

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

BALADE URBAINE

PHASE CONCERTATION - 6 Juillet 2022



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //
Equipe Madec

(APM) URBANISME
& ASSOCIÉ

GLAZ Architectes

Aires
paysagiste

iao
senn
Bureau d'Études - Eau et Biodiversité

ecr environnement

Mobhilis
Mobilité Améliorée, Transport

CERCLA

CAGAZOU
CONSULTANTS

Jérémie FORGEOUX
Géomètre - Espaces

ZAC DE LA HOUSSAYE

Concertation en phase diagnostic

MISSION D'URBANISME : Equipe MADEC

- **Projet urbain**
 - **Paysager**
 - **Agricole**

ÉQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE

(APM) URBANISME
& ASSOCIÉ

Urbaniste - architecte Mandataire :
Atelier Philippe Madec



Bureau d'études environnement :
IAO SENN



Bureau d'études commerciales :
CERCIA



Urbaniste - architecte :
GLAZ Architectes



Bureau d'études VRD :
ECR environnement



Avocats :
CADAREUX

Aires paysagiste

Paysagiste :
Aires paysagiste



Bureau d'études mobilité :
Aires paysagiste



Géomètre expert :
Jérémie FORGEOUX



Bureau d'études écologie :
CERESA



Bureau d'études agriculture :
TER - QUALITECHS

PLANNING & CONCERTATION

Phase diagnostic :

- Diagnostic en marchant et balade urbaine - 6 Juillet 2022

Phase esquisse :

- Deux Ateliers créatifs :

Septembre 2022 : - Environnement / Agriculture urbaine / Biodiversité
- Zones humides : usages et projet ?

Septembre 2022 : - Nouveaux types d'habitats : Mixité, co-living .
- Nouvelles mobilités & pratiques urbaines, l'étudiant en ville

- Réunion publique : Fondamentaux du projet - octobre 2022

BALADE URBAINE

Phase diagnostic - 6 Juillet 2022

#1 - Enjeux et contexte : 20min (Présentation IUT)

#2 - Ballade urbaine en petits groupes :

60min (itinéraire ; haltes et thématiques)

Prise de notes par les participants

#3 - Retour IUT :

