

O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION

Pièce jointe n°10



3.1

**OAP SECTORIELLE N°3
MARVILLE**

Dossier
671 Q 1



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
portant arrêt du projet de PLU
du Conseil municipal du 9 décembre 2024

Cachet
Signature

VILLE DE
Saint-malo

3.1 OAP SECTORIELLE N°3 MARVILLE

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	MARVILLE	19.6 ha	Mixte	400 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au Nord-Ouest de l'Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville et à l'Est du quartier de Rocabey. Le périmètre comprend la Gare avec son pôle d'échange multimodal, son parvis sur l'avenue Anita Conti et le faisceau des voies ferrées. Il est délimité, à l'Est par les rues d'Oran et de Bizerte, au Sud par l'Hippodrome et à l'Ouest par la Plaine des Sports.

Le périmètre de projet est traversé par un axe majeur : l'avenue de Marville, sur une emprise relativement large (18m), l'avenue comporte une chaussée de circulation à double sens, un alignement d'arbres, des trottoirs de part et d'autre, du stationnement bilatéral, des bandes cyclables bilatérales. Elle relie le carrefour de l'Hippodrome à la Gare. Le paysage urbain aux abords de l'avenue apparaît aujourd'hui peu lisible au regard des dimensions importantes de l'emprise publique encadrée par des maisons individuelles relativement basses (R+1+Comble), malgré leur implantation sur l'ancienne digue dominant les terrains de l'Hippodrome et de la Plaine des Sports.

Le long du parvis de la Gare, le secteur est bordé par l'avenue Anita Conti, qui constitue un axe important reliant le sud de la ville et le port à la plage du Sillon et son quartier au Nord.

Des axes secondaires desservent également le périmètre de l'OAP :

- La rue de la Compagnie des Indes, relativement étroite, longe le nord de l'Hippodrome reliant le parking Paul Féval à l'avenue de Marville, et est utilisée comme itinéraire shunt à la rue Jean-Pierre de Triquerville.
- La rue d'Alger, prolongée par la rue d'Alsace,

parallèle à la rue de la Compagnie des Indes, au nord de cette dernière, est un axe de desserte locale ;

- Les rues de l'Anjou et du Poitou qui longent le sud du faisceau des voies ferrées et le nord du quartier Alsace-Poitou. Ces axes sont relativement étroits et ont uniquement une fonction de desserte du quartier Alsace-Poitou.

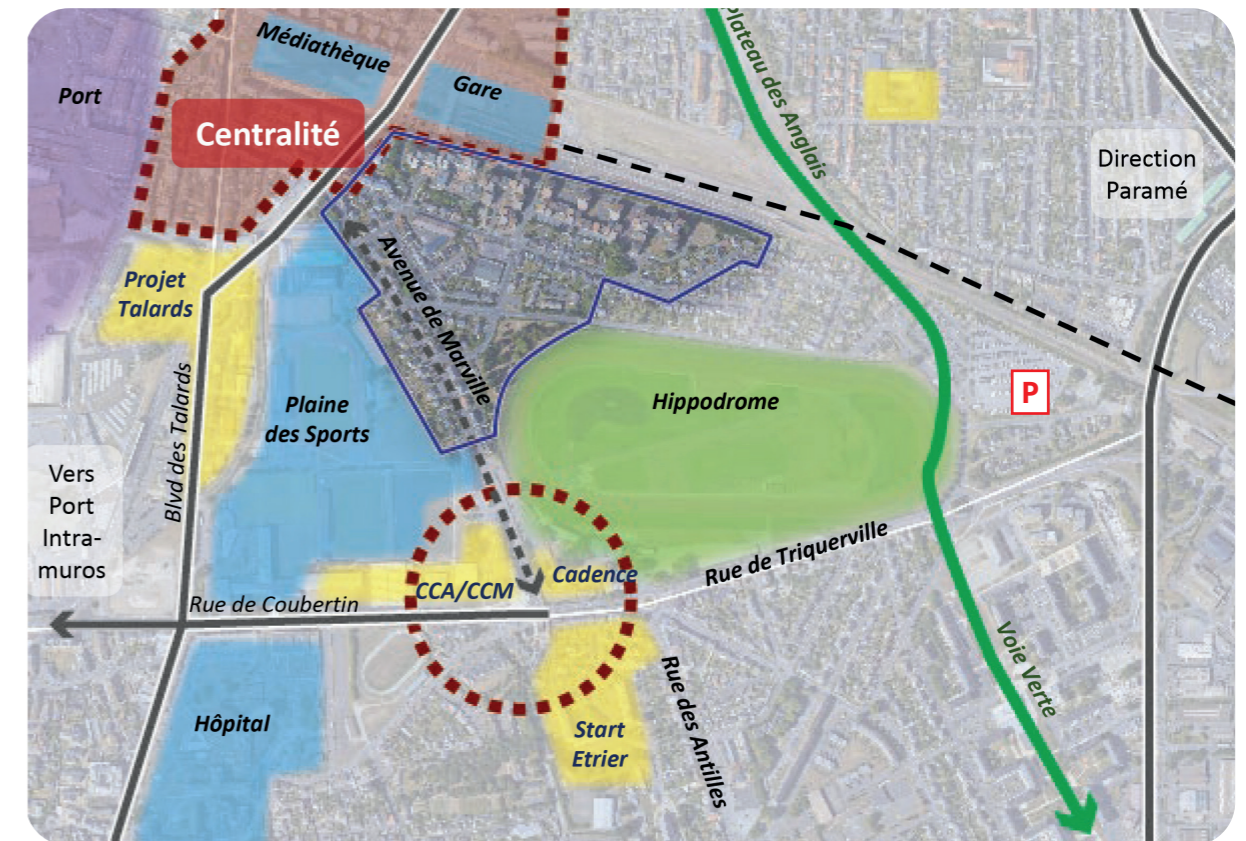
Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution. Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés, à la fois au sein du périmètre ou en frange immédiate (Médiathèque, projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace-Poitou au Nord, projet Talards à l'Ouest, le projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence, Start et Etrier au croisement de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de l'avenue de Marville, et plus anciennement le quartier de Rocabey à proximité de la Gare, ...)

