

Délibération n° CM-2026-02-012

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

L'an deux mille vingt-six, le mardi 10 février 2026 à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 4 février 2026

Date d'affichage de la convocation : 4 février 2026

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, M. Abel KINIÉ, M. Serge BESSEICHE, Mme Pierrette TRONEL, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSSES, Mme Sophie LAUDE, Mme Clarisse BÉCHU, M. Florian BIGAUD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, M. Arthur BUSNEL, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Jacques HARDOIN, Mme Anna JOURNÉ, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, Mme Anne-Laure MOREAU, Mme Tiphaine RENARD, M. Hubert SENE, M. Yann-Erwan TURCAS, Mme Vanessa VAILLANT, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne-Claire CLAVIER, Mme Anne LE GAGNE, M. Victor RICHARD

Absent : Mme Rozenn SAGET

Pouvoirs :

Mme Céline ROCHE à M. Guillaume PERRIN
Mme Isabelle DUPUY à M. Jean-Virgile CRANCE
Mme Annie CAILLIBOTTE à Mme Sophie LAUDE
Mme Catherine KRAUSS à Mme Sophie DANINO-SOISSON
M. Frédéric LAMBERT à Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ
M. Johann LEUX à M. Abel KINIÉ
M. José LOBATO-PINTO à M. Serge BESSEICHE
M. Edouard VAURY à Mme Anne LE GAGNE

Secrétaire de séance : Monsieur BUSNEL Arthur

12 - ZAC DE LA HOUSSAYE - APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU DOSSIER DE RÉALISATION

Rapporteur : Monsieur BESSEICHE

1- Contexte de la ZAC

La Ville de Saint-Malo est confrontée depuis plusieurs années à des problématiques démographiques fortes, dues notamment au départ des familles vers les communes périphériques, à l'inadéquation des prix de l'immobilier avec les revenus des ménages, à la diminution de la taille des ménages, et au vieillissement de la population de la ville centre.

Consciente de ces enjeux urbains et démographiques, la Ville de Saint-Malo s'est engagée dans une démarche de projets urbains à travers une réflexion prospective d'envergure depuis près de 10 ans. A ce titre, un Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, présenté en 2016, a permis de déterminer différents secteurs d'enjeux de la ville, dont le secteur de la ZAC de la Houssaye fait partie. Cette perspective trouve aujourd'hui une formalisation concrète, opérationnelle et réglementaire à travers la révision du PLU approuvée par le conseil municipal le 4 novembre 2025, mais également à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 qui permet l'accompagnement programmatique des projets urbains à l'échelle globale du territoire.

A ce titre, le projet de la Houssaye a vocation à requalifier l'entrée de ville, et à terminer une couture fine entre ville et campagne. Ce projet s'inscrit en continuité directe du campus de Saint-Malo, de la zone commerciale nord, qui accueille notamment le centre Leclerc, ainsi que des quartiers d'habitat du Grand Clos, de la Fontaine aux Pèlerins, et de Bonne Rencontre.

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

D'un point de vue de la programmation, ce projet de près de 340 logements sera également une partie de la réponse aux enjeux démographiques portés par le PLH (Programme Local de l'Habitat). A ce titre, 30 % des logements seront réalisés en accession aidée sous la forme de baux réels solidaires, permettant la construction de logements familiaux à prix maîtrisés. Dans la volonté d'une sobriété foncière affirmée, une majorité de la programmation sera réalisée sous la forme de logements collectifs et intermédiaires.

Enfin, au regard du cadre agricole du secteur, le projet intègre une dimension particulière d'agriculture urbaine au sein même du futur espace public. Cette dimension fait écho au besoin de mieux connaître les aliments que nous consommons, et de connaître les producteurs locaux.

Dans ces conditions, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC de la Houssaye le 18 avril 2024, puis la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye le 26 septembre 2024.

La présente délibération porte sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye.

2- Historique du projet

2.1 La concertation préalable

La ZAC la Houssaye vise à réaliser une opération d'aménagement, dont l'objet principal porte sur la constitution d'un nouveau quartier d'habitat. Par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019, la Ville de Saint-Malo a décidé de modifier le dossier de création de ZAC, en actualisant le périmètre d'étude, les objectifs de la ZAC et les modalités de concertation, ainsi qu'en lançant des études préalables.

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

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

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

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

La délibération du conseil municipal du 4 avril 2019 a également permis de déterminer les modalités de concertation suivantes :

- La réalisation d'un diagnostic en marchant associant la population.
- La réalisation d'ateliers thématiques sur le projet, à minima deux, associant la population.

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

L'ensemble des modalités de la concertation ont été menées à bien, préalablement à l'approbation de la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye.

2.2 La création de la ZAC

Par délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2024, la Ville de Saint-Malo a tiré le bilan de la concertation préalable. Par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2024, la Ville de Saint-Malo a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye, à l'issue d'une participation du public par voie électronique.