Recueil prise de notes

Échanges et Synthèse autour de la maquette

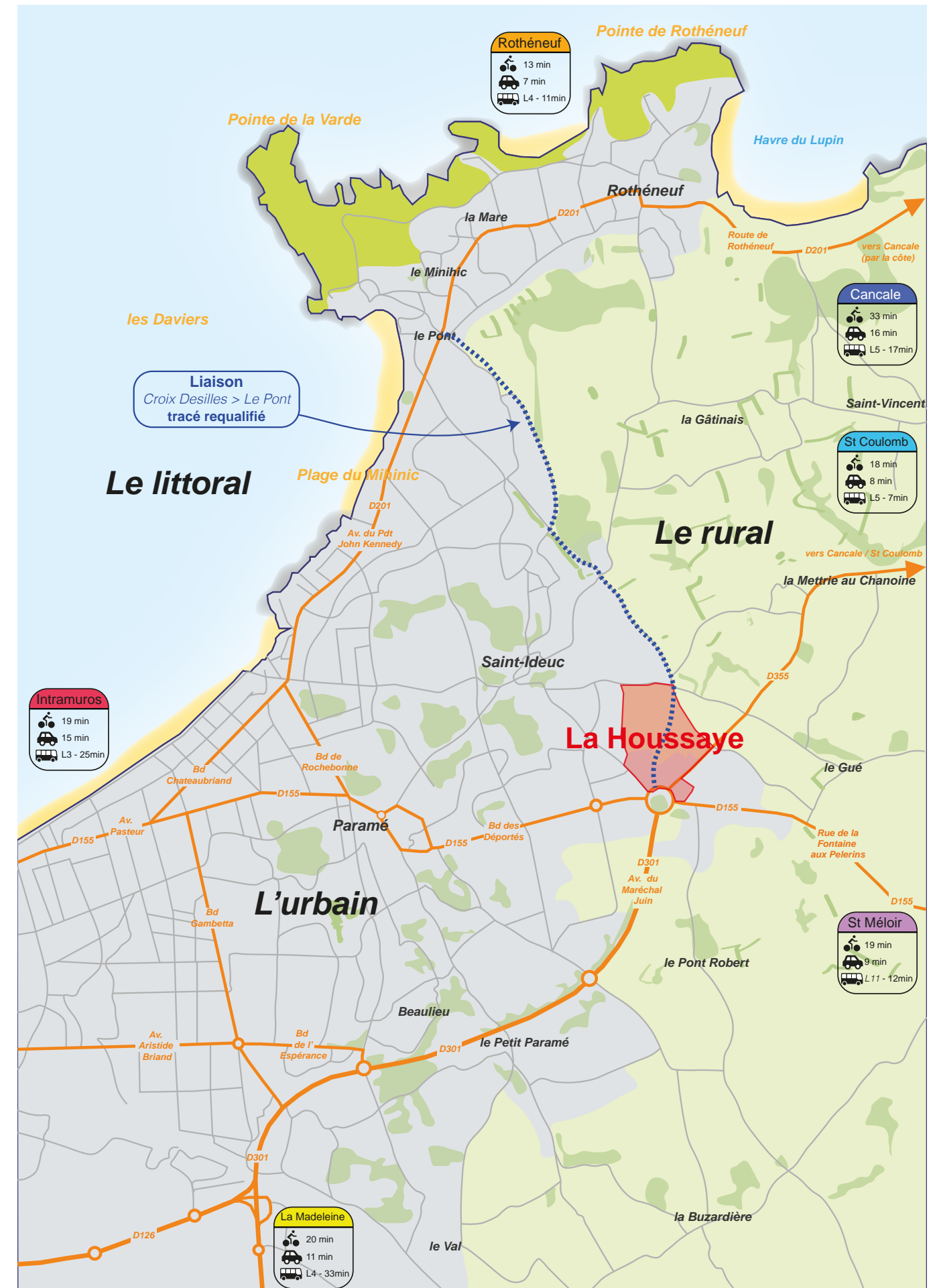