Actuellement le Sud du secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué principalement de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement en retrait sur rue.

Sur la partie Nord du secteur, se trouve le quartier d'Alsace-Poitou, composé d'immeubles collectifs allant du R+3 au R+7 et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU). La partie Nord du périmètre de l'OAP comprend aussi la Gare et son projet d'évolution (évolution du bâtiment voyageur, requalification du pôle d'échange multimodal et des espaces publics de la Gare, création d'un parking silo et d'un programme immobilier à vocation tertiaire).

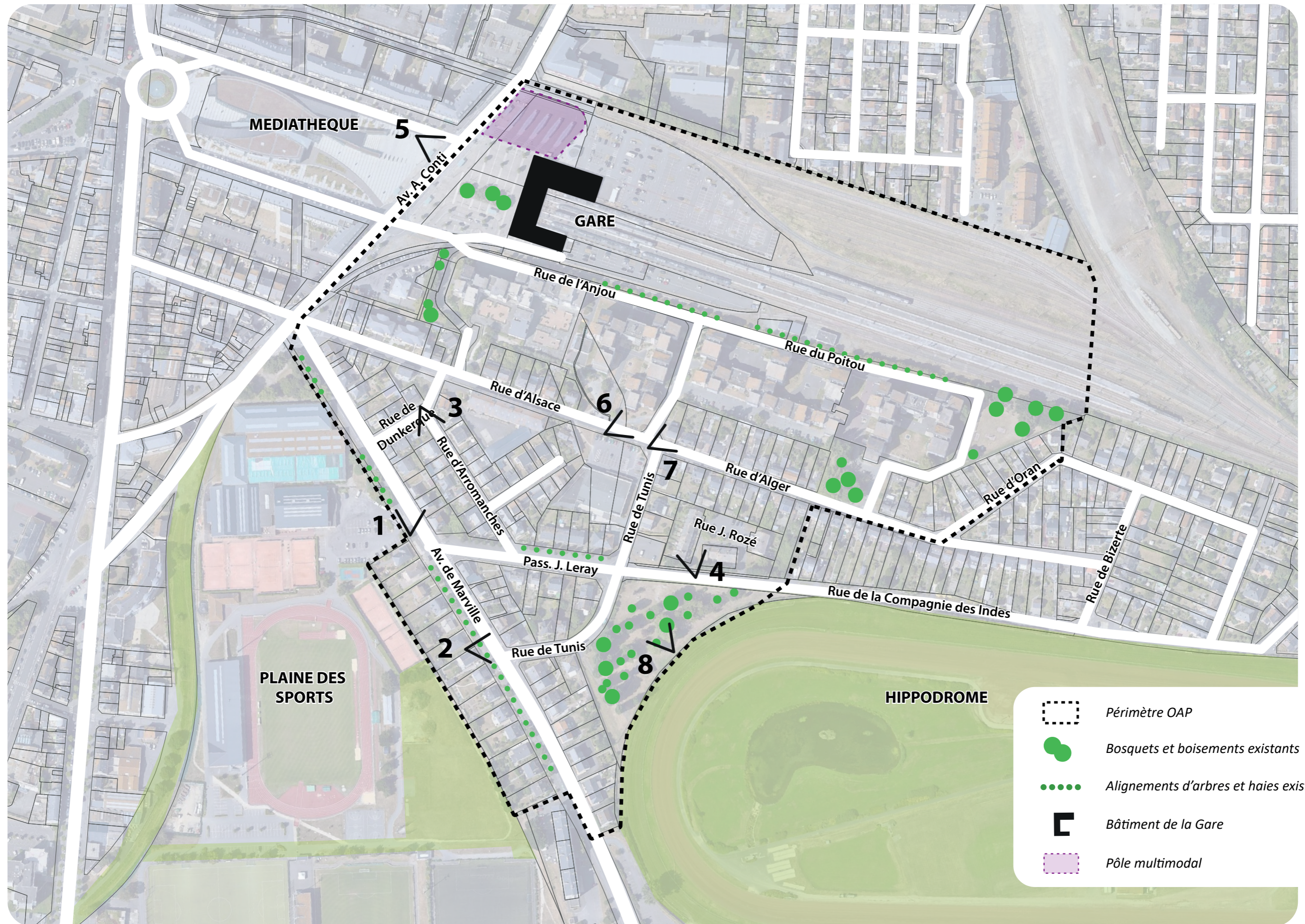
Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements de centralité autour de la Gare (médiathèque, lycées, ...). Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate-park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec une ambition d'un projet d'espace de loisirs destiné aux Malouins.

