint Malo – PRESENTATION DU SITE

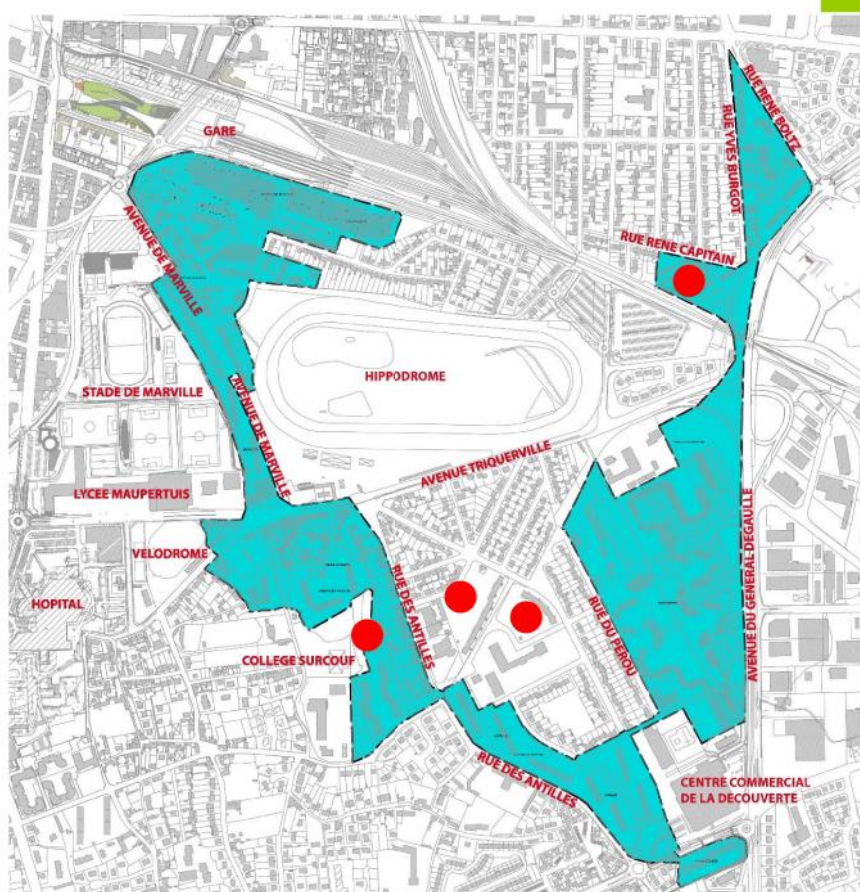
Occupation du site



- **Pas d'essences végétales d'importance**
- Certains arbres sont en **mauvais état sanitaire**
- De **beaux sujets** sont à **conserver** dans la partie Nord-Ouest de l'îlot.
- Jardin composé de **quelques bancs** et d'un **petit espace jeux d'enfants** à relocaliser dans le projet

Ville de Saint Malo – PRESENTATION DU SITE

Des opérations de maisons individuelles déjà menées sur le secteur de la Découverte



