

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA HOUSSAYE

1. Contexte préalable

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 projets urbains à travers une réflexion prospective d'envergure depuis près de 10 ans. A ce titre, un Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, présenté en 2016, a permis de déterminer différents secteurs d'enjeux de la ville, dont le secteur de la ZAC de la Houssaye fait partie.

Ce secteur a fait l'objet d'une première réflexion urbaine, engagée par une délibération en date du 3 juillet 2008, fixant les objectifs poursuivis par la collectivité, préalablement à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). A l'issue des premières études urbaines, une délibération en date du 5 mars 2010 a permis de tirer le bilan de la concertation règlementaire. Une seconde délibération du 5 mars 2010 a permis d'approuver un dossier de création de ZAC.

Au regard des attentes de cette entrée de ville en termes de programmation, et du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, le dossier a bénéficié d'une nouvelle réflexion urbaine, rebattant les cartes de la programmation et du périmètre d'étude.

Ainsi, l'intention initiale du secteur en 2019, partant du principe d'une nouvelle polarité d'entrée de ville, portait sur la réalisation d'un quartier mixte, dont la dimension commerciale se concrétisait notamment par le déplacement du centre commercial Leclerc. L'un des enjeux d'une phase de modification de création de ZAC étant de définir une programmation prévisionnelle, au-delà de l'intention initiale, en s'appuyant sur des études fines, mais surtout sur la concertation publique et les acteurs locaux, le projet a su trouvé son chemin dans le respect des objectifs définis par la délibération du 4 avril 2019.

En effet, qu'il s'agisse de la dimension environnementale, urbaine, agricole, ou encore d'habitat, les différentes phases de concertation, en lien avec la dimension règlementaire, ont pu orienter favorablement le projet pour répondre aux ambitions actuelles du territoire malouin.

Cette perspective s'inscrit dans une dimension territoriale locale, celle de la révision en cours du PLU, mais également celle du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 qui permet l'accompagnement programmatique des projets urbains à l'échelle globale du territoire.

Ce dernier prévoit en effet la réalisation de 3 180 logements pour Saint-Malo, soit près de 500 logements par an. Si une partie de cette programmation pourra s'inscrire sur des projets en renouvellement urbain, notamment grâce à différentes opérations d'aménagement portées par la Ville de Saint-Malo, comme la ZAC du Général de Gaulle, une partie devra trouver sa place dans des opérations en limite d'urbanisation. A ce titre, le projet de la Houssaye a vocation à requalifier l'entrée de ville, et à terminer une couture fine entre ville et campagne. Ce projet s'inscrit en continuité directe du campus de Saint-Malo, de la zone commerciale nord, qui accueille notamment le centre Leclerc, ainsi que des quartiers d'habitat de Saint-Ideuc, de la Fontaine aux Pèlerins, et de Bonne Rencontre.

Le site de la Houssaye, d'une superficie de près de 11ha, est avant tout riche d'une dimension environnementale forte, à travers la zone humide existante, ainsi qu'à travers une topographie marquée, impliquant une gestion fine des eaux pluviales. Ces éléments sont autant d'atouts conservés dans le projet, constitutifs de la trame paysagère et naturelle du futur quartier.

D'un point de vue programmatique, ce projet de près de 315 logements sera également une partie de la réponse aux enjeux démographiques portés par le PLH. A ce titre, 30% des logements seront réalisés en accession aidée sous la forme de baux réels solidaires, permettant la construction de logements familiaux à prix maîtrisés. Dans la volonté d'une sobriété foncière affirmée, une majorité de la programmation sera réalisée sous la forme de logements collectifs et intermédiaires.

Enfin, au regard du cadre agricole du secteur, le projet intègre une dimension particulière d'agriculture urbaine au sein même des futurs espaces publics. Cette dimension fait écho au besoin de mieux connaître les aliments dans notre assiette, et de connaître les producteurs locaux. Une dimension pédagogique sera associée à cette démarche, afin que les habitants du secteur se saisissent de ce sujet.

Le projet de modification de la ZAC de la Houssaye s'inscrit dans la perspective d'un quartier respectueux d'un site, à la croisée de l'espace urbain et agricole, et à même de répondre aux besoins de logements d'une partie des familles de Saint-Malo.

2. Rappel du cadre juridique de la concertation

La procédure de modification du dossier de création de ZAC est régie par l'article R 311-12 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye reprend les formes identiques que celles de la création d'une ZAC.

La procédure de création d'une ZAC est régie par les articles R-311 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les conditions de la concertation préalable pour la création d'une ZAC sont quant à elles définies à l'article L 103-2 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'article L 103-2 du code de l'Urbanisme précise ainsi que : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*
- 4° Les projets de renouvellement urbain. »*

Pour rappel, la ZAC de la Houssaye a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019, fixant les objectifs et modalités de la concertation publique, en vue de la modification de la création d'une ZAC.

Les objectifs approuvés pour la modification de la création de la ZAC sont les suivants :

- Concevoir le projet d'aménagement comme une nouvelle polarité d'entrée de ville, comme un lieu de vie à l'interface de différentes entités urbaines et paysagères (campus étudiant, logements individuels en lotissement, commerces de proximité et de polarité urbaine, frange agricole).
- Traiter finement la relation entre espace agricole et paysager, et espace urbain, cela par un plan masse et une programmation graduels en termes d'épannelage, et respectueux du site.
- Privilégier les continuités des trames vertes et bleues vers les quartiers environnants.
- Promouvoir la mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la mixité sociale.
- Favoriser les cheminements piétons et les modes doux, par la qualité de l'aménagement des espaces publics.
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain, de circulation douce et de stationnement.

Ces objectifs définis pour la modification de la création de la ZAC s'accompagnent d'objectifs spécifiques relatifs à la concertation nécessaire pour ce projet. Considérant l'importance des enjeux de la ZAC de la Houssaye, les objectifs suivants de la concertation ont été définis :

- Développer une démarche associant la Ville de Saint-Malo et la population pour assurer l'émergence d'un projet qui prenne en compte les regards croisés ;
- Informer le public au sujet de l'évolution de la ZAC de la Houssaye ;
- Permettre une meilleure compréhension du contexte, des enjeux urbains et commerciaux et des objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de s'approprier le projet et de s'exprimer à son sujet.

Les modalités préalables de la concertation approuvées pour la ZAC sont les suivantes :

- La réalisation d'un diagnostic en marchant associant la population
- La réalisation d'ateliers thématiques sur le projet, à minima deux, associant la population
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation générale du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition aura lieu à la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo, (Fort du Naye, 18 chaussée Eric Tabarly - 35400 SAINT-MALO)
- La possibilité pour la population de faire parvenir ses observations par courriel, à l'adresse suivante : zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr
- L'organisation de plusieurs réunions publiques, a minima deux
- La parution d'un article, a minima, dans la presse municipale ou locale
- La mise en ligne sur le site internet de la ville de Saint-Malo d'informations relatives au projet, à l'adresse : www.ville-saint-malo.fr (Menu : PRATIQUE/Projets Urbains/Zone d'Aménagement Concerté).

3. Organisation de la concertation préalable

Si la ZAC de la Houssaye respecte intégralement la concertation règlementaire, comme développé dans le présent bilan, elle s'est également appuyée sur une concertation complémentaire et volontaire de la part de la Ville de Saint-Malo, associant les chefs d'établissements commerciaux présents sur le secteur d'études initial de 25 ha.

Le présent bilan explicite ainsi la concertation volontaire, ainsi que la concertation règlementaire.

Concertation volontaire - non règlementaire :

Dans le cadre de l'étude du projet de la ZAC, les entreprises suivantes ont fait l'objet d'entretiens particuliers au printemps 2019, dans le cadre de l'analyse commerciale du site d'étude et de son évolution, tant sur le plan programmatique que spatial : Centre Leclerc, Jardiland, Bretagne Sièges, Bastides Médical, Bricorama, Dekra, But, la Pharmacie de la Croix Desilles, et Veka.

Ces entretiens ont permis de confronter les stratégies commerciales de chaque intervenant, avec les ambitions initiales de mixité programmatique de la ZAC, et du déplacement du centre Leclerc.

Si les premiers retours en 2019 ont permis de travailler les sujets de la mixité verticale, ou encore de l'intégration urbaine des espaces commerciaux, une décision portée par l'Etat à l'été 2020 a enclenché un virage important dans le développement des zones commerciales. En effet, un moratoire sur l'extension des zones commerciales en périphérie est venu changer les ambitions d'évolution du secteur. Les possibilités d'extensions commerciales ont été stoppées, nécessitant de répartir la mixité programmatique initiale du projet sous un autre angle, celui du maintien de la zone commerciale en place, et celui du développement de l'habitat en lien avec la couture agricole et naturelle.

Sur cette nouvelle base de répartition de la programmation initiale, impliquant notamment le maintien du centre Leclerc sur son site actuel, et confortée par le programme Action Cœur de Ville dont Saint-Malo fait partie, le dossier a débuté la concertation règlementaire avec le public.

Concertation règlementaire

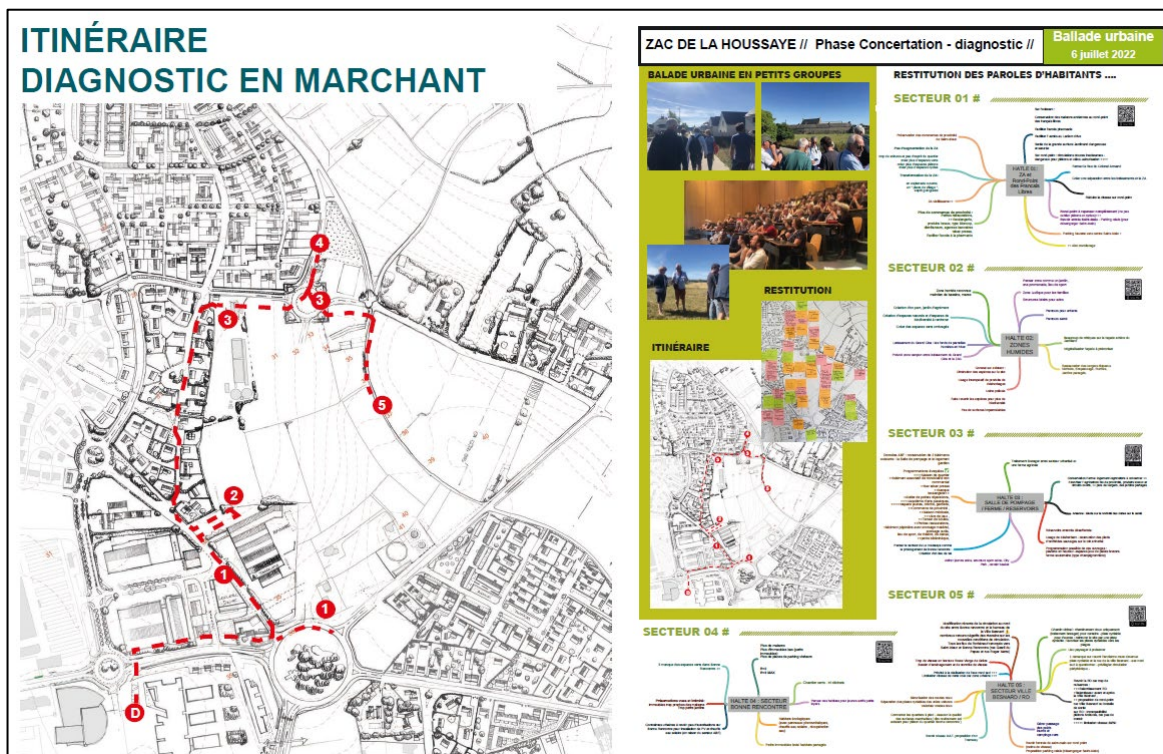
Conformément à la délibération du 4 avril 2019 fixant les modalités de concertation préalable de la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye, les conditions suivantes ont été mises en œuvre.

3.1 Diagnostic en marchant

Un diagnostic en marchant s'est déroulé le 6 juillet 2022 sur le site de la Houssaye, réunissant environ 120 personnes. Le public présent était majoritairement issu du quartier.

Ce diagnostic s'est déroulé en trois temps :

- Présentation des enjeux en salle (IUT) pendant environ 45 minutes
- Visite du site par groupes d'environ 15 personnes, sur la base de différents arrêts pour pouvoir évoquer différents sujets de fonctionnement du site (environnement, habitat, mobilités, services...), pendant environ 1h15
- Un retour en salle pour débriefer de la visite avec les différents groupes, pendant environ 45 minutes



Itinéraire du diagnostic en marchant

Lors de ce diagnostic en marchant, les personnes présentes disposaient également d'un support papier qui leur ont permis d'écrire leurs remarques. Ces supports ont été récupérés à l'issue du

diagnostic en marchant pour alimenter la concertation. Une synthèse de ces remarques est présentée ci-dessus à côté du plan de l'itinéraire. Ces remarques sont également annexées au présent bilan de concertation, dans la présentation de la réunion publique du 13 décembre 2022 qui a permis de synthétiser cette démarche.

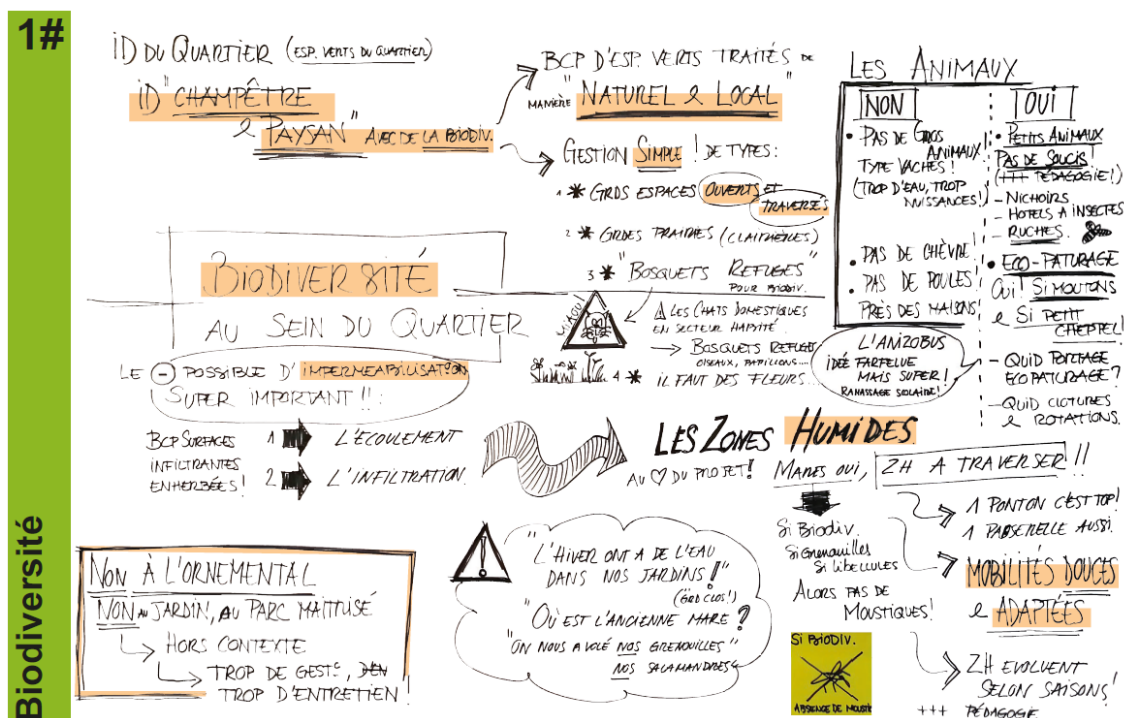
3.2 Ateliers thématiques

Trois ateliers thématiques de concertation se sont tenus :

- le 3 octobre 2022 : Atelier Environnement
- le 6 octobre 2022 : Atelier Mobilités
- le 7 octobre 2022 : Atelier espaces publics et habitat

Ces ateliers ont regroupé, pour chacun, une trentaine de personnes, issues du diagnostic en marchant. Ces ateliers ont pour chacun duré environ 2h à 3h. Ils se sont déroulés sous la forme de différentes tables rondes sur des sous thématiques issues de la thématique principale. Chaque table ronde permettait d'accueillir environ 7 à 10 personnes, et disposait d'un animateur, qui a pu recueillir l'ensemble des retours du public. Le principe était de faire tourner les groupes sur l'ensemble des tables rondes pendant la durée de l'atelier, pour aborder la totalité des sous thématiques.

Ces ateliers ont également fait l'objet d'un accompagnement graphique qui a permis de formaliser les idées, pour mieux les restituer. Au sein de ces ateliers, différentes approches ont pu être menées, notamment sur le sujet de la mobilité, afin de confronter les différents points de vue sur cette question, et les différentes hypothèses accompagnées de leurs contraintes et opportunités.



Exemple d'un rendu graphique de l'atelier sur la biodiversité

Les rendus de ces ateliers, ainsi que ceux du diagnostic en marchant ont généré une base de travail très intéressante, qui a pu être présentée lors de la réunion publique du 13 décembre 2022. La présentation de ces rendus est annexée au présent bilan de la concertation.

3.3 La mise à disposition du public d'un dossier de présentation générale du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis

Un registre destiné au public a été mis à disposition à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, dès le 4 avril 2019. Ce dossier disposait d'un dossier de présentation du projet, ainsi que des délibérations relatives au projet.

3.4 Possibilité de donner son avis via une adresse mail :

Comme évoqué ci-dessus, le public a eu la possibilité de donner son avis par courrier, sur le registre, mais également via une adresse mail dédiée : zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr

3.5 L'organisation de plusieurs réunions publiques, a minima deux

Deux réunions publiques ont été organisées dans le cadre de la concertation règlementaire :

Le 13 décembre 2022 : Cette réunion publique a eu pour objet de présenter une restitution du diagnostic en marchant, ainsi que des trois ateliers de concertation, menés pour le premier en juillet 2022, et octobre 2022 pour les ateliers. Cette réunion a réuni près de 50 personnes, et a permis de revenir sur les thématiques abordées par le public dans le cadre des échanges de concertation, de les préciser, et de faire le lien avec les ambitions du projet. Sur cette base d'échanges, les premiers invariants du projet ont pu être présentés. Ils ont servi de socle à la définition du projet urbain. La présentation de cette réunion est annexée au présent bilan de concertation.

Le 12 février 2024 : Cette réunion publique a eu pour objectif de présenter le travail mené par la Ville de Saint-Malo et l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant l'année 2023. Ce travail a porté sur différentes études techniques (études de sol, étude de définition de la zone humide...) qui ont permis d'approfondir les sujets évoqués en concertation en 2022. Sur la base de ce travail de diagnostic et d'étude, une esquisse du projet a été présentée au public, puis les dimensions du dossier de modification de création mis à disposition du public, ainsi que la programmation prévisionnelle du projet et son épannelage, et enfin le calendrier prévisionnel. La réunion s'est tenue pendant la première semaine de mise à disposition du public du dossier de modification de création, afin de permettre une information claire sur ce sujet, et d'inciter le public à émettre un avis. Cette réunion a réuni près de 80 personnes. La présentation de cette réunion est annexée au présent bilan de concertation.

3.6 La parution d'un article, a minima, dans la presse municipale ou locale

Le projet a fait l'objet de différents articles de presse dans les journaux locaux comme Ouest France ou le Télégramme.

- Dans Ouest France : 08/07/22, 09/07/22, 14/12/22, 03/02/2024
- Dans le Télégramme 24/09/22

3.7 La mise en ligne sur le site internet de la Ville de Saint-Malo, d'informations sur l'évolution du projet :

Différents documents relatifs au projet ont été mis en ligne pour permettre au public de suivre l'évolution du projet (délibération, dossier de présentation, avis et arrêté...). Ces documents sont disponibles dans l'onglet agir/projets-urbains/renouveler-les-quartiers

4. Bilan de la concertation – synthèse des observations et propositions

L'objet de la concertation a suscité un intérêt majoritairement au sein des habitants du secteur et des quartier périphériques (Saint-Ideuc, Bonne Rencontre, Fontaine aux Pèlerins). Différentes associations non issues du quartier ont également été représentées, notamment sur les sujets de mobilité et d'environnement. Les habitants et parties prenantes des autres quartiers de Saint-Malo ne se sont pas exprimés sur le sujet, quel que soit le support utilisé. Il est ainsi constaté que le projet a mobilisé le public sur un secteur d'entrée de Ville, ainsi que jusqu'à Rotheneuf par extension.

4.1 Les supports de la concertation

Les supports de la concertation peuvent être synthétisés sous cinq formats pour l'expression des remarques de la population : le diagnostic en marchant, les ateliers de concertation, les réunions publiques, le registre de la concertation, ainsi que les courriers/e-mails.

➤ Le diagnostic en marchant

Cet évènement a suscité une forte mobilisation puisque près de 120 personnes se sont déplacées. Le sujet de la mobilité du quartier a été au cœur de la première partie de l'évènement, en salle au sein de l'IUT, puisqu'une expérimentation de nouveaux sens de circulation a été mise en place en parallèle sur le secteur.

Suite à ce premier échange, le sujet de la ZAC a pu de nouveau revenir au centre du débat, pour une visite du site par groupe intégrant un animateur. Ce diagnostic en marchant a ainsi permis de cibler différents secteurs :

- Environnement de la zone commerciale et abords
- Zones humides et cadre environnemental
- Ancienne usine et eaux, et traitement de la connexion avec l'espace urbain constitué
- Secteur de Bonne Rencontre – avis sur la forme du quartier
- Secteur Ville Besnard / RD – environnement urbain, agricole et circulations

Sur chaque secteur, les groupes ont pu exprimer leurs sentiments et remarques. Ces éléments sont synthétisés dans le document annexé au présent bilan de la concertation.

➤ **Les ateliers de concertation**

Les trois ateliers ont suscité un intérêt marqué et équivalent, puisqu'entre 25 à 30 personnes étaient présentes pour chacun. A ce titre, les mêmes personnes ont participé aux trois ateliers, permettant de traiter l'ensemble des thématiques du projet.

Chaque atelier a pu traiter d'une thématique principale : Environnement / Mobilités / Espaces publics et Habitat. Ces thématiques ont ensuite été abordées sous l'angle de thématiques complémentaires (zones humides, paysage, modes doux, typologies de logement, hauteur...), sur la base d'images de références, afin de susciter des remarques des participants.

Les échanges ont été constructifs et ont permis d'aborder différentes variantes de thématiques, notamment pour les circulations automobiles (localisation de la voie, sens...), pour la prise en compte du paysage et de l'environnement, ainsi que pour la programmation prévisionnelle.

➤ **Réunion publique**

Les deux réunions publiques du 13 décembre 2022, et du 12 février 2024, ont suscité un intérêt différent, avec près de 50 personnes pour la première, et près de 80 personnes pour la seconde.

Lors de la première réunion, de nombreuses personnes étaient issues du diagnostic en marchant, ainsi que des ateliers thématiques, afin de bénéficier de la suite de leurs actions. Cette première réunion publique a ainsi permis de présenter la synthèse du diagnostic en marchant et des ateliers de concertation, ainsi que les invariants qui en ont découlé. Les invariants furent les suivants : Développement d'un quartier et limite de l'aire urbaine/Trame paysagère et modes doux/Gestion de l'eau/Identité agricole/Biodiversité/Axe Nord Sud/Air bruit et nuisances. La présentation s'est terminée sur les ambitions programmatiques du quartier, et notamment sur les formes urbaines et la densité envisagée.

Les échanges à l'issue de cette réunion ont permis d'afficher une transparence entre les ateliers et le discours rendu. A ce titre, les sujets des questions/réponses ont porté sur l'intégration de la biodiversité, sur les mobilités, et sur la nécessité de réaliser rapidement la voie permettant de relier le rond-point des Français Libres et le secteur de Bonne Rencontre.

La seconde réunion a permis de présenter le travail réalisé par la Ville de Saint-Malo et l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2023. Ainsi, sur la base des ateliers de concertation et de la réunion publique du 13/12/2022, la présentation a permis de présenter les enjeux du projet approfondis, et notamment la trame verte et bocagère, les corridors écologiques, la trame bleue et les zones humides, la dimension d'agriculture urbaine, la trame viaire et les modes doux, et le maillage des espaces publics. La formalisation de ces enjeux a permis de définir une esquisse du projet. Sur la base de cette esquisse, une programmation prévisionnelle localisée sur le plan en termes d'épannelage a été présentée, ainsi que les formes urbaines attendues. La présentation s'est terminée par le calendrier prévisionnel.

Les échanges à l'issue de la réunion ont porté sur le sujet des mobilités, et notamment de la circulation au sein du projet d'aménagement. Les échanges ont également porté sur la biodiversité à prendre en compte, notamment sur le sujet de la zone humide, ainsi que sur la question de la

programmation, notamment de la distance entre les maisons existantes et les futurs logements collectifs. D'autres sujets ont porté sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation du projet au regard de sa condition d'extension urbaine pour partie.

➤ **Registre de concertation**

Le registre a fait l'objet de deux remarques écrites, et de deux dépôts de remarques. L'un de ces dépôts est également présent dans les mails reçus.

➤ **Courriers / E-mails**

Au total, treize e-mails et un courrier ont été envoyés entre le 5 février et le 6 mars 2024 inclus.

➤ **Synthèse des thématiques de la concertation**

Les observations et propositions du public sont enregistrées et conservées.

Les observations et propositions, recueillies dans le cadre de la concertation préalable, ont porté sur les thématiques suivantes :

- Environnement et biodiversité
- Mobilités et circulations
- Programmation et aménagement de l'opération
- Ouverture à l'urbanisation du secteur

La suite du bilan consiste à retranscrire synthétiquement les observations et propositions du public, ainsi que de développer une réponse de la Ville de Saint-Malo.

L'analyse de ces observations et propositions menée ci-dessous est réalisée suivant les thématiques précitées.

4.2 Analyse thématique des observations

4.2.1 Environnement et biodiversité :

Synthèse des observations de la concertation :

La question environnementale du projet a été évoquée par la concertation non pas sous l'angle d'une remise en cause de l'approche globale, mais plutôt sur la précision souhaitée sur certains points ou certaines parties du projet.

Dans un premier temps, la préservation de la zone humide et de son aire d'alimentation fait l'unanimité. Certaines remarques portent cependant sur les conditions de pérennité de son alimentation, notamment au regard de la future voie de desserte centrale qui traverse le projet. De même certaines remarques portent sur la relation entre la zone humide maintenue et les fonds de jardins limitrophes, notamment en termes de gestion hydraulique. En effet, certains fonds de jardin seraient également humides, et les riverains ne souhaitent pas voir s'aggraver cette situation. Enfin, certaines remarques portent sur la continuité potentielle de la zone humide sur le site de

l'ancienne usine des eaux, dont la construction s'est réalisée entre la fin des années 30 et le début des années 40.

La question environnementale est également abordée sous l'angle de la future qualité de l'air au regard de la circulation de la future voie de desserte. Certains riverains craignent ainsi une détérioration de la qualité de leur environnement proche. De même, certaines remarques portent sur les potentiels impacts de l'antenne relais à proximité du site sur la santé des habitants, au regard des nouvelles dispositions de mise en œuvre de la 5G.

Certaines remarques portent également sur une crainte de voir disparaître une partie de la faune présente actuellement sur site lors de la réalisation du projet, au regard de son fonctionnement agricole actuel.

Enfin, plusieurs remarques portent sur des demandes de précisions de la pollution du site de l'ancienne usine des eaux, et questionnent la complémentarité du projet futur avec les terres impactées.

Réponse apportée par la Ville de Saint-Malo :

L'approche environnementale a été au centre du projet de la Houssaye, comme cela a pu être évoqué depuis le début de la concertation. A ce titre, la zone humide et son aire d'alimentation ont été des fondamentaux du projet, conservés et valorisés. Pour cela, une étude de détermination de la zone humide et de son aire d'alimentation a été réalisée par un bureau d'étude environnemental, le cabinet CERESA, afin de préciser leur dimensionnement, et de s'assurer de leur bonne intégration au projet et, dès lors, de leur pérennisation. Dans cette perspective, un reméandrage de l'ancien ruisseau du site d'origine est prévu afin de redonner à la zone humide sa fonctionnalité écologique complète.

Comme inscrit dans l'étude d'impact de la ZAC réalisée par la Ville de Saint-Malo, et repris ensuite dans l'avis de la Mrae, une étude hydrogéologique sera réalisée sur le projet de la Houssaye. Cette étude, prévue en amont de la phase de réalisation de la ZAC, permettra d'apporter des réponses précises quant au sujet de la délimitation de la zone humide et de sa zone d'alimentation en eau.

Tout d'abord, il est essentiel de reconnaître que l'étude historique basée sur des photographies aériennes ne suffit pas à préciser de manière exhaustive la limite originelle de la zone humide. En effet, les changements morphologiques du paysage au fil du temps peuvent nuire à une évaluation objective du site. La présence vraisemblable de vergers dans les années 1920 tendent à vers l'absence de zone humide qui nuirait au développement des arbres fruitiers. L'étude hydrogéologique, en revanche, adopte une approche technique approfondie qui intègre des analyses sur le terrain pour obtenir une vision actuelle et précise du fonctionnement hydrologique et hydraulique du site d'études. Cette étude hydrogéologique sera particulièrement pertinente dans l'analyse des niveaux piézométriques. Ces niveaux, qui représentent les variations de la nappe phréatique à différents moments de l'année, sont des indicateurs cruciaux de la présence et de l'étendue des zones humides. En identifiant les zones où les niveaux d'eau sont proches de la surface, l'étude pourra délimiter de manière plus fiable les zones humides potentielles, offrant ainsi une base solide pour les décisions de préservation et de gestion.

Par ailleurs, l'étude hydrogéologique permettra également d'explorer les flux d'eau souterraine, révélant ainsi les zones qui contribuent activement à l'alimentation en eau des zones humides. Comprendre ces interactions hydrologiques est crucial pour une gestion durable des écosystèmes, car cela permet d'identifier les sources d'eau et de prendre des mesures appropriées pour préserver leur intégrité et leur fonctionnement écologique.

En combinant ces analyses approfondies avec d'autres techniques et données pertinentes, l'étude hydrogéologique aura le potentiel de fournir des informations détaillées et précises pour délimiter non seulement la zone humide principale mais aussi sa zone d'alimentation en eau. Une fois cette étude réalisée, la question de sa préservation sera ensuite affinée pour en garantir la pérennité.

Enfin, les résultats de cette étude viendront guider les choix techniques de conception des ouvrages hydrauliques et techniques du projet d'aménagement, ainsi que les prescriptions imposées aux constructeurs des îlots si la réalisation d'un sous-sol est prévue. Cependant, il est déjà acquis que la voirie traversante sera conçue pour assurer une transparence hydraulique et ainsi maintenir l'alimentation du milieu naturel.

La relation de cette zone humide avec les limites privatives des riverains sera à nouveau étudiée finement afin de rendre compatible cette valorisation écologique, et l'usage privatif des jardins. Cette relation fera l'objet d'études approfondies dans la suite de l'avancement du projet d'aménagement, notamment par l'intervention d'un écologue et d'un hydraulicien.

Pour répondre aux questionnements sur le maintien de la biodiversité, la Ville de Saint-Malo souhaite de nouveau appuyer sur l'ambition environnementale du projet. En effet, si le site compte une diversité environnementale relative, le projet s'appliquera à reconstituer les corridors écologiques en direction de l'espace naturel et agricole, cela par les futurs espaces publics, mais également par le biais des cœurs d'îlots. A ce titre, les futurs sillons permacoles, seront également partie prenante de ces continuités de la trame verte, bleue et brune. Parallèlement à cela, le confortement de la zone humide et de son aire d'alimentation viendra créer une zone d'accueil favorable à une biodiversité variée. Enfin, les essences qui seront choisies pour les espaces publics, ainsi que leur hauteur, permettront à différentes espèces de trouver refuge.

Sur la question de la qualité de l'air, et comme indiqué dans le mémoire en réponse à la Mrae, une étude sur la qualité de l'air sera réalisée sur le site. Celle-ci a pour objectif une connaissance complète et quantifiée des composés dans l'air ambiant sur le périmètre d'étude de la ZAC de la Houssaye, afin d'évaluer leur niveau au regard des seuils réglementaires en vigueur et des prescriptions de l'OMS. Cette ZAC, située à proximité d'un axe routier majeur, a pour objectif de créer un quartier majoritairement à destination d'habitat. Il est donc nécessaire de mesurer l'exposition actuelle afin de pouvoir intégrer ces données dans le projet d'aménagement, et de définir les mesures de réduction et compensatoires associées. Concernant le sujet de l'antenne relais, des prises de contact seront engagées, et si nécessaire des études complémentaires seront menées pour confirmer l'absence de risque d'exposition des futurs habitants.

Enfin, le sujet de l'ancienne usine des eaux, et notamment la qualification de ses terres polluées, est une des dimensions appréhendées par la Ville de Saint-Malo. Dans la suite du projet, des études complémentaires seront menées afin d'actualiser les études de 2019, et de définir le mode de

gestion des pollutions découvertes sur le site. La ville de Saint Malo s'engage à respecter la réglementation et éviter tous risques pour les questions sanitaires

Mobilités et circulations :

La question de la circulation automobile a très bien été représentée sur le projet. Ce sujet a été abordé dès la phase de diagnostic en marchant, et cela jusqu'aux remarques dans le cadre de la mise à disposition du public du dossier de création.

Les remarques portent sur différentes approches de cette question. Dans un premier temps, certaines remarques questionnent la localisation de la voie centrale au regard de la proximité des logements déjà existants, ainsi qu'au regard des futurs logements de la ZAC. A ce titre les questions du bruit, de la vitesse et de l'encombrement de la voie sont évoquées, au regard du projet à venir. Certains proposent ainsi le passage de cette voie par le chemin vicinal de Bonne Rencontre, ou encore par la rue de la Ville Besnard, pour diminuer son impact.

D'autres remarques portent sur la continuité de la voie en direction de Rotheneuf, et sur l'incompatibilité du réseau et de certains carrefours, notamment celui du Pont, avec une circulation directe depuis le rond-point des Français Libres. Des propositions pour l'aménagement de la rue Mac Donald Stewart et du secteur de Limoelou sont évoquées afin de rediriger les circulations vers le cœur de bourg de Rotheneuf.

L'intérêt du pôle d'échange multimodal fait également l'objet d'une remarque, notamment sur les usages qui s'y développeront au regard du contexte malouin et des habitudes de fonctionnement déjà prises.

Enfin, certaines remarques souhaitent que la voie centrale du projet soit réalisée rapidement afin de résoudre les problématiques actuelles de circulation du quartier.

Réponse apportée par la Ville de Saint-Malo :

La question de la circulation s'inscrit logiquement dans la concertation, au sein d'un quartier dont le fonctionnement actuel a fait l'objet de modifications ces dernières années. Cela s'est concrétisé par la mise en place d'un nouveau sens de circulation de la rue de la Ville Besnard en direction de Bonne Rencontre, ainsi que par des chicanes sur les rues Gesril de Papeu et Roger Mette.

La voie de desserte centrale de la ZAC est inscrite dans les orientations d'aménagement du PLU en vigueur, établi en 2006. A ce titre, sa nécessité de mise en œuvre pour optimiser le fonctionnement du quartier, ainsi que pour desservir la partie nord est de Saint-Malo, est admise dans les documents de planification.

Les premières phases de concertation, et notamment l'atelier relatif aux mobilités, ont permis d'aborder les différentes options possibles pour le passage de la voie. Ces dernières ont été évoquées au sein de l'étude d'impact, précisant ainsi les avantages et inconvénients de chaque solution.

Ainsi, et pour rappel, le passage de la future voie de la ZAC par la rue de la Ville Besnard viendrait intensifier une circulation sur une voie périphérique et actuellement de faible desserte, et maintiendrait un flux sur la RD 355 qui supporte déjà le flux des véhicules en direction de Cancale. De plus, cela nécessiterait la réalisation d'un giratoire supplémentaire sur la RD 355, rendant cet axe et l'entrée de ville, encore plus routiers.

