

## ZAC DE LA HOUSSAYE

### Pièce 1 : Rapport de présentation

**Dossier de Création de ZAC /octobre 2023**



**(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**

**GLAZ**Architectes

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**

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
<b>PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....</b>	<b>7</b>
OBJET ET DÉFINITION DE L'OPÉRATION .....	7
1. LE PLU et LE PUS 2030.....	7
2. LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL .....	9
JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....	9
1. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT DEDIEE AUX JEUNES FAMILLES.....	10
2. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN & CRÉER UNE POLARITE DENSE.....	11
3. TISSER UNE COUTURE VILLE/CAMPAGNE/ ET DÉVELOPPER DES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	12
PROGRAMMATION ET DÉFINITION DU PERIMÉTRE .....	12
<b>PARTIE 2 : DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>17</b>
LE CONTEXTE ENVIONNEMENTAL,PHYSIQUE ET NATUREL.....	17
1. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET PÉDOLOGIQUE .....	17
2. L'AGRICULTURE.....	18
3. LES DONNÉES HYDRAULOGIQUES : .....	19
4. BIODIVERSITE, CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES .....	20
5. LES DONNÉES CLIMAT , ENERGIE et IMPACT CARBONE .....	20
6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :.....	22
7. SANTE ET CADRE DE VIE Santé et cadre de vie :.....	22
LE CONTEXTE URBAIN T PAYSAGER .....	23
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	23
2. LE CONTEXTE PROCHE DE LA ZAC .....	23
3. EVOLUTION HISTORIQUE DU PARCELLAIRE .....	25
4. LE TISSU URBAIN .....	26
5. LE TISSU RURAL – LES ELEMENTS DE PAYSAGE .....	27
6. RELIEFS ET VUES.....	28
7. LES ACTIVITES , EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	31
8. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES .....	33
9. LA VALEUR PATRIMONIALE DU SITE .....	37
L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS .....	38
1. LE RÉSEAU DE VOIRIE .....	38
2. ANALYSE DES FLUX DE CIRCULATION .....	40
3. LES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES ET PIETONS .....	44
4. LES TRANSPORTS EN COMMUNS .....	47
LE DESSERTE DES RÉSEAUX.....	48
1. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE .....	49
2. LE RÉSEAUX D'ÉCLAIRAGE .....	49
3. LE RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE .....	49
4. LE RÉSEAU GAZ .....	49
5. L'ADDUCTION EN EAU POTABLE.....	51
6. L'ASSAINISSEMENT.....	51
<b>PARTIE 3 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE.....</b>	<b>53</b>
PROGRAMME PREVISIONNEL .....	53
1. LES ORIENTATIONS ET LES GRANDS PRINCIPES RETENUS .....	53
2. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE LA ZAC.....	54
<b>PARTIE 4 : PARTI D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>55</b>
PARTI D'AMÉNAGEMENT .....	55
1. UNE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAINE ET NATUREL .....	55
2- DENSITE ET FORMES URBAINES .....	58
3- ACCESSIBILITE ET MOBILITE DU QUOTIDIEN .....	59
4.L'OPPORTUNITÉ DE METTRE EN ŒUVRE UNE DÉMARCHÉ ÉCO-RESPONSABLE D'AMÉNAGEMENT .....	63
ET UNE DEMARCHE DE CONCERTATION ACTIVE .....	63

PARTIE 5 : RAISONS POUR LESQUELLES , AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR, LE PROJET RETENU ..... 66

DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ..... 66

- 1.LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) ..... 66
- 2.LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH Saint-Malo Agglomération 2018- 2023) ..... 66
- 3.LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ..... 68
- 4.LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ..... 69

---

La ville de Saint-Malo compte parmi les principaux pôles urbains et économiques du département de l'Ille-et-Vilaine, et constitue son principal pôle balnéaire et touristique.

La ville de Saint-Malo bénéficie, par ailleurs, d'une très forte notoriété et attractivité à l'échelle nationale et internationale, notamment sur sa composante touristique et événementielle, ce qui lui place au niveau de villes telles que La Baule, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz...

Il en résulte une très forte fréquentation d'une population extérieure tant en période estivale qu'en basse saison. Cet apport extérieur de population vient s'agréger à la demande locale des ménages résidents et des actifs travaillant au sein de l'agglomération. Ce contexte crée une forte tension sur le marché du logement, associé à un prix élevé du m<sup>2</sup> dans le neuf et l'ancien. Ce contexte a eu pour conséquence une migration des familles et d'une partie des actifs vers les communes de la première couronne malouine, avec une baisse de la croissance démographique au début des années 2000.

Afin de contrer ce phénomène, la Ville de Saint-Malo a souhaité favoriser la construction de logements neufs en cohérence avec le PLH de 2014-2019. Il en a résulté une légère progression de la population de +0.7% entre 2013 et 2019. Cette dynamique a également été accompagnée depuis par des démarches complémentaires, comme la Charte de l'Aménagement et de la Construction Durables, signée au printemps 2021, et permettant de cibler les familles et les actifs dans les programmes neufs du diffus.

Sur cette base de stabilisation de la population, le futur PLU en cours de révision, en lien avec le futur PLH 2023-2028, a permis de cibler différents quartiers pour accueillir les programmes de logements sur les 6 à 10 ans à venir. Les secteurs en renouvellement urbain sont principalement ciblés, en cohérence totale avec les ambitions de la loi Climat et Résilience, mais ne seront pas suffisants au regard des ambitions du PLH. Ainsi, certains secteurs complémentaires en extension urbaine maîtrisée ont été ciblés pour accueillir des projets urbains.

A ce titre, le secteur de la Houssaye correspond à l'un de ces secteurs. Intégré dès 2016 dans le Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, la Houssaye s'inscrit comme un projet de couture entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel. Par sa position, et associé aux autres secteurs limitrophes du campus, de la zone commerciale, et des lotissements existants, il s'agit de constituer une entrée de ville renouvelée, mixte, à même de créer une nouvelle polarité.

Dans cette perspective, la Ville de Saint-Malo a donc retenu le site de la Houssaye pour y développer un projet de Zone d'Aménagement Concerté.

Le porteur de ce projet de ZAC, est la Ville de Saint-Malo, qui développe ce projet en régie.

### **Un site ...un projet pour une démarche globale de projet urbain**

Ce secteur est situé dans le quartier Le Levy-Saint-Ideuc, au nord-est de la ville de Saint-Malo.

La ZAC de la Houssaye est bordée :

- au nord par Saint-Ideuc avec notamment le lotissement Bonne Rencontre
- à l'ouest par Paramé et la zone commerciale Désilles
- à l'est par le hameau de la ville Besnard et la D355 (rue de la Croix Désilles), puis les terres agricoles de Saint-Malo et Saint-Coulomb
- au sud par le secteur campus et le rond-point des Français libres.

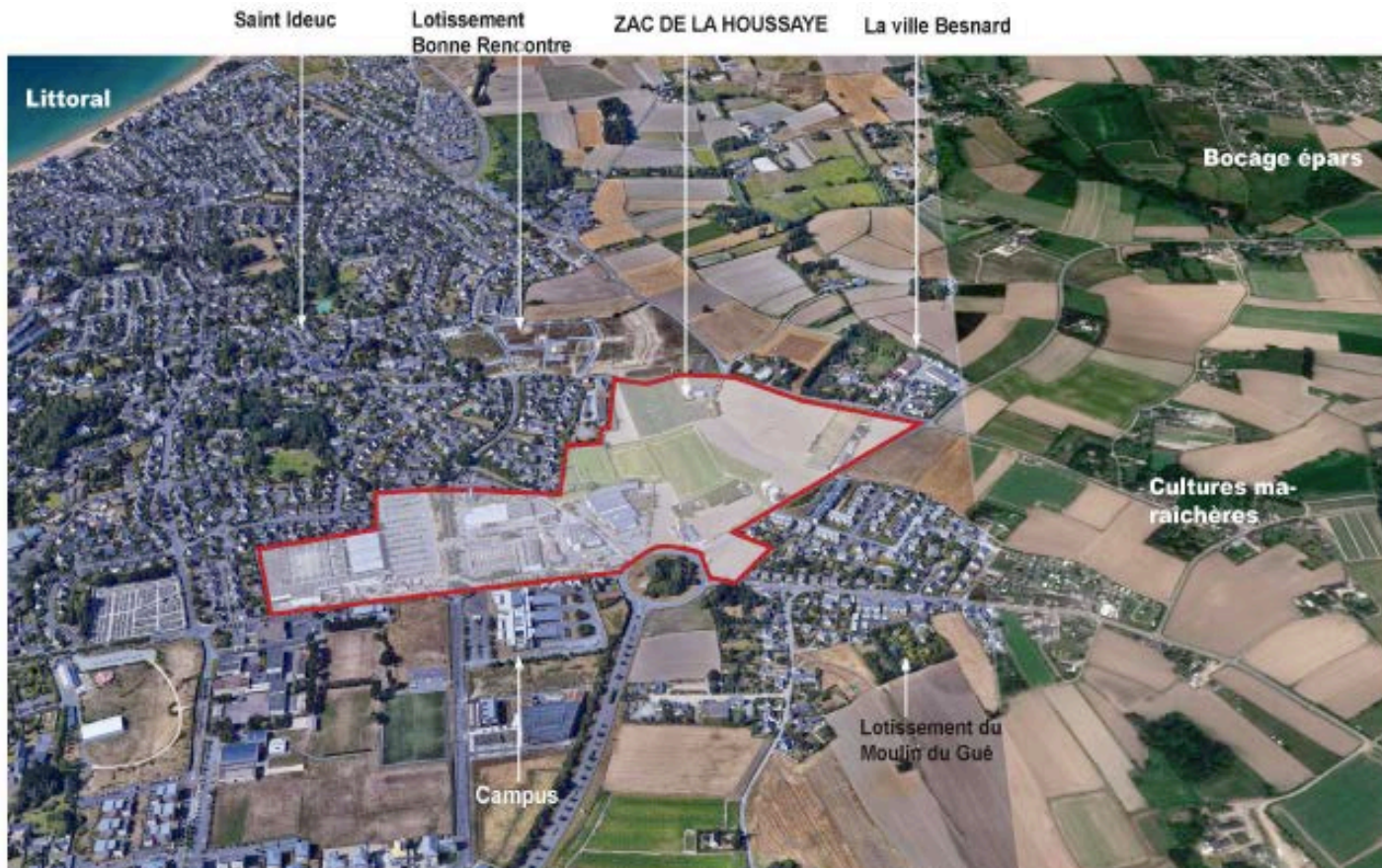
Les études (débutées en 2019) préalablement à la création de la ZAC ont portées sur un large périmètre (25 ha) incluant un site à la convergence de plusieurs tissus urbains à reconnecter. Initialement, le périmètre d'étude incluait la Zone d'Activité (ZA) de la Croix Désilles (Leclerc, Jardiland, BUT, etc.).

Ce périmètre d'étude devait permettre d'appréhender les enjeux et objectifs de la future ZAC de La Houssaye à différentes échelles afin qu'elle s'intègre le plus possible au sein de son environnement. Ainsi, ce « premier périmètre de réflexion » a permis une concertation active avec l'ensemble des acteurs occupant le site afin d'identifier les potentialités de mutation et de renouvellement et leur calendrier approximatif.

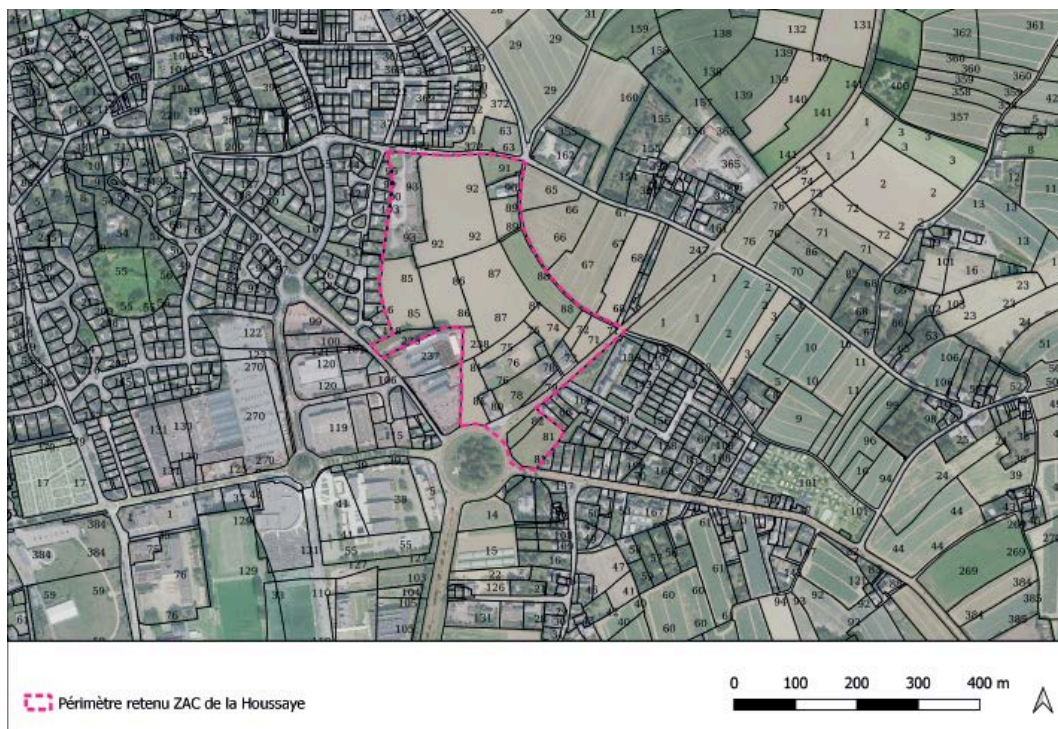
Ce périmètre d'étude permettait également d'étudier et de développer des axes essentiels du Projet Urbain Stratégique de Saint-Malo (Saint-Malo 2030), à savoir, participer à la création de :

- **La ville dense** et les besoins de proximité pour les populations riveraines,
- **La ville attractive** qui suscite des signaux architecturaux forts et des lieux de vies singuliers,
- **La ville du quotidien** avec ses espaces publics qualitatifs, accueillants et confortables, la présence d'équipements publics et la proximité des commerces,
- **La ville mobile** et le développement de l'intermodalité entre transports collectifs, modes doux, voitures et nouvelles mobilités.

Périmètre d'étude 2019



Périmètre de ZAC retenu



---

## COMPOSITION DU DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

La création des zones d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme réglementée par les articles du Code de l'urbanisme (Articles R\*311-1 et les suivants).

«Le dossier de création comprend :

**a) Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

**b) Un plan de situation**

**c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone**

**d) L'étude d'impact** définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

**L'étude d'impact** est un document décisif pour la réalisation d'un projet qualitatif au regard de l'environnement et du cadre de vie. Il est le document d'appui pour inscrire le projet dans une démarche développement durable et d'écoresponsabilité. L'étude d'impact permet une connaissance fine du site pour ensuite étudier les différents dispositifs d'aménagement dans leurs impacts sur l'environnement, puis d'arbitrer et de calibrer certains choix d'aménagement pour ménager, préserver et développer les qualités environnementales intrinsèques du site.

# PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

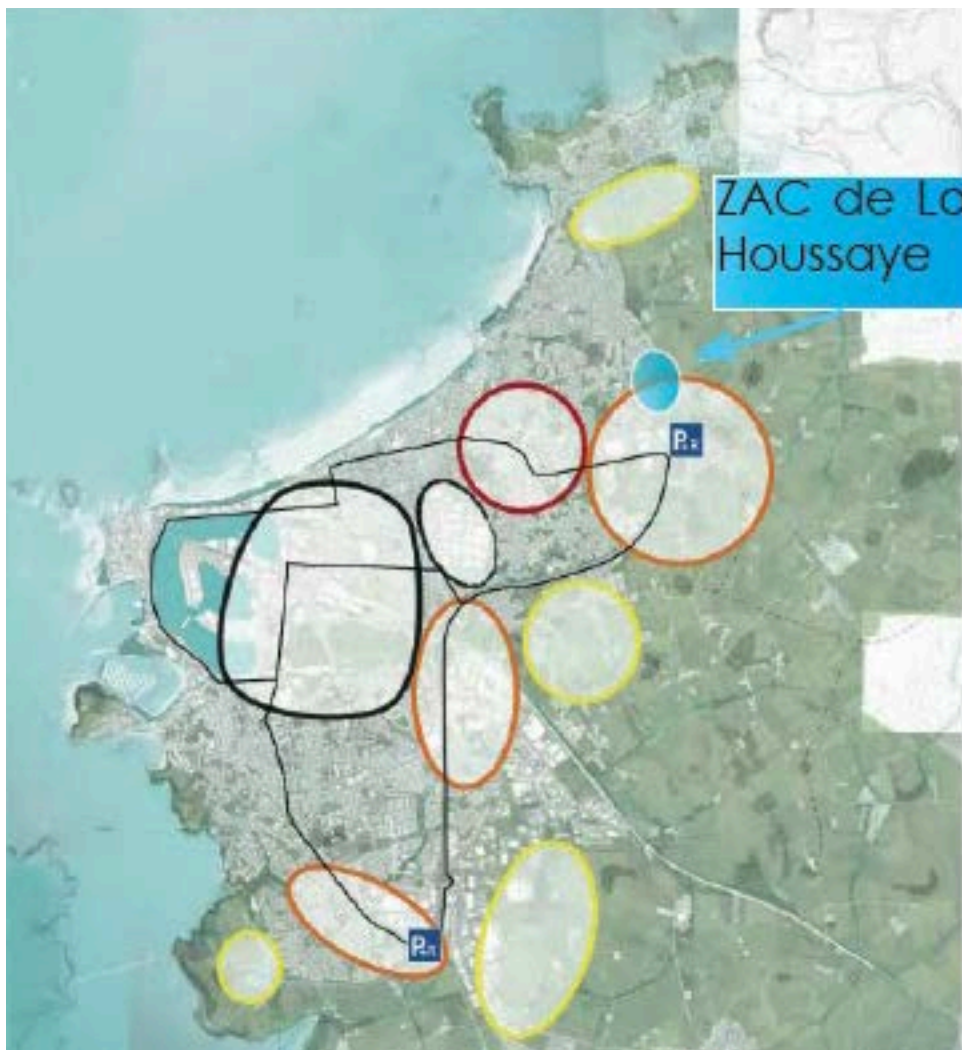
## OBJET ET DÉFINITION DE L'OPÉRATION

### 1. LE PLU et LE PUS 2030

Le futur quartier de la Houssaye est inscrit dans le projet de territoire de Saint-Malo depuis plusieurs décennies. Pensé comme un chaînon manquant entre les secteurs urbains de Paramé, Saint-Ideuc et du campus universitaire, il doit créer du lien entre ces secteurs, tant sur le plan du paysage, des usages, du maillage viarie et des liaisons douces, et conforter la polarité de Paramé.

Le futur projet d'aménagement sur la Houssaye répondra de façon générale au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Ville de Saint-Malo. Au-delà de ces objectifs généraux, il est prévu de faire de ce secteur une polarité à l'identité forte, et de valoriser sa situation d'entrée de ville.

Définition des Polarités de Saint-Malo – Projet Urbain Stratégique 2030 annoté par IAO SENN , 2023



**EN ROUTE ENSEMBLE VERS 2030**

- VISE DOLLARTE ÉMERGENTE
- PROJET ASSURANT LA LIASON ENTRE QUARTIERS
- CENTRE URBAIN HISTORIQUE
- NOUVELLE POLARITÉ
- EXCELLENCE DURABLE CITE LA CAMPAGNE
- PROJET DE BANC
- PAVILLONS

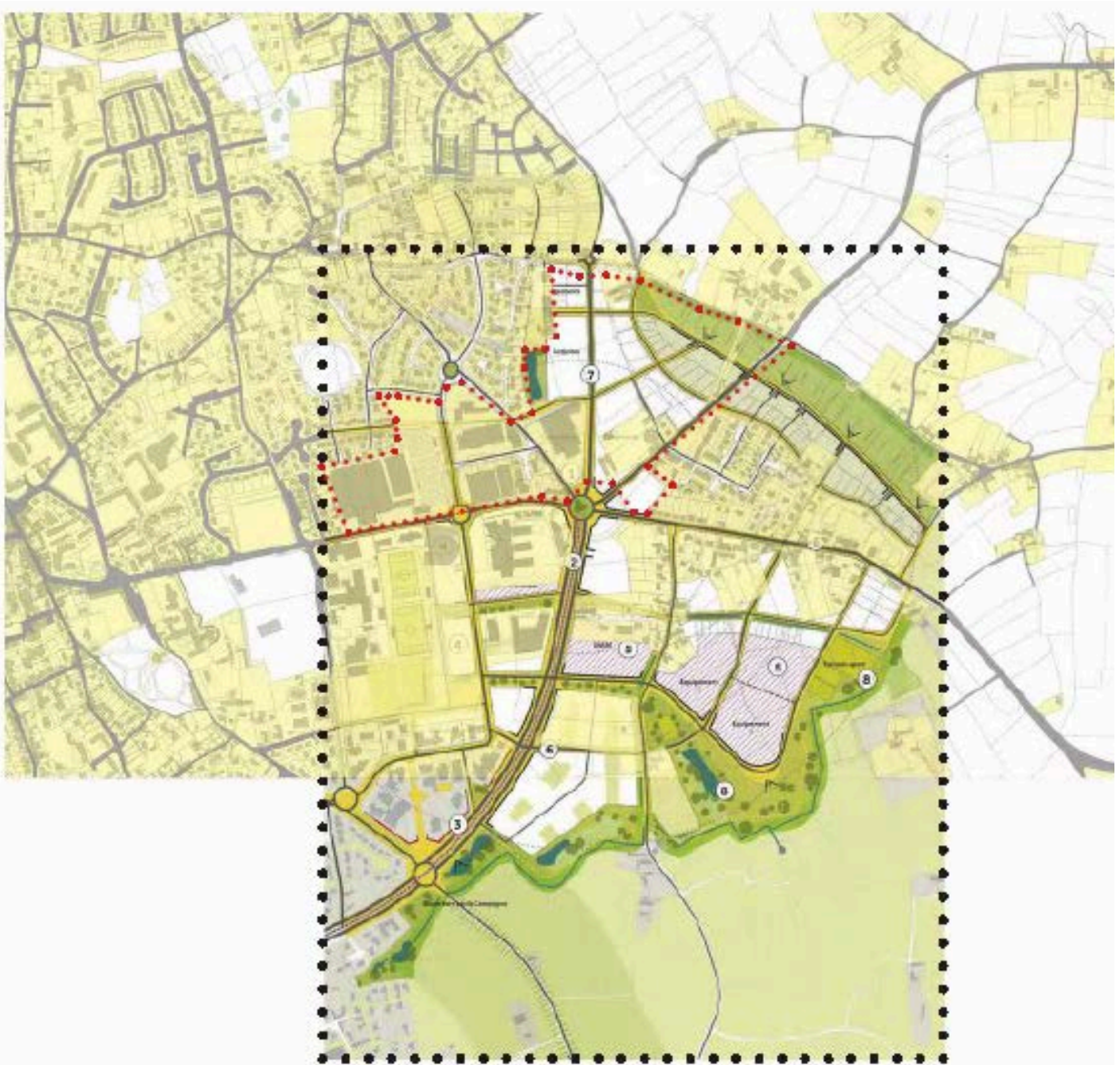
PROJET DE BANC OU TRANSFORMATEUR DE COUPEUR STRUCTURANTS (à voir avec les autres projets de territoire pour la cohérence)

Source : Ville de Saint-Malo / Groupement Études et Aménagements / Cahier d'Aménagement 2023 / Paramé

Le Plan Urbain Stratégique Saint-Malo 2030 (PUS 2030) est le document-cadre, a servi de base de réflexion pour le développement de différents quartiers de Saint-Malo. Il propose des premières intentions et des orientations d'aménagement sur ce secteur sous forme d'un plan masse (voir carte ci-dessous). L'objectif affirmé de ce document prospectif est de créer un nouveau quartier de vie pour la Houssaye en tissant des liens étroits avec le quartier de Paramé Saint-Ideuc, la croix Désilles, le campus ainsi qu'avec les secteurs résidentiels et la frange agricole malouine.

Le PUS prévoyait en 2016 d'étendre la ZAC au-delà du chemin vicinal ; A l'issue aux études préalables de 2019, pour répondre aux objectifs du ZAN et dans un souci de frugalité du foncier, la Ville a fait le choix de réduire le périmètre et de maintenir la vocation agricole des terres au-delà du chemin vicinal.

Vision prospective 2030 sur le secteur de la Houssaye / Carte annotée : Ajout du contexte et du périmètre d'étude de 2019 par GLAZ Architectes 2023



© Source : plan Devillers - Plan Urbain Stratégique Saint-Malo 2030



## 2. LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Comme indiqué en préambule, la Zac de Houssaye est une opération d'aménagement initiée par la Ville qui vise à réaliser une opération d'aménagement dont l'objet principal porte sur la constitution d'une nouvelle offre de logements.

La délibération du 4 avril 2019 pris par la ville de Saint Malo afin d'engager des études préalables à la création de la ZAC de la Houssaye, définissait les objectifs 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 graduel en terme 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.
- **Informé 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**.

La mise en œuvre de ces objectifs implique ainsi de :

- respecter les orientations en terme de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimé par les documents supra-communaux (PLH et SCOT)
- Révéler les qualités topographiques du site et de son contexte afin de garantir une bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat, et de créer les conditions d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants.
- Assurer une intégration fonctionnelle en proposant une trame viaire hiérarchisée et un maillage de cheminements doux efficaces, offrant une alternative aux déplacements automobiles.
- concourir à la cohérence du maillage paysager du territoire en prenant en compte les franges agricoles et les secteurs résidentiels voisins
- la mise en place d'une démarche de concertation auprès des habitants et associations locales.

### JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Le projet de la Houssaye s'inscrit dans une démarche globale de production de logements pour répondre aux ambitions du PLH.

Les grand objectifs de cette opération sont :

- Contenir le développement urbain de la ville de Saint-Malo
- Créer une nouvelle polarité dense en entrée de Ville
- Développer une offre de logement suffisante et adaptée aux jeunes ménages
- Développer la biodiversité au sein du quartier par la trame verte et bleue

## 1. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT DEDIEE AUX FAMILLES

En vue de tenir son rôle de ville-centre à l'échelle du Pays de Saint-Malo, le SCoT du Pays de Saint-Malo 2017-2030 visait déjà à concentrer une majorité de la production de logements sur la communauté d'agglomération de Saint-Malo. Il tablait ainsi sur la production de 1 840 logements/an à l'échelle du Pays, **dont 940 logements/an à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, pôle majeur structurant le Pays, avec une densité moyenne au sein de Saint-Malo de 42 logements/ha.**

**Le PLH 2014-2019 visait quant à lui la production de 2 575 logements sur la commune de Saint-Malo, soit 55 % de la production attendue à l'échelle de Saint-Malo Agglomération. Cette production a été dépassée, avec 65 % des logements à produire à l'échelle de Saint-Malo Agglomération réalisés à Saint-Malo.**

Si la production de logements a été plus importante que ne le prévoyait le PLH à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération, avec un total de 5 573 logements construits contre 4 500 prévus (+ 23 %), Saint-Malo a construit plus de 3 600 logements contre 2 575 prévus (+ 40 %), dont une proportion importante de logements collectifs. Malgré 10 à 12 % de logements voués au parc de résidences secondaires et le phénomène de transformation de logements récents en résidences secondaires, entre 4 885 et 5 036 logements sont des résidences principales dans cette production passée à l'échelle de Saint-Malo Agglomération.

**Cette production très importante de logements, comprenant 60 % de logements aidés, vient compenser le caractère peu accessible de l'immobilier ancien en matière de résidence principale.** En effet, selon les statistiques de l'Insee, l'offre de logements a augmenté de 10 % à Saint-Malo Agglomération et à l'échelle de la commune de Saint-Malo quand la population n'augmentait que de 5 % à l'échelle de l'agglomération et de 4 % à l'échelle de la ville. Pourtant, la vacance des logements n'augmente pas : 5,5 % en 2019 à l'échelle de Saint-Malo Agglomération contre 6 % en 2013 et 5,3 % à l'échelle de Saint-Malo en 2019 contre 6,1 % en 2013.

Le caractère patrimonial très fort d'une partie des quartiers de Saint-Malo, la proportion importante de grands logements (53, %de 4 pièces et plus à Saint-Malo), l'augmentation de la part de résidences secondaires et la diminution continue de la taille des ménages (1,79 personne par ménage en 2019 contre 1,86 en 2013 et 1,98 en 2008) font reposer l'enjeu d'accessibilité du logement en grande partie sur le logement neuf.

