



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



Zone d'Aménagement Concerté

Parc Atalante Saint-Malo

Dossier de réalisation



Conseil Communautaire du 18 juin 2009





Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



- **Projet économique phare** de Saint-Malo Agglomération depuis la définition du schéma des zones d'activités pour la décennie 2004 – 2013
- Projet répondant à la volonté de conduire des **actions structurantes** pour créer des bases économiques **solides** et de **l'emploi durable**
- Aménagement traduisant une identité forte pour une **lisibilité extraterritoriale**.



Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO





Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



- Le projet technopolitain traduit un **rapprochement** entre les agglomérations de Rennes et de Saint-Malo et joue la **complémentarité** des atouts des 2 agglomérations.

- Le parc Atalante Saint-Malo fait partie intégrante de la
Technopole Rennes Atalante,
Technopole de Rennes – Saint-Malo



→ Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO





Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



LES THEMATIQUES DU PARC :

(non exclusives)

- **Les biotechnologies marines**

(exploitation et valorisation des ressources biologiques marines) avec une intégration de Saint-Malo dans le pôle de compétitivité Mer Bretagne.

- **Les TIC**

(Technologies de l'information et de la Communication)



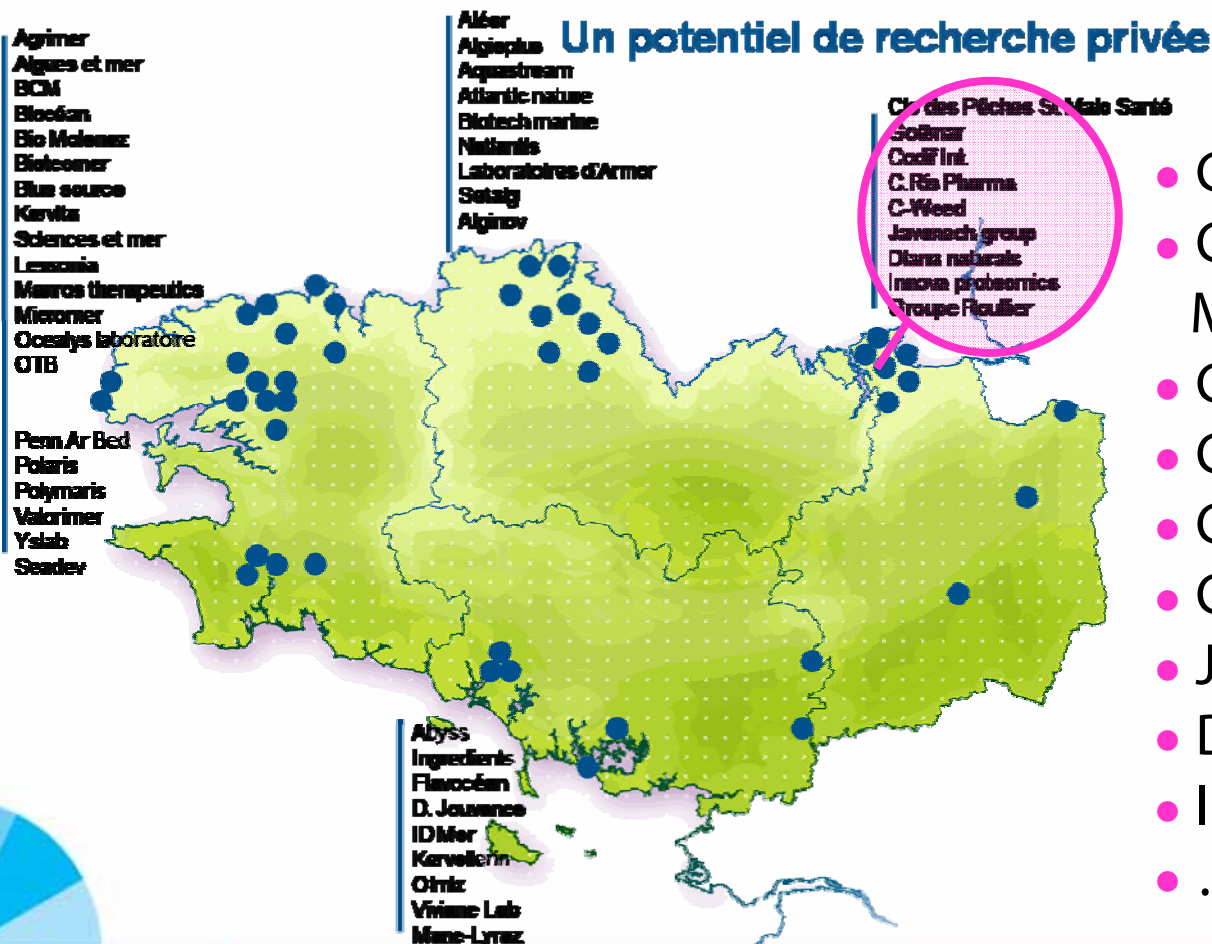
Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



BIOTECHNOLOGIES MARINES : un réseau de compétences déjà en place



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



- Groupe Roullier
- Cie des Pêches Saint-Malo Santé
- Goëmar
- Codif International
- C.Ris Pharma
- C-Weed Aquaculture
- Javenech Group
- Diana Naturals
- Innova Proteomics
- ...



Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO

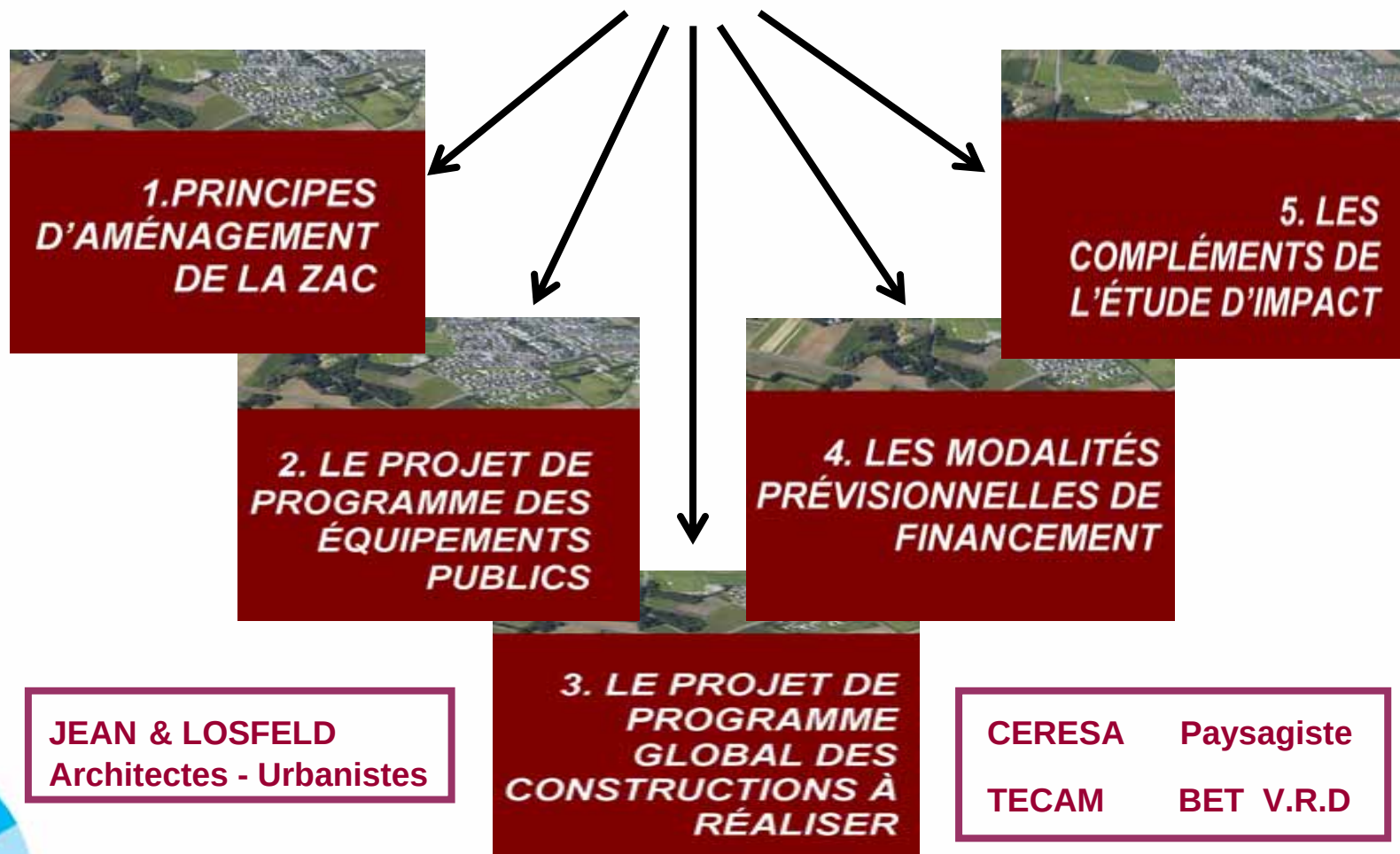


Le dossier de REALISATION de la ZAC

La composition du dossier



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO





Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo

Le dossier de **REALISATION** de la ZAC

Les points clés

1. Une accessibilité de 1er choix

2. Les fonctions du parc

3. Les équipements :
Organisation de la voirie
Les liaisons douces
Les zones de stationnements mutualisés
Les réseaux

4. Organisation spatiale :
Domaine public / domaine privé
Les îlots
Bilan des surfaces

5. Ambiance et paysage

6. Éléments de contrainte

7. Phasage et planification

8. Bilan prévisionnel



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



1. Une ACCESSIBILITE de 1^{er} choix



A l'entrée de Saint-Malo, le site est entouré par :

- La RD 137, voie expressse Rennes – Saint-Malo à l'ouest
- La rue de la Croix Raux au nord
- La future pénétrante à l'est
- La D4 au sud



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



2. Les FONCTIONS du parc

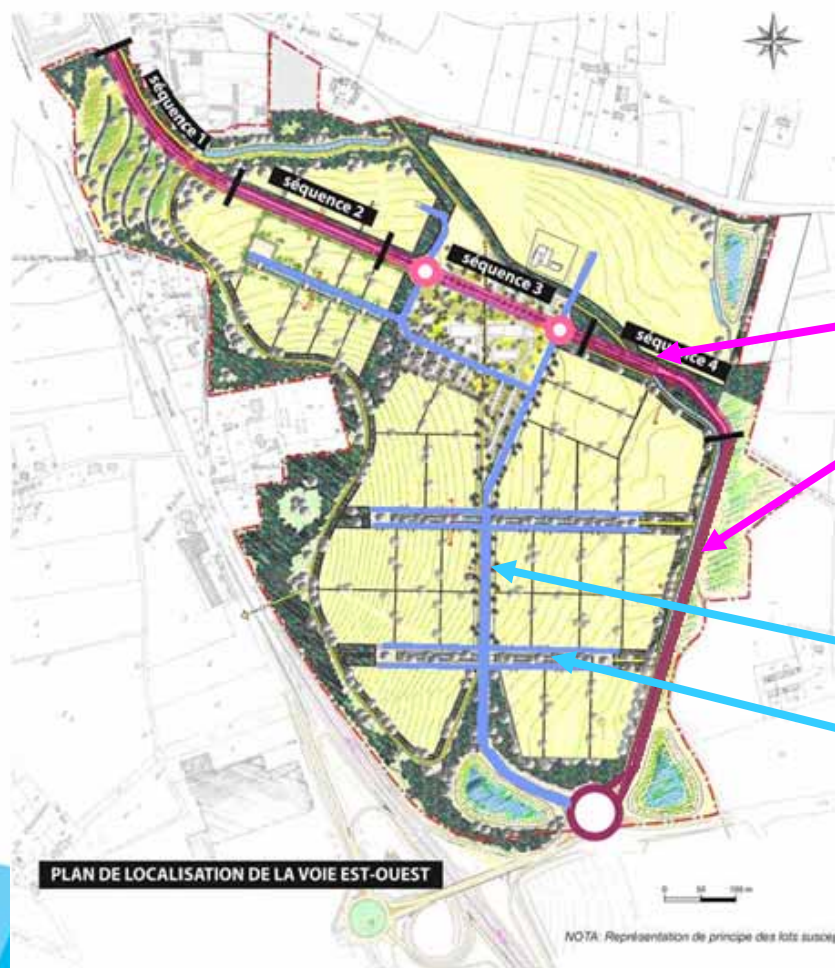
- Accueillir des entreprises technologiques,
- Accueillir à la fois des entreprises de recherche, de production et de service,
- Accueillir des établissements d'enseignement supérieur et de recherche,
- Accueillir des services mutualisés pour les usagers du parc.