La solution d'une voie de desserte passant sur le chemin vicinal reprend également les contraintes d'une voie « routière » et de contournement, impliquant des aménagements conséquents sur la RD 355. Le passage d'une voie sur le chemin vicinal, situé en haut de crête, augmente également la dispersion du bruit de cette voie, et son statut de voie de contournement ne permettra pas de limiter la vitesse aisément. Cela aura pour conséquence l'augmentation du bruit pour les riverains, ainsi que potentiellement, une détérioration de la qualité de l'air. Enfin, la réalisation d'une voie en limite d'urbanisation, qui plus est une voie de contournement, reste peu favorable au déplacement des espèces, à la continuité de la trame verte et bleue, ainsi qu'à une couture fine entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.

La solution d'une voie de desserte centrale du projet permettra de concilier les circulations projetées, additionnées aux circulations actuelles, pour un total d'environ 4 300 véhicules par jour dans les deux sens. Cette configuration permettra de délester pour partie les axes existants des rues Roger Mette, Colonel Armand et de la Ville Besnard. En termes de dimensionnement, la future voie s'inscrira en continuité de la rue de la Vierge de Grace, ainsi que de la rue de Vieux Banc et de la rue Aristide Ollivier. Toutes ces rues sont actuellement en 2X1 voie, et permettent la connexion des circulations en direction de Rotheneuf. La voie de la ZAC s'appuie ainsi sur cette continuité de dimensionnement pour assurer à la fois la fonction de transition vers le nord, et de desserte de quartier.

Les études à venir de la ZAC permettront d'affiner cette approche relative aux circulations, pour dimensionner au plus juste la voirie, ainsi que les aménagements publics qui réguleront la vitesse.

Parallèlement à cela, la limitation de la vitesse sur la future voie, permettra une limitation du bruit et de l'impact sur la qualité de l'air. En termes d'intégration, une partie majoritaire de la voie sera bordée de végétation et de bâtiments de différentes échelles. Ces conditions permettront également de contribuer à la limitation du bruit pour les quartiers les plus proches.

La continuité de la voie en direction de Rotheneuf est une action inscrite dans les orientations d'aménagement du PLU en vigueur depuis 2006. Le raccordement de cet axe sur le secteur du Pont permettra à la fois une desserte en direction de Rotheneuf, mais également en direction de Rochebonne. Une connexion uniquement sur le secteur du Limoelou impliquerait que les personnes qui souhaiteraient se rendre vers Rochebonne empruntent le boulevard de Rotheneuf, et arrivent également sur le carrefour du Pont. Pour compléter la réflexion sur cette partie des aménagements futurs, qui sortent du cadre de l'aménagement de la ZAC, des études complémentaires seront menées pour questionner l'élargissement de certaines parties existantes, notamment sur l'arrivée du secteur du Pont, pour sécuriser à la fois le carrefour existant, ainsi que les croisements préalables, notamment avec la rue du Commandant l'Herminier.

Dans le cadre de la révision en cours du PLU, des emplacements réservés sont envisagés pour l'aménagement de la rue Christian Paul et de la rue Mac Donald Stewart pour sécuriser la desserte automobile et améliorer les circulations douces.

Enfin, la réalisation d'un pôle d'échange multimodal aura toute sa place en entrée de ville, dans une conception plus large du quartier, à l'échelle notamment du campus universitaire. En effet, l'objectif sera de permettre d'utiliser les transports en commun, mais également les modes doux dans de meilleures conditions. Cette dimension est déterminante dans la projection du quartier et de l'ensemble des mobilités. A ce titre, la réalisation de nombreuses connexions cyclables, notamment en direction de Rotheneuf et des plages, permettront de donner une alternative sécurisante à la voiture aux habitants du quartier.

4.2.2 Programmation et aménagement de l'opération :

Les sujets relatifs à l'aménagement du projet, ainsi qu'à la programmation prévisionnelle ont fait l'objet de différentes approches.

Dans un premier temps, les remarques ont porté sur la limitation de la hauteur des bâtiments, notamment en R+2, ainsi que sur un éloignement des bâtiments les plus hauts depuis les logements existants. En termes de programmation, une localisation des commerces a également été demandée. Une remarque porte sur la mise en œuvre d'une programmation exclusivement en résidence principale, au titre de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, adoptée le 29 janvier 2024 par l'Assemblée Nationale. Enfin, certaines remarques portent sur la nécessité de conserver l'actuelle ferme de Bonne Rencontre au sein du projet.

Dans un second temps, certaines remarques ont porté sur les nuisances du chantier en phase active pour les logements existants, ainsi que sur la nécessité de gérer au mieux les déblais/remblais. La question de la limite entre l'espace déjà urbanisé et le projet est également posée, ainsi que celle du traitement à prévoir entre le projet et l'espace agricole, notamment au regard de la limite de la ZAC sur le chemin vicinal.

Enfin, la question de la valorisation de l'agriculture urbaine dans le projet a été saluée.

Réponse apportée par la Ville de Saint-Malo :

La programmation des logements du projet s'appuie sur le cadre urbain existant, cela en termes de densité projetée, mais également sur les ateliers de la concertation qui ont permis d'envisager des bâtiments collectifs jusqu'en R+3, notamment sur le secteur d'extension agricole. Certains bâtiments pourront intégrer un comble supplémentaire sur des secteurs particuliers, notamment sur le secteur du rond-point. A ce titre, un épannelage progressif sera réalisé à partir des logements existants, de manière à ne pas confronter des bâtiments de gabarits différents en limite du projet. L'implantation des bâtiments les plus hauts ne sera pas non plus sur la ligne de crête du site, de manière à ne pas impacter le paysage. A ce titre, des typologies intermédiaires et individuelles permettront de finaliser le projet sur ce point le plus haut.

En termes de commerces, les localisations des services seront situées à proximité des axes de circulation principaux (rond-point et RD), afin de faciliter leur fonctionnement et leur visibilité. Sur la question de la ferme de Bonne Rencontre, cette dernière sera conservée dans le projet.

En termes de résidences principales, le programme comportera 45% de logements en accession aidée, ainsi qu'en logements locatifs sociaux. Cela signifie dans un premier temps que près de la moitié des logements seront assurément en résidence principale. Le reste du programme, soit 55%, sera en accession libre. Sur ce point, et au regard des autres programmes neufs réalisés sur Saint-Malo ces dernières années, la part des logements en résidence secondaire dans la neuf correspond à un taux d'environ 10%. En effet, les résidences secondaires se développent majoritairement dans le parc ancien. De plus, la localisation du projet en retrait de la cote, ainsi que sa programmation orientée vers les familles, avec notamment 60 % des logements en typologies T3/T4 et T5, permettra de limiter également le principe de la résidence secondaire. Concernant le projet de loi, et en fonction de son approbation par le Sénat, et des décrets d'application, une étude plus fine de ce texte sera envisagée lors des phases ultérieures de définition du projet, notamment lors du dossier de réalisation. L'objectif affirmé de la Ville de Saint-Malo porte sur la valorisation des résidences principales sur le territoire.

Concernant la réalisation des travaux des chantiers, et leurs impacts sur les riverains, la Ville de Saint-Malo sera vigilante sur la limitation des nuisances, qu'il s'agisse du bruit, de la poussière ou de la vitesse des engins. A ce titre, des engagements seront demandés aux entreprises de travaux, à travers une charte, pour garantir la prise en compte de ces sujets déterminants pour la bonne tenue d'un chantier, et le respect des habitants. De même, le projet intégrera une gestion optimisée des déblais/remblais, ainsi qu'une organisation du réemploi des matériaux du site, tel que mentionné dans l'étude d'impact du projet dans la mesure de réduction MR9. Ces conditions seront appliquées pour les chantiers de la Ville de Saint-Malo, ainsi que demandés aux chantiers de construction des programmes de logements.

En termes d'intégration urbaine, le projet traitera finement la relation avec les espaces déjà construits et les fonds de lots, notamment par une gestion paysagère de la limite. En effet, qu'il s'agisse de la zone humide restaurée qui viendra valoriser le secteur, ou bien d'un espace public piéton planté, les fonds de lots existants situés à l'ouest du projet seront en relation avec des espaces publics de qualité, peu fréquentés, et paysagers.

Concernant la relation avec l'espace agricole, la couture s'entend à différents niveaux. Dans un premier temps, l'implantation des espaces publics et des îlots en lanière permet de favoriser les connexions est/ouest. Ces connexions seront nécessaires pour la gestion des eaux pluviales, pour la circulation de la biodiversité, et permettront également une implantation bioclimatique des bâtiments. Cela permettra également de maintenir des vues dégagées vers le grand paysage depuis les logements des lotissements existants.

Au niveau du chemin rural, ce dernier sera paysager et permettra d'accueillir les circulations des modes doux. La transition avec l'espace naturel et rural sera donc majoritairement végétale, permettant de s'assurer de la sécurisation des déplacements des espèces (mammifères, insectes...) entre le quartier et les espaces proches.

Enfin, une frange paysagère est inscrite au sein de l'OAP, en lien avec l'espace agricole, et en continuité de la limite est de la ZAC. A ce titre, ces espaces seront évoqués avec les agriculteurs en place sur ces terrains, ainsi qu'avec les propriétaires fonciers. Cette frange paysagère pourra se traduire de différentes façons, comme par exemple sous la forme des plantations dans le cadre de breizh bocage, ou sous des formes complémentaires en fonction des échanges qui seront engagés.

Sur le sujet de l'agriculture urbaine, approuvé par certaines remarques, une attention particulière sera donnée à la constitution des espaces publics qui seront destinés à cet usage. De même, la mise en place d'un lieu d'échange et de rencontre au sein du projet, ciblé sur les bâtiments conservés de l'ancienne usine des eaux, pourra faire l'objet d'une préfiguration pendant la constitution du projet de la Houssaye.

4.2.3 Ouverture à l'urbanisation du secteur :

Certaines remarques, plutôt minoritaires, ont souhaité questionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur, notamment au regard d'une partie du site situé en extension urbaine, sur des terres agricoles. Ces remarques questionnent ainsi le principe de favoriser le renouvellement urbain au profit de l'extension. D'autres au contraire, ont pu questionner sur le fait de ne pas construire jusqu'au lieu-dit de la Ville Besnard.

A ce titre, l'avis négatif de la CDPENAF est évoqué sur l'étude de compensation agricole.

Enfin, certaines remarques ont questionné la concordance des procédures entre la ZAC et la révision du PLU, cette dernière n'étant pas encore finalisée.

Réponse apportée par la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la Houssaye s'inscrit dans la démarche globale des projets de la Ville de Saint-Malo, dont la traduction règlementaire sera appliquée à travers le futur PLU en cours de révision.

A ce titre, le futur PLU doit permettre l'application locale du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028, porté par Saint-Malo Agglomération, et approuvé le 28 septembre 2023 par le Conseil communautaire. Le PLH porte l'ambition de la construction de près de 3 180 logements sur la commune de Saint-Malo, représentant près de 500 logements par an. Cette production correspond à près de 63% de la production totale du PLH (5 200 logements).

Afin d'appliquer cette ambition dans le prochain PLU, la Ville de Saint-Malo s'est appuyée sur les conditions de la loi Climat et Résilience, en favorisant au maximum le renouvellement urbain. Ainsi, plus de 80% de la production de logements du prochain PLU sera réalisée en renouvellement urbain, sous la forme d'opérations globales d'aménagement (ZAC et permis d'aménager), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que sous la forme d'une densification douce et diffuse du tissu urbain existant. Certaines opérations sont déjà ciblées pour porter une partie de ces logements, à l'image de la ZAC du Général de Gaulle, qui prévoit près de 800 logements en continuité du quartier de la Découverte.

Si une majorité de la production de logements sera située en renouvellement urbain, une partie minoritaire, de l'ordre de 20%, devra s'inscrire en extension urbaine, dans les conditions de la loi

Climat et Résilience, au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, entre 2011 et 2021. A ce titre, 77 ha ont été consommés en extension urbaine sur la période 2011-2021. Dans le cadre des échanges à l'échelle des SCOT, l'enveloppe prévisionnelle allouée à la Ville de Saint-Malo est de près de 46 ha (-40% de 77 ha consommés), intégrant notamment le secteur de la Houssaye. Cette base permet de cadrer réglementairement l'extension urbaine de la Ville de Saint-Malo, et de cibler les secteurs les plus adéquats au regard des études urbaines prospectives menées ces dernières années, sur la base du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030.

Le secteur de la Houssaye est à ce titre cohérent pour un projet urbain. Il participe à la dynamique urbaine d'entrée de ville, en lien direct avec le secteur d'études supérieures (IUT, ENSM, Lycée Florence Arthaud...), et de fait, avec la nécessité d'intégrer les services d'une population étudiante (résidences étudiantes...). Il tisse des liens également avec le secteur de la zone commerciale du centre Leclerc, en permettant des accès facilités vers les commerces et les services. Enfin, le projet s'intègre avec l'ensemble des quartiers limitrophes, et notamment le dernier en date, le quartier de Bonne Rencontre. Situé au nord du projet de la Houssaye, celui-ci développe une densité de 31 logements/ha, intégrant des logements collectifs, intermédiaires et individuels. De même, le quartier de la Fontaine aux Pèlerins, au sud, développe une programmation collective et individuelle.

En termes de réduction de la consommation foncière, le secteur de la Houssaye a intégré différentes étapes en phase de conception. Dans un premier temps, le secteur d'études portait jusqu'à la rue de la Ville Besnard, sur un périmètre de près de 15 ha. Une première phase de réduction foncière a été menée pour sortir une emprise de près de 4 ha du secteur de projet. Le projet a également fait l'objet d'une étude de programmation pour optimiser la consommation foncière des îlots constructibles. Pour cela, les logements seront majoritairement réalisés sous la forme de collectifs et d'intermédiaires. Le projet urbain s'inscrit, d'autre part, sur des emprises pour partie déjà constructibles, et notamment l'ancienne usine de traitement des eaux, ou encore les logements présents sur site à proximité des châteaux d'eau. Enfin, le projet intègre une forte dimension d'agriculture urbaine au sein même de l'espace public futur. Cela aura pour conséquence de garantir une proportion importante de pleine terre conservée sur le projet, et de favoriser les corridors écologiques par une dimension nourricière (oiseaux, mammifères, insectes).

En termes d'impacts agricoles, une étude spécifique a été menée, en lien avec les propriétaires fonciers, ainsi qu'avec les exploitants agricoles en place. A l'issue de cette étude, la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet, au regard notamment du cadre agricole d'une partie des terres consommées par le projet. De plus, certains compléments d'études sont souhaités sur des mesures compensatoires. Ainsi, la Ville de Saint-Malo réalisera une étude complémentaire pour présenter de nouveau le dossier en CDPENAF, dans le souhait d'une intégration de l'ensemble des parties prenantes au projet, et particulièrement du monde agricole.

La mise en œuvre du projet de la Houssaye s'appuie ainsi sur le respect des ambitions du PLH, du PLU actuel ainsi que du futur document d'urbanisme. Au regard de l'enveloppe prévisionnelle allouée à la Ville de Saint-Malo pour ses conditions d'extension urbaine, le projet de la Houssaye s'inscrit également dans le respect de la loi Climat et Résilience.

Au regard de cette approche globale, la procédure de la révision du PLU cadre le cap à prendre en compte pour le territoire. A ce titre, la ZAC de la Houssaye s'inscrit dans ce cadre, qu'il s'agisse de sa localisation au regard de l'enveloppe prévisionnelle allouée pour l'extension urbaine, et des études stratégiques initiales, ainsi que de la programmation familiale. Les deux procédures peuvent ainsi avancer simultanément, dans la mesure où les ambitions et les objectifs de modification de création de la ZAC de la Houssaye s'inscrivent pleinement dans la lignée du futur PLU.

La dénomination actuelle du zonage du PLU pour le secteur de la ZAC, en 2AU, est compatible avec l'ambition de la création de la ZAC. Sa mise en œuvre nécessitera l'approbation de la révision du PLU en cours, pour adapter le zonage et le règlement associé. De plus, la Ville de Saint-Malo a souhaité développer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour cadrer le développement du quartier au regard de l'entrée de ville, notamment en lien avec le secteur commercial. La compatibilité calendaire de la constitution de la ZAC et de la révision du PLU, permettra d'aboutir à la formalisation d'un projet dont les premiers travaux devraient débiter au 2eme semestre 2026.

5 Synthèse finale :

Les observations exprimées par les parties prenantes ont majoritairement porté sur les questions de la circulation et des mobilités, sur le cadre environnemental, sur l'intégration du projet dans son environnement immédiat, ainsi que sur ses conditions de réalisation au regard d'un nécessaire renouvellement urbain de la ville.

Les réponses formulées par la Ville de Saint-Malo se sont donc attachées à prendre en compte ces remarques, et à déterminer l'impact de leur prise en compte sur le projet présenté au sein du dossier de modification de création.

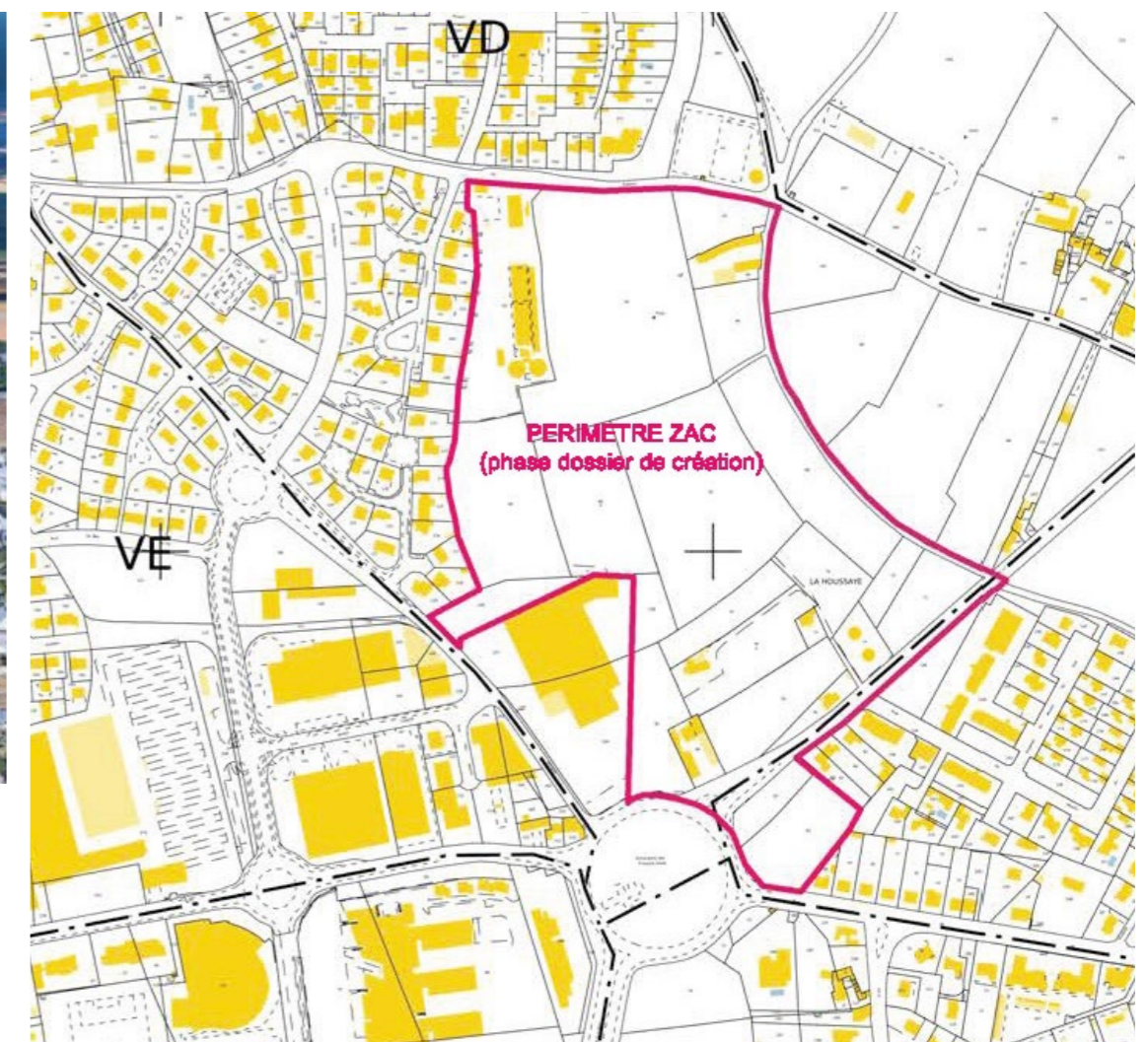
A l'issue de la concertation, et au regard des observations diverses formulées, le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales du dossier de modification de création de ZAC.

Cependant, la concertation entreprise a permis de recueillir la pluralité des expressions des habitants, et notamment les craintes et attentes pour la bonne insertion du projet dans son environnement.

La Ville de Saint-Malo prend ainsi acte des conclusions de la présente concertation.

6 Annexes :

- Présentation de la réunion publique du 13/12/2022
- Présentation de la réunion publique du 12/02/2024



M. LE MAIRE

Gilles LURTON

OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA ZAC

Délibération du CM de Saint Malo du 4 Avril 2019

- Concevoir le projet d'aménagement comme **une nouvelle polarité d'entrée de ville**, comme un **lieu de vie** à l'interface de différentes entités urbaines et paysagères (campus étudiant, logements individuels en lotissement, commerces de proximité et de polarité urbaine, frange agricole).
- Traiter finement la **relation entre espace agricole et paysager**, et espace urbain, cela par un plan masse et une programmation graduels en termes d'épannelage, et respectueux du site.
- Privilégier les **continuités des trames vertes et bleues** vers les quartiers environnants.
- Promouvoir la **mixité programmatique** du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la **mixité sociale**.
- Favoriser les **cheminements piétons et les modes doux**, par la qualité de l'aménagement des espaces publics.
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en **matière de déplacement urbain**.

- Développer une démarche **associant la Ville de Saint-Malo et la population** pour assurer l'émergence d'un projet qui prenne en compte les regards croisés ;
- Informer le public au sujet de l'évolution de la ZAC de la Houssaye ;
- Permettre une **meilleure compréhension du contexte**, des enjeux urbains et commerciaux et des objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de **s'approprier le projet et de s'exprimer à son sujet**.

Equipe interpluridisciplinaire

(APM) URBANISME
& ASSOCIÉ

Urbaniste - architecte Mandataire :
Atelier Philippe Madec



Bureau d'études environnement :
IAO SENN



Bureau d'études commerciales :
CERCIA



Bureau d'études écologie :
CERESA



Urbaniste - architecte :
GLAZ Architectes



Bureau d'études VRD :
ECR environnement



Avocats :
CADAREUX



Bureau d'études agriculture :
TER - QUALITECHS

Aires paysagiste

Paysagiste :
Aires paysagiste



Bureau d'études mobilité :
Aires paysagiste



Géomètre expert :
Jérémie FORGEOUX



Agence de sociologie et de communication
MANA

Planning

Juillet 2022
Balade urbaine

13/12/2022
**Réunion publique
fondamentaux**

1ER SEM 2024
**Approbation du
dossier de création**



DOSSIER DE CRÉATION

Présentation du dossier de création au public

et mise à disposition en ligne (2 mois) sur le site Ville de Saint-Malo

pièce 01

Rapport de présentation

Etat initial du site

Programme prévisionnel

Parti-pris d'aménagement



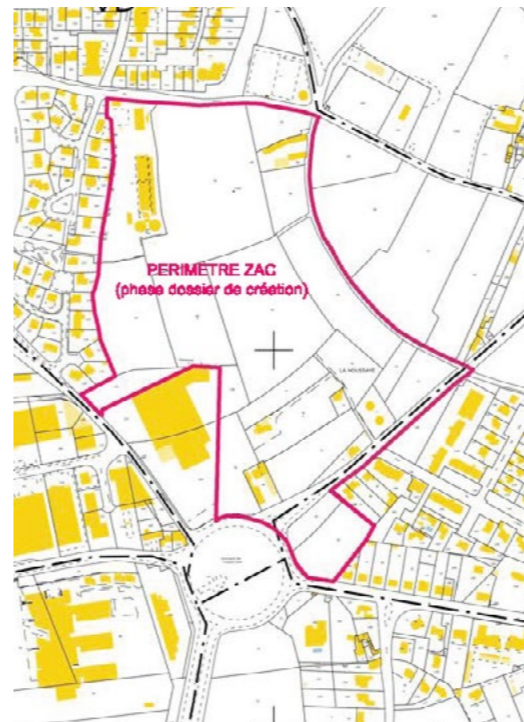
pièce 02

Plan de situation



pièce 03

Périmètre de ZAC



pièce 04

Etude d'impact

Rapport d'étude d'impact environnemental

Et ses annexes
Mesures ERC



pièce 05

Régime TA

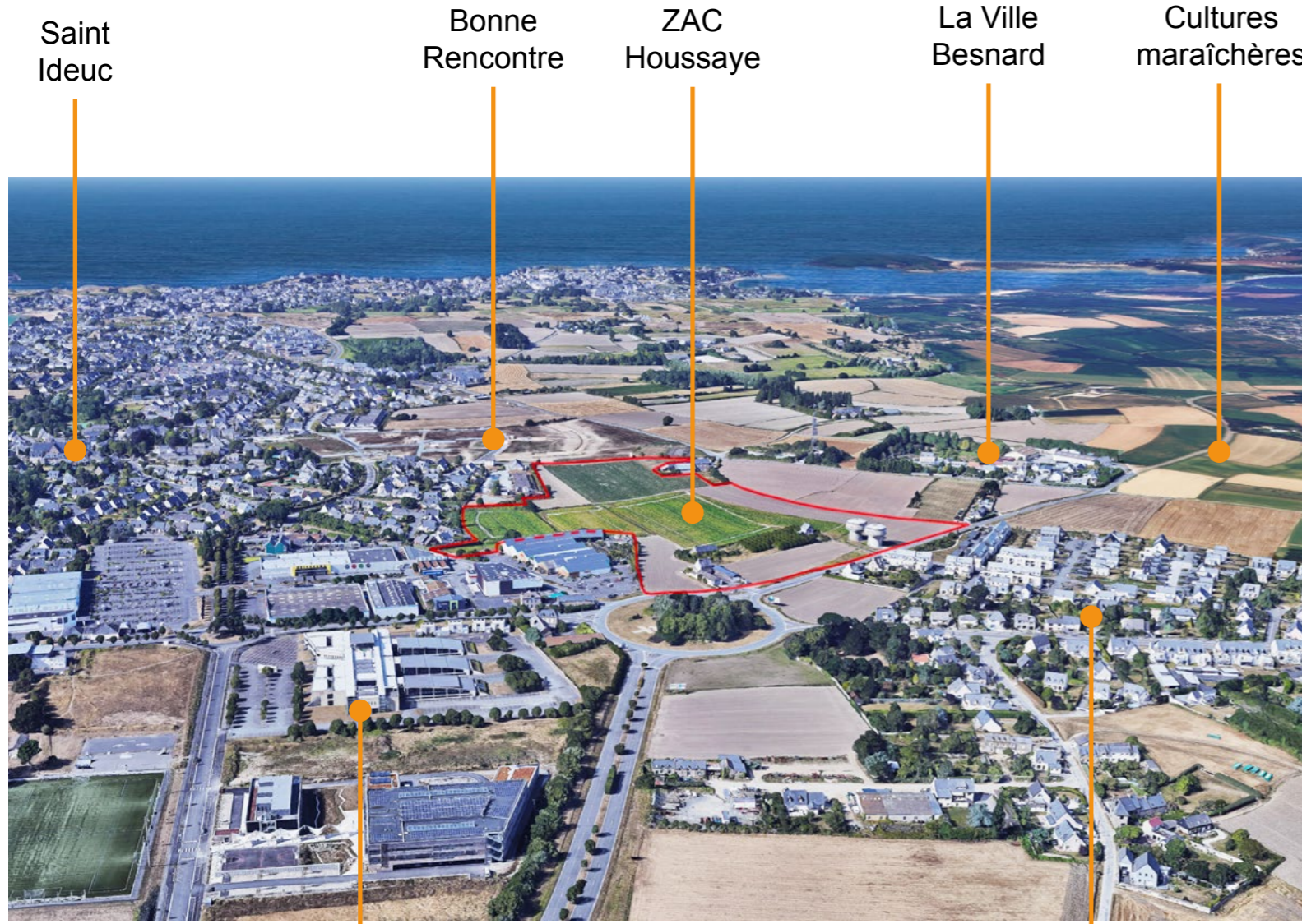
Taxe à la charge des constructeurs =

Voies publiques
+
réseaux publics
+

Les espaces verts
+

Les stationnements
au sein du périmètre

Secteur Houssaye : entre urbain, rural et littoral



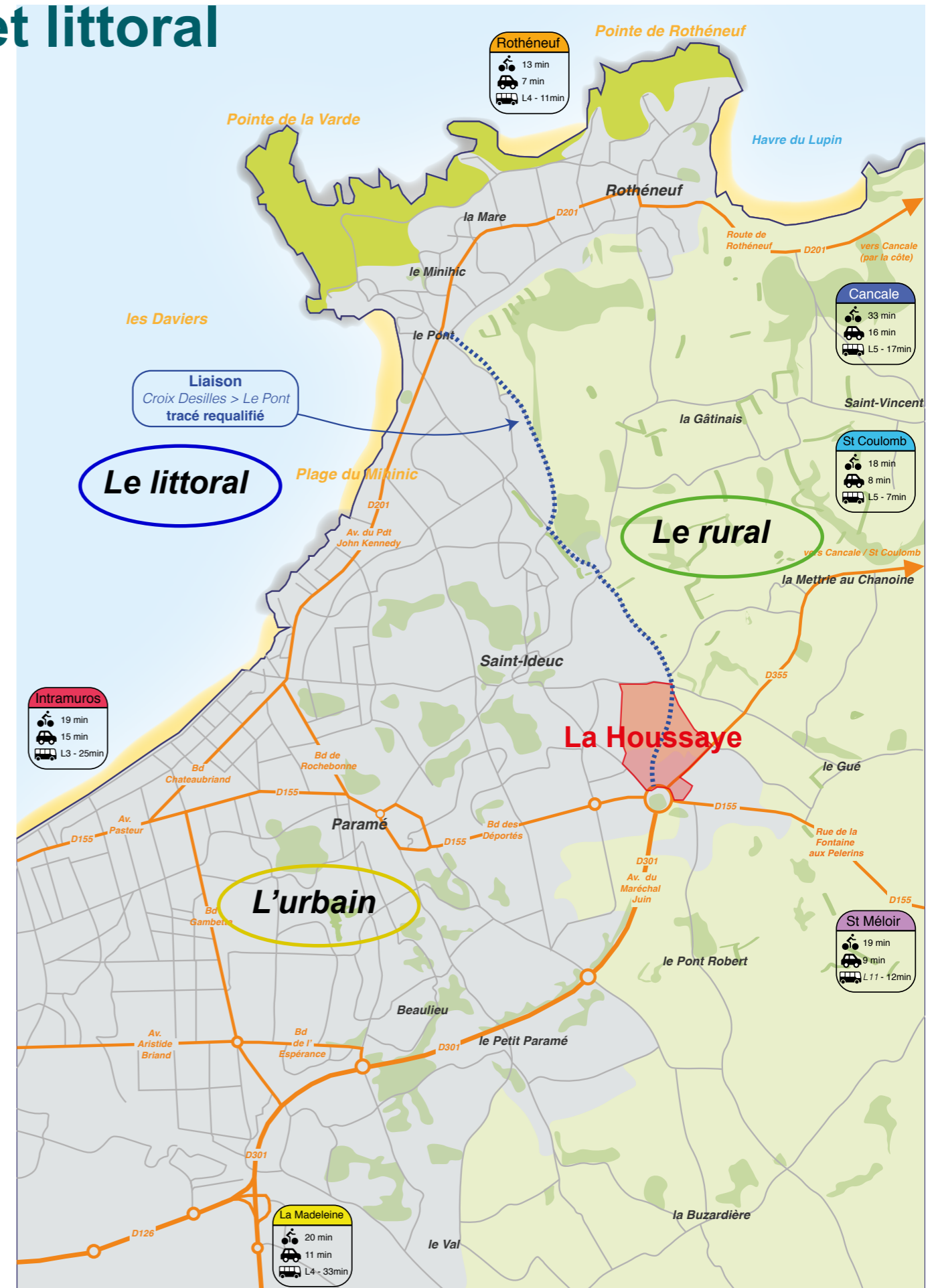
ZAC Campus

Lotissement
Fontaine aux pèlerins

Enjeux

- ▶ Intégrer les atouts et contraintes du contexte proche et lointain
- ▶ Valoriser le positionnement entre ville et campagne
- ▶ Valoriser des vues mer et faciliter les accès vers le littoral

Un site en situation particulière à la convergence de plusieurs tissus : Littoral, Rural et Urbain.



