

« ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU GENERAL DE GAULLE »

Mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale suite à l'avis n°MRAe
2022-009847, émis en date du 4 juillet 2022

8 Septembre 2022

I. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Dans le cadre des études relatives à l'aménagement du secteur du Général de Gaulle, et dans la volonté de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), une étude d'impact a été déposée pour instruction auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale le 11 mai 2022. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études EGIS, en collaboration avec le cabinet Atelier du Canal, le bureau d'études lao Senn, et le cabinet Pivadis.

Dans son avis du 4 juillet 2022, l'autorité environnementale indique que « *les éléments de diagnostic permettent d'ores et déjà d'identifier les enjeux principaux du projet : restauration des fonctionnalités des sols, prise en compte de la pollution des sols dans la définition des futurs aménagements, prévention des nuisances, qualité paysagère du projet et optimisation de la fonctionnalité écologique du site, gestion des eaux usées et pluviales, préservation de manière générale de la ressource en eau, gestion des mobilités, limitation de la consommation énergétique et adaptation au changement climatique.*

Le dossier de la zone d'aménagement concertée étant au stade de création, les éléments opérationnels ne sont pas encore tous connus, ce qui ne permet pas d'évaluer précisément la prise en compte future de l'ensemble des enjeux environnementaux. »

L'autorité environnementale indique que certains aspects du projet doivent cependant être appréhendés dès à présent avec plus de précisions, notamment la gestion de la pollution des sols, les risques et nuisances industrielles à proximité du projet, ainsi que la gestion des mobilités.

Le présent mémoire a pour objectif de répondre aux demandes et recommandations de l'autorité environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale, le présent mémoire, l'étude d'impact, ainsi que le dossier de création de la ZAC du Général de Gaulle, seront mis à disposition du public.

II. CONTEXTE PREALABLE

La ville de Saint-Malo a engagé depuis 2014 une réflexion prospective d'envergure pour son développement urbain à l'horizon 2030. Cette réflexion s'est traduite par la réalisation d'un Projet Urbain Stratégique (PUS), présenté aux Malouins en avril 2016, qui a permis de déterminer différents secteurs d'enjeux de la ville pour 2030, dont le secteur de la ZAC du Général de Gaulle fait partie.

La Ville de Saint-Malo projette ainsi de créer un quartier mixte sur la rive Est de l'avenue du Général De Gaulle, destiné à transformer progressivement l'avenue en boulevard urbain, à l'instar des logements existants sur sa rive ouest au sein du quartier de la Découverte. Ce secteur stratégique d'entrée de ville a vocation à achever sa transformation dans les prochaines années, pour offrir un nouveau lieu de vie attractif et dynamique pour les habitants.

Parallèlement à cette approche urbaine, la ville de Saint-Malo est confrontée depuis plusieurs années à des problématiques démographiques fortes, dues notamment au départ des familles vers les communes périphériques, à l'inadéquation des prix de l'immobilier avec les revenus des ménages, à la diminution de la taille des ménages, et au vieillissement de la population de la ville centre.

Consciente de ces enjeux urbains et démographiques, la Ville de Saint-Malo s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain en favorisant la construction de la ville sur elle-même, et la production de logements neufs de qualité. Dans la volonté de conserver les familles sur le territoire de Saint-Malo, les nouveaux logements devront être de taille adéquate, et accessibles à tous les niveaux de revenus.

Cet engagement pour la ville de demain se traduit par différentes actions déjà entreprises, comme l'adhésion par la Ville de Saint-Malo au Foncier Coopératif Malouin (l'Organisme Foncier Solidaire Malouin), qui permettra de garantir des prix de logements bas pour les familles qui souhaiteront s'installer sur la commune. Cet engagement doit également trouver une traduction urbaine de plus grande ampleur, à travers la mise en œuvre d'une ZAC, qui réunisse les conditions d'émergence d'un projet pour répondre aux enjeux urbains, démographiques, sociaux et environnementaux de la ville de demain.

Le cadre réglementaire récent, par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, est un levier d'action supplémentaire pour développer le renouvellement urbain sur la commune de Saint-Malo, en adéquation avec les aspirations des habitants et des usagers.

Dans cette perspective, la ZAC du Général de Gaulle s'inscrit dans la volonté d'un territoire résilient et ambitieux.

III. REPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

- i. L'autorité environnementale indique que la révision du PLU est une opportunité pour formaliser dès à présent une OAP sur le secteur d'étude de la future ZAC

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La révision du PLU a été engagée par une délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2015.

Comme évoqué en page 78 de l'étude d'impact, paragraphe 5.9.2.2, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera réalisée sur le secteur de la future ZAC du Général de Gaulle. Sa définition est en cours, et fera l'objet d'une concertation avec le public.

L'OAP s'appuiera notamment sur le plan présenté en page 26 de l'étude d'impact, et reprendra les conditions du prochain PLU en termes de réglementation, de présentation, et de charte graphique.

Le cadre opérationnel de l'OAP s'adapte totalement au principe de la ZAC. Cette approche opérationnelle a déjà été réalisée dans le cadre de la ZAC de l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette.

ii. L'autorité environnementale recommande de définir et de s'engager plus clairement sur les mesures d'évitement et de réduction des impacts qui seront mises en place

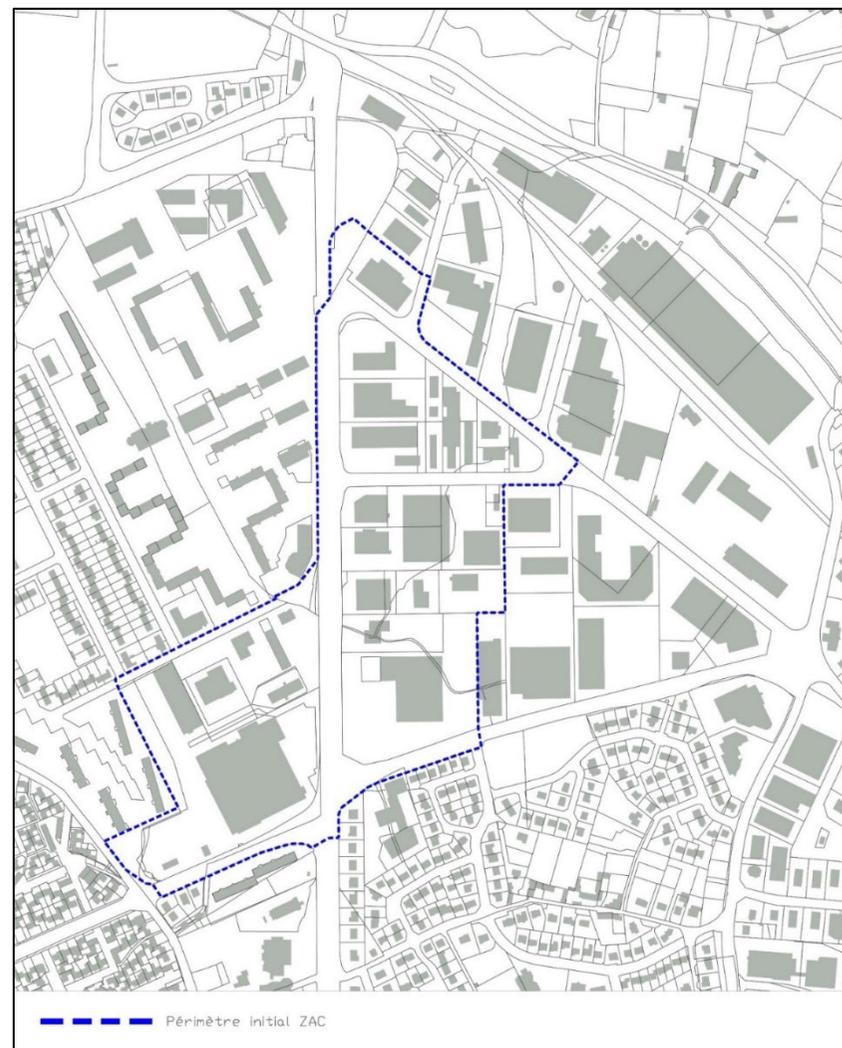
Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la ZAC du Général de Gaulle a fait l'objet d'une réflexion itérative concernant son périmètre d'étude, ainsi que la localisation de sa programmation prévisionnelle.

En effet, une première version du projet prévoyait un périmètre d'études de 18 ha, intégrant le secteur d'Intermarché actuel, et excluant la partie est de la ZI SUD.

Cette première version a fait l'objet d'une phase de concertation, notamment sur le positionnement du centre commercial Intermarché. Lors des études initiales, le champ des possibles était ouvert sur la localisation du centre commercial, notamment de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle. Afin d'arbitrer ce choix déterminant pour la programmation de la future ZAC, la Ville de Saint-Malo a organisé différentes réunions :

- Une première réunion en présence des comités de quartier de la Découverte et la Guymauvière, ainsi que du Conseil Citoyen et des représentants de syndicats des logements locatifs sociaux, s'est tenue le 16 juin 2021 (ainsi que le 12 juillet avec le comité de quartier de la Guymauvière). Son objectif était de présenter les enjeux du projet urbain, et de questionner la localisation du centre commercial au regard des usages des habitants.
- Une seconde réunion, sous la forme d'un diagnostic en marchant, a permis aux mêmes représentants d'arpenter le quartier, et de donner leurs sentiments sur le cadre de vie actuel de l'opération (usages, mobilités, paysage, logements, services...). Cette réunion s'est tenue le 16 septembre 2021.
- Enfin, des ateliers thématiques, complémentaires au diagnostic en marchant, se sont tenus le 22 septembre 2021. Ils ont permis d'aborder collectivement les



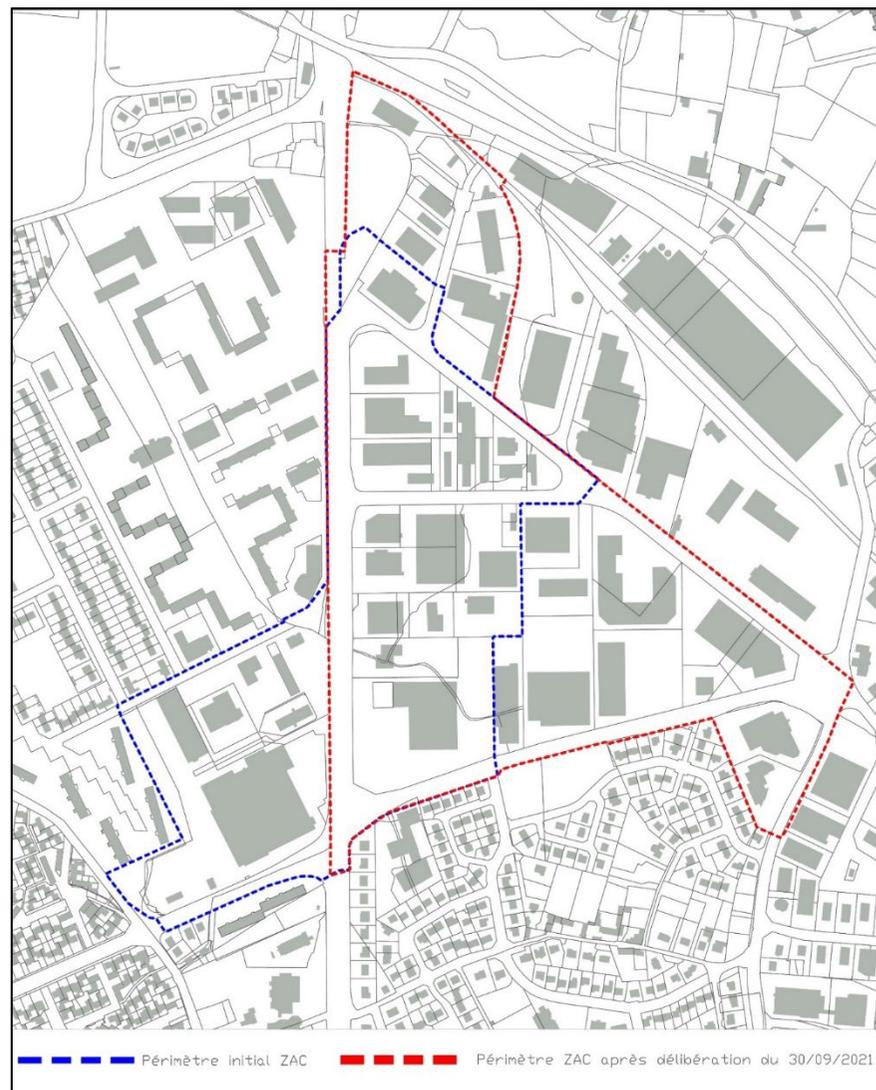
sujets de la biodiversité, ou encore de la forme urbaine, afin d'éclairer les personnes présentes sur les enjeux d'un projet d'aménagement.