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



3. Les équipements



L'organisation de la voirie

- Voies structurantes :

- Voie secondaire
- 1er barreau de la pénétrante

- Voies internes et de desserte :

- Axe de desserte
- Voie de distribution



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO

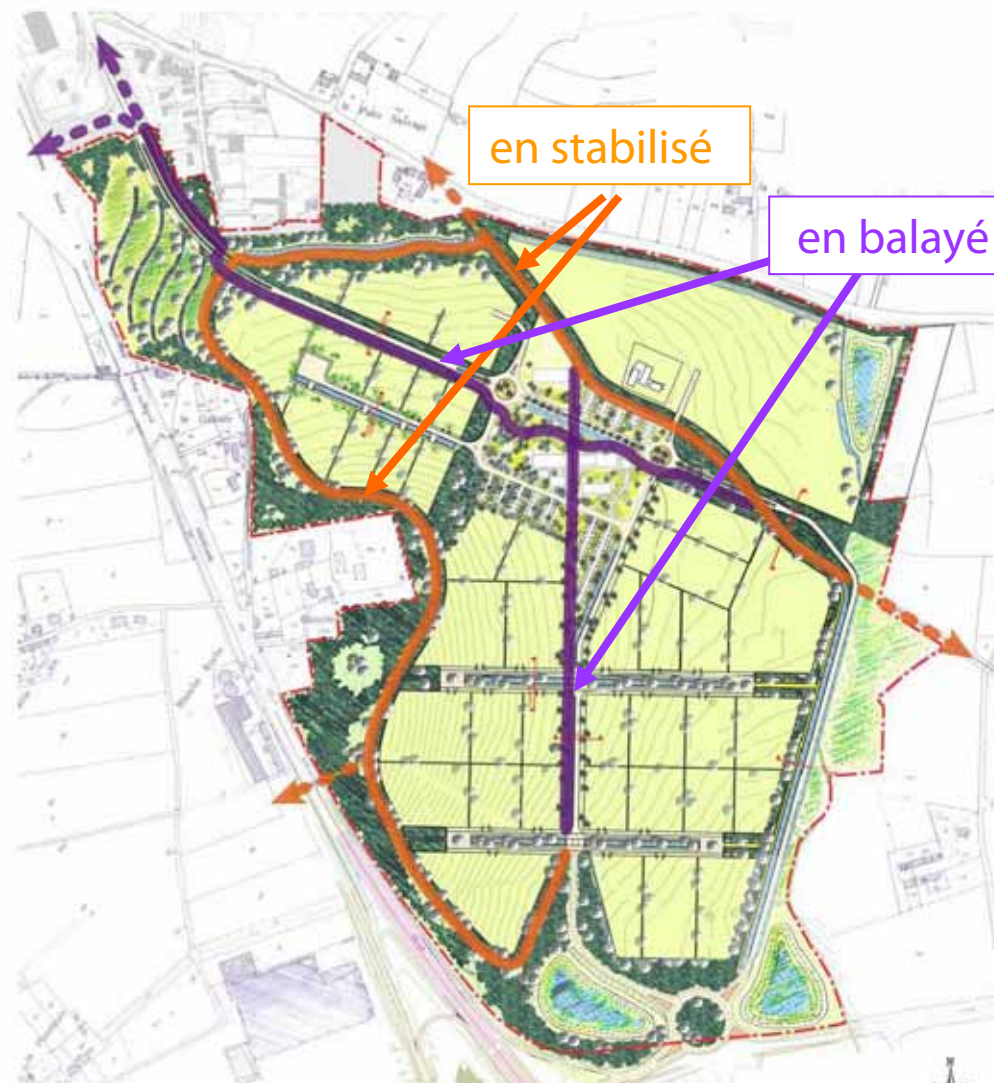


3. Les équipements

Les liaisons douces

Le projet tendra à **faciliter les modes doux** en créant:

- Des liaisons vers les sentiers piétons existants (Rance et littoral) et les pistes cyclables structurantes existantes.
- Des liaisons piétons/vélos vers la zone commerciale de Saint-Jouan des Guérêts
- Des liaisons vers les secteurs urbains de Saint-Etienne et de Château-Malo.



