

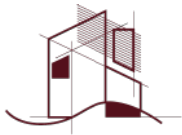



# SAINT MALO

## Z.A.C GENERAL DE GAULLE

### Dossier de création



#### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Bureau d'étude	Domaines d'intervention	Adresse	Personne référente
 Atelier du Canal	<b>Urbanisme, architecture et paysage / coordonnateur du dossier de création de la ZAC</b>	16 rue du Bourg Nouveau - CS 33105 - 35031 RENNES cedex 02 99 22 78 00 contact@atcanal.fr www.atcanal.fr	Sophie Laisné
 egis	<b>Bureau d'ingénierie en aménagement, infrastructure et environnement</b>	3 rue Louis Braille – 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDES 02.99.84.17.25 www.egis.fr	Sandrine Ethoré
 iao senn Bureau d'études - Eau et Biodiversité	<b>Bureau d'ingénierie en hydraulique et environnement</b>	29 rue de Chantepie - 35 770 Vern sur Seiche 02.23.62.38.43 contact@iaosenn.fr www.iaosenn.fr	Gwenaël Desnos
 PIVADIS	<b>Conseil et stratégie, accompagnement et plan d'actions pour le commerce et l'urbanisme commercial</b>	24 rue de la Bredauch- 45380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN 02.38.43.41.38 accueil@pivadis.fr www.pivadis.fr	Stéphane Merlin

Créée par délibération du Conseil Municipal en date du //////////////

Version du 20/10/2022



# Table des matières

<b>1</b>	<b>OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION .....</b>	<b>3</b>
1.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON AGGLOMERATION URBAINE .....	3
1.2	LOCALISATION DU SITE DE LA ZAC GENERAL DE GAULLE .....	4
1.3	LES OBJECTIFS POURSUIVIS.....	6
1.4	LE CHOIX D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE .....	8
1.5	LE CALENDRIER DES ETAPES DU DOSSIER DE CREATION.....	9
1.6	LA CONCERTATION.....	10
<b>2</b>	<b>DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>13</b>
2.1	L'HYDROGRAPHIE .....	14
2.2	LE RELIEF .....	16
2.3	LE PAYSAGE COMMUNAL ET DU SECTEUR D'ETUDE.....	18
2.4	LE DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE .....	23
2.5	L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	26
2.6	L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE .....	29
2.7	LE DIAGNOSTIC COMMERCIAL .....	45
2.8	LES EQUIPEMENTS .....	47
2.9	LES DEPLACEMENTS, LA MOBILITE .....	50
2.10	LES RESEAUX.....	67
2.11	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	70
2.12	LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ET STRATEGIQUES .....	74
<b>3</b>	<b>PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE .....</b>	<b>84</b>
3.1	LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	84
3.2	LE PROGRAMME PREVISIONNEL.....	90
3.3	TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS .....	92
<b>4</b>	<b>LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE SAINT MALO ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU.....</b>	<b>93</b>
4.1	PRESENTATION DE LA DEMARCHE PARTICIPATIVE AUTOUR DES THEMES DU DEVELOPPEMENT DURABLE .....	93
4.2	ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT .....	94
4.3	PRESENTATION DES GRANDES OPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DU PROJET .....	99
4.4	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR OU EN PROJET.....	114





# 1 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

## 1.1 Présentation de la commune et de son agglomération urbaine

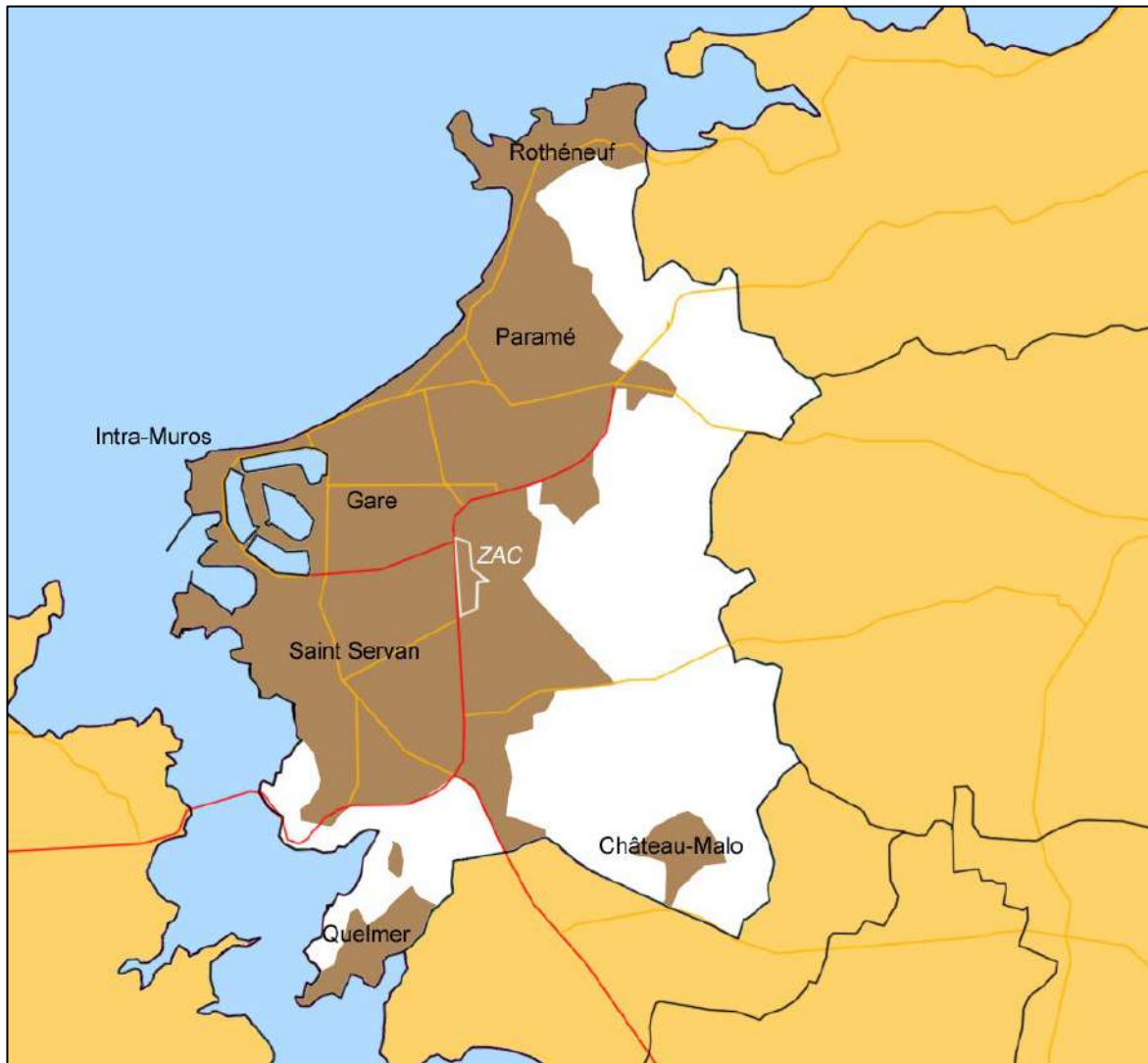
Saint Malo est une sous-préfecture d'Ille-et-Vilaine située sur la côte d'Emeraude à 70 kilomètres au nord de Rennes. La Ville est rattachée au territoire de Saint Malo Agglomération ainsi qu'à celui du Pays de Saint Malo. C'est la deuxième ville d'Ille-et-Vilaine et la sixième ville de Bretagne en nombre d'habitants (46 803 selon les données INSEE 2019).



*Communes de Saint Malo Agglomération*

Sa situation métropolitaine fait ressortir les grandes caractéristiques suivantes :

- Une commune entre mer, fleuve et campagne.
- Un tissu urbain aggloméré en trois entités urbaines : d'une part le tissu littoral qui s'étend en continu du quartier de Saint Servan à celui de Rothéneuf et d'autre part le quartier de Château Malo et le quartier de Quelmer / La Passagère.
- La ville centre et un pôle majeur du Pays de Saint Malo qui assure des fonctions très structurantes.
- Un patrimoine naturel, bâti et maritime riche qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique.
- Une commune bien connectée par le réseau routier (4 voies Rennes - Saint Malo), ferroviaire (TGV Saint Malo - Paris), maritime (liaisons transmanche et vers les îles anglo-normandes) et aérien (aéroport de Dinard/Pleurtuit).
- Un tissu économique diversifié avec à la fois de nombreux commerces de proximité dans ses différentes polarités et à la fois des zones d'activités commerciales, artisanales, industrielles et portuaires.



*Saint Malo, ses principaux quartiers, la ZAC Général de Gaulle – périmètre d'étude*

Le territoire actuel de Saint Malo est issu de la fusion en 1967 des anciennes communes de Saint Malo, Saint Servan et Paramé.

Au travers de ses diverses époques de développement et notamment sur les périodes de croissance démographique, la Ville a accompagné les nouveaux logements de commerces, services, activités et équipements pour répondre aux besoins de la population. Cette urbanisation s'est faite à partir des 3 villes historiques et s'est étalée de manière hétérogène sur l'espace agricole et naturels au gré des contraintes topographiques, des barrières naturelles et artificielles, tout en préservant au mieux des espaces de respiration participants à la trame verte et bleue de la commune.

## **1.2 Localisation du site de la ZAC Général de Gaulle**

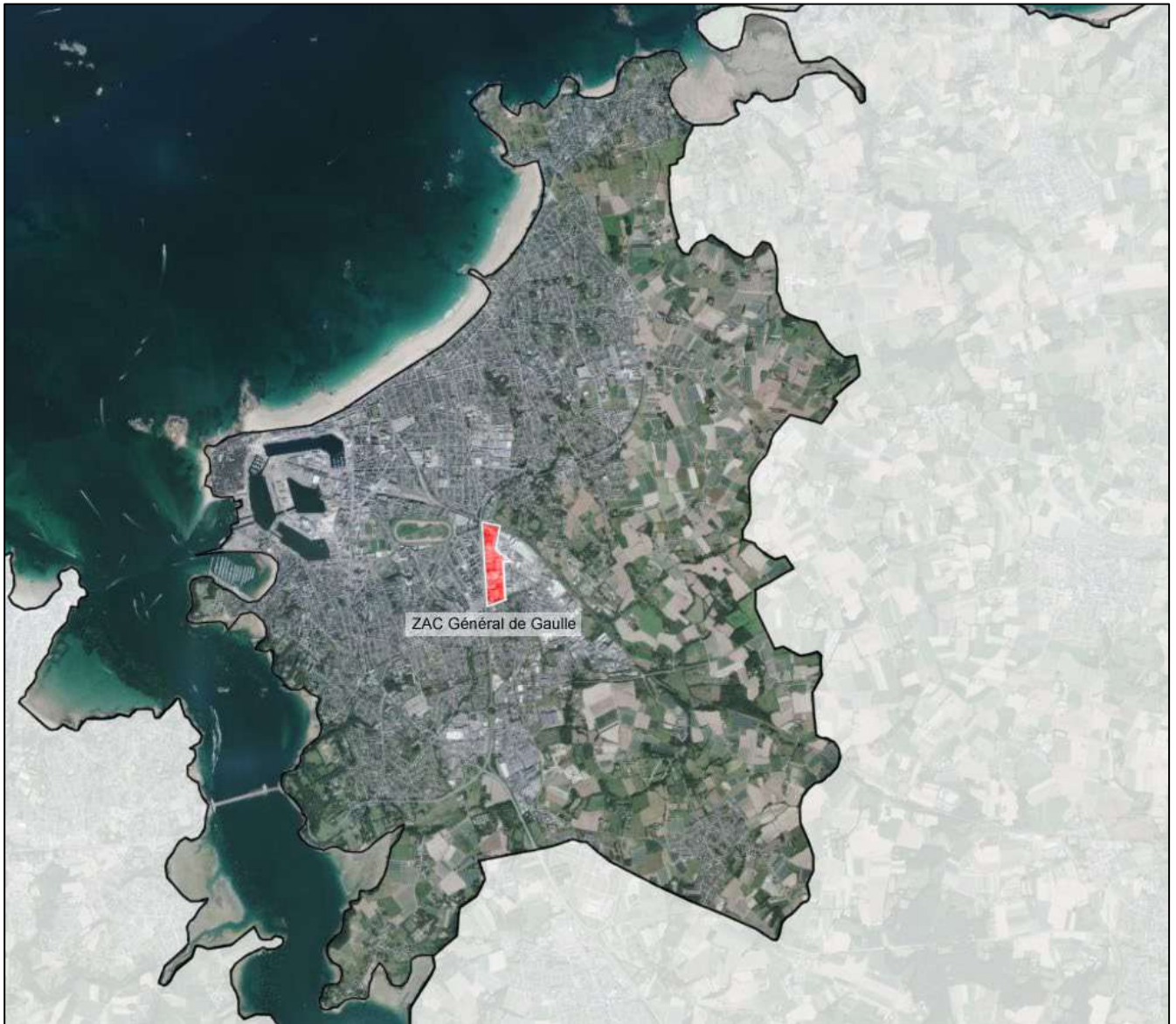
Le site de projet de la ZAC Général de Gaulle est intégré dans l'enveloppe urbaine de Saint Malo. Secteur de renouvellement urbain, il s'établit sur une surface d'environ 17,18 hectares de la zone industrielle Sud, le long de l'avenue du Général de Gaulle. Le périmètre figurant sur les différentes cartes du présent rapport de présentation est élargi par rapport au périmètre final de la ZAC. Le périmètre validé de la ZAC est délimité précisément dans la pièce n°3 du dossier de création appelée « Plan Périmétral ».

Il est délimité par des voies de communication structurantes :

- L'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest.
- L'avenue du Général Ferrié à l'Est.
- La rue de la Guymauvière au Sud.
- La voie ferrée au Nord.

De même, il est en relation avec différentes entités urbaines :

- Le quartier de la Découverte à l'Ouest et son centre commercial qui fait l'objet d'une rénovation complète.
- Le quartier résidentiel de la Guymauvière au Sud.
- La zone industrielle Sud à l'Est.
- Le quartier de la montagne Saint Joseph au Nord.



*Localisation du périmètre d'étude de la ZAC Général de Gaulle à l'échelle communale*





*Localisation du périmètre d'étude la ZAC Général de Gaulle à l'échelle de quartier*

### 1.3 Les objectifs poursuivis

Les dynamiques démographique, économique et sociales de Saint Malo impliquent de nouveaux besoins qui nécessitent une organisation de son développement pour répondre aux besoins du territoire. Cette planification s'inscrit à différentes échelles :

- Une échelle intercommunale avec le Schéma de Cohérence Territoriale et d'autres documents supra-communaux (SAGE, SRCE, PCAET, etc.).
- Une échelle communale avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et actuellement en procédure de révision.
- Une échelle de quartier avec des projets de renouvellement urbain dont fait partie le présent projet de ZAC Général de Gaulle.

Cette situation soulève des problématiques immédiates quant à la capacité de la commune à conserver les dynamiques de croissance actuelles en veillant à s'adapter aux évolutions des modes d'habiter, de consommer, de se divertir, de se déplacer, de travailler.

- Poursuivre l'accueil des populations à travers divers projets urbains tout en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Rendre plus efficaces l'occupation des sols par un usage raisonné et proportionné de l'espace, par la densification et le renouvellement urbain de la ville et inscrire le développement durable au cœur de la définition des projets urbains.
- Rechercher un équilibre de la structure démographique et une augmentation de la population par une régulation de l'effort de construction de logements, notamment en faveur des familles.

- Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle dans les projets urbains en proposant une offre de logements adaptée aux demandes de la population existante et à venir et prenant en compte l'intégralité du parcours résidentiel des ménages tout en facilitant l'accueil de familles.
- Asseoir son rôle de ville active en proposant des lieux de rencontres, de divertissement pour toutes les générations et garantir la bonne utilisation et le dynamisme des équipements publics.
- Répondre aux problématiques de déplacements routiers en les rationalisant et en les structurant en proposant de nouvelles solutions de parcours et en créant les conditions favorables pour un report vers des modes alternatifs à la voiture et des logiques d'intermodalité : modes actifs (vélo, marche à pied), transports en commun (train, cars, bus) et pratique du covoiturage.
- Conforter l'emploi dans le cadre d'une ville active en poursuivant le développement des zones d'activités existantes et en renforçant l'attractivité de l'armature commerciale de la ville et en s'adaptant aux nouveaux modes de consommation.
- Organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal, protéger le patrimoine bâti et végétal, préserver et valoriser la trame verte et bleue, et permettre à la biodiversité de s'épanouir.

Pour répondre à ces enjeux et afin d'assurer la cohérence de son développement urbain, la commune de Saint Malo a souhaité se doter d'une étude d'aménagement dont l'objectif est de définir clairement les conditions de réalisation et le phasage de l'urbanisation pour le secteur en renouvellement urbain de la ZAC Général de Gaulle, qui sera aménagée de manière coordonnée dans le long terme. Sur ce lieu, c'est la ville de demain qui doit être imaginée, projetée. La finalité est de mettre en place une procédure publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le souhait d'aménager ce secteur de la ville est rappelé dans plusieurs documents stratégiques de la Ville :

- Le projet urbain stratégique de Saint Malo 2030 élaboré en 2016 qui le définit comme un site à reconquérir permettant d'envisager un projet urbain associant des logements, des bureaux, des commerces et des équipements, qui ferait écho au quartier de la Découverte.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur qui définit ce site comme un secteur d'activités dont il faut envisager la mutation progressive en zone résidentielle et rendre son urbanité à l'avenue du Général de Gaulle.
- L'orientations d'aménagement du PLU qui définit la requalification en boulevard urbain de l'avenue du Général de Gaulle.

**Aussi, une délibération du 18 octobre 2018 du Conseil Municipal définit les objectifs poursuivis par la commune en vue de la création de la zone d'aménagement concerté pour les 15 ans à venir environ :**

- Concevoir le projet d'aménagement comme une nouvelle polarité d'entrée de ville, comme un lieu de vie à l'interface de différentes entités urbaines (zone d'activité économique, quartier d'habitat pavillonnaire, quartier d'habitat collectif, commerces).
- Renforcer le caractère urbain de cette entrée de ville par le travail d'une nouvelle façade de l'Avenue du Général de Gaulle.
- Inscrire le projet d'aménagement dans une suite logique de la rénovation du quartier de la Découverte, en privilégiant une continuité des trames vertes et bleues dessinées dans le cadre du projet de rénovation urbaine.
- Favoriser la traversée de l'Avenue du Général de Gaulle par les cheminements piétons et les modes doux, ainsi que par l'aménagement des espaces publics.
- Promouvoir la mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la mixité sociale.
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain, de circulation douce et de stationnement.

**Saint Malo se trouve donc dans une dynamique, tant de développement quantitatif que structurel, qui nécessite de réaliser de nouveaux logements et donc de trouver de nouveaux secteurs d'urbanisation.**

**Le site de la ZAC du Général de Gaulle, en renouvellement urbain, peut répondre à cette problématique, en conciliant développement démographique, requalification urbaine et limitation de l'étalement urbain.**

## **1.4 Le choix d'une Zone d'Aménagement Concerté**

### **1.4.1 Contexte législatif**

#### **Généralités**

Selon les articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme, *"les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés"*. Elle constitue un outil de réalisation de tout ou partie d'un projet d'aménagement.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- **De constructions à usage d'habitations, d'industries ou de services.**
- **D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.**

#### **ZAC et étude d'impact sur l'environnement**

Selon l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend une étude d'impact lorsqu'elle est requise en application des articles R122-2 ou R123-3 du code de l'environnement.

Le terrain d'assiette de la ZAC étant supérieur à 10 hectares (17,18 ha), et la surface de plancher totale (logements et activités confondus) de l'opération étant supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>, une évaluation environnementale intégrant une étude d'impact sur l'environnement est obligatoire.

Il s'agit d'une démarche itérative, mise en place dès les premières phases de réflexions, visant à interroger le contenu du projet dans sa globalité, au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement. Cette étude technique vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales, d'un projet, pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs sur les thématiques suivantes : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, risques, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments et les effets cumulatifs avec d'autres projets éventuellement identifiés à proximité.

L'étude d'impact a été transmise le 11/05/2022 à l'autorité environnementale (MRAe Bretagne) qui a émis un avis le 04/07/2022.

L'étude d'impact, l'avis de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse à cet avis et ses annexes ont été mis à disposition du public du 28/10/2022 au 30/11/2022 (voir partie concertation).

## 1.4.2 Choix de la procédure de ZAC pour réaliser le projet d'aménagement

Par délibérations du Conseil Municipal du 24/05/2013 et réaffirmé et actualisé en date du 18/10/2018, les élus ont fait le choix de créer **une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** pour ce qui sera **une nouvelle étape du développement urbain** de la ville. La ZAC est un outil qui permettra de maintenir un contrôle constant sur l'avancement de l'opération, et donc un rythme d'urbanisation maîtrisé. Cela permet aussi d'avoir une cohérence urbaine avec la réalisation d'un projet homogène aboutissant à la création d'un véritable quartier connecté à l'existant.

La ZAC est un outil de pilotage et de réalisation des opérations d'aménagement qui permet à la commune d'être à l'initiative du projet et d'en définir les objectifs, mais aussi de suivre et de contrôler l'ensemble du processus, notamment de maîtriser avec précision le programme d'urbanisation et entre autres le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements.

**La ZAC Général de Gaulle sera à maîtrise foncière partielle.** C'est-à-dire que la Ville de Saint Malo ne maîtrisera que les surfaces appartenant au domaine public (notamment les voiries) ou faisant partie du domaine privé de la Ville (notamment les services techniques municipaux).

La ZAC présente les avantages suivants :

- **La procédure est toujours sous initiative publique** : des délibérations du conseil municipal de Saint Malo sont nécessaires pour faire avancer le projet, même si la commune décidait de concéder l'aménagement à un aménageur privé. La collectivité conserve ainsi le pouvoir de décision.
- La ZAC n'a **pas de règlement**, c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'impose. Toutefois des prescriptions architecturales, paysagères ou environnementales peuvent être imposées lors de la vente des terrains. Aussi, le PLU en cours de révision prendra en compte les orientations de la ZAC Général de Gaulle dans ses différentes pièces, notamment dans le règlement écrit et par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.
- La ZAC est souple et évolutive. Le projet peut être ajusté dans le temps. A ce titre, **sa durée est plus longue, jusqu'à 15-20 ans**. Elle est donc un outil de planification urbaine efficace qui permet de moduler l'effort de construction par phases et dans le cadre de la ZAC Général de Gaulle, permettre une libération progressive de terrains aujourd'hui occupés par plusieurs activités économiques.
- **La collectivité n'est pas obligée d'être préalablement propriétaire des terrains** pour concevoir le quartier, ce qui est le cas de la ZAC Général de Gaulle, dans laquelle des propriétaires privés maîtrisent la majeure partie du périmètre.
- **Le préfet peut déclarer d'utilité publique le projet** afin d'en faciliter la réalisation par le biais d'une procédure spécifique.
- La ZAC permet de mieux gérer la **mixité des fonctions** à l'intérieur des futurs quartiers et de l'adapter dans le temps au fur et à mesure de données socio-économiques nouvelles. La ZAC Général de Gaulle prévoit une programmation mixte d'habitat, activités économiques, équipements, etc.
- **La ZAC permet de financer des équipements publics** (en lien avec l'accroissement démographique lié).

## 1.5 Le calendrier des étapes du dossier de création

- **24 mai 2013** : délibération du Conseil Municipal de lancement des études de dossier de création de la ZAC et de définition des modalités de la concertation.
- **18 octobre 2018** : nouvelle délibération du Conseil Municipal modifiant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.
- **30 septembre 2021** : délibération du Conseil Municipal pour faire évoluer le périmètre d'étude de la ZAC.
- **11 mai 2022** : transmission de l'étude d'impact à l'autorité environnementale (MRAe).

- **4 juillet 2022** : retour de l'avis de l'autorité environnementale.
- **Du 28 octobre 2022 au 30 novembre 2022** : mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et de son mémoire en réponse et du dossier de création.
- **Prévisionnel – 1<sup>er</sup> trimestre 2023** : approbation du dossier de création de la ZAC en conseil municipal.

## 1.6 La concertation

La concertation s'est déroulée depuis la délibération du 18 octobre 2018, jusqu'au 30 novembre 2022. Les moyens d'informations et d'échanges mis en œuvre sont basés sur les modalités de la concertation définies par la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2018, à savoir :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation générale du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition aura lieu à la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo, (Fort du Naye, 18 chaussée Eric Tabarly - 35400 SAINT-MALO).
- La possibilité pour la population de faire parvenir ses observations par courriel, à l'adresse suivante : [zac-de-gaulle@saint-malo.fr](mailto:zac-de-gaulle@saint-malo.fr).
- L'organisation d'une réunion publique, a minima.
- La parution d'un article, a minima, dans la presse municipale ou locale.

La concertation effectuée dans le cadre des études du dossier de création a été au-delà des modalités définies ci-dessus. Finalement la concertation se sera déroulée de la manière suivante :

### 1.6.1 Trois réunions à l'attention des associations représentantes d'habitants

La concertation devant commencer début 2020 pendant la période d'épidémie de Covid-19, il n'était pas possible de rassembler un grand nombre de personnes en un même lieu. C'est pourquoi, au lieu d'organiser une réunion publique avec l'ensemble des habitants, il a été fait le choix de tenir deux réunions à destination des associations de quartiers.

Le 16/06/2021 avec comme participants autres que les représentants élus de la Ville et des services :

- Plusieurs membres du Conseil Citoyen qui regroupe des membres de l'ensemble des quartiers QPV de Saint-Malo.
- Des représentants du comité du Quartier de la Découverte.
- Des représentants du Centre Social de l'Association Malouine d'Insertion et de Développement Social (AMIDS).
- Un représentant d'Emeraude Habitation, bailleur social principal sur le quartier de La Découverte.

Le 12/07/2021 avec comme participants autres que les représentants élus de la Ville et des services :

- Un représentant du Comité de quartier de la Guymauvière.

Ces deux réunions ont permis d'exposer les 1ers éléments de diagnostics et les principaux enjeux qui en sont ressortis, à l'échelle de la commune, du quartier élargie et d'un périmètre d'étude de la ZAC provisoire.

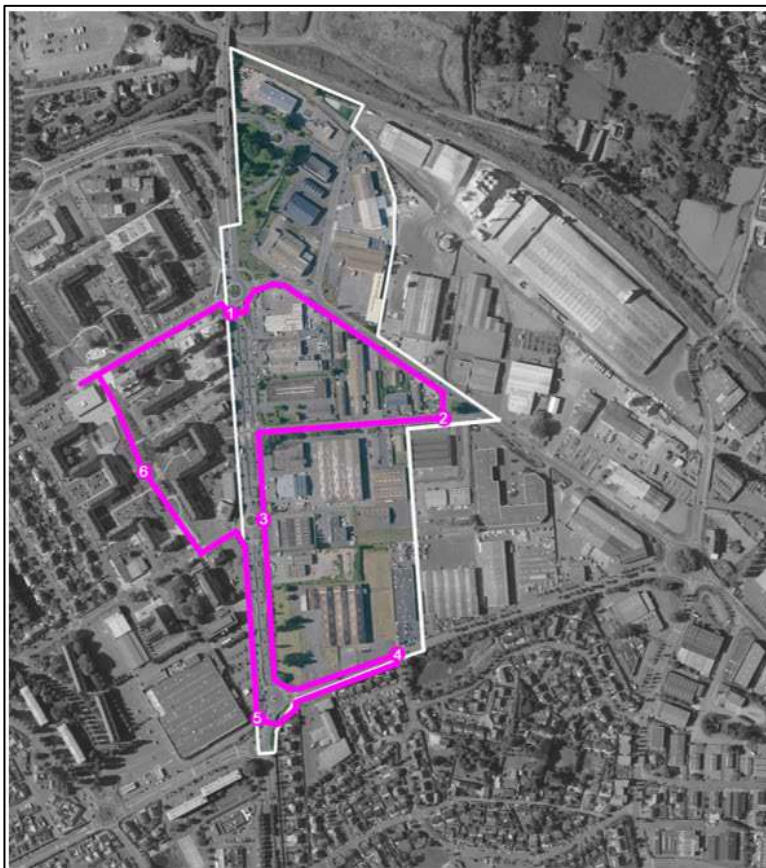
Une troisième réunion s'est tenue le 28/06/2022 avec comme participants les représentants du Comité de quartier de la Découverte et ceux du quartier de la Guymauvière. L'objet de cette réunion a été la présentation du schéma de projet de ZAC qui figure dans le présent dossier de création avec un périmètre d'étude davantage précisé. Il a depuis cette réunion fait l'objet de modifications mineures.



## 1.6.2 Un diagnostic en marchant

Une balade urbaine a eu lieu lors de la soirée du 16 septembre 2021. Sur un parcours défini (voir ci-dessous), les personnes présentes ont pu, lors de points d'arrêt identifier et noter les points intéressants du site et de ses franges (quartiers de la Découverte et de la Guymauvière), leurs perceptions de l'environnement urbain et paysager, les ambiances, les atouts et défauts du site en termes de déplacements, formes urbaines, végétalisation, etc. Un retour en salle d'une demi-heure a permis à chaque participant de partager aux autres ses ressentis, attentes les plus fortes. Y ont participé :

- Plusieurs membres du Conseil Citoyen qui regroupe des membres de l'ensemble des quartiers QPV de Saint-Malo.
- Des représentants du comité du Quartier de la Découverte.
- Des représentants du Centre Social de l'Association Malouine d'Insertion et de Développement Social (AMIDS).
- Un représentant d'Emeraude Habitation, bailleur social principal sur le quartier de La Découverte.
- De membres de l'association « Les Marteaux du Jardin », l'association des jardins partagés à Saint Malo.



### 6 pauses au gré du parcours

1. vue Nord de l'avenue du Général de Gaulle.
2. intérieur de la zone d'activités.
3. avenue du Général de Gaulle
4. rue de la Guymauvière.
5. vue Sud de l'avenue du Général de Gaulle / centre commercial La Découverte.
6. coulée verte au sein du quartier de la Découverte.

*Parcours de la déambulation urbaine*

## 1.6.3 Deux ateliers participatifs

Ils ont été animés par l'équipe en charge de l'étude (Atelier du Canal) associant des élus communaux et des habitants, lors des soirées du 22 septembre 2021 et du 28 juin 2022. Au total, une quinzaine de personnes ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu d'échanges et de formulation d'idées et d'objectifs, autour de thèmes du développement durable (Approche Environnementale de l'Urbanisme, A.E.U.), pour le projet d'aménagement et plus largement pour l'aménagement et l'urbanisme de la ville.

Les participants étaient les mêmes que pour le diagnostic en marchant.

#### **1.6.4 Deux réunions à l'attention des associations et organisme représentants d'entreprises**

Le 21/06/2021 avec comme participants autres que les représentants élus de la Ville et des services :

- Des membres de l'ASPRESICA, Association des Propriétaires et Exploitants des Zones Industrielles, Commerciales et Artisanales de Saint Malo.

Le 24/05/2022 avec comme participants autres que les représentants élus de la Ville et des services :

- La présidente de l'antenne de Saint Malo de la CCI Ille et Vilaine.
- Des membres de l'ASPRESICA, Association des Propriétaires et Exploitants des Zones Industrielles, Commerciales et Artisanales de Saint Malo.
- Le responsable du site de la Laiterie Malo, riveraine du site de la ZAC.

#### **1.6.5 Des rencontres avec les principaux propriétaires fonciers du périmètre de la ZAC**

Comme indiqué précédemment, la Ville de Saint Malo ne maîtrisera que partiellement le foncier situé dans le périmètre de la ZAC. Deux propriétaires fonciers notamment, détiennent une surface conséquente située le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Aussi, afin d'aborder les enjeux du projet, la Ville a organisé des discussions avec les différents propriétaires fonciers.

#### **1.6.6 Une réunion publique**

Elle a été organisée le 5 octobre 2022. Elle a porté sur la présentation :

- Les enjeux du projet
- La programmation prévisionnelle
- Le périmètre de ZAC



## 2 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les éléments suivants reprennent les données essentielles de description du site et de son contexte environnemental et urbain. Sur certains plans, le site d'étude peut être plus large que celui des études préalables afin de pouvoir analyser au mieux le contexte. **Aussi, le périmètre définitif du dossier de création de ZAC est représenté précisément et fidèlement dans la pièce n°3 "le plan périmétral".** L'ensemble de la présentation de l'état initial et de leur environnement figure dans l'étude d'impact et son mémoire en réponse, annexés au dossier de création de ZAC.



*Vue aérienne 3D du site de la ZAC depuis le Sud-Ouest (source : google map 3D)*

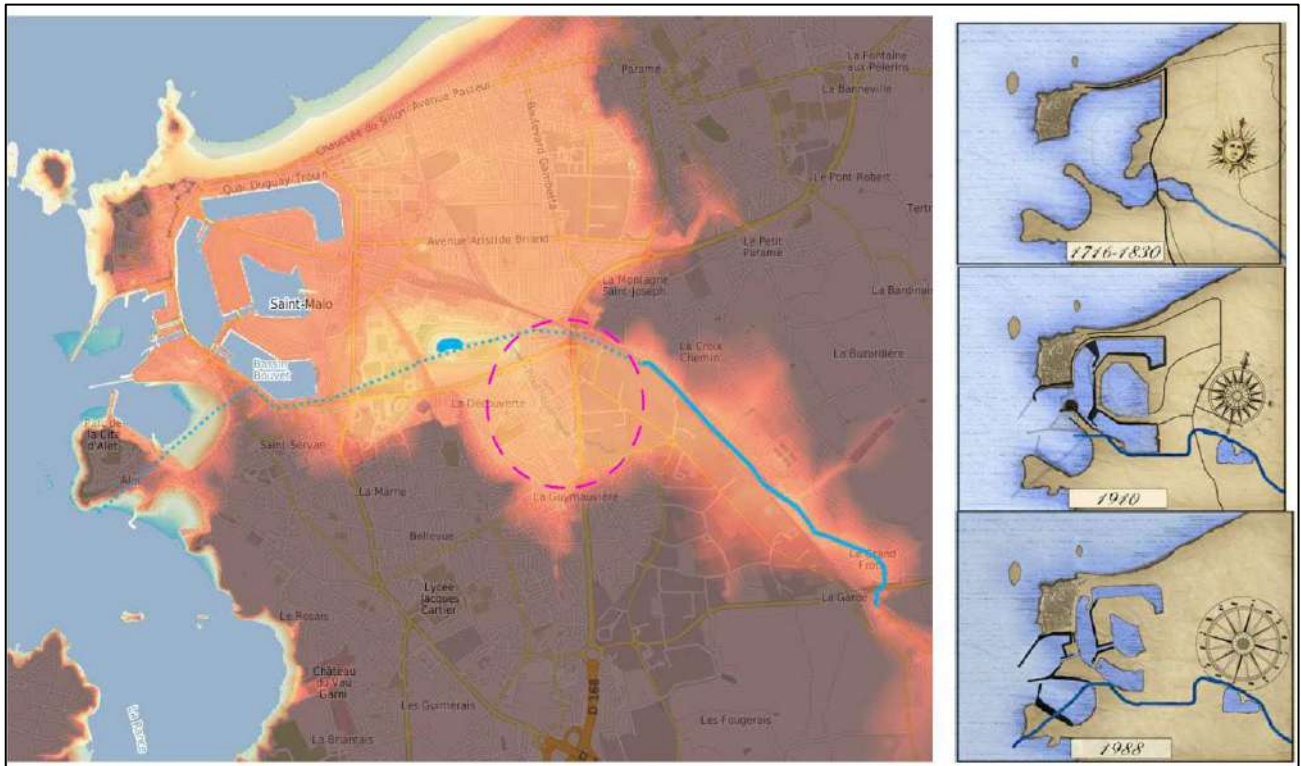


*Vue aérienne 3D du site de la ZAC depuis le Nord (source : google map 3D)*



## 2.1 L'hydrographie

Le secteur d'étude est situé à environ 200 m au sud-ouest de la partie aérienne du cours d'eau Le Routhouan. Cette rivière, autrefois superficielle et dont le tracé du lit a souvent été modifié, est le seul véritable cours d'eau de la commune, la traversant sur un axe sud-est / nord-ouest. Aujourd'hui, le Routhouan est canalisé sur la quasi-totalité de sa traversée de Saint Malo, notamment sur la limite Nord du périmètre de la ZAC. Il sert d'exutoire aux eaux pluviales et aux eaux usées de la station d'épuration.

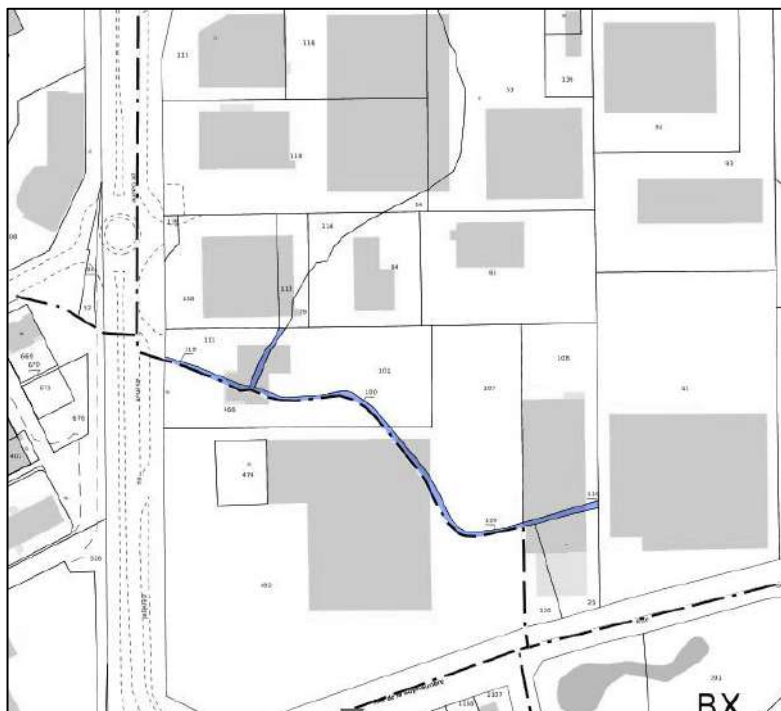


*Le tracé du Routhouan à travers le temps (en pointillé le tronçon canalisé actuel) (source : PLU en vigueur - annexes sanitaires)*



*Le Routhouan dans sa partie aérienne au droit de l'entreprise de La Timac*

Un ancien tracé du Routhouan a laissé une empreinte sur le cadastre actuel au sein du périmètre de projet.



*Empreinte du Routhouan sur le Cadastre*

La zone dans laquelle se jetait le Routhouan au sein du périmètre de la ZAC Général de Gaulle, était autrefois un marais dans lequel la mer pouvait s'engouffrer lors de grande marée. Il est visible sur la carte d'état-major (1820-1866) ci-dessous.

Ce marais a été progressivement asséché depuis le XIV<sup>ème</sup> siècle au gré :

- D'abord de la création de nouvelles voies de communication qui étaient surélevées et qui de fait faisaient fonction de digues.
- Ensuite de l'urbanisation progressive entre les villes historiques de Paramé, Saint Servan et Saint Malo.



*Carte d'état-major du site de projet et de son environnement (source : Géoportail)*



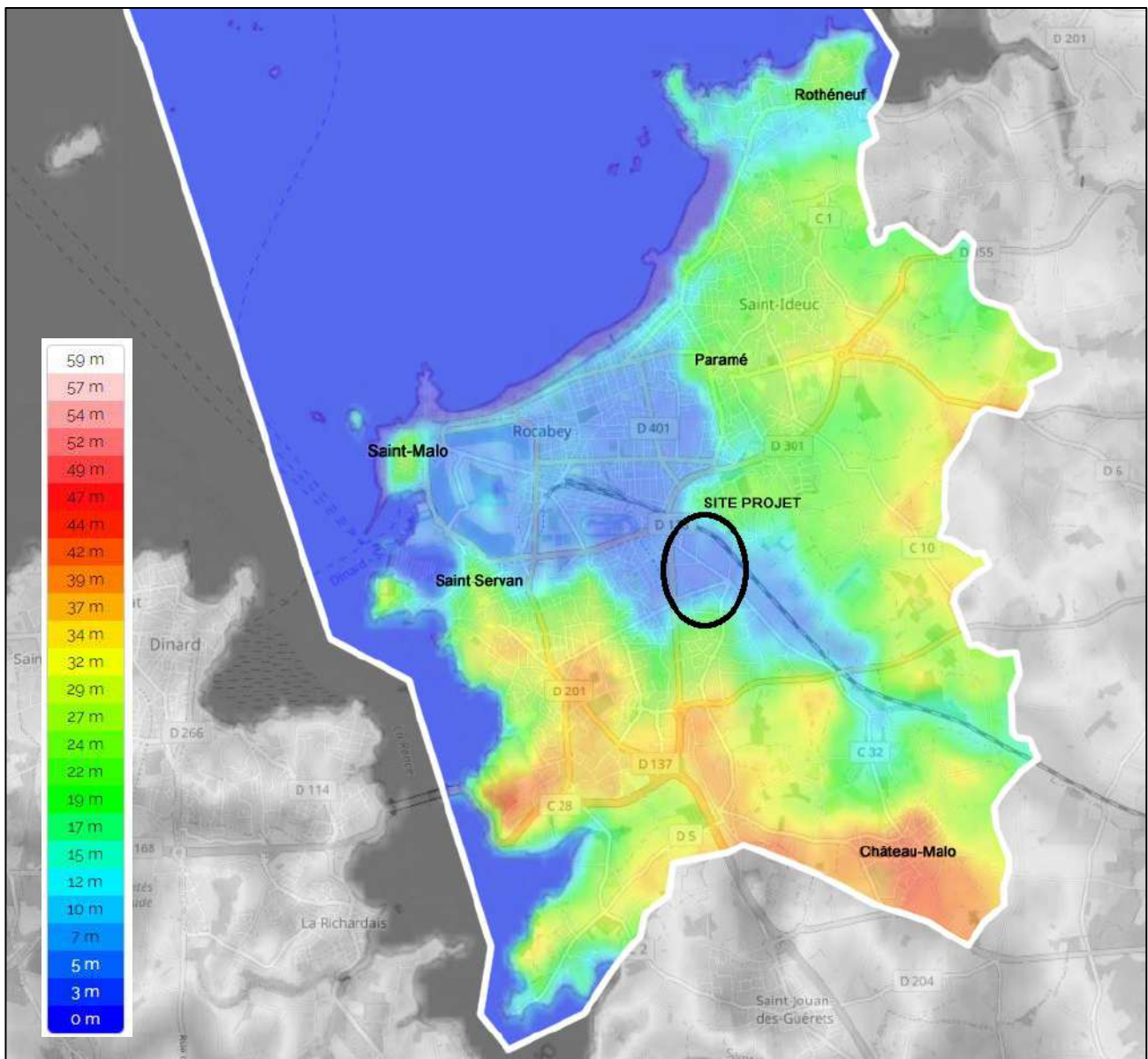
Une partie de Saint Malo, en lieu et place du marais, peut encore aujourd'hui être sous le niveau de la mer lors de grandes marées d'équinoxe. De ce fait, une grande partie de cette zone est soumise au risque de submersion marine (voir partie spécifique sur les risques naturels et technologiques).

À l'échelle de la commune de Saint-Malo, un pré-inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire a été réalisé et a fait l'objet d'une cartographie. Le document a été approuvé par le Conseil Municipal du 31 mars 2006.

Au droit de la zone d'étude, aucune zone humide n'a été recensée.

