



Ville de Lamballe

Étude urbaine du quartier Saint Martin
et devenir de l'ancien collège Gustave Téry



10 février 2020 Phase 3 Scénarii

Atelier d'architecture & d'urbanisme Thierry Roty / ARCAM

Agence du Paysage LEBER, CERCIA, Alizés SERVICAD, MANA

BETEM, H3C Ernergies



OBJECTIFS DE LA SOIRÉE

- Évoquer le site du projet et le calendrier de l'étude
- Présenter une synthèse du diagnostic et les enseignements qui ont guidé le travail
- Exposer les propositions de scénarios
- Débattre collectivement sur ces propositions et s'accorder sur des principes d'aménagement
- Voter pour un scénario privilégié

Ia. PÉRIMÈTRE DU PROJET & CALENDRIER D'ÉTUDE

RAPPEL DU PÉRIMÈTRE DU PROJET



RAPPEL SITE DU LYCÉE AUJOURD'HUI

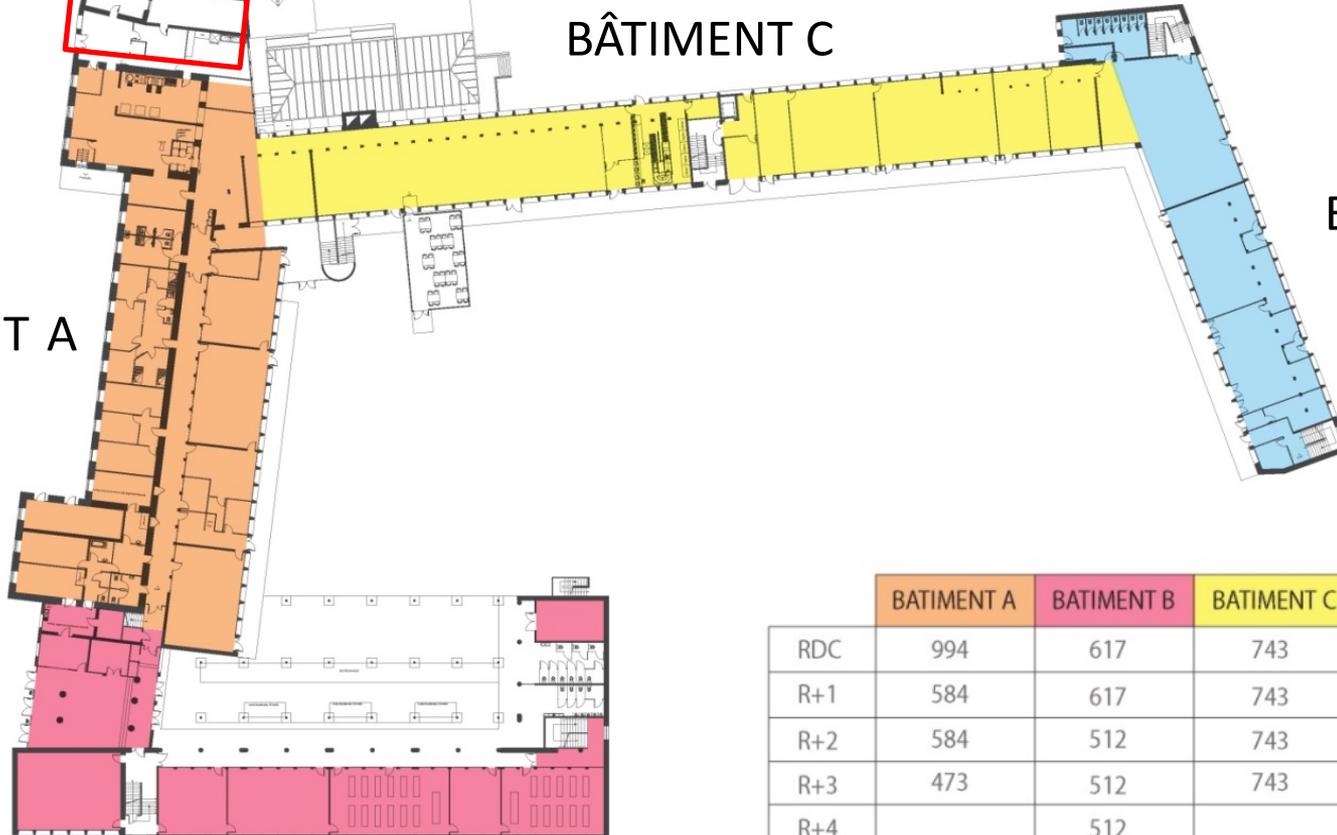
Anciennes
cuisines



BÂTIMENT C

BÂTIMENT S

BÂTIMENT A

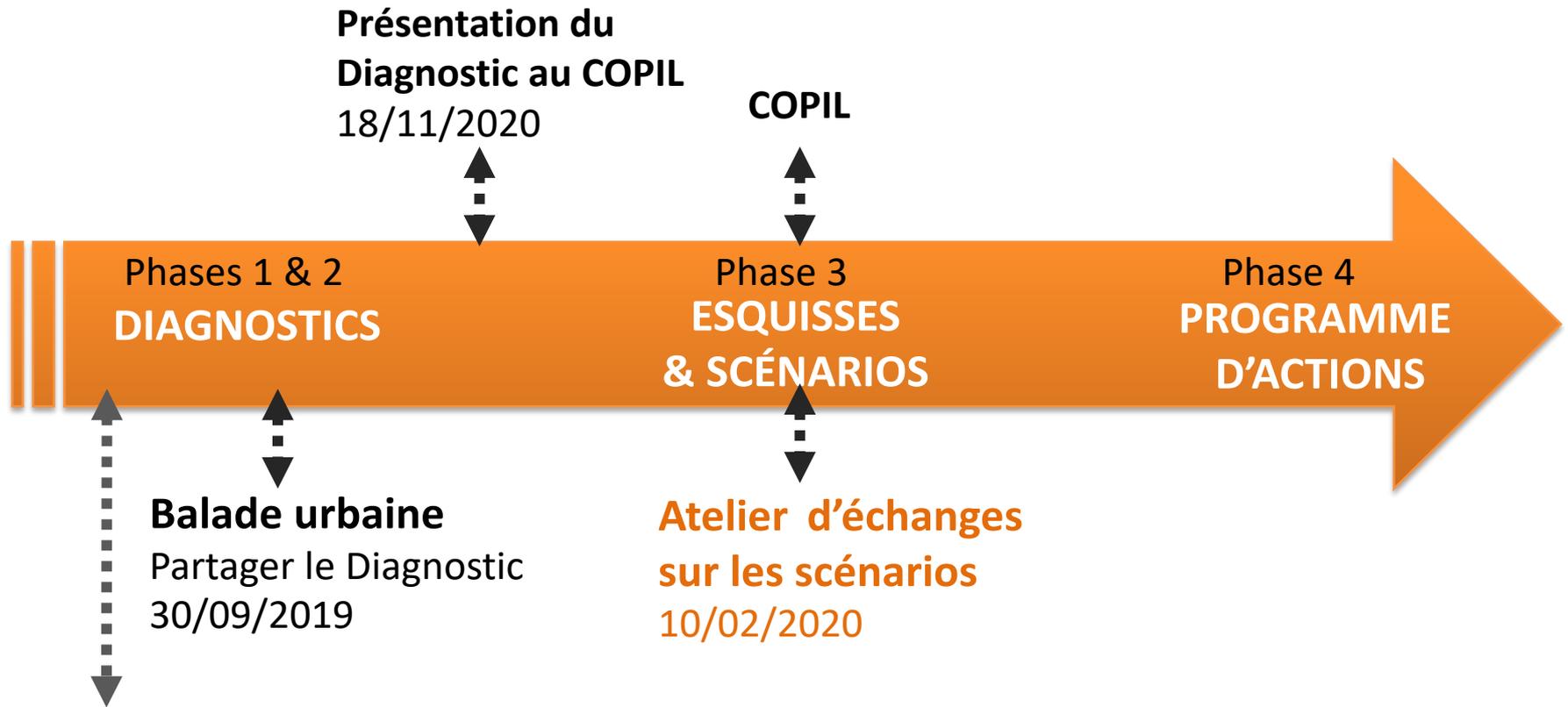


BÂTIMENT B

	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C	BATIMENT S	
RDC	994	617	743	278	
R+1	584	617	743	414	
R+2	584	512	743	371	
R+3	473	512	743	371	
R+4		512			
SDP totale	2 635 m ²	2 770 m ²	2 972 m ²	1 434 m ²	9 811 m²



UN PROJET A CONSTRUIRE PAR ÉTAPES



Recueil des besoins, des attentes

Analyse des contraintes et du potentiel du site

Ib. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC

OBJECTIFS ET ENJEUX

Logements

Accession Privée

40 à 50 logements (2 Tranches)
Nouvelle forme d'habiter ?
Offre innovante Seniors ?

Locatif social

10 à 20 logements

Commerces

Remplacement BIOCOOP

→ Commerce alimentaire
(Supérette thématisée, Espace
Groupe Producteurs locaux ?...)

Remplacement Pharmacie

→ Création Pôle
Hygiène/Santé/Beauté ?
ou
Optique/Audioprothésiste ?

Équipement public

Pôle social départemental
(Projet Département 22)

SYNTHÈSE DES ATTENTES EXPRIMÉES

Stationnement

Volume à calibrer?

→ Des attentes conséquentes

Espace public

Jardin – Parc urbain

- Verger, potager ?
- Jardin loisir, parc, jeux ?
- Espace de rencontre, détente ?
- Bassins d'eau ?

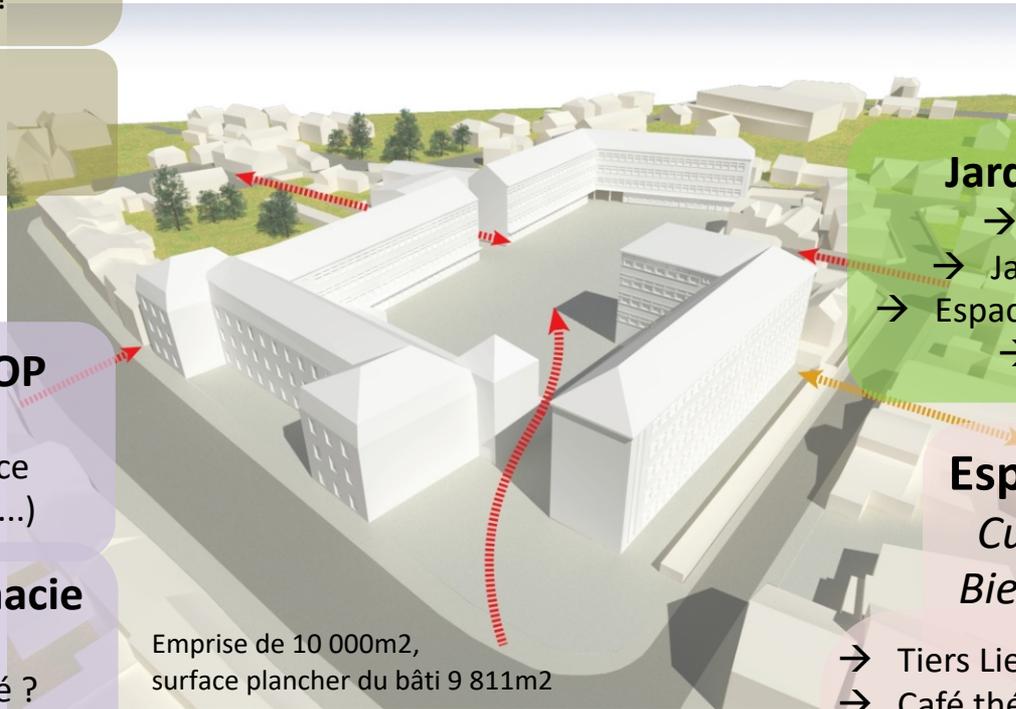
Espace « ré-créatif »

Culturel & artistique
Bien être & Lien social

- Tiers Lieux ?
- Café thématique, café des arts, café associatif ?
- Crèche (parentale) ?
- Artothèque ?
- Remise en forme, hygiène de vie ?
- Lieu d'exposition / Galerie ?
- Plateau associatif ?
- Locaux d'activités tertiaire ?

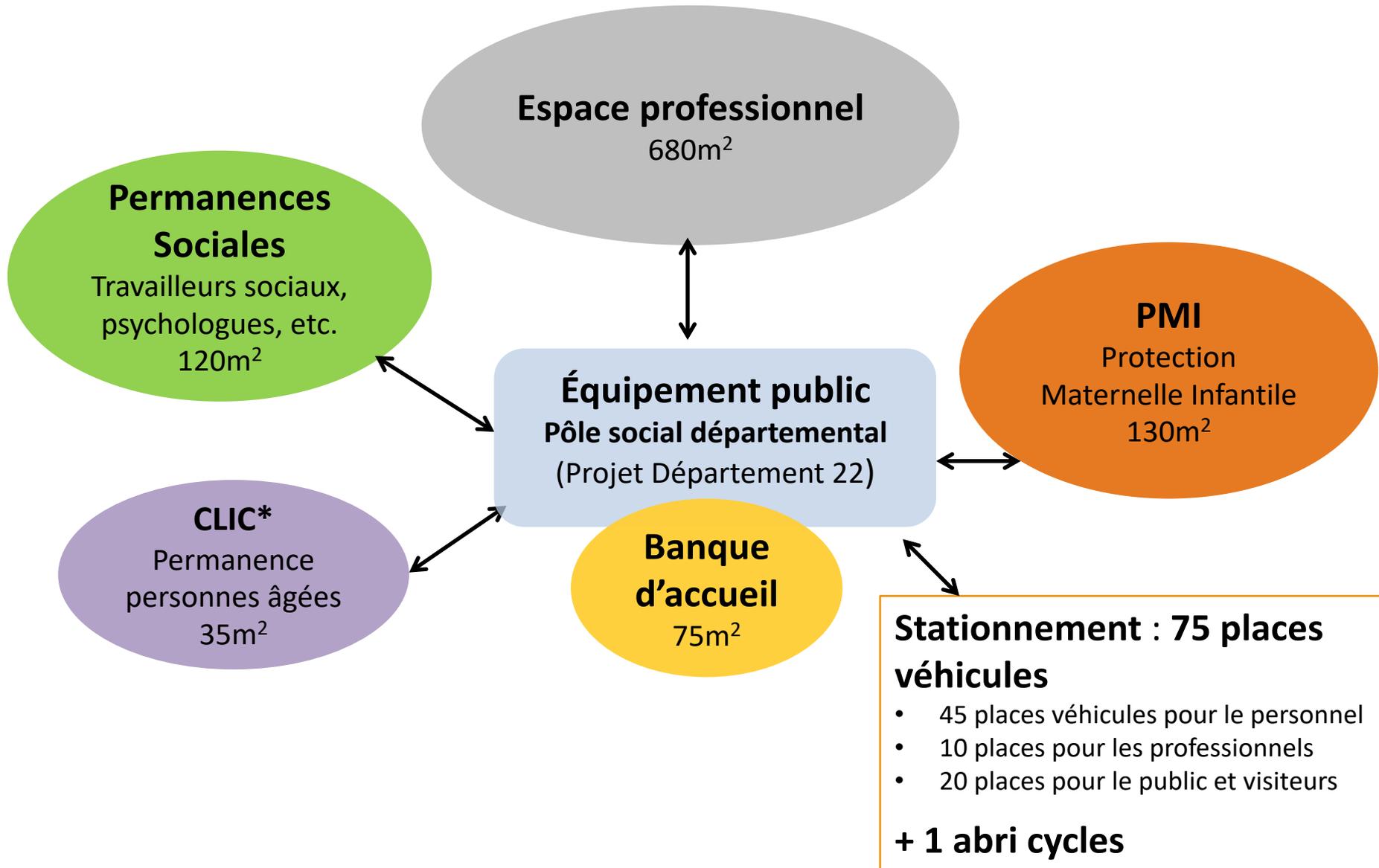
Hébergement

- Auberge de jeunesse ?
- Résidence d'artistes et d'artisans d'art ?



LE PRÉ-PROGRAMME DU PÔLE SOCIAL DÉPARTEMENTAL

1^{ÈRE} HYPOTHÈSE EN QUELQUES CHIFFRES



Objectifs et enjeux du projet de renouvellement urbain du site de l'ancien collège G. Téry

Objectifs visés :

Disposer d'une **programmation urbaine diversifiée** :

- **Mixité d'usages** : espace de rencontre et de convivialité, lieu de vie, espaces partagés
- **Mixité de fonctions** : logements, services, commerces, stationnement

Un projet d'aménagement bien intégré permettant de **relier le quartier reste du centre-ville**

Valoriser l'image du quartier (renforcer son identité)

Un besoin de **nature en ville**

Du stationnement !