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



3. Les équipements : Les zones de stationnements mutualisés



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO

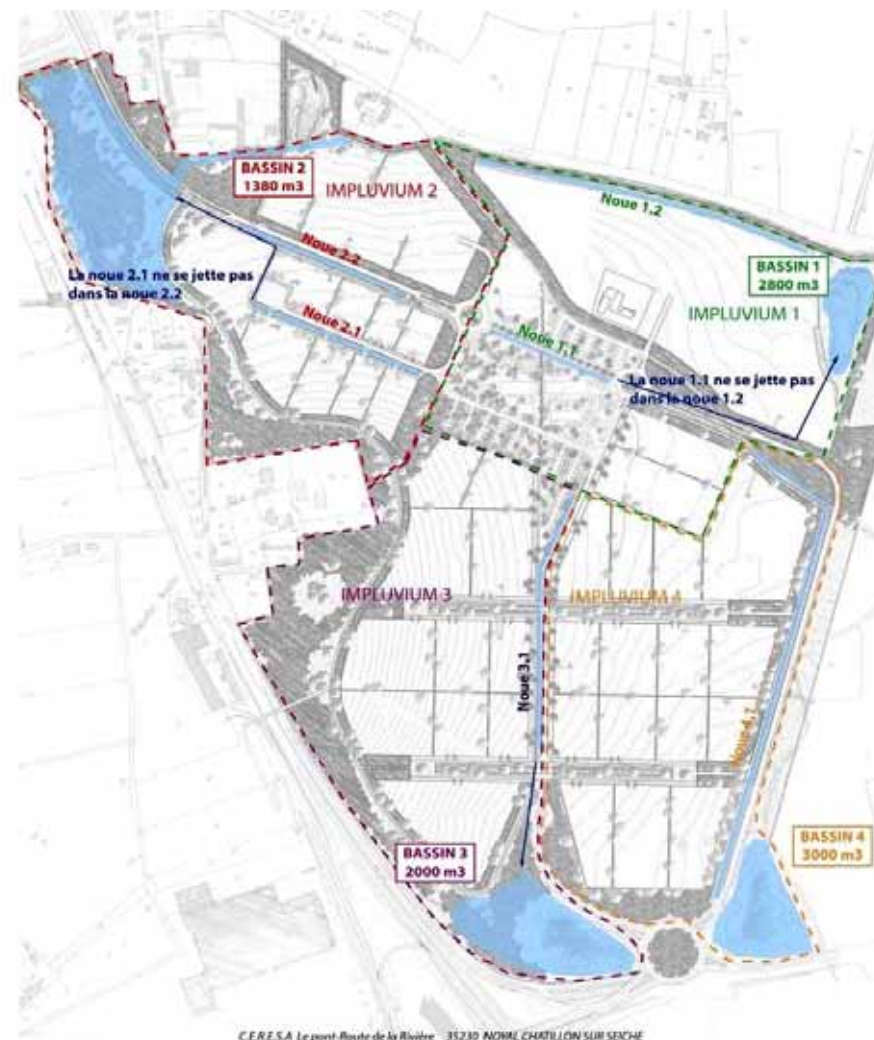


3. Les équipements

Les réseaux

La gestion des eaux pluviales

- Des systèmes de **noues** et de **fossés** achemineront l'eau vers les bassins de rétention.
- Les bassins de rétention de la ZAC seront prévus au niveau des quatre points bas
 - Ces éléments, outre l'intérêt d'assurer une gestion différenciée des eaux de pluie, permettront de créer un paysage spécifique à la ZAC.

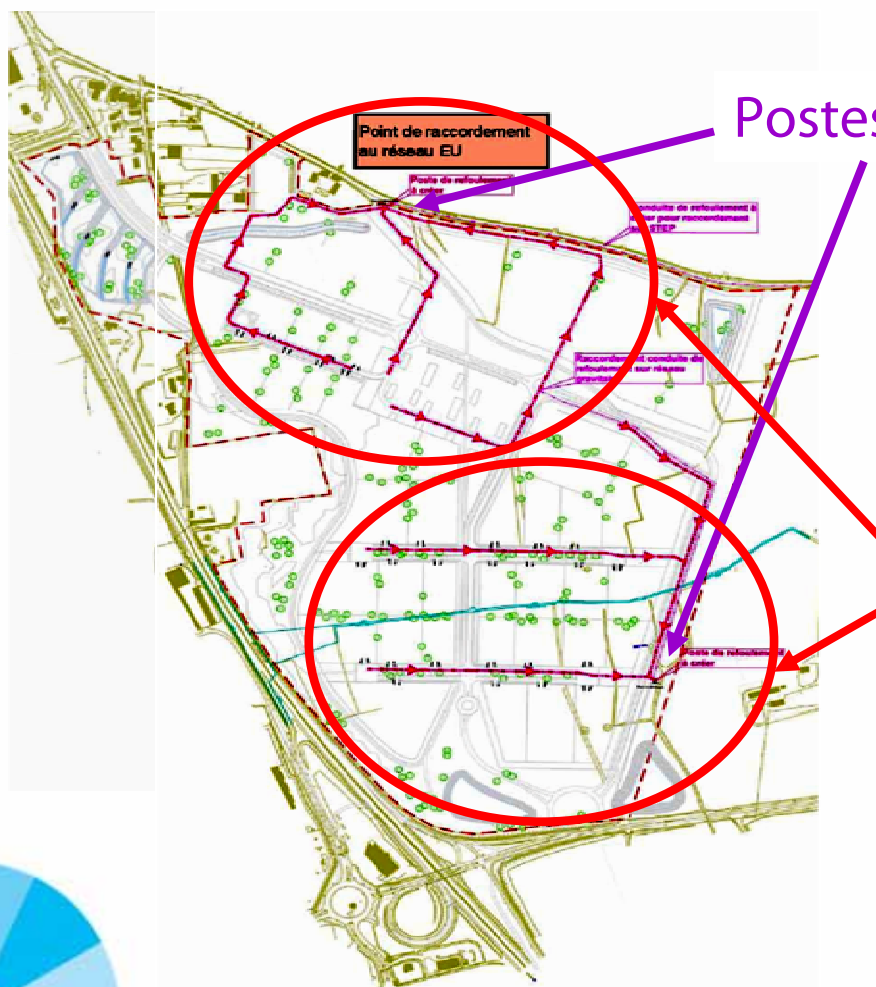


ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



3. Les équipements

Le réseau d'assainissement



Deux bassins versants qui permettent la réalisation de deux réseaux autonomes dont le raccordement au réseau malouin sera réalisé au nord de la ZAC.



