

ZAC DE LA HOUSSAYE

Dossier de Réalisation de ZAC

Pièce 1 : Préambule



Octobre 2025

Préambule

Par délibération en date du 3 juillet 2008, le conseil municipal a approuvé les objectifs pour la création de la ZAC de la Houssaye, ainsi que les modalités de concertation afférentes.

Les études préalables ont permis de constituer un dossier de création, et de mener à bien les modalités de la concertation. Sur cette base, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC de la Houssaye, ainsi que le dossier de création, le 5 mars 2010.

Les évolutions urbaines de ce secteur d'entrée de ville depuis 2010, les études du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, ainsi que les évolutions des documents règlementaires, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ont conduit la Ville de Saint-Malo à une évolution nécessaire du dossier de création de ZAC approuvé. Dans cette perspective, une délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019 a permis d'actualiser le périmètre d'étude, les objectifs de la ZAC, ainsi que les modalités de la concertation.

A l'issue de la phase de la concertation préalable depuis 2019, un nouveau bilan de la concertation a été tiré, et la ZAC Houssaye a fait l'objet d'une modification du dossier de création par une délibération en date du 26 septembre 2024.

Cette opération d'aménagement réalisée en régie par la Ville de Saint-Malo, développe une vocation principale d'habitat. Sur une surface d'environ 10,9 hectares, le projet prévoit la construction d'environ d'environ 340 logements.

Le projet de révision du nouveau Plan Local d'Urbanisme classe le site d'étude en zone 1AUR3, correspondant aux zones d'extension à dominante logements de moyenne hauteur.

Afin de mener à bien les études pré-opérationnelles, l'équipe de maîtrise d'œuvre suivante a été retenue à l'issue d'une consultation publique :

- (Apm) Atelier Philippe Madec (Architecte/Urbaniste)
- Glaz Architectes (Architectes /Urbaniste)
- L'atelier de paysage AR-Topia et AIRES Paysage (Paysagiste, concepteurs d'espaces publics)
- ECR Environnement (BET VRD)
- IAO SENN (BET Environnement et hydrogéologique)
- MOBILIS (BET mobilités)

Il est rappelé que, 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. Conformément à ces dispositions, 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, 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 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.

En application de ces dispositions, le présent dossier de réalisation comprend les pièces suivantes :

- - préambule (Piece 1)
- - rapport de présentation (Piece 2)
- - programme global des constructions (Piece 3)
- - programme des équipements publics à réaliser dans la zone (Piece 4)
- - modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (Pieces 5)
- - annexes