Au regard des dispositions du code de l'environnement, le projet de ZAC au stade du dossier de création a relevé de la procédure dite d'évaluation environnementale. La Ville de Saint-Malo a déposé une étude d'impact en date du 27 octobre 2023 auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par un avis n° 2023-010911 en date du 21 décembre 2023, la MRAE a fait part de sa position sur l'étude d'impact présentée. En réponse en date du 02 février 2024, la Ville de Saint-Malo a transmis un mémoire en réponse à la MRAE.

3- Dossier de réalisation

3.1 Contexte réglementaire

Conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

3.2 Elaboration du dossier de réalisation

Sur la base de la modification du dossier de création de la ZAC approuvé par le conseil municipal le 26 septembre 2024, la Ville de Saint-Malo a approfondi les études urbaines initiées afin :

- De concevoir la trame complète des espaces publics du projet,
- De définir la hiérarchie des voies de circulation et leur raccordement sur l'existant,
- D'affiner la programmation générale des constructions du quartier au regard de leurs interactions avec les logements limitrophes de la ZAC, et avec les espaces naturels et agricoles.

Pour cela, les études se sont appuyées sur les axes fondateurs suivants énoncés dans le dossier de création modifié :

- 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.

3.3 Contenu du dossier de réalisation

Le dossier de réalisation comprenant un préambule, le rapport de présentation, le projet de programme des équipements publics, le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, la mise à jour de l'étude d'impact, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (Mrae), le mémoire en réponse de la Ville de Saint-Malo à l'avis de la Mrae, et des annexes, est joint en annexe de la présente délibération.

3.3.1. Le Programme des Equipements Publics

Au sein du périmètre de la ZAC de la Houssaye, les équipements d'infrastructure seront réalisés par la collectivité en vue de la remise des ouvrages au domaine communal, et de la

rétrocession aux autres concessionnaires.

Les participations des constructeurs et la cession du foncier pour la réalisation des ilots couvrent 50% des dépenses de ces équipements. Le complément est couvert par une participation financière de l'Etat au titre de Territoires Engagés pour le Logement, par une participation financière de la Ville de Saint-Malo, ainsi que par une participation complémentaire et des subventions.

Le montage de l'opération se fera selon les modalités suivantes :

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE DE LA ZAC				
Équipement / ouvrage	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme	Coût prévisionnel en € HT
Voiries, espaces cyclables et cheminements doux	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	2 215 000 €
Aires de stationnement publiques	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	55 000 €
Conteneurs enterrés	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo/Saint-Malo Agglomération	Saint-Malo Agglomération	55 000 €
Quais bus	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Saint-Malo Agglomération	10 000 €
Route Départementale – sur le domaine public de la Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	370 000 €
Espaces verts, plantations	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	600 000 €
Mobilier et ouvrages	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	505 000 €
Zone Humide	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	260 000 €
Aires de jeux	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	275 000 €
Jardins partagés, jardins familiaux	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo / Association à déterminer	205 000 €
Assainissement Eaux pluviales	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Saint-Malo Agglomération	408 000 €
Assainissement Eaux usées	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Saint-Malo Agglomération	200 000 €
Eau potable	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Régie Malouine de l'Eau	175 000 €
Défense incendie	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Régie Malouine de l'Eau	10 000 €
Électricité basse tension	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo / ENEDIS	ENEDIS	173 000 €
Électricité haute tension	ENEDIS	Ville de Saint-Malo/ENEDIS	ENEDIS	Hors lot VRD
Télécommunication/Fibre (génie civil)	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	75 000 €
Gaz	GRDF	GRDF	GRDF	9 000 €
Éclairage public	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	Ville de Saint-Malo	190 000 €
Total				5 790 000 €

Le descriptif complet du programme des équipements publics définis dans les tableaux ci-dessus est présenté en annexe de la présente délibération.

3.3.2. Le Programme Global des Constructions

Au stade du dossier de réalisation, la programmation retenue est d'environ **35 350 m² de surface de plancher** totale répartie de la manière suivante :

32 000 m² de surface de plancher affectée au logement soit environ 340 logements

- Environ 14 400 m² de surface de plancher en logements libres, soit 45 % du programme,
- Environ de 12 800 m² de surface de plancher en accession aidée/sociale, soit 40 % du programme,
- Programme 7 800 m² de surface de plancher en logements locatifs sociaux, soit 15 % du programme.

La programmation propose une mixité des typologies de logement :

- De l'habitat collectif : environ 23 800 m² de surface de plancher de R+2+S à R+4+S,
- De l'habitation intermédiaire : environ 5 500 m² de surface de plancher en R+2+S,
- De l'habitat individuel groupé : environ 2 »700 m² de surface de plancher en R+1+S.