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



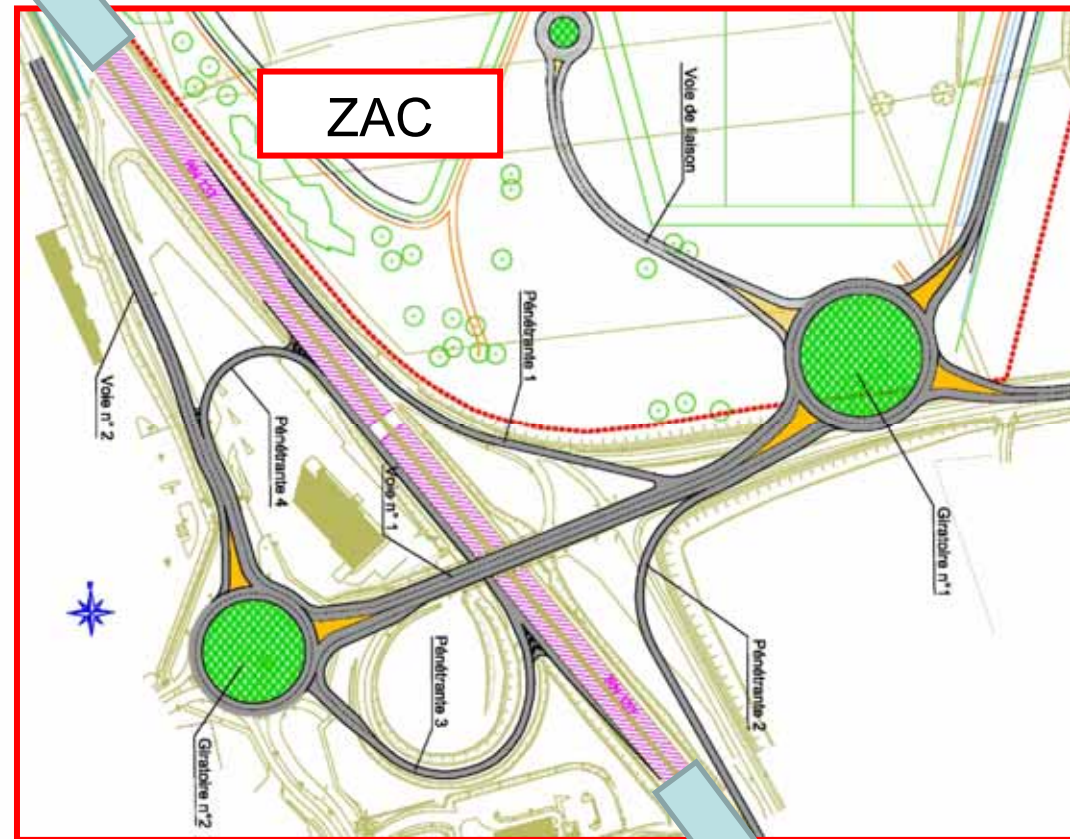
3. Les équipements HORS ZAC

Echangeur

Vers Saint Malo



Proposition
d'aménagement
de l'échangeur de
Saint Jouan des
Guérêts.



Vers Rennes



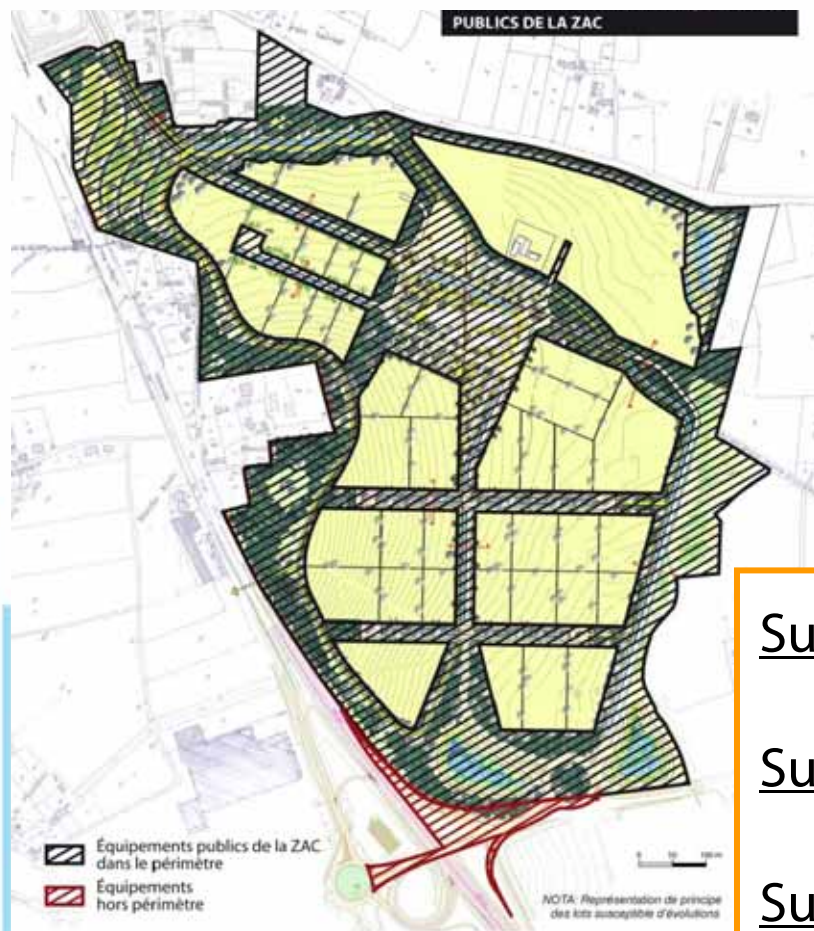
ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



4. Organisation spatiale

Domaine public/ domaine privé

La ZAC est marquée par différentes contraintes qui impactent sur la surface cessible. La surface des équipements publics ajoutée aux différentes contraintes permet de présenter le plan ci-contre.



Surface Totale de la ZAC 70 ha

Surface Cessible de la ZAC 34,27 ha

Surface des équipements publics 35,73 ha



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



4. Organisation spatiale

Les ILOTS

Secteur d'habitat
en extension

Les Malouinières

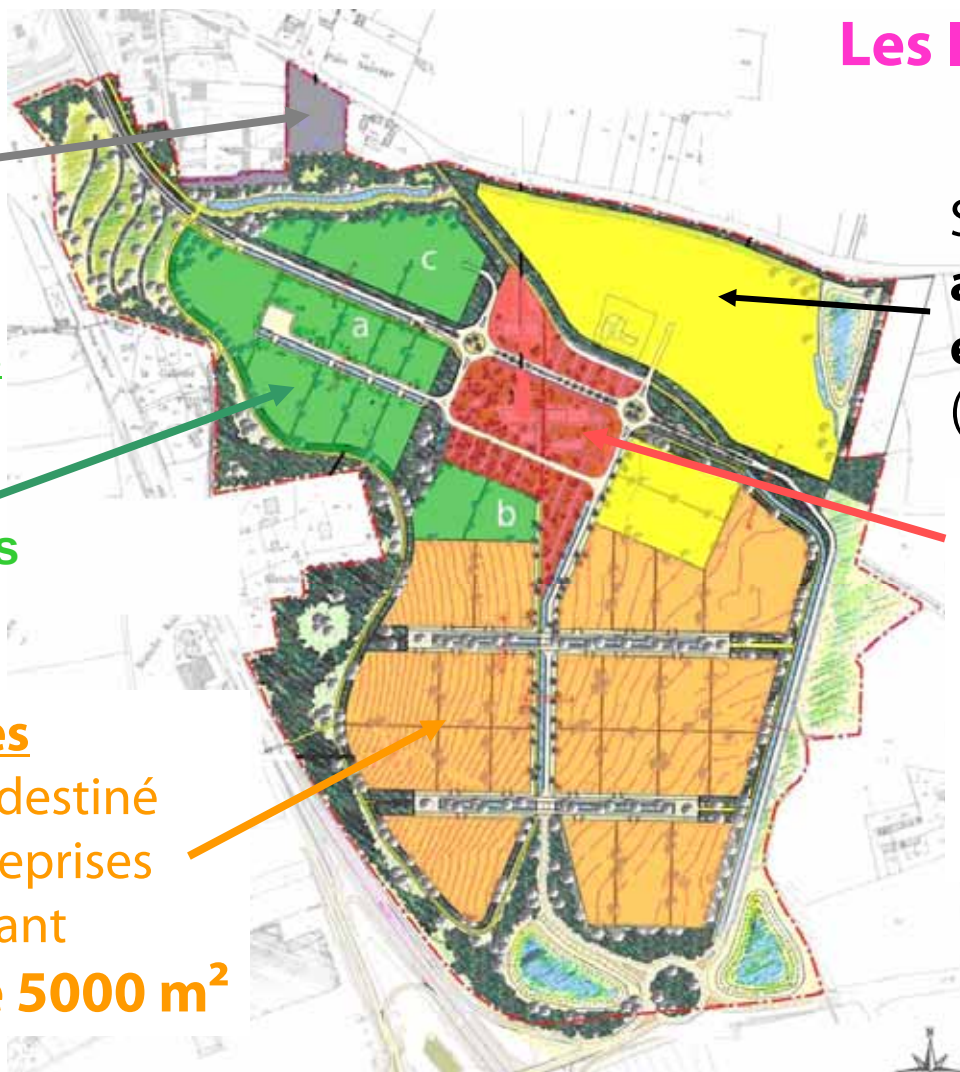
Secteur destiné
aux entreprises
nécessitant **moins
de 5000 m²**