Ainsi, le nouveau PLH de Saint-Malo Agglomération prend acte de ce recentrage de la production de logements sur la commune de Saint-Malo. Il imposera en effet la production de 3 180 logements à Saint-Malo, dont 25 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements en accession aidée.

Le nouveau PLH de Saint-Malo Agglomération vise en effet les objectifs suivants :

- faciliter l'accès au logements pour les familles et les actifs,
- compenser la transformation du parc,
- rééquilibrer les générations,
- prioriser la production de logements au sein de projets encadrés par la collectivité
- promouvoir des formes urbaines et densités circonstanciées

### Anticiper les objectifs du PLH 2023-2028

Il est à noter que le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération est en cours de révision. Il a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal de la Ville de Saint-Malo le 9 février 2023, lequel a rendu un avis favorable sur le document.

Le PLH inscrit sur la période 2023-2028 prévoit la production d'environ 5 072 logements, soit une moyenne de 845 logements par an. Pour Saint-Malo, les objectifs sont de 3 180 logements, soit 530 logements par an répartis ainsi :

- 30 % en logements en accession aidée,
- 25 % en logement locatifs sociaux,
- 45 % en logement en accession libre.

De plus, a Ville de Saint-Malo a développé une Charte de la construction et de l'aménagement durables qui permet de cibler les logements familiaux par la répartition des typologies attendues. Sur cette base, la ZAC de la Houssaye développera 35% de T3 et 25% de T4/T5.

**Les besoins de production de logement couverts par la ZAC de la Houssaye.** Le potentiel de production de logements de la ZAC de La Houssaye s'élève à 315 logements. La livraison des premiers logements devrait avoir

lieu en 2027-2028, soit sur les deux dernières années du PLH en cours de révision. La ZAC de La Houssaye poursuivra son développement au-delà de 2030.

Ainsi, si en valeur absolue la ZAC de La Houssaye permettrait la réalisation de 10 % de la production de logement prévue par le futur PLH (3 180 logements entre 2023 et 2028), seule une partie verra le jour dans la durée du PLH.

Au regard des objectifs de production de logements du futur PLH (3 180 logements pour Saint-Malo entre 2023 et 2028) et des gisements fonciers identifiés dans l'étude menée en 2022-2023, 15 à 20 % de cet objectif de production de logements devront être réalisés en extension urbaine, soit entre 477 et 636 logements. Le rythme de production moyen devant être de 500 logements/an, entre 75 et 100 logements/an seront à construire en extension urbaine d'ici à 2028.

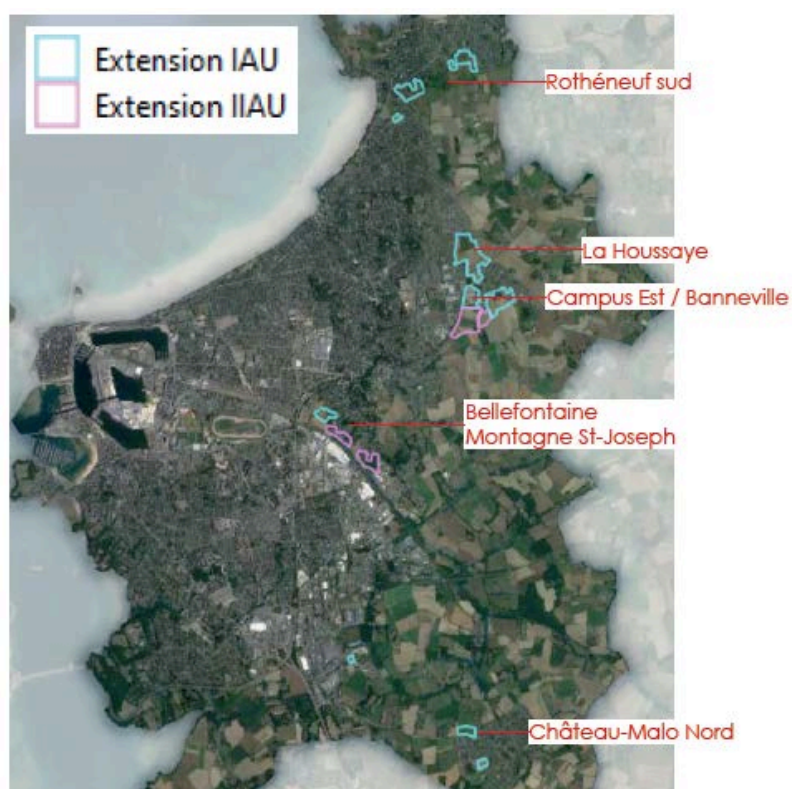
A l'échelle de Saint-Malo Agglomération, cette concentration de la production de logements sur la commune centre de Saint-Malo confirme un des objectifs prioritaires du SCoT en vigueur : « renforcer l'accueil démographique des pôles pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle et ce particulièrement pour la ville de Saint-Malo ».

## 2. CONTENIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN & CREER UNE POLARITE DENSE

Le secteur de la Houssaye est un site stratégique d'entrée de ville à renforcer, identifié dans le cadre de la révision en cours du PLU parmi les 6 sites en extension urbaine pour accueillir le développement non réalisable en renouvellement et en densification urbaine. 4 de ces 6 sites doivent permettre l'aménagement d'opérations d'habitats mixtes : La Houssaye (10,9 hectares dont environ 7 hectares urbanisables), Campus Est (environ 11 ha), Rothéneuf sud (6 ha) et Château-Malo nord (moins de 2 ha).

Le choix de ces sites révèle la volonté de la commune de maîtriser l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles en complétant la tâche urbaine existante, notamment en vue de requalifier et mixer les fonctions urbaines des entrées de ville. Il s'agit par ailleurs de valoriser les lisières ville-campagne, de préserver le littoral et ses espaces remarquables et de créer des perméabilités nouvelles entre tissu urbain et tissu agricole et naturel. L'ensemble de ces sites d'extension urbaine sont contigus, voire déjà intégrés au tissu urbain existant. Ils concernent tous des prairies ou des parcelles agricoles cultivées (légumes, fruits, céréales). Ces sites sont localisés sur des zones classées en 1AU et 2AU dans l'actuel PLU de Saint-Malo (PLU approuvé en 2006, mis à jour en 2020) et s'inscrivent tous en continuité d'opérations d'aménagement réalisées ou en cours.

Figure 257 : Localisation des secteurs d'extension urbaine retenus dans le cadre de la 13 eme révision du PLU de Saint-Malo

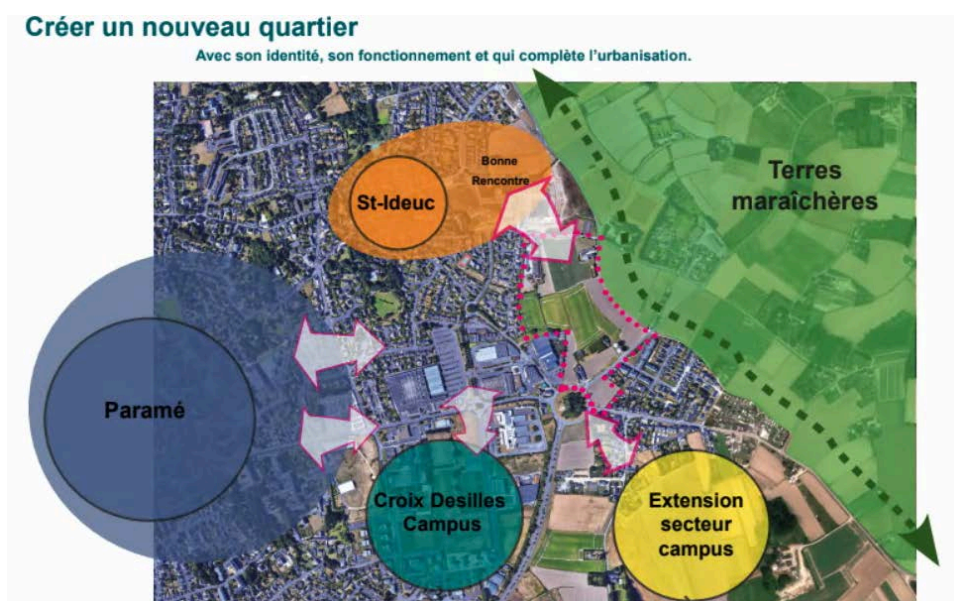


Sur le secteur de la Houssaye, l'ambition est de créer un lieu de vie central pour l'ensemble du secteur en engageant par ailleurs la mutation des secteurs existants proches et en terminant de façon qualitative l'enveloppe urbaine de Saint-Malo côté nord-est. Le site de la Houssaye est en effet à l'interface entre ville et campagne, et au carrefour de quartiers complémentaires : campus, zone commerciale, quartiers résidentiels, pôle de Paramé... Ce projet urbain en extension urbaine fait partie des premiers à s'engager sur la voie opérationnelle parmi les sites d'extension urbaine, via la création d'une procédure de ZAC.

Le site de La Houssaye ne présente qu'un très faible patrimoine naturel et constitue véritablement une dent creuse au sein d'une polarité aujourd'hui constituée mais qui doit poursuivre sa structuration.

Parmi les sites d'extension urbaine identifiés par la Ville de Saint-Malo en vue de l'application de la Loi Climat et Résilience au sein du futur PLU, la ZAC de La Houssaye forme avec le site Campus Est /Banneville et la Zone d'activité de la Croix Désilles une future polarité d'entrée de ville mêlant extension et renouvellement urbain dans une ambition de densification et de mixité fonctionnelle.

Carte : Renforcement de la polarités et réduction des fractures inter-quartiers (Sources : Glaz Architectes)



### 3. TISSER UNE COUTURE VILLE/CAMPAGNE/ ET DEVELOPPER DES CORRIDORS ECOLOGIQUE

En dehors de la zone humide et du cours d'eau qui sera dans le futur projet intégralement préservé et renaturé, le site déjà en partie artificialisé, possède par ailleurs une proximité au réseau viaire structurant, aux transports en commun et aux liaisons cyclables. Aujourd'hui classé en zone 2AU, l'ensemble des réseaux y sont par ailleurs présents. La prise en compte notamment des zones humides dans le futur aménagement et la volonté de rapporter de nouvelles surfaces végétalisées et arborées est une opportunité pour la commune de renforcer la présence de la trame verte et bleue au sein du tissu urbain et d'améliorer l'adaptation du territoire au changement climatique.

La future ZAC permettra :

- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques du territoire malouin
- Améliorer les perméabilités écologiques au sein des espaces agricoles et urbains
- Modérer la consommation d'espaces naturel et agricole en réduisant de moitié la consommation foncière passée
- Définir les limites de la tâche urbaine malouine et valoriser l'interface entre ville et campagne en entrée nord de Saint-Malo

## PROGRAMMATION ET DÉFINITION DU PERIMÈTRE

Dans le cadre des études préalables, le périmètre d'étude portait sur un périmètre élargi de 25 hectares qui associait le site de La Houssaye et la zone commerciale existante (ZA Désilles).

Le programme initial prévoyait une part importante de logements mais également la recomposition commerciale de l'ensemble du secteur et la création d'un pôle multimodal ; le déplacement du centre commercial Leclerc était alors envisagé sur le site de La Houssaye, dans un programme de mixité verticale.

Les premières études de faisabilité menées en 2019 sur la densité bâtie, ont permis de tester et de questionner dont le déplacement du centre commercial Leclerc. In fine, les premières réflexions ont permis de conclure sur le fait que ce programme d'importance ne permettait pas d'assurer une couture fine entre l'urbain et l'espace agricole.

De plus l'étude commerciale, a également montré que de nombreux commerces ne souhaitaient pas muter à court terme mais davantage se rénover sur leur foncier.

La Ville a fait le choix de recentrer la programmation sur une dominante de logements de densité maîtrisée, et sur le déploiement de services et d'un équipement de quartier (un tiers-lieu habitants et des espaces d'agriculture habitante). Ce recalibrage de la programmation permettra à terme de développer un projet bâti singulier, paysager et agricole en correspondance avec l'échelle du site et avec les attentes de la population (voir annexe 1.9 /Réunion publique 221213 sur la concertation habitante).

Les différents scénarios d'aménagement explorés en 2019 ont conduit la Ville de Saint-Malo à réduire le périmètre de ZAC à 10,9 hectares. Ce périmètre aujourd'hui se concentre sur le secteur peu construit de la Houssaye pour accueillir la nouvelle programmation de logements aux typologies diversifiées et un nouveau maillage d'espaces publics paysagers de qualité et de taille généreuse.

La ville a également, dans un souci de frugalité foncière, souhaitée retirer du périmètre de ZAC les terres cultivées faisant face à la Ville Besnard et situées au nord du chemin vicinal.

La volonté de la Ville étant de limiter l'utilisation de terres agricoles et de consolider les limites définitives de la Ville sur la limite géographique naturelle du chemin vicinal.

Périmètre d'étude initial en 2019 :25 hectares



Périmètre de ZAC retenu pour le dossier de Création de ZAC en 2023 : 10,9 hectares

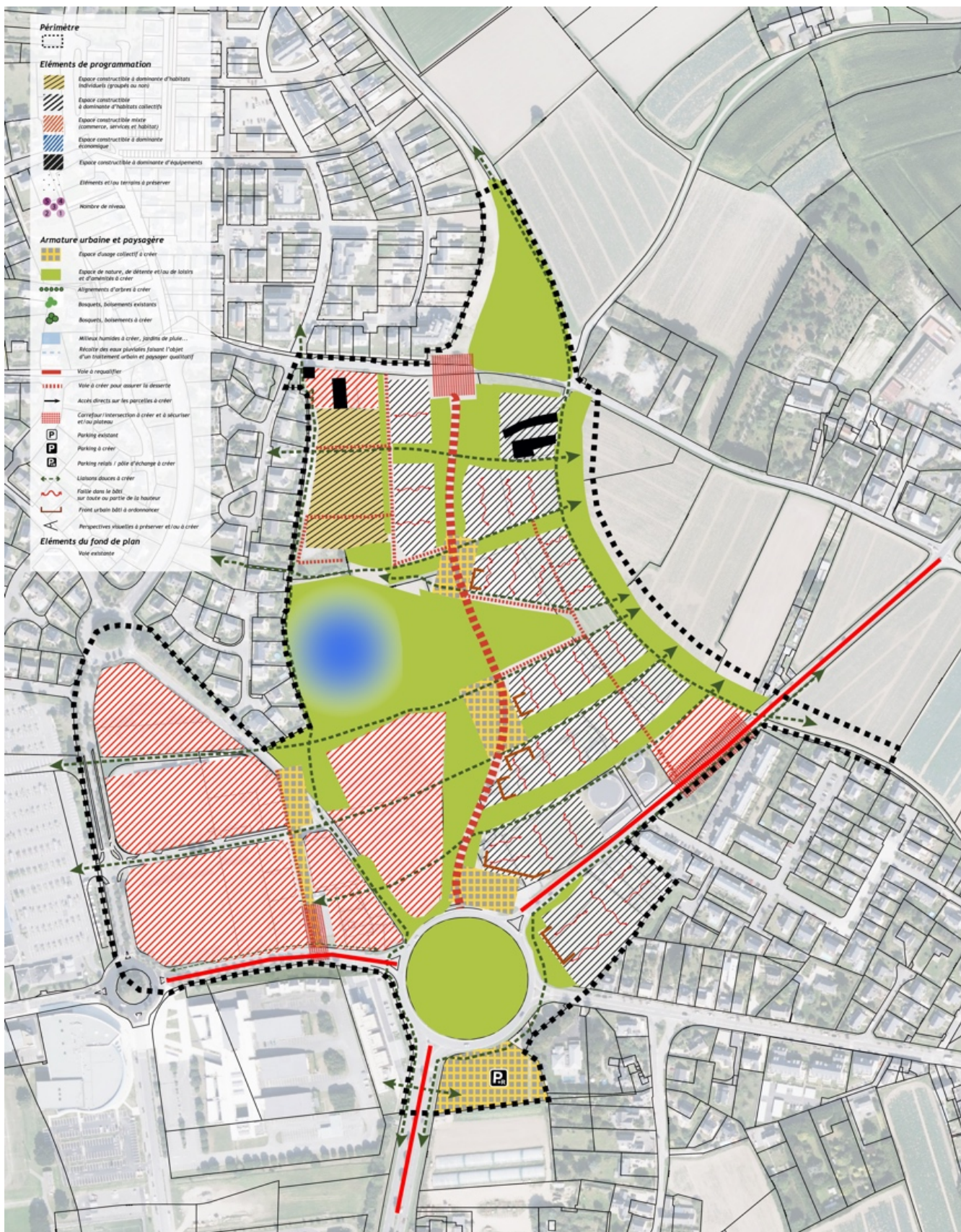




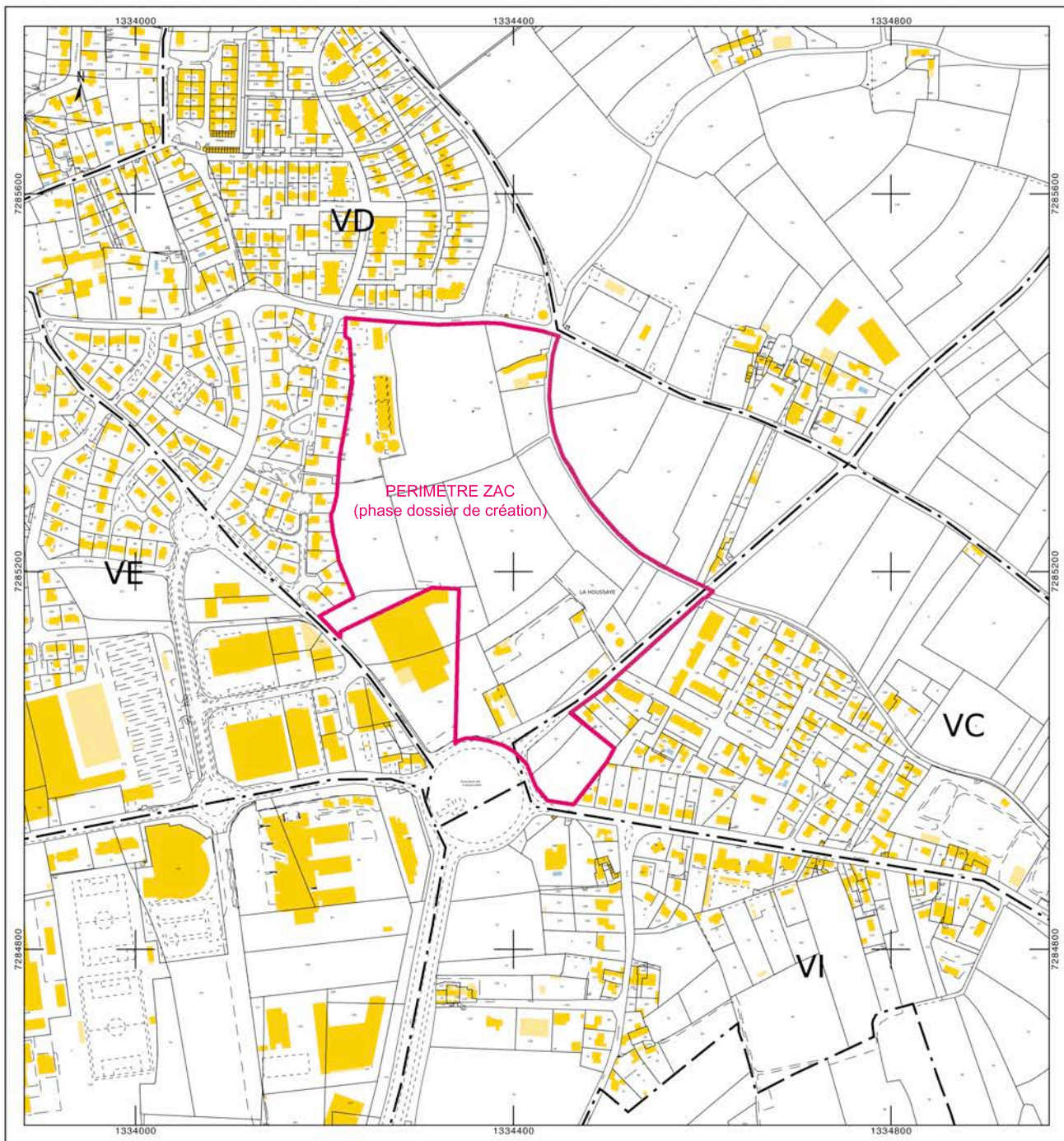
Parallèlement au projet de ZAC, et afin de conserver une vision globale de l'aménagement du secteur d'entrée de ville, notamment sur la partie de la zone commerciale, il a été défini un secteur d'OAP. Ce secteur d'OAP inclue le secteur Zone d'activité Désilles (foncier commercial privé) pour accompagner sa mutation future dans une cohérence nécessaire avec les deux ZAC situées à proximité (ZAC Houssaye et ZAC Campus), tout en permettant une temporalité de réalisation différente.

Le point fort de l'OAP est de restaurer notamment les continuités territoriales d'Est en Ouest ainsi que les liaisons Nord Sud, et d'intégrer un grand équipement d'agglomération (Le Pôle Multimodal) en limite sud de la ZAC de la Houssaye.

Plus spécifiquement sur la ZA Désilles, l'OAP permettra de favoriser la mutation des îlots, aujourd'hui strictement commerciaux, en futurs îlots à la mixité verticale (soit des RDC commerciaux et de l'habitat en étage) et de redonner un caractère commercial et tertiaire aux rues qui les bordent (Boulevard des déportés, Rue André Folligné et Rue Emile Marais...).



Département : ILLE ET VILAINE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC Rennes 2, bd Magenta BP 12301 35023 35023 RENNES Cedex 9 tél. 02 99 29 37 55 -fax ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : SAINT-MALO		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : VD Feuille : 000 VD 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/4000		
Date d'édition : 24/10/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





# PARTIE 2 : DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les synthèses de l'état initial de l'environnement sont repris ici. Pour plus de détail, nous renvoyons à l'étude d'impact annexée.

## LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PHYSIQUE ET NATUREL

### 1. LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET PÉDOLOGIQUE

Le contexte géologique et pédologique se résume ainsi :

- Topographie avec déclivité relativement importante d'est en ouest : pente entre 3 et 5 %
- Site localisé sur un socle géologique composé de roches éruptives (granité ou granulite) et de schistes sédimentaires.
- Des arrivées d'eau et un risque potentiel de retrait-gonflement des argiles sur un secteur de la ZAC
- Des perméabilités faibles à très faibles
- Un site ayant fait l'objet d'une étude de pollution des sols et de mesures de dépollution : l'ancienne usine des eaux. Aucun risque résiduel après traitement.

Localisation et valeur des essais de perméabilité réalisés sur le site d'étude – Source : Infraneo, 2023

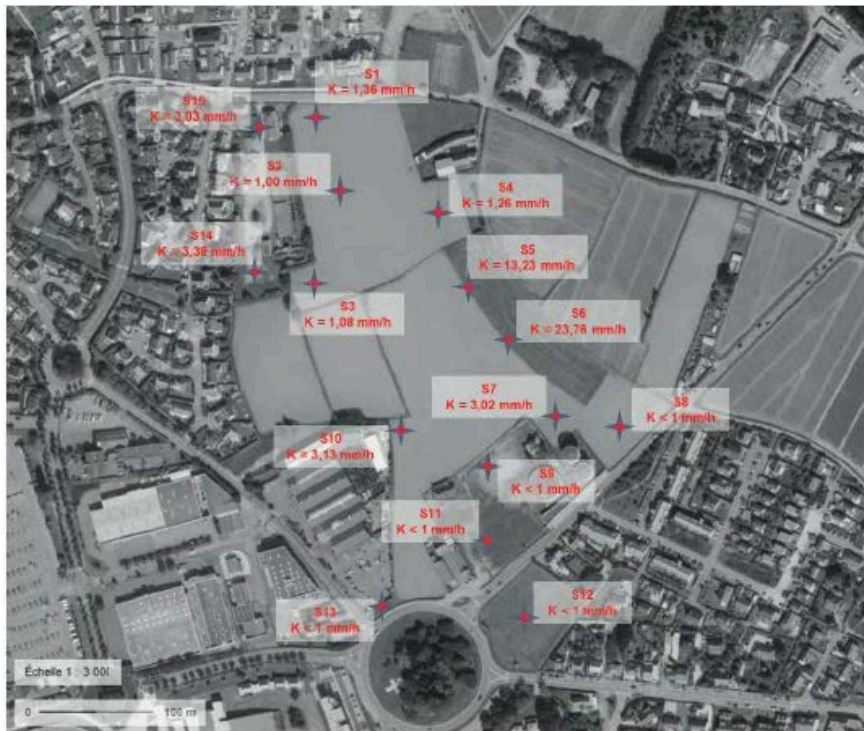


Tableau des caractéristiques des essais de perméabilité, extrait de l'étude géotechnique préalable G1 de 2023 – Source : Infraneo

Sondage	Essai réalisé	Profondeur de l'essai (m/TN)	Nature du terrain testé	Perméabilités mesurées (m/s)
EP1	Porchet	1.2	Arène	3.80 <sup>F</sup> -07
EP2		1.2	Arène	2.80 <sup>F</sup> -07
EP3		1.2	Arène	3.00 <sup>F</sup> -07
EP4		1.2	Arène	3.50 <sup>F</sup> -07
EP5		0.5	Granite	3.70 <sup>F</sup> -06
EP6		1.2	Arène	6.60 <sup>F</sup> -06
EP7		0.5	Arène	8.40 <sup>F</sup> -07
EP8		1.2	Arène	1.30 <sup>F</sup> -07
EP9		1.4	Argile	3.80 <sup>F</sup> -10
EP10		0.7	Arène	8.70 <sup>F</sup> -07
EP11		0.8	Granite	1.50 <sup>F</sup> -09
EP12		1.2	Arène	7.30 <sup>F</sup> -09
EP13		1.2	Arène	1.00 <sup>F</sup> -08
EP14		0.5	Arène	9.40 <sup>F</sup> -07
EP15		0.8	Arène	8.50 <sup>F</sup> -07

Les sondages réalisés à des profondeurs de 50 à 140 cm de profondeur ont mis en évidence un sol à dominante limoneuse. Les perméabilités oscillent entre 1 à 24 mm /h pour une moyenne de 3 mm /h.

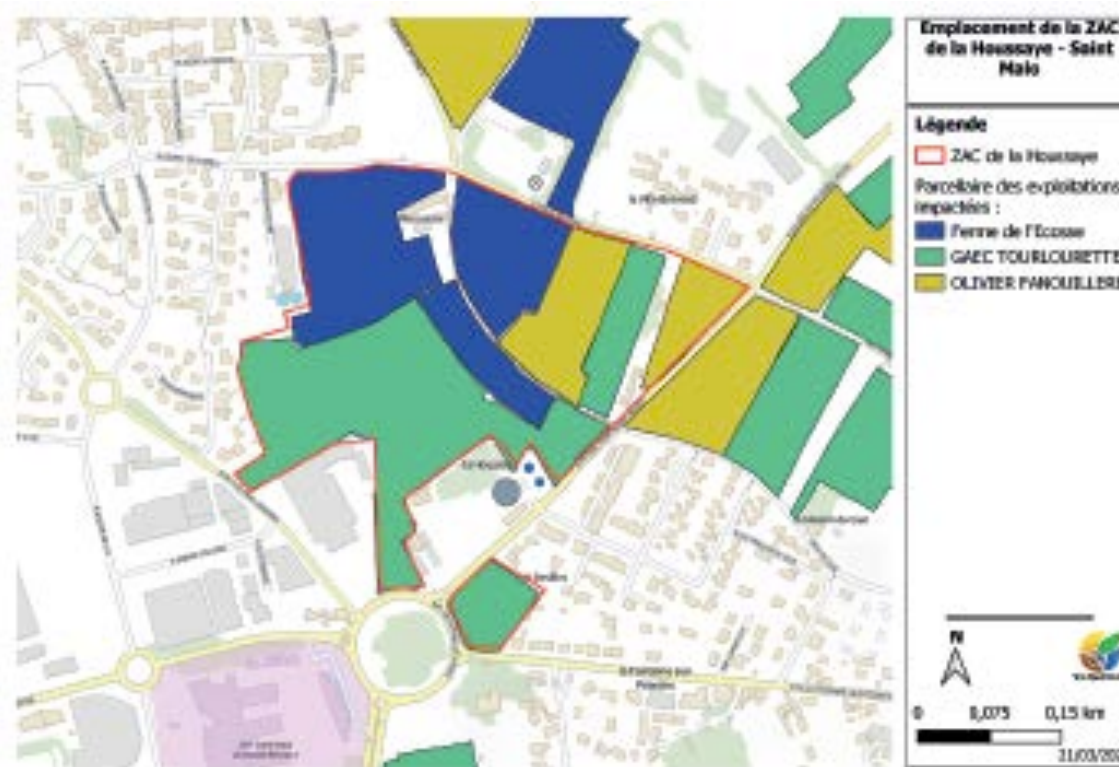
## 2. L'AGRICULTURE

- o Principalement occupé par des parcelles agricoles, dédiées au maraîchage : 70 % du site occupés actuellement par cet usage, soit 7,6 ha sur les 10,9 ha que compte la ZAC.
- o Des terres de bonne qualité agronomique mais des parcelles représentant une faible part des terres cultivées par les 3 exploitants concernés
- o Un exploitant dont le siège est tout proche de la ZAC

Carte bocage épars et cultures maraichères. Extrait du diagnostic en étude préalable de 2019. Carte source : Aires paysage



Emplacement des parcelles agricoles -Périmètre élargie 2019 Carte source : TER QUALITEC 2023



### 3. LES DONNÉES HYDRAULIQUES : TRAME BLEUE ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Au point bas de la ZAC, une zone humide de bas-fond de 12 000 m<sup>2</sup>. Sa position en amont d'un ruisseau busé lui confère un rôle fonctionnel non négligeable (rétention des eaux, alimentation et protection du cours d'eau). Cette zone humide est cependant en grande partie cultivée, son rôle écologique est actuellement très faible.
- Un projet de gestion pluviale qui doit prendre en compte ces milieux, le risque de ruissellement lié aux faibles perméabilités des sols et aux risques de retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappes sur certains secteurs de la ZAC, ainsi qu'au risque inondation en aval de la ZAC.