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhills / Caradeux Consultants / Forgeoux





Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

CONTEXTE

Evolution du périmètre de l'opération



-  Périmètre retenu ZAC de la Houssaye
-  Périmètre QAP
-  Périmètre d'étude 2019
-  Limites communales

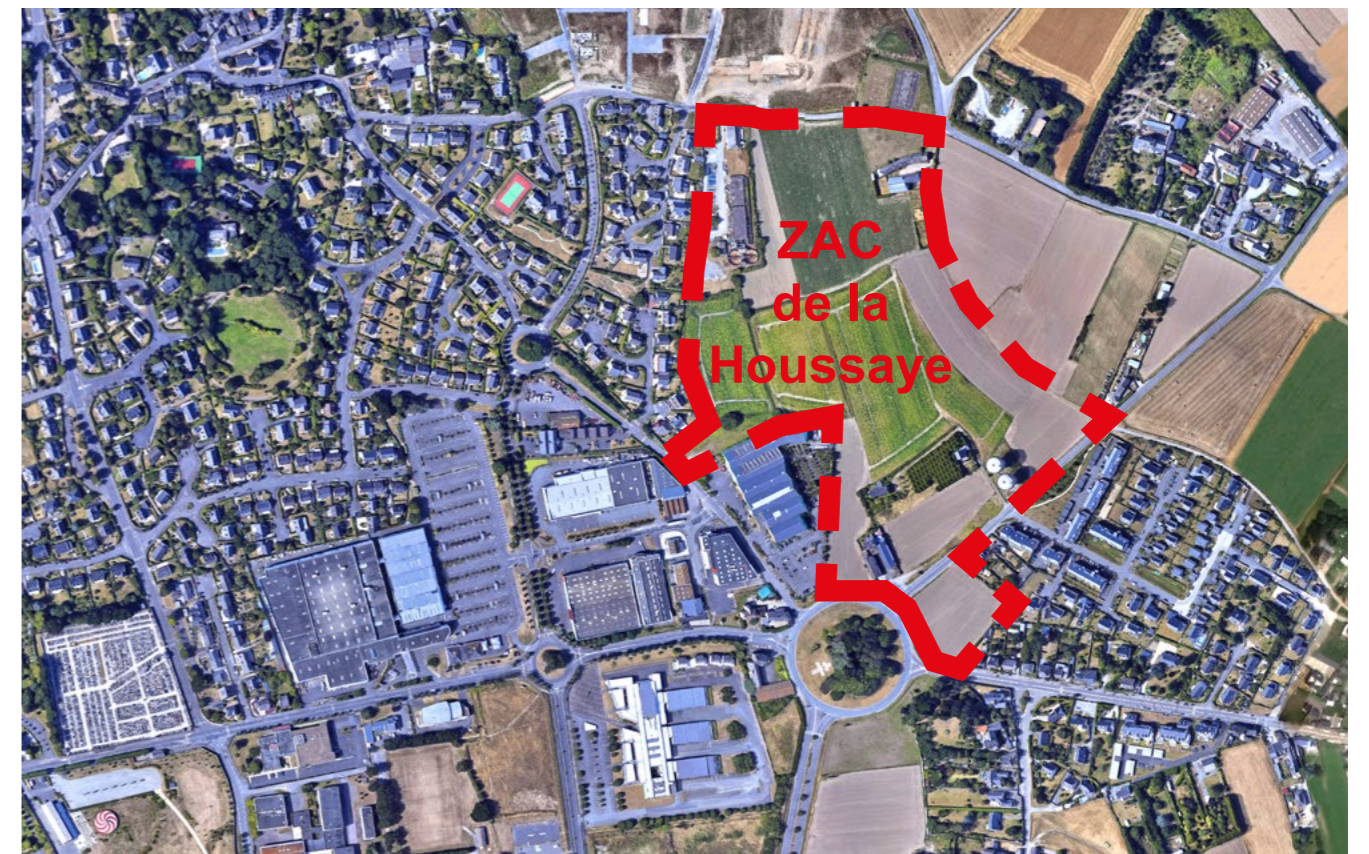
0 250 500 750 1 000



2019 Périmètre d'étude = 25 hectares



2023 Dossier de création = 10,5 hectares



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

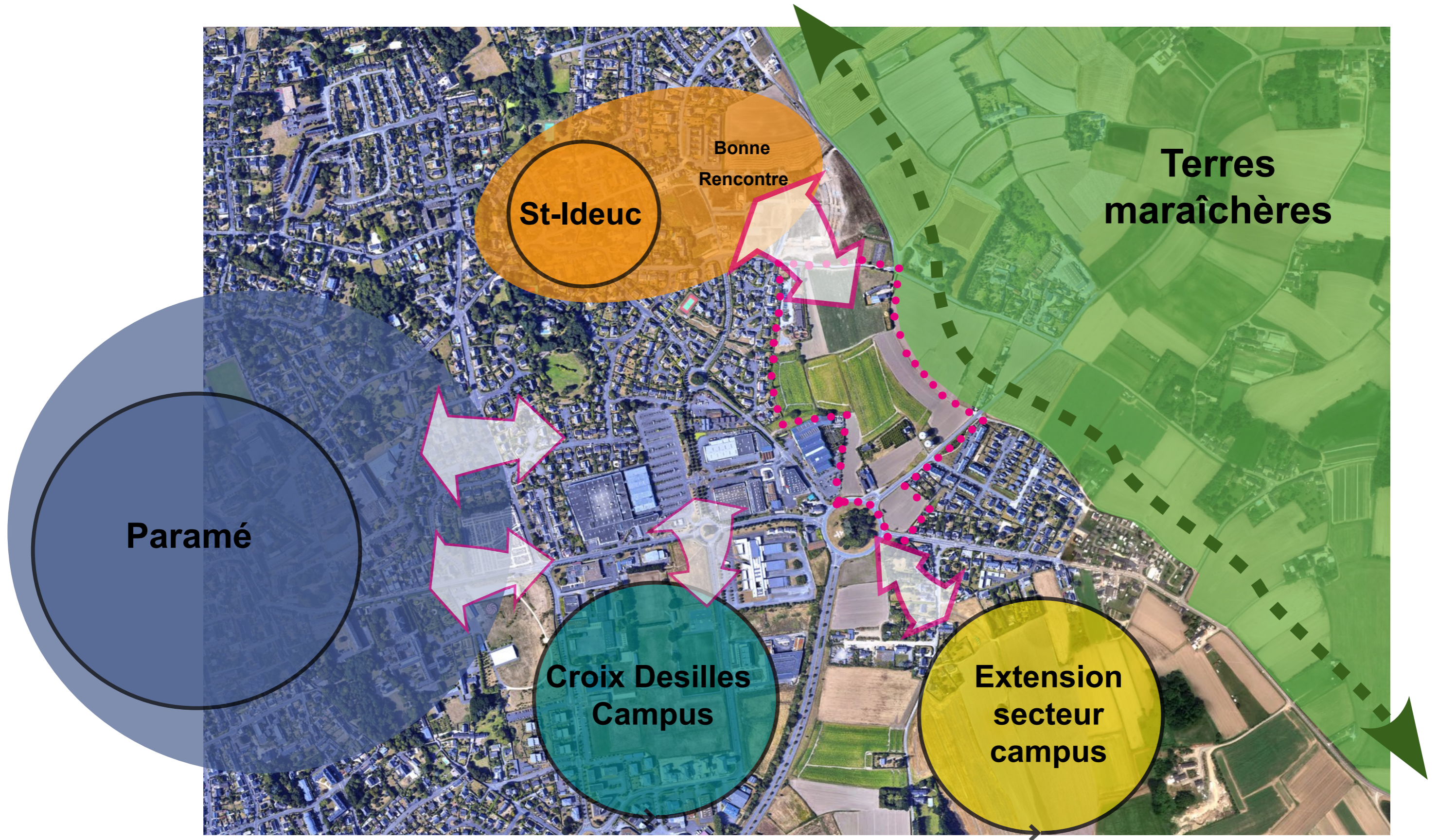
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Créer un nouveau quartier

Avec son identité, son fonctionnement et qui complète l'urbanisation.



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

CONTEXTE

Concertation

ZAC DE LA HOUSSAYE // Phase Concertation - diagnostic //

Ballade urbaine
6 juillet 2022

BALADE URBAINE EN PETITS GROUPES



RESTITUTION

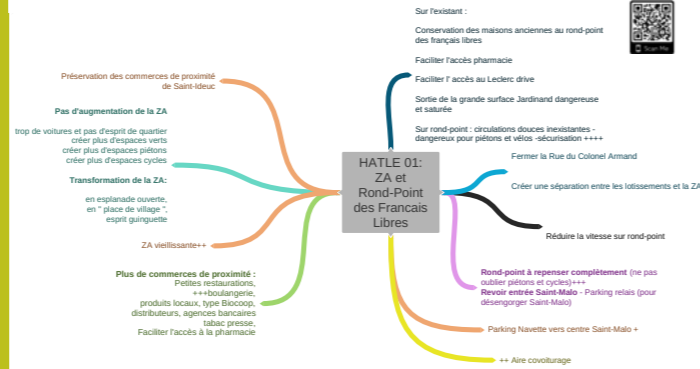


ITINÉRAIRE



RESTITUTION DES PAROLES D'HABITANTS

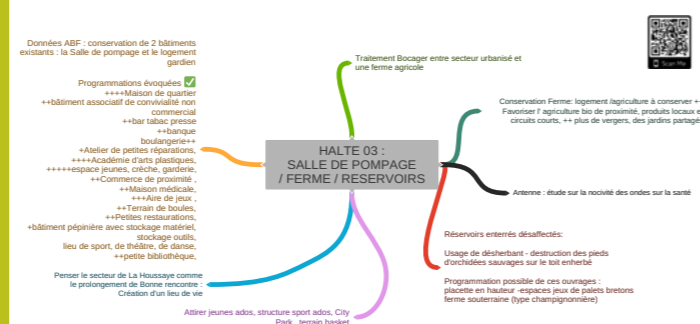
SECTEUR 01



SECTEUR 02



SECTEUR 03



SECTEUR 05

Atelier #1 Environnement

- Thématique BIODIVERSITE
- Thématique AGRICULTURE URBAINE.
- Thématique ENERGIE / CLIMAT.



Atelier #2 MOBILITÉS

- Thématique MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS
- 1 La voiture en ville
 - 2 Congestion / solutions de décongestion
 - 3 Traverser le quartier
 - 4 Mobilités du quotidien / Mobilités touristiques

Atelier 3# Espaces Publics & Formes urbaines

- Thématique PRATIQUES URBAINES & CENTRALITÉS
 - A - Centralités urbaines et appropriation des espaces publics
 - B - Centralités et pratiques en extérieur
 - C - Temporalité(s) et vie de quartier
 - D - Mixité sociale et co-living
- Thématique HABITATS & FORMES URBAINES
 - E - Habitats individuels et formes urbaines
 - F - Habitat individuel, espaces extérieurs et intimité
 - G - Densité et verticalité
 - H - Densité bâtie et densité végétale

ID DU QUARTIER

«Champêtre» & Paysan avec Biodiversité

Bcp d'espaces Verts traités

De manière **NATURELLE & LOCALE**

Gestion Simple

NON à «l'Ornemental»

Grands Espaces Verts et Ouverts

Prairies

Vergers Bosquets

Bocage stratifié

AGRICULTURE URBAINE

Mix Habitat et Agriculture

Jardins partagés

Vergers : lieux de rencontre

SOCIABILITÉ & LIEUX DE VIE

Se retrouver entre habitants

Faire du lien

1 AGRICULTEUR

..... des habitants

1 AMAP

& 1 ÉPICERIE SOLIDAIRE

Maitrise potager

pour Gestion Dynamique

Pour TOUS !

LES CULTURES :

Maraichages

Apicultures

Fleurs coupées ...

Produire & consommer In situ

1 modèle économique ?

BIODIVERSITE

Au sein du quartier

Les ZH au Coeur du Projet

ZH traversées

par les mobilités douces

Le - d'infiltration possible

Conservation de mares

Noues



TRAVERSER LE QUARTIER , un enjeu majeur

EN SÉCURITÉ

**PRIORISER LE PIÉTON
S/ la VOITURE**

SANS CONGESTIONNER

*réappropriation des places et des rues
Par les piétons & les enfants*

**NOUVEAU QUARTIER
à 30 KM /H**

Modes doux continus

*Voie vélo en site propre
TC en site propre*

**1 seule voie de QUALITE
&
CONVIVIALE**

Parkings souterrains

Parking déportés de l'habitat

APAISER LA VILLE

**Atelier #2
MOBILITÉS**

**PENSER UNE VRAIE
INTERMODALITÉ :**

**C'est l'aménagement
qui fait ralentir:**

Non à la prolongation du barreau

**PK RELAIS
d'ENTREE DE
VILLE
+
PEM**

Non à l'omniprésence de la voiture

Gabarit voir réduit

Non à la vitesse

Places sur l'axe

Limiter les linéaires de voiries

Plantations d'arbres

Non au stationnement sauvage

Effet plateau

Sécuriser la RD et le rond-point

Sorties écoles + Retour plage = Heure de pointe

DENSITÉ BÂTIE + DENSITÉ VÉGÉTALE

GRANDS LOGEMENTS

FAMILIAUX

type T5

dans petits collectifs

R+3 MAX

R+2 +C

Il faut penser en collectifs

«Petits collectifs» et «intermédiaires»

*Habitat «Caméléon»
intégré à la nature*

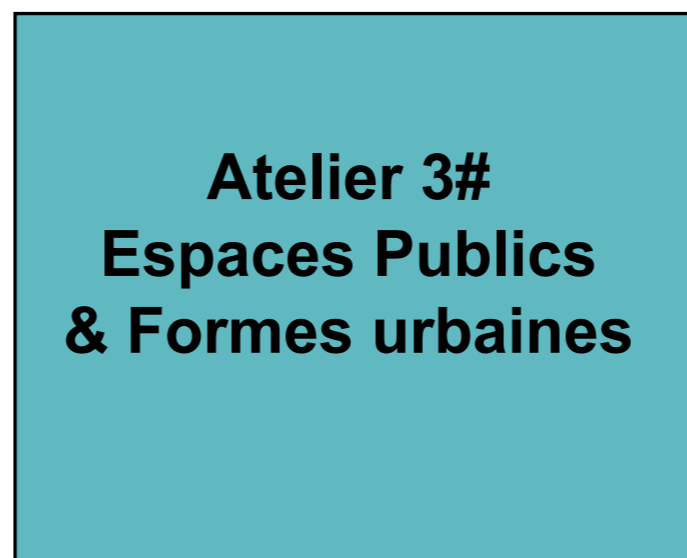
Habitats «vertueux» :

Autonomes
Bioclimatiques
Traversants
Passifs
Peu consommateurs
Zéro consommateurs
Producteurs d'énergie
Utiliser l'eau
Grande terrasse
Très lumineux
Penser l'ombre
Matériaux bio-sourcés

PIERRE +BOIS +COULEUR

=

*Identité malouine
... à définir
... à inventer*



Résidences seniors

Avec services partagés

1 opération d'habitat participatif

Grande maison étudiants

Penser le micro logement

En surélévation

En extension

Type d'esp. publics :

Un Tiers lieux

un lieu de vie majeur

Avec services



QUARTIER OUVERT :

«on accueille dans le VERT ! »

Pas une 1 seule centralité

Plusieurs Espaces verts attractifs

JARDINS PARTAGES

SPORT & NATURE

JEUX & NATURE

ART & NATURE

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

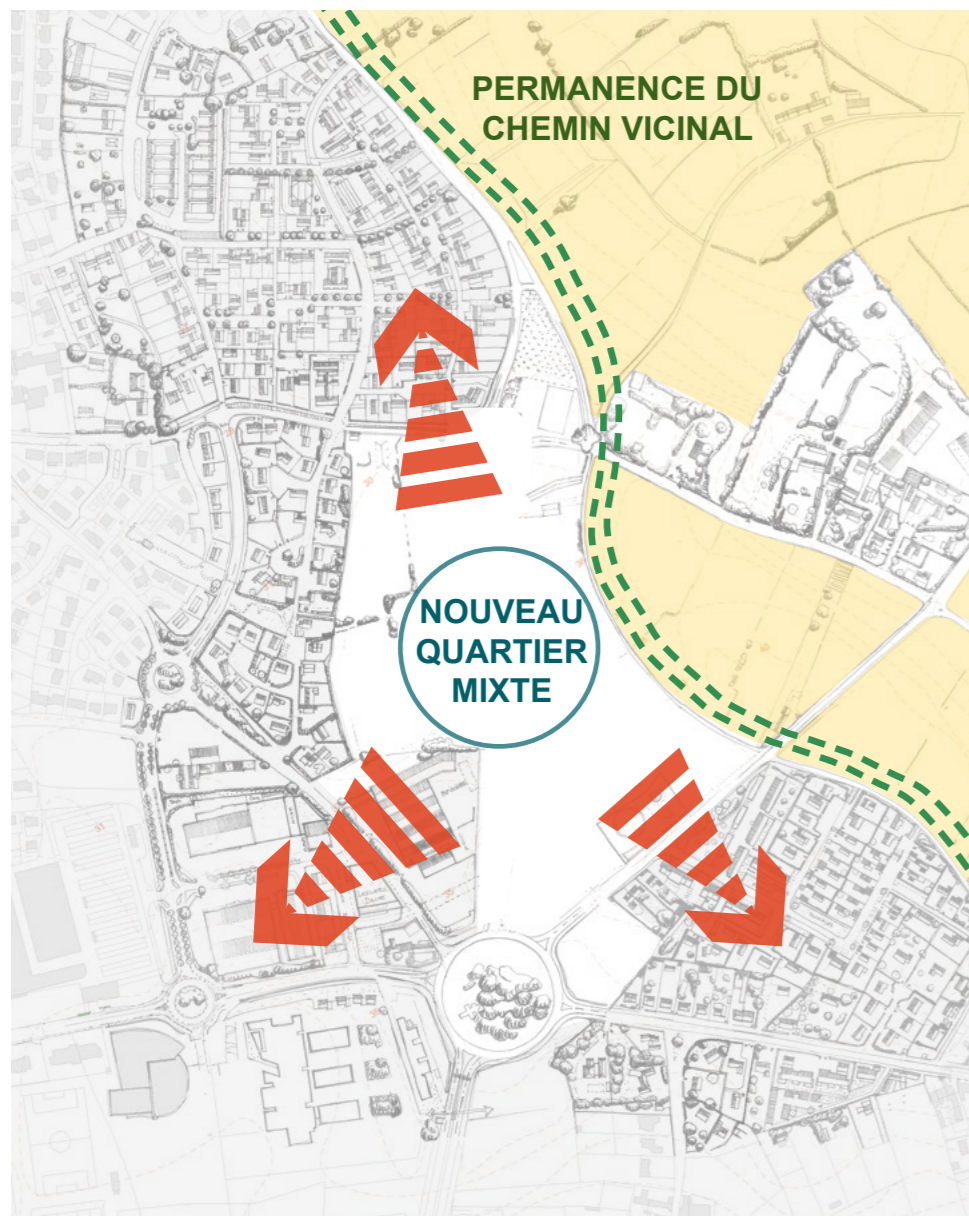
Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

SYNTHÈSE INVARIANTS DU PROJET

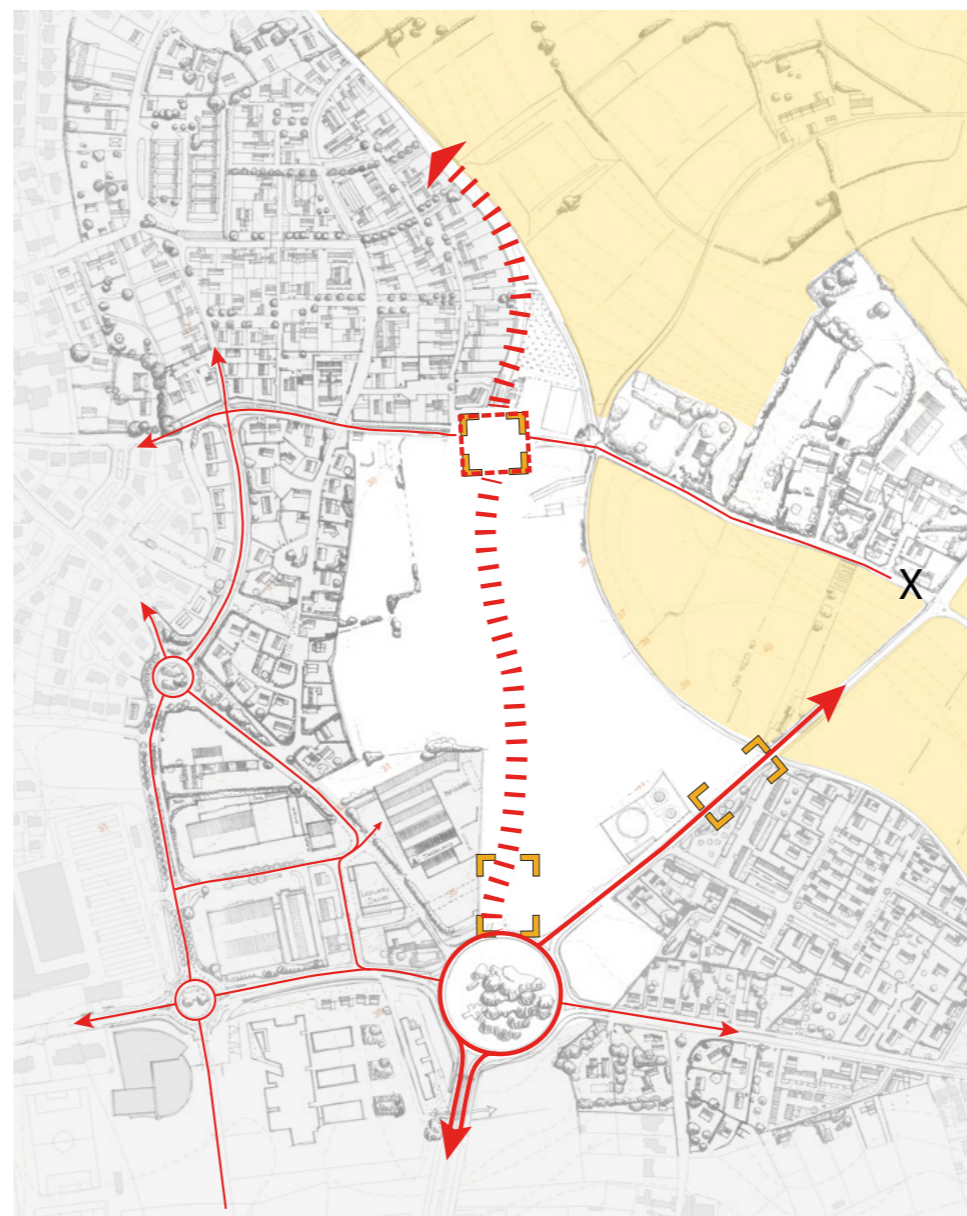
#1

Développement d'un quartier & limite de l'aire urbaine



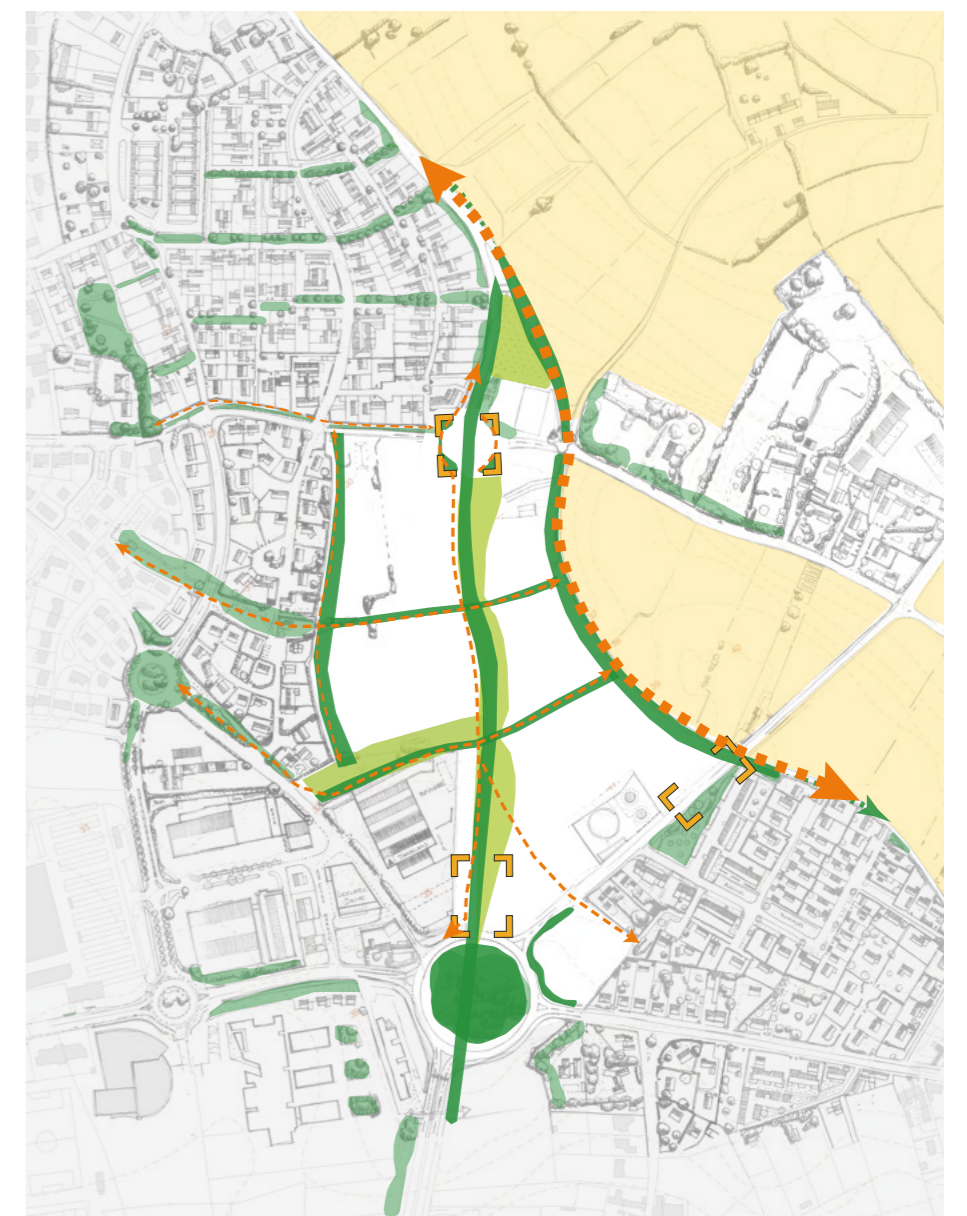
#2

Axe Nord-sud



#3

Trame paysagère & Modes doux



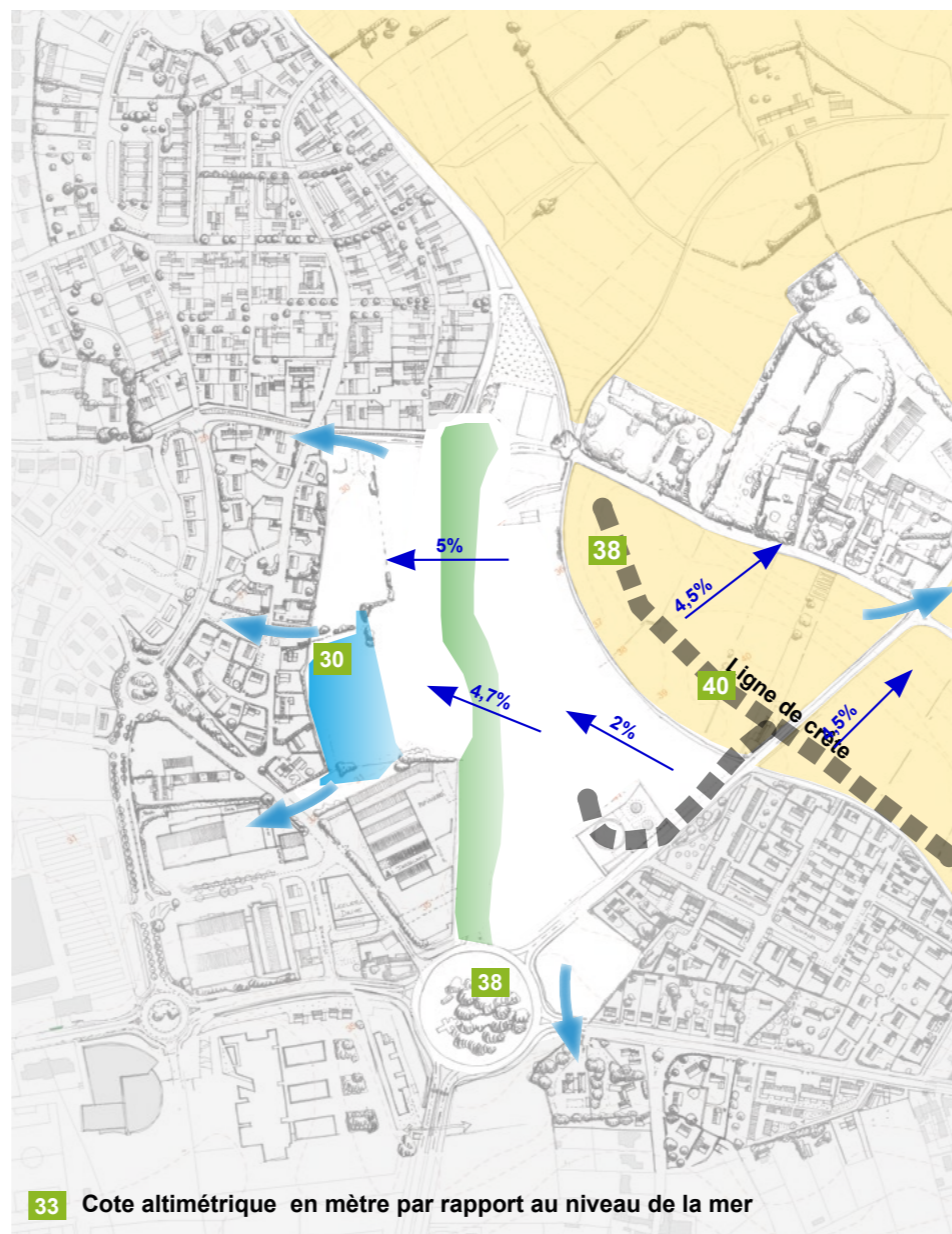
#4

Identité agricole



#5

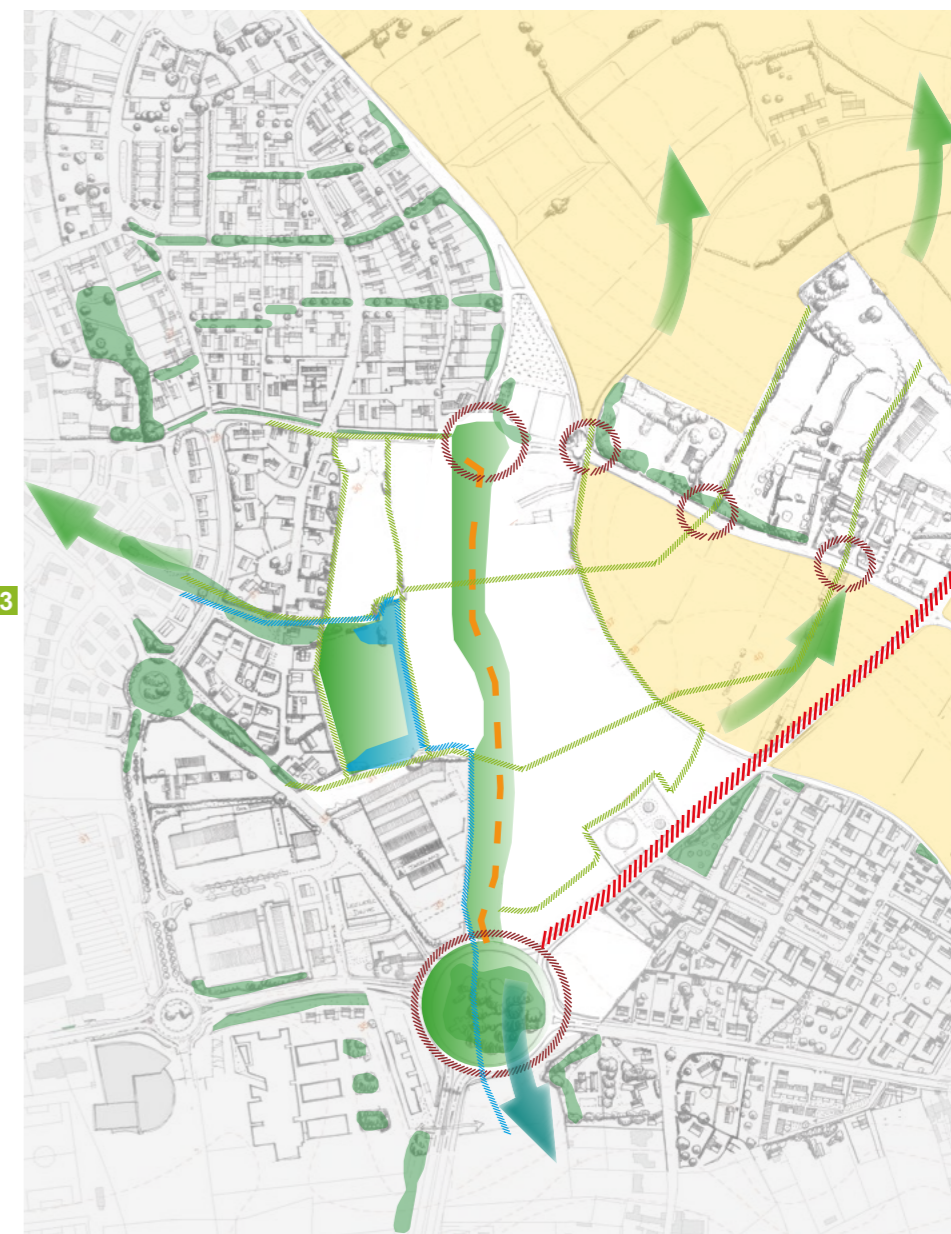
Gestion de l'eau



33 Cote altimétrique en mètre par rapport au niveau de la mer

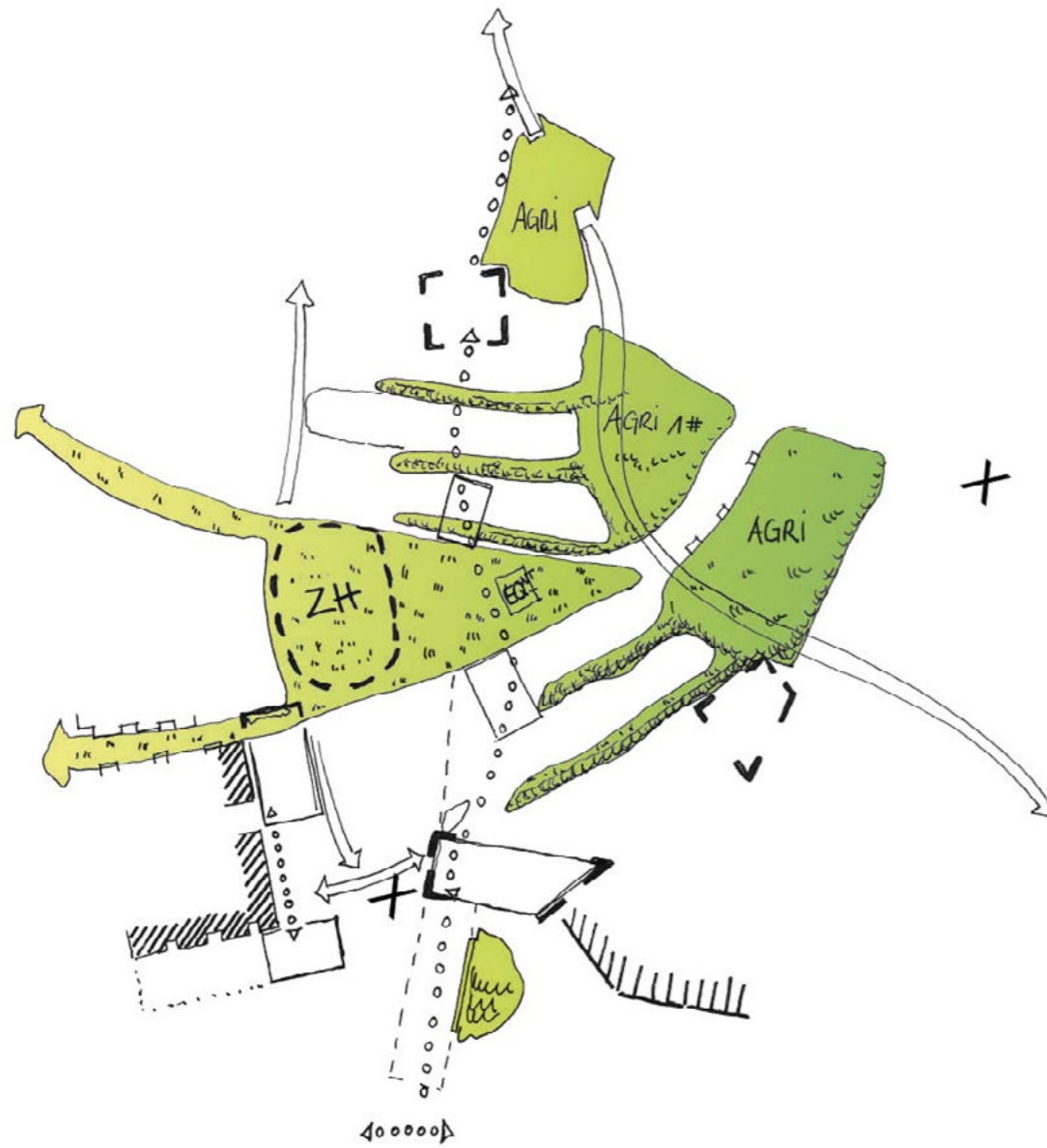
#6

Biodiversité



ESQUISSE ET CONCEPT

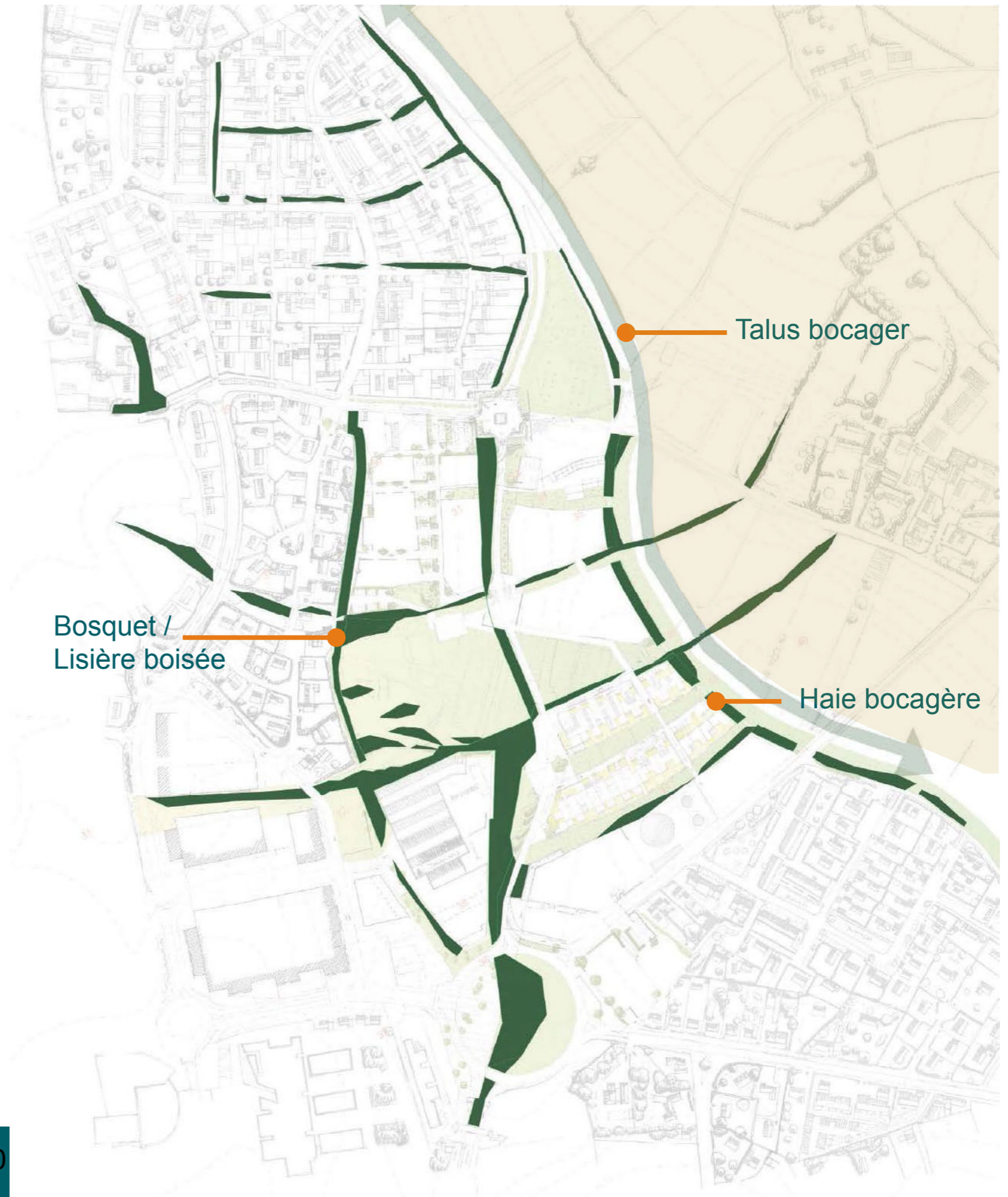
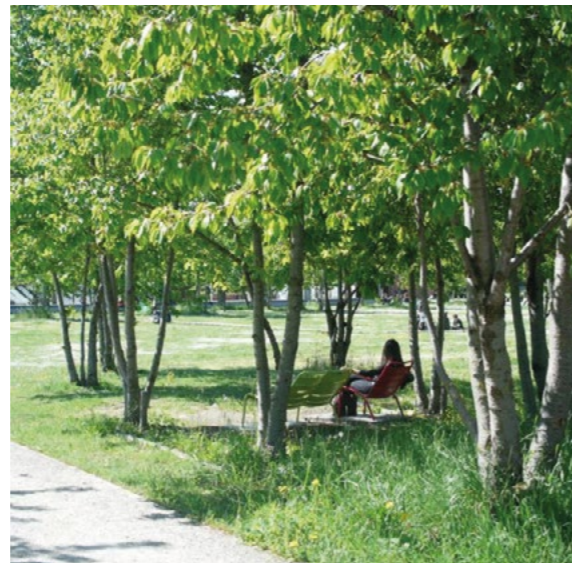
ESQUISSE : Concept et enjeux



