

Délibération n° CM-2019-03-009

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

L'an deux mille dix neuf, le jeudi 4 avril 2019 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Saint-Malo, sous la Présidence de M. Claude RENOULT, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 29 mars 2019

Date d'affichage de la convocation : 29 mars 2019

Membres présents : M. Claude RENOULT, Mme Michèle LOMBARDIE, M. Jean-Michel LE PENNEC, Mme Nathalie LEVILLAIN, M. Jean BORIES, M. Jean COUDRAY, Mme Claire GUINEMER, Mme Marie-Françoise HURAUULT-JUGUET, M. Jacques BENARD, M. Guillaume LOISEAU, Mme Evelyne HERVE-RENOULT, M. Jacques HUCHET, Mme Evelyne BLANC, Mme Michelle REDOUTE, Mme Léa MILLET, Mme Véronique FLEAU, Mme Corinne DERAT-CARRIERE, Mme Sylvie LE VERGER, Mme Claire PINEL, M. Christophe HERY, Mme Caroline DESQUESSSES, Mme Valérie SCHWAB, M. Romain LEMARIE, Mme Alexandrine PICARD, Mme Laurence LE GUILLERM, Mme Michèle LE TALLEC, Mme Christine HERVE, M. Joel MARTINI, M. Stéphane PERRIN, M. Patrick LEFEBVRE-DUPUY, Mme Marie-Christine LE HERISSE, M. Serge BESSEICHE, M. Gilles LURTON, Mme Anne LE GAGNE, M. Nicolas BELLOIR

Pouvoirs :

M. Patrick CHARPY à M. Jean BORIES

Mme Isabelle GAULTIER DE SAINT-JORES à M. Jean-Michel LE PENNEC

M. Yves ALLAIRE à Mme Michèle LOMBARDIE

Mme Isabelle HERVE à Mme Claire PINEL

M. Yann DELAVAUD à M. Jacques BENARD

M. Pablo NAKHLE-CERRUTI à Mme Nathalie LEVILLAIN

M. Kévin GUIHARD à M. Guillaume LOISEAU

M. Pierre SITE à Mme Laurence LE GUILLERM

Secrétaire de séance : Alexandrine PICARD

9 - ZAC DE LA HOUSSAYE - ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE, DES OBJECTIFS DE LA ZAC ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION, ET LANCEMENT DES ÉTUDES PRÉALABLES

Rapporteur : Monsieur BENARD

Préalables :

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 Territorial (SCOT), conduisent aujourd'hui la Ville de Saint-Malo à une évolution nécessaire du dossier de création de ZAC approuvé.

A ce titre, la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo, approuvée le 8 décembre 2017, présente une évolution marquée quant à l'organisation des nouvelles polarités urbaines et commerciales de la ville. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO), localise des sites de centralités, dont le secteur de la Houssaye fait partie, qui ont vocation à concentrer « *l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité [...] (équipements publics, commerces, densité d'habitat...)* p24 ».

Le DOO précise également que « *toute nouvelle consommation foncière à destination commerciale dans les centralités ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.* » p25.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), annexe 1 du DOO, vient également appuyer cet objectif en qualifiant le secteur de la Houssaye comme un « *site de centralité à forte multifonctionnalité* », « *un espace de développement urbain multifonctionnel intégrant évolutions économiques, logements.* » p14.

Ainsi, la programmation envisagée en 2010, ainsi que le périmètre de la ZAC, ne sont plus à même de répondre aux objectifs urbains et règlementaires, ni aux modes de vie actuels des malouins.

Cette modification du dossier de création, selon l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme, est possible dans les mêmes conditions que celles prescrites pour la création de la ZAC. La Ville de Saint-Malo s'inscrit ainsi dans une démarche de recomposition du projet urbain, impliquant une modification substantielle des pièces du dossier de création.

Ce choix implique également d'ajuster les objectifs de création de la ZAC, d'actualiser les modalités de concertation, ainsi que de reconsidérer le périmètre des études.