Fonctionnement hydraulique au niveau du site . Carte source : IAO SENN 2023

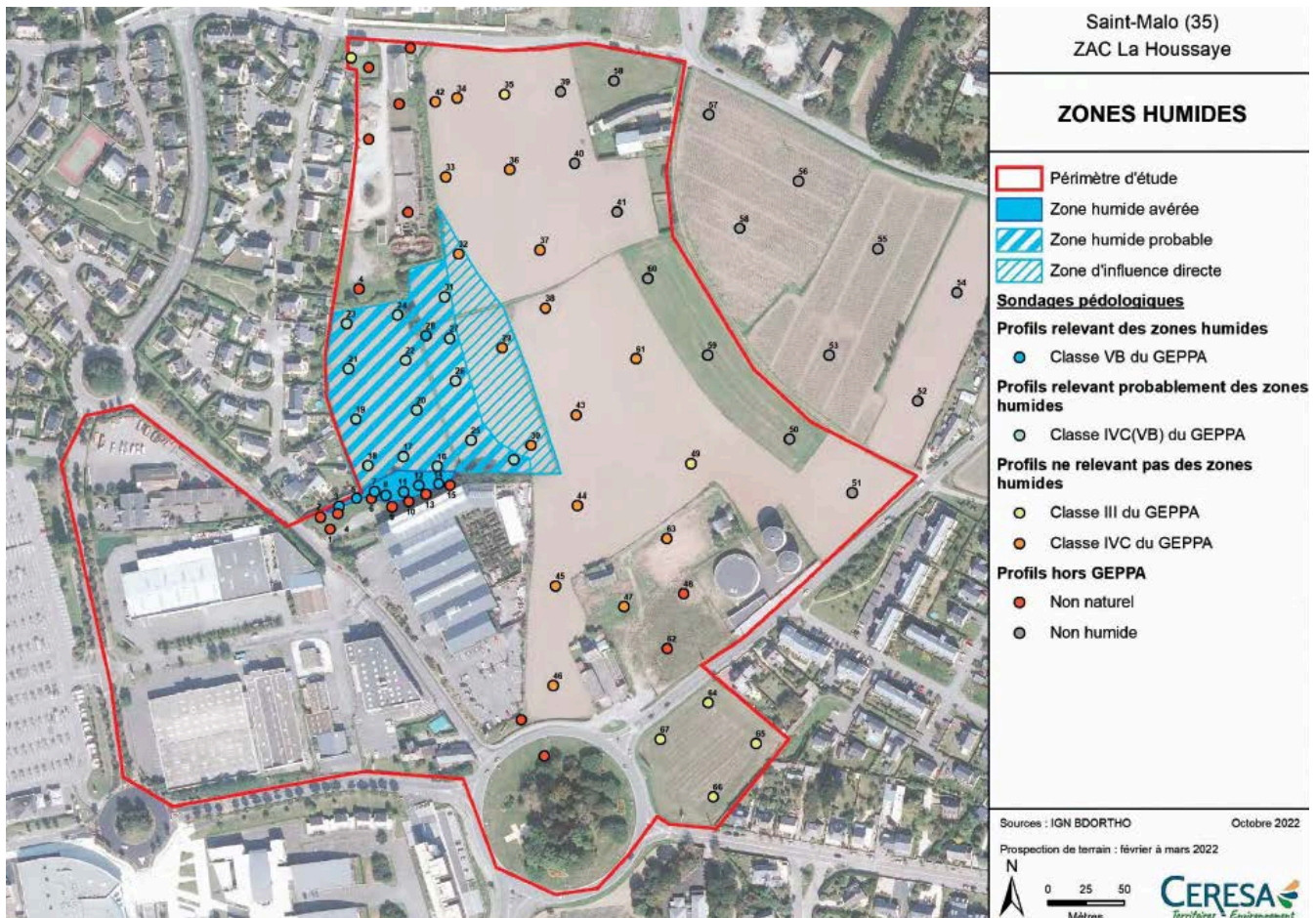


#### LES DONNÉES HYDRAULIQUES : RESSOURCES EN EAU

- Absence de captage AEP mais présence de deux châteaux d'eau. Les réseaux d'eau potable présents sur le site semblent sains et bien dimensionnés.
- On peut estimer la consommation en eau potable future à 23 256 m<sup>3</sup> / an pour les usages des habitants du site, soit environ 0,8 % des volumes vendus en 2021 par la Régie malouine de l'eau avant mise en œuvre de mesures ERC.
- L'évacuation des eaux usées se fait de manière gravitaire à l'ouest de la ligne de crête du périmètre d'étude, soit sur l'ensemble du périmètre de la ZAC de La Houssaye. La station d'épuration est en capacité d'accepter la charge organique supplémentaire (env. 1 200 EH supplémentaires). Par ailleurs, Saint-Malo

Agglomération réalise depuis 2021 les études préalables à la mise en place d'un schéma directeur d'assainissement.

Cartographie de l'inventaire des zones humides . Carte source : CERESA 2022

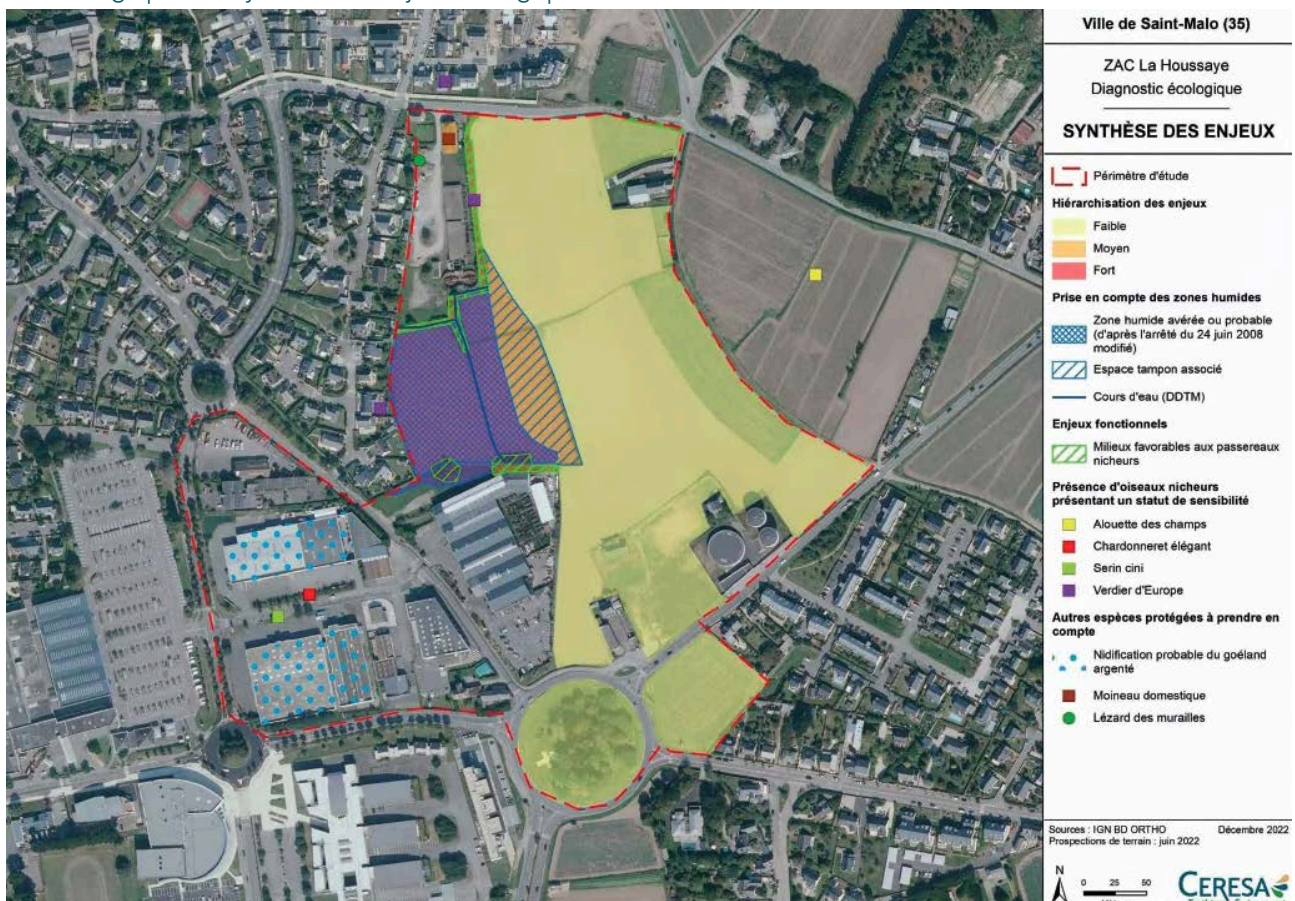
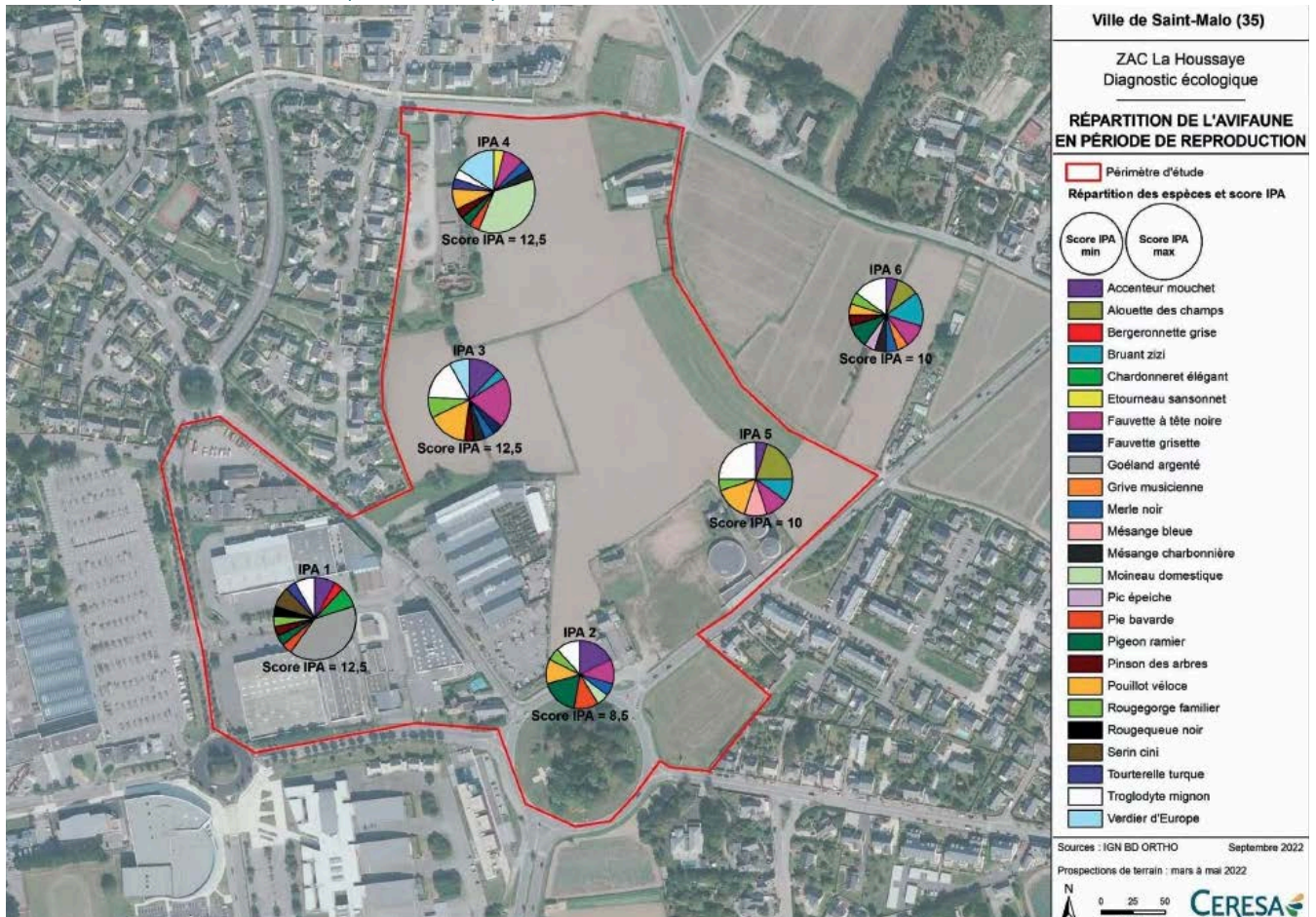


#### 4. BIODIVERSITE, CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

- Aucun périmètre de protection de milieu naturel dans la zone d'étude. La zone d'étude constitue une « dent creuse » agricole, insérée dans le tissu urbain de Saint-Malo. Elle s'apparente donc à un espace agricole périurbain résiduel et se compose majoritairement d'espaces artificialisés
- La zone d'étude présente peu d'espaces accueillant une faune et une flore d'intérêt patrimonial. Au niveau de la faune, la diversité spécifique est faible et le nombre d'individus inventoriés est limité. Des espèces protégées sont relevées sur le site de l'ancienne usine des eaux, mais ne présentent pas de statut de sensibilité, à prendre en compte.

#### 5. LES DONNÉES CLIMAT , ENERGIE et IMPACT CARBONE

- Climat océanique tempéré mais changement climatique à prendre en compte : augmentation des températures moyennes et des températures maximales, faible évolution des précipitations annuelles mais augmentation des événements brutaux et de la durée des périodes de sécheresse, assèchement des sols...
- L'artificialisation de zones périurbaines peut participer à leur amplification, en favorisant par exemple le développement d'îlots de chaleur urbain. Un rôle important pour la ZAC de la Houssaye : augmentation et diversification de la végétation et de ses strates, amélioration de la zone humide et du cours d'eau...
- Concernant la sobriété énergétique et les EnR, l'échelle de la ville de Saint-Malo, le secteur du bâtiment (tertiaire et résidentiel) représente un peu moins de la moitié de la consommation d'énergie de la ville de Saint-Malo (46 %) et plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre (43 %). Les énergies renouvelables mobilisables recensées sont les suivantes : le solaire, le bois et, après réalisation d'études spécifiques le confirmant, la géothermie et la récupération d'énergie sur les eaux usées à l'échelle du bâtiment.



## 6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

- Absence de risques naturels majeurs mais prise en compte du risque inondation en aval hydraulique
- Risque de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappes sur certains secteurs, à mieux caractériser
- Absence de risques technologiques

## 7. SANTE ET CADRE DE VIE Santé et cadre de vie :

- Commerces, équipements et services à proximité de la zone d'étude et accessibles à pied, à vélo et en transport en commun
- Air : le site de la ZAC de La Houssaye présente une moyenne annuelle très faible de concentration en dioxyde d'azote, seule la RD355 étant en niveau moyen. Le site présente un niveau qui reste relativement faible en matière de concentration en PM10, légèrement plus faible que les quartiers situés à l'est de La Houssaye, plus proches du littoral.
- Bruit : mesures acoustiques réalisées en 2022 afin de disposer d'un état initial en matière de bruit ; des niveaux représentatifs d'une zone d'ambiance sonore calme ou modérée, proche des grands axes.
- Ondes électromagnétiques : étude réalisée confirmant la conformité du niveau d'exposition au champ électromagnétique.

Cartographie des niveaux sonores en façade -état initial . Carte source : Impédance 2023



# LE CONTEXTE URBAIN T PAYSAGER

## 1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le paysage malouin se caractérise par un subtil mélange de tissu urbain, d'espaces littoraux et d'espaces agricoles. Ces différents paramètres contribuent à l'équilibre du territoire et à la qualité du paysage.

### Le littoral malouin

Le littoral présente plusieurs types de paysages : la côte le long de la Manche et de la Rance maritime est composée de séquences naturelles ou urbaines qui participent à la diversité des paysages malouins. L'influence de la mer se ressent particulièrement sur la façade nord de Saint-Malo (végétation plus rase, campings...).

### L'urbanisation malouine

Historiquement, le paysage urbain communal se caractérisait par la présence de fermes ou anciens corps de ferme, et de malouinières et leurs dépendances. Au fil du temps, certaines constructions se sont agglomérées, notamment aux carrefours ou le long des principales voies de circulation, sans pour autant que cela se structure autour d'un espace public commun. Différents hameaux ou villages devenus polarités secondaires de Saint-Malo sont aujourd'hui observables tels que les villages de Rothéneuf, de Château-Malo, et de Quelmer (Figure 20).

### L'arrière-pays malouin

L'espace agricole forme une lisière rurale relativement importante autour de la zone agglomérée principale de Saint-Malo. L'arrière-pays malouin est un espace vallonné et qui est couvert d'un bocage relativement discontinu. L'arrière-pays malouin qui a une vocation agricole (maraîchage, céréaliculture) est relativement calme, mais devient très animé à l'approche de la côte et des plages en saison estivale. Il est observé un recul de l'agriculture sur le littoral, se traduisant par une évolution du paysage historique.

## 2. LE CONTEXTE PROCHE DE LA ZAC

Situé en limite de la zone urbaine du secteur campus et du bourg de Saint-Ideuc, à 1km du littoral et en limite directe du tissu maraîcher de St-Malo et de Saint Coulomb, le site d'aménagement se trouve à l'interface de plusieurs tissus : urbain, littoral et agricole.

Carte source : Aires paysage



Le tissu urbain marquant ses limites proches est constitué :

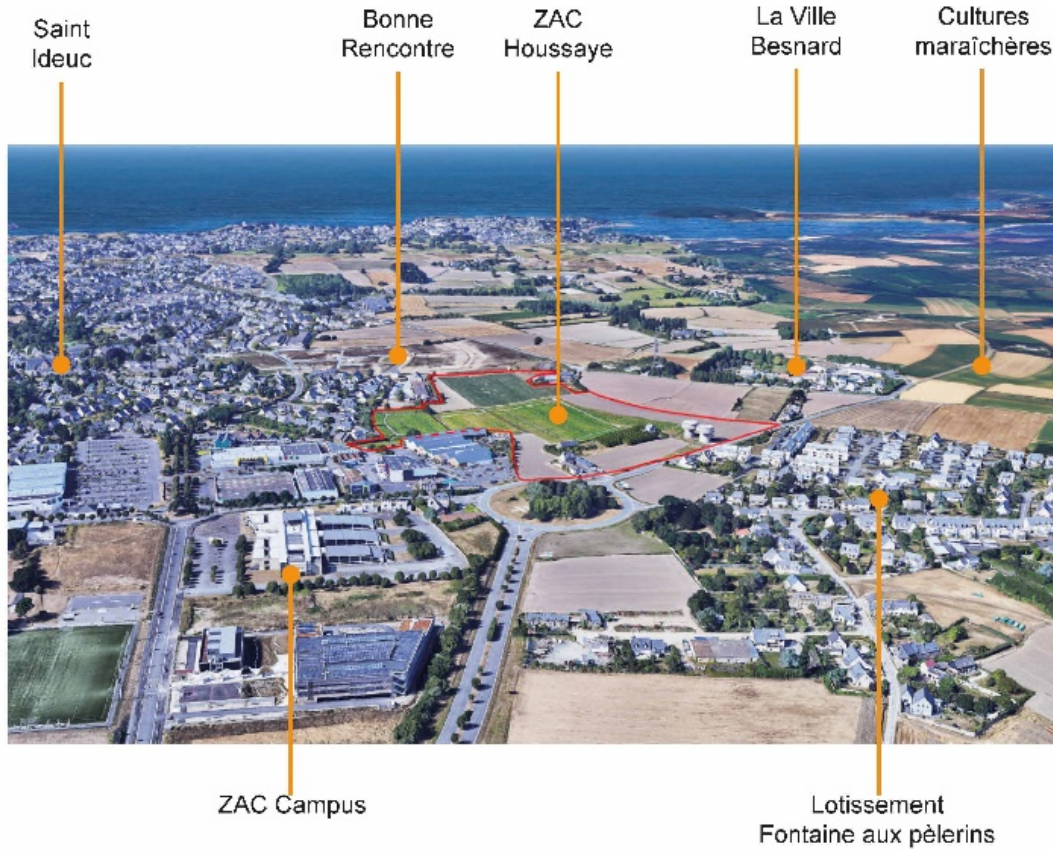
Au Nord, de la rue Gesril du Papeu et du lotissement de Bonne Rencontre,

A l'Est, la RD 355 desservant les châteaux d'eau, et le lotissement de la Fontaine aux Pèlerins.

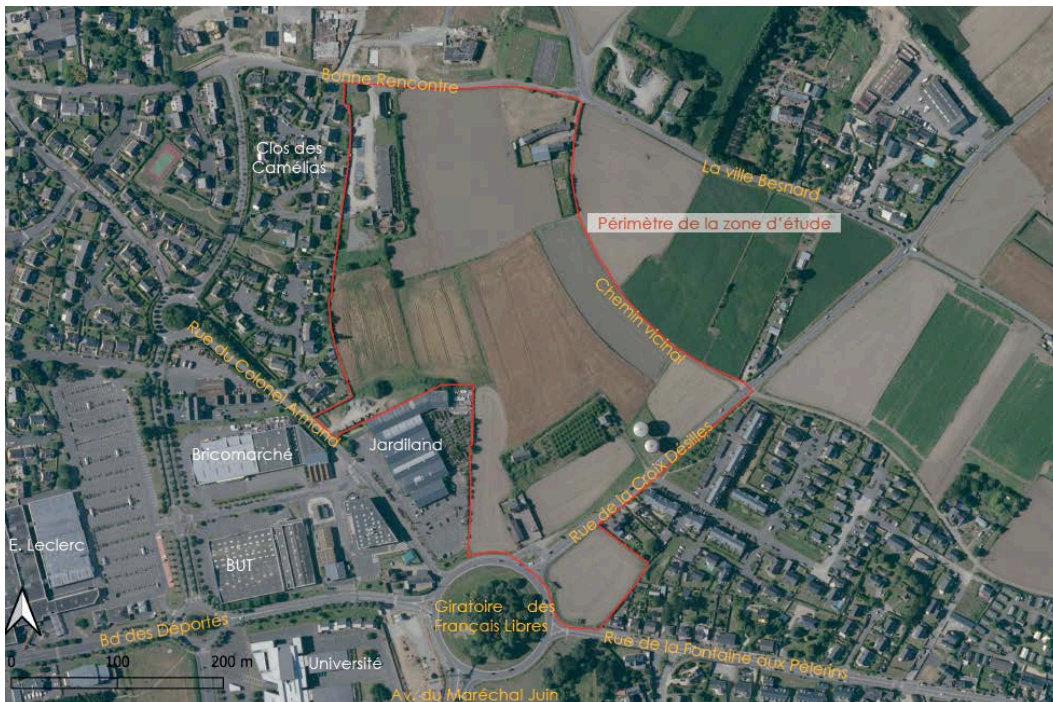
Au Sud , le rond-point des Français Libres

A l'Ouest, d'une vaste zone commerciale, de Jardiland et du lotissement des Camélias.

L'espace agricole marqué par la présence d'un chemin vicinal, ponctuée par le hameau de la Ville Besnard, se déploie depuis la limite Est.



### Périmètre de ZAC 2023

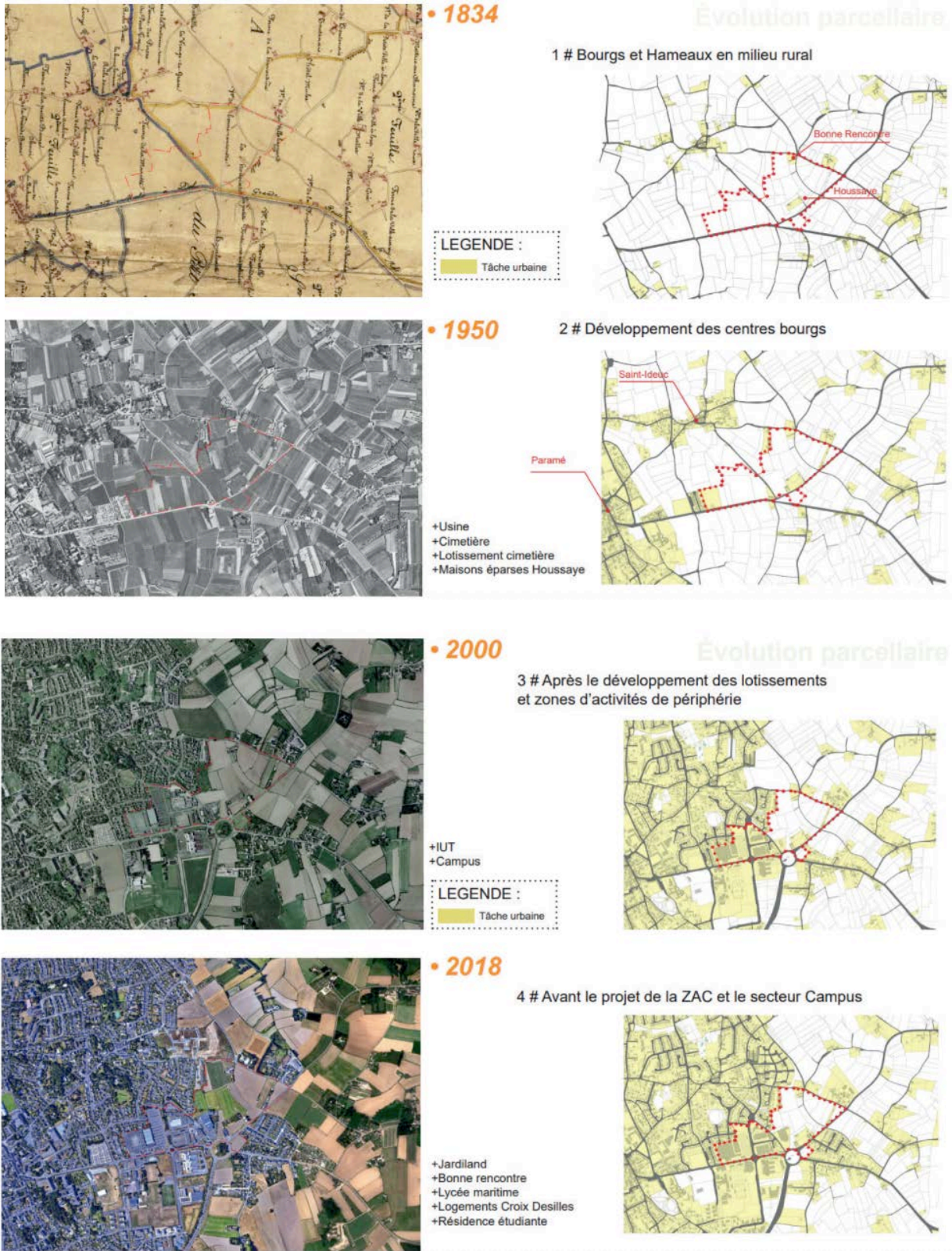




### 3. EVOLUTION HISTORIQUE DU PARCELLAIRE

Au XIXe siècle, sur le périmètre d'étude on ne comptait que quelques bourgs et hameaux en milieu rural. Dans les années 1950 se développent des centres bourgs, notamment ceux de Paramé et Saint-Ideuc. Vers les années 70/ 80, l'urbanisation s'est développée avec l'arrivée des premiers lotissements et la zone d'activité en périphérie de ces centres bourgs. Dans les années 2000, s'est développé la seconde génération de lotissements et le secteur campus.