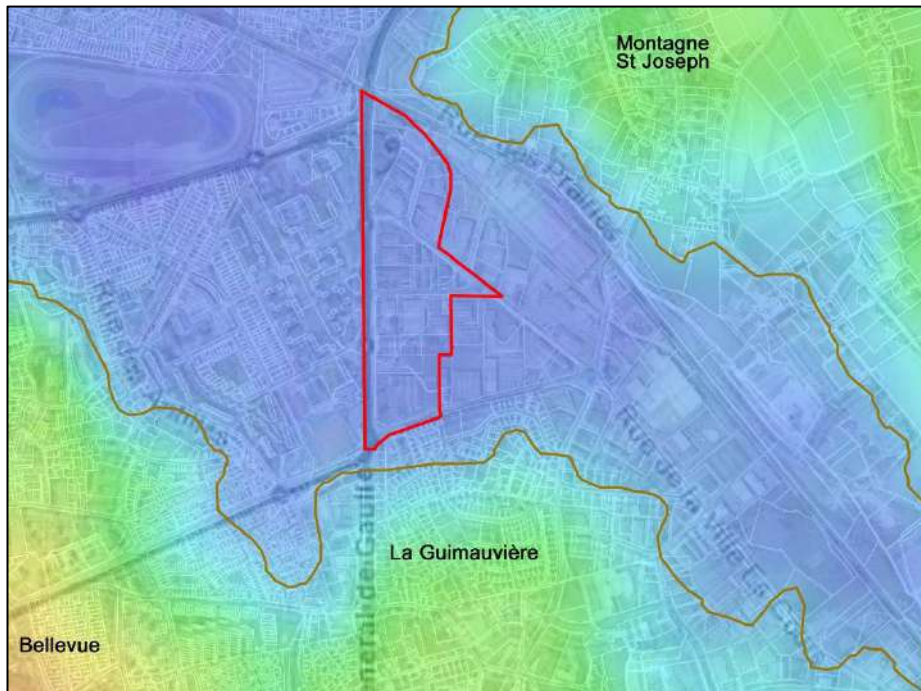
## 2.2 Le relief

Le territoire de Saint Malo est relativement contrasté avec des zones hautes qui correspondent aux cœurs historiques des anciennes communes de Saint Malo (aujourd'hui quartiers de Saint Malo Intra-Muros, Paramé / Rothéneuf, Saint Servan, Château-Malo) d'une altitude moyenne de 30m et des zones situées sous le niveau de la mer lors de grandes marées d'équinoxe (d'Intra-Muros jusqu'à la zone industrielle sud) dont le site de projet.



Le relief à l'échelle de Saint Malo (source : <https://fr-fr.topographic-map.com>)

Les bords ou "traits de côte" de l'ancien marais, présentent une forte déclivité avec entre autres la Montagne Saint Joseph au Nord du site de projet et le quartier de Bellevue au Sud.



*Le site de projet et l'ancien trait de côte du Marais (source : <https://fr-fr.topographic-map.com>)*

Le secteur de projet présente une topographie relativement plane, avec une légère déclivité de l'Est vers l'Ouest. Le dénivelé maximum est de 4m.

Au regard des relevés topographiques effectués sur le domaine public ainsi que sur le domaine privé de la ville, le point bas du périmètre d'étude de la ZAC semble se localiser en limite Sud des services techniques municipaux de Saint Malo avec la rue Saint Fiacre. Cette localisation est à affiner par un relevé topographique sur les parcelles privées.



*La topographie du site (1 ligne = 1m de dénivelé) et point bas (étoile bleue) identifié sur domaine public et domaine privé de la Ville de Saint Malo*



Dans le périmètre de projet de ZAC, certains terrains du secteur sont situés à 4 mètres sous le niveau des marées d'équinoxe (marées avec une grande amplitude, avec un coefficient de marée supérieur à 100).

Ces marées, qui peuvent potentiellement impactées une grande partie du territoire communal, sont géré par une infrastructure réseau spécifique.

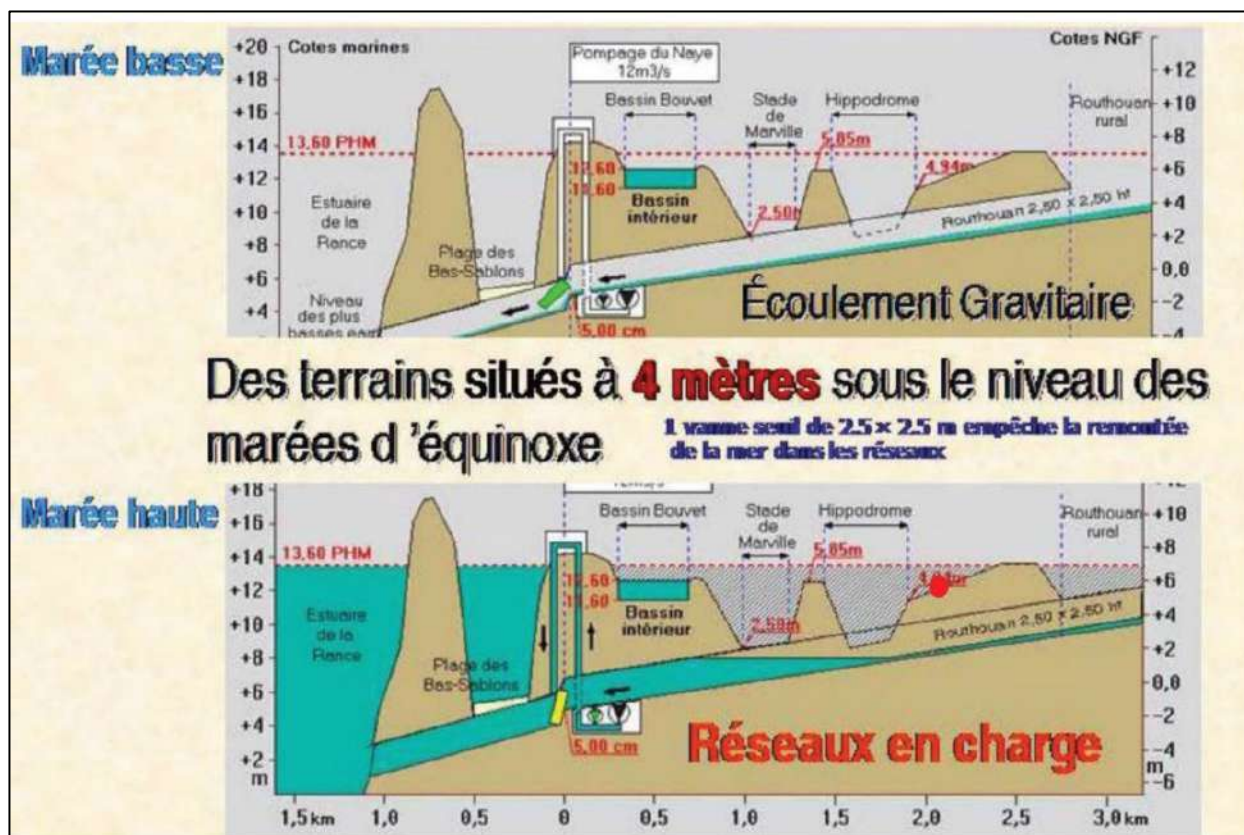


Schéma explicatif de la gestion de la marée sur Saint Malo (source : PLU en vigueur - annexe sanitaire)

## 2.3 Le paysage communal et du secteur d'étude

Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Le paysage est aussi une réalité physique observable, il est donc mesurable au travers :

- Du relief : analyse de la topographie.
- De la végétation : bois, boisements résiduels, linéaire bocager.
- Des ouvertures visuelles, des points de vue ou, au contraire, des obstacles aux vues.
- De son occupation par l'activité humaine : paysage rural, urbain ou industriel.
- Des espaces « naturels » présents, souvent liés au réseau hydrographique.

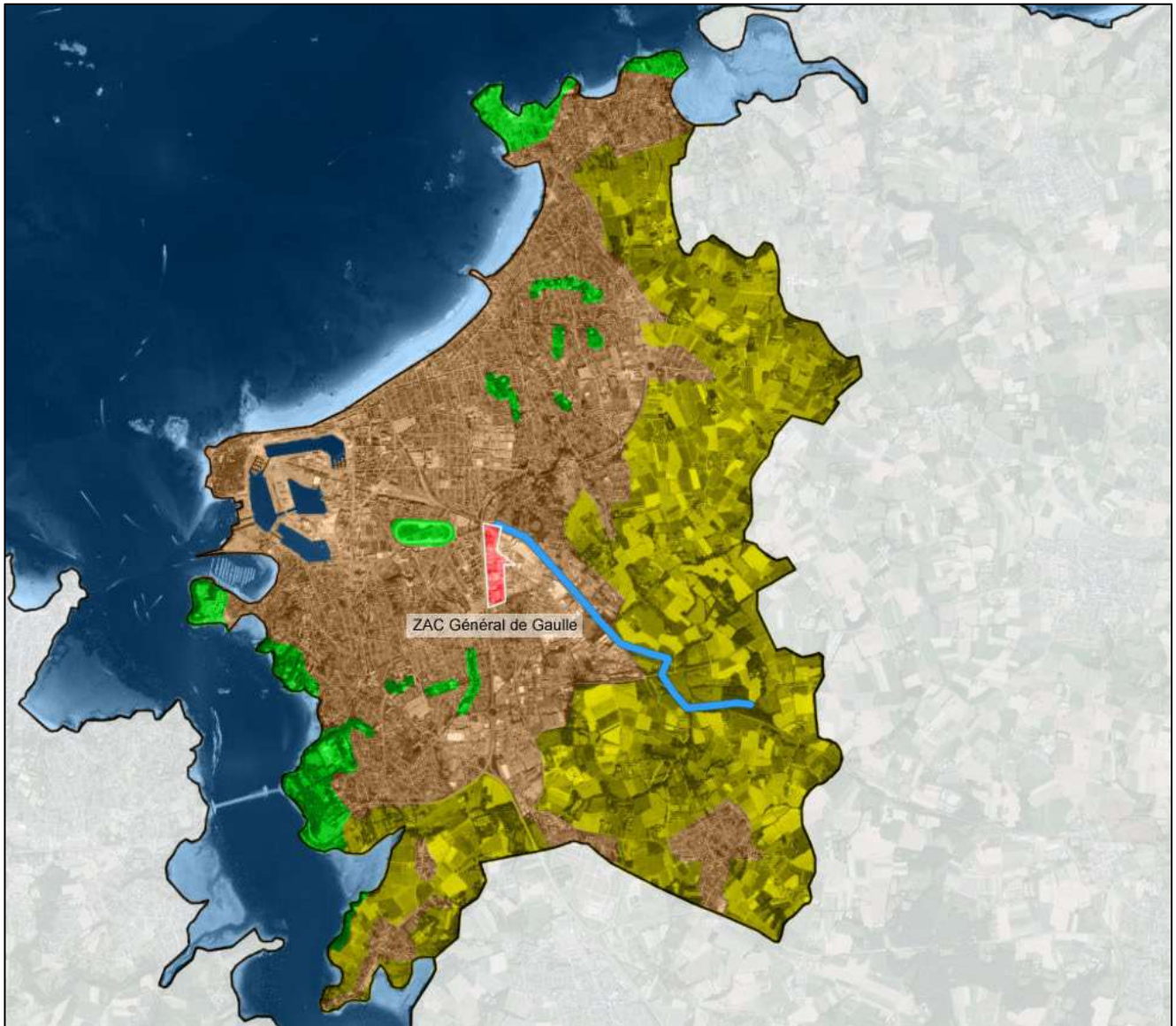
### 2.3.1 Le paysage de Saint Malo

Le territoire de Saint Malo peut être divisé en 3 grandes structures paysagères :

- Le territoire urbanisé de la Ville dans lequel se retrouve une trame verte identifiées par plusieurs éléments marquants :
  - La zone de Marville et son hippodrome en cœur de Ville.
  - La Montagne Saint Joseph.
  - Plusieurs coulées verte structurante (zones de La Madeleine et de La Découverte).
  - De nombreux parcs de tailles plus restreintes disséminés dans le tissu urbain.



- Le littoral et les bords de Rance qui délimitent la zone urbanisée à l'Ouest et au Nord comprenant
  - De nombreuses plages accessibles.
  - De grands espaces verts végétalisés (parc de la Briantais et la cité d'Aleth en bords de Rance).
- La campagne malouine qui délimite la zone urbanisée à l'Est et au Sud et qui crée une séparation entre Château-Malo, Quelmer / La Passagère et la zone agglomérée centrale.



*La zone urbanisée (en marron), la trame verte (en vert), le littoral et le Routhouan (en bleu) et la zone agricole (en jaune)*

Plusieurs constructions de hauteurs importantes ou situées sur des points hauts permettent de se repérer dans le paysage et d'identifier les quartiers, avec entre autres :

- La cathédrale Saint Vincent à Intra-Muros.
- L'église Notre-Dame-des-Grèves à Rocabey.
- La tour Solidor, l'église Sainte Croix et la Mairie Annexe à Saint Servan.
- Le phare de la Balue au quartier de Lorette.
- L'église Saint Patrick d'Alet et le phare de Rochebonne à Paramé.

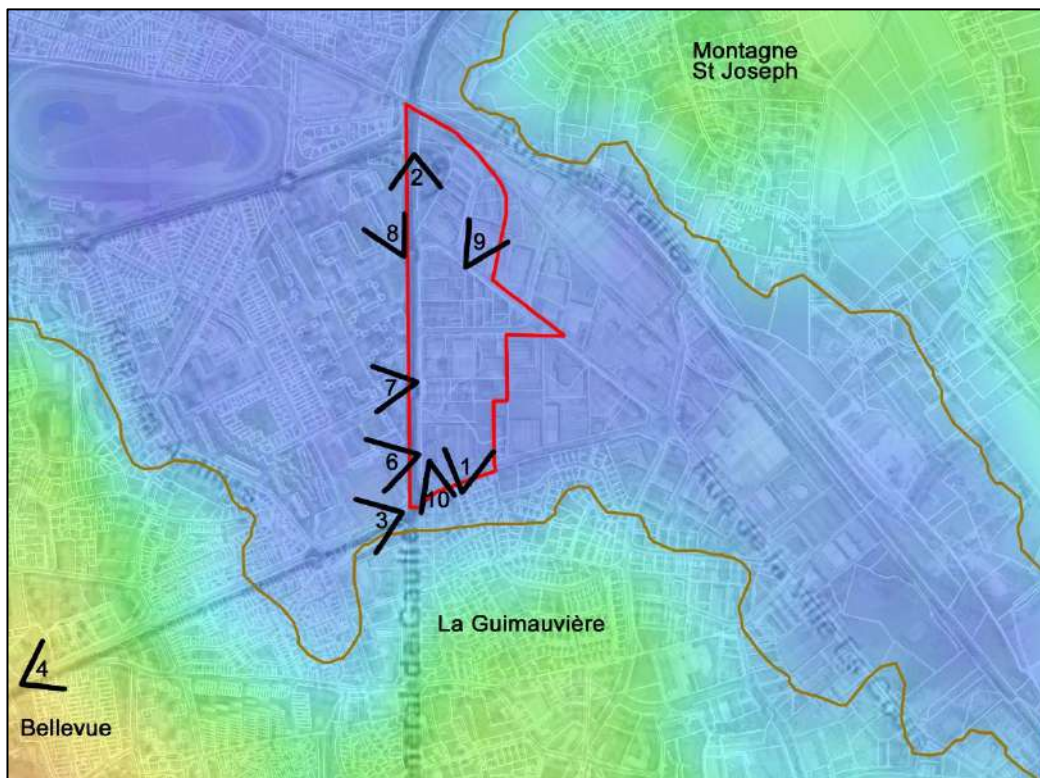
Le paysage est également marqué par de grandes infrastructures : le port de Saint Malo, les emprises ferroviaires, les zones d'activités commerciales ou industrielles, les grands équipements (sportifs, universitaires, sanitaires).

### 2.3.2 Le paysage du secteur d'étude

Le secteur d'étude s'inscrit dans un paysage très urbain. Malgré ce positionnement au cœur de l'agglomération, la zone peut être considérée comme une entrée de ville, à l'interface de quartiers d'habitat et de zones d'activités artisanales et industrielles.

Au regard de la topographie relativement plane et du contexte très urbain et très construit de la zone d'étude, notamment par plusieurs bâtiments imposants, les covisibilités avec le grand paysage sont très réduites. Du fait de la situation du site au sein d'une « cuvette », quelques vues lointaines sont toutefois possibles, notamment depuis et vers :

- La montagne Saint Joseph au nord grâce à son altitude plus élevée.
- La zone d'activités de La Madeleine au sud du fait de la topographie et du couloir visuel que constitue l'avenue du Général de Gaulle.
- Le quartier de Bellevue à l'Ouest du fait également de la topographie et de l'axe linéaire du rue Michel de la Bardelière / boulevard de Léonce Demalvilain.



Points de vue et covisibilités depuis et vers le site de projet (voir pages suivantes)



Covisibilités depuis le site vers le paysage lointain





*Covisibilités depuis le paysage lointain vers le site*

Aussi, ce sont principalement des vues sur des éléments urbains proches qui s'offrent depuis le site :

- À l'Ouest, de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle qui borde le site, le quartier de la Découverte, composé principalement d'immeubles d'habitation ainsi que d'une zone commerciale dont Intermarché et sa galerie marchande sont les principales composantes. Ce centre commercial a vocation à être reconstruit au sein d'une opération de renouvellement urbain.
- Au Nord, une zone industrielle et artisanale avec notamment l'entreprise Point. P. et l'usine de la Timac, entreprise majeure du territoire malouin, et au-delà, la voie ferrée Saint Malo - Dol-de-Bretagne – Rennes.
- À l'Est, le prolongement de la zone industrielle et artisanale, avec au-delà des terres agricoles.
- Au Sud, la zone d'habitat du quartier de la Guymauvière.

A l'intérieur du site de projet, les vues lointaines vers l'Est sont réduites au regard de la densité bâtie et de la topographie relativement plane.



*Vue vers l'ouest et le centre commercial Intermarché*



*Vues vers l'ouest et le quartier de la Découverte*



*Vue vers le nord et la zone industrielle et artisanale*



*Vue vers le sud et le quartier d'habitat avec en 1er plan un hôtel*

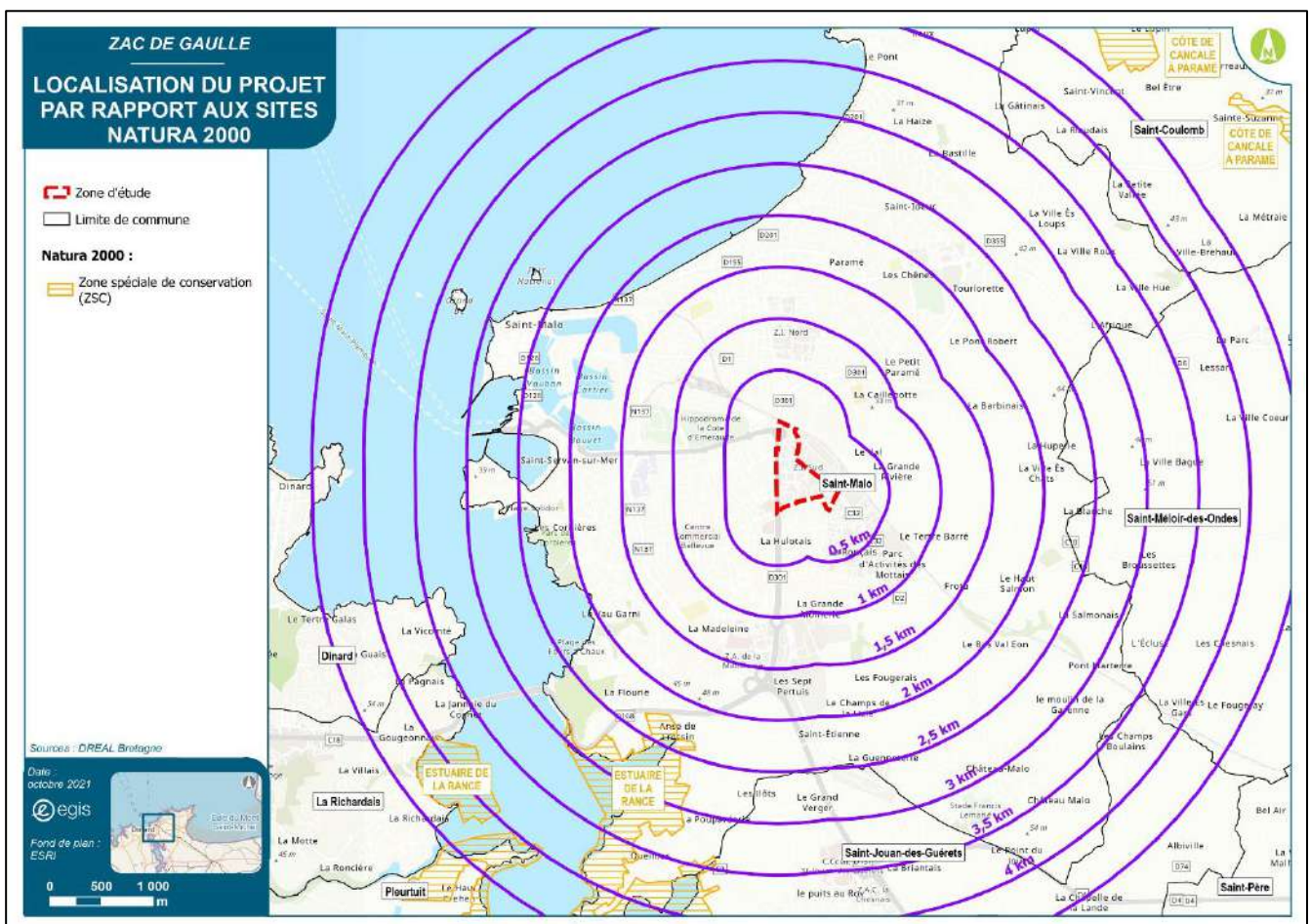


## 2.4 Le diagnostic écologique

### 2.4.1 Le patrimoine naturel

Saint Malo est concerné par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et deux site Natura 2000. Le site d'étude n'est toutefois pas directement impacté par ces zones de protection :

- La ZNIEFF de type 1 de l'"Anse de la Richardais" située à 3,7 kms.
- La ZNIEFF de type 1 du "Havre de Rothéneuf" située à 5,2 kms.
- La ZNIEFF de type 2 de l'Estuaire de la Rance située à 2 kms.
- Le site Natura 2000 "Estuaire de la Rance" situé à 2,4 kms.
- Le site Natura 2000 "Côte de Cancale à Paramé" situé à 4,6 kms.



Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 proches (source : étude d'impact, périmètre étude)

La zone d'étude n'est également concernée par aucun site inscrit et classé. En revanche, plusieurs sites sont recensés à proximité :

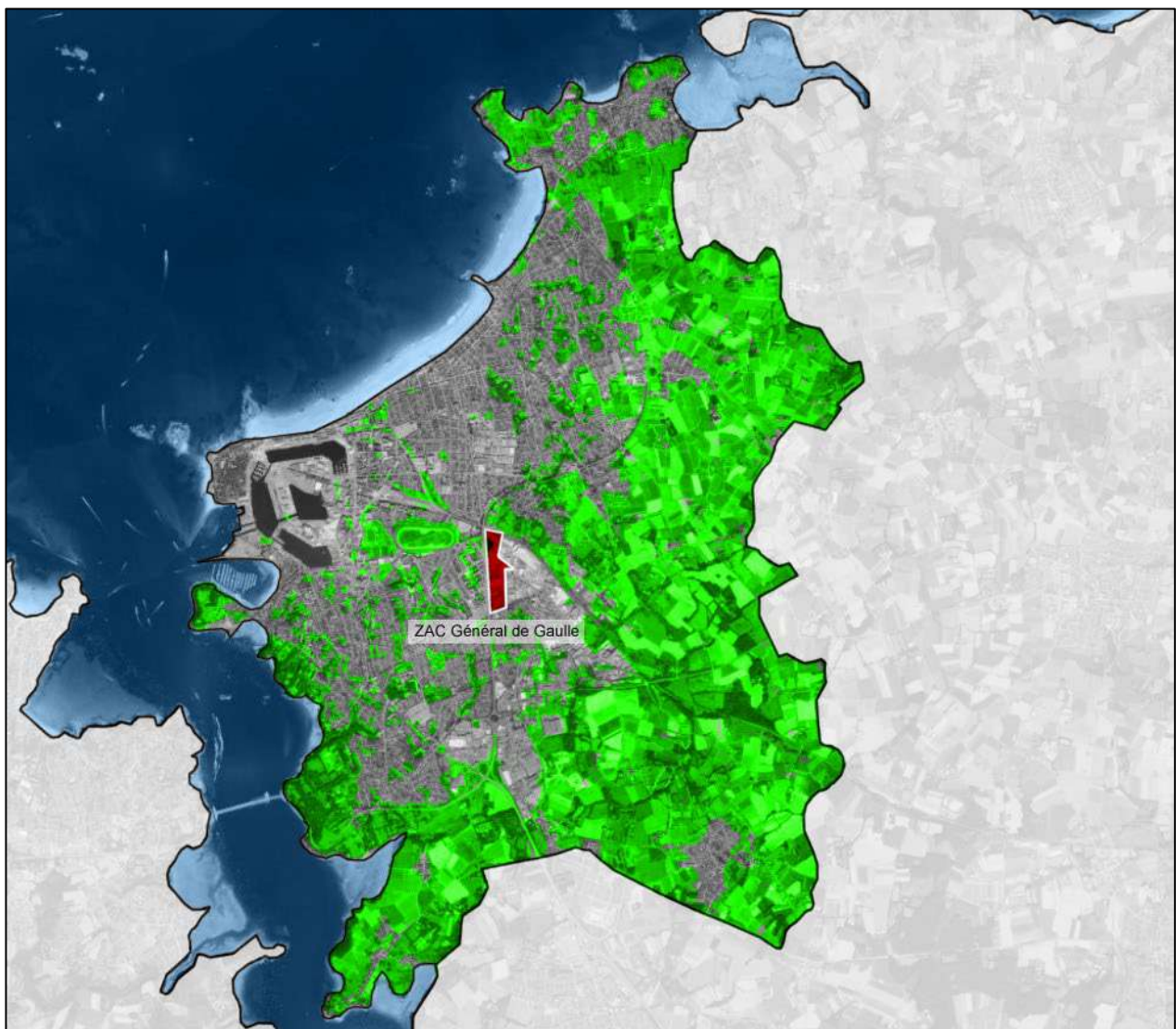
- L'"Estuaire de la Rance", site inscrit situé à 2 kms.
- L'"Estuaire de la Rance 35", site classé situé à 2 kms.
- Le "Front de mer Paramé", site inscrit situé à 2 kms.
- "l'ensemble urbain formé en partie par le square Duguay-Trouin", site classé situé à 2,3 kms.
- Le "Fort de la Cité, glacis et rocher qui le supporte", site classé situé à 2,7 kms.
- Les "Iles du Grand Bé, du petit Bé et Fort National", site inscrit situé à 3 kms.
- La "Caserne de la Victoire", site inscrit situé à 2,8 kms.

## 2.4.2 La trame non artificialisée

En complément de la notion de terres naturelles, agricoles et forestières, la loi Climat et Résilience du 22 août intègre une nouvelle nomenclature en différenciant :

- Les surfaces artificialisées :
  - Les sols imperméabilisés en fonction du bâti, ou en raison d'un revêtement.
  - Les « surfaces partiellement ou totalement perméables » dont les sols sont « stabilisés, compactés, et recouverts de matériaux minéraux », ou « constitués de matériaux composites ».
  - Les surfaces couvertes « par une végétation non ligneuse à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou à usage d'infrastructures, de transport ou de logistique ».
- Les surfaces non artificialisées :
  - Les surfaces naturelles, nues ou couvertes d'eau.
  - Les surfaces végétalisées, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures (y compris les surfaces d'agriculture urbaine et les surfaces boisées ou arbustives dans l'espace urbain).

Les surfaces non artificialisées sont importantes sur le territoire communal. Principalement composées de surfaces dédiées à l'agriculture, l'enveloppe urbaine de Saint Malo intègre toutefois de nombreuses poches de surfaces non artificialisées (espaces naturels, parcs et jardins publics, équipements sportifs, etc.) qui sont d'autant de réservoirs de biodiversité et d'espaces de respiration profitant au cadre de vie.



*Les surfaces non artificialisées de Saint Malo (source : projet urbain stratégique 2030)*



La Ville souhaite mettre en relations les différentes poches vertes de son territoire par la création de corridors écologiques qui seraient également support de gestion des eaux pluviales et de déplacement pour les modes actifs.

Ainsi, à l'échelle communale, le secteur de la ZAC est situé à proximité d'un corridor écologique qui s'appuie sur la trame verte communale et traverse le quartier de la Découverte à l'Ouest. Ce corridor devrait à terme, rejoindre le port au niveau du quai Duguay Trouin, via l'hippodrome de Marville et le Plateau des Anglais. Au sud, il devrait à terme se terminer sur les bords de la Rance, via la Madeleine (coulée verte Launay-Breton), l'écoquartier de l'ancienne caserne de gendarmerie de Lorette et la Briantais.

Le site de la ZAC est situé au carrefour de plusieurs éléments qui participent à la trame verte de Saint Malo :

- Directement à l'Ouest les espaces verts du quartier de la Découverte issu de la requalification des espaces publics en 2010-2015 dans le cadre du projet de l'ANRU.
- Une frange verte au Nord du site de la voie ferrée constitué par les coteaux de la Montagne Saint Joseph.
- L'hippodrome de Marville au Nord-Ouest
- La coulée verte de la Madeleine au Sud

Le périmètre de la ZAC est quant à lui globalement très artificialisé, laissant peu de place aux espaces verts, situés au Nord et au Sud du périmètre et qui sont surtout engazonnés et végétalisés, globalement gérés de façon intensive. Quelques alignements d'arbres accompagnent certaines voiries.



*Les principaux éléments de la trame verte autour du site de projet de la ZAC*

### 2.4.3 La biodiversité

L'absence d'espace naturel sur le secteur de la ZAC a un impact sur la biodiversité qui ne peut s'épanouir correctement.

Toutefois, quelques oiseaux sont recensés à l'intérieur du périmètre étudié et des amphibiens pourraient évoluer dans l'espace vert inondable situé directement au sud.

L'étude d'impact précise l'état initial de l'environnement concernant la biodiversité faunistique et floristique.

### 2.4.4 La pollution des sols

23 activités artisanales, industrielles ou municipales (services techniques) ont été identifiés sur le site. 15 présentes un risque de pollution du sous-sol en raison des activités passées et actuelles et des informations collectées. Plusieurs sites BASIAS et BASOLS ont été identifiés dans l'études d'impact.

### 2.4.5 L'occupation agricole

Si l'espace côtier est fortement urbanisé, cela est moins le cas de l'arrière-pays qui est un secteur à vocation agricole (maraîchage, céréaliculture). C'est un est un espace vallonné et qui est couvert d'un bocage qui offre quelques vues vers la côte.

Aucune activité agricole n'est présente à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

## 2.5 L'analyse socio-démographique

La Ville de Saint Malo est issue de la fusion en 1967 des anciennes communes de Saint Malo, Saint Servan et Paramé. Depuis cette date et jusqu'en 1999, elle n'a cessé de gagner des habitants avec une croissance de plus de 0,5% par an sur cette période, elle compte 46803 habitants en 2019 selon les chiffres INSEE.

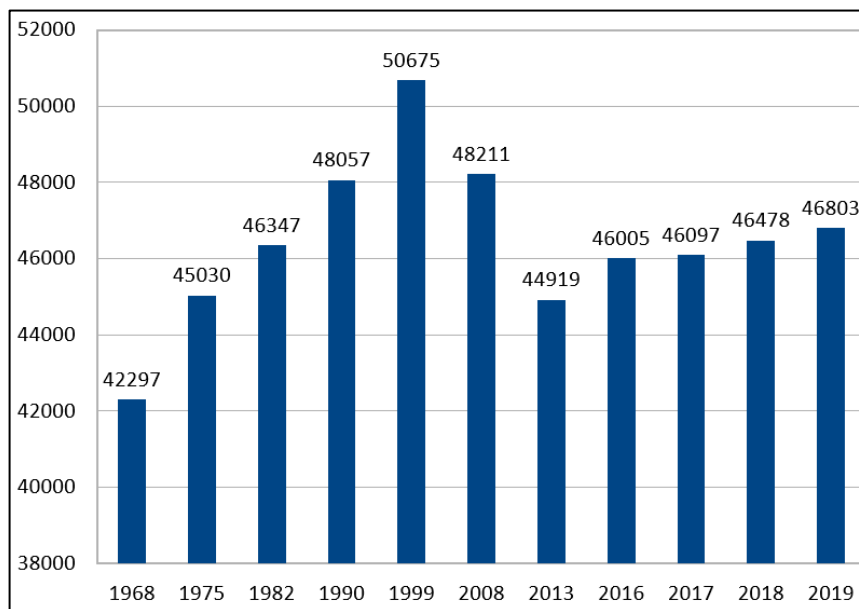
Entre 1999 et 2013, Saint Malo a perdu plus de 5000 habitants. Cette forte baisse s'explique par deux phénomènes : un solde naturel négatif dû en partie au vieillissement de la population (taux de mortalité supérieur au taux de natalité sur cette période) et un solde migratoire négatif avec plus d'habitants quittant la commune que s'y installant. Cela peut être dû en partie à une offre en logement ne répondant sans doute plus à la demande et ne compensant pas le desserrement des ménages. A noter que la communauté d'agglomération a, dans son ensemble, perdu des habitants entre 2008 et 2013.

Depuis 2013 toutefois, la Ville renoue avec la croissance (0,7 %/an). Si le solde naturel est toujours négatif (-0,7 %) et même encore en baisse, avec une population de plus en plus âgée (39,2 % de + de 60 ans en 2019 contre 36,7 % en 2013) ; le solde migratoire est quant à lui en net progression (+1,3 %/an entre 2013 et 2019 contre -0,9 %/an entre 2008 et 2013). En 2019 ce sont ainsi 3227 nouveaux habitants qui sont venus s'installer sur Saint Malo depuis une autre commune.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	0,4	0,5	0,6	-0,6	-1,4	0,7
due au solde naturel en %	0,7	0,4	0,3	0,2	-0,1	-0,5	-0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	0,0	0,1	0,4	-0,4	-0,9	1,3
Taux de natalité (‰)	19,1	16,1	15,2	13,0	10,7	8,7	8,1
Taux de mortalité (‰)	12,4	12,5	11,8	11,0	12,2	13,3	14,6

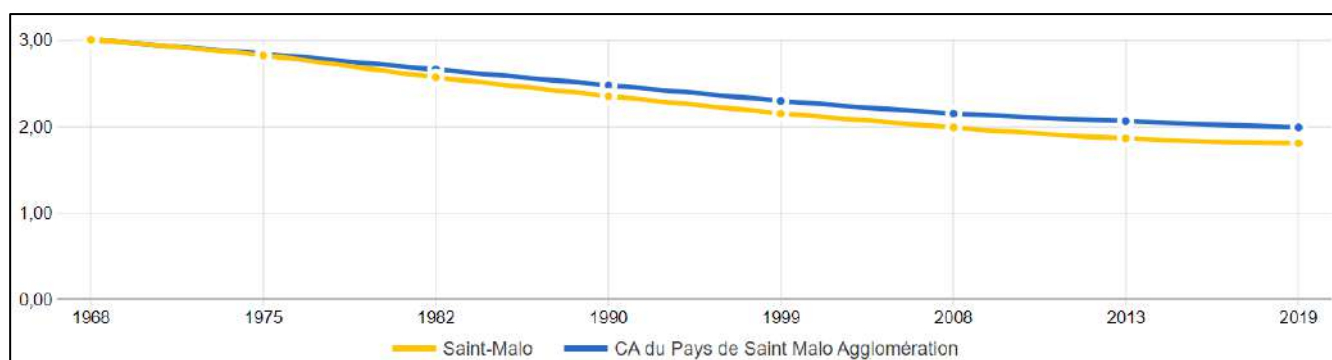
Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 (source : INSEE)





Évolution de la population entre 1968 et 2019 (source : INSEE)

La taille des ménages diminue, suivant la tendance nationale. Aujourd'hui, avec 1,79 personnes par logement, la commune a en moyenne des logements plus petits que ceux de l'ensemble de Saint Malo Agglomération (1,98 habitants par ménage).



Diminution de la taille des ménages des résidences principales depuis 1968 (source : INSEE)

Le parc de résidences principales ne voit pas ses typologies évoluer de manière significative. La prédominance des appartements par rapport aux maisons se renforce doucement passant de 60,2 % en 2013 à 61,8 % en 2019. Le taux de vacances de 5,3% est raisonnable et illustre la bonne dynamique du marché immobilier.

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>31 363</b>	<b>100,0</b>	<b>33 105</b>	<b>100,0</b>	<b>36 431</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	23 263	74,2	23 077	69,7	24 924	68,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 642	21,2	8 021	24,2	9 572	26,3
Logements vacants	1 458	4,6	2 007	6,1	1 935	5,3
<i>Maisons</i>	<i>12 806</i>	<i>40,8</i>	<i>12 918</i>	<i>39,0</i>	<i>13 650</i>	<i>37,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>18 404</i>	<i>58,7</i>	<i>19 929</i>	<i>60,2</i>	<i>22 516</i>	<i>61,8</i>

Évolution de la catégorie des logements entre 2008 et 2019 (source : INSEE)

Dans leur ensemble, la taille des logements est en diminution : 53,4 % de T4 et + en 2019 contre 55,8% de T4 et + en 2013, accompagnant la baisse de la taille des ménages.

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>23 263</b>	<b>100,0</b>	<b>23 077</b>	<b>100,0</b>	<b>24 924</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1 135	4,9	1 097	4,8	1 151	4,6
2 pièces	3 592	15,4	3 643	15,8	4 541	18,2
3 pièces	5 275	22,7	5 459	23,7	5 920	23,8
4 pièces	5 552	23,9	5 546	24,0	5 340	21,4
5 pièces ou plus	7 708	33,1	7 332	31,8	7 972	32,0

*Évolution de la taille des logements entre 2008 et 2019 (source : INSEE)*

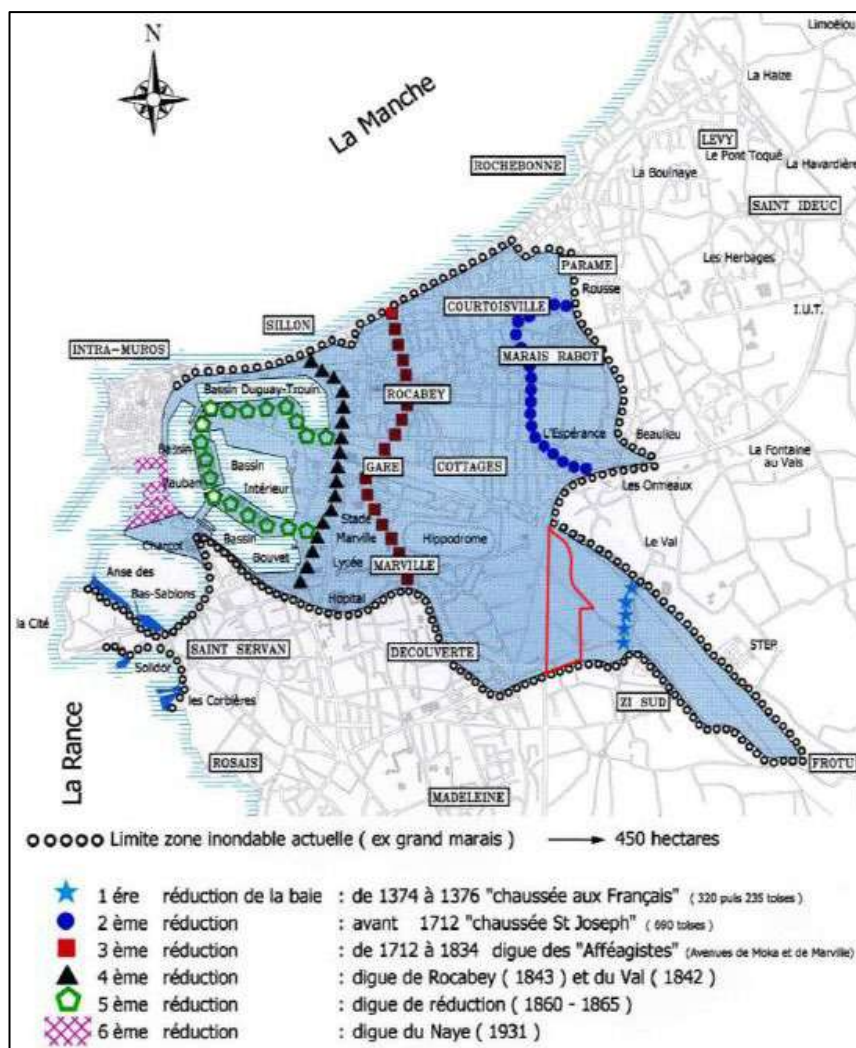
Afin de poursuivre la croissance démographique, la Ville s'est dotée en 2021 d'une charte de la construction et de l'aménagement durables qui définit plusieurs objectifs à l'échelle communale. La charte doit en particulier permettre d'adapter davantage les nouvelles constructions au parcours résidentiel pour notamment réduire le point mort du marché immobilier (lié en partie au desserrement des ménages), assurer une mixité sociale à l'échelle de la commune et des quartiers et favoriser la construction de logements plus grands, à destination des familles.

## 2.6 L'urbanisme et l'architecture

L'organisation urbaine de la commune a été présentée dans la partie "Présentation de la commune et de son agglomération urbaine". Les parties suivantes apportent des détails sur le secteur étudié.

### 2.6.1 L'historique de l'occupation du sol sur le secteur de projet

Le processus d'urbanisation de Saint Malo est intimement lié à la gestion de son environnement aquatique. Ainsi, le secteur d'étude, comme indiqué précédemment était autrefois un marais maritime. La carte ci-dessous montre ses différentes phases d'assèchement. Préalablement à son urbanisation, le secteur du projet de ZAC a ainsi été asséché au 18ème siècle avec la création de la digue des "Afféagistes" (aujourd'hui les avenues de Moka et de Marville) afin notamment de créer des zones de travail pour la construction navale ou encore créer des terres labourables.



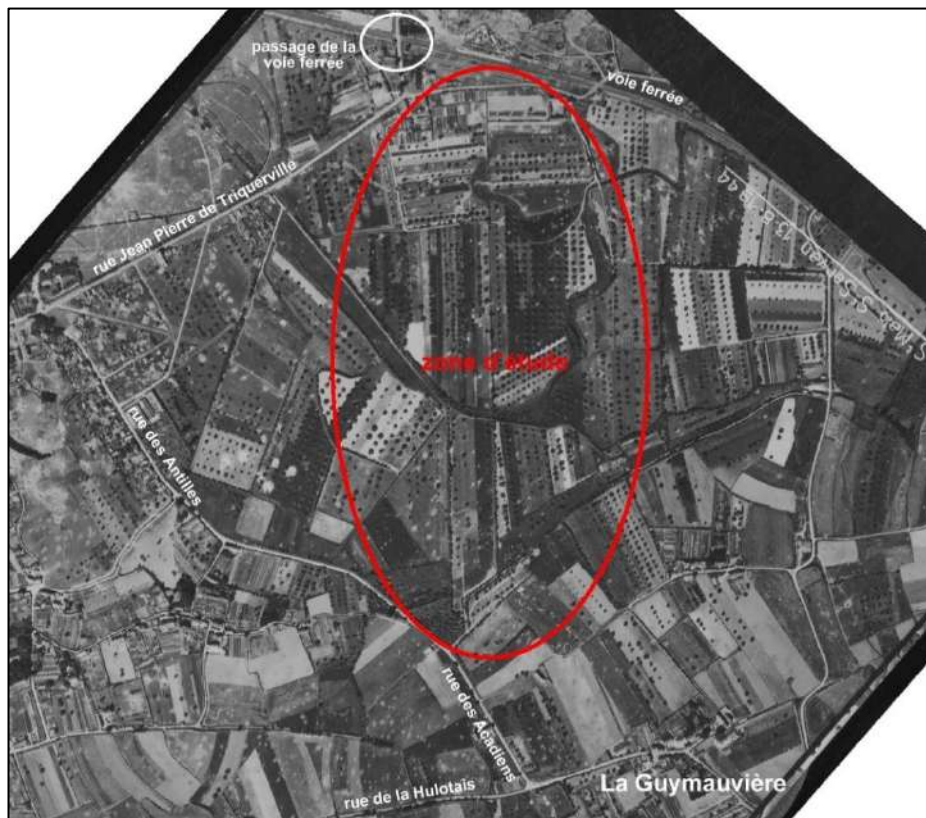
Réductions successives du marais maritime de Saint Malo (source : PLU en vigueur - annexes sanitaires)

Cet assèchement réalisé a finalement profité à une continuité de l'urbanisation entre les anciennes communes de Saint Servan et de Paramé.

En 1944, l'urbanisation de Saint Malo s'arrêtait au niveau de l'actuelle rue des Antilles où la partie ouest du quartier de la Découverte (maisons de part au d'autre des rues Fouquet et des Vosges) voit sa trame viaire s'esquisser.