- Place Duclos-Guyot
- Rue du Levant
- Impasse Trinidad
- Rue René Capitan

Ville de Saint Malo – LE PROJET URBAIN DE SAINT MALO



Rue du Grand Passage - Terradélie



Rue du Grand Passage – les 3 navires



Rue des Acadiens Escale Marine



Rue des Antilles



Boulevard de l'Espadon



Bd Léonce Demalvilain Square Emeraude

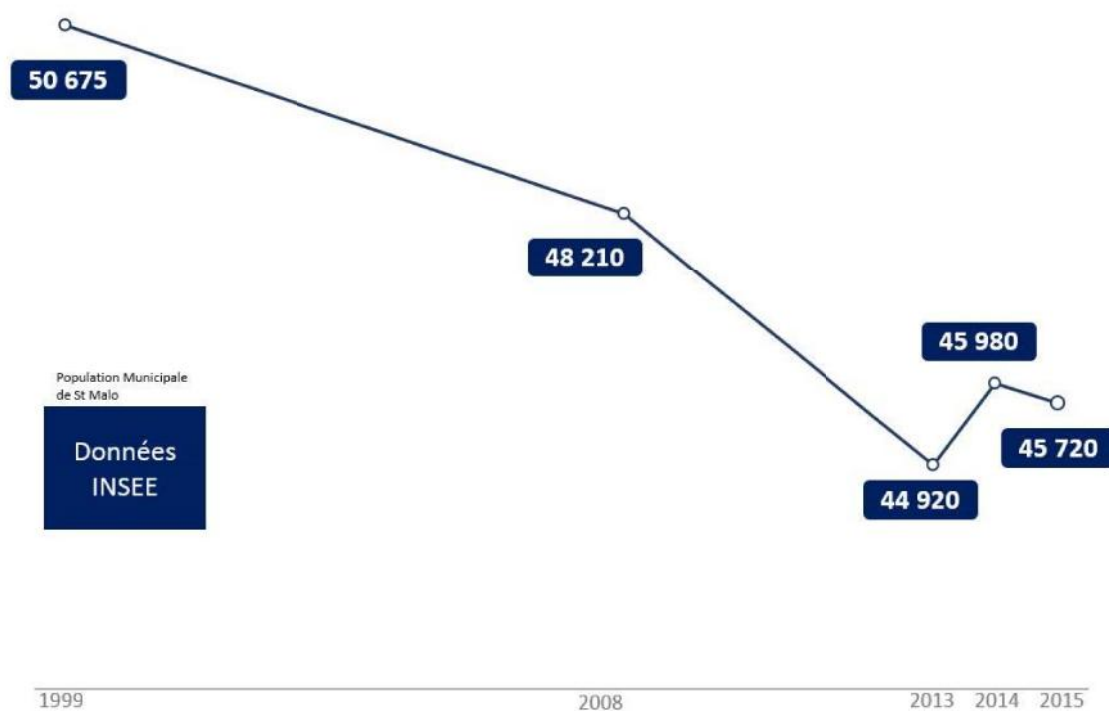


Rue de l'Arkansas- Cavellier de la Salle

Le PLU de 2006 : un projet vertueux pour limiter l'étalement urbain de la Ville

- La Ville encourage depuis son PLU de 2006 à la **mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain**.
- **75% des opérations** menées sur le territoire depuis 2006 **sont des opérations de renouvellement urbain** et non en extension de l'urbanisation
- La Ville pour lutter contre l'érosion démographique respecter le **PLH doit accueillir environ 580 nouveaux logements par an**.
- Afin de lutter contre l'érosion démographique la ville souhaite poursuivre de **construction de logements familiaux**

La **baisse structurelle** et un **rebond** depuis 2014



DIAGNOSTIC :