Quelques contraintes :

Une attente forte de **qualité d'espace** et de **bâti** mais **un besoin en stationnement consommateur d'espace**

Une **nappe phréatique** et un **sol de mauvaise qualité + coût de dépollution = surcoûts**

Des acteurs multiples, d'où l'importance de la concertation

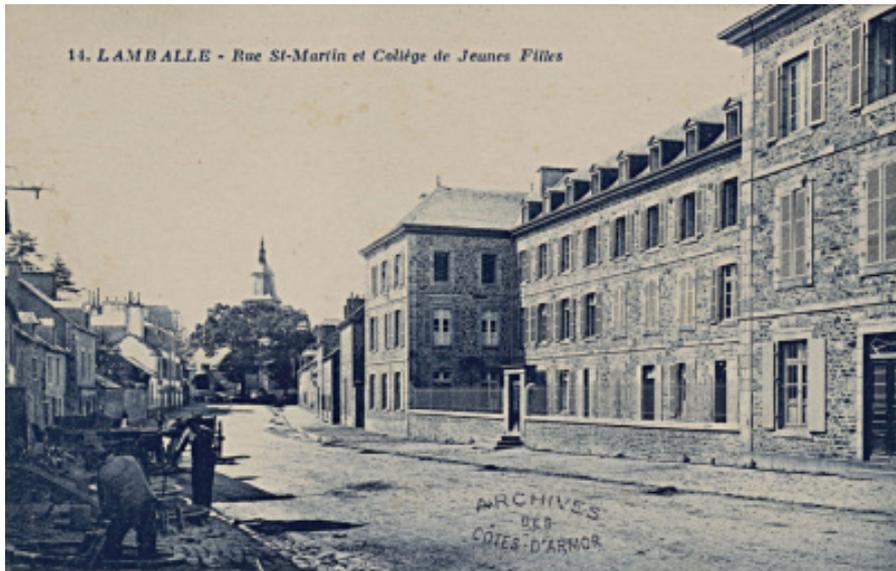
Une **activité commerciale fragilisée** dans le quartier

Une **opération qui sera difficile à équilibrer**, si l'offre immobilière est insuffisante en volume

Ila. HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

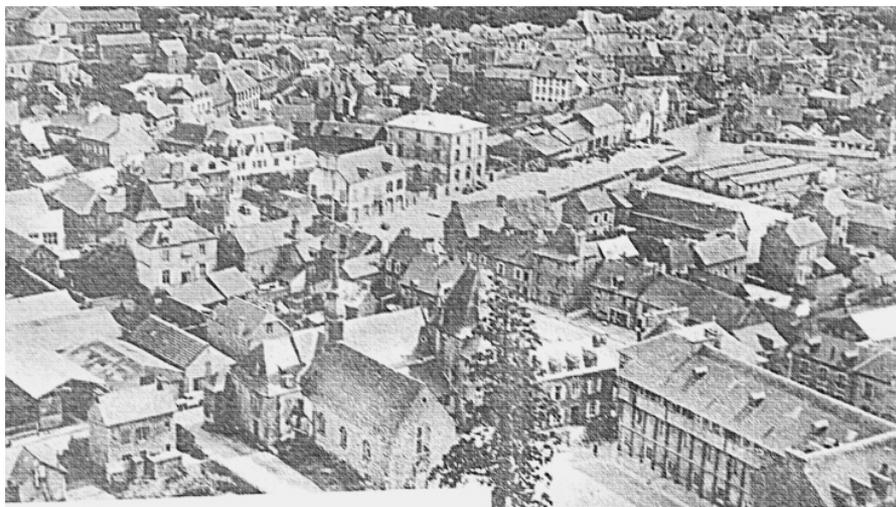
DES CONSTANTES DANS LES SCÉNARIOS

RÉHABILITATION DE L'ANCIEN BÂTIMENT DES URSULINES



Objectifs :

- **Requalifier le patrimoine bâti remarquable** (bâtiment A)
- Réorganiser les espaces de circulation
- Accueillir le pôle social départemental



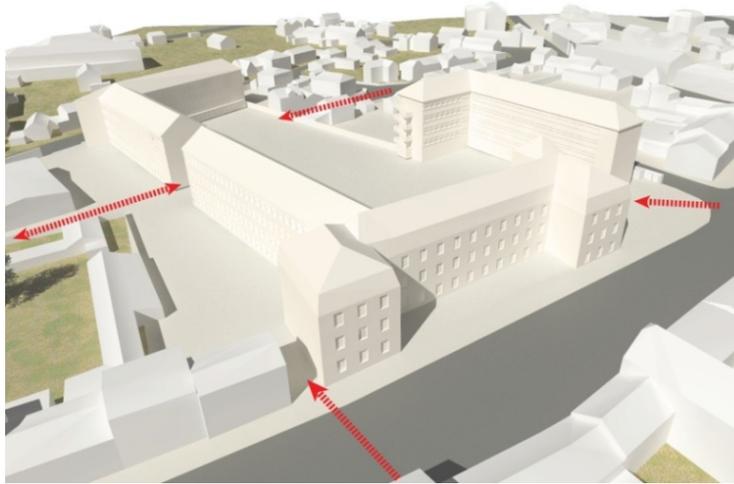
Exprimer la lisibilité architecturale du bâtiment d'origine



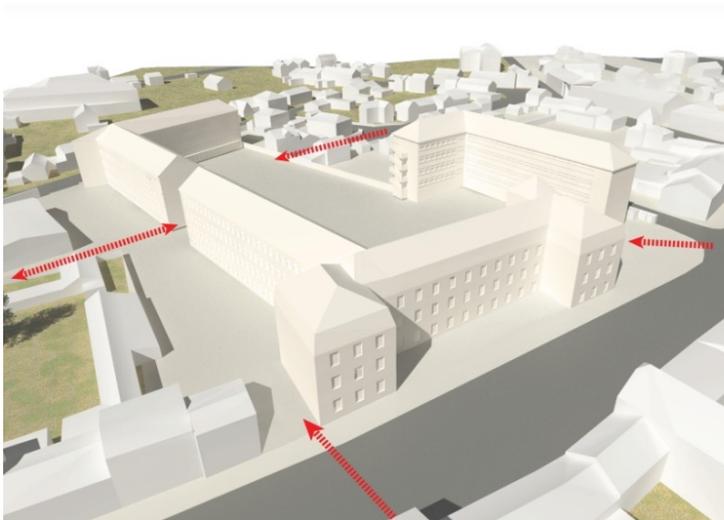
Une façade nord à recomposer

CRÉATION D'UNE NOUVELLE VOIE À PARTIR DE LA RUE SAINT MARTIN

Hypothèse de déconstruction Rue Saint Martin



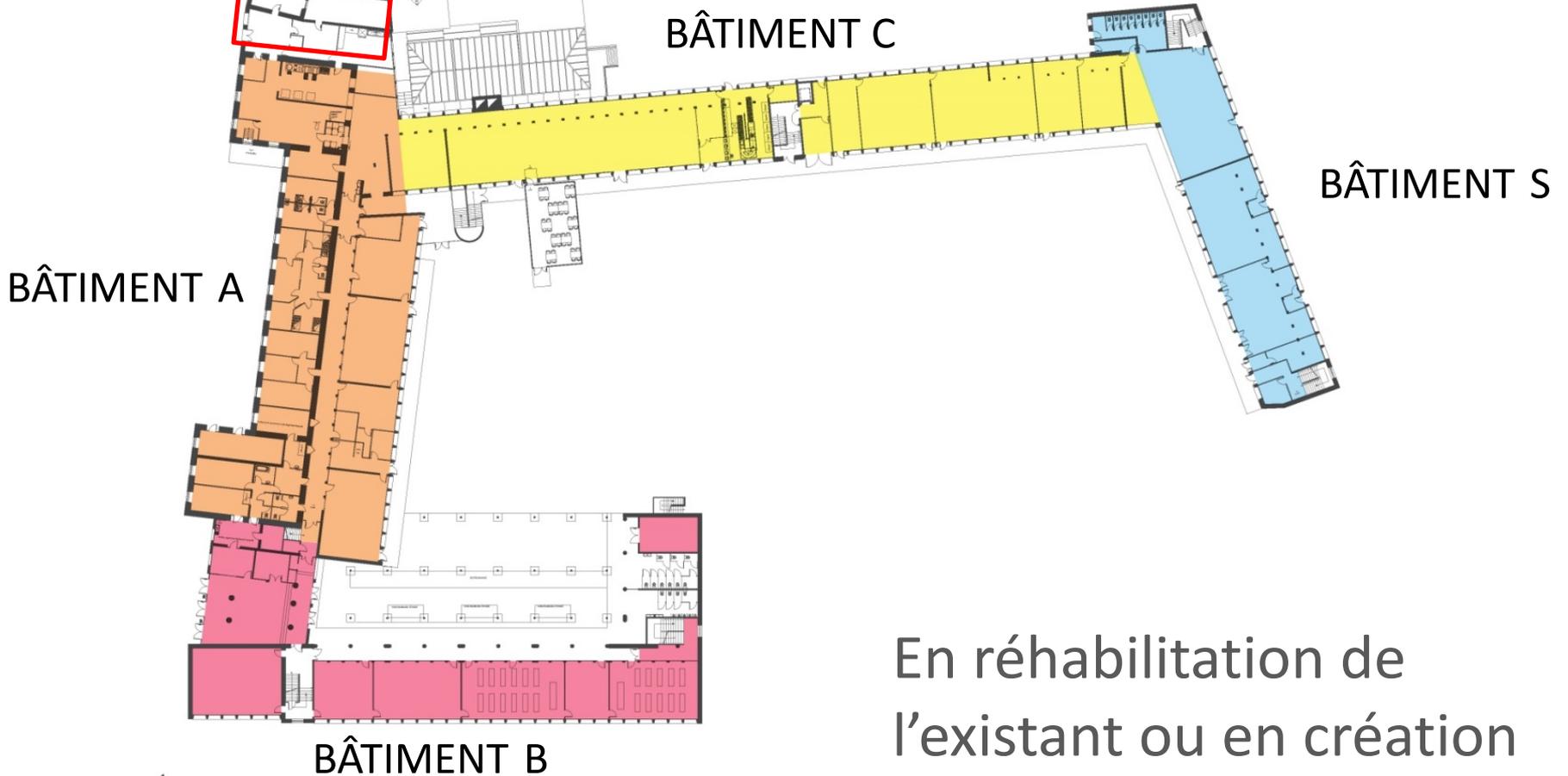
Ouverture réduite à l'ouest du bâtiment A (4,50m, 5m juste en façade)



Ouverture d'environ 6m à l'ouest du bâtiment A

IMPLANTATION DE LOGEMENTS SUR L'EMPLACEMENT DES BÂTIMENT S ET C

Anciennes
cuisines

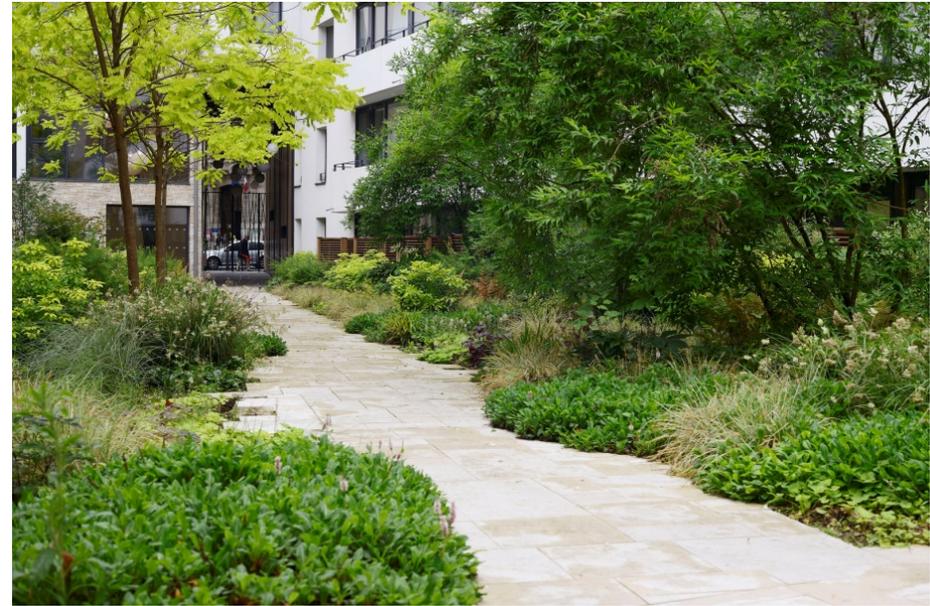


En réhabilitation de
l'existant ou en création
nouvelle



Collège Gustave Tery - Niveau RDC
1/500

LA CRÉATION D'UN ESPACE OUVERT AU CENTRE DU SITE



LA CRÉATION D'UN ESPACE « RÉ-CRÉATIF » ET VECTEUR DE LIEN SOCIAL



La Manufacture
Tiers lieu à Saint-Etienne



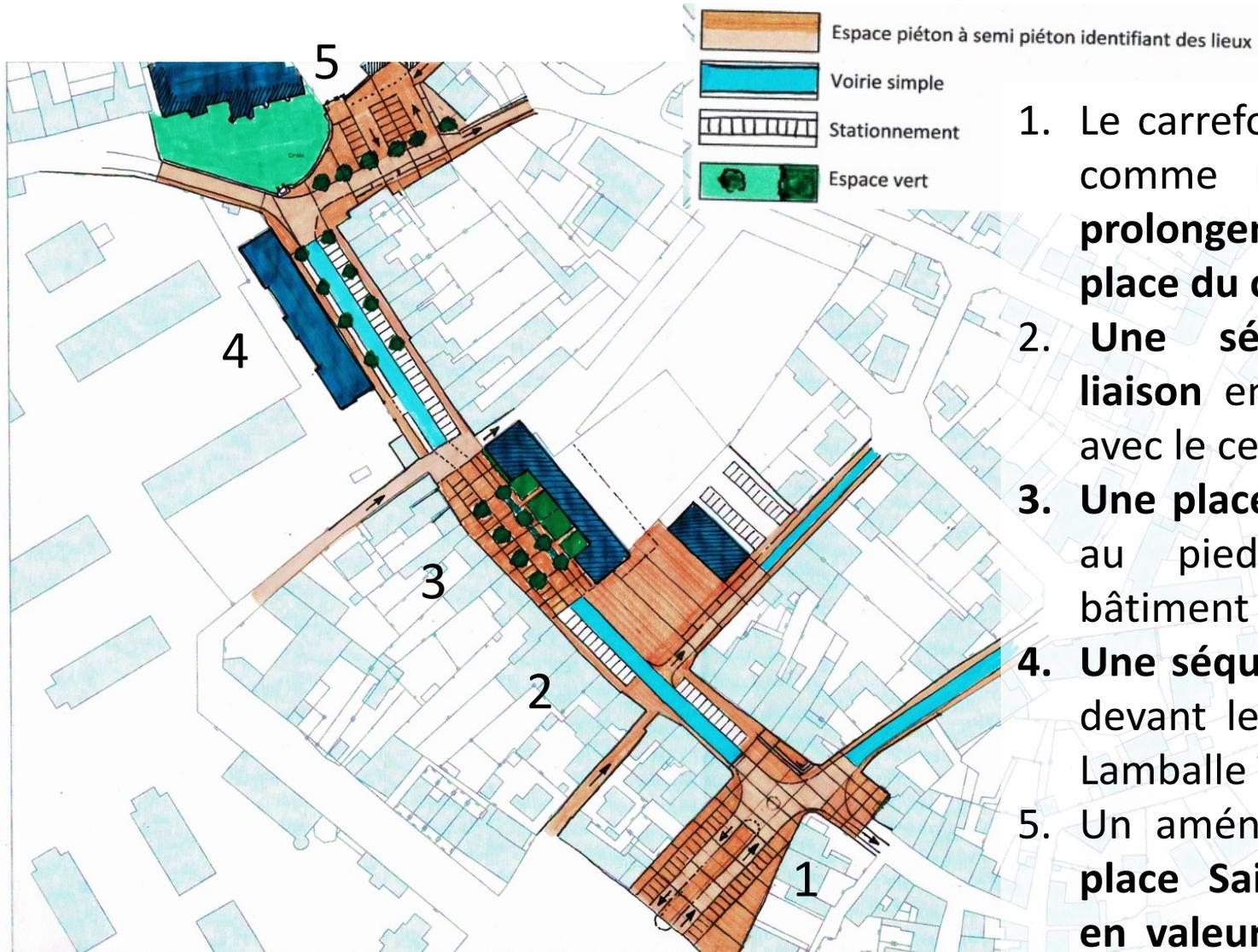
La Recyclerie
Lieu eco-responsable

IIB. LA REQUALIFICATION DE LA RUE SAINT-MARTIN

UNE CONSTANTE, ESQUISSE POUR UN NOUVEL AMENAGEMENT

REQUALIFICATION DE LA RUE SAINT-MARTIN

IMAGINER DES SÉQUENCES POUR VALORISER LES LIEUX ET LES BÂTIMENTS



1. Le carrefour se compose comme **une place en prolongement de la place du champ de foire.**
2. **Une séquence de liaison** entre le quartier avec le centre ville.
3. **Une place et des jardins** au pied de l'ancien bâtiment des Ursulines .
4. **Une séquence singulière** devant les bâtiments de Lamballe Terre et Mer.
5. Un aménagement de **la place Saint-Martin met en valeur le lieu et son architecture.**