TRAMES : VERTE / BLEUE / AGRICOLE

La trame bocagère & corridors écologiques

- Talus bocager/ Arbres de grandes taille
- Haie bocagère arbustive
- Bosquets
- Arbre de grande taille isolé



La trame bocagère

Cheminer en limite de lisière boisée



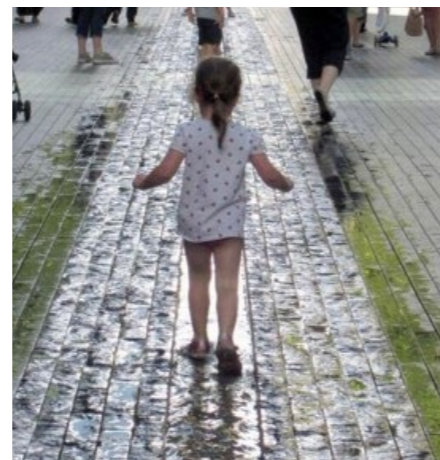
// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

La trame bleue dans le projet urbain

- Respecter de la topographie naturelle
- Noues de transit et espaces de rétention
- Fils d'eau minéraux
- La zone humide : Prairie naturelle, mares, lieu de rencontre et de découverte, espace traversé



Projet pluvial - Références



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Les ZH, un espace majeur

- Reméandrement du ruisseau , mares...
- Préservation des zones humides et renaturation
- Usages de détente et de loisirs



Les ZH, un espace majeur



Penser un projet global : Prairie humide et cours d'eau



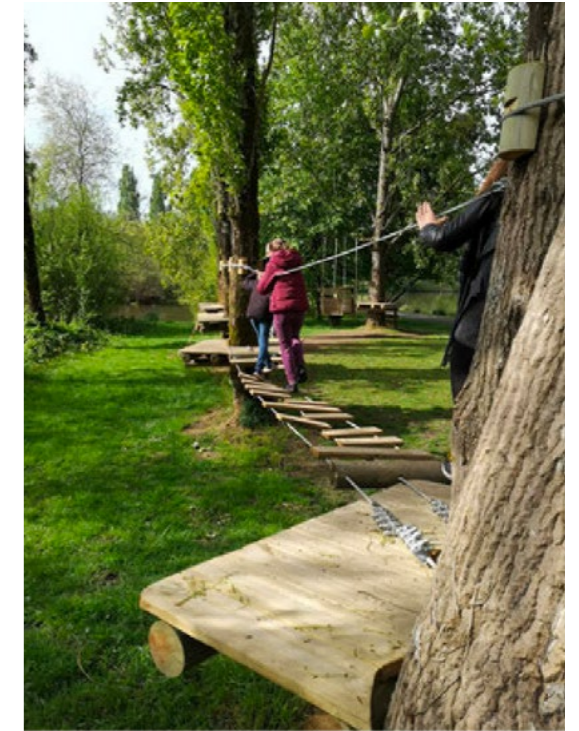
// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Zones Humides et Pédagogie



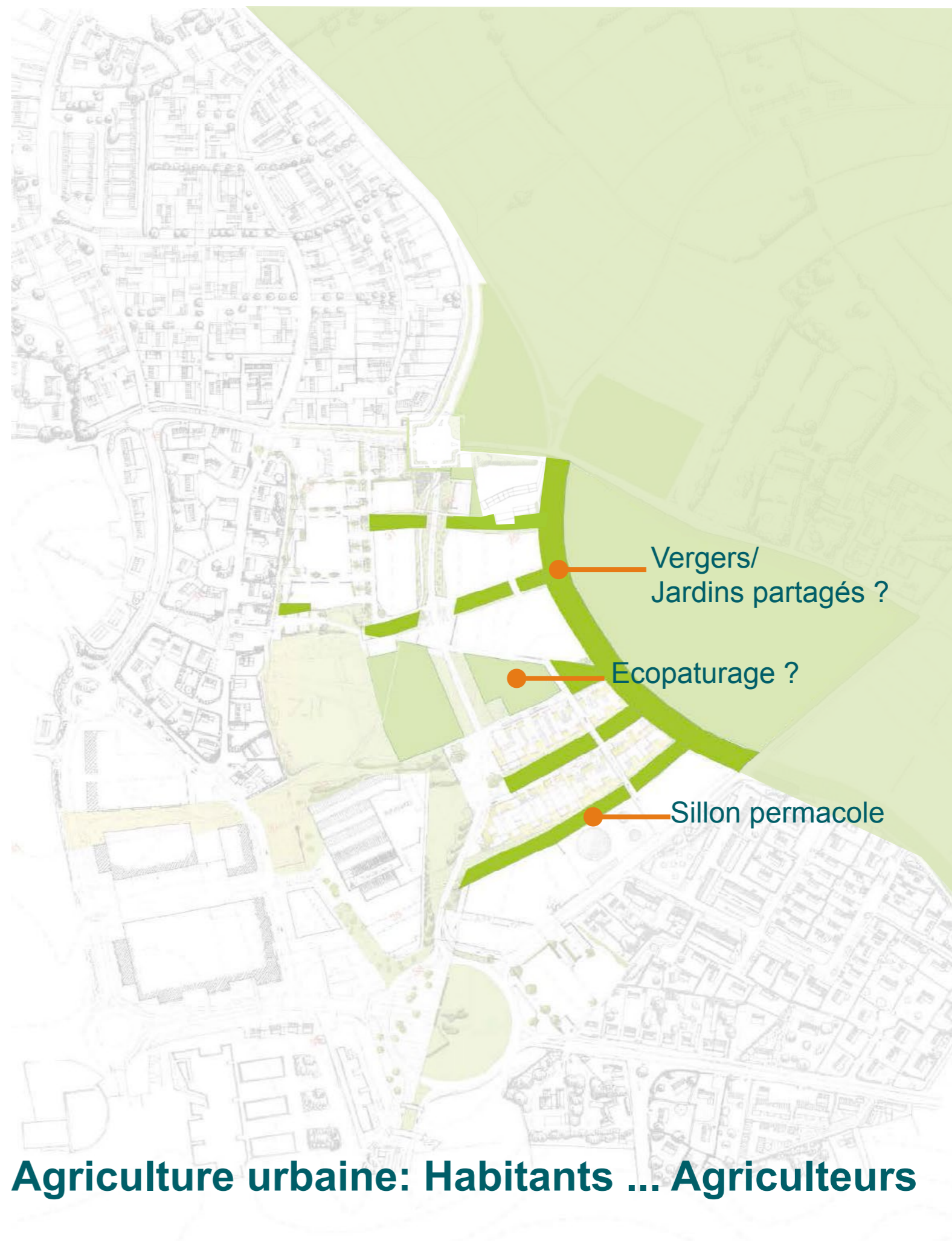
// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhillis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

PROJET AGRICOLE : La maille cultivée en cœur de quartier



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Agriculture urbaine: Habitants ... Agriculteurs

Les mails jardinés - Sillons permacoles



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

TRAMES VIAIRES ET MODES DOUX

Réseau viaire existant



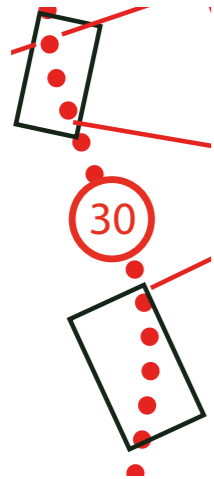
Réseau viaire projet



Création



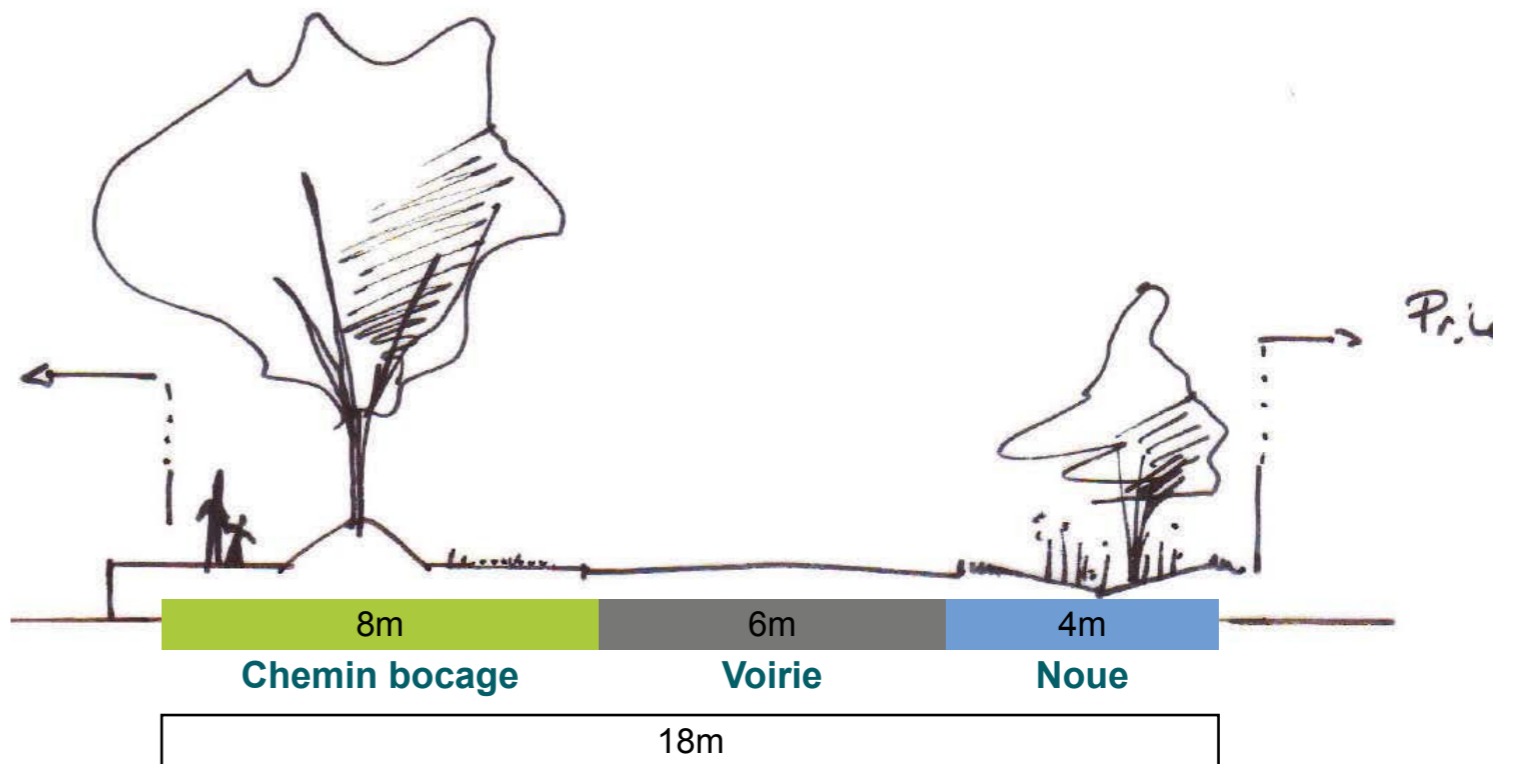
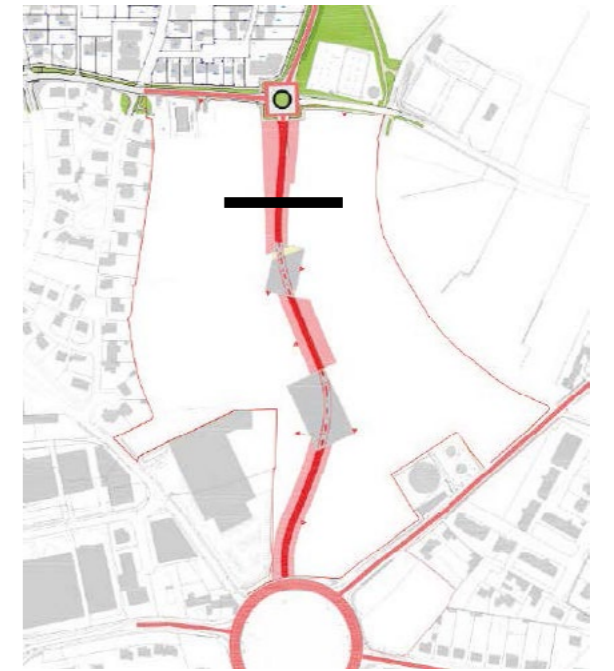
Suppression



Limitation vitesse

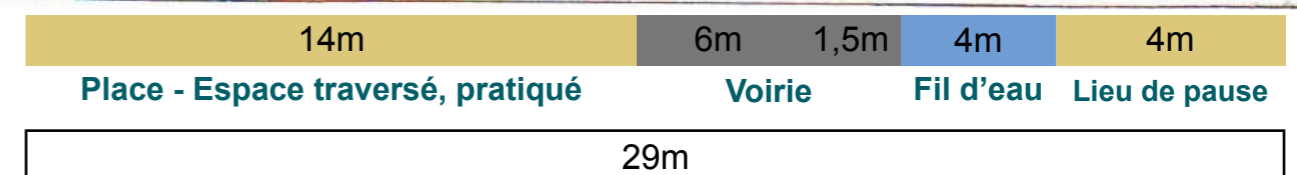
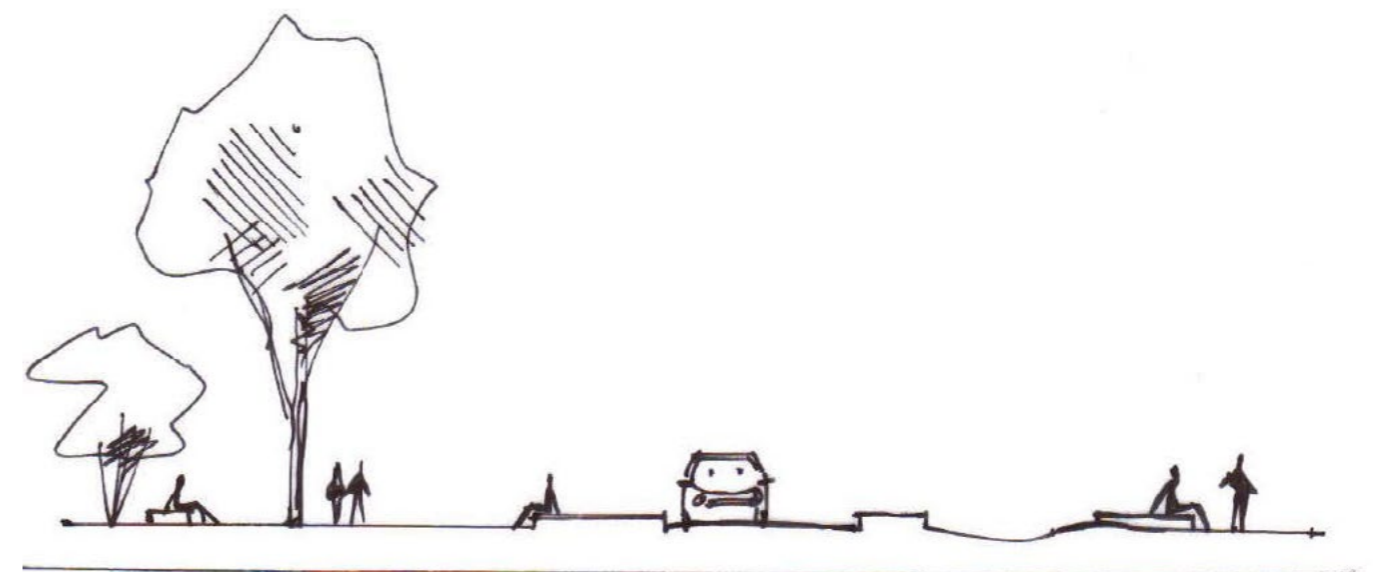
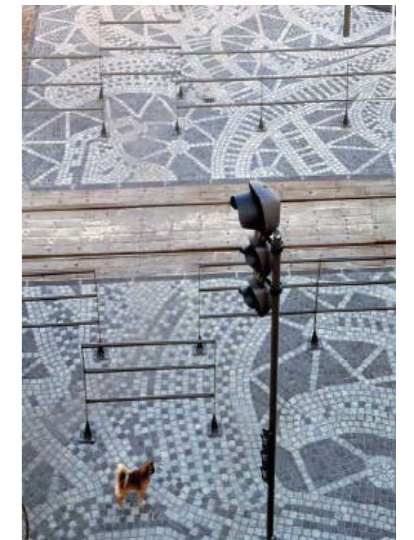
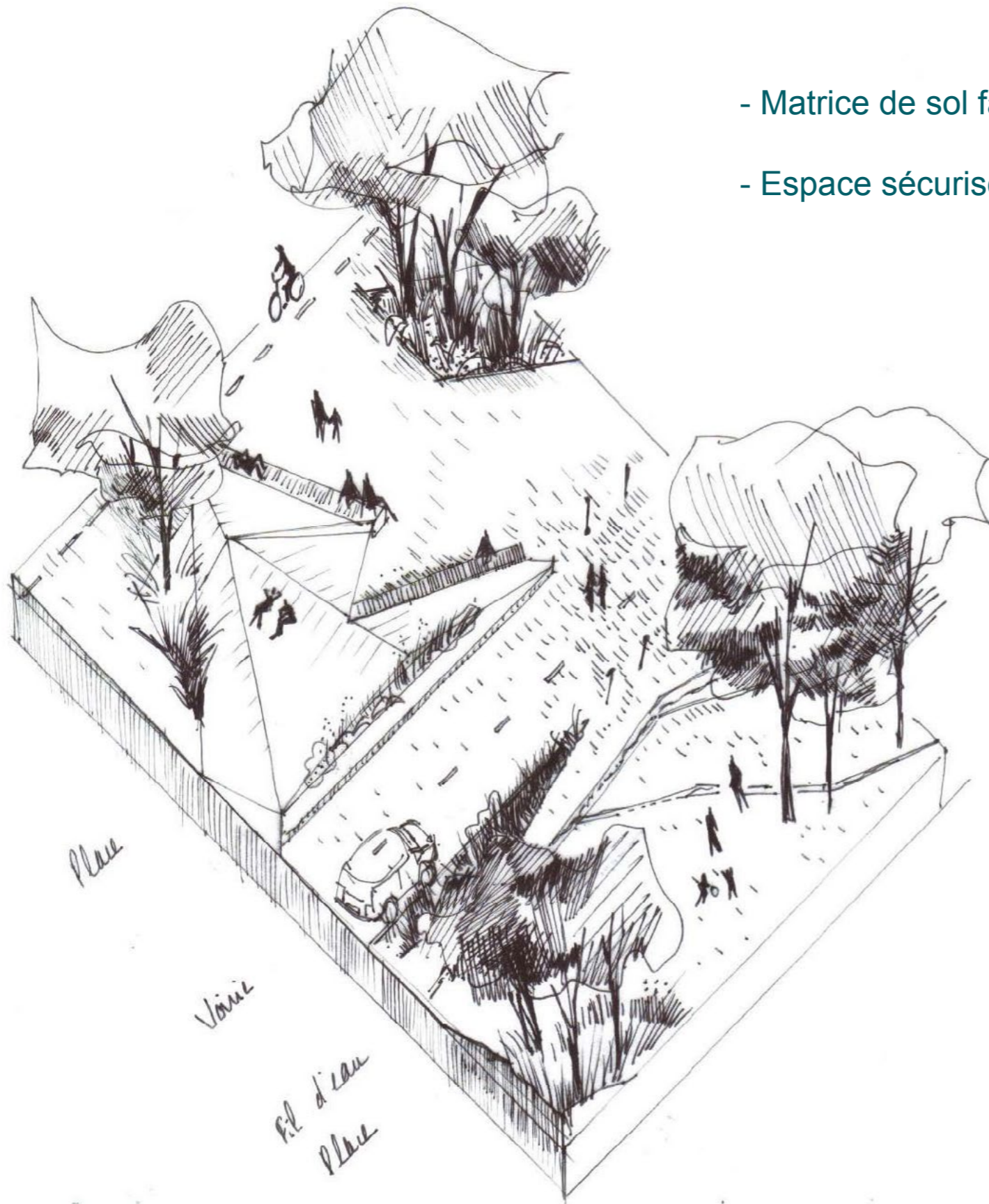
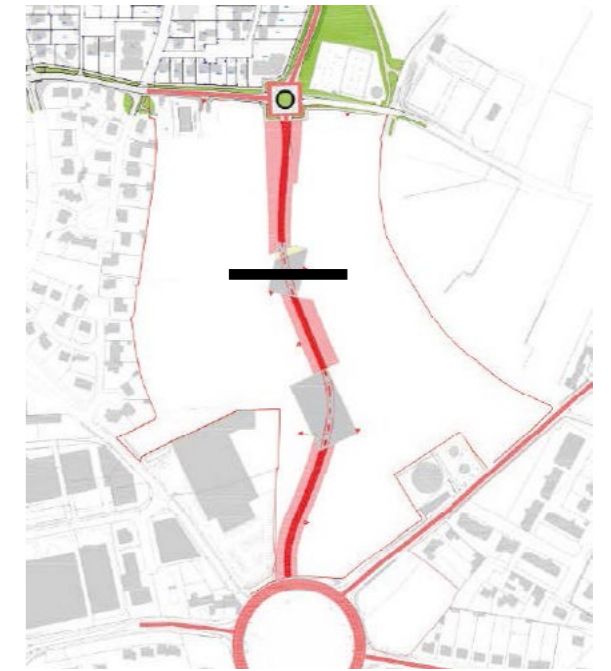


AXE PRIMAIRE : La Rabine



AXE PRIMAIRE : La Rabine et ses places

- Matrice de sol favorisant la transversalité
- Espace sécurisé, chicane, passage de courtoisie



ESQUISSE

Modes Doux



Voie cycle territoriale /
Chemin vicinal continu



Piétons et cycles



LIEUX D'INTENSITÉ ET ESPACES FÉDÉRATEURS

Le maillage d'espace public

/ Les places et placettes



Lieux d'intensité

/ Le pôle multimodal et aire de covoiturage



Lieux d'intensité

/ Tiers lieu de quartier



Ancienne usine de traitement des eaux



Lieux d'intensité

/ Les zones humides

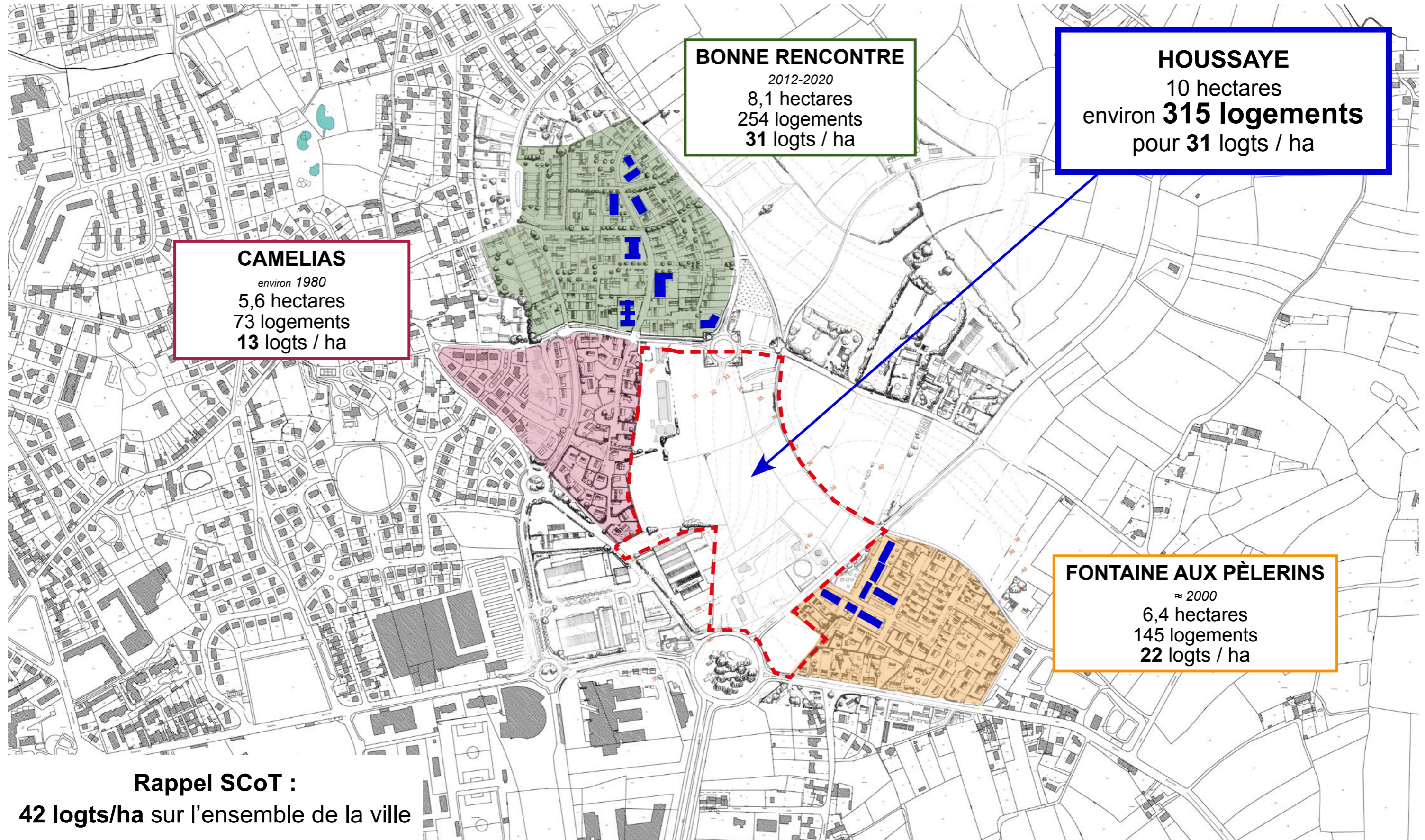


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeux

Densité de logements et Programmation



Habitat et densité



Habitat individuel R+1



Habitat intermédiaire R+1+C



Petit Collectifs R+2+C / R+3

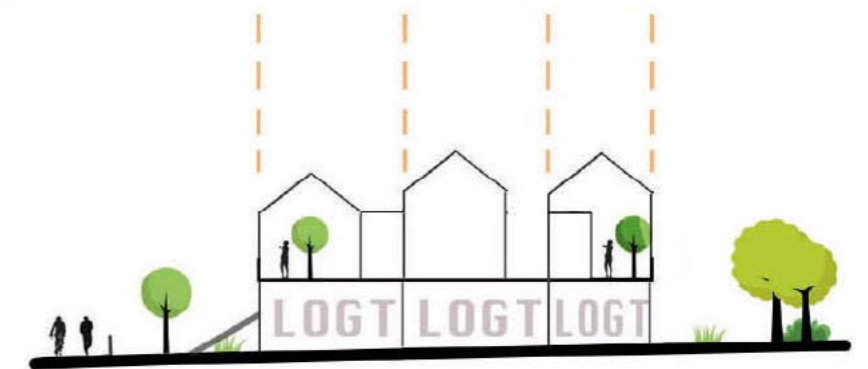


Formes urbaines et typologies grands logements

• Logements collectifs (LC)

• Logements intermédiaires (LI)

• Maisons individuelles (MI)



Forme urbaine : maisons de ville et logements intermédiaires



Densité végétale et porosité des îlots privés



Maisons individuelles accolées ou logements intermédiaires à proximité des prairies, mail cultivé, venelles ou zones humides



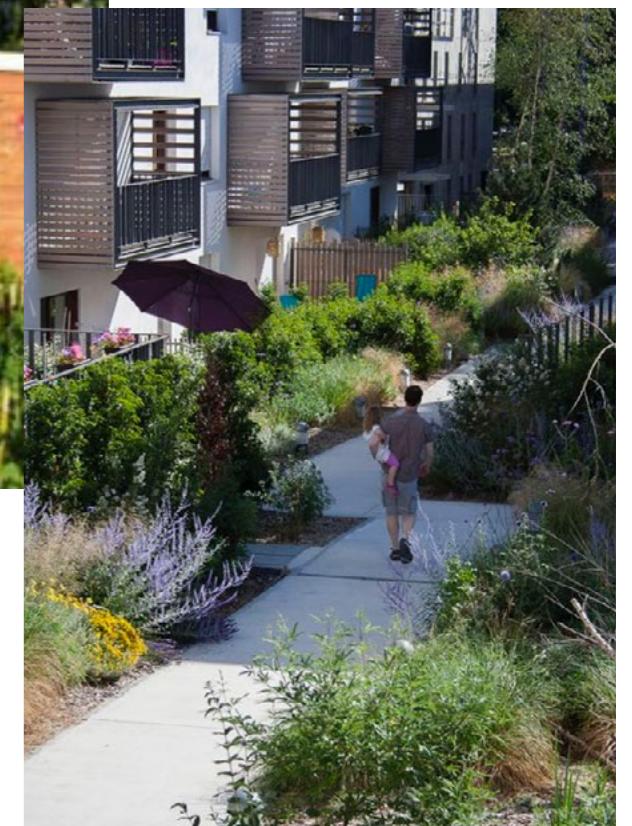
Forme urbaine et agriculture



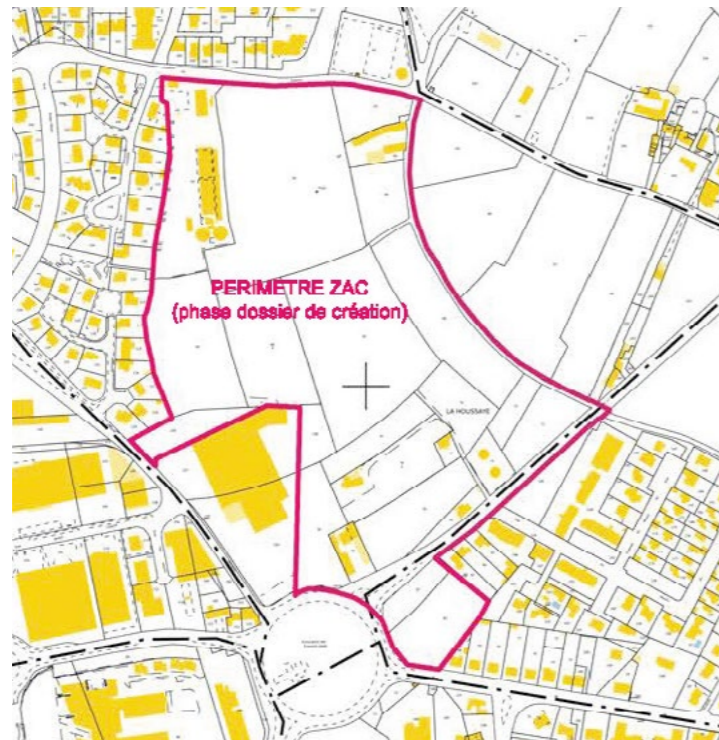
L'ÉCO-VILLAGE DES NOÉS À VAL-DE-REUIL - atelierphilippemadec