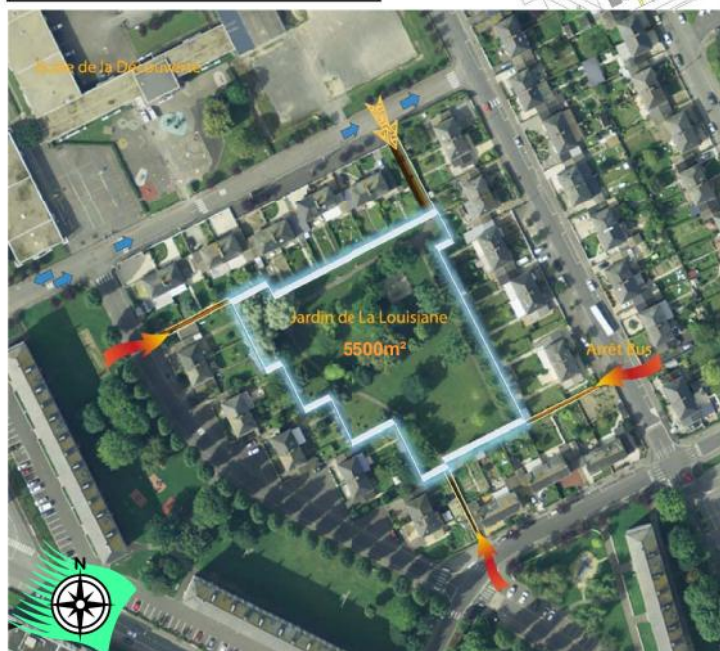
- Le jardin est **enclavé et très confidentiel**, ne participant pas à la trame verte urbaine du quartier élargi
- Une **faible fréquentation** de cet espace par les habitants. Seules quelques passant y viennent promener leur chien ou profiter des jeux pour enfants.
- **Pas d'espèces ou d'essences végétales protégées**
- **Non identifié comme un corridor écologique** dans la trame verte et bleue du territoire.

ENJEUX :

Une possibilité de densification pour la ville permettant une opération exemplaire répondant aux :

- **enjeux nationaux** de lutte contre l'étalement urbain
- **enjeux collectifs** de construction d'une offre de logements familiaux pour répondre aux besoins des ménages diminution des surfaces d'entretien d'espaces verts pour la ville
- **enjeux du quartier** :
 - d'introduire plus de mixité dans les formes d'habitat
 - tout en préservant, confortant des espaces verts pour les déplacements et la vie du quartier (mail Bougainville, jardins partagés...)

Ville de Saint Malo – Secteur de la Découverte – Jardin de la Louisiane



Superficie et accès

- Un cœur d'îlot **d'une superficie totale de 5500m²**.
- Trois **allées piétonnes** donnent accès à l'îlot central.
- Une **allée au Nord** est plus large pour permettre le passage des véhicules d'entretien de l'espace vert.
- Un **accès Sud rendu possible** par l'acquisition de la parcelle AS n°300 par Emeraude Habitation. Cette parcelle représente une superficie de 321m² et permettrait de créer un véritable accès à l'opération.

Plan programme

PROGRAMME

- Mener une opération de **densification exemplaire** sur ce site notamment sur le traitement des espaces publics et la performance énergétique des bâtiments.
- **Limitier les vis-à-vis** entre cette opération et les constructions existantes (hauteur du bâti, implantation des constructions...)
- **Améliorer l'accessibilité** du site (s'appuyer sur les allées piétonnes trop étroites pour créer une voie partagée, conserver les autres liaisons piétonnes mais les réaménager...)
- **Préserver les arbres** intéressants au Nord-ouest de l'îlot
- **Conserver une aire de jeux** pour enfants



LEGENDE	
	Liaisons piétonnes existantes conservées
	Espace vert aménagé et aire de jeux pour enfants
	Voie desservant les nouveaux logements
	démolition d'un garage pour créer une voie d'accès plus large

Ville de Saint Malo – Secteur de la Découverte – Jardin de la Louisiane

PARTI PRIS URBAIN :

Concevoir un quartier nouveau en cœur d'îlot en ayant soin de respecter les formes urbaines riveraines composées de petites maisons à R+1+C.

9 maisons sont envisagées sur le projet.

ACCES :

- Une **voie partagée** Sud/Nord en impasse est créée depuis la rue de l'Arkansas
- Les **3 allées piétonnes Est, Ouest et Nord** sont **conservées et réaménagées**, l'allée Est débouchant sur l'arrêt bus de la rue de l'Arabie.

ARCHITECTURE :

- Le projet de **9 maisons de ville** a été conçu de **pour ne pas créer trop de nuisances** aux parcelles riveraines. La **profondeur des lots** (entre 20m environ) et la **forme des parcelles** a été étudiée en ce sens.

