



## Création d'un ensemble immobilier composé de commerces, logements, parking sur le secteur Seifel

Commune de Saint-Malo (35)

### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex

Tél. : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

### NANTES

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## Annexe 8.2 Note explicative du projet

JUIN 2020

Code. affaire : 20-0126

Resp. étude : PP



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

***Pauline PORTANGUEN***

*(Chargée d'études environnement et réglementaire)*

# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
1.1. CONTEXTE DU PROJET .....	5
1.2. SITUATION DU PROJET .....	5
<b>2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL</b> .....	<b>8</b>
2.1. PATRIMOINE NATUREL .....	8
2.2. ZONES HUMIDES .....	11
2.2.1 Pré-inventaire des zones humides – PLU de Saint-Malo .....	11
2.2.2 Inventaires pédologiques .....	12
2.3. INVENTAIRE HABITATS, FAUNE ET FLORE .....	14
2.3.1 Flore et habitats .....	14
2.3.2 Faune .....	15
<b>3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>16</b>
<b>4. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>18</b>
4.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) .....	18
4.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....	19
4.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	19
4.2.2 Zonage graphique et règlement écrit .....	20
4.2.3 Servitudes et prescriptions diverses .....	21
<b>5. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE</b> .....	<b>23</b>
<b>6. RESEAUX</b> .....	<b>23</b>
<b>7. PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>28</b>
7.1. CONTEXTE DU PROJET .....	28
7.2. RUBRIQUES VISEES DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS .....	28
7.3. OBJECTIFS DU PROJET .....	29
7.4. PLANNING PREVISIONNEL ET PHASAGE PREVU PAR LE MOA .....	29
7.5. PRESENTATION DU PROJET .....	29
7.5.1 Programme prévisionnel .....	29
7.5.2 Principe de gestion des eaux pluviales .....	29
7.5.3 Programmation : Le scénario privilégié .....	31
7.6. PLANS .....	32

# TABLES DES ILLUSTRATIONS

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : CONTEXTE DU PROJET – PARC DE LA DECOUVERTE .....	5
FIGURE 2 : PRE-INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES A L'ECHELLE PARCELLAIRE (SOURCE : ANNEXE VI.8.1 PLU DE SAINT-MALO).....	11
FIGURE 3 : PARCELLES CADASTRALES CONCERNEES PAR LE PROJET (SOURCE : CADASTRE.GOUV.FR) .....	17
FIGURE 4 : EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS – REQUALIFICATION AVENUE GENERAL DE GAULLE (SOURCE : OAP, PLU DE SAINT-MALO) .....	19
FIGURE 5 : EXTRAIT DU ZONAGE (SOURCE : DOCUMENTS GRAPHIQUES, PLU DE SAINT-MALO).....	20
FIGURE 6 : EXTRAIT PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SOURCE : ANNEXE 6-4, PLU DE SAINT-MALO) .....	21
FIGURE 7 : EXTRAIT DU PLAN DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRE – ZONE D'ETUDE EN ROUGE (SOURCE : PLU SAINT-MALO).....	22
FIGURE 8 : ATLAS DES PATRIMOINES (SOURCE : MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION).....	23
FIGURE 9 : DIAGNOSTIC DES RESEAUX – ETAT EXISTANT VS ETAT PROJETE – PLANCHE 1/4 (SOURCE : LE PARC DES DECOUVERTES – ESQUISSE V2 – 22/05/2020 – REALITES – VILLE DE SAINT-MALO – SERVICAD – UNIVERS – AGENCE CLENET BROSSET BNR).....	24
FIGURE 10 : DIAGNOSTIC DES RESEAUX – ETAT EXISTANT VS ETAT PROJETE – PLANCHE 2/4 (SOURCE : LE PARC DES DECOUVERTES – ESQUISSE V2 – 22/05/2020 – REALITES – VILLE DE SAINT-MALO – SERVICAD – UNIVERS – AGENCE CLENET BROSSET BNR).....	25
FIGURE 11 : DIAGNOSTIC DES RESEAUX – ETAT EXISTANT VS ETAT PROJETE – PLANCHE 3/4 (SOURCE : LE PARC DES DECOUVERTES – ESQUISSE V2 – 22/05/2020 – REALITES – VILLE DE SAINT-MALO – SERVICAD – UNIVERS – AGENCE CLENET BROSSET BNR).....	26
FIGURE 12 : DIAGNOSTIC DES RESEAUX – ETAT EXISTANT VS ETAT PROJETE – PLANCHE 4/4 (SOURCE : LE PARC DES DECOUVERTES – ESQUISSE V2 – 22/05/2020 – REALITES – VILLE DE SAINT-MALO – SERVICAD – UNIVERS – AGENCE CLENET BROSSET BNR).....	27
FIGURE 13 : PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES – ESTIMATION (SOURCE : LE PARC DES DECOUVERTES – ESQUISSE V2 – 22/05/2020 – REALITES – VILLE DE SAINT-MALO – SERVICAD – UNIVERS – AGENCE CLENET BROSSET BNR).....	30
FIGURE 14 : PLAN MASSE (SOURCE : ILOT SEIFEL – QUARTIER SEIFEL-DECOUVERTE, PRESENTATION 12/05/2020) .....	32
FIGURE 15 : PLAN R+1 – CENTRE COMMERCIAL (SOURCE : ILOT SEIFEL – QUARTIER SEIFEL-DECOUVERTE, PRESENTATION 12/05/2020) .....	33

## LISTE DES CARTES

CARTE 1 : LOCALISATION DU PROJET – FOND IGN .....	6
CARTE 2 : LOCALISATION DU PROJET – FOND ORTHO PHOTO .....	7
CARTE 3 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000.....	9
CARTE 4 : LOCALISATION DES ZNIEFF ET ZICO.....	10
CARTE 5 : LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES.....	13
CARTE 6 : RELEVES FLORISTIQUES – CARTE PROVISoire .....	14
CARTE 7 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE – GOOGLE SATELLITE .....	16

## LISTES DES TABLEAUX

TABEAU 1 : RUBRIQUES VISEES DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS .....	28
---	----

## 1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET

### 1.1. CONTEXTE DU PROJET

Le groupe REALITES s'est porté acquéreur du foncier en août 2019, avec l'ambition de réaliser un nouveau quartier accueillant et attractif en entrée de ville de Saint-Malo. Ce nouveau quartier s'adressera aux jeunes actifs et familles et participera au développement économique du territoire.

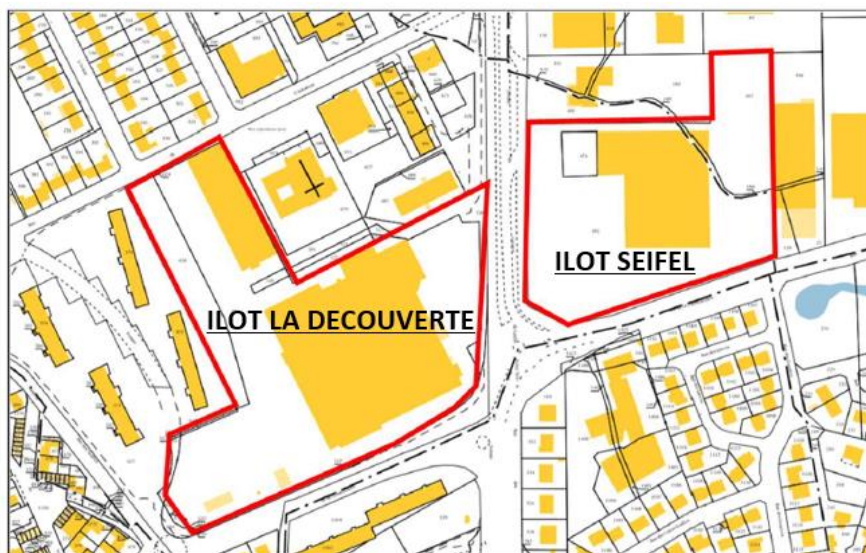


Figure 1 : Contexte du projet – Parc de la Découverte

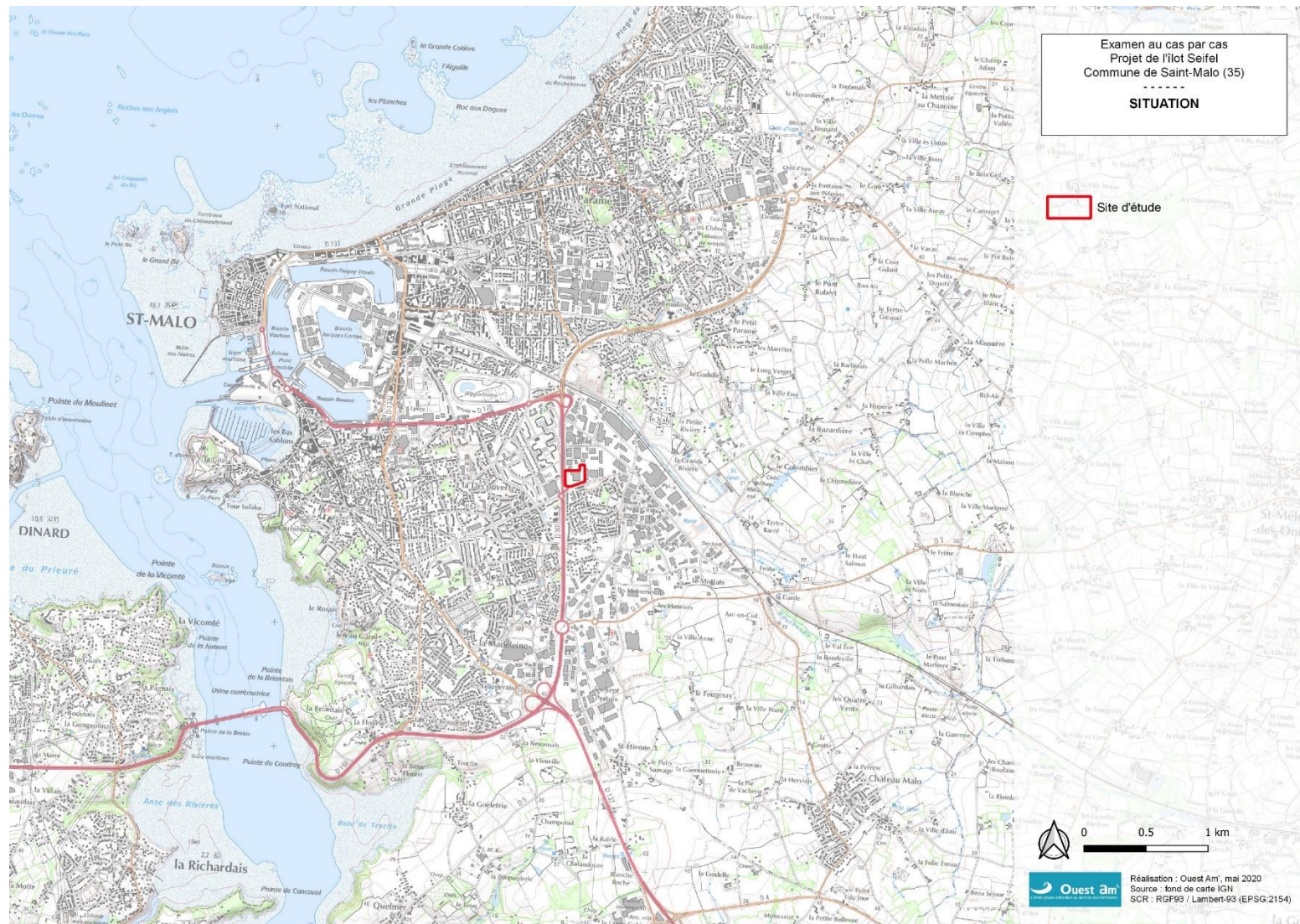
**Il convient de souligner que la présente demande d'examen au cas par cas porte uniquement sur l'îlot SEIFEL. En effet, précisons que la demande de procédure d'examen au cas par cas se fait en lien avec le dépôt d'un futur PC sur le secteur Seifel.**