Le secteur sud de la Gare est un maillon important en termes de mobilité entre d'une part le pôle Gare avec la gare SNCF et le pôle intermodal et d'autre part le parking relais Paul Féval d'une capacité de 800 places.



ENJEUX PRINCIPAUX :

- Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur
- Gérer les interfaces entre espaces destinés à être densifiés et ceux à préserver
- Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent
- Poursuivre l'aménagement du secteur Gare sur son secteur Sud, et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe
- Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations
- Mailler et relier les espaces de nature publics
- Préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant
- Equilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD et assurer une complémentarité des programmes
- Permettre l'évolution du bâtiment voyageur de la Gare pour répondre aux besoins des utilisateurs et de l'intégration de nouvelles mobilités
- Requalifier le pôle d'échange multimodal et les espaces publics autour de la Gare
- Permettre le développement d'une offre de programmes immobiliers à vocation tertiaire autour de la Gare





1
Vue depuis l'avenue de Marville en direction de la Gare



5
Parvis de la Gare et pôle d'échange multimodal



2
Constructions à préserver sur le carrefour rue de Tunis/Avenue de Marville



6
Vue sur le quartier Alsace-Poitou le long de la rue d'Alger



3
Tissu pavillonnaire rue d'Arromanches



7
Tissu pavillonnaire rue d'Alger en cours de mutation



4
Constructions rue Julienne Rozé



8
Espace vert au Nord de l'Hippodrome

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans le prolongement de l'une des principales centralités de Saint Malo, au contact du quartier Gare/Rocabey et de ses fonctions diversifiées, et d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours.

L'un des enjeux est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification et de renouvellement urbain en particulier au contact des tissus pavillonnaires, des éléments de patrimoine bâti ou paysager et en maillant les différents espaces de nature présents. Cet enjeu prévoit également le renouvellement et l'évolution de l'équipement central du secteur, à savoir la Gare et le pôle d'échange multimodal.

Le projet de renouvellement urbain doit conserver et créer des continuités entre les espaces de nature publics et privés qui participent à la qualité paysagère du secteur.

L'urbanisation s'organise sur la base du réseau de voiries actuelles, en affirmant leurs statuts et fonctions par un paysage bâti en cohérence.

Pour cela, le projet s'organise selon quatre séquences permettant de contextualiser les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à respecter par chacune des opérations susceptibles d'être réalisées sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP Marville :

Séquence n°1 Avenue de Marville. Comprend les îlots bordants cet axe. Situées sur une ancienne digue, la voie et les parcelles directement limitrophes dominant les terrains alentours. Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur ce large axe, tout en préservant certains tissus pavillonnaires autour de la rue de Dunkerque et de Tunis. Il s'agit de permettre le renouvellement des tissus bâtis existants tout en s'insérant dans le tissu existant (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.).