II. LES SCÉNARIOS DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT

3 propositions de scénarios de programmation et d'aménagement et leurs variantes

1. Une centralité administrative : une dominante fonctionnelle avec un stationnement en surface de proximité

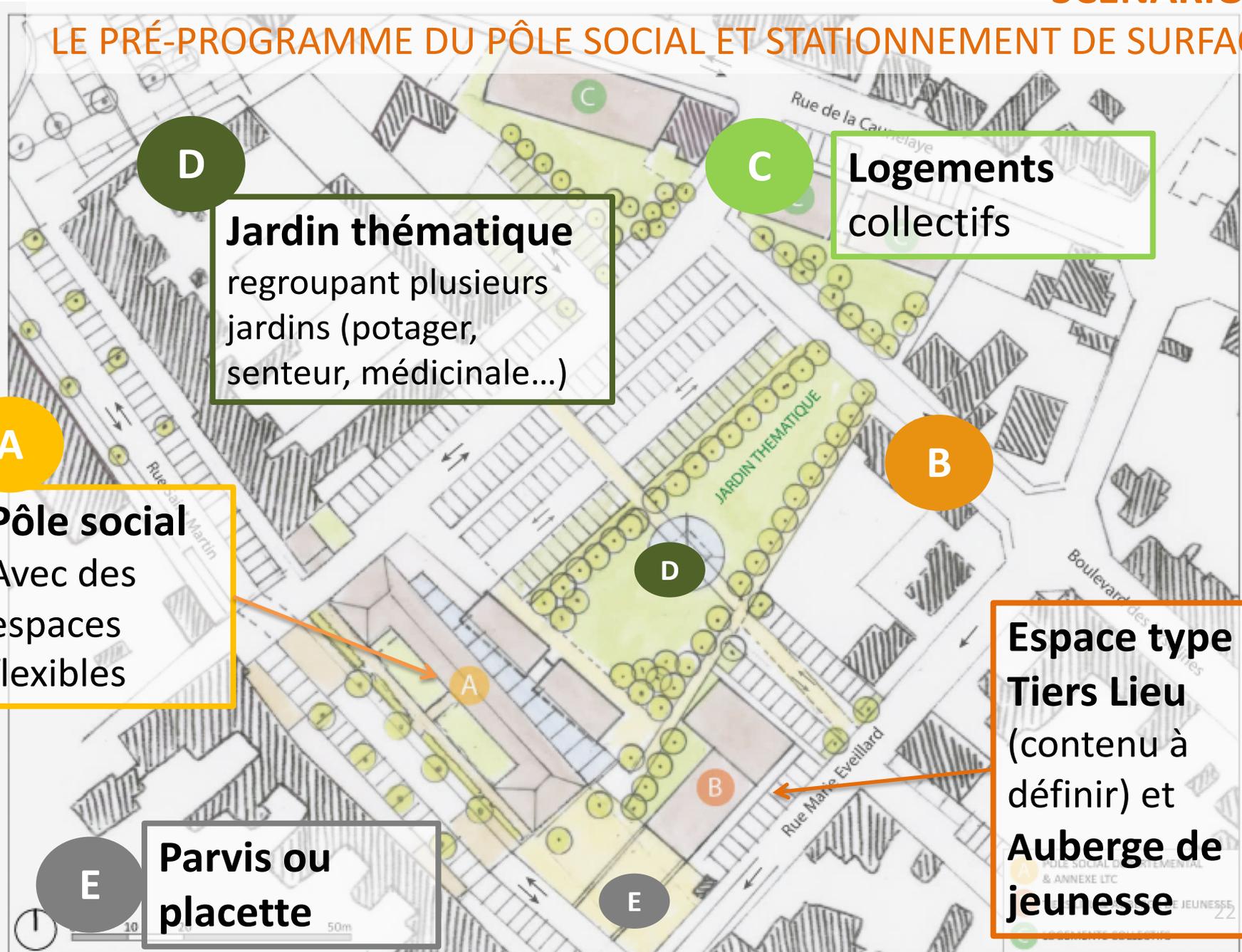
2. Réhabilitation partielle des anciens bâtiments

3. Démolition et reconstruction

III.1. SCÉNARIOS 1

LA CENTRALITÉ ADMINISTRATIVE

LE PRÉ-PROGRAMME DU PÔLE SOCIAL ET STATIONNEMENT DE SURFACE



D

Jardin thématique
regroupant plusieurs
jardins (potager,
senteur, médicinale...)

C

**Logements
collectifs**

A

Pôle social
Avec des
espaces
flexibles

B

**Espace type
Tiers Lieu**
(contenu à
définir) et
**Auberge de
jeunesse**

D

E

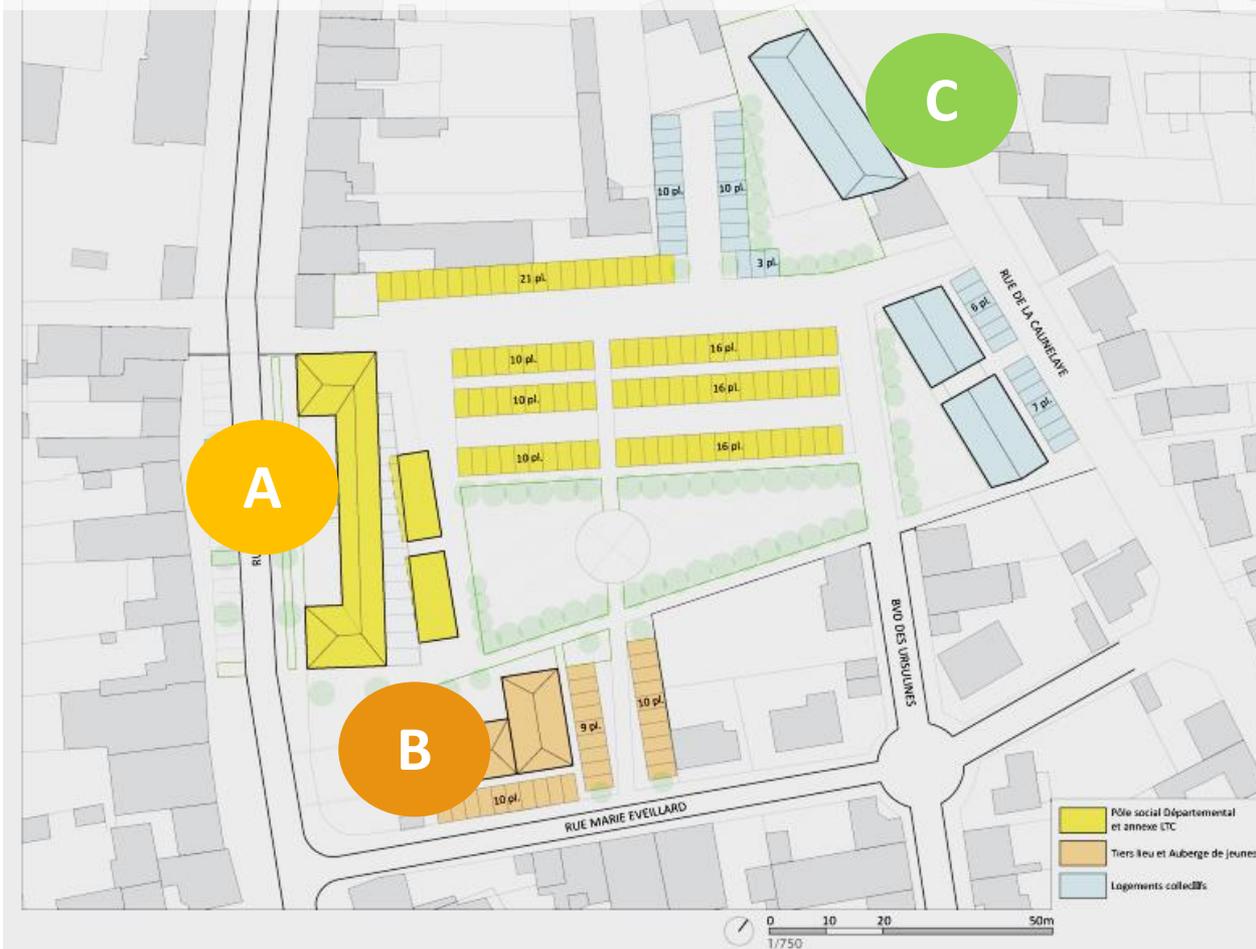
**Parvis ou
placette**

E

0 10 20 50m

SCÉNARIO 1A

LE PRÉ-PROGRAMME DU PÔLE SOCIAL ET SON IMPACT EN STATIONNEMENT



Volume stationnement :
143 places (selon la capacité en surface du site)

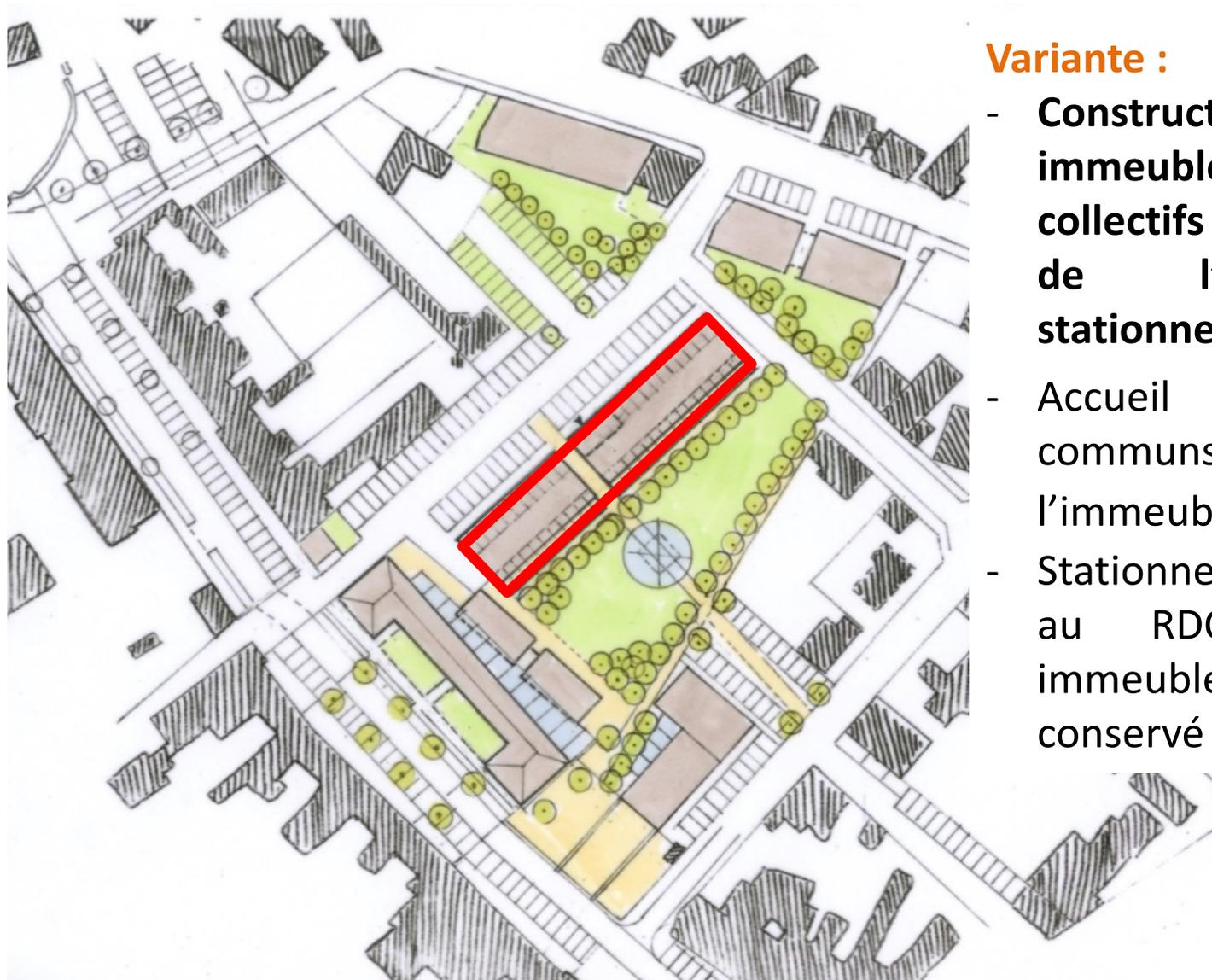
- A : 78 places
- B : 29 places
- C : 36 places

Importance des besoins en surface stationnement :

- Quel impact sur l'aménagement du reste du site?
- Quelle conséquence sur la qualité d'aménagement du site ?

SCÉNARIO 1B

LE PÔLE SOCIAL ET UN PROGRAMME DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU NORD - OUEST



Variante :

- Construction d'un d'un immeuble de logements collectifs sur une partie de l'emprise du stationnement
- Accueil avec locaux communs pour l'immeuble de logements.
- Stationnement conservé au RDC du nouvel immeuble (volume conservé 143 places)

III.2. SCÉNARIOS 2, L'EXISTANT RÉHABILITÉ

UNE RÉHABILITATION PARTIELLE (BÂTIMENTS A, B, ET C)

PRINCIPE GÉNÉRAL DU SCENARIO 2

RÉHABILITATIONS A, B ET C

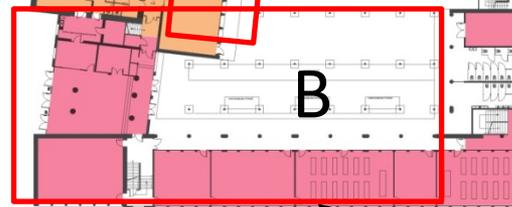
Maison individuelle
+
Portion d'immeuble
démolis

Bâtiment C
réhabilité
+
Création d'un passage
au centre

Bâtiment S, démoli
(ou réhabilité avec une
hauteur réduite et un
passage au centre)

Bâtiment A
réhabilité
+
Partie sur cours
en rez-de-chaussée
démolie

Bâtiment B,
partie réhabilitée



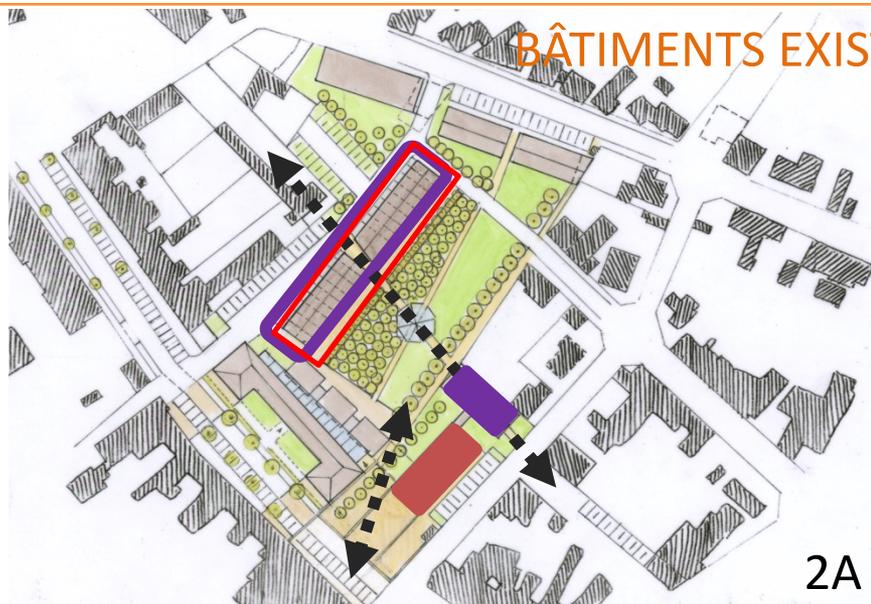
	BATIMENT A	BATIMENT B	BATIMENT C	BATIMENT S	
RDC	994	617	743	278	
R+1	584	617	743	414	
R+2	584	512	743	371	
R+3	473	512	743	371	
R+4		512			
SDP totale	2 635 m ²	2 770 m ²	2 972 m ²	1 434 m ²	9 811 m²

Bâtiment B, partie démolie
(ou partie conservée selon précision)



SCÉNARIO 2

BÂTIMENTS EXISTANTS (B,C) RÉHABILITÉS POUR PARTIE

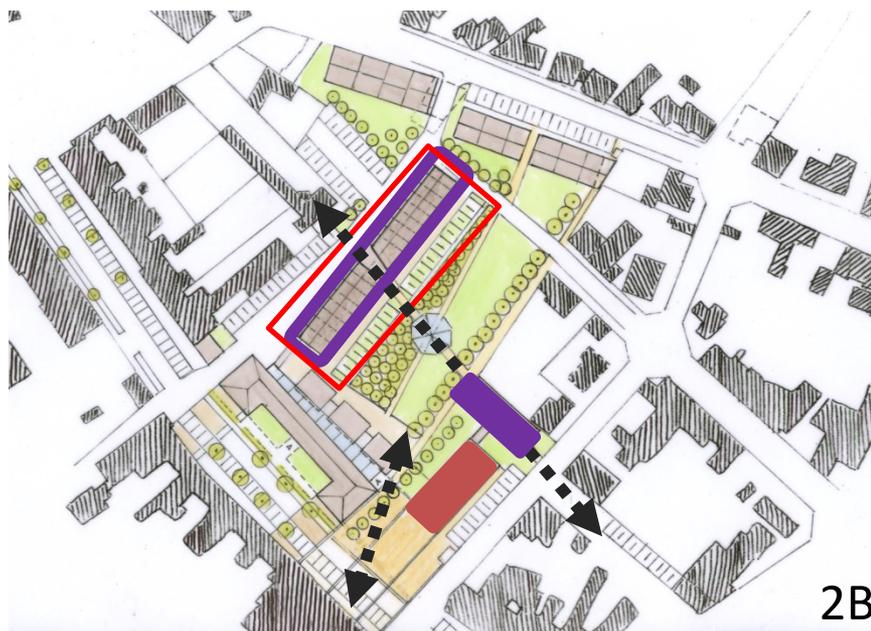


2A

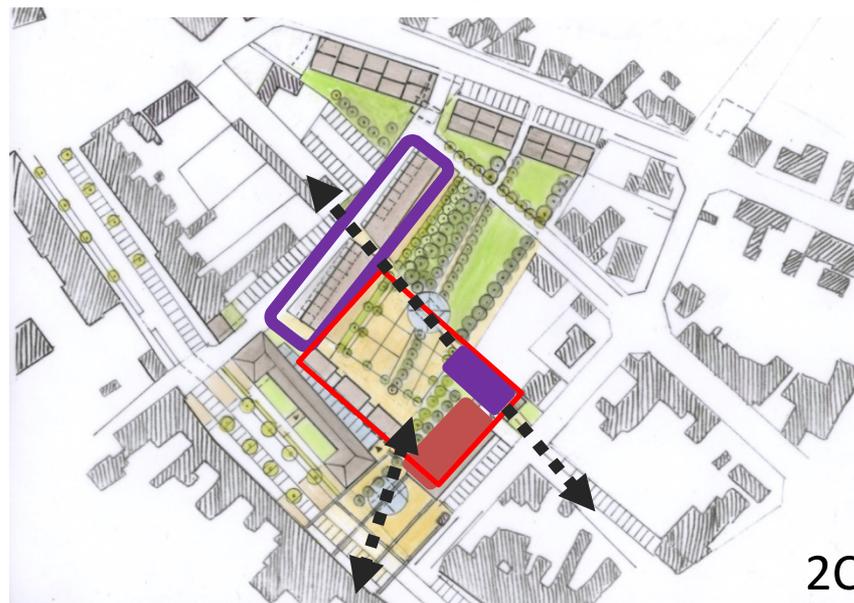
-  Réhabilitation ancien bâtiment B (conservation aile perpendiculaire à la rue Marie Eveillard) libérée de tous espaces en rez-de-chaussée. Il devient une halle ouverte, un passage vers le coeur d'îlot.
-  Création immeuble neuf pour former un ensemble ERP Tiers Lieu – Auberge de jeunesse
-  Réhabilitation bâtiment C en logement + création d'un passage entre les immeubles
-  Création de percées piétonnes

Une différence la gestion du stationnement.