### 1.2. SITUATION DU PROJET

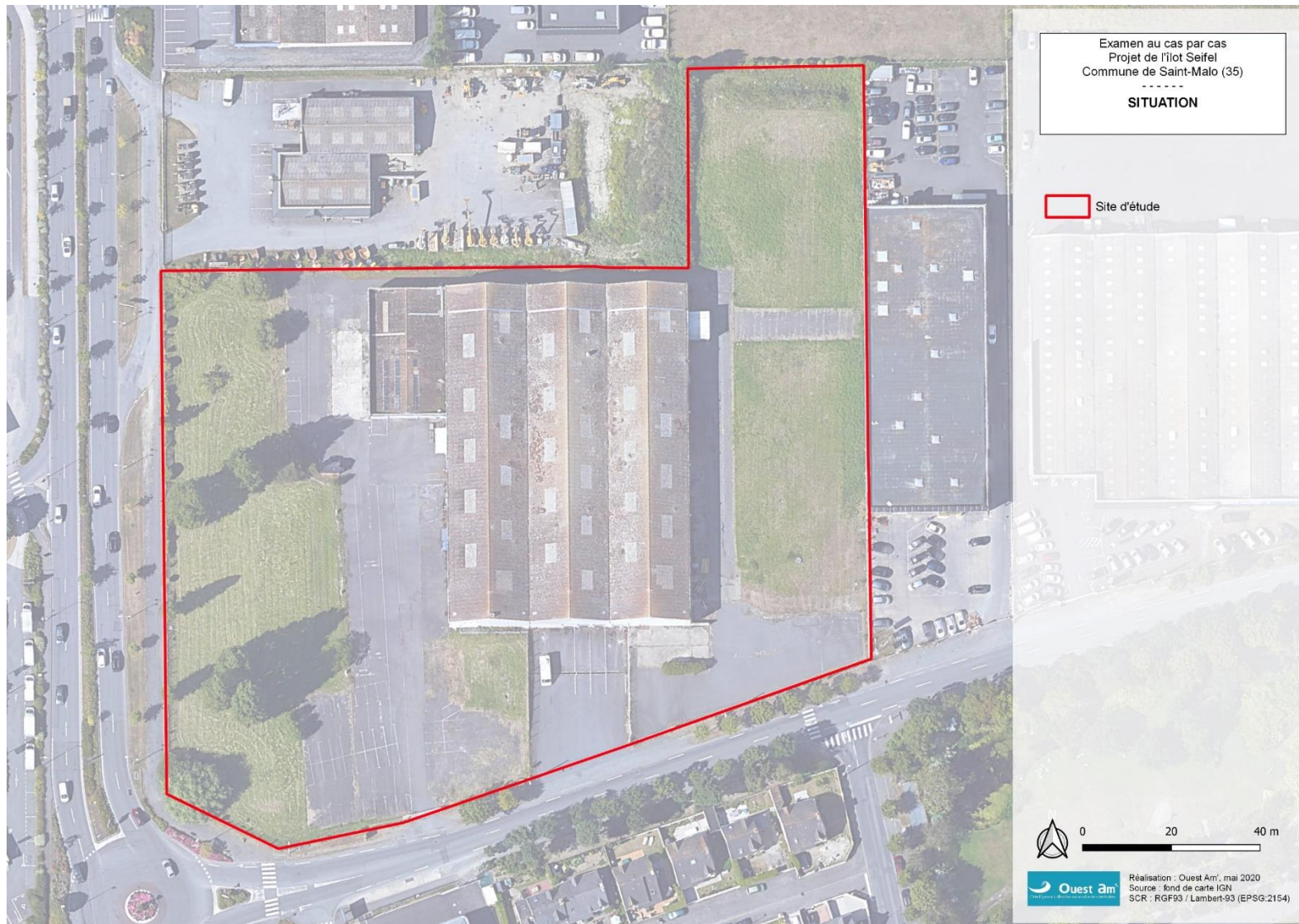
Le projet se situe en entrée de ville de **Saint-Malo**, à l'est de la RD301 et bénéficie d'une visibilité importante. Il constitue une polarité commerciale de proximité et jouxte un quartier en périmètre ANRU. Le site est desservi par le bus sur les voies périphériques, avenue Général de Gaulle (RD301) et rue de la Guymauvière.

Précisons que la zone d'étude est actuellement occupée par des hangars non occupés (ancien site industriel) et de parking.

**Enfin, il convient de noter que le site d'étude couvre une superficie de 19 787 m<sup>2</sup>.**



Carte 1 : Localisation du projet – Fond IGN



Carte 2 : Localisation du projet – Fond ortho photo

## 2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### 2.1. PATRIMOINE NATUREL

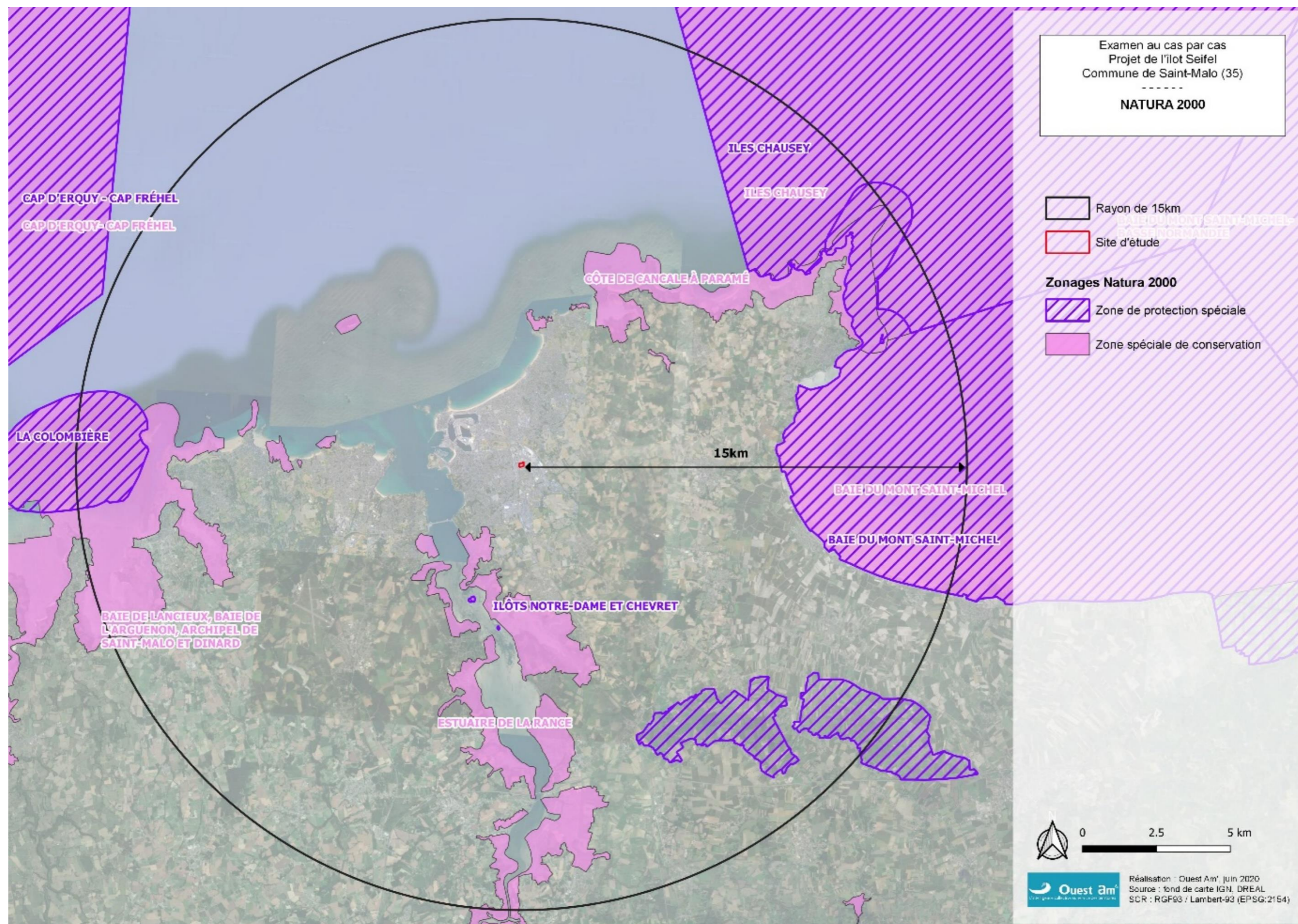
Le site d'étude se situe hors site Natura 2000. Toutefois, plusieurs sites sont présents dans un rayon de 15 km (cf. [Carte 3](#)) :

- ✓ La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5300061 « ESTUAIRE DE LA RANCE » se situe à environ **2,3 km** au sud-ouest de la zone d'étude ;
- ✓ La ZSC FR 5300052 « COTE DE CANCALE A PARAME » se trouve à environ **4,7 km** au nord de la zone d'étude ;
- ✓ La ZPS FR5312002 « ILÔTS NOTRE-DAME ET CHEVRET » se localise à environ **4,8 km** au sud-ouest de la zone du projet ;
- ✓ La ZSC FR5300012 « BAIE DE LANCIEUX, BAIE DE L'ARGUENON, ARCHIPEL DE SAINT MALO ET DINARD » se trouve à environ **6,5 km** à l'ouest du projet ;
- ✓ La ZSC FR2500077 « BAIE DU MONT SAINT-MICHEL » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR2510048 « BAIE DU MONT SAINT MICHEL » se trouvent à environ **8,8 km** à l'est du site d'étude ;
- ✓ La ZSC FR2500079 « ILES CHAUSSEY » et la ZPS FR2510037 « ILES CHAUSSEY » se localisent à environ **10 km** au nord-est de la zone du projet ;
- ✓ La ZPS FR5310052 « ILES DE LA COLOMBIÈRE, DE LA NELLIÈRE ET DES HACHES » se trouve à environ **12,5 km** à l'ouest de la zone d'étude.

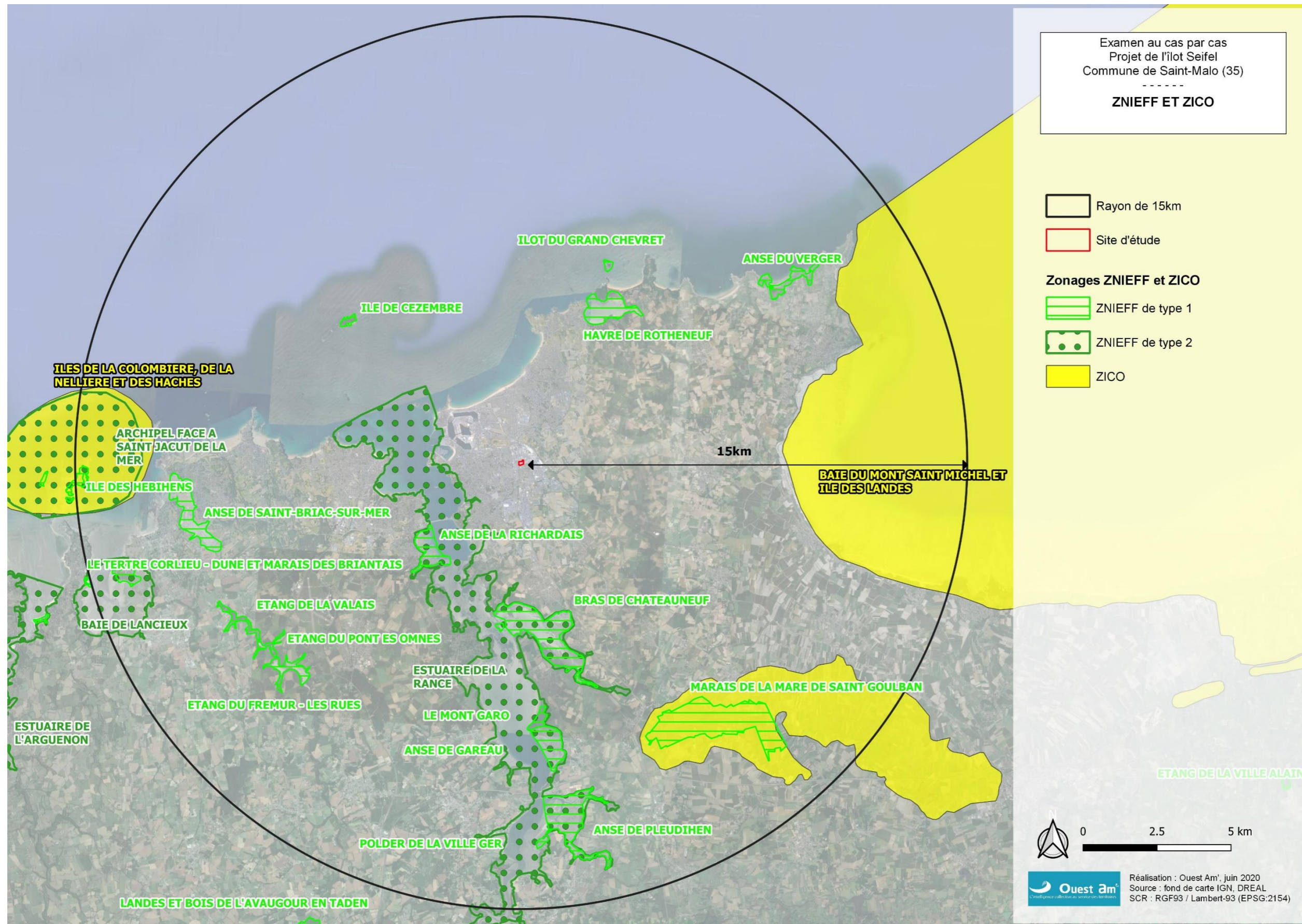
Enfin, comme en témoigne la [Carte 4](#), **aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ni aucune Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) ne sont présentes sur ou à proximité immédiate de la zone du projet.** Signalons que la ZNIEFF la plus proche se trouve à environ 2,3 km à l'ouest de la zone d'étude (ZNIEFF de type II : ESTUAIRE DE LA RANCE).