Les Cales

Secteur destiné
aux entreprises
nécessitant
plus de 5000 m²

Secteur destiné
**aux grandes
entreprises**
(à découper)

**Coeur de
technopole**
destiné aux
équipements
collectifs et
au secteur tertiaire



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



4. Organisation spatiale

Bilan des surfaces

- **Périmètre de la ZAC : 70 ha**

- **Surface cessible : 34,27 ha**

Espace dédié aux entreprises intermédiaires et/ou tertiaires : 6,89 ha

Espace dédié aux grandes entreprises : 24,25 ha

Cœur de la Technopole : 2,33 ha

Extension du hameau : 0,8 ha

- **Shon à construire : 281 000 m²**

Espace dédié aux entreprises intermédiaires et/ou tertiaires : 41 000 m²

Espace dédié aux grandes entreprises : 193 000 m²

Cœur de la Technopole : 15 000 m²



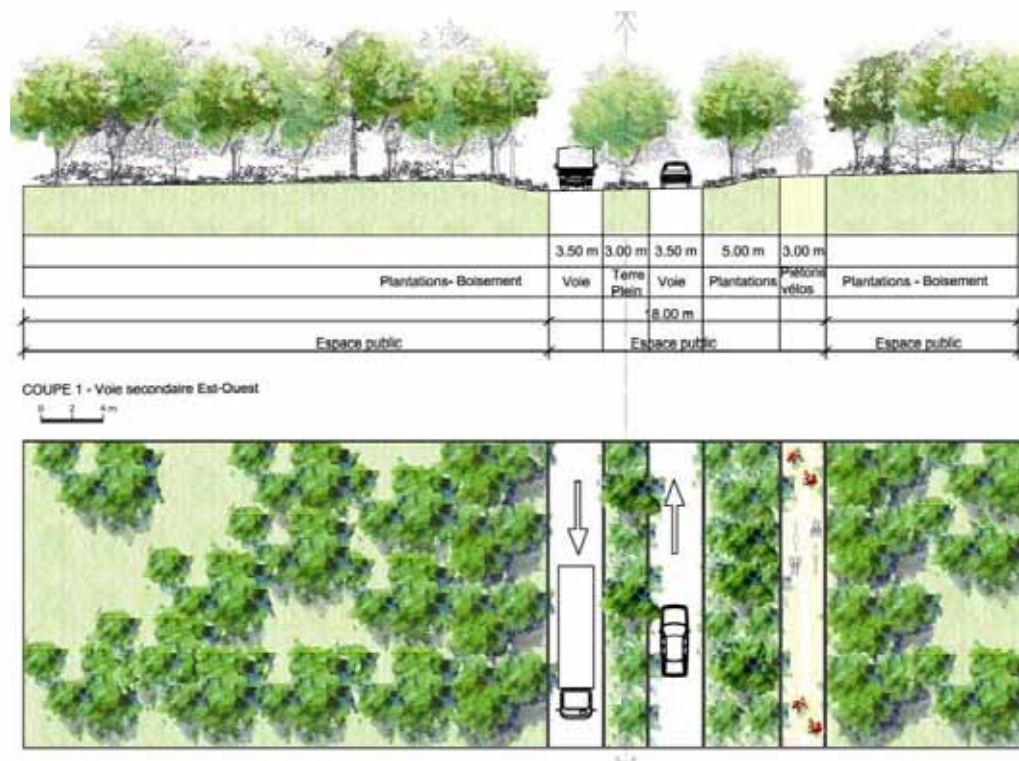
ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages



voie secondaire



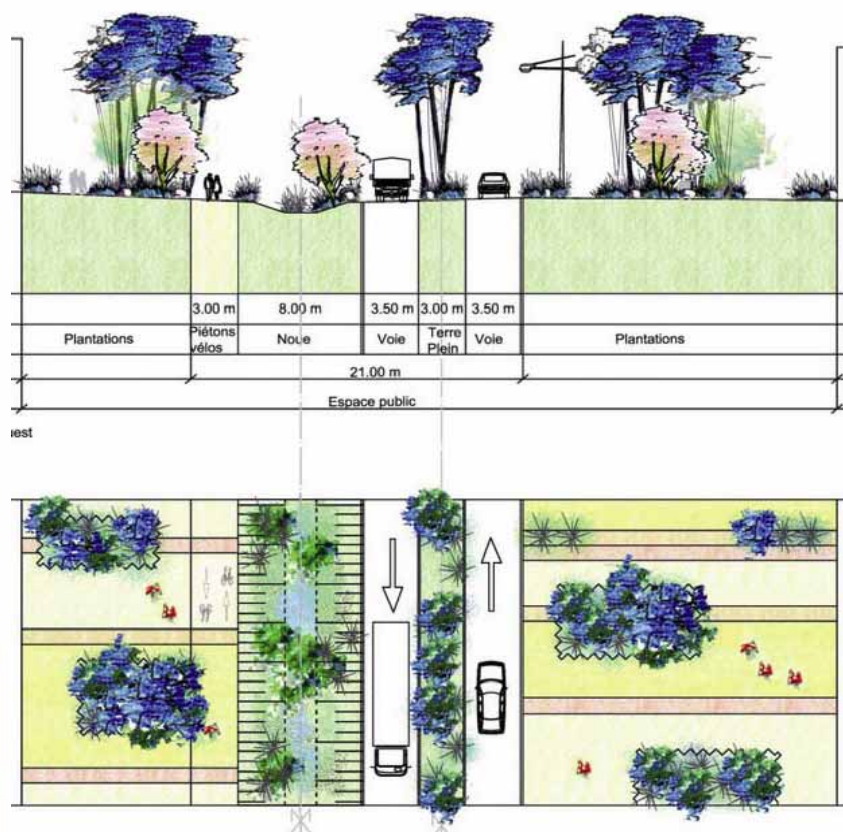
Entrée & sortie : paysages très boisés pour marquer les limites du parc