-  Scénario 2a et b : faible capacité stationnement
-  Scénario 2c : stationnement en sous-sol



2B



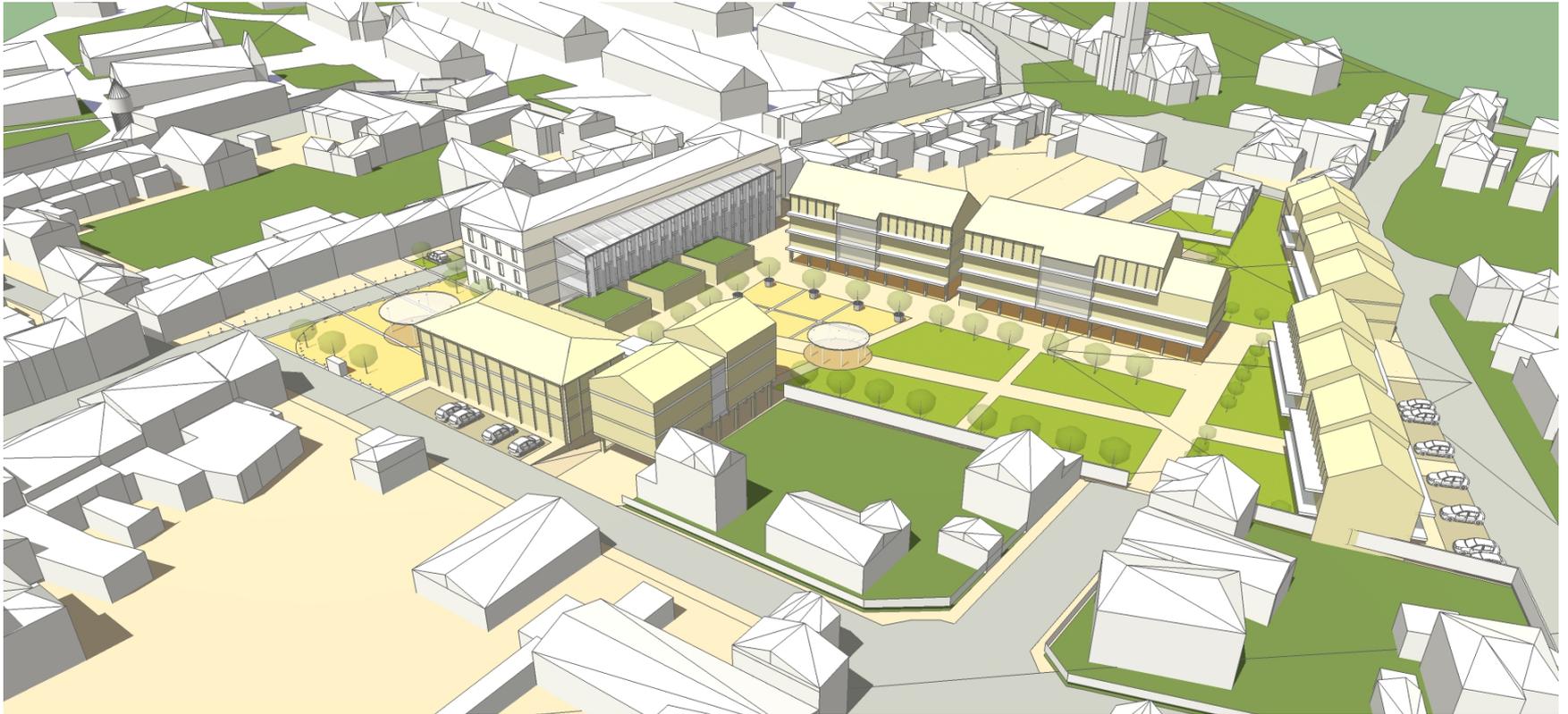
2C



Scénario 2C, vue aérienne à l'angle des rues Saint-Martin et Marie Eveillard

Ce scénario 2 est présenté dans sa **variante 2C** qui est la **plus contraignante en aménagement de l'espace public** : traitement en surface le stationnement du sous-sol.

Le **bâti est inchangé par rapport aux autres scénarios 2.**



Scénario 2C, vue aérienne depuis l'Est avec le bd des Ursulines

Scénario 2 avec les bâtiments A, B, C réhabilités pour partie

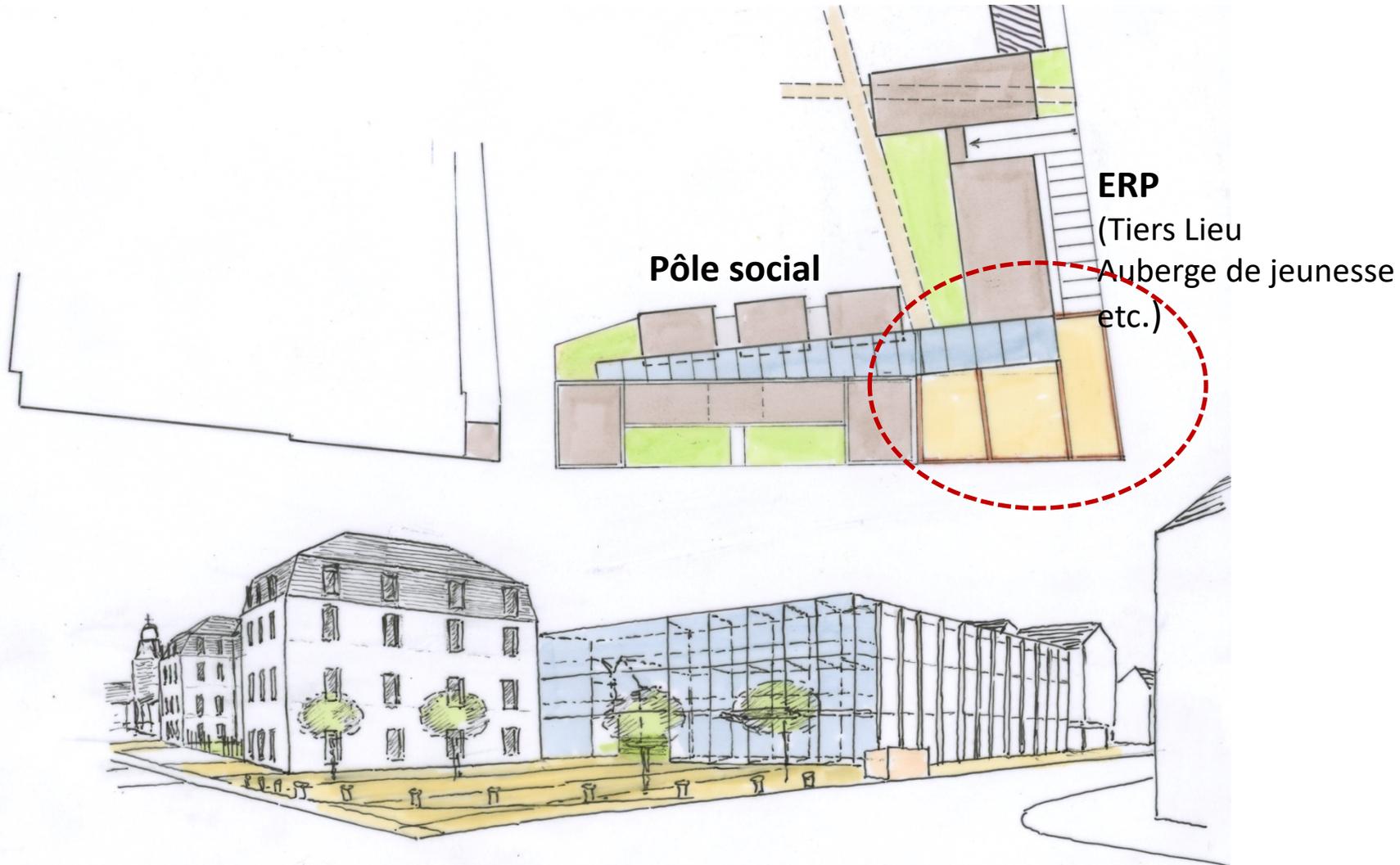


L'angle rue Saint-Martin et rue Marie Eveillard



Depuis la rue Marie Eveillard vers le passage sous une partie du bâtiment C qui communique en étage avec celui qui est créé

Variante pour une liaison entre les deux bâtiments avec un passage libre entre les deux ERP* vers le coeur d'îlot



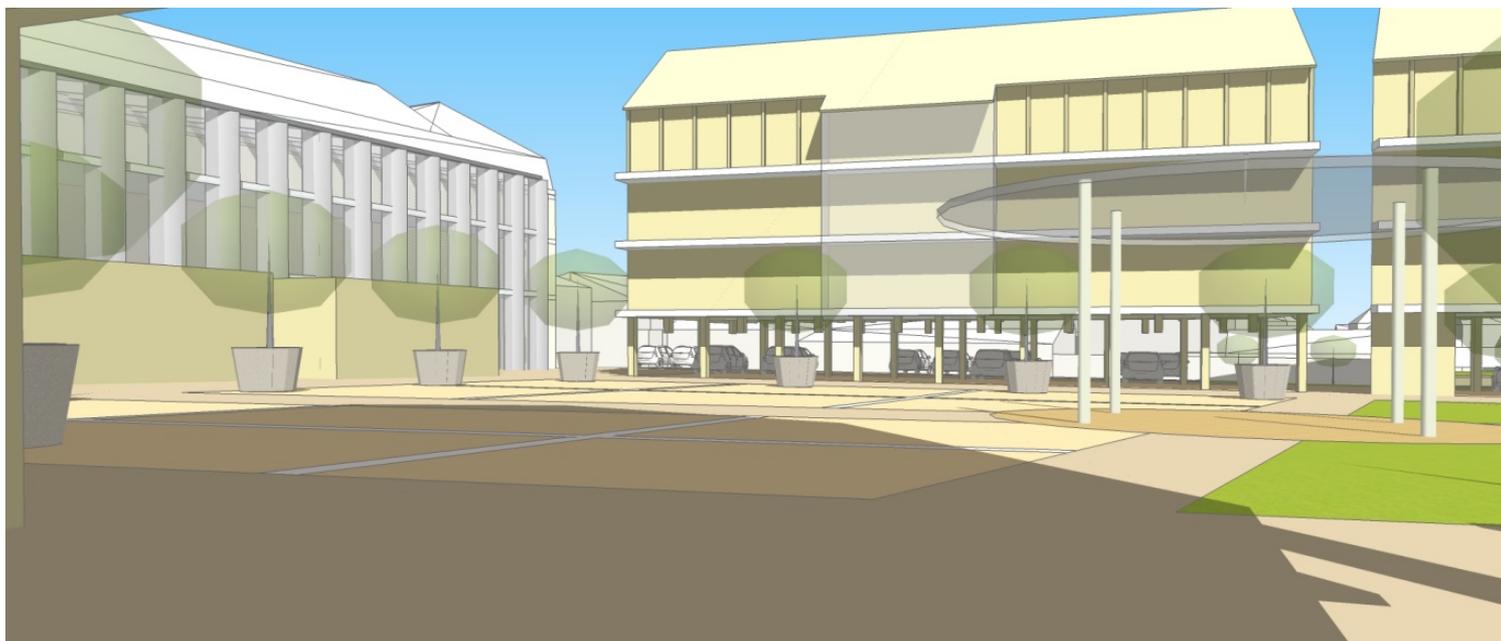
*ERP = Établissement recevant du public

Scénario 2C avec les bâtiments A, B et C réhabilités pour partie



Vue vers le
bâtiment A et
la rue Saint-
Martin

Vue vers le
bâtiment C
réhabilité en
partie



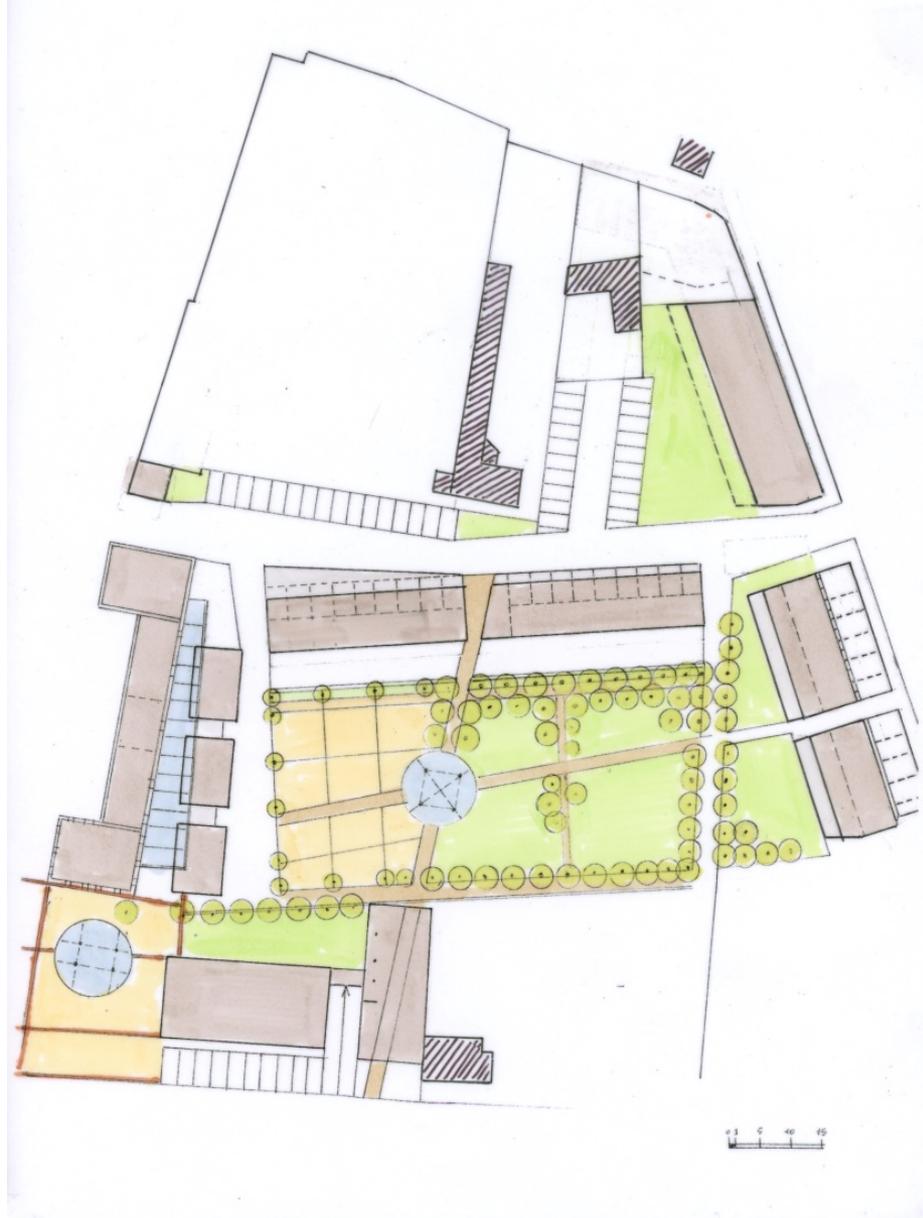
Scénario 2C avec les bâtiments A, B et C réhabilités pour partie



Vue vers la rue de Caunelaye

SCÉNARIO 2C, PHASE 1

HYPOTHÈSE AVEC UN STATIONNEMENT ENTERRÉ



Stationnement en sous-sol :