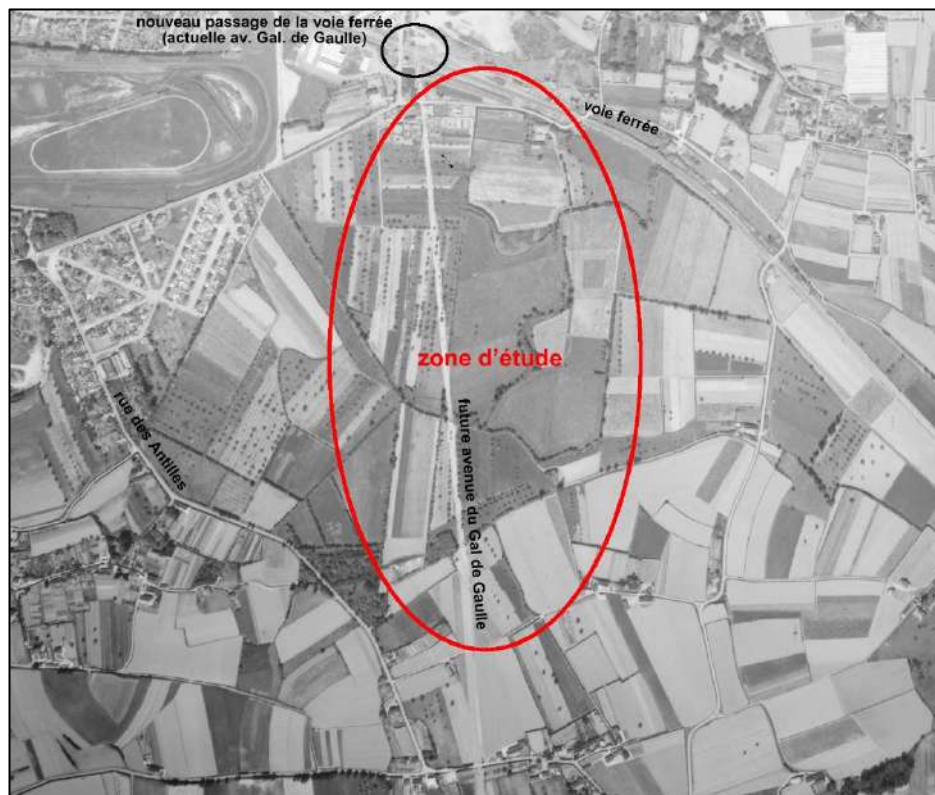
La voie de chemin de fer était traversée par une route, à quelques mètres de l'emplacement actuel de l'avenue du Général de Gaulle, qui n'existait alors pas encore.

Le site de la ZAC était composé de parcelles cultivées sur lesquelles on peut deviner le tracé du Routhouan et de ses affluents.



Vue aérienne de la zone d'étude en août 1944 (source : Géoportail)

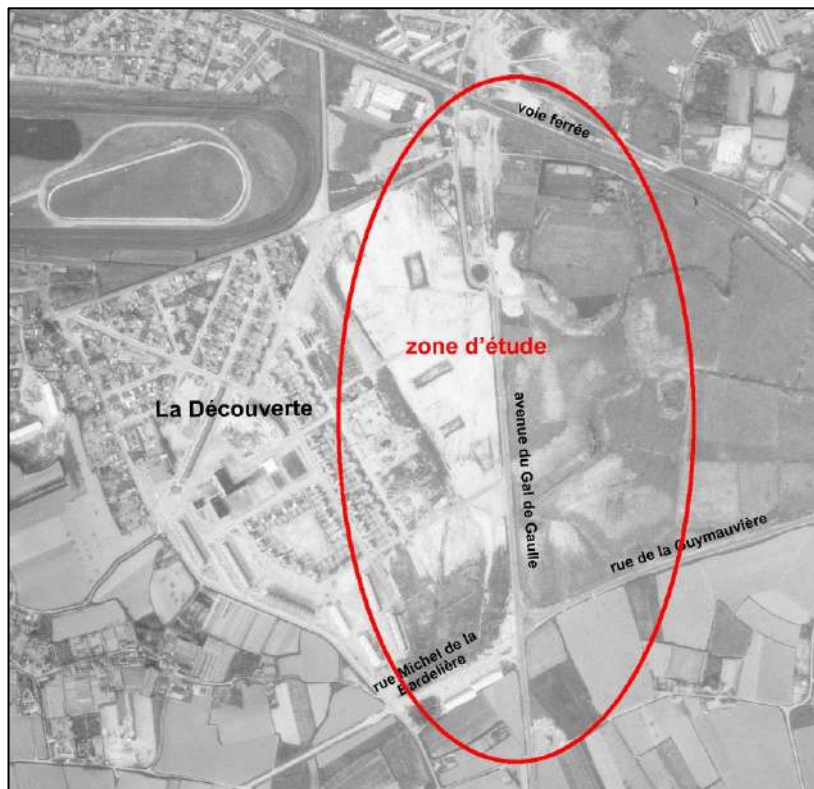
En 1961, l'urbanisation s'est densifiée à l'ouest de la rue des Antilles et au nord de la voie ferrée. Si la zone d'étude est toujours destinée à l'agriculture, le tracé de la future avenue du Général de Gaulle est en place, avec un nouveau passage de la voie ferrée. C'est toutefois un axe bien plus étroit que l'actuelle emprise.



Vue aérienne de la zone d'étude en juin 1961 (source : Géoportail)

En 1967, le quartier de la Découverte est bien avancé. L'ensemble des maisons individuelles sont construites ainsi qu'une partie des immeubles collectifs situés le long de la rue des Antilles. On devine le terrassement du reste du quartier et même certaines fondations. La rue de la Guymauvière est créée et la rue Michel de la Bardelière est en cours d'aménagement.

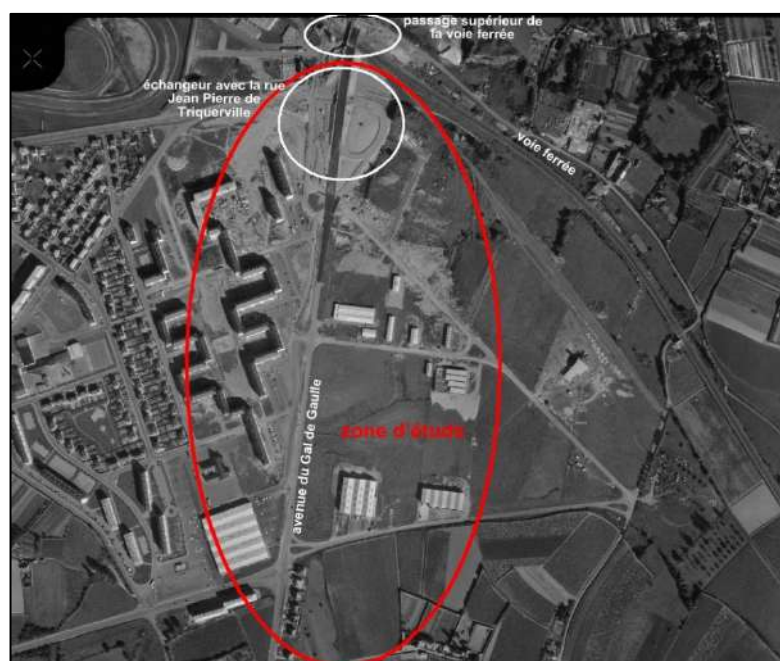




Vue aérienne de la zone d'étude en avril 1967 (source : Géoportail)

En 1970, les bâtiments du quartier de la Découverte sont presque tous terminés, dont celui du centre commercial ou encore l'église. Il reste cependant encore de nombreux espaces publics à aménager. Sur la zone industrielle sud actuelle, plusieurs bâtiments sortent de terre, dont la plupart existe encore aujourd'hui. Elle s'agrandira et se densifiera alors sans cesse jusqu'aux années 1980. Le quartier pavillonnaire de la Guymauvière au sud sera créé plus tard, dans les années 1980.

L'avenue du Général de Gaulle suit son tracé définitif avec notamment le passage supérieur de la voie ferrée terminé. L'échangeur avec la rue Jean Pierre de Triquerville est en cours de réalisation.



Vue aérienne de la zone d'étude en janvier 1970 (source : Géoportail)

## 2.6.2 Les franges urbaines

### Le quartier de la Découverte



*Localisation du quartier de la Découverte par rapport au site de la ZAC*

A l'ouest de la zone d'étude, le quartier de la Découverte a été construit entre la fin des années 60 et le début des années 70. Ce quartier a été conçu suivant les principes de l'urbanisme moderne, sur une trame octogonale. Il est constitué, sur sa partie la plus proche du site, de "barres" d'immeubles d'une hauteur de cinq niveaux + combles maximum. De nombreuses maisons individuelles ou groupées "2 à 2" complètent le quartier vers l'ouest.

Le quartier fait l'objet depuis 2011 d'une opération de renouvellement urbain portée par l'ANRU. Cette opération a pour objectif de restructurer le quartier : des immeubles ont été partiellement ou entièrement démolis afin d'aérer l'espace public et d'améliorer sa perméabilité, notamment pour les piétons. Les immeubles restants ont été résidentialisés, réhabilités et "rajeunis". De nouveaux immeubles contemporains viennent combler les dents creuses et créer une diversité architecturale ainsi qu'une diversité programmatique en intégrant des logements en accession libre ou aidé dans ce quartier autrefois seulement composé d'immeuble collectifs de logements sociaux.

Les espaces publics autrefois très minéraux ont été végétalisés, rendus aux piétons et s'accompagnent de plusieurs espaces de jeux et de rencontre. Des équipements publics et immeubles de services notamment pour la santé ont été créés.





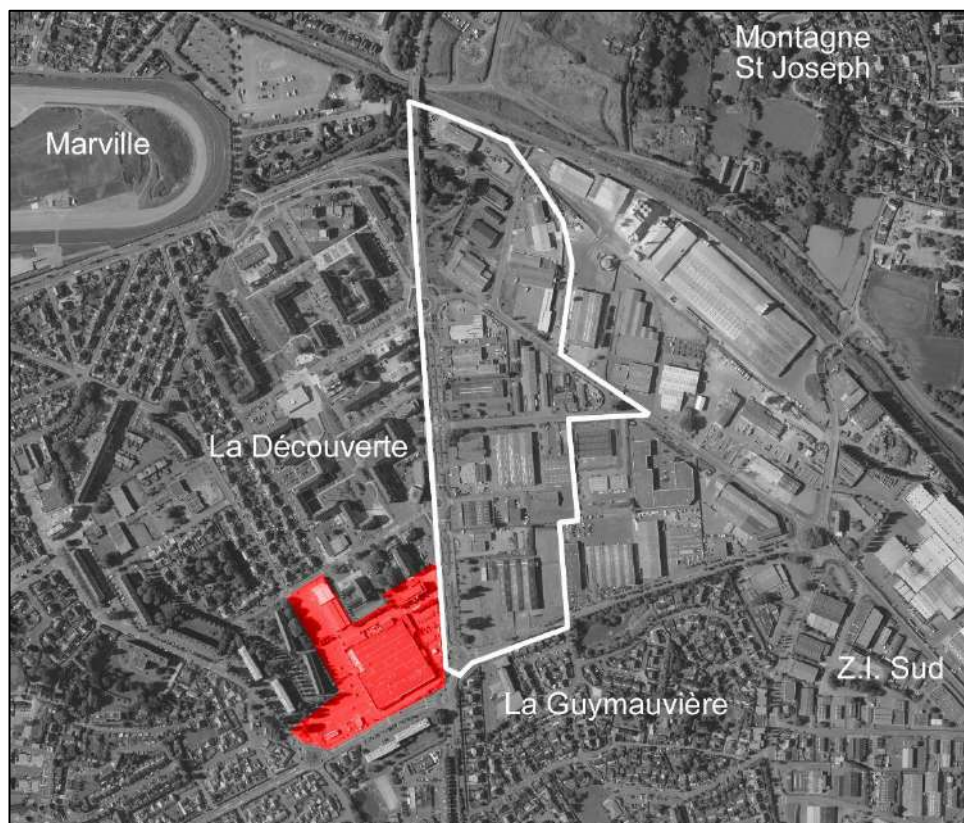




*La Découverte : photos des constructions au sein du quartier après l'opération de l'ANRU*

Ce quartier est séparé du site par l'avenue du Général De Gaulle qui constitue une fracture urbaine difficilement franchissable pour les modes actifs.

### **Le centre commercial de la Découverte**



*Localisation du centre commercial de la Découverte par rapport au site de la ZAC*

Au Sud-Ouest du site de la ZAC se trouve actuellement un centre commercial composé d'un supermarché Intermarché, d'une galerie commerciale attenante et de plusieurs bâtiments commerciaux périphériques. Cette zone commerciale est vieillissante et en perte de vitesse avec le départ et la fermeture de plusieurs enseignes de magasins.

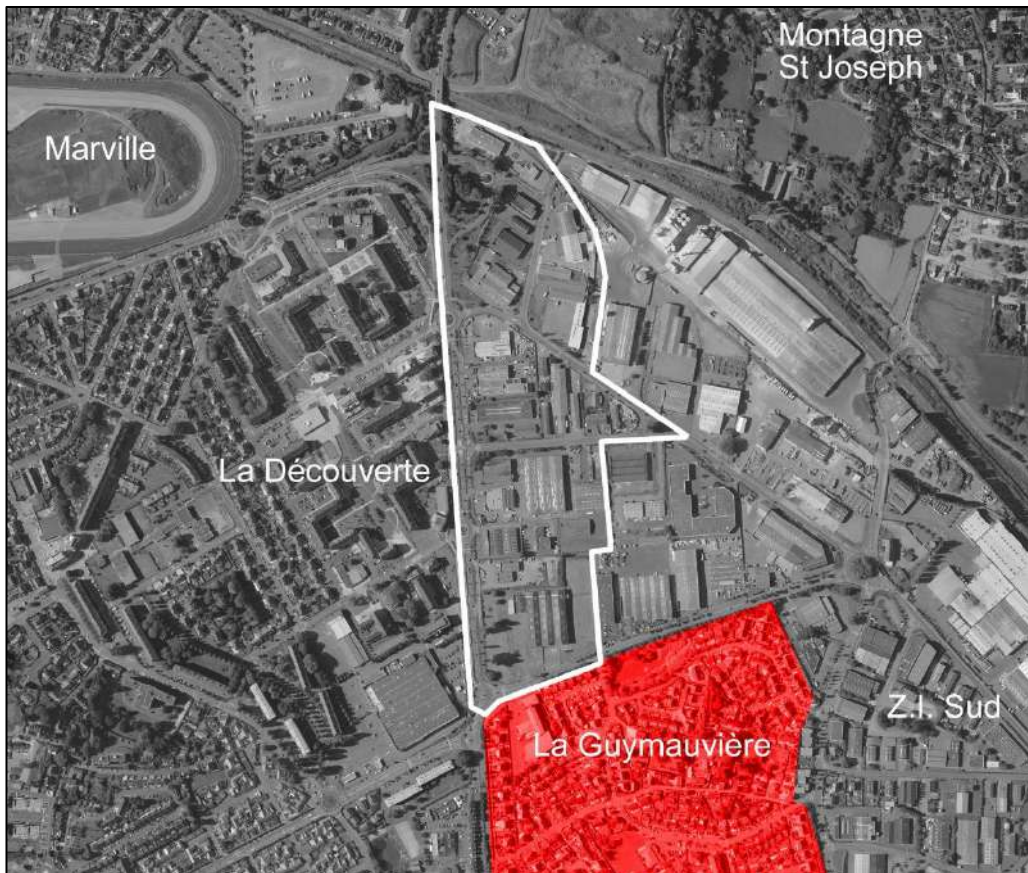
Afin de redynamiser l'offre commerciale, importante pour les habitants du quartier de la Découverte, le propriétaire du centre a décidé sa restructuration. Celle-ci doit se faire sous la forme d'une opération tiroir en démolition / reconstruction, cela dans un temps plus rapide que celui de la ZAC.

Le projet prévoit la construction d'un nouvel Intermarché, ainsi que de nouvelles surfaces de commerces, de bureaux, d'un équipement sportif, et également d'environ 250 logements. Ce programme s'accompagne de plus d'un « parking-silo » sur cinq niveaux créant 382 places de stationnement.



Le développement de ce projet est réalisé en coordination avec la Ville de Saint-Malo, afin de s'assurer de la complémentarité, et de l'intégration de l'ensemble des conditions nécessaires à l'émergence de la ZAC du Général de Gaulle qui sera créée à proximité immédiate.

### Le quartier de la Guymauvière



*Localisation du quartier de la Guymauvière par rapport au site de la ZAC*

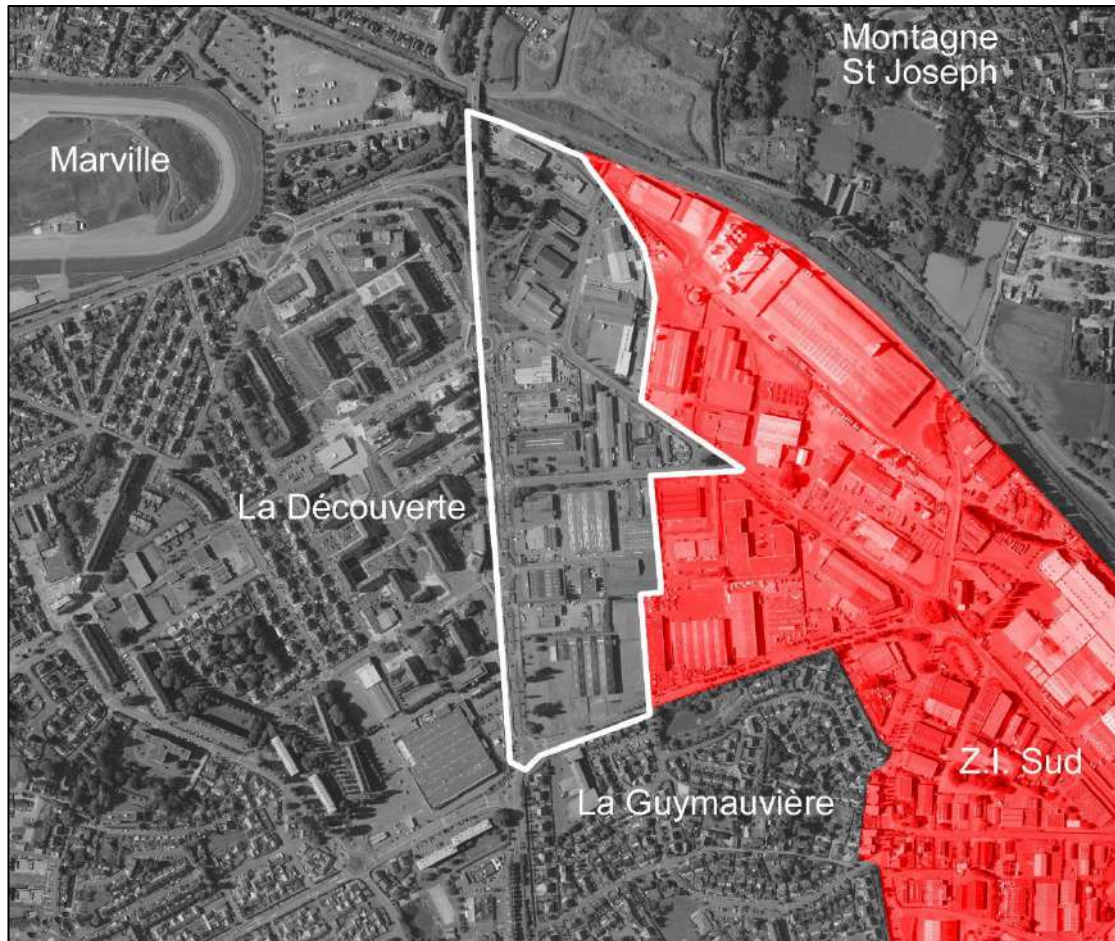
Au sud se situe le quartier de la Guymauvière. C'est un secteur composé de reste de hameaux anciens constitués d'un patrimoine rural riche sur lesquels s'est greffée une urbanisation en lotissements constitués de maisons individuelles qui sont aujourd'hui majoritaires sur le quartier.



*Photo de maisons individuelles en bordures sud du site*



## La Zone Industrielle Sud



*Localisation de la zone industrielle Sud par rapport au site de la ZAC*

Au nord et à l'est se trouve la zone industrielle sud. Elle comprend des industries mais également des entreprises artisanales (chauffage, peinture, matériaux, etc.), des activités spécialisées dans l'automobile (carrosseries, vitrage, contrôle technique), ou encore des activités de services (nettoyage), spécialisés dans l'alimentation (grossistes, cavistes), etc. L'architecture est globalement composée de vastes constructions de type entrepôts en tôle ondulée. Au nord, vers la voie ferrée, les constructions sont plus imposantes, notamment l'usine de la Timac avec ses silos et son linéaire conséquent de bâtiments ainsi que la Laiterie Malo à l'extrémité Est du site de la ZAC. De nombreuses zones de dépôts et de stockage de matériaux et matériels entourent les bâtiments.



*Photo de la zone industrielle sud*



*Photos de la zone industrielle sud*



## 2.6.3 Les forme urbaine au sein du site de la ZAC

### La rive Est de l'avenue du Général de Gaulle

Les bâtiments, globalement de type "cubique" ainsi que leurs enseignes, sont très visibles depuis l'avenue. Les parcelles sont très peu paysagées



*Façades commerciales de la rive est de l'avenue du Général de Gaulle*



## La rive Nord de la rue de la Guymauvière



*Façades commerciales de la rive Nord de la rue de la Guymauvière*

## La rive Sud de la rue de la Guymauvière

Du fait de leur surélévation et leur recul par rapport à la voie, les bâtiments d'activités sont moins visibles.



*Façades commerciales de la rive Sud de la rue de la Guymauvière*



## La rue du Grand Jardin

Dans le périmètre de la ZAC, seules deux constructions sont desservies par la rue du Grand Jardin sur sa rive Nord, notamment la cuisine centrale de la Ville de Saint Malo.



*Façade commerciale (en haut) et cuisine centrale (en bas) sur la rive Nord de la rue du Grand Jardin*

## L'avenue du Général Ferrié

Au nord, l'avenue du Général Ferrié et la rue du Clos Vert sont bordées par de nombreuses constructions commerciales et artisanales. Les constructions, de part et d'autre de l'avenue, sont très peu qualitatives. Les bâtiments et les aires de stockages sont très visibles depuis la rue. La Timac, bâtiment industriel majeur est visible depuis une grande partie du secteur d'étude, de même l'entreprise Point. P. possède une très grande surface de stockage extérieure très visible.





*Constructions de la rive Nord de l'avenue du Général Ferrié*



*Constructions de la rive Sud de l'avenue du Général Ferrié*



**La rue du Clos Vert**



*Constructions de la rive Ouest de la rue du Clos Vert*



*Constructions de la rive est de la rue du Clos Vert*



## Rue du Bois Aurant et rue du Saint-Fiacre

Au centre, les constructions, desservies par la rue du Bois Aurant et la rue Saint-Fiacre, sont de faibles hauteurs, excepté le bâtiment central des services techniques de la Ville. Rue du Bois Aurant, les bâtiments de la rive sud sont en partie cachés par des haies et alignements d'arbres.



*Constructions de la rive nord de la rue du Bois Aurant*



*Constructions de la rive sud de la rue du Bois Aurant*





*Constructions de la rive nord de la rue Saint Fiacre*

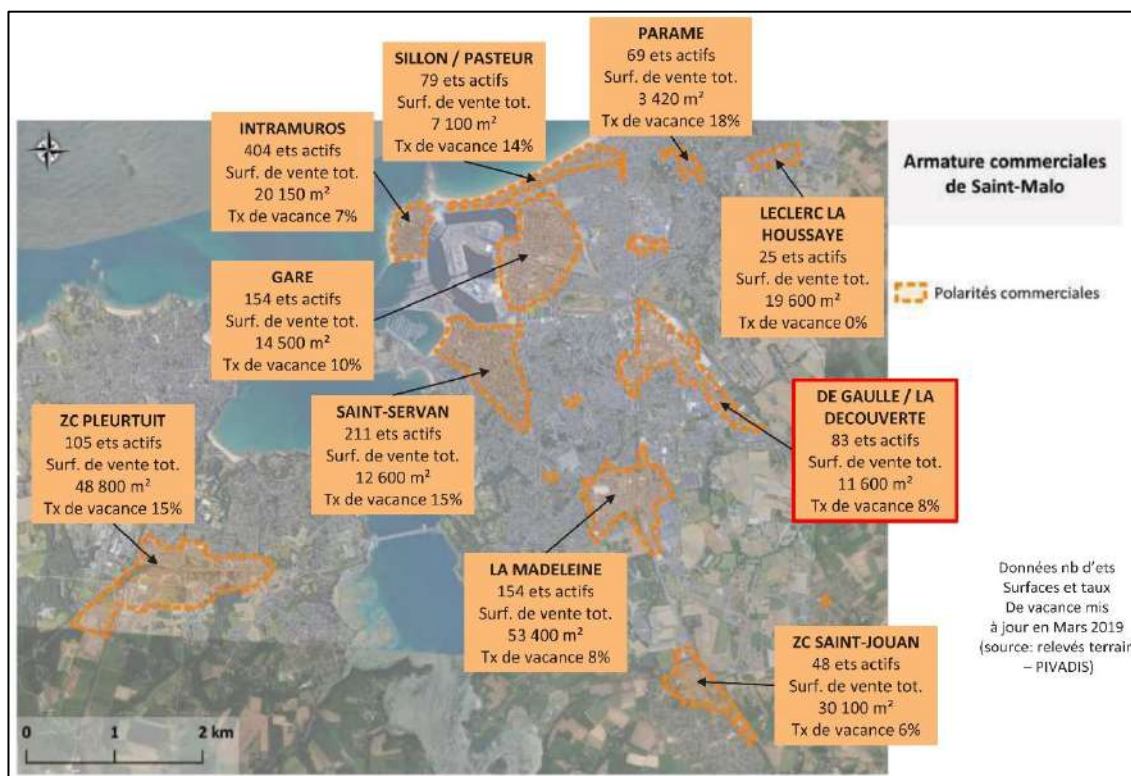


*Constructions de la rive sud de la rue Saint Fiacre*

## 2.7 Le diagnostic commercial

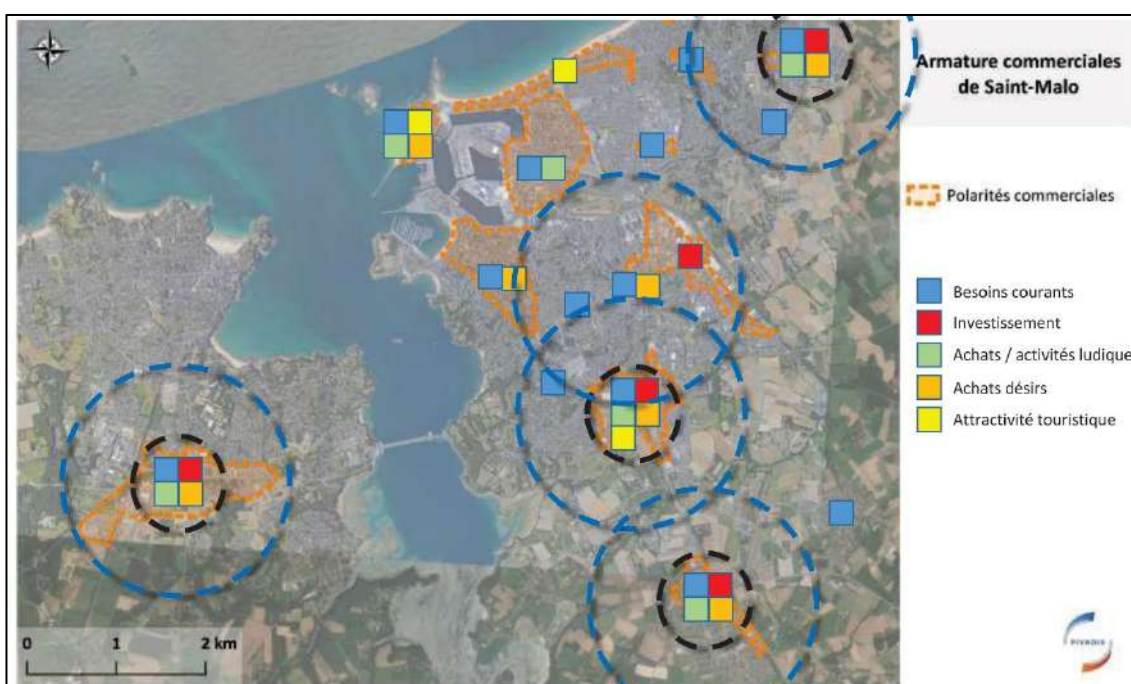
### 2.7.1 L'armature commerciale à l'échelle communale et extra-communale

La ZAC s'inscrit dans une logique de centralité commerciale intégrée dans une armature plus large comprenant l'ensemble du territoire de Saint Malo mais également la zone commerciale de Saint Jouan des Guérets et celle de Pleurtuit de l'autre côté de la Rance.



Armature commerciale à l'échelle de Saint Malo et des communes environnantes

Le centre commercial de la Découverte, en bordure Ouest de la ZAC et qui s'inscrit dans un projet de démolition / reconstruction, ne regroupe aujourd'hui pas l'ensemble des 4 grandes catégories de fonction commerciale (hors attractivité touristique), contrairement aux autres centres commerciaux de l'agglomération.



Fonctions commerciales des centralités malouines



## 2.7.2 Le centre commercial de la Découverte.

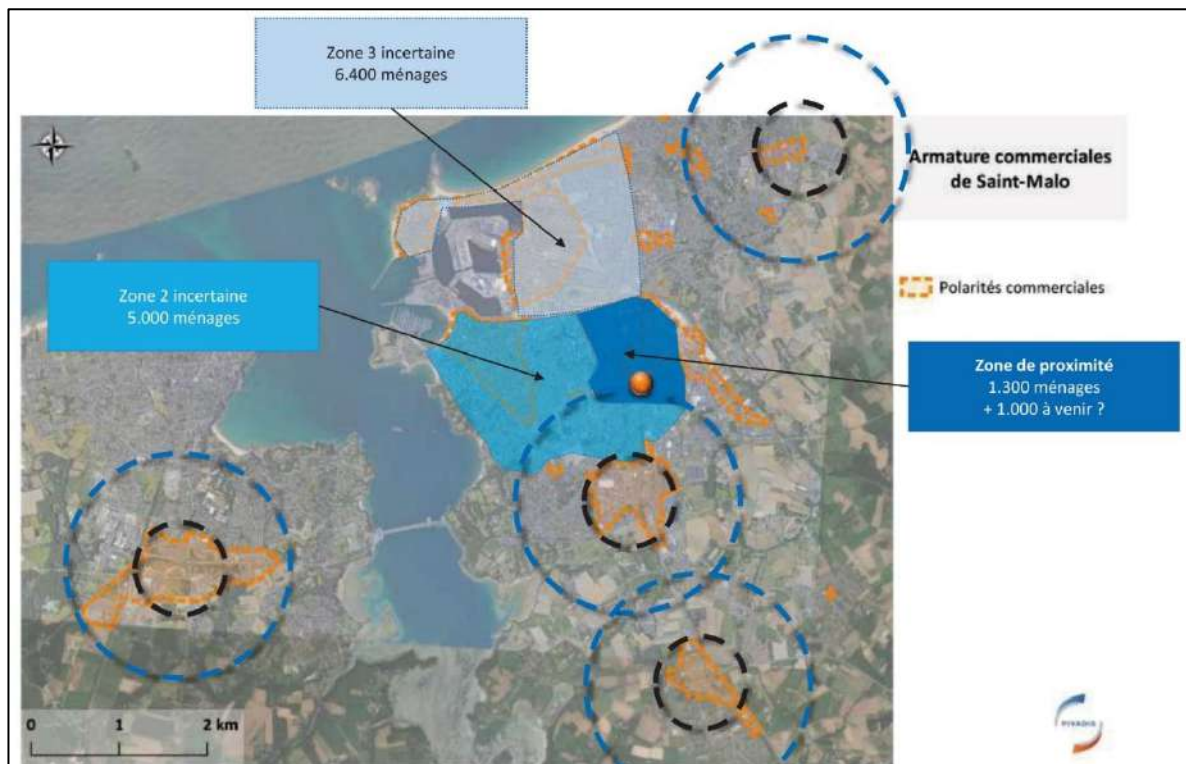


Le centre commercial de La Découverte et ses commerces

Le centre commercial de la Découverte a une surface d'environ 15000 m<sup>2</sup> dont seulement 1500 m<sup>2</sup> environ répondent aux besoins courants (achats hebdomadaires, voire quotidiens, services de proximité) en dehors du supermarché (2 230 m<sup>2</sup> de surface de vente). Celui-ci est une locomotive pour la zone, malgré un niveau d'activité relativement limité par rapport à la surface utilisée.

Le centre commercial de la Découverte, par son offre commerciale réduite, s'est resserré sur un marché de proximité qui répond aux besoins courants, notamment alimentaires sur un temps d'accès très court : moins de 15 minutes.

On peut ainsi définir 3 zones de chalandises : une zone de proximité actuellement définie de 1300 ménages à laquelle il faudra ajouter les futurs logements de la ZAC ; et deux zones plus incertaines qui regroupent plus de 11000 ménages.



Zone de chalandise du centre commercial de La Découverte



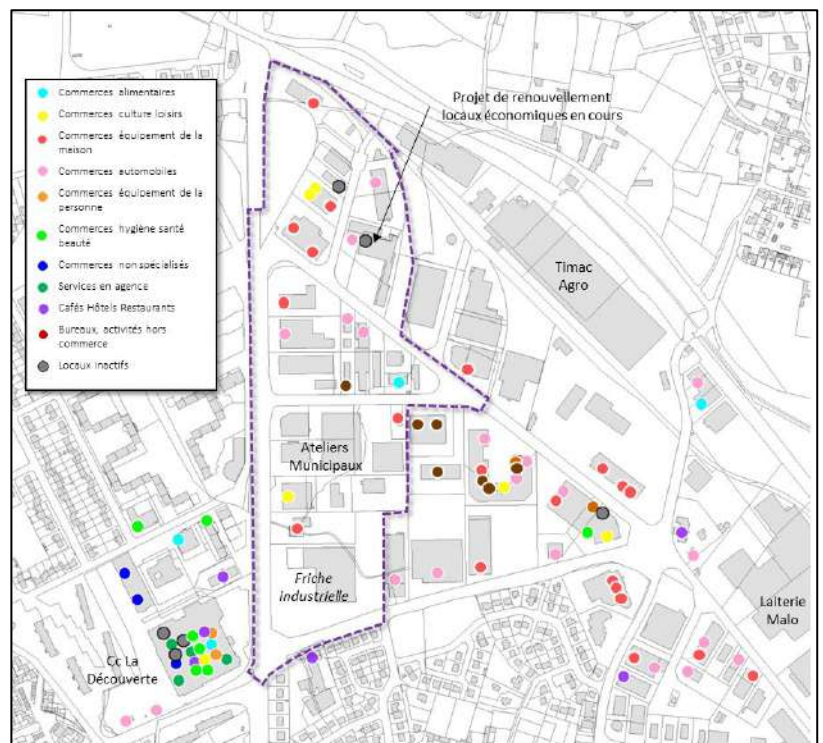
### 2.7.3 L'organisation économique et commerciale du site d'étude

Le site fait partie intégrante de la zone industrielle sud et de la zone commerciale de La Découverte. Il est ainsi occupé par de nombreuses entreprises aux activités diversifiées. Au total, on dénombre, en date de l'analyse, 52 activités implantées au sein du site d'étude, auxquels s'ajoutent, en dehors du site d'études,

- Les activités implantées au Sud-Ouest sur le centre commercial la Découverte, qui fait l'objet d'un projet de restructuration en profondeur, passant par une démolition et la reconstruction d'un programme mixte incluant supermarché, boutiques, bureaux et logements.
- L'entreprise Timac Agro qui occupe un vaste périmètre sur le secteur Nord-Est de la zone industrielle, aux abords du site d'étude.
- Au Sud-Est, un ensemble d'activités industrielles et artisanales, dont la Laiterie Malo, ainsi que des services automobiles et des surfaces d'équipement de la maison, pour l'essentiel.

Au sein du site d'études, on dénombre en particulier :

- 7 établissements dans l'univers de la maison / du bâtiment, avec une clientèle mixte professionnels / particuliers.
- 5 établissements dans l'univers de l'automobile au sein du périmètre.
- 3 établissements dans l'univers des loisirs.
- 1 cave à vin
- 35 autres ets n'accueillant pas de public (bureaux et stockage pour l'essentiel).



Les différentes activités du site et du voisinage (PIVADIS)

## 2.8 Les équipements

### 2.8.1 A l'échelle communale et intercommunale

En tant que ville centre et commune la plus peuplée de l'agglomération, Saint Malo possède, répartis sur l'ensemble de son territoire, un nombre conséquent et varié d'équipements à destination des malouins, malouines mais également des habitants des communes voisines et appartenant à l'intercommunalité.

Ainsi, nous pouvons recenser :

- Des équipements de l'enfance et de la petite enfance :
  - 5 accueils de loisirs.
  - 1 pôle jeunesse.
  - 4 centres multi-accueil (crèches)
- Des équipements scolaires et universitaires
  - 13 écoles publiques maternelles.

- 11 écoles publiques élémentaires.
- 8 écoles privées maternelles et/ou élémentaires.
- 3 collèges publics.
- 3 collèges privés (dont 1 devrait déménager à la rentrée 2023 à Saint Jouan des Guérets).
- 3 lycées publics généraux et/ou professionnels.
- 2 lycées privés généraux et/ou professionnels.
- Plusieurs formations supérieures (prépas, IUT, BTS, école en soin infirmier, école de police, etc.).
- Des équipements sportifs :
  - 1 complexe sportif majeur de Marville (stade, pistes d'athlétisme, tennis, vélodrome, etc.).
  - 6 complexes sportifs (salle et gymnase).
  - 7 gymnases / salles omnisport.
  - 6 boulodromes.
  - 7 équipements nautiques.
  - 1 hippodrome.
- Des équipements culturels :
  - 1 médiathèque.
  - 1 conservatoire de musique et de danse.
  - 1 salle de concert.
  - 2 théâtres.
  - 2 cinémas (dont l'un d'art et essais intégré à la Médiathèque).
  - 1 académie d'arts plastiques.
  - De nombreux musées.
  - 1 office de tourisme intercommunal.
- De nombreux parcs et jardins.
- Plusieurs ports de plaisance dont 2 comprenant un ou des bassins à flots.
- De nombreux équipements sanitaires et de sécurité (centre hospitalier, cliniques, casernes de sapeurs-pompiers, commissariats de polices, centre pénitentiaire, etc.).

A l'échelle de l'agglomération un espace aqualudique « AquaMalo » situé sur la Zone Atalante à Saint Jouan des Guérets est accessibles aux malouins.

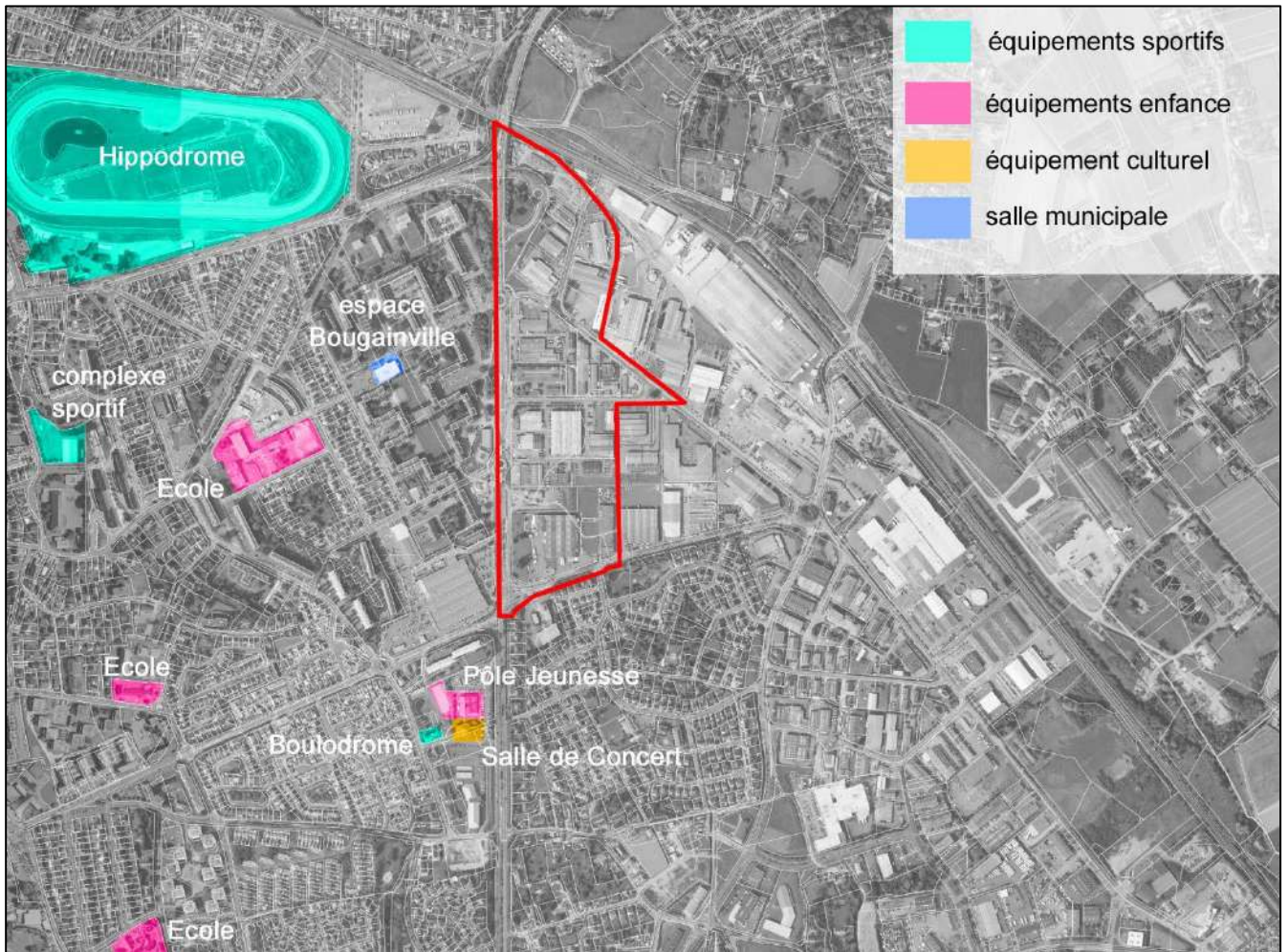
### **2.8.2 Proches du site de projet**

Le périmètre d'étude, actuellement zone industrielle, est dépourvu d'équipements publics destiné à la population malouine.

En revanche, dans un rayon d'un kilomètre plusieurs équipements peuvent être localisés :

- 2 écoles primaires publiques : Bellevue et La Découverte.
- 1 école primaire privée : Montjoie.
- Le pôle jeunesse.
- L'hippodrome de Marville.
- Le complexe sportif Surcouf (salle omnisport + aire sportive extérieure).

- 1 boulodrome.
- La salle de concert « La Nouvelle Vague ».
- L'espace Bougainville (salles municipales).