Enfin signalons que la zone d'étude n'est pas concernée par un arrêté de protection de biotope ou autres protections (parcs, réserves naturelles, ...).





Carte 3 : Localisation des sites Natura 2000



Carte 4 : Localisation des ZNIEFF et ZICO

## 2.2. ZONES HUMIDES

### 2.2.1 PRE-INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES – PLU DE SAINT-MALO

D'après le PLU de Saint-Malo (annexe VI.8.1 Pré-inventaire des zones humides), le secteur d'étude ne se situe pas dans une zone humide.

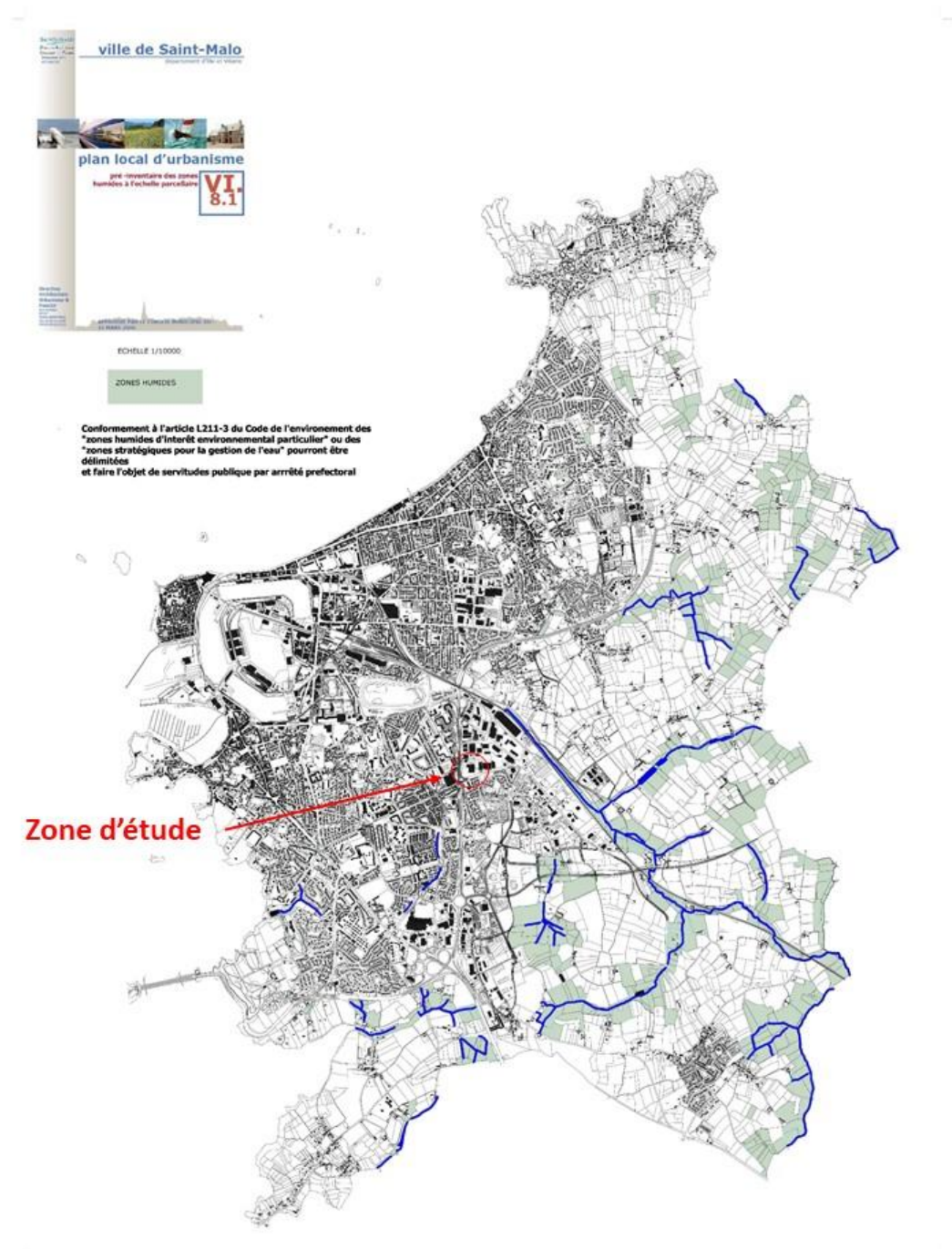


Figure 2 : Pré-inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire (Source : Annexe VI.8.1 PLU de Saint-Malo)

## 2.2.2 INVENTAIRES PEDOLOGIQUES

Un inventaire pédologique a été réalisé sur le site le 25 février 2020, comprenant 9 sondages. Celui-ci a révélé l'absence de zones humides d'un point de vue de la pédologie sur la zone d'étude.

**Le profil type est le suivant (sondages N° 1, 2, 3, 4) :**

- De la surface à -55/-60 cm : horizon Limoneux à limono-sableux (sables fins) de couleur brune avec absence totale de trace d'hydromorphie (sols sains) ;
- Au-delà de -55/- 60 cm : la texture devient limono-argileuse et nous notons la présence de fins éclats de micas et de très petits débits blancs de coquillage. Ce matériau de couleur gris clair à gris mastic nous semble correspondre à de la tangué. Là aussi nous avons noté la présence d'un sol sain avec cependant au-delà de -80 cm une consistance plus pâteuse ;
- L'absence totale de cailloux au sein du profil est à noter.

**Variante 1 (sondages N° 5 et 6) :**

- De la surface à -30 cm : horizon Limoneux, sain et semblable aux précédents sondages ;
- Au-delà de moins 30 cm apparaissent des tâches rouille orangée qui témoignent à ce niveau d'un excès d'eau en période hivernale ;
- A partir de -60 cm les tâches disparaissent, vers -80 cm la consistance devient nettement pâteuse ;
- Notons que le sondage N° 6 montre dès la surface une texture plus argileuse : argilo-limoneuse. Au-delà de -60 cm la texture redevient limoneuse et l'aspect « tangué » est bien notable.

**Variante 2 (sondages N°7 à 9) :**

- Il s'agit ici de sols développés sur des remblais terreux (terre végétale, altération de substrats rocheux) avec la présence de blocs rocheux : pour le sondage N° 7 les deux premières tentatives ont vu la présence de cailloux quasiment dès la surface ; pour les N° 8 et 9 il s'agit dès la surface d'une altération argilo-sableuse avec stop sur un niveau caillouteux présent entre -35 et -55 cm.



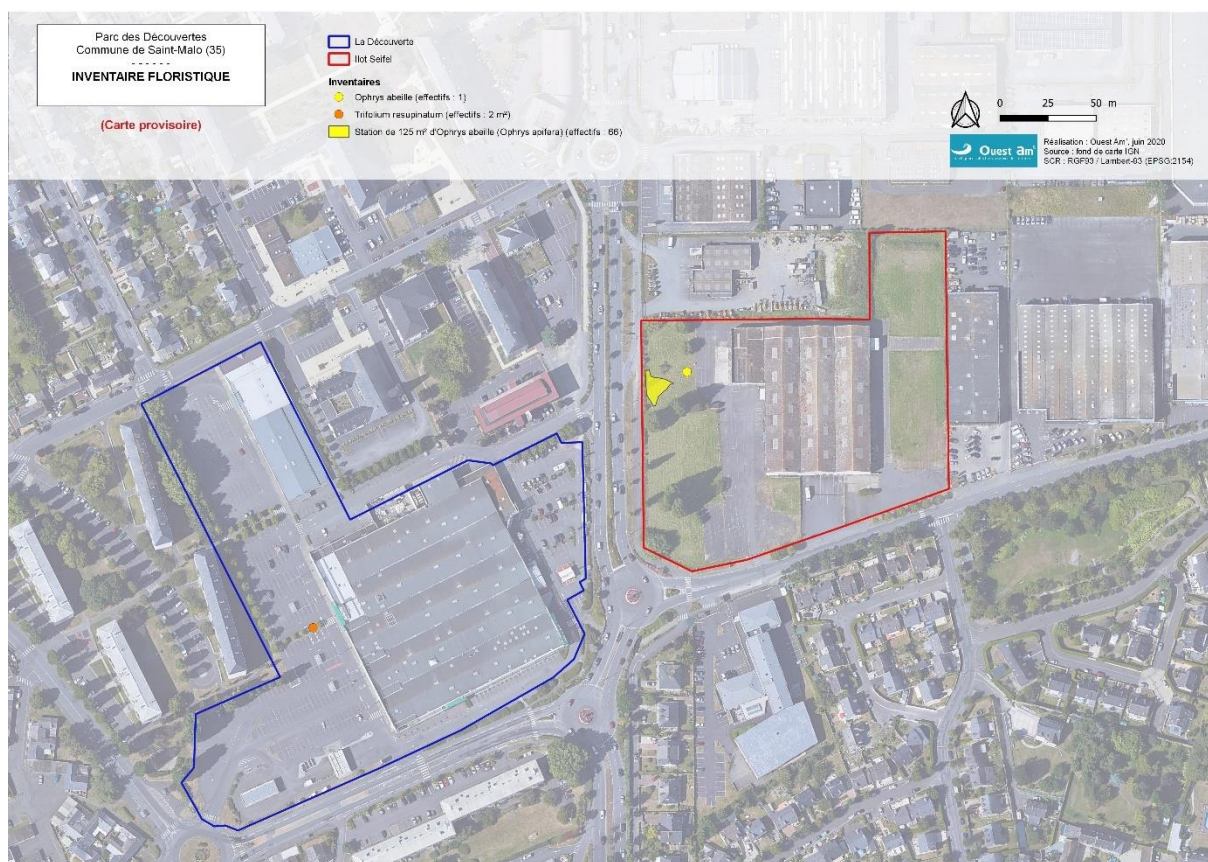
Carte 5 : Localisation des sondages pédologiques

## 2.3. INVENTAIRE HABITATS, FAUNE ET FLORE

Il est important de souligner que dans le cadre du projet global du Parc des Découvertes, un inventaire complet de la faune, de la flore et des habitats sur 4 saisons a été lancé début 2020. Cet inventaire est réalisé par le bureau d'études Ouest Am'. Seuls les premiers résultats sont présentés ci-après.