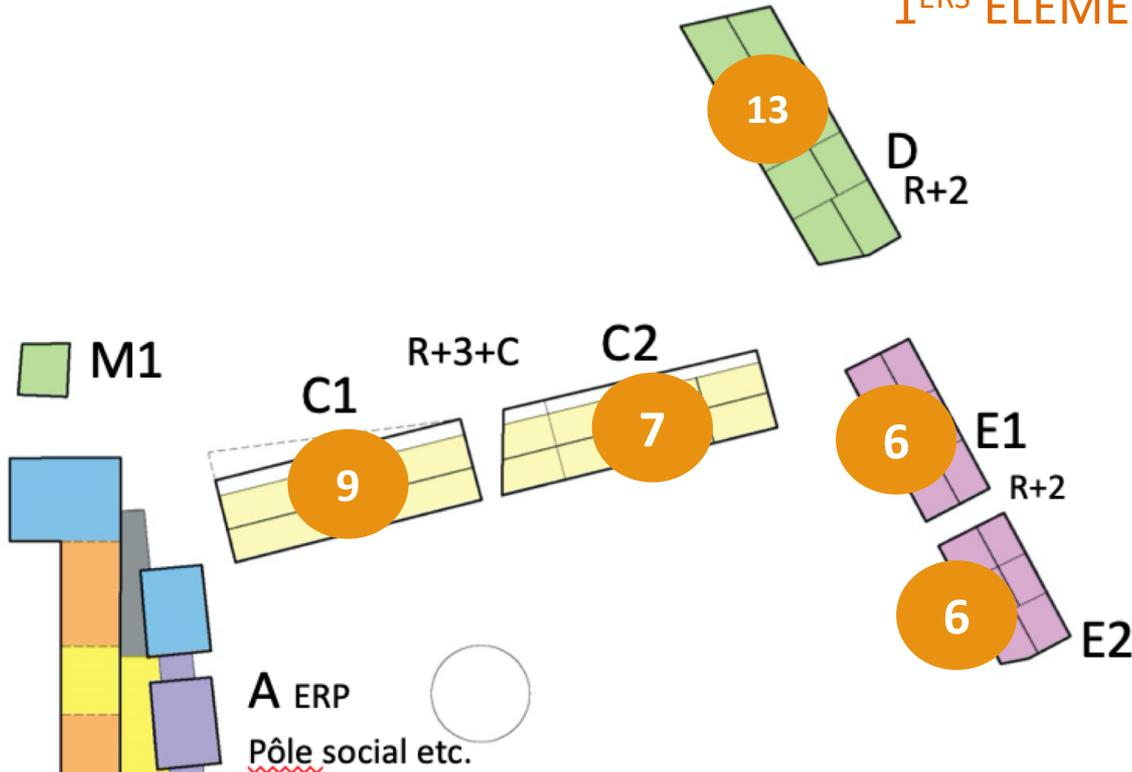
- 70 places pour le public (en brun sur la plan)

Stationnement en surface

- 34 places sous l'emprise de l'ex bâtiment C (en RDC)
- 10 places rue Marie Eveillard (en gris)
- 16 places (en gris) + 19 places (en vert) sur voie créée
- 19 et 13 places (en jaune) rue de la Caunelaye

Total = 165 places

1^{ERS} ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



41 Volume de logement estimé (total 41 logements)

M1 Maison de ville réhabilitée

A ERP
Pôle social etc.

B ERP
Tiers Lieu, cafétéria, exposition et Auberge de jeunesse...

Accueil et circulations (120m ²)
Permanences sociales (121m ²)
PMI et CLIC (156m ²)
Salle flexible - Pôle social et LTC (150m ²)
LTM (196m ²)
Résidence accession Nouvelle forme d'Habitat
Logements accession privée
Logement social
ERP - Tiers lieu - Auberge de jeunesse (1 340m ² + circulations)

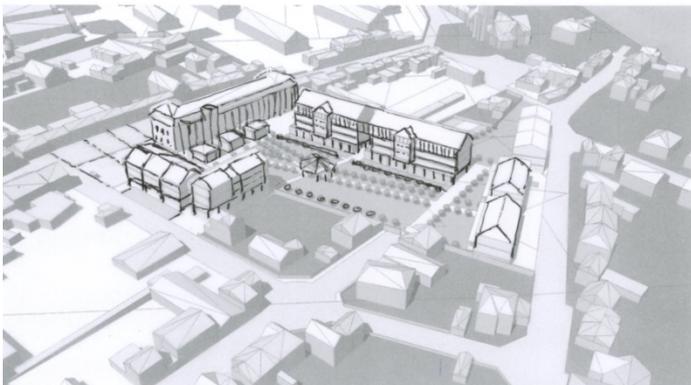
SCÉNARIO 2A PHASE 1, VARIANTE D'AMÉNAGEMENT AVEC UN STATIONNEMENT DÉPORTÉ



Scénario 2A: Vue aérienne depuis le sud à l'angle des rues Saint-Martin et Marie Eveillard
Les bâtiments C et B (partie perpendiculaire à la rue) sont réhabilités



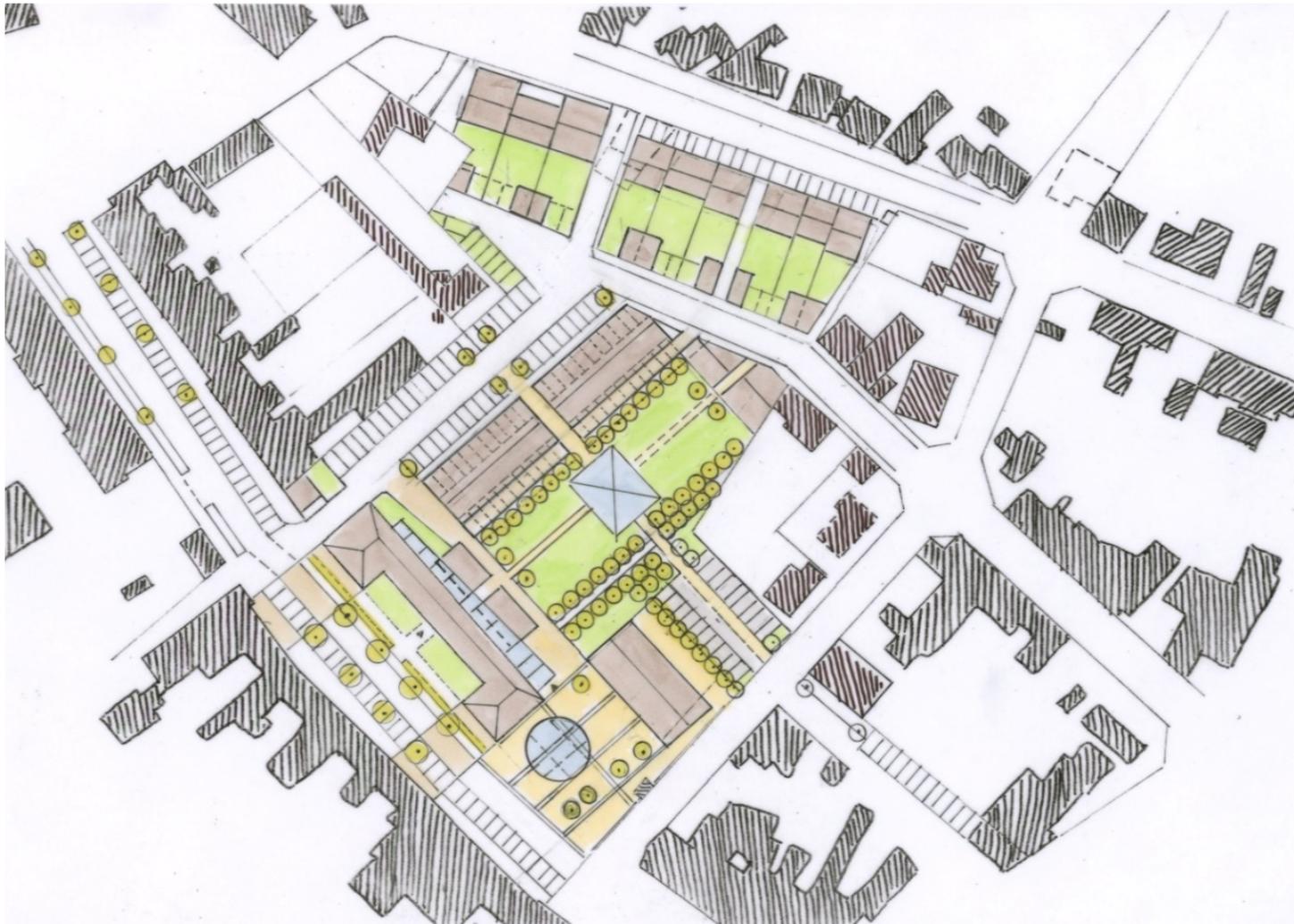
Scénario 2A, vue aérienne depuis le sud à l'angle des rues Caunelay et Marie Eveillard
Bâtiments C et B (partie perpendiculaire à la rue) sont réhabilités



III.3. SCÉNARIOS 3

LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION

SCÉNARIO 3A : DÉMOLITION - RECONSTRUCTION



Un scénario avec des hauteurs de bâti moins importantes tout en conservant la programmation des équipements
Les variantes à ce scénario sont liées à l'implantation du stationnement.

HYPOTHÈSE AVEC UN STATIONNEMENT ENTERRÉ

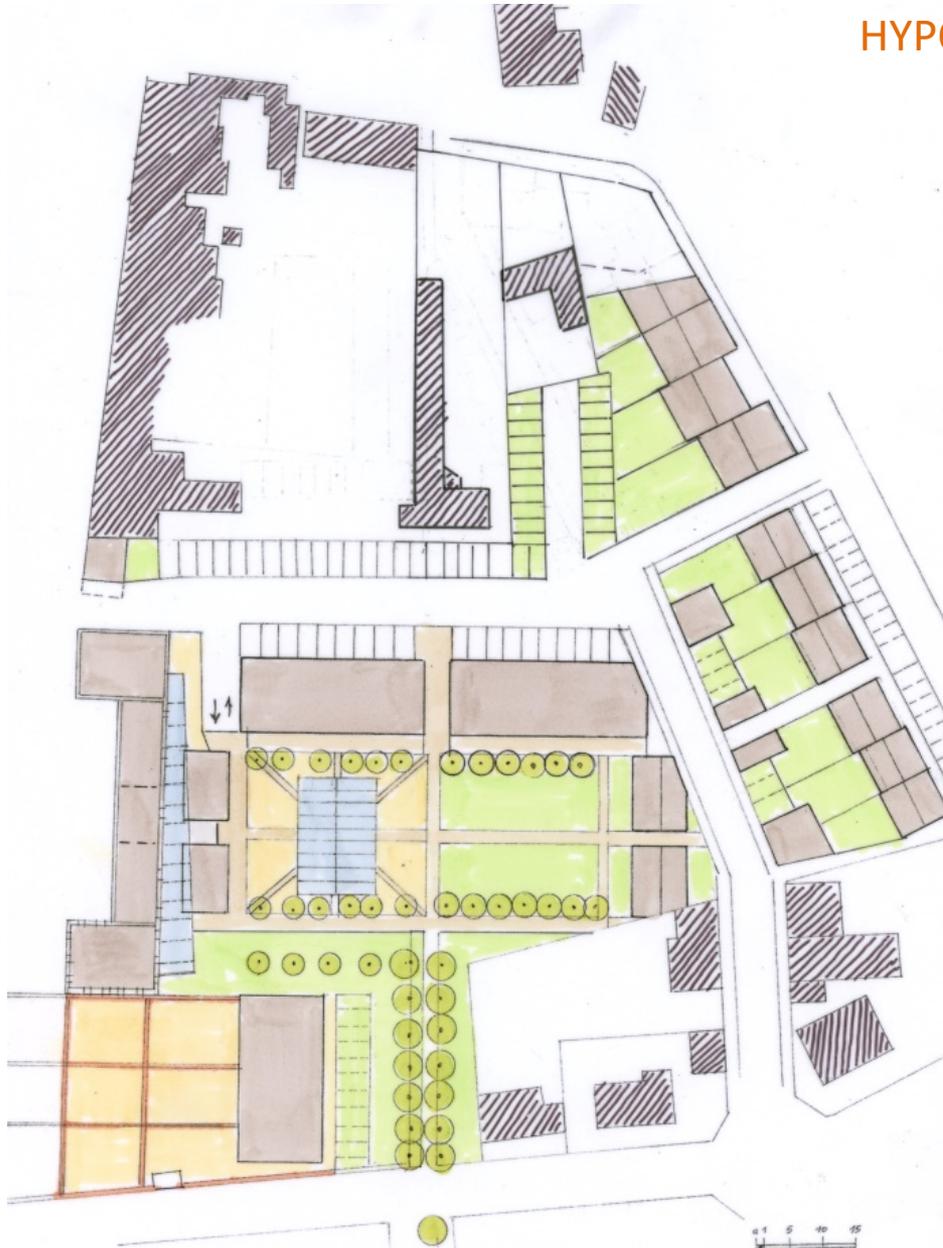


Schéma d'aménagement :

- Une aire de stationnement enterrée
- Un cœur d'îlot composé d'une placette dotée d'un kiosque urbain ou petite halle et d'un jardin
- Des logements côté place St Martin et rue de la Caunelaye
- Un ERP* (Tiers Lieu et Auberge de jeunesse) à l'angle des rue St Martin et M. Eveillard.

*ERP = Établissement recevant du public

SCÉNARIO 3B

HYPOTHÈSE AVEC UN STATIONNEMENT ENTERRÉ

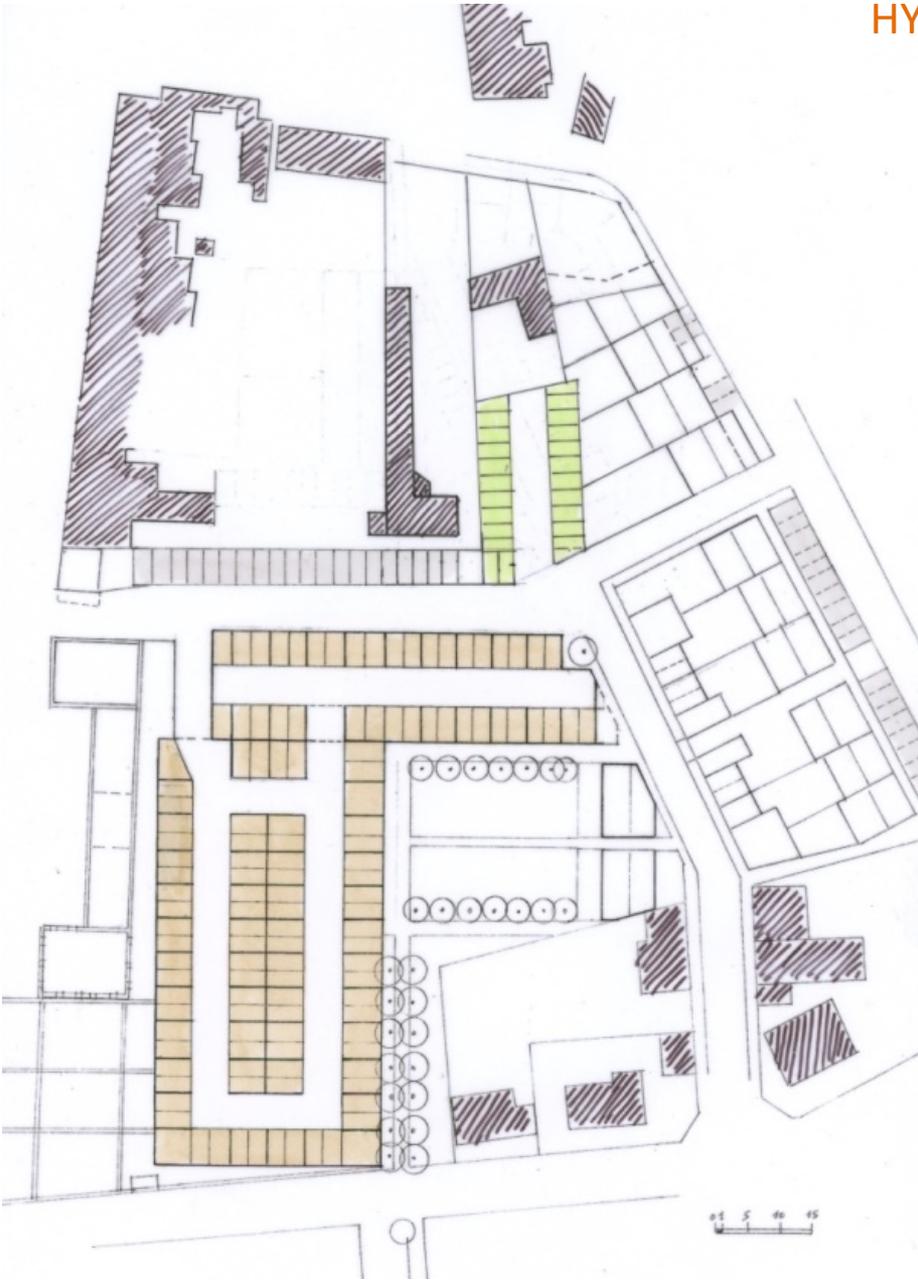
Stationnement en sous-sol :