*Les équipements publics dans un rayon de 1km autour du périmètre de projet*

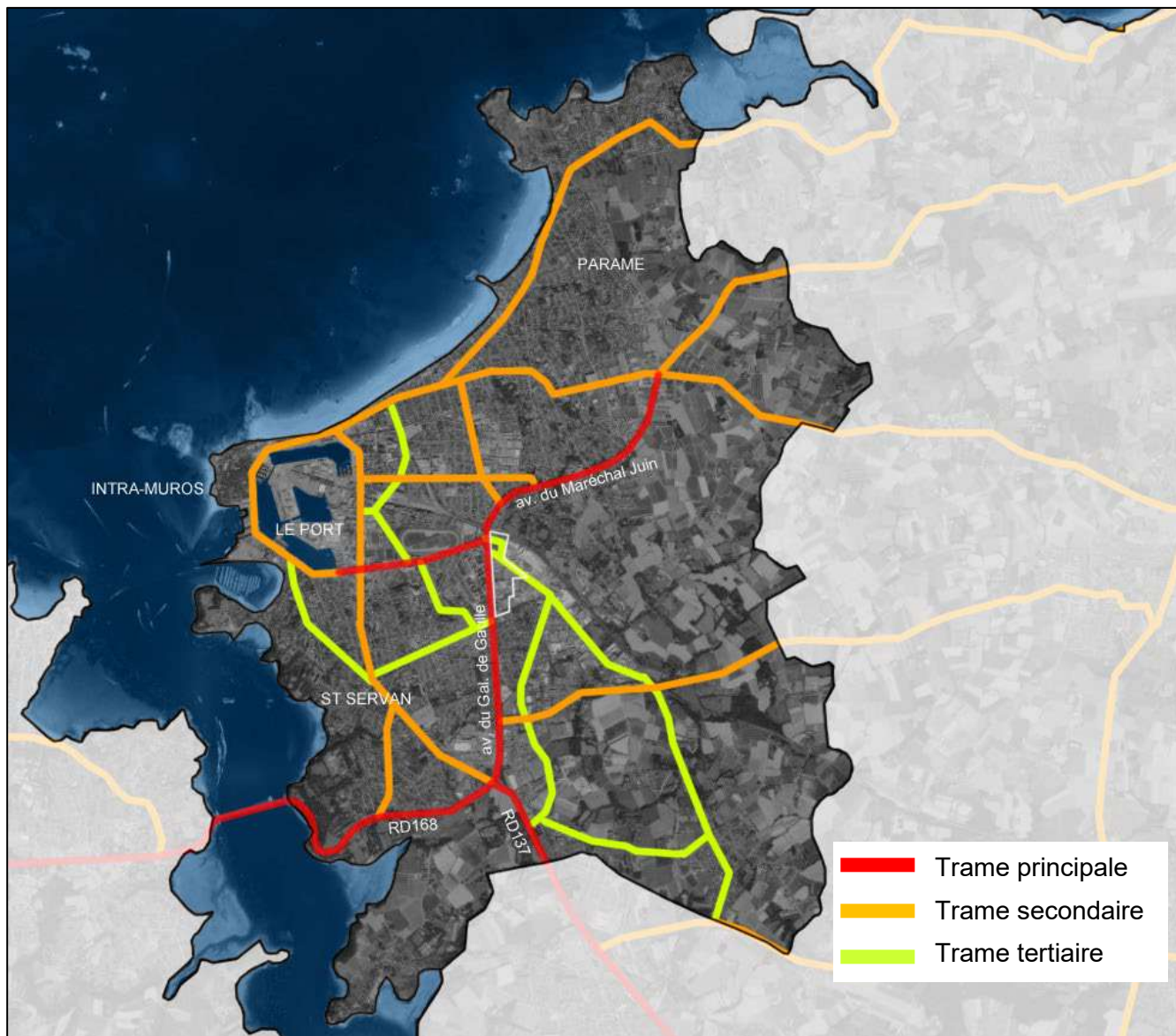


## 2.9 Les déplacements, la mobilité

### 2.9.1 Le réseau viaire

#### A l'échelle de Saint Malo

À l'inverse de beaucoup de villes, le réseau de voirie de Saint-Malo n'est pas radioconcentrique. Ce réseau s'est construit principalement en lien avec la bande littorale et l'estuaire de la Rance. Ainsi, longtemps la ville a été délimitée entre la bande littorale et la rocade (constituée en partie de l'avenue du Général de Gaulle).

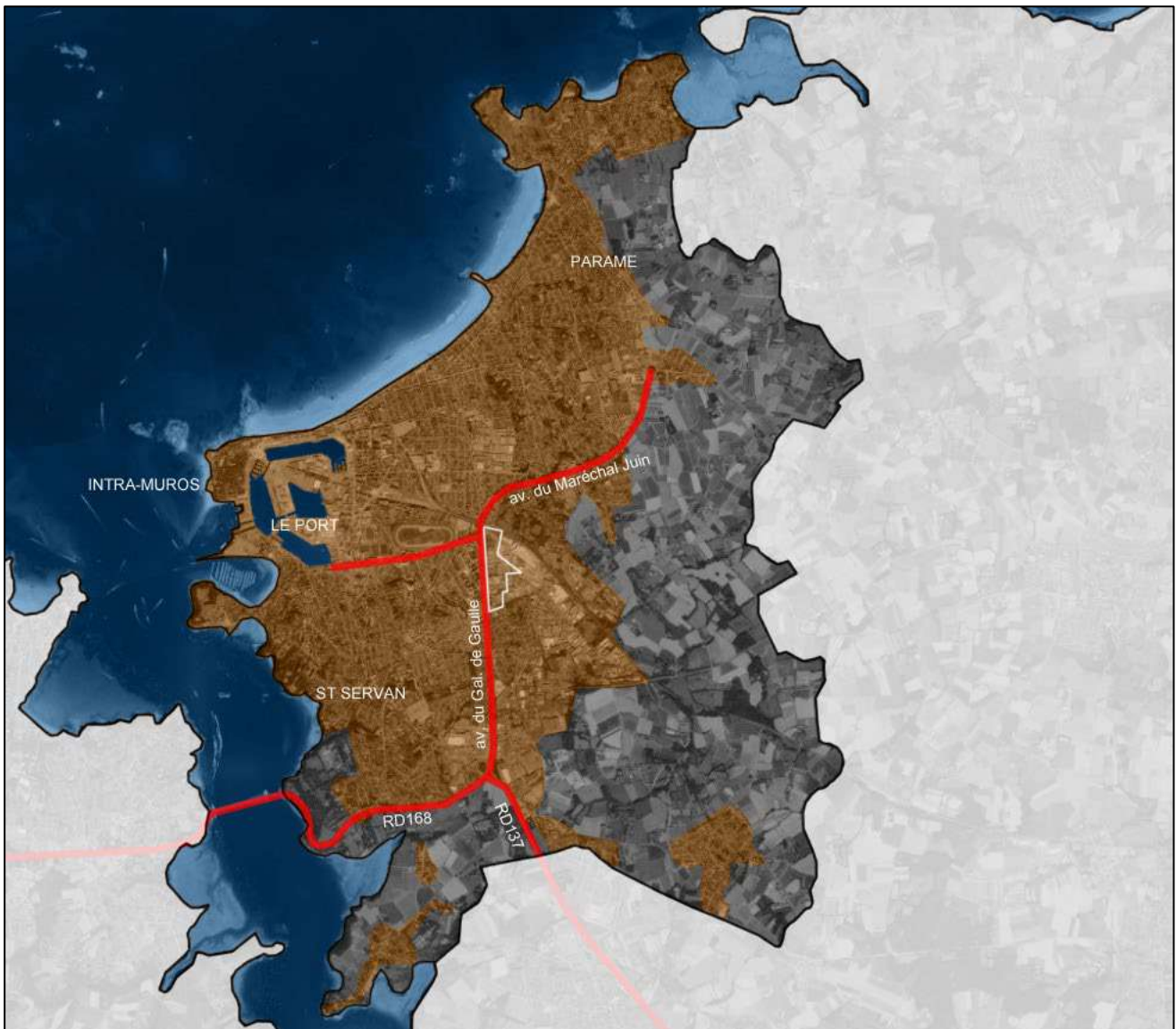


*Trame viaire à l'échelle de la commune*

Connectée à la RD137 qui permet de rejoindre Rennes, la rocade, formée par l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Maréchal Juin constitue la voie de contournement principale de la ville, entre Dinard et Cancale. Cet axe qui joue un rôle d'armature ou d'arête dorsale, apparaît clairement dans le schéma routier de Saint Malo. Il y circule plus de 26 000 véhicules par jour en moyenne, en période touristique, elle est soumise à des périodes de saturation, notamment en entrée de ville, au niveau du rond-point des Anciens Combattants, influencé par les zones commerciales.

La rocade permet également un accès rapide au littoral et à la zone portuaire. Cette dernière, située en centre-ville comprend plusieurs activités industrielles et un port de fret qui impliquent un trafic poids lourd important depuis la RD137.

Mais si cette voie, à sa création, pouvait justifier d'un statut de voie rapide déconnectée du tissu urbain, la limite que constitue la rocade a tendance à s'effacer progressivement avec de nouvelles extensions urbaines. Cette absorption dans l'urbanisation produit un effet de coupure entre différentes entités urbaines qui remet en cause ce statut.

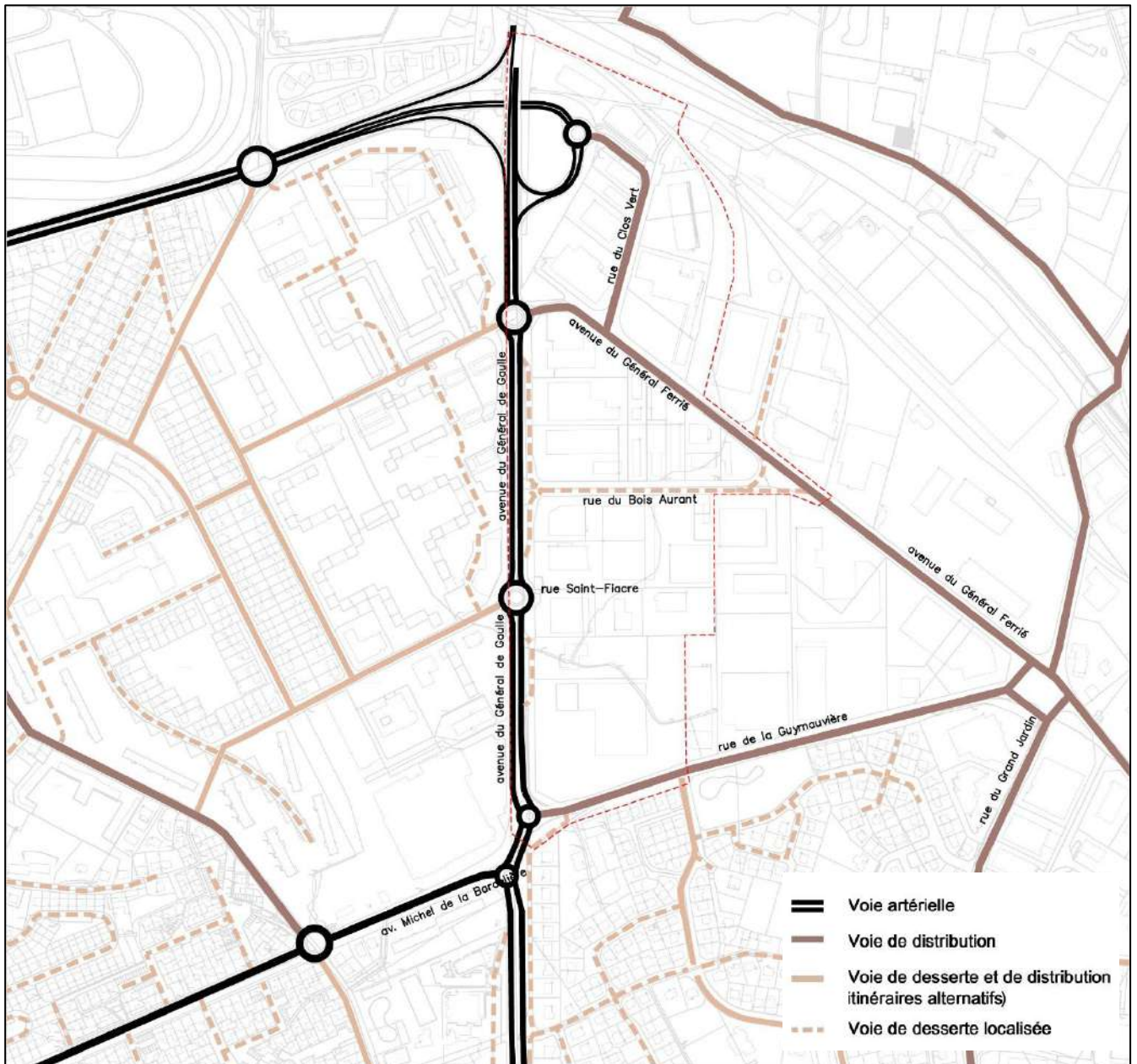


*Rocade et voie d'accès à la zone portuaire (avenue Général de Gaulle et du Maréchal Juin) et tâche urbaine (marron sur la carte)*

### **A l'échelle du site d'étude**

La zone d'étude est structurée en son cœur par l'avenue du Général de Gaulle (RD 301), l'avenue du Général Ferrié au nord-est, la rue de la Guymauvière, l'avenue Michel de la Bardelière et la rue du Grand Jardin au sud. D'autres rues sont présentes au sein de la zone d'étude : la rue du Clos Vert, la rue du Bois Aurant et la rue Saint-Fiacre qui desservent l'intérieur du périmètre de la ZAC.





*La hiérarchisation de la voirie*

### L'avenue du Général de Gaulle

L'avenue du Général de Gaulle fait partie de la rocade de Saint Malo et est l'artère structurante du secteur d'étude. Configurée en 2 voies de circulation dans chaque sens, la chaussée autrefois large et routière a été réduite lors de travaux réalisés entre 2010 et 2012. De ce fait l'avenue est maintenant apaisée. Plusieurs giratoires ont remplacés les anciens feux tricolores et des plateaux surélevés avec zones 30 km/h viennent ralentir la vitesse des véhicules au niveau des passages piétons protégés. Elle reste toutefois une voie structurante de la Ville et est le support d'une circulation dense, composée de nombreux poids-lourds, car elle permet notamment de rejoindre le parking relais de Marville ainsi que la zone portuaire, depuis l'entrée d'agglomération.

Une contre voie en sens unique sur la rive est dessert les différentes activités installées le long de l'avenue, sans perturber la circulation générale.

Les abords et l'axe de la chaussée principale sont plantés de haies et d'alignements d'arbres. Les giratoires sont également végétalisés sur leur centre et leur pourtour. Un trottoir existe en rive ouest mais pas rive est. Des arrêts de bus accessibles aux personnes handicapées ont été créés dans les deux sens, celui en rive est, faute de trottoir, n'est accessible qu'en traversant l'avenue ou la contre-allée par des passages piétons protégés.

Aucune place de parking n'est située directement en bordure de chaussée, le stationnement est géré sur les parcelles privées ou sur la contre-voie pour la rive est et au sein du quartier de la Découverte pour la rive ouest.

Deux giratoires réalisés en 1996-1997, soit bien avant la requalification de l'avenue, au niveau de l'Intermarché, permettent la connexion avec la rue Michel Bardelière et la rue de la Guymauvière.



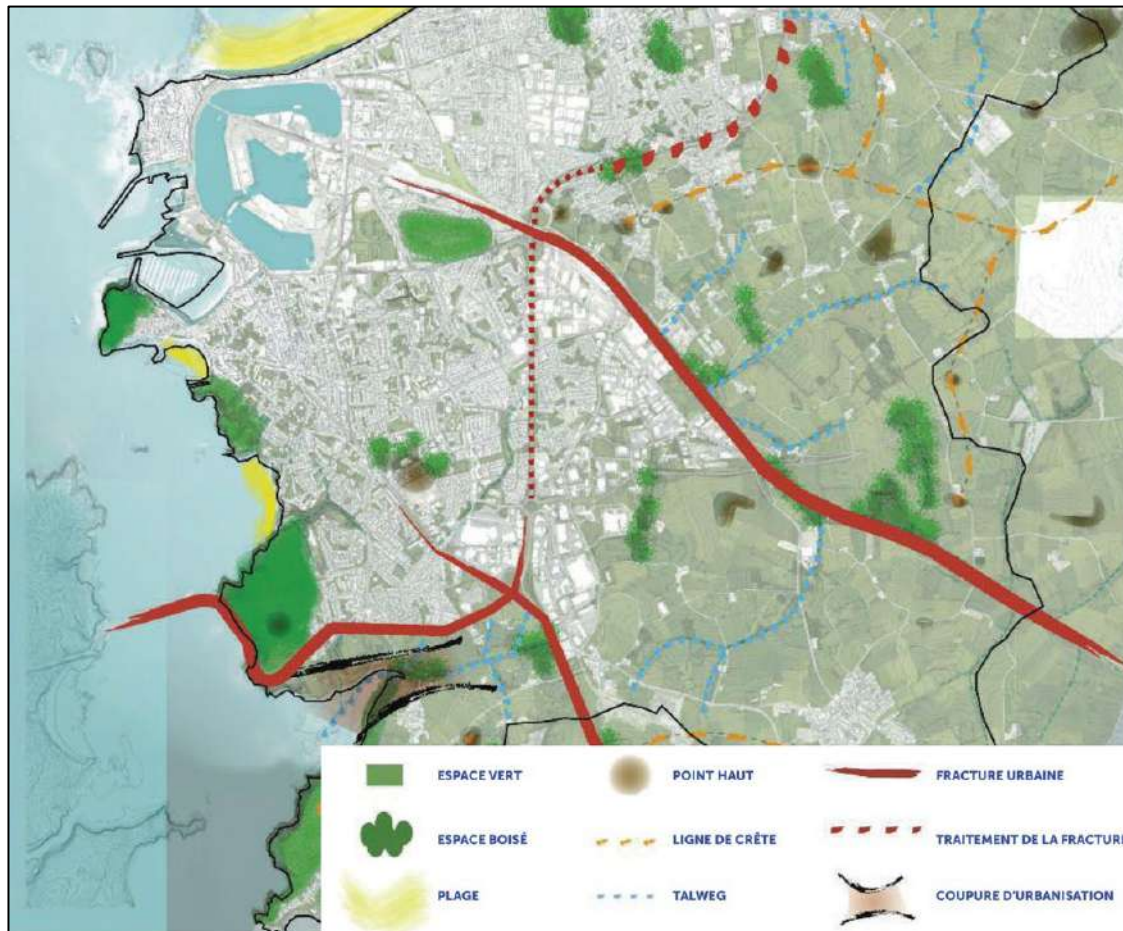
*L'avenue du Général de Gaulle en partie nord (à gauche) et en partie sud au niveau des giratoires (à droite)*

L'avenue du Général De Gaulle est une véritable fracture urbaine, difficilement traversable pour un piéton ou un cycliste. Le projet urbain stratégique Saint Malo 2030 prévoit le traitement de cette fracture afin de faciliter sa traversée et d'améliorer les perméabilités douces entre ses deux rives.



*Vue aérienne de l'avenue du Général de Gaulle*





Extrait du projet urbain stratégique Saint Malo 2030

### La rue de la Guymauvière

Cette voie est très large avec une chaussée d'environ 7 mètres de largeur dont une piste cyclable dans chaque sens et un large bas-côté en rive nord qui permet le stationnement de véhicules, notamment ceux des différents concessionnaires automobiles implantés aux abords. Elle dessert la zone industrielle sud et supporte donc un trafic composé en partie de poids lourds.

Plusieurs alignements d'arbres et plantations viennent séparer la voie circulante des cheminements piétons : un trottoir en enrobé en rive sud et un chemin en stabilisé en rive nord, non accessible aux personnes à mobilité réduite.



La rue de la Guymauvière

### La rue du Grand Jardin

Cet axe a été aménagé dans les années 1990. Il fait office de deuxième rocade et permet de rejoindre la zone commerciale de la Madeleine au Sud, sans emprunter l'avenue du Général de Gaulle. Plus récente, cette voie distingue chaque mode de déplacement, avec une chaussée comprenant une piste cyclable de part et d'autre et un trottoir de chaque côté. Celui situé en rive Nord est séparé de la chaussée par une bande enherbée.



*La rue du Grand Jardin*

### L'avenue du Général Ferrié

De même gabarit et de même statut que la rue de la Guymauvière, elle dessert également la zone industrielle. Certains tronçons sont bordés de chaque côté par un cheminement en stabilisé qui la rend inaccessible aux personnes à mobilité réduite. Elle ne propose pas de place de parking même si du stationnement sauvage est identifié.



*L'avenue du Général Ferrié*



### La rue du Clos Vert

Voie secondaire, elle ne dessert qu'une dizaine d'entreprises. Elle possède une chaussée de 7 mètres de large longée en partie de places de stationnement longitudinales. Le trottoir en rive est n'est pas continu et celui en rive ouest n'est pas très large. De plus, le cheminement piéton est interrompu par plusieurs poteaux électriques et d'éclairage.



*La rue du Clos Vert*

### La rue du Bois Aurant

C'est la seule voie qui permet de desservir en profondeur le site. Son gabarit est similaire à celui de la rue de Guymauvière et à celui de l'avenue du Général Ferrié avec une largeur de chaussée d'environ 7 mètres. Lors de la restructuration de l'avenue du Général de Gaulle elle a perdu sa connexion avec cette dernière (autrefois une intersection à feux tricolores).

Elle est bordée de chaque côté par un trottoir. Sa rive sud est plantée d'une haie et d'un alignement d'arbres. Sur la rive nord, des haies plantées sur l'espace privé viennent également marquer l'alignement. Ce côté est également caractérisé par une zone de stationnement longitudinal.



*La rue du Bois Aurant (depuis l'est à gauche, depuis l'ouest à droite).*

## La rue Saint-Fiacre

Cette voie n'apparaît pas au cadastre. Composée uniquement d'une chaussée abîmée et sans marquage au sol, elle ne possède pas de trottoir. Elle se connecte à l'avenue du Général de Gaulle par un giratoire.

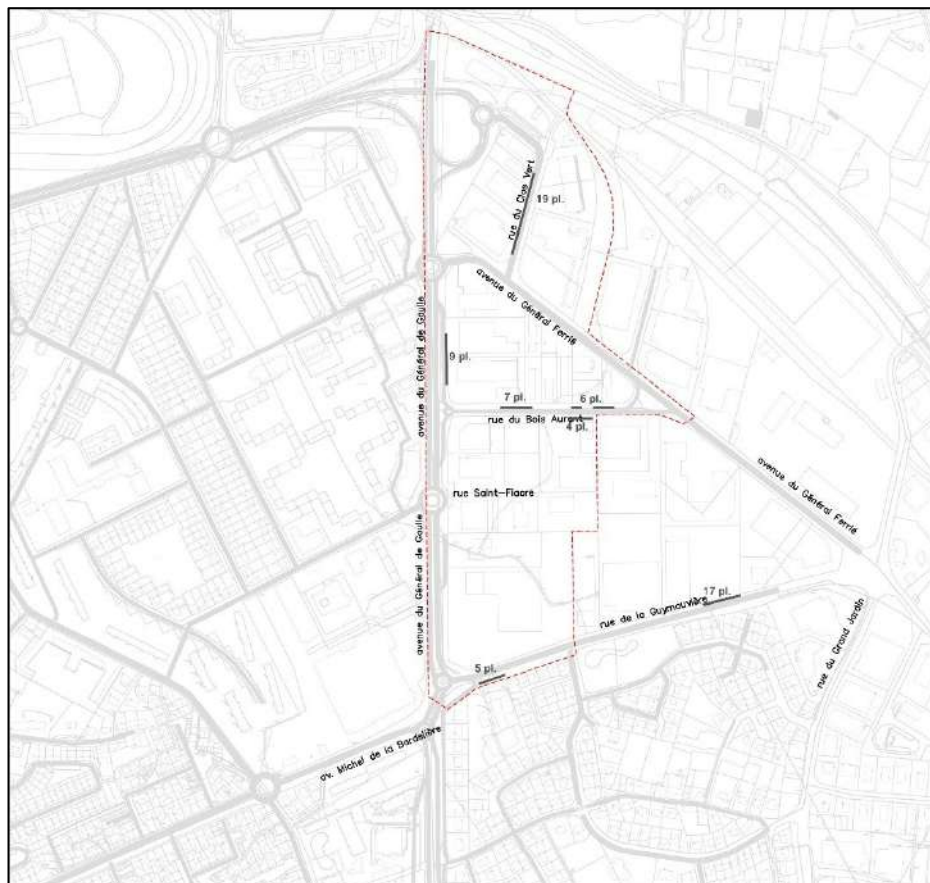


*La rue Saint-Fiacre*

### **2.9.2 Le stationnement**

Quelques places de stationnement publiques longitudinales au sein du site sont localisées le long de l'avenue du Général de Gaulle (9 places), la rue du Clos Vert (19 places), la rue du Bois Aurant (17 places) et la rue de la Guymauvière (5 places). Un parking de 17 places accessibles directement depuis la chaussée, est localisé rue de la Guymauvière, au droit de l'entreprise Bretagne Matériaux.

Les places sur les parcelles privées ne sont pas comptabilisées.



*Répartition du stationnement public sur la ZAC*



### 2.9.3 Les transports en commun

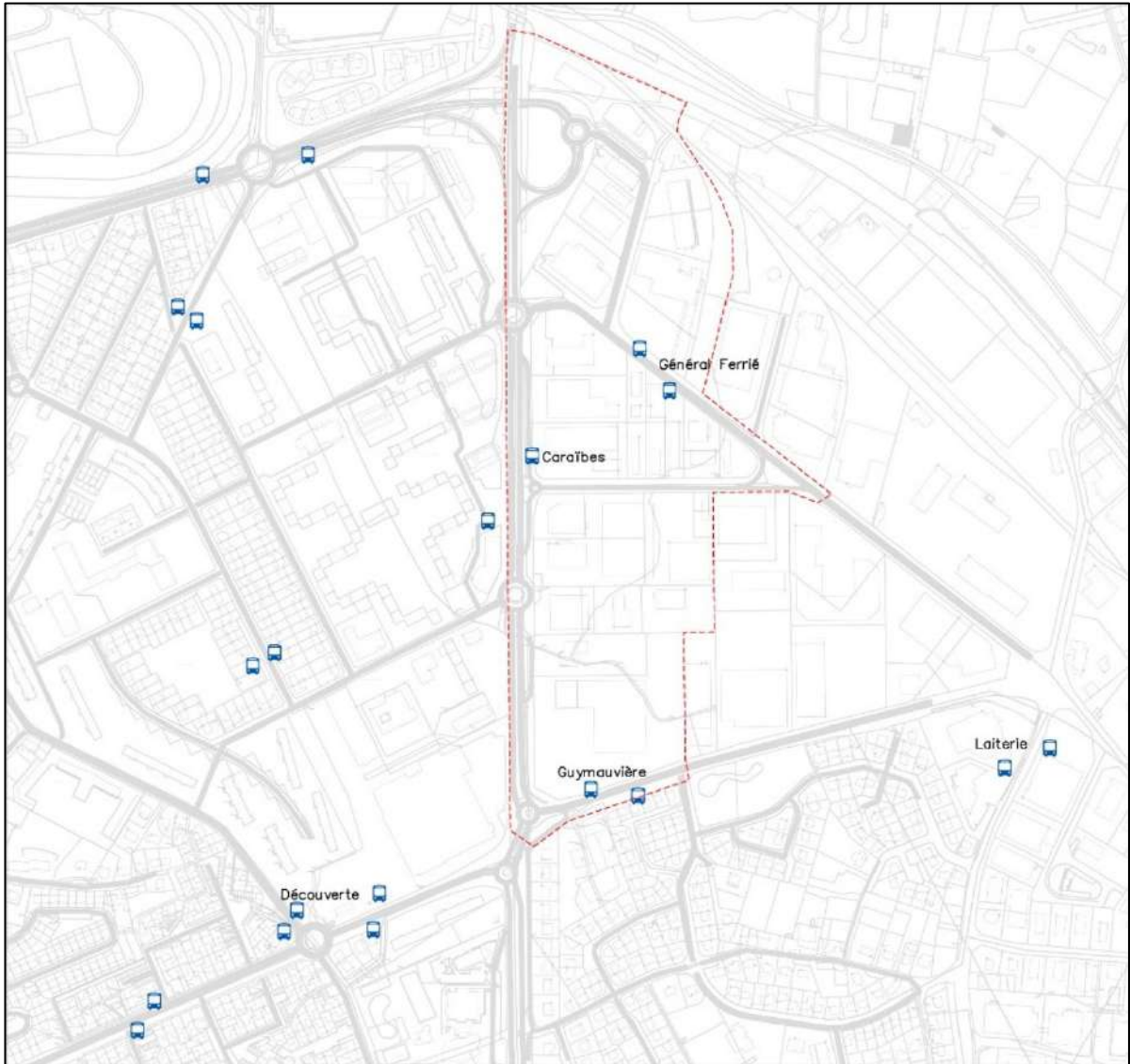


Extrait du plan de réseau de bus "Mat" de juillet 2021

Le site de la ZAC est desservi par 2 lignes de bus différentes (réseau au 1er juillet 2021) :

- La ligne 4 (en violet sur le plan) qui depuis les arrêts « Laiterie » rue du Grand Jardin, "Guymauvière" rue de la Guymauvière et "Caraïbes" avenue du Général de Gaulle, permet de rejoindre Château Malo d'un côté et Rothéneuf via les gares et Paramé de l'autre côté. La fréquence est plus réduite avec jusqu'à 3 passages par heure dans chaque sens entre 7h00 et 20h25.
- La ligne 7 (en jaune sur le plan) qui depuis l'arrêt "Général Ferrié" sur la rue du même nom, permet de rejoindre Paramé d'un côté et La Briantais dans l'autre sens. La fréquence est plus faible avec un seul passage par heure dans chaque sens et une amplitude horaire de 7h40 à 19h40.

Le site est donc connecté à l'ensemble des quartiers de la Ville ainsi qu'aux gares routière et SNCF par le réseau de transport en commun de l'agglomération.



*Localisation des arrêts de bus sur le site*



*Arrêts de bus "Caraïbes" avec abris à gauche (vers le sud) et sans abris à droite (vers le nord)*





*Arrêt de bus "Guymauvière" sans abris à droite et arrêt de bus inutilisé rue Michel de la Bardelière*



*Arrêt de bus "Laiterie" sans abris rue du Grand Jardin*

#### **2.9.4 Les liaisons douces**

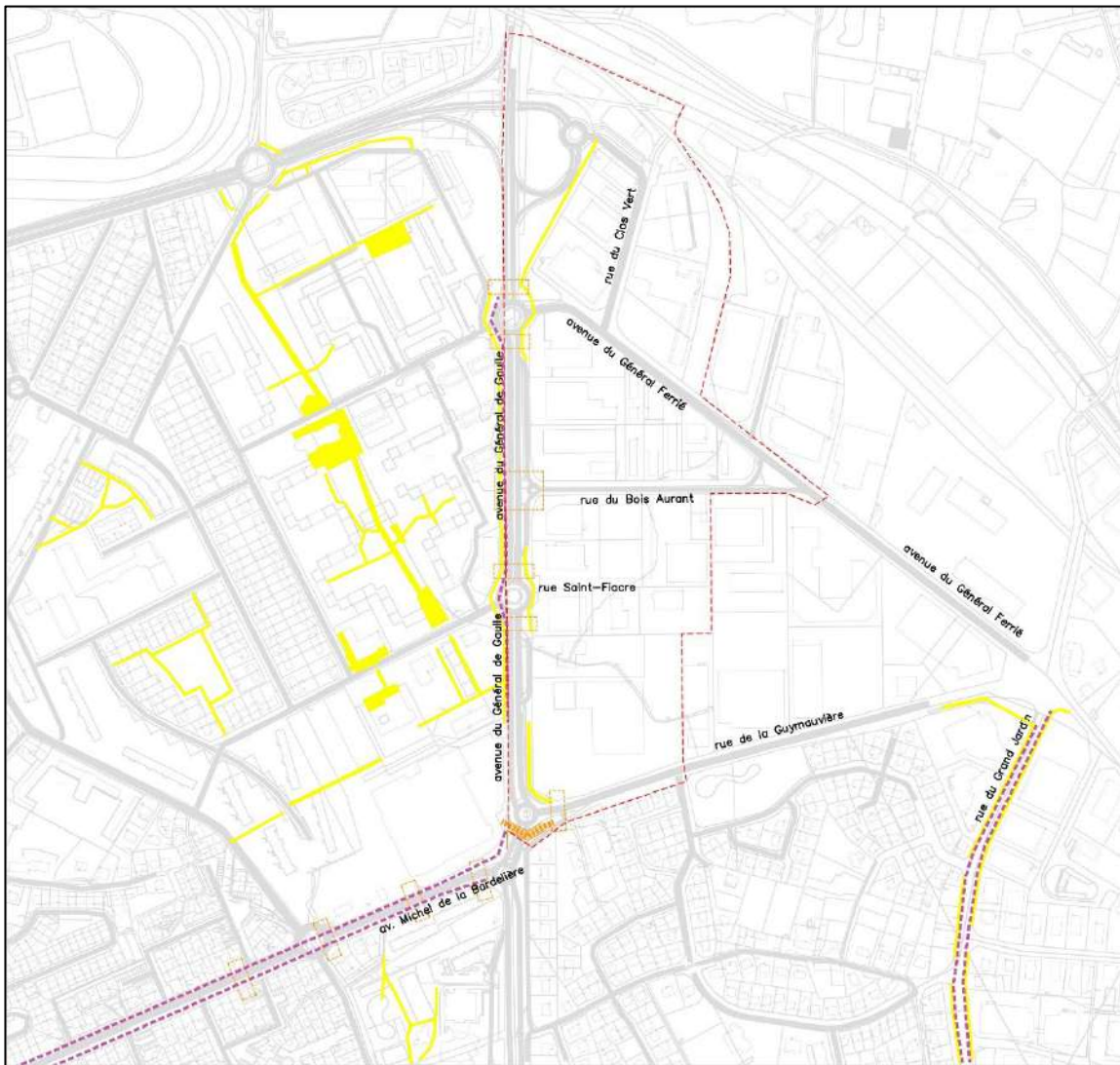
Comme précisé précédemment, il existe plusieurs bandes cyclables sur les voiries suivantes :

- Rive Ouest Avenue du Général de Gaulle, en site propre séparé de la chaussée.
- Rue de la Guymauvière sur chaque rive mais ne répondent pas aux normes car trop étroites.
- Avenue du Général Ferrié sur chaque rive mais ne répondent pas aux normes car trop étroites.
- Rue du Grand Jardin sur chaque rive, sur chaussée, répond aux normes en termes de largeur.

Un passage souterrain permet de franchir à pied et à vélo l'avenue du général de Gaulle entre la rue de la Guymauvière et le secteur de l'Intermarché.

Sur l'ensemble du site, aucun arceau pour le stationnement des vélos n'a été repéré.

Le quartier de la Découverte rénové laisse place à de larges espaces publics dédiés aux piétons et aux cyclistes, notamment une coulée verte nord-sud sur laquelle viennent se greffer des aires de jeux et de loisirs ainsi que des équipements.



*Trame piétonne aux normes (en jaune) et voies cyclables aux normes (tireté violet) sur le site et les quartiers environnants*



*Coulée verte sans voiture au quartier de la Découverte*



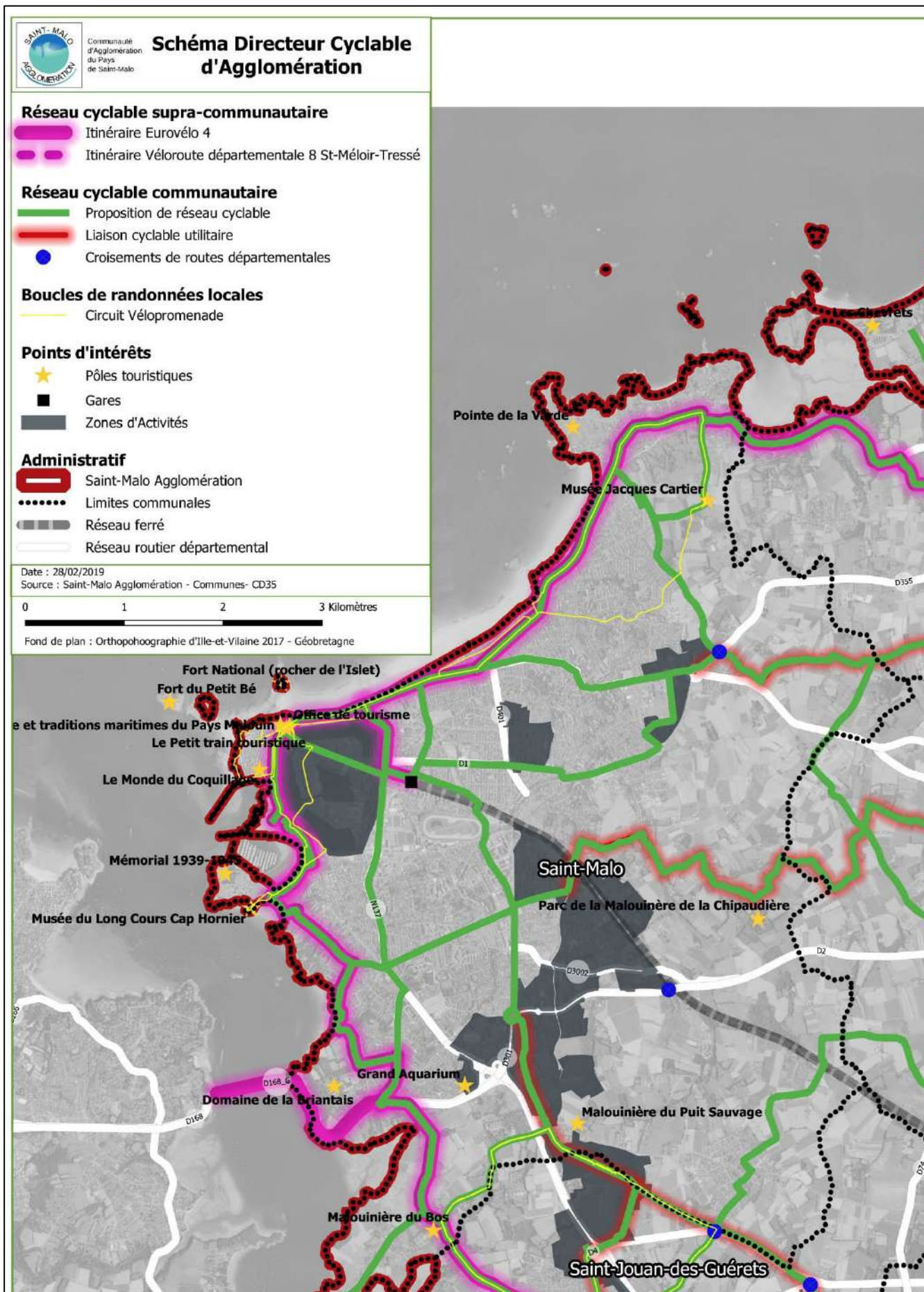


*Passage souterrain sous l'avenue du Général de Gaulle*

### **Déplacements vélo**

Le schéma directeur cyclable communautaire, adopté le 28/02/2019, prévoit 2 axes vélo structurants en limites de la ZAC :

- Un axe sur la rue de la Guymauvière qui reliera le quartier de Saint Servan via le Mouchoir Verté à l'ouest jusqu'à la campagne malouine et in fine Baie du Mont-Saint-Michel via Saint-Méloir-des-Ondes à l'Est,
- Un axe à travers le quartier de la Découverte qui longe l'avenue du Général de Gaulle entre la rue de la Guymauvière et le quartier de la Madeleine. Il relie au nord la zone portuaire et le Sillon sur la côte et au sud les bords de Rance et Saint Jouan des Guérets.

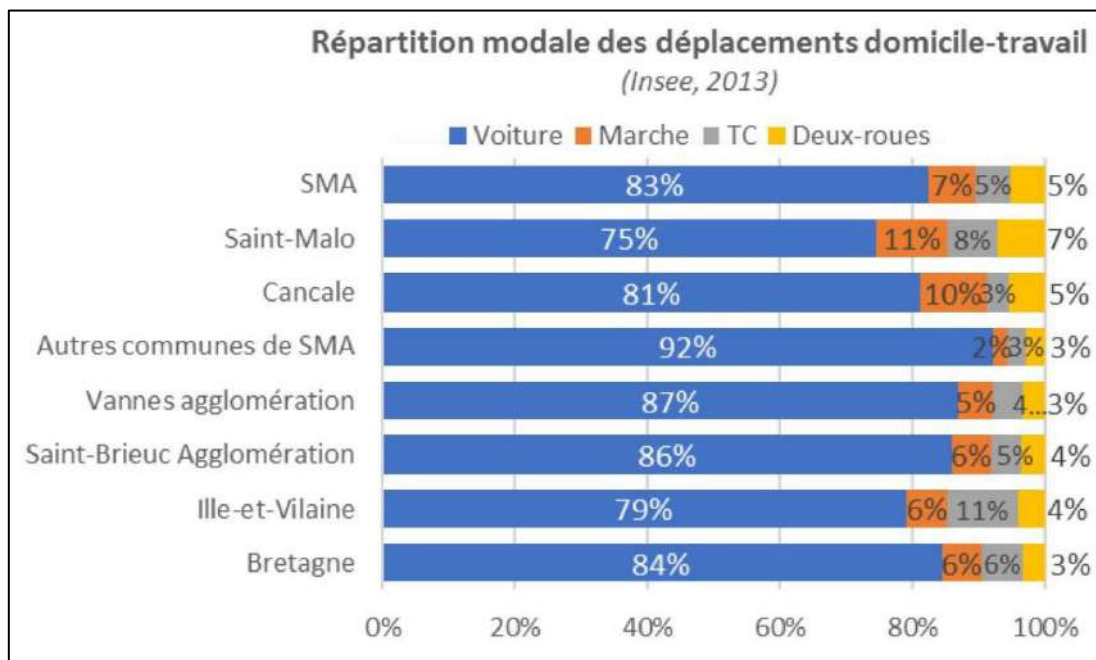


Plan communal du schéma directeur cyclable communautaire

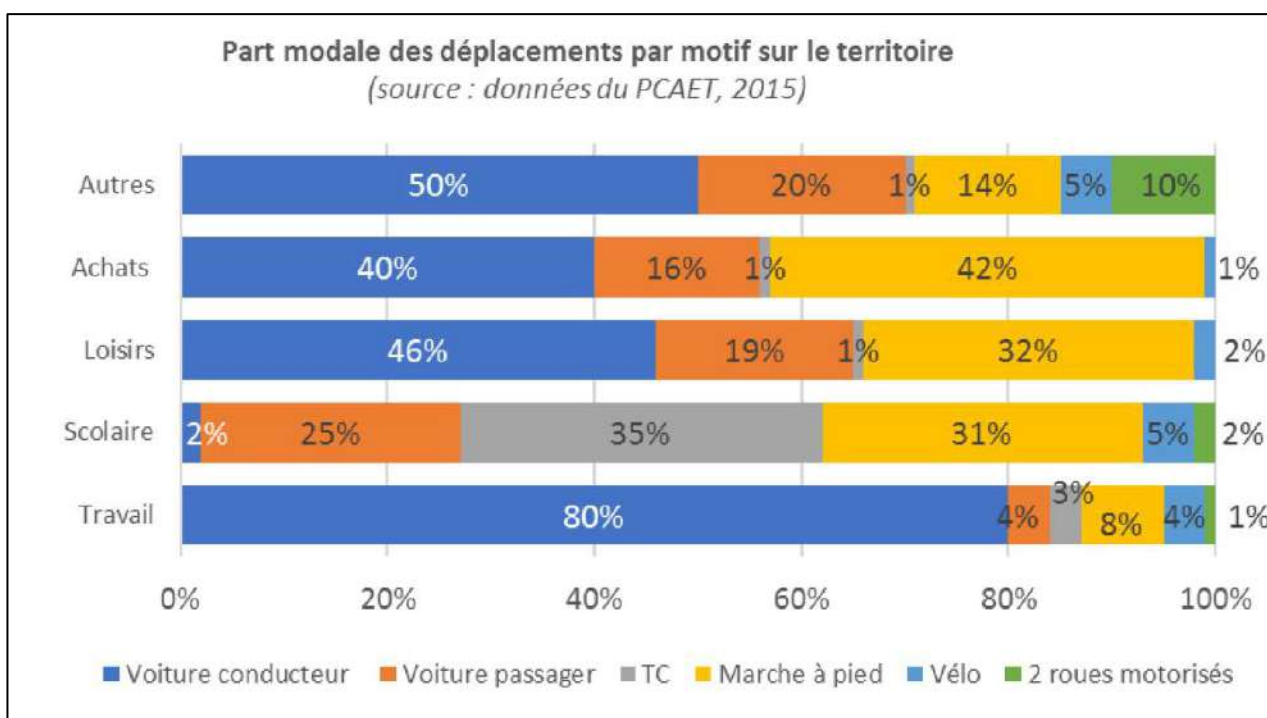
De son côté la Ville de Saint Malo a également élaboré un schéma directeur cyclable communal en 2019. Il a pour vocation de synthétiser la politique cyclable de la Commune de Saint-Malo au travers de plusieurs points.