L'objectif est de créer un lien entre les projets de renouvellement récemment constitués autour de la Gare et les projets en cours au niveau de l'Hippodrome (projets Start et Cadence). Cette séquence a aussi pour objectif de gérer également l'interface avec la Plaine des Sports et la connexion avec les espaces publics et équipements constitués ou futurs (skate-park, aménagement du parking de l'Hippodrome).

Séquence n°2 Le quartier Alsace-Poitou. Sur ce dernier, en parallèle du projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace-Poitou (projet de démolition de certains bâtiments et création de cheminements), l'objectif doit également permettre le désenclavement du quartier Alsace-Poitou en direction de la Gare/Médiathèque au Nord-Est, du parking Paul Féval à l'Est, ainsi que vers l'Hippodrome au Sud.

Le projet visera à requalifier l'espace public présent au Sud de la Gare pour mieux ouvrir cet équipement sur le reste de la ville. Sur les terrains longeant la rue d'Alsace et la rue d'Alger, l'objectif est de permettre le renouvellement urbain sous la forme d'une transition urbaine entre le quartier Alsace-Poitou et les autres tissus environnants.

Séquence n°3 Gare et pôle d'échange multimodal. La séquence comprend à la fois le bâtiment voyageur de la Gare, son parvis, le pôle d'échange multimodal de la ville et de l'agglomération, situé au Nord de la Gare ainsi que les parkings et les faisceaux de voies ferrées situés à l'Ouest du plateau des Anglais. Le développement du quartier Alsace-Poitou, ainsi que les projets urbains sur d'autres quartiers à proximité (Marville, Aristide Briand, Triquerville...), impliquent d'initier de nouvelles réflexions quant aux connexions urbaines à créer ou à renforcer et de renforcer le rôle de la Gare et du pôle d'échange.

L'objectif est de permettre une évolution de la Gare face à l'augmentation du flux de voyageurs et de permettre la requalification des espaces publics de son parvis notamment en termes de mobilité douces, de répondre aux besoins en termes de stationnement autour de la Gare, de reconfigurer et requalifier le pôle d'échange multimodal dans le cadre d'une nouvelle organisation des flux et des mobilités et de permettre le développement d'une offre tertiaire autour de ce pôle.

Séquence n°4 Le cœur de quartier. Organiser autour de l'îlot délimité par les rues d'Arromanches, Jean Leray, Tunis et Alsace, il s'agit de favoriser le renouvellement des tissus bâtis tout en s'insérant dans le tissu existant, en particulier les tissus à préserver au sein et en périphérie de l'OAP (rue de Dunkerque, rue de Tunis et rue Julienne Rozé).

Le projet prévoit aussi de structurer une coulée verte qui relie l'ensemble des espaces verts et de loisirs du secteur (Plaine des Sports, Hippodrome et

les différents espaces verts du secteur) avec *in fine* l'objectif de développer une continuité des modes doux entre la Gare, Paul Féval, la Découverte et le centre de Saint-Servan. Ces espaces verts collectifs formant une coulée verte doivent servir à la fois de liaisons douces, d'espaces de loisirs et d'aménités au quartier.