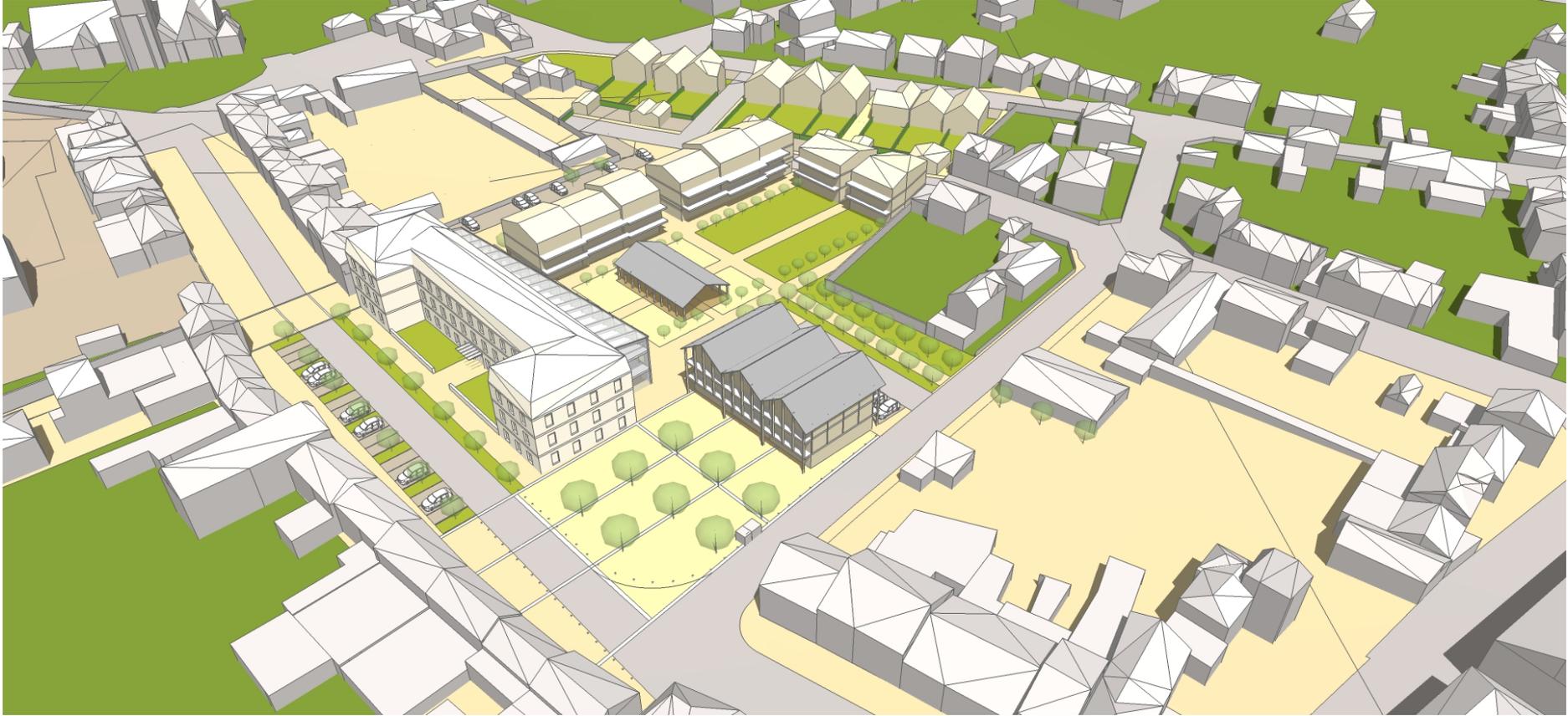
- **84 places pour l'ERP et 36 places pour le collectif** (en brun)

Stationnement en surface :

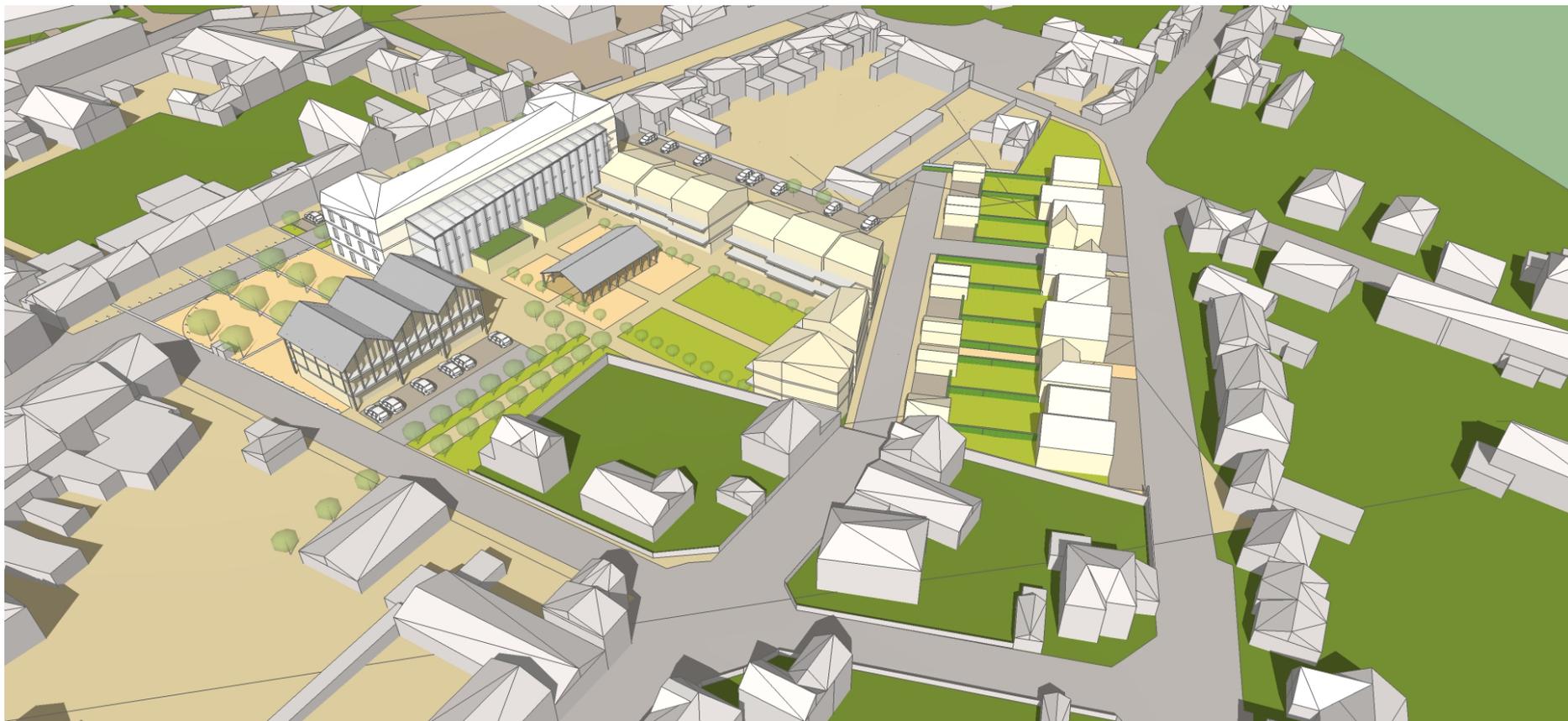
- 20 places (en gris) + 21 places (en vert) sur voie créée
- 7 places en RDC et 6 garages
- 15 places rue de la Caunelaye

Total = 183 places et 6 garages en RDC





Scénario 3B, vue aérienne depuis le sud à l'angle des rues Saint-Martin et Marie Eveillard



Scénario 3b, vue depuis l'Est avec l'axe du bd des Ursulines et la rue de Caunelaye



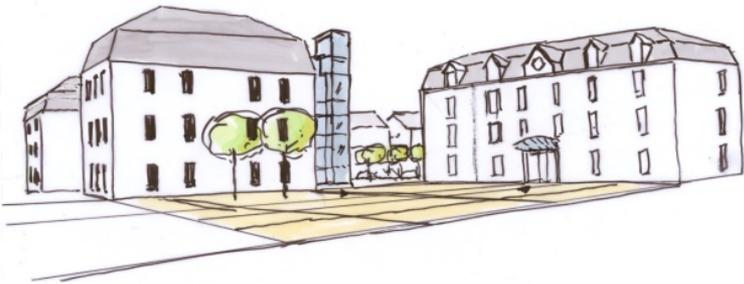
Scénario 3b, vue depuis le nord-ouest avec la rue de Caunelaye au premier plan

Scénario 3 (démolition-reconstruction, hors bâtiment A)



Vue depuis l'angle rue Saint-Martin et rue Marie Eveillard

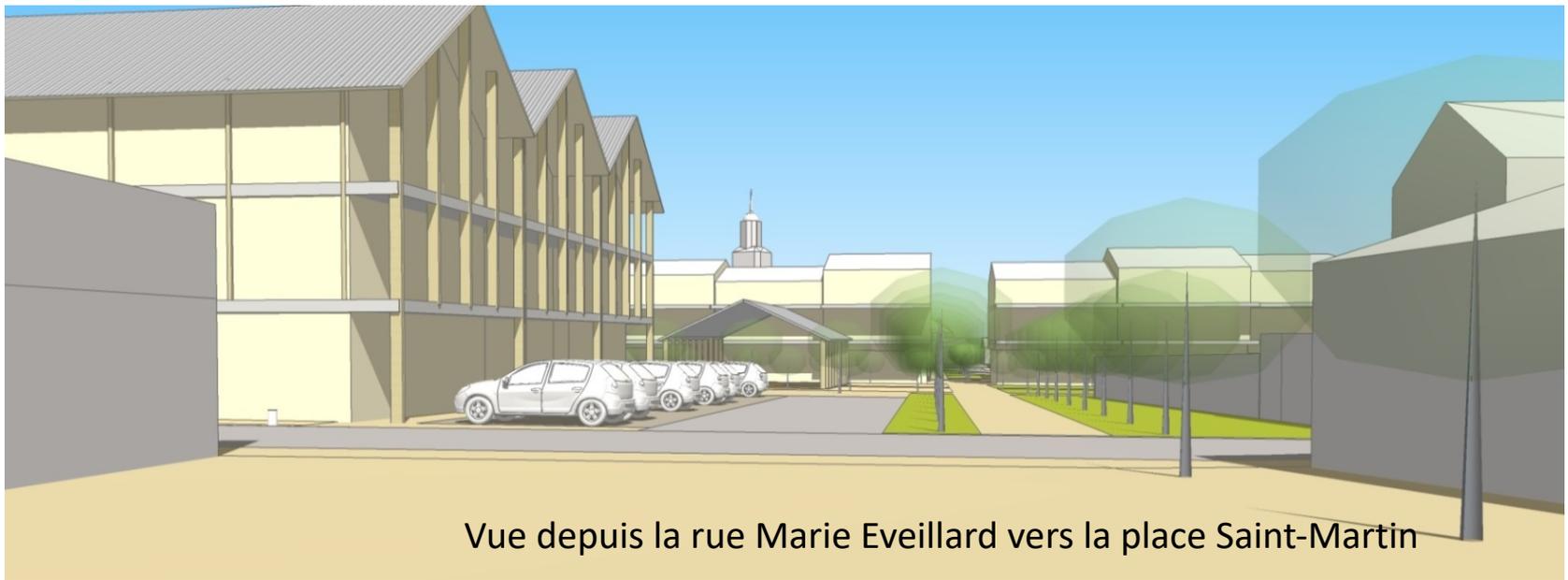
Une placette d'angle s'ouvre vers l'intérieur de l'îlot et son jardin



Un exemple d'expression architecturale plus classique.
Les deux bâtiments sont distincts mais réunis par une placette qui annonce l'intérieur d'îlot et son jardin.



Variante d'expression architecturale et de toiture



Vue depuis la rue Marie Eveillard vers la place Saint-Martin



Variante dans l'expression architecturale et des toitures pour l'ERP (Tiers Lieu et auberge de jeunesse)



Vue vers le bâtiment A de l'ancien collège et la rue Saint-Martin



Vue vers la rue de la Caunelaye

Variante d'expression de toitures pour l'établissement recevant du public (ERP)



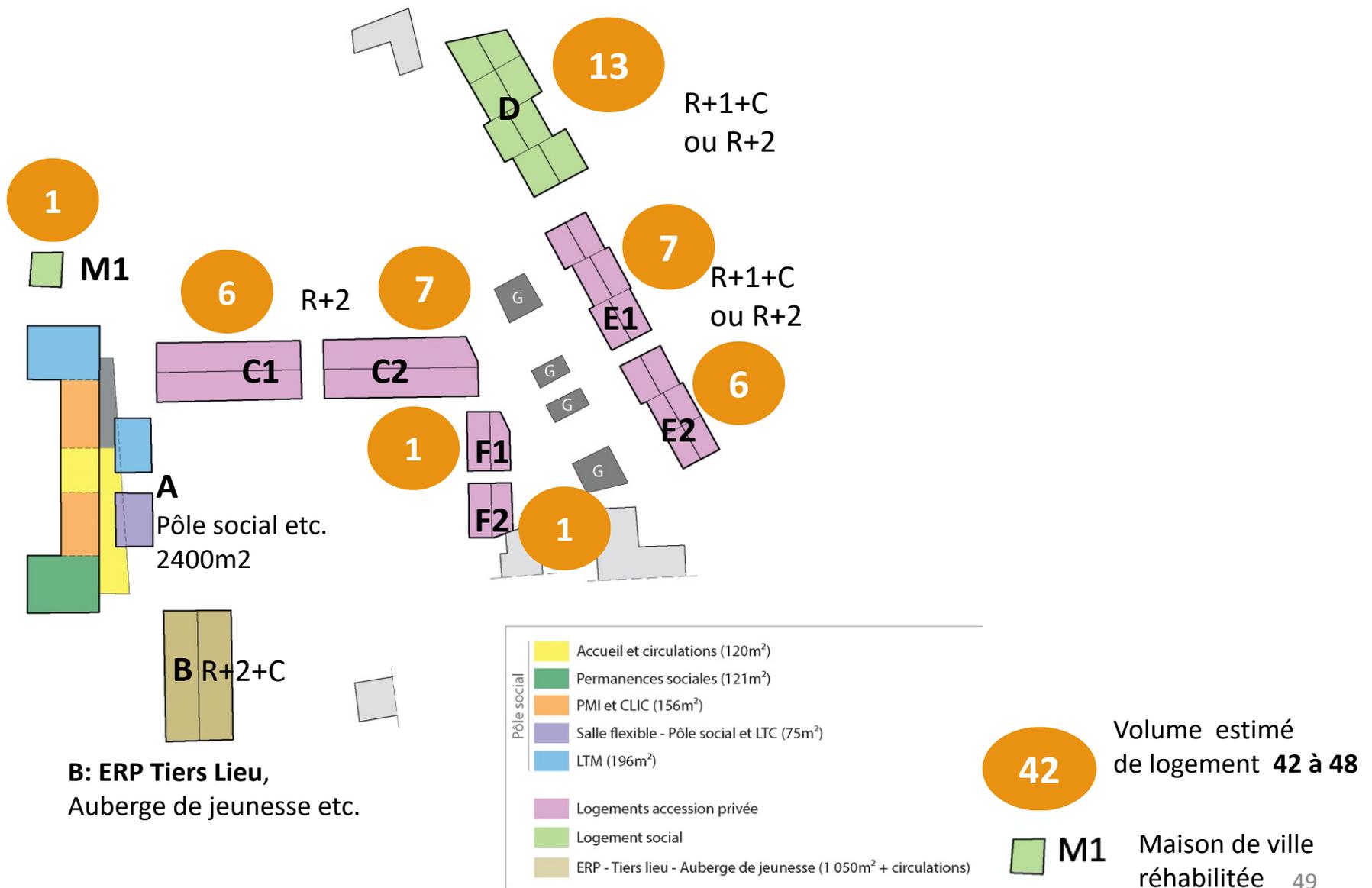
Vue depuis le Sud



Vue depuis le Nord

SCÉNARIO 3, PHASE 1

1^{ERS} ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

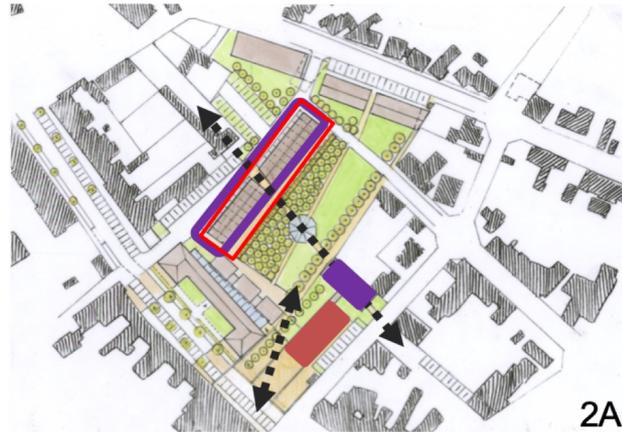


DONNEZ-NOUS VOTRE AVIS

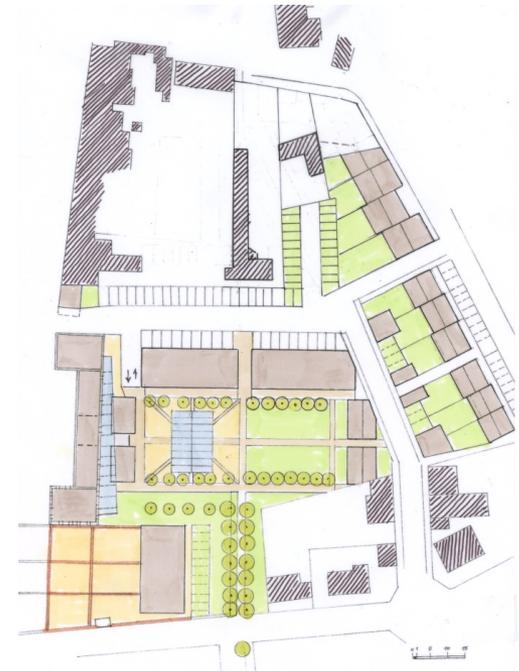
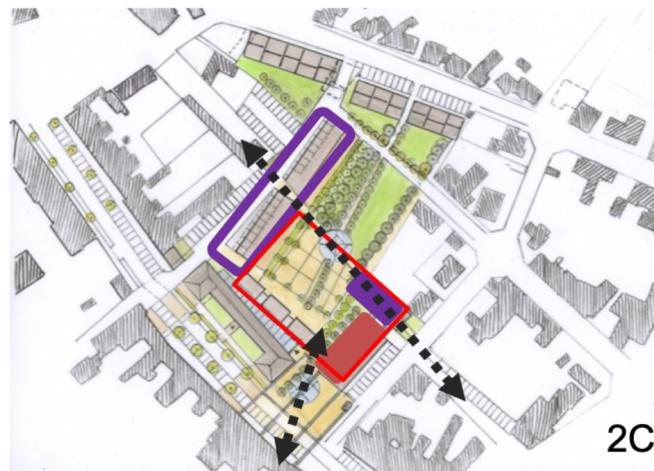
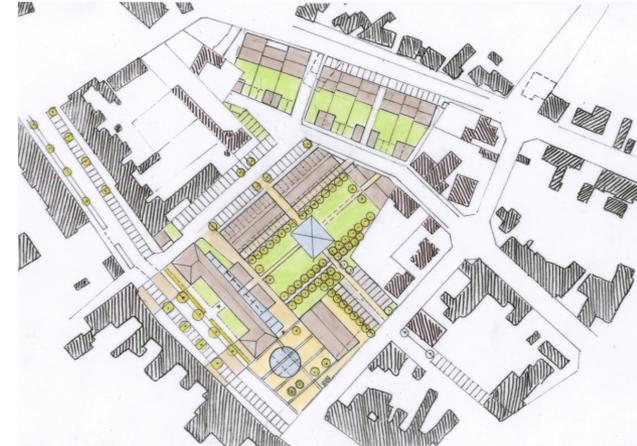
SCÉNARIO 1