### 2.3.1 FLORE ET HABITATS

Un passage sur site a été réalisé le 28 mai 2020 pour inventorier la flore et les habitats présents. Les premiers éléments recensés sont reportés sur la carte ci-après.



Carte 6 : Relevés floristiques – Carte provisoire

Soulignons qu'il s'agit d'une carte provisoire et globale à l'échelle du projet du Parc des Découvertes. Seuls les résultats de la zone d'étude de l'ilôt de SEIFEL sont présentés ci-après.

**Une espèce patrimoniale est présente** sur une station de 125 m<sup>2</sup> au nord-ouest du site dans la zone prairiale : 66 pieds comptés de 1 pied isolé à quelques mètres de la station principale. Il s'agit de l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) qui est une espèce déterminante ZNIEFF. Elle est également citée dans l'annexe 2 de la Liste rouge du Massif armoricain. Une 2<sup>ème</sup> espèce peut être citée, car rare dans le 35, mais sans statut particulier : l'Orobanche du lierre (*Orobanche hederæ*). Quelques pieds sont situés au niveau du petit bosquet de saules dans la pointe sud-ouest du site.

Le site comporte également quelques espèces invasives : *Erigeron floribundus*, *Petasites pyrenaicus* (1 station), *Cortaderia selloana* (1 station), *Laurus nobilis* (une jeune pousse). Des actions pour supprimer ces espèces (pour *Erigeron floribundus*, même chose que le premier pour sa gestion) seront à prévoir, mais cela représente peu de travail, le site étant relativement épargné par la problématique invasive au vu de la nature du site.

**Pour les habitats, les enjeux sont faibles** : un bosquet, de la prairie dominée par la Fétuque faux-roseaux ou du Fromental, des ronciers, un petit massif de Thuya et de la friche rudérale.

**Aucune zone flore n'est présente.**

### 2.3.2 FAUNE

A ce stade de l'étude, trois campagnes d'inventaire ont été réalisées :

- ✓ Le 29/01/2020 : oiseaux hivernant principalement
- ✓ Le 21/04/2020 : oiseaux nicheurs précoces, reptiles, amphibiens, mammifères
- ✓ Le 28/05/2020 : oiseaux nicheurs tardifs, reptiles, amphibiens, chiroptères, insectes

D'après ces trois campagnes il en ressort :

- ✓ **Amphibiens** : aucune espèce et pas d'habitats potentiels ;
- ✓ **Reptiles** : aucune espèce et pas d'habitats potentiels, hormis pour le Lézard des murailles ;
- ✓ **Mammifères terrestres** : aucune espèce observée ;
- ✓ **Chiroptères** : deux espèces banales qui ne semblent pas fréquenter les bâtiments. Les potentialités d'accueil semblent faibles ;
- ✓ **Oiseaux** : Seulement 18 espèces. Quelques espèces protégées, mais très communes. Il y a tout de même une espèce en liste rouge nationale : le Serin cini qui semble nicher dans les arbres au nord de l'église. Par ailleurs, le Goéland argenté et le Goéland brun sont nicheurs sur le toit de l'usine abandonnée dans l'îlot Seifel : au moins 11 nids de Goéland argenté et 4 nids de Goéland brun. Ces espèces sont protégées et le Goéland argenté figure en liste rouge. Cependant, il s'agit d'espèces problématiques en milieu urbain et elles font l'objet de stérilisations des œufs sur la commune de Saint-Malo<sup>1</sup>.
- ✓ **Invertébrés** : seulement une espèce de papillons et un mollusque.

**Bilan : Habitats fortement anthropisés et à faible potentiel d'accueil, hormis pour quelques oiseaux, dont les deux goélands. Leur présence en tant que nicheur peut être problématique.**

<sup>1</sup> Arrêté portant dérogation aux dispositions de l'article L. 411-1 du code de l'environnement dans le cadre du dispositif de contrôle de la population de goélands argentés en milieu urbain, sur la ville de Saint-Malo. Préfet de la Région Bretagne – Préfet d'Ille-et-Vilaine.

### 3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet se situe sur la commune de Saint-Malo en Bretagne. L'état actuel des terrains est présenté ci-dessous :



Carte 7 : Photographie aérienne – Google Satellite

D'après le plan cadastral de la commune de Saint-Malo, le projet concerne les parcelles n° 474 et 492 de la section AS et les parcelles n° 107 et 109 de la section AR. Au total, la zone d'étude couvre une superficie de 19 787 m<sup>2</sup>.



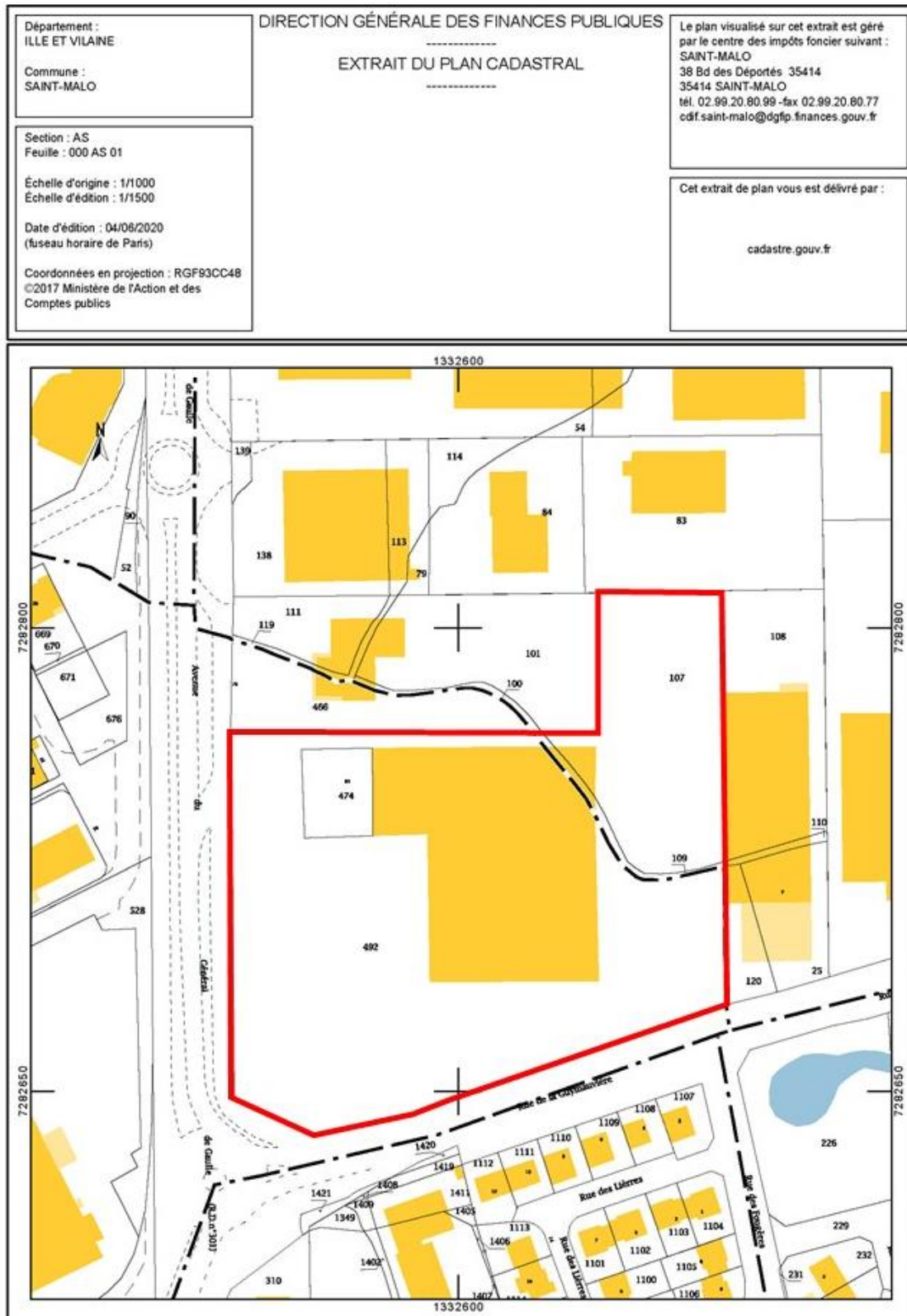


Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (Source : cadastre.gouv.fr)

Enfin, d'après le Registre Parcellaire Graphique 2018 (RPG), il convient de préciser qu'aucune zone agricole n'est présente à l'échelle de la zone d'étude.

## 4. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION

### 4.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui au vu d'un diagnostic et de prévisions sur les besoins d'un territoire, fixe des orientations de l'organisation de l'espace. Il détermine, à long terme, les grands équilibres de l'aménagement d'un territoire donné entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

La commune de Saint-Malo est couverte par le **SCoT du Pays de Saint-Malo** approuvé le 8 décembre 2017 et exécutoire depuis le 28 mars 2018.

Le SCoT identifie la commune de Saint-Malo comme étant un « **pôle majeur** » du territoire.

Le SCoT est construit à partir d'hypothèses de développement du territoire. Les principales sont précisées dans le tableau ci-dessous :

<b>Démographie</b>	<b>Population 2030 : plus de 200 000 habitants.</b>
<b>Construction neuve (habitat)</b>	<b>Sur la base de l'armature territoriale, permettre l'accueil démographique par une production ajustée de logements</b> → Anticiper une production annuelle moyenne de <b>1 840 logements</b> à l'échelle de Saint-Malo Agglomération.
<b>Activités</b>	<b>Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo</b> Le site de « Saint-Malo La Découverte » est identifiée par le SCOT comme étant un site de centralité identifié comme structurant à l'échelle du pays au vu de sa localisation, son organisation et sa composition. <b>Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités</b>
<b>Maillage urbain</b>	<b>L'armature territoriale du pays de Saint-Malo s'organise autour de 4 niveaux de fonction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Communes rurales et périurbaines ;</li> <li>✓ Pôles relais ;</li> <li>✓ Pôles structurants ;</li> <li>✓ <b>Pôle majeur dont fait partie la ville de Saint-Malo.</b></li> </ul>
<b>Consommation d'espace</b>	<b>Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Saint-Malo → Objectifs de densité moyenne : <b>42 lgts/ha</b> ;</li> </ul> <b>Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays :</b> création de logement issue d'une opération de démolition/reconstruction, création de logement issue de l'évolution de friches d'activités, ...

Au vu de la démographie projetée sur le territoire, le développement du présent projet s'inscrit dans une logique d'accueil de nouvelles populations. Il s'inscrit également dans la logique de la limitation de consommation d'espace puisque, d'une part, il s'agit d'un projet de renouvellement d'un ancien site industriel (anciens hangars non occupés) et que, d'autre part, le projet prévoit un nombre de logements par hectare moyen supérieur aux objectifs du SCoT :

OBJECTIF DU SCOT			
NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE PAR HECTARE : SAINT-MALO = 42 logements / ha			
Projet	Surface approximative (ha)	Ce que le SCoT dit	Ce que le projet prévoit
Ilot SEIFEL	1,98	83,16 logements	218 à 220 logements

## 4.2. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Malo a été approuvé le 31 mars 2006. Celui-ci a subi différentes adaptations depuis 2006. Suite à une délibération de prescription en date de juin 2015, la procédure de révision générale du PLU de Saint-Malo a été lancée. Toutefois, il est important de préciser que le zonage du PLU devra être modifié sur le secteur Seifel, actuellement en zone UAb.

### 4.2.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**L'emprise du secteur d'étude n'est concernée par aucune OAP.**

Toutefois, à titre d'information signalons qu'une OAP concerne « la requalification en boulevard urbain de l'Avenue du Général de Gaulle » dont « 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 ».