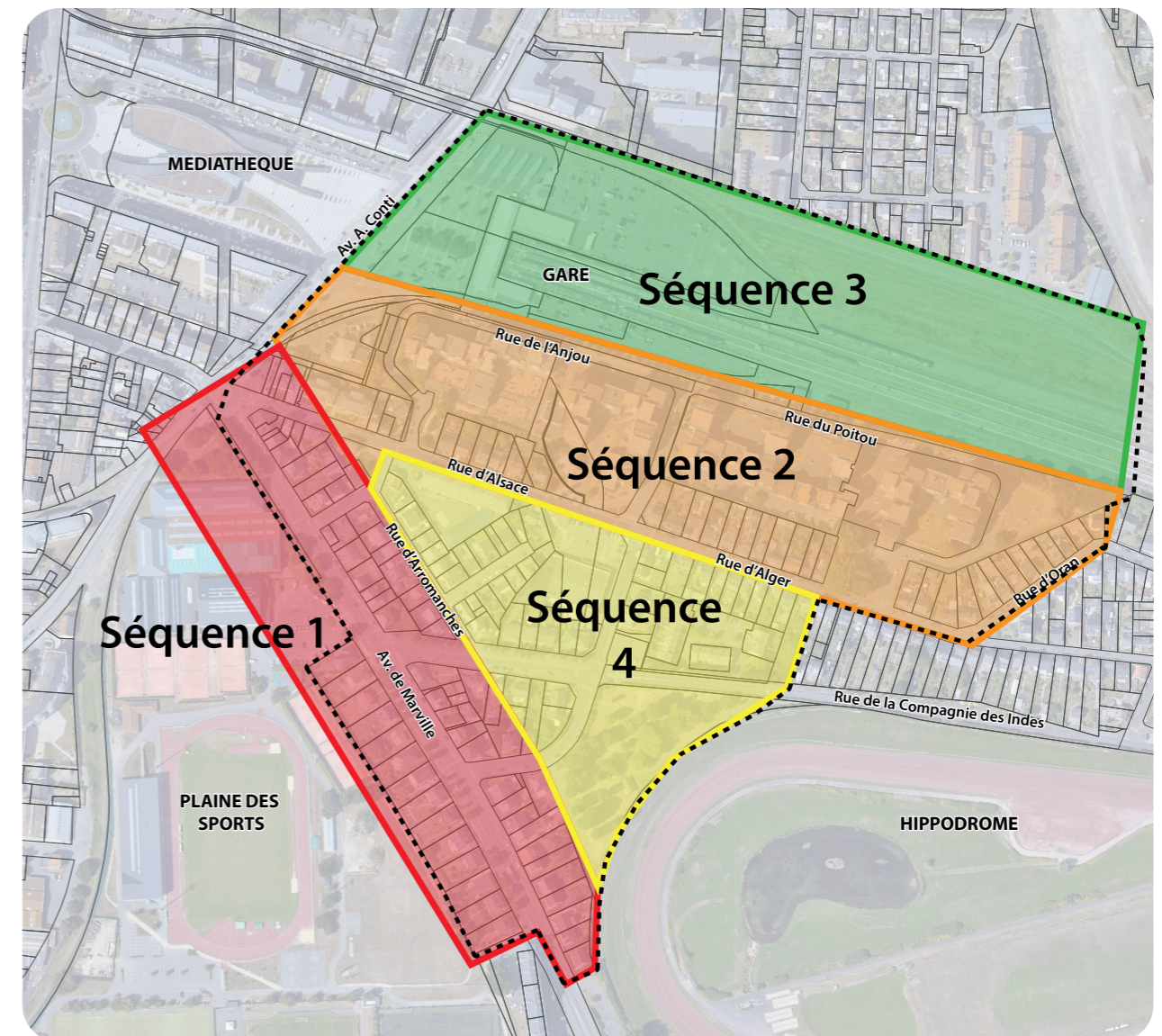


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périètre OAP
 - Voie existante
- Éléments de programmation**
- Terrain constructible à dominante d'habitat
 - Terrain constructible à vocation mixte (commerces, services, habitat, ...)
 - Terrain constructible à vocation d'activités tertiaires
 - Bâtiments à démolir
 - Localisation préférentielle des typologies bâties les plus hautes
 - Hauteur maximale des constructions S = sommet qui correspond à un Attique, un Comble ou un étage Partiel (voir règlement du PLU)
 - Terrains à préserver ou destinés une densification douce et diffuse
 - Bâtiment de la gare à faire évoluer
- Armature urbaine et paysagère**
- Espace d'usage collectif à créer
 - Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
 - Alignement d'arbres ou haies existants
 - Alignement d'arbres ou haie à créer
 - Bosquets, boisements existants
 - Bosquets, boisements à créer
 - Voie à requalifier
 - Voie à créer pour assurer la desserte
 - Carrefour / intersection à créer et à sécuriser et/ou plateau
 - Parking à créer
 - Liaisons douces à créer
 - Pôle multimodal à réaménager

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

AFFIRMER UNE LOGIQUE D'AXE

Une grande partie des opérations s'organisent autour de l'avenue de Marville en proposant des fronts bâtis rythmés, notamment par une alternance entre des alignements et des reculs possible à l'avenue de Marville afin de tenir et d'élargir l'espace public notamment pour pouvoir aménager des itinéraires doux, et de créer une diversité dans le paysage de l'axe. Les fronts bâtis doivent prévoir une variation des traitements de pieds d'immeubles et des interfaces avec l'espace public (bandes plantées, placettes, ...).