Répartition modale des déplacements domicile-travail (source : PGD-SMA 2019)



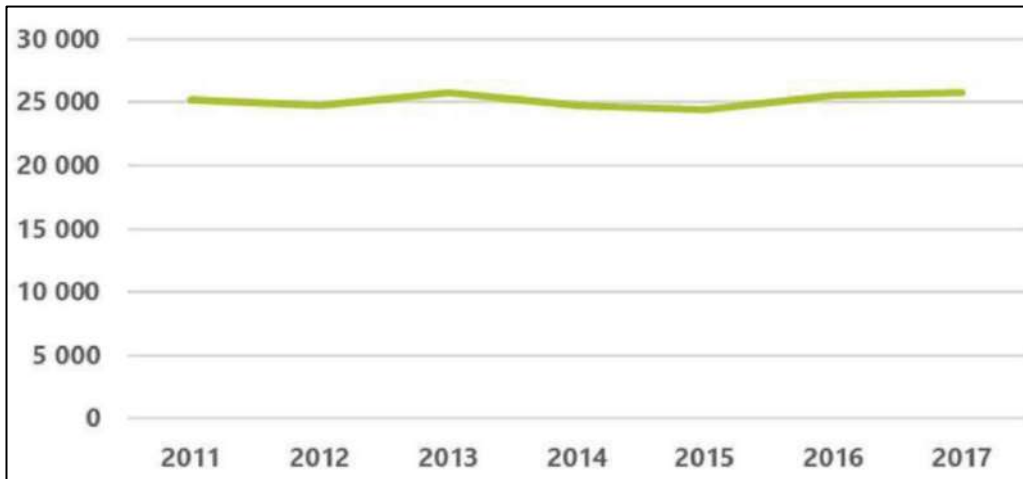
Part modale des déplacements par motif sur le territoire de Saint Malo Agglomération (source : PGD-SMA 2019)

### A l'échelle de la ZAC

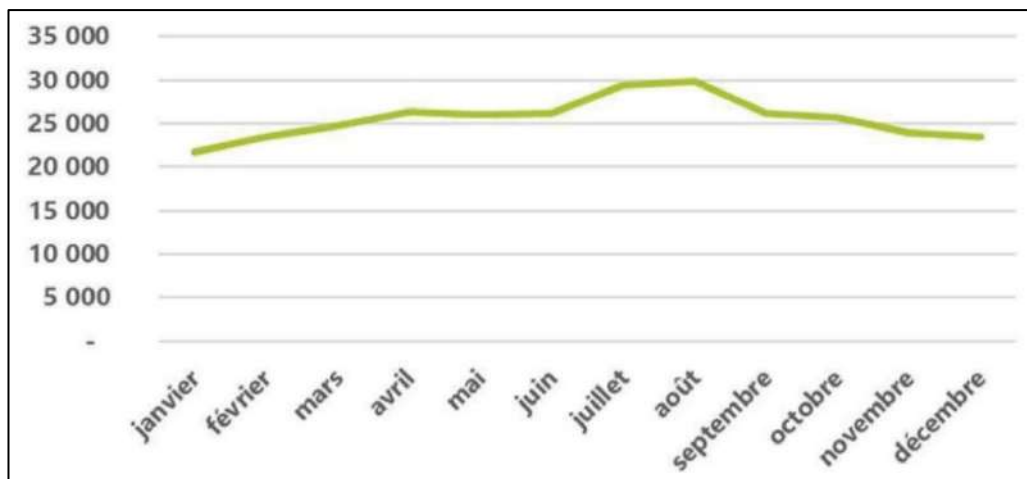
Depuis la requalification de la voie en 2011, le trafic journalier des véhicules sur l'avenue du Général de Gaulle est relativement stable avec environ 25 812 véhicules / jour en 2017 dont de nombreux poids-lourds.

Toutefois, on peut constater une croissance de 15% du trafic en moyenne pendant la période estivale annuelle de juillet / août.





Trafic quotidien moyen entre 2011 et 2017 (source : étude Egis de mai 2019)



Trafic quotidien moyen sur une année (source : étude Egis de mai 2019)

A l'échelle hebdomadaire, on constate une légère pointe du trafic le vendredi (+7%) et un trafic plus faible le week-end (-10% à -40%).

De même au quotidien, en semaine, le trafic est plus important entre de 8h à 9h et de 17h à 18h avec un mouvement pendulaire majoritairement vers le nord le matin et vers le sud le soir.

La circulation est globalement fluide sur le secteur. Il n'y a pas de saturation dans le périmètre de la ZAC mais quelques ralentissements sont toutefois parfois identifiés, le soir, autour du centre commercial ainsi qu'au niveau du double giratoire qui est en limite de capacité à l'heure de pointe du soir.

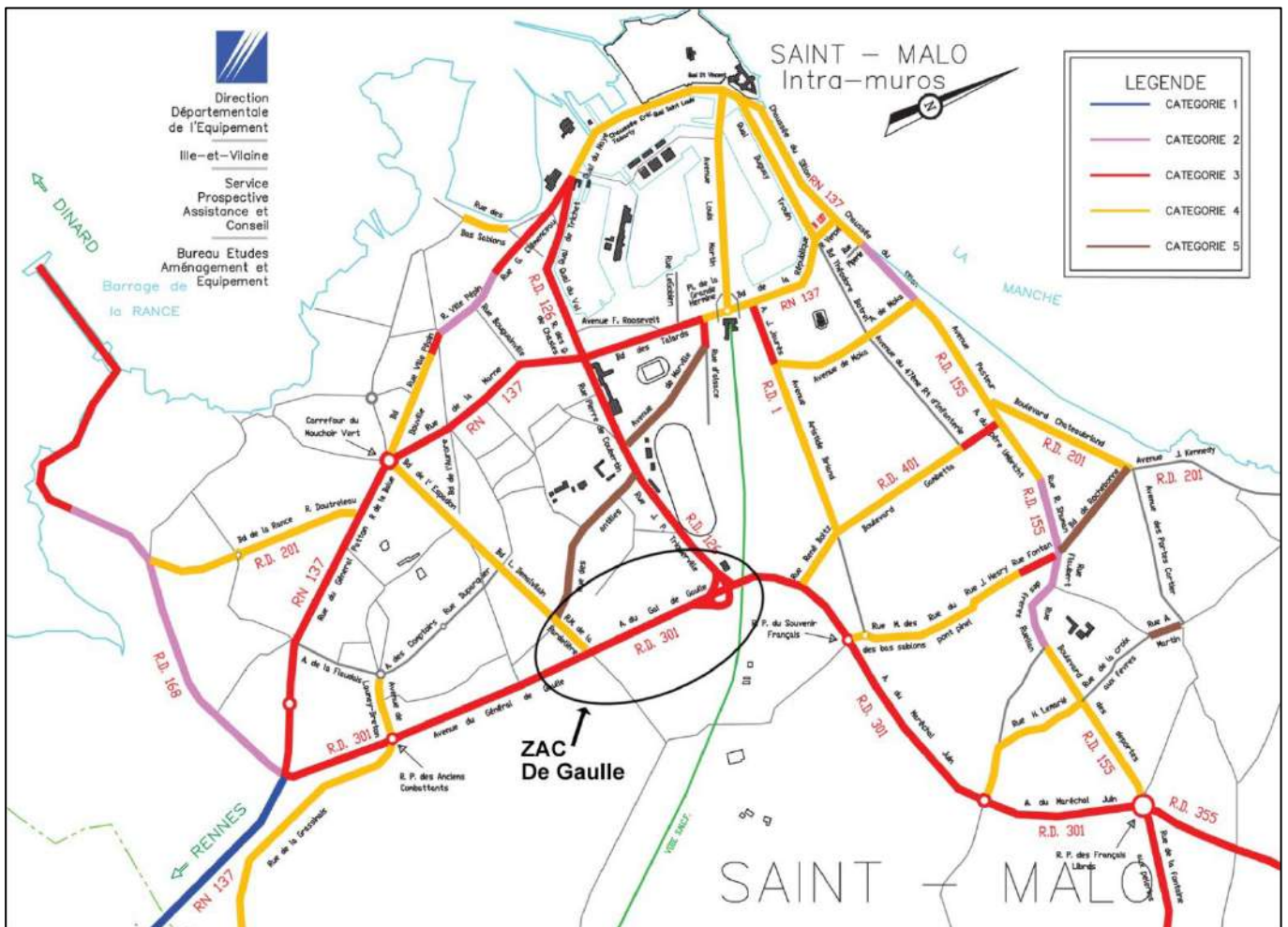
### 2.9.6 Le classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

Le classement d'une voie est destiné à définir le niveau de protection des bâtiments qui viendront s'implanter dans le secteur de nuisance du bruit. Les infrastructures existantes mais également les projets ont été pris en compte.

Sur le secteur de la ZAC, seule l'avenue du Général de Gaulle est concernée par ce classement. La voie ferrée ne fait pas l'objet d'un classement sonore. A chaque catégorie correspond une distance calculée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la voie, sur laquelle des prescriptions en matière d'isolation acoustique des bâtiments sont applicables.

Voie classée	Catégorie	Largeurs affectées par le bruit
Avenue du Général de Gaulle	3	100 mètres

Tableau identifiant les infrastructures routières classées sur la ZAC (source : DDTM 35)



Carte des infrastructures routières classées sur Saint Malo (source : DDTM 35)

## 2.10 Les réseaux

### 2.10.1 La gestion de l'assainissements (eaux pluviales et eaux usées)

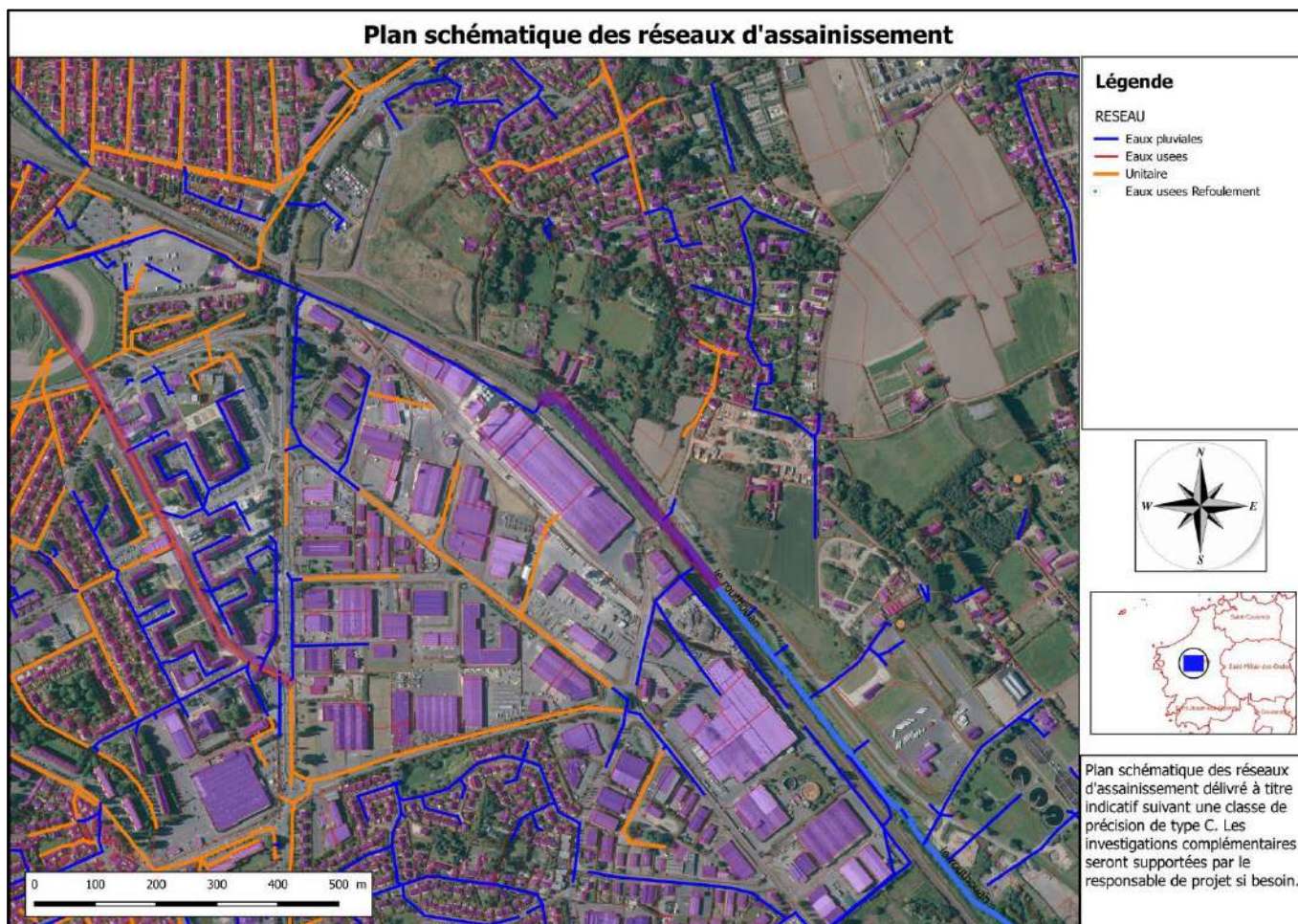
Le site de la ZAC fait partie du bassin versant du Routhouan. D'une superficie de 3500 ha, dont 2130 ha en zone rurale, il représente 85% de l'aire d'apport global et est drainé par un aqueduc de 2,50m par 2,50m et d'une longueur de 3900 mètres. Le Routhouan se jette dans la Manche via l'estuaire de la Rance, à la pointe du marégraphe dans le quartier de Saint Servan - Solidor. Sa capacité se situe entre 7 et 10 m<sup>3</sup>/s selon les tronçons alors que le débit décennal approche les 30 m<sup>3</sup>/s.

De nombreux bassins de retenues permettent le stockage des eaux pluviales et participent à la maîtrise de la pollution des eaux issu du lessivage des espaces imperméabilisés (voiries notamment), notamment le bassin tampon de Marville situé à 600m du lieu de projet.

Sur le site de projet, la gestion des eaux pluviales se réalise principalement par un dispositif de collecte et d'évacuation majoritairement unitaire (eaux pluviales et eaux usées dans le même réseau). Le quartier voisin de la Découverte est quant à lui constitué d'un réseau séparatif.

Ainsi le réseau unitaire rejoint la station d'épuration toute proche (environ 900 mètres) afin que les effluents soient traités avant leur rejet dans le Routhouan.





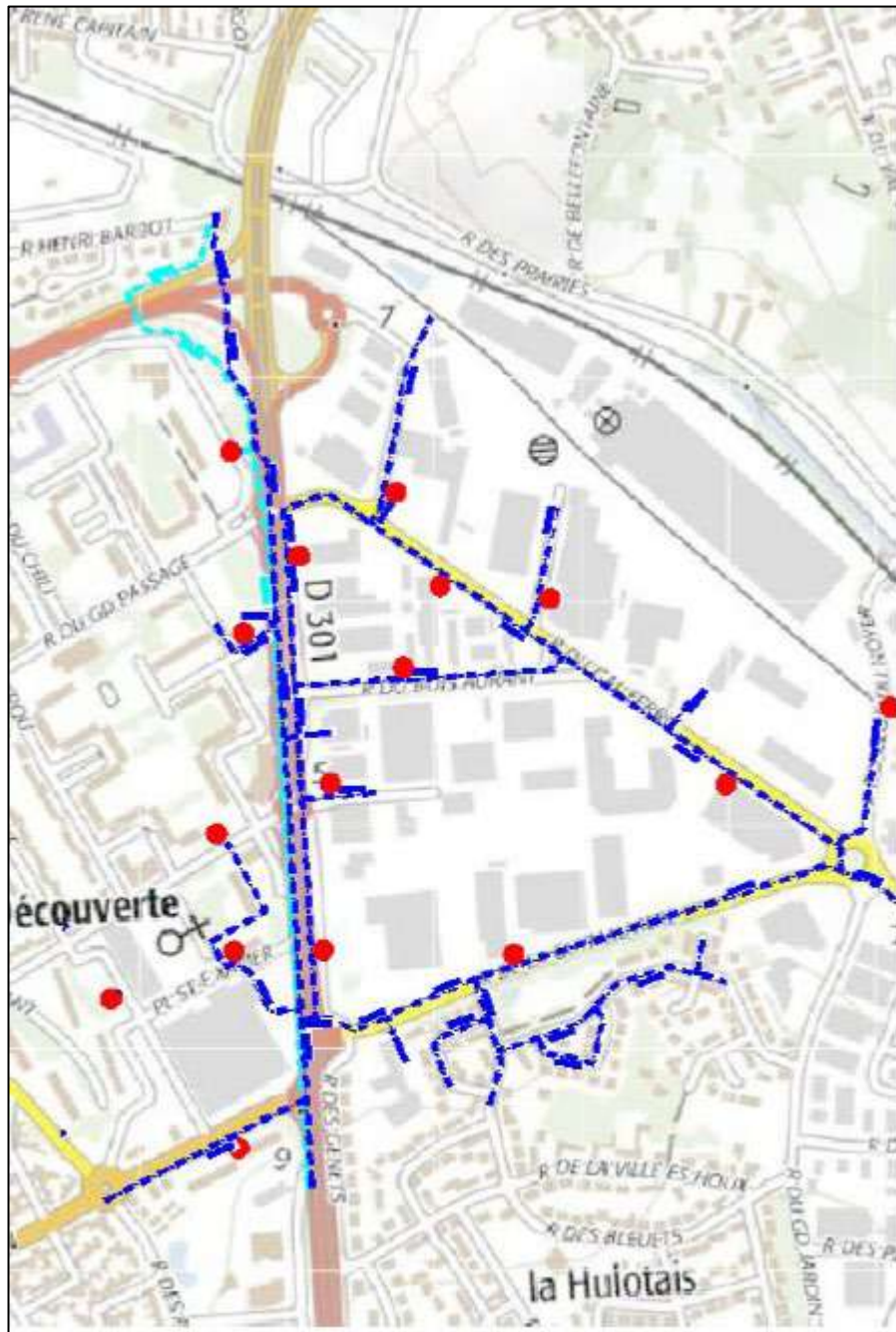
*Plan schématique des réseaux d'assainissement*

La forte imperméabilisation des sols ne permet pas actuellement l'infiltration des eaux de pluie au plus près de leur point de chute.

### 2.10.2 L'alimentation en eau potable

Dans le cadre de la loi « NOTRe » du 7 août 2015, Saint-Malo Agglomération (SMA) a pris la compétence Eau Potable et Assainissement au 1er janvier 2018. SMA a confié la gestion de l'eau potable à la Régie Malouine de l'Eau (RME) sur le territoire malouin et au Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort (SIEB) sur les autres communes de l'agglomération.

Actuellement, l'ensemble du secteur est desservi en eau potable depuis le réservoir de la Croix Désilles (château d'eau). Ce réseau alimente également une quinzaine de poteaux incendie du secteur (points rouges sur la figure ci-dessus).



*Le réseau d'alimentation en eau potable sur le secteur d'étude*

### **2.10.3 Les déchets**

C'est Saint Malo Agglomération qui a la charge de la collecte des déchets. Celle-ci s'effectue principalement en "porte à porte" avec passage de camions-bennes ainsi qu'en points d'apport volontaire (notamment pour le verre).

La principale déchetterie de l'agglomération est située à 2,4 km du site de la ZAC.



## 2.11 Les risques naturels et technologiques

### 2.11.1 Le risque inondation

Saint Malo est concerné par le risque inondation dû au ruissellement et à la saturation du réseau d'évacuation des eaux pluviales en cas d'orage important dans les secteurs en pente et en partie basse de la commune, dont la ZAC fait partie.



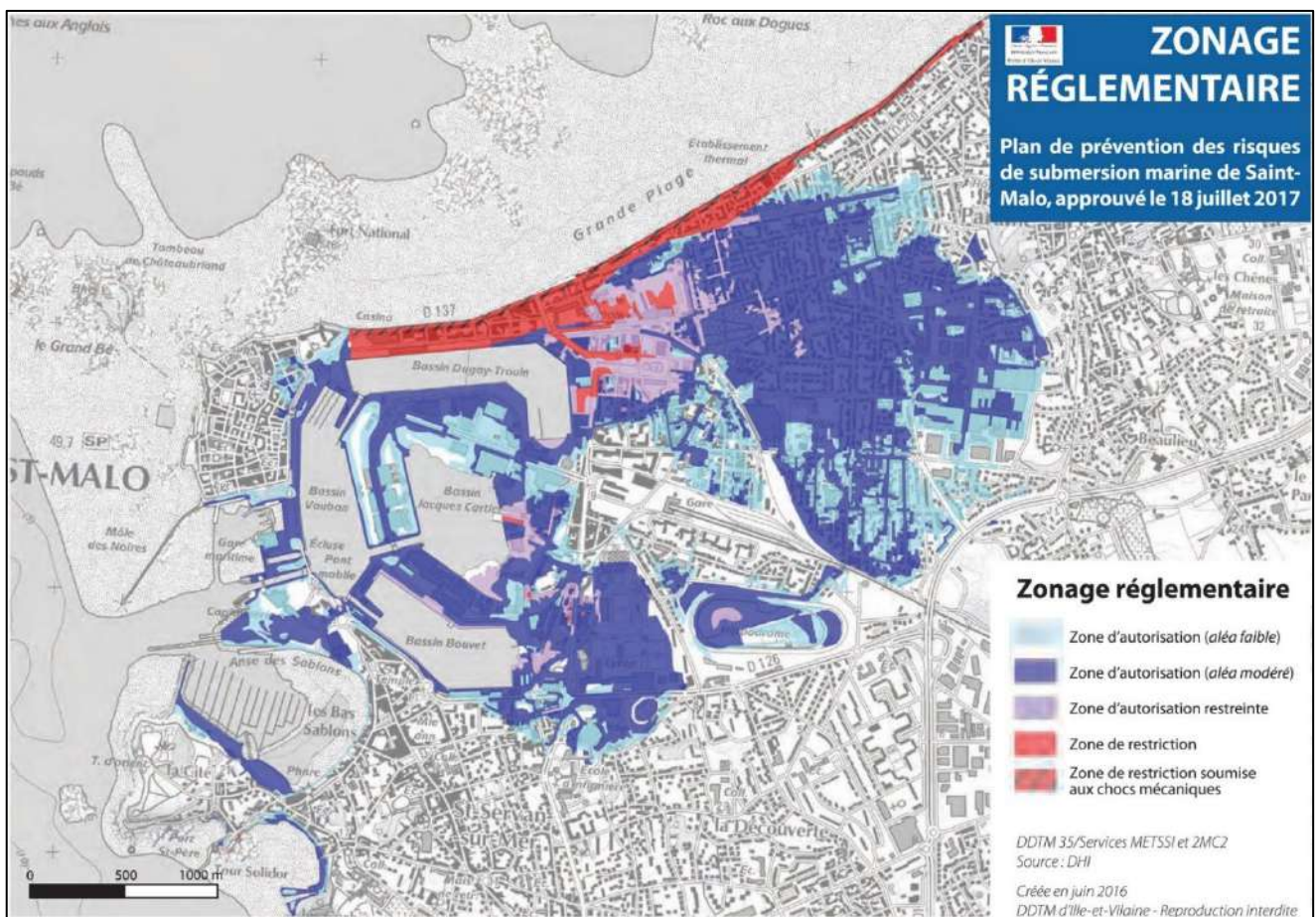
Risque inondation à Saint Malo (source : DICRIM de Saint Malo)

### 2.11.2 Le risque submersion marine

La carte suivante montre les différentes phases d'assèchement du Marais. Cet ancien marais sur sa partie ouest, peut encore aujourd'hui être sous le niveau de la mer lors de grandes marées. De ce fait, il est soumis au risque de submersion marine identifié par le Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) de Saint Malo approuvé le 18 juillet 2017.

En cas d'endommagement ou rupture des digues de Paramé ou du Sillon par la houle, les secteurs bas de la ville peuvent être inondés. L'étendue de cette inondation sera variable en fonction de l'importance de la rupture et des conditions de réalisation (coefficient de marée, houle, force du vent).

Au regard du PPRSM en vigueur, le secteur de la ZAC n'est pas soumis à ce risque, dont le zonage réglementaire s'arrête au niveau de l'hippodrome de Marville. Pour autant, en cas de rupture de digue, le projet est distant de près de 2km de la digue du Sillon, pouvant impliquer une montée progressive des eaux. En cas d'évolution réglementaire, notamment d'ici le dossier de réalisation de la ZAC, le projet s'adaptera en termes de prise en compte de ce risque (réhausse des entrées de sous-sol, fonctions et usages des rez-de-chaussée, etc.).



Zonage réglementaire risque de submersion marine (source : PPRSM)

### 2.11.3 Le risque mouvement de terrain

Certaines parties de la commune sont soumises au risque de mouvement de terrain, le plus souvent lié à la chute de blocs, éboulement et glissement de terrain au niveau des falaises littorales et des falaises urbaines. Ainsi, si plusieurs anciennes carrières sont soumises à ce risque, celui-ci est absent de notre secteur de projet.

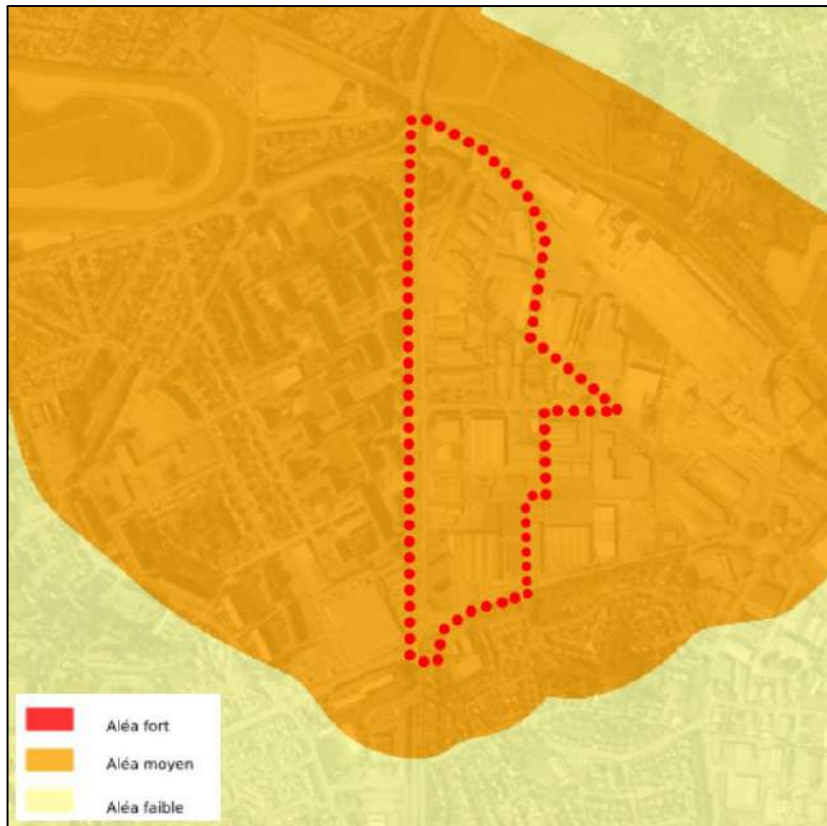
### 2.11.4 Le risque sismique

La Ville de Saint Malo, comme l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine, est classé en zone sismique 2 sur une échelle de 5, c'est à dire avec des risques de sismicité faible mais non nulle.



### 2.11.5 Le risque retrait gonflement des argiles

Notre secteur est concerné en quasi-totalité par un aléa moyen de retrait-gonflement. Cela implique, pour les futures constructions, qu'il sera préférable de s'assurer de la nature exacte du sol au droit des terrains, jusqu'à la profondeur prévue des fondations.



Carte de l'aléa du risque retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques)

### 2.11.6 Le risque radon

Le radon est un gaz naturel indolore et incolore qui provient de la désintégration de l'uranium et du radium contenus dans les sous-sols granitiques et volcaniques.

La présence du radon, gaz radioactif d'origine naturelle, est un facteur de pollution et de risques sanitaires relatifs à la qualité de l'air dans les environnements clos. À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

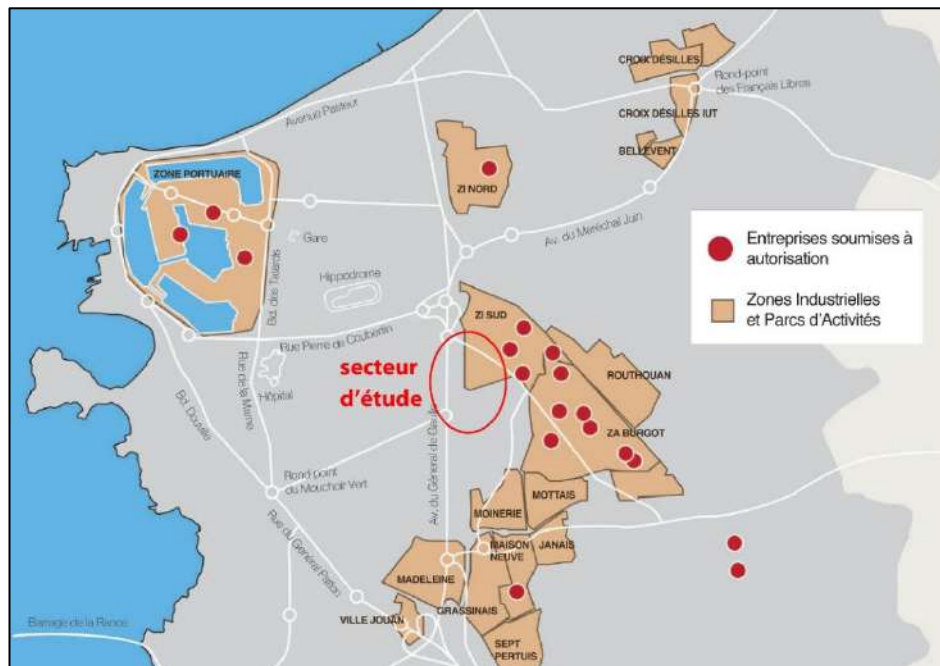
La commune de Saint-Malo est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 : faible. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

### 2.11.7 Le risque industriel

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un tel accident peuvent être de plusieurs natures : incendie, explosion, pollution atmosphérique, pollution du sol.

Sur Saint Malo il n'y a pas d'entreprise classée "SEVESO", c'est à dire présentant un risque industriel majeur. Cependant 18 sites industriels au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ont été retenus comme pouvant présenter des risques, notamment au niveau de la zone portuaire et des zones industrielles sud et nord. Plusieurs sites sont ainsi très proches de notre secteur d'intervention.



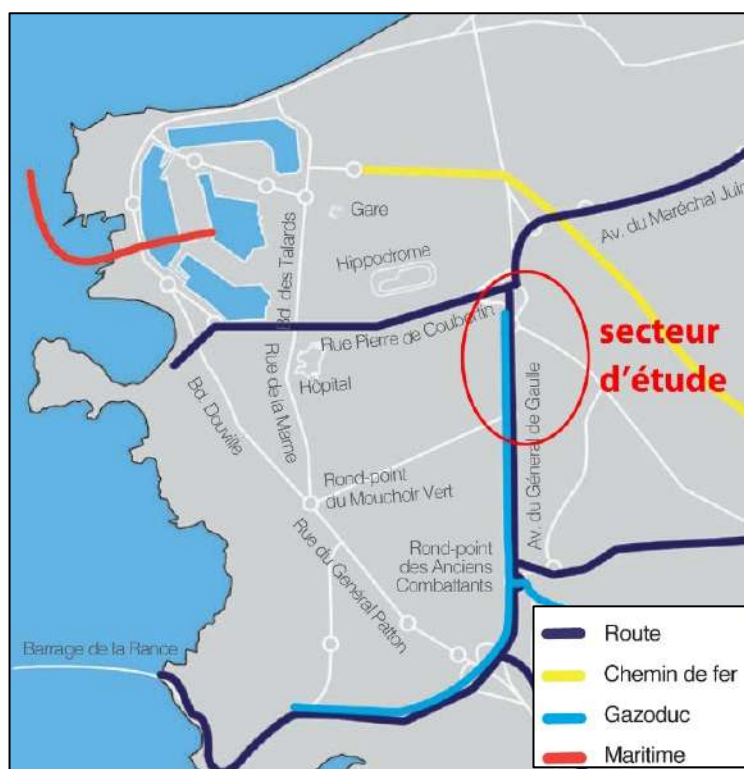
Carte du risque industriel sur Saint Malo (source : DICRIM de Saint Malo)

### 2.11.8 Le risque de transport de matières dangereuses

Les conséquences d'un accident de transport de matières dangereuses (TMD) sont liées à la nature des produits transportés qui peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Le site de la ZAC est directement concerné par ce risque :

- Par l'avenue du Général de Gaulle.
- Par un gazoduc situé sous l'avenue du Général de Gaulle.
- Par la voie de chemin de fer Rennes - Saint Malo située au plus près à 150m du site.



Carte du risque transport de matière dangereuse (source : DICRIM de Saint Malo)



## 2.12 Les documents règlementaires et stratégiques

### 2.12.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET Bretagne fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Adopté le 18 décembre 2020, il fixe 38 objectifs et de nombreux sous-objectifs, regroupés en 5 thématiques et déclinés en une carte illustrative :

- 1. Raccorder et connecter la Bretagne au Monde.
- 2. Accélérer notre performance économique par les transitions.
- 3. Faire vivre une Bretagne des proximités.
- 4. Une Bretagne de la sobriété.
- 5. Une Bretagne unie et solidaire.



Extrait de la carte de synthèse indicative du SRADDET Bretagne (zoom sur Saint Malo)



Extrait de la carte de synthèse indicative du SRADDET Bretagne

Le SRADDET et sa carte de synthèse ci-avant fixent plusieurs objectifs qui s'appliquent au projet de ZAC Général de Gaulle :

- Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements urbains.
- Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires.
- Conforter, dynamiser, et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales.
- Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence.
- Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air.
- Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur.
- Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique.
- Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique.
- Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement.
- Accélérer la transition énergétique en Bretagne.
- Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme priorité des projets de développement et d'aménagement.
- Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales.
- Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité.
- Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement.



- Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances.

## 2.12.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo (SCoT)

Le SCoT du Pays de Saint Malo a été approuvé le 8 décembre 2017, il est exécutoire depuis le 28 mars 2018. Il recouvre 73 communes qui sont réparties en 4 EPCI (CA Saint Malo, CC Bretagne Romantique, CC Côte d'Emeraude et CC du Pays de Dol).

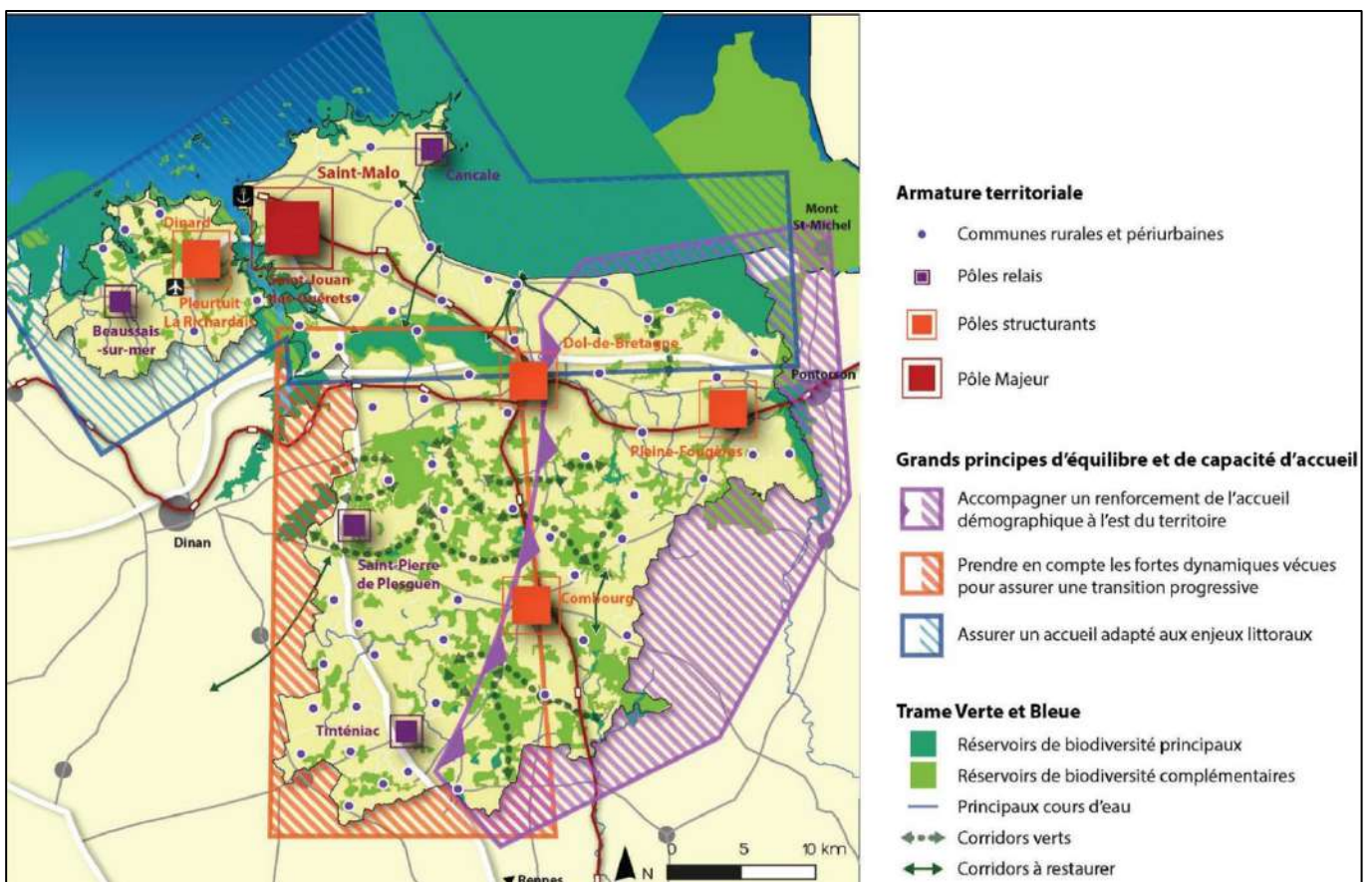
### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est un document qui fixe les grands objectifs des politiques publiques. Il est l'expression d'un projet de territoire. Il s'articule autour de trois enjeux majeurs : un territoire attractif, un territoire productif et un territoire durable.

Le PADD est construit autour de 3 grands axes :

- Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain.
- Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre.
- Un projet durable qui s'appuie sur les "murs porteurs" du territoire.

Il définit notamment une armature territoriale à l'échelle du territoire. Saint Malo est classé en pôle majeur qui associe également la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. A ce titre, au-delà de ses fonctions structurantes, il assure également des fonctions très structurantes qui dépassent le territoire du pays de Saint-Malo.



Carte de synthèse du PADD du SCoT en vigueur

## **Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**

Le DOO traduit la stratégie territoriale, en termes d'orientation et d'objectifs.

Il se décompose en 4 chapitres d'où ressortent 20 titres et 118 objectifs :

- 1 : structurer les capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :
  - Organiser l'armature territoriale du Pays de Saint Malo en 4 niveaux de fonctions.
  - Anticiper une production annuelle de 1840 logements.
  - Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace.
- 2 : définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources :
  - Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines.
  - Prévoir les conditions nécessaires au développement économique.
  - Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo.
  - Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires.
  - Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire.
  - Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays.
  - Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays.
- 3 : prendre appui sur les "murs porteurs" du Pays :
  - Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines.
  - Composer un projet de développement favorable à la biodiversité.
  - Assurer une gestion durable des ressources naturelles.
  - Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances.
- 4 : assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :
  - Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées.
  - Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés.
  - Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
  - Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres.
  - Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables.
  - Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning.

### **2.12.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance Frémur Baie de Beaussais (SAGE)**

Approuvé le 9 décembre 2013, ce document définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de qualité des eaux au travers de son document d'objectifs et de scénarios et de ses préconisations. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau fixe plusieurs dispositions à prendre en compte :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau.
- Préserver et gérer durablement les zones humides.
- Adapter l'aménagement du bassin versant.
- Assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade.
- Lutter contre l'eutrophisation des eaux littorales.
- Améliorer les pratiques de carénage.
- Contrôler l'envasement dans le bassin maritime de la Rance.



- Gérer le dragage des sédiments portuaires pour limiter l'impact sur le milieu.
- Réduire les fuites d'azote.
- Lutter contre le phosphore pour limiter l'eutrophisation des plans d'eau.
- Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires.
- Promouvoir les économies d'eau.

## **2.12.4 Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Malo (PLU) en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Malo a été approuvé en conseil municipal le 31 mars 2006. C'est un document d'urbanisme qui porte les perspectives du territoire. Il organise le développement urbain, planifie les projets d'infrastructures, préserve les espaces naturels forestiers et agricoles. Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction en fonction des zones urbaines, naturelles et agricoles.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

#### Généralités

Le PADD est une pièce maîtresse du dossier du PLU. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain. Il est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

Cette procédure a amené à l'élaboration d'un projet de Ville retranscrit en Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en pièces réglementaires, un règlement écrit et graphique, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une OAP sur chacun des deux sites de la ZAC.

Le PADD s'articule autour de trois principes :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.
- L'équité et la cohésion sociale.
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le site est concerné par l'OAP "requalification en boulevard urbain de l'avenue du Général de Gaulle" dont les caractéristiques sont décrites ci-après (extrait du PLU). **Cette OAP a en partie déjà été réalisée.**

#### Enjeux urbains

*"Le projet de pénétrante sud est un préalable à la requalification de l'avenue du Général de Gaulle sous la forme d'un boulevard urbain.*

*Cette pénétrante scinde la ville en deux parties qui se tournent le dos. La mise aux normes « autoroutières » de cette rocade a généré une coupure accentuée par le talutage le long du quartier de la Madeleine et les plantations qui font écran entre l'axe routier et les quartiers de la Moinerie.*

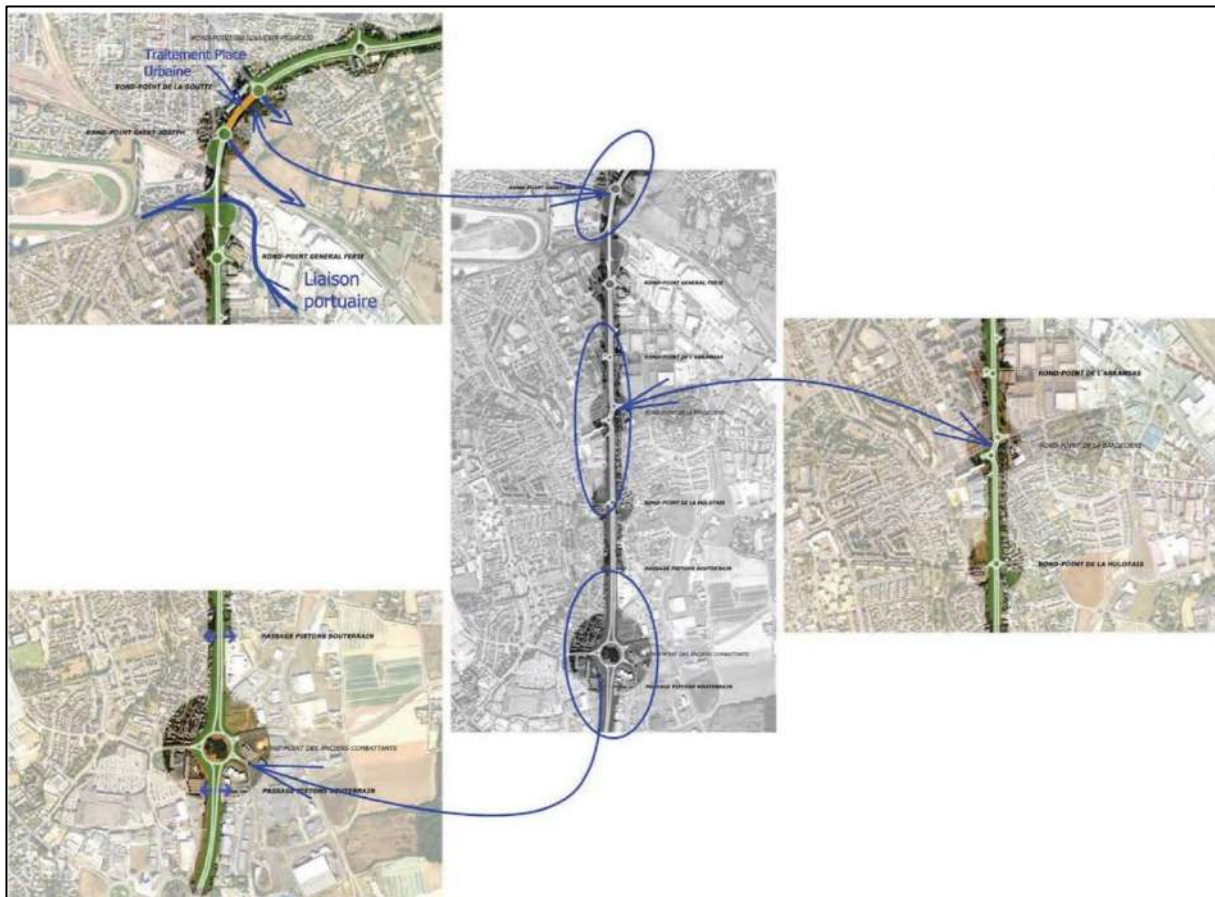
*Les relations entre les deux rives de la rocade ont été rendues difficiles par le flux de la circulation et par l'absence de passages sécurisés.*

*La réalisation du double giratoire de la Découverte a permis de réduire la vitesse et d'autoriser un passage sécurisé aux piétons par le biais d'un passage souterrain.*

*L'objectif est de rendre à l'avenue du Général de Gaulle son urbanité. Il s'agit de lui rendre des caractéristiques urbaines. L'objectif est d'intégrer la rocade dans le développement de la ville. L'infrastructure routière ne doit plus être une frontière mais plutôt permettre par un traitement urbain la couture des deux rives.*

Un traitement de l'espace public permettra de reconnecter la trame viaire auparavant sectionnée par la rocade. Notamment, la rue de la Hulotais et la rue Guillaume Onfoy sont sur le tracé de l'ancienne voie d'accès à la cité d'Alet.