A l'issue de ces échanges, la réponse unanime a été une volonté de maintenir le centre commercial Intermarché à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, notamment pour garantir un accès aisé pour les habitants de la Découverte.

Des échanges ont également eu lieu avec les représentants des entreprises de la ZI SUD, l'ASPREZICA, le 21 juin 2021. Ces échanges ont permis d'aborder l'opportunité d'intégrer une part plus importante de la ZI SUD dans le périmètre d'étude de la ZAC, dans la volonté de développer une étude globale du projet, au regard de la présence des entreprises locales qui seront situées à proximité des futurs logements. Si cette approche a questionné les acteurs économiques dans un premier temps, elle n'a pas fait l'objet d'un refus.

Dans cette perspective, la Ville de Saint-Malo a ainsi fait évoluer le périmètre d'étude de la ZAC du Général de Gaulle, par une délibération du conseil municipal en date de du 30 septembre 2021.

Le nouveau périmètre d'environ 24 ha correspond ainsi au plan ci-contre (périmètre rouge) :



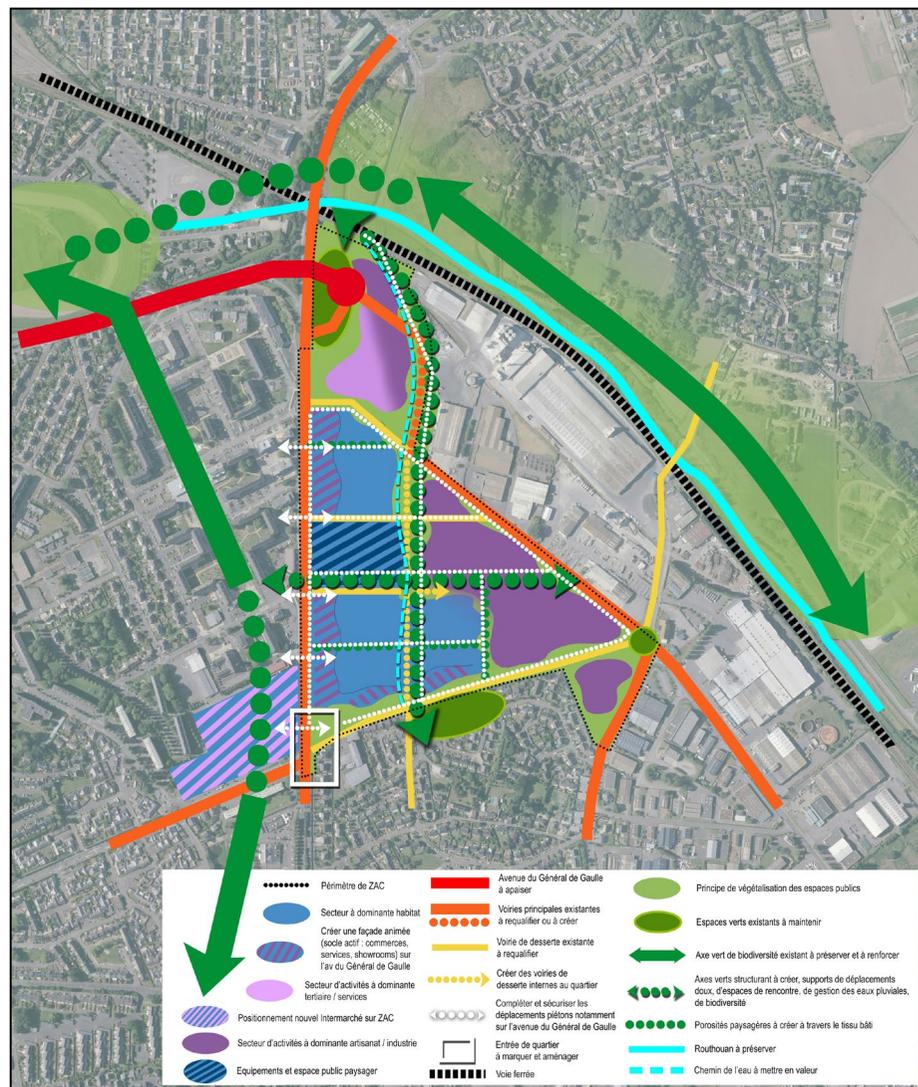
Sur la base de ce périmètre d'étude, deux variantes ont ensuite été testées :

Une première variante intégrant une part d'habitat et de services plus importante. Cette version n'a pas été conservée au regard de l'incompatibilité entre les logements et les activités actuelles et futures, cela dans le périmètre d'étude, et hors périmètre d'étude. L'objectif de la ZAC porte sur le développement d'une programmation mixte, dont les différentes typologies (habitat, activités, services, industrie) s'inscrivent en complémentarité, en compatibilité. Cela porte notamment sur la distance d'implantation entre l'habitat futur et les entreprises existantes et à venir, et sur le maintien d'une part importante d'emprises foncières destinées au développement économique sur le territoire Malouin.

Cette relation entre l'habitat et le milieu économique a fait l'objet de discussions lors de rencontres complémentaires menées avec l'ASPREZICA le 27 octobre 2021, et le 24 mai 2022, qui ont permis de définir une distanciation acceptée par tous.

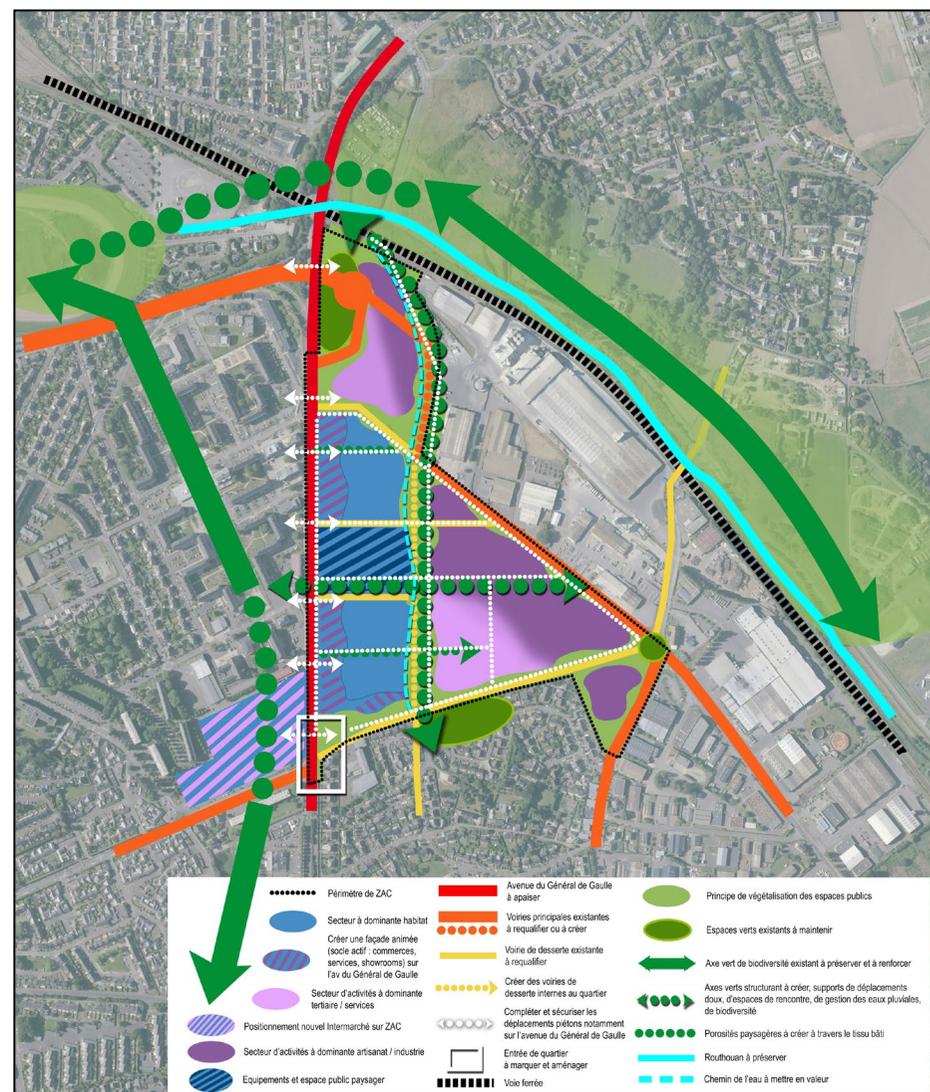
La détermination de cette distanciation s'inscrit également sur la base de deux critères :

- La rose des vents (qualité de l'air et impact olfactif)
- La zone de bruit générée par le quartier existant



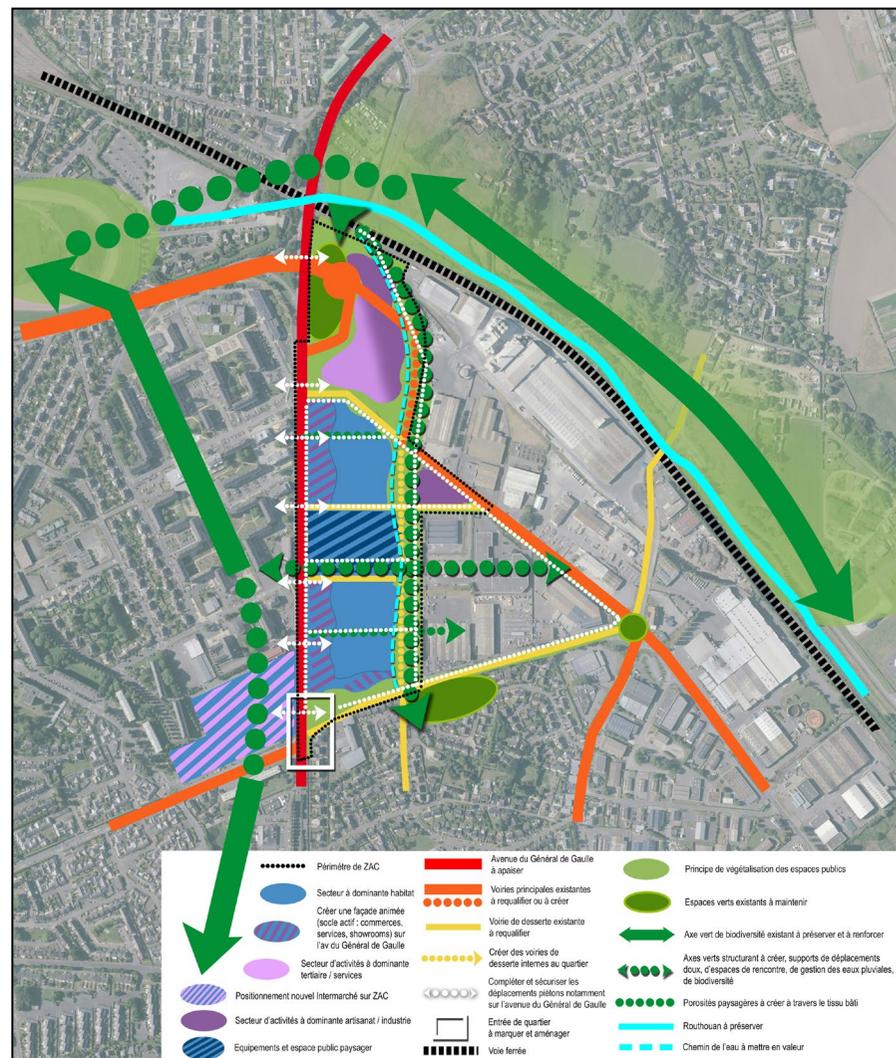
Une seconde version a été réalisée, permettant de limiter la programmation d’habitat sur la façade ouest de la ZAC, et le long de la future voie nord/sud. Les emprises anciennement dédiées à l’habitat sur la version précédente, sont désormais dédiées à l’activités économique et au tertiaire/services. Plan ci-contre :

