

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

RÉUNION PUBLIQUE

Restitution de la concertation publique

13 Décembre 2022

VILLE DE
Saint-malo



M. LE MAIRE

Gilles LURTON

OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA ZAC

Délibération du CM de Saint Malo du 4 Avril 2019

- Concevoir le projet d'aménagement comme **une nouvelle polarité d'entrée de ville**, comme un **lieu de vie** à l'interface de différentes entités urbaines et paysagères (campus étudiant, logements individuels en lotissement, commerces de proximité et de polarité urbaine, frange agricole).
- Traiter finement la **relation entre espace agricole et paysager**, et espace urbain, cela par un plan masse et une programmation graduels en termes d'épannelage, et respectueux du site.
- Privilégier les **continuités des trames vertes et bleues** vers les quartiers environnants.
- Promouvoir la **mixité programmatique** du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la **mixité sociale**.
- Favoriser les **cheminements piétons et les modes doux**, par la qualité de l'aménagement des espaces publics.
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en **matière de déplacement urbain**.
- Développer une démarche **associant la Ville de Saint-Malo et la population** pour assurer l'émergence d'un projet qui prenne en compte les regards croisés ;
- Informer le public au sujet de l'évolution de la ZAC de la Houssaye ;
- Permettre une **meilleure compréhension du contexte**, des enjeux urbains et commerciaux et des objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de **s'approprier le projet et de s'exprimer à son sujet**.

SOMMAIRE

- Compte rendu de la concertation d'octobre 2022 :

Balade urbaine du 6 Juillet 2022

#1 - Atelier Environnement - 3 Octobre

#2 - Atelier Mobilités - 6 Octobre

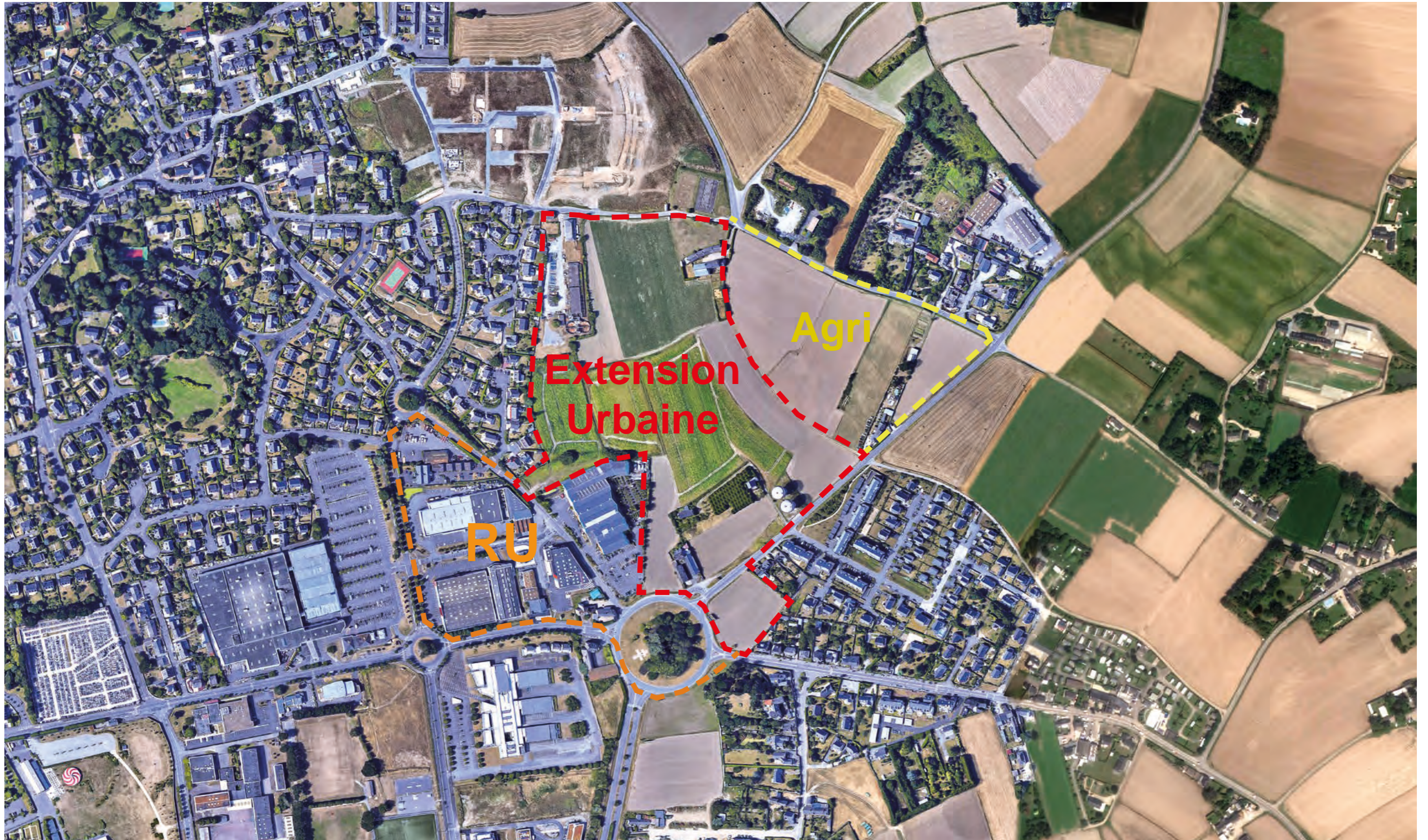
#3 - Atelier Espaces publics et Habitats - 7 Octobre

- Fondamentaux du projet issus de la concertation

- Temps d'échange

Périmètre d'étude

Entre et Extension urbaine
et Renouvellement urbain



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

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

Contacts

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

ITINÉRAIRE DIAGNOSTIC EN MARCHANT



BALADE URBAINE EN PETITS GROUPES



RESTITUTION



ITINÉRAIRE



RESTITUTION DES PAROLES D'HABITANTS ...

SECTEUR 01

HALTE 01: ZA et Rond-Point des Français Libres

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

SECTEUR 02

HALTE 02: ZONES HUMIDES

- Penser zone comme un jardin - une promenade, lieu de sport
- Zone Ludique pour les familles
- Structures loisirs pour adolescents
- Parcours pour enfants
- Parcours santé
- Beaucoup de critiques sur la façade arrière du Jardiland
- Végétalisation façade à préconiser
- Restauration des vergers disparus Niochers, Escopillage, Ruches, Jardins partagés.
- Constater sur l'existant :
 - Diminution des espèces sur le site
 - Usage intensif de produits de désherbage
 - Usure pollution
 - Faire revenir les espèces pour plus de biodiversité
 - Pas de surfaces imperméables

SECTEUR 03

HALTE 03: SALLE DE POMPAGE / FERME / RESERVOIRS

- Données ABF : conservation de 2 bâtiments existants : la Salle de pompage et le logement jardin
- Programmes évolutifs :
 - +++Maison de quartier
 - ++bâtiment associatif de convivialité non commercial
 - ++bar tabac presse
 - ++bâtiment boulangerie++
 - ++Atelier de petites réparations
 - +++Académie d'arts plastiques
 - ++++espace jeunes, crèche, garderie
 - ++Commerce de proximité
 - ++Maison médicale
 - ++Aire de jeux
 - ++Terrain de boules
 - ++Petites restaurations
 - ++bâtiment pépinière avec stockage matériel, stockage outils
 - lieu de sport, de théâtre, de danse
 - ++petite bibliothèque
- Travail de Bocquer entre secteur urbanisé et une ferme agricole
- Conservation Ferme : logement agriculture à conserver ++ Favoriser l'agriculture bio de proximité, produits locaux et circuits courts, ++ plus de vergers, des jardins partagés
- Antenne : étude sur la nocivité des ondes sur la santé
- Reservoirs enterrés désaffectés
- Usage de désherbant - destruction des plants d'orties sauvages sur le toit enherbé
- Programmation possible de ces ouvrages :
 - planifier en hauteur - espaces jeux de petits bretons
 - ferme souterraine (type champignonnière)
- Penser le secteur de La Houssaye comme le prolongement de Bonne Rencontre :
 - Création d'un lieu de vie
 - Attirer jeunes adultes, structure sport adolescents, City Park, terrain basket

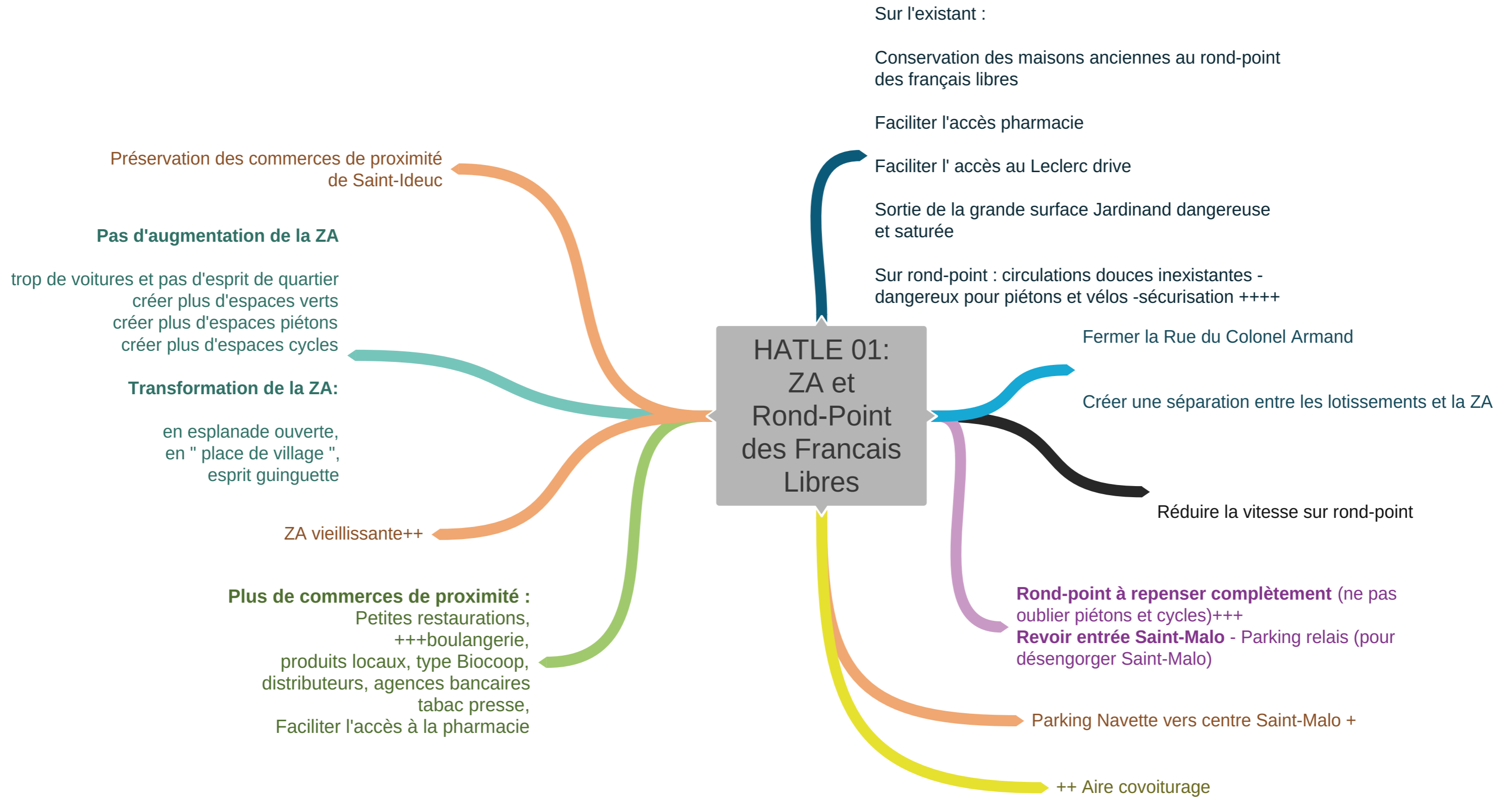
SECTEUR 05

HALTE 05: SECTEUR VILLE BESNARD / RD

- Modification récente de la circulation au nord du site entre Bonne Rencontre et le hameau de la Ville Besnard
- nombreux retours négatifs des habitants sur les nouvelles conditions de circulation
- Tous les flux de Bouffereau renvoyés vers Saint-Ideuc et Bonne Rencontre (rue Gerard du Papey et rue Roger Metze)
- Chemin vicinal : cheminement doux uniquement (traitement bocquer) pour certains - piste cyclable pour d'autres - sécuriser le site par une piste cyclable ; favoriser les pistes cyclables vers les plages
- Lieu paysager à préserver
- 1 remorque sur rouvre l'ancienne route devenue piste cyclable et la rue de la Ville Besnard - axe nord sud à questionner - privilégier circulation pédestre
- Revoir la RD car trop de nuisances :
 - +++Ralentisseur avant et après la Ville Besnard
 - ++proposition de rond-point sur la Ville Besnard ou bretelle de sortie sur RD - incompatibilité piétons/voitures, car pas de trottoir
 - ++++ Installation vitesse 30/50
- Gérer passage des poids lourds et camions cars
- Revoir l'entrée de Saint-Malo sur rond-point (moins de vitesse)
- Proposition parking relais (désengorger Saint-Malo)
- Séparation des pistes cyclables des voies voitures
- Valoriser modes doux
- Connecter les quartiers à pied - Assurer la qualité des surfaces marchables (désenclavement des entrées pour piétons du quartier Bonne Rencontre)
- Revoir réseau MAT, proposition d'un Tramway
- Trop de vitesse en bordure Route Virgée de Grèce Besnon d'aménagement et de contrôle de vitesse
- Priorité à la réaffectation de l'axe nord sud +++
- Limitation vitesse de cette voie car zone urbaine +++