Evolution parcellaire du site. Source : GLAZ Architectes



#### 4. LE TISSU URBAIN

Le tissu urbain sur la ZAC de la Houssaye et de ses abords présente une diversité et une densité bâtie inégale.

Au cœur même de la ZAC, il y a très peu de bâtis. On distingue quelques maisons éparses (3 habitations dont une ancienne ferme) et des ouvrages d'infrastructures hydrauliques (les châteaux d'eau de RME et une ancienne usine de traitement d'eau potable désaffectée).

Sur les abords de la ZAC, la partie Ouest est constituée de la zone commerciale (ZA Croix Désilles) comprenant des cellules pouvant atteindre pour la plus grande 7000 M2 de surface (Magasin E.Leclerc) et de plusieurs lotissements résidentiels, aux larges parcelles datant des années 1980 (exemple : le Clos des Camélias).

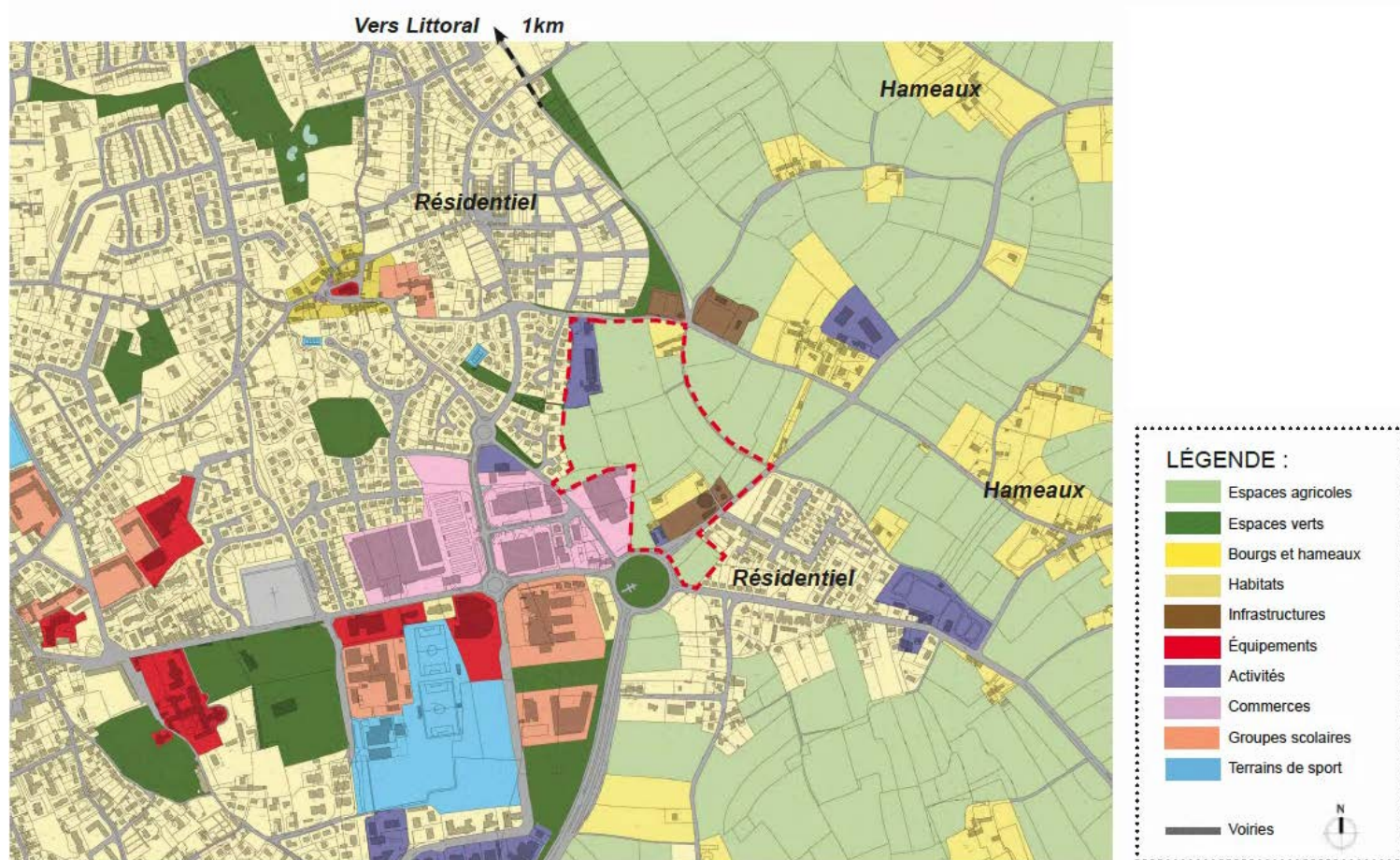
Plus au Sud de la Zac de la Houssaye et de la ZA Désilles, se trouve la ZAC Campus comprenant des équipements universitaires et sportifs ainsi que de l'habitat collectif et des activités artisanales.

La partie Nord comprend le lotissement récent de Bonne Rencontre (2016-2020) à la densité plus conséquente, composé de collectifs et de maisons individuelles. Ce lotissement a été construit en continuité du bourg de Saint-Ideuc.

Le tissu urbain en limite Est du site comprend le lotissement de la Fontaine aux Pèlerins qui est venu en 2010 étoffer le secteur d'habitats plus anciens édifiés sur la route de Saint-Méloir. Ce secteur Est est véritablement la fin de l'aire urbaine de Saint-Malo.

Au-delà de ce secteur Nord Est, on distingue les terres agricoles qui accueillent ponctuellement les hameaux historiques, toujours habités et parfois même densifiés (hameau du Gué, hameau de la Ville Besnard).

Carte de l'occupation du sol /périmètre d'étude 2019 /source GLAZ Architectes



## 5. LE TISSU RURAL – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

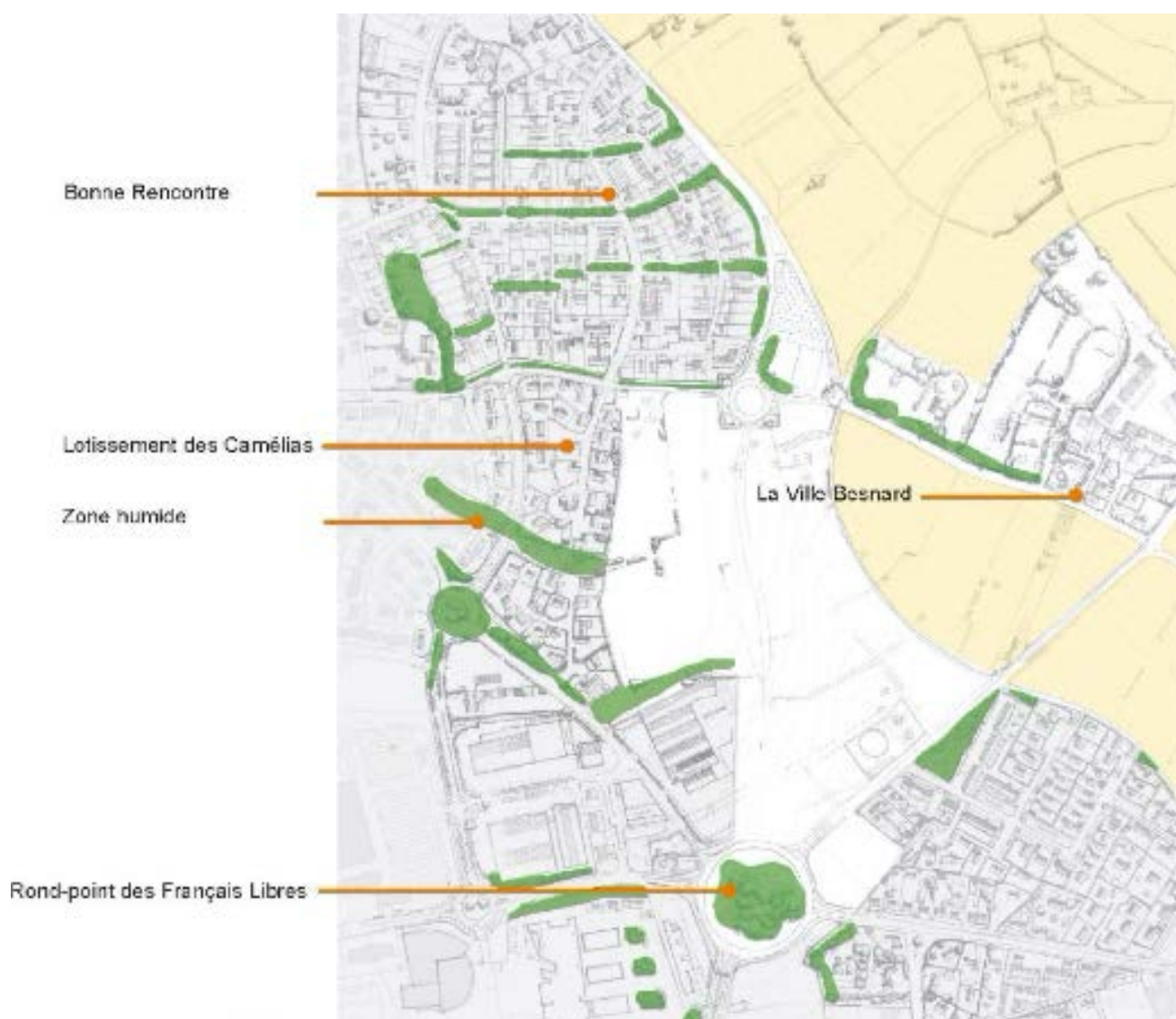
Le secteur de la Houssaye est pour moitié constitué d'une zone commerciale et de terres agricoles construites très ponctuellement d'anciennes fermes.

Les terres agricoles actuellement cultivées font partie du tissu maraîcher de St-Malo et de Saint Coulomb.

Le site ne comprend pas de maillage bocager. En terme de haies, et d'aménagements paysagers, on distingue en limite proche :

- Les haies bocagères reconstituées de Bonne Rencontre et la zone humide reconstituée
- Les haies privatives 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

Carte éléments de paysage /source Aires Paysages



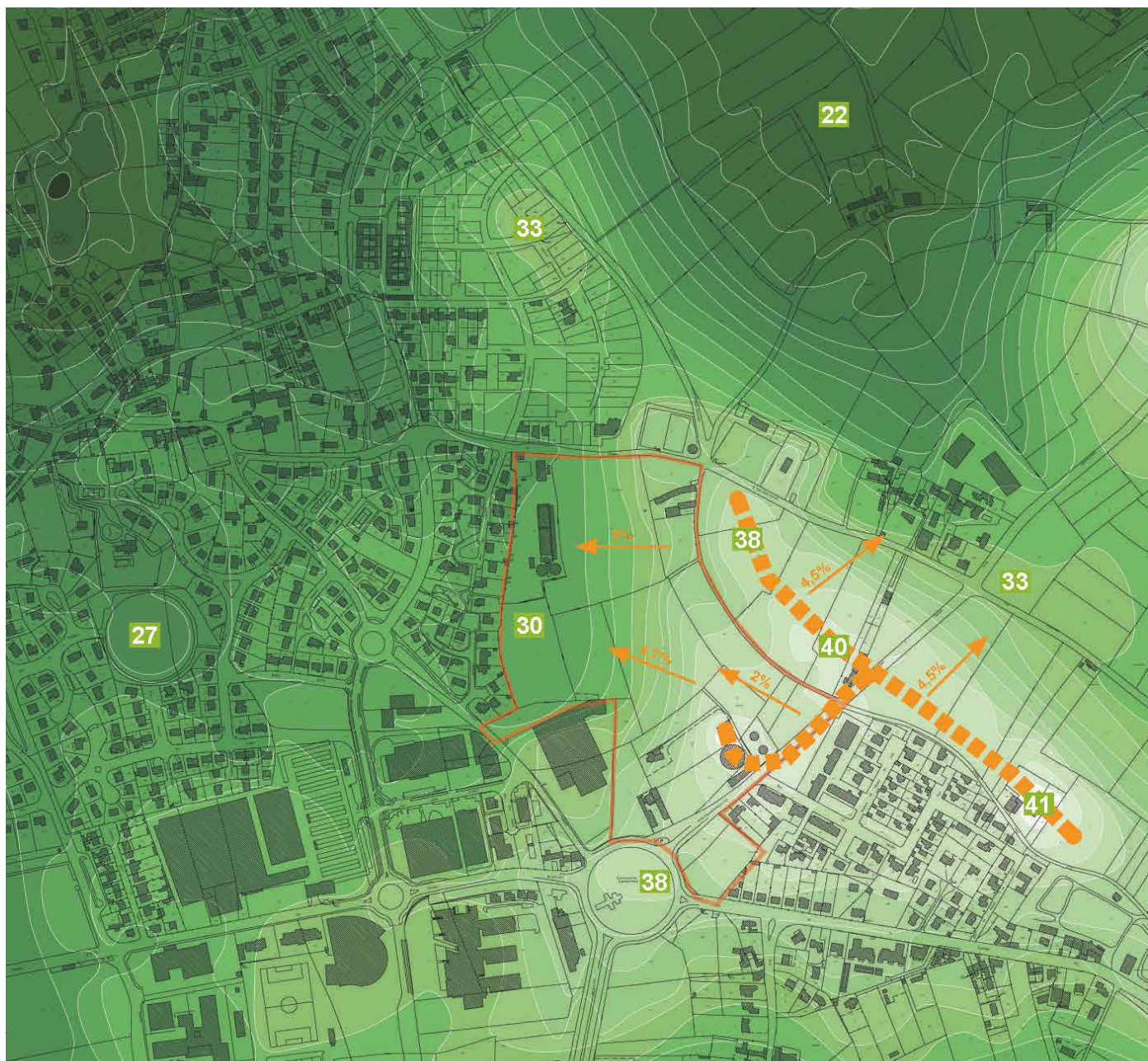
## 6. RELIEFS ET VUES

Le site d'étude comprend une ligne de crête située à l'Est du chemin Vicinal séparant deux bassins versants. Le point bas à l'Ouest est marqué par la présence d'une zone humide.

D'Est en Ouest, le dénivelé est assez marqué. On note des pentes générales de 4.7% à 5%. Au Sud-Est vers le plateau haut la pente est de 2%.

Du point le plus haut au Sud-Est vers la zone humide, le dénivelé est d'environ 10 mètres.

Carte du relief / source GLAZ Architectes



Aujourd'hui espace ouvert, le site offre des vues dégagées vers le contexte proche et lointain, vers les tissus urbains et ruraux



1 - Les châteaux d'eau sur la ligne de crête



2 - L'église et le bourg de Saint Ideuc, le lotissement de Bonne Rencontre



3 - Basculement vers les cultures maraîchères, horizons lointains



4 - Les collectifs du Moulin du Gué



- 1- Implantés sur la ligne de crête les châteaux sont un repère spatial dans le territoire. Ils se situent au Sud-Est du site sur la RD355 qui relie Saint-Malo à Saint-Coulomb et Cancale. Les châteaux d'eau sont visibles en entrée et sortie de ville et sont marqueur identitaire du site.
- 2- Depuis le point haut du site, l'église du Bourg de Saint-Ideuc reste perceptible. On distingue la ligne de toits du bourg de Saint-Ideuc et de son extension récente sur le site de Bonne Rencontre en premier plan.
- 3- Toujours depuis le point haut du site, en direction du Nord-Est, l'espace agricole se déploie. Il est ponctué de boisements épars et de hameaux bâtis au milieu des terres maraîchères.
- 4- Au Sud-Est, le long de la RD355 et en face des châteaux d'eau, les logements du Moulin du Gué définissent un front urbain marqué de petits Collectifs (gabarits R+3).

Aujourd'hui, la Houssaye est un espace ouvert, davantage construit sur ses limites.



### 1. Jardiland



L'arrière de magasin Jardiland fait office de limite périmétrale sur le Sud-Ouest du site de la Houssaye et marque la fin de la ZA Désilles. Cette grande surface spécialisée visible depuis le rond-point des Français libres est davantage orientée vers l'Ouest vers la zone commerciale que vers le cœur du site de La Houssaye. Le plateau du Jardiland est situé en contrebas par rapport au site naturel de la Houssaye.

### 2. Lotissement des Camélias et Bonne Rencontre



A l'Ouest, Le lotissement du Clos des Camélias créé la limite urbaine actuelle du site, avec une vue dégagée sur les façades et des bosquets boisés.

### 3. Lotissement Bonne rencontre et la Ferme en point haut du site



Au nord du site, l'espace entre les logements collectifs du lotissement Bonne Rencontre et la bâti ancien de la ferme marque l'entrée Nord du site et encadre la jonction avec la Rue Vierge de Grâce (voie vers le littoral). Le chemin vicinal situé à droite du corps de ferme et sur la ligne de crête, offre une vue sur les boisements du hameau de la Ville Besnard. L'antenne de télécommunication est un élément émergent du paysage.

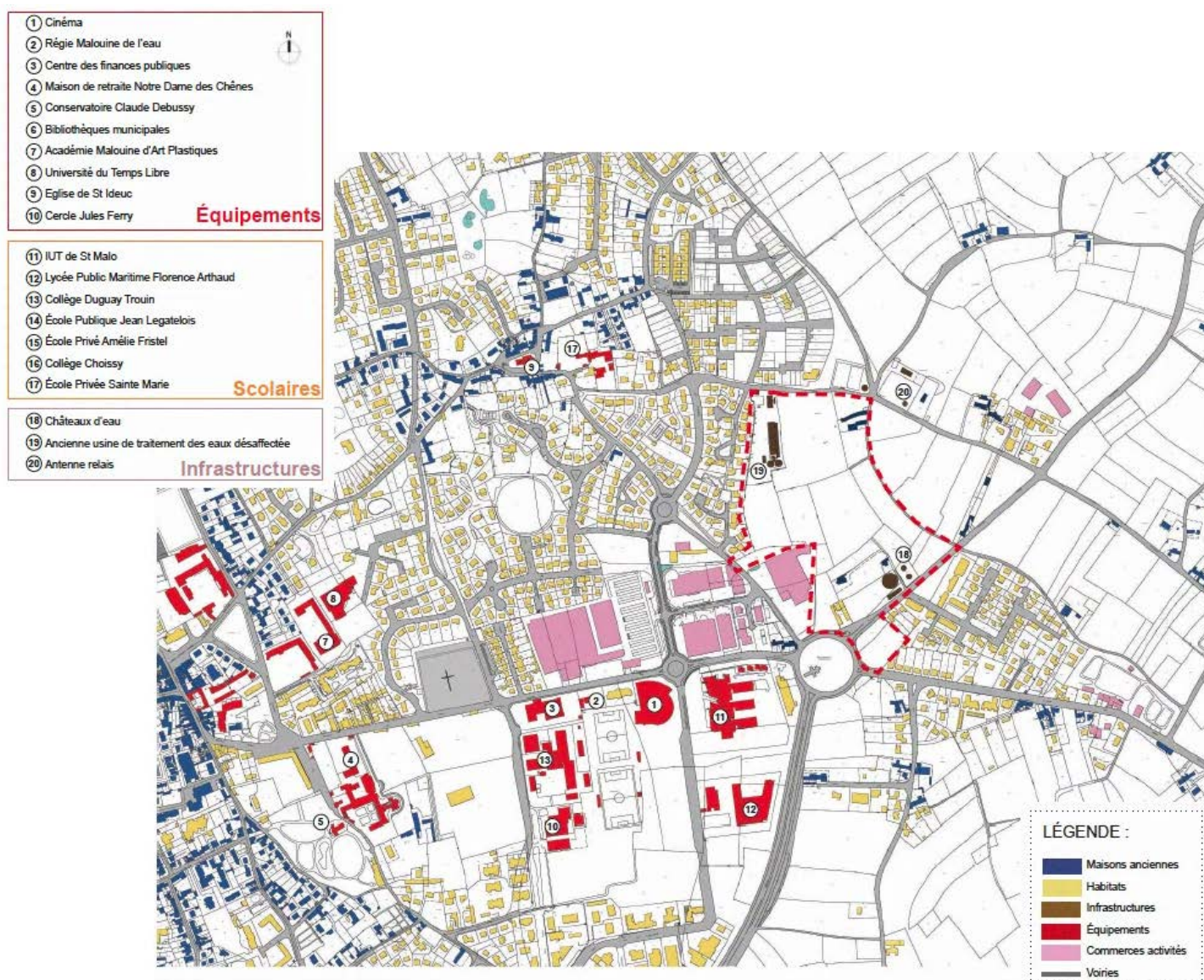
## 7. LES ACTIVITES , EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le site de la Houssaye comporte peu de bâtis . On dénombre 3 maisons (dont la ferme) et quelques infrastructures de services : le site de la RME avec des châteaux d'eau ainsi qu'une friche industrielle désaffectée de l'ancienne usine des eaux.

Aux abords du site, les activités commerciales et artisanales sont plus nombreuses ( ZA Croix Désilles, ZA de la Ville Besnard), ainsi que les équipements publics administratifs et scolaires (IUT, lycée Maritime Florence Arthaud, Lycée La Providence, Collège Duguay-Trouin, École privée Ste Marie...).

On compte également un nombre non négligeable d'activités de loisirs et équipements sportifs (cinéma, restaurants, terrain de sport, skate parc...). Le site bénéficie de la proximité du centre actif de Paramé et du centre-bourg de Saint-Ideuc.

Carte des activités et services 2019 (Sources : GLAZ Architectes)



[Les activités et services sur le site](#)

La Régie Malouine de l'eau



Anciens hangars d'activité artisanale

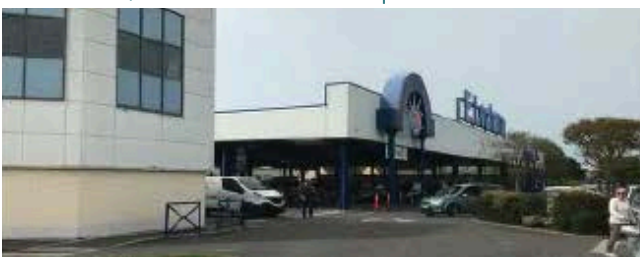


[Pour les activités et services en périphérie de site](#)

Jardiland, E.Leclerc drive



Centre E.Leclerc, Dekra contrôle technique automobile



Les magasins tel que E.Leclerc, Bricorama, But, Jardiland attirent de nombreux consommateurs sur le secteur.



## 8. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

### Les cellules commerciales des années 80

La zone d'activité de la Croix Désilles, située sur la partie Ouest du périmètre d'étude, a été construite sur des terres agricoles dans les années 1980 dans un esprit d'urbanisme de secteur dit de zoning, sans mixité programmatique et avec des aménagements de voirie très large. La ZA ressemble aux nombreuses zones d'activités situées en périphérie urbaine conçue alors, sans autre intention que la desserte par de grands axes routiers, sans dialogue avec le contexte urbain et le paysage environnant.

L'ensemble des cellules commerciales situées sur les bords Ouest de la ZAC sont construites sur le même modèle de simples parallépipèdes entre 6 et 12 mètres de haut construits en ossature métallique et bardage industriel. Les grands gabarits des bâtiments contrastent avec le gabarit de l'habitat individuel situé aux alentours. Cette juxtaposition des gabarits contrastés présente par endroit une vraie rupture d'échelle dans le tissu urbain résidentiel. On note que certaines cellules commerciales présentent un aspect vieillissant ; d'autres, récemment rénovées ou récemment construites sont d'allure plus dynamique.

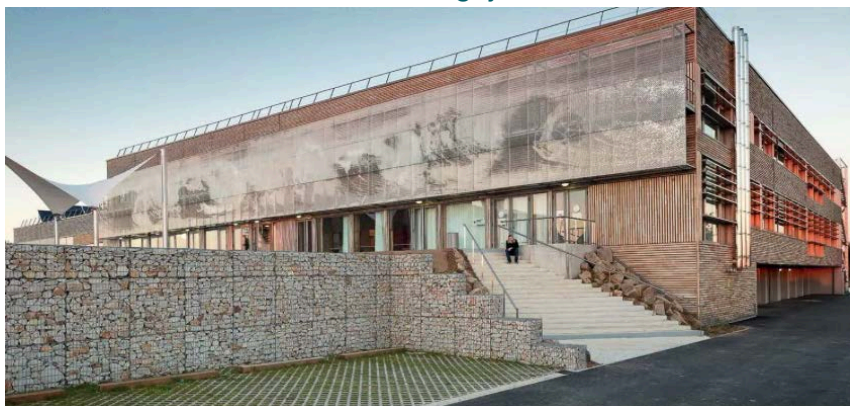
### Le campus, un secteur mixte

Situé au sud de la ZAC de la Houssaye, le campus universitaire de St Malo, en lien avec l'université de Rennes I, participe grandement à l'attractivité de ce secteur puisqu'il compte plus de 2200 étudiants.

Historiquement construit en 1994 avec l'arrivée de l'Institut Technologique de Saint-Malo, le campus s'est fortement développé depuis. Il offre de nombreux établissements universitaires et scolaires (le lycée maritime Florence Arthaud (2018), le lycée professionnel de la Providence (2022) et L'ENSM, nouvelle École Nationale Supérieure de la Marine (2023) et aussi de grands équipements sportifs et de loisirs (terrains de sports, aire de skate parc, cinéma multiplexe en 2020) ; On y trouve aussi quelques restaurants, de nombreux bâtiments d'activités, quelques résidences étudiantes et de plusieurs ensembles de logement collectifs.

Le tissu urbain est plutôt aéré grâce aux aires de sport et aux équipements universitaires construits sur de grandes parcelles. On note la présence plusieurs grands bâtiments construits entièrement en bois donnant une allure accueillante et contemporaine au paysage urbain et s'intégrant à la lisière arborée du boulevard Maréchal Juin.

### Lycée Public Maritime Florence Arthaud (2018 LIARD & Tanguy Architectes)





Lycée Professionnel La Providence (2022 ALTA Architectes)



@Charly Broyez

### L'habitat

Le site de la ZAC Houssaye ne comporte que peu d'habitats (3 maisons dont la ferme de Bonne Rencontre). Quelques maisons anciennes isolées sont également dispersées sur la périphérie du site et sur le secteur rural plus au Nord, sous forme de hameaux éparses.

Le tissu d'habitats anciens de ce secteur est davantage concentré autour du centre de Paramé et de Saint-Ideuc ;

#### 1. Les maisons anciennes éparses situées sur le site même de la Houssaye



2. Aux abords du site, côté zone urbaine, quelques habitats anciens témoignent de l'ancien tissu rural



3. Au Nord du site sur les terres maraichères, les anciens hameaux ruraux se sont densifiés après les années 50 (Hameau La Ville Besnard).