Ainsi, le projet d’aménagement de la ZAC du Général de Gaulle a fait l’objet de différentes variantes depuis l’origine de la réflexion urbaine, permettant d’intégrer le cadre de la concertation avec les usagers, publics et individuels, mais également issus du monde économique. Ces variantes se sont appuyées sur le tissu urbain du quartier, sur les usages, mais également sur la qualité souhaitée pour la future programmation de logements, afin de proposer un projet contextualisé.



Le projet prend désormais une dernière orientation de périmètre dans le cadre du 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 :

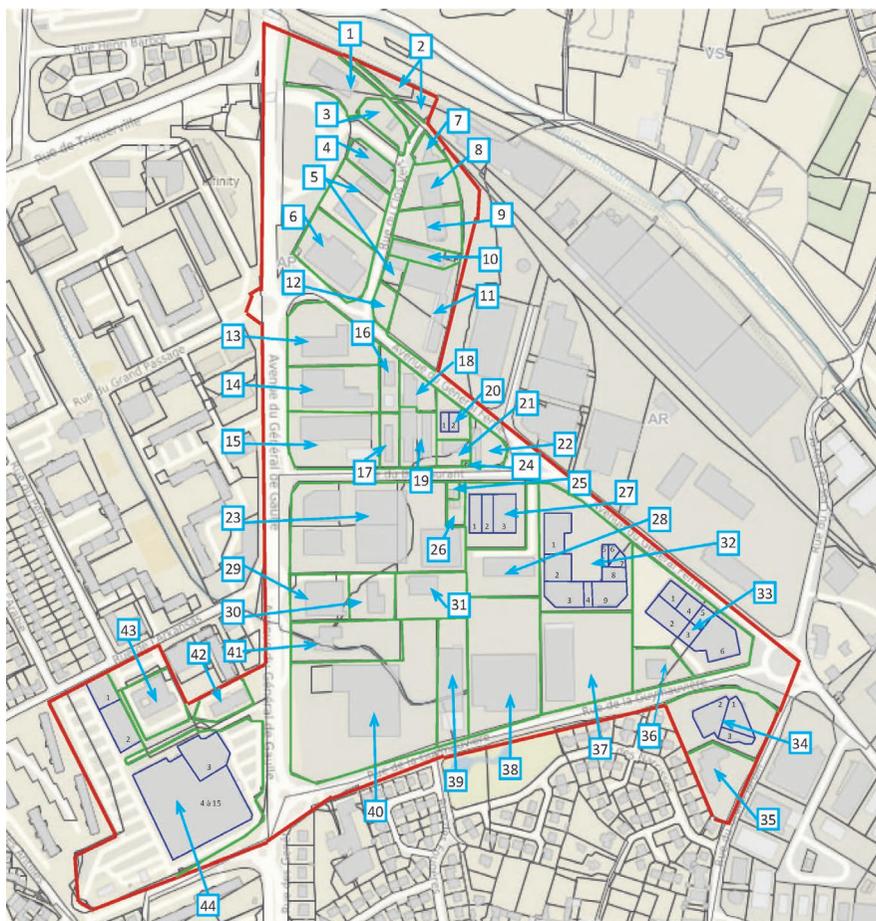
- La Ville de Saint-Malo souhaite, en coordination étroite avec la Direction du Développement Economique de Saint-Malo Agglomération, faciliter le maintien des entreprises sur le territoire malouin. A ce titre, la partie est du périmètre d'étude ne sera pas intégrée au périmètre opérationnel de ZAC, et fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour en définir 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. Le cahier des charges de ZAC, plus contraint, permettra de cadrer les futurs programmes mixtes, et l'OAP, sous une forme de compatibilité, donnera une lisibilité aux acteurs locaux en termes d'évolution de la ZI SUD, 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 1er janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activité économique (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 projet. 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.



iii. L'autorité environnementale souhaite une précision sur l'analyse des entreprises présentes au sein du périmètre du projet, et de leur devenir :

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

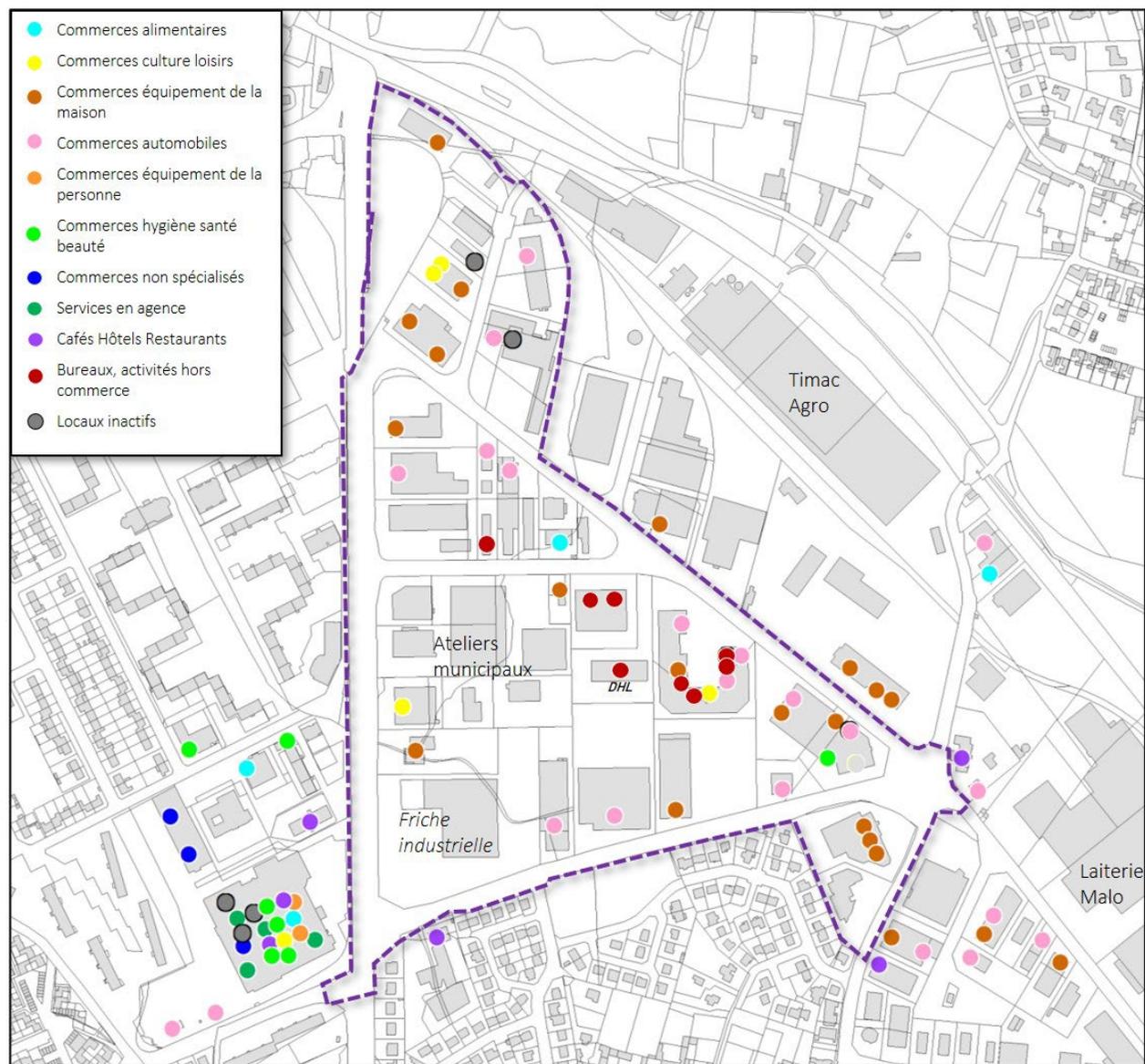
L'ensemble des entreprises du site ont été recensées en termes d'activités selon les documents ci-dessous.



