

Rapport de stage individuel Magistère III

ELOI VEYRENC DE LAVALETTE

Année 2006

ETUDE DE DEFINITION PHASE II : AMENAGEMENT ET DESSERTE DU QUARTIER MAUREPAS

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

Département Aménagement

Société d'Etudes d'Urbanisme et d'Architecture

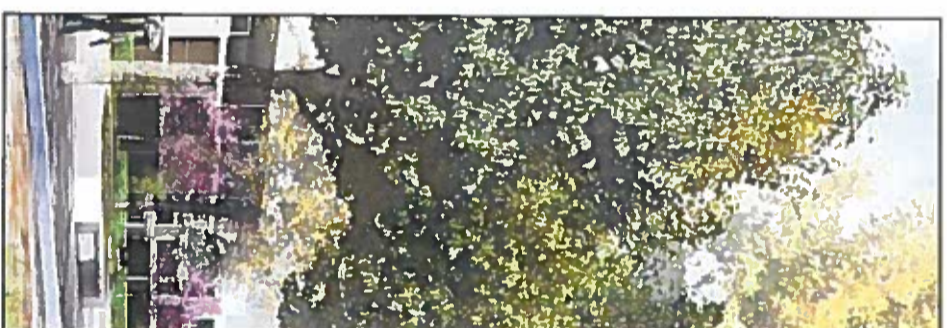


Maître de stage : Mme Florence BOUGNOUX / Tuteur : M. Jean BENABDALLAH

[AVERTISSEMENT PREALABLE]

Le présent rapport est une copie du rapport envoyé le 27 Juillet 2006 par l'agence SEURA à la ville de Rennes et la Communauté d'Agglomération Rennes Métropole dans le cadre du rendu de la deuxième phase de l'étude de définition ; phase à laquelle j'ai participé pendant mon stage.

Le comité de pilotage évalue à l'heure actuelle chacun des trois projets qui lui ont été soumis fin juillet par les équipes candidates. Il rendra public le choix de l'équipe lauréate courant octobre 2006. Aussi, dans l'attente d'une décision officielle de la part la maîtrise d'ouvrage sur ces projets, ce rapport est considéré comme « confidentiel ». L'agence m'a demandé de ne pas diffuser ce rapport avant cette date mais devant les contraintes de dates qui sont les miennes, je me permets de soumettre en septembre ce rapport aux seuls deux membres du jury, en les avertissant ici de la situation et des précautions qui s'imposent.



Aménagement et desserte du quartier Maurepas

il nous apparaît que les enjeux de requalification du quartier Maurepas résident principalement dans l'articulation des deux micro-centralités du Gros Chêne et du Gast, et de la requalification de l'avenue Rochester et des liens qu'elle peut tisser avec ces deux micro-centralités.

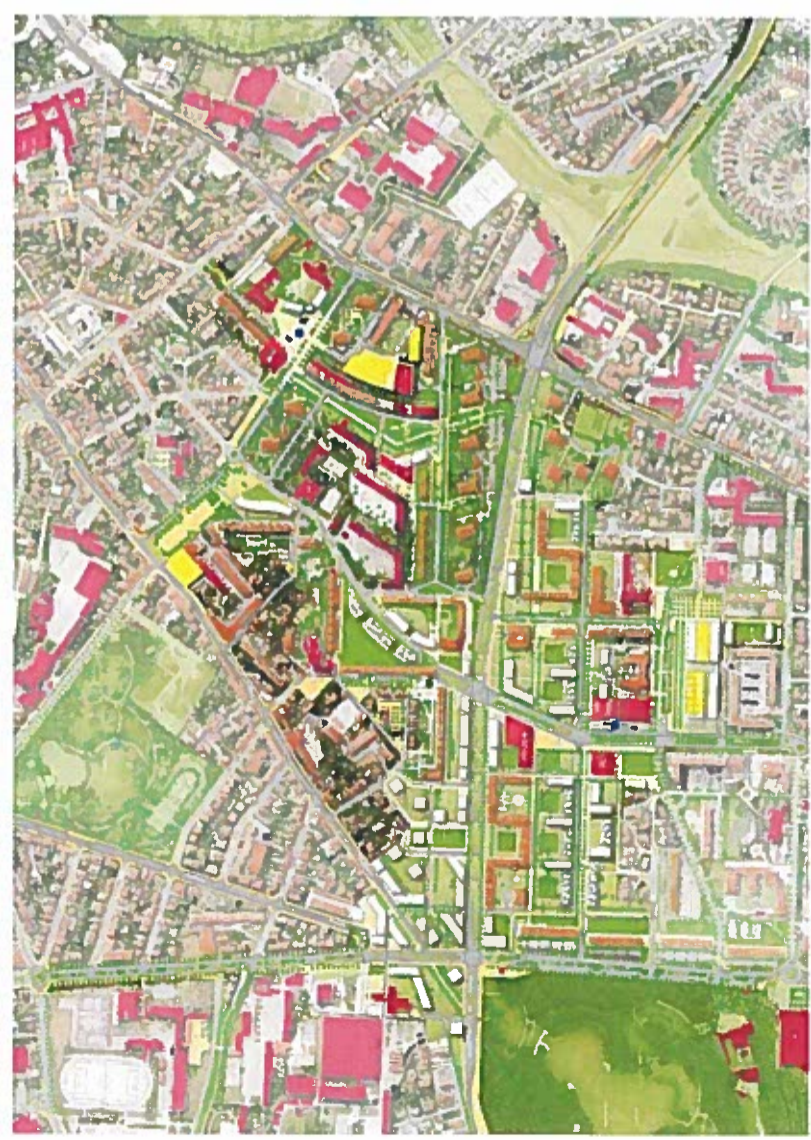
ils résident également pour une part non négligeable dans la gestion de la trame verte qui peut permettre de rétablir des cheminements Est-Ouest et Nord-Sud, fédérant ainsi le grand paysage et les équipements majeurs dans un maillage qui dessert à la fois les quartiers maurepas et les stations de métro.

nous proposons un projet urbain qui tient compte des emprises foncières libérables à court terme (cf diagnostic), des éléments bâtis et végétaux remarquables (cf diagnostic), des impératifs et des dysfonctionnements du site aujourd'hui (que nous recensons ci-dessous) afin de proposer un projet cohérent en 2015 à l'arrivée du métro qui, à l'horizon 2030, pourra évoluer

Maurepas 2006.



emprises libérables à terme



projet

éléments de diagnostic

RAPPEL

1) les atouts métropolitains du site



les atouts métropolitains

3) Les commerces

a) Europe

- le centre commercial Europe est en désherence (peu de fréquentation : il bénéficie aujourd'hui des arrêts de bus qui seront de surcroît supprimés). Il est appelé à disparaître.

b) Gast

- le centre commercial du Gast doit être rénové. Les études réalisées à ce jour mettent en évidence une difficulté d'équilibrer l'opération accrue par une difficulté de réhabiliter en site occupé.

La reconstruction couplée à une opération de logements pourrait lever ces difficultés, en ouvrant le centre commercial vers la future station multimodale du Gast.

La proximité d'une station de métro permettrait de surcroît de renforcer la vitalité du centre commercial, voire en agrandissant sa zone de chalandise, lui permettre une extension avec de nouveaux programmes à l'horizon métro, lui donnant un retentissement et une lisibilité à l'échelle de la ville.

une opération-tiroir avec l'immeuble Balleroy pourrait se faire facilement, de manière à localiser la station multimodale du Gast en relation directe avec la rue A.Lefas , le centre commercial et les équipements des Gayeulles:
le relogement des 116 logements de cet immeuble se fait au préalable de sa démolition dans les nouveaux programmes construits sur l'ancienne école Guy Ropartz;
le terrain ainsi libéré se prête parfaitement à une localisation du métro et du parking-relais

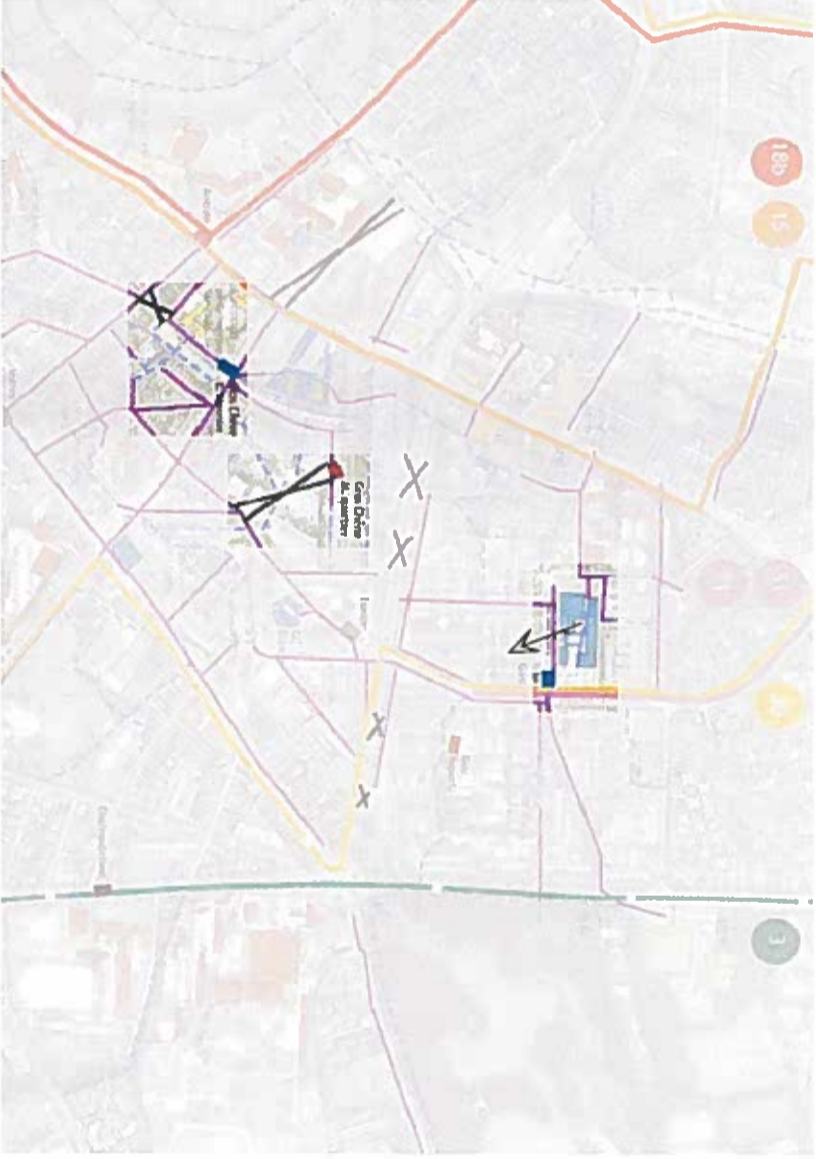


CC Europe



CC du Gast

plan de situation



CC du Gros-Chêne



lisibilité du CC depuis E. Mounier.



aire de livraisons du CC Gros-Chêne.

les dysfonctionnements

Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006



c) Gros Chêne

'imbrication du parking, du centre commercial et des services sociaux est complexe et peu urbaine (cheminements compliqués, aires de livraisons latérales peu attractives, ...).

Le parking est sous-fréquenté, la relation entre la « banane » et le centre commercial est perfectible.

Une station de métro peut être l'opportunité d'améliorer la qualité des cheminements et le fonctionnement de cette centralité bien que la topographie et la superposition des fonctions soient difficiles à démêler:

-la station Gros Chêne Emmanuel Mounier profite d'une assez bonne lisibilité des cheminements vers le centre commercial (avec un passage à trouver entre rue Volney et église Saint-Laurent).

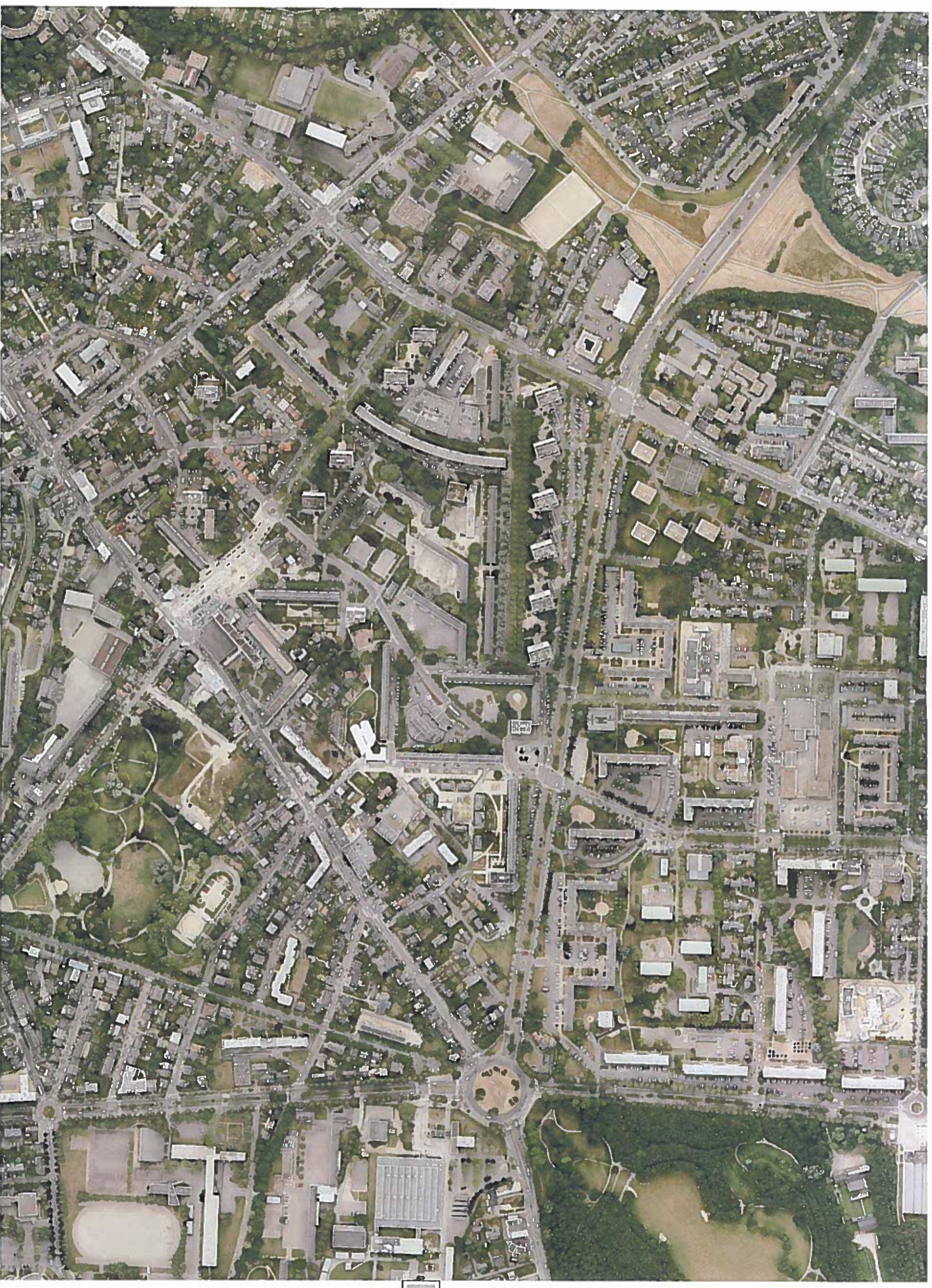
-un renforcement urbain sera à trouver autour de la station, en autorisant des programmes de construction en rive de Saint-Melaine

-la gestion du parking du Gros-Chêne peut être à repenser, afin de l'aménager en activités et services complémentaires.