RESTITUTION DES PAROLES DES HABITANTS

SECTEUR 01



SECTEUR 02



SECTEUR 03



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

Programmations évoquées

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

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

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

**HALTE 03 :
SALLE DE POMPAGE
/ FERME / RESERVOIRS**

Traitement Bocager entre secteur urbanisé et une ferme agricole

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

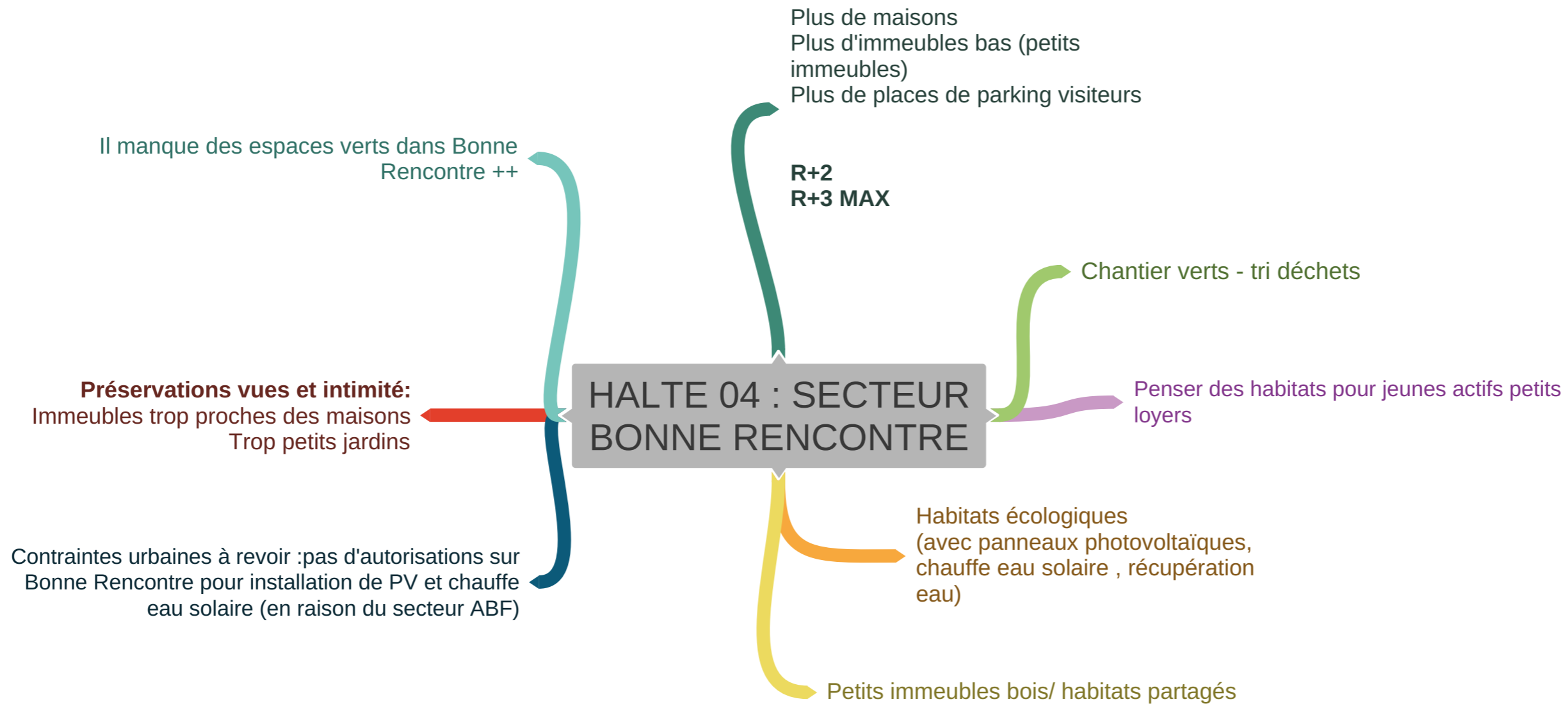
Antenne : étude sur la nocivité des ondes sur la santé

Réservoirs enterrés désaffectés:

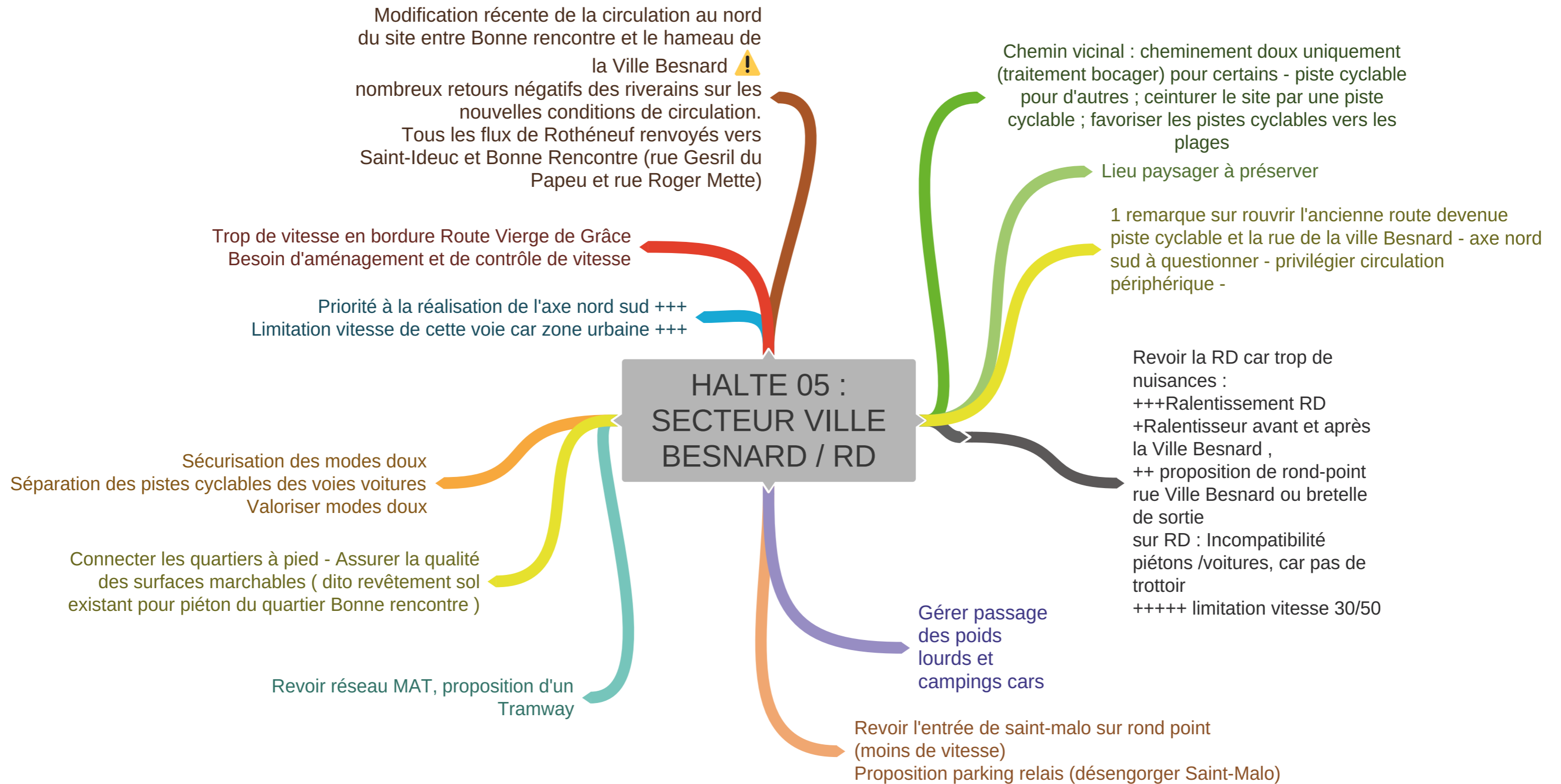
Usage de désherbant - destruction des pieds d'orchidées sauvages sur le toit enherbé

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

SECTEUR 04



SECTEUR 05



Atelier #1 Environnement

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



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

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

Contacts

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

Atelier #2 MOBILITÉS

Thématique MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS

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



Atelier 3#

Espaces Publics & Formes urbaines

Thématique PRATIQUES URBAINES & CENTRALITÉS

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

Thématique HABITATS & FORMES URBAINES

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



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

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

Contacts

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

Atelier #1 Environnement

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



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

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

Contacts

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

ID DU QUARTIER (ESP. VENTS DU QUARTIER)

ID "CHAMPÊTRE

& "PAYSAN" AVEC DE LA BIODIV.

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

GESTION SIMPLE ! DE TYPES:

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



LES CHATS DOMESTIQUES EN SECTEUR HABITÉ

→ BOSQUETS REFUGES OISEAUX, PAPILLONS...

IL FAUT DES FLEURS...

LES ANIMAUX

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

L'AMIZOBUS IDÉE FARFELUE MAIS SUPER! RAMASSAGE SCOLAIRE!

BIODIVERSITÉ

AU SEIN DU QUARTIER

LE - POSSIBLE D'IMPERMEABILISATION SUPER IMPORTANT !!

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



LES ZONES HUMIDES

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

- Si Biodiv. Si Grenouilles Si Libellules ALORS PAS DE MOUSTIQUES!
- 1 PONTON C'EST TOP! 1 PARCELLE AUSSI.
- MOBILITÉS DOUCES & ADAPTÉES



→ ZH ÉVOLUENT SELON SAISONS! +++ PÉDAGOGIE

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

"L'HIVER ONT A DE L'EAU DANS NOS JARDINS!" (GRD CLOS!)
"OÙ EST L'ANCIENNE MARE?"
"ON NOUS A VOLÉ NOS GRENOUILLES" NOS SALAMANDRES"

PRÉAMBULE:
 FAUT-IL CONSTRUIRE
 SUR LA HOUSSAYE??

Si oui... COMMENT?

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

QUARTIER "ESPRIT RURAL" (ID)
 IMPERMEABILISATION LIMITÉE

LES MODES DOUX
 MISE EN ŒUVRE
 SIMPLE & RURAL

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

LES TYPOLOGIES PAYSAGÈRES:
 * FRICHES NATURELLES SANS USAGES

ZH EN ♥ DE QUARTIER

ZH OUVERTES & NON DIVISÉES * BOSQUETS

⚠ À NE PAS SOUS CALIBRER LES ZONES HUMIDES.

* PRÉSERVER VUES SI PAYSAGE ENVIRONNANT

* BOUAGE STRATIFIÉ

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

RETROUVER LE RU!

LE SUPPORT D'AUTRES PROJETS SATELLITES:

HABITAT POUR:

- PROD. ENERGIE (#V OBLIGATOIRES!).
- PROD. AGRICULTURE URBAINE
- PROD. LOGTS 100% MAITRISE

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

AUTO CONSOMMATION + +

REFLÉCHIR À L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

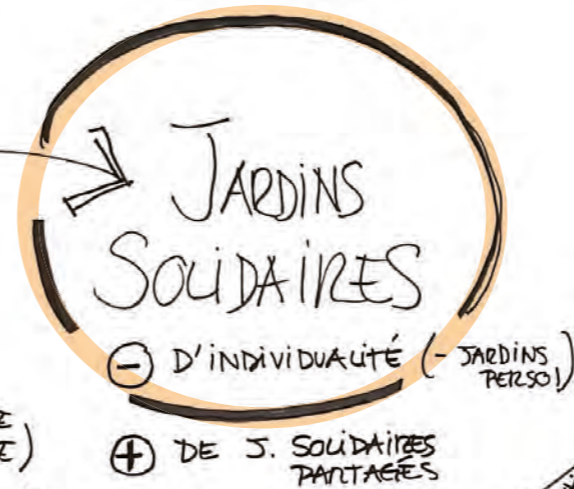
DU QUARTIER

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

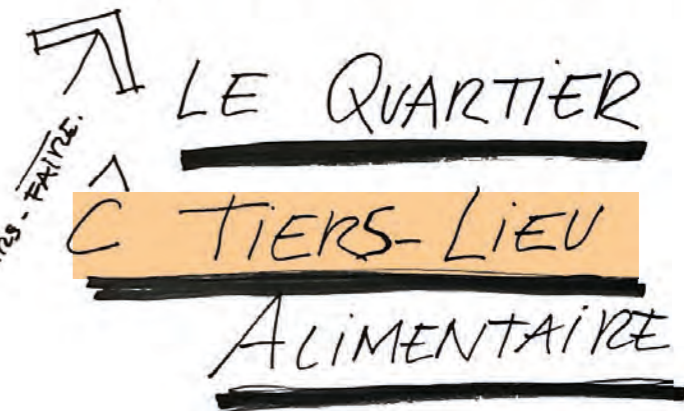
LA HOUSSAYE, LE HAMEAU HABITÉ, RESILIENT ET ECOLOGIQUE...

L'AGRI. URBAINE POUR :

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



IDENTITÉ FORTE



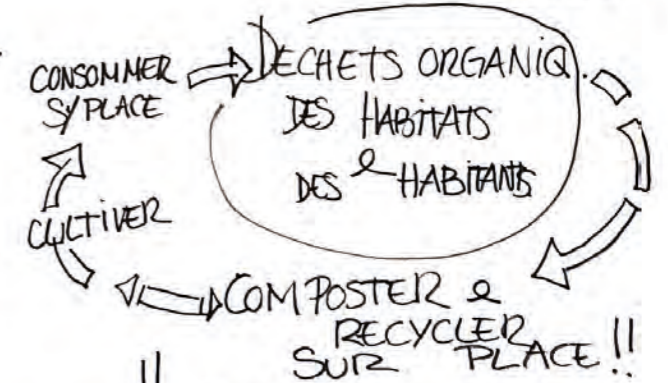
AGRICULTURE URBAINE

AU **COEUR** DU PROJET :

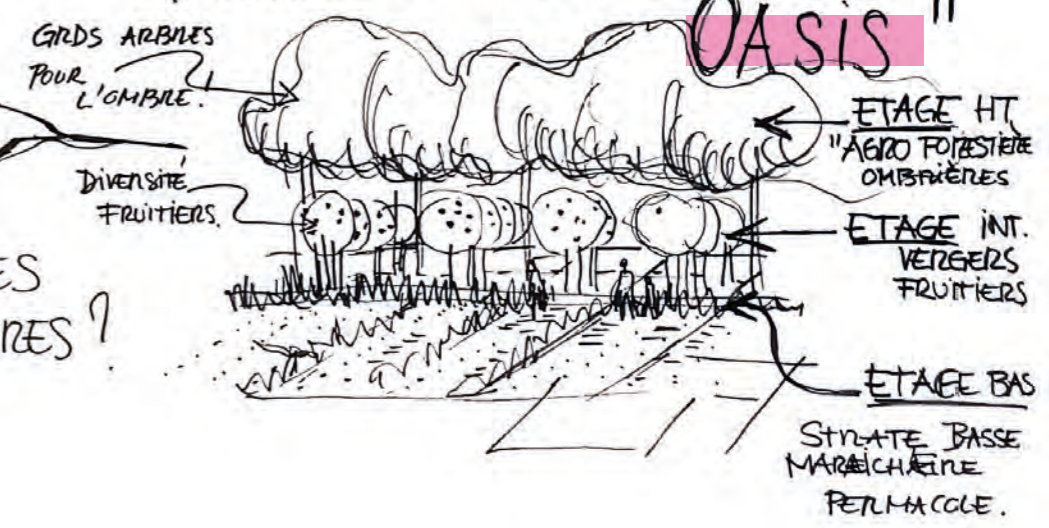
" PRODUIRE & CONSOMMER IN SITU "

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

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



1 CONCEPT "L'AGRICULTURE OASIS"



QUELLES CULTURES ?

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

Oui, Pourquoi PAS !
PLUTÔT OUI !
Si BIEN DIMENSIONNÉE

SOCIABILITÉ & LIEUX DE VIE

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

AGRICULTURE URBAINE

JARDINS PARTAGES

VERGERS
LIEUX DE RENCONTRE

OUI SI BIEN ENTRETENUS !
FAIRE 1 CHARTRE !

CABANE COLLECTIVE
POUR LES OUTIS !

1 FERME = LIEU DE FORMATION
ENCADREMENT (TYPE MAÎTRISE AGRICOLE)

À L'ÉCHEC

MAÎTRISER PORTAGE
POUR GESTION DYNAMIQUE

1 AGRICULTEUR = 1 HECTARE

LES CULTURES ?

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

SE RETROUVER ENTRE HABITANTS
JEUNES & ANCIENS

1 AMAP & 1 EPICERIE SOLIDAIRE POUR ETUDIANTS
Pour tous... !!

Atelier #2 MOBILITÉS

Thématique MOBILITÉS / DÉPLACEMENTS

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



CONGESTION

LA VOITURE EST OMNIPRESENTE!



STATIONNEMENT NAPPE DE SAVAGE!!

1 PLACE = 1 PARKING
1 RUE = 1 PARKING

PBL LIVRAISONS!

POIDS LOURDS... CAMIONNETTES... = NUISSANCES

PIETONS RELEGUES AU 2ND PLAN!

NON A LA PRIVATISATION DU CIEL!!