Adresse	Superficie en m ²	Propriétaire parcelle	Coordonnées propriétaire	Exploitant	Coordonnées exploitant	Secteur d'activité
13 rue du Clos vert / Rue du Bois Aurant	4 813	LOXAM	KERPONT BELLEVUE 256 RUE NICOLAS COTANLEM 5950 CALZAN	LOXAM France	0299211490	BTP-construction / Location matériel BTP
Rue Montage St-Joseph	1 677	TIMAC-AGRO	77 AV FRANKLIN ROOSEVELT 35400 ST-MALO	TIMAC-AGRO	0299206520	Agroalimentaire
13 rue du Clos vert	1 559	M BOUQUEREL DENIS MAURICE CLAUDE	LA CONCHÉE 44 BD CHATEAUBRIAND 35400 ST-MALO	LOXAM France	0299211490	BTP-construction / Location matériel BTP
Rue du Bois Aurant / Rue du Clos vert	1 478	T S A P	9 ZI SUD PAR ETABT JOUMEL RUE DU CLOS VERT 35400 ST-MALO	JOUMEL	0299211490	BTP-construction / Plaquiste
4, 5 et 7 rue du Clos vert	5 000	HOLIDAY HOMES	18 ALL DE RIVASSELOU 35400 ST-MALO	4 bis : AUXAM VSP OUIET S : LTM QU'INGALLERIE - HANDSTAND CROSSFIT 0772349063	4 bis : 0299815300 5 : LTM : 0299235790 CROSSFIT : 0772349063	4 bis : Automobile 5 : Commerce de gros Service - salle de sport
61 avenue du Général Ferré	4 938	SYSANO	CHEZ MR DECROI BERNARD TROCTIN 35400 ST-MALO	ESPACE AUBADE MAILLARD	0299814109	Commerce salle de bain, carrelage...
10 rue du Clos vert	815	M ELRIC KEVIN	3 ALL FLORENCE ARTHAUD 35400 SAINT-PERE-MARC-EN-POULET	HYORO ET CULTURE	0223182104	Commerce jardins d'intérieur
8 rue du Clos vert	2 633	MEGAJUST	16 RUE DE LA GOÛTTE 35400 ST-MALO	AD CARROSSERIE ANODEAU	0299810042	Automobile
6 rue du Clos vert	3 149	M REMOND STEPHANE JOSEPH DESIRE	5 IMP DE LA VILLE AUFFRAY 3530 ST-MELOIR-DES-ONDES	TRANSPORTS REMOND M ET FILS + AQUA CHEVAL MARINE	0185520334	Transports - logistique
6 rue du Clos vert	1 174	REMOND FAMILY	6 RUE DU CLOS VERT 35400 ST-MALO	TRANSPORTS REMOND M ET FILS	0185520334	Transports - logistique
4 bis rue du Clos vert	5 860	EMERALUDE INVESTISSEMENT IMMOBILIER	2 IMP DE LA HAUTE FLUTAIE 35400 ST-MALO			
4 rue du Clos vert	1012	DE LA RUE DES DAMES	16 PL ANDRÉ FERRÉ 35190 TINTENIAC	LOXAM France est installée	0299211490	BTP-construction / Location matériel BTP
61 avenue du général de Gaulle	5 593	SOCIETE PPS	105 BD DU ROSAIS 35400 ST-MALO	FOUGERAY SAS	0299818657	BTP-matériaux / Peintre
65 avenue du général de Gaulle	5 057	VEIBERT	MR BERTHELOT EMILE A I BERT 31 AV ST PIERRE ET MIQUELON 35400 ST-MALO	FORD SUTZKI SAINT-MALO - CEZEMBRE AUTOMOBILE	02992191000 082696485	Automobile
69 avenue du général de Gaulle	5 396	SCCV AURANT	RTE VANNES IMMEUBLE 44803 44803 NANTES CEDEX	REALITES PROMOTEUR IMMOBILIER	0246640600	Services / Promoteur
6 avenue du général Ferré	1 314	MME GROSMAITRE EMILIE JEANNE MARIE-THERESE	1 RTE DE LA VILLE ARAIS 22100 LANVALLAY	BLACKSHEEP-VAN ST-MALO	0675193934	Automobile / Location camping car
7 rue du Bois Aurant	1 200	M BERTIN PATRICE RAYMOND DANIEL	112 BD GAMBETTA 35400 ST-MALO	GROUPAUTO BESNARD ET GERARD	0299211821	Automobile
8 avenue du général Ferré	1 571	BESNARD ET GERARD SAINT MALO	AV GENERAL FERRIE 35400 ST-MALO			
9 et 11 rue du Bois Aurant / général Ferré	1 283	DU BOIS AURANT	IMME HERY 20 RUE ANATOLE LE BRAZ 35400 ST-MALO			
10 avenue du général Ferré	1 590	JOSSE	10 AV DU GAL FERRIE 35400 ST-MALO	1. ROSSI MATHEU 2. MKS AUTO	1. 0299814469 2. 0299401371	1. BTP-matériaux / peintre 2. Automobile Commerce
13 rue du Bois Aurant / La grande prairie	1 082	SEBASTIEN TELLIER	MR TELLIER SEBASTIEN 14 IMP DU GROS CHENE 35400 ST-MALO	LA CAVE DU VAL	0299814949	Stockage
17 rue du Bois Aurant / Avenue du général Ferré	1 510	M POISSON BERNARD GEORGES RENE	9 RUE DE RUFUSSY 35400 ST-MALO	POISSON PAYSAGES - DEPOT ANNEXE	0299819033	Service public
71 avenue du général de Gaulle	2509	COMMUNE DE SAINT-MALO	COMMUNE DE SAINT-MALO	ATELIERS DE LA VILLE / SAINT-MALO SPORTS LESISIS	0299219295	Service public
15 rue du Bois Aurant	20	COMMUNE DE SAINT-MALO	COMMUNE DE SAINT-MALO			
10 rue du Bois Aurant	325	SCI MULTI-COLOR	MR JOUBERT OLIVIER 5 BD DE ROTHENEUP 35400 ST-MALO	JOUBERT OLIVIER FABRICATION DE PEINTURES	0299582528	Commerce
10 rue du Bois Aurant	676	SCI LE SILLON PALACE	28 CHS DU SILLON 35400 ST-MALO	JOUBERT OLIVIER FABRICATION DE PEINTURES	0299582528	Commerce
La pièce du pont	4 711	HOLIDAY HOMES	BP 150 35409 ST MALO CEDEX	1. RENOVATION GENERALE D'EMERALUDE	1. 0299405784 2. 0299405784 3. 0299824440 4. 0299824660	1. BTP-construction 2. Commerce de gros

					2. DECORATION GENERALE D'EMERAUDE 3. GUILBERT FELIX 4. ENGIE		3. Commerce / poêles à bois 4. Service / chauffagiste
28	9001 rue du bois Aurant	5 317	EMERAUDE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	2 IMP DE LA HAUTE FUTAIE 35400 ST-MALO	LES TRIPORTEURS MALOUMINS	0299213277	Transports - logistique
29	Les Salines	3 029	EMERAUDE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	2 IMP DE LA HAUTE FUTAIE 35400 ST-MALO	REXEL - ST-MALO	0299822805	BTP-construction / Vente matériel BTP
30	9001/6 rue St Fiacre / La pièce du pont	2 597	SCI ERAFERT	COMPAGNIE FINANCIERE LONC 37 AV ARISTIDE BRIAND 35400 ST-MALO	FRAIKIN FRANCE	0299824444	Automobile / Location camions
31	9000 rue St Fiacre	3 897	COMMUNE DE ST-MALO				
32	Avenue du général Ferrié	11 312	LES COPROPRIETAIRES	AV DU GAL FERRIE 35400 ST-MALO	1. EUROMASTER 2. PASSION PARQUET 3. COMPTOIR DE LA PECHE ET DU NAUTISME 4. SCULPTURAL BODY 5. 100% BATTERIE SAINT-MALO 6. NET PLUS 7. PASCAL PIMONT 8. JAGOT-DUBOIS 9. AUTODISTRIBUTION 10. OREXAD	1. 0299564141 2. 0299198945 3. 0299400280 4. 0658809857 5. 0659869590 6. 0299588122 7. 0299825557 8. 0299560076 9. 0299816099 10. 0299211450	1. Automobile 2. Commerce 3. Commerce 4. Commerce 5. Automobile 6. Service 7. BTP - construction / peinture 8. Service / plombier 9. Automobile 10. Commerce
33	22 et 19 Avenue du général Ferrié / 19 rue de la Guymauvière	10 102	HOLIDAY HOMES	BP 190 35409 ST MALO CEDEX	1. PROFIL PLUS 2. EMMALIS 3. AMAROK BIOTECHNOLOGIES 4. PISCINE EVOLUTION 5. T&C MINICARS 6. CAP VITAL SANTE 7. OUIGLASS 8. OTOP	1. 0299195506 2. 0299739507 3. 0299810809 4. 0299211751 5. 0649515598 6. 0299190861 7. 0986085448 8. 0252569881	1. Automobile 2. Association 3. Medical 4. Service 5. Automobile 6. Medical 7. Automobile 8. Automobile
34	42 rue de la Guymauvière	6 476	LE HAUMET	CENTRE D'AFFAIRES LE CEZEMBRE 2 IMP DE LA HAUTE FUTAIE 35400 ST-MALO	1. WURTH PROXISHOP 2. PARTEDIS-CHAUFFAGE SANITAIRE 3. OUVERTURES	1. 0299480446 2. 0299823600 3. 0299211990	1. Commerces interentreprises 2. Commerce de gros 3. BTP - construction Service
35	9000 rue du grand jardin	3 922	COMMUNE DE SAINT-MALO		SOCIETE FRANCAISE RESTAURATION SERVICES	0299821954	Service
36	Avenue du général Ferrié / 17 rue de la Guymauvière	2 276	SCI LA GUYMAUVIERE	GERAND MR MARC THOMAS 1 IMP DU COQ HARDI 35400 ST-MALO	BRUNO TOT (B.G OTO)	0299810550	Automobile
37	5 rue de la Guymauvière	10 010	BRETAGNE MATERIAUX	CS 71123 35011 95011 RENNES CEDEX	BRETAGNE MATERIAUX	0299812244	BTP-construction / matériel BTP
38	9001 rue de la Guymauvière	10 983	SCI BILLON GUIMAUVIERE	MOULIN DE CASSEPOT 22100 DINAN	IDEAL AUTO - SKODA - SEAT	0299190909	Automobile
39	7 rue de la Guymauvière / La pièce du pont	4 327	M CHEVALIER YVES GEORGES MARCEL	2 AV DU CHEMIN VERT 22100 LANVALLAY	ARMOR GARAGE - OPEL	0299826666	Automobile
40	La pièce du pont / 83 av du général DG / rue de la Guymauvière	19 787	SAS PARC DES DECOUVERTES	103 RTE DE VANNES 44800 ST-HERBLAIN			
41	La pièce du pont / rue du Routhouan / 79 av du général de Gaulle	5 327	LA ROUSSE	2 IMP DE LA HAUTE FUTAIE 35400 ST-MALO	KILOUTOU	0285524890	BTP-construction / Location matériel BTP
42	76 avenue du général de Gaulle	1 749	SCI PREIM HOSPITALITY	36 RUE DE NAPLES 75008 PARIS	B&B HOTEL	0892788095	Hôtellerie
43	2 place St père Paul Boulay / rue de l'Arkansas	3 490	ASS DIOCESAINE DE RENNES	45 CS 34210 RUE DE BREST 35000 RENNES	1. EGLISE SAINT FRANCOIS 2. COMMUNAUTE NOTRE DAME DES CHENES	1. 0299819317 2. 0299820688	Lieu de culte
44	Rue M de la Bardelière / rue des Antilles / 2 place St père Paul Boulay	31 479	SAS PARC DES DECOUVERTES	103 RTE DE VANNES 44800 ST-HERBLAIN	1. MAX PLUS 2. NOZ 3. FASHION OUTLET 4. LA POSTE 5. INTERMARCHÉ 6. TABAC VAPE PRESSE 7. MAG PRESSE 8. DING FRING 9. ST LOU COIFFURE 10. L'O A LA BOUCHE 11. CAISSE D'EPARGNE 12. BAR PMU	1. 0223520732 2. 0299190778 3. 0299199898 4. 0890000214 5. 0299825110 6. 0299810516 7. 0299810516 8. 0299813649 9. 0299818950 10. 0299813711 11. 0257450338 12. 0299818514 13. 0299196695	1. Commerce 2. Commerce 3. Commerce 4. Service 5. Commerce 6. Commerce 7. Commerce 8. Commerce 9. Service 10. Restauration 11. Banque 12. Bar 13. Commerce

					13. LES OPTICIENS MALOUMINS 14. PHARMACIE 15. LAVERIE	14. 0299825682 15. 0450025098	14. Pharmaceutique 15. Service
--	--	--	--	--	---	----------------------------------	-----------------------------------



Les entreprises de la ZI Sud ont fait l'objet d'une concertation particulière dans le cadre des études préalables de la ZAC, cela afin de les intégrer en amont de la démarche de projet. A ce titre, les représentants de la ZI Sud, l'ASPREZICA, c'est-à-dire un rassemblement d'entreprises allant au-delà du périmètre d'études, ont été conviés le 21 juin 2021, le 27 octobre 2021, ainsi que le 24 mai 2022.

Cette concertation a permis d'aborder les thématiques relatives au monde économique, au regard du projet d'aménagement, et notamment la pérennité des entreprises sur site, ainsi que leurs potentialités d'évolution. A ce titre, la TIMAC et la société Malo ont été intégrées à cette démarche.