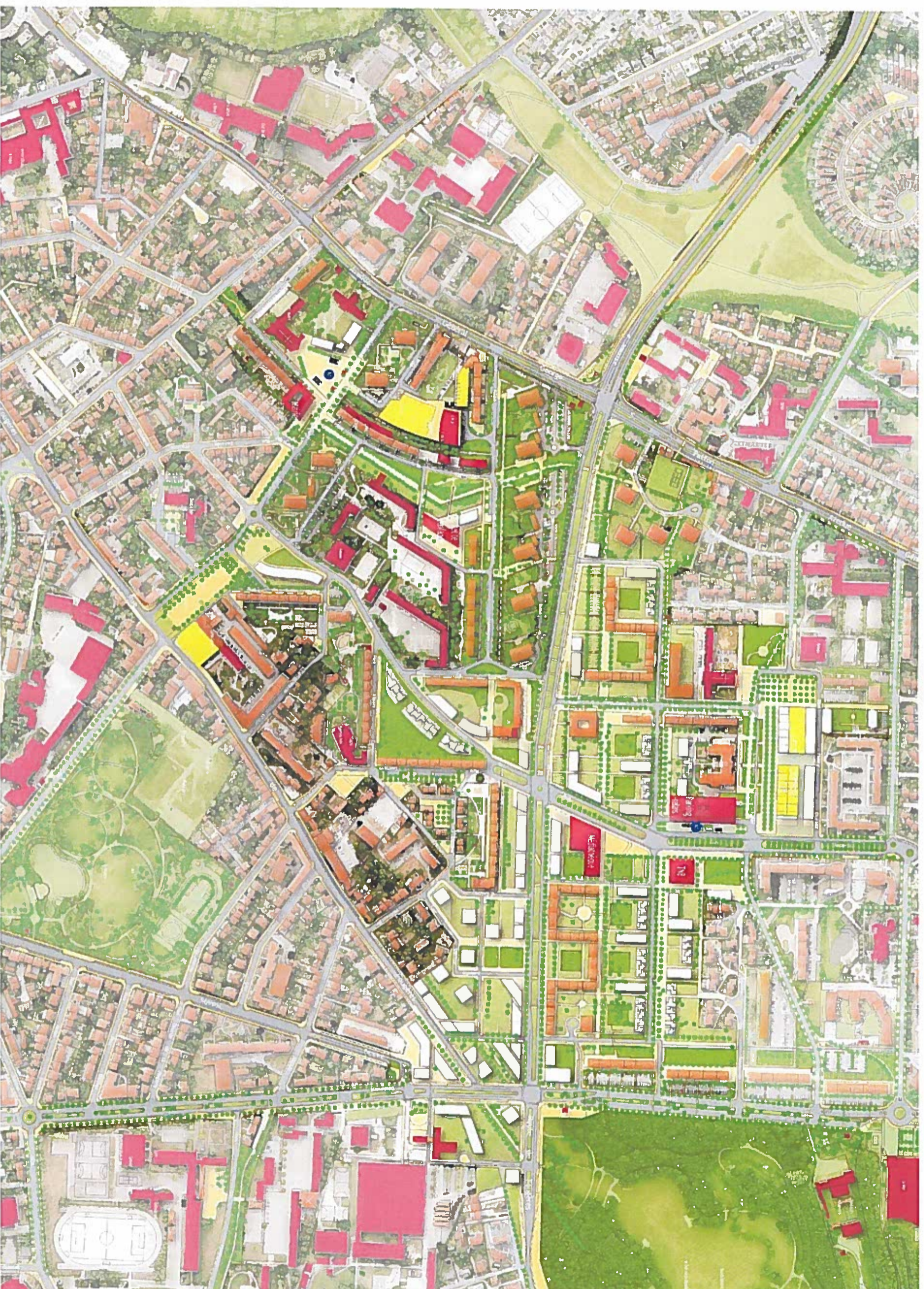
afficher une centralité plus forte.



les dysfonctionnements



L'EXISTANT



LE PROJET

seura

Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006

LE PROJET

1) la trame verte, comme lien et ouverture vers le grand paysage et la ville, au-delà des équipements

Les équipements sont très présents sur le site, ceignant les quartiers du Gast et du Gros Chêne et les isolant des autres quartiers ;

Ces équipements d'intérêt métropolitain , accessibles aujourd'hui en voiture principalement, ou en bus, enclavent les quartiers Maurepas

L'arrivée du métro, couplée à une recomposition du foncier, est une opportunité majeure pour une redéfinition de ces quartiers qui ont des atouts paysagers indéniables.

S'appuyer sur une trame verte permettra dès lors de relier le grand paysage et les équipements au travers des quartiers Maurepas, les ouvrant aux modes de déplacements doux, permettant une osmose avec les quartiers riverains, dans un souci de plus grande mixité sociale et fonctionnelle.

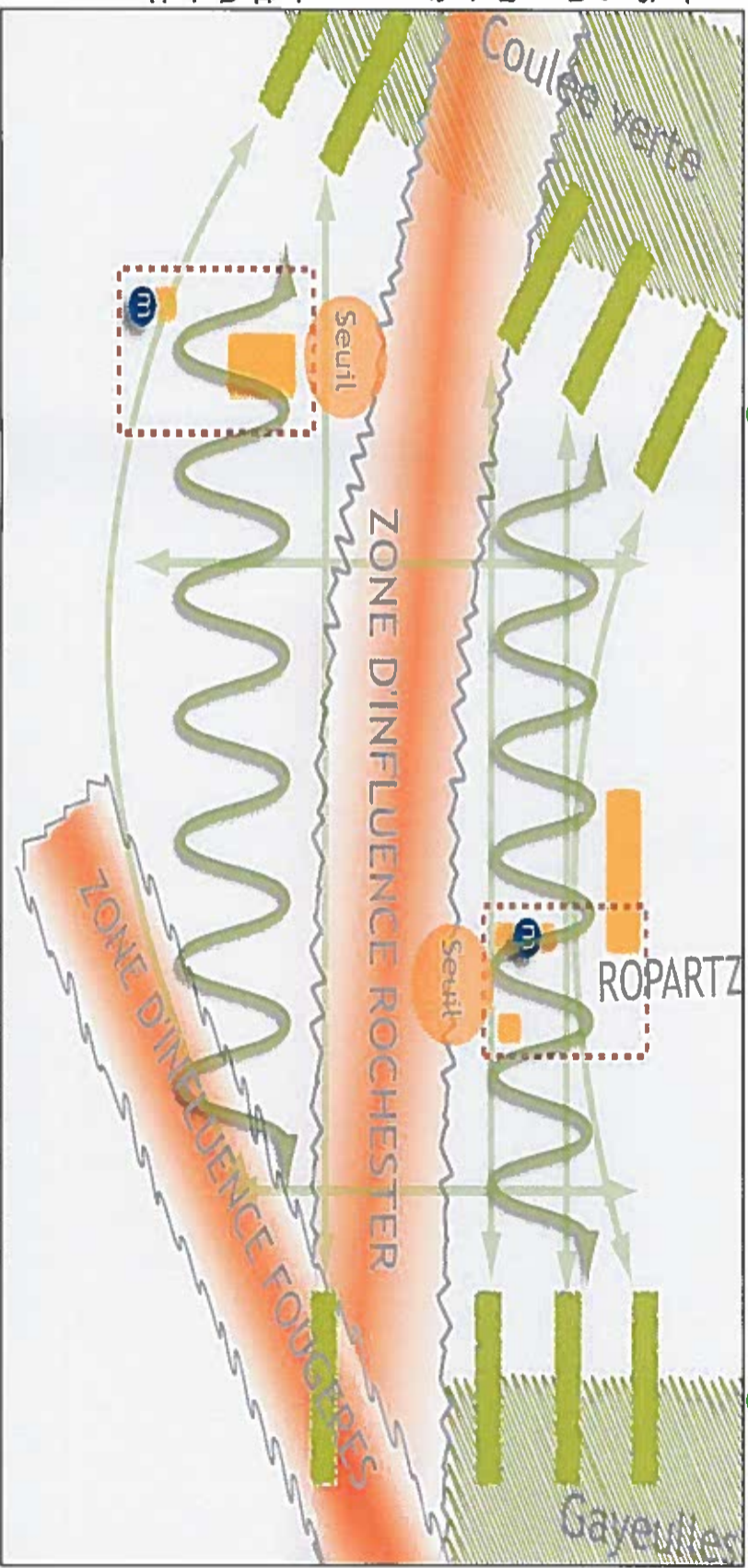
Cette trame verte abritera des itinéraires piétons et vélos au sein des quartiers Gros chêne et Gast qui irrigueront les stations de métro et les centralités, permettant une meilleure diffusion des flux au sein du quartier

De nouveaux programmes de logements et de nouvelles typologies seront développées autour de cette trame, permettant de créer un lien avec les programmes situés au Nord, vers la Bellangerais et Saint-Laurent et les quartiers Maurepas, offrant des variétés de grands appartements superposés avec loggias ou de studios. (cf § typologies d'habitat)



les agrafes

les agrafes



LE PROJET: la trame verte

Valoriser l'image du quartier par une action sur les espaces publics majeurs

II) La trame viaire

Objectif :

Accompagner le projet urbain. Repousser les limites de la Ville Péri-urbaine, revenir à un équilibre entre voirie et espace public.

1) Fonctionnement global :

Modification du Giratoire des Gayeulles en carrefour plan. Pour cela, il faut dissocier les différents échanges à assurer.

Réalisation de 3 carrefours majeurs :

- Au Nord : Avenue des Gayeulles / Rue de Saint Laurent / Rue du Professeur Maurice Audin.
- Au Centre : Rue de Fougères / Avenue Rochester / Boulevard de Vitré.
- Au Sud : Boulevard de Vitré / Rue Trumel / Rue Mira-beau.

Réalisation de 2 carrefours secondaires :

- Boulevard de Vitré / Rue Sophie Michel.
- Avenue des Gayeulles / Rue des Longs Prés vers le Parc Relais.



la trame viaire générale



LE PROJET: la trame viaire

2) Le carrefour central :

Le carrefour central est simplifié : carrefour classique en croix équipé de feux tricolores.

Les échanges avec la Rue de Fougères et la Rue Poincaré se font plus au Sud : entrant vers le Centre par la rue de Fougères, sortant par les rues Trumel/ Mirabeau.

Le schéma ci-dessous visualise en noir les axes majeurs de desserte interne, et en rouge les voies de type urbain.

Les circulations internes se feront en double sens et exceptionnellement en sens unique.

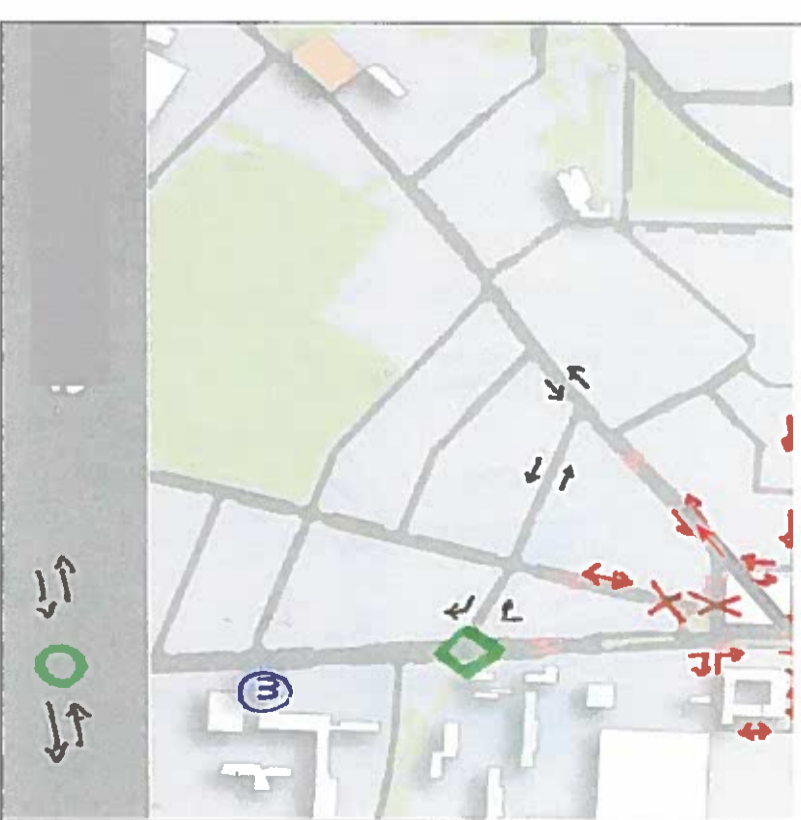
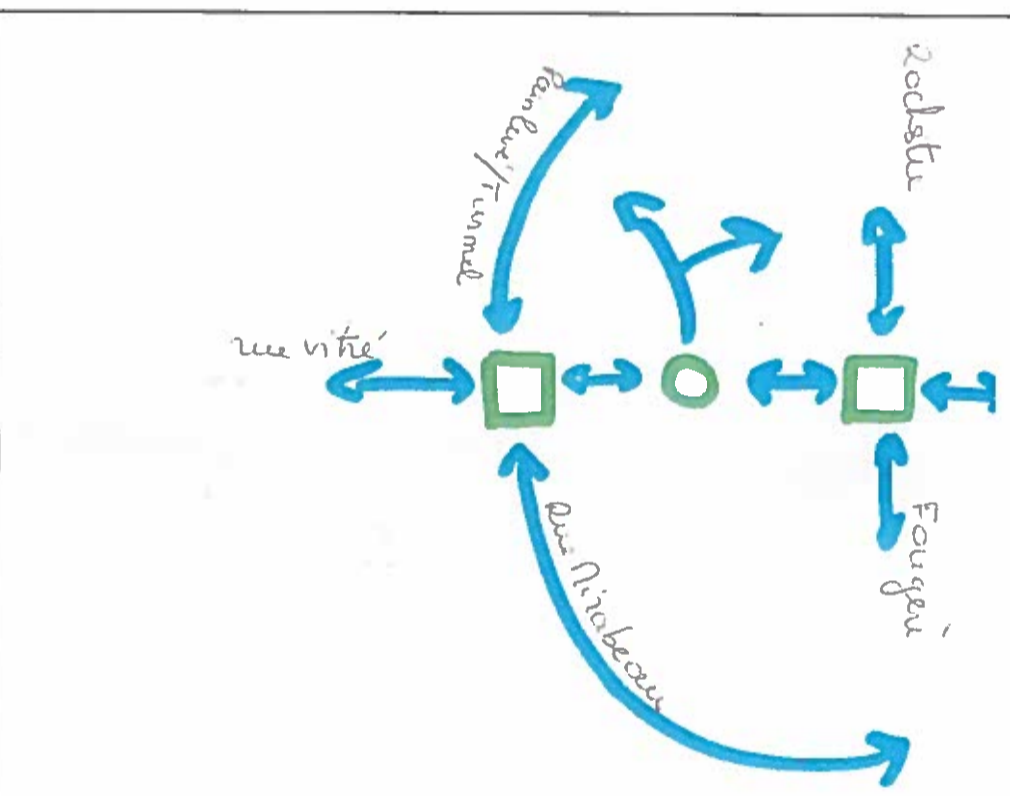
Les débouchés en amont des carrefours importants ne sont pas traversants, donc accessibles seulement en Tourne-à-Droite. Les échanges complets aux carrefours se font au droit des 3 carrefours majeurs.