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages



Séquence traversant le cœur de la Technopole :

- Essences végétales, mobilier urbain, revêtements empruntés au vocabulaire maritime (pins, tamaris, etc...).



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages

Axe central



La poursuite de la séquence du cœur de technopole - Paysage maritime

Séparation des circulations douces et noues qui modèlent l'espace public

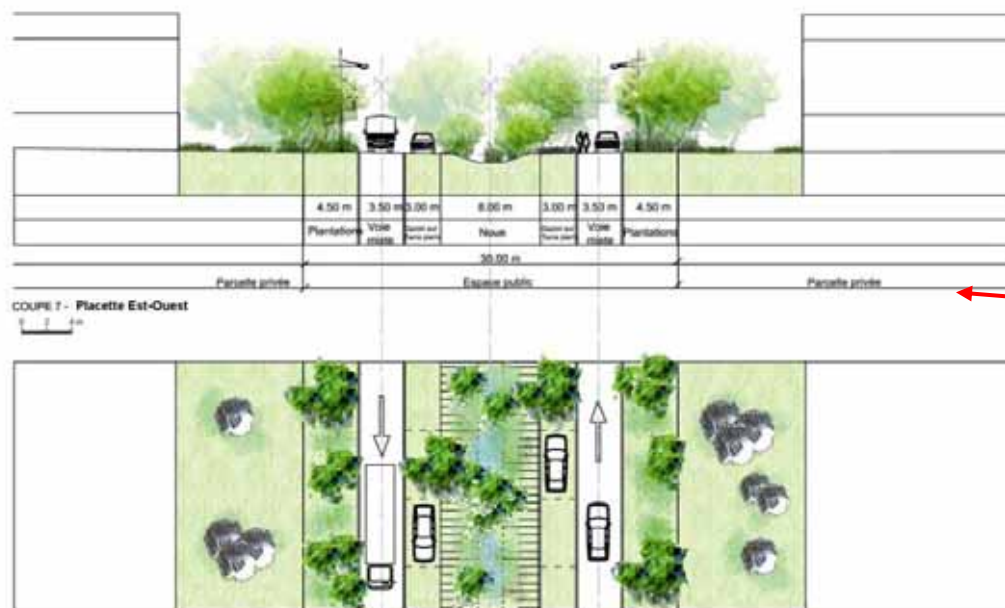


ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages

voie de desserte



Une noue centrale entourée de bandes de stationnement en structure terre pierre qui séparent les voies de circulation formant un espace fortement paysagé



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages

- Espace constitué en grande esplanade plantée très « naturelle »,
- Vocabulaire de bord de mer dominé par la présence de pins maritimes avec une végétation dunaire,
- Espace piéton, à l'exception des accès nécessaires aux livraisons, aux services de sécurité incendie et aux stationnements des personnes à mobilité réduite.

Cœur de technopole



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



5. Ambiances et paysages



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo

Cœur de technopole



Images de références



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



6. Éléments de contraintes

La gestion des zones humides

Le site a été prospecté en avril 2009 afin de délimiter les espaces répondant aux critères de la loi de juin 2008 sur les zones humides. La carte de délimitation de la zone humide montre une étendue relativement importante présentant des **traces d'hydromorphie** (surface estimée à environ 25 ha).

Cette surface est compensée dans le cadre des bassins tampon et des zones non construites.