Le long de la rue d'Alsace, le projet prévoit l'aménagement d'un front bâti discontinu favorisant la couture avec le tissu pavillonnaire voisin.

Le projet prévoit aussi la mise en place de failles dans les volumes bâtis, afin de ne pas créer de façades bâties trop uniformes sur l'axe, en particulier :

- sur l'avenue de Marville pour rythmer le paysage et inciter à la réalisation de logements à doubles orientations ou traversants ;
- sur la rue d'Arromanches, afin de limiter les vis-à-vis de part et d'autre de cette rue relativement étroite ;
- sur la rue d'Alsace pour limiter la longueur des fronts bâtis en vis-à-vis du tissu pavillonnaire.

Autour de la Gare, le long de l'avenue Anita Conti, le projet prévoit la requalification des espaces publics en particulier le parvis de la Gare et ses fonctions annexes (stationnements, continuités cycles, dépose minute, pôle bus et multimodal, ...) en lien avec la création de programmes immobiliers à vocation d'accueil d'activités tertiaires.

Le projet prévoit aussi de marquer les croisements entre l'avenue de Marville et les principales voies avec un traitement qualitatif (de type plateau par exemple) servant à la fois pour sécuriser la circulation et pour créer un espace public appropriable pour les riverains et les piétons.

CRÉER UN MAILLAGE PAYSAGER

Les opérations devront prendre en compte les orientations figurant dans l'OAP Trame verte et bleue, mais aussi celles du plan de biodiversité et du plan de végétalisation de la Ville pour la conception et le traitement à la fois des espaces publics et des espaces privatifs.

Le projet prévoit la création de plusieurs espaces verts collectifs au sein des opérations d'urbanisation à réaliser, pouvant aussi servir de supports de mobilités douces et espaces de respiration au sein du quartier.

En effet, il est prévu la mise en réseau de l'ensemble des espaces verts et de loisirs allant de la Plaine des Sports au quartier Alsace-Poitou en passant par l'espace vert qui longe l'Hippodrome et la Gare en direction du plateau des Anglais.

L'opération prévoit de poursuivre les aménagements autour du skate-park, pour mieux ouvrir la Plaine des Sports sur l'avenue de Marville. Cet espace est prolongé sur la rive opposée de l'avenue de Marville, en longeant l'Hippodrome pour rejoindre l'espace vert situé au Nord de l'Hippodrome, puis au travers du tissu existant entre la rue de la Compagnie des Indes et la rue d'Alger en direction des différents espaces verts maillant le quartier Alsace-Poitou (square Albert Thomas, ...). Cette mise en réseau doit permettre de relier l'ensemble des espaces verts du secteur et de l'ouvrir sur la rue d'Oran mais aussi au niveau de la Gare, à l'extrémité Est du périmètre en direction du plateau des Anglais.

Ces espaces verts collectifs peuvent également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Les opérations prévoient de ménager certains cœurs d'îlots verts, notamment au contact avec les jardins des tissus pavillonnaires, sur les franges de la séquence n°4 au contact des arrières de parcelles.

Les différents aménagements de l'opération sont l'occasion de maintenir la perspective vers l'ancien trait de côte au niveau de la montagne Saint-Joseph.

VARIER LES FORMES URBAINES ET ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET AVEC LE TISSU EXISTANT

Une mixité des formes urbaines et architecturales est attendue.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération doit apporter du rythme et de la variété contribuant ainsi à la qualité des espaces publics.

Les projets doivent prendre en compte, à la fois le contexte du site et de ses environs, veiller à faire évoluer le tissu urbain sans être en rupture avec le tissu existant (construire en respectant et en préservant les caractéristiques de chaque quartier : volumes, hauteurs, emprises bâties, alignements, retraits, etc.) et préserver les différents éléments de patrimoine remarquable et paysager de la ville.

La composition des volumes bâtis doit permettre l'intégration des opérations par rapport au tissu pavillonnaire mais aussi par rapport aux immeubles d'habitat collectif environnants. Des failles et un épannelage des hauteurs permettent d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (éviter « l'effet barre » des immeubles, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.). Ces ruptures du linéaire bâti permettent de donner à voir les cœurs d'îlots végétalisés des terrains.

Sur la Séquence n°1

Les constructions les plus denses et les plus hautes sont localisées au contact de l'avenue de Marville. Elles présentent une alternance de hauteur comprises entre le R+5+Sommet et le R+4+Sommet, en particulier :

- au niveau croisement avenue de Marville - rue d'Alsace ;
- aux abords de la salle omnisport (Plaine des Sports) ;
- sur la partie sud de l'avenue de Marville à proximité du skate-park.