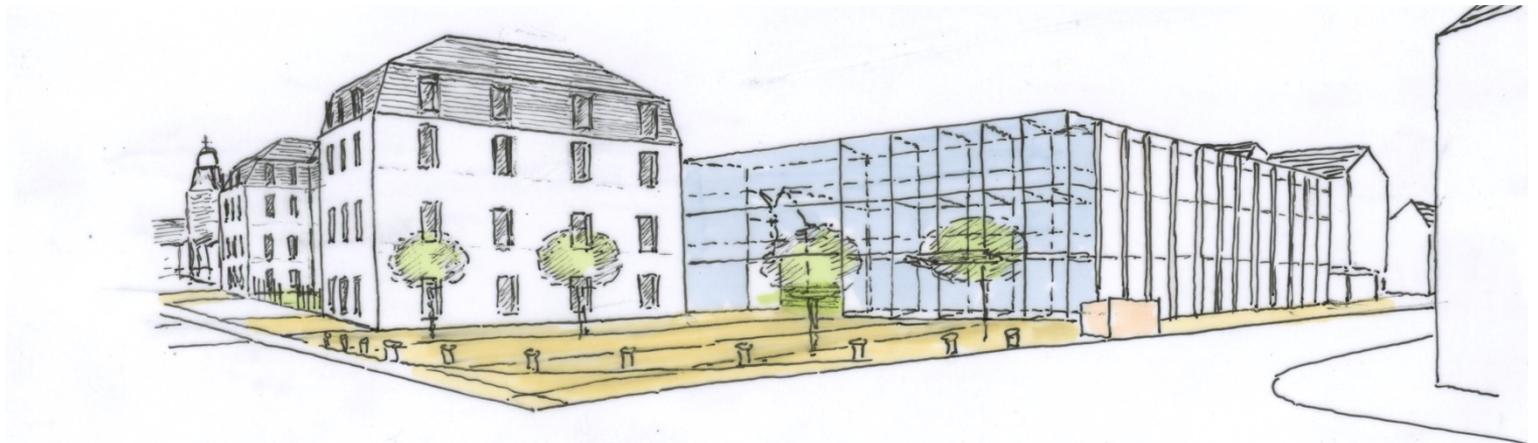
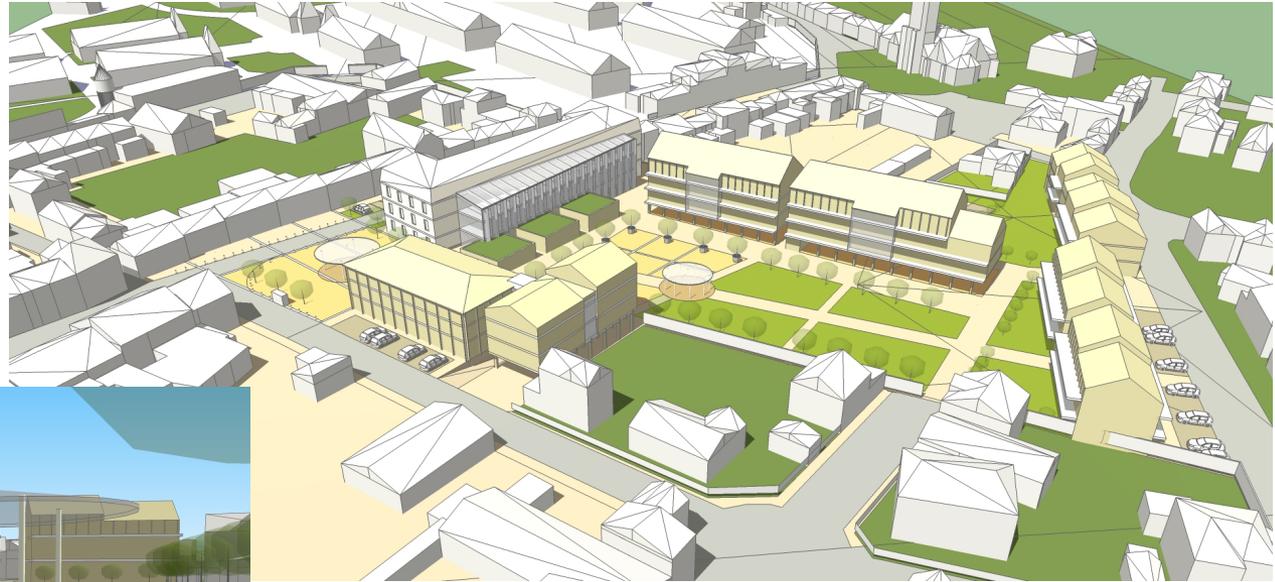
SCÉNARIO 2



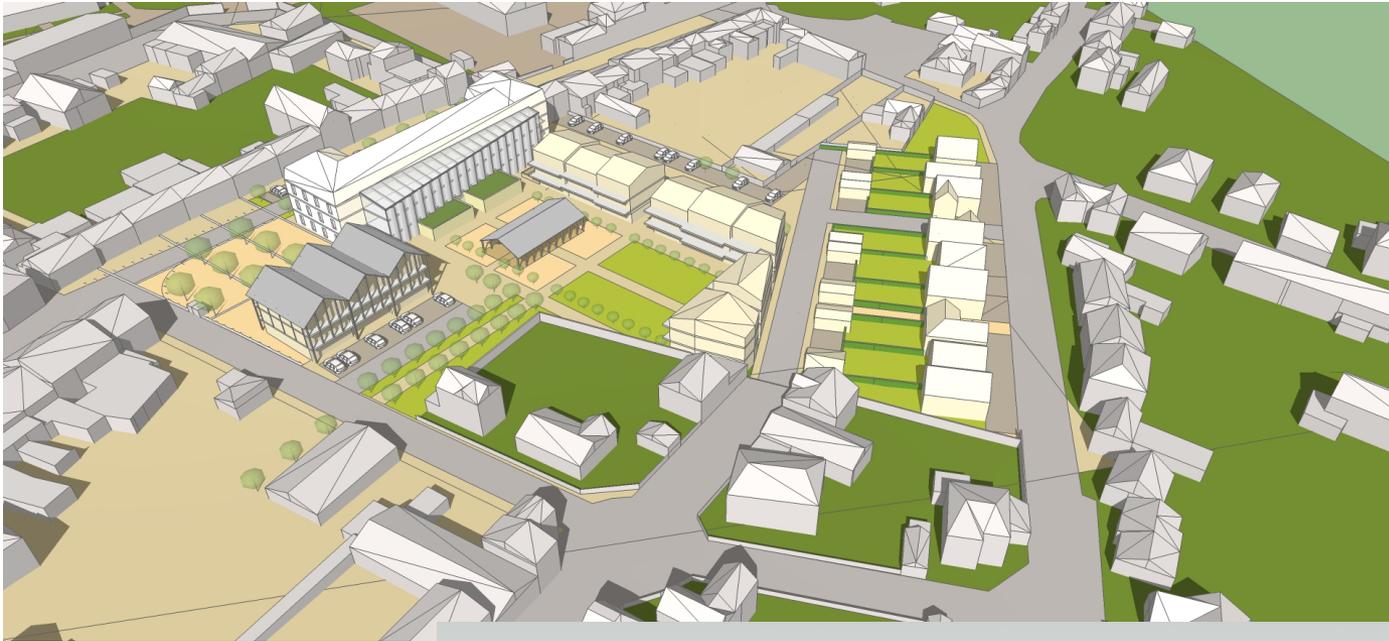
SCÉNARIO 3

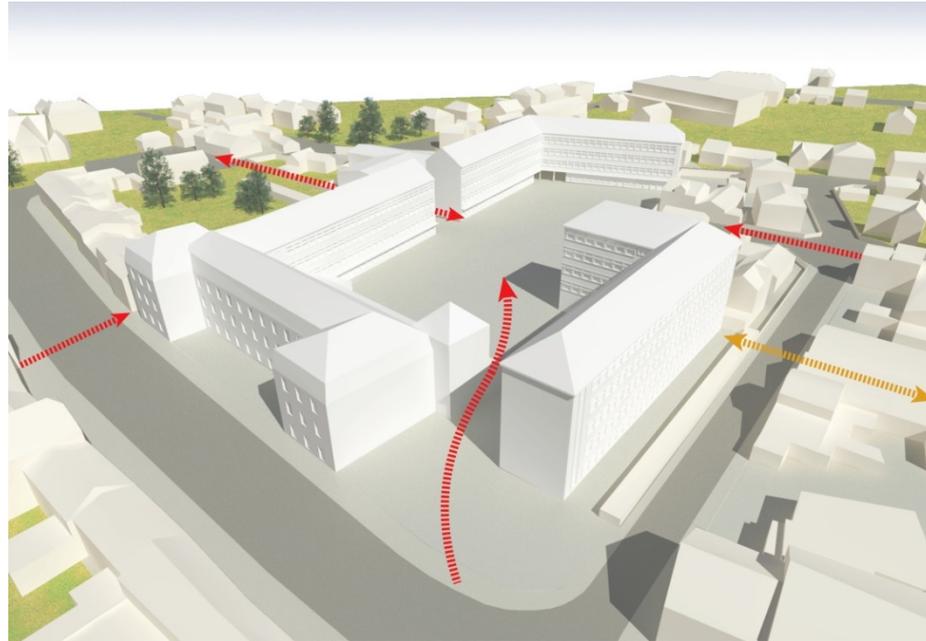


SCÉNARIO 2



SCÉNARIO 3





Lamballe-Armor
Quartier Saint Martin
et collège Gustave Téry

Phase esquisse, scénarios de
programmation et
d'aménagement le 10/02/2020

Merci de votre attention
pour ce projet
... qui reste à construire
ensemble

ANNEXES

Le stationnement de surface



Avantage : **coût - -**

Inconvénient : **Consommateur d'espace, Peu perméable, Manque de qualité**

Le station en silo ou en bâtiment



Avantage : **coût - - (< stationnement enterré), volume place stationnement ++**

Inconvénient : **intégration sur site**

Le stationnement semi-enterré ou enterré



Avantage: **offre de proximité intégrée dans l'espace urbain**

Inconvénient: **coût ++**

Le stationnement en rabattement



Avantage: **Coût, absence d'impact sur site**

Inconvénient: **Distance au site (cheminements ? Navettes ? Fréquences ?)**

Possibilités: Aire du stade Saint-Martin, aire des Canards⁵⁶

PREMIERS ÉLÉMENTS D'UN RÉFÉRENTIEL

POUR UNE CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Une unité d'ensemble pour un quartier

Un exemple les béguinages en Belgique



A Anvers





A Leuven



Espace de rencontre, de restauration et de vente de créations et produits locaux



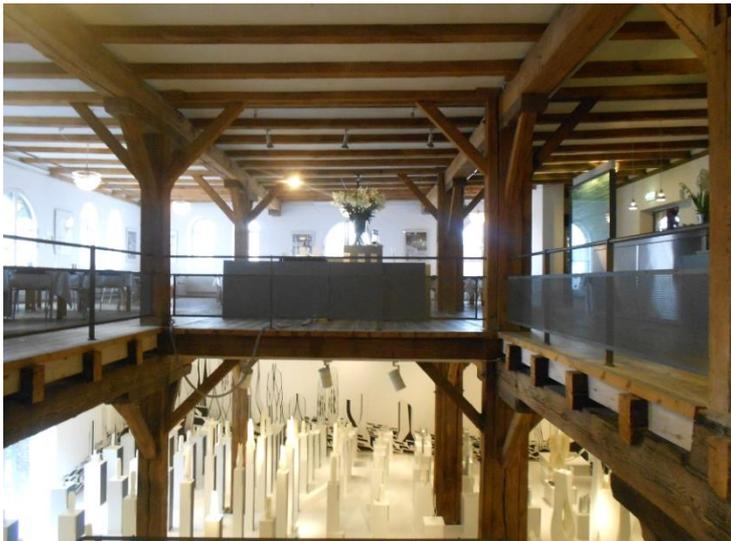
Exemple d'un espace café restauration et vente de produits locaux à Rostok (Allemagne) et **pop-up store** en France (Noeux-les-Mines).



Lieu polyvalent ou Tiers lieu

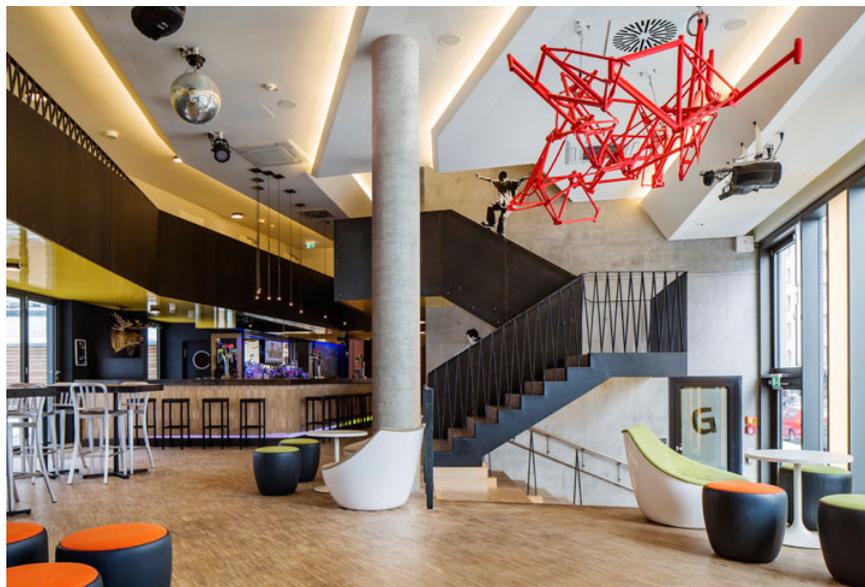
Exposition, cafétaria, réunion, vente

Un exemple l'institut d'architecture
de Copenhague

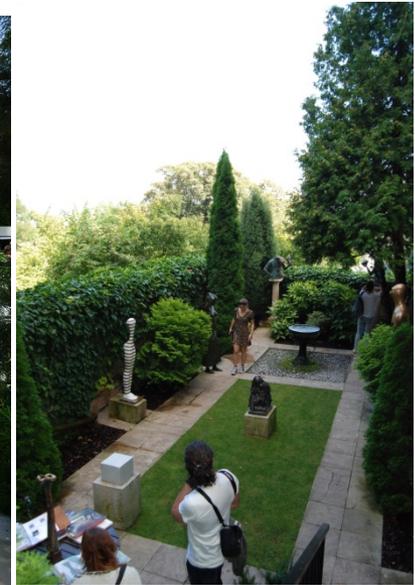


Un nouveau lieu d'hôtellerie à proximité du Haras

Un exemple les nouvelles Auberges de Jeunesse



Un lieu d'échange et de convivialité en coeur d'îlot



Vis à Vis et densité pour le coeur d'îlot?