La présente délibération porte ainsi sur les nouvelles modalités de concertation, sur les objectifs de la concertation et de la ZAC adaptés, sur le lancement des études préalables, ainsi que sur le périmètre élargi des études à mener.

I – DEFINITION DES OBJECTIFS

La Ville de Saint-Malo a mené depuis 2014 une réflexion d'envergure sur le développement de son territoire pour les vingt prochaines années. Une étude de prospection urbaine a été réalisée, afin d'écrire un Projet Urbain Stratégique (PUS) prenant en compte de manière transversale les différents enjeux du territoire. Ce PUS a été présenté aux habitants de Saint-Malo en Avril 2016.

Le secteur d'entrée de ville du nord-est, et plus particulièrement celui de la Houssaye, constitue un des secteurs d'enjeux identifiés au sein du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030. Des orientations d'aménagement pour un développement harmonieux de ce secteur ont donc été définies.

Ces orientations s'appuient sur une nécessaire couture urbaine à tisser, entre l'espace agricole et naturel qui constitue la limite constructible, et l'espace urbain constitué, qui doit trouver une forme adéquate.

Le projet prévoit la création d'une programmation mixte sur environ 25 ha, constituée de logements, mais également d'une part importante dédiée à la recomposition commerciale du secteur. Le centre commercial Leclerc, ainsi que les principales locomotives commerciales du site seront conservées, mais intégrées dans un projet qui devra jouer avec une mixité verticale des fonctions. Ainsi, le centre commercial Leclerc sera déplacé sur le site de la ZAC.

Le projet de ZAC devra trouver des continuités urbaines, paysagères et de déplacement pertinentes sur les quartiers environnants, qu'il s'agisse des lotissements de Paramé à l'ouest, du secteur campus de la Crois Desilles au sud, mais également du secteur de Bonne Rencontre au nord. La relation vers l'est, en direction des espaces naturels et agricoles, devra faire l'objet d'une attention particulière. Ces liaisons avec l'existant pourront également prendre la forme d'un épannelage cohérent, ou encore de matériaux compatibles.

Sur la base des études urbaines complémentaires du PUS, les objectifs pour la création de la ZAC approuvés par le conseil municipal du 3 juillet 2008, évoluent et deviennent les suivants :

- Concevoir le projet d'aménagement comme une nouvelle polarité d'entrée de ville, comme un lieu de vie à l'interface de différentes entités urbaines et paysagères (campus étudiant, logements individuels en lotissement, commerces de proximité et de polarité urbaine, frange agricole).
- Traiter finement la relation entre espace agricole et paysager, et espace urbain, cela par un plan masse et une programmation graduels en termes d'épannelage, et respectueux du site.
- Privilégier les continuités des trames vertes et bleues vers les quartiers environnants.
- Promouvoir la mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.
- Poursuivre une politique en faveur de la mixité sociale.

- Favoriser les cheminements piétons et les modes doux, par la qualité de l'aménagement des espaces publics.

- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain, de circulation douce et de stationnement.

Ces objectifs permettront de définir les grands axes du projet d'aménagement, cela sur un périmètre actualisé d'environ 25 ha.

Ces objectifs définis pour la 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.

II – MODALITES DE CONCERTATION

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette phase de concertation a déjà été menée sur la ZAC, et a abouti à l'approbation du dossier de création. Cependant, compte tenu des évolutions préalablement citées, cette phase doit de nouveau être menée intégralement, pour aboutir à un nouveau dossier de création revu.

Les modalités de concertation sont fixées par délibération du Conseil Municipal. Elles doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

Les modalités de la concertation préalable proposées, sur la base du projet de ZAC actualisé, consisteront en :

- 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).

III – PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) – ETUDES A LANCER

La première étape de la procédure de ZAC est une phase de lancement des études préalables, et de la concertation préalable qui doit être engagée par une délibération du Conseil Municipal. Au-delà des études initiées par le PUS, des études environnementales et urbaines seront nécessaires au montage du projet de la ZAC.