Programme complémentaire :

- Environ 1 350 m² de surface de plancher affectés à des commerces et activités de service en rez-de-chaussée,
- Environ 1 650 m² de surface de plancher affectés à un programme tertiaire,
- Environ 350 m² de plancher dans l'ancien usine des eaux réhabilitée, dédiée à un équipement de quartier de typer tiers-lieu habitants.

3.3.3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le montant total des dépenses estimé pour réaliser l'opération d'aménagement s'élève à 11 063 800 € HT, comprenant les dépenses pour le foncier, les études et honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, les aléas.

Le bilan d'aménagement est équilibré par les recettes à hauteur de 11 063 800 € HT, correspondant aux participations des constructeurs, à la cession foncière des ilots, à la participation financière de la Ville de Saint-Malo, à la participation financière de l'Etat dans le cadre de Territoires Engagés pour le Logement, de participations complémentaires, et de subventions.

Le bilan prévisionnel du dossier de réalisation (valeur février 2026), de la ZAC de la Houssaye s'établit comme suit :

Dépenses en € HT		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Foncier	2 685 000 €	2 265 000 €	150 000 €	75 000 €	50 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	25 000 €
Acquisitions	2 075 000 €	2 075 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acte	140 000 €	140 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres frais	470 000 €	50 000 €	150 000 €	75 000 €	50 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	25 000 €
Honoraires techniques	915 000 €	510 000 €	150 000 €	80 000 €	55 000 €	40 000 €	25 000 €	25 000 €	20 000 €	10 000 €
Maîtrise d'œuvre	530 000 €	350 000 €	70 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €
Etudes complémentaires et juridiques	280 000 €	140 000 €	60 000 €	40 000 €	20 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €
Autres frais (géomètre, sps...)	105 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €
Travaux d'aménagement	6 913 800 €	0 €	172 975 €	1 622 975 €	922 975 €	772 975 €	1 522 975 €	1 522 975 €	272 975 €	102 975 €
Travaux d'aménagement	6 730 000 €	0 €	150 000 €	1 600 000 €	900 000 €	750 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	250 000 €	80 000 €
Actualisation et autres	183 800 €	0 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €
Frais généraux	370 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Aléas	180 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
Total Dépenses	11 063 800 €	2 837 000 €	534 975 €	1 839 975 €	1 089 975 €	904 975 €	1 637 975 €	1 637 975 €	382 975 €	197 975 €
Recettes en € HT										
Participation des constructeurs	4 860 000 €	0 €	0 €	2 220 000 €	1 700 000 €	740 000 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €
Cessions foncières	665 000 €	0 €	0 €	303 765 €	232 613 €	101 255 €	27 366 €	0 €	0 €	0 €
Participation de la Ville de Saint-Malo	1 993 800 €	0 €	0 €	910 748 €	697 420 €	303 583 €	82 049 €	0 €	0 €	0 €
Participation Territoires Engagés pour le Logement	2 960 000 €	750 000 €	750 000 €	1 000 000 €	0 €	0 €	460 000 €	0 €	0 €	0 €
Participations autres	105 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	105 000 €	0 €	0 €
Subventions autres	480 000 €	0 €	0 €	0 €	480 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total Recettes	11 063 800 €	750 000 €	750 000 €	4 434 514 €	3 110 033 €	1 144 838 €	769 416 €	105 000 €	0 €	0 €

3.3.4. Accord des personnes publiques sur les équipements relevant de leur compétence

L'article R. 311-7 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

En application de ce texte, il est joint en annexe le courrier transmis par Saint-Malo Agglomération en date du 23 janvier 2026. Celle-ci donne son accord pour que la Ville de Saint-Malo réalise sous sa propre maîtrise d'ouvrage les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, cela en lieu et place de Saint-Malo Agglomération. Ce courrier précise également que l'ensemble des réseaux cités devront être réalisés conformément aux cahiers de charges de Saint-Malo Agglomération. Par ce courrier, et selon les conditions définies ci-dessus, Saint-Malo agglomération donne son accord pour l'intégration de ces équipements au sein de son

patrimoine.

En application de ce texte, il est joint en annexe le courrier transmis par la Régie Malouine de l'Eau en date du 13 novembre 2025. Celle-ci donne son accord pour que la Ville de Saint-Malo réalise sous sa propre maîtrise d'ouvrage d'adduction d'eau potable, cela en lieu et place de la Régie Malouine de l'Eau. Ce courrier précise également que l'ensemble des réseaux cités devront être réalisés conformément aux cahiers de charges de la Régie Malouine de l'Eau. Par ce courrier, et selon les conditions définies ci-dessus, la Régie Malouine de l'Eau donne son accord pour l'intégration de ces équipements au sein de son patrimoine.