L'exemple d'un projet



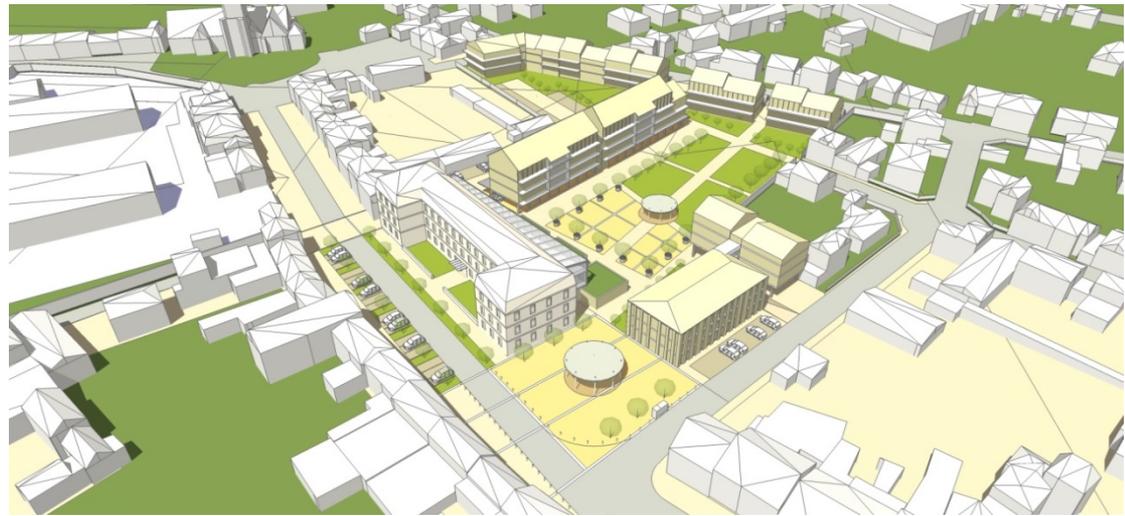
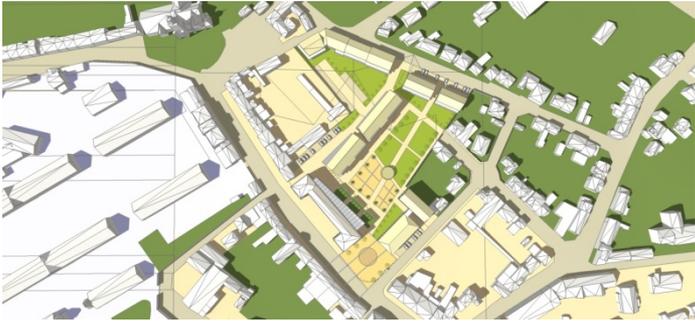
Scénarios à moyen ou long termes

Scénario 2c avec les bâtiments existants (B et C et A) à long terme pour la partie nord-ouest

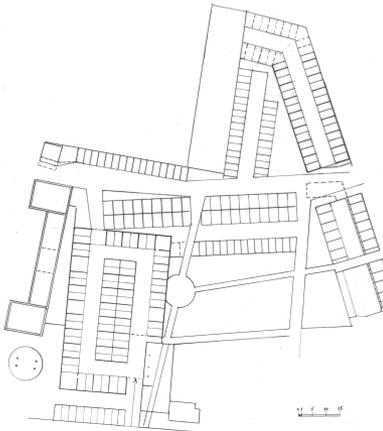


Scénario 2c, vue à long terme pour la partie nord-ouest

Scénario 2c, à long terme pour la partie nord-ouest du site



Scénario 2c, vue aérienne à long terme pour la partie nord-ouest
(place Saint-Martin, rue de la Caunelaye)



Scénario 2c, vue aérienne à long terme pour la partie nord-ouest
Vue de l'Est

Scénario 3b avec démolition – reconstruction à long terme

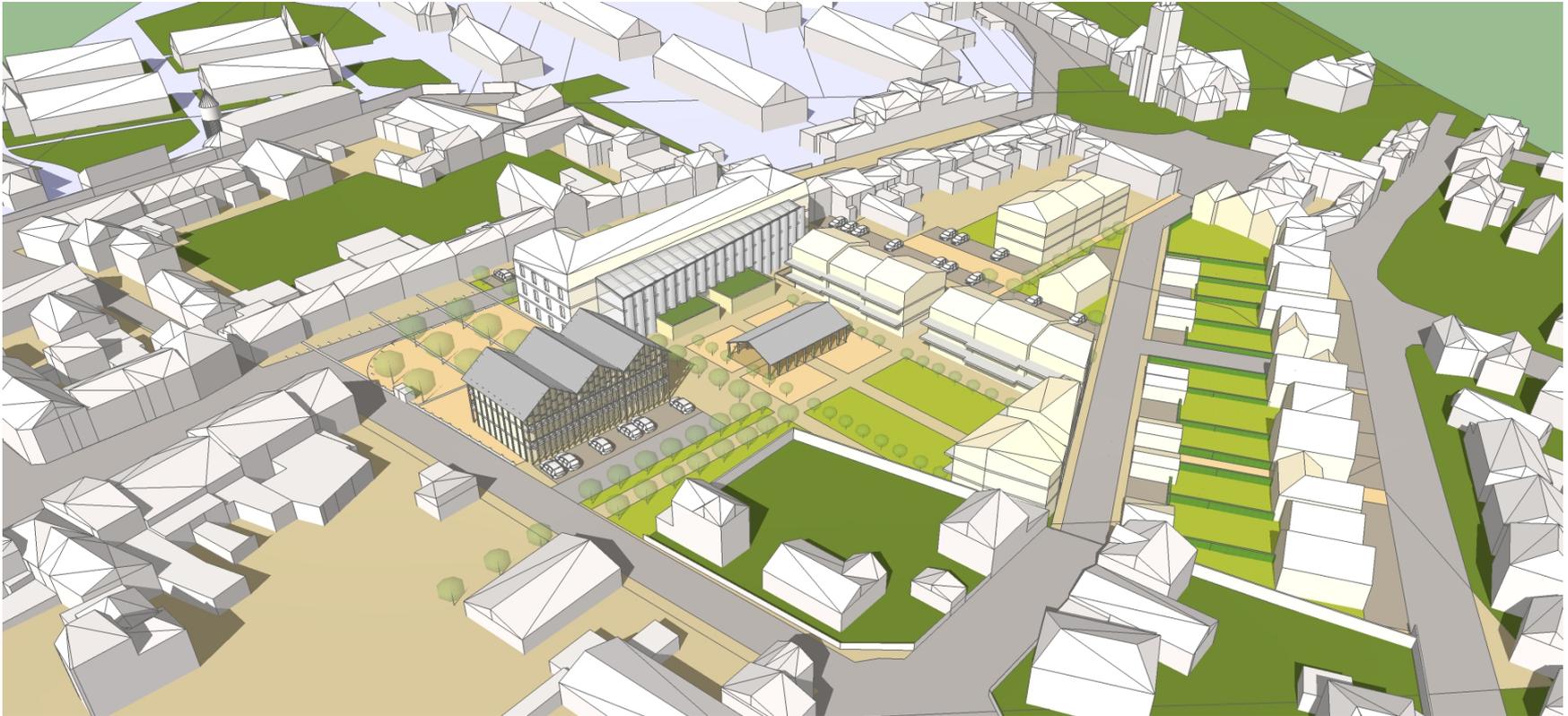
Vue de l'accroche urbaine à la place Saint-Martin par la continuité du Bd des Ursulines



Vue aérienne à long terme pour la partie nord-ouest du site

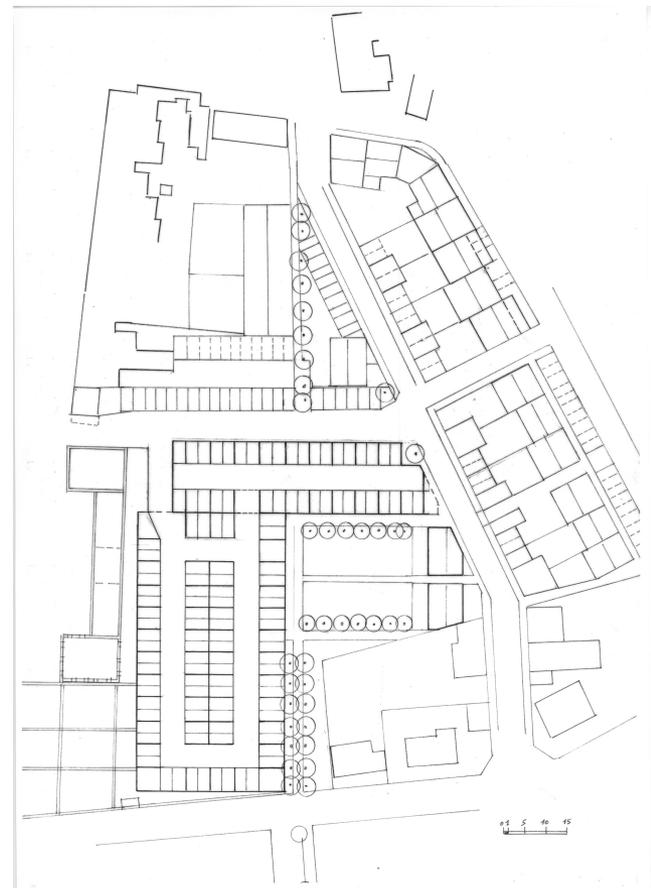
Scénario 3b avec démolition – reconstruction à long terme

Vue de l'accroche urbaine à la place Saint-Martin par la continuité du Bd des Ursulines



Avec vue à long terme pour la partie nord-ouest

scénario 3b avec une opération démolition – reconstruction à long terme pour la partie nord-ouest



La poursuite du bd des Ursulines jusqu'à la place Saint-Martin, permet une meilleure liaison du site avec le reste du quartier. La rue de Caunelay accueille un tissu d'habitats intermédiaires qui devrait être très qualitatif et tirer parti des éléments architecturaux singuliers au quartier, ceci comme le mur de pierre à la rencontre de cette rue avec l'entrée place Saint-Martin qui devrait être conservé et mis en valeur.

Scénario 3a à long terme

Hypothèses d'étude



Vue aérienne depuis la place Saint-Martin, à moyen et long termes

Scénario 3a à long terme

Hypothèses d'étude

Une composition à mieux affiner en prenant en compte les maisons singulières du quartier et en tirant parti de leur architecture de pierres.

Une porosité du coeur de l'îlot vers l'Est qui l'ouvre davantage en tirant partie d'une orientation Est-Ouest.



Une lisibilité de l'articulation du site avec la place St Martin et le reste du centre-ville.

Une architecture d'échelle plus domestique pour la rue de la Caunelaye.

Une composition du site qui valorise chaque fonctions urbaines et chaque composante.



Scénario 3a à long terme

Hypothèses d'étude

Rue de Caunelaye, une composition urbaine à une échelle plus domestique, composée **d'habitats intermédiaires (ou maisons groupées)**.

Une variation des façades et des toitures par rapport à la rue dans une unité d'ensemble en tirant parti des éléments architecturaux singuliers et d'intérêt patrimonial comme le mur de pierre de cette rue à la rencontre avec l'accès à la place Saint-Martin.



Vue aérienne depuis le nord, avec la rue de Caunelaye en 1er plan

Rue Marie Eveillard et partie est du site, **une porosité à aménager vers le coeur de l'îlot**, et à mieux définir en prenant en compte les maisons d'intérêt existantes.

Des liaisons à tisser vers le reste du centre-ville. Une continuité du bd des Ursulines qui retisse les formes urbaines du quartier.

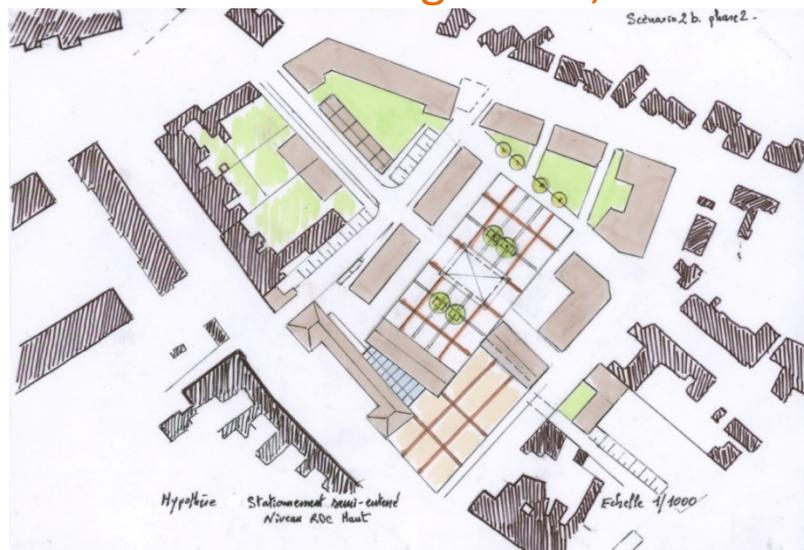
Une ouverture du quartier vers la rue Saint-Martin.



Vue aérienne depuis l'Est, avec la rue Marie Eveillard en 1er plan

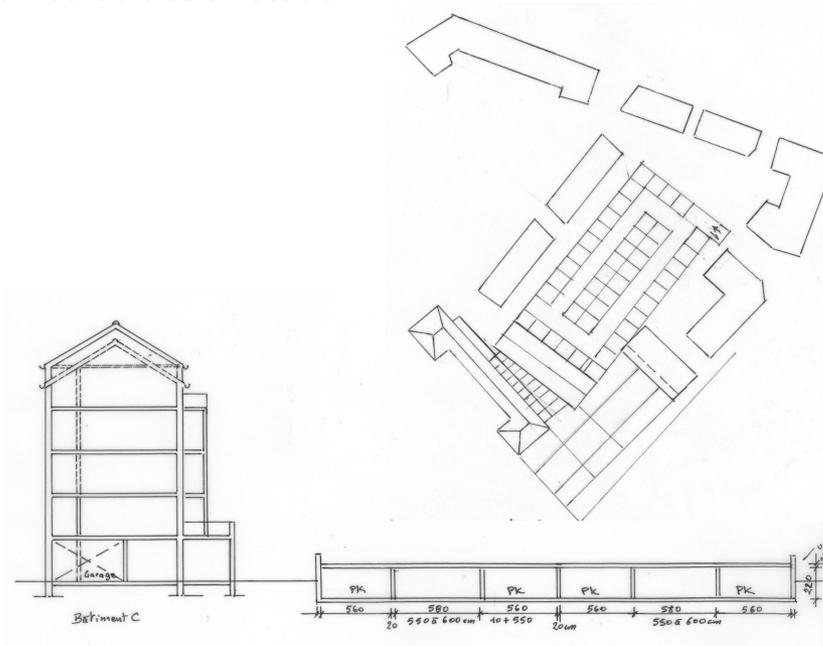
L'accroche urbaine, scénario 3c phase 2

à long terme, une variante à l'aménagement du stationnement



Ces esquisses rendent compte d'une hypothèse d'étude d'un aménagement à long terme avec une solution de stationnement semi-enterré, ceci du fait des contraintes de sol et de la présence d'une nappe phréatique peu profonde.

Cette solution présente néanmoins des inconvénients du fait d'un aménagement moins perméable en coeur d'îlot du site à l'étude.

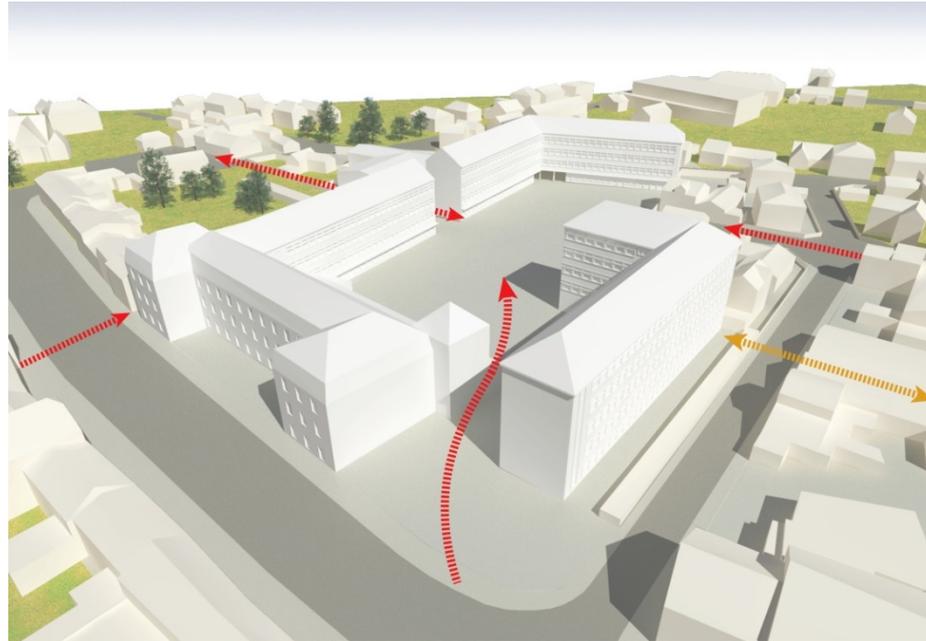


Coupe de principe avec le stationnement semi enterré et l'ex bâtiment C pour partie réhabilité

Le traitement de la voirie



A compléter



Lamballe-Armor
Quartier Saint Martin
et collège Gustave Téry

Phase esquisse, scénarios de
programmation et
d'aménagement le 10/02/2020

Merci de votre attention
pour ce projet
... qui reste à construire
ensemble