

**Délibération n° CM-2024-04-015**

**Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

**L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 18 avril 2024 à 18h30**, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 12 avril 2024

Date d'affichage de la convocation : 12 avril 2024

**Membres présents** : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, Mme Sophie LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSES, M. Christophe BASTIDE, M. Florian BIGAUD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Annie CAILLIBOTTE, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT, M. Emmanuel FEIGE, M. Jacques HARDOIN, Mme Anna KHELIF-JOURNÉ, M. Frédéric LAMBERT, Mme Sophie LAUDE, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, M. Johann LEUX, M. Hubert SENE, Mme Pierrette TRONEL, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne-Claire CLAVIER

**Absents** : M. Victor RICHARD, Mme Rozenn SAGET, M. Edouard VAURY

**Pouvoirs** :

M. Serge BESSEICHE à M. Jean-Virgile CRANCE  
Mme Tiphaine RENARD à M. Guillaume PERRIN  
Mme Clarisse BÉCHU à Mme Florence ABADIE  
M. Arthur BUSNEL à M. Jacques HARDOIN  
M. Pascal FLAUX à M. Nicolas BELLOIR  
Mme Catherine KRAUSS à Mme Isabelle DUPUY  
Mme Anne-Laure MOREAU à Mme Céline ROCHE  
M. Yann-Erwan TURCAS à M. Hubert SENE  
Mme Anne LE GAGNE à Mme Sophie BEAUDOUT

**Secrétaire de séance** : Anna KHELIF-JOURNÉ

## **15 - ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA HOUSSAYE - APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION**

Rapporteur : Monsieur LURTON

Le secteur nord-est d'entrée de ville, et plus particulièrement celui de la Houssaye, constitue un secteur d'enjeux identifié par la Ville de Saint-Malo pour la réalisation d'un programme d'aménagement global.

A ce titre, une première réflexion a été 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 de l'engagement d'une étude spécifique, celle 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. Dans cette perspective, une délibération en date du 4 avril 2019 a permis de lancer la procédure de modification du dossier de création, d'actualiser les objectifs préalables à la création de la ZAC de la Houssaye, les modalités de la concertation, ainsi que le périmètre d'étude, dans l'objectif d'actualiser le dossier de création de ZAC.

La présente délibération porte sur le bilan de la concertation règlementaire en vue de la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye, au regard de la délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019.

### 1 Rappel de la procédure de 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-311-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

La ZAC fait partie des projets soumis à concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 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 du dossier de création d'une ZAC.

Les objectifs approuvés pour la modification du dossier de 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 du dossier de 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 de la Houssaye lors de la délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019 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](mailto: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](http://www.ville-saint-malo.fr) (Menu : PRATIQUE/Projets Urbains/Zone d'Aménagement Concerté).

## 2 Organisation de la concertation préalable

La concertation préalable s'est déroulée sur la base des éléments précisés au sein de la délibération du 4 avril 2019, mais également sur la base d'une concertation volontaire complémentaire initiée par la Ville de Saint-Malo.

### 2.1- *Concertation volontaire*

Entretiens menés avec les chefs d'établissement des structures commerciales de la zone au printemps 2019.

### 2.2- *Concertation règlementaire*

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

- Réalisation d'un diagnostic en marchant le 6 juillet 2022, ayant réuni environ 120 personnes sur le site de la Houssaye.
- Réalisation de trois ateliers thématiques de concertation, le 3, 6, et 7 octobre 2022, ayant pour objet l'environnement, les mobilités, les espaces publics et les formes urbaines.
- La mise à disposition d'un registre à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, ouvert le 4 avril 2019, et disposant d'un dossier de présentation du projet et des délibérations afférentes.
- La création d'une adresse mail dédiée au projet : [zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr](mailto:zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr)
- Organisation de deux réunions publiques :
  - Une première en date du 13 décembre 2022, permettant une restitution des ateliers de la concertation, menés à l'automne 2022. Environ 50 personnes.

- Une seconde en date du 12 février 2024, permettant de présenter le dossier de modification de création de la ZAC. Environ 80 personnes.
- Différents articles de presse sont parus dans Ouest France (08 juillet 2022, 09 juillet 2022, 14 décembre 2022, 03 février 2024), ainsi que dans le Télégramme (24 septembre 2022).
- Le site internet de la Ville permet d'accéder aux informations relatives au projet de la ZAC de la Houssaye : onglets agir/projets-urbains/renouveler-les-quartiers.

### 3 Bilan de la concertation

Les observations exprimées par les habitants au cours 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.

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 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.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 3 avril 2024

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 122-1 et suivants, R.122-1 et suivants,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants,
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30 mars 2006,
- Vu la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2008, fixant les objectifs poursuivis par la collectivité, préalablement à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Vu la délibération du conseil municipal du 5 mars 2010, tirant le bilan de la concertation en vue de la création de la ZAC de la Houssaye,
- Vu la délibération du conseil municipal du 5 mars 2010 approuvant le dossier de création de ZAC de la Houssaye,
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019, décidant de modifier de manière substantielle les pièces du dossier de création initial, cela en raison de l'évolution du projet, et nécessitant ainsi une actualisation du périmètre d'étude, la définition de nouveaux objectifs de la ZAC et de nouvelles modalités de concertation, et lançant les études préalables, en vue de la constitution d'un nouveau dossier de création, et par là même de la création de la ZAC de la Houssaye actualisée,
- Vu le rapport tirant le bilan de la concertation, relatif au dossier de modification de la création de la ZAC de la Houssaye, et annexé à la présente délibération,

### **Après avoir délibéré,**

#### **APPROUVE**

- Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation préalable de la ZAC de la Houssaye.

#### **PRECISE**

- Que le bilan de la concertation ainsi que l'ensemble des observations du public sont disponibles à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Malo.

**AUTORISE**

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

**ADOpte**

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Pour Le Maire et par délégation,  
Le Directeur Général des Services,  
Olivier PERNET

Le Secrétaire de séance,  
Anna KHELIF-JOURNÉ