

CONFORMITE DU PROJET AU PLU ET L'OAP

Le projet du Nouveau Centre Civique s'insère dans l'esprit des objectifs d'évolution de la ville décrite dans l'OAP et respecte le PLU.

La réhabilitation de l'édifice historique s'appuie la valeur patrimoniale du bâti et le projette dans un futur réinventant le lieu et son espace public environnant.

Les modifications parcimonieuses du bâti et l'architecture résolument contemporaine de sa surélévation, accompagne humblement l'ensemble remarquable tout en assumant clairement la modernité du projet et du programme qu'elle accueille.

Suivant l'objectif de l'OAP de valoriser le caractère portuaire de la ville, la création du roof-top et de sa nouvelle terrasse panoramique renforce la perception du port depuis un des futurs lieux clés de la ville.

Respect du PLU

Respect des gabarits autorisés

La surélévation respecte la hauteur autorisée (inférieure à 18 m). Sa volumétrie s'insère en cohérence avec les éléments bâtis contigus. Le volume créé reste sous les toits de la tourelle, la laissant dominer le quartier et le port et ainsi jouer son rôle de signal dans la ville. Le projet répond à la notion d'harmonie volumétrique décrite au PLU.

Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger :

Evolutions générales du bâti pour toutes les typologies :

Prescription à respecter : Evolutions possibles à condition de respecter la volumétrie de l'élément bâti repéré et de ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les modifications sont autorisées sous réserve de respecter les techniques de construction de l'époque d'édification du bâtiment (gabarit, rythme, modénature, l'aspect général du parement, l'ordonnancement...)

L'unité et la cohérence de l'ensemble bâti existant sont respectées. L'ajout du petit volume construit en terrasse apparaît léger et en retrait. Il ne modifie pas la perception générale de l'édifice mais vient insérer un élément contemporain dans la composition historique sans en changer l'équilibre. Il est préféré ne pas introduire d'ambiguïté entre le bâti ancien et l'ajout contemporain par une architecture légère en opposition avec le caractère massif de la pierre historique.

Surélévation des constructions existantes :

Interdite sauf pour les éléments de patrimoine bâti des typologies militaire / maritime – portuaire - industrielle / religieuse sous réserve que les travaux ne conduisent pas à une altération significative de l'édifice repéré

La surélévation concerne un édifice en lien avec les activités du port. La partie surélevée est un édifice à caractère industriel.

Création et modification de percements en façades

Autorisées sous réserve que les nouveaux percements et les modifications des percements existants s'intègrent dans la composition d'origine de la façade, par leur position, leurs proportions et le vocabulaire employé.

L'ouverture des baies se fait dans la composition stricte de la façade et dans l'esprit d'origine du caractère industriel du bâti.

Création et modification de percements en couverture

Les nouveaux percements et les modifications des percements existants sont autorisés à condition de :

- respecter le rythme et l'ordonnancement des percements existants

- préserver les éléments de modénature

- respecter l'ensemble façade/toiture pour les nouvelles lucarnes.

L'ouverture des couvertures se fait dans la composition des trames des charpentes qui seront mises en valeur par les nouvelles entrées de lumière.

Travaux sur les menuiseries

Les matériaux d'origine et les proportions des menuiseries seront conservés

STRATÉGIE MOBILITÉS & STATIONNEMENT

Réponse à la demande de conformité PLU

Le projet transforme une contrainte technique (impossibilité de créer des places en sous-sol sur un bâti existant) en une opportunité d'urbanisme durable, en parfaite cohérence avec la réglementation nationale et locale la plus récente.

A. Application de la Loi Huwart (Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025) Le projet se situe dans le périmètre d'influence immédiat de la Gare TGV de Saint-Malo. Conformément aux dispositions de la loi de simplification du 26 novembre 2025, qui vise à densifier les usages autour des pôles de transport (TCSP) sans artificialiser les sols :

- Nous sollicitons l'application du **plafonnement des obligations de stationnement** prévu par la loi pour les opérations situées à proximité des gares.
- Cette disposition législative nationale appuie notre démarche de **zéro création de place sur site** pour favoriser le report modal vers le train, le bus et les mobilités douces.

B. Cohérence avec l'OAP "Axe Gare – Intra-Muros" Le site est au cœur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est d'apaiser les flux automobiles.

- Créer un parking souterrain de 72 places générerait des flux entrants/sortants traversant la Place de la Grande Hermine, en contradiction frontale avec la volonté de la Ville de pacifier cet espace.
- **Notre proposition** : Sanctuariser la Place de la Grande Hermine pour les piétons et vélos, et renvoyer le stockage automobile vers les ouvrages capacitaires périphériques (Q-Park St Vincent, Paul Féval).

C. Foisonnement & Mutualisation La mixité programmatique du "Nouveau Centre Civique" (Bureaux en journée / Loisirs en soirée) permet d'appliquer un coefficient de foisonnement (abattement de **20% à 30%** autorisé par le PLU). Les places théoriques ne sont jamais requises simultanément.

D. Dispositif de Compensation Pour traiter le besoin résiduel incompressible :

- **Dépose-minute** : Aménagement d'une zone dédiée sur la voirie adjacente (taxis/VTC/PMR).
- **Conventions** : Engagement de la société d'exploitation à proposer des solutions d'abonnement dans les parkings publics voisins pour les résidents permanents (salariés).