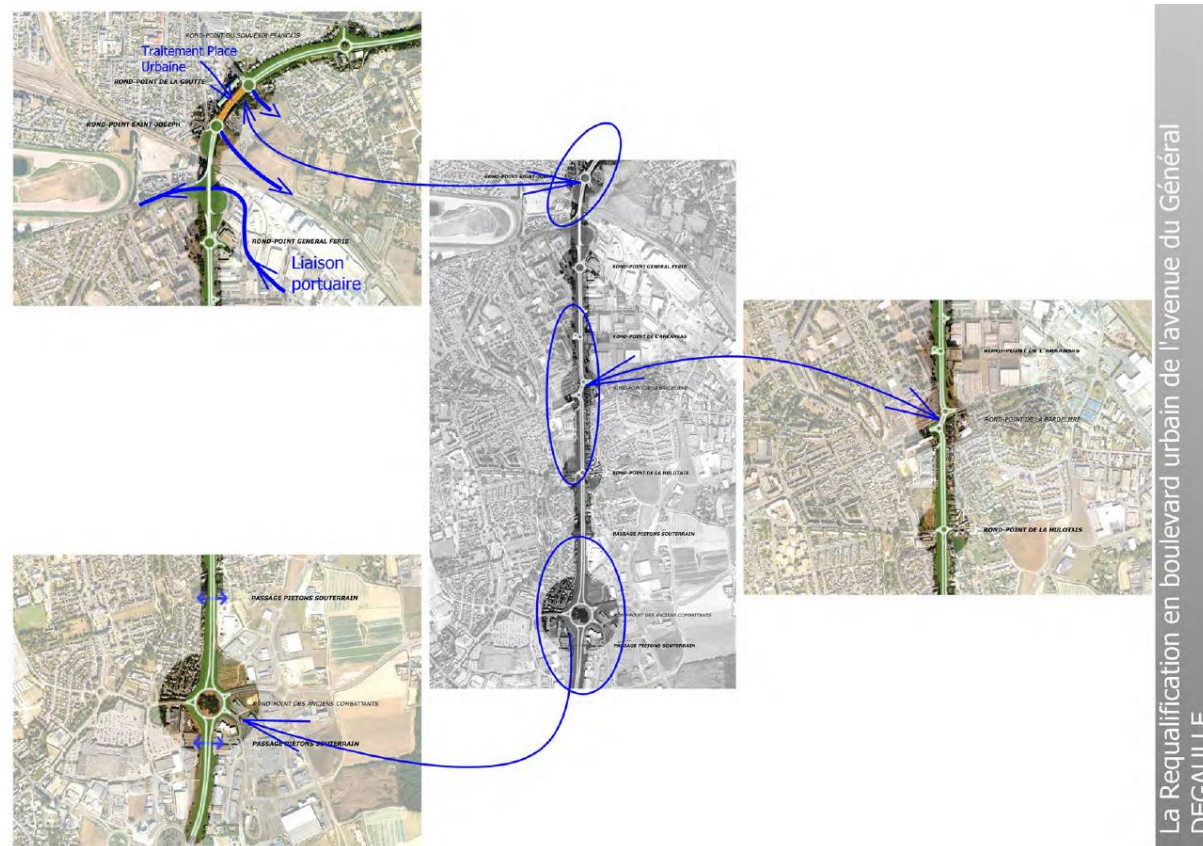


Figure 4 : Extrait des orientations d'aménagements – Requalification Avenue Général de Gaulle (Source : OAP, PLU de Saint-Malo)



### 4.2.3 SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

Comme en témoigne la figure ci-après, le site d'étude (en rouge) n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

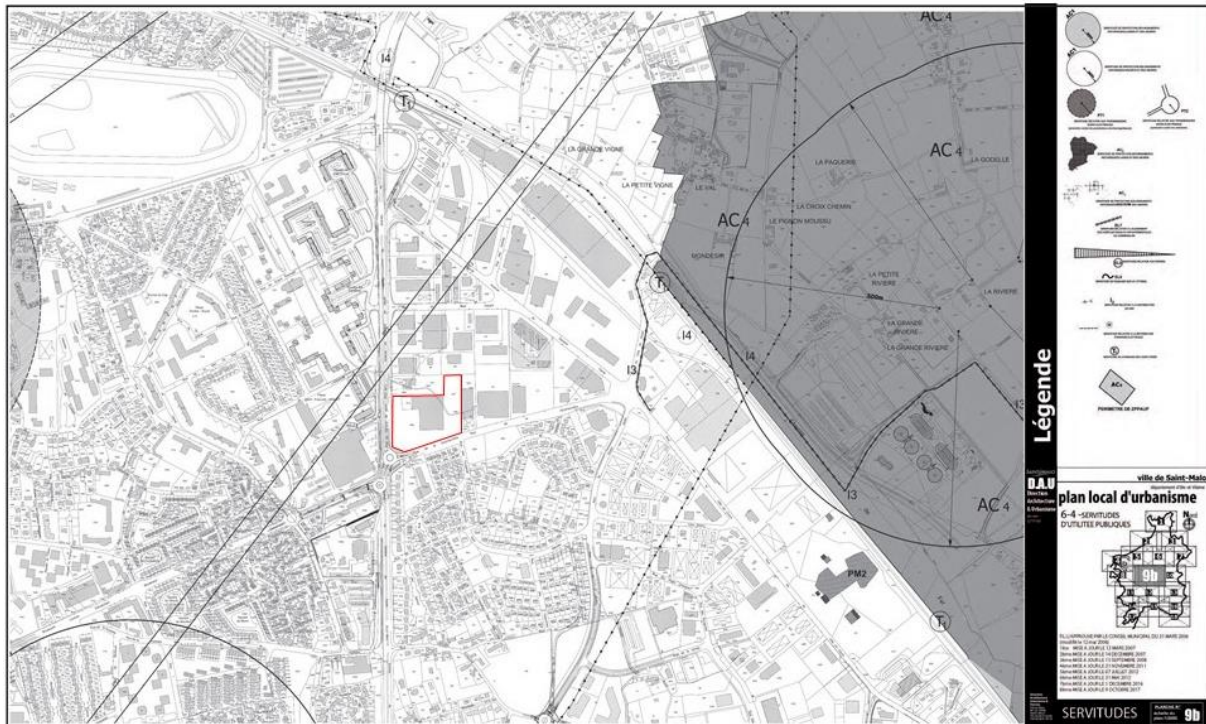


Figure 6 : Extrait plan des servitudes d'utilité publique (Source : Annexe 6-4, PLU de Saint-Malo)

Par ailleurs, les prescriptions et informations données par le PLU de Saint-Malo, liées au **bruit**, sur le secteur d'étude sont présentées ci-dessous<sup>2</sup>. **L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE (RD 301) qui passe à l'ouest de la zone d'étude est classée en catégorie 3 (100 m). De plus, le Boulevard LEONCE DEMALVILAIN qui passe au sud-ouest (de l'autre côté de l'Av GDG) est classé en catégorie 4 (30 m).** En ce sens, le projet intégrera les prescriptions d'isollements acoustiques pour les logements concernés. Les prescriptions d'isollements acoustiques sont les suivantes :

- ✓ Les bâtiments à construire dans les zones affectées par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :
  - au décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitat et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
  - au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.
- ✓ Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

<sup>2</sup> Source : Annexe 6-3-CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES – PLU Saint-Malo

Ainsi, conformément au Code de la construction, le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines des habitations doit être égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne. La valeur d'isolement doit être au moins de 30 dB (A).

**Il est important de souligner qu'une étude acoustique sera réalisée.**

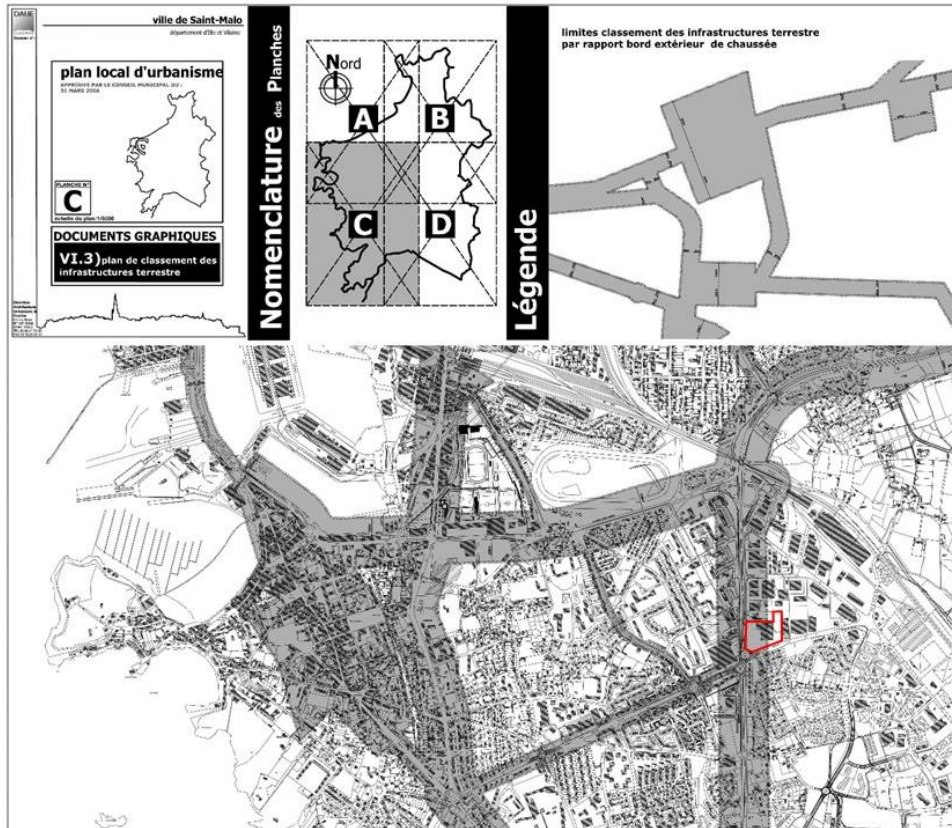


Figure 7 : Extrait du plan de classement des infrastructures terrestre – Zone d'étude en rouge (Source : PLU Saint-Malo)

## 5. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

D'après l'Atlas des Patrimoines, la zone d'étude n'est concernée par aucune prescription d'ordre culturel (protection au titre des abords de monuments historiques, sites inscrits/classés, sites patrimoniaux remarquables) ou archéologique (zones de présomption de prescription archéologique).