- Les **maisons qui y seront autorisées seront en R+1+C** comme les constructions riveraines de manière à ne pas créer un cœur d'îlot trop dense, des vis-à-vis actuellement inexistants ou des ombres portées sur les constructions les unes avec les autres.

- Les **lots d'une surface de 200m²** environ.

SURFACE DU JARDIN EXISTANT: 5490 m²

JARDIN APRES INTERVENTION: 3100 m²

SURFACE DU PROJET: 2390 m²

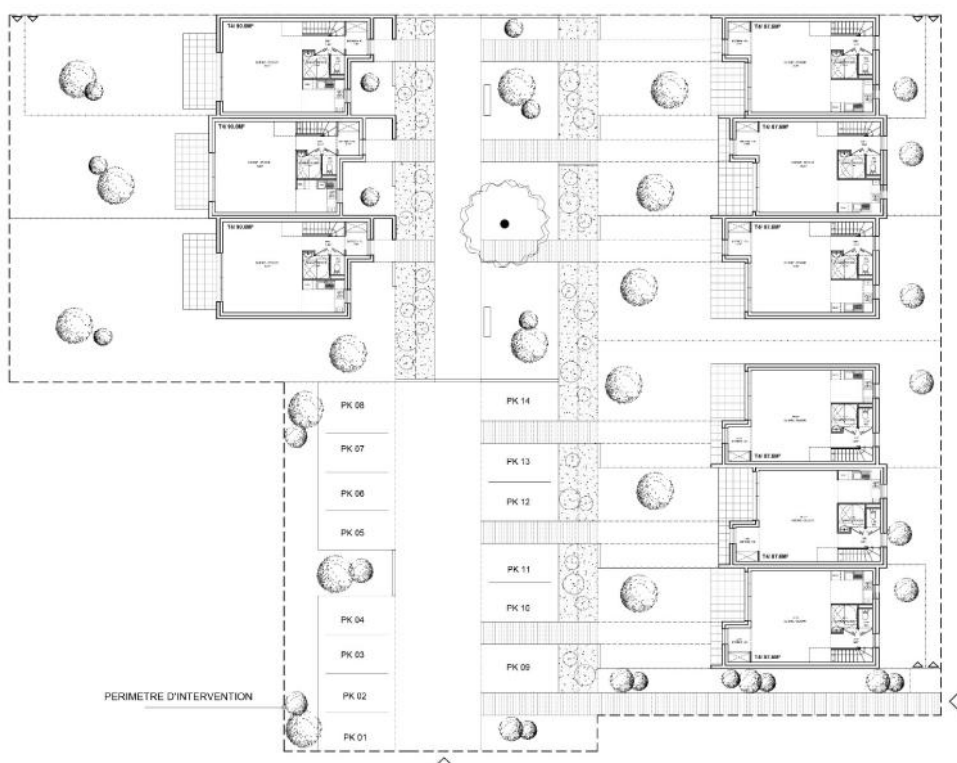
Esquisse



Ville de Saint Malo – Secteur de la Découverte – Jardin de la Louisiane

Prévisions: 9 logements individuels

Esquisse



EMERAUDE HABITATION - Construction de logements locatifs - Square de Louisiane - SAINT-MALO
 Baillet & Plessis Architectes - 10, Avenue Anita Conti - BP 30118 - 35401 SAINT-MALO - T/02 99 40 44 40 - F/02 99 40 12 90

ESQUISSE

MARS 2018

PLAN RDC - 1/200

03

Prévisions: 9 logements individuels

Esquisse



Prévisions: 9 logements individuels

Esquisse



Prévisions: 9 logements individuels

Esquisse



Conclusion

- Un projet de 9 maisons individuelles pour des logements familiaux en cœur de quartier
- Un projet à co-construire pour une mise en valeur du jardin de la Louisiane

Gestion différenciée



Aire de jeux



Jardins potagers



Vergers



Cheminements piétons