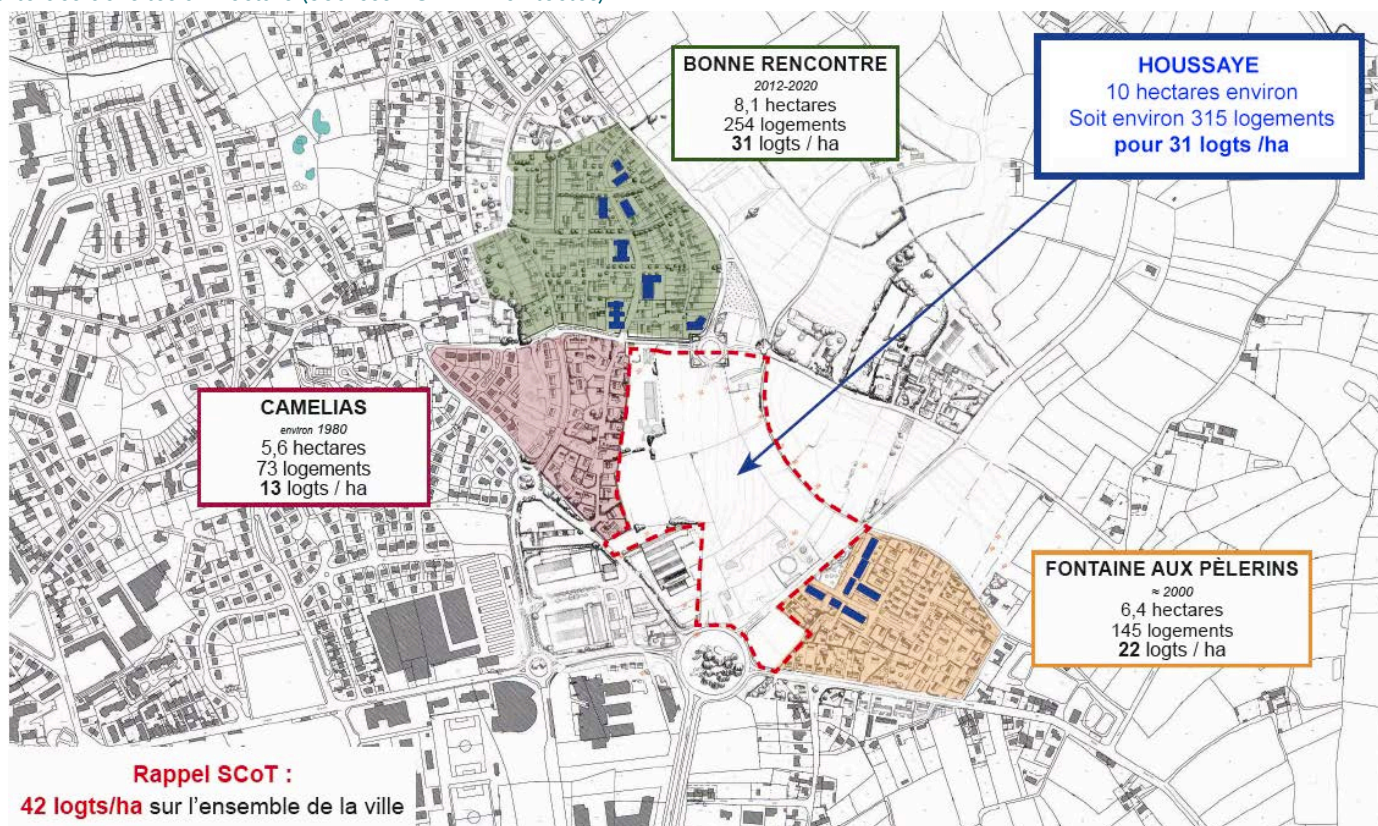
C'est l'habitat pavillonnaire construit entre les années 80 et 2000 qui est plus fortement représenté aux abords du site de La Houssaye. La typologie de cet habitat et la densité de son tissu résidentiel varie en fonction son année de construction.

Lotissement Clos des Camélias (années 60-80 : 20 maisons à l'hectare)

Lotissement la Fontaine aux Pèlerins (années 2000 : 28 logements à l'hectare)

Lotissement Bonne Rencontre (2013-2016) (31 logements à l'hectare)

Carte des densités à l'hectare (Sources : GLAZ Architectes)



L'habitat individuel plus récent autour de La Houssaye est construit sur le modèle de la maison de lotissement ou le modèle de la maison de bourg mitoyenne.

Le logement individuel de lotissement

La Maison de bourg



Moulin du Gué - 2000

Bonne Rencontre 2016/2020



Le logement collectif est aussi représenté par quelques bâtiments aux proportions horizontales et gabarits contenus (R+2, R+3) et situés en frontalités de rue ou de boulevard, ou en cœur d'îlots.

Le logement collectif avant les années 2015

Après années 2015



Logements collectifs - Moulin du Gué R+2 +C



Logements collectifs - Bonne rencontre Sud - 4 Niveaux



Logements étudiants R+2 sur le bd des déportés



Bonne rencontre Rue Principale - 4 Niveaux - En pignon



Logements étudiants sur le RP des Français libres R+3



Bonne rencontre Rue Principale - 3 Niveaux - En pignon

## 9. LA VALEUR PATRIMONIALE DU SITE

Le site bien que peu construit conserve cependant du bâti témoignage historique de son passé agricole et industriel.

L'ancienne usine d'eau potable présente au sein du périmètre d'étude comporte deux bâtiments qui seront réhabilités selon les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. L'intégration et la mutation de cette friche industrielle dans le périmètre d'étude est un enjeu de centralité pour le futur projet.



### 4. L'ancienne usine de traitement des eaux



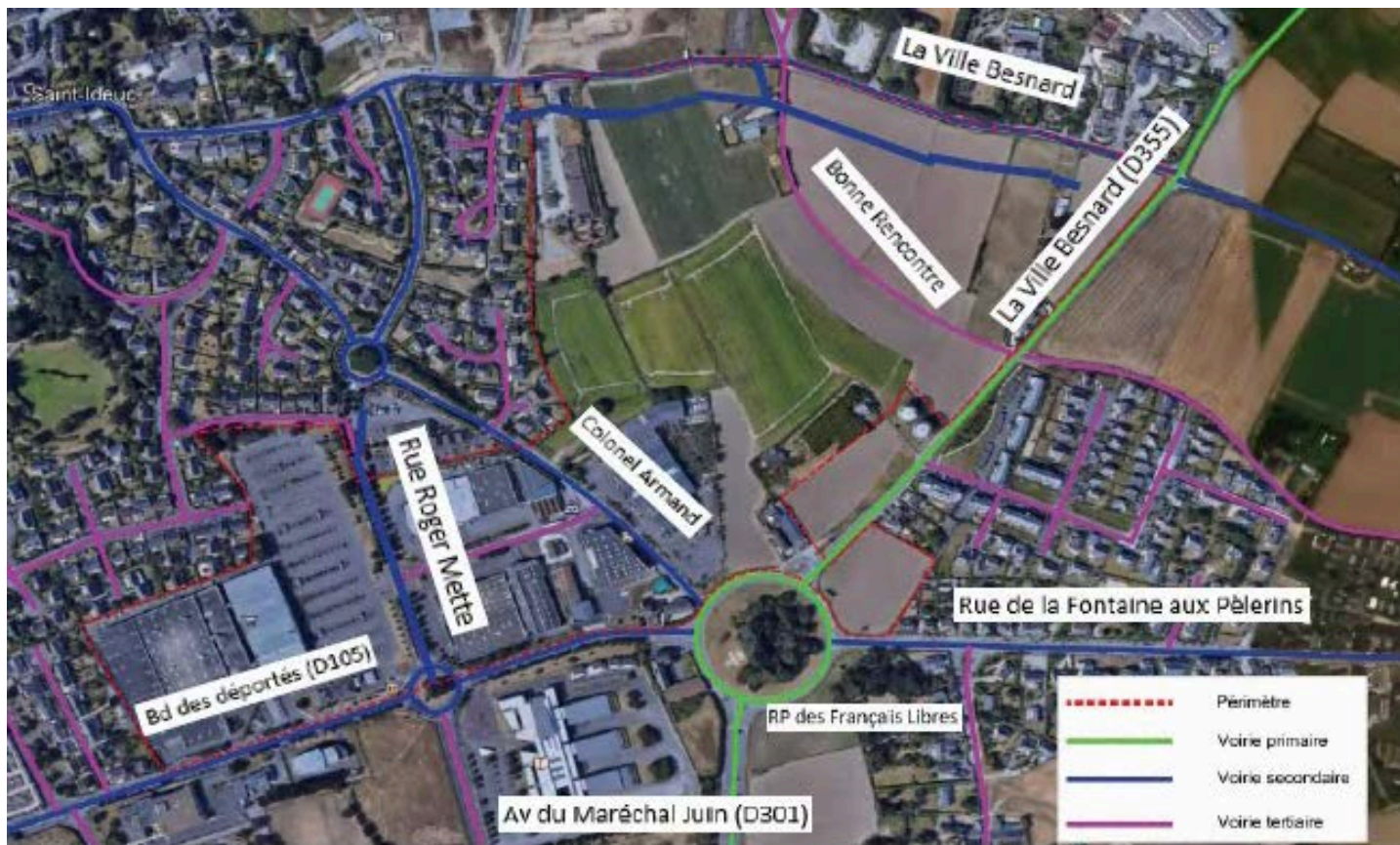
### 5. La ferme ancienne de Bonne Rencontre



- La Zone d'étude devra faire l'objet d'un diagnostic archéologique préalable
- La Zone d'étude est concernée par des périmètres de protection de monuments historiques (PDA de St ideuc)

# L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS

## 1. LE RÉSEAU DE VOIRIE



*Ci-dessus : Carte des différentes voies publiques – sans échelle*

Le périmètre de ZAC n'est traversé par aucune voirie. L'ensemble des voies existantes se localisent en périphérie de site.

La Houssaye est ceinturée de voies routières de divers statuts, dont les voies primaires d'entrées et de sorties d'agglomération présentes au Sud de la future ZAC de La Houssaye : avec un axe Est-Ouest (D105 Bd déportés+ D355 route de Cancale – Ville Besnard) et un axe vers le Sud (Avenue du Maréchal Juin D301).

Le rond-point des Français Libres représente la centralité circulaire de la zone où la majorité des flux y passent, avec 5 entrées / sorties. Il est la centralité circulaire de la zone.

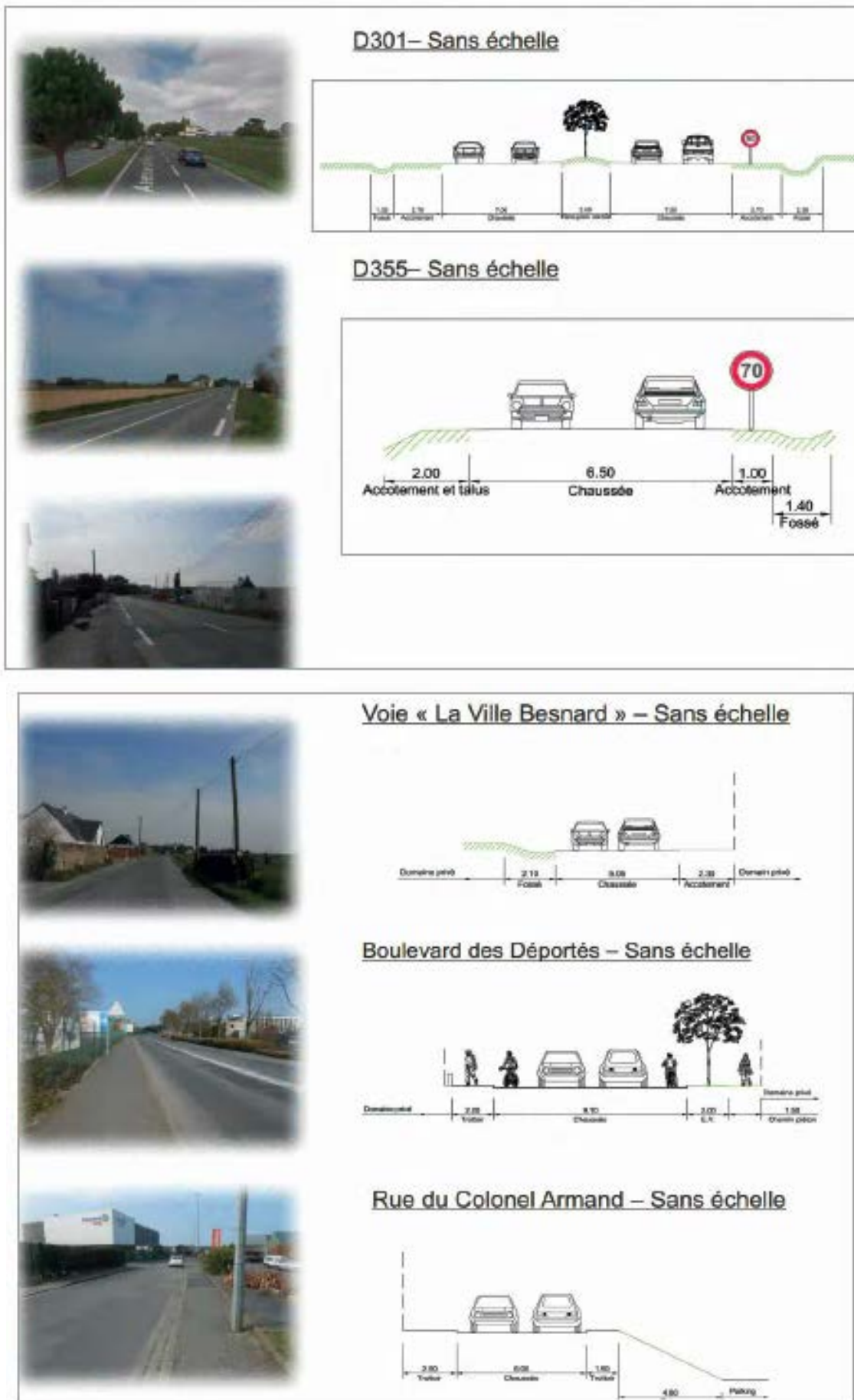
**Ce réseau viaire primaire** présente un bon état général. La vitesse y est limitée entre 50km et 70 km/h, assurant une fluidité de circulation et minimisant les nuisances sur les quartiers alentours. Toutefois, elles ne laissent que très peu de place aux déplacements cycles et piétons. La sécurité pour piétons et vélos est donc relative puisque le flux voiture y est priorisé.

**Les voies secondaires proches de la ZAC** sont aujourd'hui structurantes car elles permettent l'accès au Nord-Est de Saint-Malo, vers le littoral, ainsi qu'à la polarité de Paramé (Rue Vierge de Grâce et Rue Gesril du Papeu). Elles sont limitées à 50 km/h et accueillent du cheminement piétons et cycles, même si les véhicules motorisés y prédominent (voie Gesril du papeu).

Des voies tertiaires desservent l'intérieur de la ZA de la Croix Désilles et des lotissements proches de la ZAC. Elles possèdent des emprises généreuses et les cheminements piétons s'y font sur des trottoirs.

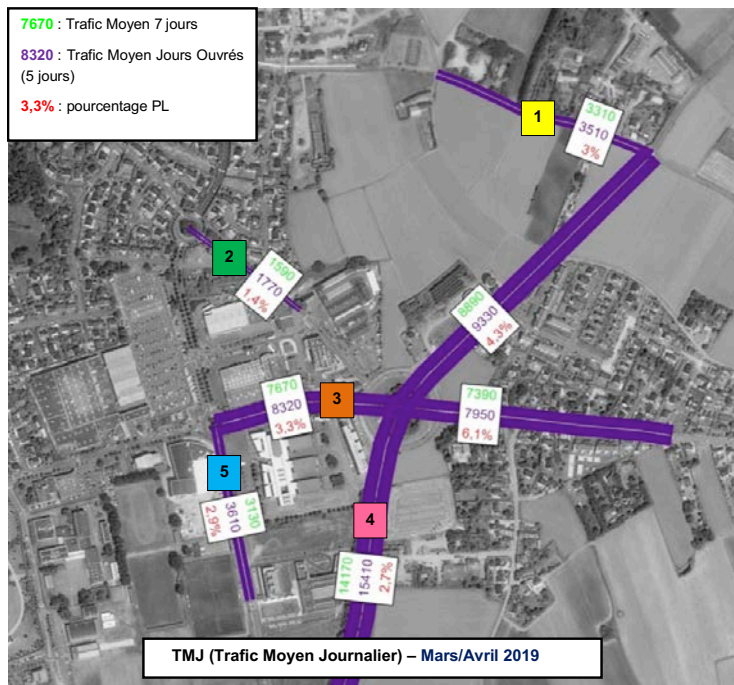
En termes de flux, il faut noter des différences saisonnières très sensibles, liées au tourisme estival : les flux estivaux sont plus élevés sur les 3 axes principaux, ils sont plus faibles sur les 2 voies secondaires : Le trafic estival est plus

élevé de +5% à +27% sur les 3 axes principaux, il est plus faible de -5% à -16% sur les 2 voies secondaires Des pointes horaires sont également à noter toute l'année aux heures de pointe du soir.



## 2. ANALYSE DES FLUX DE CIRCULATION

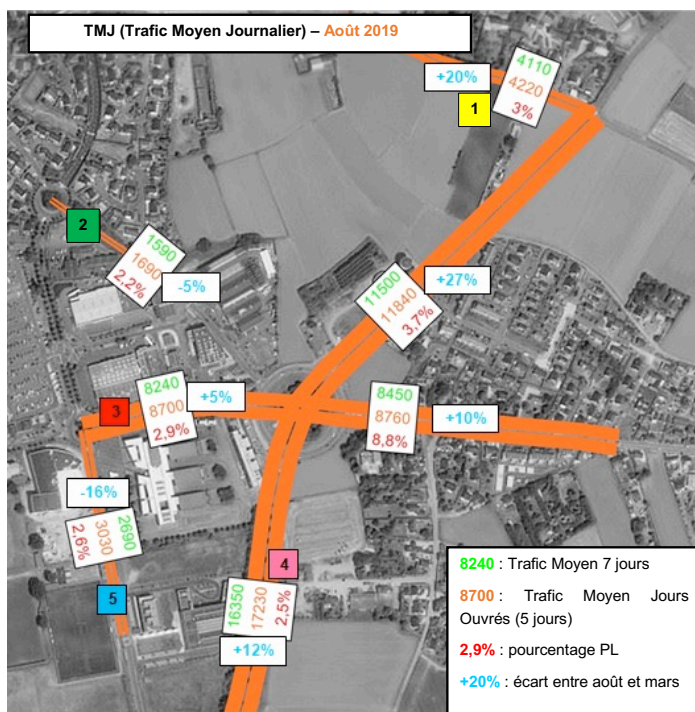
Plusieurs campagnes de comptage automatique ont été réalisées : deux campagnes en 2019 – mars/avril et août 2019 et une campagne d’actualisation a été opérée en octobre 2022. Les résultats sur les comptages automatiques sont représentés sous forme de visualisation cartographique des flux journaliers moyens sur les points de recueil et de graphiques des flux journaliers et horaires. Les cartes ci-après présentent les résultats des recueils :



Les résultats sur les comptages automatiques se basent sur 5 lieux identifiés :

- 1** La Ville Besnard : **3500 véhicules/jour**
- 2** rue du commandant Armand : **1770 véhicules/jour**
- 3** RD155 (entre les 2 giratoires) : **8300 véhicules/jour**
- 4** RD301 : **15400 véhicules/jour**
- 5** rue de la Croix Desilles : **3600 véhicules/jour**

On peut noter que la majorité des flux journaliers passe par le rond-point des Français Libres, via l’axe RD155 – RD301.



Les résultats sur les comptages automatiques se basent sur 5 lieux identifiés :

- 1** La Ville Besnard : **4200 véhicules/jour**
- 2** rue du commandant Armand : **1690 véhicules/jour**
- 3** RD155 (entre les 2 giratoires) : **8700 véhicules/jour**
- 4** RD301 : **17200 véhicules/jour**
- 5** rue de la Croix Desilles : **3000 véhicules/jour**

On peut noter que la majorité des flux journaliers passe par le rond-point des Français Libres, via l’axe RD155 – RD301.

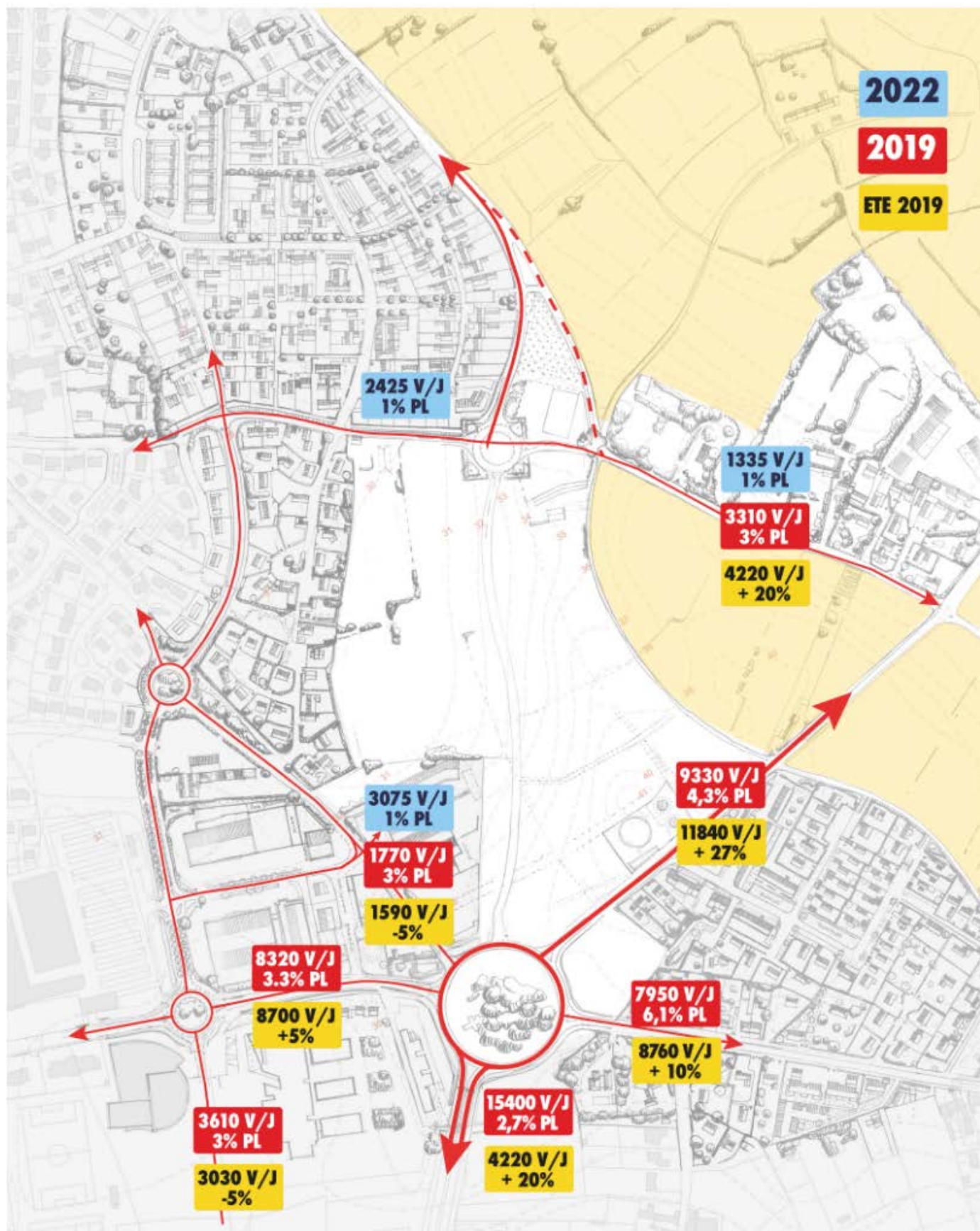
### Comptages circulatoires complémentaires

Une nouvelle campagne de comptages circulatoires automobile a été réalisée en octobre 2022 suite à des modifications des conditions de circulation (passage à sens unique de la rue de la Ville Besnard).

La cartographie des évolutions de circulation montre une grande stabilité entre 2019 et 2022 des flux, avec un report des flux de la ville Besnard vers la rue du Colonel Armand.

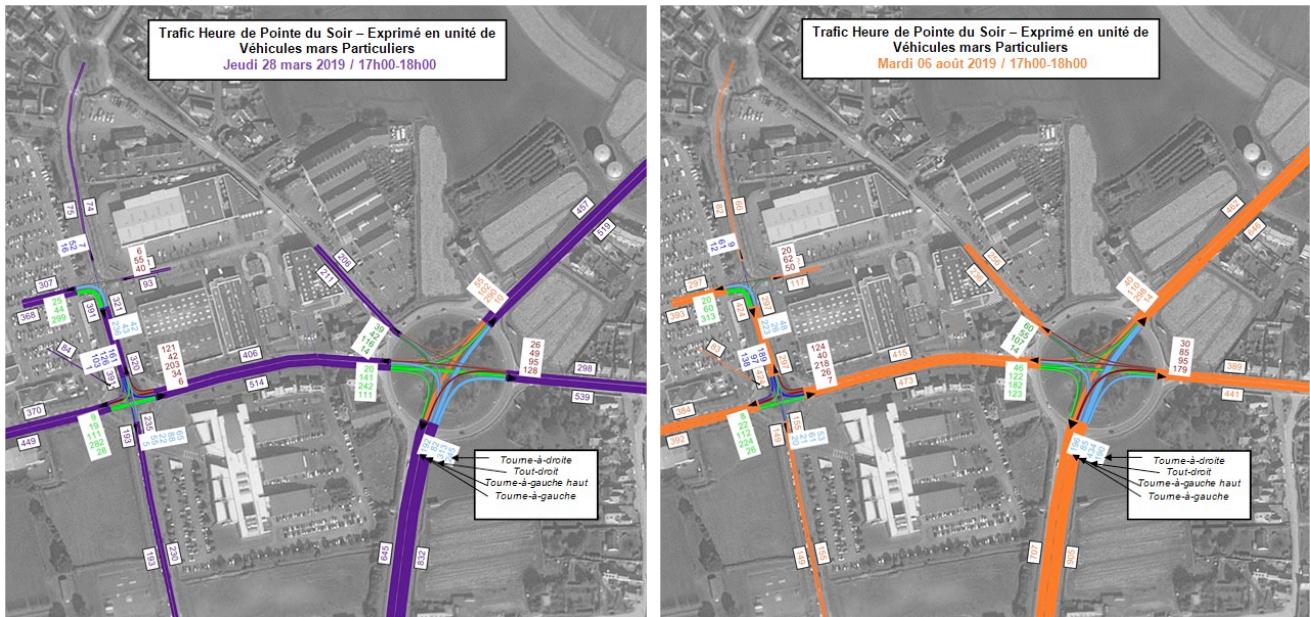


Les fluctuations saisonnières sont très importantes, notamment sur la RD 355 et sur la rue de la Ville Besnard avant modifications reportées sur la rue du Colonel Armand.



## Flux des heures de pointe du soir

Les analyses réalisées à partir des comptages en 2019 n'ont pas mis en œuvre de dysfonctionnement important en matière de circulation routière avec un fonctionnement des carrefours correct aussi bien en basse qu'en haute saison.



## Réserves de capacité des carrefours giratoires

Les calculs de réserves de capacité des 2 carrefours giratoires ont été menés sous le logiciel Girabase. Ils conduisent aux résultats suivants :



On peut alors observer que les réserves de capacités sont toutes supérieures à 50% et ce, pour les 2 périodes de recueil. Ces valeurs sont synonymes de bonnes réserves existantes selon les critères Girabase.

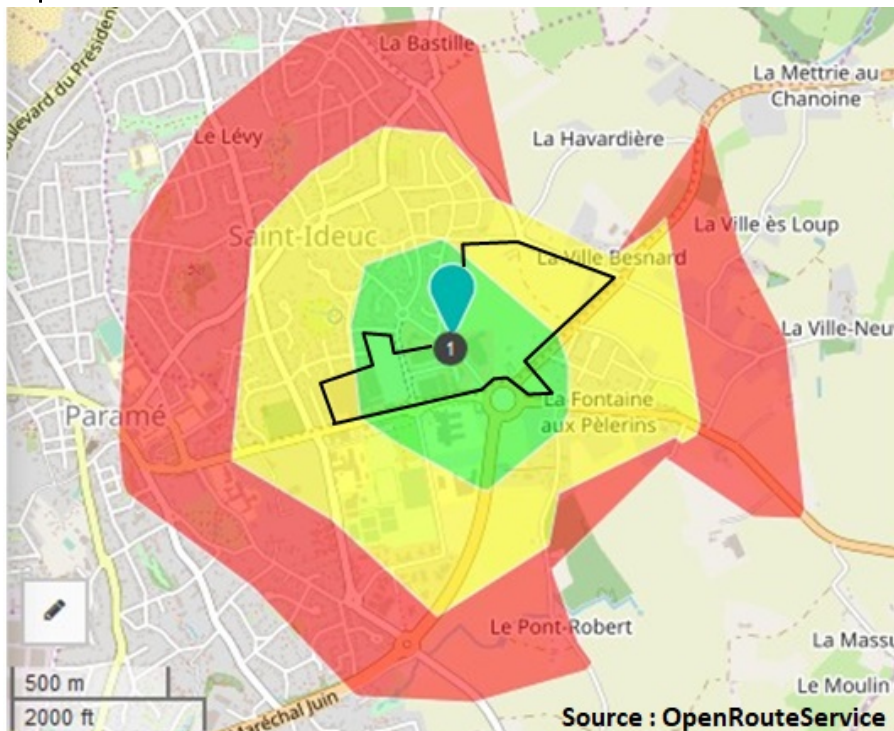
## Synthèse

- La carte des Trafics Moyens Jours Ouvrés met en évidence un trafic moyen journalier variant de 1770 à 15410 véhicules/jour (double sens) en période hors saison et de 1690 à 17230 véhicules/jour (double sens) en période été.
- Le pourcentage de poids lourds est de l'ordre de 2% à 4% sur les 2 périodes de recueil.
- Les variations journalières sont classiques sur le périmètre d'étude, le vendredi étant le plus chargé et le dimanche est le moins fréquenté. La zone étudiée supporte essentiellement des flux à vocation domicile-travail et à vocation commerciale.
- Les volumes relevés sont plutôt moyens voir élevés sur l'avenue du Maréchal Juin, le gabarit des voies et des carrefours peut absorber le trafic y compris aux heures de pointe.
- Le trafic estival est plus élevé de +5% à +27% sur les 3 axes principaux, il est plus faible de -5% à -16% sur les 2 voies secondaires.
- En heure de pointe du soir, le périmètre d'étude supporte des flux pouvant dépasser les 900 véhicules/heure/sens sur l'avenue du Maréchal Juin en entrée du giratoire l'été. Ces trafics horaires sont situés dans des fourchettes plutôt moyennes en termes de volumes sur le périmètre d'étude.
- Les variations horaires relevées par les comptages automatiques mettent bien en évidence les pics horaires systématiques du matin et du soir correspondant aux mouvements domicile-travail. Le soir est plus élevé que le matin sur tous les postes de comptage, cela traduit bien la vocation commerciale du secteur. Les 2 périodes de recueil font ressortir les mêmes tendances.
- Les mouvements directionnels enquêtés le soir font état d'un total de 2465 UVP/heure (Unité de Véhicules Particuliers) entrant dans le rond-point des Français Libres en août (les flux se répartissent sur toutes les branches sans qu'un mouvement particulier soit plus prépondérant). Les valeurs représentent des volumes moyennement élevés en valeur absolue. Les autres carrefours enquêtés supportent des flux compris entre 900 et 1480 véhicules/heure.
- Les conditions d'écoulement recensées ont permis de montrer qu'aucune réelle contrainte n'a pu être observée dans le périmètre d'étude. Les calculs de réserve de capacité confirment les observations (>50% quelle que soit la branche pour les 2 périodes).