Les hauteurs les plus importantes doivent participer à la lisibilité de l'espace sans pour autant créer un rapport « trop frontal » avec l'environnement proche, mais au contraire, permettre de gérer des transitions entre volumétries diverses, limiter les

vis-à-vis, permettre d'optimiser les orientations solaires des logements.

Sur la Séquence n°2

Sur le quartier Alsace-Poitou, un projet de démolition/requalification de la part d'Emeraude Habitation, est menée en coordination avec Saint-Malo Agglomération et la Ville de Saint-Malo. Certains bâtiments existants seront démolis, quant aux autres ils seront réhabilités.

A l'articulation entre le pôle Gare et le quartier Alsace-Poitou, il est envisagé la réalisation d'un îlot à vocation de services et d'activités avec une hauteur maximale en R+7+Sommet.

Sur la Séquence n°3

Le projet prévoit l'évolution du bâtiment voyageur de la Gare pour répondre à l'augmentation croissante d'utilisateurs.

Le pôle multimodal est déplacé et une partie des faisceaux ferrés supprimée, permettant de dégager de l'espace afin de réaliser un programme immobilier à vocation de services, commerces et d'activités tertiaires dont la hauteur maximale est de R+3+Sommet.

Sur la Séquence n°4

Autour de la centralité commerciale, dans le cœur du quartier la hauteur maximale est comprise entre du R+4+Sommet et du R+3+Sommet.

Pour assurer la bonne intégration de l'opération avec les différents tissus existants, il est prévu un épannelage des hauteurs des constructions en fonction du contexte urbain. Les hauteurs au contact de ce tissu pavillonnaire sont limitées à R+2+Sommet maximum voire même en R+1+Sommet au sein de l'îlot délimité par l'avenue de Marville, les rues de Dunkerque, Arromanches et le passage J. Leray, en prêtant une attention particulière aux orientations des ouvertures, à la gestion des ombres et à l'insertion architecturale, notamment en termes de hauteurs et d'implantation.

En rive Est de l'avenue de Marville, depuis le croisement avec la rue de Tunis, jusqu'au croisement avec la rue de Dunkerque et autour de la rue Julienne Rozé, le projet prévoit de conserver une partie du tissu existant et/ou de permettre une densification selon les caractéristiques urbaines existantes.

CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS POUR FAVORISER LA VIE SOCIALE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les opérations doivent aussi permettre de développer une réelle vie de quartier et diversifier les usages.

Les opérations prévoient la création de larges espaces publics sous forme de parvis devant la salle omnisport (Plaine des Sports) ainsi qu'au croisement entre l'avenue de Marville et le rue de Tunis. Ces espaces permettent d'ouvrir la Plaine des Sports sur le quartier et de marquer un ralentissement des flux sur l'avenue de Marville, notamment pour permettre une traversée sécurisée pour les modes doux.

Le projet prévoit la requalification du parvis de la Gare en lien avec l'évolution du bâtiment d'accueil des voyageurs et le déplacement du pôle multimodal. De même, les espaces publics du quartier Alsace-Poitou seront reconfigurés afin de permettre l'ouverture du quartier, de favoriser les continuités douces et d'apporter une qualité urbaine et paysagère au sein du quartier. Ainsi, le futur espace public viendra unifier le secteur Gare et le secteur Alsace-Poitou.

Pour les secteurs devant comporter un programme mixte inscrit notamment en rez-de-chaussée des immeubles, le traitement des sols doit être cohérent et prolonger celui de l'espace public. L'aménagement doit être favorable à l'accueil du public, des piétons en particulier :

- au niveau du croisement avenue de Marville
 - rue d'Alsace, en continuité de la polarité commerciale existante autour de la Gare ;
- autour des commerces existants au cœur de quartier (partie Est de l'îlot délimité par les rues d'Arromanches, Jean Leray, Tunis et Alsace) ;
- sur la rive Ouest de l'avenue de Marville, autour des parvis ;
- le parvis de la Gare, le long de l'avenue Anita Conti.

Le traitement des espaces libres, des clôtures ou des bâtiments situés au contact des rues, doit

être particulièrement soigné (harmonisation des clôtures, création d'un front bâti constitué, éviter les pignons aveugles...).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation et le renouvellement urbain des tissus bâtis sur le périmètre de l'OAP s'appuient principalement sur l'avenue de Marville. Les différentes opérations participent à la constitution d'une nouvelle image de l'axe, en particulier à travers le traitement et l'aménagement des terrains au contact immédiat de l'espace public. De même le réaménagement du parvis de la Gare doit permettre la mise en valeur de cet espace central de la ville.