... VERS LA DECONGESTION

1# MODES DOUX

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

2# PK DEPORTES

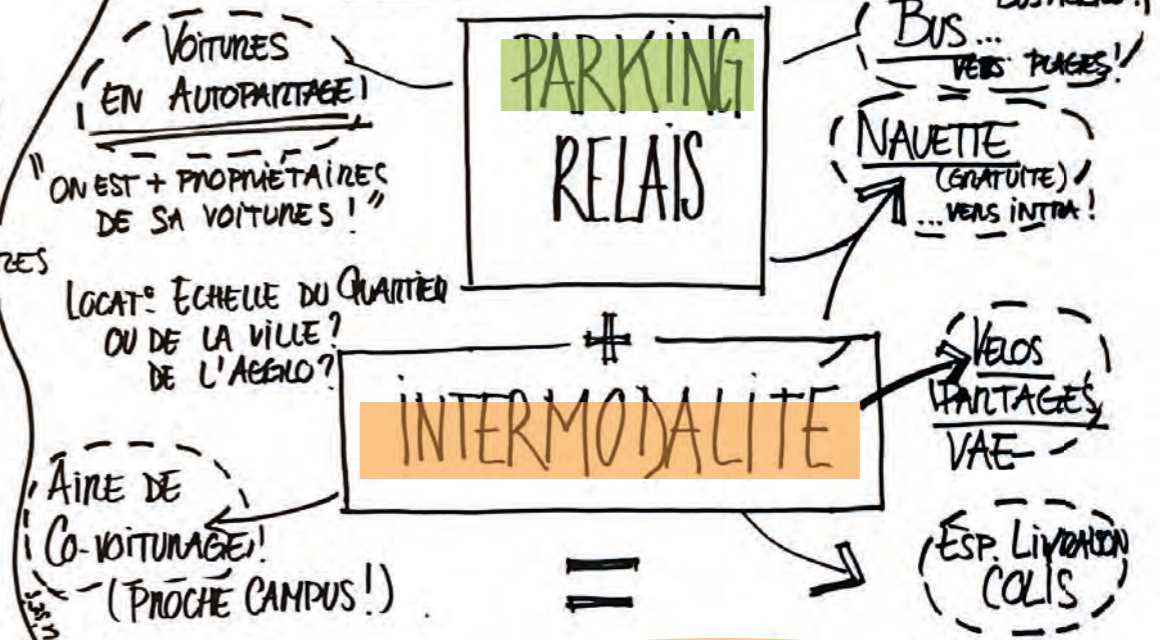
- DISSOCIER STATIONNEMENT PRIVATIF DE L'HABITAT!
- REAPPROPRIATION (PAR LES PIETONS & ENFANTS) DES PLACES & DES RUES.
- CONSERVER VENELLES & RUES
 - * POUR DEPOSER COURSES
 - * POUR SE FAIRE LIVRER

RENDRE LA RUE APAISEE

POUR LES MODES DOUX ET LA VIE SOCIALE

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

3# CREER 1 PEM + PK RELAIS



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

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

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

4# TRANSPORTS COMMUNS EN SITE PROPRE

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

TRAVERSER LE QUARTIER, UN ENJEU MAJEUR

ET COMMENT ?

UNE SEULE VOIE QUI DESSEVIT

UN NOUVEAU QUARTIER À 30KM/H

↳ LE QUARTIER +
↳ VERS ROTHNEUF (PAGE DU BONT)

[1 VOIE VELO EN SITE PROPRE]

1 VOIE DE QUALITÉ

CONVIVIALE



ADAPSER LA VILLE

[MAILLAGE MOUS DOUX]
↳ INTERQUARTIERS

↳ VERS LES PLAGES

[SE CONNECTER À L'EXISTANT]

["SE SENTIR EN VILLE" C'EST RALENTIR !]

↳ RALENTIR QD ON ARRIVE DE LA CAMPAGNE.

EN SECURITÉ!
SANS CONGESTIONNER LE QUARTIER!

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

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

- Demands diverses:
- ⚠ Sécuriser la RD!
 - ⚠ Sécuriser ou Fermer la Rue du Colonel Armand

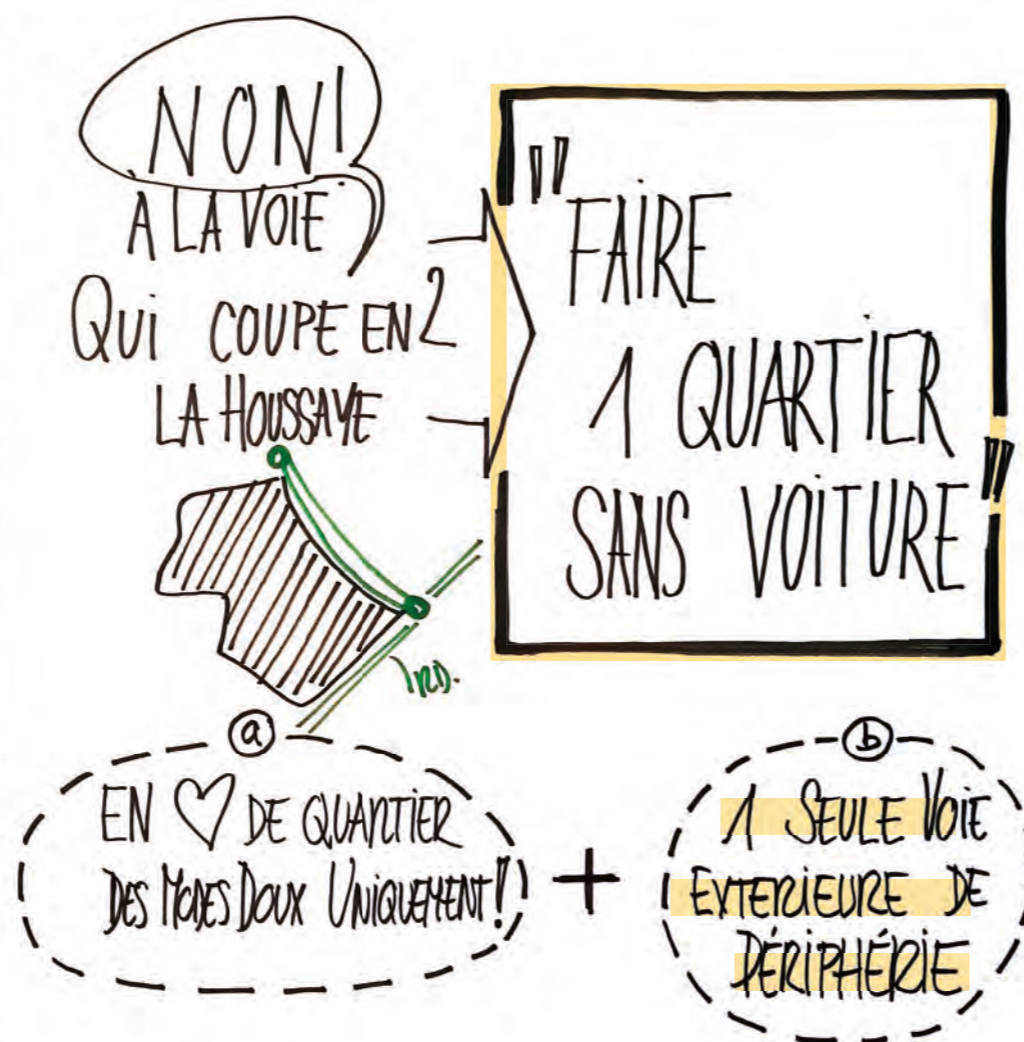
NON À LA PROLONGATION D'UNE VOIE TYPE BARRÉAU!

"AV. MARÉCHAL JUIN EST A RUPTURE DS LE PASSAGE!"

UNE VOIE DE PÉRIPHÉRIE FAVORISE LA VITESSE!

"SUR UN SITE CONTRAINT, ON NE PEUT PAS PRÉVOIR 1 VOIE DE DÉLÉSTAGE + 1 VOIE DE DESSEVTE!"
NE FAIRE Q'UNE SEULE VOIE!

1 TABLE RONDE ... 1 AUTRE SCENARIO !



CONSEQUENCES:

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

Atelier 3#

Espaces Publics & Formes urbaines

Thématique PRATIQUES URBAINES & CENTRALITÉS

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

Thématique HABITATS & FORMES URBAINES

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

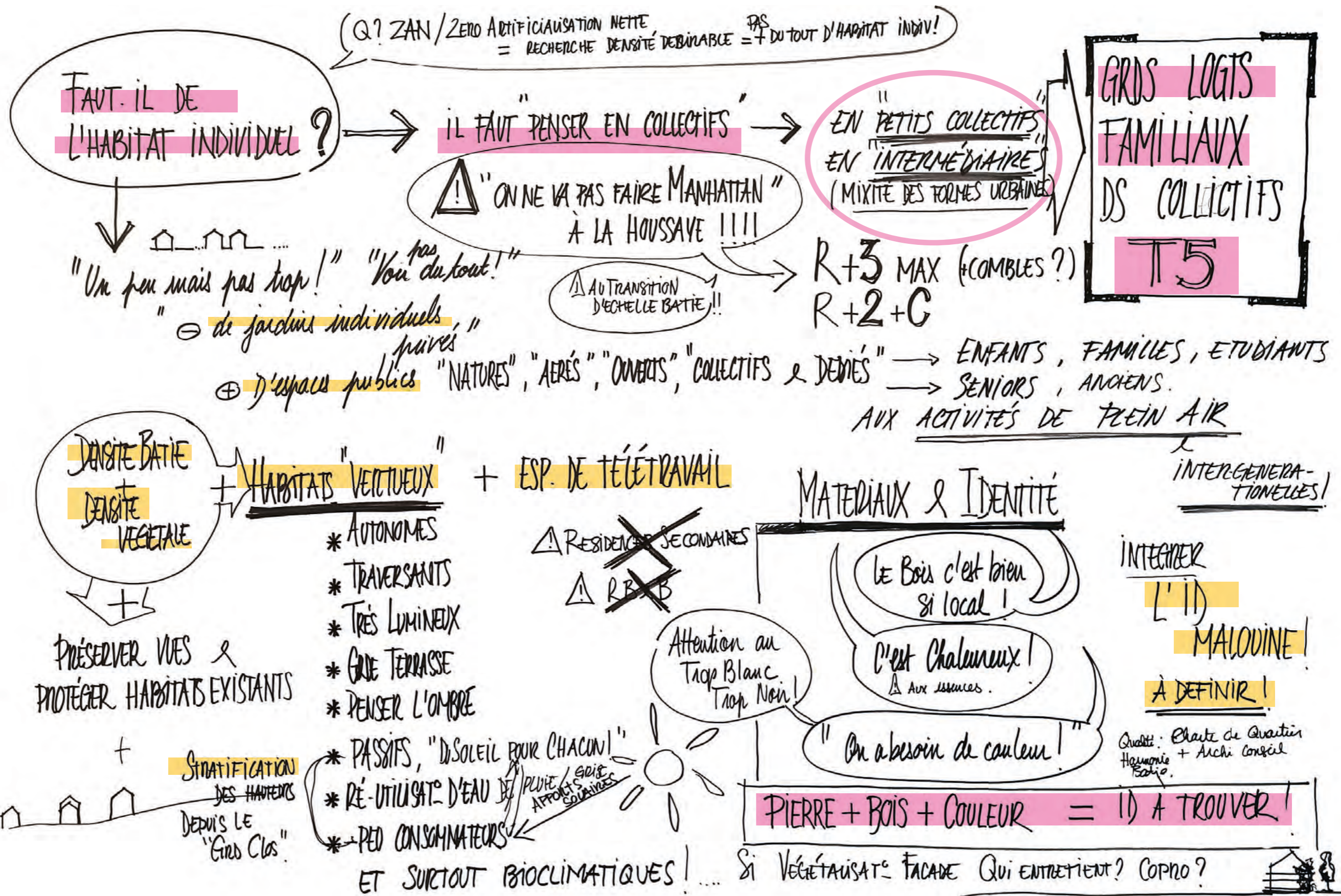


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) // Equipe apm & GLAZ

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

Contacts

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

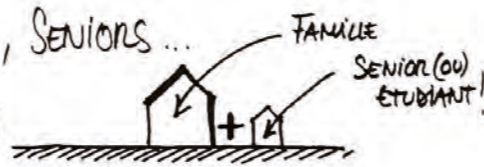


COHABITER "QUE L'HABITAT SOIT CAMELEON!"

1# PENSER LE MICRO-LOGT ... INTÈGRE À LA NATURE, MIXTE, PASSIF & BIOLIMATIQUE & ZÉRO CONSOMMATION

Pour ÉTUDIANTS, SENIORS ...