Au final, en situation actuelle, les trafics relevés traduisent une situation plutôt moyenne en termes de volume de trafic sur les axes et carrefours situés dans l'environnement immédiat du projet. Les carrefours fonctionnent bien et des réserves de capacités sont existantes sur le réseau sur les 2 périodes étudiées.

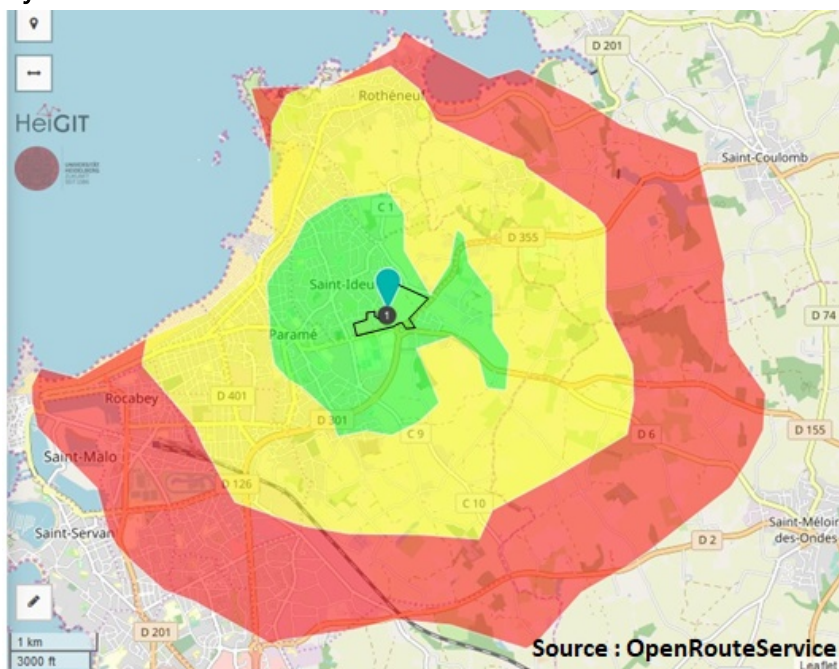
### 3. LES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES ET PIETONS

#### Accessibilité piétonne au site.



Temps de parcours en 5-10-15min à pied en partant de la rue du Colonel Armand.  
On peut noter que l'accessibilité au centre de Paramé peut se faire pour un piéton en 15 – 20 minutes.

#### Accessibilité cyclable au site



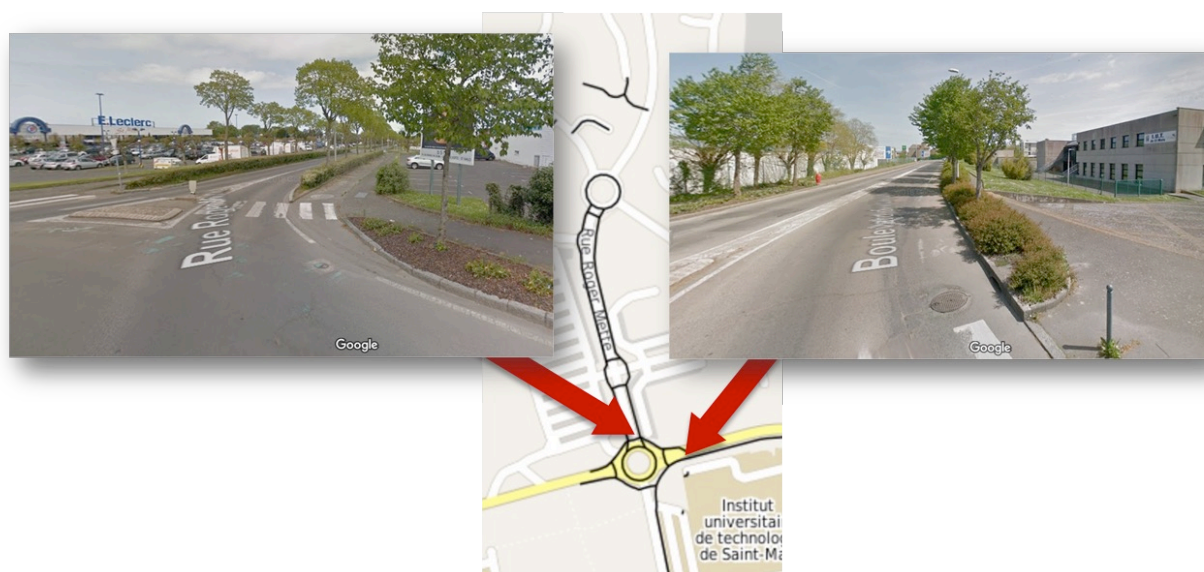
Temps de parcours en 5-10-15min à vélo en partant de la rue du Colonel Armand.  
L'accès à la ZAC La Houssaye en vélo depuis les quartiers et communes environnantes comme St-Ideuc, Paramé et Rotheneuf se fait rapidement en 10 minutes pour un cycliste, dans la limite des infrastructures cyclables.  
La mer et ses plages sont accessibles en moins de 10-12 min.

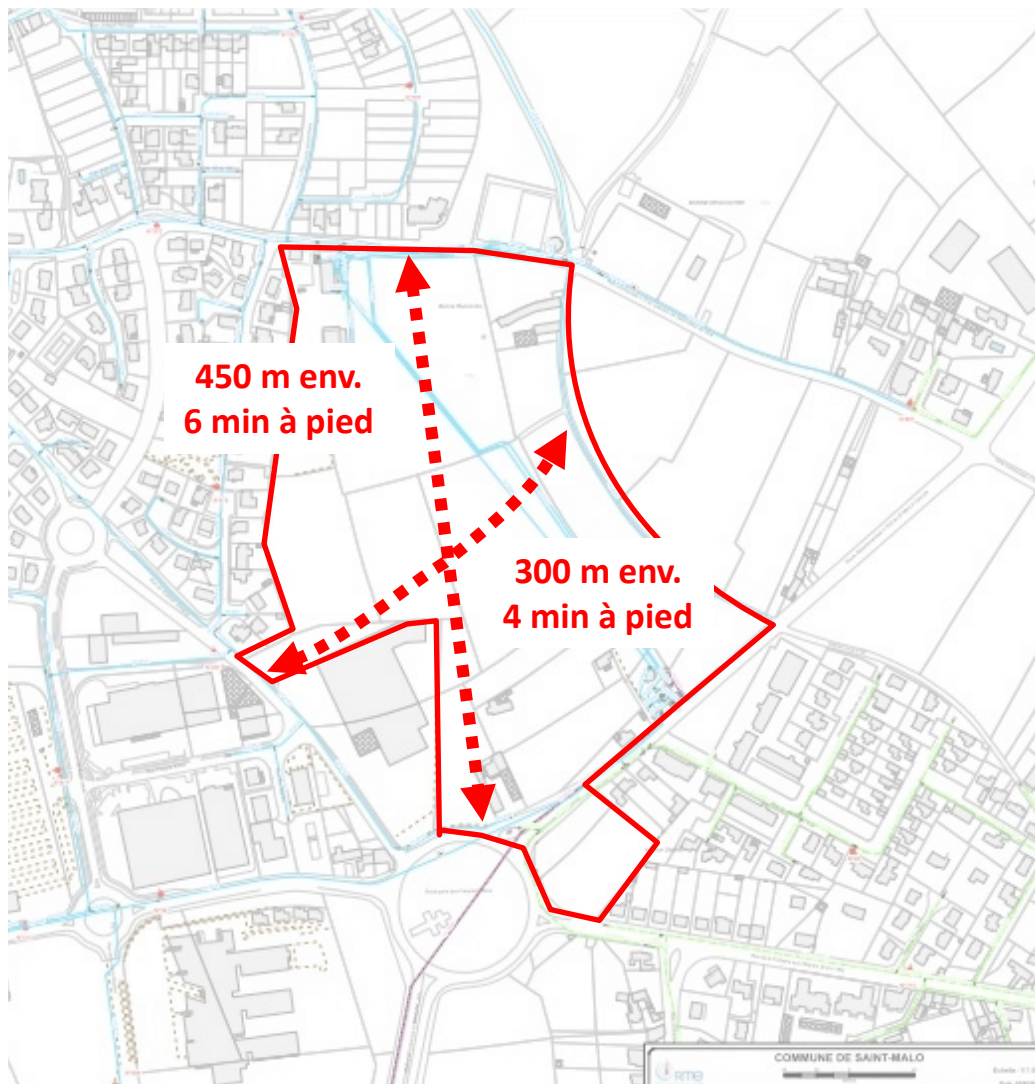
Le Schéma Directeur Cyclable mentionne des voies qui n'ont pour l'instant pas tous des aménagements concrets et une réalité d'usage sans doute assez faible.

La ZAC actuelle est dans une configuration pauvre en aménagements cyclables (qualité des aménagements et de la signalétique).

La future ZAC devra apporter de réelles propositions en termes d'aménagements et de signalétique (temps de parcours notamment du fait d'un très bon potentiel d'usage vélo). Le futur projet urbain doit être vu également comme une opportunité de renforcement de cette offre de parcours cyclable.

Carte source Mobhilis





Dans sa configuration actuelle, assez ramassée, et bien qu'actuellement non aménagé, le site de La Houssaye a le potentiel pour être accessible à pied et faire le lien avec son tissu environnant

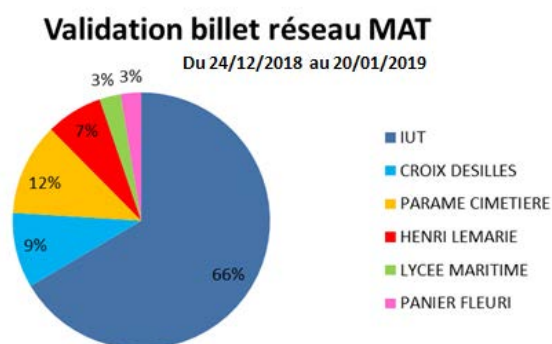
Dans sa configuration future, urbaine et paysagère, la ZAC restera accessible à pied d'un bout à l'autre et devrait permettre un non-usage de la voiture avec des aménagements doux efficaces et intégrés. Le futur projet de ZAC participera concrètement à minimiser l'usage de la voiture pour les parcours du quotidien au sein du futur quartier.

#### 4. LES TRANSPORTS EN COMMUNS

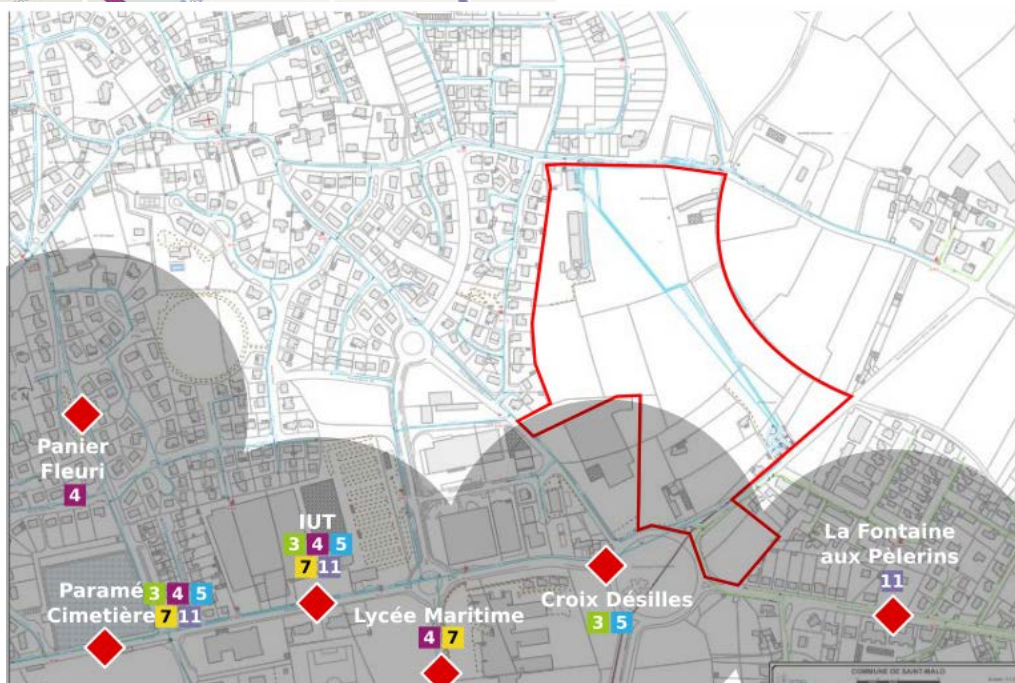
La ZAC compte 2 arrêts du réseau MAT à proximité (IUT et Croix Désilles) et 5 arrêts supplémentaires accessibles en 10 minutes à pied depuis le Centre commercial E.Leclerc. Les lignes qui desservent la zone permettent un accès direct à la Gare et au centre-ville de Saint-Malo, ainsi qu'au Centre-ville de Cancale.

En termes de montée/descente, l'arrêt IUT est le plus important de la zone, surtout en période scolaire avec 66% d'usagers y ayant validé son trajet (montée/descente par arrêt).

La couverture d'accès sur 200m autour des arrêts de bus est bonne dans la configuration actuelle mais est un point de vigilance concernant l'accessibilité pour la partie Nord/Nord-Est de la ZAC.



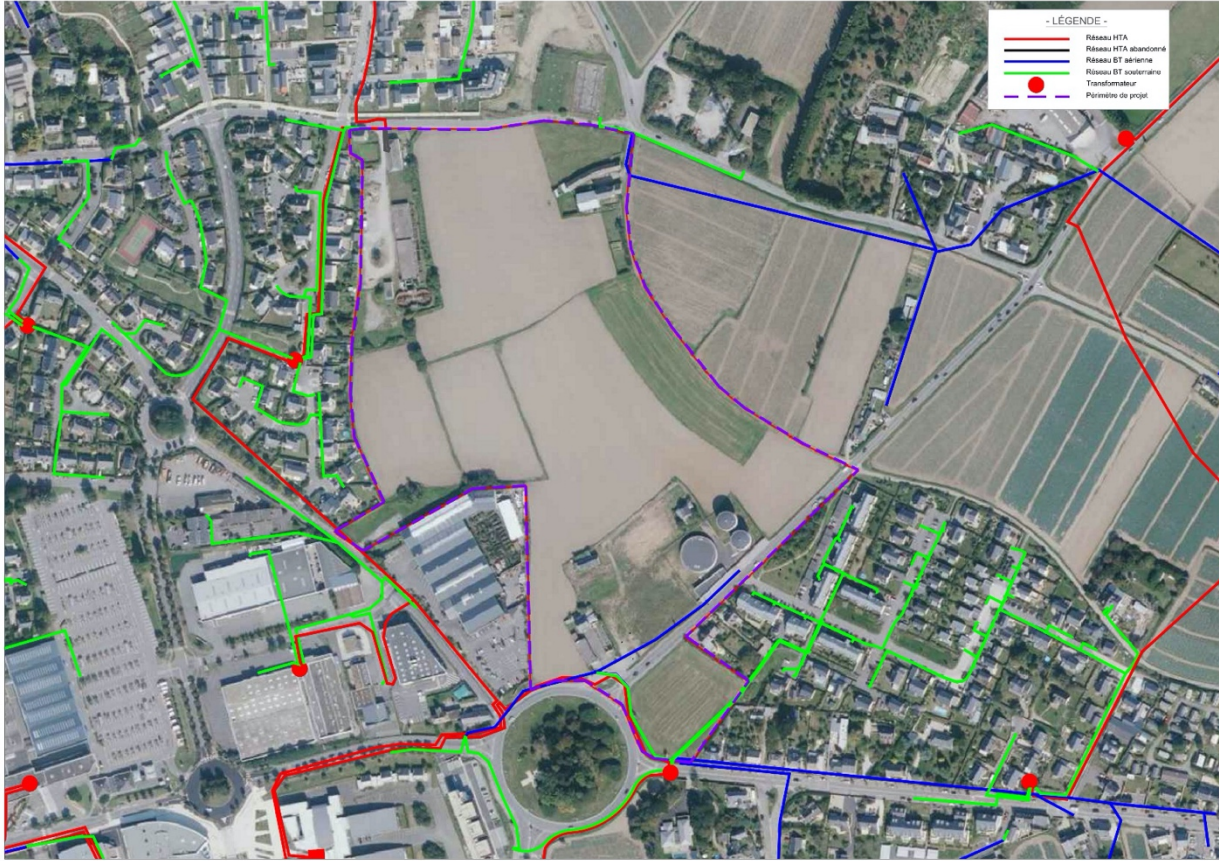
Source : MAT



L'intégration de la ZAC de La Houssaye dans un périmètre qui connaît une évolution importante (Bonne Rencontre, Campus, Cinéma) suppose le renforcement de l'offre de mobilités alternative à la voiture individuelle. C'est la raison pour laquelle la Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération étudie l'implantation d'un Pôle d'échanges multimodal à proximité immédiate de la ZAC, aux abords du rond-point des Français Libres, PEM d'entrée de ville qui bénéficiera autant aux quartiers résidentiels proches qu'aux secteurs d'activités et d'enseignement que sont la ZA de la Croix Désilles et le Secteur Campus.

## LE DESSERTE DES RÉSEAUX

Carte du réseau électrique (source ECR Environnement)



Carte d'éclairage (source ECR Environnement)





## 1. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

L'exploitant du réseau est ENEDIS.

Du réseau basse tension alimentant les réservoirs AEP de la Croix Désilles est présent dans l'emprise de projet.

Aucun réseau aérien ne passe sur la zone de projet.

Des postes transformateurs et réseau HTA sont présents autour de la zone de projet.

Selon les besoins de la future opération d'aménagement, des fourreaux de télécommunication seront acheminés depuis le réseau existant pour desservir les futurs logements, équipements et services.

Des chambres de tirages seront placées sur le futur réseau pour permettre la répartition des fourreaux.

La zone de projet étant desservi par la fibre, le projet pourra en bénéficier.

## 2. LE RÉSEAUX D'ÉCLAIRAGE

L'exploitant du réseau est la Ville de Saint-Malo.

L'éclairage public est présent sur l'ensemble du secteur excepté sur la zone rurale au Nord-Est de l'opération.

Les horaires d'éclairage et gestion sont à définir,

Le matériel est assez homogène autour de la zone de projet. Globalement, 3 ensembles ont pu être identifiés :

- Mât simple
- Boule
- Crosse déportée ou non
- Eclairage sur poteau électrique

Pour la future opération d'aménagement, l'éclairage public du projet devra être étudié en collaboration avec la ville notamment au niveau du raccordement (nouvelle armoire de commande ou raccordement sur un candélabre public).

La réglementation PMR devra être respectée notamment au niveau des cheminements et ERP.

Les supports et types de lanternes devront être homogénéisés avec l'existant.

- Des solutions alternatives et durables pourront être développées :
- Prioriser les endroits à éclairer,
- Optimiser le rendement et le flux d'éclairage,
- Définir des plages horaires d'éclairage afin de réduire la consommation énergétique,
- Mise en place de mâts solaires.

## 3. LE RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE

L'exploitant du réseau est Orange.

Le site d'étude est principalement desservi par le réseau de télécommunication enterré et plus faiblement en aérien.

D'autres opérateurs ont leur réseau d'installé en particulier dans les quartiers résidentiels récents.

Selon les besoins de la future opération d'aménagement, des fourreaux de télécommunication seront acheminés depuis le réseau existant pour desservir les futurs logements, équipements et services.

Des chambres de tirages seront placées sur le futur réseau pour permettre la répartition des fourreaux.

La zone de projet étant desservi par la fibre, le projet pourra en bénéficier.

## 4. LE RÉSEAU GAZ

L'exploitant du réseau est GRDF.

L'opération est bien ceinturée et desservie par le réseau Gaz existant à l'exception de la zone Nord-Est.

Les conduites sont principalement en PEHD et plus faiblement en acier.

Si besoin, le futur projet pourra bénéficier du réseau Gaz, les points de raccordements possibles étant nombreux.

Carte du réseau téléphonique (source ECR Environnement)



Carte du réseau gaz (source ECR Environnement)



## 5. L'ADDUCTION EN EAU POTABLE

L'exploitant du réseau est la Régie Malouine de l'Eau (RME).

Le réseau existant est en antenne ou en bouclage. Il est principalement en fonte ou en PVC.

Le réseau traversant la zone de projet est abandonné (anciennement raccordée aux réservoirs de la Croix Désilles) suite à la mise en place d'un surpresseur.

La défense incendie de l'existant en pourtour de projet est assurée par des poteaux et réserve type bassin.

Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour permettre la défense incendie du futur projet avec la mise en place de poteaux incendie sur le futur réseau.

Les futurs logements, équipements et services seront alimentés par une ou des nouvelles canalisations principales avec des branchements adaptés à chaque destination de lot.

## 6. L'ASSAINISSEMENT

### a. Eaux usées

L'exploitant du réseau est VEOLIA.

Le réseau existant en pourtour de projet est en différents matériaux selon les diamètres et les zones :

- Amiante-ciment
- Fonte
- PVC

Une ligne de crête de direction Nord-Sud sépare l'écoulement des eaux usées de l'opération :

- Sur la façade Ouest de l'opération les eaux usées partent vers le Nord-Ouest ou le Sud-Ouest.
- Sur la façade Est de l'opération, les eaux usées s'évacuent au Sud-Est.

Un poste de Refoulement a été recensé à proximité de la zone d'étude au lieu-dit de « La ville Besnard ». Il vient se rejeter dans le réseau EU existant à proximité des châteaux d'eau. Ce réseau s'évacue vers le Sud-Est de la ville.

Une seconde canalisation de refoulement (rue de Bonne Rencontre) provenant du Nord de la zone d'étude et traversant celle-ci vient se rejeter au même endroit. Son origine est hors périmètre.

Pour le futur projet, il devra être étudié avec le concessionnaire concerné la réhabilitation des réseaux existants en cohésion avec les travaux d'aménagements.

Étant donné la topographie naturelle, il est très probable que l'évacuation des eaux sales se fasse de manière gravitaire à l'Ouest de la ligne de crête du terrain.

Une étude de dimensionnement (identifier les besoins du projet) devra être menée pour déterminer l'impact du projet sur la STEP existante.

### b. Eaux pluviales

L'exploitant du réseau est VEOLIA.

Sur la partie rurale à l'Est de l'opération, les eaux de ruissellement sont gérées via un réseau de fossés existants.

Dans la partie urbaine de l'opération ou à proximité, différentes gestions des eaux pluviales sont mises en place.

- Au Sud-Est, des bassins d'orage permettent la rétention et certainement l'infiltration des eaux (exutoires ?).
- A l'extrême Sud et Sud-Ouest et au Nord-Ouest de l'opération, les eaux pluviales sont gérées en canalisation.
- A l'Est de l'opération, une canalisation des eaux pluviales est mise en place avec un rejet dans le milieu naturel à proximité (fossé).
- Au nord de l'opération, un rejet dans les canalisations unitaires est mis en place.

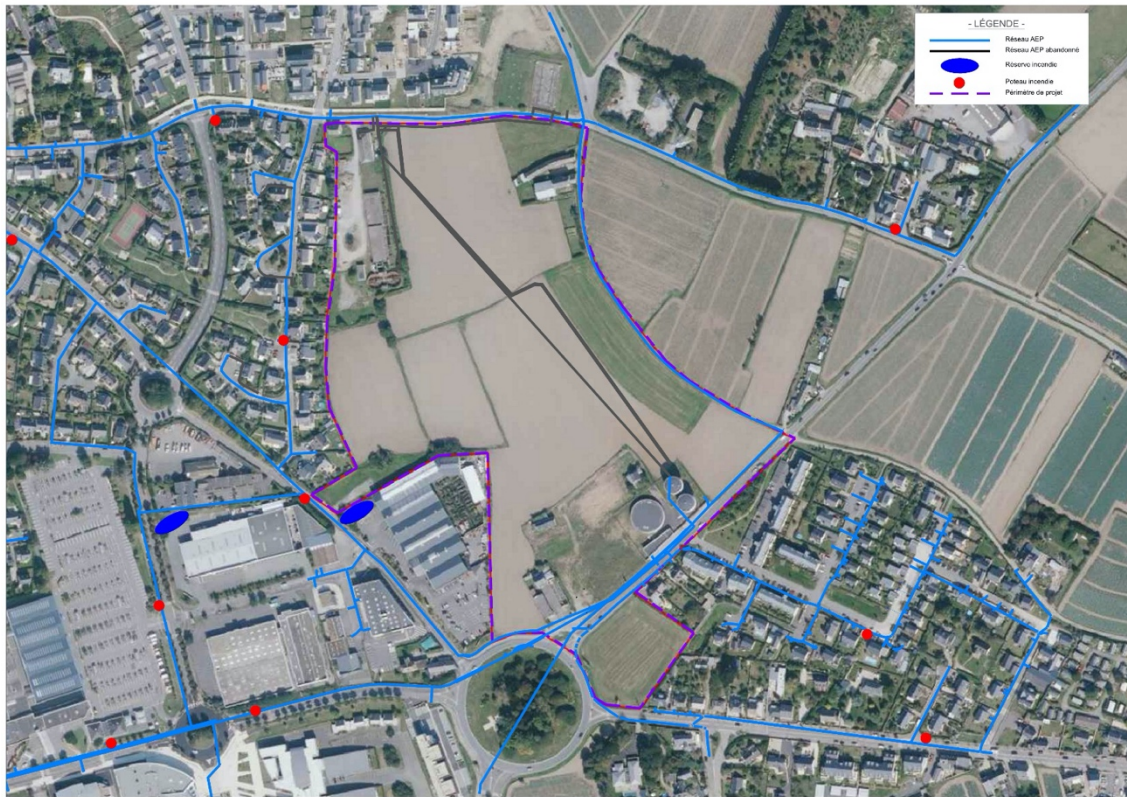
L'étude du futur projet pourra être axée sur l'amélioration de la capacité et l'état et la pérennité du réseau existant en favorisant les solutions suivantes :

- Limiter le débit de fuite sur les futurs terrains à aménager,
- Limiter le coefficient d'apport des surfaces aménagées,
- Prioriser la gestion intermédiaire des eaux pluviales (rétention, infiltration...),
- Intégrer ces systèmes dans leur environnement (noue de rétention paysagée...)