Les opérations doivent prendre en compte et prolonger les grands itinéraires de liaisons douces avec pour point de départ l'Hippodrome et la Gare. Au niveau de l'Hippodrome, ce maillage repose sur la mise en réseau des espaces verts et de loisirs. Ce projet s'inscrit dans l'ouverture de l'Hippodrome aux circulations douces, le plaçant au centre du réseau des cheminements doux de la ville. Au niveau de la Gare, le projet prévoit de développer le maillage des continuités douces (piétons et cycles) depuis la Gare, en direction du Nord et du Nord-Est (plateau des Anglais) mais surtout vers le Sud et l'Est au travers du quartier Alsace-Poitou en direction de l'Hippodrome et du parking Paul Feval.

Sur la **Séquence n°3**, le projet prévoit la réorganisation et le déplacement du pôle multimodal en particulier la Gare routière, actuellement localisée au Nord-Ouest de la Gare. Le projet prévoit son agrandissement et son déplacement au Nord-Est de la Gare sur les espaces laissés libres par les anciens faisceaux ferrés. La voie d'accès au pôle multimodal est prolongée afin de desservir le futur pôle.

Sur la **Séquence n°4**, le projet est aussi l'occasion de réaménager la rue de la Compagnie des Indes en un axe plus propice aux mobilités douces et participant à apaiser le trafic automobile (élargissement des trottoirs, réduction au minimum de l'emprise de la chaussée, ...).

En parallèle, plusieurs liaisons douces sont à aménager pour relier les différentes parties des opérations :

- Depuis la Plaine des Sports en direction de la rue de Tunis via le parvis ;
- Depuis l'impasse Bir Hakeim (qui reste en impasse pour la circulation automobile) permettant d'ouvrir l'îlot vers le quartier Alsace-Poitou au Nord.

Sur la **Séquence n°3**, le projet prévoit une réorganisation du stationnement autour de la Gare afin de répondre aux besoins croissants et de limiter le stationnement ventouse sur les rues situées à proximité. Le parking public situé au Nord-Est de la Gare est supprimé. Le parking situé au Sud de la Gare, servant aux agents de la SNCF et aux loueurs de véhicules est remplacé par un parking silo d'environ 300 places. En rez-de-chaussée, des activités de services et commerciales seront installées.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La Ville de Saint-Malo souhaite favoriser en cœur de ville une mixité fonctionnelle. Les programmes devront comporter, outre le logement, des commerces de proximité, des services, des équipements et de l'activité économique.

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 400 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée.

Dans les conditions prévues par le règlement les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé.

Le programme de construction a pour objectif de favoriser l'accueil des familles, des actifs et les résidences principales. Chaque opération devra comporter à minima 35% de T3 et 25% de T4/T5.

Afin de proposer des projets attractifs pour les usagers, les projets de construction devront garantir un confort d'usage, et notamment des espaces intérieurs : proposer des surfaces généreuses, veiller à l'ergonomie des pièces, maximiser la luminosité naturelle et éviter la mono-orientation, optimiser la disposition des pièces en fonction des usages, possibilité d'une « pièce en plus » ou de locaux mutualisés, principe de réversibilité, etc.

Une réflexion minutieuse sur les aménagements extérieurs doit être menée. Ainsi, les espaces extérieurs devront d'une part permettre le développement de la biodiversité et valoriser les paysages, mais également disposer d'une réelle qualité d'usage afin de faciliter le lien social et l'appropriation par les usagers : jardins et vergers partagés, espaces d'activités de plein-air écoresponsables (aires de jeux, parcours de santé ou sportifs...), cheminements réservés aux piétons et/ou cycles (voies vertes, pistes cyclables...), etc.

Une partie des constructions a pour objectifs l'accueil d'activités à vocation tertiaire, de services et de commerces à la recherche d'une implantation sur le territoire de la ville de Saint-Malo, en particulier autour de la Gare (séquence n°3).

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU et le schéma directeur d'assainissement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les travaux du projet NPNRU Alsace-poitou devraient débuter en 2025, et s'achever en 2028. Les autres îlots pourront être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU.

Temporalité : court à moyen terme pour les séquences 1 à 4 ; moyen terme pour la séquence 2 et moyen à long terme pour la séquence 3.