// MAIL JARDINÉ en cœur d'îlots résidentiels jardins collectifs et partagés

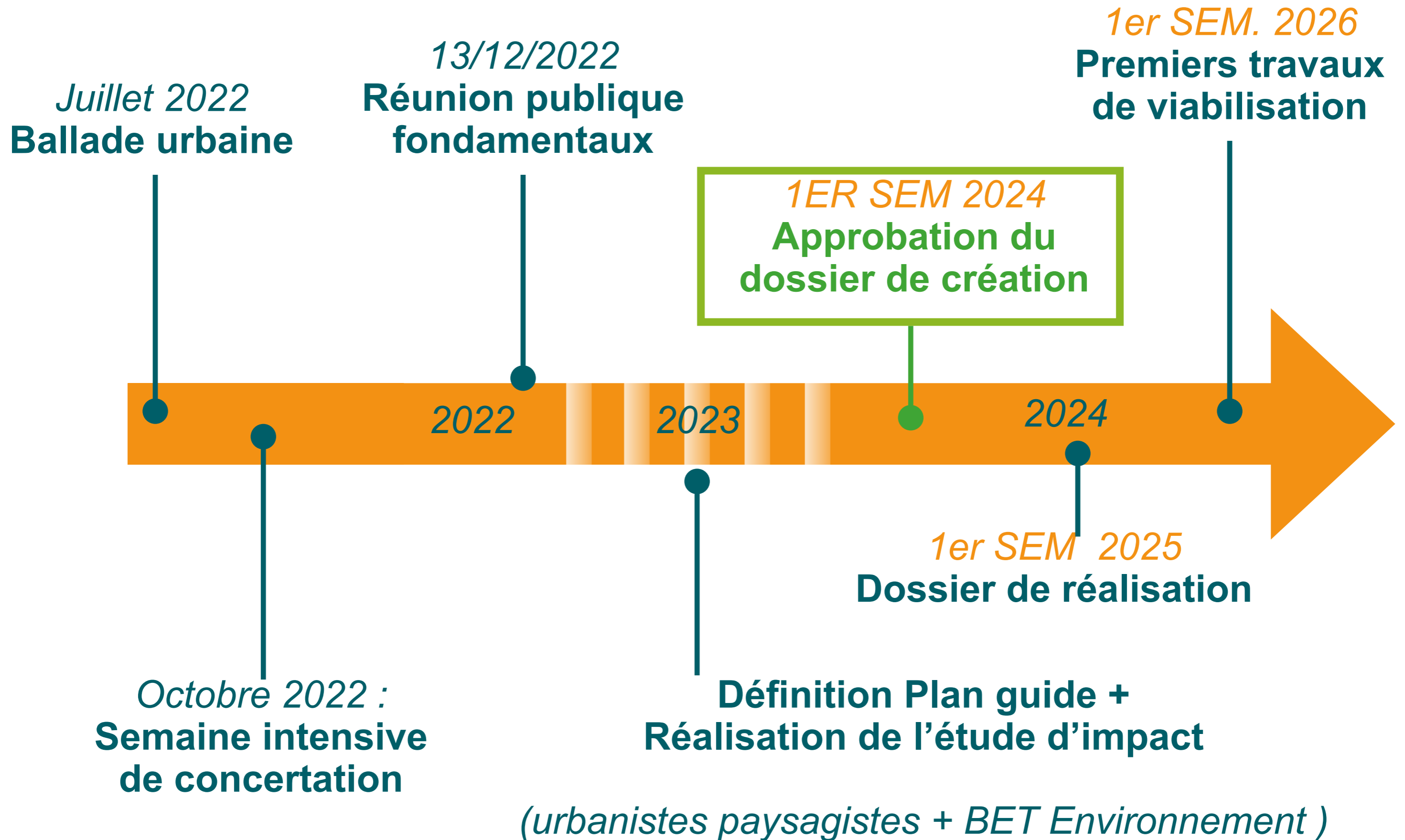


Programmation Prévisionnelle



- environ 315 logements sur l'ensemble de la ZAC
 - 55 % en libre
 - 15 % en LLS (locatif Social)
 - 30 % en BRS (Bail réel solidaire)
- un équipement de quartier + services en RDC

Planning



DOSSIER DE CREATION

Présentation du dossier de création au public

et mise à disposition en ligne (2 mois) sur le site Ville de Saint-Malo

pièce 01

Rapport de présentation

Etat initial du site

Programme prévisionnel

Parti-pris d'aménagement



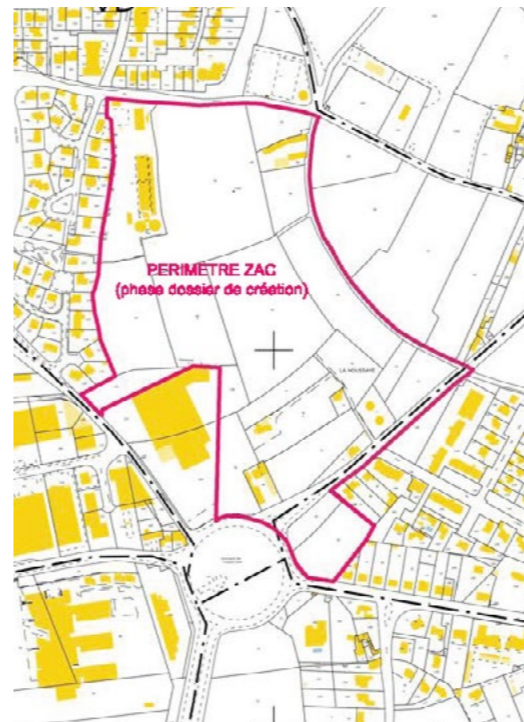
pièce 02

Plan de situation



pièce 03

Périmètre de ZAC



pièce 04

Etude d'impact

Rapport d'étude d'impact environnemental

Et ses annexes
Mesures ERC



pièce 05

Régime TA

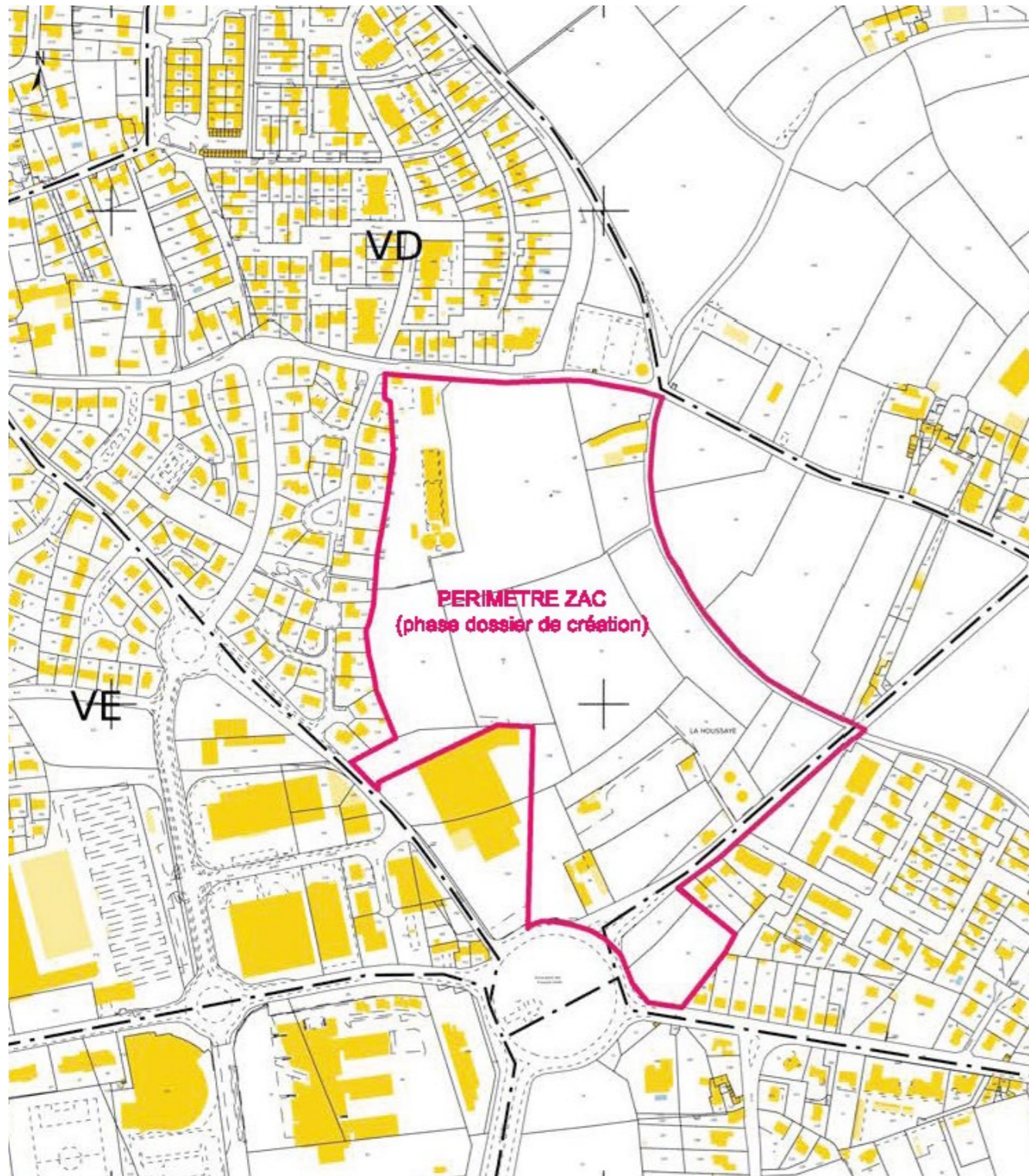
Taxe à la charge des constructeurs =

Voies publiques
+
réseaux publics
+

Les espaces verts
+

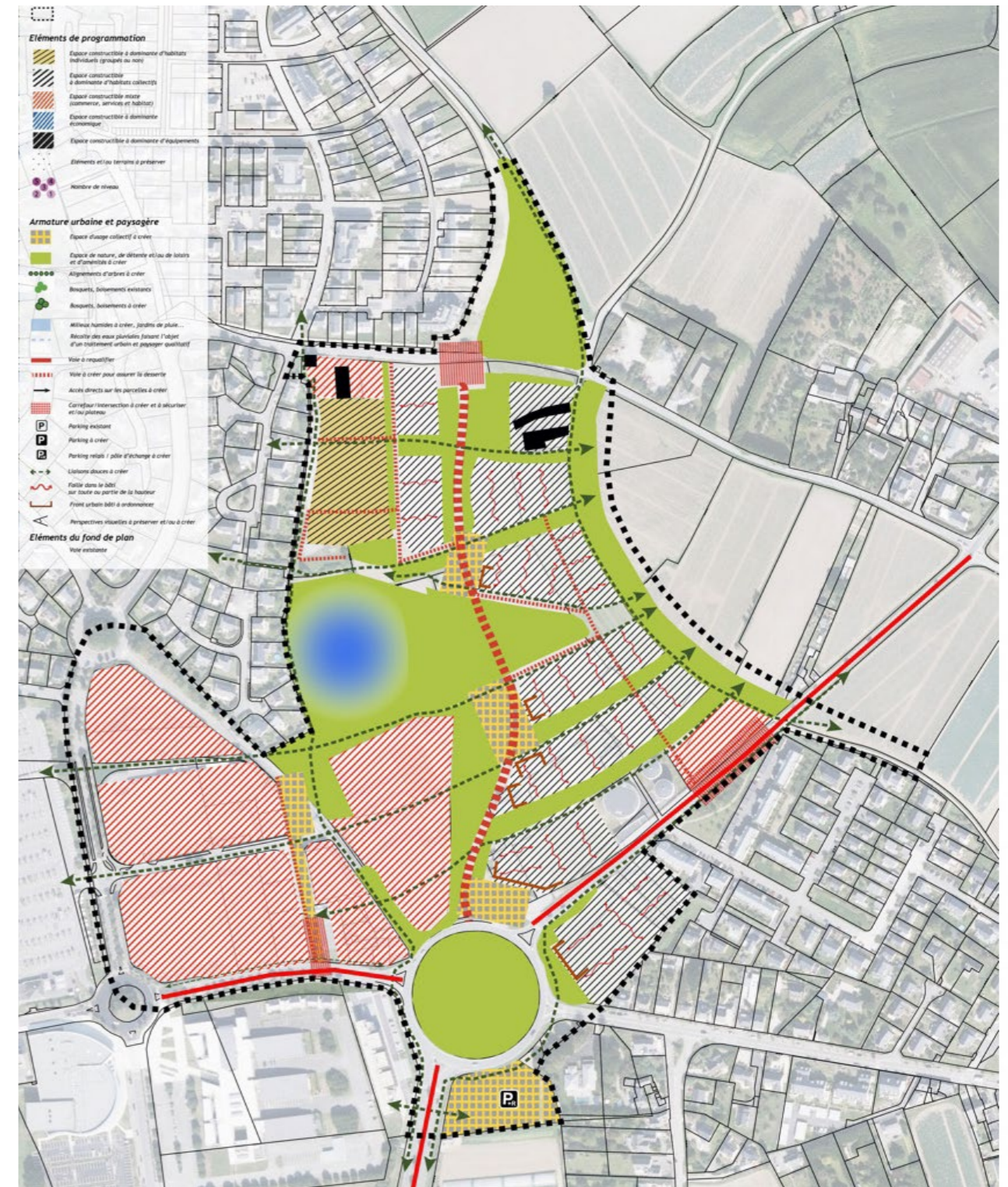
Les stationnements
au sein du périmètre

ZAC = Zone d'aménagement concertée



OAP = Orientations d'aménagements et de programmation

Inscrit au PLU en cours de modification



Renforcer la cohérence des projets d'aménagement sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

TEMPS D'ÉCHANGES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

MERCI DE VOTRE ATTENTION



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

ZAC de La Houssaye
Ville de Saint-Malo (35)

RÉUNION PUBLIQUE

Restitution de la concertation publique

13 Décembre 2022

VILLE DE
Saint-malo



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //
Equipe apm & GLAZ

(APM)URBANISME
& ASSOCIÉ

GLAZ
Architectes

Aires
paysagiste

iao
senn
Bureau d'études - Eau et Biodiversité

ecr
environnement

Mobhilis
Mobilité Accessible Transports

CERCLA

C. CAGNIER
CONSULTANTS

Jérémie FORGEOUX
Géomètre - Espen

M. LE MAIRE

Gilles LURTON

OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA ZAC

Délibération du CM de Saint Malo du 4 Avril 2019

- Concevoir le projet d'aménagement comme **une nouvelle polarité d'entrée de ville**, comme un **lieu de vie** à l'interface de différentes entités urbaines et paysagères (campus étudiant, logements individuels en lotissement, commerces de proximité et de polarité urbaine, frange agricole).
- Traiter finement la **relation entre espace agricole et paysager**, et espace urbain, cela par un plan masse et une programmation graduels en termes d'épannelage, et respectueux du site.
- Privilégier les **continuités des trames vertes et bleues** vers les quartiers environnants.
- Promouvoir la **mixité programmatique** du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la **mixité sociale**.
- Favoriser les **cheminements piétons et les modes doux**, par la qualité de l'aménagement des espaces publics.
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en **matière de déplacement urbain**.

- Développer une démarche **associant la Ville de Saint-Malo et la population** pour assurer l'émergence d'un projet qui prenne en compte les regards croisés ;
- Informer le public au sujet de l'évolution de la ZAC de la Houssaye ;
- Permettre une **meilleure compréhension du contexte**, des enjeux urbains et commerciaux et des objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de **s'approprier le projet et de s'exprimer à son sujet**.

SOMMAIRE

- Compte rendu de la concertation d'octobre 2022 :

Balade urbaine du 6 Juillet 2022

#1 - Atelier Environnement - 3 Octobre

#2 - Atelier Mobilités - 6 Octobre

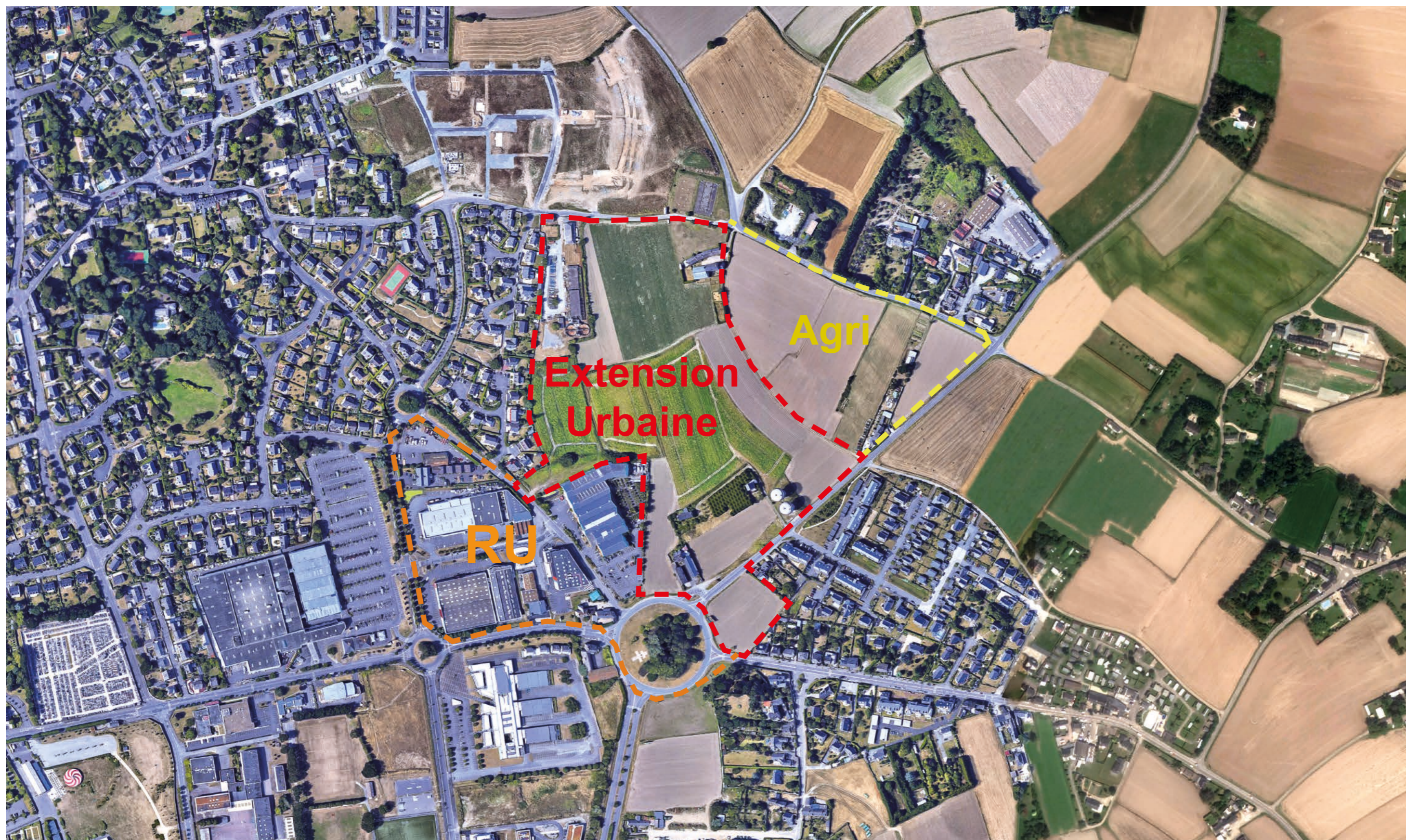
#3 - Atelier Espaces publics et Habitats - 7 Octobre

- Fondamentaux du projet issus de la concertation

- Temps d'échange

Périmètre d'étude

Entre et --- Extension urbaine
et --- Renouvellement urbain



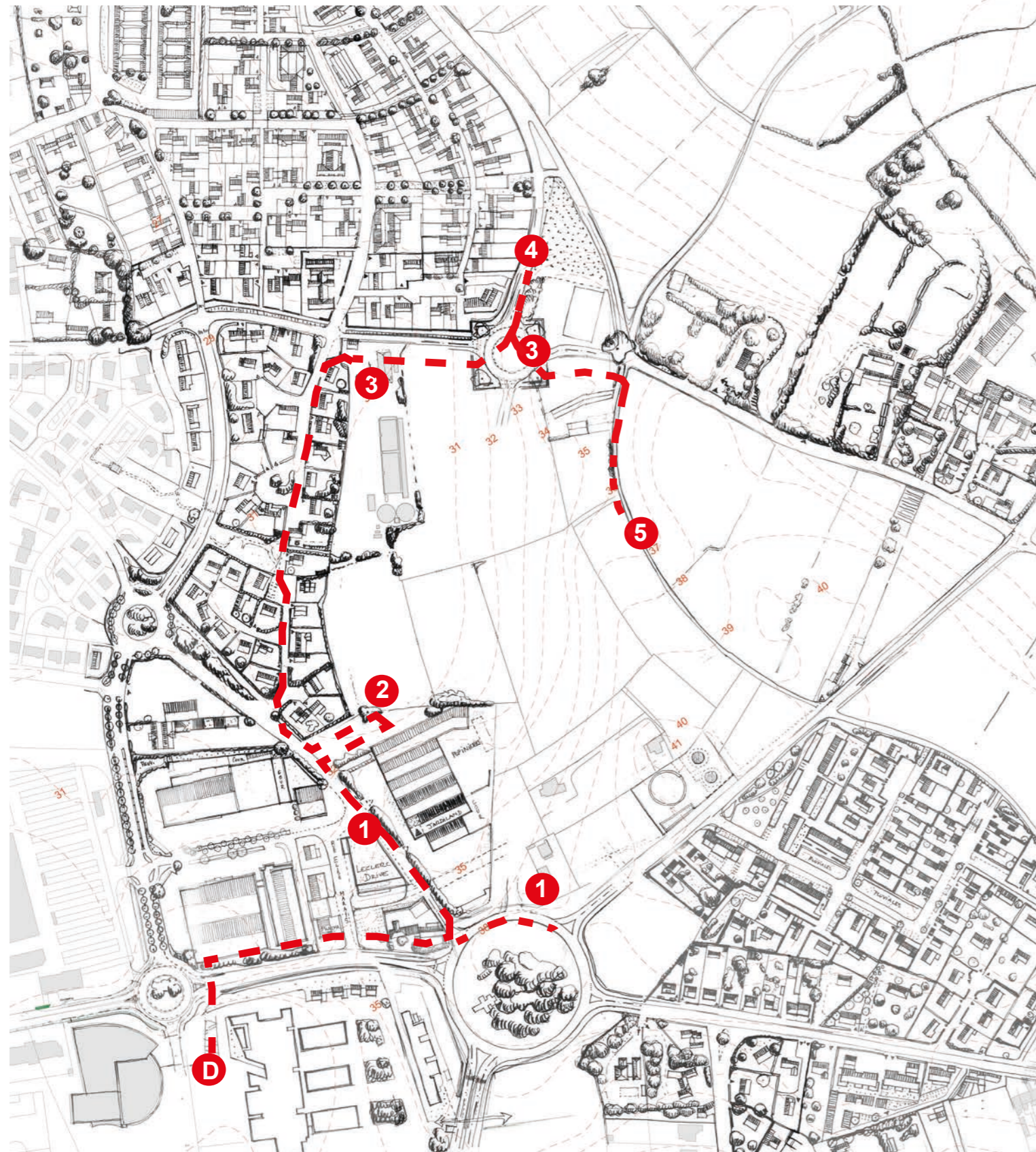
// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhillis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

ITINÉRAIRE DIAGNOSTIC EN MARCHANT



BALADE URBAINE EN PETITS GROUPES



RESTITUTION



ITINÉRAIRE



RESTITUTION DES PAROLES D'HABITANTS

SECTEUR 01

HALTE 01: ZA et Rond-Point des Français Libres

- Sur l'existant :
 - Conservation des maisons anciennes au rond-point des Français Libres
 - Faciliter l'accès au Leclerc drive
 - Sortir de la grande surface Jardiland dangereuse et saturée
 - Sur rond-point : circulations douces inexistantes - dangereuses pour piétons et vélos - sécurisation +++
 - Fermer la Rue du Colonel Amand
- Créer une séparation entre les lotissements et la ZA
- Réduire la vitesse sur rond-point
- Rond-point à repenser complètement (ne pas oublier piétons et cycles) ++
- Revoir entre Saint-Malo - Parking relais (pour désengorger Saint-Malo)
- Parking Navette vers centre Saint-Malo +
- ++ Aire couverte

Préservation des commerces de proximité de Saint-Malo

Pas d'augmentation de la ZA

Top de voitures et pas d'esprit de quartier

Créer plus d'espaces verts

Créer plus d'espaces piétons

Créer plus d'espaces cycles

Transformation de la ZA :

- en esplanade ouverte, en "place de village", esprit gauguiniste
- ZA vieillissante ++

Plus de commerces de proximité :

- Petites restaurations, ++ boulangerie,
- produits locaux, type Biocoop, distributeurs, agences bancaires
- tabac presse,
- Faciliter l'accès à la pharmacie

SECTEUR 02

HALTE 02: ZONES HUMIDES

- Penser zone comme un jardin, une promenade, lieu de sport
- Zone Ludique pour les familles
- Structures loisirs pour adolescents
- Parcours pour enfants
- Parcours santé
- Beaucoup de critiques sur la façade arrière du Jardiland
- Végétalisation façade à préconiser
- Restauration des vergers disparus
- Nichoirs, Ecopostage, Ruches, Jardins partagés,

Zone humide reconnue

maîtrise de bassins, mares

Création d'un parc, jardin d'agrément

Création d'espaces naturels et d'espaces de biodiversité à renforcer

Créer des espaces verts ombragés

Lotissement du Grand Clos : les fonds de parcelles humides en hiver

Prévoir zone tampon entre lotissement du Grand Clos et la ZAC

Constater sur existant :

- Diminution des espèces sur le site
- Usage intensif de produits de désherbage
- Usure pollution
- Faire revenir les espèces pour plus de biodiversité
- Pas de surfaces imperméables

SECTEUR 03

HALTE 03 : SALLE DE POMPAGE / FERME / RESERVOIRS

- Conservation Ferme : logement agriculture à conserver ++
- Favoriser l'agriculture bio de proximité, produits locaux et circuits courts, ++ plus de vergers, des jardins partagés
- Antenne : étude sur la nocivité des ondes sur la santé
- Reservoirs enterrés désaffectés
- Usage de désherbage - destruction des plants d'orties sauvages sur le toit enherbé
- Programmation possible de ces ouvrages : placier en hauteur - espaces jeux de plates-bandes ferme souterraine (type champignonnière)

Données ABF : conservation de 2 bâtiments existants : la Salle de pompage et le logement jardin

Programmes évolutifs :

- +++ Maison de quartier
- ++ bâtiment associatif de convivialité non commercial
- ++ bar tabac presse
- ++ boutique boulangerie ++
- ++ Atelier de petites réparations
- +++ Académie d'arts plastiques
- +++ espace jeunesse, crèche, garderie
- ++ Commerce de proximité ++
- ++ Maison médicale
- ++ Aire de jeux ++
- ++ Terrain de boules
- ++ Petites restaurations
- ++ Lieu de sport, de théâtre, de danse, ++ petite bibliothèque

Travail de Bocquer entre secteur urbanisé et une ferme agricole

SECTEUR 05

HALTE 05 : SECTEUR VILLE BESNARD / RD

- Chemin vicinal : cheminement doux uniquement (traitement bocager) pour certains - piste cyclable pour d'autres - sécuriser le site par une piste cyclable ; favoriser les pistes cyclables vers les plages
- Lieu paysager à préserver
- 1 remorque sur trottoir l'ancienne route devenue piste cyclable et la rue de la Ville Besnard - axe nord sud à questionner - privilégier circulation piétonnière
- Revoir la RD car trop de nuisances :
 - +++ Réaménagement RD
 - +++ Réaménagement avant et après la Ville Besnard
 - ++ proposition de rond-point sur la Ville Besnard ou bretelle de sortie sur RD - incompatibilité piétons / vélos, car pas de trottoir
 - ++++ Installation vitesse 30/50
- Gérer passage des poids lourds et camions cars
- Revoir l'entrée de Saint-Malo sur rond-point (moins de vitesse)
- Proposition parking relais (désengorger Saint-Malo)

Modification récente de la circulation au nord du site entre Bonne Rencontre et le hameau de la Ville Besnard

nombreux retours négatifs des habitants sur les nouvelles conditions de circulation.

Tous les flux de Routineux renvoyés vers Saint-Malo et Bonne Rencontre (rue Gerard du Papey et rue Roger Meste)

Trop de vitesse en bordure Route Virgée de Grâce Beson d'aménagement et de contrôle de vitesse

Privilégier à la réalisation de l'axe nord sud +++

Limitation vitesse de cette voie car zone urbaine +++

Séparation des pistes cyclables des voies voitures

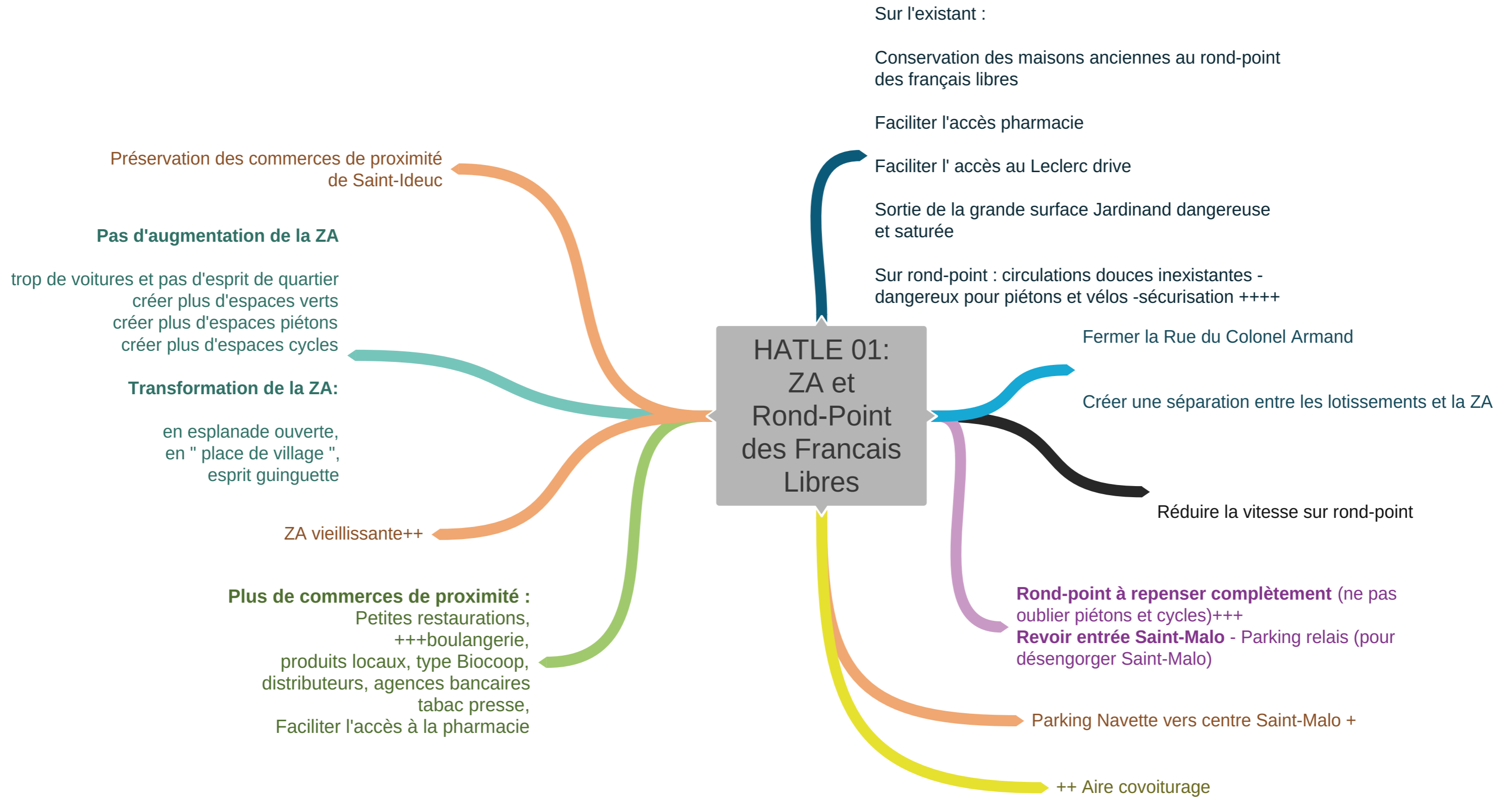
Valeuriser modes doux

Connecter les quartiers à pied - Assurer la qualité des surfaces marchables (désenlèvement sol existant pour piéton du quartier Bonne Rencontre)

Revoir réseau MAT, proposition d'un Tramway

RESTITUTION DES PAROLES DES HABITANTS

SECTEUR 01



SECTEUR 02



SECTEUR 03



Données ABF : conservation de 2 bâtiments existants : la Salle de pompage et le logement gardien

Programmations évoquées

- ++++Maison de quartier
- ++bâtiment associatif de convivialité non commercial
- ++bar tabac presse
- ++banque
- boulangerie++
- +Atelier de petites réparations,
- ++++Académie d'arts plastiques,
- +++++espace jeunes, crèche, garderie,
- ++Commerce de proximité ,
- ++Maison médicale,
- +++Aire de jeux ,
- ++Terrain de boules,
- ++Petites restaurations,
- +bâtiment pépinière avec stockage matériel, stockage outils,
- lieu de sport, de théâtre, de danse,
- ++petite bibliothèque,

Penser le secteur de La Houssaye comme le prolongement de Bonne rencontre :
Création d'un lieu de vie

Attirer jeunes ados, structure sport ados, City Park , terrain basket

HALTE 03 :
SALLE DE POMPAGE
/ FERME / RESERVOIRS

Traitement Bocager entre secteur urbanisé et une ferme agricole

Conservation Ferme: logement /agriculture à conserver ++ Favoriser l' agriculture bio de proximité, produits locaux et circuits courts, ++ plus de vergers, des jardins partagés

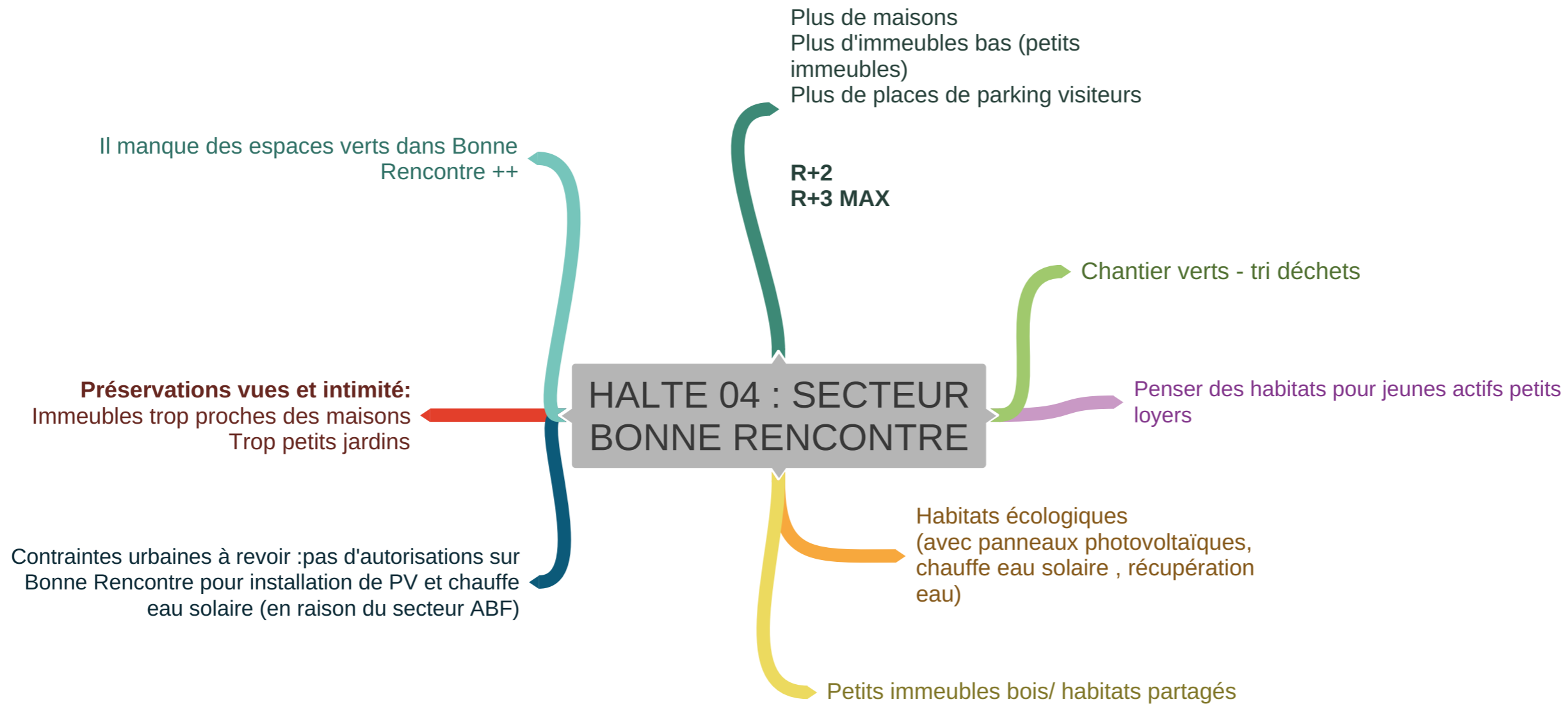
Antenne : étude sur la nocivité des ondes sur la santé

Réservoirs enterrés désaffectés:

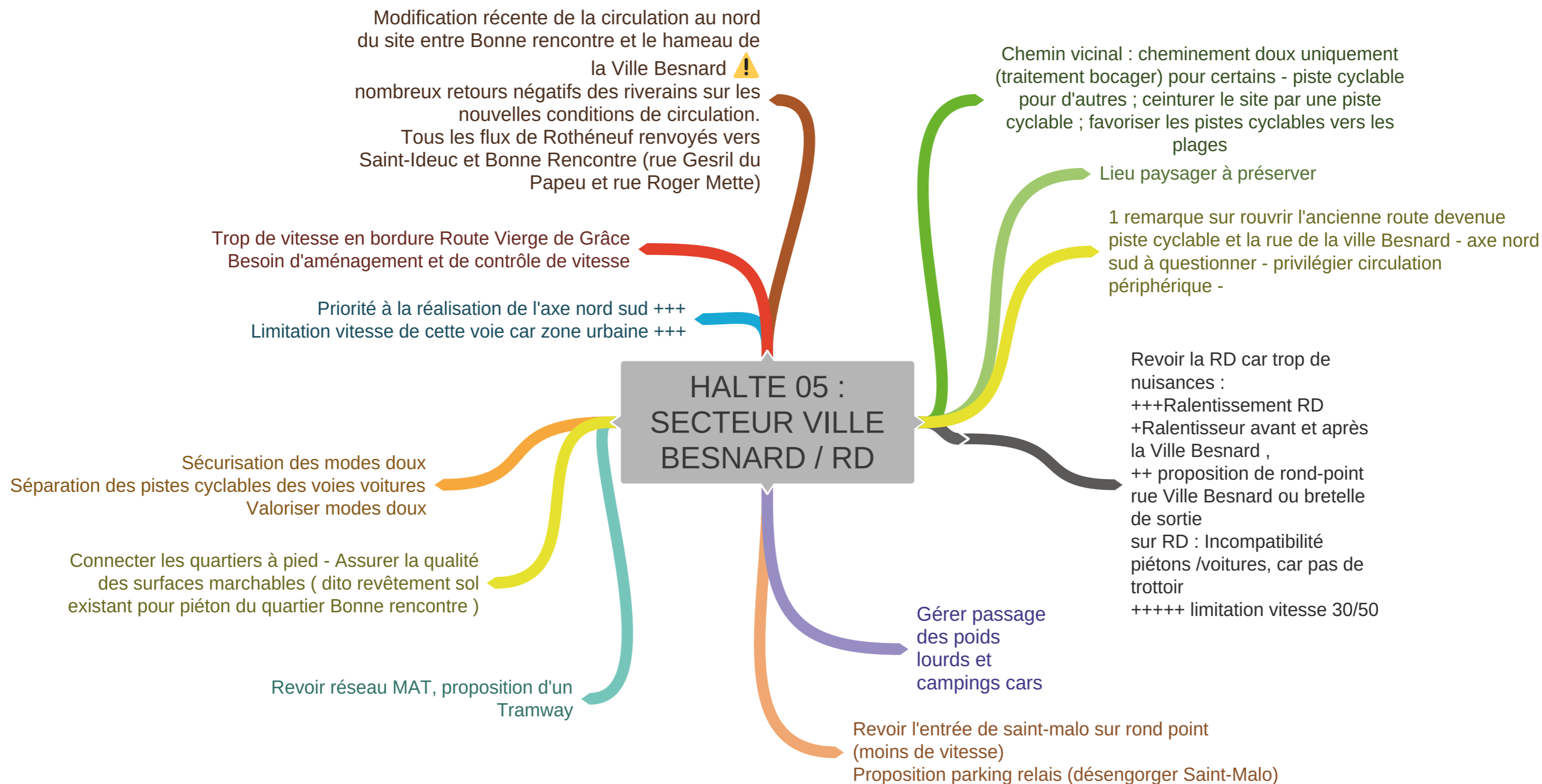
Usage de désherbant - destruction des pieds d'orchidées sauvages sur le toit enherbé

Programmation possible de ces ouvrages : placette en hauteur -espaces jeux de palets bretons ferme souterraine (type champignonnière)

SECTEUR 04



SECTEUR 05



Atelier #1 Environnement

- Thématique BIODIVERSITE
- Thématique AGRICULTURE URBAINE.
- Thématique ENERGIE / CLIMAT.