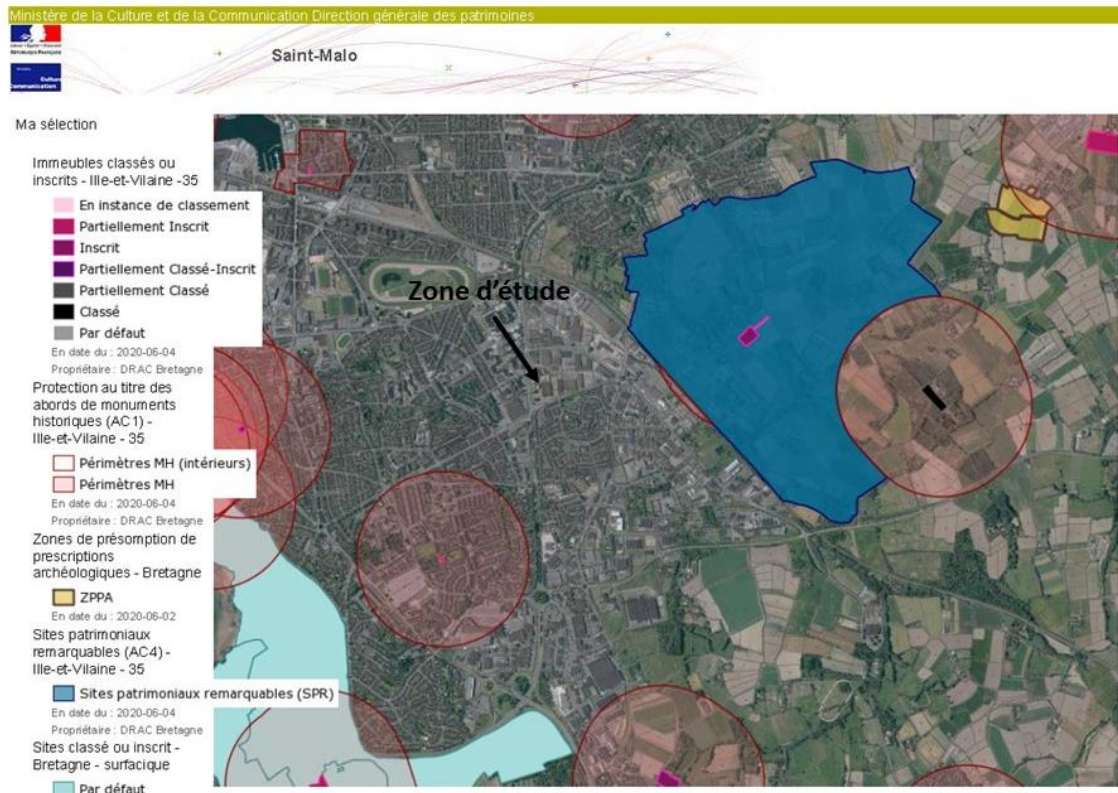


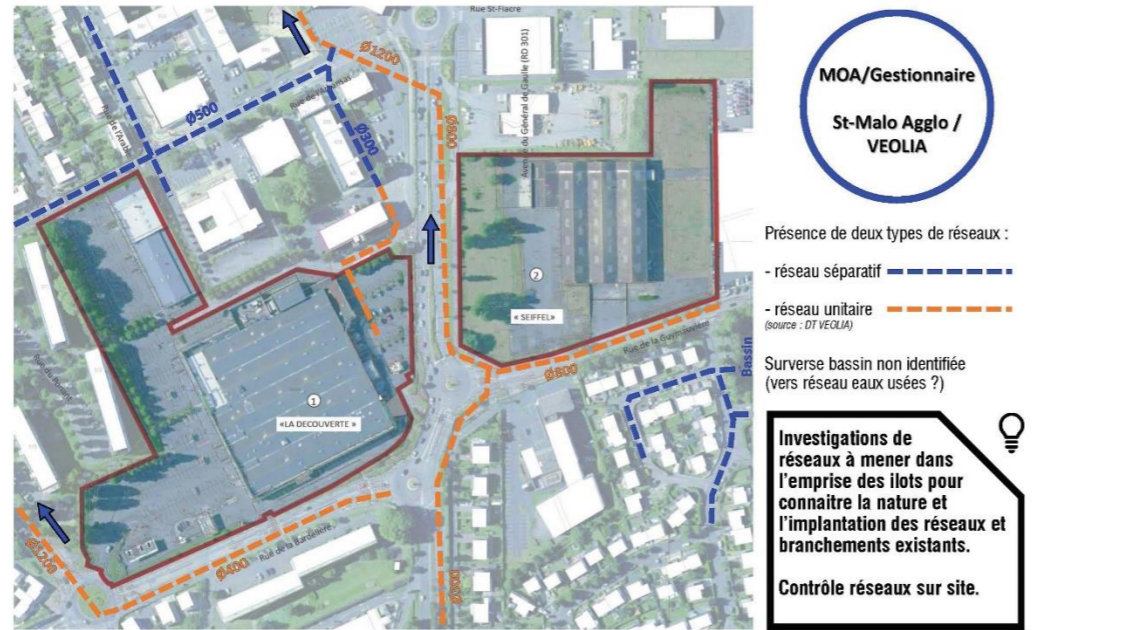
Figure 8 : Atlas des Patrimoines (Source : Ministère de la Culture et de la Communication)

## 6. RESEAUX

De par sa localisation, sur un site déjà urbanisé (ancien site industriel), tous les réseaux nécessaires existent à proximité du projet. Les figures suivantes, données à titre d'information, présentent le diagnostic des réseaux réalisé par le maître d'ouvrage<sup>3</sup>. Précisons que le diagnostic a été réalisé à l'échelle du projet global du Parc des Découvertes.

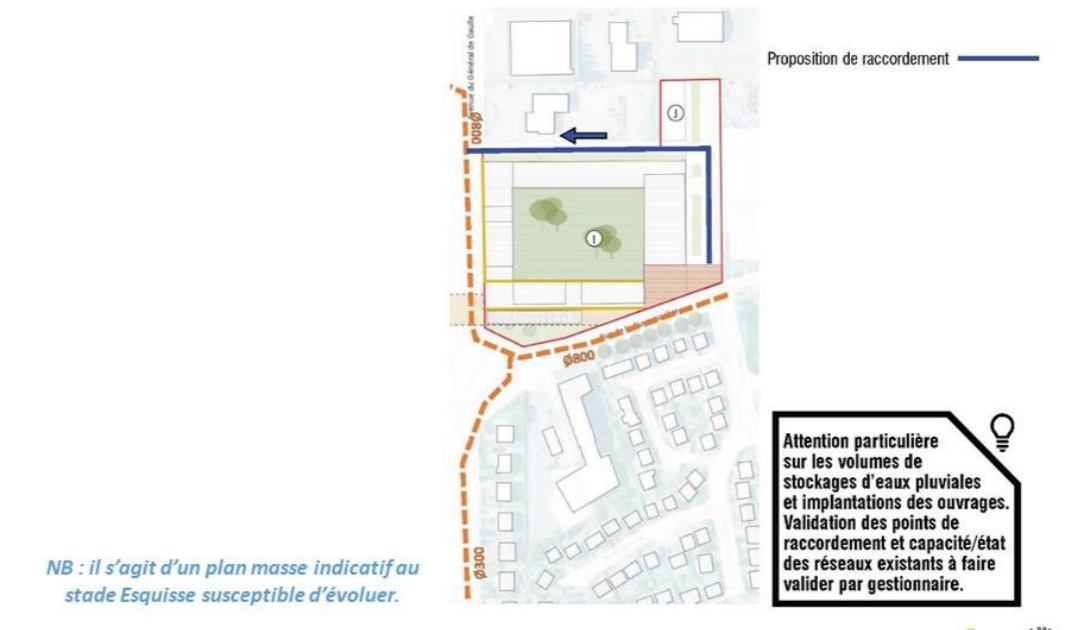
<sup>3</sup> Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - EAUX PLUVIALES - Etat existant



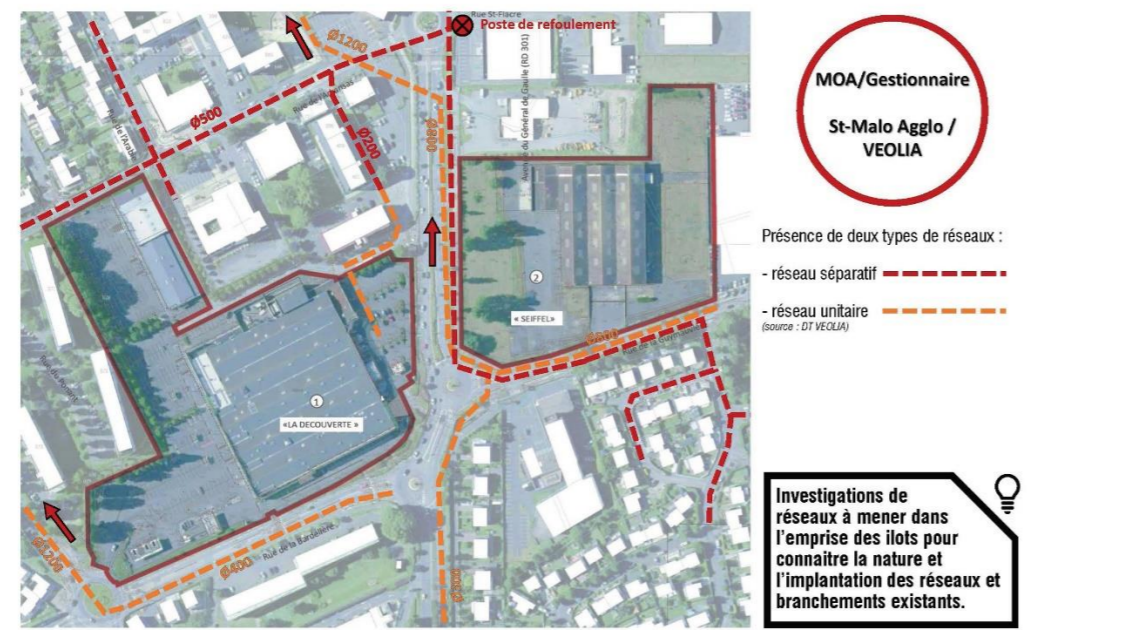
REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - EAUX PLUVIALES - Etat projeté



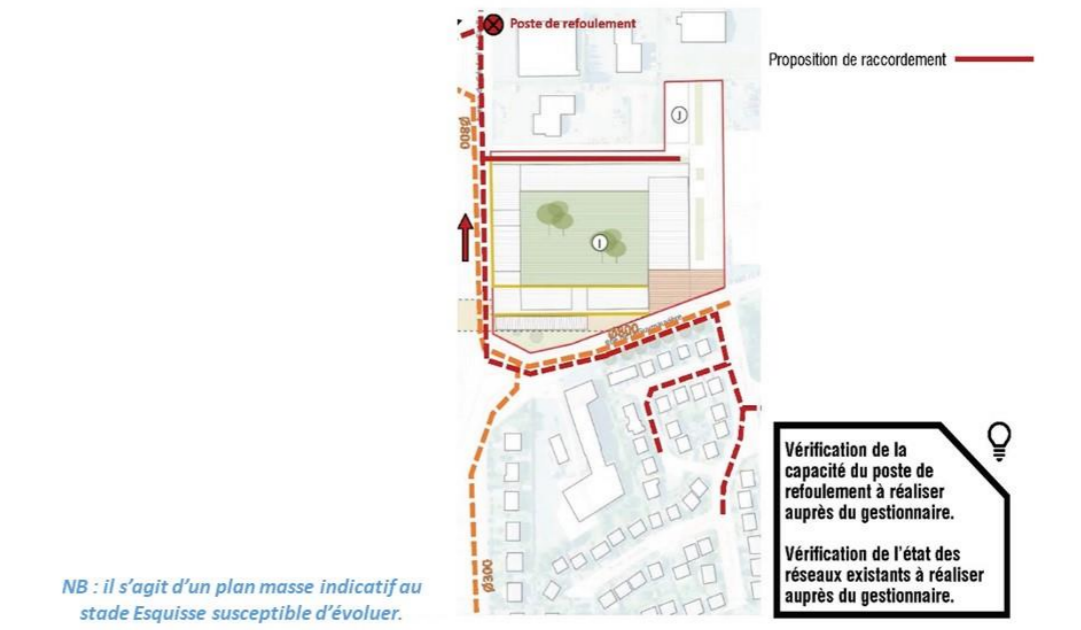
REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - EAUX USEES - Etat existant



REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - EAUX USEES - Etat projeté



REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020

Figure 9 : Diagnostic des réseaux – Etat existant VS Etat projeté – Planche 1/4 (Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR)



**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - EAU POTABLE - Etat existant



**MOA/Gestionnaire**  
**REGIE MALOUINE DE L'EAU**

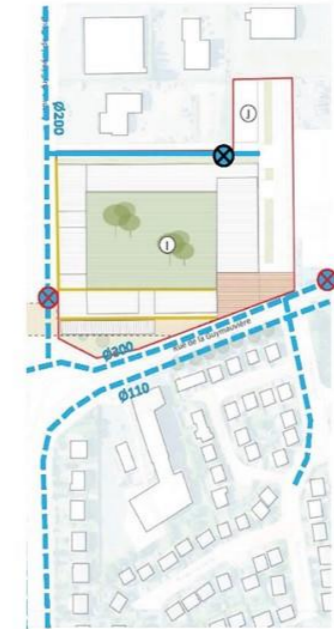
Présence de nombreux poteaux incendies et de canalisations de sections importantes  
*(source : DT RME)*

Présence d'un réseau Ø110 rue de la Guymauvière sous gestion SAUR.  
*(source : DT SAUR)*

**Investigations de réseaux à mener dans l'emprise des îlots pour connaître la nature et l'implantation des réseaux et branchements existants.**

**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - EAU POTABLE - Etat projeté



Proposition de raccordement

Proposition de poteau incendie supplémentaires (Distances à vérifier selon projets îlots).

Dévoisement du réseau existant sous îlot A à réaliser.