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



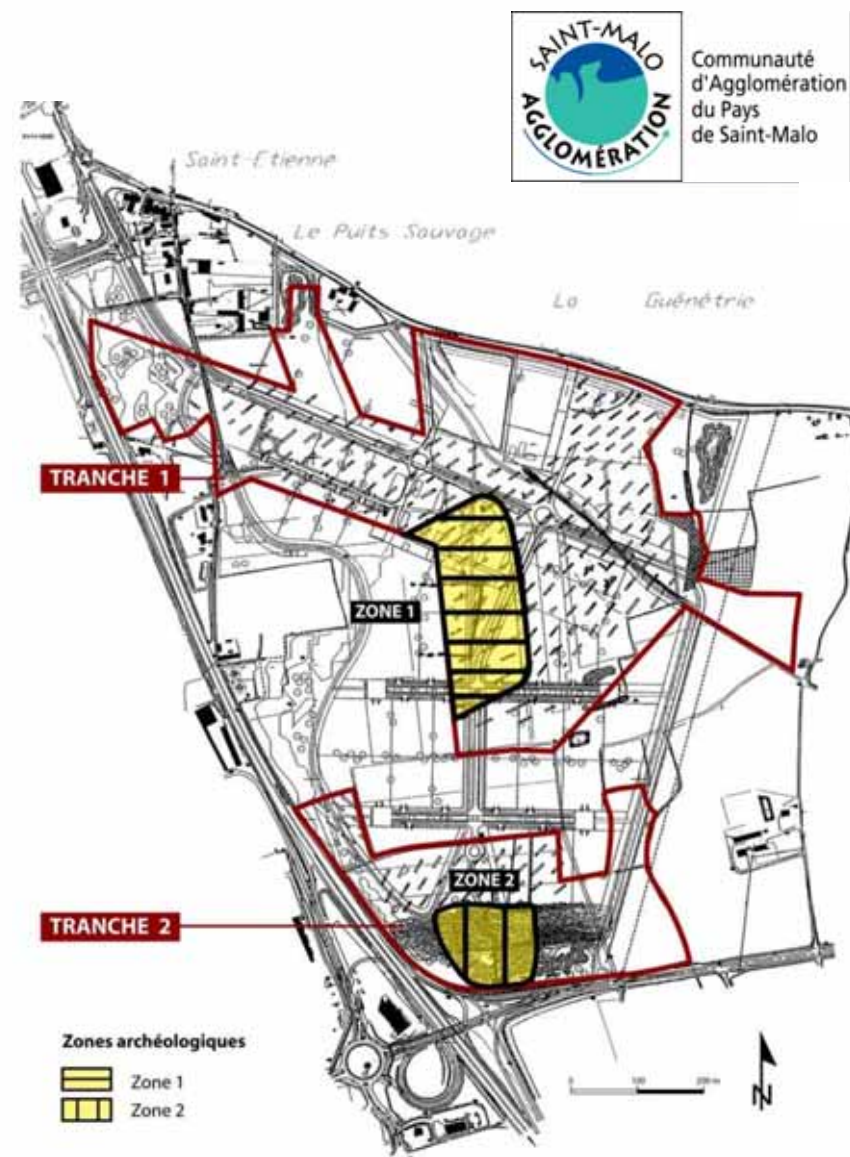
6. Éléments de contraintes

La gestion des zones humides

Les tranches 1 et 2 (sur 3) du diagnostic archéologique, ont été réalisées par l'INRAP en début d'année 2009.

Elles mettent en évidence deux zones pour lesquelles des **vestiges archéologiques significatifs** ont été découverts.

La tranche 3 du diagnostic doit être réalisée avant que des fouilles ne débutent sur ces secteurs



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



8. Bilan prévisionnel

Dépenses	Total	Recettes*	Total
Terrains à aménager	3 372 689 €	Vente de terrains aménagés	11 374 012 €
Etude et Prestations de Service	974 889 €	Participations Régions	1 690 000 €
Equipements et Travaux	14 100 422 €	Participations Départements	2 892 050 €
Services bancaires et assimilés	103 €	Participations Groupements de collectivités	75 000 €
Frais financiers (emprunt existant)	766 524 €	Subventions exceptionnelles - participation à l'équilibre	6 574 985 €
Frais financiers autres emprunts	3 421 421 €	Sous-total fonctionnement	22 606 047 €
Sous-total fonctionnement	22 636 047 €	Emprunts auprès établissements de crédit	10 540 000 €
Remboursement capital emprunt1	2 070 000 €	Sous-total investissement	10 540 000 €
Remboursement capital autres emprunts	8 440 000 €	Total des Recettes	33 146 047 €
Sous-total investissement	10 510 000 €		
Total des Dépenses	33 146 047 €		

Bilan sur la base d'un prix de vente moyen des terrains de 33 € /m²

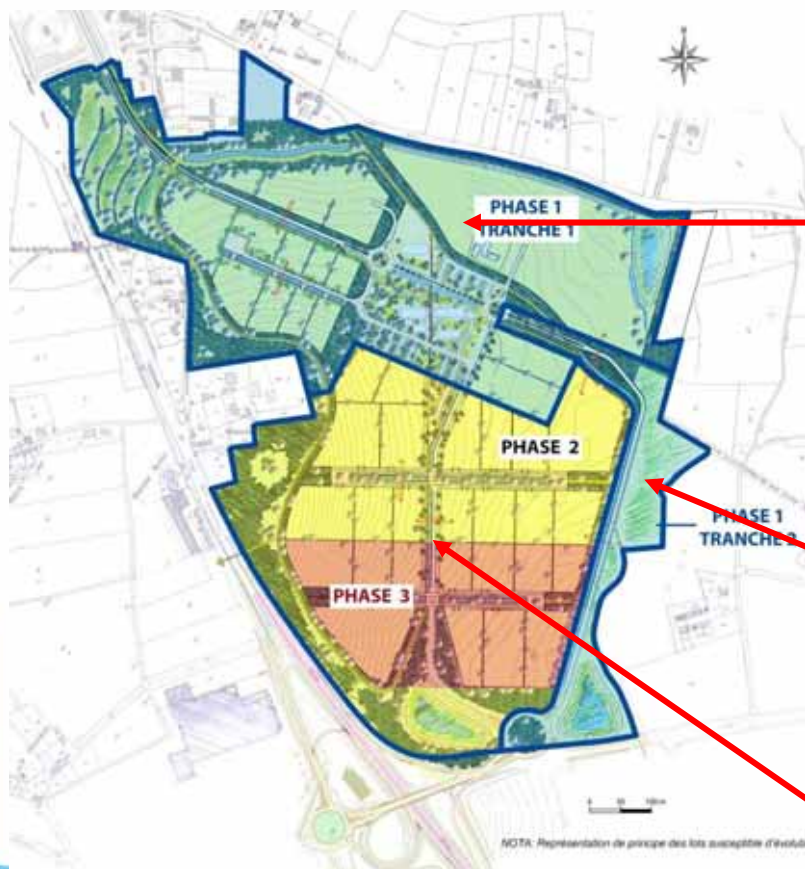
* Recettes n'intégrant pas la reprise du résultat du syndicat mixte Parc Technopolitain (env.240 K€)



Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



7. Phasage et planification



Les tranches présentées sont des **tranches fonctionnelles**

La tranche 1 de la Phase 1 doit être réalisée avant les autres pour mettre en place les réseaux structurants.

La tranche 2 de la Phase 1 constitue le premier barreau de la pénétrante

Les Phases 2 et 3 représentent la surface la plus importante



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO



Phasage et planification

- Réalisation de la 1^{ère} tranche de la 1^{ère} phase :
Fin 2009 à fin 2010.
- Réalisation des fouilles archéologiques :
Fin 2010 à fin 2011
- Réalisation de la 2^{ème} tranche de la 1^{ère} phase :
2012
- Réalisation des tranches 2 et 3 :
Possible après 2011



ZAC du Parc Technopolitain ATALANTE SAINT-MALO





Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



Zone d'Aménagement Concerté

Parc Atalante Saint-Malo

Dossier de réalisation



Conseil Communautaire du 18 juin 2009