La nouvelle urbanité de l'avenue du Général de Gaulle permettra une résidentialisation de l'avenue. La construction d'immeubles sur les terrains libres de part et d'autre permettra de donner une nouvelle façade sur l'avenue, notamment du côté de la zone industrielle sud de la Découverte et du secteur de la Vallée, ouvrant les quartiers sur le boulevard à la civilité retrouvée."



La requalification en boulevard urbain de l'avenue du Général de Gaulle (source : OAP PLU en vigueur)

### Modalités de mise en œuvre

"Quatre objectifs guident la requalification de l'avenue du Général de Gaulle en boulevard urbain :

- Redonner à ce boulevard sa vocation de liaisons interquartiers.
- Supprimer la circulation touristique et industrielle portuaire en transit au terme de la réalisation de l'axe de desserte sud de l'agglomération.
- Recréer et favoriser les intersections destinées à desservir les quartiers situés de part et d'autre.
- Réguler le flux par l'aménagement de giratoires appropriés.

L'intervention urbaine sur l'avenue du Général de Gaulle permettra de modifier la géométrie, l'ambiance et la couture aux quartiers riverains par le raccordement des rues en cul de sac et la création de traversées piétonnes.

Le boulevard urbain déroulera un mail planté sur les 2 000 mètres entre le rond-point des Anciens Combattants et le carrefour Jean-Pierre de Triquerville. Des plantations délimitent la voirie des espaces réservés aux circulations douces.

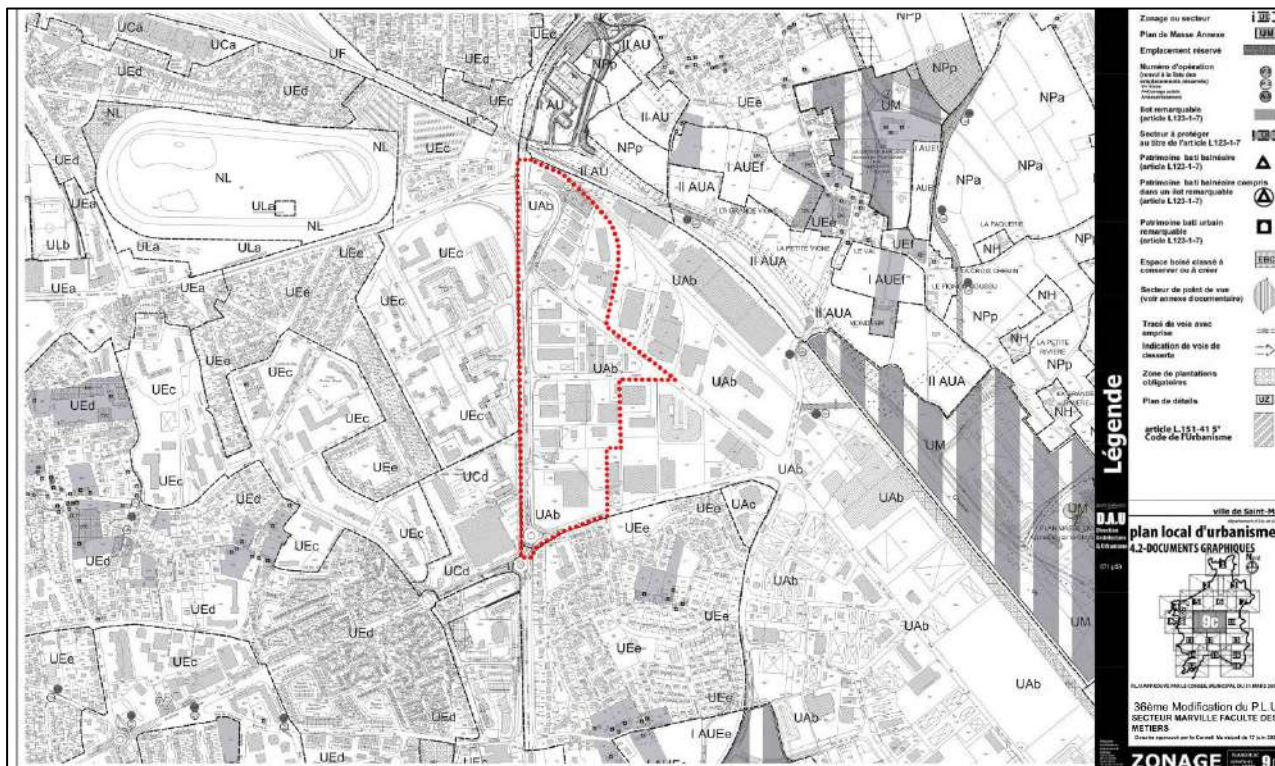
D'un espace dévolu à la voiture, l'ambition est de faire un espace partagé, appropriable pour le piéton et les cyclistes. Les abords seront aménagés et sécurisés. Les carrefours permettront une traversée du boulevard en toute sécurité, recréant des liens entre deux quartiers qui s'ignoraient.

L'aménagement doit être pensé pour le piéton. Des placettes feront des carrefours un franchissement sécurisé. Le mobilier urbain, la signalétique et l'éclairage participeront à la reconquête de l'espace public par les habitants".



## Les règlements graphique et écrit

Le périmètre de la ZAC est situé en zone UAb identifiée dans le plan de zonage du PLU en vigueur.

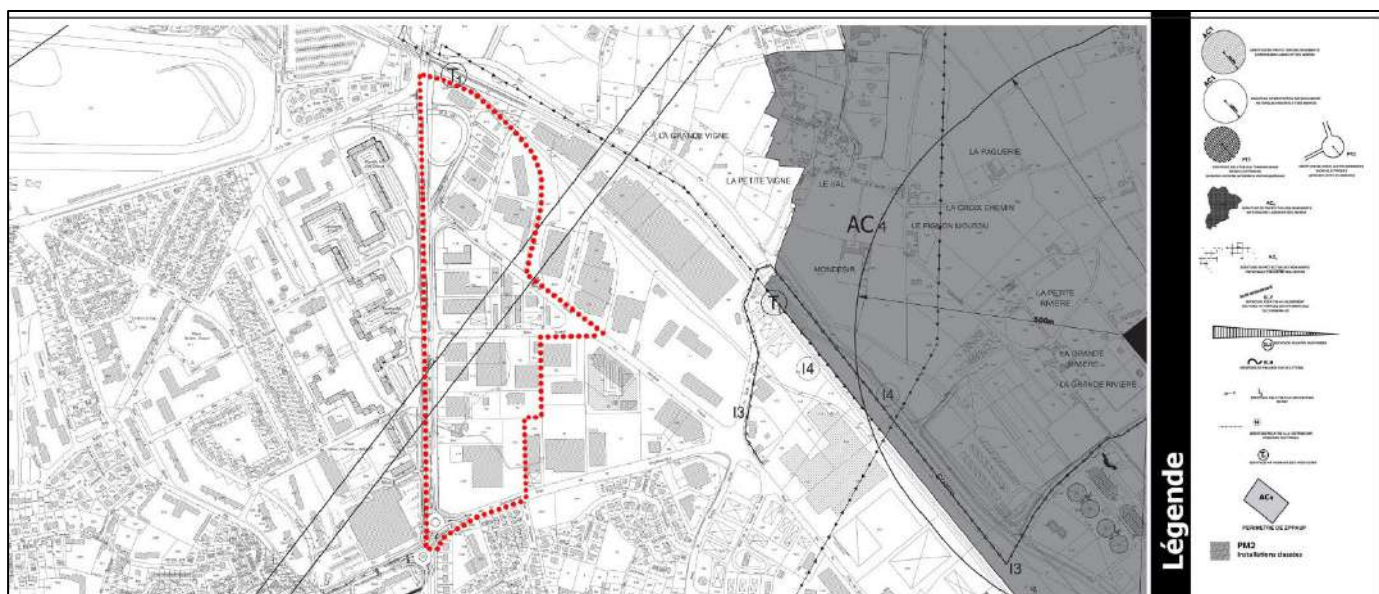


Plan de zonage du PLU en vigueur (planche 9b)

La zone UAb recouvre la partie Est de l'avenue du Général de Gaulle, excepté le triangle situé entre la rue de la Guymauvière et la rue du Grand Jardin. Elle correspond "aux zones d'activités qui disposent d'une constructibilité moyenne avec un coefficient d'occupation des sols de 0.5. L'emprise au sol des constructions est plus limitée qu'en zone UAa".

## Les servitudes d'utilité publique

Le périmètre de la ZAC est concerné par la servitude d'utilité publique PT2 relative aux transmissions radioélectriques qui traverse le site du nord-est au sud-ouest. La principale contrainte induite est l'interdiction de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.



Plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur (planche 9b)

## **2.12.5 La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint Malo**

Le 25 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU actuellement en vigueur depuis 2006.

Plusieurs objectifs ont été formulés pour justifier cette révision :

- Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra-communales.
- Définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale.
- Mettre en œuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises.
- Concevoir un projet urbain respectueux des objectifs de développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue.

La procédure de révision en est à l'étape d'élaboration des règlements graphique et écrit et à la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de ZAC Général de Gaulle s'inscrit dans la procédure de révision du PLU de Saint Malo. Ainsi le nouveau PLU prendra en compte le projet dans ses différentes pièces avec notamment l'élaboration d'un règlement écrit et graphique spécifique ainsi que la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le périmètre de la ZAC et qui s'appuiera sur les orientations et le schéma précisés dans le présent dossier de création.

## **2.12.6 Le Programme Local de l'Habitat de Saint Malo Agglomération (PLH)**

Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il définit en outre le nombre et les types de logements à réaliser, ainsi que l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

Le PLH est opérationnel depuis 2014 et jusqu'en février 2020 sur les 18 communes membres de Saint Malo Agglomération. Il a été prorogé de deux ans par délibération du conseil communautaire du 16 mai 2019 jusqu'en février 2022.

Il définit quatre orientations :

- Produire une offre de logements durables et adaptés aux besoins.
- Répondre aux besoins des populations spécifiques.
- Améliorer les logements du parc existant.
- Prolonger les dispositifs de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Le PLH définit le besoin en logements de Saint Malo à environ 413 logements par an. Cependant, pour donner suite à une étude démographique, dans le cadre de la révision du PLU de Saint Malo, la ville a défini un point mort de construction à 500 logements par an pour stabiliser la population malouine à son niveau actuel. C'est pourquoi le PADD du PLU en cours de révision prévoit la construction d'au moins 500 logements par an afin de dépasser les dynamiques de desserrement des ménages et de développement des résidences secondaires.

Les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH pour Saint Malo sont d'environ 27,6% de logements construits en locatif aidé, 9% en accession sociale, 19% en accession intermédiaire et 44,4% de logements libres. Ces objectifs sont renforcés par la charte de la construction et de l'aménagement Durables.

## **2.12.7 Le Plan Climat Air Energie Territorial de Saint Malo Agglomération (PCAET)**



Le PCAET de Saint Malo Agglomération a été adopté en conseil communautaire le 18 décembre 2019. Ce document est un outil de planification qui a pour but :

- D'atténuer le changement climatique.
- De développer les énergies renouvelables.
- De maîtriser la consommation d'énergie.
- D'adapter le territoire à la transition.

Il vise un plan d'action en 11 orientations :

- 1 : un aménagement adapté aux enjeux climat air énergie.
- 2 : une réhabilitation énergétique massive de bâtiments et une production de logements neufs durables.
- 3 : une mobilité durable encouragée.
- 4 : des écosystèmes comme gisements d'excellence.
- 5 : le déploiement des énergies renouvelables.
- 6 : une préservation des ressources naturelles du territoire.
- 7 : une transition écologique pour dynamiser l'économie locale.
- 8 : l'économie circulaire au cœur du développement du territoire.
- 9 : une appropriation des enjeux climat air énergie par le territoire.
- 10 : la préparation du territoire aux évolutions climatiques.
- 11 : une surveillance et une amélioration de la qualité de l'air.

### **2.12.8 Le Projet Urbain Stratégique Saint Malo 2030 (PUS2030)**

Le projet urbain stratégique de Saint Malo date de 2016. Il propose des intentions, des aménagements et des orientations pour l'urbanisme de demain, à l'horizon 2030. Ce document n'est ni réglementaire, ni opposable.

Il met en avant les pistes de développement suivantes :

- Une ville à l'identité singulière.
  - Saint Malo, la ville aux multiples visages.
  - 2030 : quand développement rime avec environnement.
- Habiter une ville mosaïque
  - Saint Malo, un puzzle urbain à composer.
  - 2030 : un projet urbain qui fédère.
  - Rocabey - Aristide Briand - Le Plateau des Anglais : un secteur se développe pour affirmer un centre-ville fédérateur.
  - Histoire et avenir du secteur de Lorette renouvelé.
- Une ville aux vocations économiques multiples.
  - Saint Malo, la rencontre d'une ville et d'un port.
  - Une ville désirable.
  - 2030 : une ville innovante à révéler.
  - Découvrir et habiter l'autre rive de l'avenue du Général de Gaulle.
- Ville, réseaux et déplacements.
  - Saint Malo, une trame urbaine à hiérarchiser.

- 2030 : développement urbain et déplacements se conjuguent.
- La ville pour tous.
  - Saint Malo vit au rythme des saisons.
  - 2030 : participer à la dynamique démographique.
  - Un nouveau campus, des équipements adaptés : Saint Malo répond aux nouvelles générations.

## Découvrir et habiter l'autre rive de l'avenue du Général de Gaulle

---

L'urbanisation de ce secteur ne s'est faite qu'à partir des années 1960, issue d'une logique de la ville moderne, entre grands ensembles, lotissements et hangars de la zone d'activités.

Le site à reconquérir, d'une superficie de **12 hectares**, permet d'envisager un **projet urbain** associant des logements, des bureaux, des commerces, des équipements..., **qui ferait écho au quartier de la Découverte**, en pleine mutation.

Une **nouvelle façade urbaine constituée d'immeubles permettrait de renforcer le caractère urbain de l'avenue** et répondrait aux opérations en cours sur l'autre rive.

**Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain** ; à l'horizon 2017/2020, des **programmes mixtes** associant des logements, des commerces, des services, un multiplexe cinéma, des bureaux et éventuellement de l'hébergement hôtelier... sont envisagés.

**Le parti pris du projet serait de prolonger les espaces verts de la Découverte sur ce futur quartier.** Des ramifications vertes entre les différents îlots du nord au sud, créeraient ainsi des liaisons douces et des espaces de vie nécessaires au quartier.

**Le projet comprendra :**

- sur la rive est, une nouvelle structure avec surface alimentaire et logements prendra place sur les terrains de l'ancienne Seifel. Le reste de la rive est pourra accueillir également des logements, des équipements de restauration, des bureaux.
- sur la rive ouest, les premières idées qui émergent laissent apparaître la possibilité de voir s'installer des structures de loisirs, des surfaces commerciales, de l'hôtellerie et des bureaux.

L'un des équipements emblématiques devrait être incontestablement la « cité du numérique » qui, non seulement sera créatrice d'emplois,

mais qui renforcera également la dimension technopolitaine de la ville à l'échelle de l'agglomération.

**Dans son évolution, le quartier accueillera de nouveaux immeubles aux architectures contemporaines, et de plus grande hauteur pour bénéficier d'une vue remarquable sur les espaces paysagers.**

La diversité de types de logements qui sera suggérée, **permettra de favoriser la mixité et leur arrivée sera accompagnée de surfaces commerciales dédiées aux services de proximité.**

La métamorphose de ce secteur sera l'une des illustrations que la reconversion engagée concerne tous les quartiers de la ville.

Organiser et faciliter la traversée de l'avenue du général de Gaulle est fondamental pour réussir la reconquête urbaine de l'autre rive du boulevard urbain. ■

*Extrait du Programme Urbain Stratégique Saint Malo 2030*

### 2.12.9 La charte de la construction et de l'aménagement durables

Cette charte, diffusée au mois de mai 2021, n'est pas un document réglementaire opposable. Cependant elle permet de fixer des objectifs à atteindre dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement ou de construction. Elle définit ainsi 4 axes qui sont ensuite déclinés en plusieurs orientations :

- Développer raisonnablement et respectueusement la ville.
- S'inscrire dans une démarche environnementale et de transition énergétique.
- Renforcer et développer l'attractivité de Saint Malo pour les familles et les actifs.
- Intégrer la population le plus en amont possible des projets.

La charte définit notamment des clauses de mixité sociale pour les nouvelles opérations en renouvellement urbain. Ainsi, pour la ZAC Général de Gaulle, il est préconisé comme typologies de logements, au minimum :

- 10% de logements PLAI/PLUS ou 20% PLS.
- 20% de logements en accession à prix maîtrisé (TVA réduite, BRD, PSLA).

La programmation attendue doit également prévoir une proportion conséquente de logements familiaux avec au minimum :

- 35% de T3.
- 25% de T4/T5.



## **3 PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE**

### **3.1 Les grands principes d'aménagement**

#### **3.1.1 La définition du périmètre**

Le périmètre de la ZAC est issu de la synthèse et l'interaction de plusieurs enjeux relevant notamment du foncier, de la trame viaire, des activités économiques ou encore des perspectives démographiques.

##### **Le foncier**

Le choix a été fait de travailler sur des îlots entiers tout en évitant les divisions parcellaires. Cela permettra par la suite d'avoir un projet cohérent avec le découpage parcellaire. En effet le projet de ZAC fera l'objet d'une maîtrise foncière partielle de la Ville. Celle-ci n'aménagera que les futures parcelles du domaine public communal et celle de son domaine privé, nécessaire à l'aménagement du futur domaine public et des équipements publics. Les parcelles privées nécessaires à l'aménagement d'espaces publics, seront également acquises par la Ville de Saint-Malo.

La commune réalisera la totalité des travaux de viabilisation nécessaires à l'aménagement du secteur. Les constructeurs se raccorderont sur les travaux réalisés par la Ville et construiront les programmes définis sur les futurs îlots constructibles. Ils respecteront les orientations en termes d'aménagements urbains, architecturaux et paysagers ainsi que la programmation qui seront définis dans la ZAC.

##### **La trame viaire**

Les voies internes et périphériques existantes situées dans le périmètre de la ZAC ont été intégrées sur la totalité de leur emprise publique dans le périmètre. Cela permet d'envisager plus facilement des aménagements futurs afin d'améliorer la mobilité sur le site, de travailler sur le partage des espaces entre les différents modes de déplacement et notamment l'intégration de circulations dédiées aux modes actifs.

Sur l'avenue du Général de Gaulle seule l'emprise de la contre-allée actuelle située en rive Est, est intégrée dans le périmètre. Le reste de l'axe pourra être aménagé à l'occasion de travaux non compris dans le cadre de la ZAC.

##### **Les activités économiques**

Le périmètre de la ZAC prend en compte plusieurs grands enjeux économiques

- Le souhait du propriétaire du centre commercial de la Découverte (situé en dehors du périmètre) de requalifier celui-ci et d'augmenter sa surface de vente.
- L'intégration de certains bâtiments d'activités aujourd'hui vacants. Le projet de ZAC anticipe aussi le départ d'entreprises qui ont déjà l'intention de se déplacer ailleurs.
- La volonté de maintenir des activités sur la zone industrielle Sud, par une optimisation de ses surfaces, l'accompagnement des entreprises qui souhaitent y rester.
- Le souhait de créer une zone tampon entre les entreprises lourdes artisanales et industrielles et les logements existants sur le quartier de la découverte et des futurs logements de la ZAC du Général de Gaulle. Cette transition s'illustrera notamment par l'implantation d'activités de services, de loisirs, de bureaux, davantage compatible avec la fonction habitat.
- Enfin le désir d'animer l'avenue du Général de Gaulle avec la création de rez-de-chaussée actifs donnant sur cet axe.

Finalement l'évolution de ce secteur de la zone industrielle Sud en zone d'habitat sera très modérée et ne concernera que la frange située le long de l'avenue du Général de Gaulle.

## Les perspectives démographiques

La taille de l'emprise de la ZAC a également été définies pour concilier les objectifs communaux en termes de programmation de logements et de nouvelles activités économiques orientées vers le secteur tertiaire. La taille de la ZAC permettra une densité compatible avec un cadre de vie de qualité, en continuité urbaine avec le quartier de la Découverte.

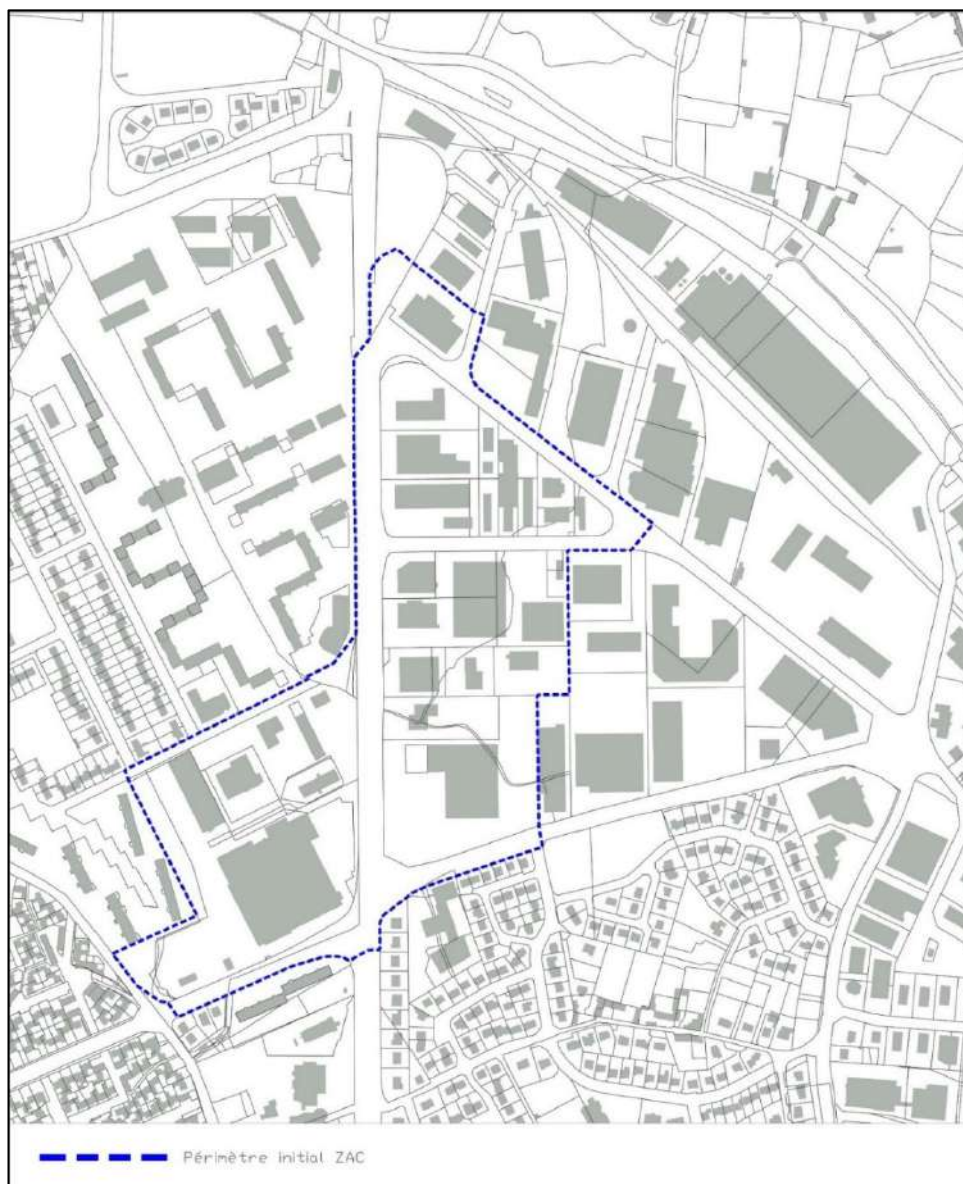
### 1.1.1. L'évolution du périmètre

Entre le début de l'étude et le dossier de création, le périmètre de la ZAC a fait l'objet d'évolutions pour prendre en compte à la fois l'analyse de l'environnement urbain, architectural et paysager, le développement d'un projet en rive Ouest de l'avenue Général de Gaulle à la place du centre-commercial, ainsi que les perspectives démographiques et économiques de la Ville.

#### 1<sup>er</sup> périmètre

Le 1<sup>er</sup> projet de périmètre d'étude la ZAC comprenait le 1<sup>er</sup> front bâti de la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle dont les activités économiques étaient les plus propice à muter en priorité, ainsi que le centre commercial de la Découverte dont l'état du bâti et la vacance commerciale nécessite une solution à court terme. Deux hypothèses ont été envisagées : soit une démolition/reconstruction in situ, soit un déplacement sur l'autre rive de l'avenue du Général de Gaulle.

Ce premier périmètre couvrait une surface d'environ 18 hectares.



*Périmètre initial de la ZAC*

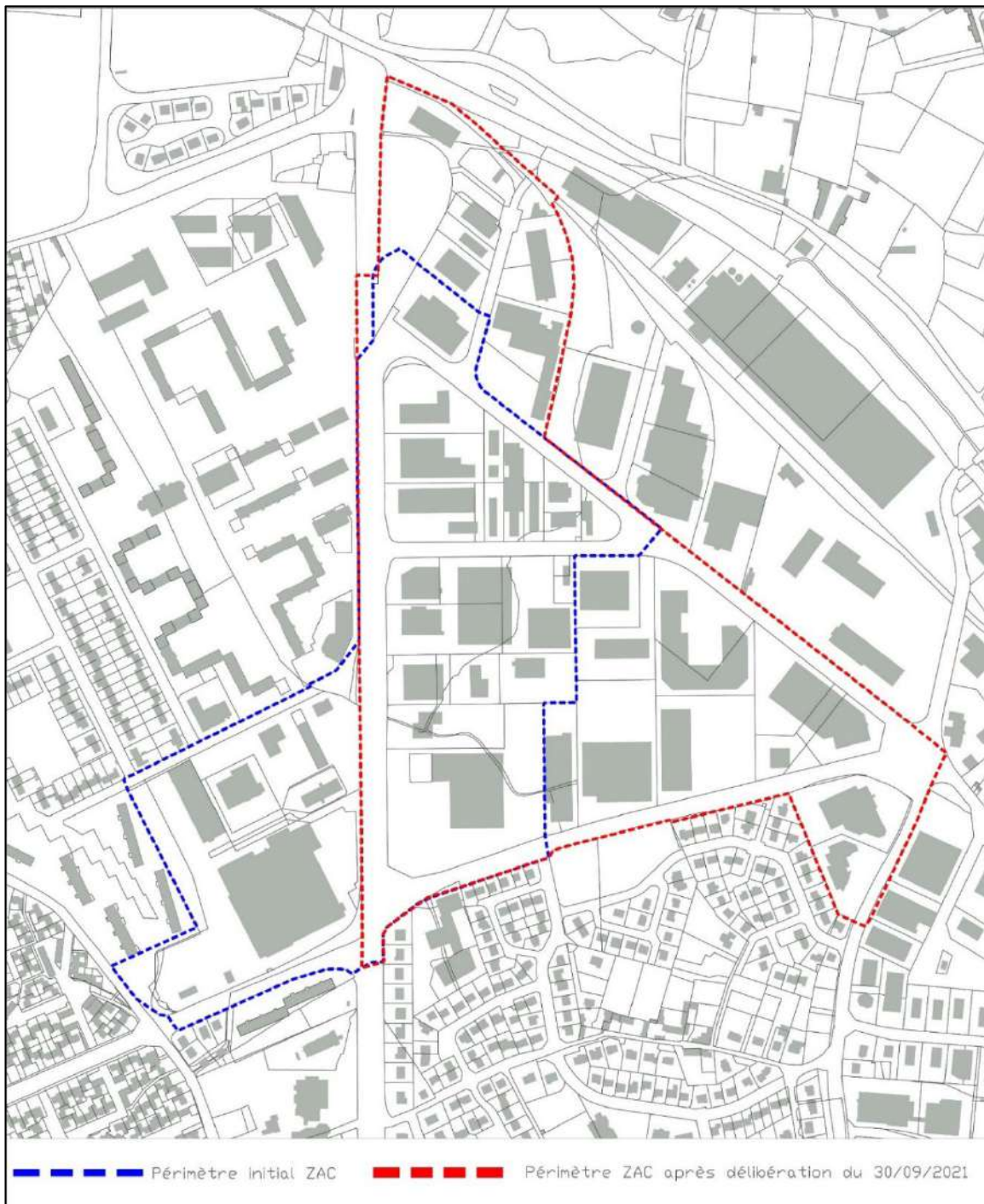


## 2<sup>ème</sup> périmètre

Le 30/09/2021 une délibération du Conseil Municipal a fait évoluer le périmètre initial pour atteindre une superficie d'environ 24,6 hectares :

Cette évolution a porté sur les points suivants :

- Sortir le centre-commercial de la Découverte du périmètre de ZAC, afin de tenir compte de son maintien acté in situ lors de la concertation, et de la nécessité que ce projet doit être réalisé dans un temps plus court que celui de la ZAC.
- L'agrandissement du périmètre d'étude sur les secteurs Nord et Est de la zone industrielle Sud. Cet agrandissement s'appuie sur la nécessité de définir un périmètre suffisamment important et cohérent, afin de permettre une mixité programmatique entre l'habitat et le développement économique. En agrandissant le périmètre, l'objectif est d'accompagner une reconfiguration du tissu industriel et artisanal, en concertation avec les entreprises, pour lui donner plus de lisibilité dans ses capacités d'évolution.



*Périmètre initial de la ZAC vs périmètre acté par la délibération du CM du 30/09/2021*

L'évolution du périmètre a fait l'objet de réunions de concertation préalables avec les représentants des acteurs économiques locaux, ainsi qu'avec les représentants de la société civile et des habitants au regard de leurs usages, notamment sur le secteur de l'Intermarché situé à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle.

Les études préalables en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur de Général de Gaulle, et notamment l'étude d'impact sur l'environnement, ont porté sur ce périmètre.

### **3<sup>ème</sup> périmètre**

Le projet prend désormais une dernière orientation de périmètre dans le cadre du présent dossier de création. En effet, si le périmètre d'étude de la ZAC, notamment dans le cadre de l'étude d'impact, a nécessairement fait l'objet d'une approche à une échelle élargie, le périmètre opérationnel du dossier de création est adapté à une intervention plus réduite, cela pour plusieurs raisons :

- La Ville de Saint-Malo souhaite, en coordination étroite avec la Direction du Développement Economique de Saint-Malo Agglomération, faciliter le maintien des entreprises sur le territoire malouin. A ce titre, la partie Est du périmètre d'étude ne sera pas intégrée au périmètre opérationnel de ZAC, et sera intégrée à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, pour en définir et en maîtriser son évolution économique. L'articulation d'un outil ZAC d'une part, et d'un outil PLU/OAP d'autre part, permettra une évolution urbaine maîtrisée de l'ensemble du quartier. Cette maîtrise se traduira par le cahier des charges de la ZAC sur la partie dédiée aux logements et aux activités commerciales et de services, plus contraignant, et par une OAP sur le secteur de la ZI SUD, qui donnera une lisibilité aux acteurs locaux en termes d'évolution, notamment sur la programmation.
- Le projet doit se conformer à la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) qui renforce les compétences des communautés de communes et d'agglomération. Elle prévoit notamment le transfert obligatoire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE). A ce titre, la maîtrise d'ouvrage de cette ZAC étant la Ville de Saint-Malo, le programme de la ZAC doit se conformer aux compétences détenues, et ne pas intégrer une part majoritaire d'emprises dédiées au développement économique.
- Enfin, le souhait de la Ville de Saint-Malo se porte sur une ZAC dont la temporalité sera maîtrisée en termes d'émergence de projets. Dans cette perspective, le périmètre se concentre sur un secteur plus réduit, à même d'émerger dans les dix prochaines années. Le cadre de l'OAP, en complément de la ZAC et évoqué ci-dessus, permet d'envisager l'avenir de la ZI SUD sur une temporalité plus longue, en adéquation avec les entreprises présentes sur site et leur stratégie de développement.





*Périmètre définitif de la ZAC Général de Gaulle (voir plan périmétral à l'échelle)*



### 3.1.2 Schéma d'aménagement

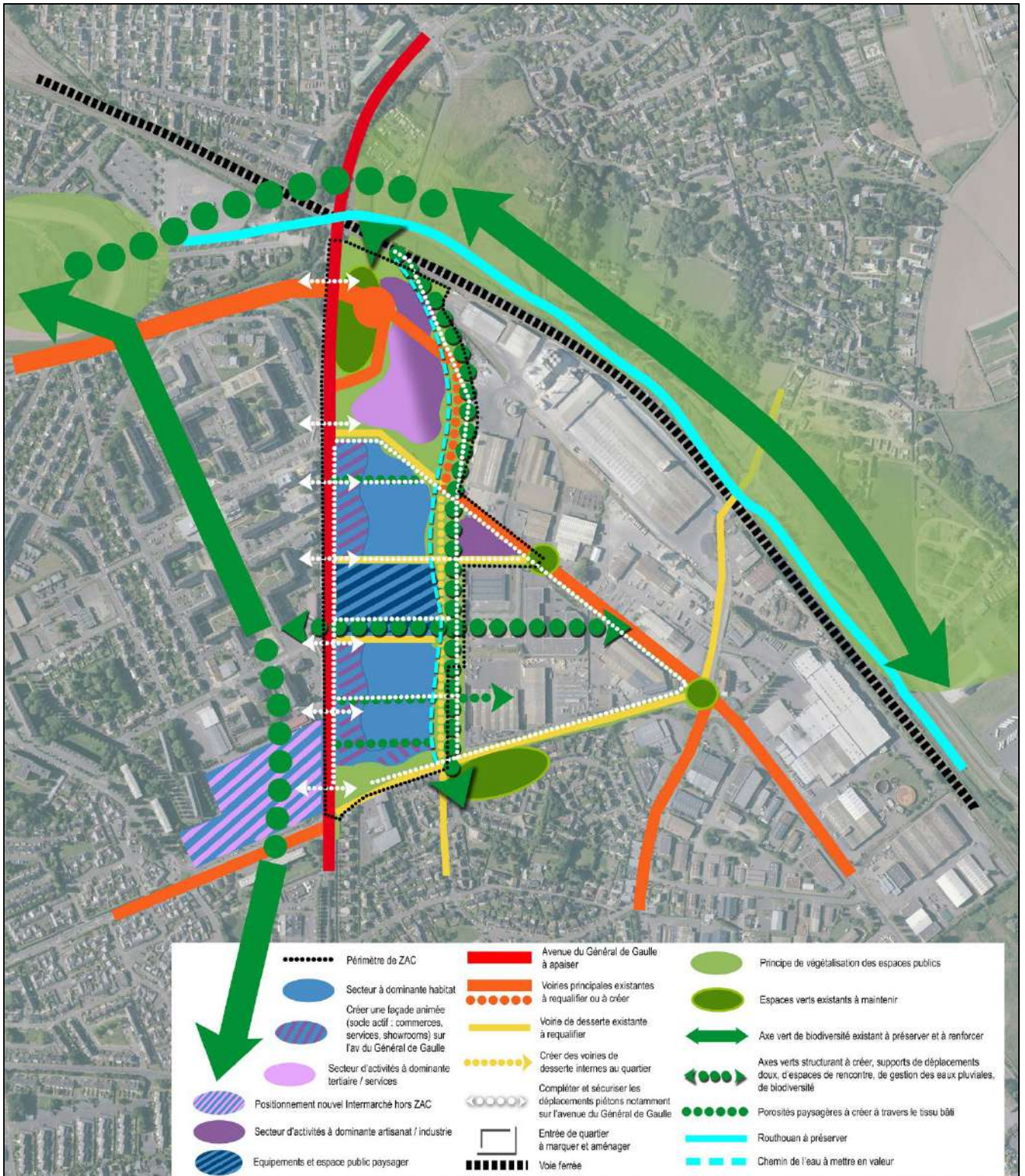


Schéma de principe de la ZAC

Le projet de ZAC, ses grandes options urbaines, architecturales et paysagères sont décrites dans la partie dédiée.



## 3.2 Le programme prévisionnel

Le projet de Z.A.C. s'inscrit le long de l'avenue du Général de Gaulle, à l'Est de celle-ci.

Le projet présente une **dominante résidentielle**. A cela s'ajoutent plusieurs locaux d'activités de type showrooms le long de l'avenue du Général de Gaulle, en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitations, ainsi que d'activités artisanales et ou tertiaires au Nord du site.

Le projet prévoit la réalisation **d'espaces publics aménagés au caractère naturel en continuité de ceux du quartier de la Découverte, qui assureront une multiplicité de fonctions** : aires de jeux et de loisirs de proximité, gestion des eaux pluviales, confortation des trames vertes et bleues dans une logique de continuités écologiques et de préservation de foyers de biodiversité, de jardins familiaux ou partagés.

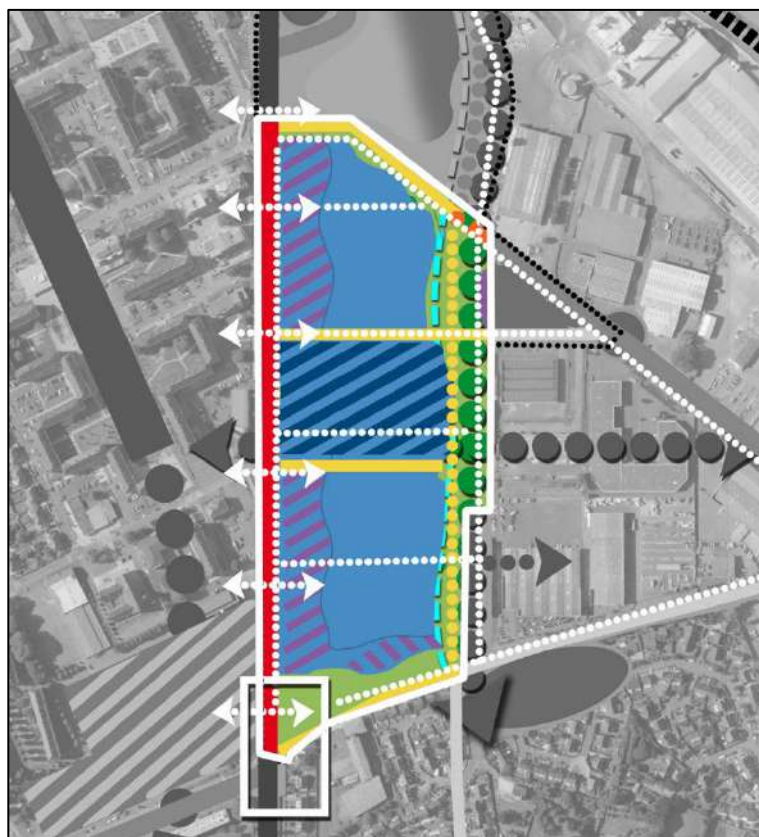
La ZAC permettra le **développement de l'habitat et de l'armature commerciale de Saint Malo ainsi que la réduction de la fracture urbaine créée par l'avenue du Général de Gaulle**.

La ZAC mettra à l'œuvre la politique de renouvellement urbain communale souhaitée par le SCoT et le PLU. Le secteur de projet nécessitera des interventions sur du foncier bâti dont la démolition de constructions existantes.

### 3.2.1 L'habitat

Le programme de logements a été établi dans le souci d'assurer le renouvellement mais aussi l'accroissement de la population et d'assurer une mixité sociale et générationnelle. La programmation finalement retenue consiste en la construction d'environ **800 logements** qui s'étalera sur une dizaine d'années environ, ainsi qu'environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités.

La ZAC permettra d'atteindre une densité urbaine brute d'environ 114 logements par hectare environ. Le périmètre de calcul de cette densité est représenté ci-dessous, il exclut les parties zones économiques de la ZAC, soit une surface de 7 ha environ.



*Périmètre de calcul de la densité*

La programmation globale des logements propose **une déclinaison favorisant la mixité sociale et la fluidité des parcours résidentiels qui propose 10 % de logements sociaux (PLAI / PLUS ou 20% PLS) et 20% de logement à prix maîtrisés (TVA taux réduit, BRS ou PSLA) ainsi qu'environ 70% de T3-T4-T5.**

Cette proportion pourra être revue dans le temps au fur et à mesure de la redéfinition des objectifs politiques de Saint Malo Agglomération et de la municipalité en termes de logements. En l'état, ils respectent le **PLH 2014-2020 prorogé jusqu'en 2022**, ainsi que la « **charte de la construction et de l'aménagement durables** ».

Dans cette proportion, une offre **grands logements pour favoriser la venue de familles** sera prévue.

### **3.2.2 Les activités économiques**

Le projet cible un trois objectifs suivants :

- Le maintien d'un volume important de surfaces à vocation économique au sein du périmètre : environ 40 000 m<sup>2</sup> contre environ 29.500 m<sup>2</sup> existants.
- Une insertion des locaux à vocation économique en mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée de bâtiment d'habitation), afin de gagner en densité, en particulier sur le front de l'avenue du Général de Gaulle.

### **3.2.3 Les équipements, voiries et réseaux divers**

Le projet doit répondre aussi au besoin de développement des équipements publics nécessaires pour le fonctionnement du nouveau quartier mais également plus largement nécessaires au territoire communal dans son ensemble.

#### **La création d'un équipement structurant**

Le projet prévoit une emprise foncière dédiée à un équipement public d'envergure communale ou intercommunale. La nature de cet équipement n'est pas encore définie à ce stade du dossier de création.

#### **Les équipements scolaires**

L'arrivée d'une population liée à la mise en place du projet peut induire de nouveaux besoins et des demandes vis-à-vis des équipements scolaires existants. Toutefois, les écoles publiques qui devraient accueillir les élèves habitants sur la ZAC n'ont actuellement pas atteintes leur capacité maximale et ont la possibilité de créer de nouvelles classes.

#### **Les circulations, les espaces publics**

Le projet prévoit la réalisation d'espaces publics aménagés sur l'ensemble du périmètre :

- **Les voiries nouvelles** qui desserviront l'urbanisation future.
- **La requalification de voiries existantes** (contre-allée de l'avenue du Général de Gaulle, avenue du Général Ferrié, rue de la Guymauvière, rue du Bois Aurant, rue Saint Fiacre.
- **Les espaces publics, coulées vertes, places, placettes, squares** qui prendront place dans certains secteurs pour assurer la qualité du cadre de vie, la perméabilité de l'avenue du Général de Gaulle et la convivialité des quartiers.
- **Les dispositifs de régulation des eaux pluviales** rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...) conçus en cohérence avec les objectifs environnementaux que ce sont fixés les élus.



- **Un maillage complet de circulations piétons-cycles**, continues, confortables et lisibles dans le tissu urbanisé, afin de favoriser une manière plus durable de se déplacer.
- **Les espaces paysagers garants de la qualité esthétique et du développement de la biodiversité** du nouveau quartier, des transitions avec le quartier limitrophe de la Découverte. Ceux-ci seront le plus connecté possible entre eux afin de constituer d'assurer la continuité avec la trame verte communale.

### 3.3 Tableau récapitulatif du programme prévisionnel des constructions

Total logements		Total activités (SdP* indicative)	Total équipement (SdP*)	Surface de plancher indicative totale
Nombre	SdP* indicative			
800 environ	60 000 m <sup>2</sup> environ	40 000 m <sup>2</sup> environ	10 000 m <sup>2</sup> environ	110 000 m <sup>2</sup> environ

\*SdP = surface de plancher

## 4 LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE SAINT MALO ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU

### 4.1 Présentation de la démarche participative autour des thèmes du développement durable

Pour les élus, l'environnement doit être un facteur décisif de nature à orienter l'économie générale d'un projet d'aménagement et d'urbanisme. Les études ont intégré **un diagnostic en marchant et deux ateliers participatifs** autour des thèmes du développement durable. Ceux-ci ont permis un apport d'idées, du point de vue du citoyen, dans la prise en compte des questions environnementales dans le projet. A ce titre, ils ont permis :

- 1. d'assurer une animation et une sensibilisation de l'ensemble des acteurs pour créer une culture partagée autour des enjeux environnementaux et de développement durable.
- 2. d'inscrire le projet dans une démarche transversale, participative et évolutive.
- 3. d'aller plus loin que la réglementation en matière d'environnement et de développement durable.