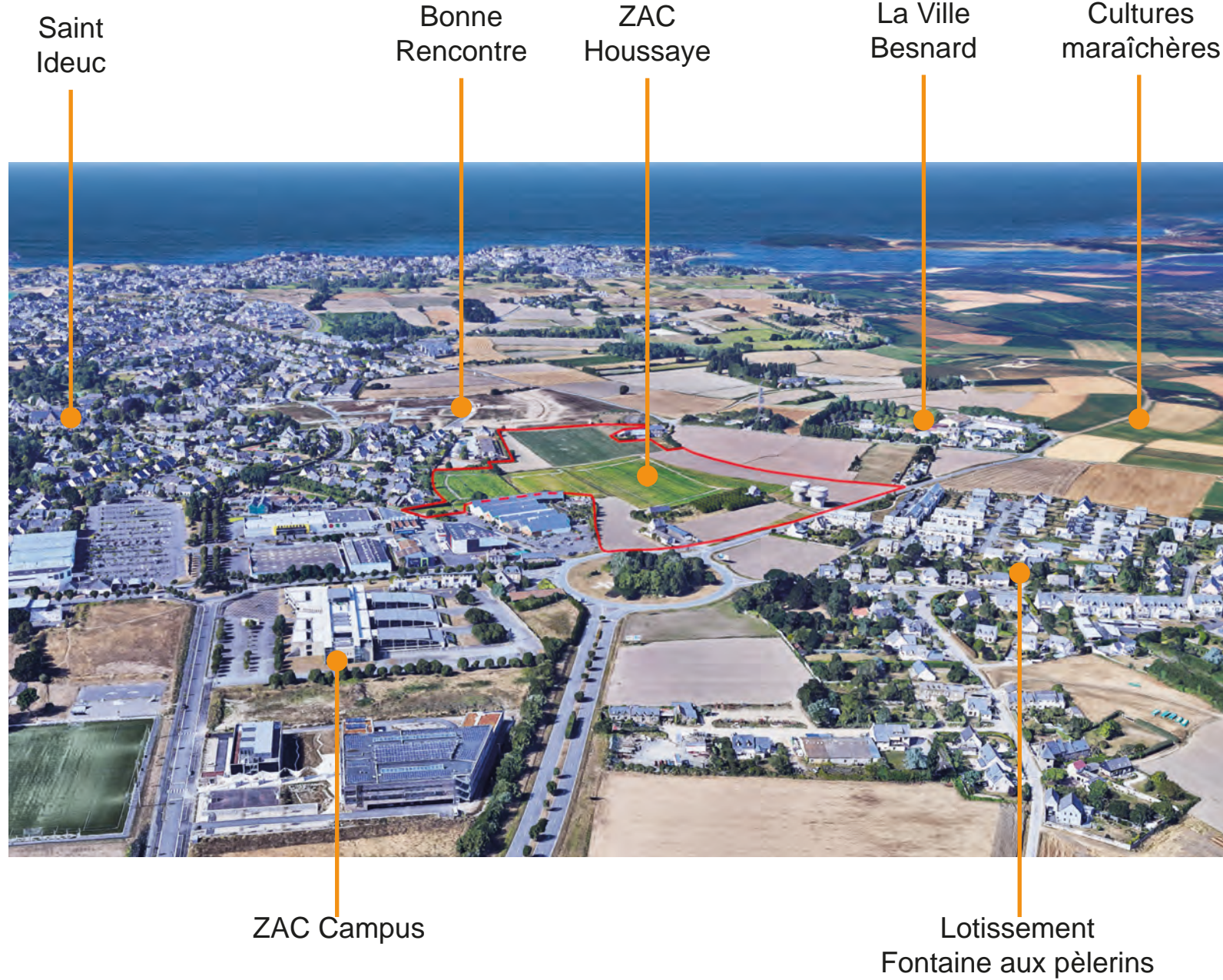
OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA ZAC