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Atelier #2 MOBILITÉS

Thématique MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS

- 1 La voiture en ville
- 2 Congestion / solutions de décongestion
- 3 Traverser le quartier
- 4 Mobilités du quotidien / Mobilités touristiques



Atelier 3#

Espaces Publics & Formes urbaines

Thématique PRATIQUES URBAINES & CENTRALITÉS

- A - Centralités urbaines et appropriation des espaces publics
- B - Centralités et pratiques en extérieur
- C - Temporalité(s) et vie de quartier
- D - Mixité sociale et co-living

Thématique HABITATS & FORMES URBAINES

- E - Habitats individuels et formes urbaines
- F - Habitat individuel , espaces extérieurs et intimité
- G - Densité et verticalité
- H - Densité bâtie et densité végétale



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Atelier #1 Environnement

- Thématique BIODIVERSITE
- Thématique AGRICULTURE URBAINE.
- Thématique ENERGIE / CLIMAT.



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

ID DU QUARTIER (ESP. VENTS DU QUARTIER)

ID "CHAMPÊTRE

& "PAYSAN" AVEC DE LA BIODIV.

BCP D'ESP. VERTS TRAITÉS DE MANIÈRE "NATUREL & LOCAL"

GESTION SIMPLE ! DE TYPES:

- 1 * GRDS ESPACES OUVERTS ET TRAVERSES
- 2 * GRDES TRAIRES (CLAIRIÈRES)
- 3 * "BOSQUETS REFUGES" POUR BIODIV.



LES CHATS DOMESTIQUES EN SECTEUR HABITÉ

→ BOSQUETS REFUGES OISEAUX, PAPILLONS...

IL FAUT DES FLEURS...

LES ANIMAUX

NON	TOUJOURS
PAS DE GRDS ANIMAUX! TYPE VACHES! (TROP D'EAU, TROP NUISANCES!)	PETITS ANIMAUX PAS DE SAUCIS! (+++ PÉDAGOGIE!) - NICHOURS - HOTELS A INSECTES - RUCHES.
PAS DE CHÈVRE!	ECO-PATURAGE
PAS DE POULES! PRÈS DES MAISONS!	Oui! Si MOUTONS & Si PETIT CHEVRE!
	- QUID PORTAGE ECO PATURAGE? - QUID CLOTURES & ROTATIONS.

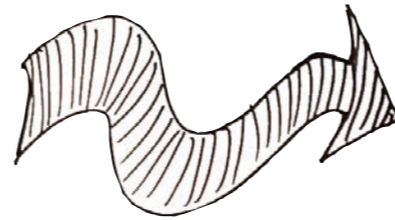
L'AMIZOBUS IDÉE FARFELUE MAIS SUPER! RAMASSAGE SCOLAIRE!

BIODIVERSITÉ

AU SEIN DU QUARTIER

LE - POSSIBLE D'IMPERMEABILISATION SUPER IMPORTANT !!

- 1 BCP SURFACES INFILTRANTES ENHERBÉES! → L'ÉCOULEMENT
- 2 → L'INFILTRATION



LES ZONES HUMIDES

AU CŒUR DU PROJET! MANES OUI, ZH A TRAVERSER !!

Si Biodiv. Si grenouilles Si libellules ALORS PAS DE MOUSTIQUES!

→ 1 PONTON C'EST TOP! 1 PARSEILLE AUSSI.

→ MOBILITÉS DOUCES & ADAPTÉES



→ ZH ÉVOLUENT SELON SAISONS! +++ PÉDAGOGIE

NON À L'ORNEMENTAL
NON AU JARDIN, AU PARC MAÎTRISÉ
↳ HORS CONTEXTE
↳ TROP DE GESTE, EN TROP D'ENTRETIEN!



"L'HIVER ONT A DE L'EAU DANS NOS JARDINS!" (GRD CLOS!)

"OÙ EST L'ANCIENNE MARE?"

"ON NOUS A VOLÉ NOS GRENOUILLES" NOS SALAMANDRES"

PRÉAMBULE:
 FAUT-IL CONSTRUIRE
 SUR LA HOUSSAYE??

Si oui... COMMENT?

- LES PRIORITÉS
- * LA VOIE EST ATTENDUE!
 - * "L'EAU EST ESSENTIELLE"
 - * L'HABITAT N'EST PAS LA PRIORITÉ,
 IL EST LE SUPPORT D'AUTRES AMBITIONS.

QUARTIER "ESPRIT RURAL" (ID)
 IMPERMEABILISATION LIMITÉE

LES MODES DOUX
 MISE EN ŒUVRE
 SIMPLE & RURAL

- CHEMINS STABILISÉS
- PLATELAGE BOIS / PONTON.
- NOUES, MARES... CHEMINS BOUEUX POURQUOI PAS!

LES TYPOLOGIES PAYSAGÈRES:
 * FRICHES NATURELLES SANS USAGES

ZH EN ♥ DE QUARTIER

ZH OUVERTES & NON DIVISÉES * BOSQUETS

⚠ À NE PAS SOUS CALIBRER LES ZONES HUMIDES.

* PRÉSERVER VUES SI PAYSAGE ENVIRONNANT

* BOCAGE STRATIFIÉ

- GRDS ARBRES LE LONG DES VOIES
- VENGERS & STRATES BASSES

RETROUVER LE RU!

LE SUPPORT D'AUTRES PROJETS SATELLITES:

HABITAT POUR:

- PROD. ENERGIE (PV OBLIGATOIRES!).
- PROD. AGRICULTURE URBAINE
- PROD. LOGTS 100% MAÎTRISÉS

- ⚠ PAS DE SPÉCULATION IMMOBILIÈRE!
- PAS DE MAISONS SECONDAIRES!
- PAS DE RB&B!



AUTO CONSOMMATION + +

REFLÉCHIR À L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

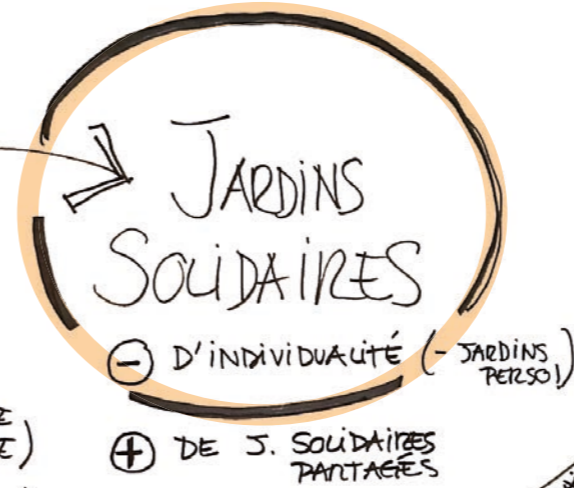
DU QUARTIER

- LOGTS PERFORMANTS
- ORIENTATION MAXIMISÉE (SUD!)
- PV SI TOUS LES HABITATS.
- SI TOUS LES ACTIVITÉS
 - JARDINAGE
 - LECLERC
 - DRIVE
- GÉOTHERMIE (LOCATION DE TOITS)

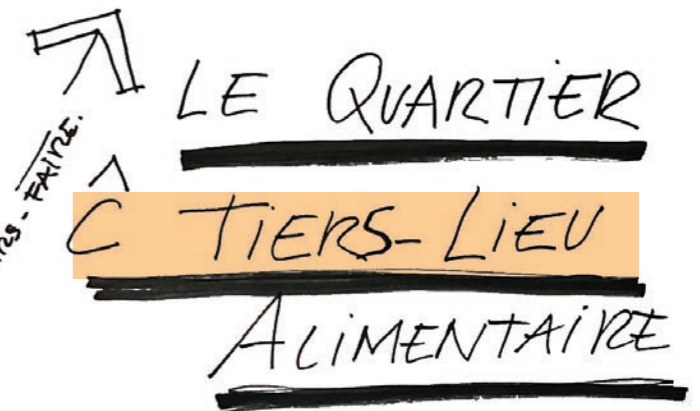
LA HOUSSAYE, LE HAMEAU HABITÉ, RESILIENT ET ECOLOGIQUE...

L'AGRI. URBAINE POUR :

- RECRÉER DU **LIEN HUMAIN** AU **♡** DU QUARTIER
- **CULTURE DU MARAÎCHAGE** À DÉFENDRE (PATRIMOINE PAYSAGE & DE SAUOIRS-FAIRE)
- **RESTAURER LES VERGERS.** (PATRIMOINE + SE NOURRIR)



IDENTITÉ FORTE



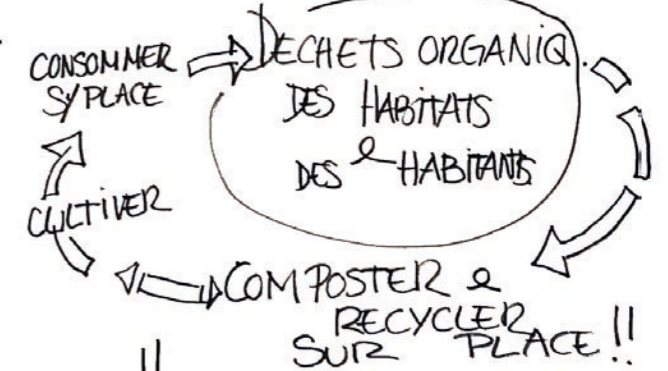
AGRICULTURE URBAINE

AU **♡** DU PROJET :

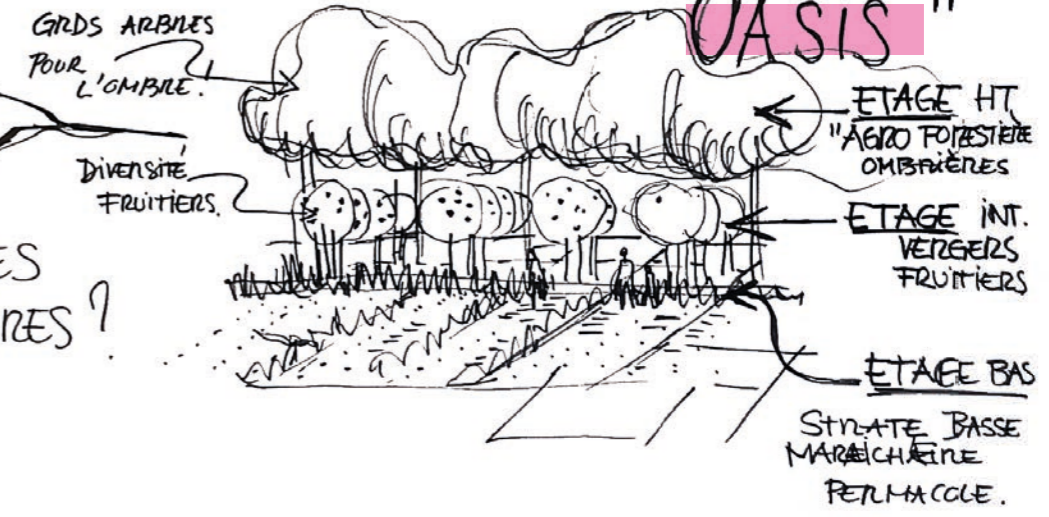
" PRODUIRE & CONSOMMER IN SITU "

1 HECTARE = 1 AGRICULTEUR.
 1 MARAÎCHER NOURRI 1 HAMEAU.
 LE MARAÎCHER EST AUSSI 1 HABITANT

1 **MODÈLE ECONOMIQ.** = 1 **ACTEUR CLEF!**
 (A TROUVER!)
 LE MARAÎCHER
 L' HABITANT



1 CONCEPT "L'AGRICULTURE OASIS"



QUELLES CULTURES ?

FAUT-IL MIXER HABITATS & AGRICULTURE, À PROXIMITÉ D'UNE ZONE AGRICOLE EST-CE PERTINENT ?

Oui, Pourquoi PAS !
PLUTÔT OUI !
Si BIEN DIMENSIONNÉE

SOCIABILITÉ & LIEUX DE VIE

- OUI, POUR FAIRE DU LIEN AVEC LE CONTEXTE !
- " IL YA TOUT CE QU'IL FAUT AU NIVEAU DE LA FERME ! "
- IL YA DES BATIMENTS EXISTANTS + DES CHAMPS .
- INSTALLER 1 JEUNE DS BÂT. EXISTANTS AGRICULTEUR.

AGRICULTURE URBAINE

JARDINS PARTAGES

VERGERS
LIEUX DE RENCONTRE

OUI SI BIEN ENTRETENUS ! FAIRE 1 CHARTRE !

CABANE COLLECTIVE
POUR LES OUTIS !

1 FERME = LIEU DE FORMATION
ENCADREMENT (TYPE MAÎTRISÉ PÉPINIÈRE AGRICOLE)

À L'ÉCHEC

MAÎTRISER PORTAGE
POUR GESTION DYNAMIQUE

1 AGRICULTEUR = 1 HECTARE

1 AMAP

1 EPICERIE SOLIDAIRE POUR ÉTUDIANTS
Pour tous... !!

LES CULTURES ?

- * FLEURS COUPÉES
- * AGRICULTURES BIO.
- * MARAICHAGES.
- * APICULTURE " Le Miel de Houssaye "

SE RETROUVER ENTRE HABITANTS
JEUNES & ANCIENS

Atelier #2 MOBILITÉS

Thématique MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS

- 1 La voiture en ville
- 2 Congestion / solutions de décongestion
- 3 Traverser le quartier
- 4 Mobilités du quotidien / Mobilités touristiques



CONGESTION

LA VOITURE EST OMNIPRESENTE!



STATIONNEMENT NAPPE DE SAVAGE!!

1 PLACE = 1 PARKING
1 RUE = 1 PARKING

PBL LIVRAISONS!

POIDS LOURDS... CAMIONNETTES... = NUISANCES

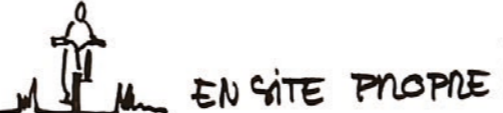
PIETONS RELEGUES AU 2ND PLAN!

NON A LA PRIVATISATION DU CIEL!!



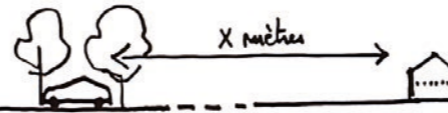
... VERS LA DECONGESTION

1# MODES DOUX



- ↳ RENDRE PIETONS & VELOS PRIORITAIRES & DISSOCIES DES VOITURES
- ↳ MAILLAGES CONTINUS ET BIEN IDENTIFIES ET BIEN SIGNALÉS
- ... VERS PLAGES (LITTORAL)...
- ... VERS COMMERCES (ZA DESILUES)... CINEMA...
- ... VERS ECOLES, IUT...

2# PK DEPORTES



- ↳ DISSOCIER STATIONNEMENT PRIVATIF DE L'HABITAT!
- ↳ REAPPROPRIATION (PAR LES PIETONS & ENFANTS) DES PLACES & DES RUES.
- ↳ CONSERVER VENELLES & RUES
- * POUR DEPOSER COURSES
- * POUR SE FAIRE LIVRER

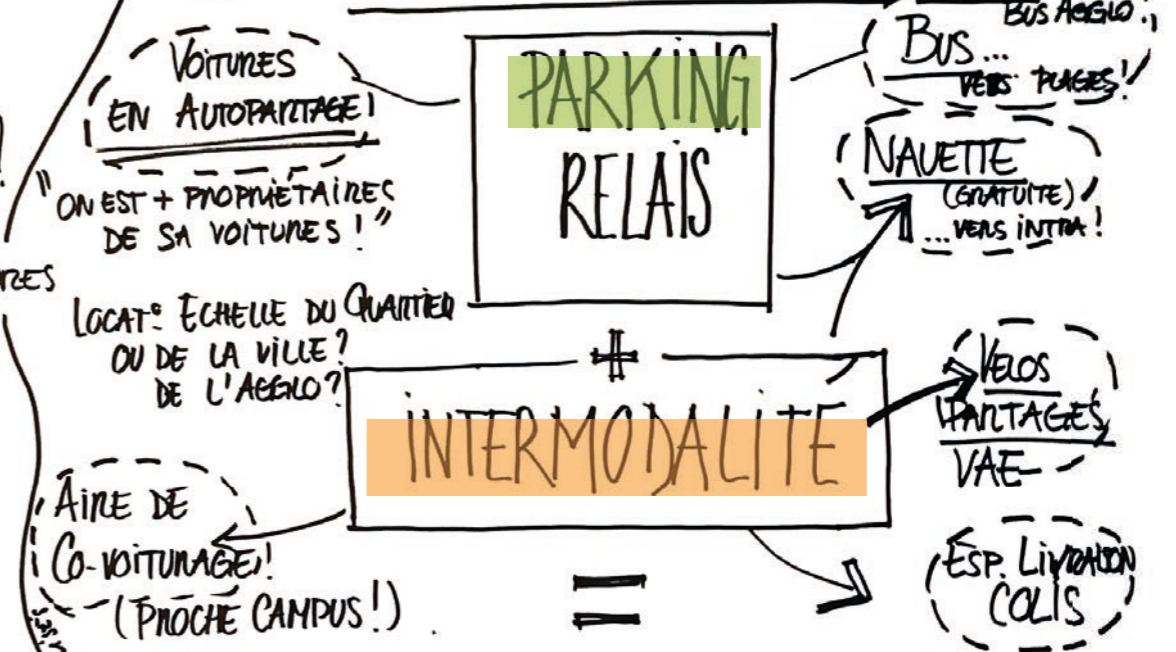
TEST INNOVATION: SERVICES D'AUTOPARTAGE DS LOGIS COLLECTIFS

RENDE LA RUE APAISEE

POUR LES MODES DOUX ET LA VIE SOCIALE

TYPES: PK TYPE PLACETTE RURALE / PK SOUTERRAINS OU VEGETA AVEC PV!! USES

3# CREER 1 PEM + PK RELAIS



GRD EQUIPEMENT D'ENTREE DE "LE POLE MULTIMODAL" VILLE

LE LETE RETOUR DE PLAGE C'EST L'HEURE DE POINTE

- PK PLAGES SATUREES "S'ARRETER AVANT!" EN ENTREE DE VILLE
- SORTIES ECOLES → MODES DOUX EN SITE PROPRE Pédibus + Vébus

4# TRANSPORTS COMMUNS EN SITE PROPRE

- * REPENSER LES LIGNES EXISTANTES
- * +++ DE FREQUENCE BUS (PL 1 VRAIE INTERMODALITE)

TRAVERSER LE QUARTIER, UN ENJEU MAJEUR

EN SECURITÉ!
SANS CONGESTIONNER LE QUARTIER!

ET COMMENT?

UNE SEULE VOIE QUI DESSEVIT

UN NOUVEAU QUARTIER A 30KM/H

LE QUARTIER + VERS ROTHNEUF (PAGE DU BONT)

C'EST L'AMENAGEMENT QUI FAIT RALENTIR! LE PANNEAU NE SUFFIT PAS!!

- * AVOIR DES PLACES SUR CET AXE! ZONES DE RENCONTRE
- * REDUIRE LES GABARITS LIMITE DE LA VITESSE!
- * "EFFET PLATEAU" QUI REDUIT LA VITESSE
- * TRAITER LES ABORDS DE LA VOIE EN MODES DOUX
- * PLANTER DES ARBRES EN "L'ARBRE FAIT RALENTIR!" LES SIETRES DE VOIE!

1 VOIE VELO EN SITE PROPRE

1 VOIE DE QUALITE

CONVIVIALE



ADAPSER LA VILLE

NON A LA PROLONGATION D'UNE VOIE TYPE BARRICADE!

"AV. MARCHEVAL JOIN EST A RUPPELLE DS LE PASSE!"

UNE VOIE DE PERIPHERIE FAVORISE LA VITESSE!

"SUR UN SITE CONTRAINT, ON NE PEUT PAS PREVOIR UNE VOIE DE DELESTAGE + UNE VOIE DE DESSEVTE!" NE FAIRE QU'UNE SEULE VOIE!

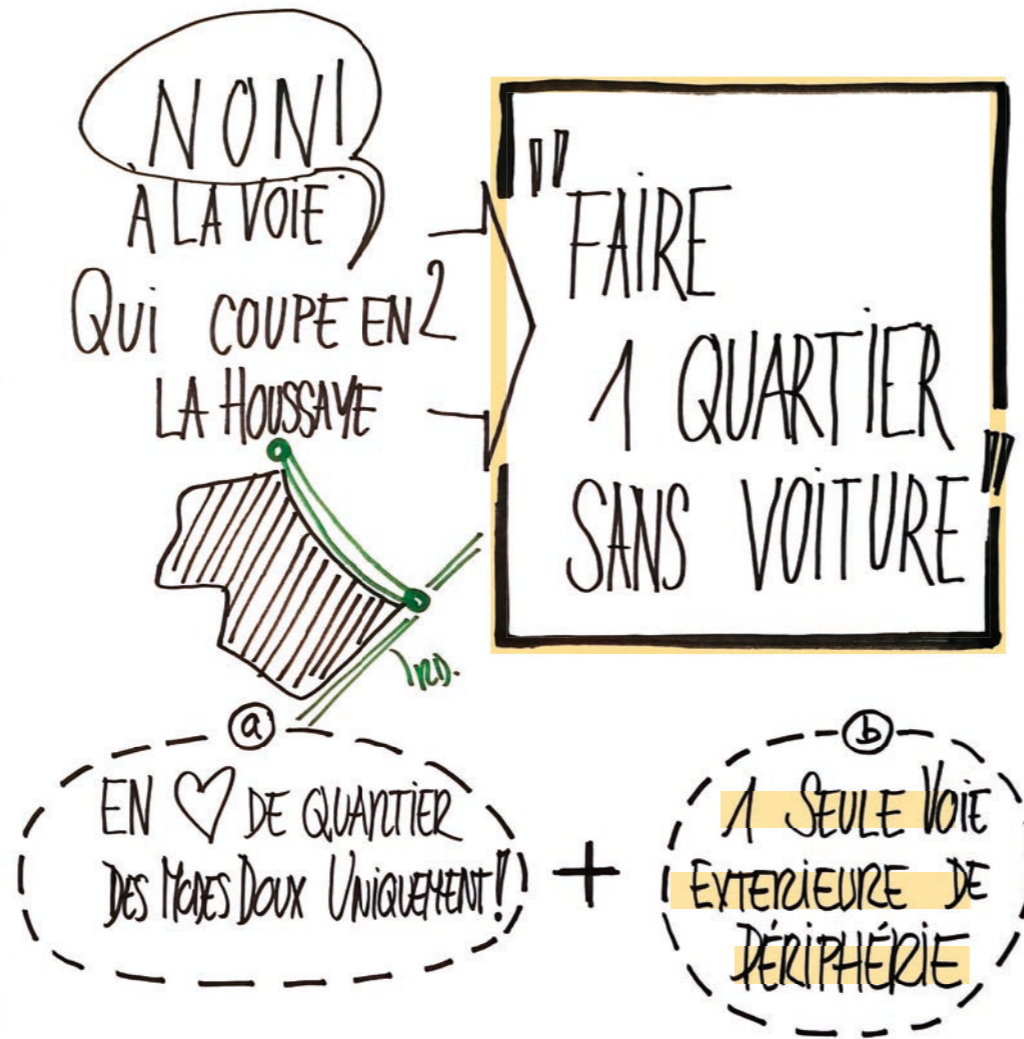
MAILLAGE MODES DOUX
↳ INTERQUARTIERS
↳ VERS LES PLAGES

SE CONNECTER A L'EXISTANT!

"SE SENTIR EN VILLE" C'EST RALENTIR!

RALENTIR QU'ON ARRIVE DE LA CAMPAGNE.

1 TABLE RONDE ... 1 AUTRE SCENARIO !



CONSEQUENCES:

- Les ⊕⊕⊕ * LA SECURISATION DE LA VILLE BESNARD.
* LES FLUX TOURISTIQUES EXT. AU QUARTIER
- Les ⚠⚠⚠
vigilance! * GÉNÉRER LES FLUX RAPPORTÉS SUR LA RD!
* SÉPARATION, PAR FLUX RAPIDES & RD,
LE QUARTIER DE LA HOUSSAYE & LE
LOTISSEMENT DE LA FONTAINE AUX PÈLERINS!
* VOIE PÉRIPHÉRIQUE = VITESSE!

Atelier 3#

Espaces Publics & Formes urbaines

Thématique PRATIQUES URBAINES & CENTRALITÉS

- A - Centralités urbaines et appropriation des espaces publics
- B - Centralités et pratiques en extérieur
- C - Temporalité(s) et vie de quartier
- D - Mixité sociale et co-living

Thématique HABITATS & FORMES URBAINES

- E - Habitats individuels et formes urbaines
- F - Habitat individuel , espaces extérieurs et intimité
- G - Densité et verticalité
- H - Densité bâtie et densité végétale

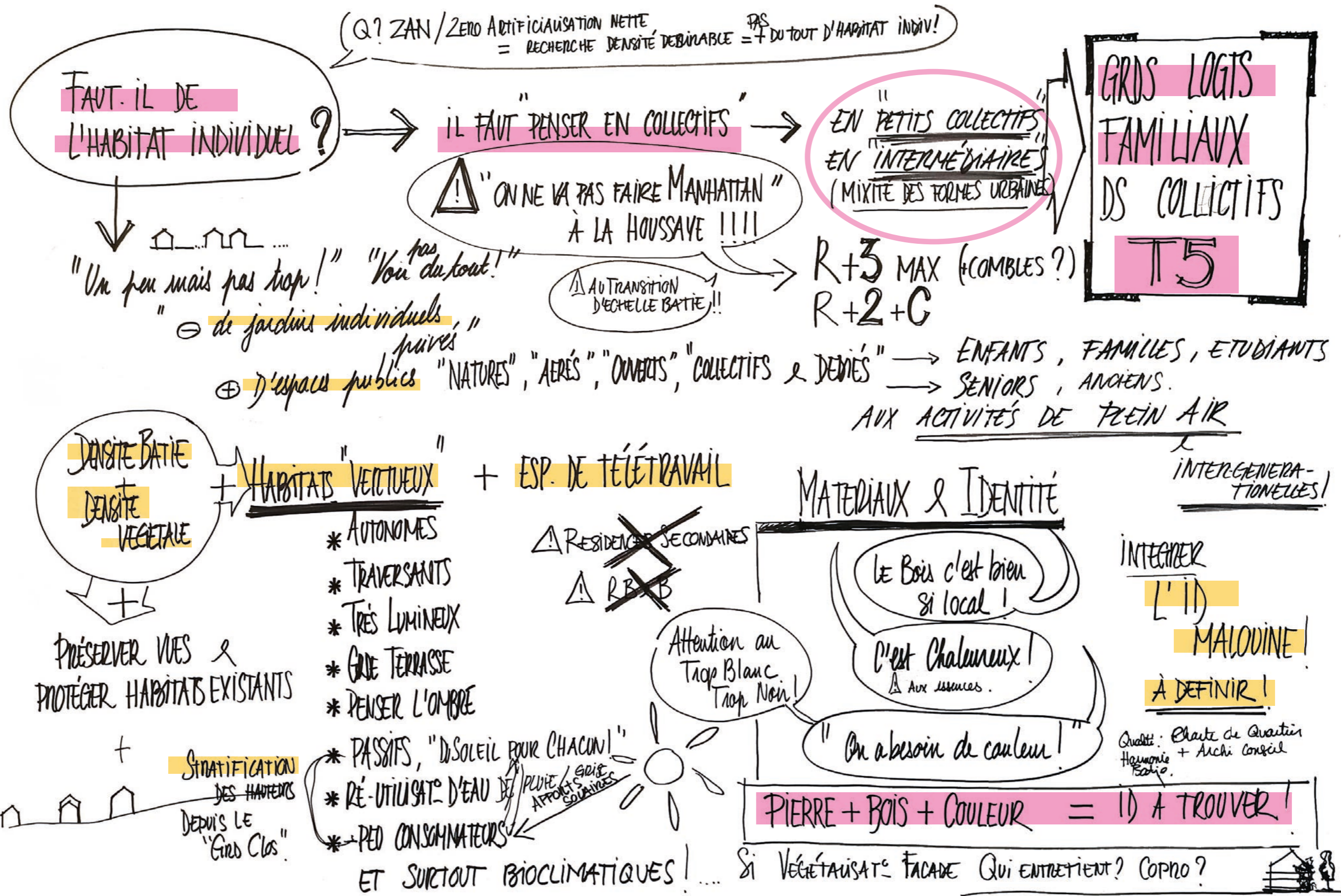


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47



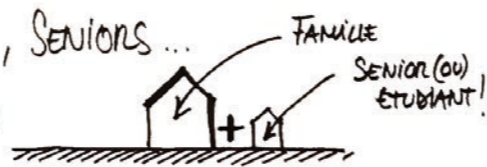
COHABITER "QUE L'HABITAT SOIT CAMELEON!"

INTÈGRE À LA NATURE, MIXTE, PASSIF & BIOLIMATIQUE & ZÉRO CONSOMMATION

1# PENSER LE MICRO-LOGT

Pour ÉTUDIANTS, SENIORS...

⇒ EN EXTENSION

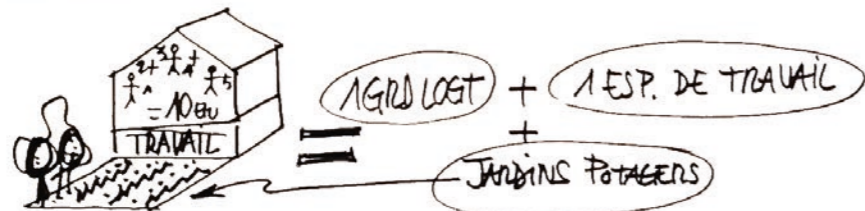


⇒ EN SUR-ELEVATION

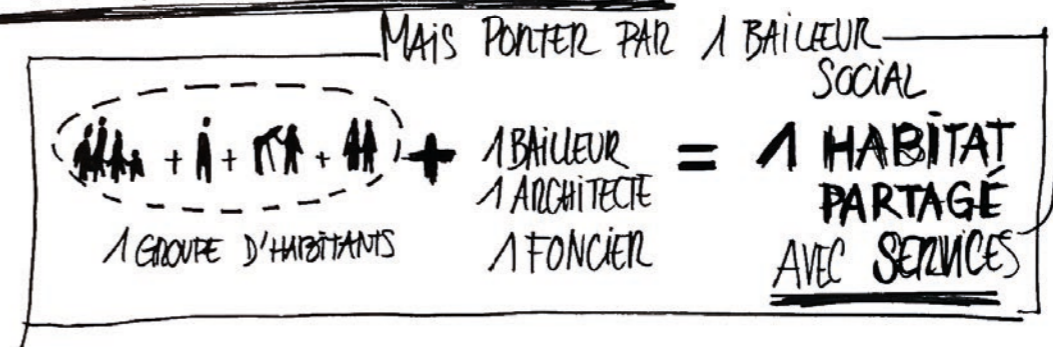


NAITRE & GRANDIR
VIVRE & VIEILLIR
À LA HOUSSAYE

2# UNE GRANDE MAISON ETUDIANTS



4# 1 OPERATION D'HABITAT PARTICIPATIF - 1 FONCIER DÉDIÉ!



L'EN COMMUN
Sene...
Piscine...
Cuisine...
Atelier...
Jardin...