⇒ EN EXTENSION

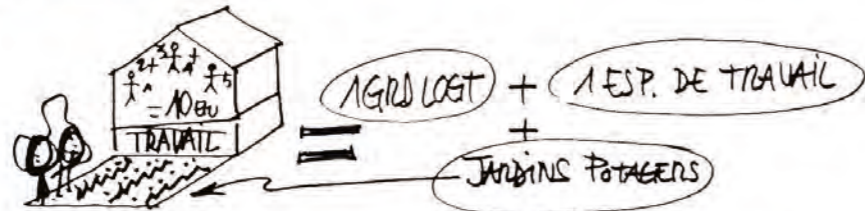


⇒ EN SUR-ELEVATION

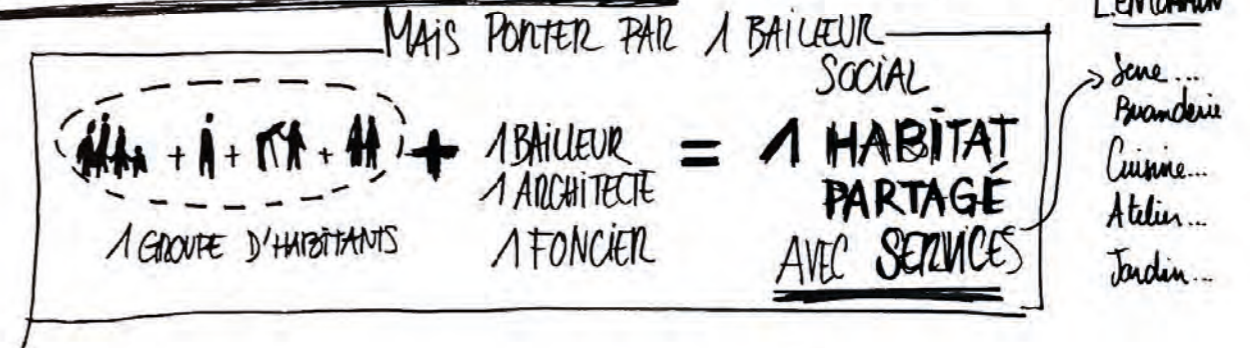


NAITRE & GRANDIR
VIVRE & VIEILLIR
A LA HOUSSAYE

2# UNE GRANDE MAISON ETUDIANTS



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



3# UNE RESIDENCE SENIORS AVEC SERVICES

EN LOGTS INTERMÉDIAIRES

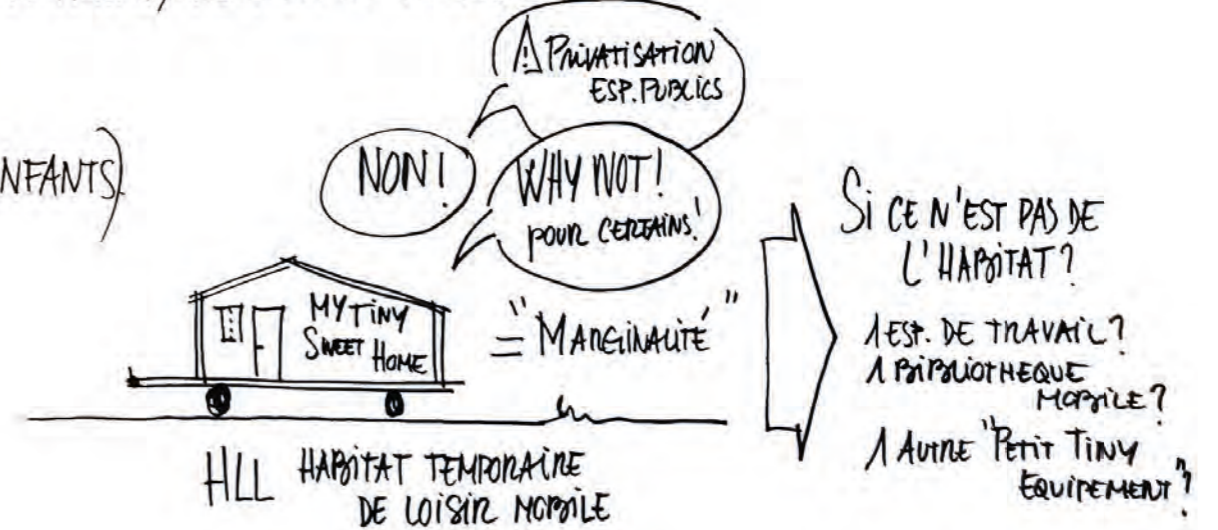
- + ESPACES PARTAGÉS DE JEUX (SENIORS + ENFANTS)
- + JARDINS PARTAGÉS

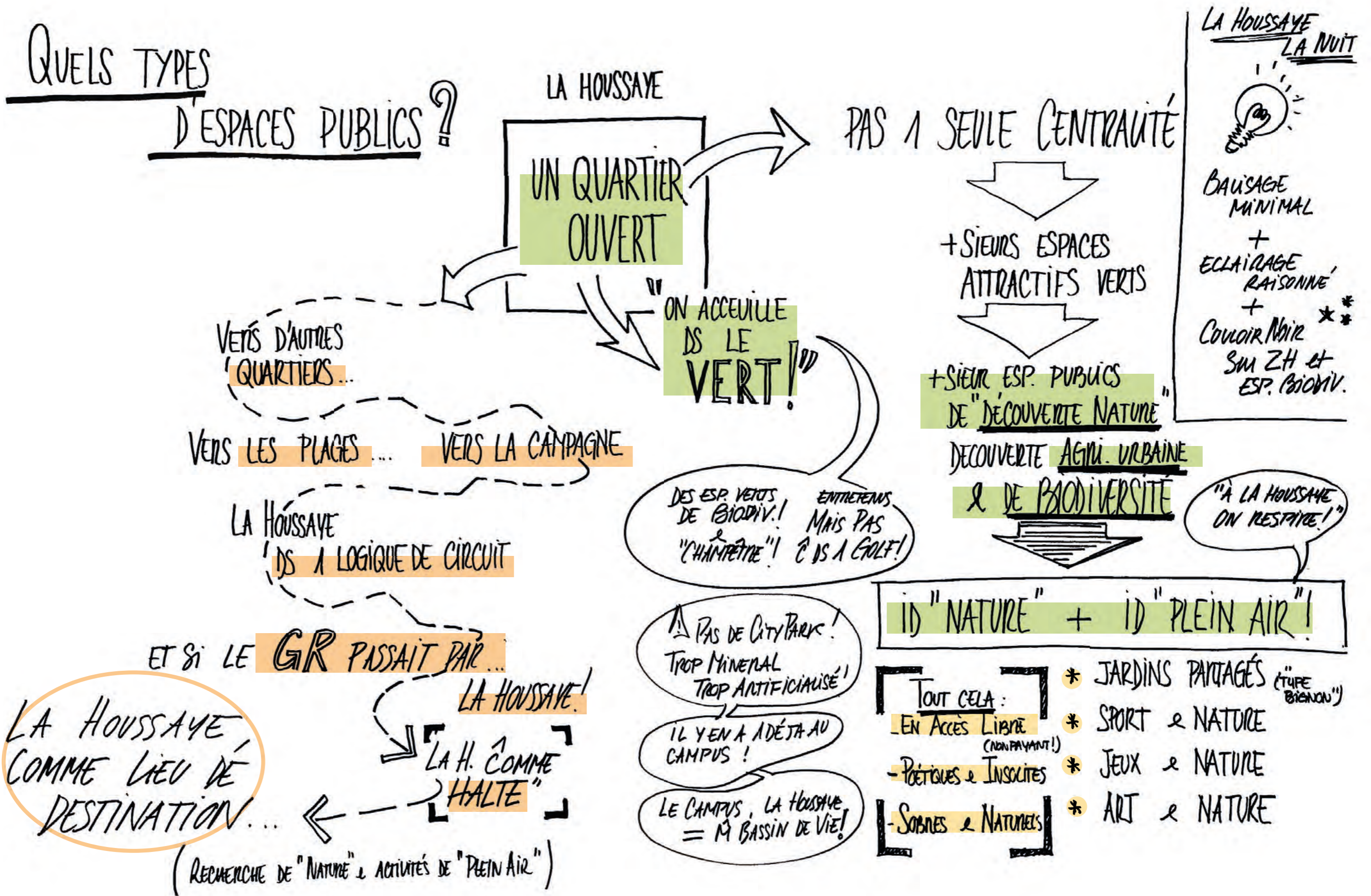
CE N'EST PAS 1 EHPAD!

POUR SENIORS VALIDES, EN COUPLES OU GÉLÉBRATAIRES!!!

5# TINY HOUSE CONTROVERSÉE Pour Étudiant?

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





1 LIEU DE VIE MAJEUR

AU CŒUR DU QUARTIER

DES QUARTIERS...

L'USINE EST
LA RESSOURCE
UTILISONS-LA!

ANCIENNE USINE
+ EXTENSIONS(S)
DU BATI EXISTANT

1 HALLE KIOSQUE

OÙ S'ABRUTER
QU'IL PLEUT



LA ZA DESILLES

RESTE 1 FOIE
COMMERCIAL.
À NE PAS
AGRADIR
MAIS À REFONDER!

- * PAS D'AUGMENTATION DE LA ZONE
- * SECTEUR À REFONDER EN "ESPRIT PLACE CONVIVIALE PLACETTE DE VILLAGE"
- ⊕ DE VELOS ⊕ DE PETITS COMMERCES ⊕ DE PIÉTONS ⊖ DE VOITURES



1 LIEU DÉCONTRACTÉ

AVEC 1 PEU DE SERVICES

- * 1 LIEU DE VENTE (AMAP) MARGICHER OU
 - DÉPÔT DE PAIN
 - VENTE FARINE
 - VENTE SEMIS
 - "MIEL DE LA HOUSSAYE"

- * JEUX DE SOCIÉTÉ - DÉCOUVERTE
- JEUX D'ÉCHEC
- ÉMBÊTILLE (ISSACOUR)
- PALETS, PETANQUES.

LIVRES EN ACCÈS LIBRE

- * LIVRAISON COLIS. LIEU D'ENLEVEMENT!
- SOFAS "FAT BOYS" FOUR KIDS

SA COUR ENSOLEILLÉE

- * 1 FOOD TRUCK



- * LIEU DE CRÉATION



QUELLES ACTIVITÉS DE LA COUR?

- * ATELIER DE RÉPARATION + CABANE COLLECT. PR PARTAGE OUTILS
- VEILLÉES NOCTURNES
- LECTURE, CONTES
- RETOUR DE L'ORALITÉ!