Si le périmètre d'étude de la ZAC intègre une part importante de la ZI actuelle, et notamment des entreprises actives, l'ambition affirmée de la Ville de Saint-Malo porte sur le maintien et la valorisation de ces entreprises locales. La mise en œuvre d'un périmètre d'étude sur ce secteur économique a permis d'étudier l'accompagnement nécessaire pour les entreprises locales dans leur développement, en anticipant les mutations, et le développement d'activités compatibles avec la croissance de la ville. Qu'il s'agisse de l'évolution des entreprises présentes sur site, mais également hors site, c'est un sujet déterminant intégré à la politique de développement économique de Saint-Malo Agglomération, en coordination avec le cadre opérationnel du projet.

Concernant les entreprises localisées sur la frange est de l'avenue du Général de Gaulle, et dont le foncier est ciblé pour le développement d'un programme de logements (périmètre opérationnel de la ZAC), il s'agit également d'une démarche globale menée avec la direction du développement économique de Saint-Malo Agglomération. La connaissance du territoire local permet de proposer des alternatives à ces entreprises sur le territoire malouin, en lien avec leurs business model. Les mutations ne seront pas forcées, et la ZAC permettra l'accompagnement qualitatif et rationnel d'un secteur industriel qui a déjà débuté son évolution. Différentes friches témoignent de cela : SEIFEL et SIAM.

La Ville de Saint-Malo a ainsi porté une attention particulière aux entreprises du secteur d'étude, en lien avec Saint-Malo Agglomération, pour les rencontrer, et évoquer collégialement les conditions de pérennité des entreprises locales sur site, ou sur d'autres sites de la ville.

- iv. L'autorité environnementale recommande d'analyser la disponibilité de la ressource en eau potable et de prévoir des précisions permettant une économie de la ressource en eau potable (dispositifs hydro-économiques dans les bâtiments, systèmes de récupération des eaux de pluie...)

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La ressource en eau potable est un sujet qui nécessite une approche globale à l'échelle du territoire du Pays de Saint-Malo, et des acteurs de l'alimentation en eau.

A ce titre, le Syndicat de production (EPSM qui produit et vend l'eau potable à toutes les communes du Pays de Saint-Malo) travaille depuis longtemps sur la problématique de la ressource :

- En travaillant avec son délégataire sur le rendement de ses usines et de ses réseaux,
- En incitant les distributeurs tels que la RME (Régie Malouine de l'Eau) à travailler sur les économies d'eau,
- En communiquant sur la ressource et les économies d'eau,
- En cherchant d'autres ressources :
 - Projet d'augmentation de la capacité du barrage de Beaufort à Plerguer,
 - Projet de puisage d'eau en Rance fluviale,
 - Projet de réutilisation de l'eau épurée en sortie de station d'épuration de Saint-Malo

Concernant la RME, et de fait l'approche du territoire Malouin, différentes actions ont été entreprises depuis dix ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés (particuliers et professionnels) à réduire leurs consommations :

- Renouvellement important du réseau et des branchements avec un taux de renouvellement de 2.14% très au-dessus des moyennes locales (Ille et vilaine = 1.03%) et nationales (0.66%).
- Investissement important dans la recherche de fuite :
 - Pose de débitmètres de sectorisation pour réduire les zones et ainsi accélérer le repérage et la recherche des fuites,
 - Pose de prélocalisateurs de fuite à poste fixe pour écouter les bruits de fuite dans les zones sensibles et difficilement sectorisables,
 - Un agent dédié à la recherche de fuite avec prélocalisateurs mobile, corrélateur acoustique et appareil d'écoute au sol.
- Ces différentes actions ont permis d'améliorer sensiblement le rendement du réseau (passé de 83-84% en 2009/2010 à 88% en 2020-2021) correspondant à une diminution des pertes en eau sur le réseau (400 000m³/an en 2021 contre 525 000 m³ en 2009 sur un périmètre plus petit).

- Equipement progressif des compteurs avec des modules radio permettant de repérer plus rapidement les fuites après-compteurs chez les abonnés.
- Tarification progressives : deux tranches avec tarif plus élevé pour la seconde (>200m3).
- Réflexion en cours sur la réduction de la pression dans certains secteurs de la ville dans l'optique de réduire par la même occasion les risques de fuite et les débits des fuites existantes.
- Communication auprès des abonnés particuliers et professionnels pour les sensibiliser à la rareté de la ressource et à la nécessité d'économiser l'eau.

La RME et la CCI 35 vont également travailler avec les industriels et acteurs du tourisme, gros consommateurs, afin d'essayer de rationaliser leurs consommations d'eau potable.

Enfin, la Ville de Saint-Malo qui dispose d'un parc important de compteurs, travaille sur un meilleur suivi et une réduction des consommations, en lien avec la RME.

La ressource en eau est un sujet central qu'il est nécessaire d'aborder collectivement, afin de trouver des solutions dans les économies à réaliser sur le réseau existant, sur les modalités de desserte, mais également sur les consommations des particuliers et des industriels.

A l'échelle de la future ZAC du Général de Gaulle, la consommation de la ressource en eau ne sera pas totalement nouvelle, puisqu'il s'agit d'une opération en renouvellement urbain, impliquant de fait des activités déjà consommatrices. L'opération consommera cependant plus de ressource en eau que dans sa configuration actuelle, notamment par le biais des logements particuliers.

La future ZAC pourra s'appuyer sur un réseau neuf, qui supportera peu ou pas de fuites, ainsi que sur une démarche active de sensibilisation de la part de la RME et de la Ville de Saint-Malo sur les économies d'eau à réaliser. La ZAC prescrira également des dispositifs pour optimiser les économies d'eau au sein des bâtiments, cela par le biais de cuves de récupération d'eau pluviale, ainsi que de systèmes permettant la régulation de l'eau dans les salles de bain et les cuisines des futurs logements.

v. L'autorité environnementale demande la confirmation de l'acceptation du projet par la station d'épuration

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La STEP de Saint-Malo dispose d'une capacité suffisante pour la programmation prévisionnelle de la ZAC. Ce point a été confirmé par la Direction de l'Eau, de l'Assainissement et du Développement Durable de Saint-Malo Agglomération.

Pour confirmation de ce point, la Charge Brute de Pollution Organique (CBPO : charge reçue en entrée de STEP pour la semaine la plus chargée) était en 2021 de 84 293 Eq Habitant, et la capacité nominale de la STEP est de 122 500 Equivalents Habitants.

vi. L'autorité environnementale demande que les mesures de limitation des nuisances pour les riverains soient développées de manière précise, et conduire à des engagements formels du porteur de projet, lorsque l'aspect opérationnel sera plus abouti en phase de réalisation de la ZAC.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la ZAC du Général de Gaulle est actuellement au stade du dossier de création, et doit être affiné pour répondre plus précisément aux questions relatives aux mesures nécessaires pour limiter les nuisances du projet pour les riverains.

La Ville de Saint-Malo développera ainsi les mesures nécessaires pour la préservation des riverains lors de la phase du dossier de réalisation. L'avancement technique et opérationnel de cette seconde phase permettra d'aborder les détails d'application, en complément des éléments apportés au sein de l'étude d'impact.

vii. L'autorité environnementale recommande :

- D'évaluer les risques d'inondation et les nuisances générées par les activités actuelles (industries situées à proximité de la ZAC) et futures (activités développées dans la ZAC),
- De justifier de leur prise en compte pour s'assurer de la compatibilité du projet avec ces risques et nuisances,
- Et le cas échéant de préciser les mesures adaptées pour assurer leur maîtrise

Réponse de la Ville de Saint-Malo sur les nuisances générées par les activités industrielles actuelles et future :

Le projet de ZAC du Général de Gaulle s'inscrit dans un site en renouvellement urbain sur la ZI Sud de Saint-Malo, dont différentes structures industrielles marquent le paysage.

La prise en compte de ces structures industrielles et l'évaluation de leurs impacts potentiels sur le projet, ont fait l'objet d'une analyse globale initiale dans le cadre de l'étude d'impact. A ce titre, quatre approches ont été définies :

- L'analyse de l'air
- L'analyse de la rose des vents
- Analyse acoustique
- L'analyse des odeurs dégagées

Analyse de l'air :

La qualité de l'air en Bretagne est gérée par l'organisme Air Breizh, dont une station est présente sur Saint-Malo (secteur Rocabey) afin de contrôler le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules fines PM10 et PM2.5. Le rapport de 2019 affiche un respect de la réglementation en vigueur, excepté pour le court terme des particules fines PM10.

Au regard de ce rapport, la qualité de l'air de Saint-Malo en 2019 est qualifiée majoritairement de « très bon à bon » (82%), puis de « moyen à médiocre » (18%), et enfin de « mauvais à très mauvais » (1%).

TABLEAU 24 : SITUATION DE SAINT-MALO PAR RAPPORT AUX SEUILS REGLEMENTAIRES DE QUALITE DE L'AIR EN 2019



	PARTICULES FINES PM10		PARTICULES FINES PM2.5	DIOXYDE D'AZOTE (NO ₂)		OZONE (O ₃)		BENZENE (C ₆ H ₆)	BENZO(A)PYRENE (B(a)P)	ARSENIC (As)	CADMIUM (Cd)	NICKEL (Ni)	PLOMB (Pb)
	Court terme	Long terme	Long terme	Court terme	Long terme	Court terme	Long terme	Long terme	Long terme	Long terme	Long terme	Long terme	Long terme
ST MALO	Orange	Vert	Orange	Vert	Vert	Vert	Vert	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Rocabey (Péri-UF)	Orange	Vert	Orange	Vert	Vert	Vert	Vert	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

UF : station urbaine de fond – Péri-UF : station péri-urbaine de fond – o : taux de couverture < 85%



Respect des valeurs réglementaires



Dépassement d'une valeur réglementaire (valeurs limite ou cible)



Dépassement du seuil d'information



Dépassement du seuil d'alerte



Non mesuré
Non quantifié

Ces données globales relatives à la qualité de l'air seront complétées par la Ville de Saint-Malo pour le dossier de réalisation au plus tard. A ce titre, des relevés de la qualité de l'air seront réalisés sur le périmètre d'étude, afin de qualifier deux thématiques :

- La circulation des véhicules à moteur
- Le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules fines PM10 et PM2.5

Ces données permettront de qualifier pleinement le périmètre du projet au regard du fonctionnement actuel du secteur d'étude.

Concernant les entreprises futures, leur impact sur la qualité de l'air sera maîtrisé au regard de :

- La destination envisagée pour la partie est du périmètre d'étude (future OAP), à savoir une orientation artisanale et commerciale/services, et tertiaire pour partie. Ce type de programme est peu générateur de nuisances de la qualité de l'air, et compatible avec l'habitat déjà présent à proximité.
- La réglementation en vigueur pour la réalisation de nouveaux bâtiments. La RE 2020 permet de prédire des bâtiments économes en énergie, bas carbone, et respectueux de l'environnement.
- Enfin, la Ville de Saint-Malo développe de nombreuses pistes cyclables et voies vertes au sein du quartier, ainsi qu'en lien avec les autres quartiers de la ville. Dans cette perspective, les actifs auront la possibilité d'accéder au secteur économique par le biais des modes doux, limitant les nuisances ayant des incidences sur la qualité de l'air. De plus, et au regard du prochain délégataire à venir pour la gestion des transports en commun avec Saint-Malo Agglomération, des échanges seront initiés pour améliorer l'accessibilité du site.

Analyse de la rose des vents :

En complément de l'étude d'impact, et sur la base de données issues de Météo France – Station de Dinard entre 1991 et 2010, les vents du secteur proviennent majoritairement du sud-ouest, puis du nord/nord-ouest.