Les échanges entrants ne sont pas modifiés.

Les échanges sortants (principalement Rue de Fougères (Rue de Fougères) sont détournés par la Rue Mira-beau.

La demande du Carrefour à l'horizon 2010, avec une hypothèse de croissance de 2.50% par an, peut aussi être contenue.

Cependant il est impossible de réaliser un calcul prévisionnel de capacité sans comptages directionnels.



3) Requalifier les Avenues, coutures entre le quartier et la ville

a) L'Avenue de Rochester

Son traitement, son profil

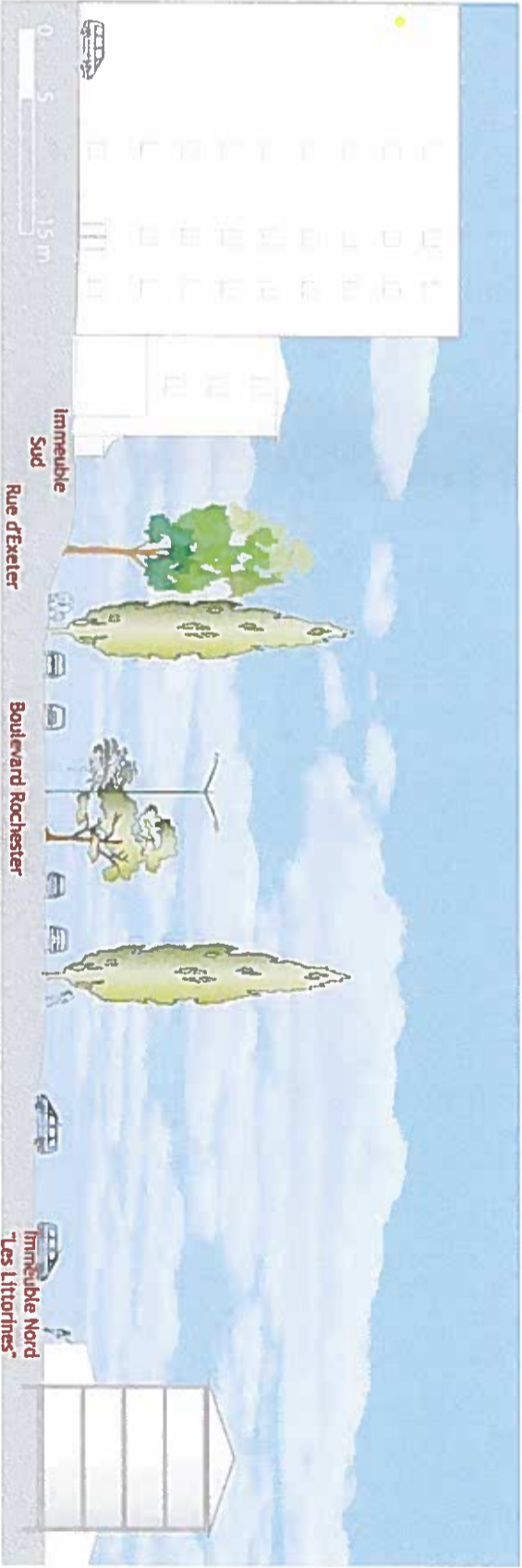
L'avenue de Rochester est une voie artérielle de la Ville de Rennes, une liaison de contournement et interquartiers ; elle appartient à la ceinture des grandes avenues plantées de la Ville ; sa structure végétale doit donc perdurer ;

pour autant, le traitement d'aménagements piétonniers et la réduction de la plate-forme de voirie favorisera la traversée des piétons en réduisant la vitesse et augmentera ainsi la porosité Nord-Sud de cet axe qui aujourd'hui isole le quartier du Gast du quartier du Gros-Chêne ;

Dans la section Ouest de l'avenue, nous avons donc opté pour une conservation du tracé existant en réaffectant le plate-forme de voirie à des usages tranquillisés (de chaque côté du terre-plein central conservé et planté, aménagé pour des traversées piétonnes sécurisées, nous gardons 1 seule voie de circulation, l'autre voie étant affecté à une piste cyclable et du stationnement latéral) ; les bas-côtés sont aménagés en trottoirs plantés.

Dans la section Est de l'avenue, nous reprenons le même principe de distribution, de manière à garder un profil homogène sur l'ensemble de l'Avenue de Rochester sur une emprise profondément modifiée à l'Est.

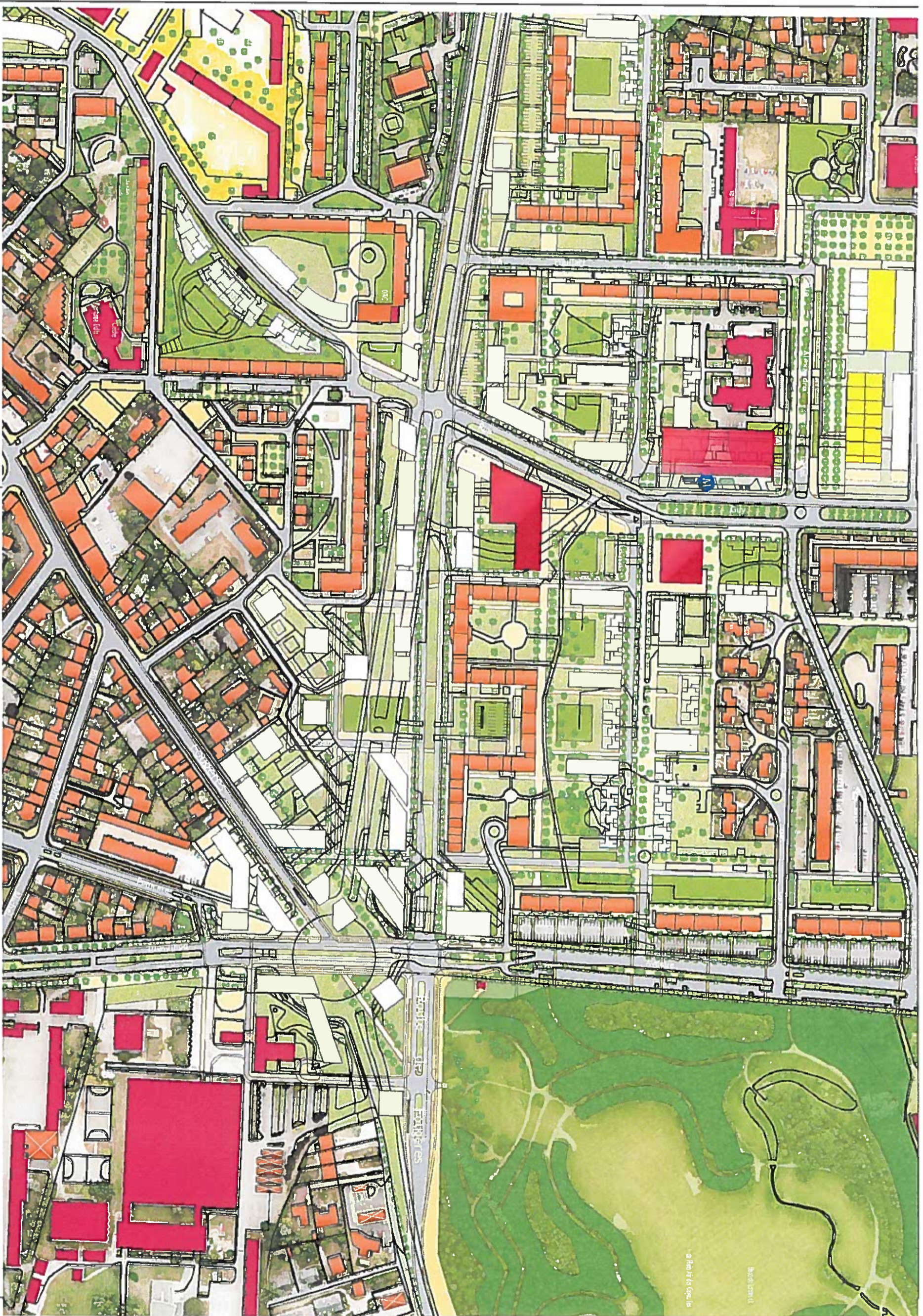
Ce profil retenu est un profil que nous retrouvons sur l'avenue de ceinture des avenues plantées, de manière à établir une charte commune aux boulevards de ceinture



la trame viaire: l'avenue de Rochester



LE PROJET: la trame viaire



géométrie

Notre proposition faite en première phase de redresser l'avenue de Rochester a été actée par le comité de pilotage.

Ce redressement de Rochester permet de fédérer le foncier à la trame viaire dans une même géométrie.

raccordement au carrefour des Gayeulles

La demande faite par le comité de pilotage de traiter le rond-point des Gayeulles en carrefour à feux nous a engagé à continuer le profil de Rochester de part et d'autre de ce carrefour à feux ;

L'articulation de Rochester est naturellement compatible avec le rond-point actuel, quoique le raccordement sur un carrefour traditionnel à 4 branches situé au Nord du rond-point actuel semble plus pertinent dès la première phase.

libération d'une emprise d'1 Ha pour les travaux du métro

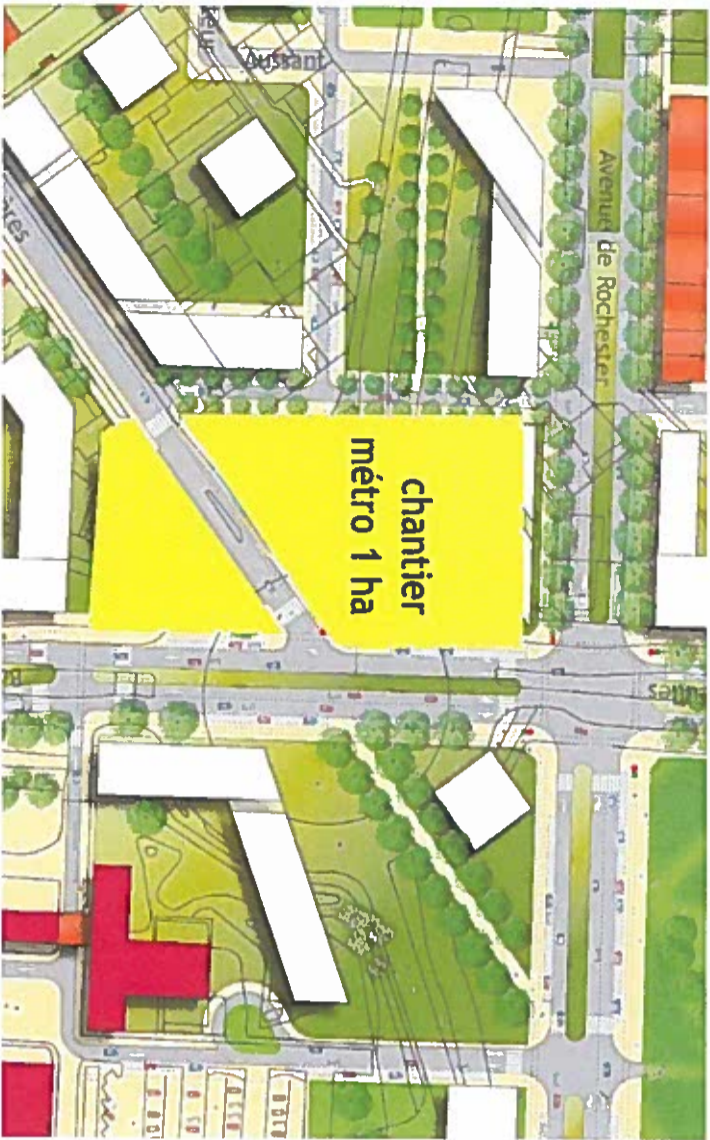
Outre les qualités spatiales de ce traitement en carrefour, il présente l'avantage de libérer une emprise généreuse de 8000m² pour l'installation de chantier du métro qui peut atteindre 1ha, sur la gauche du boulevard de Vitré, si on accepte un aménagement provisoire de la rue de Fougères durant les travaux.

cette emprise libérée pour le métro sera aménagée ensuite pour des bureaux et des logements s'ouvrant sur le parc des Gayeulles rendu accessible et visible pour tous.