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**.

ZAC de la Houssaye



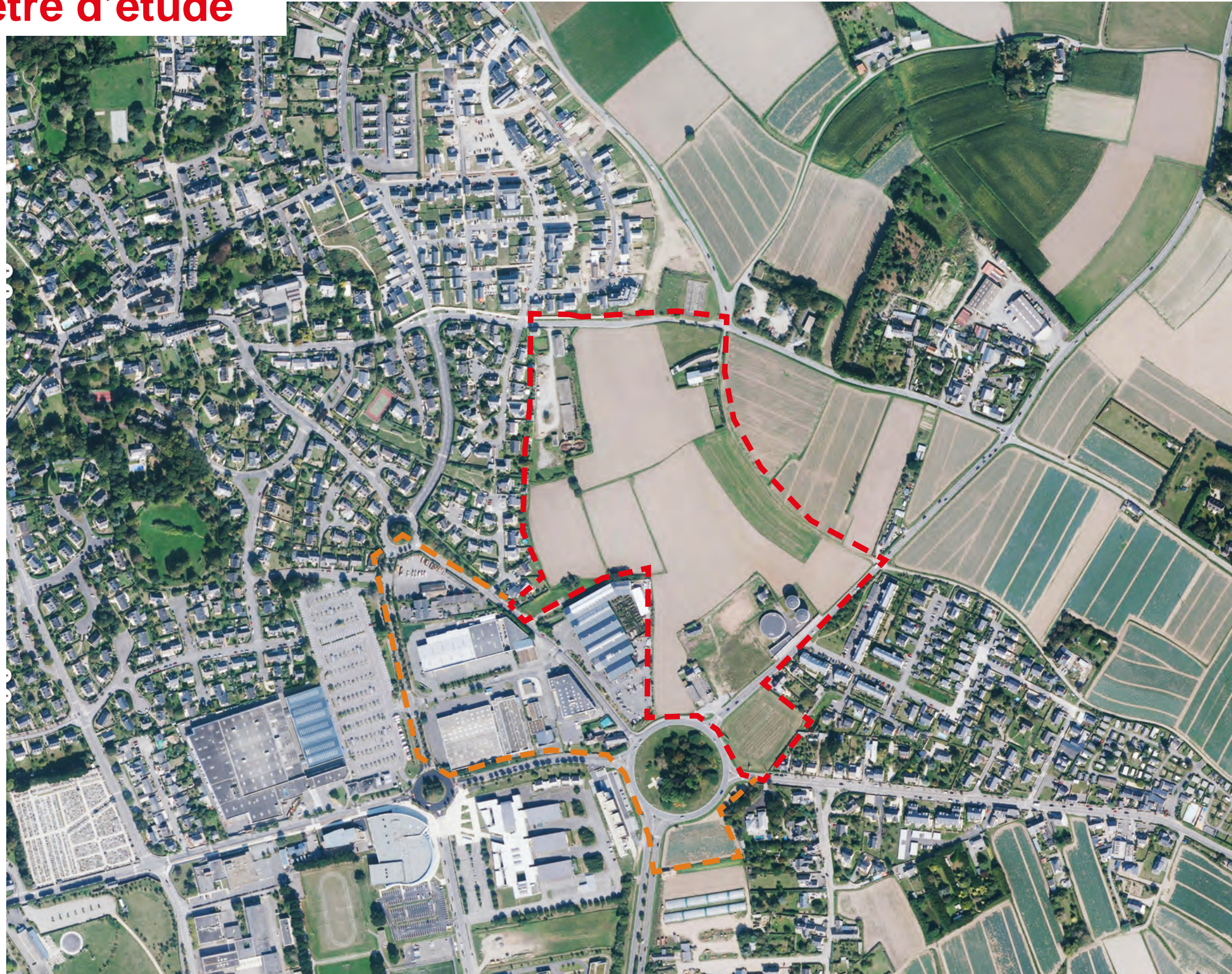
Enjeux

- ▶ Intégrer les atouts et contraintes du contexte proche et lointain
- ▶ Valoriser le positionnement entre ville et campagne
- ▶ Faciliter les accès vers le littoral

Un site en situation particulière à la convergence de plusieurs tissus : Littoral, Rural et Urbain.