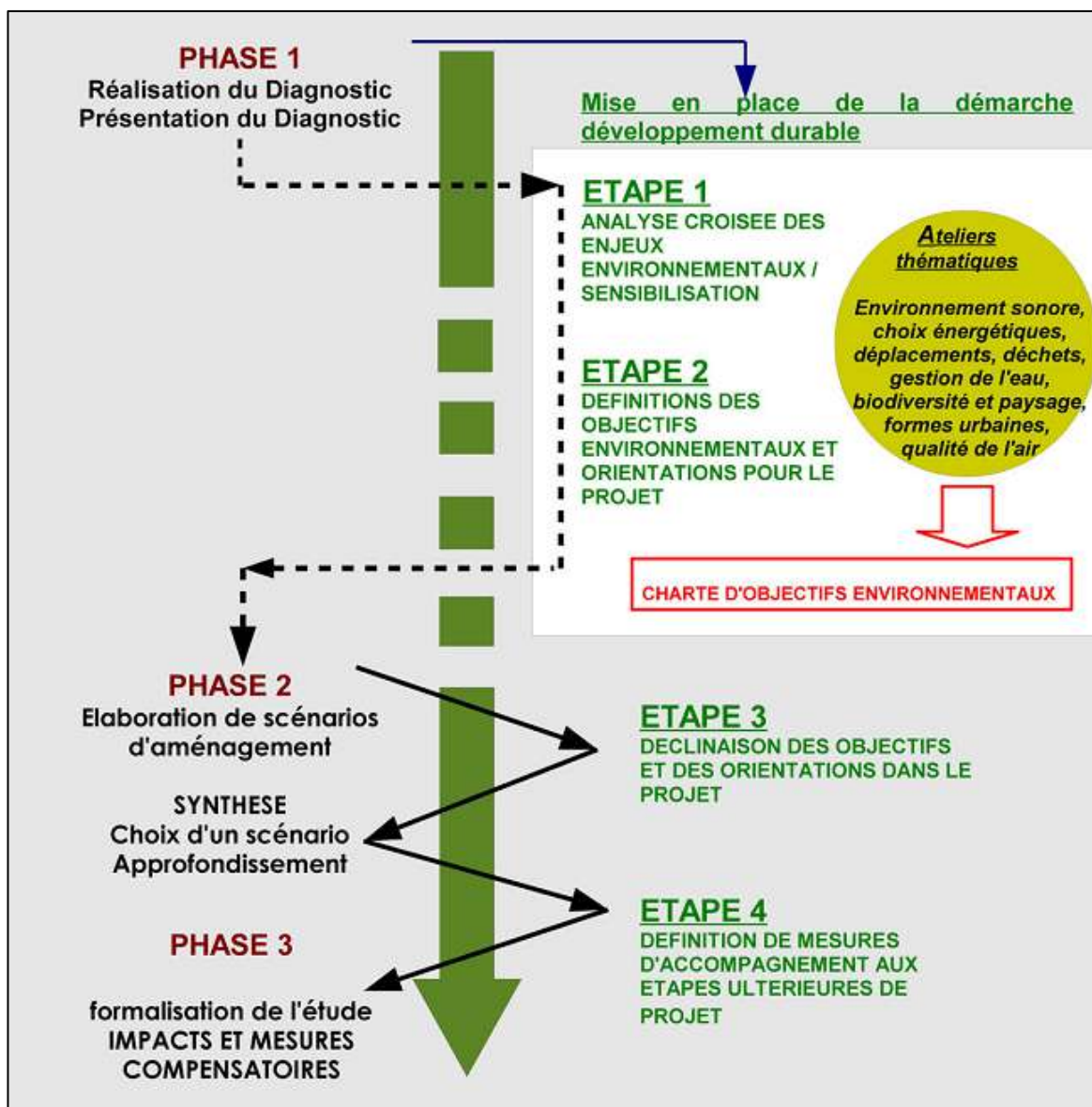


Schéma général de la démarche participative autour des thèmes du développement durable



L'introduction d'une démarche environnementale dans un déroulé "classique" d'une étude d'urbanisme a consisté à la mise en place "d'un temps de pause" pour organiser la réflexion autour d'ateliers pédagogiques à thèmes où les échanges ont pu guider le processus d'élaboration des orientations de la ZAC. Cette concertation a fait l'objet d'une ouverture du groupe de travail à différentes personnes ressources habitant sur la commune et notamment les quartiers voisins afin d'enrichir davantage les réflexions.

Pour contribuer à cette démarche, une vingtaine d'habitants et représentants d'associations se sont rassemblés. Ces ateliers ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables à l'échelle de Saint Malo et du projet de ZAC.

La finalité des ateliers a été de formuler d'abord de manière générale, puis au travers d'exemples photographiques, quelles réponses pourraient être apportées aux enjeux environnementaux de la commune par le projet de ZAC.

Les ateliers thématiques ont été organisés en trois temps répartis sur les 2 ateliers :

- 1. Présentation générale de la problématique permettant d'évaluer son importance, les responsabilités collectives, à des échelles plus globales.
- 2. Quelle est la réalité de la problématique au niveau du site et le degré de prise en considération observable sur le terrain par la collectivité ?
- 3. Débat sur les actions possibles, les pistes d'intervention, les objectifs généraux applicables au projet au travers d'exemples photographiques choisis sur le territoire communal et en dehors.

Il a été demandé aux participants, organisés en groupes, de se positionner sur un choix d'exemples considérés comme positifs et transposables pour l'aménagement du futur quartier concerné par la ZAC, ou pour la ville dans son ensemble et de contre-exemples considérés comme négatifs et non adaptés. Ces exemples et contre-exemples ont été ensuite présentés et justifiés aux autres groupes, créant le débat et fournissant la matière première pour le projet.

## **4.2 Enjeux et objectifs de développement**

Le projet de ZAC sera un support majeur du développement urbain communal pour une dizaine d'années. Il répondra aux enjeux décrits ci-après.

### **4.2.1 Revitaliser et muter une friche industrielle et artisanale en devenir**

La zone industrielle Sud actuelle s'est développée au début des années 70. Son positionnement s'est inscrit dans un mouvement plus général à l'échelle du territoire français : le principe de zonage. Celui-ci s'inspire entre autres de la Charte d'Athènes, qui préconise une séparation de la ville en quatre fonctions principales : habiter, travailler, circuler et se divertir.

Aussi, les zones d'activités, comme c'est le cas de la zone industrielle Sud sur laquelle prend part le projet, ont été un élément clef de la planification urbaine et territoriale depuis une cinquantaine d'années : elles représentaient un moyen d'attirer les entreprises et de favoriser le développement économique des villes. En effet elles se sont développées sur des surfaces vierges de toute urbanisation, souvent à l'écart des zones d'habitation. Ces opportunités foncières ont permis la création de grandes parcelles profitant à l'implantation de vastes bâtiments, le plus souvent de plain-pied. Ce découpage a dessiné des trames viaires destinées aux véhicules de gros gabarits faisant la part belle aux véhicules en général, au détriment du piéton.

Force est de constater que ce modèle urbanistique ne répond plus totalement aux besoins actuels. Les bâtiments d'activités, devenus vieillissants ne répondent plus aux préoccupations environnementales, sont mal isolés et demandent une consommation d'énergie importante. Les déplacements se font davantage à pied, or les infrastructures routières sont très souvent hostiles aux piétons.

La zone industrielle Sud de Saint Malo ne fait pas exception. De nombreux bâtiments sont vétustes et laissés vacants. Les voiries ne sont pas adaptées aux piétons : les trottoirs sont souvent détériorés et ne respectent pas les normes d'accessibilité. Si ce n'est pas encore le cas, et si rien n'est fait, il est très

probable que le secteur de la zone Industrielles Sud situé dans le périmètre de la ZAC soit voué, dans les années à venir, à perdre en attractivité.

Située juste à côté du quartier de la Découverte en pleine requalification depuis une dizaine d'année dans le cadre d'une opération de l'ANRU, ce constat sur le devenir de la zone industrielle est donc l'occasion d'interroger la restructuration du secteur. Cette revitalisation urbaine est d'autant plus importante que ce tronçon de l'avenue du Général de Gaulle est une entrée de Saint Malo et un passage presque obligé pour se rendre sur le port. Cet axe représente la première image du paysage urbain de Saint Malo que le voyageur peut ressentir et visualiser en pénétrant dans la ville. Choix a donc été fait par la ville de Saint Malo de renouveler en grande partie le tissu urbain sur le périmètre défini précédemment. Ce renouvellement doit également permettre une transition progressive entre les activités industrielles et artisanales importantes de la zone industrielle sud avec les constructions de logements existantes sur la Découverte et prévues dans le projet de ZAC.

C'est donc une zone de potentiel de renouvellement urbain de 17,18 ha qui s'offre à la Ville de Saint Malo pour y définir et y mener un urbanisme d'intérêt général répondant aux enjeux actuels et futurs d'un développement urbain durable pour l'habitat et l'activité, d'un cadre de vie attractif et accueillant, d'une mobilité axée sur les modes actifs, sur un renouveau de la biodiversité.

#### 4.2.2 Créer un quartier véritablement attractif et plurifonctionnel

L'enjeu est de repenser totalement la fonction du secteur défini. La volonté est de créer une véritable revitalisation urbaine d'une partie de la zone industrielle sud en un quartier qui profitera aux habitants de la Découverte et de la Guymauvière mais également à l'ensemble de la population malouine et de l'intercommunalité. L'idée est de véritablement accrocher ce secteur au reste de la ville.

Pour ce faire, la volonté est de faire muter la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle en un quartier à dominante résidentiel dans lequel des activités et équipements trouveront également leur place. L'ancienne logique du zoning sera abandonnée sur une grande partie du périmètre au profit d'une mixité des fonctions et des usages avec une insertion du projet envisagée sous l'angle urbain, architectural, paysager, urbain, social, économique et des mobilités.

Ce nouveau quartier est donc l'occasion de s'interroger sur le développement de la commune et les besoins actuels et futurs des malouins afin de concevoir un lieu véritablement attractif et vivant.

Il participera ainsi, aux côtés d'autres projets du territoire communal, comme celui de la requalification en cours de la caserne de Lorette et de nombreuses opérations de logements réparties sur l'ensemble de la commune, à l'effort démographique. Afin de répondre à l'objectif affiché de la municipalité de conserver la tendance actuelle de croissance démographique, la commune et par voie de conséquence le présent projet de ZAC, doivent répondre à 4 invariants :

- **Un solde migratoire positif.** Il faut continuer à attirer une population extérieure à Saint Malo. Il est ainsi nécessaire d'avoir un cadre de vie qualitatif, de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens de ces habitants, notamment en termes d'emploi, de service et de transport.
- **Un solde naturel également positif.** Il faut donc attirer une population jeune. Au vu du contexte foncier malouin il est également nécessaire d'offrir des logements financièrement accessibles à l'ensemble de la population.
- **Un parcours résidentiel adapté avec notamment une prise en compte du desserrement des ménages.** Ainsi, pour stabiliser un nombre d'habitant il est toujours nécessaire de construire de nouveaux logements (liés notamment aux séparations, aux jeunes qui quittent le foyer parental, etc.). Seuls les logements construits en plus de ce "point mort", fixé à environ 500 logements par an, permettront une croissance démographique.
- **Un marché de la construction neuve régulé.** La ZAC peut être un outil de régulation avec une livraisons de logements étalée et phasée dans le temps.

La ZAC Général de Gaulle sera un quartier habité. La diversité des formes habitat offerte proposera des logements accessibles à l'ensemble de la population. L'objectif est ici d'avoir un véritable mélange social et générationnel. Cela passe par des logements de toutes taille, privilégiant toutefois les jeunes ménages et les familles comme le prévoit la « charte de la construction et de l'aménagement durables »



de 2021. Les logements répondront à l'ensemble du parcours résidentiel des ménages. Les constructions, de types collectifs varieront en volumes et en hauteurs afin d'offrir une diversité architecturale tout en présentant un lien commun entre les projets (matériaux, les teintes, etc.). Dans tous les cas, une certaine densité sera recherchée. Cette densité tiendra compte des quartiers avoisinant, les franges urbaines étant ainsi travaillées avec les quartiers d'habitat (Découverte et Guymauvière) mais également avec les activités nouvelles et existantes de la zone industrielle sud.

La ZAC Général de Gaulle sera un quartier actif. Le programme défini ci-avant prévoit une grande place pour les activités économiques qui seront diversifiées, avec l'objectif de préserver de nombreux emplois sur le site. Le projet proposera ainsi des surfaces destinées à des commerces, services, showrooms d'activités ou encore activités tertiaires et de loisirs. L'avenue du Général de Gaulle et une partie de la rue de la Guymauvière porteront une grande partie de ces nouveaux commerces avec une véritable animation de leurs rez-de-chaussée.

Cette nouvelle offre de commerces et d'autres activités complètera celle du centre commercial de la Découverte, situé sur la rive Ouest de l'avenue du Général de Gaulle, qui doit être reconstruit in situ à l'emplacement du parking actuel. Son offre sera préservée et développée avec un accroissement de la surface de vente de l'Intermarché, et les commerces de sa galerie marchande seront étoffés. Cet équipement commercial important situé en limite du périmètre de la ZAC, participera grandement à l'attractivité et à la dynamisation du quartier.

L'armature commerciale sera complétée par d'autres activités tertiaires plus importantes sur la rive Sud de l'avenue du Général Ferrié et la partie Nord du périmètre de la ZAC. Ces activités, dont les constructions s'intégreront dans l'environnement et limiteront leurs nuisances, seront ainsi davantage compatibles avec l'habitat que celles existantes et permettront de créer un espace de transition avec les activités industrielles et artisanales lourdes situées au Nord de l'avenue du Général Ferrié.

La ZAC Général de Gaulle sera également un quartier équipé. Il proposera ainsi des équipements pour l'ensemble de la population afin de lui permettre de s'y divertir et de s'y déplacer, deux fonctions essentielles pour l'attractivité d'un quartier. Des équipements de services et de loisirs pourront s'implanter sur le quartier. Pour compléter l'offre de Saint Malo, un îlot sera dévolu à un équipement d'importance communale ou intercommunale, élargissant le rayonnement de la ZAC et confortant son intérêt général. Enfin, le projet de ZAC pourra permettre le développement de l'offre en transport en commun, et les infrastructures dédiées aux modes actifs (piétons, vélos) seront fortement développées afin d'encourager les déplacements par des modes alternatifs à la voiture.

Dans l'ensemble, le projet proposera un cadre de vie agréable et paysager aux futurs résidents ainsi qu'aux habitants actuels des quartiers voisins. Il donnera une image contemporaine de la ville en proposant une diversité des formes bâties tout en s'intégrant dans le paysage urbain qui l'entoure. Aussi, le projet de ZAC, dans le cadre de l'étude d'impact sur l'environnement a fait l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions qui montre comment la densité perçue du projet est acceptable au regard du cadre de vie, du bien être des futurs habitants et de la préservation de la biodiversité. De même l'étude de potentiel des énergies renouvelables propose des solutions afin que le projet de ZAC ait un impact contenu sur l'environnement, notamment par une réduction de son empreinte énergétique et par une limitation des rejets des gaz à effet de serre et autres polluants liés à l'activités humaine.

#### **4.2.3 Casser la fracture urbaine de l'avenue du Général de Gaulle**

L'avenue du Général de Gaulle est considérée par ses habitants comme la rocade de Saint Malo, qui permet de desservir rapidement l'ensemble des quartiers, de Saint Servan à Paramé, ainsi que le port, depuis la 4 voies Rennes-Saint Malo ou depuis Dinard. C'est ainsi un axe majeur, très emprunté par les véhicules légers ainsi que par de très nombreux poids-lourds. Cela en fait une infrastructure routière difficilement franchissable, hostile, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Si l'avenue a fait l'objet d'une première requalification entre 2010 et 2012 avec la réalisation de giratoires et de tronçons limités à 30km/h en lieu et place d'anciens feux tricolores, le trafic, n'a quant à lui pas diminué et s'est même plutôt étoffé.

Dans le contexte de renouvellement urbain de sa rive Est dans le cadre de la ZAC, et afin de créer une véritable continuité du quartier de la Découverte, il est donc nécessaire de poursuivre les aménagements par un travail d'apaisement de l'axe lui-même et par une amélioration des liaisons est-ouest et non pas de l'adapter (élargissement des voies) pour absorber un trafic supplémentaire.

A moyen et long terme, une réflexion est en cours sur un projet d'infrastructure routière pour détourner le trafic poids-lourds de l'avenue Général de Gaulle. Ce nouvel itinéraire, entre la 4 voies RD137 Rennes - Saint Malo et la zone portuaire, doit notamment passer sur l'avenue du Général Ferrié sur le périmètre de la ZAC. C'est pourquoi le projet prévoit la restructuration de cet axe et le dévoiement de la rue du Clos Vert pour les adapter à ce trafic tout en améliorant leur qualité d'ensemble (végétalisation, cheminements doux, etc.).

Le projet prévoit ainsi une trame viaire et des sens de circulations pensés et conçus afin d'éviter au maximum que les nouveaux logements, équipements et activités, augmentent le trafic sur l'avenue. La vitesse de la circulation automobile y est réduite afin de sécuriser les autres modes de déplacement et limiter le bruit.

Si l'emprise actuelle de l'avenue Général de Gaulle devrait être préservée, sa contre-allée en rive Est, intégrée dans le périmètre de la ZAC doit quant à elle être restructurée. Elle devrait augmenter les surfaces dédiées aux modes actifs, notamment par la création d'un large trottoir au droit des rez-de-chaussée actifs des constructions, mais également organiser le stationnement pour les activités et services qui s'installeront. Ces nouveaux aménagements seront séparés de la chaussée de l'avenue du Général de Gaulle par une bande végétalisée renforcée.

Afin d'assurer des liens continus de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, la trame de la ZAC vient en prolongement de celle du quartier de la Découverte, que ce soit pour les voies carrossables ou les franchissements dédiés aux modes doux. L'objectif est d'offrir différentes possibilités d'accès au quartier : voiture, transport en commun, modes actifs. Pour cela tous ces modes de déplacements doivent pouvoir cohabiter en toute sécurité, notamment le long de l'avenue et sur ses traversées. Les circulations douces seront prolongées au sein du projet, soit en accompagnement des voiries existantes requalifiées ou celles nouvellement créées, soit en site propre sur les différents axes verts structurants ainsi qu'à travers les futurs îlots privés.

La transition urbaine entre les deux rives de l'avenue du Général de Gaulle passe également par une adaptation des volumes bâtis et la création d'un véritable boulevard urbain habité et animé. Aussi les formes bâties de la ZAC viendront cadrer à terme la voie. Les gabarits des constructions s'inspireront des constructions existantes de la Découverte et de celles de la nouvelle opération d'aménagement et de restructuration du centre commercial de la Découverte.

#### **4.2.4 Recréer des espaces verts, support d'une biodiversité sur un site très artificialisé**

La zone industrielle Sud est un secteur très artificialisé. Le sol a été fortement imperméabilisé au fil des années pour répondre aux besoins en bâtiments nécessitant des emprises au sol importantes, en surfaces de stockages ou encore en grandes zones de stationnement. Ainsi, les rares espaces verts existants ne sont plus composés de la pleine terre d'origine, le sol ayant été fortement remanié. De surcroît, certaines activités actuelles ou passées ont pu apporter une pollution des sols.

Le Plan biodiversité de 2018 et la loi Climat et Résilience se fixent des objectifs pour faire face aux changements globaux que sont notamment l'érosion de la biodiversité ou encore le dérèglement climatique. La ZAC Général de Gaulle s'inscrit dans ces objectifs à une échelle locale en ramenant une nouvelle nature en ville, en s'appuyant notamment sur la trame verte malouine ou en améliorant le cadre de vie du quartier.

La trame verte identifiée au SCoT du Pays de Saint Malo mais également au projet urbain stratégique Saint Malo 2030 traverse le site de projet. Celle-ci crée un corridor écologique à travers la Ville, reliant plusieurs réservoirs de biodiversité, dans le but de laisser la possibilité à la faune et à la flore de franchir les différentes coupures artificielles liées à l'urbanisation, que les espèces animales et végétale peinent à traverser. Au projet donc d'établir le chaînon manquant de ce corridor sur le quartier et de l'étoffer.



La gestion de l'eau, notamment pluviale, passe avant tout par la qualité du sol. Le sol est une ressource qui a été autrefois sous-estimée. Il n'a en effet pas qu'un rôle de support physique mais également fondamental en tant que milieu de vie, producteur de biomasse et régulateur hydrique et climatique. Réouvrir les sols inertes, les rendre poreux, c'est pouvoir restaurer une fonctionnalité hydraulique pour les végétaux dans leur ensemble et les arbres particulièrement. C'est également pouvoir infiltrer les eaux pluviales, sur le site, au plus près de leur point de chute, objectif à atteindre si l'on veut éviter une saturation de la station d'épuration et si la nature du sol le permet. Il s'agit donc ici de créer les plus grandes surfaces de pleine terre possible sur le projet, en réduisant l'emprise au sol des bâtiments, la place des voiries, des stationnements. En complément le projet s'attachera à utiliser le maximum de matériaux perméables pour les circulations.

La biodiversité désigne la variété et la variabilité des êtres vivants. L'objectif étant que celle-ci soit riche afin de former un véritable écosystème. Il est nécessaire que les espèces soient adaptées à l'environnement dans lequel on souhaite leur intégration. L'enjeu est une reconquête de la biodiversité au plus près des habitants. Cela passe par le développement de la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à cette nature, par la création de coulées vertes, jardins, par des cœurs d'îlots végétalisés, par des espaces végétalisés en toitures, etc. Le développement de cette nature en ville doit assurer l'épanouissement de la biodiversité par exemple en prévoyant d'implanter des espèces locales et en évitant la dissémination d'espèces envahissantes, qu'elles soient endogènes ou exotiques. Cela passe en premier lieu par la création de sols possédant les qualités biologiques nécessaires au développement des arbres, mais qui soient également sources de nourriture pour les animaux. Il faut également créer des espaces libres suffisamment importants pour qu'ils soient susceptibles d'accueillir toutes les strates végétales, et que les végétaux puissent recevoir assez d'ensoleillement, nécessaire à leur épanouissement.

Les espaces verts participent également à l'amélioration des paysages urbains, du cadre de vie d'un quartier, et à l'épanouissement de ses habitants et usagers. C'est pourquoi une sensibilité paysagère a été intégrée dès le début de la réflexion afin de faire rentrer la nature dans le projet. Celui-ci a été pensé pour être en véritable relation avec le paysage dans lequel il s'inscrit, notamment avec les quartiers voisins dont celui de la Découverte. Différentes ambiances paysagères seront mises en œuvre et participent ainsi au cadre de vie du quartier tout en s'intégrant dans la trame verte communale. Ainsi le projet de ZAC se connectera à la liaison verte et écologique « Madeleine – Hippodrome » qui passe par le quartier de la Découverte et la mettra en relation avec les coteaux de la Montagne Saint Joseph.

L'un des effets du dérèglement climatique est l'augmentation de la température de manière anormale en journée mais également la nuit sur des lieux localisés au sein d'un milieu urbain. Ce phénomène est appelé « îlot de chaleur urbain ». Ces anomalies sont le plus souvent dues à des matériaux de revêtement ayant une forte inertie à la chaleur, la conservant la journée au lieu de la réfléchir, et la rediffusant la nuit. Ce phénomène diminue fortement le confort de vie l'été et peut perturber les cycles de vie des espèces animales et végétales. Afin d'éviter ce phénomène, le projet s'attachera à ce que le futur quartier ait une aptitude à réguler la température, par des aménagements paysagers pour éviter le phénomène d'accumulation de chaleur et favoriser sa dispersion. Plusieurs solutions pourront être mises en place :

- La création d'une trame rafraîchissante en évitant l'usage de matériaux captant la chaleur et en implantant des matériaux dont l'albédo est au plus près de 1 (blanc).
- La plantation de végétaux (arbres, arbustes, murs et toitures végétalisés), ceux-ci permettant, au même titre que les bâtiments de créer de l'ombre pour éviter aux revêtements de sols minéralisés de trop emmagasiner de chaleur. Ils permettent également au mécanisme d'évapotranspiration (évaporation de l'eau contenue dans le sol) de se réaliser au sein des végétaux pour rafraîchir l'air ambiant.
- Ne pas bloquer le cycle naturel de l'eau. Les noues liées à la gestion des eaux pluviales et notamment celle structurante le long de la coulée verte Nord-Sud peuvent s'acquitter de ce rôle.

## 4.3 Présentation des grandes options urbaines, architecturales et paysagères du projet

Le projet prend appui sur les objectifs environnementaux issus notamment de la démarche environnementale participative menée sur l'ensemble de la zone d'étude. La description ci-après reprend les thématiques traitées.

### 4.3.1 Les principes généraux

Le site de projet possède un enjeu important d'insertion dans un tissu urbanisé existant avec des liens à créer avec les quartiers d'habitat voisins ainsi qu'avec le reste de la zone industrielle Sud, de création de porosités urbaines nouvelles ou encore de développement de la nature en ville. Il s'agit également de formaliser sur ce site une urbanité nouvelle par l'apport de formes urbaines innovantes, la création de nouveaux espaces publics, d'un nouvel équipement public à même d'affirmer leurs fonctions dans le quartier et la ville.

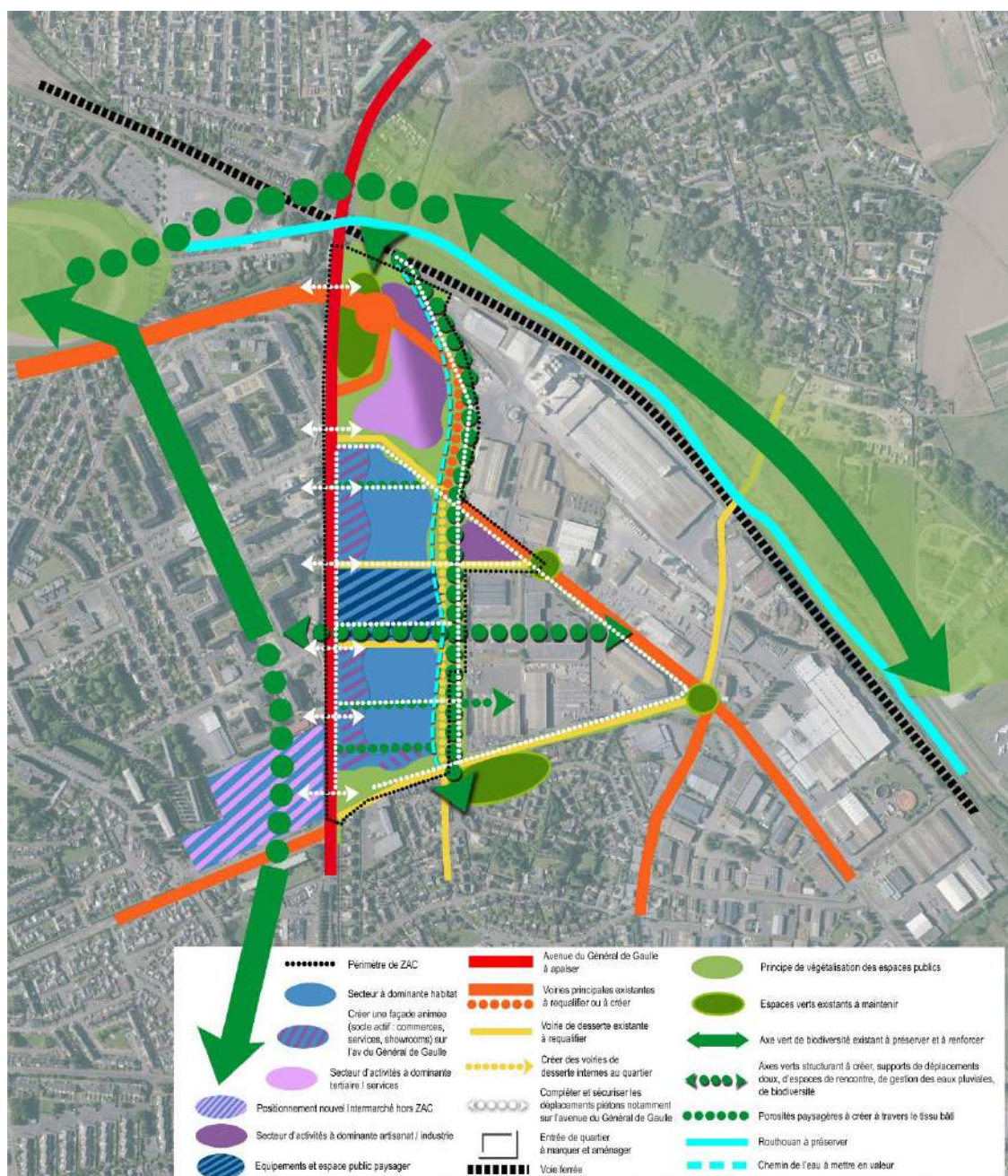


Schéma de principe de la ZAC

Les orientations suivantes sont présentées par thématiques (trame verte et bleue, déplacements, fonctions et formes urbaines) afin que la démarche et la cohérence urbaines et environnementales, soient les mieux retranscrites possible.



### 4.3.2 La trame verte et bleue

Le projet s'appuie en premier lieu sur la trame verte communale. La volonté est d'accrocher le projet de ZAC aux ensembles naturels, aux éléments de paysage, de biodiversité existants situés sur ses franges ou à proximité. La ZAC vient ainsi compléter les discontinuités paysagères et écologiques identifiées actuellement et contribue à la renaturation du site, au développement de la biodiversité, à la gestion alternative des eaux pluviales ou encore à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

Éléments forts du projet, deux larges coulées vertes structurantes seront créées à travers le nouveau quartier :

- Une Nord-Sud qui s'étendra depuis le quartier de la Guymauvière au Sud à partir du bassin de rétention aménagé, jusqu'au Nord et la voie ferrée ainsi que l'échangeur routier à l'intersection entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue Jean-Pierre de Triquerville qui longe l'Hippodrome.
- Une Est-Ouest entre le parc urbain du quartier de la Découverte à l'Ouest et la zone industrielle Sud à l'Est.

Elles seront complétées par d'autres aménagements paysagers de moins grandes envergures qui mailleront l'ensemble du projet et qui par continuités, feront rentrer la nature dans l'ensemble des espaces publics et privés.

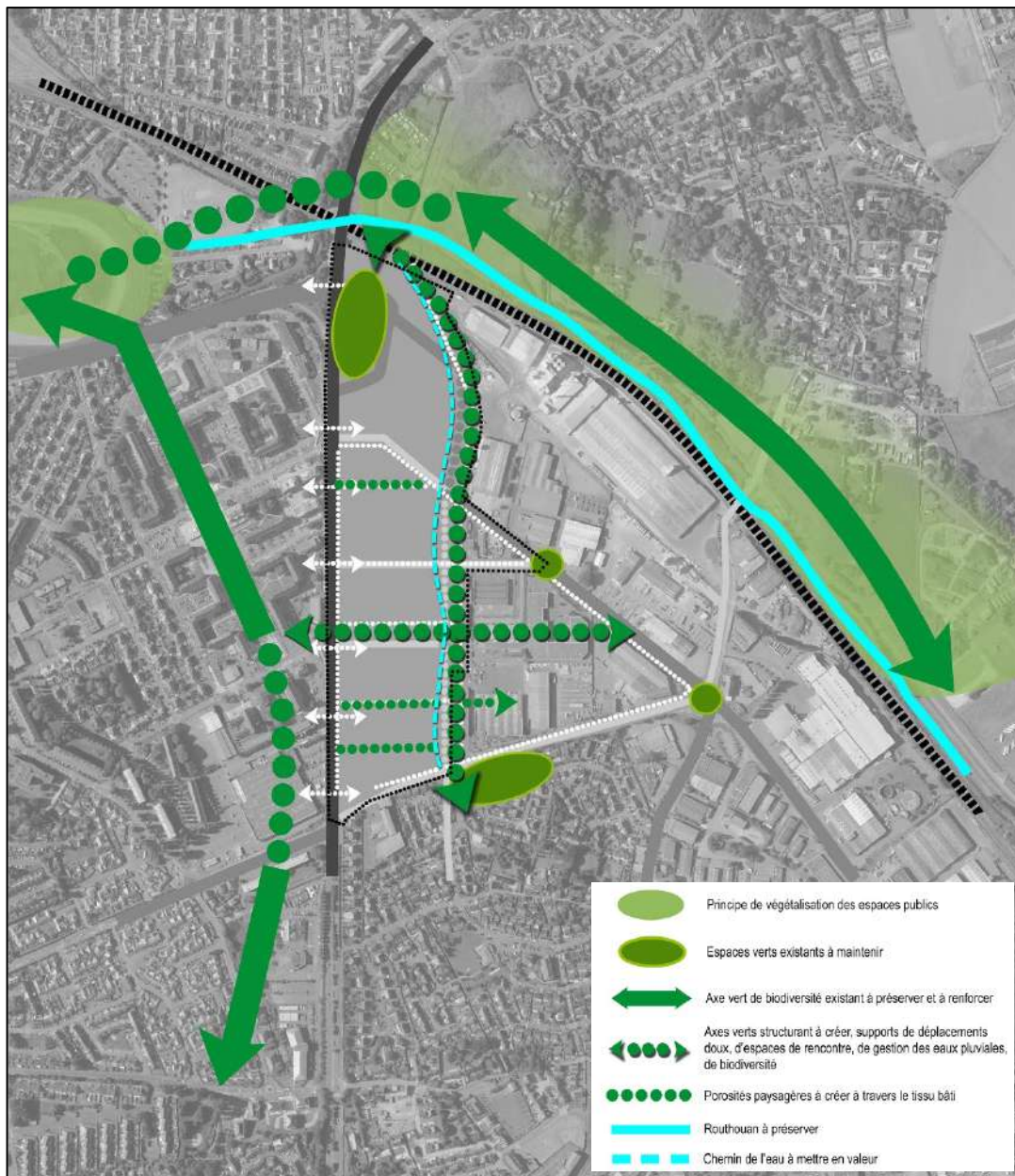


Schéma de principe de la trame verte et bleue

## **Une coulée verte Nord-Sud, colonne vertébrale du projet**

Cet espace vert linéaire possèdera un caractère naturel, rappelant le passé marécageux du site, avec la résurgence de l'élément eau par la création d'une large noue plantées rappelant le passage du Routhouan ou encore la plantation d'essences végétales liées aux espaces aquatiques ainsi que d'une strate arbustive généreuse. Ce nouvel espace public permettra au végétal d'avoir une place particulière à l'intérieur du quartier et participera à la qualité du cadre de vie, sera un espace de balade et flânerie le long duquel des espaces de repos végétalisés pourront être aménagés.

Cette coulée verte ainsi créée sera le support de plusieurs usages :

- De paysage en végétalisant un espace actuellement très minéral. Elle assurera également la liaison entre les activités économiques à l'Est et la zone à dominante habitat à l'Ouest. Cette transition végétale permet de masquer les îlots d'activités.
- De biodiversité en renaturant les sols par la création d'un vaste espace continu en pleine terre et planté qui permet également de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains en apportant un lieu rafraîchissant en zone urbaine.
- De gestion de l'eau de manière alternative par infiltration à l'aide de noues et d'un parcours de l'eau qui profite au cadre de vie, à la faune et à la flore.
- De gestion des déplacements, cet axe Nord-Sud sera une alternative aux voiries existantes pour les déplacements doux.



*Exemples d'illustrations d'aménagements de la coulée verte Nord-Sud*

## **Une coulée verte Est-Ouest, lieu de rencontres et d'échanges**

Cette coulée verte sera le pendant de l'aménagement paysager situé au cœur du quartier de la Découverte, en s'inscrivant en continuité de celui-ci. Cet espace sera ainsi plus structuré que la coulée Nord-Sud.

Il recevra de grands espaces ouverts constitués en majeure partie de pleine terre. Il pourra cependant également recevoir des espaces minéraux ou semi-perméables afin de proposer des lieux aux multiples usages et favorisant le lien social et la convivialité, des lieux animés, éducatifs, sportifs, ludiques (par exemples : places, boulodromes, city-stade, espaces de jeux pour enfants, espaces d'animations culturelles, présence de bancs, tables, jardins familiaux, partagés, etc.). Il s'agira là aussi, de s'appuyer sur les dispositifs de gestion des eaux pluviales et des strates végétales pour apporter une valeur ajoutée paysagère à ces usages multiples.





*Exemples d'illustrations d'aménagements de la coulée verte Est-Ouest*

### **Un maillage vert sur l'ensemble du quartier**

En complément de ces deux coulées vertes structurantes, une trame verte plus fine, à l'échelle des îlots et des rues vient compléter le paysagement, la renaturation et la végétalisation du quartier.

Celle-ci se base sur quelques marqueurs identifiés dans le périmètre :

- Les espaces végétalisés situés sur les intersections de l'avenue du Général Ferrié avec la rue du Bois Aurant et la rue de la Guymauvière. Leurs arbres et orchidées protégées (voir étude d'impact) seront préservés dans le cadre du projet, la requalification des axes et intersections prendra en compte cette donnée qui participe à la qualité des espaces publics.



*Intersections de l'avenue du Général Ferrié avec la rue du Bois Aurant (à gauche) et la rue de la Guymauvière (à droite)*



- L'espace enherbé et planté au Nord du site situé entre l'avenue du Général Ferrié, la rue du Clos Vert et l'échangeur de l'avenue du Général avec la rue Jean-Pierre de Triquerville. Cet espace possède des qualités pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le paysage. Les plantations permettent notamment de masquer l'échangeur depuis le site de la ZAC. Ces espaces seront préservés dans le cadre du projet de ZAC. La partie enherbée située entre l'échangeur et les bâtiments d'activités sera valorisée pour les piétons.

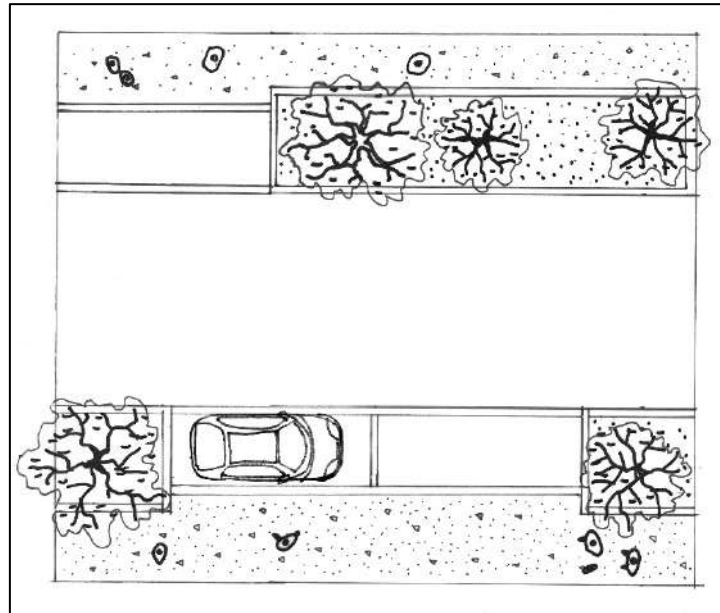


*Espace enherbé qui participe à la gestion des eaux pluviales actuelles (à gauche) et plantations au niveau de l'échangeur Général de Gaulle / Triquerville (à droite)*

- Le alignements d'arbres et haies existants le long des différents axes : rue du Bois Aurant, rue de la Guymauvière. Ceux-ci seront préservés autant que possible dans le cadre des futures requalifications de ces voies.

Ces marqueurs préservés sont complétés par une végétalisation à la fois des espaces publics nouvellement créés mais également des espaces privés :

- Avec la création d'espaces enherbés et plantés d'arbres ou bosquets le long de chaque voie, en continu ou en alternance avec le stationnement.



*Illustration de principe de paysagement d'une voie en alternance avec du stationnement*

- Des noues pourront également s'intégrer le long des différents axes afin d'assurer la gestion des eaux pluviales de l'espace public.
- Des haies seront plantées entre les espaces privés ouverts et l'espace public. Celles-ci seront positionnées soit sur l'espace public soit sur les espaces privés. Elles permettront, notamment au droit des îlots d'activités, de masquer les zones de stationnement et de stockage. Le traitement des clôtures en général devra faire l'objet d'une attention particulière sur l'aspect paysager d'une part et sur leur capacité à laisser passer la petite faune d'autre part.

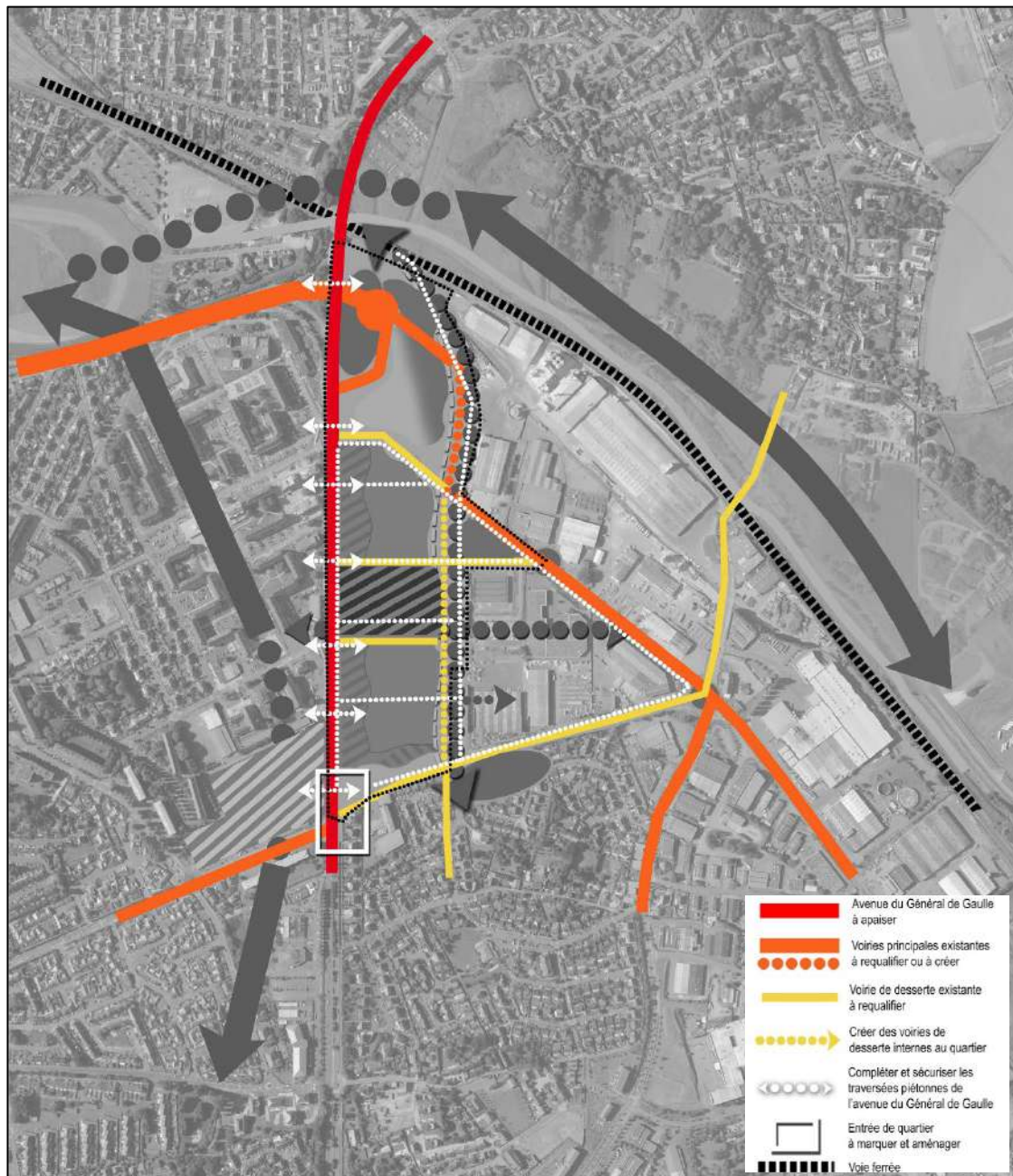


- Les pieds d'immeubles pourront également faire l'objet d'un verdissement par une bande enherbée et fleurie.
- Permettre à la nature de rentrer au cœur des îlots construits, notamment depuis la coulée verte Nord-Sud. Une surface minimale de pleine terre pourra être définie (pour permettre une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque îlot), des espaces de rencontres accessibles depuis l'espace public pourront être créés (aire de jeux, terrasses, etc.).