Bilan des surfaces pour aménagement
du rond point des Gayeulles en carre-
four urbain (Hors rive Nord Rochester).

EXISTANT		PROJET	
parc :	5000m²	esp. verts publics	: 11685m²
voirie :		voirie y is trottoirs plantés:	
rond-point		carrefour	: 850
Rochester	3100m²	Rochester	: 2000
Gayeulles	1500m²	Gayeulles	: ---
rte de Fougères	1264m²	rte Fougères	: 6000
Bvd de Vitré	5280m²	Bvd de Vitré	: 3745
Rue de Fougères	1750m²	Rue Fougères:	2172
	1451m²	Voiries résid	: 1300
délaissés de voirie		S.O.	
rd-pt intérieur	3122m²	S.O.	
rd-pt extérieur	5138m²		
sous-total voirie :	22605m²	sous-total voirie :	16067m²
		y is trottoirs plantés	
emprise foncière démolie :	1395m²emp.	foncière bâtie :	6248m²
(pavillons SHON 2000m²)		(bureaux SHON 17 300m²	
parcelles privées non bâties :	9000m²	et logements SHON 12 800m²)	
		parcelles privées non bâties :	4000m²
total emprise à réaménager :	38000m²	total réaménagement	: 38000m²



LE PROJET: la trame viaire



Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006

Accessibilité et lisibilité retrouvée du parc des Gayeulles depuis la rue de Fougères

Cette solution renforce la hiérarchie d'un boulevard de ceinture Rochester-Vitré sur lequel se branchent les radiales (route de Fougères et Patton)

L'avenue des Gayeulles et la rue de Fougères gardent leur entière visibilité (pers) et leur tracé, tout en ayant acquis un statut plus protégé de manière à limiter le trafic de transit ;

Le traitement de l'espace public gagné sur le rond-point permet , outre une visibilité retrouvée, d'assurer une continuité piétonnière entre la rue de Fougères, le nouveau quartier sur la rive Sud de Rochester et le parc des Gayeulles, dans une osmose végétale et urbaine, qui révèle le tracé historique de la rue de Fougères

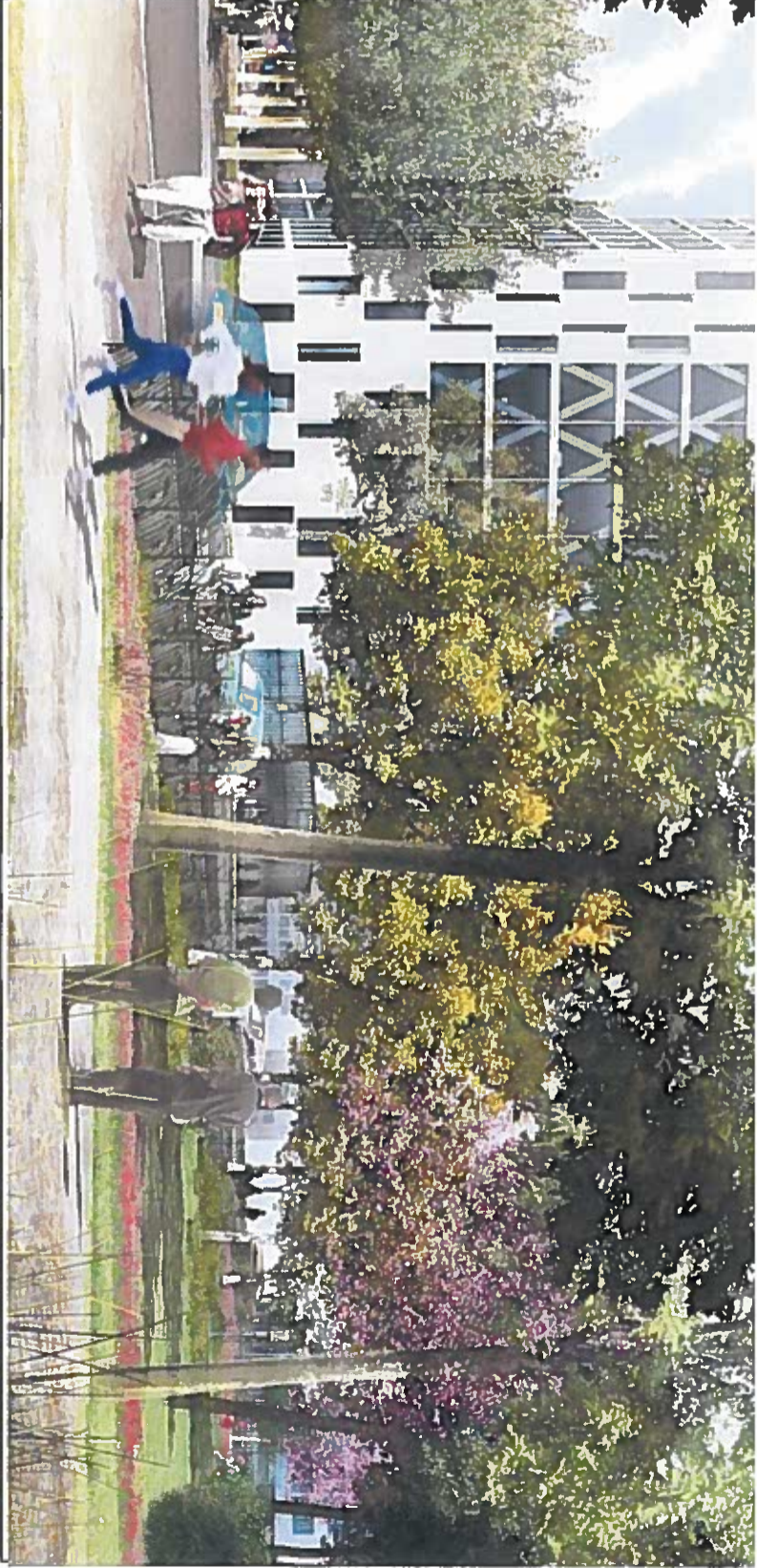
Valorisation des franges de la base de loisirs, notamment sur la route de Fougères et l'avenue des Gayeulles

Le réaménagement des lots permet en outre de construire une véritable entrée de ville, qui affiche mixité fonctionnelle et sociale, en proposant des gabarits hétérogènes R+2 à R+6 pour les logements, R+5 à R+9 pour les bureaux qui profitent des vues et d'un accès au parc des Gayeulles.

Ce traitement des rives de Rochester et de la route de Fougères, rendu possible par la modification d'axe de ces voies donne un caractère urbain à l'avenue, par ses nouvelles constructions à l'alignement (cf typologies d'habitat) et ses aménagements pour les modes doux et les arrêts (stationnement latéral, pistes cyclables, traversées piétonnes sécurisées, carrefours à feux)



la trame viaire: le carrefour des Gayeulles



LE PROJET: la trame viaire



b) l'Avenue Guy Ropartz

dans un souci d'unification des axes principaux, nous proposons de prolonger le profil de la rue Guy Ropartz de part et d'autre de l'avenue de Rochester, avec un terre-plein central planté et une voie de 3m50 de part et d'autre complétée d'une piste cyclable; ce profil reconduit le profil existant au Nord de la rue Lefas; il n'engendre pas de modification de réseaux car il élargit la base de la plate-forme de voirie existante; il permet de traiter un carrefour de l'Europe de la même façon que le carrefour Patton et le carrefour des Gayeulles, dans une continuité urbaine retrouvée; le terre-plein central permet en outre d'aménager en cas de besoin une voie de tourne-à-gauche pour les bus par exemple; les comptages de trafic à ce jour ne nécessitent pas de prévoir deux voies en entrée de carrefour sur ce carrefour; par contre, il est prévu un stockage de 60m sur 2 voies au débouché sur Patton et sur Fougères, dans les deux sens. La médiathèque profite de l'inclinaison de la rue Guy Ropartz pour venir borner en point haut ce nouvel espace public crée autour du métro.

2) réaménager les principaux lieux d'articulation

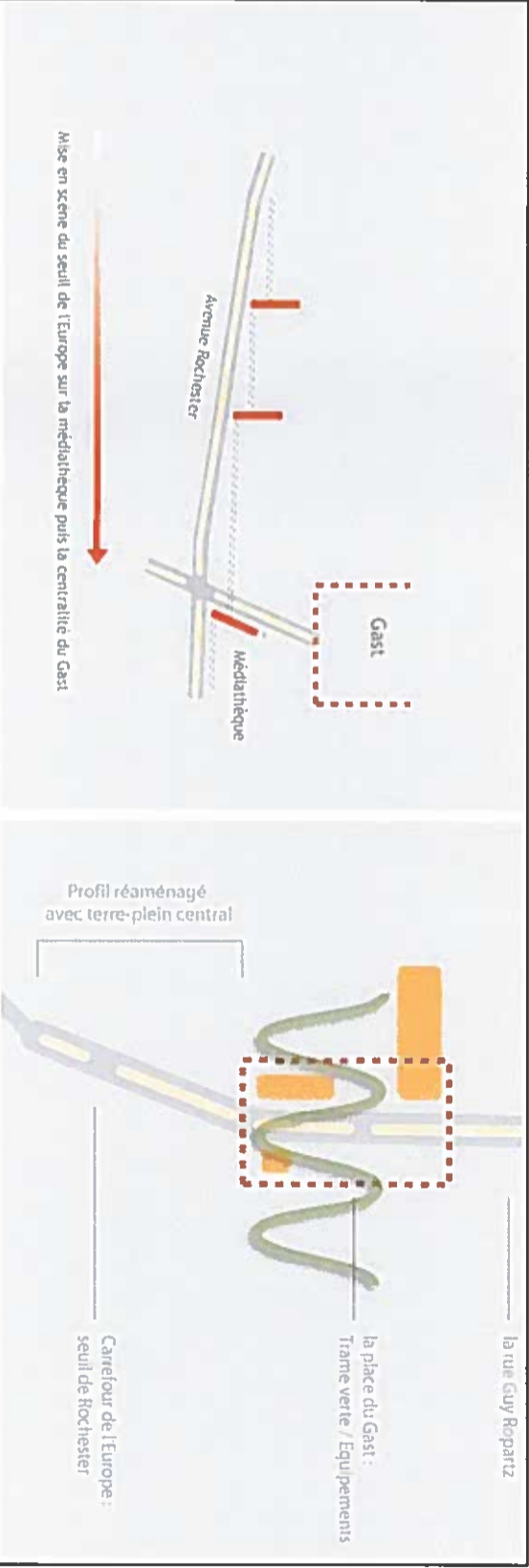
a) le carrefour de l'Europe

n'est plus considérée comme une place mais comme un seuil, qui ouvre au Nord sur une centralité linéaire, articulant M°, parking relais, équipements et centre commercial, et, au Sud, sur une rue pacifiée et résidentielle, la rue Trégain, dans une séquence Nord-Sud hiérarchisée. la médiathèque est visible depuis ce seuil, tout en ouvrant sur la centralité du Gast, afin de préserver une interiorité et une ouverture de la place vers le Nord et les équipements métropolitains

b) la place Bernanos
mise en résonance avec la nouvelle place E. Mounier
cf station Gros-Chêne Emmanuel Mounier

c) le carrefour des Gayeulles
cf. paragraphe Rochester

d) le carrefour Patton Rochester
autre point d'entrée du quartier Maurepas
traité conformément au carrefour des Gayeulles
une passerelle sera réalisée au-dessus de Patton dans la continuité de la trame majeur Est-Ouest, en utilisant la typographie.



la progressivité des ambiances en entrée de ville

LE PROJET: la trame viaire



Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006

3) Compléter le maillage viaire du quartier, améliorer parcours piétons et liaisons douces et développer des liaisons avec la base de loisirs des Gayeulles et ses équipements

a) trame Est- Ouest

réaménagement du centre commercial du Gast en relation avec le pôle multi-modal et ouverture sur la rue A.Lefas

ouvrir le centre commercial sur l'avenue A.Lefas, vers le Sud et le métro, et fédérer le centre commercial et le pôle multi-modal par un grand auvent qui marque la croisée des deux axes majeurs du Gast, A.Lefas et Guy Ropartz

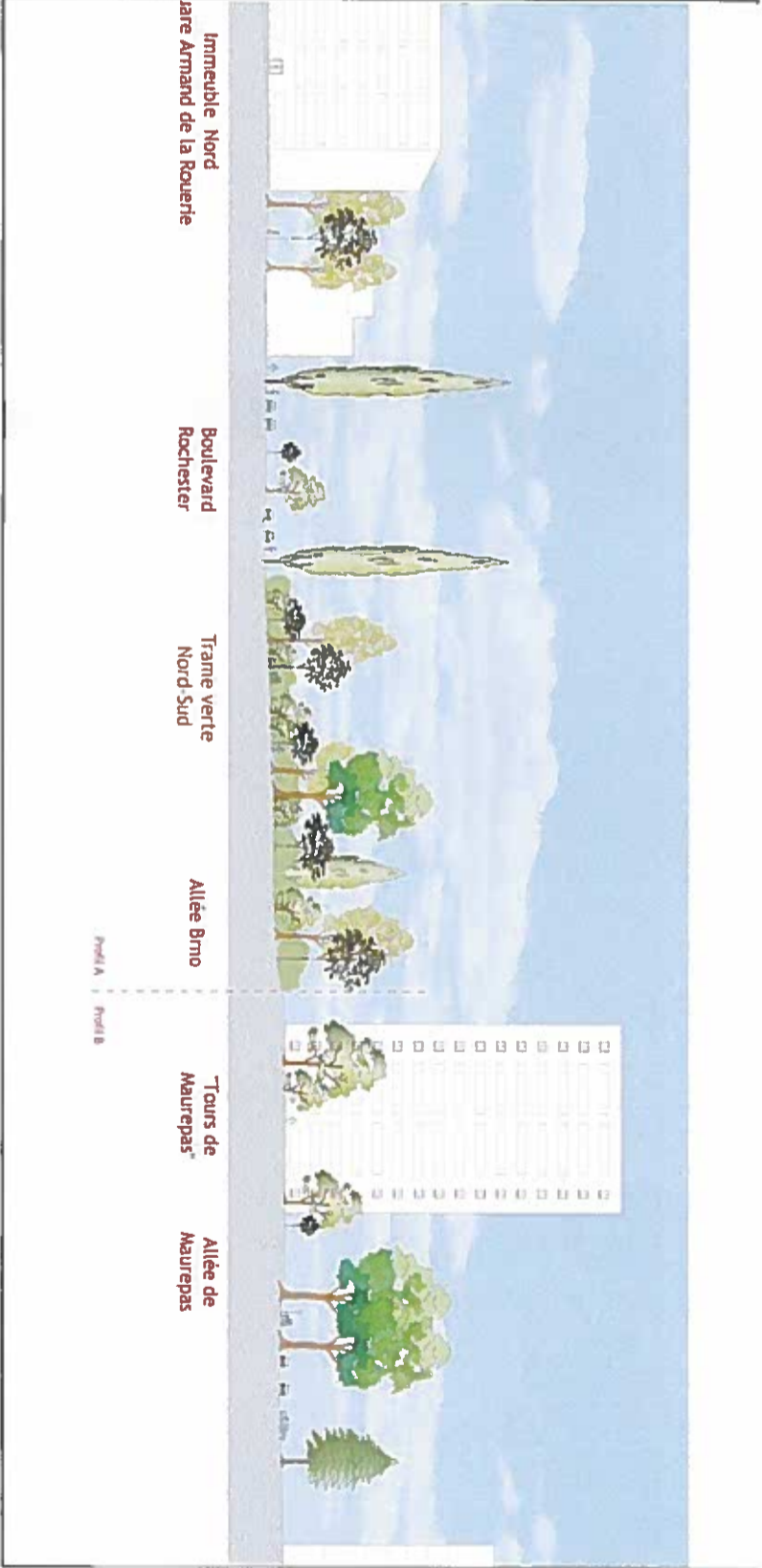
aménager le parvis sur la rue Alexandre Lefas pour accueillir les forains et du stationnement afin de conforter la rue A.Lefas comme axe structurant du quartier autour duquel s'organisent les différents équipements (écoles, église, métro, parking relais, équipements de loisirs des Gayeulles