Périmètre d'étude

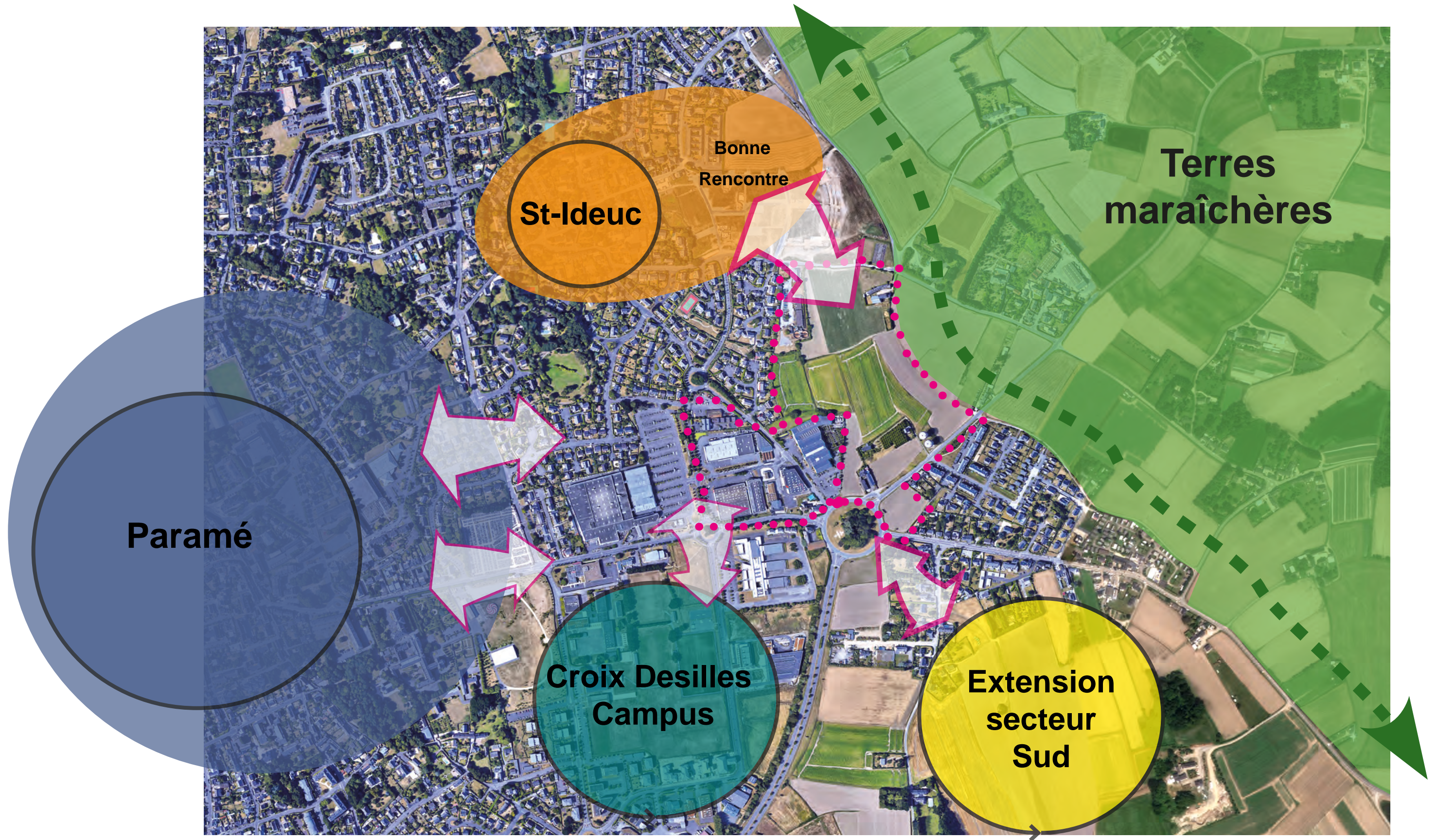


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

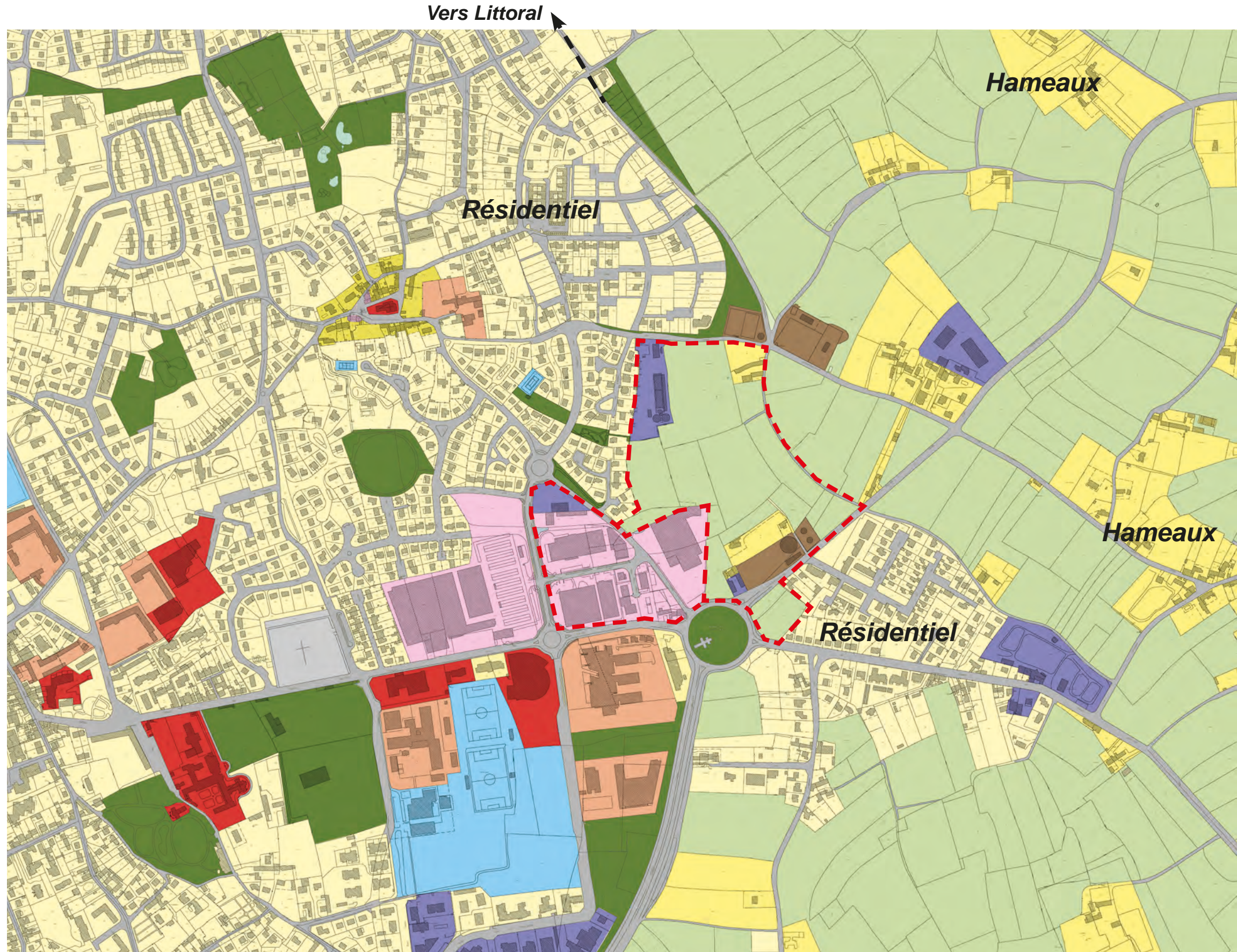
Equipe Madec

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

Lien avec le contexte : Quartiers et environnement



Occupation du sol



Le secteur de la Houssaye est pour moitié constitué d'une zone commerciale et de terres agricoles construites très ponctuellement d'anciennes fermes dont la petite ferme de la Houssaye qui donne son nom au secteur.

La ZAC se trouve au croisement de plusieurs tissus, l'urbain, le rural et le littoral situé à moins d'1km.

La future ZAC de la Houssaye se trouve à la limite de la zone urbaine du secteur campus et à proximité du tissu maraîcher de St-Malo et de Saint Coulomb.