**Vérification des pressions aux poteaux incendie à réaliser auprès du gestionnaire.**

**Vérification des besoins en défense incendie de chaque îlot (réserves complémentaires à prévoir?).**

*NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.*

**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - ELECTRICITE - Etat existant



**MOA/Gestionnaire**  
**ENEDIS**

Présence de nombreux postes HTA

Réseau haute tension : - - - - -

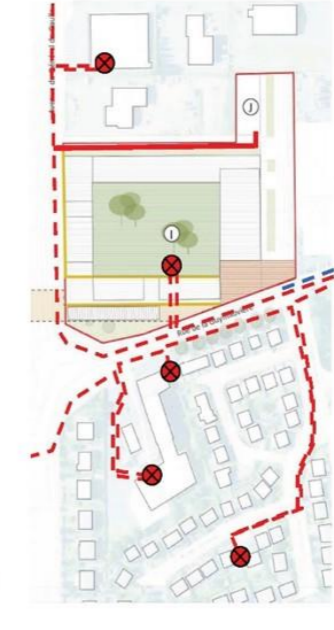
Réseau basse tension: - - - - -

Plans ENEDIS en partie en Classe A.  
*(source : DT ENEDIS)*

**Investigations de réseaux à mener dans l'emprise des îlots pour connaître la nature et l'implantation des réseaux et branchements existants.**

**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - ELECTRICITE - Etat projeté



Proposition de raccordement

Dévoisement du réseau existant sous îlots E, G et H à réaliser (à valider avec ENEDIS).

Abandon des liaisons basse tension présentes dans l'emprise du projet.

Desserte réseau à faire étudier par ENEDIS. Besoin de postes supplémentaires ?

Présence de réseau aérien rue de l'Arkansas.

**Vérification des capacités des postes HTA existants auprès du gestionnaire.**

**Maintien de certains postes à vérifier (îlot SEIFEL) ?**

*NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.*

Figure 10 : Diagnostic des réseaux – Etat existant VS Etat projeté – Planche 2/4 (Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR)

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - GAZ - Etat existant



**MOA/Gestionnaire**  
**GRDF**

Présence de trois conduites existantes sous l'avenue du Général de Gaulle.  
Plans GRDF en grande partie en classe A.  
*(source : DT GRDF)*

Investigations de réseaux à mener dans l'emprise des îlots pour connaître la nature et l'implantation des réseaux et branchements existants.

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - GAZ - Etat projeté



Proposition de raccordement  
Abandon des branchements présents dans l'emprise du projet.  
Desserte réseau à faire étudier par GRDF.

Travaux à charge aménageur : Mise à disposition de tranchée.

NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - TELECOMMUNICATIONS - Etat existant



**MOA/Gestionnaire**  
**ORANGE**

Pas d'informations sur le réseau rue de l'Arkansas (Branchements église et maxplus?).  
Présence de réseau aérien rue de la Guymauvière

Investigations de réseaux à mener dans l'emprise des îlots pour connaître la nature et l'implantation des réseaux et branchements existants.

**LE PARC DES DECOUVERTES**  
DIAGNOSTIC RESEAUX - TELECOMMUNICATIONS - Etat projeté



Proposition de raccordement  
Abandon/dévoisement des branchements présents dans l'emprise du projet (hôtel B&B notamment).  
Effacement réseau aérien rue de la Guymauvière à réaliser.  
Desserte réseau à faire étudier par ORANGE ou SOLUTEL.

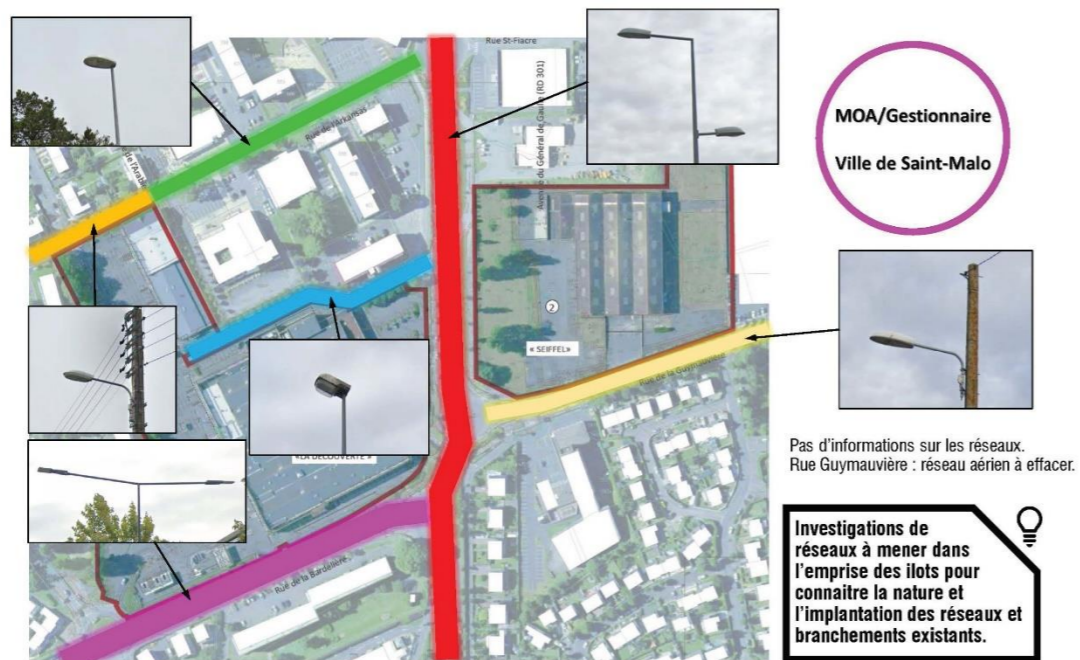
Câblage fibre optique à prévoir dans les travaux d'aménagements.

NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.

Figure 11 : Diagnostic des réseaux – Etat existant VS Etat projeté – Planche 3/4 (Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR)

**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - ECLAIRAGE PUBLIC - Etat existant

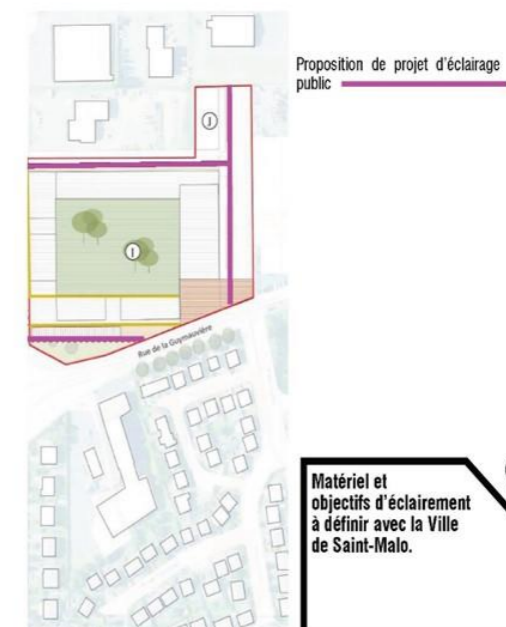


REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020



**LE PARC DES DECOUVERTES**

DIAGNOSTIC RESEAUX - ECLAIRAGE PUBLIC - Etat projeté



NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.

REALITES SAINT-MALO - LE PARC DES DECOUVERTES - Agence Clénet Brosset BNR - Esquisse\_v2 - Mai 2020



Figure 12 : Diagnostic des réseaux – Etat existant VS Etat projeté – Planche 4/4 (Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR)

## 7. PRESENTATION DU PROJET

### 7.1. CONTEXTE DU PROJET

Le site existant est composé de hangars et parking. Ces bâtiments sont à démolir en vue de construire un nouvel Intermarché avec des commerces en galerie commerciale, des parkings et des logements en étages. L'ensemble du projet (parking compris) créé une surface de plancher d'environ 45 000m<sup>2</sup>. Toutefois, le projet prévoit la création d'une SDP d'environ 24 000 m<sup>2</sup> au sens de l'article R. \* 411-22 du code de l'urbanisme (hors parkings).

La programmation est la suivante :

- ✓ 218 à 220 logements ;
- ✓ Des commerces : un Intermarché et commerces de la galerie ;
- ✓ Un espace drive et livraison de l'Intermarché ;
- ✓ Un parking sur deux niveaux dont 304 places dédiées aux commerces et 248 places pour les logements ;
- ✓ Une voie de desserte au Nord de l'îlot ;
- ✓ Une voie de desserte à l'Est de l'îlot et 15 places en longitudinal.

A noter la création d'une station-service au Nord-Est de l'îlot Seifel est en cours d'étude.

### 7.2. RUBRIQUES VISEES DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

D'après l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par les rubriques suivantes :

**Tableau 1 : Rubriques visées dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas**

N° DE CATEGORIE	PROJETS soumis à examen au cas par cas	CARACTERISTIQUES DU PROJET
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Le projet prévoit la création d'une SDP d'environ 24 000 m <sup>2</sup> au sens de l'article R*411-22 du code de l'urbanisme (les parkings ont donc été déduits). Les terrains concernés par le projet couvrent une superficie de 19 787 m <sup>2</sup> .
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Le projet prévoit la création de 552 places de stationnements dont 304 places dédiées aux commerces et ouvertes au public.

### **7.3. OBJECTIFS DU PROJET**

L'aménagement de l'îlot Seifel permettra à terme le transfert de l'actuel Intermarché, situé sur le secteur de La Découverte et de requalifier l'entrée de ville de Saint-Malo de part et d'autre de l'avenue Général de Gaulle. La réalisation d'un ensemble immobilier avec une programmation mixte composée de plusieurs fonctions : se loger, consommer, se divertir, se stationner, offrira une entrée de ville qualitative et accueillante, avec une sécurisation des accès piétons vers les commerces et la création de nouveaux logements à destination des familles.

### **7.4. PLANNING PREVISIONNEL ET PHASAGE PREVU PAR LE MOA**

Le phasage des travaux de l'îlot Seifel :

- ✓ Acquisition du foncier : Juillet 2019 ;
- ✓ Dépôt du PC : Troisième trimestre 2021 ;
- ✓ Démarrage des travaux de démolition : Septembre 2022 ;
- ✓ Démarrage des travaux de construction : Janvier 2023 ;
- ✓ Livraison prévisionnelle : Quatrième trimestre 2024.

### **7.5. PRESENTATION DU PROJET**

#### **7.5.1 PROGRAMME PREVISIONNEL**

La programmation est la suivante :

- ✓ 218 à 220 logements répartis en logements en accession libre et en logements abordables ;
- ✓ Un Intermarché et des commerces de la galerie ;
- ✓ Un espace drive et livraison de l'Intermarché ;
- ✓ Un parking sur deux niveaux de 552 places ;
- ✓ Une voie de desserte au Nord-Est de l'îlot jusqu'à l'accès au parking et à l'espace drive et de livraison ;
- ✓ Une voie de desserte à l'Est de l'îlot et 15 places en longitudinal.

A noter la création d'une station-service au Nord-Est de l'îlot Seifel est en cours d'étude.

Une série de plans est présentée aux pages suivantes (*Figure 14* et *Figure 15*).