Le plan ci-contre, établi selon la direction majoritaire du vent à Saint-Malo sud-ouest, permet de mettre en évidence que le secteur industriel situé au nord du périmètre d'étude de la ZAC, ne l'impacte pas. Cependant, dans le cadre de vents minoritaires issus du nord-ouest, et du nord, la partie industrielle nord impacte uniquement le secteur est du périmètre d'étude. Cette partie du périmètre est constitué d'entreprises existantes, pour certaines de longues dates, qui côtoient déjà les entreprises industrielles majeures du secteur.

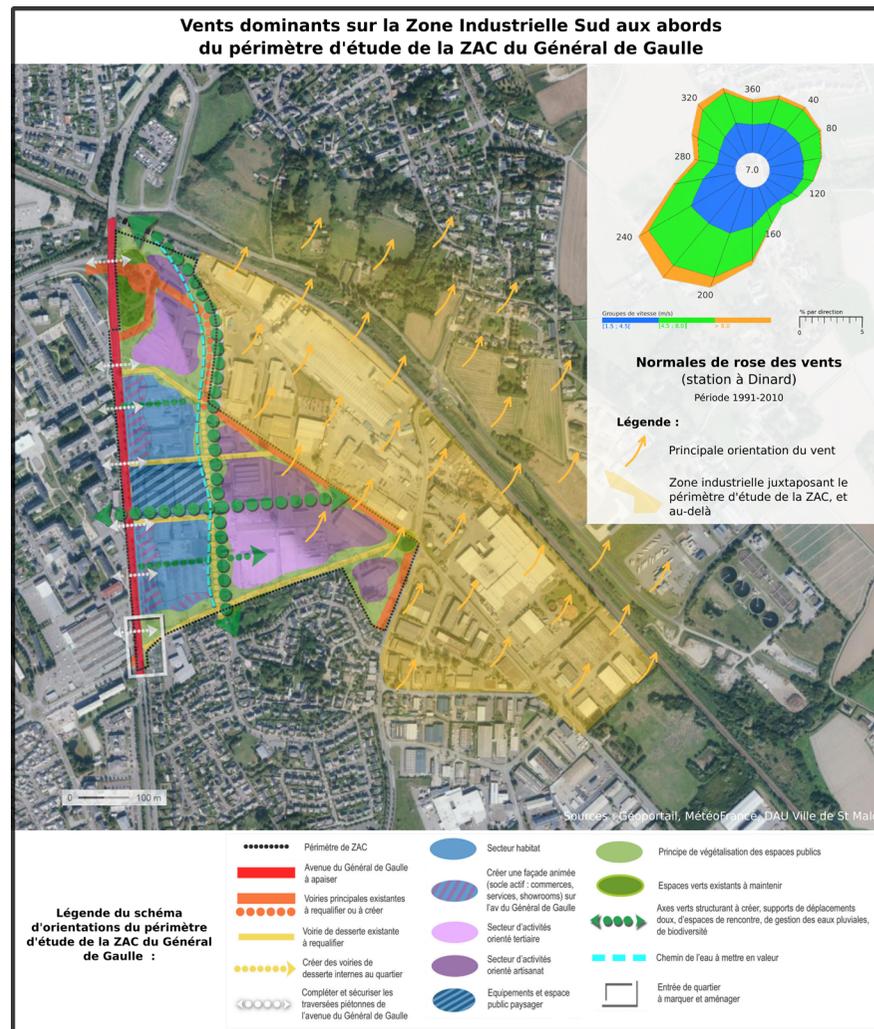
Concernant le secteur industriel actuel, situé sur la partie est du périmètre d'étude (en violet sur le plan) il impacte actuellement pour partie le secteur de la Guymauvière, ainsi que la suite de la ZI SUD, dans le cas de vents nord-ouest et nord.

Concernant les entreprises futures, leur impact sera maîtrisé au regard de :

- La destination envisagée pour la partie est du périmètre d'étude, à savoir une orientation artisanale et commerciale/services, et tertiaire pour partie. Ce type de programme est peu générateur de nuisances de la qualité de l'air.
- La réglementation en vigueur pour la réalisation de nouveaux bâtiments. La RE 2020 permet de prédire des bâtiments économes en énergie, bas carbone, et respectueux de l'environnement.

Ainsi, l'impact sur le quartier de la Guymauvière sera réduit, notamment au regard de la programmation tertiaire envisagée sur le nord de la rue de la Guymauvière.

Concernant l'impact des entreprises actuelles et futures sur le programme de logements, le plan de la rose des vents permet de visualiser que le secteur dédié à une programmation de logements et de services, ainsi que les secteurs dédiés au tertiaire, seront peu ou pas impactés par des nuisances qui seraient portées par le vent.



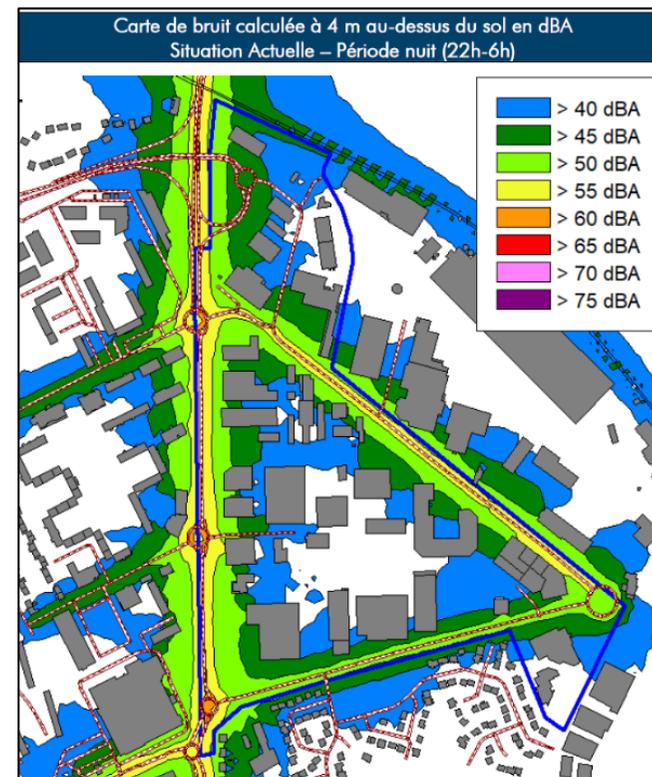
Analyse acoustique :

Un état sonore initial a été mené sur le site d'étude, afin de déterminer de jour, comme de nuit, la carte de bruit du quartier.

Afin de réaliser cette carte, des points de mesure, et des points receveur sur les façades des bâtiments existants, ont permis de cadrer l'ensemble des voies périmétriques du projet.

Ces deux analyses initiales permettent de définir un niveau de bruit réglementaire émanant des entreprises structurantes à proximité. La source majoritaire de bruit émane des voies de circulation.

Une analyse complémentaire au stade du dossier de réalisation permettra de modéliser le programme prévisionnel du projet, et d'intégrer les impacts du bruit sur celui-ci, ainsi que sur les bâtiments périmétriques.



Analyse des sources odorantes :

L'étude d'impact n'a pas fait l'objet d'une approche spécifique relative aux odeurs dégagées par le cadre industriel à proximité immédiat du périmètre d'étude de la ZAC.

Cependant, l'analyse de la rose des vents du secteur d'étude permet de donner l'orientation majeure des circulations d'air, sud-ouest, et minoritaires nord et nord-ouest, et de fait, des potentielles odeurs en direction du périmètre du projet.

Dans le cas majoritaire de la rose des vents, le périmètre d'étude n'est pas impacté par les odeurs potentielles.

Dans le cadre minoritaire (nord, nord-ouest), le secteur est du périmètre d'étude est impacté par les odeurs potentielles. Les entreprises actuelles de ce secteur d'étude sont ainsi déjà voisines de ces conditions quotidiennes, et impactent elles même une partie du quartier de la Guymauvière, ainsi que la partie sud est de la ZI SUD.

Concernant les activités futures, et au regard de la rose des vents, les impacts sont peu ou pas présents pour les futures emprises dédiées aux logements, au services et au tertiaire.

Le site d'étude a ainsi fait l'objet d'une évaluation initiale des impacts potentiels du cadre industriel actuel et futur, cela sous trois angles, qualité de l'air, sens du vent, dispersion des odeurs.

Cette approche initiale sera poursuivie par des mesures de suivi à même de définir les conditions plus fines du secteur, et de mettre en œuvre si nécessaire des conditions de maîtrise, complémentaires aux conditions règlementaires et législatives. Ces mesures seront :

- Relevés de la qualité de l'air sur le site d'étude pour l'analyse :
 - o Circulation des véhicules à moteur
 - o Le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules fines PM10 et PM2.5
- Etude de modélisation sonore du projet urbain au stade du dossier de réalisation

En complément, la concertation menée avec l'ASPREZICA a permis d'évoquer la relation entre les entreprises présentes localement, et la programmation future, notamment de logements, de la future ZAC. A l'issue des échanges, la localisation finale de la programmation de logements a été reculée, intégrant ainsi l'analyse permettant de définir un emplacement à distance cohérente, et en adéquation avec le sens majoritaire du vent, pour limiter au maximum les potentiels impacts.

Enfin, et au regard de l'avancement des outils de mesure évoqués ci-dessus, le cahier des charges de la ZAC intègrera les conditions particulières qui pourraient advenir, pour préserver les futures bâtiments (triple vitrage, ventilation particulière, plantations complémentaires...).

Réponse de la Ville de Saint-Malo sur l'évaluation des risques d'inondation :

Le projet de la ZAC du Général de Gaulle peut être soumis à deux types de risques d'inondation :

- Le risque de remontée de nappe
- Le risque de rupture de digue

Le risque de remontée de nappe :

Le risque de remontée de nappe a été identifié dans le cadre de l'étude d'impact, notamment par le biais d'un suivi par la pose de piézomètres entre décembre 2020 et août 2021, ainsi qu'un complément jusqu'en novembre 2021. La variation de la nappe oscille entre 1.10m/TA et 2.23m/TA, ce qui indique une nappe affleurante sur une large partie du site.

La carte locale des remontées de nappe émanant de la DREAL (cf p93 de l'étude d'impact), confirme ce point.

De plus, une étude géotechnique préalable (G1 PGC) a été réalisée sur le site d'étude, afin de mettre en œuvre les préconisations nécessaires pour la construction du programme de l'opération d'aménagement, à destination des constructeurs.

Il est notamment précisé dans l'étude d'impact que :

- en p118 : « *Pour les bâtiments avec sous-sol, compte-tenu des venues d'eau prévisibles dues aux remontées intermittentes de la nappe et/ou circulations au sein des sols en place, il est envisageable de retenir une solution par drainage périphérique associé à un tapis drainant mis en place sous le dallage qui sera défini avec soin, de façon à assurer son efficacité et sa pérennité.* »

- en p112 : « Au regard de matériaux superficiels sur le site sensible à l'eau, de la présence à faible profondeur de la nappe et des emprises disponibles et de la nature des sols, des soutènements (type paroi moulée, pieux sécants, palplanches, etc.) seront certainement nécessaires en cas de déblais, à minima dans les zones extrémité nord et centre-est ».

La réalisation de stationnements enterrés devra également prendre en compte la remontée de nappe, notamment pour éviter l'infiltration des eaux dans le sous-sol et fragiliser les fondations. Une réflexion sera menée dans la suite du projet pour la réalisation de stationnements complémentaires sous une autre forme, notamment en silo, ou intégrés dans les étages des bâtiments.