A l'issue de ces études, une nouvelle version du dossier de création initialement approuvé le 5 mars 2010, sera approuvée par le Conseil Municipal. Un dossier de réalisation de la ZAC sera ensuite élaboré et approuvé par le Conseil Municipal.

IV EVOLUTION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le dossier de création initial du 5 mars 2010 a approuvé un périmètre d'étude de 11.4 hectares.

Les évolutions urbaines de ces dernières années, ainsi que l'étude du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, impliquent de prendre en compte un périmètre d'étude plus important, et notamment d'intégrer la zone commerciale dans le périmètre. Cette évolution s'appuie sur la nécessité de trouver une couture fine entre ville et nature.

Le nouveau périmètre d'étude se porte désormais sur environ 25 ha, en intégrant le périmètre initial, et en ajoutant la zone commerciale existante.

Le périmètre ne prend pas en compte le site de l'ancienne usine des eaux, puisque ce secteur fait l'objet d'un projet pour la construction d'un nouveau groupe scolaire public.

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

Point examiné en commission n°3 du 12 mars 2019.

Point examiné en commission n° 3 du 12 mars 2019

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2008 définissant les modalités de concertation et les objectifs pour la création de la ZAC de la Houssaye,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2010 tirant le bilan de la concertation de la ZAC de la Houssaye,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2010 approuvant le Dossier de Création de la ZAC de la Houssaye,

Après avoir délibéré,

DECIDE

- 1/ De modifier de manière substantielle les pièces constitutives du Dossier de Création approuvé le 5 mars 2010, impliquant la définition de nouveaux objectifs de création de la ZAC, de nouvelles modalités de concertation, ainsi qu'un nouveau périmètre d'études.
- 2/ D'initier de nouvelles études urbaines pour la constitution d'un nouveau Dossier de Création de ZAC.
- 3/ De confier aux services de la ville et/ou à des bureaux d'études la réalisation des études nécessaires à la création de la ZAC de la Houssaye.

APPROUVE

1/ Les nouveaux objectifs poursuivis par la procédure de création de la ZAC de la Houssaye, définis en fonction de l'évolution du projet et de l'actualisation du périmètre prévisionnel ci-annexé :

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

2/ Les objectifs poursuivis pour mener à bien la concertation de la ZAC de la Houssaye ci-dessus rappelés.

3/ Les modalités de concertation actualisées, ci-dessus rappelées, qui seront mises en œuvre dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Houssaye, conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

4/ L'actualisation du périmètre prévisionnel d'étude ci-annexé de 11,4 ha à environ 25 ha.

PRECISE

- Que la concertation publique sera organisée le temps de la réalisation des études préalables à la constitution du dossier de création de la ZAC qui sera présenté en Conseil Municipal lors duquel le bilan de la concertation sera tiré.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire au bon déroulement de la procédure de création de ZAC.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour le Maire et par délégation,
Pour le Directeur Général des Services empêché,
La Directrice Générale Adjointe des Services
Marilyn BOURQUIN