3# UNE RESIDENCE SENIORS AVEC SERVICES

EN LOGTS INTERMÉDIAIRES

+ ESPACES PARTAGÉS DE JEUX (SENIORS + ENFANTS)
+ JARDINS PARTAGÉS

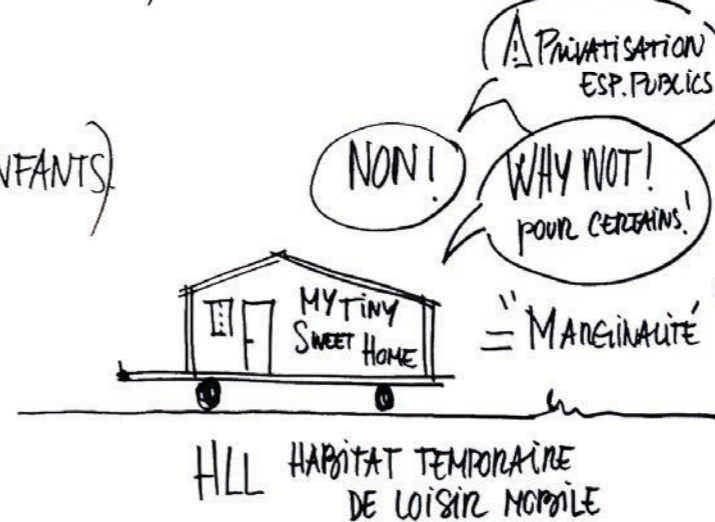
CE N'EST PAS 1 EHPAD!

POUR SENIORS VALIDES, EN COUPLES OU GÉLÉBRATAIRES!!!

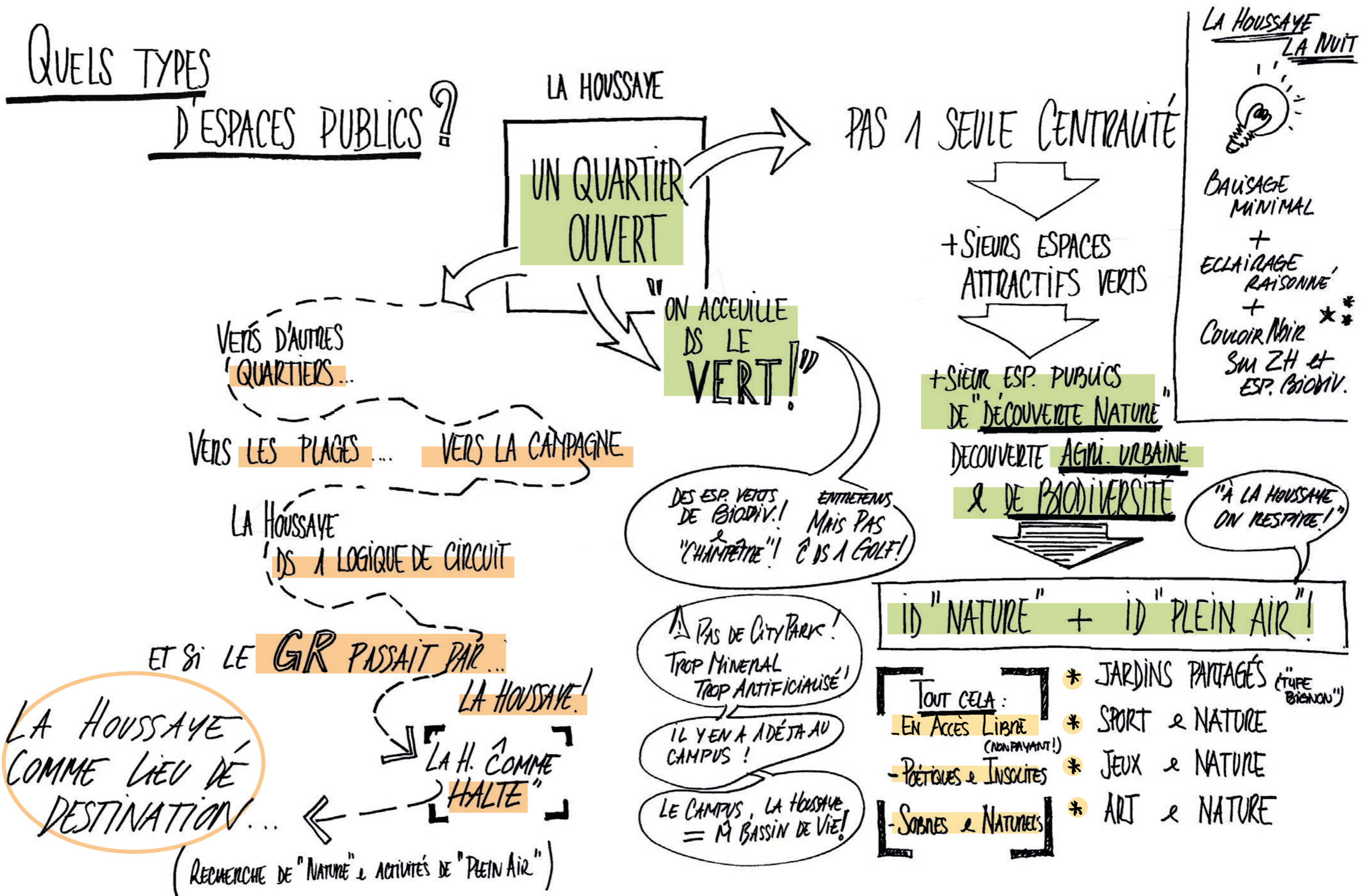
5# TINY HOUSE CONTROVERSÉE

Pour ÉTUDIANT?

"A PRIORI, PAS SOUHAITABLE EN FOND DE JARDIN!"



Si CE N'EST PAS DE L'HABITAT?
1 ESP. DE TRAVAIL?
1 BIBLIOTHÈQUE MOBILE?
1 AUTRE "PETIT TINY EQUIPEMENT"?



1 LIEU DE VIE MAJEUR

AU ♥ DU QUARTIER

DES QUARTIERS ...

L'USINE EST
1 RESSOURCE
UTILISONS-LA!

ANCIENNE USINE
+ EXTENSION(S)
DU BATI EXISTANT

1 HALLE KIOSQUE,
OÙ S'ABRUTER
QU'IL PLEUT



● LA ZA DESILLES RESTE 1 FOIE COMMERCIAL. A NE PAS AGRADIR MAIS A REFONDER!

* PAS D'AUGMENTATION DE LA ZONE

* SECTEUR A REFONDER EN "ESPRIT PLACE CONVIVIALE PLACETTE DE VILLAGE"

⊕ DE VELOS ⊕ DE PETITS COMMERCES ⊕ DE PIETONS ⊖ DE VOITURES

SHOPPING



1 LIEU DÉCONTRACTÉ

AVEC 1 FEU DE SERVICES

- * 1 LIEU DE VENTE (AMAP) MARGICHER OU
 - DÉPÔT DE PAIN
 - VENTE FARINE
 - VENTE SEMIS
 - "MIEL DE LA HOUSSAYE"
- * JEUX DE SOCIÉTÉ - DÉCOUVERTE
 - JEUX D'ÉCHEC ENDETAILLE (ISSACOUR)
 - PALETS, PETANQUES.
- LIVRES EN ACCÈS LIBRE
 - SOFAS "FAT BOYS" POUR KIDS
- * LIVRAISON COLIS. LIEU D'ENLEVEMENT!
- * ATELIER DE REPARATION + CABANE COLLECT. PR PARTAGE OUTILS
- VEILLÉES NOCTURNES LECTURE, CONTES RETOUR DE L'ORALITÉ!

SA COUR ENSOLEILLÉE



FONDAMENTAUX

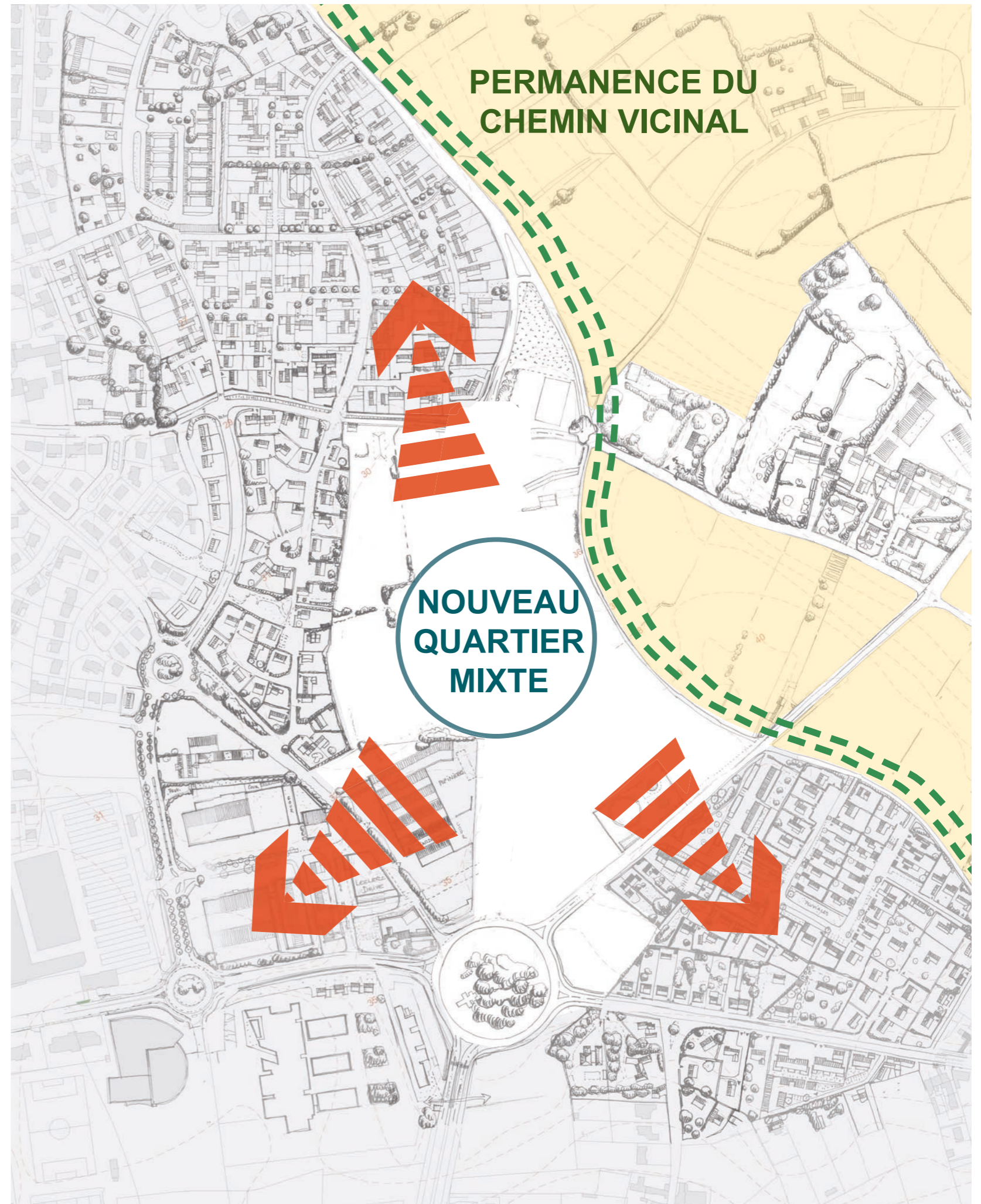
FONDAMENTAUX

#1

Développement d'un quartier et limite de l'aire urbaine

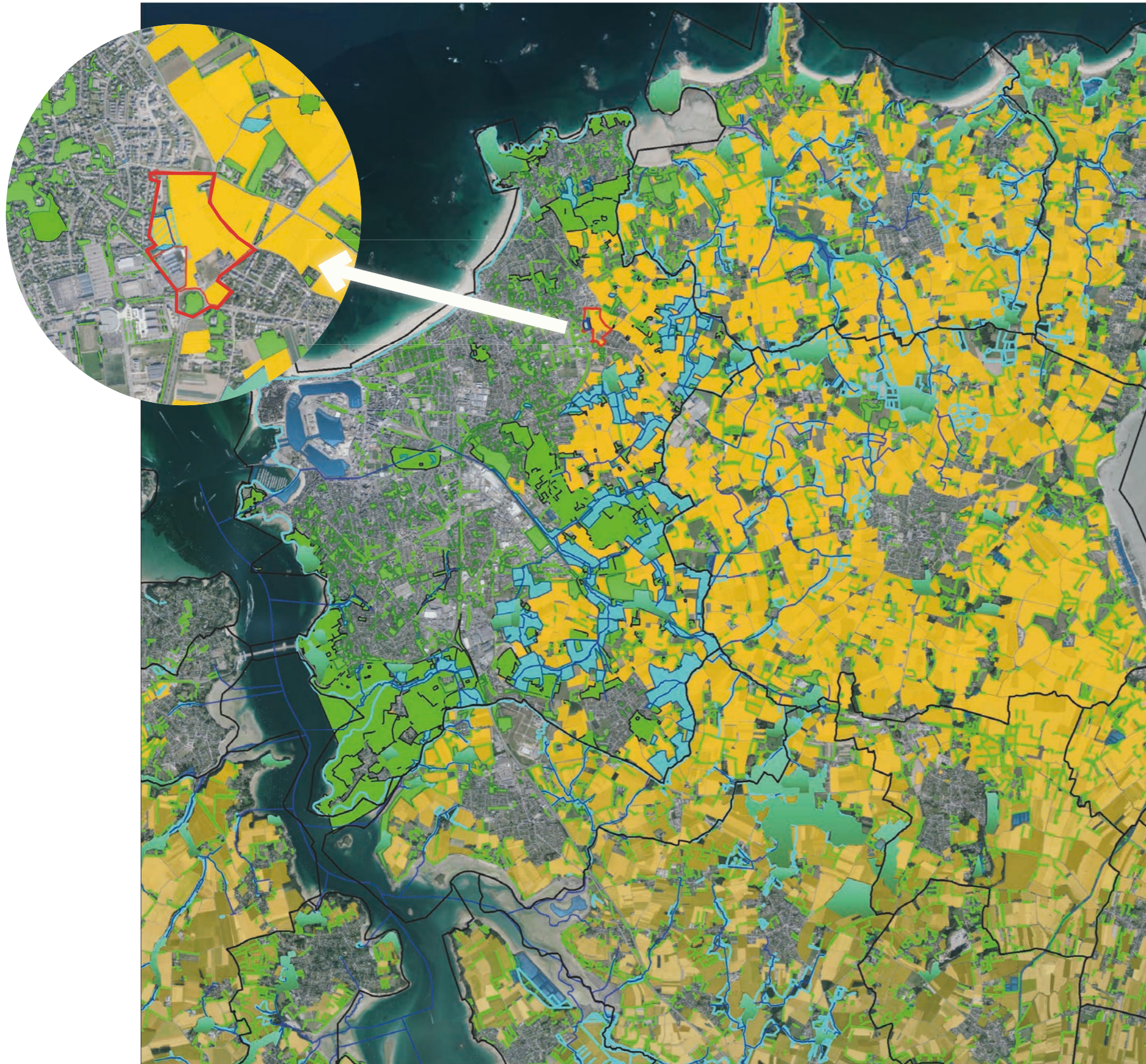
Limite urbaine

Développement d'un quartier



TRAME VERTE / BLEUE ET AGRICOLE

FONDAMENTAUX - un site d'interface



Légende

- Terres agricoles
 - Cours d'eau SAGE Rance Frémur
 - Inventaire zones humides SAGE Rance Fr
 - Inventaire communal des zones humides
 - Espaces verts en zones U ou A
- Zonage PLU
- N
 - Surface en eau
 - Périmètre ZAC La Houssaye
 - Limites communales
- ign:Foret_IFN35_2008_region
- Espaces forestiers

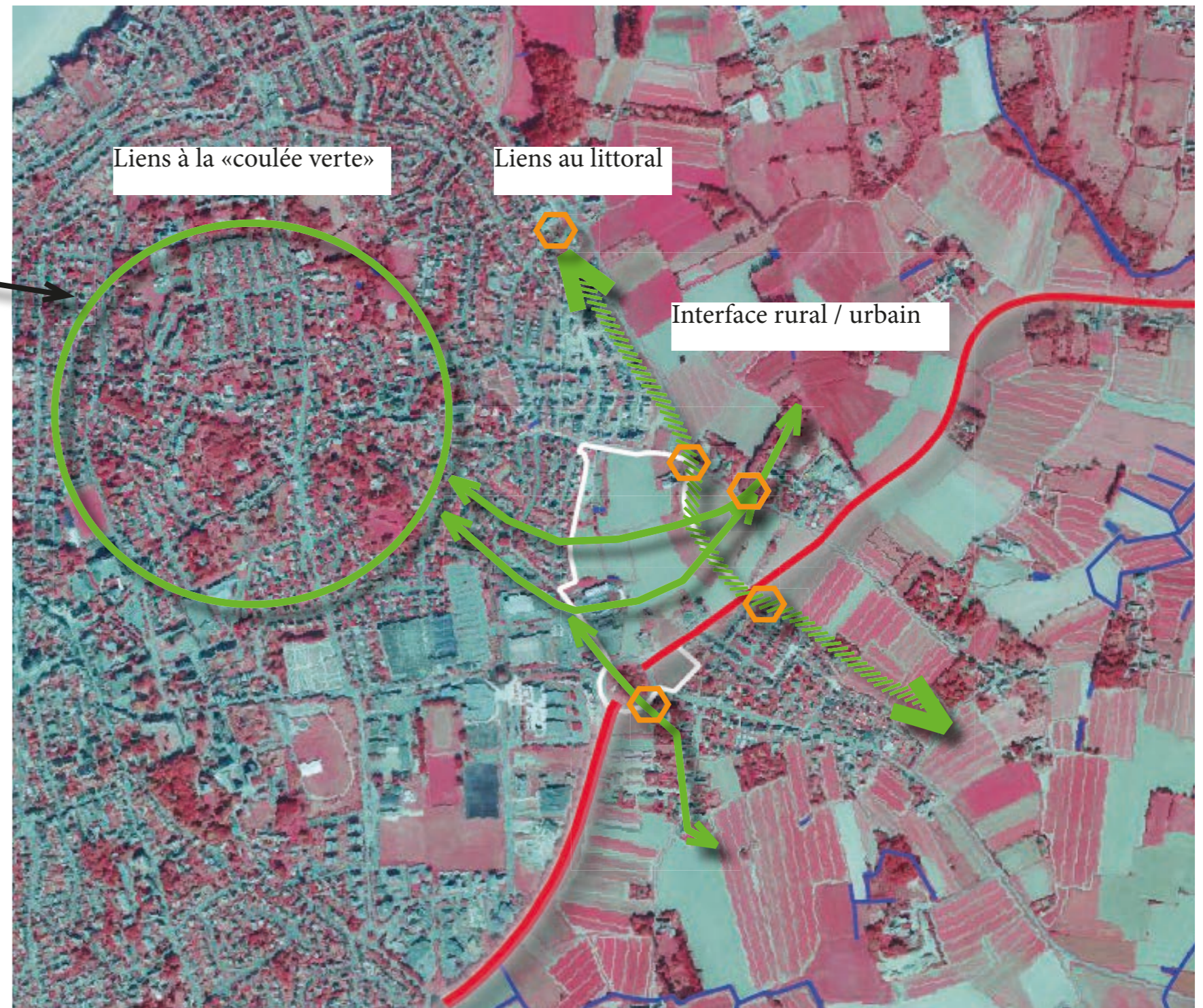
0 1 2 3 4 km







Liens à renforcer vers des sites naturels remarquables



Une trame verte multi-directionnelle mais contrainte



-  Principales ruptures de continuité écologique SRCE Bretagne
-  Continuité écologique et coupure d'urbanisation
-  Continuités écologiques
-  Ruptures de continuités à aménager

Trames vertes : Définir des corridors écologiques et des lieux de biodiversité



Corridor écologique en lisière

Réintroduire un maillage de vergers et de bocages

Intégrer le maraîchage et l'agriculture urbaine dans le site



PAYSAGE - Existant

Les haies, espaces publics, et aménagements paysagers

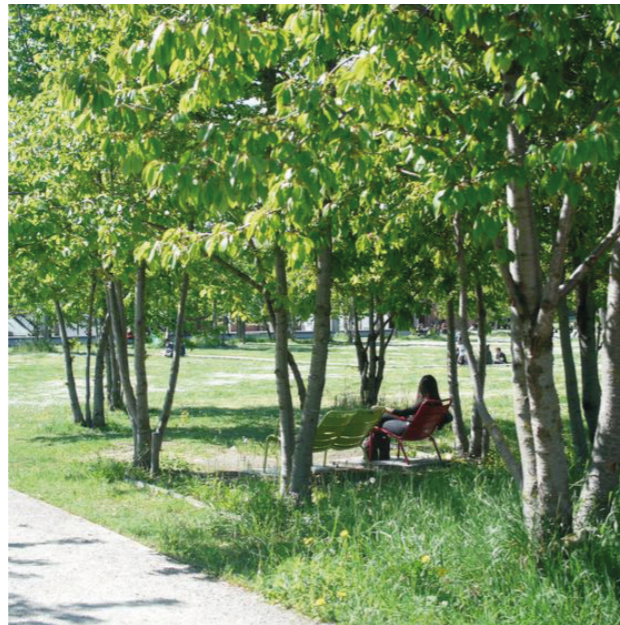
- Les haies bocagères reconstituées de Bonne Rencontre, la zone humide reconstituée
- Les haies privées de La Ville Besnard
- La promenade du Lotissement des Camélias, et le Square du lotissement du Gué
- La zone humide au nord de Jardiland et la haie bocagère Rue du Colonel Armand
- Les aménagements paysagers du rond-point des Français Libres et les franges paysagères de l'IUT



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Les chemins de lisière et vergers

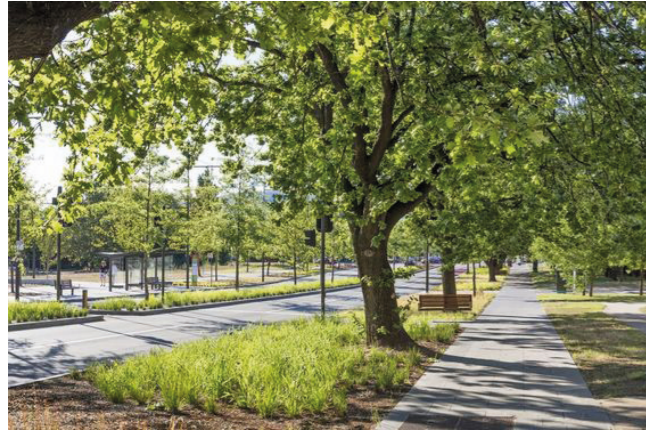
- Les continuités territoriales
- Le bocage - les lisières en interface de l'existant
- Les lisières supports de connexions douces



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Continuité Nord/Sud - Transversalités

- Les seuils paysagers de franchissement, qualifier les passages
- Transversalité - Parvis des équipements, espace pacifié



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeux

PAYSAGE - Les seuils

Entrée de ville / de quartier

- Rond Point Carré
- Tampons d'entrée de ville
- Accroche au rond point des français libres



FONDAMENTAUX

#2 TRAME PAYSAGÈRE & MODES DOUX

SUPPORT DES MODES DOUX Cycles et piétons

- **Les coutures des corridors paysagers :**
Les chemins de lisière et vergers
- **Les coutures du contexte paysager proche** (Les haies, espaces publics, et aménagements paysagers existants) :
Le mail, les transversalités
- **Les nouveaux seuils de la ville :**
Les places, rond-point et aménagements paysagers d'entrée de ville, de quartier



FONDAMENTAUX

#3

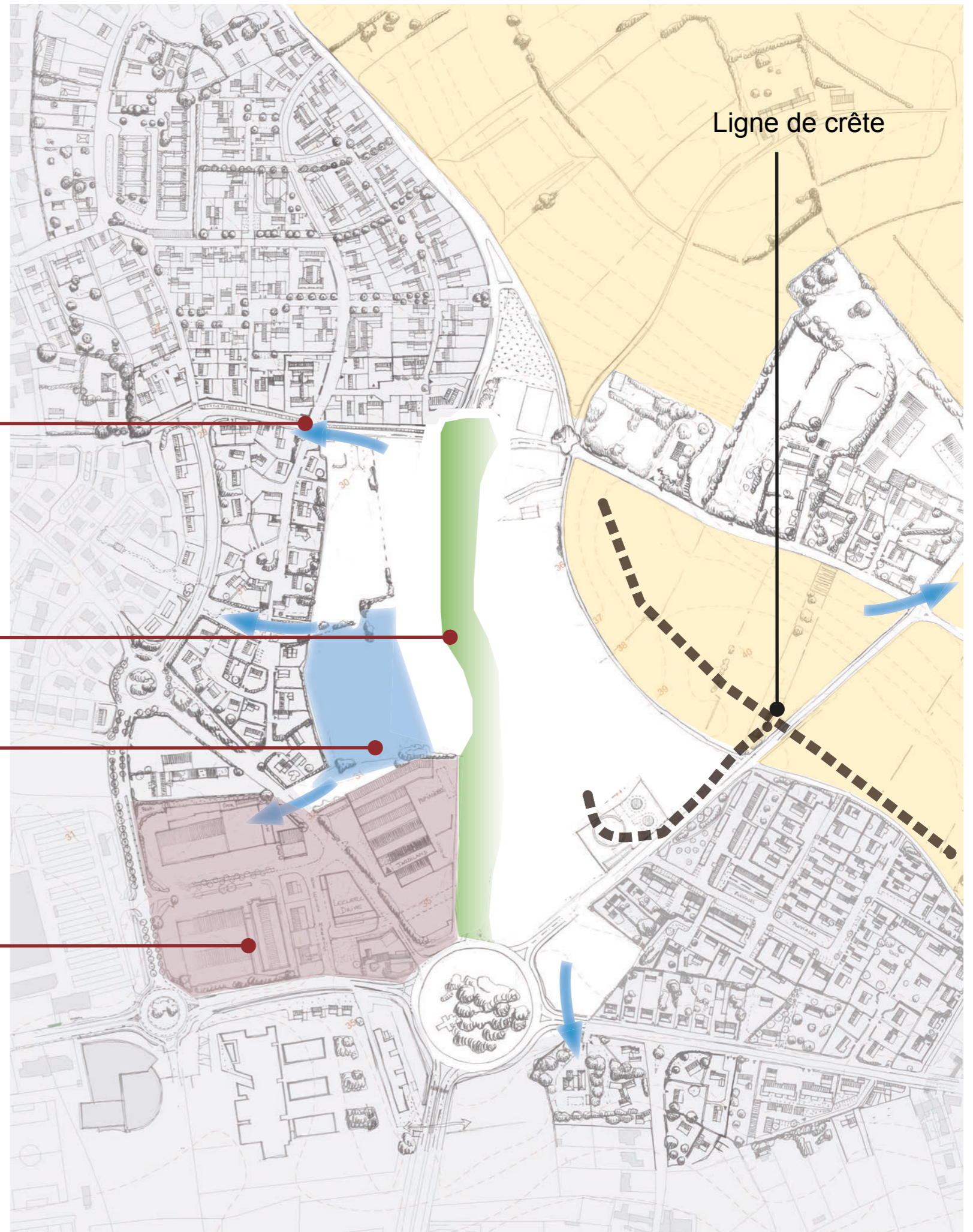
GESTION DE L'EAU

Structurer les exutoires
Qualité de l'eau ruisselée

Paysage support de collecte
des eaux pluviales

Préserver les Zones Humides
des contaminations

Désimperméabilisation &
mutualisation des ouvrages



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

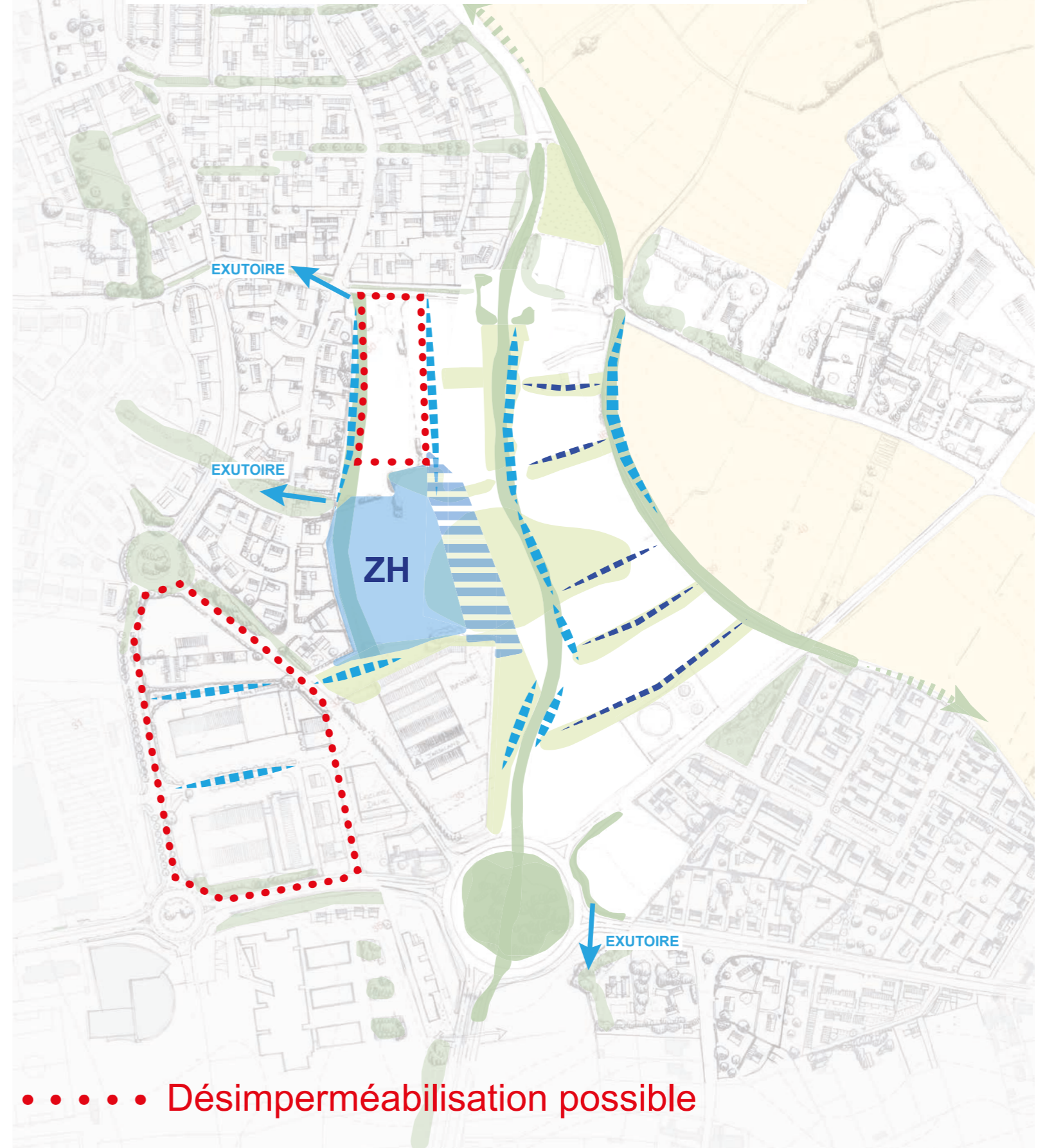
LA ZONE HUMIDE et la gestion de l'eau

- La gestion des eaux pluviales
- Espaces de rétention , noues, fils d'eau
- Qualification de la trame publique
- Jardin d'eau, espace naturel, perméabilité du sol



LA ZONE HUMIDE : un espace majeur

- Remembrement du ruisseau , mares...
- Préservation des zones humides et renaturation
- Usages de détente et de loisirs



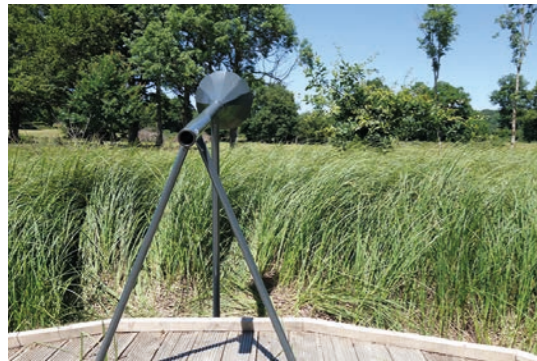
• • • • • Désimpermeabilisation possible

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Zone humide en coeur de quartier



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

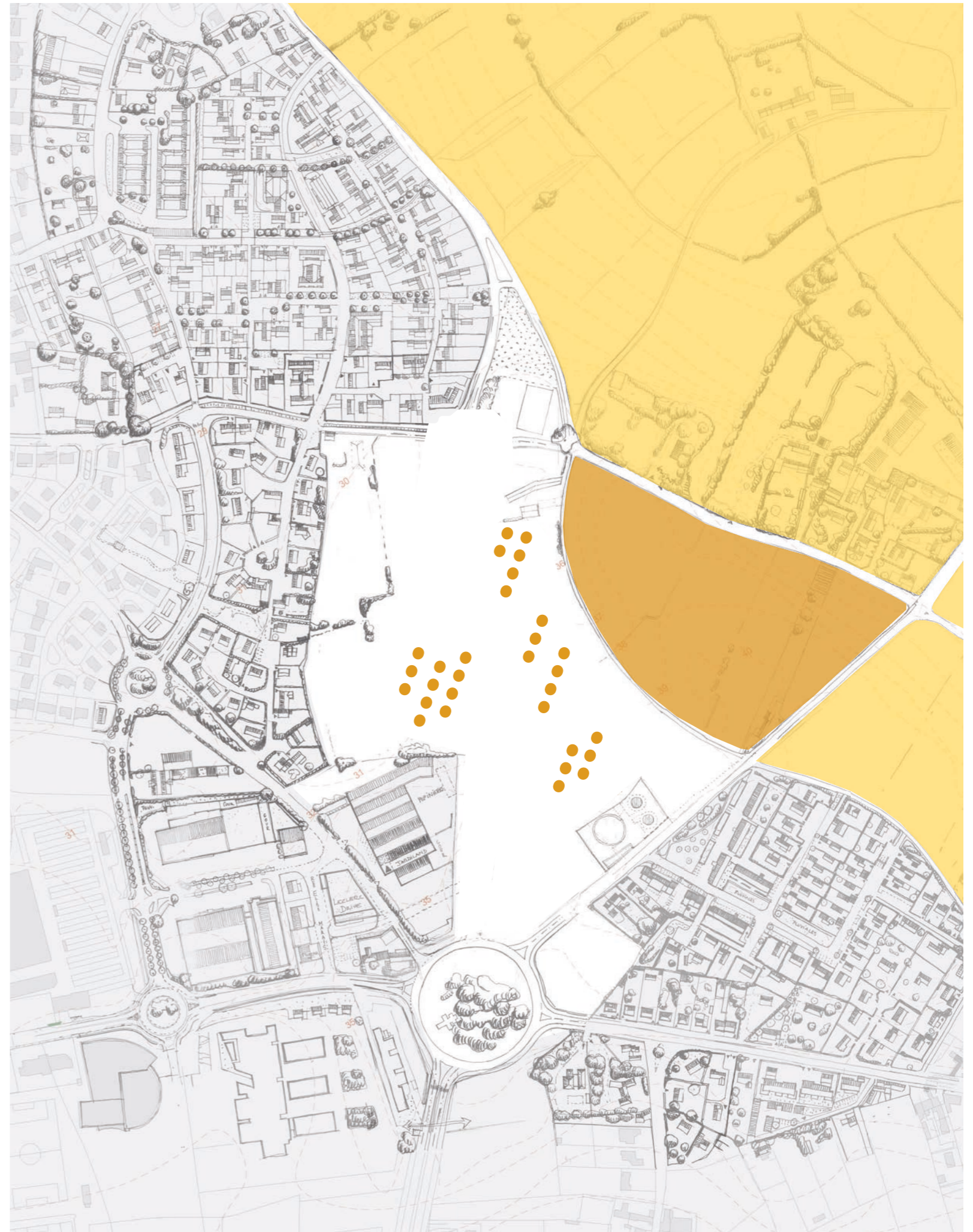
Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Les cœurs maraîchers - Agriculture urbaine

- La trame publique
- Les espaces satellites, qualité paysagère des cœurs d'îlots
- Cœur d'îlots cultivés, lieux de rencontre
- Eco-pâturage?