FONDAMENTAUX

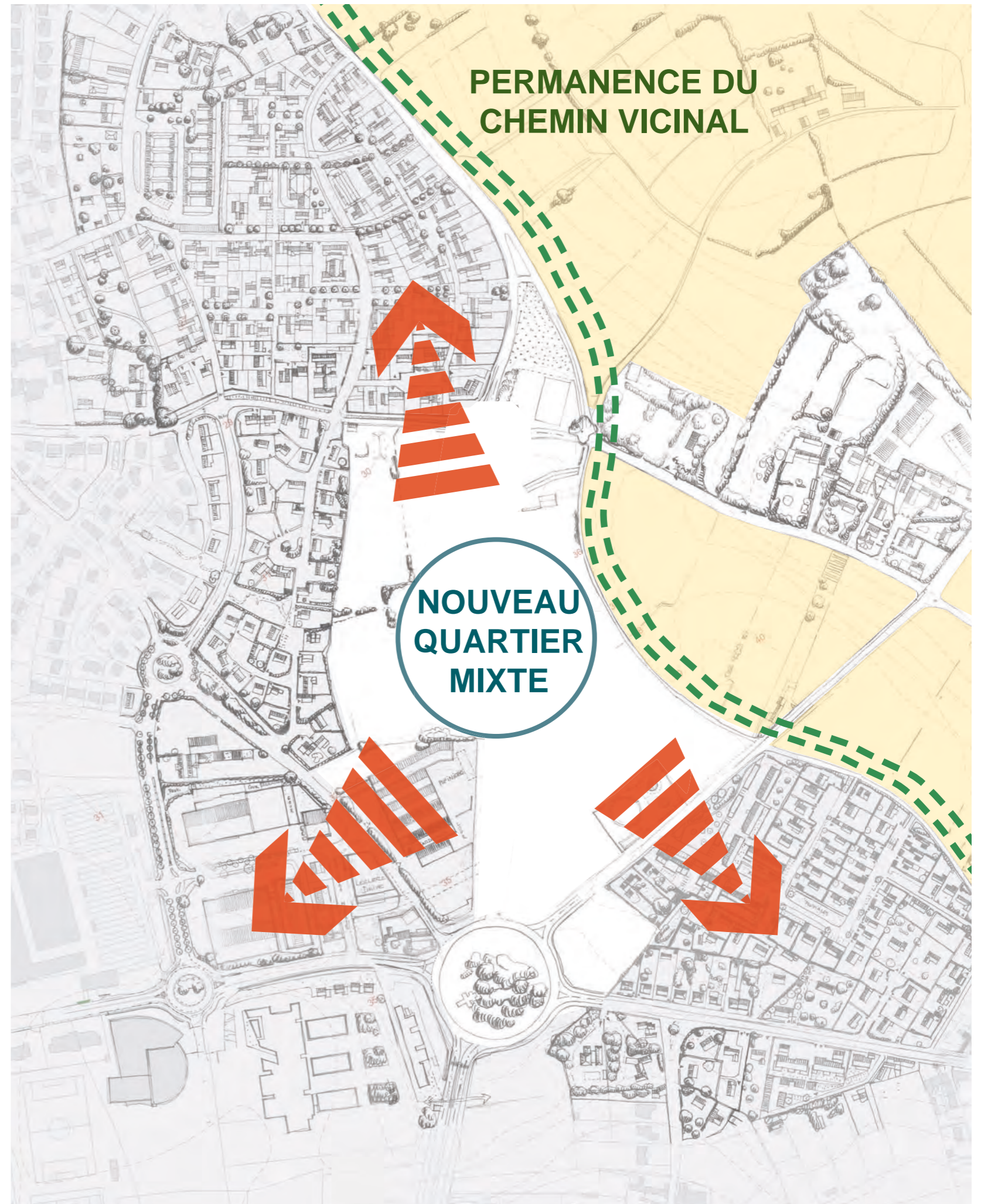
FONDAMENTAUX

#1

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

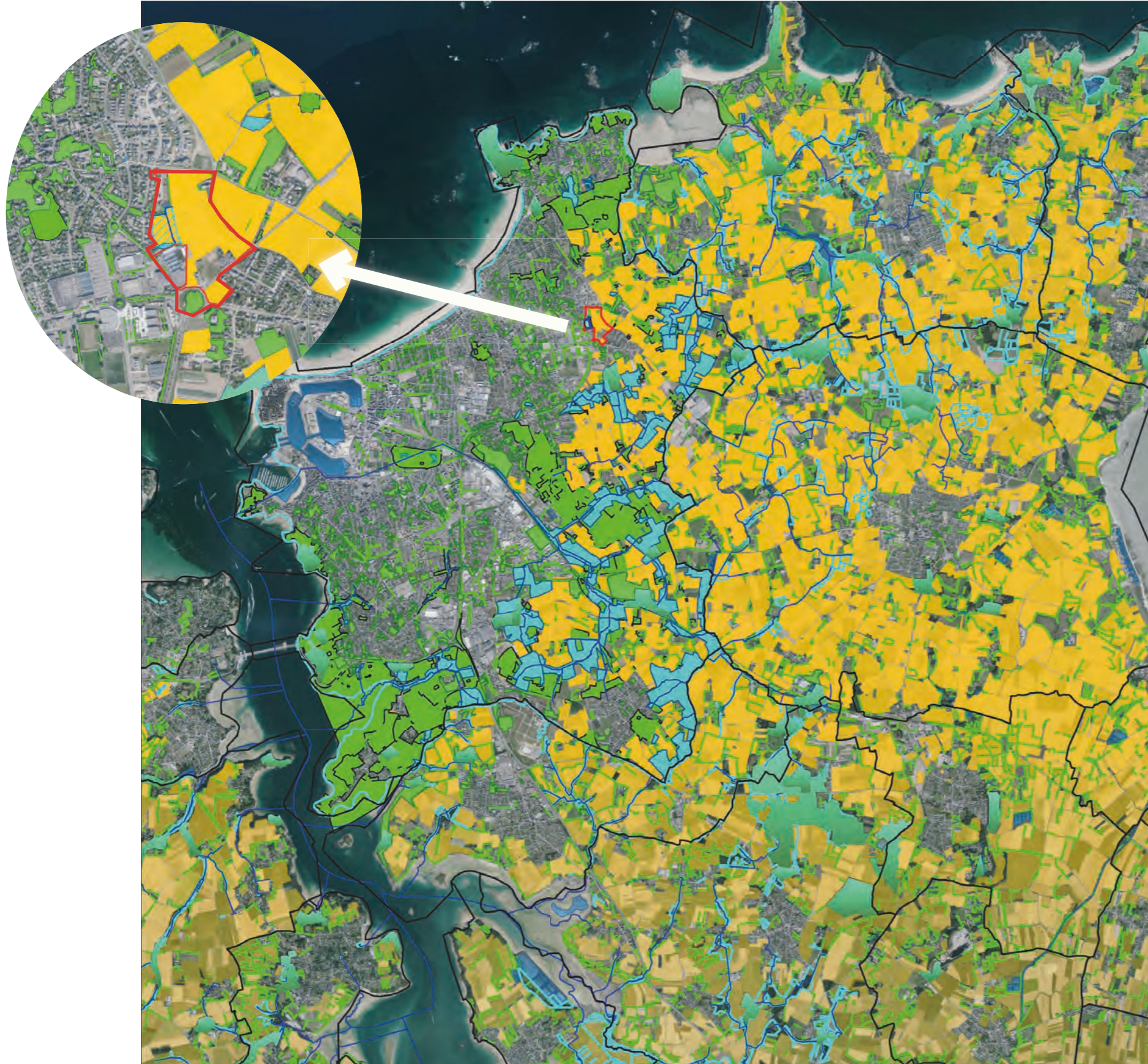
Limite urbaine

Développement d'un quartier



TRAME VERTE / BLEUE ET AGRICOLE

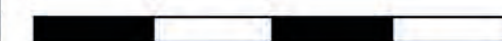
FONDAMENTAUX - un site d'interface



Légende

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

0 1 2 3 4 km



Liens à renforcer vers des sites naturels remarquables



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





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

Contacts

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

Une trame verte multi-directionnelle mais contrainte



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

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



Corridor écologique en lisière

Réintroduire un maillage de vergers et de bocages

Intégrer le maraîchage et l'agriculture urbaine dans le site



PAYSAGE - Existant

Les haies, espaces publics, et aménagements paysagers

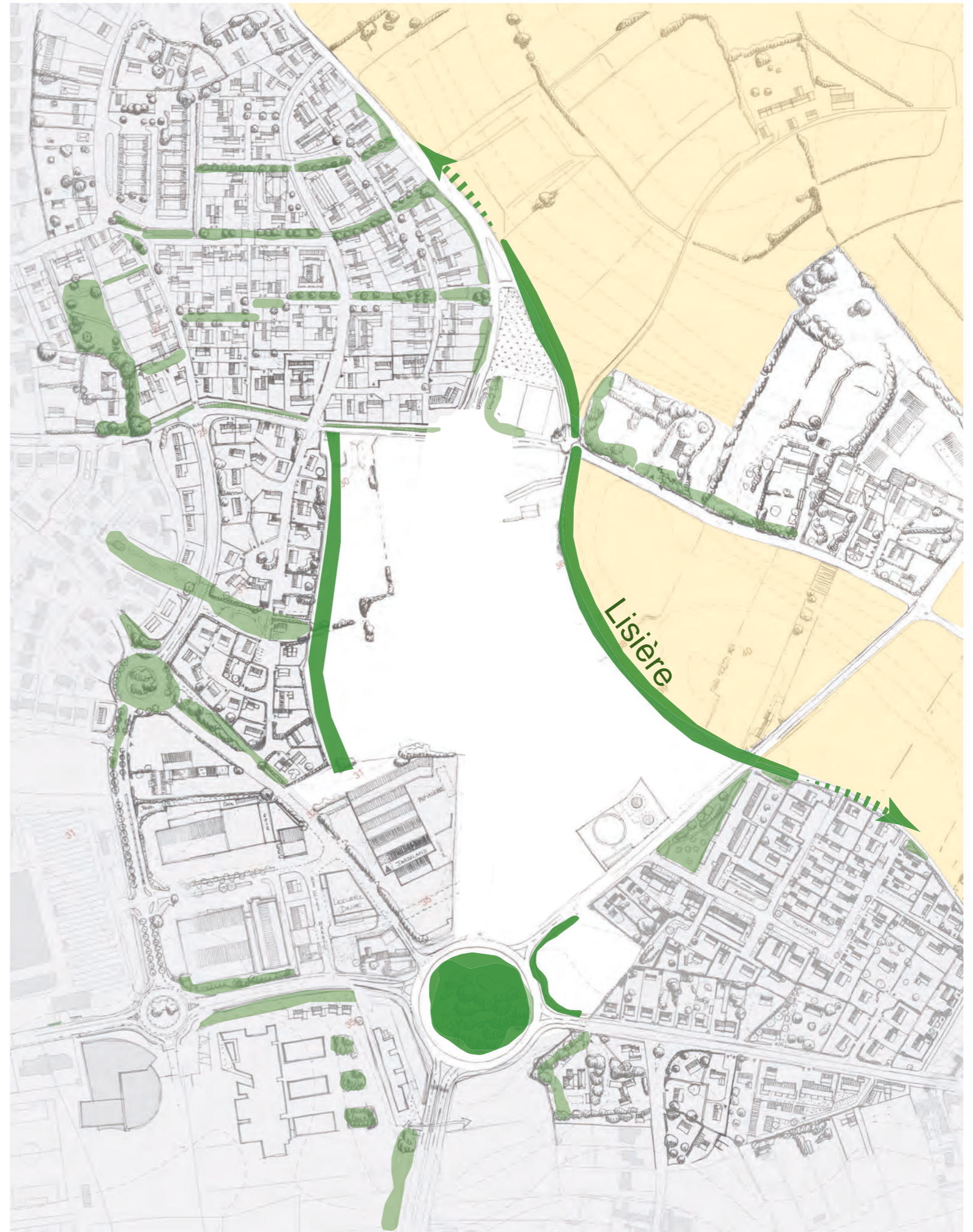
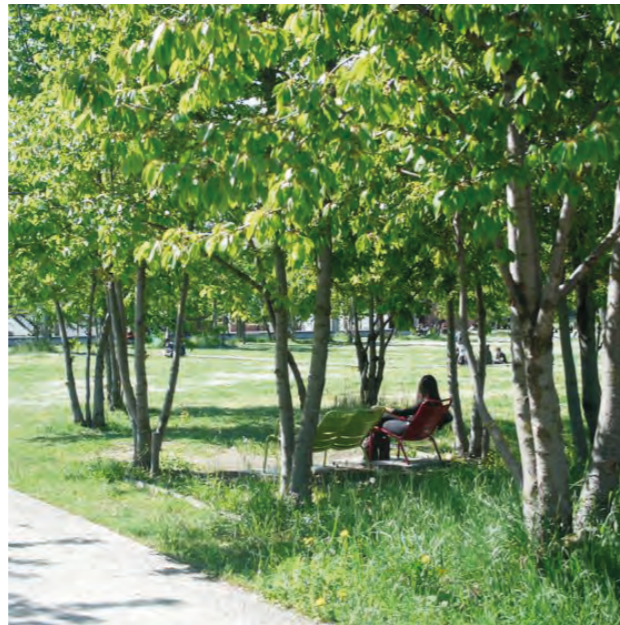
- Les haies bocagères reconstituées de Bonne Rencontre, la zone humide reconstituée
- Les haies privées de La Ville Besnard
- La promenade du Lotissement des Camélias, et le Square du lotissement du Gué
- La zone humide au nord de Jardiland et la haie bocagère Rue du Colonel Armand
- Les aménagements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



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Les chemins de lisière et vergers

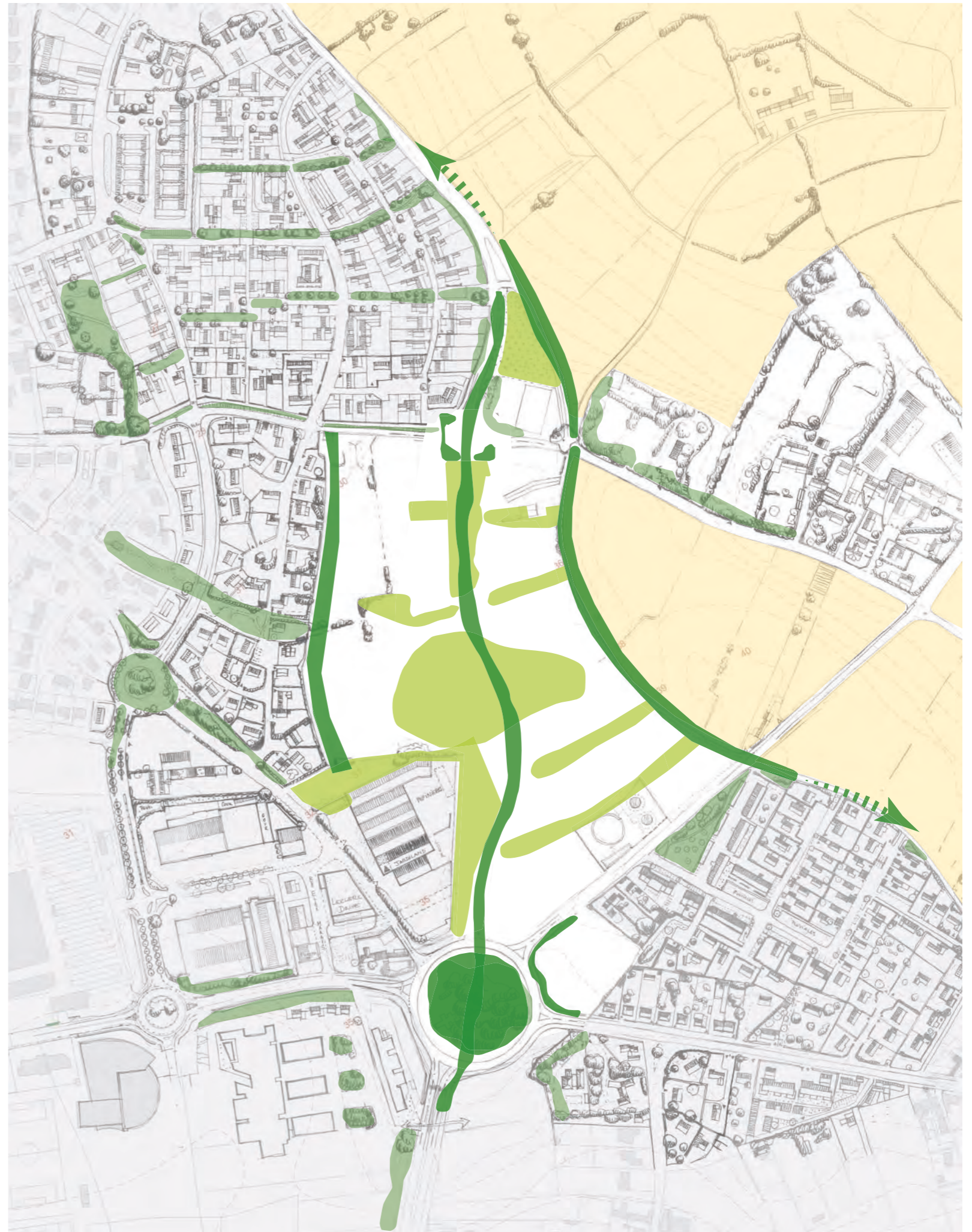
- Les continuités territoriales
- Le bocage - les lisières en interface de l'existant
- Les lisières supports de connexions douces



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Continuité Nord/Sud - Transversalités