aménagement du foncier de l'école Guy Ropartz

profiter de l'emprise foncière libérée de l'école Guy Ropartz pour initier une trame verte qui complète le maillage Est-Ouest, entre l'avenue Rochester et la rue A.Lefas ; cette trame verte est composée d'une voie résidentielle qui dessert les nouveaux programmes et d'un cheminement piétonnier qui dessert des salons de verdure, en intérieur d'îlot, qui abritent des jeux d'enfants, jardins familiaux,...

b) trame Nord-Sud

intervention sur le parking des tours Maurepas, suppression de deux cages d'escalier en rive Sud de l'allée Maurepas afin d'améliorer la visibilité du groupe scolaire Trégain et conforter une relation Nord-Sud entre le Gast et le Gros Chêne



Assurer le droit à la mobilité, support d'intégration et d'ouverture sociale

Renforcer les pôles de quartier

III) Le métro comme lien urbain, en renforcement des centralités, au croisement des itinéraires piétons :

A l'issue de la première phase, le comité de pilotage a signifié clairement la volonté d'affirmer le principe de ville multi-polaire en renforçant les polarités existantes du Gast et du Gros-Chêne par l'implantation des stations de métro à proximité, sans déplacer les centres commerciaux.



Définition et qualification des centralités, pôles de quartiers

Restructuration des centralités dans la perspective du tracé du métro :



1) Thématique des centralités redéfinies:

- a) une centralité linéaire, sur les thèmes Loisirs et Culture au Gast

à cet effet, la médiathèque et la maison de quartier iront naturellement au Gast, près de l'annexe du TNB, à la croisée de la trame verte et de la station de métro, en visibilité avec le centre commercial restructuré, sur le chemin des équipements sportifs des Gayeulles
cet équipement, situé au seuil du carrefour de l'Europe, créera un lien avec le Gros Chêne, visible depuis l'avenue de Rochester par un traitement de redents successifs du trottoir et de l'alignement sur la rive Nord-ouest de Rochester.

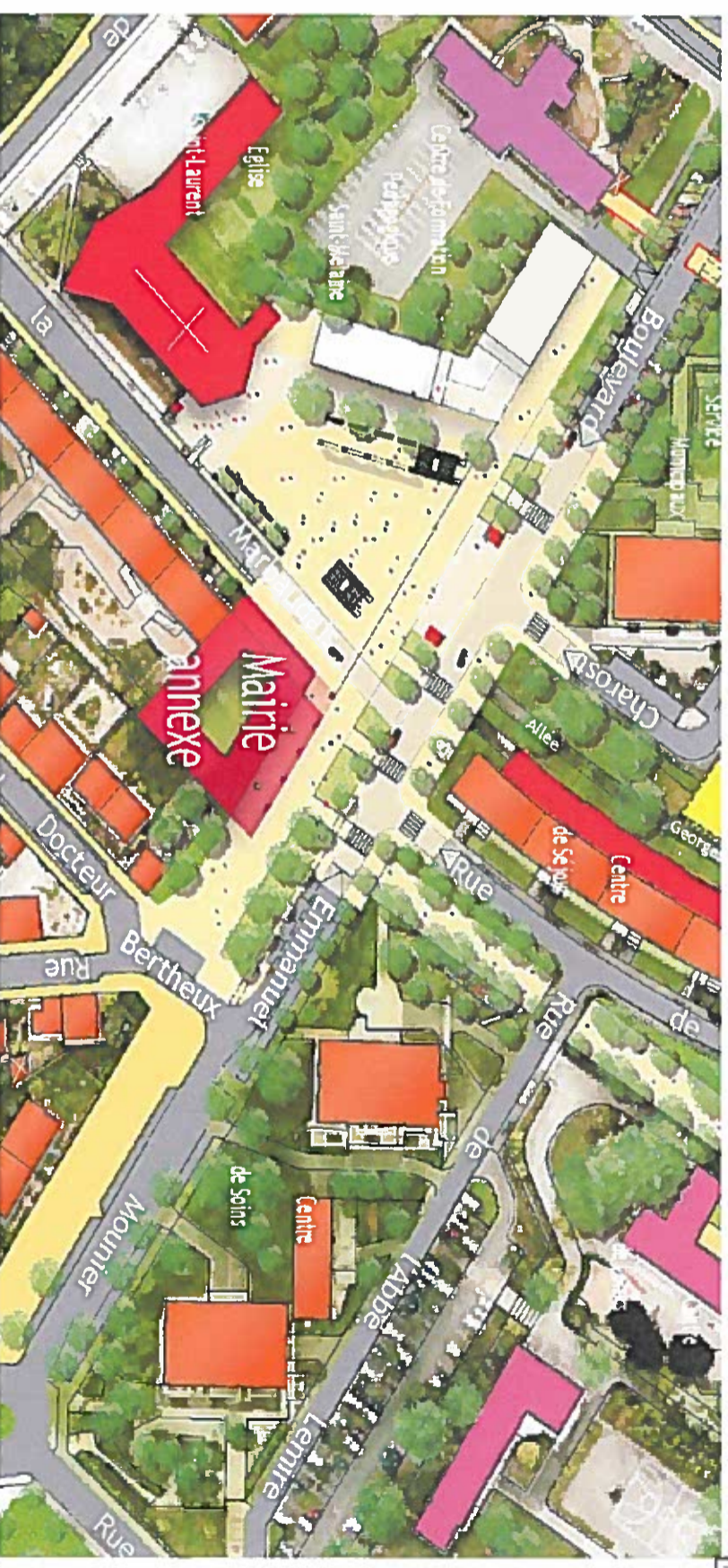


- b) une centralité sur les thèmes Emplois, Services Formations au Gros Chêne

Dans le même esprit, la mairie sera déplacée vers la future station du Gros Chêne, et des bâtiments pourront être réalisés en vis-à-vis de la mairie pouvant abriter un pôle formation (le DIAFOR pourrait être déplacé du Gast vers le Gros Chêne pour renforcer ce pôle formation emplois, en synergie avec le centre de formation pédagogique Saint-Melaine) :

une place verra ainsi le jour, articulant église, mairie, écoles de formation et centre commercial, ainsi que le pôle services existants

Banalisation de la place de l'Europe, traitée en seuil dans une séquence urbaine Nord-Sud, qui fédère Guy Ropartz, la place du Gast, le carrefour Rochester et la rue Trégain et hiérarchise cette entrée Nord de Rennes



LE PROJET: le métro comme lien urbain

Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006

2) fonctionnement des stations de métro

Le tracé finalement retenu est un tracé cœur à cœur qui permet au métro de renforcer et desservir les centralités existantes, en renouvelant leur image et leur rapport au tissu existant ou en devenir. Le tracé en tunnel profond évite des travaux en surface trop importants, et permet une implantation des stations plus opportune et adaptée au contexte.

a) La station Gast- Guy Ropartz

Cette station est couplée au parking relais et au pôle multimodal .

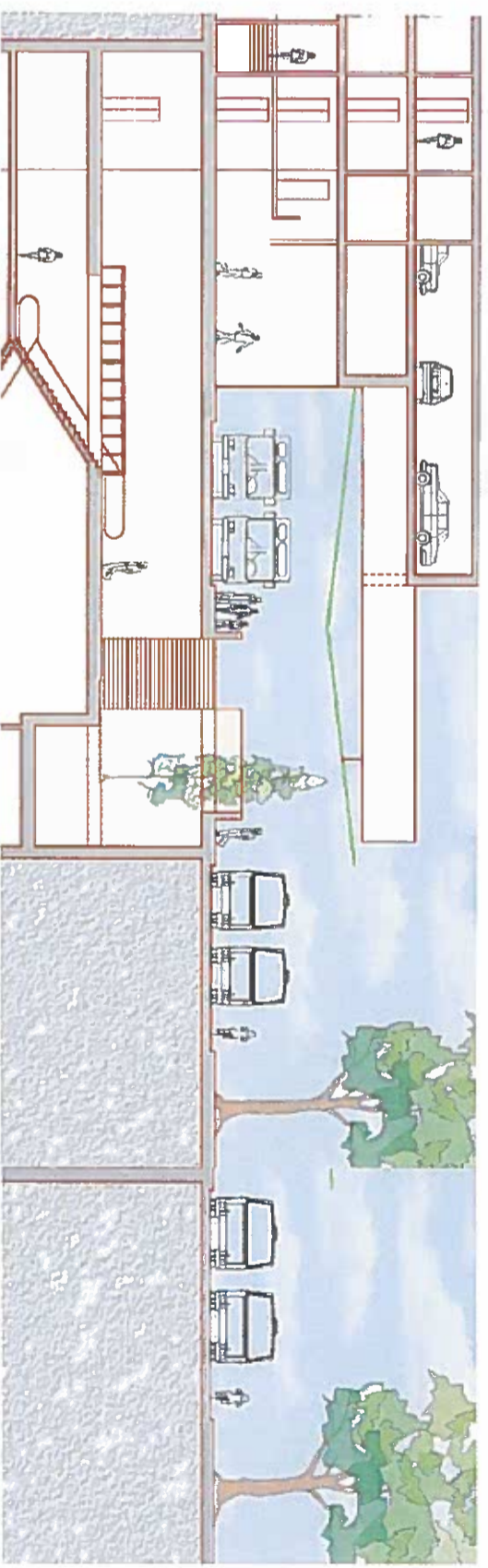
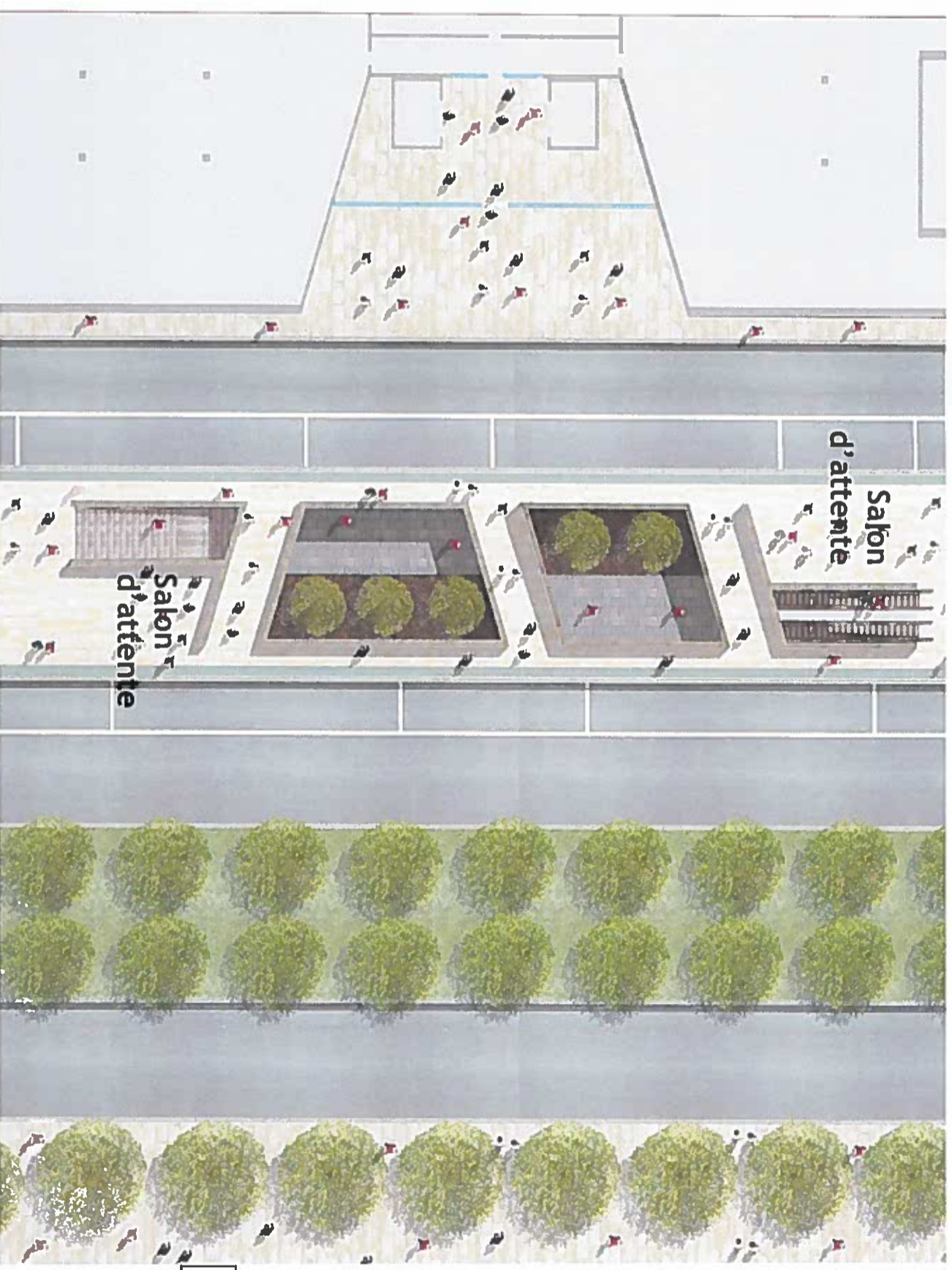
Nous avons finalement opté pour une structure compacte qui réunisse l'ensemble des fonctions dans le cône de vision de la rue Alexandre Lefas, en rive du centre commercial rénové.