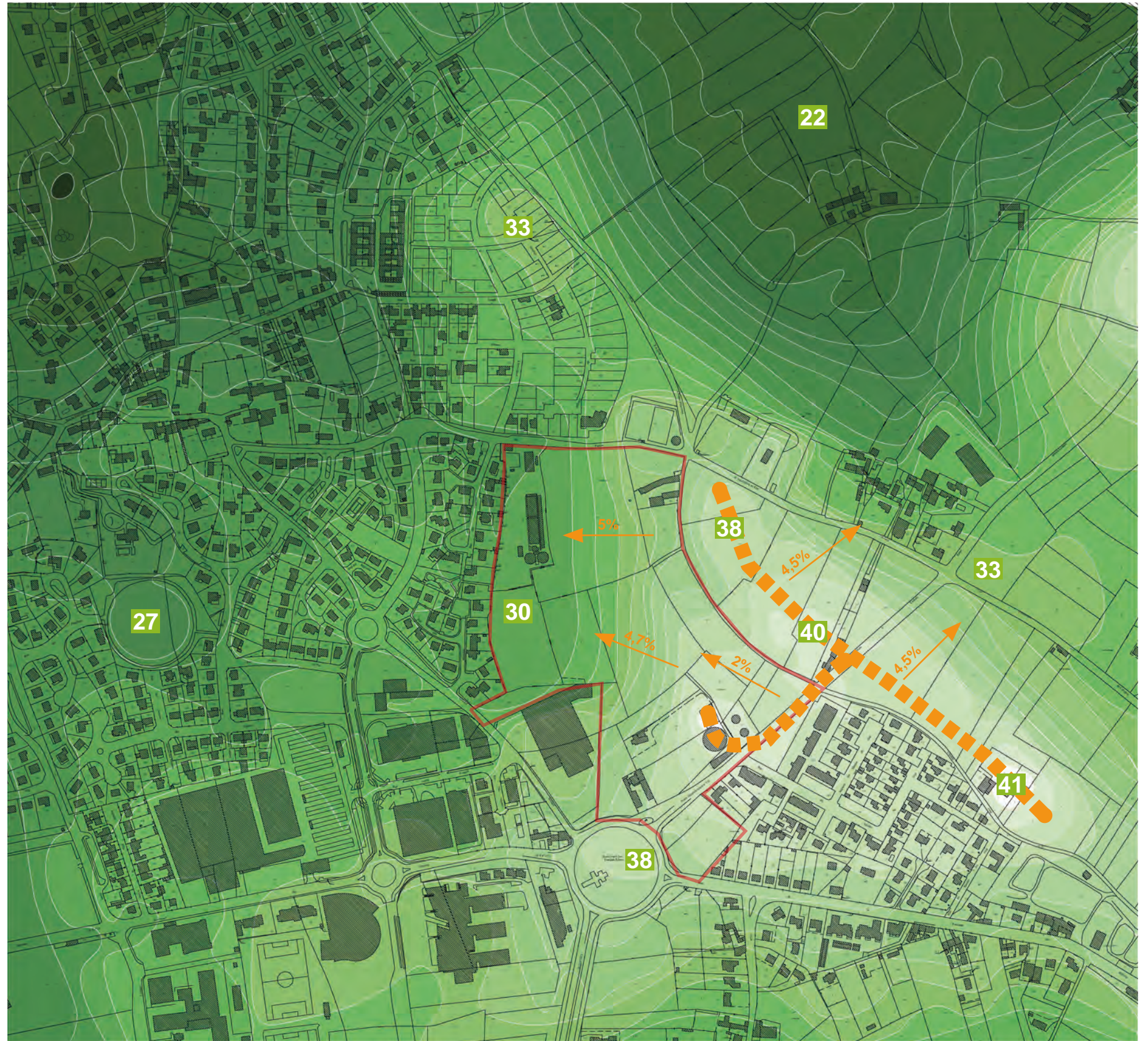
LÉGENDE :

- Espaces agricoles
- Espaces verts
- Bourgs et hameaux
- Habitats
- Infrastructures
- Équipements
- Activités
- Commerces
- Groupes scolaires
- Terrains de sport