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



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

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

PAYSAGE - Les seuils

Entrée de ville / de quartier

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

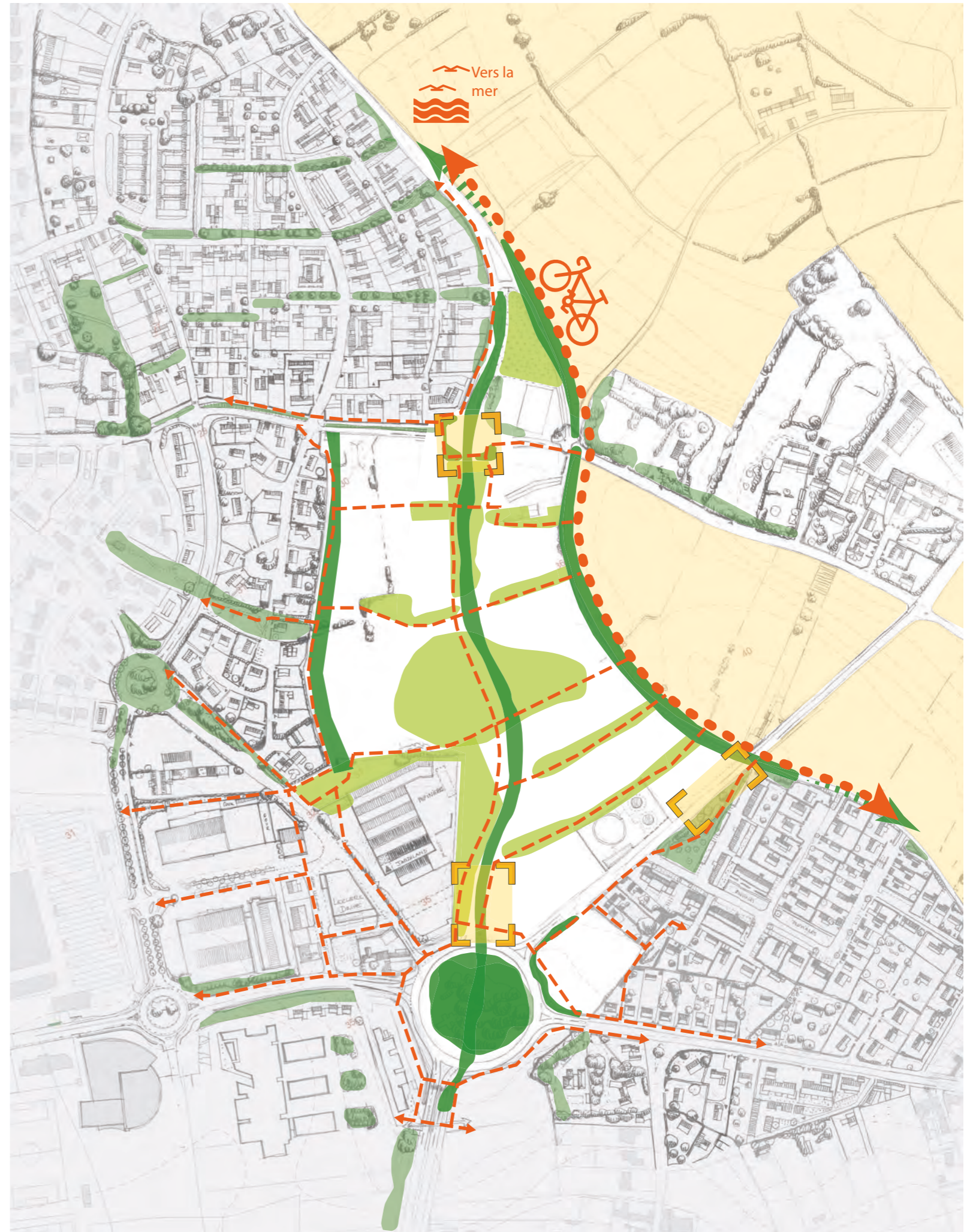


FONDAMENTAUX

#2 TRAME PAYSAGÈRE & MODES DOUX

SUPPORT DES MODES DOUX Cycles et piétons

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



FONDAMENTAUX

#3

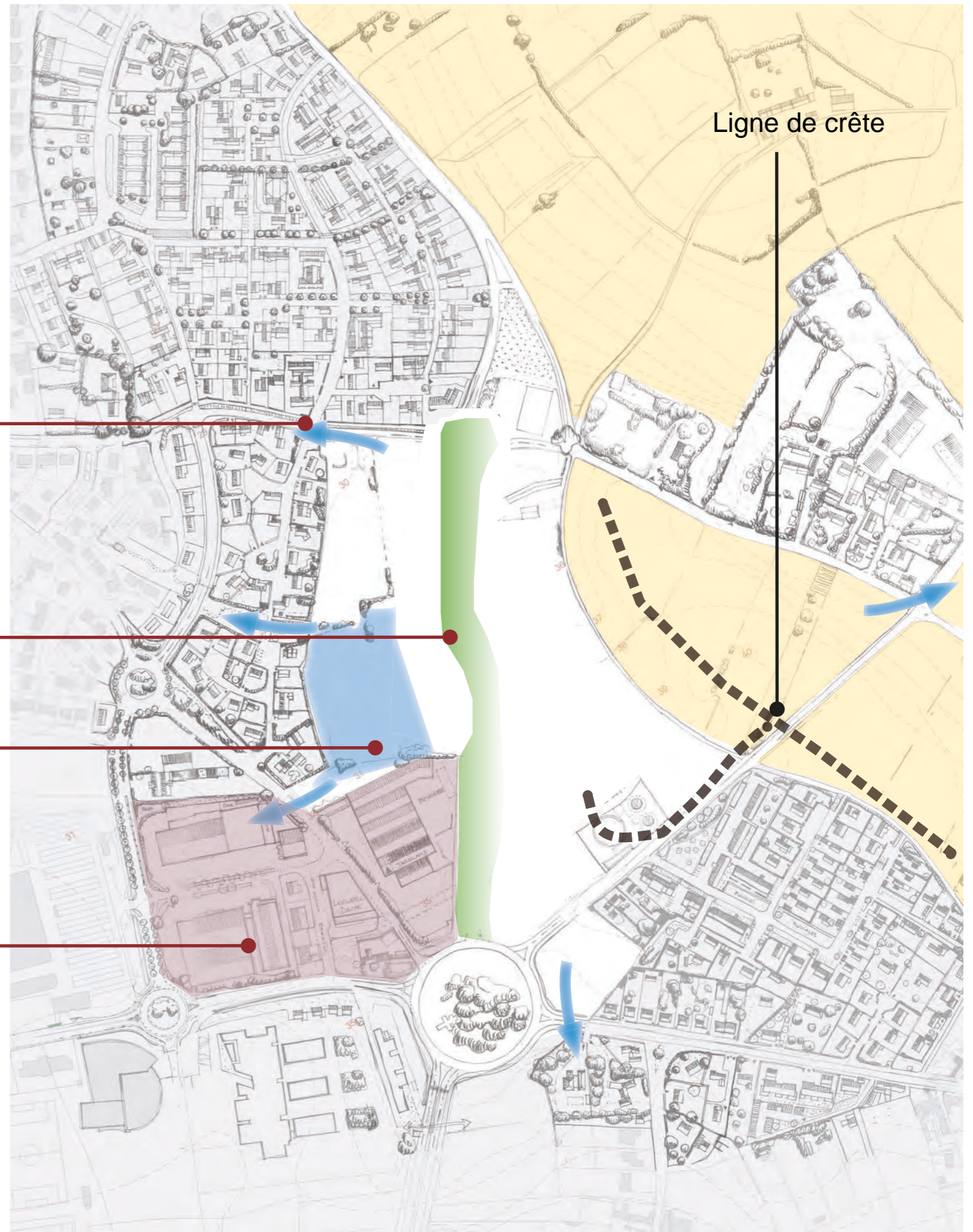
GESTION DE L'EAU

Structurer les exutoires
Qualité de l'eau ruisselée

Paysage support de collecte
des eaux pluviales

Préserver les Zones Humides
des contaminations

Désimperméabilisation &
mutualisation des ouvrages



PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

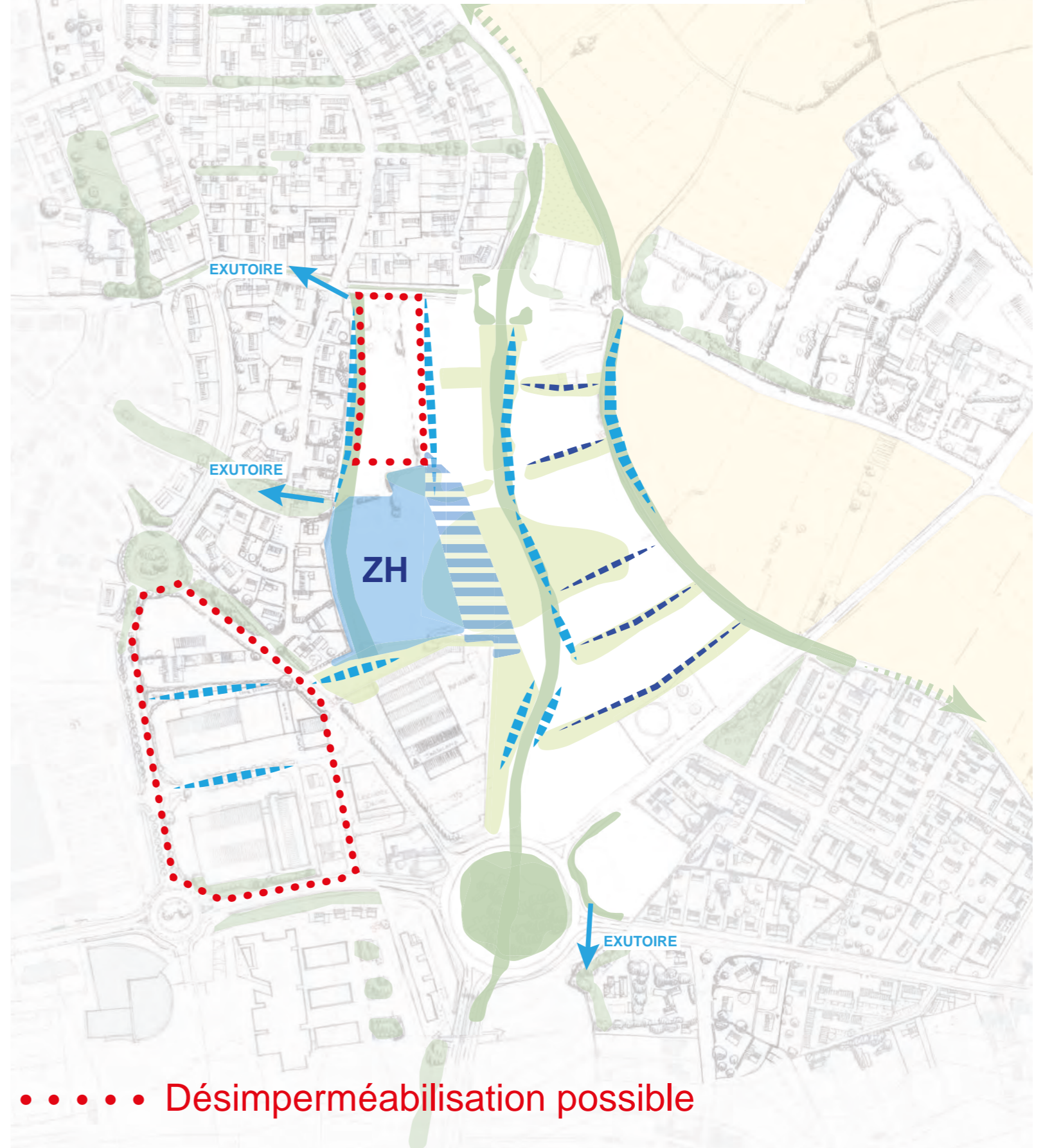
LA ZONE HUMIDE et la gestion de l'eau

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



LA ZONE HUMIDE : un espace majeur

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



Zone humide en coeur de quartier



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

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

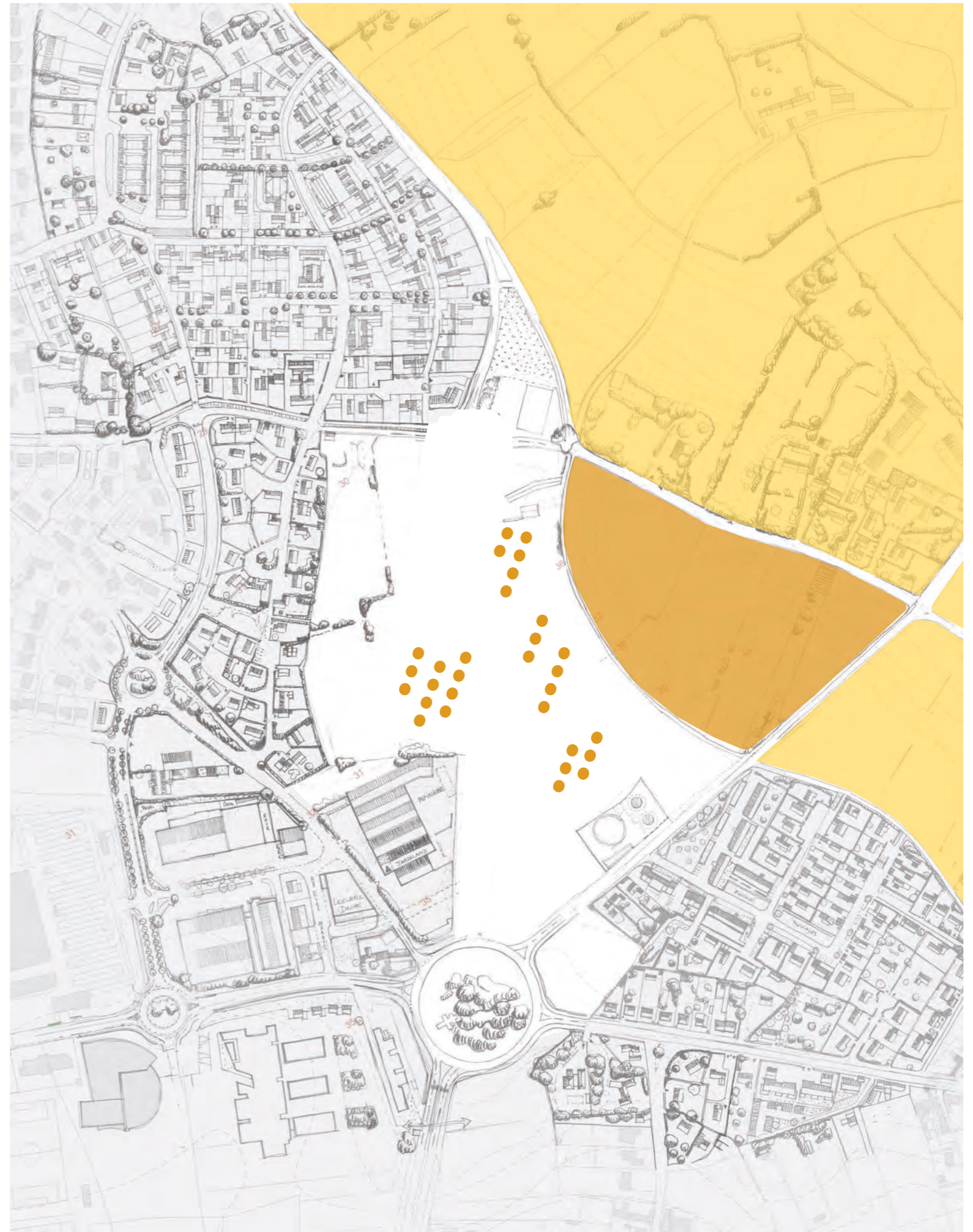
Contacts

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

PAYSAGE - Les espaces fédérateurs

Les cœurs maraîchers - Agriculture urbaine

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



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

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

FONDAMENTAUX

#4 IDENTITÉ AGRICOLE

PROTECTION :
Hameau et Terre agricoles

UN PROJET Agricole ? :
Jardin familiaux
Permaculture

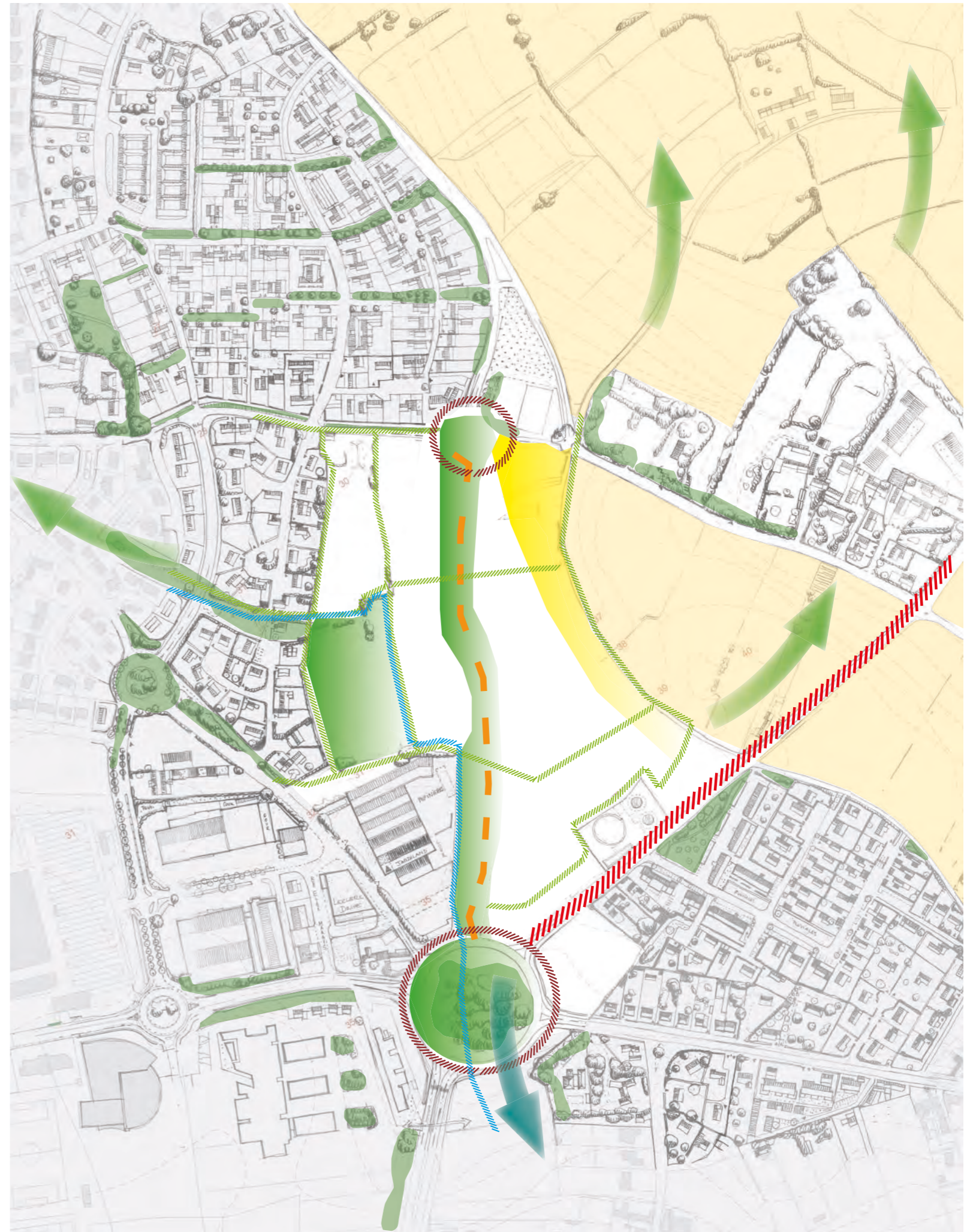
Agriculture urbaine :
En cœur d'îlot
de type : Jardins solidaires



FONDAMENTAUX

#5 BIODIVERSITÉ

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



MOBILITÉS

ACCESSIBILITÉ

Voies Existantes

CONSTAT :

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

FLUX ESTIVAUX :

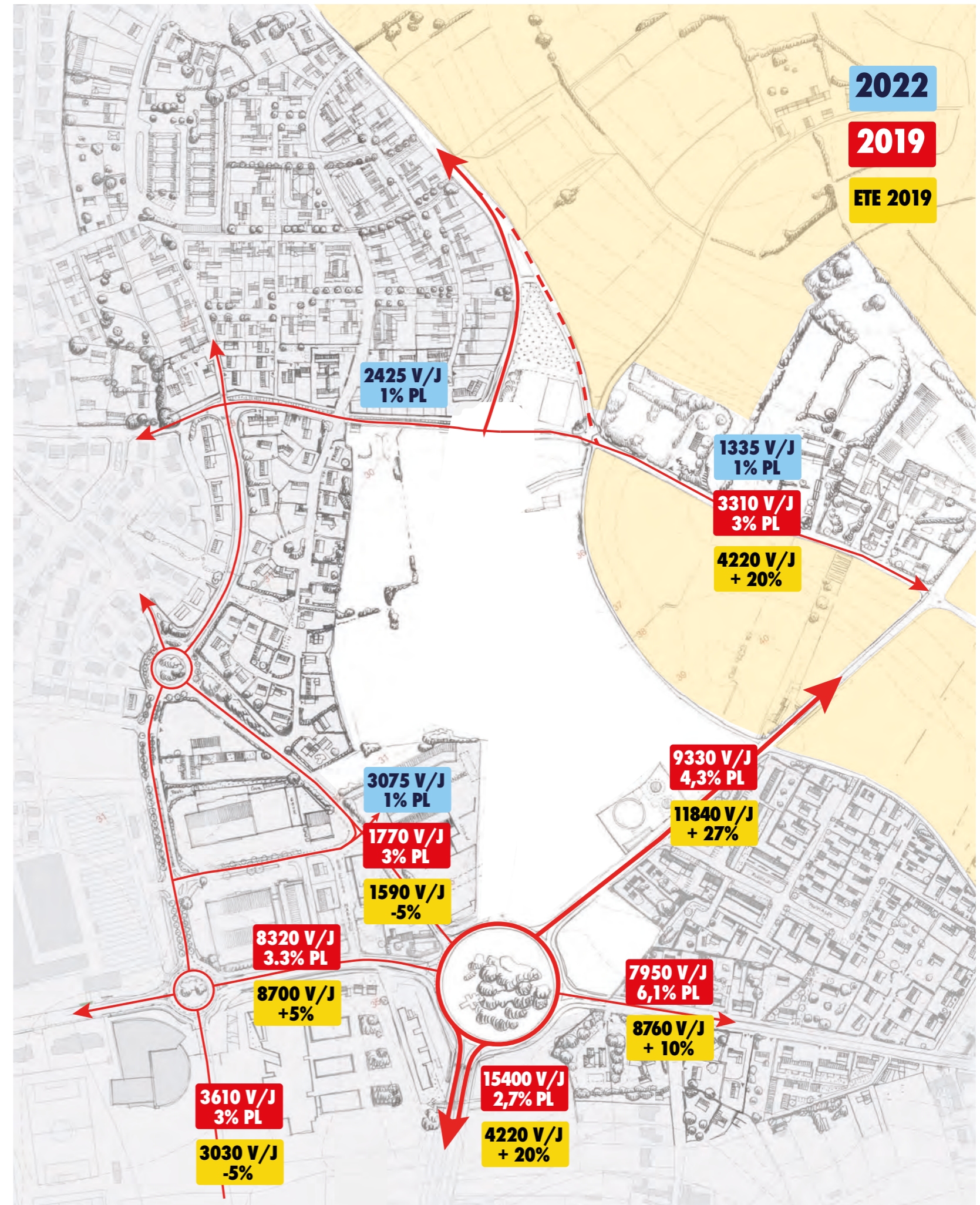
- Quelles solutions pour le transit de ces flux ?
D'autres scénarios ?
- Faut-il laisser l'accès aux touristes aux plages en voiture ?
> CONGESTION LITTORAL
- Comment stopper la voiture en entrée de ville ?
> PEM + Transport en commun