Le choix de cette compacité, outre le fait qu'il permet une très grande fonctionnalité de l'ensemble des échanges, favorise une gestion aisée des structures (un gardien peut surveiller à la fois le parking relais et le pôle d'échanges ; le parking relais peut abriter une salle des conducteurs des bus et/ou métro,...

Il libère aussi l'intégralité d'une bande située dans la continuité des emprises foncières de l'école Guy Ropartz, à l'Ouest de Guy Ropartz, permettant ainsi de traiter un axe fort de renouvellement urbain autour d'une trame verte Est-Ouest qui redéfinit le rapport de l'ensemble des quartiers au parc des Gayeulles

L'emprise foncière ainsi occupée par l'ensemble lié au métro se trouve exclusivement sur l'emprise de l'immeuble Balleroy, et permet un phasage simple de relogement avant travaux du métro.

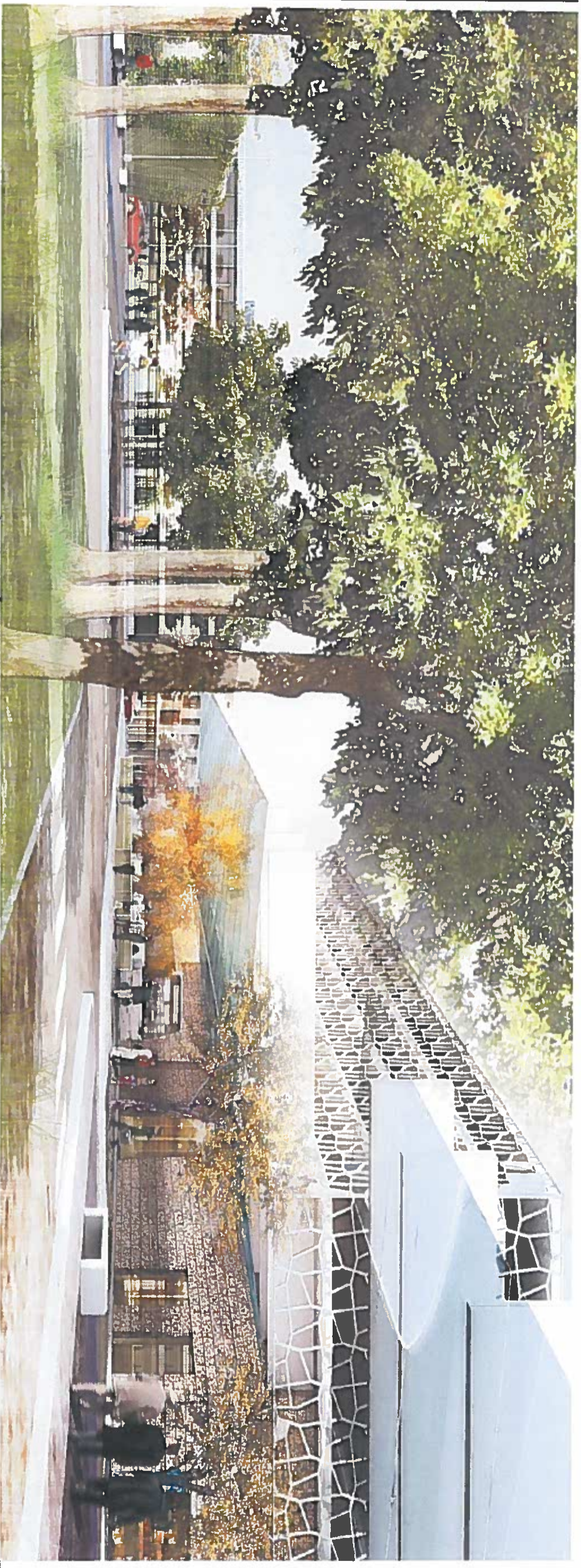
cf annexes : dossier autocad, station Gast, parking relais



LE PROJET: le métro station Gast- Guy Ropartz

seure

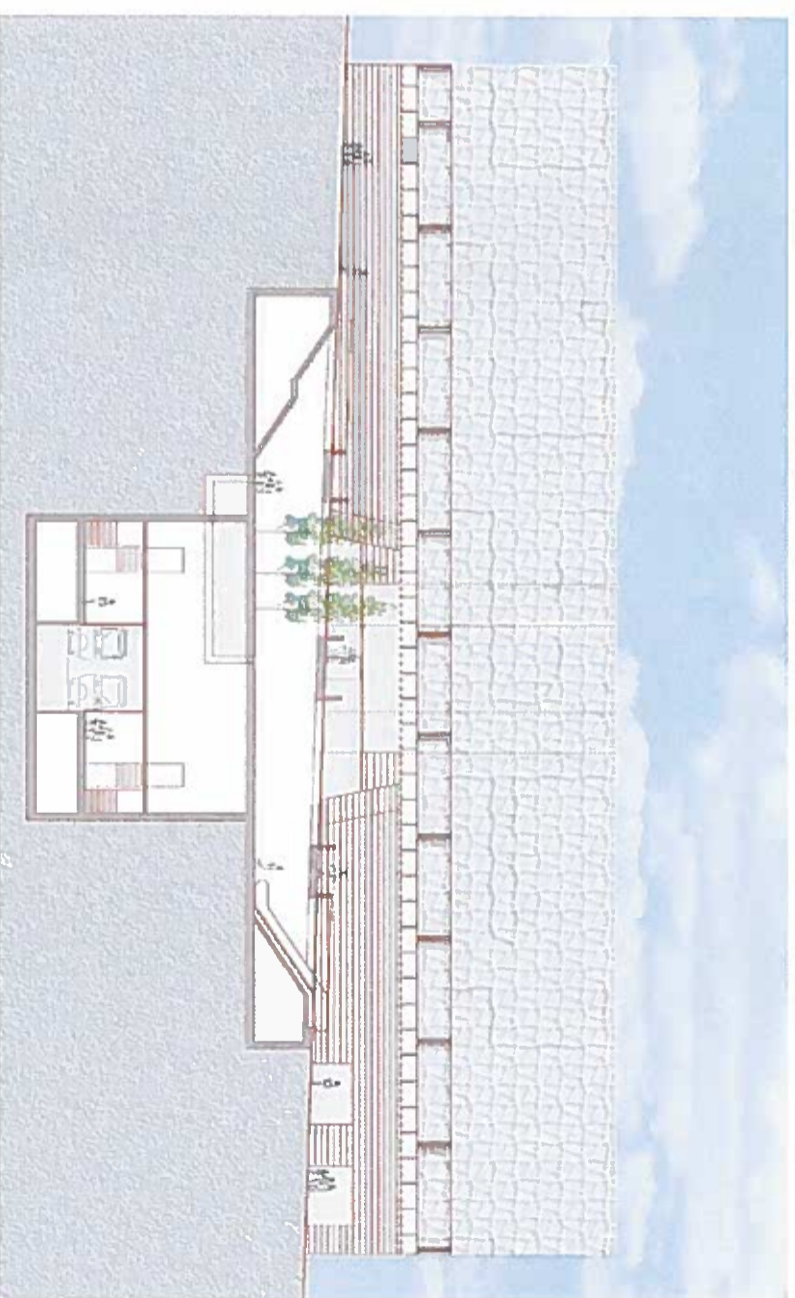
Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006



le métro: station Gast- Guy Ropartz



métro ligne b



LE PROJET: le métro comme lien urbain

b) La station Gros-Chêne Emmanuel Mounier

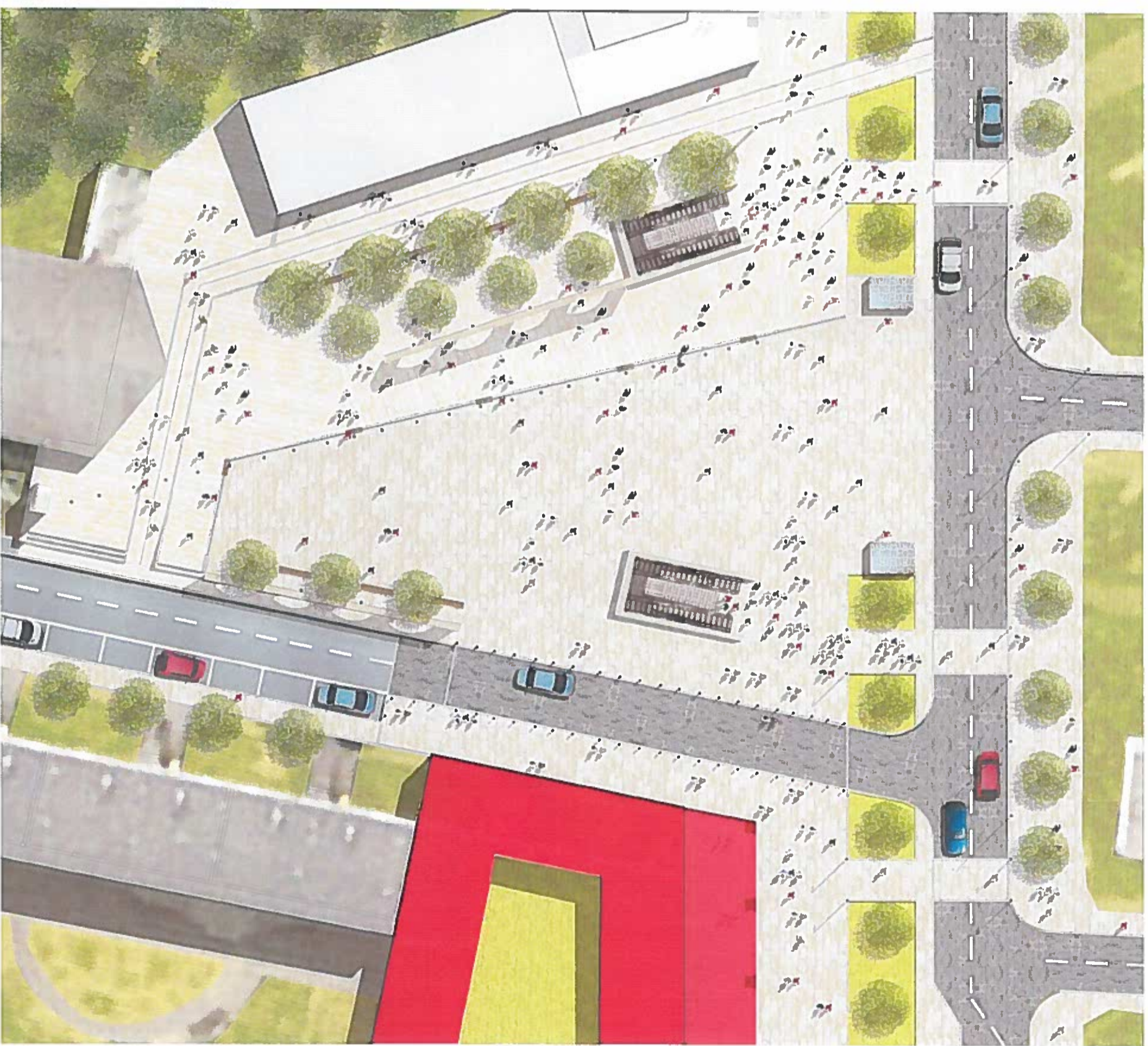
Cette station se localise au Sud du centre commercial du Gros Chêne, avec une visibilité maximum depuis le boulevard Patton, la place Bernanos, la rue Volney afin d'ouvrir cette centralité aux quartiers riverains

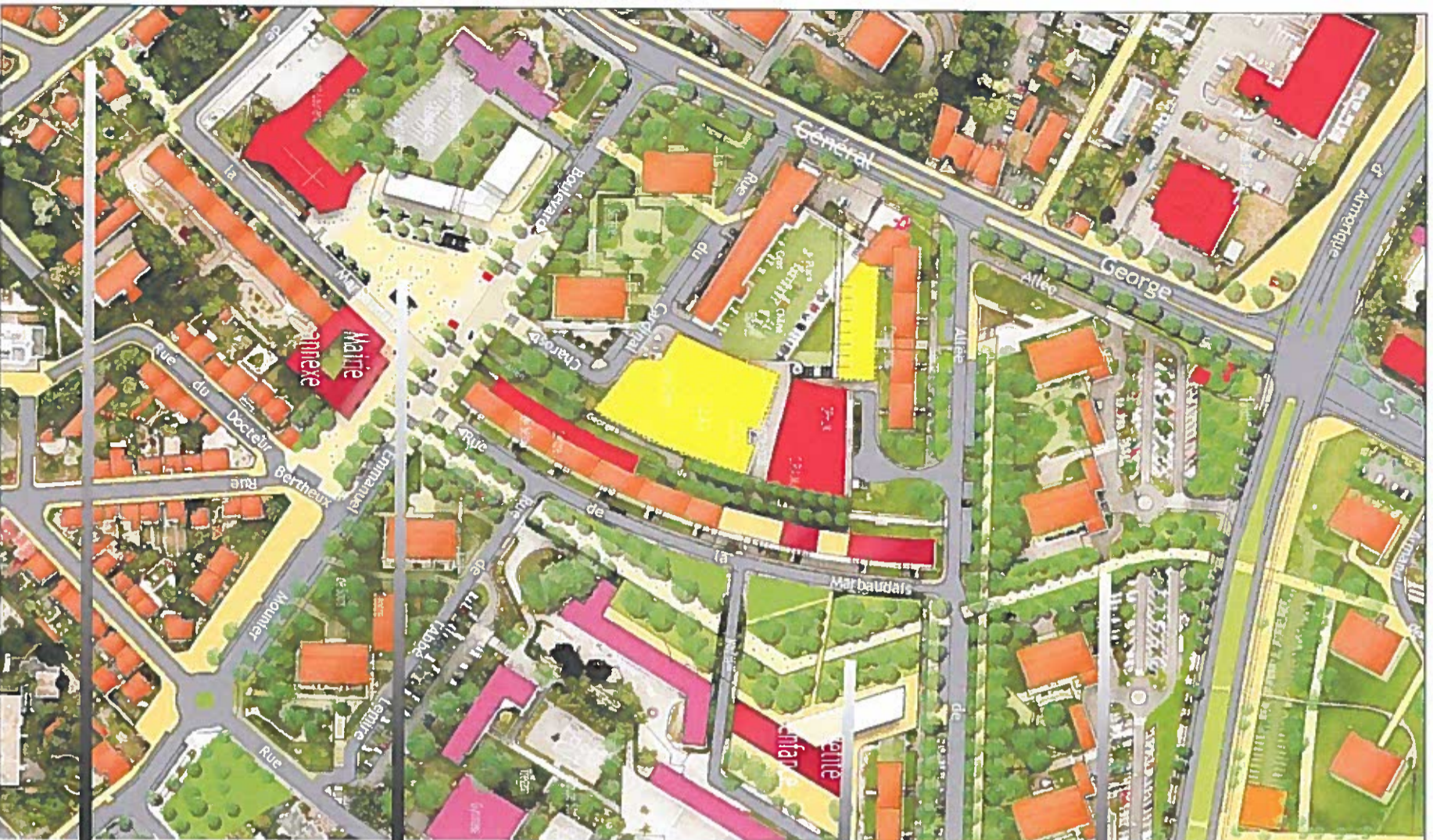
Cette situation nécessite quelques aménagements ' démolition partielle de l'immeuble de la rue de la Marbaudais et de deux maisons sur la rue Volney' afin d'améliorer les cheminements vers le métro ;