Saint-Malo

ZAC de la Houssaye

Commission n°3

12 mars 2019

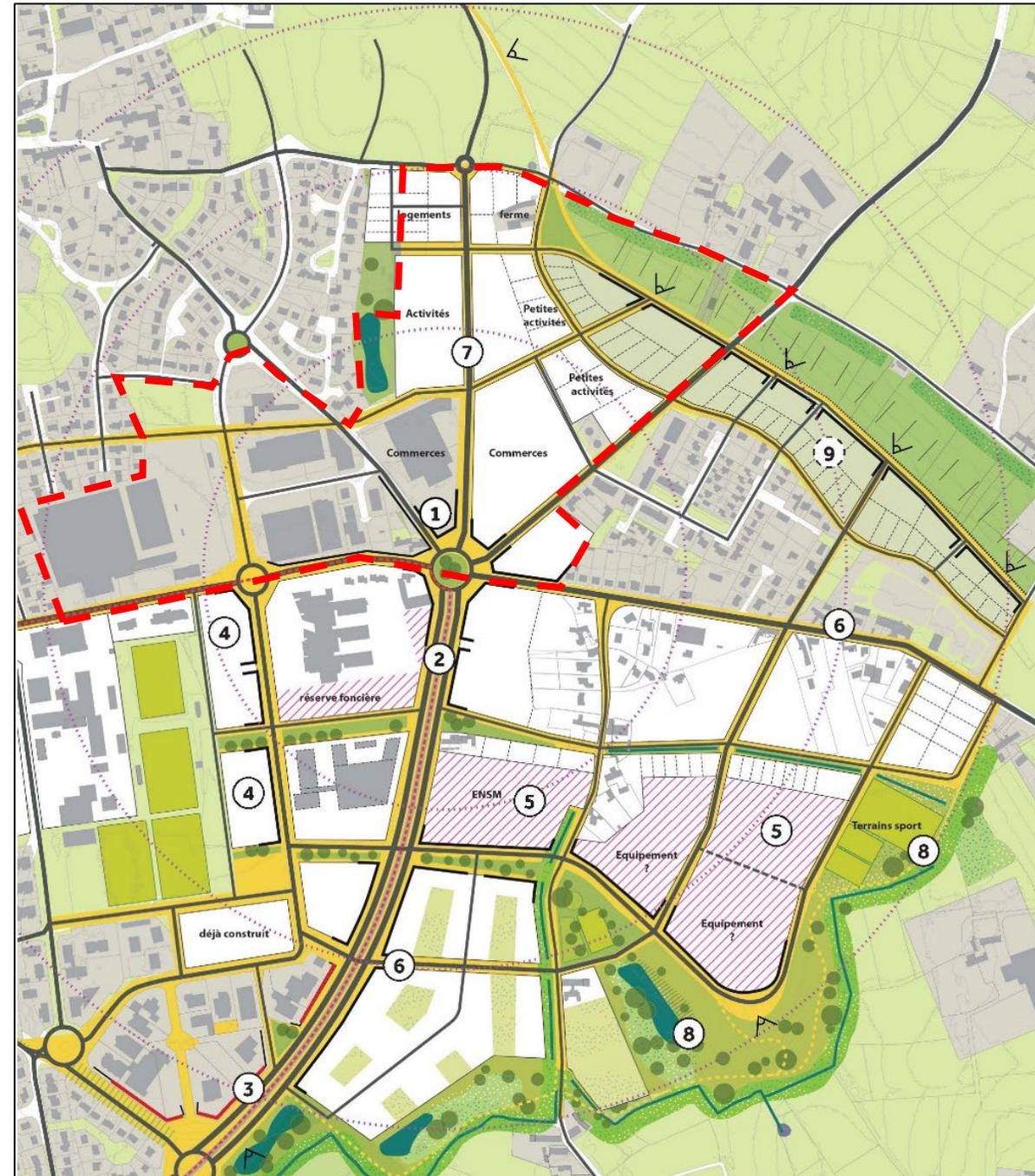
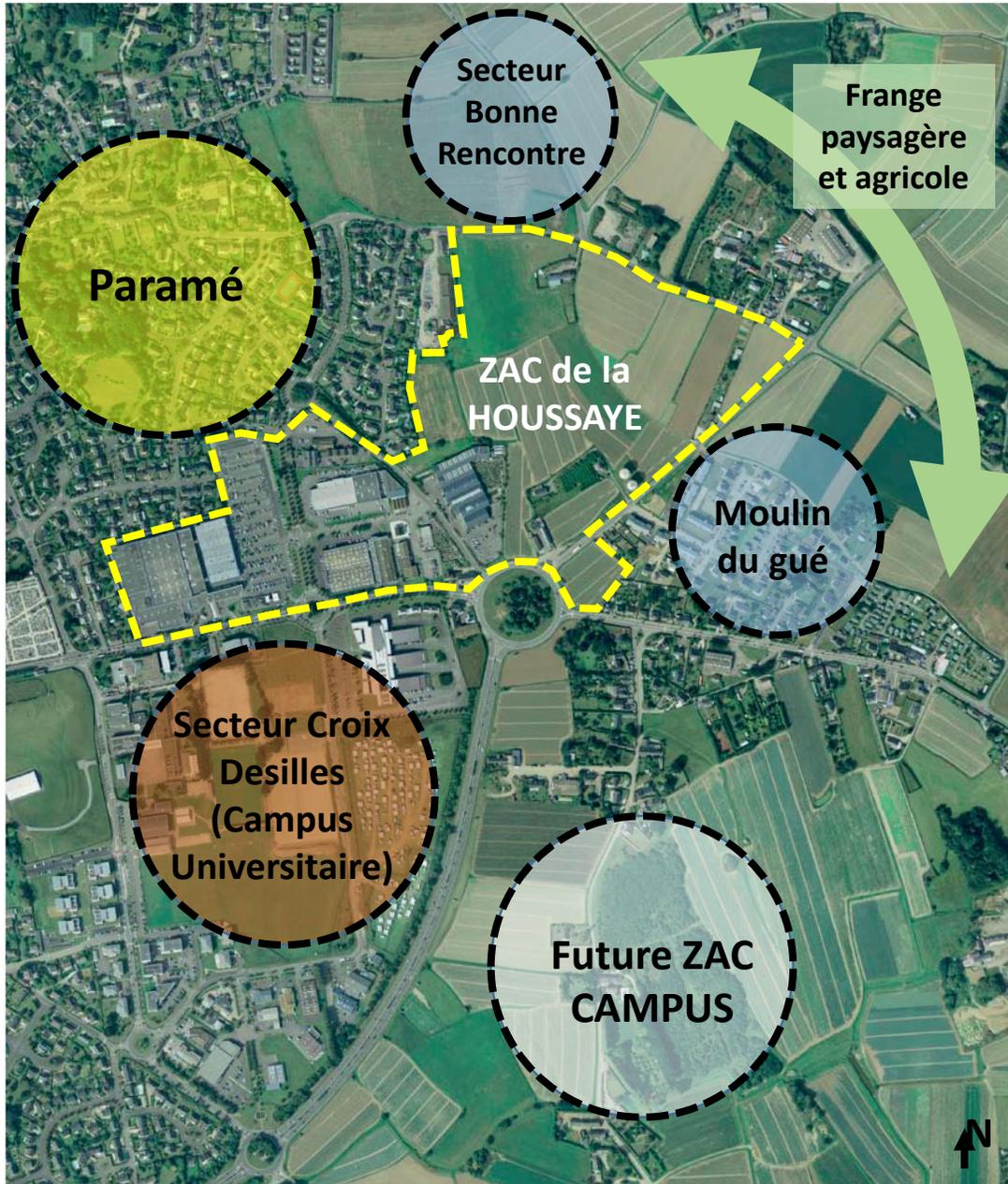