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

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

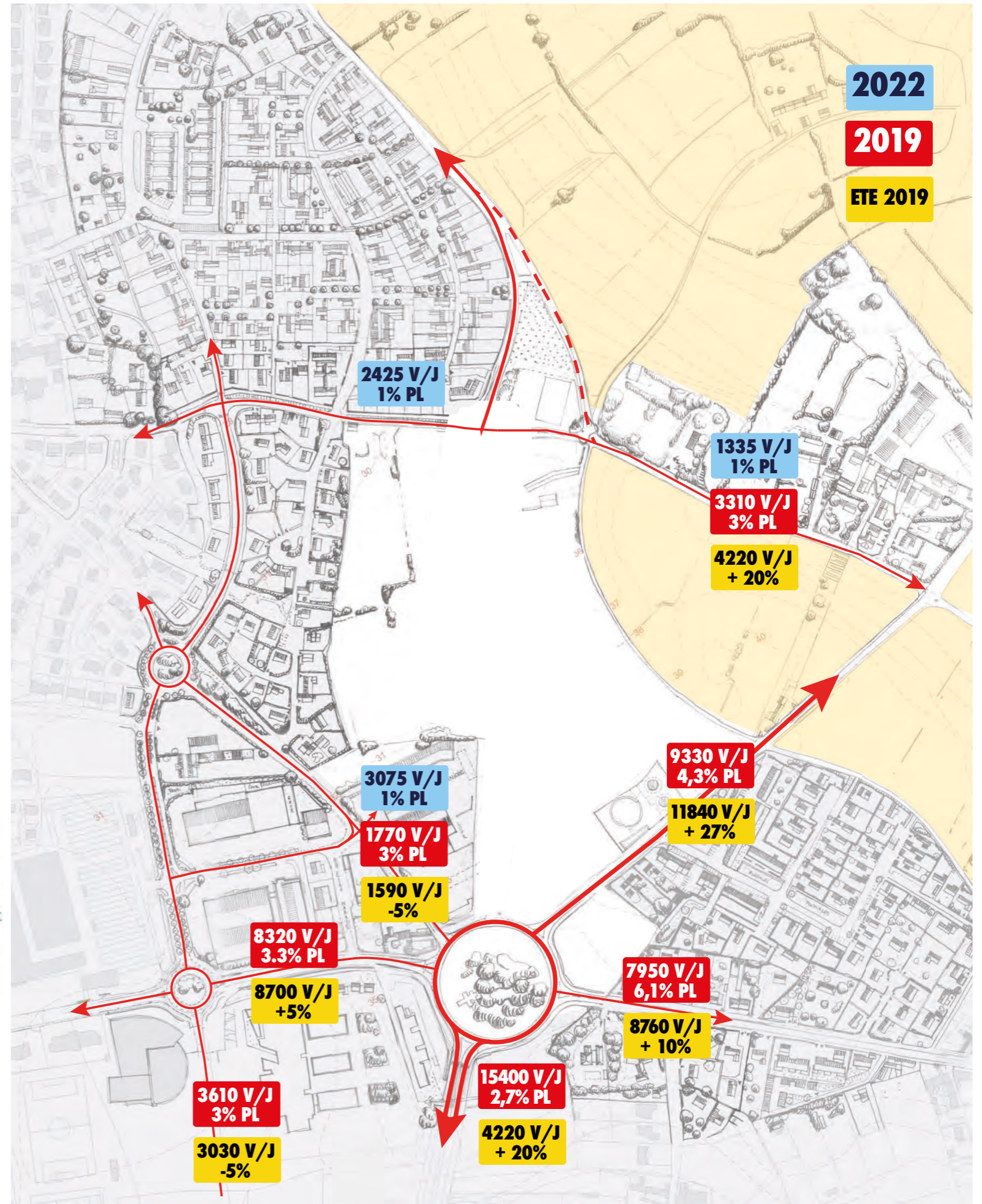
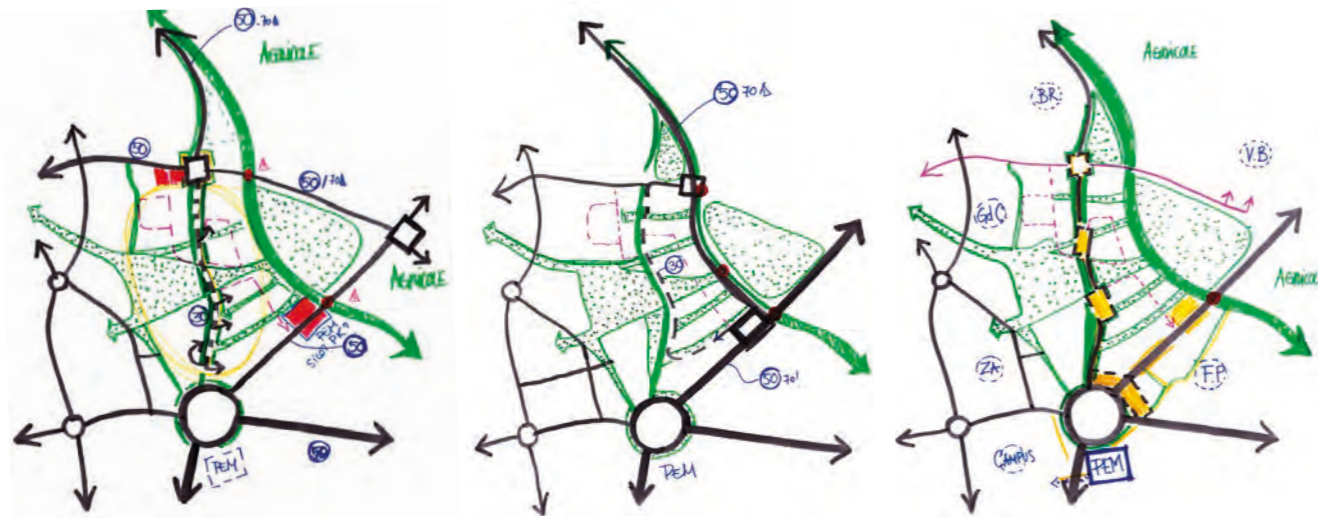
48



Analyse état des lieux

CRITÈRES à prendre en compte :

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



FONDAMENTAUX

#6 AXE NORD-SUD

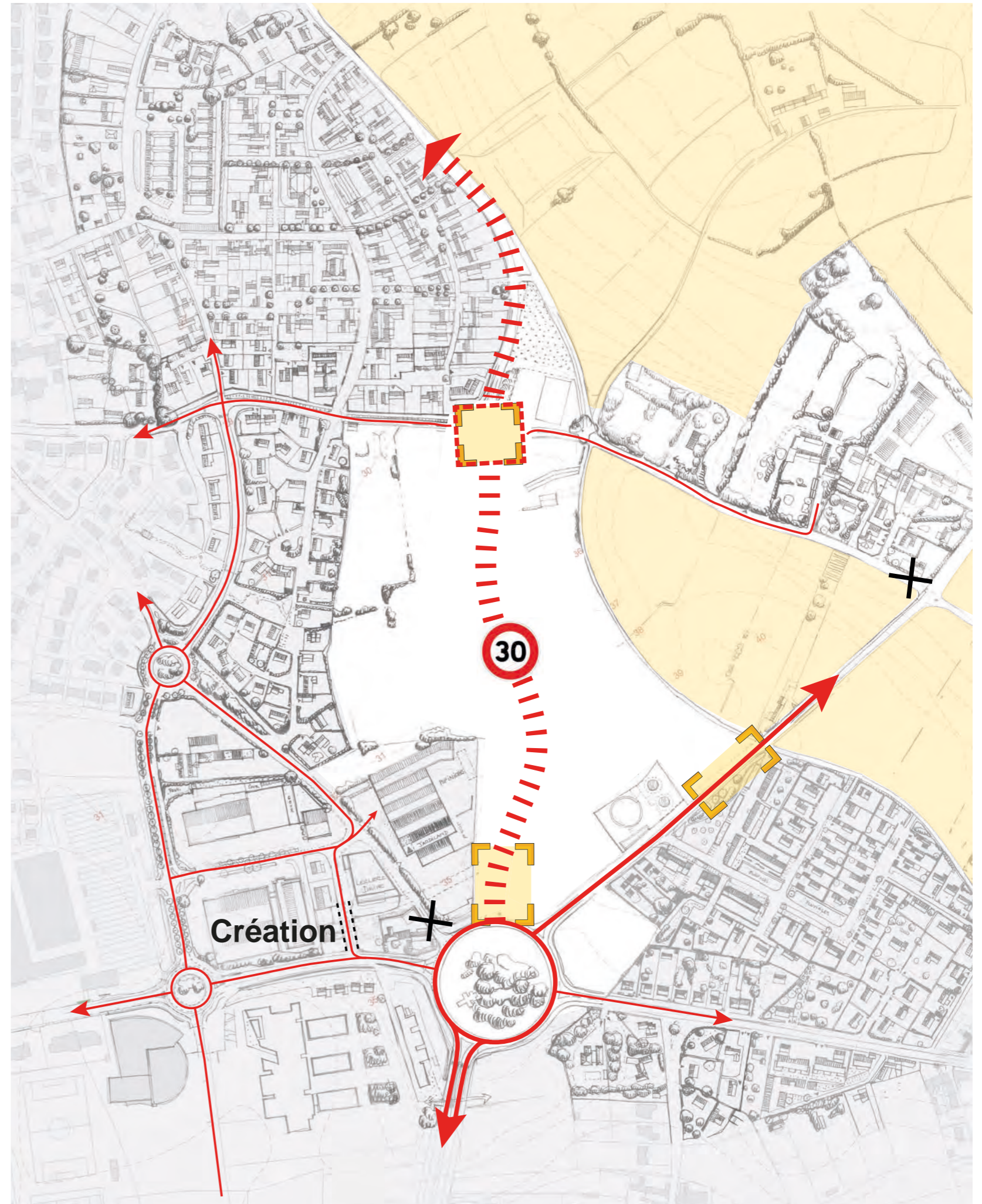
Axe Nord-Sud

PUP - Rond point carré

Seuils d'entrée de ville

Quelles nature de voies ?