Ces conditions techniques ne remettent pas en question la constructibilité du projet, mais nécessiteront des études géotechniques complémentaires de la part des constructeurs, préalablement à leur permis de construire, pour garantir les conditions techniques de faisabilité de leurs projets.

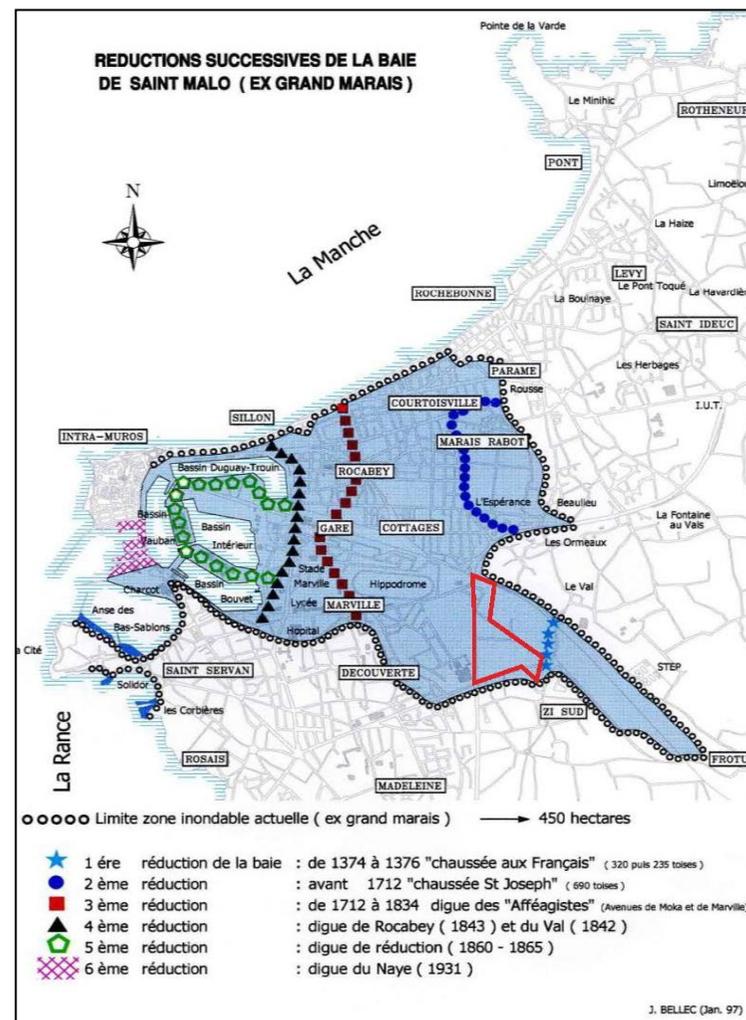
Le risque de rupture de digue :

Si le projet de la ZAC du Général de Gaulle n'est pas soumis au PPRSM, il n'en demeure pas moins qu'un risque d'inondation depuis la mer par rupture de digue reste possible.

En termes de distance, le projet est éloigné de la mer au regard du territoire malouin, puisqu'il est situé à environ 1.9 kilomètres. Aujourd'hui, en fonction de la localisation d'une possible voie d'eau depuis la digue du Sillon, au maximum deux digues séparent le projet de la mer à savoir :

- digue de Rocabey
- digue de Marville

Ainsi, le risque qu'une inondation touche le site repose sur le principe d'un évènement climatique très important qui aurait pour effet de détruire la digue du Sillon et au maximum deux digues, en fonction du point de rupture. De plus, au regard de ce nombre de digues à surmonter, la montée des eaux serait progressive et relativement lente.



En termes d'impacts, une inondation par rupture de digues impliquerait une montée des eaux qui toucherait les sous-sols et les rez de chaussée des bâtiments de la ZAC.

En termes d'intégration de ce risque, et au regard de l'avancement actuel du projet au stade du dossier de création, celui-ci s'adaptera ultérieurement si nécessaire, lors de la phase du dossier de réalisation. En effet, il est à noter que la programmation mixte du projet impliquera que de nombreux rez de chaussée soient dédiés à des activités de commerce ou de service, permettant d'éviter pour partie les lieux de vie des particuliers. Les cotes des accès des stationnements sous terrains pourront également être adaptées pour éviter l'infiltration des eaux par les entrées des sous-sols. Enfin, à l'image des conditions relatives au PPRSM, des zones refuge pour les commerces pourraient être mises en œuvre.

Le risque relatif aux inondations, qu'il s'agisse de la remontée de nappe, ou de la rupture de digue, ne présente pas de contre-indication pour la réalisation de la ZAC. Pour cela, la Ville de Saint-Malo a mené les études géotechniques nécessaires (G1 PGC) pour établir les mesures adaptées à la mise en compatibilité du projet avec le site. Le projet s'adaptera aux évolutions réglementaires qui pourraient survenir sur le sujet de la rupture de digue.

viii. L'Ae recommande que l'enjeu sanitaire lié à la présence éventuelle de sols pollués soit pris en compte de manière adaptée, par la programmation d'investigations permettant de caractériser l'état de pollution des sols et, en fonction des résultats et des aménagements prévus (accueil d'activités, de public, de résidents...), de prendre les dispositions qui permettront la compatibilité des usages futurs avec l'état des sols, en particulier pour garantir l'absence de contacts des habitants avec d'éventuels sols pollués et d'envisager dans certains cas la dépollution des sols.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La future ZAC du Général de Gaulle projette le renouvellement urbain d'une partie de la ZI Sud de Saint-Malo. A ce titre, différentes exploitations industrielles ont pu affecter le sol de la future ZAC. Afin de mettre en évidence les sources de pollution potentielle, une étude historique et documentaire a été réalisée sur le périmètre d'étude. 40 sites ont ainsi fait l'objet de cette étude, permettant d'obtenir une vision globale de l'occupation économique du secteur de projet, ainsi que les types de polluants et de contamination du sol possibles.

Cette étude a été accompagnée de visites du site qui ont permis de confirmer les informations historiques.

La Ville de Saint-Malo engagera des sondages d'investigation lorsque le périmètre définitif du dossier de création sera approuvé. Ces sondages permettront de caractériser précisément la nature de la pollution du sol, cela sur les futurs îlots privés du projet, ainsi que sur le futur domaine public.

Ces sondages devront permettre, sur les futurs espaces privés, d'édicter les conditions de mise en compatibilité du sol avec le projet de construction. De même, sur le futur domaine public, les sondages permettront de confirmer la compatibilité avec l'usage public envisagé.

En fonction des résultats, le projet sera en mesure d'évoluer.

Concernant les ilots privés, et en complément des sondages réalisés par la Ville de Saint-Malo, les futurs constructeurs devront prendre la totalité des mesures nécessaires, préalablement à la construction de leur programme, pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés. Ces conditions seront édictées dans les documents contractuels qui lieront la Ville de Saint-Malo et les constructeurs.

- ix. L'autorité environnementale demande de prévoir et d'évaluer la gestion et le choix des filières d'évacuation et de traitement des déchets, et de procéder à une actualisation de l'étude d'impact, a minima avant la réalisation des démolitions.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de ZAC du Général de Gaulle porte sur un secteur impliquant de nombreux bâtiments commerciaux et industriels existant. Ces bâtiments sont présents à la fois sur les futurs ilots privés de la ZAC, ainsi que sur le futur domaine public.

Des démolitions de la majeure partie des bâtiments seront nécessaires, et impliqueront un diagnostic complet au préalable pour déterminer la gestion des déchets. Ces diagnostics seront réalisés par le constructeurs sur les futurs ilots privés, et par la Ville de Saint-Malo sur les futures emprises publiques.

Au regard du volume important des bâtiments, ainsi que de la temporalité de réalisation de l'opération variable selon les secteurs, les diagnostics ne seront pas réalisés concomitamment. Ainsi, l'étude d'impact fera l'objet d'une actualisation d'ici le dossier de réalisation, au regard de l'ensemble des diagnostics qui auront été réalisés par les opérateurs privés, ainsi que par la Ville de Saint-Malo.

- x. L'Ae recommande de réaliser, au plus tard en phase de réalisation de la ZAC lorsque l'aménagement opérationnel sera mieux défini, une analyse paysagère du site s'appuyant sur des photomontages pertinents pour visualiser l'incidence paysagère au sein du site et depuis l'extérieur (depuis les voies de circulation, les hameaux), en intégrant notamment l'émergence envisagée des futurs bâtiments.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la ZAC du Général de Gaulle étant actuellement au stade du dossier de création, le projet d'aménagement n'est pas encore abouti. La Ville de Saint-Malo s'engage à réaliser une analyse paysagère du site qui s'appuiera sur des photomontages pour présenter l'incidence paysagère du projet au sein du site, ainsi que depuis l'extérieur. Cette analyse sera réalisée au plus tard au stade du dossier de réalisation.

- xi. L'autorité environnementale indique que malgré des orientations intéressantes, le projet n'est pas assez défini à ce stade pour pouvoir évaluer l'intérêt écologique de la future trame verte et bleue locale. Des principes plus concrets sur les aménagements prévus en faveur de la biodiversité, ainsi que sur leur intérêt écologique, sont attendus.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la ZAC du Général de Gaulle prévoit la réalisation d'une trame verte et bleue à même de favoriser le développement de la biodiversité locale. Cette trame sera suffisamment dimensionnée pour permettre des plantations en trois strates, ainsi que l'intégration d'une gestion pluviale par des noues. Les essences végétales seront mises en regard avec les inventaires faune/flore, pour s'assurer d'une compatibilité avec les espèces présentes. De plus, un travail sur les nichoirs, pierriers, et l'accueil de la faune locale sera réalisé sur l'espace public du projet, comme sur les espaces privatifs. Ces points seront développés lors de la phase suivante du projet, et pourront prendre corps au sein du cahier des charges de la ZAC.

- xii. L'Ae recommande de traduire son ambition de développer les transports en commun et les modes actifs, en mettant à l'étude des mesures concrètes supplémentaires pour atteindre des objectifs de réduction de l'utilisation des véhicules individuels, et éviter les saturations routières.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La ZAC du Général de Gaulle est une opération d'aménagement en renouvellement urbain, dont la vocation économique actuelle du site favorise l'usage des voitures et des poids lourds.

Le développement des logements et des actifs du projet permettra au quartier de devenir un point de passage important de la Ville, qu'il sera nécessaire de valoriser au maximum par des déplacements alternatifs à la voiture. Dans cette volonté, la Ville de Saint-Malo s'engage à travailler ce point avec Saint-Malo Agglomération, en charge de la compétence des transports en commun. A ce titre, le délégataire de ce service sera de nouveau mis en concurrence dans 18 mois, permettant d'engager une réflexion fine sur les lignes du secteur du projet, leur tracé, ainsi que la fréquence des passages à venir.

Aujourd'hui, le site est desservi par deux lignes de bus, la ligne n°4 et la ligne n°7, qui ont une fréquence d'un bus à deux bus par heure. A proximité immédiate, la ligne n°2 est à haute fréquence, toutes les 15 minutes en journée. L'objectif affirmé sera de favoriser au maximum la desserte du quartier par les transports en commun.

Cette réflexion majeure de l'amélioration des transports en commun est également au cœur d'autres secteurs de la ville.