3.3.5. Complément à l'étude d'impact

Au stade de la modification du dossier de création, la ZAC de la Houssaye a fait l'objet d'une étude d'impact déposée en date du 27 octobre 2023 auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par un avis n° 2023-010911 en date du 21 décembre 2023, la MRAE a fait part de sa position sur l'étude d'impact présentée. En réponse en date du 02 février 2024, la Ville de Saint-Malo a transmis un mémoire en réponse à la MRAE.

Dans le cadre du dossier de réalisation, la ZAC de la Houssaye a fait l'objet d'une mise à jour de l'étude d'impact déposée pour instruction auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale le 16 octobre 2025. Un avis n° 007199/AP a été émis en date du 12 décembre 2025. La Ville de Saint-Malo a émis un mémoire en réponse à la MRAE. Ces documents sont annexés à la présente délibération.

4- Participation du Public par Voie Electronique

La procédure du dossier de réalisation été soumise à une évaluation environnementale, impliquant la restitution d'un avis de la Mrae en date du 12 décembre 2025. Conformément aux articles L. 123-19 et suivants, et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, le projet n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique, celui-ci est soumis à la mise en œuvre d'une participation du public par voie électronique (PPVE).

Un arrêté en date du 4 décembre 2025 a été pris par la Ville de Saint-Malo pour établir les modalités de cette PPVE. Dans ces conditions, un dossier conforme aux dispositions réglementaires a été mis à disposition du public du 22 décembre 2025 à 9h00 au 22 janvier 2026 à 17h00.

Le dossier mis à disposition du public comportait les éléments suivants :

- L'arrêté du 4 décembre 2025,
- L'avis relatif à la PPVE,
- Le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye,
- La mise à jour de l'étude d'impact du projet et ses annexes,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne sur la mise à jour de l'étude d'impact du projet,
- La réponse de la Ville de Saint-Malo à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne,
- La position de Saint-Malo Agglomération sur l'avis sollicité.

Les remarques formulées au cours de la PPVE portent sur les thématiques suivantes :

- Mobilité et Sécurité,
- Environnement et biodiversité,
- Compatibilité règlementaire.

Un document de synthèse des observations et propositions du public a été établi à l'issue de cette mise à disposition et est annexé à la présente délibération. Celui-ci précise comment il en sera tenu compte dans la poursuite du projet.

Ce document précise notamment :

- Les conditions de sécurité qui seront mises en œuvre sur le projet pour gérer les flux de circulation, ainsi que pour favoriser la gestion des flux en entrée de ville,
- Les conditions de la gestion environnementale du site, ainsi que de la gestion des secteurs dont les sols sont impactés par des terres non inertes,
- Les conditions qui permettront de garantir une intégration urbaine et paysagère réussie du site dans son environnement,
- Les conditions du projet permettant de respecter les enjeux de la loi Climat et Résilience,
- Les conditions du projet permettant de garantir la compatibilité avec les documents supra communaux.

Un document précisant les motifs de la décision pour l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye est également annexé à la présente délibération.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 27 janvier 2026

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants, R. 311-6 et suivants,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants, R. 311-6 et suivants,
- Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 19 décembre 2025,
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 4 novembre 2025,
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019 prescrivant la modification du dossier de création de ZAC, en actualisant le périmètre d'étude, les objectifs de la ZAC et les modalités de concertation, ainsi qu'en lançant des études préalables,
- Vu l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC en date du 21 décembre 2023,
- Vu le mémoire en réponse de la Ville de Saint-Malo à l'avis de l'Autorité

Environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC en date du 21 décembre 2023,

- Vu la délibération du conseil municipal du 18 avril 2024 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,
- Vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2024 approuvant le dossier de création de la ZAC, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme,
- Vu l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC en date du 12 décembre 2025,
- Vu le mémoire en réponse de la Ville de Saint-Malo à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact de la ZAC en date du 12 décembre 2025,
- Vu le courrier de Saint-Malo Agglomération du 23 janvier 2026, acceptant la réalisation des travaux d'assainissement par la Ville de Saint-Malo, ainsi que les modalités de rétrocession de ces ouvrages au sein de son patrimoine,
- Vu le courrier de la Régie Malouine de l'Eau en date du 13 novembre 2025, acceptant la réalisation des travaux d'adduction d'eau potable par la Ville de Saint-Malo, ainsi que les modalités de rétrocession de ces ouvrages au sein de son patrimoine,
- Vu l'avis favorable de Saint-Malo Agglomération sur la ZAC de la Houssaye en date du 18 décembre 2025,

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- La synthèse des observations et propositions du publics émises lors de la PPVE et les conditions de leur prise en compte.
- Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de la Houssaye, tel qu'annexé à la présente délibération.
- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone d'aménagement concerté de la Houssaye, tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE

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

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

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

Le Secrétaire de séance,
Monsieur BUSNEL Arthur

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes, 3 Ctr De La Motte 35044 RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.