Axe de desserte / Axe de quartier



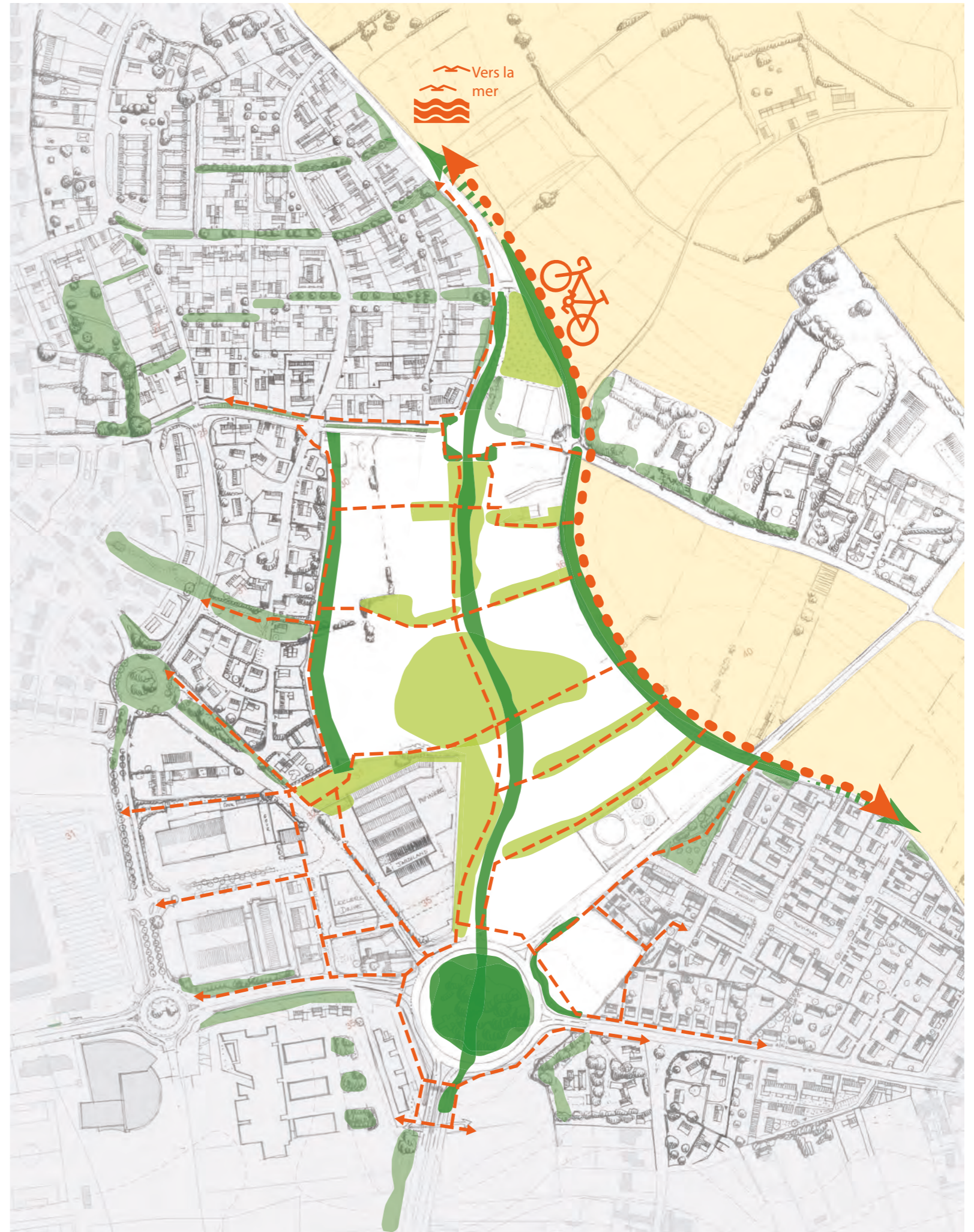
FONDAMENTAUX

#7

TRAME PAYSAGÈRE SUPPORT DES MODES DOUX

Cycles et piétons

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



PEM : Pôle d'Échange Multimodal

/ Le pôle multimodal et aire de covoiturage

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

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

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



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //


Equipe apm & GLAZ


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

FONDAMENTAUX

#8 AIR, BRUIT et NUISANCES

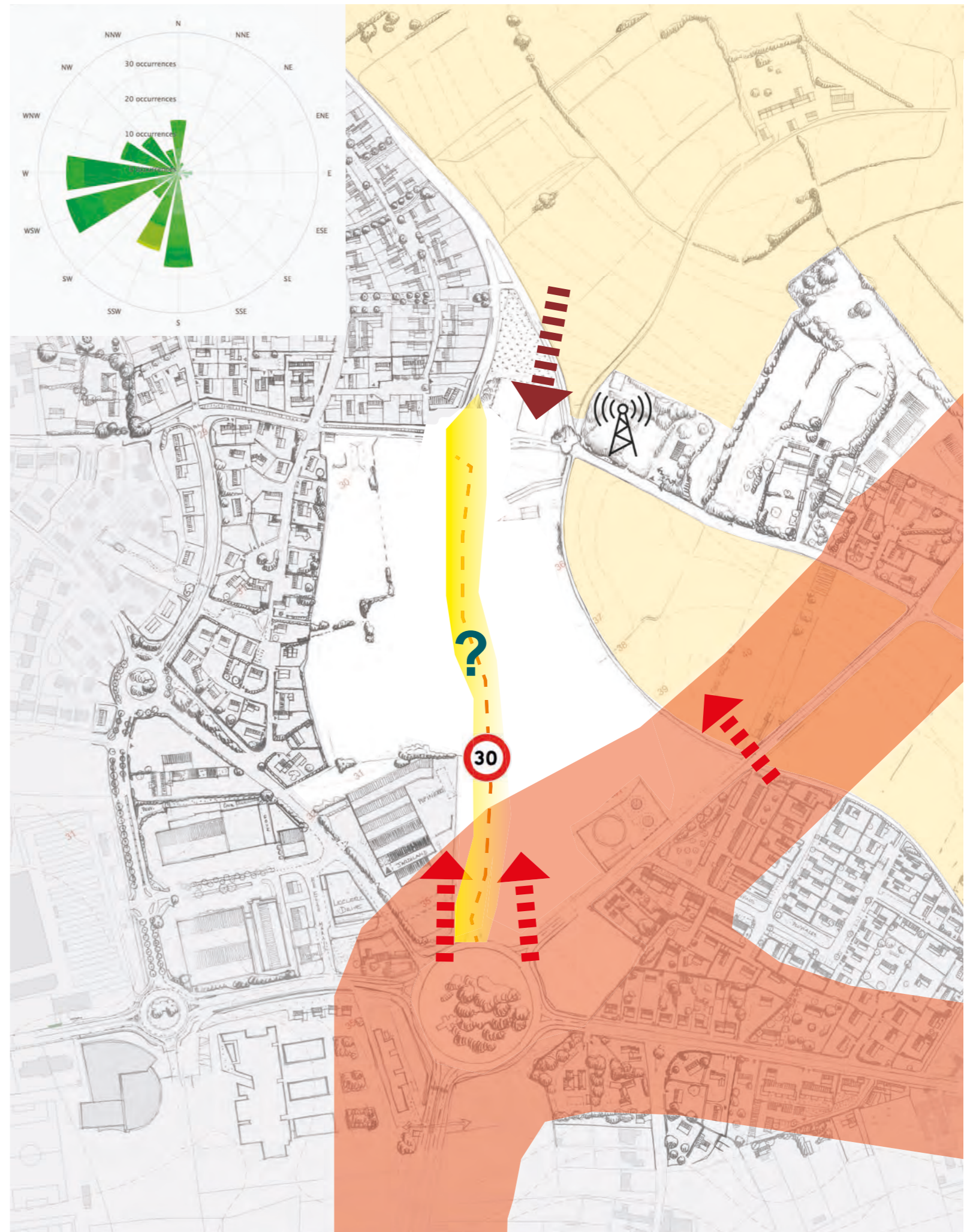
- «Zones calmes» / des espaces de ressourcement
- Adapter les formes urbaines à la topographie pour profiter de la pente comme obstacle au bruit
- Barrières végétales
- Favoriser l'écoulement des masses d'air
- Concevoir la future route en fonction des réductions de nuisances sonores

 Vent de NNE - Concentrations polluants importantes

 Émissions polluantes - RD355

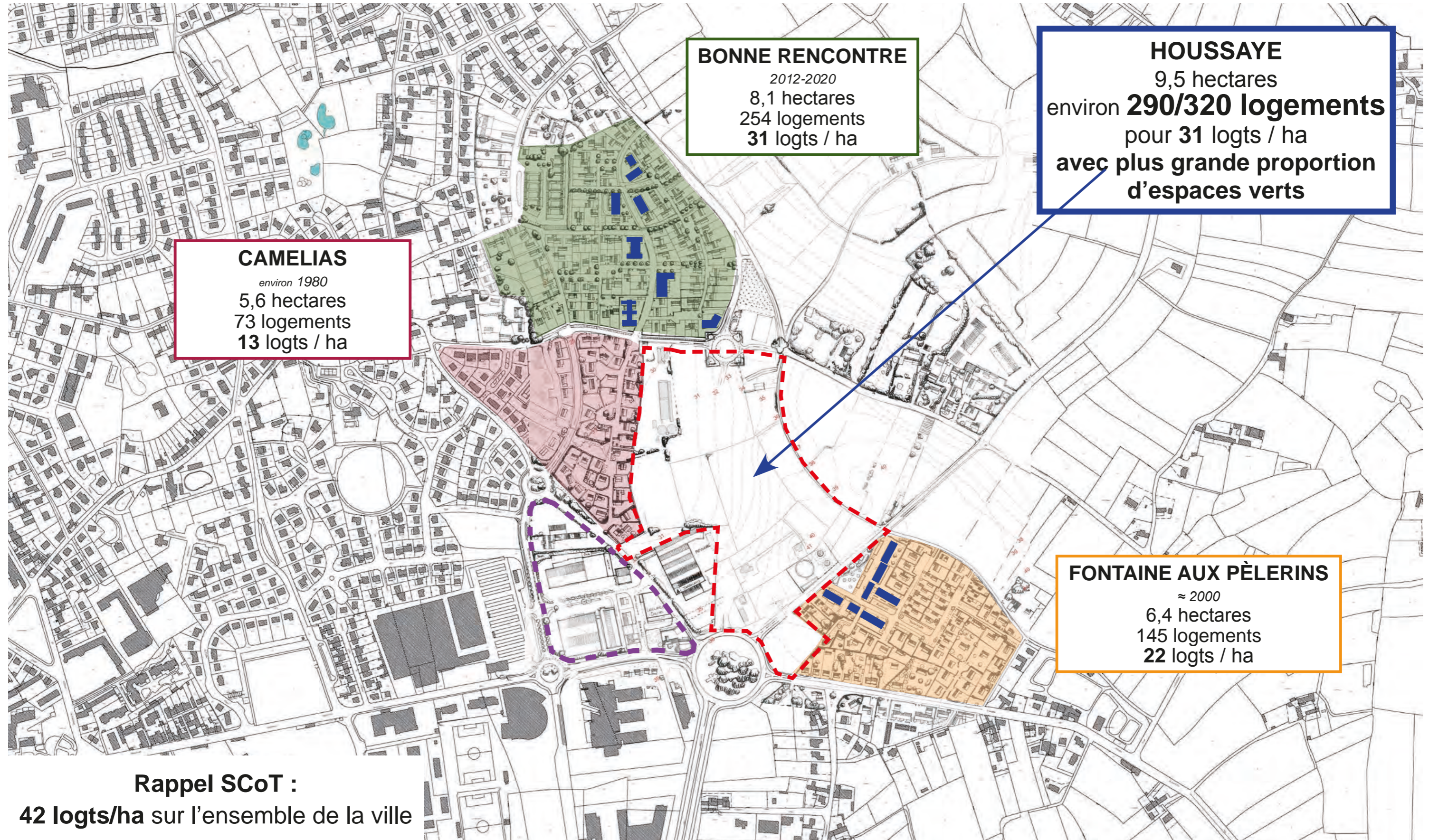
 Secteur classe au bruit

 Favoriser les réductions de nuisances sonores



ESPACES PUBLICS & HABITATS

Densité de logements et Programmation



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

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

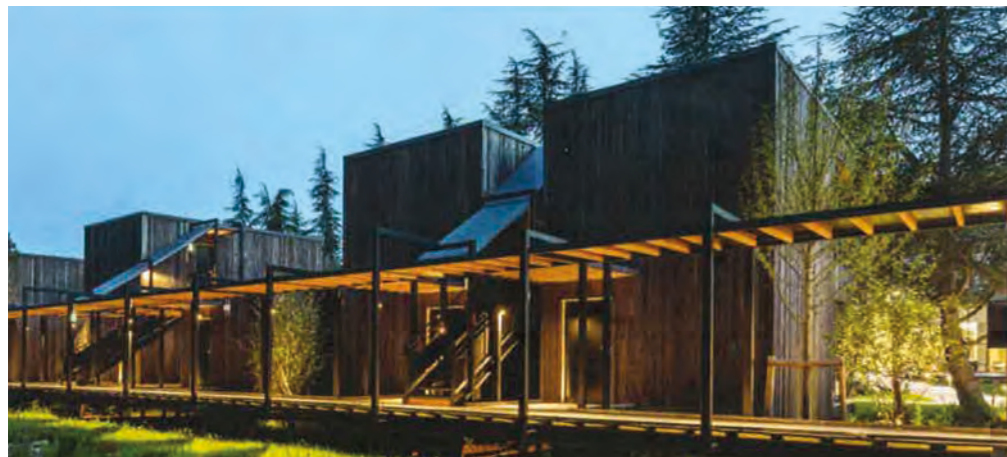
Contacts

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

Forme urbaine : maisons de ville et logements intermédiaires



Densité végétale et porosité des îlots privés



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



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

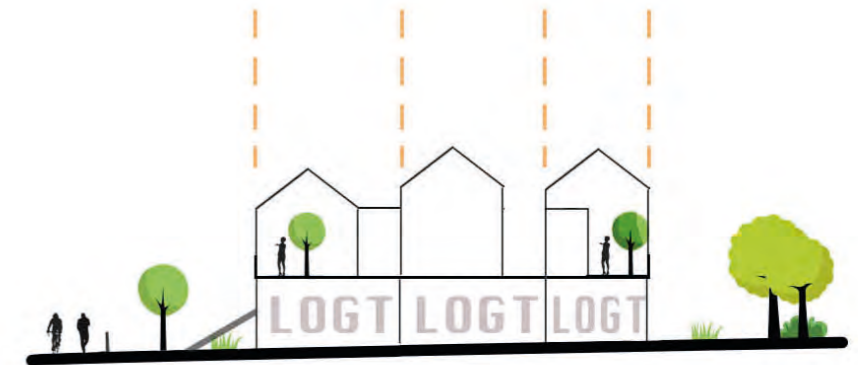
Atelier philippe madec (mandataire) / GLAZ Architectes / Aires Paysages / ECR / IAO Senn / Cercia / Mobhilis / Caradeux Consultants / Forgeoux

Formes urbaines et typologies grands logements

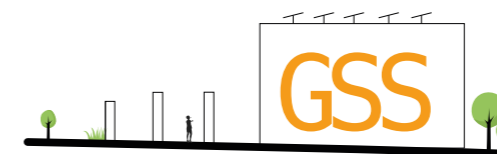
• Logements collectifs (LC)

• Logements intermédiaires (LI)

• Maisons individuelles (MI)



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



Forme urbaine et agriculture



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

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

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

Contacts

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

Forme urbaine et agriculture

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



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



// Densité végétale et
porosité des îlots privés



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

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

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

Contacts

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

Lieux d'intensité

Pépinière agricole ?



Zone Humide en cœur de quartier



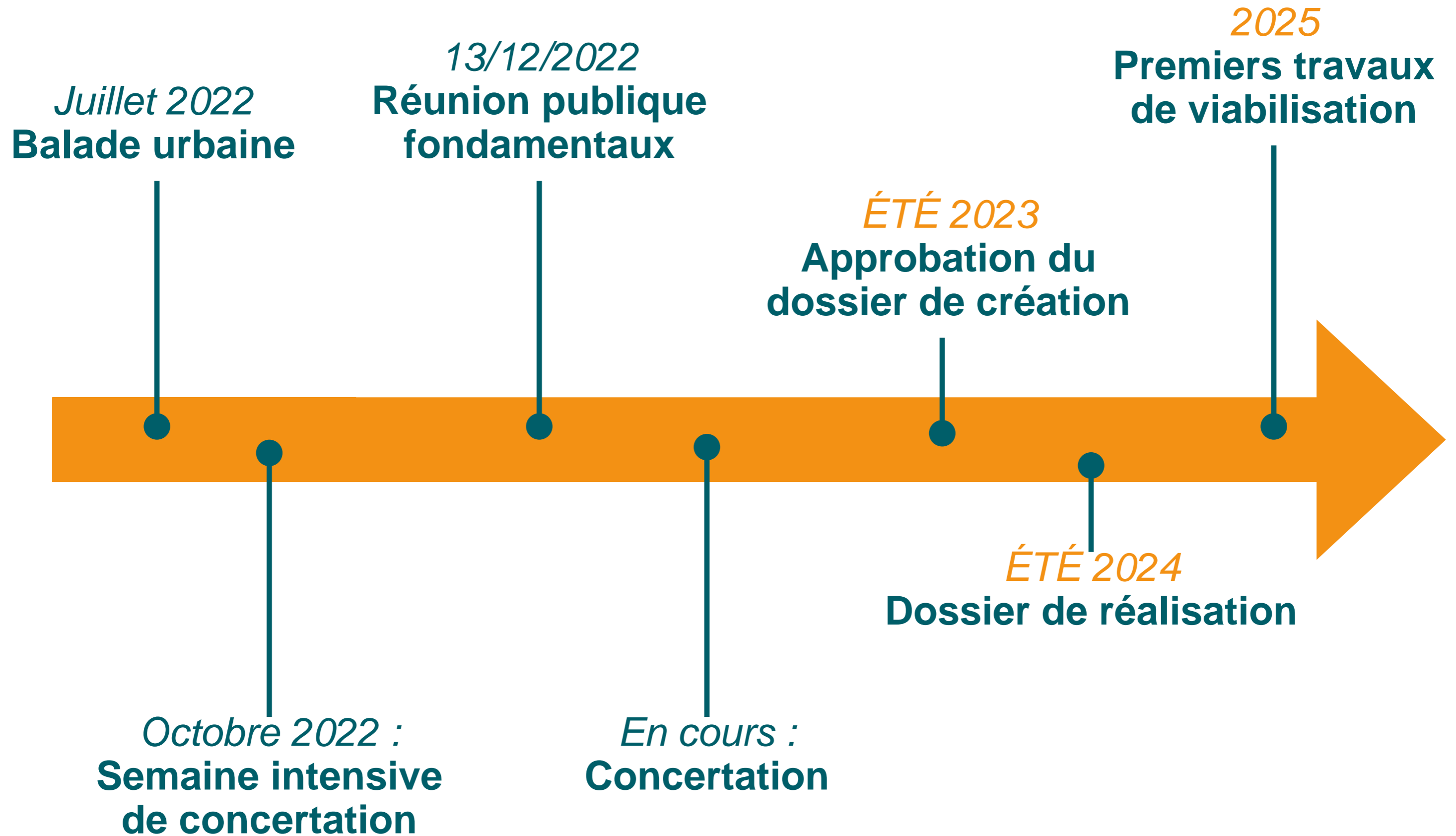
Ancienne usine des eaux : Living Room du quartier



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



Planning



MERCI DE VOTRE ATTENTION

TEMPS D'ÉCHANGES