





# SAINT MALO

## Z.A.C GENERAL DE GAULLE

### Dossier de création



#### 5. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

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
	<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
 Bureau d'études – Eau et Biodiversité	<b>Bureau d'ingénierie en et hydraulique environnement</b>	29 rue de Chantepie - 35 770 Vern sur Seiche 02.23.62.38.43 contact@iaosenn.fr www.iaosenn.fr	Gwenaël Desnos
	<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 19/10/2022



Les données indiquées ci-après respectent les schémas de composition analysés dans le dossier création et dans l'étude d'impact pour l'environnement de la ZAC du Général de Gaulle. Ces chiffres seront naturellement susceptibles d'évoluer au stade du dossier de réalisation, afin d'adapter les formes urbaines aux besoins futurs, en ayant recours à des formes urbaines innovantes.

**Tableau récapitulatif du programme prévisionnel des constructions**

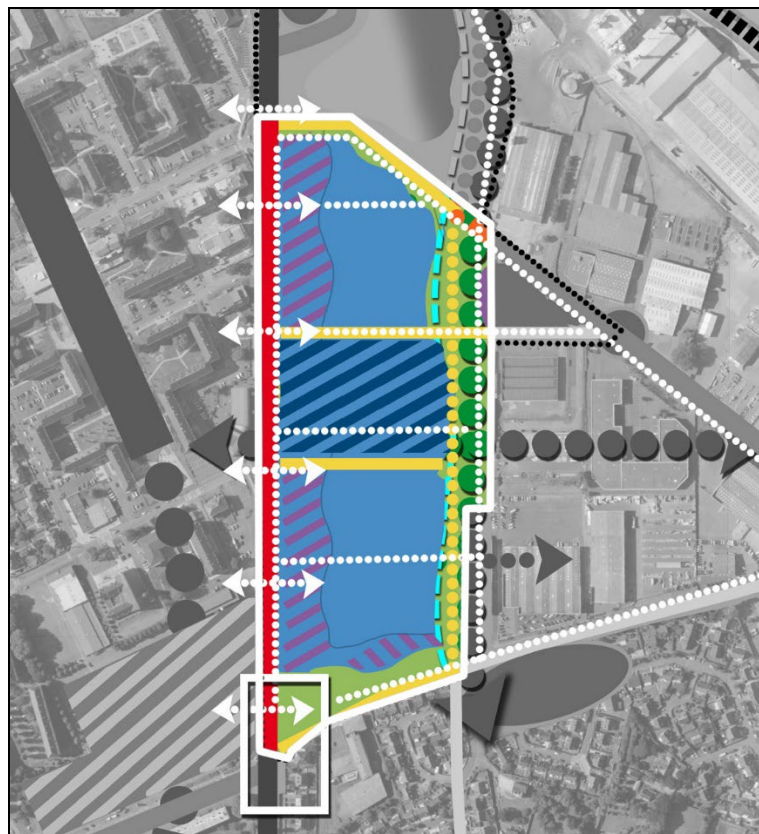
Total logements		Total activités (SdP* indicative)	Total équipement (SdP*)	Surface de plancher indicative totale
Nombre	SdP* indicative			
800 environ	60 000 m <sup>2</sup> environ	40 000 m <sup>2</sup> environ	10 000 m <sup>2</sup> environ	110 000 m <sup>2</sup> environ

\*SdP = surface de plancher

**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.

### **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.

## 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.