Une étude de mobilité et de programmation menée entre 2019 et 2022 entre l'aquarium et la gare a permis de proposer différents scénarii d'aménagement des boulevards. Ces scénarii ont été partagés avec les malouins lors d'un diagnostic en marchant, ainsi que d'ateliers thématiques. La concertation a pu aboutir à la valorisation des modes doux sur cet axe, ainsi qu'à la place plus importante à donner au transports en commun, notamment par des voies d'approche dédiées aux carrefours. Ces scénarii vont permettre l'amélioration de la fréquence des bus, passant de 5 à 6 bus par heure et par sens aujourd'hui, à environ 15 à 20 demain.

Cette étude s'inscrit pleinement dans le Plan Global de Déplacement (PGD) de Saint-Malo Agglomération, et notamment la fiche action 2.2 du PGD : Développer les aménagements favorisant la circulation des bus sur les lignes structurantes

Cette étude intègre également une nécessaire réflexion sur la localisation d'un PEM en entrée de ville au niveau de l'Aquarium, afin de favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux, et de réduire l'entrée des véhicules dans Saint-Malo. Cela s'inscrit directement dans les ambitions de la fiche action 2.4 du PGD : Développer le Pôle d'Echanges Multimodal principal en entrée sud de la Ville centre.

A l'échelle du secteur du Général de Gaulle, le projet de ZAC anticipe ainsi l'évolution des transports en commun du secteur, puisque la future voie de desserte centrale Nord/Sud, sera dimensionnée pour accueillir les bus, si ce tracé est choisi. Cet axe permettrait de desservir à la fois les logements, mais également les activités artisanales, tertiaires, et de service.

Les alternatives à la voiture sont également étudiées par la Ville de Saint-Malo par le développement des voies vertes et des espaces dédiés aux cycles.

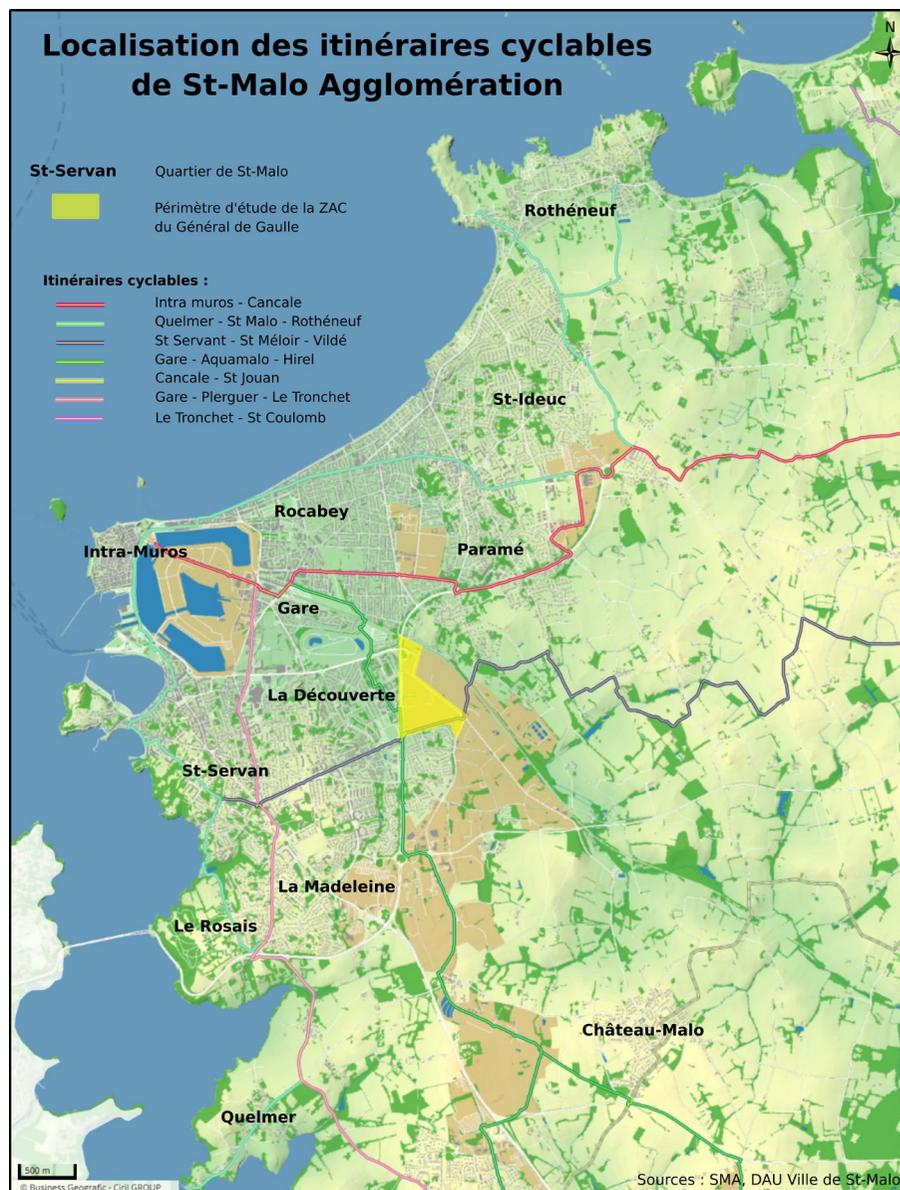
Dans un premier temps, le projet de ZAC est situé au croisement de deux itinéraires majeurs de l'agglomération, celui reliant Hirel à la Gare de Saint-Malo, en passant notamment par Atalante et ses activités et équipements, ainsi que celui reliant Vildé à Saint-Servan. Plan ci-contre.

A l'échelle de la Ville de Saint-Malo, différentes actions du PGD s'appliquent directement au territoire, et notamment :

- Action 1.2 : Accompagner les communes pour développement la pratique de la marche pour des déplacements de courte distance
- Action 1.4 Mieux lier urbanisme et mobilité durable en amont des projets d'aménagement
- Action 3.1 : Faire émerger un territoire cyclable

Pour cela, la Ville de Saint-Malo a approuvé son Schéma Directeur Cyclable (SDC) le 28 février 2019, à l'issue d'une large concertation avec les utilisateurs et associations locales. Ce SDC s'inscrit dans l'application locale du PGD, afin de formaliser des actions concrètes.

A ce titre, de nombreuses actions ont été menées, et seront menées, pour développer des voies dédiées aux cycles, déconnectées des circulations des véhicules à moteur, pour une sécurité d'utilisation quotidienne. Certaines sont directement liées au projet d'aménagement de la ZAC du Général de Gaulle.



Dans un premier temps, une voie verte transversale a été livrée en juillet 2022, permettant de relier le quartier de la ZAC/Découverte/Hippodrome à Intramuros et la mer, en passant par le Plateau des Anglais et Rocabey. Cette voie verte se développe sur les anciennes friches SNCF, et devient une véritable connexion douce à travers la ville. Elle se connecte notamment sur les aménagements récemment réalisés sur le Sillon, ainsi que sur le Quai Duguay Trouin.

Sa réalisation a fait l'objet d'une concertation publique en février 2022, afin d'intégrer les habitants dans cette démarche.

Une connexion douce par le biais d'une voie verte sera également réalisée sur le boulevard Demalvilain/Rue de la Baredelière, pour rejoindre le boulevard de l'Espadon et Saint-Servan. Cette voie se connectera directement sur la voie verte existante de l'avenue du Général de Gaulle, et sera réalisée en 2024, concomitamment au projet de renouvellement de l'Intermarché de la Découverte. Elle permettra ainsi à la fois de desservir le projet de ZAC, mais également de permettre une alternative importante à la voiture pour les clients du centre commercial.

Enfin, une voie verte sera réalisée le long de l'hippodrome en 2023, pour se connecter à l'avenue de Marville et la Gare en modes doux.

Qu'il s'agisse des voies vertes et pistes existantes présentées dans l'étude d'impact, mais également des projets de voies vertes déjà engagés budgétairement par la Ville de Saint-Malo, le futur quartier du Général de Gaulle sera connecté directement en mode doux aux principaux pôles d'attrait de la ville : Gare, Espace Sportif de



Marville, Intramuros/mer, Rocabey, Saint-Servan, Paramé et secteur IUT/cinéma.

A l'échelle du projet, les voies intégreront des circulations dédiées aux modes doux, afin que l'ensemble des ilots du projet soient connectés à ce réseau. Le cahier de charges intégrera également un nombre de place de vélos par logement cohérent au regard de l'usage que la Ville souhaite valoriser. De plus, les stationnements vélo devront intégrer des boxes fermés, ainsi que des places adaptées aux biporteurs et triporteurs. Enfin, les locaux vélo devront être situés en rez de chaussée et non en sous-sol, de manière à fluidifier l'usage des cycles. Les chiffres des stationnements vélo seront à définir en phase du dossier de réalisation. A titre d'exemple, l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette prévoit 2 places par logement pour les T2 et T3, et 3 places pour les T4 et T5.

Qu'il s'agisse de l'échelle du projet, comme celle de la ville, l'usage des mobilités alternatives (cycles, marche, transports en commun) est une priorité pour Saint-Malo, de manière à réduire au maximum l'usage des véhicules individuels.

- xiii. **L'autorité environnementale demande que les orientations en termes d'énergies renouvelables soient confirmées dès à présent par des engagements sur les objectifs à atteindre. Elles devront être complétées au stade du dossier de réalisation, par des engagements fermes et précis sur les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.**

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le cadre énergétique de la future ZAC du Général de Gaulle aura le bénéfice de s'appuyer sur une programmation mixte, portant à la fois sur des usages majoritairement le soir, le matin et le we pour les logements, et la journée pour les services, le tertiaire, ainsi que les activités artisanales et industrielles.

Si l'étude ENR de la ZAC a permis de définir les premières ambitions énergétiques du projet, la Ville de Saint-Malo s'engage à lancer une étude particulière pour définir les conditions de réalisation d'un réseau de chaleur et/ou d'un smart grid en autoconsommation collective sur le projet. Cette étude permettra de qualifier la demande locale, à l'échelle de la ZAC, mais également dans son environnement proche, en intégrant le secteur de renouvellement de l'Intermarché, les équipements locaux, certains logements du secteur de la Découverte, ainsi que les activités industrielles présentes à proximité. Une fois la demande qualifiée, cette étude permettra de définir les modalités techniques, financières et règlementaires, pour la mise en œuvre d'une approche énergétique fine sur l'opération, adaptée au programme.

Par cette étude, la Ville de Saint-Malo souhaite continuer la démarche énergétique réalisée sur l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette, notamment le smart grid en autoconsommation collective. La capitalisation technique, juridique et financière, notamment en lien avec SMILE, est aujourd'hui un atout qui doit s'adapter aux autres opérations d'aménagement de la ville, notamment sur la future ZAC du Général de Gaulle.

Cette étude permettra de définir des engagements fermes et précis au stade du dossier de réalisation.

Ainsi la Ville de Saint-Malo s'engage dès à présent à intégrer l'usages des énergies renouvelables au sein de la ZAC, cela par le biais de l'étude évoquées ci-dessus et de ses conclusions.

- xiv. L'autorité environnementale indique qu'au regard des éléments évoqués par l'étude d'impact, la végétalisation du site devrait augmenter après réalisation de l'aménagement, bien que les modalités n'en soient pas encore connues. Cette végétalisation devrait avoir un effet positif pour prévenir les effets d'îlot de chaleur urbain. Cet aspect devra être abordé lors de l'étude de réalisation.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

L'élaboration des étapes suivantes du projet, notamment au stade du dossier de réalisation, permettra de qualifier pleinement la trame paysagère du site, mais également les fiches des îlots constructibles. Ainsi, la notion d'îlot de chaleur, et les moyens pour y remédier, seront étudiés, et proposés dans le cadre du cahier des charges à venir de la ZAC.