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

FONDAMENTAUX

#4 IDENTITÉ AGRICOLE

PROTECTION :
Hameau et Terre agricoles

UN PROJET Agricole ? :
Jardin familiaux
Permaculture

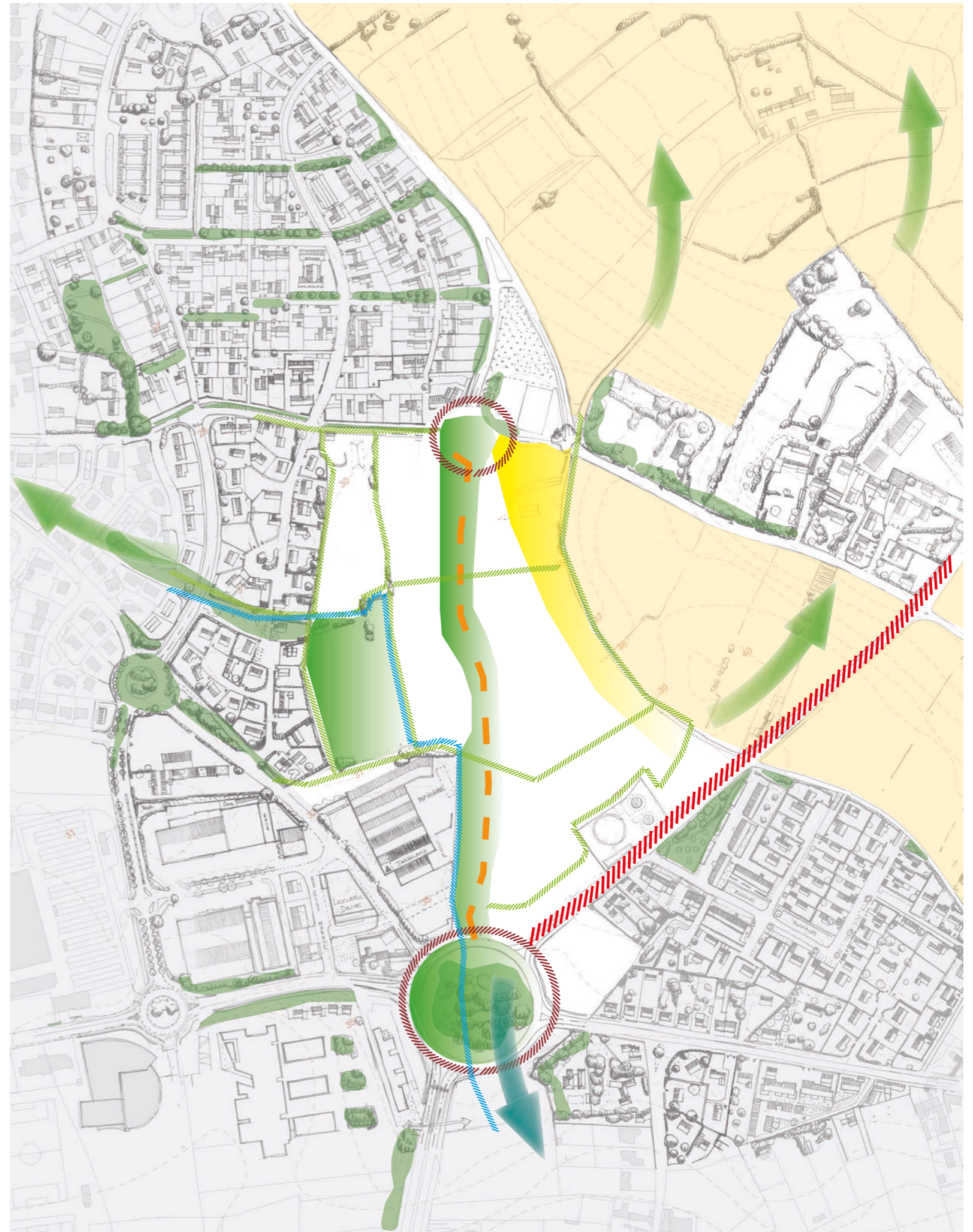
Agriculture urbaine :
En cœur d'îlot
de type : Jardins solidaires



FONDAMENTAUX

#5 BIODIVERSITÉ

- Agriculture urbaine en cœur de quartier et les sols les plus qualitatifs
- Améliorer la fonctionnalité des zones humides
- Planter en limites / les contours pour mettre la route à distance et protéger les constructions et espaces publics des rayonnements solaires en été
- Préserver et renforcer les continuité écologique



MOBILITÉS

ACCESSIBILITÉ

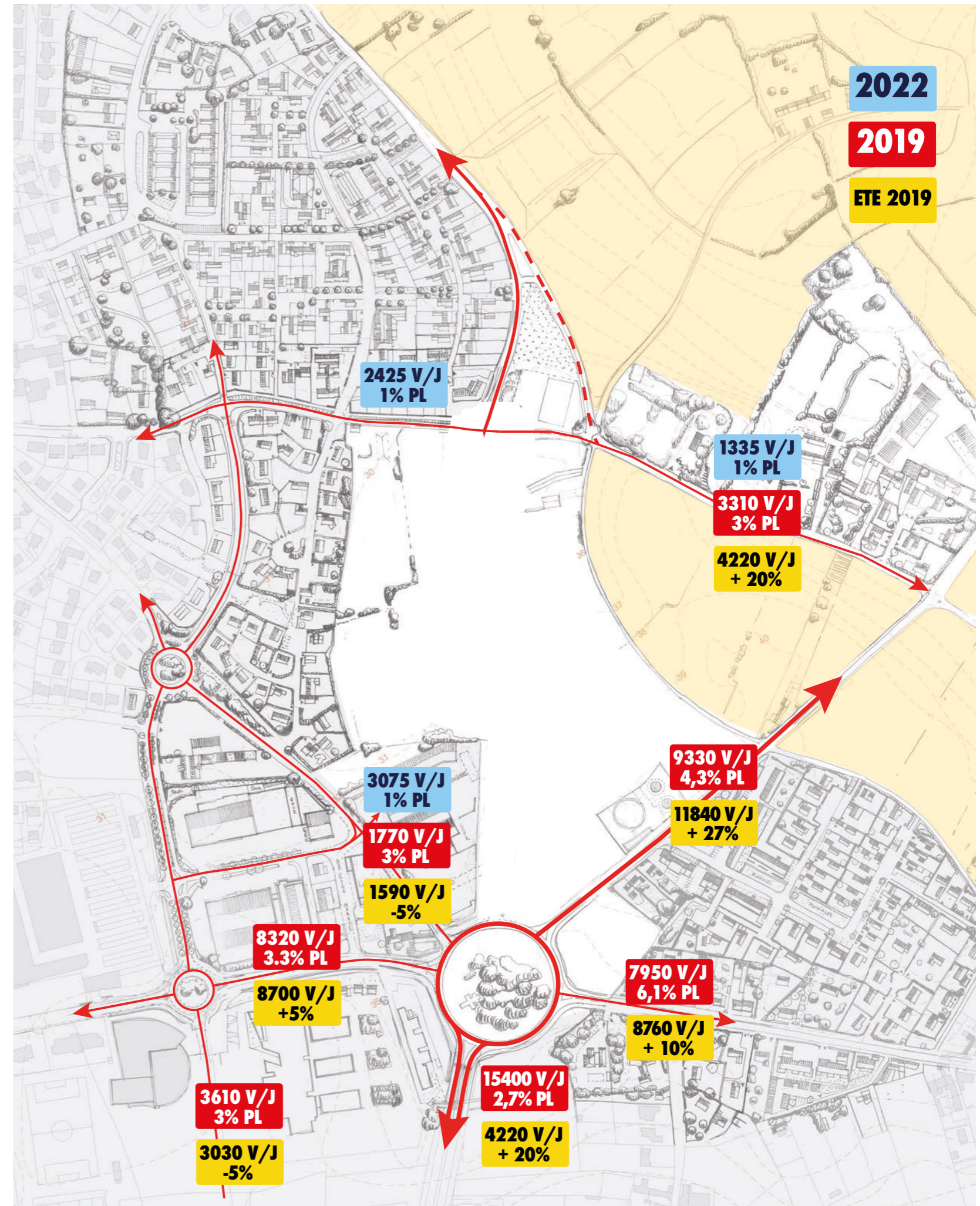
Voies Existantes

CONSTAT :

- Forte augmentation des flux touristiques sur les rues :
Départementale
Ville Besnard
 - > Gestion des flux estivaux
 - > Retour plage + touristes

FLUX ESTIVAUX :

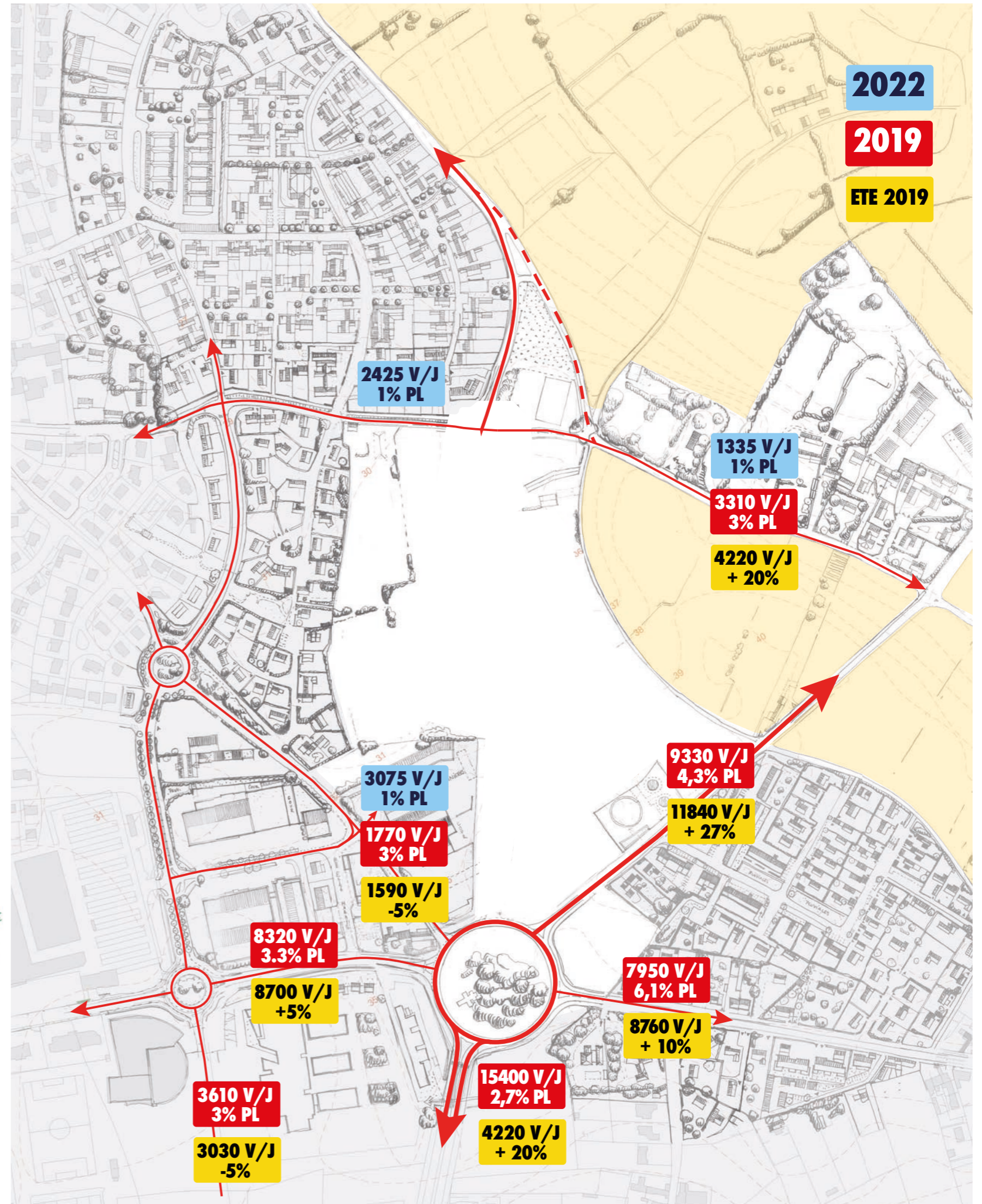
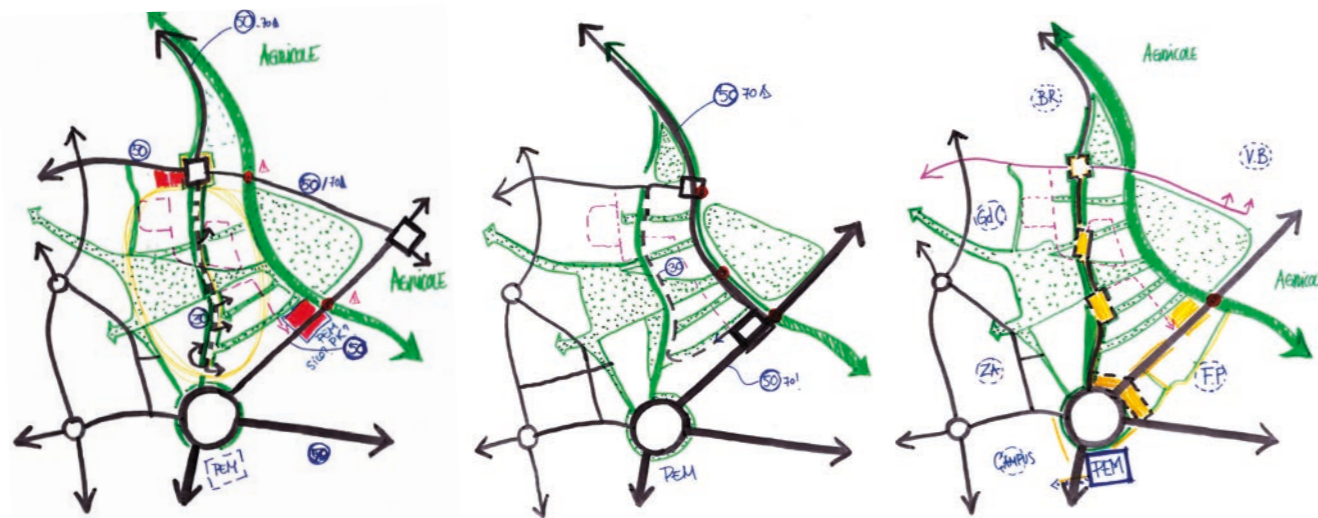
- Quelles solutions pour le transit de ces flux ?
D'autres scénarios ?
- Faut-il laisser l'accès aux touristes aux plages en voiture ?
> CONGESTION LITTORAL
- Comment stopper la voiture en entrée de ville ?
> PEM + Transport en commun



Analyse état des lieux

CRITÈRES à prendre en compte :

- Ambiance urbaines
- Vitesse
- Flux et Type de trafic
- Transport en commun
- Géographie - Vents
- Pollution
- Continuités écologiques
- Continuités territoriales
- Coûts - Fonctionnement



FONDAMENTAUX

#6 AXE NORD-SUD

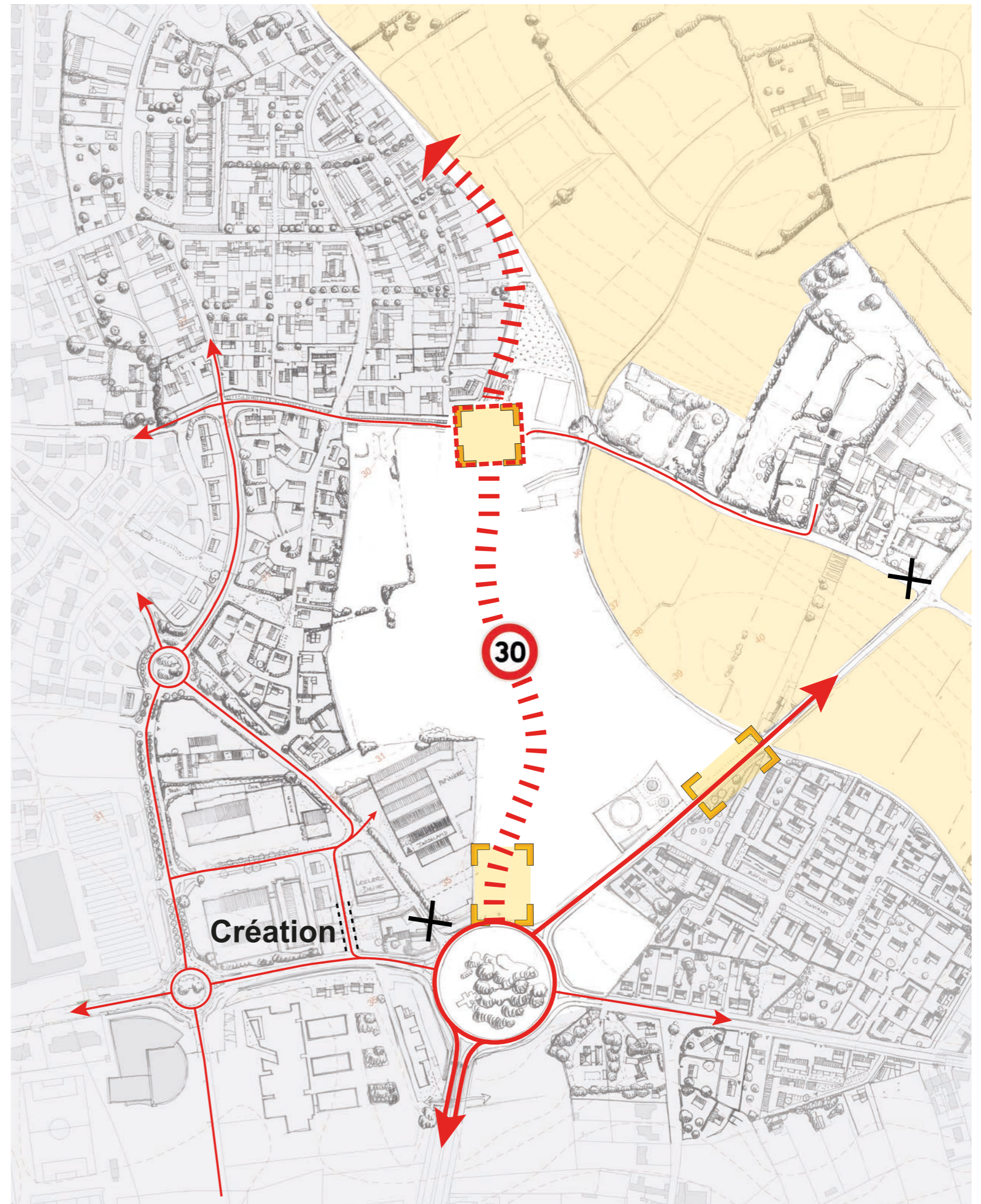
Axe Nord-Sud

PUP - Rond point carré

Seuils d'entrée de ville

Quelles nature de voies ?

Axe de desserte / Axe de quartier



FONDAMENTAUX

#7

TRAME PAYSAGÈRE SUPPORT DES MODES DOUX

Cycles et piétons

- **Les coutures des corridors paysagers :**
Les chemins de lisière et vergers
- **Les coutures du contexte paysager proche** (Les haies, espaces publics, et aménagements paysagers existants) :
Le mail, les transversalités
- **Les nouveaux seuils de la ville :**
Les places, rond-point et aménagements paysagers d'entrée de ville, de quartier



PEM : Pôle d'Échange Multimodal

/ Le pôle multimodal et aire de covoiturage

Le PEM de la Houssaye : une opportunité d'entrée de ville et de lien entre les territoires

(accès aux transports modaux pour les populations urbaines et rurales)

- Auto partage
- Transports modaux (VAE)
- TC + Navette gratuite + Livraisons
 - > 1 grand équipement de quartier



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ


Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux


FONDAMENTAUX


#8 AIR, BRUIT et NUISANCES

- «Zones calmes» / des espaces de ressourcement
- Adapter les formes urbaines à la topographie pour profiter de la pente comme obstacle au bruit
- Barrières végétales
- Favoriser l'écoulement des masses d'air
- Concevoir la future route en fonction des réductions de nuisances sonores

 Vent de NNE - Concentrations polluants importantes

 Émissions polluantes - RD355

 Secteur classe au bruit

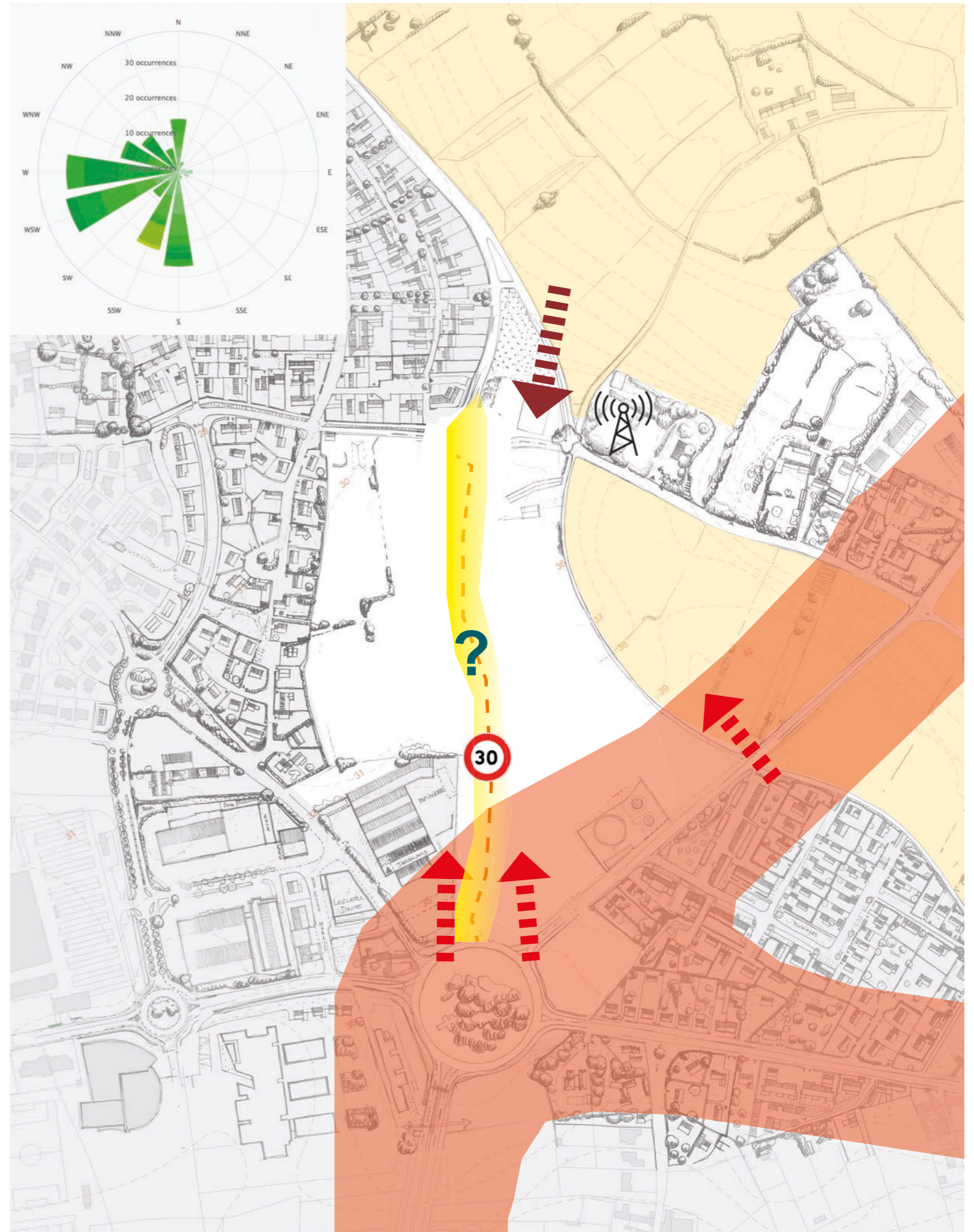
 Favoriser les réductions de nuisances sonores

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

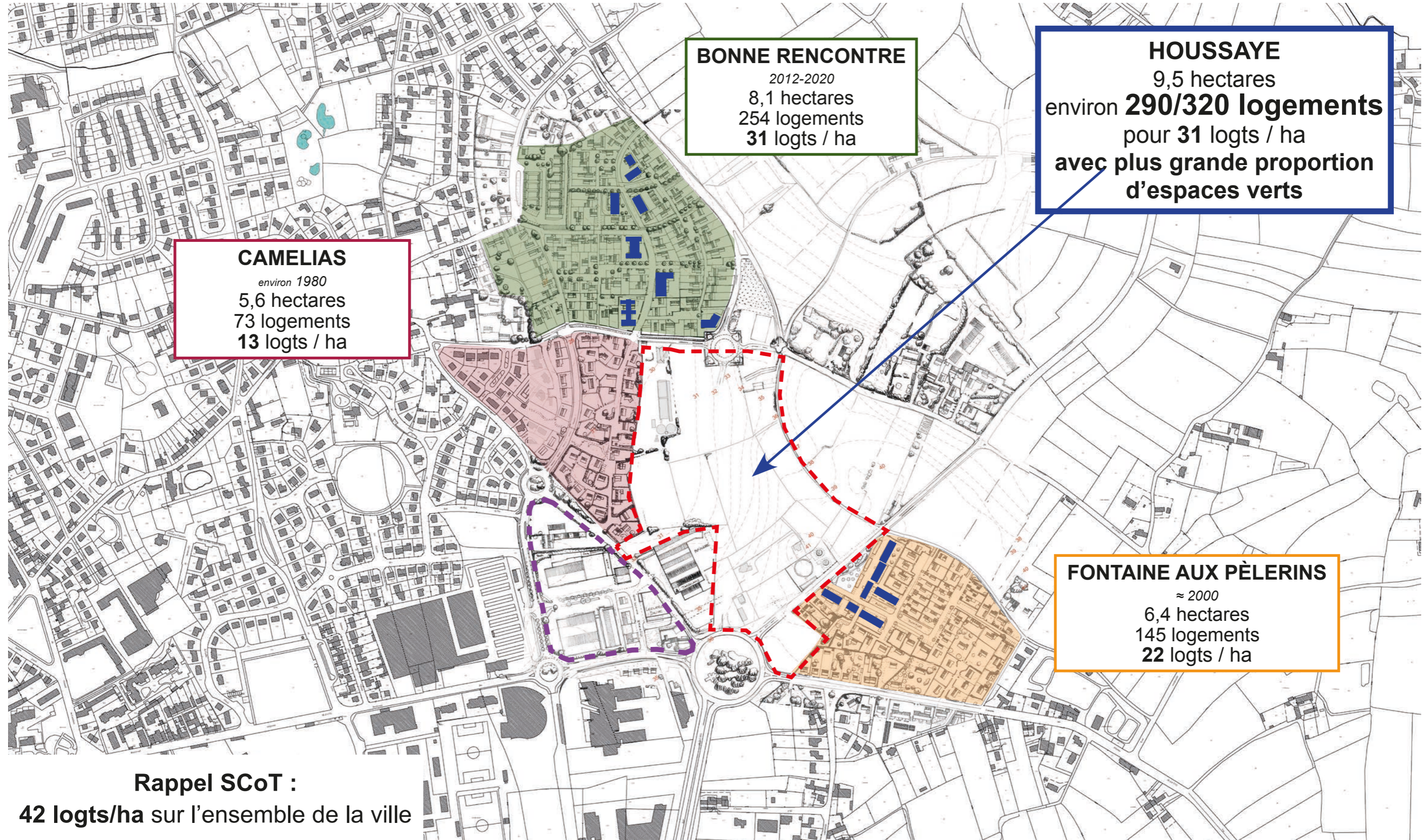
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

53



ESPACES PUBLICS & HABITATS

Densité de logements et Programmation



Rappel SCoT :

42 logts/ha sur l'ensemble de la ville

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Forme urbaine : maisons de ville et logements intermédiaires



Densité végétale et porosité des îlots privés



Maisons individuelles accolées ou logements intermédiaires à proximité des prairies, mail cultivé, venelles ou zones humides

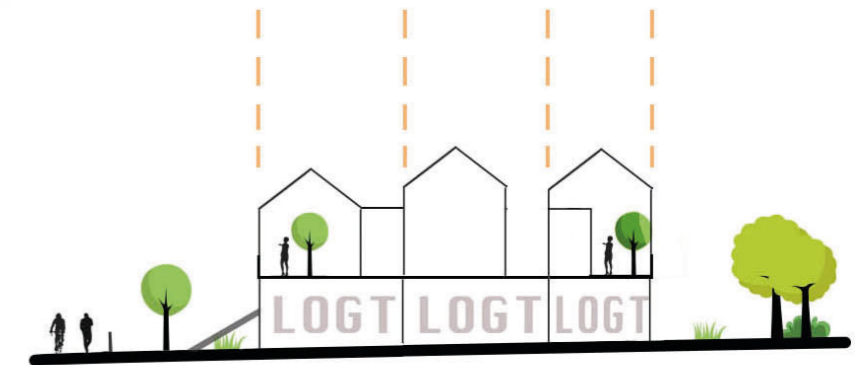


Formes urbaines et typologies grands logements

• Logements collectifs (LC)

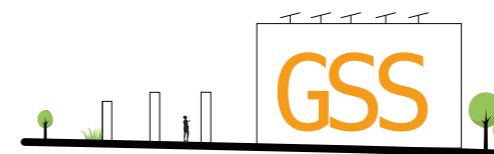
• Logements intermédiaires (LI)

• Maisons individuelles (MI)



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Equipe apm & GLAZ



Forme urbaine et agriculture



L'ÉCO-VILLAGE DES NOÉS À VAL-DE-REUIL - atelierphilippemadec

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // **Equipe apm & GLAZ**

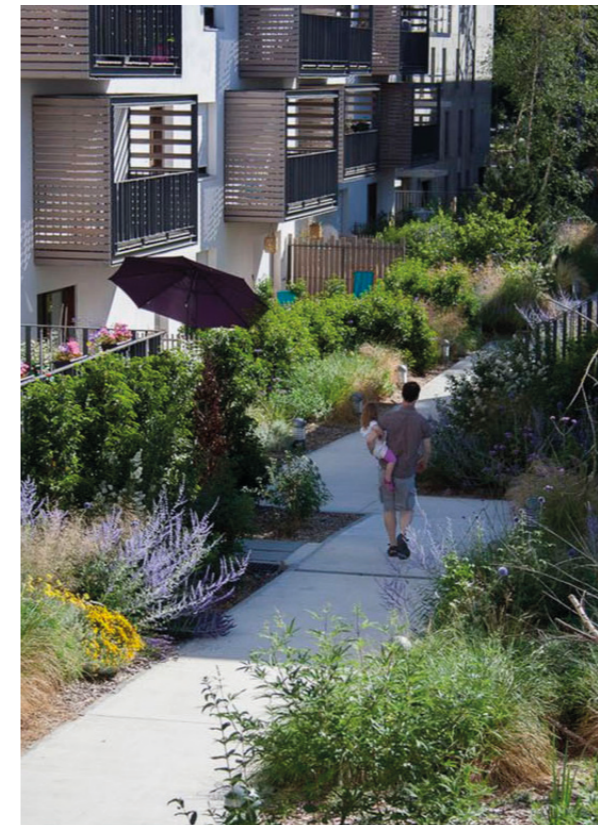
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Forme urbaine et agriculture

// MAIL JARDINÉ en cœur d'îlots résidentiels
jardins collectifs et partagés



// Densité végétale et
porosité des îlots privés



Eco-quartier, île de la Marne - Richez Associés Architectes



Eco-village de Noisy-Le-Grand / Oyapock architectes

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages /
ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Contacts

marie.hertig@glaz-architectes.com // 06 03 13 35 71
madec@madec.net // 01 48 04 34 47

Lieux d'intensité

Pépinière agricole ?



Zone Humide en cœur de quartier



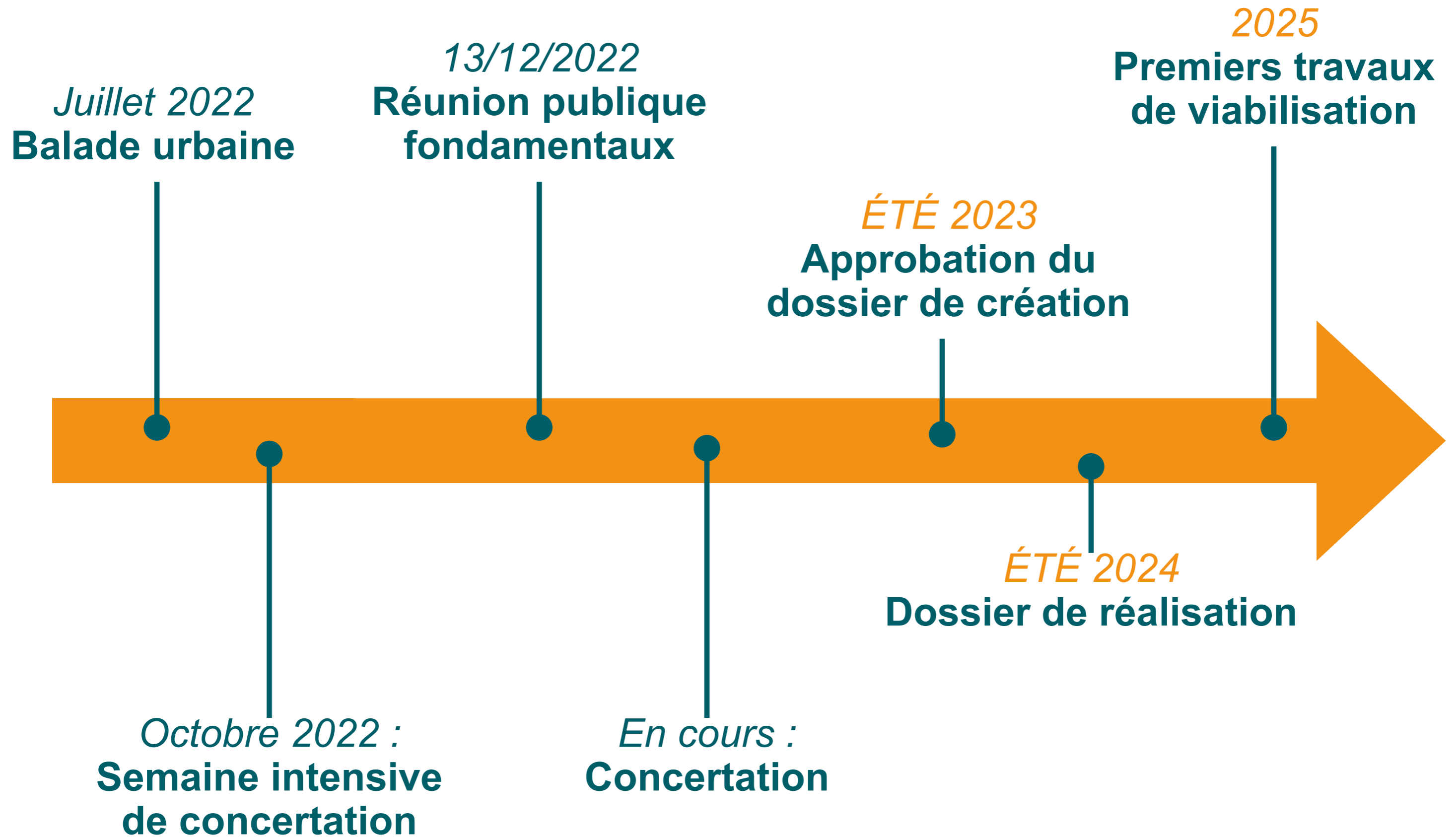
Ancienne usine des eaux : Living Room du quartier



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // **Equipe apm & GLAZ**
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /
Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux



Planning



MERCI DE VOTRE ATTENTION

TEMPS D'ÉCHANGES