#### **7.5.2 PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Une première approche de gestion des eaux pluviales a été réalisée. A noter, qu'un dossier « Loi sur l'Eau » sera réalisé (Déclaration). Les résultats de cette première approche sont présentés ci-après :

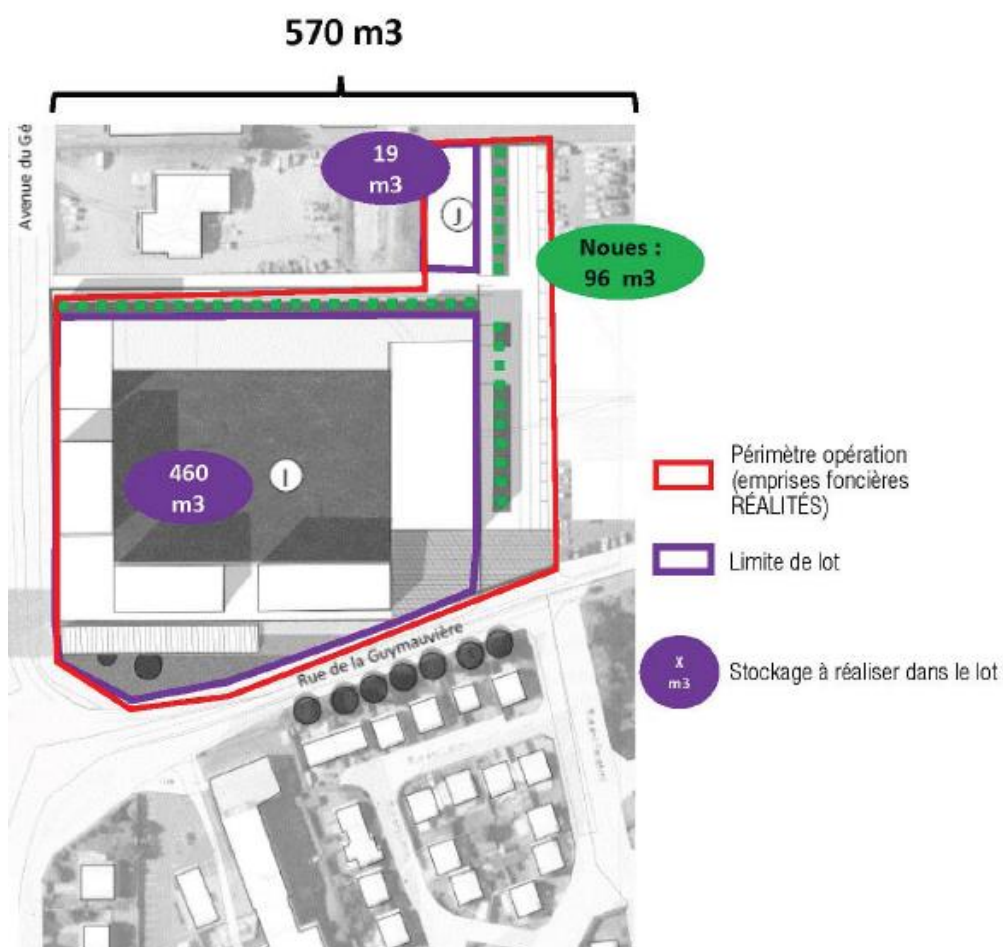
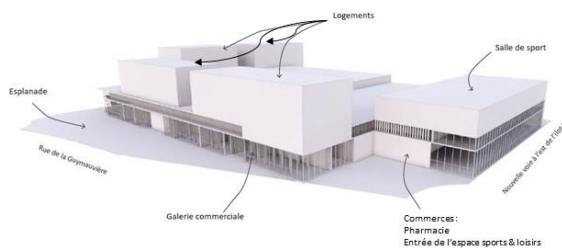


Figure 13 : Principe de gestion des eaux pluviales – Estimation (Source : Le Parc des Découvertes – Esquisse V2 – 22/05/2020 – REALITES – Ville de Saint-Malo – SERVICAD – UNIVERS – Agence Clénet Brosset BNR)

### 7.5.3 PROGRAMMATION : LE SCENARIO PRIVILEGIE



## Le Parc des Découvertes - Secteur Seifel



Sur la base de la faisabilité de l'agence ZUO architectes :

Rdc **11 361 m<sup>2</sup> de surface commerciale au Rdc**, dont  
R+1
 

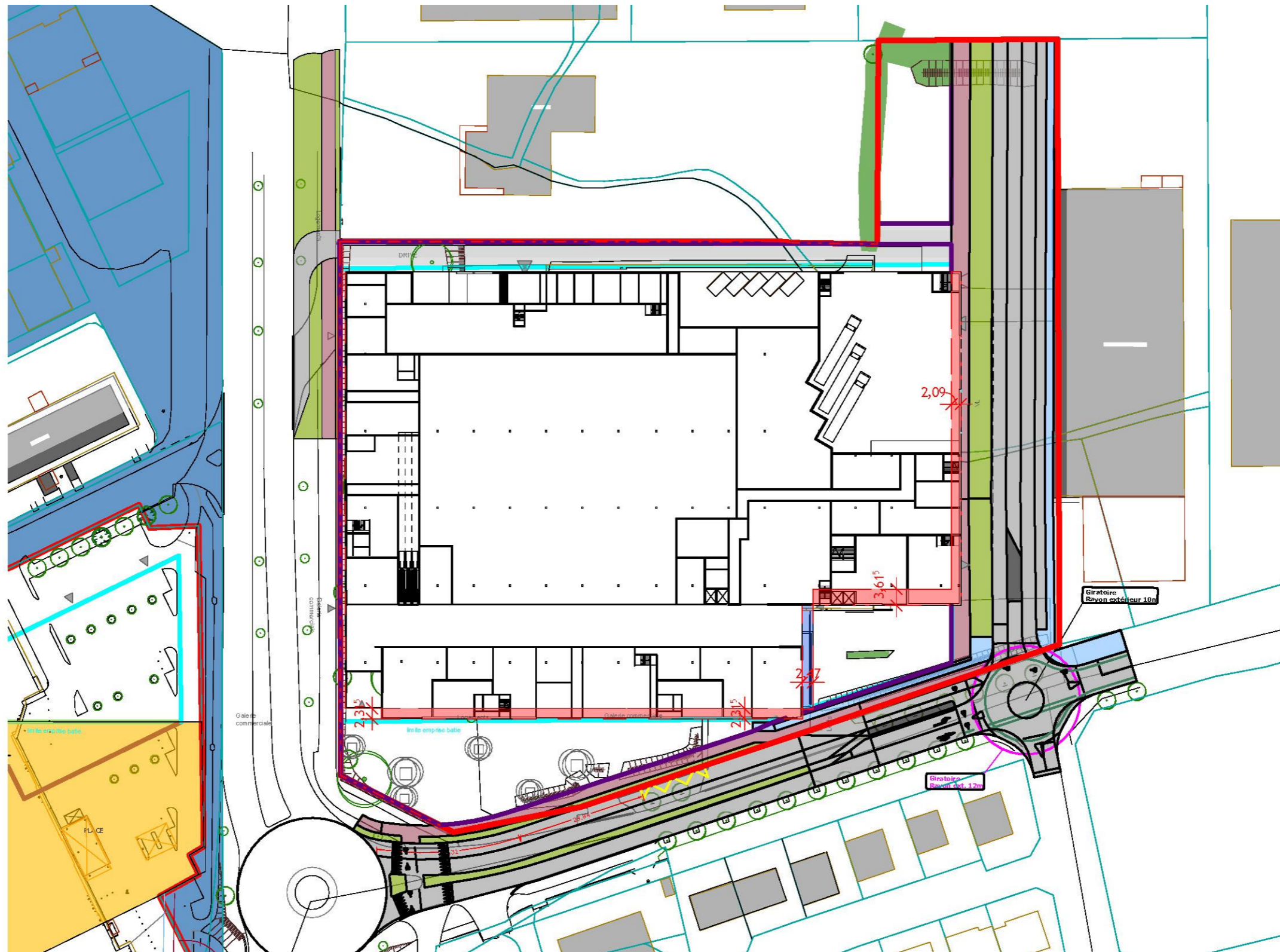
- Intermarché : 5 684 m<sup>2</sup> SU
- Commerces de la galerie : 2 616 m<sup>2</sup> SU
- Mail galerie commerciale : 1 053 m<sup>2</sup> SU
- Espace drive et livraisons PL : 1 279m<sup>2</sup>.

R+2 **Un parking sur 2 niveaux, de 540 places.**  
R+3

R+4 **Des logements** : de 8 271 m<sup>2</sup> SP à 10 771 m<sup>2</sup> SP, env 155 logts  
A R+7

R+3 **Un espace de sports et loisirs** de 3 200 m<sup>2</sup>.  
R+4

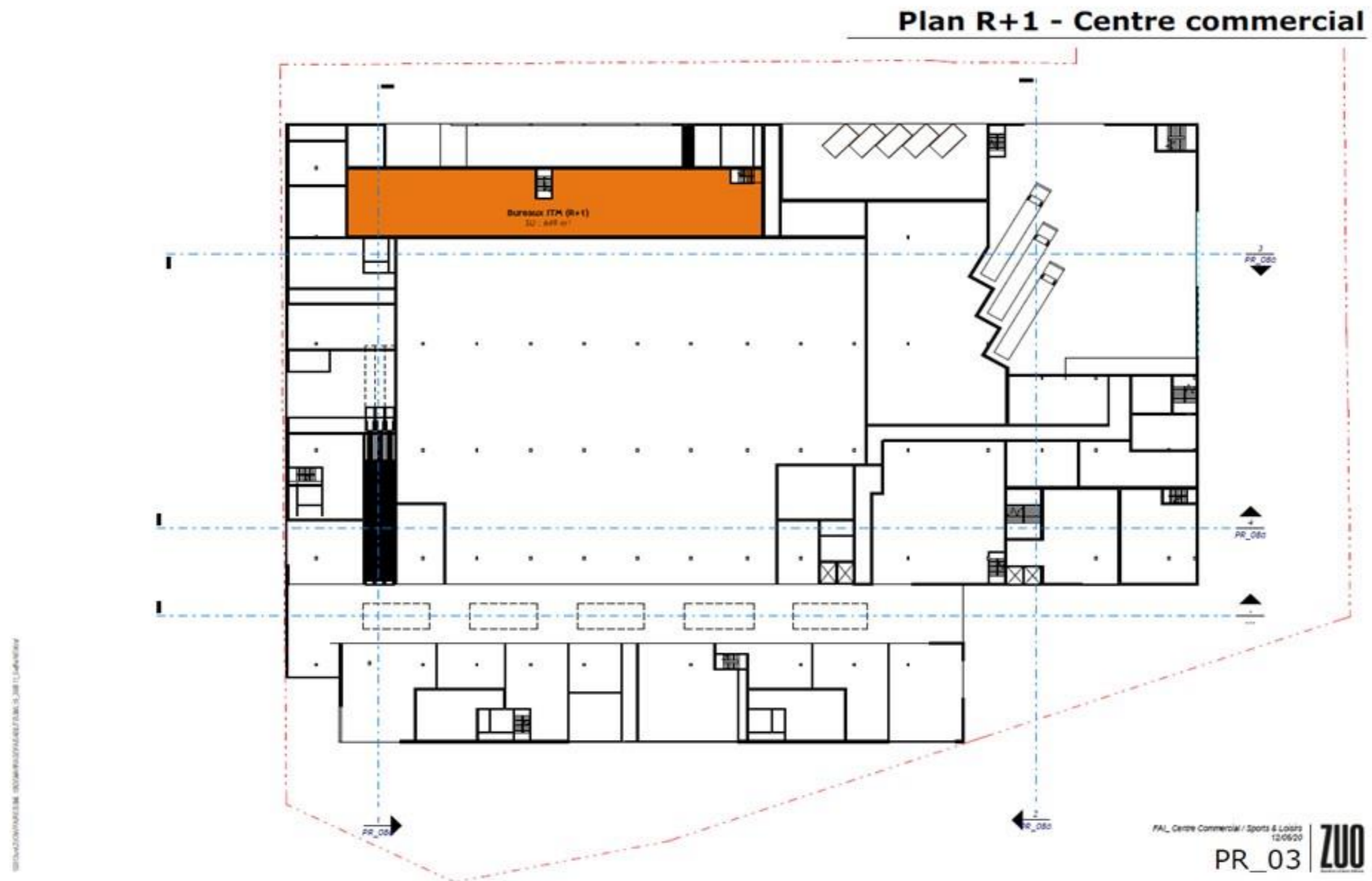
## 7.6. PLANS



**NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.**

Figure 14 : Plan masse (Source : ILOT SEIFEL – Quartier SEIFEL-DECOUVERTE, Présentation 12/05/2020)





**NB : il s'agit d'un plan masse indicatif au stade Esquisse susceptible d'évoluer.**

Figure 15 : Plan R+1 – Centre commercial (Source : ILOT SEIFEL – Quartier SEIFEL-DECOUVERTE, Présentation 12/05/2020)