Localisation du projet

**Projet de ZAC
d'environ 25 ha**



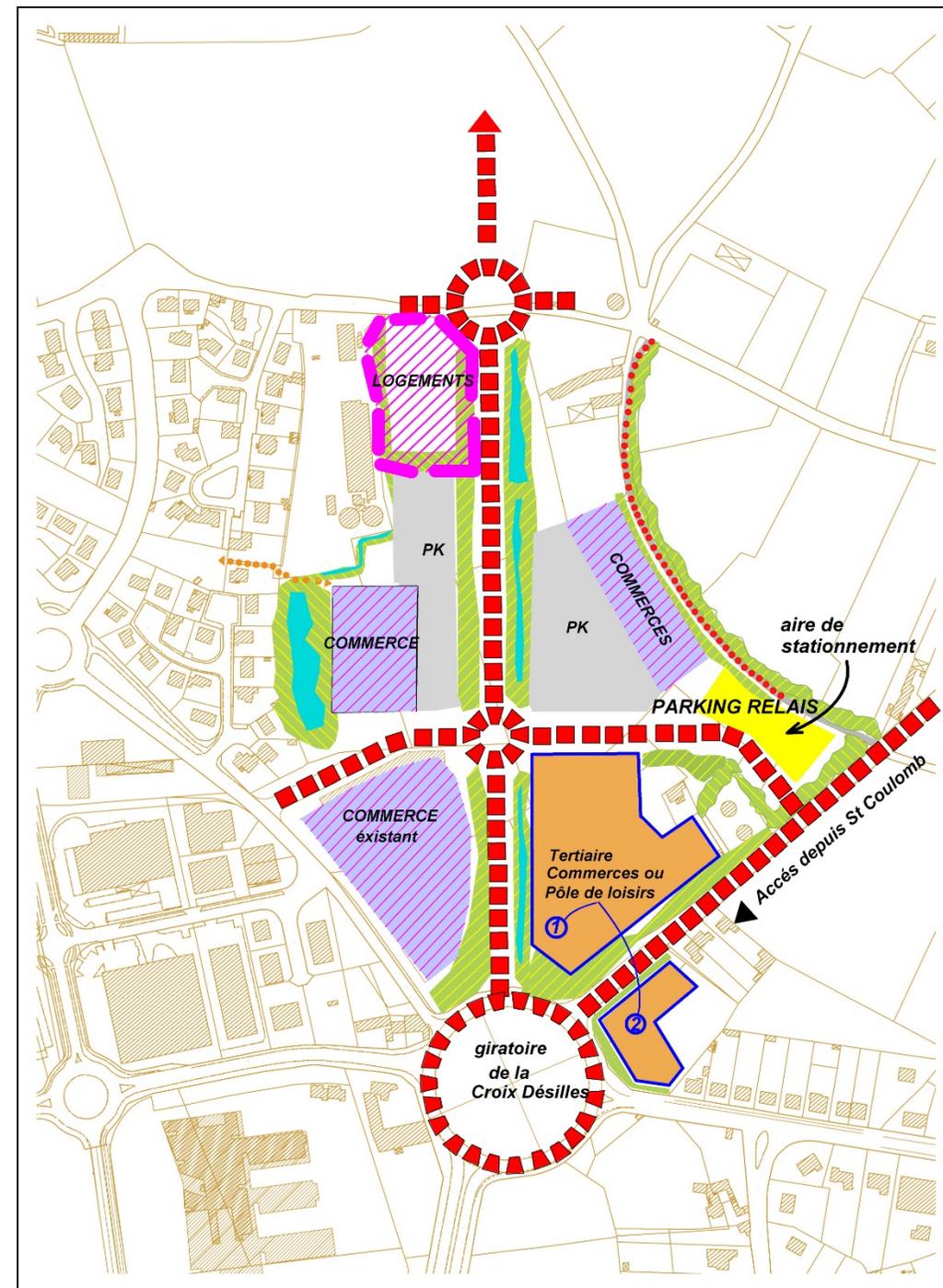
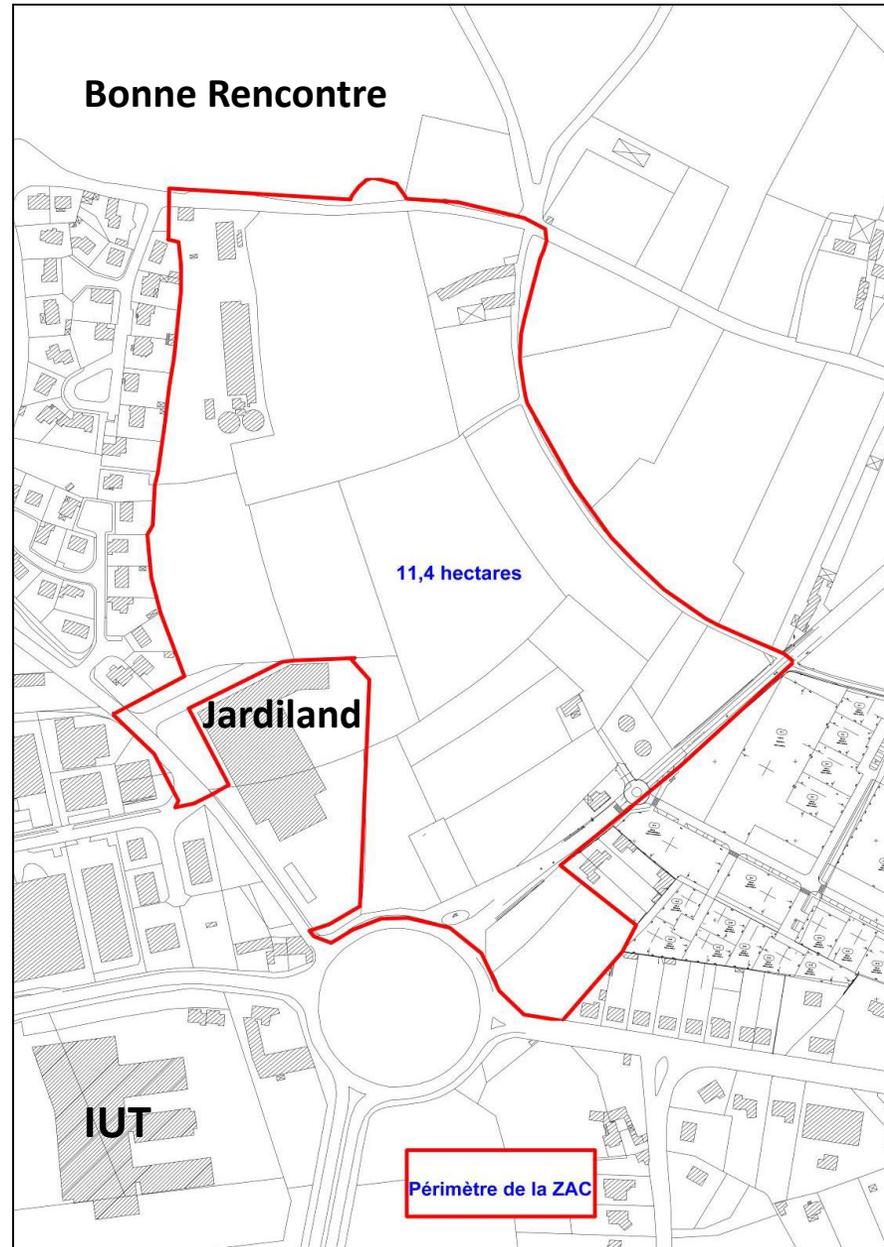
Le Projet Urbain Stratégique Saint Malo 2030