d'autres démolitions de deux cages d'escalier sur l'allée de Maurepas permettent de travailler sur une liaison Nord-Sud piétonne, qui relie le Gast au Gros-Chêne par une trame verte aménagée en pente douce accessible aux PMR, et donne une ouverture depuis Rochester vers le quartier de la Banane

ces démolitions permettent aussi de proposer des typologies d'habitat et d'activités en rive de la station de métro afin de renforcer les échanges (pôle services-formation) avec le métro et le centre commercial.

Valoriser l'image du quartier par une action sur les espaces publics majeurs





établir un cheminement Nord Sud qui relie le Gast au Gros-Chêne

ouvrir l'allée de Maurepas vers la nouvelle station du Gros-Chêne et la place E.Mounier

créer une centralité qui compose avec les équipements existants (centre de formation, services, commerces, église et les fédère en adjoignant la mairie et des bâtiments qui cadrent la place

ouvrir sur la rue Volney en supprimant 2 maisons

LE PROJET: le métro station Gros Chêne - Emmanuel Mounier

IV Favoriser la mixité sociale

1) programmation urbaine

Afin d'améliorer la mixité sociale, il est proposé :

d'intégrer des activités tertiaires au carrefour des Gayeulles notamment , (en gris sur le plan) et autour des centralités en rez-de-chaussée d'immeubles

de réorganiser le centre commercial du Gast en l'ouvrant sur la rue Alexandre Lefas, qui se trouve confortée en liaison inter-quartier, entre Patton et la base de loisirs du Gast

d'afficher des formes d'habitat renouvelé sur l'Avenue de Rochester et sur le parc des Gayeulles, qui dialoguent avec le grand paysage et la lecture métropolitaine de l'avenue et de cette entrée de ville

d'acter une recomposition urbaine autour de la station du Gros-Chêne avec des démolitions partielles de la barre de la Marboudais et de l'allée de Maurepas

et d'ouvrir des traversées Nord-Sud qui permettent de relier le Gros-Chêne au Gast et à la rue Volney

de proposer des typologies d'habitat différenciées, adaptées aux sites renouvelés



Tertiaire



A photograph of a modern building with a large, white, geometric, crystalline facade. The building has a flat roof and large windows. In the foreground, there is a paved plaza with some people walking. To the left, there are trees with yellow autumn leaves. The sky is blue with some clouds.

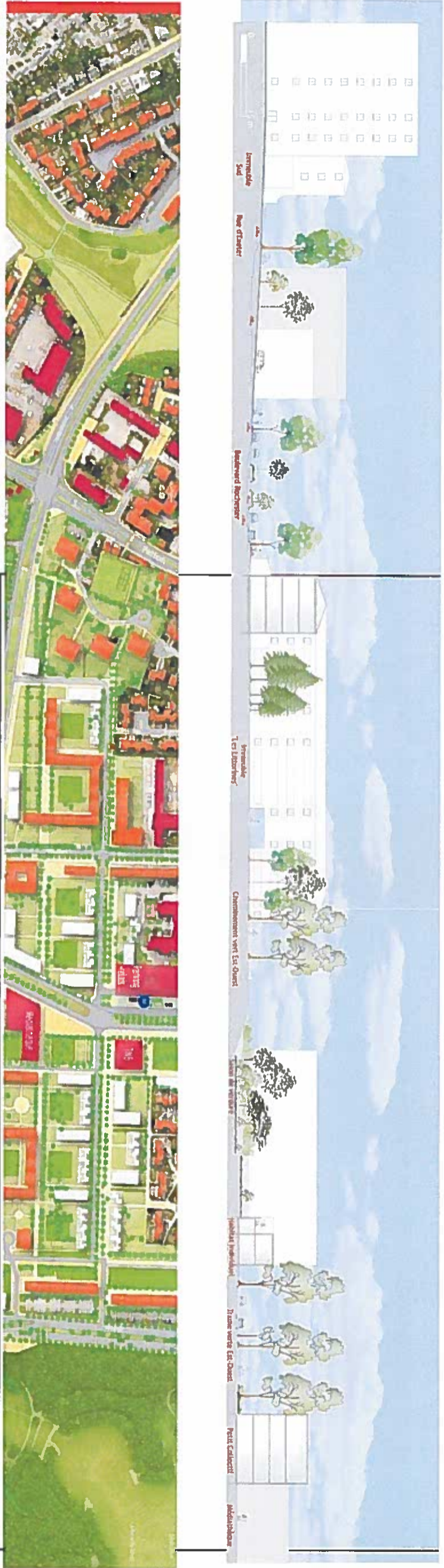
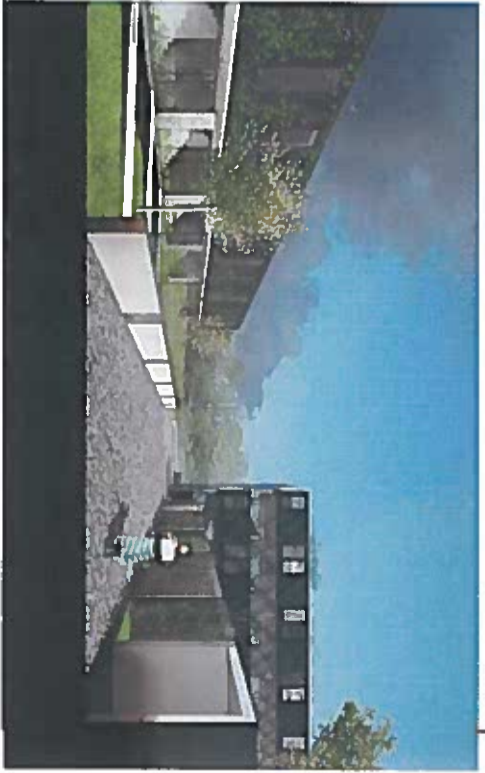
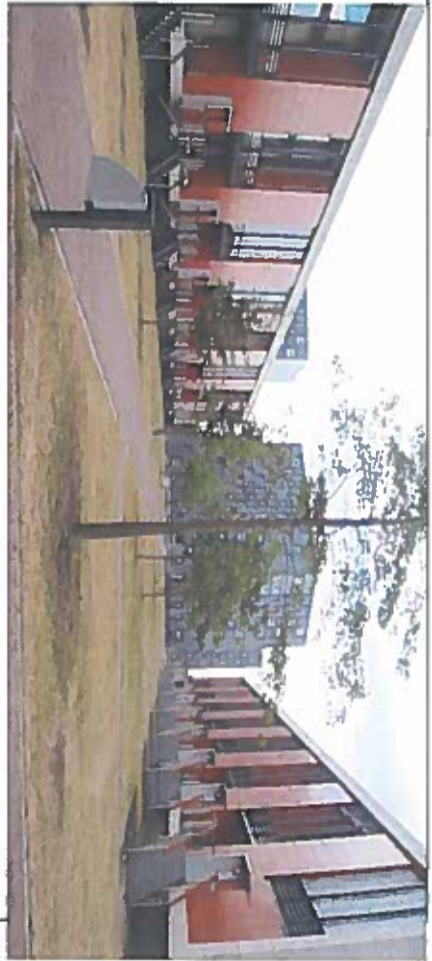
2) typologies d'habitat

Trois ambiances urbaines différentes permettront de travailler sur des typologies adaptées

a) les trames vertes Est-Ouest, (au Nord et Sud de Rochester), Nord-Sud (la rue Trégain pacifiée)

*habitat intermédiaire dans la trame verte, avec des hauteurs variant de R+1 à R+3, proposant un mélange de maisons individuelles superposées, de duplex ou de petits immeubles collectifs (références : de Alzua, ou Tank à Anzin, pour la ZAC des jardins Valmont - projet urbain seura)

la trame verte Est-Ouest est composée de salons de verdure encaissés, qui jouent avec la topographie pour offrir une intimité et des ambiances diversifiées, exposées au Sud



b) l'Avenue de Rochester

*immeubles collectifs de densité hétérogène sur la rive Sud de Rochester, présentant un socle R+2 continu et des cages d'escalier émergentes de part en part de ce socle de manière à dégager des vues et des profondeurs ouvrant vers la trame verte et vers le grand paysage au loin, sans obérer les vues des immeubles existants et petits collectifs en R+3, dans les gabarits existants, sur la rive Nord de Rochester



références et typologies: Breda

c) le Parc des Gayeulles et la rue de Fougères

*immeubles de collectifs résidentiels en R+6 en front à parc avec loggias ouvertes sur le grand paysage autour du carrefour des Gayeulles

* immeubles de bureaux répondant au tracé historique de la rue de Fougères, avançant en proue vers le parc des gayeulles, affichant un dynamisme retrouvé de ce secteur



Tank architectes pour jardins valmont à Anzin



références et typologies: perspective vers la rue de Fougères

d) points singuliers

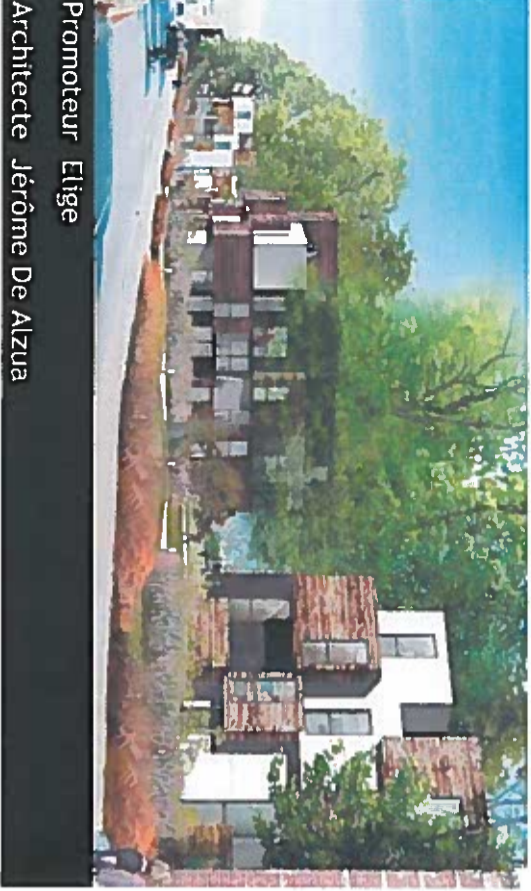
à ces typologies thématiques répondront des traitement spécifiques des points singuliers :

- o La place du Gros Chêne
- o La place du Gast

où sont centralisés les équipements et quelques immeubles collectifs d'occupation mixte (rez de chaussée occupés par des commerces ou des activités) et des logements individuels superposés

La rue Trégain qui obéira au registre de la trame verte avec une définition de l'espace public de voirie en zone 30 pacifiée

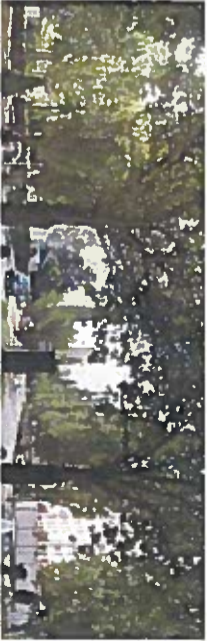
Le square des Fougères, situé entre Rochester et Fougères sera constitué de plots inscrits dans un square végétalisé qui dialoguera avec le parc des Gayeulles.