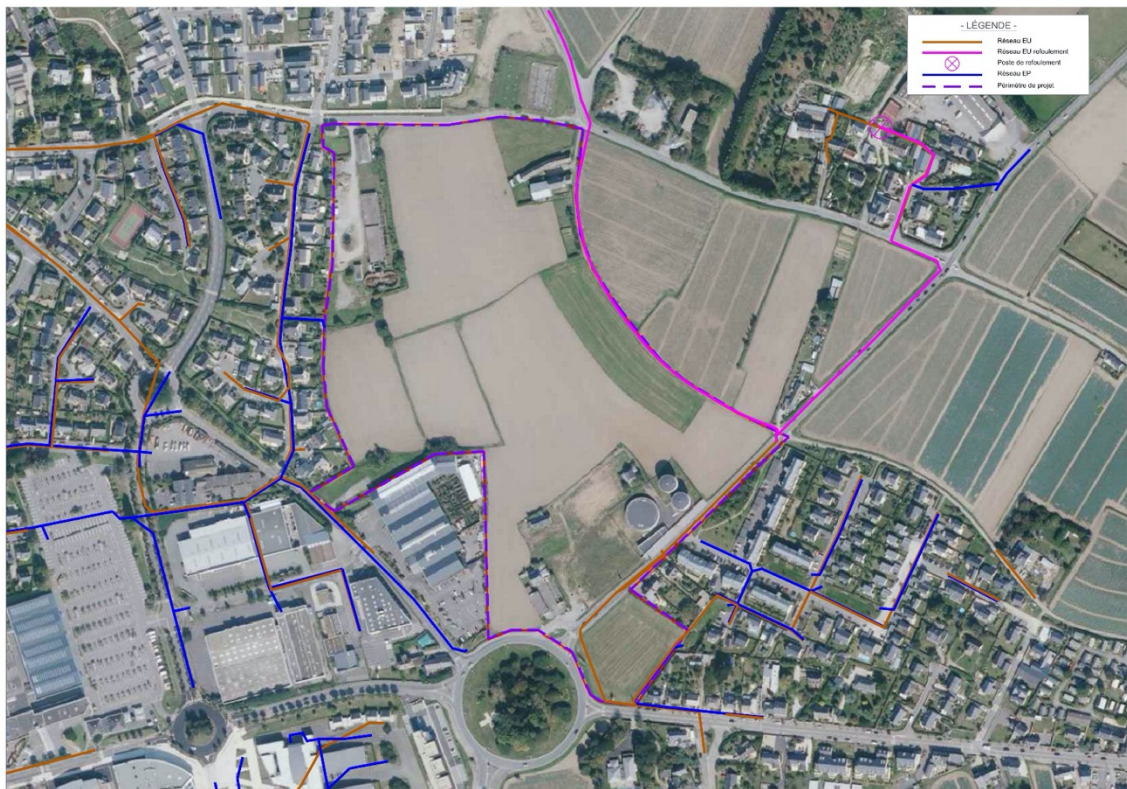
- Préconiser des matériaux de qualité durable au niveau des ouvrages (PEHD) limitant le remplacement et l'entretien.
- Un recensement des événements majeurs (inondations) devra être fait pour pouvoir intégrer ces contraintes à l'aménagement.

La possibilité de récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage devra être étudiée.

Carte du réseau eau potable (source ECR Environnement)



Carte du réseau d'assainissement (source ECR Environnement)



## PARTIE 3 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

### PROGRAMME PREVISIONNEL

#### 1. LES ORIENTATIONS ET LES GRANDS PRINCIPES RETENUS

##### SUR LA ZAC

##### **Une dominante logements et espaces de paysagers et naturels.**

Sur ZAC de la Houssaye, la ville a souhaité développer une programmation à dominante habitat de densité maîtrisée accompagnée d'espaces de convivialité (espaces verts publics ou cultivés) et d'un équipement de quartier de proximité. Ce positionnement programmatique « habitat et espaces verts d'importance » a été conforté par les souhaits des habitants et associations lors des ateliers de concertation.

L'orientation choisie est la mixité de typologies d'habitats et la production de grands logements. Il est prévu la création de maisons de villes en opérations groupées, accolées ou non, et des opérations de logements intermédiaires et de petits collectifs.

Les futurs bâtis seront contenus dans des gabarits ne pouvant excéder R+3 + combles maximum. Ils seront implantés en cohérence par rapport aux habitats déjà présents afin de ne pas créer de rupture d'échelle.

Les caractéristiques attendues des logements qu'ils soient individuels, intermédiaires ou collectifs sont les suivants :

- Grands logements (logements familial et mixité sociale),
- bioclimatiques et performants,
- à double orientation,
- avec espaces extérieurs privatifs,
- cuisines et salles de bains en lumière naturelle,
- vues sur le paysages et espaces verts de la ZAC,
- éco-construits (matériaux éco-sourcés – filières locales..)

##### **L'objectif d'habitat :**

Création d'environ 315 logements

- 55% en libre
- 15% en LLS (locatif Social)
- 30% en BRS (Bail réel Solidaire)

##### **Une équipement de quartier : le tiers lieu habitant**

La réhabilitation de l'ancienne usine des eaux située entre la Houssaye et le secteur de Bonne Rencontre est identifié comme un lieu propice à l'implantation d'un équipement de quartier.

La concertation a fait émerger le besoin d'un tiers lieu habitants, à usages et vocations multiples, pouvant rayonner à la fois pour le quartier de la Houssaye, de Bonne rencontre, de Saint-Ideuc, de la fontaine aux pèlerins...et ses alentours.

La programmation et la gestion de cet équipement reste à définir et co-concevoir avec les habitants.

### **Un nouveau grand équipement de Ville : un pôle multimodal**

Dans le secteur de l'OAP (en limite sud de la ZAC - hors périmètre ), il a été jugé par la Communauté de Commune comme particulièrement pertinent et stratégique d'installer un pôle multimodal et un parking de covoiturage sur cette entrée et sortie de ville. Il s'agit d'un programme fort dans la politique de mobilité douce de la Ville. Ce programme est également plébiscité dans la consultation des habitants (voir annexes concertation).

Le pôle multimodal fut un premier temps envisagé dans le périmètre de la ZAC, entre les châteaux et le chemin vicinal. Pour des raisons fonctionnelles et d'optimisation du réseaux viaire, il fut finalement convenu de positionner le PEM au Sud du rond-point des Français Libres, en connexion du bd Maréchal Juin et à proximité du campus.

### **LA ZA Désilles**

Le secteur commercial de la Croix Désilles (magasin But / Bricorama / Pharmacie/ centre technique Dekra...) est limitrophe de la ZAC de la Houssaye et est actuellement composé de surfaces commerciales spécialisées. L'OAP prévoit que ces fonciers pourront évoluer vers des programmes de mixité verticale associant commerces et habitats superposés. Ces programmes possibles de futur renouvellement urbain participeront à augmenter l'offre d'habitat du secteur de la Houssaye.

## **2. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE LA ZAC**

Le programme de la ZAC pressenti à ce stade comprend :

- Environ 26 000 m2 de SDP logements (répartis sur l'ensemble de la ZAC)
- Environ 300 m2 à 350 m2 environ pour un équipement de quartier
- Environ 300 m2 de SDP de services

## PARTIE 4 : PARTI D'AMÉNAGEMENT

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 1. UNE INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAINE ET NATUREL

L'objet de la ZAC de La Houssaye est de développer un quartier, en limite de l'aire urbaine malouine, dans une densité raisonnée et dans un cadre de vie paysager préservé.

Esquisse du projet 2023 (source : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysage)

LC = Lots constructibles



Ce futur quartier assurera la connexion entre les quartiers résidentiels existants alentours. Il permettra de tisser un lien actuellement inexistant entre des entités éloignées, en rapprochant les secteurs de Bonne Rencontre, de Saint-Ideuc, de la Fontaine aux Pèlerins, du Clos des camélias, de la ZA Désilles et de la future ZAC Campus.

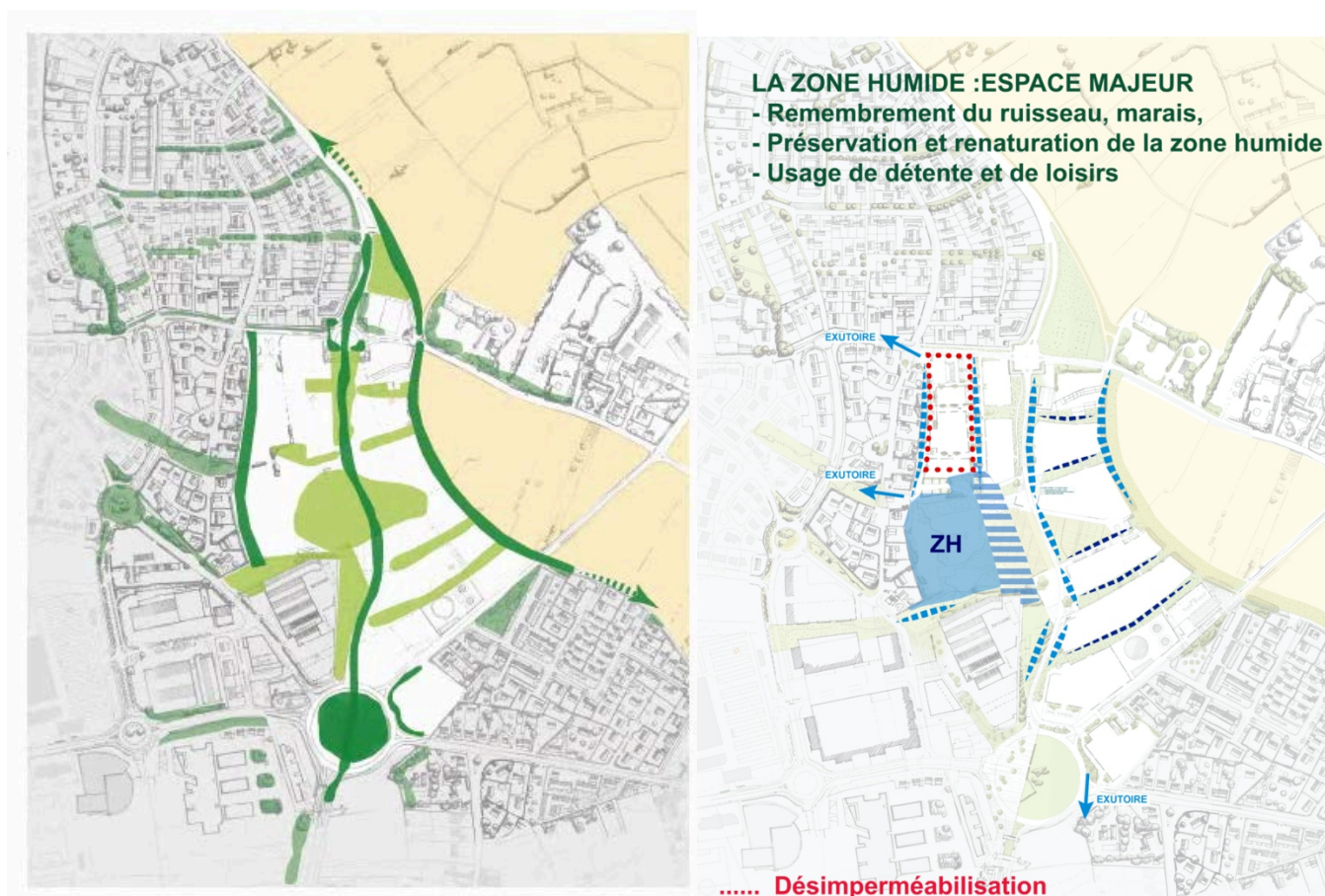
L'aménagement du site permettra aussi de définir clairement et définitivement la limite de l'aire urbaine qui s'arrêtera au chemin vicinal historique. Le chemin vicinal, situé au Nord-Est du site, suit une ligne de crête et offre des vues sur les terres agricoles et les hameaux alentours. Au-delà de cette limite naturelle, les espaces naturels à vocation agricole seront maintenus et ainsi préservés.

Le site de la Houssaye situé à la jonction entre le tissu urbain et rural, et situé non loin du littoral, est un site d'interface. Le projet d'aménagement tira parti de cette position et composera avec le contexte.

Le futur projet s'appuiera sur une nouvelle trame bleue et verte, continue et généreuse, pour renforcer les liens entre des sites naturels remarquables des alentours et assurer les continuités écologiques en ville.

- o Les lisières du projet seront traitées de manière paysagère ; elles assureront le rôle de corridor écologique de périphérie.
- o Une importante surface non construite en cœur de site permettra pour partie la préservation et la gestion durable de zones humides, et pour une autre partie, le développement d'activités de plein air. Le projet de valorisation de zones humides participera à l'identité du quartier et sera une centralité verte au cœur du quartier.

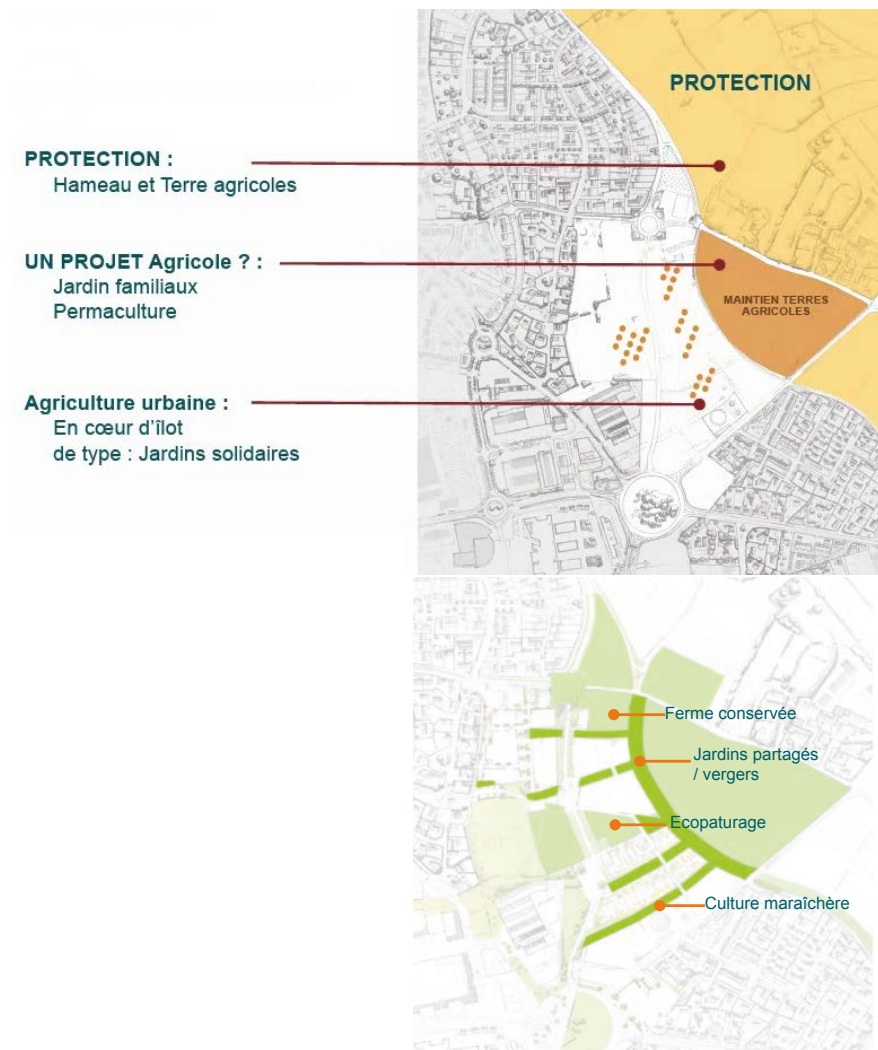
Esquisse du projet 2023 /Trame Verte et bleue (source : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysage)



- o - De larges transversales paysagères parcourront le site d'Est en Ouest et du Nord au Sud ; elles assureront un maillage de nouveaux vergers et de bocages. Elles permettront également d'intégrer du petit maraichage (de type jardins solidaires partagés) et une agriculture habitante en cœur de quartier.

Esquisse du projet 2023 /Trame agricole pour une agriculture habitante (source : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysage)





Les mails jardinés - Sillons permacoles

Proposition d'espaces linaires jardinés entre les îlots d'habitation (source : Aires Paysage)



La trame verte, support de biodiversité ou de l'agriculture habitante, sera également le support des modes doux (piétons et cycles), permettra une bonne porosité du site et favorisera le déplacement des espèces humaines et non humaines.

## 2- DENSITE ET FORMES URBAINES

Le patrimoine naturel sera ainsi renforcé et permettra le développement de formes urbaines, associant densité bâtie et densité végétale.

Ce maillage vert délimitera également les îlots constructibles et offrira un cadre paysager aux futurs habitats. Pour une bonne intégration, les futurs habitats suivront un épannelage progressif. Aux environs du Clos des Camélias, les habitats, de types maisons de ville, seront de gabarits modestes en cohérence d'échelle avec le bâti existant. Les intermédiaires et petits collectifs de hauteurs maîtrisées (R+3 + combles) s'adapteront à la topographie du site afin de préserver des vues sur le grand paysage (bourg de Saint-Ideuc et grand paysage maraicher alentour). Les parcelles des collectifs seront majoritairement d'orientations bioclimatiques (une façade Nord-Ouest / Sud-Est) afin de permettre une bonne orientation.

- Logements collectifs (LC)
- Logements intermédiaires (LI)
- Maisons individuelles (MI)



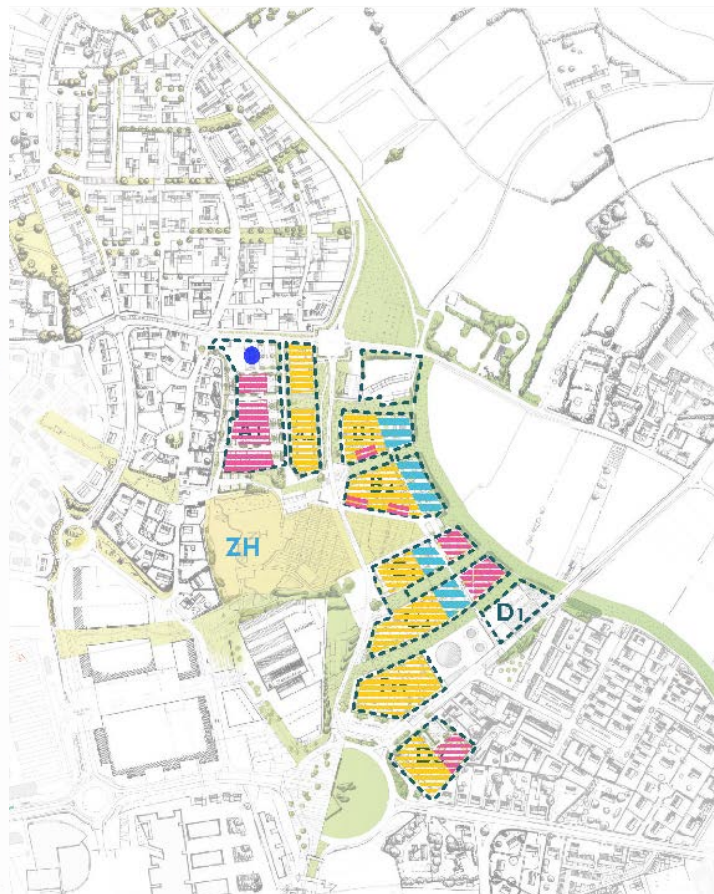
Esquisse du projet 2023 /thématique Programmation - habitat et densité (source : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysages)

### Habitat et densité

- Habitat individuel R+1
- Habitat intermédiaire R+1+C
- Collectif R+2+C / R+3

Equipement de quartier : Tiers lieux Habitants

350 m<sup>2</sup> de services en RDC



Le patrimoine bâti agricole et industriel (ancienne usine des eaux et la ferme de Bonne Rencontre) sera préservé. L'ancienne usine des eaux réhabilitée pourra accueillir un équipement de quartier et assurer des services de proximité. Cette programmation en fera une centralité forte de quartier et un lieu d'intensité sociale. La ferme sera maintenue en habitat agricole et pourra à plus long terme évoluer en équipement autre (de types gîte, pépinière agricole...).

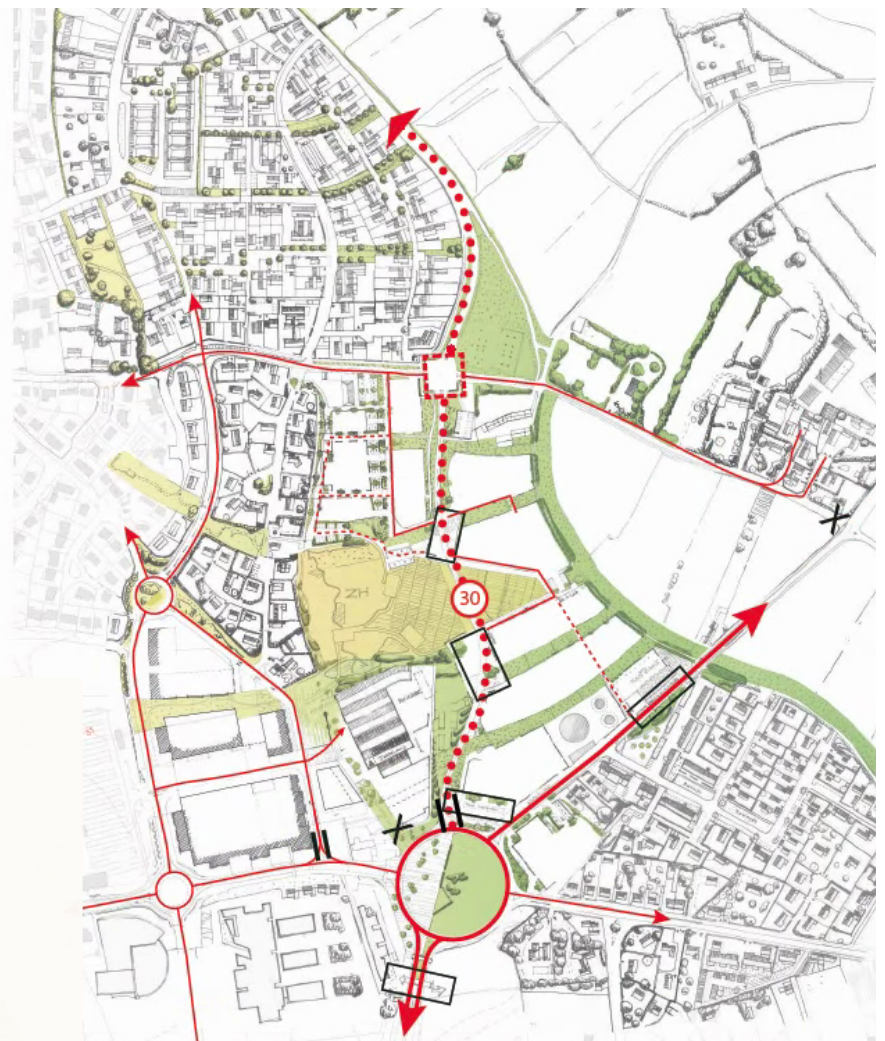
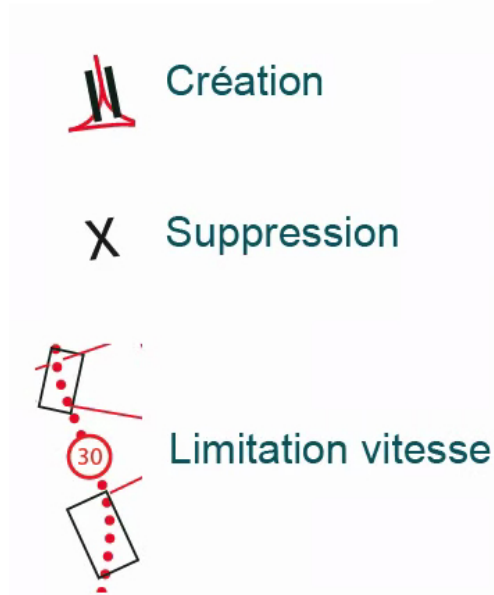
### 3- ACCESSIBILITE ET MOBILITE DU QUOTIDIEN

Le maillage d'espaces verts participe au schéma de circulation en assurant à la fois des continuités territoriales douces et en accompagnant les flux de desserte nécessaires à la vie du quartier et de ses habitants.

Esquisse du projet 2023 /Trame Verte et modes doux (source : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysage)



Esquisse du projet 2023 /thématique Accessibilité (sources : Madec, GLAZ Architectes, Aires Paysage)



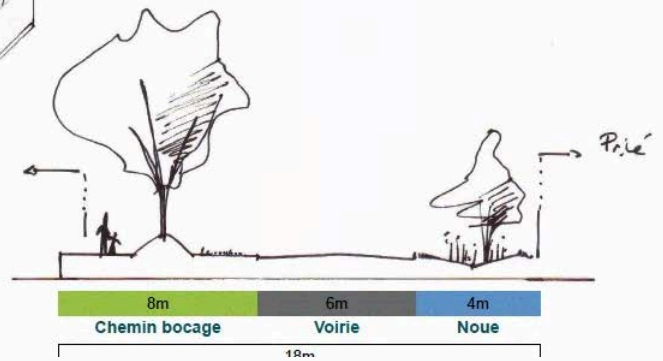
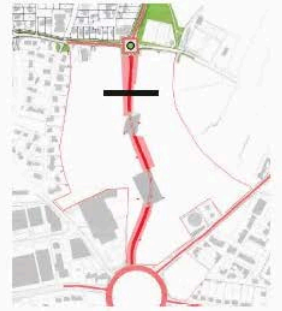
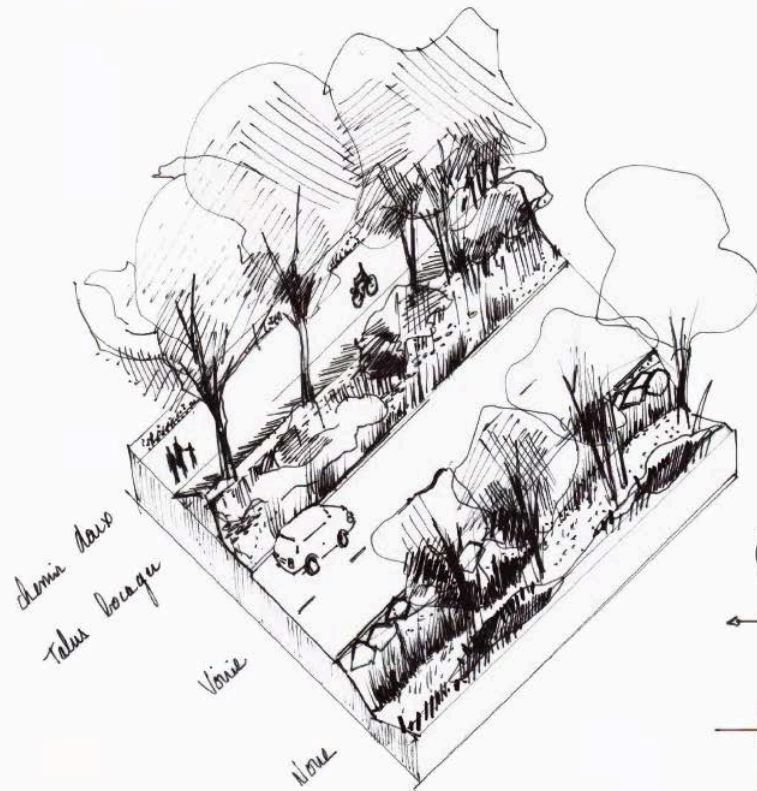
Desserte des îlots en point bas de la parcelle  
 Petite façade sur voie  
 et grande façade sur allées pennacoles

Un axe de desserte Nord-Sud est créée sur toute la longueur du site et intégré dans une épaisseur végétale. Le tracé central Nord-Sud épousera la topographie du site. Cet axe de circulation principale traversera le quartier en partant du rond-point des Français libres ; il permettra de relier le site de La Houssaye au secteur de Bonne Rencontre et de Saint-Ideuc. Plus largement, en se connectant plus au Nord à la Rue Vierge de Grâce, il permettra de desservir au-delà de la ZAC le secteur de Rotheneuf et le littoral. Cette voie urbaine sera traitée comme une rue de desserte de quartier et non pas comme une infrastructure routière de périphérie. Son tracé courbe et son gabarit resserré et ses divers aménagements conditionneront la vitesse à 30 km/h maximum. Des placettes piétonnes séquenceront la voie pour favorisant les traversées des modes doux. Des venelles et voies secondaires en un seul sens seront connectées à cet axe principal affirmant son statut de déplacement résidentiel.