Le projet de ZAC approuvé en 2010 - Environ 11,4 ha

Programme prévisionnel :

- **Logements** : environ 30 logements mixtes
- **Surface commerciale** : 12 000 m² de SHON
- **Tertiaires, commerces spécifiques et pôle loisirs** : 9 000 m² de SHON
- **Emprise foncière de 5 000 m² : parking relais**



Le projet de ZAC en 2019 – Environ 25 ha

Programme prévisionnel

- 50 000 m² de SDP de logements mixtes – environ 600 logements
- 60 000 m² de SDP de commerces
- un pôle intermodal



Les objectifs attendus pour cette opération d'aménagement

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

La concertation du projet

Considérant l'importance des enjeux de la ZAC de la Houssaye, les objectifs suivants de la concertation ont été définis :

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

Les modalités de la concertation :

- 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 réalisation d'un **diagnostic en marchant** associant la population ;
- **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).

Planning prévisionnel

- Délibération sur les objectifs de la ZAC et les modalités de la concertation : avril 2019
- Diagnostic en marchant : avril 2019
- Dossier de création et Etude d'impact : approbation en T2/T3 2020
- AVP + Dossier de réalisation : T1/T2 2021
- Dossier Loi sur l'Eau : Approbation en T3/T4 2021
- Mise en compatibilité du PLU : Approbation en T4 2021
- Travaux de la ZAC : T2 2022

Prochaines étapes :

- Diagnostic / Esquisse -> contact avec les propriétaires et exploitants commerciaux
- Etudes environnementales
- Diagnostic archéologique