Promoteur Elige
Architecte Jérôme De Alzua



Borner la rue Guy Ropartz par un équipement majeur, la médiathèque, située à l'articulation du Gast et de Rochester et apercevoir la trame verte et les nouvelles typologies de logements, derrière le TNB rhabillé



références et typologies: petit collectif de Alzua aux jardins Valmont à Anzin



Aménagement et desserte du quartier Maurepas • rendu final • juillet 2006

1° Phase

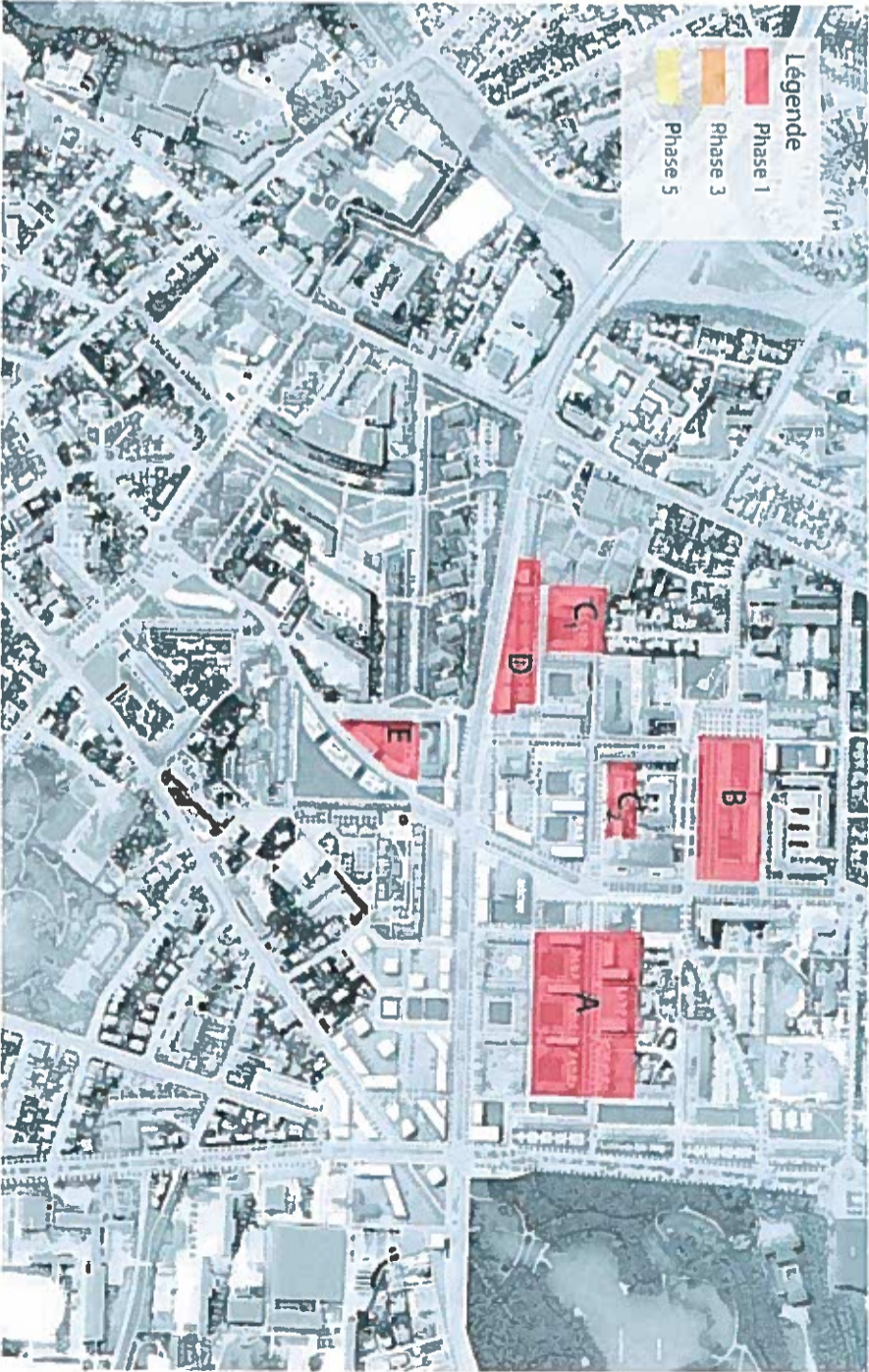
a) Conformément au programme, la 1e phase réside en partie dans la constructionde logement sur l’emprise actuelle de l’école Guy Ropartz.

Cette première série de logements sur une emprise foncière maîtrisée permettra de reloger les occupants de l’immeuble Balleroy et de libérer l’emprise de la station de métro Gast Ropartz couplée au parking relais et au pôle multimodal.

b) Parallèlement à cette construction, il est envisageable de mener la restructuration de de Rochester dans son nouveau tracé à l’Est et au carrefour des Gayeulles et la restructuration plus légère à l’Ouest.

c) Des programmes de logements en Nord-Ouest de Rochester pouvant aussi être réalisés.

d) Reconstruction du Centre Commercial et de logements



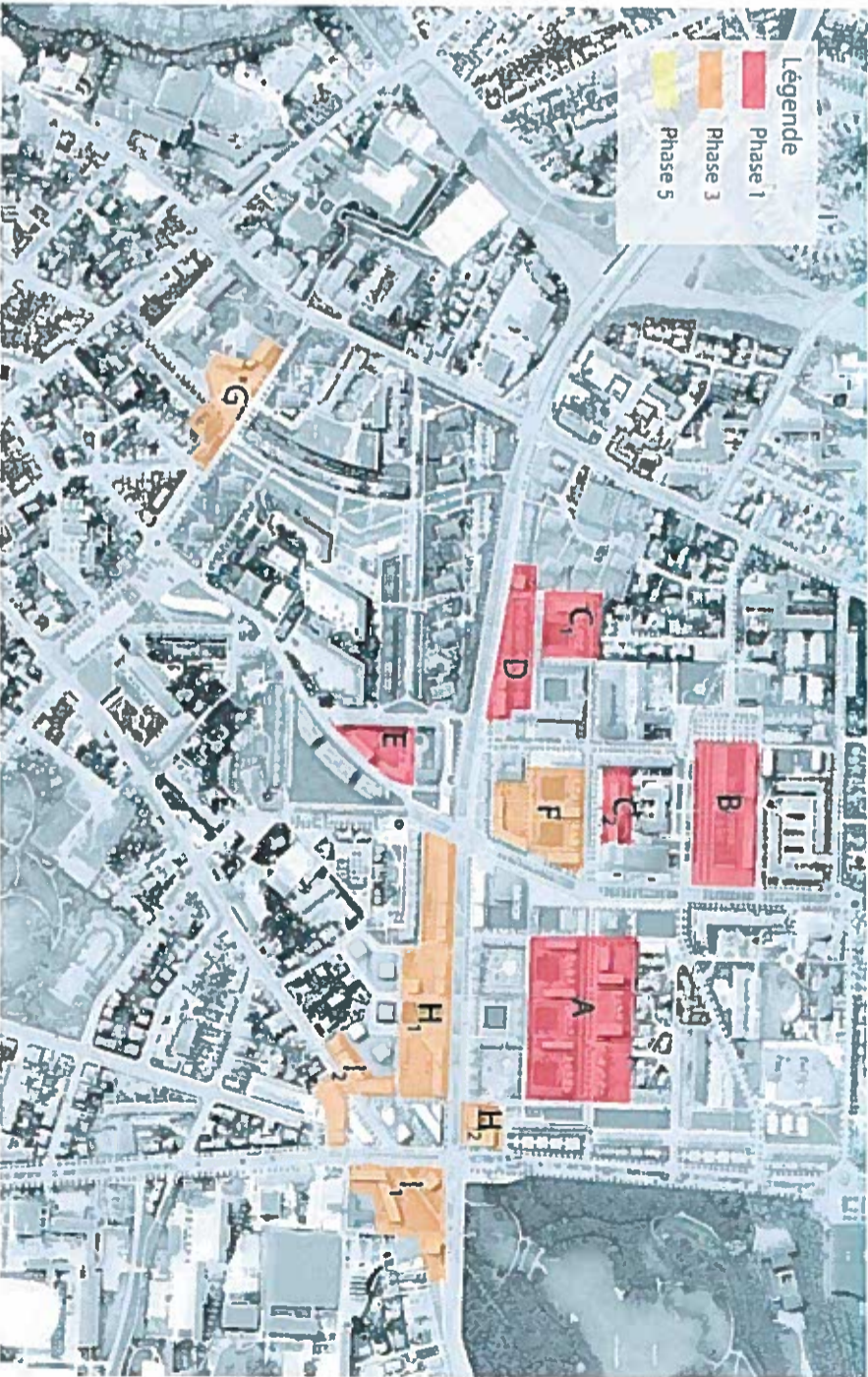
	Logements en m2	Nature	Commerce Activité RDC	Bureaux	Equipement	Phases
Lot A trame Est-Ouest Partie Est		Inter R+2				1
Lot B C.C Gast	3800	Inter R+2	6 000			1
Lot C ₁ trame Est-Ouest Partie Ouest	3 600	Inter R+2				1
Lot C ₂ trame Est-Ouest Partie Centre-Ouest	4 000	R+2				1
Lot D Rochester Nord Ouest	4 000	Coll R+3				1
Lot E Trégau Ouest	3 500	Coll R+3				1
Sous Total Phase 1	27 500		6 000			

2° Phase
Démolition Balleroy, démolition.....

3° Phase : 2010-2012
- construction parking + métro + bus au Gast
Cette phase voit la construction du pôle multimodal
et de la ligne de métro

- construction métro + place Mounier
construction logements + Mairie

- construction d'immeubles le long de Rochester
4° Phase : 2012
Démolition....Pierrefond, Mairie



Démolition Phase 2						2
- Balleroy 116	9 000	R+9	4 470			
- Trécesson 116	9 000	R+9				
- Marbadais 16	300	R+3				
- Volney 2	300	R+1				
- Gayeulles 4	400					
Sous Total Phase 2	19 000		4 470			
Lot F Guy Ropartz Ouest	5 800	Coil R+3				3
Lot G Mounier/ Mairie	2 700	Coil R+3	1 000		2 000	3
Lot H, Rochester Sud Est	12 500	Coil R+2 / R+4				3
Lot H ₂ H ₃ Rochester Nord Est	7 000	R+2 / R+6				
Lot I ₁ Gayeulles	5 300	Coil R+2 / R+6		4 600		3
Lot I ₂ Gayeulles	7 500	Coil R+2 / R+6		1 400		3
Sous Total Phase 3	37 300		1 000	6 000	2 000	3
Démolition Phase 4	- 9 000					4
Pierrefonds 116	- 900		- 650		- 1 200	
Gayeulles 9						
Mairie + C.C Europe						
Sous Total Phase 4	10 000		650		1 200	

5° Phase 2013 - 2015

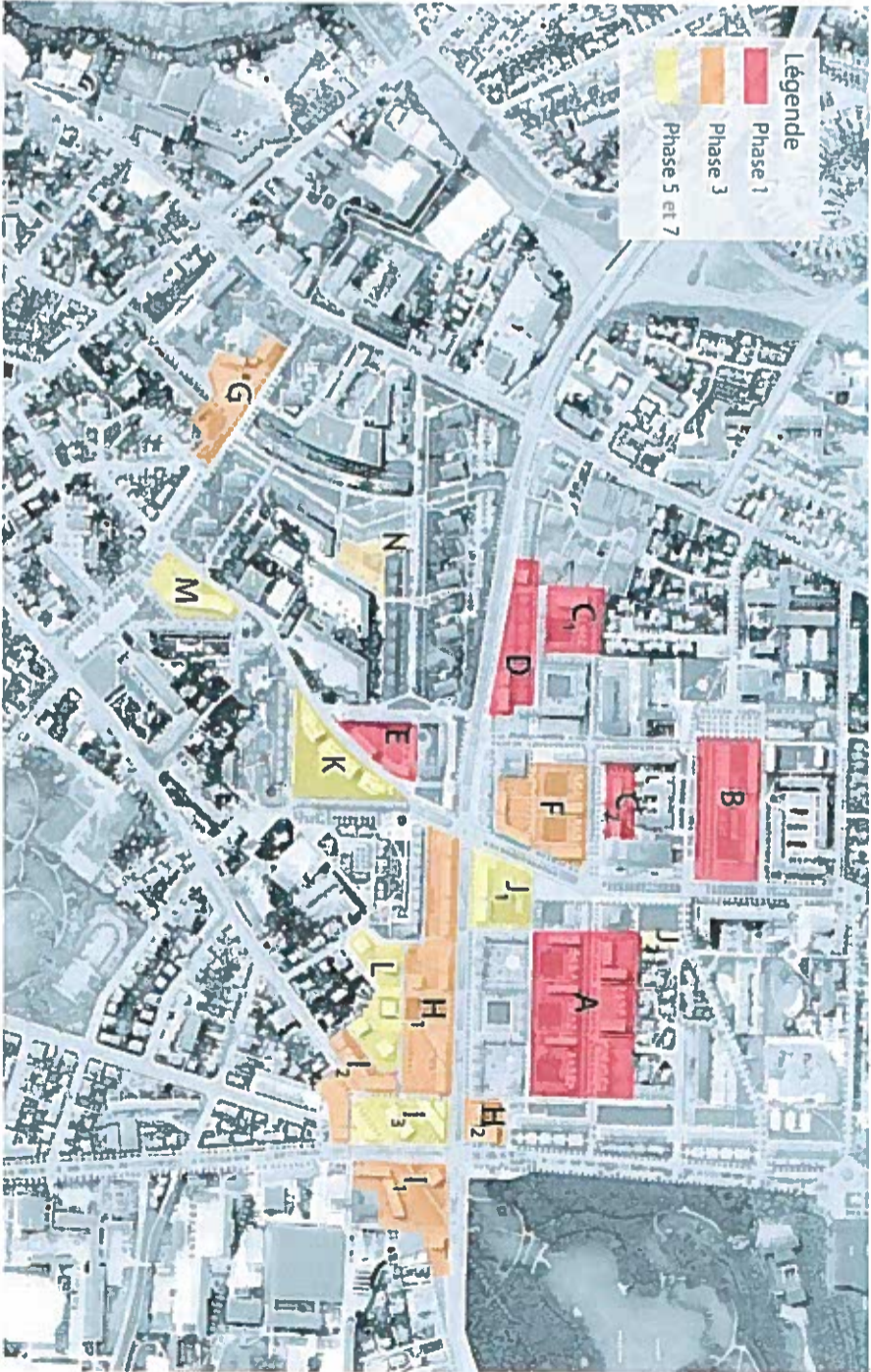
- construction médiathèque
- construction trame verte Ouest
- construction sur Trégain

6° Phase 2015

Démolition maison de quartier

7° Phase 2015

Construction Nord/Sud et équipement petite enfance



Lot I ₃ Gayeulles		Coll R+3			6 000	5
Lot J Guy Ropartz Es	5 000	Coll R + 3				5
Lot K Trégain Est	2 500	Inter R+2				5
Lot L square de Fougères	8 500	Coll R+3				5
Sous Total Phase 5	16 000		650	11 350	6 000	
Démolition Phase 6 maison de quartier et allée de Maurepas 60	4 500				2 500	6
Sous Total Phase 6	4 500			11 350	2 500	
Phase 7 Lot M Lot N	1850 3150	R+3 R+6			1 000	7
Sous Total Phase 7	5 000				1 000	
Total construit Phase 1+3+5+7	85 800		7 650	17 350	9 000	
Total démolit Phase 2+4+6	33 500		5 120		3 700	
Bilan	52 300		2 530		5 300	