### 4.3.3 Les déplacements

En complément de la trame verte, le projet s'appuie sur une trame viaire et douce hiérarchisée, fortement connectée à la trame existante. Le projet de ZAC consolidera les deux grands objectifs suivants :

- Faciliter les déplacements et les échanges à l'intérieur du quartier mais également avec les quartiers adjacents de la Découverte, de la Guymauvière, de la zone industrielle Sud et autres polarités communale, avec l'aménagement de nouvelles connexions pour les véhicules et les modes actifs.
- Retravailler et pacifier l'avenue du Général de Gaulle pour marquer l'entrée de ville et faciliter et sécuriser les déplacements et les traversées des piétons et cyclistes



*Schéma de principe des déplacements, la trame viaire et douce*

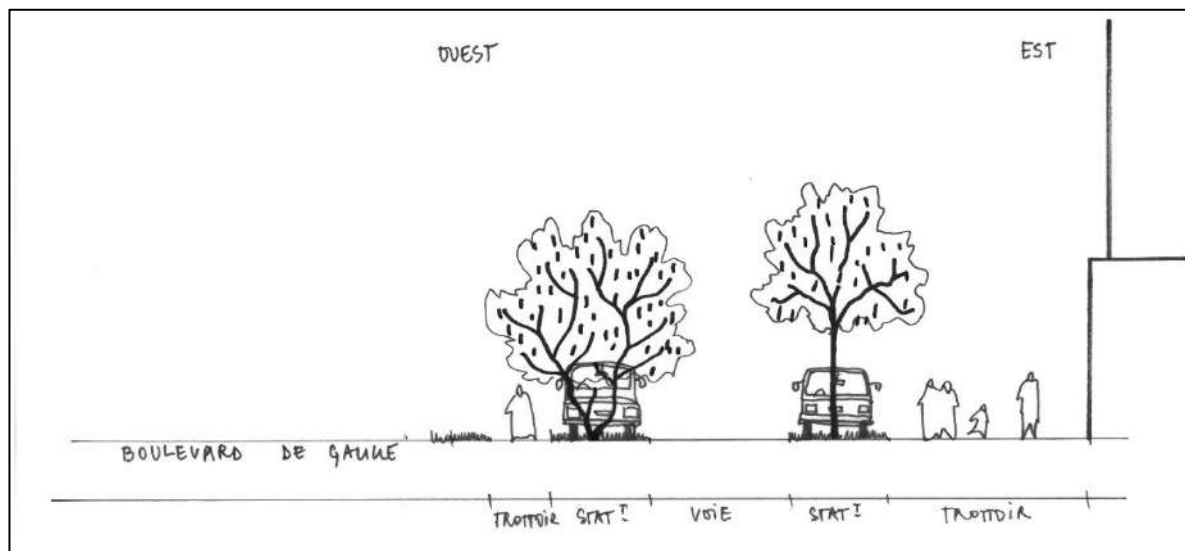
## **La requalification de l'avenue du Général de Gaulle, à la fois entrée de ville et axe majeur de desserte de la commune**

L'avenue du Général est un axe majeur de la commune qui conserve encore son statut d'ancienne rocade avec une large emprise en 2 fois 2 voies permettant des flux automobiles et poids-lourds importants et qui dessert tout Saint Malo et notamment la zone portuaire.

Le nouveau quartier de la ZAC s'intègre dans un tissu urbain existant et va s'accrocher aux quartiers voisins et notamment celui de la Découverte situé sur la rive Ouest de l'avenue. Les connexions entre ces deux quartiers, notamment pour les piétons et cyclistes, ne peuvent être pensées sans une requalification de la voie. Si l'ensemble de l'avenue est intégré dans le périmètre de projet, seule sa rive Est fait l'objet d'une requalification dans le cadre de la ZAC du Général de Gaulle, le reste de l'emprise pourra être retravaillé par ailleurs.

Le projet se base sur la contre-allée existante. Celle-ci peut être divisée en deux parties :

- Au pied des immeubles du nouveaux quartier : un espace public de largeur généreuse permettant les déplacements piétons, cyclistes mais également l'installation de terrasses pour les futures activités présentes en rez-de-chaussée.
- Une zone de stationnement public pour la desserte des îlots et notamment pour les futures activités. Des places seront dimensionnées pour recevoir des camions de livraisons. Cet espace est séparé de la chaussée de l'avenue par une végétalisation et des plantations.



*Principe de coupe de la requalification de la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle*

Cette contre-allée est prolongée au Sud à l'angle avec la rue de la Guymauvière par un parvis piéton. Celui-ci marquera l'entrée du quartier. Il pourra recevoir des aménagements en continuité de ceux qui seront prévus sur le parvis projeté sur l'autre rive dans le cadre du projet de reconstruction du centre commercial Intermarché. Au-delà de la ZAC, vers le Sud, l'enjeu est de permettre les liaisons piétonnes vers la salle de Concert de la Nouvelle Vague puis plus loin vers le centre commercial de la Madeleine.

L'enjeu de la pacification de l'avenue pour permettre les traversée des piétons et des cycliste peut difficilement s'envisager sans une réduction des flux véhicules quotidiens. Aussi à l'échelle communale, un projet de déviation du trafic poids-lourds par l'avenue du Général Ferrié au lieu de l'avenue du Général de Gaulle irait dans ce sens.

## **La requalification de l'avenue du Général Ferrié et le dévoiement de la rue du Clos Vert**

L'avenue du Général Ferrié est également une voie structurante de l'agglomération malouine car elle permet la desserte de toute la zone industrielle Sud depuis la zone portuaire. Cet itinéraire serait privilégié à l'avenir pour les poids-lourds souhaitant entrer et sortir de Saint Malo à la place de l'avenue du Général de Gaulle. Cette stratégie de déplacement à l'échelle de la ville et l'environnement urbain actuel et futur (des activités sont prévues en rive Sud de l'avenue) oblige à conserver une emprise de chaussée confortable dans le cadre d'une requalification de l'axe dans le projet de ZAC.



Cette requalification profiterait également aux modes doux qui pourraient voir se réaliser une voie mixte piétons / cyclistes, par exemple en rive Sud. Le projet s'accompagnerait également d'un paysagement de l'avenue (sur l'espace public ou l'espace privé) et l'implantation de stationnement public.

### **Le dévoiement de la rue du Clos Vert**

Toujours dans l'idée de nouvel itinéraire poids-lourds, la requalification de l'avenue du Général Ferrié se poursuivrait sur la rue du Clos Vert qui serait décalée au niveau de la coulée verte pour assurer une meilleure desserte de cette zone du projet et de l'entreprise Timac.

Elle bénéficierait ainsi également d'une largeur de chaussée confortable. Les déplacements doux seraient quant à eux déportés dans la coulée verte Nord-Sud adjacente.

### **La requalification de la rue de la Guymauvière**

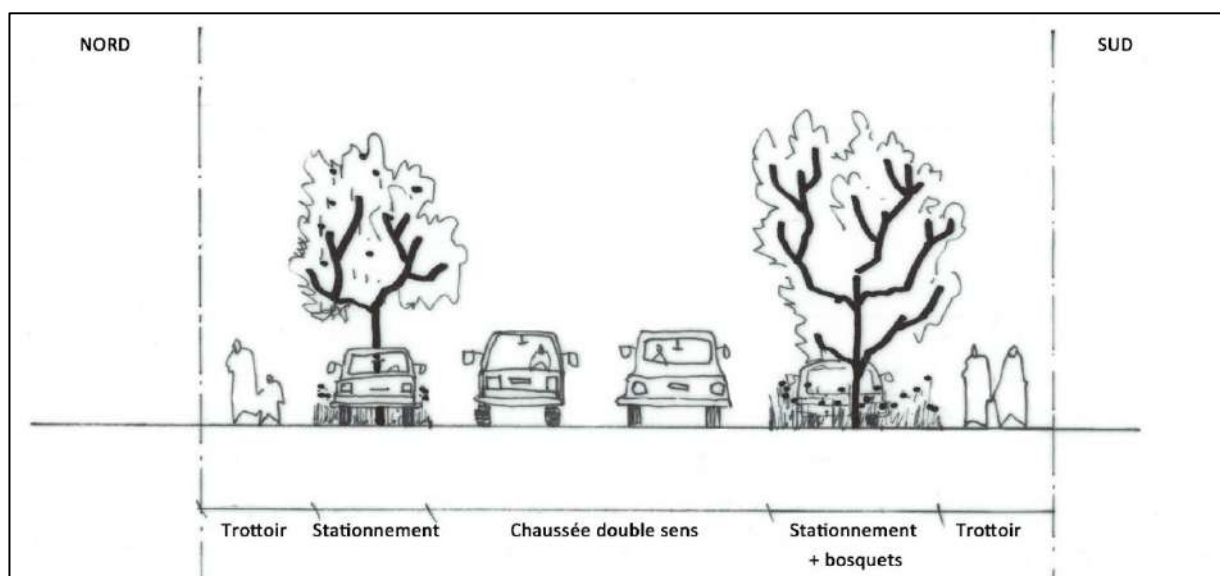
La rue de la Guymauvière joue un rôle moins important à l'échelle de Saint Malo pour les déplacements en véhicules. Elle l'est toutefois à l'échelle de la ZAC, car elle permet la desserte Sud de tout le périmètre d'intervention et assure le lien avec le quartier de la Guymauvière. Cet axe est également identifié comme un itinéraire du réseau cyclable communautaire et se doit donc de faciliter les déplacements doux.

Ainsi le projet prévoit une requalification de cette rue, sur le périmètre de la ZAC, avec :

- Une mise en conformité des trottoirs situés en rive Sud.
- La création d'un large espace dédié aux modes actifs en rive Nord avec la création d'un trottoir et d'une piste cyclable bidirectionnelle, séparés de la chaussée, notamment par des places de stationnement et des espaces plantés.
- La diminution de la largeur de chaussée dédiée aux véhicules afin de réduire les vitesses de déplacements et laisser davantage de places aux aménagements précités.

### **La requalification de la rue du Bois Aurant**

La rue du Bois Aurant est actuellement la rue qui fait l'objet de la plus forte végétalisation. Le projet prévoit la préservation de son emprise actuelle, des alignements d'arbres, complétés de petites plantations et bosquets en alternance avec des places de stationnement publiques. Les trottoirs seront mis en conformité pour les déplacements des personnes à mobilité réduite. Il n'est pas particulièrement prévu de créer un itinéraire cyclable sur cet axe secondaire.

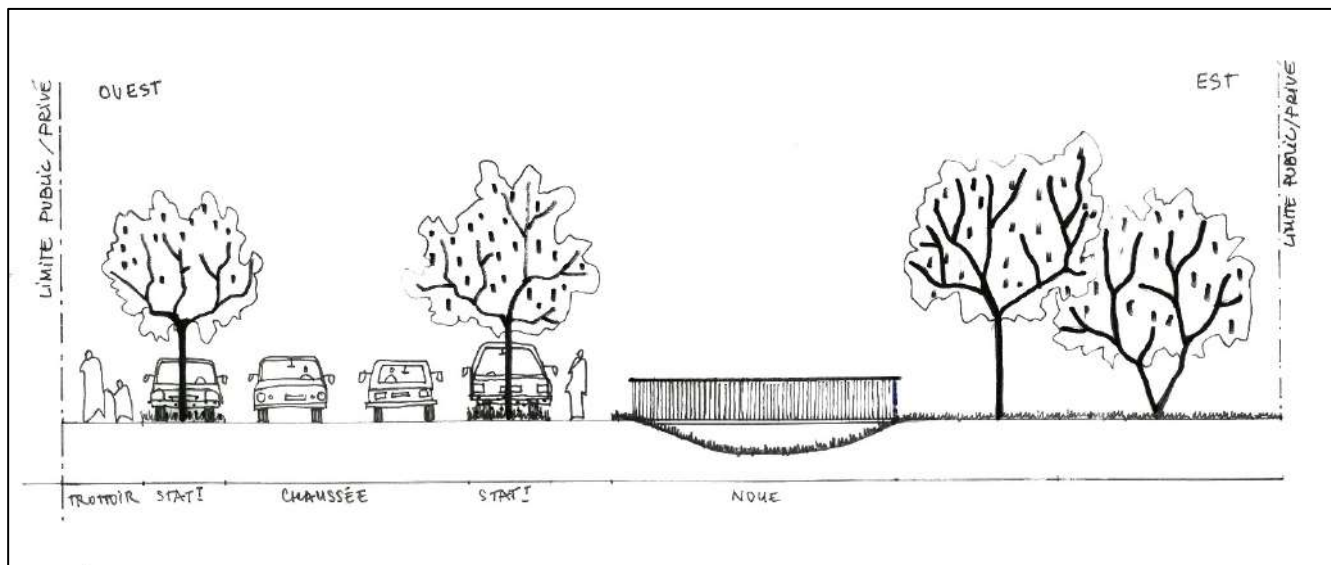


*Principe de coupe de la requalification de la rue du Bois Aurant*

## La création de nouvelles voies de desserte du quartier

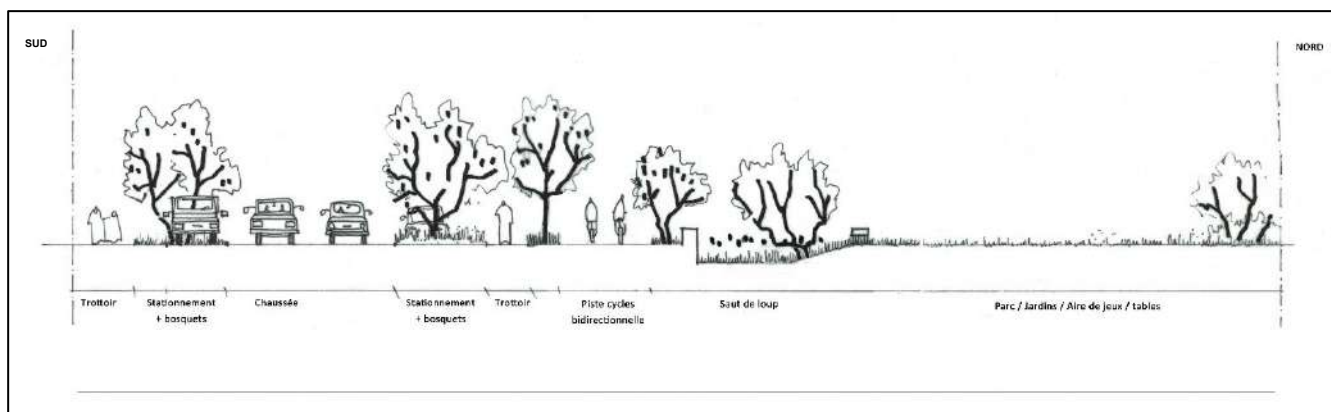
Le périmètre d'étude est aujourd'hui très peu perméable aux déplacements véhicules et piétons. Le nouveau quartier prévoit en complément de la requalification des axes existants, la création de nouvelles voiries de desserte de l'opération et des futurs îlots.

Il est ainsi souhaité qu'une voirie de desserte principale Nord-Sud viennent accompagner la coulée verte. Elle se connecterait au Sud sur la rue de la Guymauvière en lien avec la rue des Fougères et au Nord sur l'avenue du Général Ferrié, prolongée par le nouvel axe Clos Vert. Cette voie d'emprise confortable accueillerait une chaussée dimensionnée pour potentiellement recevoir des véhicules de transport en commun, ainsi que des trottoirs confortables et du stationnement sur chaque rive. Les déplacements vélos seraient quant à eux assurés de manière entièrement déportée au sein de la coulée verte adjacente.



*Principe de coupe de la nouvelle voie Nord-Sud et de la coulée verte adjacente*

D'autres voies moins importantes pourront être créées afin d'améliorer encore la desserte des îlots. C'est le cas par exemple de la rue Saint Fiacre qui sera confortée et prolongée entre l'avenue du Général de Gaulle et la nouvelle voie Nord-Sud et qui sera en accompagnement de la coulée verte Est-Ouest.



*Principe de coupe de la rue Saint Fiacre prolongée et requalifiée et de la coulée verte adjacente*

## Des déplacements doux privilégiés

Concernant les déplacements, le projet prévoit le développement d'un réseau de liaisons douces (piétons-cycles) connecté aux voies existantes et nouvelles. Ce réseau favorisera des déplacements alternatifs à la voiture notamment pour les déplacements quotidiens.

Les circulations douces seront continues, lisibles (tracé, signalétique), sécurisées et agréables (aménagements paysagers, mobilier, etc.). Elles s'appuieront en partie sur la trame verte présentée ci-



avant. Elles rentreront au cœur des îlots afin de les rendre accessibles. Une végétalisation permettra de les rendre plus attractives, de donner envie de les utiliser et donc de se déplacer davantage à pied ou à vélo.

Le projet de trame douce intégrera également le cheminement piéton situé sous le pont de l'avenue du Général de Gaulle au Nord qui pourra être requalifié dans le prolongement de la coulée Verte Nord-Sud et qui permet de rejoindre la zone de l'hippodrome au Nord-Ouest.



*Cheminement piéton à requalifier sous l'avenue du Général de Gaulle*

#### **4.3.4 Les fonctions et formes urbaines**

La trame verte et la trame viaire forment des îlots dans lesquels vient s'inscrire un ensemble de constructions aux usages et fonctions différentes selon les secteurs. Le projet prévoit une zone à dominante habitat le long de l'avenue du Général de Gaulle et une zone à dominante activités le long de l'avenue du Général Ferrié, de la rue du Clos Vert.

Les formes urbaines seront travaillées pour leur intégration architecturales et paysagères ainsi que pour le confort de vie des logements et des espaces d'activités (commerces, bureaux, etc.) et des espaces extérieurs, publics ou privés. Il s'agira à la fois de :

- Favoriser la diversité et la créativité architecturale.
- Développer des formes collectives innovantes, proposant des mixités fonctionnelles horizontales et verticales associant logements, commerces, tertiaires, loisirs, activités économiques.
- Intégrer une mixité sociale et intergénérationnelle à l'échelle du quartier et des opérations de logements. Prioriser l'accueil des familles en proposant une forte proportion de grands logements. Offrir des services, loisirs, commerces à destination de l'ensemble de la population.
- Soigner l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions, celle-ci doit être particulièrement étudiée pour les projets se situant dans un voisinage urbain existant, particulièrement sur l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Guymauvière.

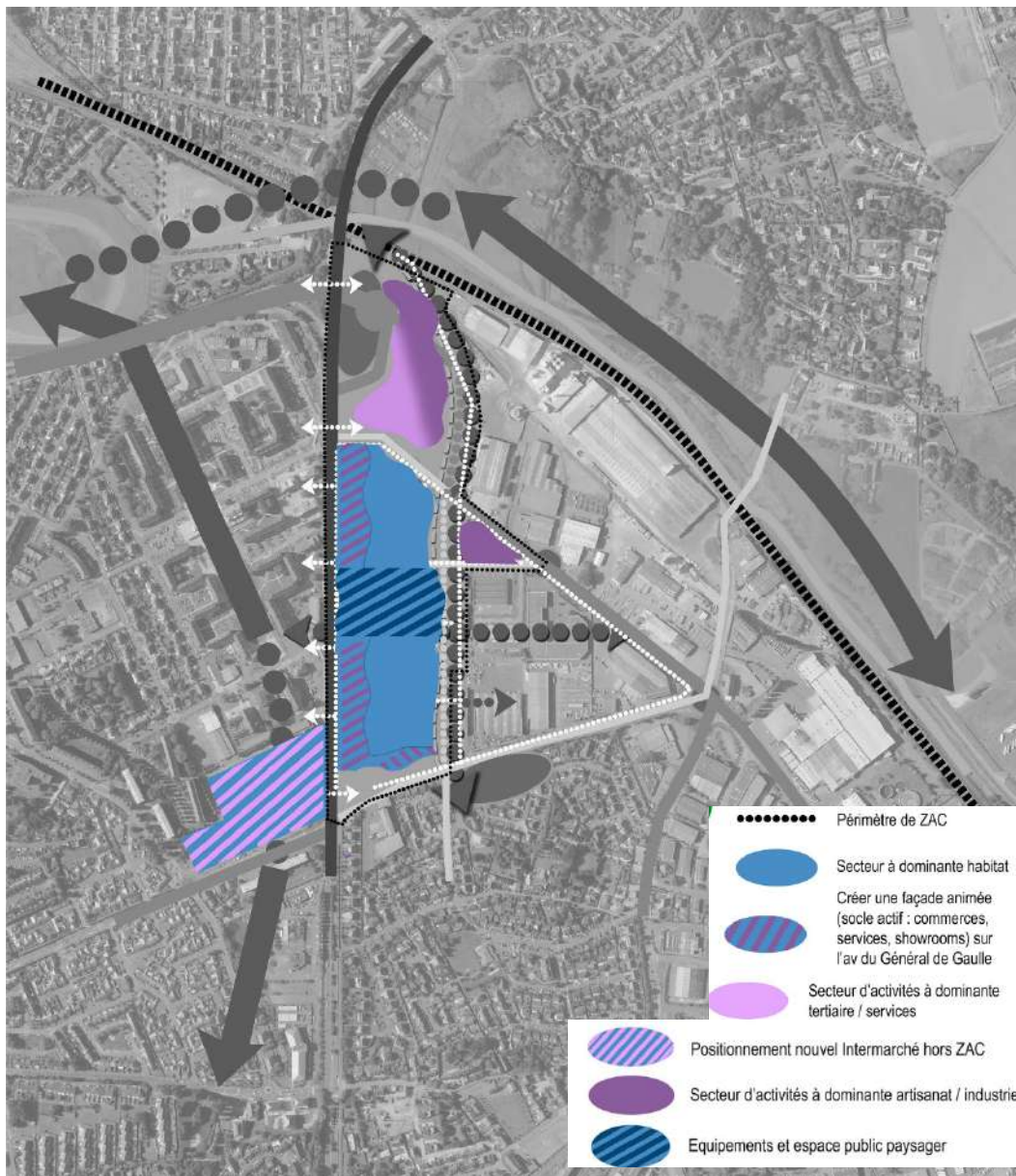
- Penser à l'intégration du stationnement privé qui devra se faire sur les îlots. Ce stationnement devra être masqué le plus possible depuis le sol et les étages, soit par de la végétation soit par des pergolas (celles-ci pourront être soit végétalisées, soit recevoir des panneaux photovoltaïques). Le stationnement en sous-sol est toutefois privilégié. Dans ce cas, les accès ne se feront pas sur la contre-allée de l'avenue du Général de Gaulle.
- Travailler sur les cœurs d'îlot pour créer des espaces plus intimes avec des cheminements piétons, des venelles.
- Préserver l'intimité de chaque habitation. L'organisation des constructions, la conception des logements et des espaces privatifs extérieurs (terrasse, balcon, jardin, ...) et le traitement des limites séparatives (haie, clôture, mur, ...) doivent permettre le respect de l'intimité sans constituer de gêne pour le voisinage.

Le projet intégrera aussi une approche bioclimatique du plan puis, dans ces phases ultérieures de réalisations, imposera des exigences architecturales sur la question de l'énergie. Dans un premier temps, il conviendra de bien orienter les bâtiments dans la mesure du possible, afin de bénéficier des apports solaires gratuits et/ou limiter les déperditions d'énergie et être vigilant aux ombres portées dans l'organisation des bâtiments entre eux et vis-à-vis des constructions périphériques (alignement, hauteurs, épaisseur...).

Pour l'habitat, les futurs programmes de construction chercheront à travailler les qualités d'usage et environnementales des futurs logements et parties communes, notamment par :

- La bonne orientation des constructions et des logements afin de capter l'énergie et la lumière du Soleil.
- La création d'espaces extérieurs (rez-de-jardin, terrasses, balcons, loggias, etc.) pour chaque logement.
- L'intimité des logements (éviter les vis-à-vis avec un travail sur l'orientation des baies, balcons, loggia, terrasses, traiter avec soin l'isolation phonique entre logements mitoyens et entre pièces d'un même logement, etc.).
- La création d'espaces de rangements (celliers à l'intérieurs des logements, caves, locaux vélos accessibles en rez-de-chaussée, etc.).
- L'isolation et le confort thermique des logements, la production d'énergie durable, etc.
- L'aménagement de façades dont l'albédo est élevé (ne conservant pas la chaleur) afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.





*Schéma de principe des fonctions et formes urbaines*

### **Rappel du programme urbain attendu**

- Environ 800 logements.
- Environ 40 000 m<sup>2</sup> d'activités.

### **Un front bâti séquencé sur l'avenue du Général de Gaulle**

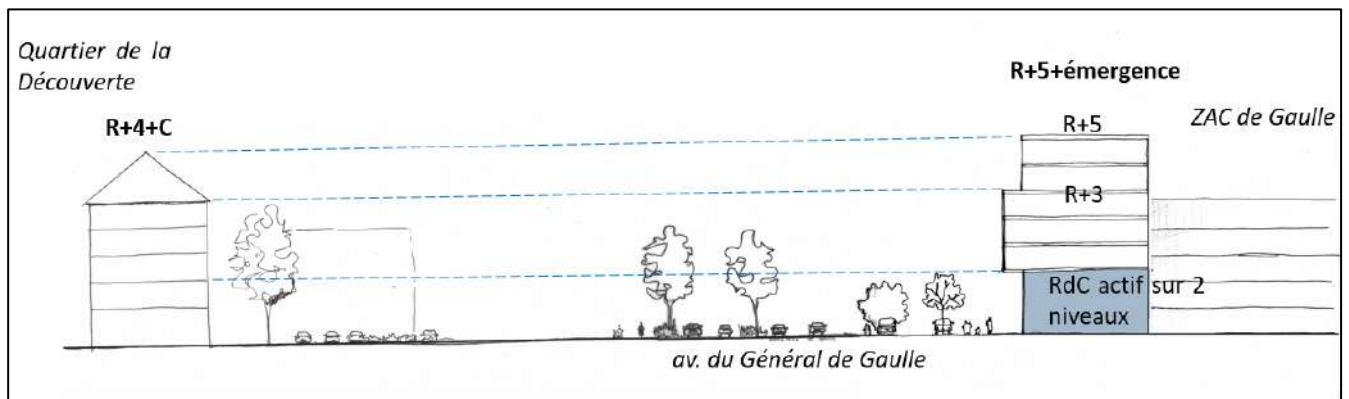
Les lots situés le long de l'avenue du Général de Gaulle prévoient une programmation principalement dédiée à l'habitat dont une partie des constructions en premier rideau viendra marquer le boulevard urbain apaisé par un front bâti séquencé.

Ces bâtiments recevront des activités, showrooms, services, sur un rez-de-chaussée dont la hauteur équivaldra à 2 niveaux (soit environ 6,5m). Au-dessus de ce socle actif, s'élèveront plusieurs niveaux de logements. La hauteur de ces bâtiments recherchera une continuité avec le projet ANRU de la Découverte dont les bâtiments collectifs historiques s'élèvent en R+4+C. La hauteur perçue des futures constructions depuis l'avenue devra s'en rapprocher, avec un travail sur les décrochés et reculs de façades notamment, ce qui n'exclue toutefois pas des hauteurs plus importantes. Quelques émergences, notamment, situées au coin Sud-Ouest de chacun des macro-lots permettront de marquer ceux-ci et de séquencer le boulevard. Un travail de découpages verticaux et de percées visuelles sera également réalisé sur le bâti afin d'éviter un effet de corridor urbain et en donnant à voir une juxtaposition de plusieurs bâtiments plutôt qu'un long linéaire bâti uniforme. La largeur importante de l'avenue

Général de Gaulle (au moins 35m entre les collectifs actuels de la Découverte les plus proches et les futurs îlots) permet également des hauteurs bâties importantes sans effet de corridor.



*Bâtiment historique de la Découverte en R+4+C*



*Principe de rapport des hauteurs bâties entre le quartier de la Découverte et les nouvelles constructions situées le long de l'avenue du Général de Gaulle*

### **Des arrières d'îlot plus ouverts**

En second rideau sur les arrières d'îlots, les bâtiments seront moins ordonnés. Ils permettront des percées visuelles et des cheminements doux vers les cœurs d'îlots. Un travail sera fait pour limiter les effets d'ombres portées des bâtiments les uns sur les autres et garantir à l'ensemble des étages de pouvoir capter la lumière du jour, nécessaire pour le bio-climatisme des logements et le bien-être de ses occupants. De plus, pour les immeubles situés sur le pourtour des îlots, leur hauteur perçue depuis l'espace public ne pourra pas être supérieure à la largeur de celui-ci. Ainsi par exemple, le long d'une voie de 15m de largeur, la hauteur des façades sur espace public des bâtiments ne pourra dépasser ces 15m. Des retraits sur les arrières, non visibles depuis l'espace public, permettront toutefois des hauteurs plus importantes. Cela participe d'autant à la réduction de la perception de front urbain et de densité. Cette densité diminuera progressivement depuis l'avenue du Général de Gaulle vers la coulée verte Nord-Sud.

### **Un îlot d'équipement public**

La Ville de Saint Malo possède une emprise foncière conséquente sur le périmètre de projet (environ 1,8 ha) utilisée aujourd'hui par les services techniques communaux. Cette surface du domaine privé de la Ville est l'occasion de réserver un espace pour l'implantation d'un équipement structurant à l'échelle communale ou intercommunale. Si la nature de cet équipement n'est pas encore définie, il participera toutefois à la qualité et au cadre de vie des habitants. La ville s'attachera à relocaliser ses services techniques sur une autre site en renouvellement urbain, celui-ci n'est pas encore déterminé.



## **Des espaces dédiés aux activités économiques**

Les lots situés au Nord de l'avenue du Général Ferrié vers la voie ferrée ainsi qu'à l'intersection de cette même avenue avec la rue du Bois Aurant conserveront une fonction d'activités économiques. Cependant les nouveaux macro-lots permettront une restructuration de ces espaces par une optimisation des surfaces et des emprises bâties avec des mixités d'usage horizontales et verticales. De même les surfaces extérieures dédiées au stationnement et au stockage devront être réduites par rapport à l'état existant (par exemple par la construction de parking silo, par des zones de stockage couvertes et masquées depuis l'espace public, etc.).

Le projet prévoit l'implantation des activités économiques à dominantes tertiaires et artisanales au Nord du site et sur la rive Sud de l'avenue du Général Ferrié. Les activités tertiaires seront implantées de manière à engendrer une transition avec l'habitat. Cette transition sera renforcée par la trame verte du projet.

## **Les enjeux énergétiques**

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération a été menée sur le projet.

Cette étude a été décomposée en trois parties :

- Analyse des besoins prévisionnels du site permettant d'affiner les choix énergétiques, et des données contextuelles
- Inventaire des potentialités naturelles du site et des sources d'énergies disponibles, permettant de dégager les solutions les plus pertinentes
- Hiérarchisation des solutions en fonction du potentiel local

L'objectif étant de dégager les sources énergétiques renouvelables et de récupération les plus pertinentes pour leur développement sur le projet.

- Energies renouvelables :
  - Solaire
  - Éolien
  - Géothermie
  - Hydraulique
  - Méthanisation
  - Bois énergie
- Energies de récupération
  - Raccordement aux réseaux urbains existants
  - Récupération d'énergie sur les eaux usées passant dans un collecteur de la station d'épuration
  - Récupération d'énergie sur les productions frigorifiques (Data Center, centres commerciaux, logistique)

Au regard des opportunités disponibles localement, les scénarios suivants ont été étudiés :

- Chaufferie gaz par bâtiment + ECS solaire
- Chaufferie gaz par bâtiment + Photovoltaïque
- Chaufferie gaz alimentant une boucle d'eau tempérée
- Chaufferie bois plaquette avec réseau de chaleur local
- Géothermie sur nappe alimentant une boucle tempérée
- Récupération de chaleur sur les eaux usées PAC

À partir de l'ensemble des investigations réalisées sur le périmètre, il en a été conclu que **les solutions les plus pertinentes sur le secteur sont les suivantes :**

- Scénario A : Chaufferie bois avec réseau de chaleur local (fort potentiel local bois énergie).
- Scénario B : Géothermie sur nappe avec boucle d'eau tempérée.
- Scénario C : Chaufferie gaz avec panneaux photovoltaïques (autoconsommation de l'électricité produite).

Etant donné le potentiel solaire local, le solaire thermique ou photovoltaïque pourra être intégré de base sur un certain nombre de bâtiments sous réserve que :

- La toiture terrasse soit adaptée
- Il n'y ait pas de problème d'effet de masque sur les bâtiments.

Au regard du contexte énergétique actuel, une étude plus approfondie sera menée par la Ville de Saint Malo sur les enjeux d'énergie renouvelable à mettre en place sur la ZAC Général de Gaulle. Seront notamment recherchée en priorité des sources d'énergie propres, alternatives aux énergies fossiles.



## 4.4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur ou en projet

### 4.4.1 Le SCoT du Pays de Saint Malo

Conformément aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'Urbanisme, une ZAC doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

**Pour rappel, le SCoT du Pays de Saint Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 28 mars 2018.**

Le projet de ZAC est particulièrement concerné par les objectifs suivants :

- Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées. Pour Saint Malo, polarité centrale, la densité moyenne renforcée à l'échelle de la commune est de 42 logements/ha. Les opérations de plus de 2500 m<sup>2</sup> doivent présenter une densité minimale de 15 log/ha.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet programme environ 800 nouveaux logements et atteint une densité moyenne brute de 114 log/ha, supérieure à la moyenne imposée et contribuant d'autant à la gestion économe du territoire.

- Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet prévoit la construction de logements diversifiés en taille qui répondront aux besoins spécifiques de toutes les populations, et prévoira plus particulièrement une programmation conséquente de grands logements à destination des familles avec jeunes enfants.

Le projet respectera les objectifs du PLH ainsi que ceux de la charte « de la construction et de l'aménagement durable » qui définissent des pourcentages minimums de logements sociaux et aidés et programme la construction de grands logements.

- Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet est situé en renouvellement urbain, intégré dans l'enveloppe urbaine de Saint Malo. Les constructions d'habitation seront à très grande majorité de type collectif afin d'optimiser le foncier impacté. Cette opération qui doit accueillir environ 800 logements participe ainsi à la limitation de l'étalement urbain en absorbant une part des nouveaux logements à construire sur l'ensemble de la commune d'ici 2035.

De plus, les bâtiments d'activités permettront eux aussi de diminuer l'étalement urbain. L'objectif étant de fortement limiter les bâtiments de plain-pied. Aussi les constructions seront le plus possible plurifonctionnelles avec des activités compatibles entre elles, pouvant s'implanter en rez-de-chaussée et en étages.

- Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet prévoit une mixité d'usage horizontale et verticale avec la création d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités. Celles-ci seront diversifiées, au sein des opérations de logements (en rez-de-chaussée d'immeubles le long de l'avenue du Général de Gaulle par exemple ou dans des bâtiments dédiés). Sont prévus des commerces et services de proximité, des activités tertiaires, de loisirs, des showrooms d'activités, mais également des activités artisanales et industrielles (déconnectées de la zone d'habitat). Il y aura donc une hétérogénéité de l'offre qui renforcera la polarité de Saint Malo dans son bassin de vie, avec un objectif de maintenir sur le périmètre de la ZAC autant d'emplois qu'il y en existe actuellement.

- Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités

### **Compatibilité de la ZAC**

La partie activités du projet de ZAC est localisé au Nord du périmètre, de part et d'autre de la rue du Clos Vert dans sa configuration actuelle, sur la rive Sud de l'avenue du Général Ferrié et sur la rive Ouest de la rue du Grand Jardin.

Le projet prévoit un paysagement des limites de l'ensemble de ces secteurs, avec les emprises publiques mais également avec les parcelles privées adjacentes, existantes ou projetées.

De plus, afin de limiter leur impact sur l'environnement, les constructions seront intégrées dans leur environnement avec des matériaux et des teintes spécifiques, auront des emprises ainsi que des aires de stockage et de stationnement réduites. Ces dernières devront être masquées depuis l'espace public et les étages des constructions de logements.

Des activités sont également prévues en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de la Guymauvière. D'autres activités pourront s'implanter ponctuellement sur les îlots d'habitat.

- Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités.

### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet prévoit des commerces et services au plus près des habitants avec notamment des locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles collectifs. L'accessibilité au nouveau centre-commercial Intermarché sur la rive Ouest de l'avenue du Général de Gaulle sera améliorée, notamment pour les modes actifs. Les nouveaux habitants de la ZAC pourront ainsi se rendre facilement dans ce nouvel équipement commercial.

- Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture.

### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet de ZAC prévoit d'améliorer nettement les cheminements pour les modes actifs le long des voies existantes en créant des trottoirs piétons ou des espaces mixtes piétons/cyclistes le long de ces axes. De même tous les nouveaux axes de circulation créés au sein du périmètre seront accompagnés de trottoirs répondant aux normes PMR. Pour sécuriser les déplacements les trottoirs et pistes cyclables seront le plus possible séparés de la chaussée et du stationnement par une bande végétale.

De plus, le projet prévoit que les grandes coulées vertes s'accompagnent de cheminements déportés pour les modes actifs qui seront également des lieux de rencontre, de récréation pour les habitants.

Enfin, les voiries structurantes seront dimensionnées pour recevoir des véhicules de transport en commun dans le cas où un futur itinéraire traverserait le secteur. La largeur d'emprise de la nouvelle voie structurante Nord-Sud permettra notamment la création d'arrêts de bus ultérieurement si nécessaire.

- Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages.

### **Compatibilité de la ZAC**

Les voiries existantes seront recalibrées en fonction de leurs usages.

Ainsi les chaussées seront dimensionnées sur l'ensemble des axes de circulation afin d'apaiser le trafic et de réduire la vitesse des véhicules.

L'avenue du Général Ferrié, devenant dans le futur un axe majeur de déplacement pour les poids lourds, conservera quant à elle son statut de voirie lourde. Ainsi, même si les abords de la chaussée sont repris pour végétaliser l'espace public et redonner de l'espace aux piétons, la chaussée gardera une largeur confortable, compatible avec le flux important de poids-lourds.

Enfin, la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle étant vouée à accueillir des commerces, services, showrooms, du stationnement sera organisé afin d'améliorer l'accessibilité et les livraisons de ces activités.

- Accompagner le développement des mobilités douces.

### **Compatibilité de la ZAC**

Comme indiqué précédemment, le projet prévoit une porosité des nouveaux îlots pour les mobilités douces.

Il prévoit également une amélioration de l'avenue du Général de Gaulle afin de faciliter les déplacements vers le quartier de La Découverte, son centre-commercial, ses équipements.

De plus, la coulée verte Nord Sud sera support de déplacement pour un axe doux reliant le quartier de La Guymauvière au Sud, à la voie ferrée au Nord et au-delà à l'hippodrome.

L'ensemble de ces cheminements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, jalonnés de mobilier urbain, notamment de bancs pour par exemple permettre aux personnes âgées de faire des pauses. Ils seront séparés autant que possible des chaussées par un espace végétal et/ou du stationnement.

Enfin, les futurs projets de logements intégreront des locaux vélos en rez-de-chaussée d'immeubles, facilement accessibles pour les résidents.

- Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire.

### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet de ZAC s'intègre dans la trame verte et bleue du territoire communal, intercommunal et du Pays de Saint Malo. Il vient en effet compléter des chaînons manquants au sein du tissu urbanisé de Saint Malo.

Ainsi, la grande coulée verte Nord-Sud permet de faire la jonction entre au Sud le quartier de la Guymauvière (ses nombreux jardins privés paysager) ainsi que le centre commercial de la Madeleine, et le Nord avec la Montagne Saint Joseph et l'hippodrome. La coulée Est-Ouest se connecte quant à elle au grand espace vert central du quartier de la Découverte qui se connecte vers le Sud à la Madeleine et au Nord à l'hippodrome. Ces axes verts seront supports de biodiversité, de déplacements doux, de gestion des eaux pluviales et participeront à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur sur l'ensemble du quartier.



- Favoriser la présence de la Nature en Ville.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés au sein de la ZAC et sur ses abords dans l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact.

Le projet prévoit ainsi la préservation, la valorisation et la connexion de 4 réservoirs : le bassin de rétention végétalisé situé en rive Sud de la rue de la Guymauvière, l'espace central végétalisé situé à l'extrémité Est de la ZAC au centre de l'intersection entre l'avenue du Général Ferrié et la rue de la Guymauvière, l'espace vert situé au milieu de l'intersection entre l'avenue du Général Ferrié et la rue du Bois Aurant et enfin l'espace paysagé situé au pied du passage supérieur de l'avenue du Général de Gaulle au-dessus de la voie ferrée.

De plus, l'ensemble des espaces publics et notamment les axes de circulation, seront végétalisés sur leurs abords par des arbres, arbustes et bosquets.

Enfin, au cœur des îlots bâtis il est prévu de recréer une grande proportion de pleine terre plantée qui contribuera au développement de la biodiversité dans les sols et à la gestion des eaux pluviales.

- Inscrire le territoire dans la transition énergétique.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet participe à la transition énergétique, notamment en agissant sur la consommation d'énergie.

Ainsi, pour les déplacements, les mobilités actives sont développées et facilitées au sein du quartier et vers les quartiers adjacents.

Pour l'utilisation des bâtiments à usages d'habitation, d'activités et d'équipements, le projet envisage à ce stade la mise en place d'un mixe énergétique issu de ressources renouvelables (par exemple chaufferies gaz ou bois avec réseau de chaleur local, panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques, géothermie sur nappe avec boucle d'eau tempérée). Ces sources d'énergie seraient complétées d'un réseau intelligent « SmartGrid » qui permettrait d'adapter automatiquement la production d'énergie à la demande afin d'optimiser et réduire ainsi l'énergie produite.

### **4.4.2 Le PLU en vigueur de Saint Malo**

Selon l'avis du CE du 4 juillet 2012 (1), les **actes de la ZAC**, qu'il s'agisse de l'acte de création, de la délibération approuvant le dossier de réalisation ou la délibération approuvant le programme des équipements publics, n'ont pas à être conformes au Plan Local d'Urbanisme **à la date de leur adoption**. En effet, le PLU est censé être compatible avec le SCoT et la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la procédure de ZAC permet de retranscrire dans le document d'urbanisme les attentes réglementaires du projet (hors PADD).

Toutefois, nous démontrons ici que le projet de ZAC est compatible avec les orientations du PADD, document cadre du projet de ville et du PLU en vigueur.

Le PADD prévoit pour la ZAC :

- Des axes verts en accompagnement de l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Général Ferrié.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet de ZAC prévoit une végétalisation des abords de ces 2 axes mais également ceux de la rue de la Guymauvière et de l'ensemble des voiries de desserte. Ces espaces verts prendront la forme d'alignement d'arbres, de bandes végétalisées plantées ou de talus plantés.

Les clôtures en limites d'emprise publiques seront également végétalisées.

- La création de lignes de bus le long de l'avenue du Général de Gaulle, de la rue de la Guymauvière.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le dimensionnement des voiries permet, le cas échéant, le passage de véhicules de transport en commun sur ces axes mais également sur l'avenue du Général Ferrié.

- La transformation de l'avenue du Général de Gaulle en boulevard urbain.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Si l'avenue du Général de Gaulle a déjà subi une première étape de transformation, le projet prévoit une seconde étape sur la rive Est de l'axe avec la création de trottoirs confortables pour notamment accéder aux futurs commerces, services, showrooms qui animeront l'avenue mais également une réorganisation du stationnement et la création d'une bande végétale le long de la chaussée.

Cette transformation s'accompagne de formes bâties contribuant à l'urbanité de l'axe.

- La qualification de l'avenue du Général Ferrié comme "axe de desserte portuaire".

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet anticipe cet axe de desserte portuaire en dimensionnant la chaussée de l'avenue du Général Ferrié pour les poids-lourds (en n'oubliant toutefois pas les modes actifs). Le projet crée également un dévoiement de la rue du Clos Vert pour faciliter les déplacements des poids-lourds. De même les accès aux entreprises existantes le long de ces axes sont conservés.

- La création de pistes cyclables le long de la rue de la Guymauvière.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Des pistes cyclables ont d'ores et déjà été créées le long de cette voie. Sur chaussée, elles sont cependant étroites et peu sécurisées. Le projet prévoit la création d'une véritable piste bidirectionnelle sur trottoir et séparée de la chaussée par une bande plantée et/ou du stationnement.

- La mutation du tissu urbain situé sur la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle en zone résidentielle.

#### **Compatibilité de la ZAC**

C'est l'essence même du projet que de muter une grande partie de cette rive. Cette zone sera à dominante résidentielle mais permettra également à d'autres fonctions (commerces, services, équipements, loisirs) de s'installer afin de créer un quartier habité mais également vivant et attractif. Les parties Nord et Est de la ZAC conserveront des activités artisanales et industrielles qui seront réorganisées et optimisées (notamment par une mixité fonctionnelle verticale).

- La résidentialisation de l'avenue du Général de Gaulle.

#### **Compatibilité de la ZAC**

Le projet prévoit la création de plusieurs îlots de logements le long de la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle, en continuité du quartier de la Découverte. Ces constructions, de hauteurs variables, recevront en rez-de-chaussée des locaux commerciaux afin d'accueillir des commerces, services, showrooms, loisirs, etc.

### **4.4.3 Le PLU en cours de révision de Saint Malo**

Le présent dossier de création s'inscrit dans le même temps que la procédure de révision générale du PLU de Saint Malo. Il est prévu que le nouveau PLU prenne en compte le projet de ZAC dans ses différents documents constitutifs, notamment au travers de règlements graphique et écrit particuliers et l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