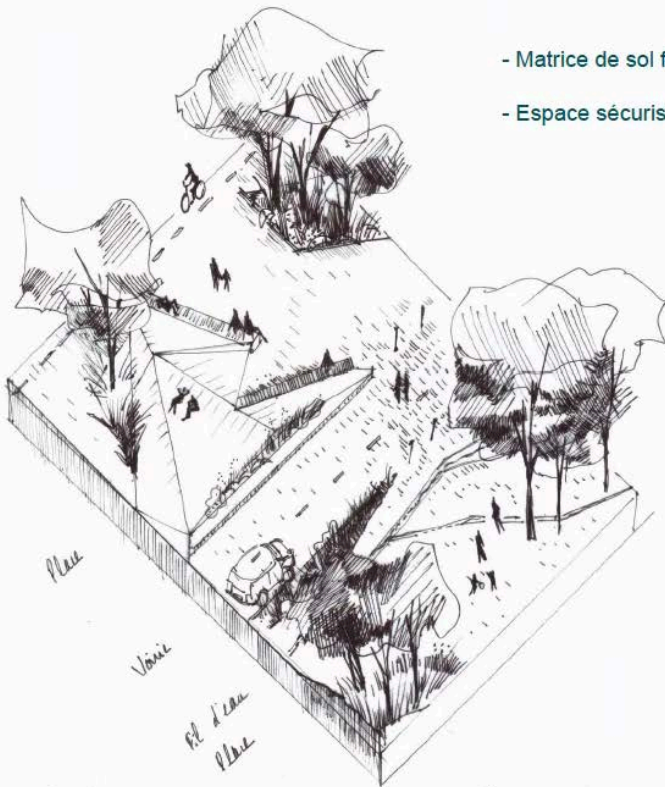
Il est à noter que l'axe Nord-Sud se connectera au rond-point des Français libres par la création d'une nouvelle branche entrée/sortie. La branche entrée/sortie de la Rue du Colonel Armand ne sera, quant à elle, plus accessible en voiture mais paysagée, et accessibles exclusivement aux modes doux pour favoriser les liaisons douces vers les commerces.

Le réaménagement du rond-point et de ses abords sera également envisagé dans l'OAP (hors périmètre de ZAC) pour permettre un circulation apaisée et sécurisée des modes doux (vélos et piétons...), atténuer le caractère routier de cette grande infrastructure et favoriser davantage un caractère urbain d'entrée de ville. Plusieurs aménagements de plateaux seront aussi proposés sur la RD 355 afin d'assurer un ralentissement efficace de la vitesse automobile et prioriser la sécurité piétonne.

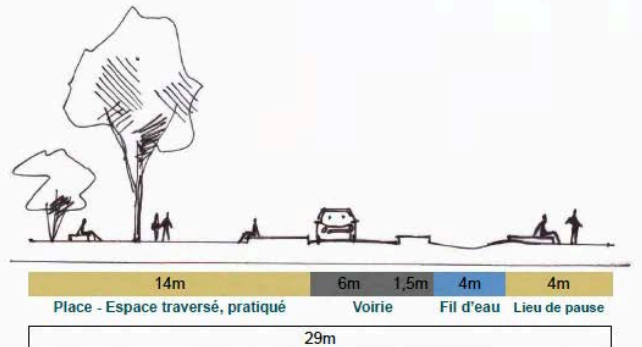
### AXE PRIMAIRE : La Rabine



### AXE PRIMAIRE : La Rabine et ses places

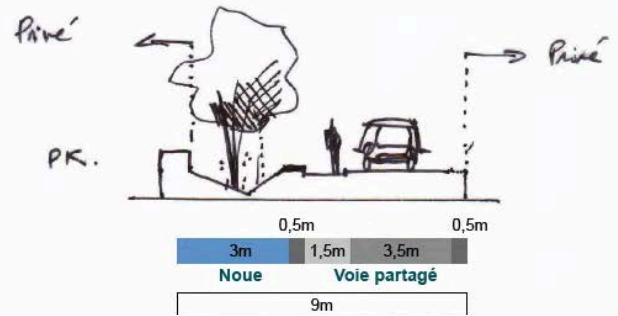
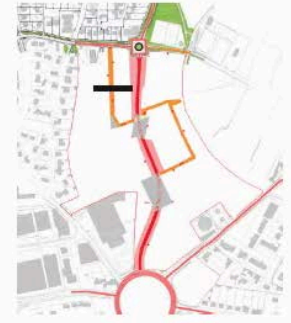
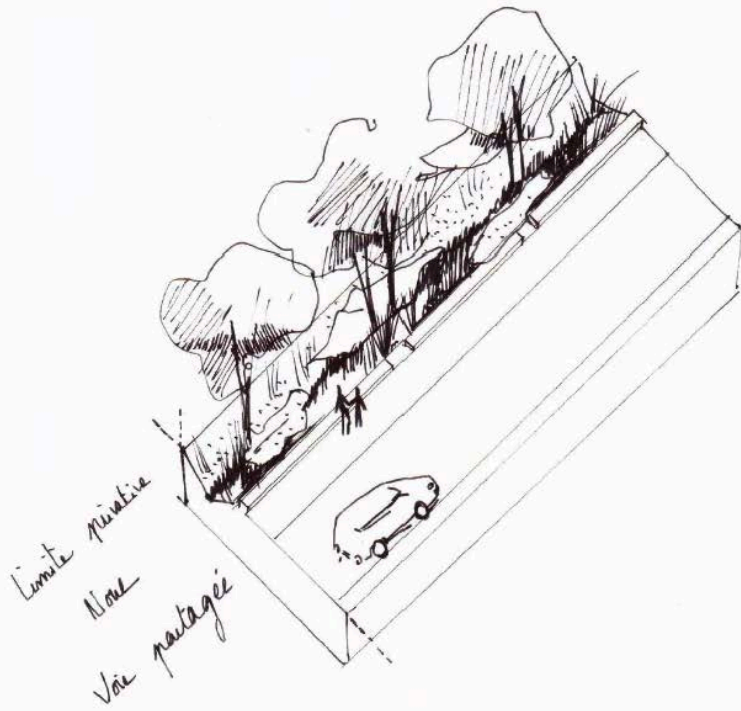


- Matrice de sol favorisant la transversalité
- Espace sécurisé, chicane, passage de courtoisie

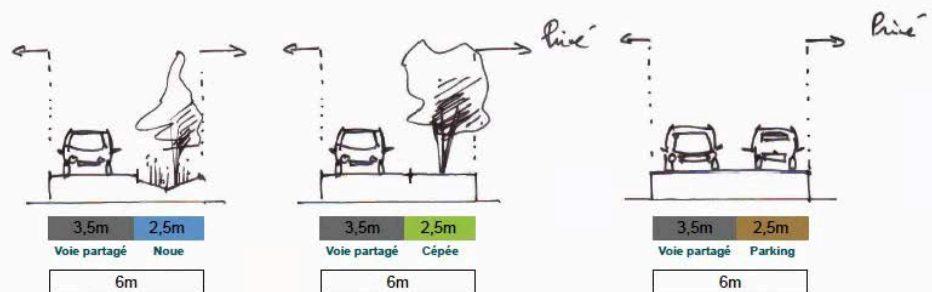
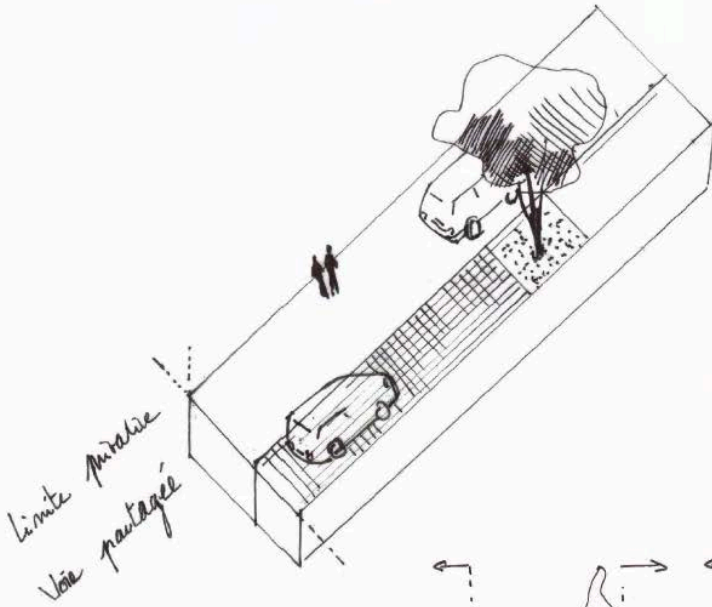


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ  
 Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn /  
 Cercia / Mobhills / Gardeux Consultants / Forgeoux

## VOIES SECONDAIRES : Les allées



## VOIES TERTIAIRES : Les venelles



L'évolution du site de La Houssaye en tant que quartier d'habitat permet aussi de compléter la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain.

Trois points ressortent :

1/ Le site de la Houssaye associé à un PEM (Pôle d'échange Multimodal) qui figure dans le projet d'OAP, est une opportunité d'entrée de ville et de lien entre Saint-Malo et ses territoires environnants. L'implantation futur de ce grand équipement d'Agglomération en dessous de la limite Sud de la ZAC permettra un accès aux mobilités modales pour les populations rurales et urbaines.

2/La voie Nord-Sud conçue comme une desserte de quartier insérée à la trame verte et constituée de placettes piétonnes assure une continuité territoriale apaisée et permet d'échapper à une voie rapide de contournement. Cette voie limitée à 30 km permet de reconsidérer le besoin d'irriguer le littoral par toujours plus de voitures et toujours plus de vitesse.

3/ le futur PEM pourra jouer un rôle régulation des déplacements et de pacification des quartiers et du littoral en permettant le stationnement en entrée de Ville et en proposant une offre de transport et TC complémentaire.

**Le site de La Houssaye aujourd'hui dent creuse territoriale, une fois aménagée, assura une cohérence territoriale et participera à la constitution de l'entrée et la sortie de l'aire urbaine malouine.**

#### 4.L'OPPORTUNITÉ DE METTRE EN ŒUVRE UNE DÉMARCHE ÉCO-RESPONSABLE D'AMÉNAGEMENT ET UNE DEMARCHE DE CONCERTATION ACTIVE

Par ce projet, la volonté publique (élus et habitants) est bien de travailler avec le contexte rural alentour et d'axer l'identité du projet sur le maintien de la biodiversité en ville. Le projet de La Houssaye fait donc la part belle en cœur de ZAC aux zones humides, aux vergers et aux espaces jardinés. La part de linéaire de voirie est réduite au maximum et sur les espaces publics ; la perméabilité des sols est maximisée.

L'introduction d'un projet d'agriculture habitante (sillons permacoles et jardins solidaires) a aussi du sens au regard du contexte et permet de créer les conditions d'échanges et de lieux de rencontre et de sociabilité pour les habitants.

Pour résumer, le projet s'attache à :

- **Consommer le moins d'espaces naturels** (*réduction du périmètre de ZAC*)
- **Réduire les déplacements et encourager les transports collectifs et les mobilités douces** (*modes doux structure le plan guide de la ZAC*)
- **Économiser de l'Énergie** (*développer des habitats bioclimatiques – réduire l'éclairage urbain*)
- **Produire des bâtiments sains et sobres en énergie** (*usages des matériaux éco-responsables*)
- **Préserver la ressource en eau** (*gestion aérienne des eaux pluviales, maximisation des surfaces perméable au sein de l'espace public*)
- **Maintenir la biodiversité en ville** (*trame verte et bleue*)
- **Concevoir un quartier qui prône la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle** (*diversité d'habitats et lieux de rencontres, agriculture habitante, accès aux espaces de plein air et zones humides*).

#### Un projet basé sur une démarche de concertation habitante active

Avec le concours de l'agence de sociologie MANA, une concertation préalable à la création de la ZAC a débutée en 2019 avec les acteurs commerciaux situés aux abords du site et s'est prolongée en 2022 avec les habitants et les associations locales.

Les citoyens ont pu participer à différents ateliers, et notamment un « diagnostic en marchant » où ils ont pu découvrir en juillet 2022 le site et le périmètre d'étude. Tout un travail de collecte et de retranscription graphique de la parole habitante a été menée pour faire l'état des connaissances et perception du site par les habitants.

Suite à cette première étape de ballade urbaine *in situ*, il fut organisés différents ateliers au mois d'octobre 2022 afin d'approfondir certaines thématiques présentant des enjeux majeurs pour le futur quartier.

Les thèmes abordés au sein des tables rondes d'usagers étaient les suivants : nature en ville, environnement, biodiversité, zones humides, mobilités du quotidiens, mobilités estivales, le tourisme, les nouveaux types d'habitats

et l'évolution des modes de vies, la production d'énergie, l'évolution climatique et conséquences locales au sein d'un quartier etc.). L'enjeu pour chaque table ronde étaient de faire des propositions concrètes pour chaque thématique après avoir été débattues et définies au sein de chaque groupe de travail.

Chaque atelier a réuni entre 15 et 25 personnes, en majorité riveraines de la ZAC de La Houssaye, mais également quelques représentants d'associations locales. Ces séances intensives de brainstorming ont permis de créer une culture commune du lieu et de dégager des récits d'avenir souhaitables pour le futur quartier, et concrètement, de proposer des usages ou des formes paysagères et urbaines, ainsi qu'une identité.


Pour prendre connaissance de l'intégralité de ce travail collectif, se référer à annexe 1.9 /Réunion publique 221213 sur la concertation habitante). Par la suite, l'équipe d'urbanistes paysagistes et des bureaux d'étude environnement se sont servis de cette matière pour structurer et conforter l'esquisse du plan guide avec des arbitrages de la maîtrise d'ouvrage.

Extrait de la Restitution du diagnostic en marchant et des ateliers (source : GLAZ Architectes)

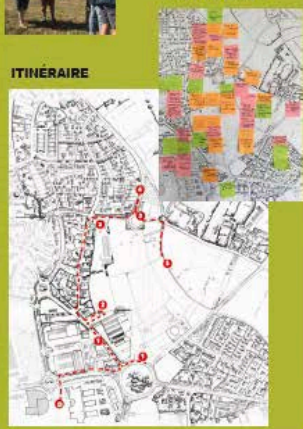
ZAC DE LA HOUSSAYE // Phase Concertation - diagnostic //

**Ballade urbaine**  
6 juillet 2022


**BALADE URBAINE EN PETITS GROUPES**



**RESTITUTION**



**ITINÉRAIRE**



**RESTITUTION DES PAROLES D'HABITANTS ...**

**SECTEUR 01 #**

**HALTE 01 : LA SALLE DE POMPES / DES CHARRIERS / DES BARRIÈRES**

**SECTEUR 02 #**

**HALTE 02 : ZONES HAÛNCES**

**SECTEUR 03 #**

**HALTE 03 : SALLE DE POMPES / FERRAIL / DES BOIS**

**SECTEUR 04 #**

**HALTE 04 : SECTEUR BONNE PÉCHONTRIE**

**SECTEUR 05 #**

**HALTE 05 : SECTEUR VILLE BELHARD / RD**

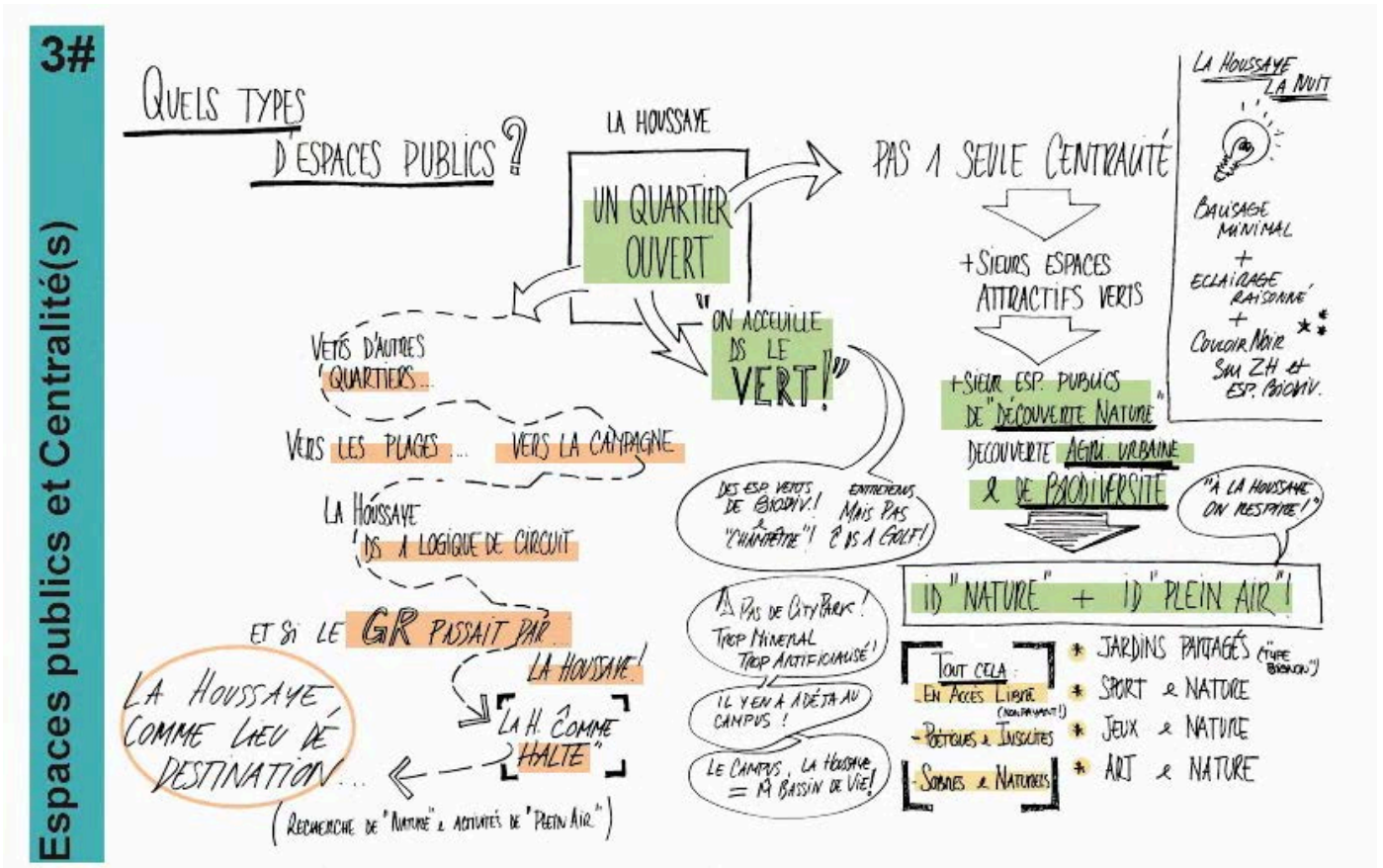
**Atelier #1**  
**Environnement**

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





Extraits des planches graphiques de restitution des ateliers créatifs (source : GLAZ Architectes)



# PARTIE 5 : RAISONS POUR LESQUELLES , AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR, LE PROJET RETENU

## DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

### 1.LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT)

Les SCoT (Schéma de cohérence territoriale) sont des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques territoriales à la bonne échelle, celle du bassin de vie, ce qui permet de prendre en compte les enjeux de fonctionnement des bassins d'emploi et d'habitat et les logiques de déplacement.

La commune de Saint-Malo, qui est inscrite dans le périmètre de Saint-Malo Agglomération, est couverte par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Le syndicat mixte du SCoT du Pays de Saint-Malo a engagé une procédure d'élaboration dudit document le 1er juillet 2003. Le SCoT a été élaboré par les élus du Pays de Saint-Malo en partenariat avec les acteurs publics et privés (Conseil général, CCI, associations...) et en concertation avec les habitants. Il a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs a été approuvé par le Comité syndical le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020

Le SCoT actuel du Pays de Saint-Malo vise 4 ambitions principales:

- inscrire le développement durable au cœur du projet de développement
- renforcer l'attractivité du territoire
- organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire
- ouvrir le territoire sur de nouvelles frontières

Dans le cadre de l'application de la Loi Climat et Résilience, le SCoT du Pays de Saint-Malo a l'obligation d'évoluer avant le 21 août 2026 afin d'intégrer au mieux l'objectif et la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Le 3 mars 2023, une procédure de révision du document a été engagée.

La révision du SCoT permettra d'intégrer les évolutions attendues pour sa mise en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), pour suivre l'ordonnance de 2020 sur la modernisation des SCoT, devenus « intégrateurs », et pour procéder aux ajustements requis concernant les évolutions d'organisation administrative (Commune nouvelle de Mesnil Roc'h, départ de la commune de Beausais-sur-Mer vers Dinan Agglomération).

**À ce jour, la ZAC de la Houssaye prend en compte les objectifs du SCoT actuel, tout en adoptant les prescriptions nouvelles imposées par la réglementation, en particulier l'objectif de réduction d'artificialisation. Cet objectif a fait l'objet de nombreux échanges avec la Ville de Saint-Malo et d'une mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction dans le cadre de la définition d'une OAP de secteur et du périmètre de la ZAC.**

### 2.LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH Saint-Malo Agglomération 2018- 2023)

*Données extraites du diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération (SMA)*

Depuis sa création en 2001, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo a déjà mis en place deux PLH couvrant les périodes 2008-2013 et 2014-2019.

Le PLH engagé par Saint-Malo Agglomération pour la période 2014-2019 a été prorogé de deux années supplémentaires en conseil communautaire du 16 mai 2019, soit jusqu'en février 2022, comme le permet l'article L302-4-2 (I) du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

L'existence de longue date d'une politique de l'habitat au sein de Saint-Malo Agglomération lui confère une expérience développée dans l'élaboration et la mise en œuvre des PLH, ainsi que la volonté d'aller plus loin, tant sur le plan de coopération intercommunale que dans le choix des sujets à investir (santé, qualité de vie, développement durable).

Le PLH 2 a défini 3 profils de communes, en plus de Saint-Malo et Cancale, afin de différencier les objectifs de production de logement en fonction de leur contexte territorial, de leurs capacités de développement et du contexte réglementaire (loi SRU notamment).

À ce titre, la ville de Saint-Malo est décrite comme suit : « c'est une ville au cœur du territoire, concentrant l'ensemble des services et accueillant population et emplois. De fait, elle a le marché de l'habitat le plus diversifié et dispose de perspectives importantes de développement depuis la révision de son document d'urbanisme. En outre, elle est aussi une commune éminemment touristique, avec des interférences de fonctionnement du marché secondaire avec le principal ».

Le PLH de SMA 2014-2019 prévoyait la production de 4 500 résidences principales supplémentaires, soit 750 résidences principales/an.

Une fois appliqués à chaque profil, les objectifs de production de logements sur la commune de Saint-Malo entre 2014 et 2019 étaient les suivants : 2 475 logements à construire. Cela représente 55 % de la production en logements de l'agglomération.

A l'échelle de Saint-Malo Agglomération, 5 573 logements ont été construits, soit une production de 928 lgts/an en moyenne. La production de logement prévue par le PLH a donc largement été dépassée (+ 24 %). A l'échelle de Saint-Malo, 3 600 logements ont été construits entre 2014 et 2019, soit un dépassement des objectifs du PLH plus important encore (+ 44 %).

La majorité des logements produits sont des logements collectifs (53 %). Cette part importante de logements collectifs est essentiellement due à Saint-Malo. Hors Saint-Malo, 66 % des logements commencés sont de type individuel.

Sur l'ensemble des logements produits entre 2014 et 2019, entre 537 et 688 étaient destinés au parc de résidences secondaires, soit entre 10 et 12 % de la production.

En revanche, le PLH 2014-2019 visait la production de 27 % de logements locatifs sociaux parmi l'offre nouvelle. Le taux observé sur cette période est 22,2 % à l'échelle de l'agglomération.

Cette production massive de logements neufs semble avoir permis à Saint-Malo de renouer avec la croissance démographique : après une quinzaine d'années de diminution de sa population, notamment au profit des autres communes de l'agglomération, Saint-Malo a vu sa population croître de + 0,7 % entre 2013 et 2019 (+ 0,9 % à l'échelle de Saint-Malo Agglomération). Le marché immobilier y reste toutefois très tendu, en lien avec l'importance du marché des résidences secondaires, de la tension sur le marché des logements aidés et de la concentration de l'emploi sur le territoire malouin.

### **Anticiper les objectifs du PLH 2023-2028**

Si les études préalables à la création de la ZAC de La Houssaye ont été réalisées sur la base du PLH actuellement en vigueur, elles tiennent compte des enjeux relevés par le diagnostic réalisé sur le précédent document. Il est à noter que le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération est en cours de révision. Il a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal de la Ville de Saint-Malo le 9 février 2023, lequel a rendu un avis favorable sur le document.

Le PLH inscrit sur la période 2023-2028 prévoit la production d'environ 5 072 logements, soit une moyenne de 845 logements par an. Pour Saint-Malo, les objectifs sont de 3 180 logements, soit 530 logements par an répartis ainsi :

- 30 % en logements en accession aidée,
- 25 % en logement locatifs sociaux,
- 45 % en logement en accession libre.

### **Les besoins de production de logement couverts par la ZAC de la Houssaye**

Le potentiel de production de logements de la ZAC de La Houssaye s'élève à 315 logements. La livraison des premiers logements devrait avoir lieu en 2027-2028, soit sur les deux dernières années du PLH en cours de révision. La ZAC de La Houssaye poursuivra son développement au-delà de 2030.

Ainsi, si en valeur absolue la ZAC de La Houssaye permettrait la réalisation de 10 % de la production de logement prévue par le futur PLH (3 180 logements entre 2023 et 2028), seule une partie verra le jour dans la durée du PLH.

Sur la base du PLU, la ZAC de La Houssaye fait partie des 4 sites voués à accueillir une production de logement en extension urbaine à l'horizon 2030, soit un total de 25 à 30 ha devant accueillir 750 logements.

**La programmation actuelle de la ZAC de La Houssaye prévoit la construction de 90 % de logements collectifs et intermédiaires et une mixité sociale répartie de la façon suivante :**

- 55 % en libre
- 15 % en LLS (locatif Social)

- 30 % en BRS (Bail réel Solidaire)

Le projet de la Zac de la Houssaye illustre concrètement une réponse donnée aux objectifs de ce document stratégique territoriale.

### 3.LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le plan Local D'urbanisme (PLU), approuvé en mars 2006, a fait l'objet de plusieurs révisions. La dernière mise à jour date du 22/08/2023 (13 -ème mise à jour).



Le PLU qualifie le secteur de la Houssaye en zonage IIAU et II UAa

« Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

On distingue les zones :

II AU. : zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain.

II AU a : zone d'extension urbaine ayant vocation à recevoir des installations industrielles, artisanales, des bureaux, commerces, et des services .L'urbanisation des zones II AU et II AUa est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Le plan masse UM 17 de Bonne Rencontre annexé au PLU prévoit le la jonction viaire entre Bonne Rencontre et Le site de Houssaye.

**Le PLU est actuellement en cours de révision, et permettra une adéquation avec le projet de ZAC.**

#### 4.LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le site de La Zac de la Houssaye n'est pas concerné par des contraintes d'aménagement réglementaires.

Cependant, le site est concerné par des servitudes d'utilité publique suivantes :

Servitude 1 Périmètre de droit de préemption urbain

Servitude 2 Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Servitude 3 : périmètre de servitude AC1 de protection des monuments historiques inscrits et des abords (rayon de 500 mètres). Les parcelles nord du périmètre de ZAC se trouvent être pour partie dans le périmètre de PDA. L'architecte des bâtiments de France délivrera un avis sur les permis de construire des futures constructions de la Zac de La Houssaye.

Servitude 3 : Extrait du PLU - Plan des servitudes sur le secteur de la ZAC – Colorisation carte Glaz Architectes



Servitude 4 : Plan de classement des infrastructures terrestres

Plan de classement des infrastructures terrestres, issu du PLU en vigueur de la Ville de Saint-Malo

Colorisation du périmètre GLAZ Architectes

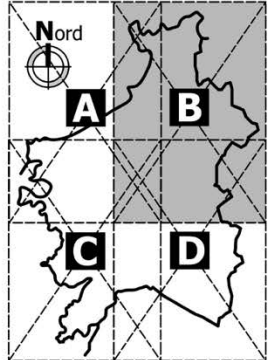
DAUPE  
 ville de Saint-Malo  
 département d'Ille et Vilaine

**plan local d'urbanisme**  
 APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU :  
 31 MARS 2009

PLANCHET  
**B**  
 échelle du plan: 1/5000

**DOCUMENTS GRAPHIQUES**  
**VI.3) plan de classement des infrastructures terrestre**

**Nomenclature des Planches**



**Légende**