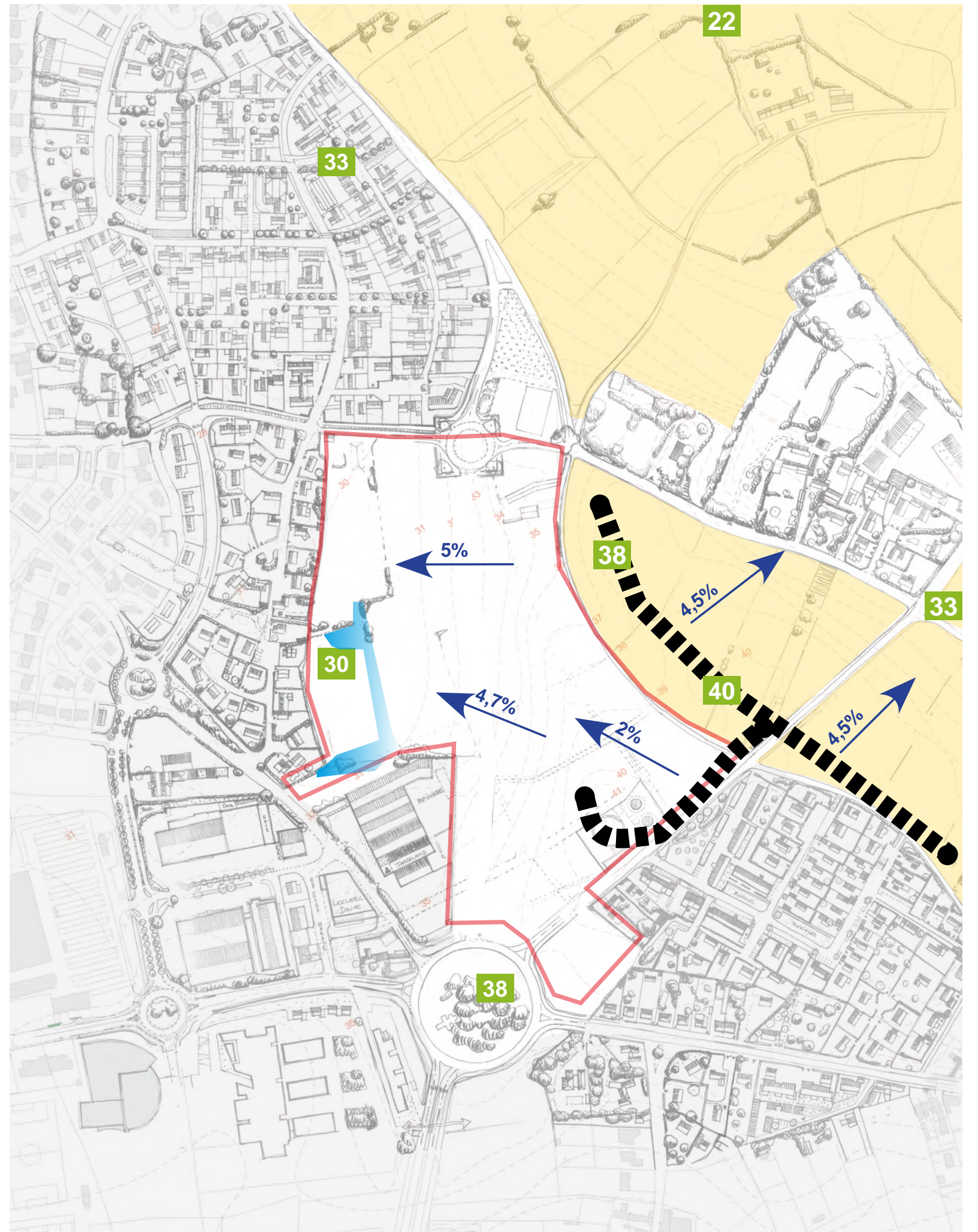
TOPOGRAPHIE : une ligne de crête, des points bas et plateaux

Identifier les pentes naturelles du site pour intégrer en amont l'accessibilité PMR et les accès aux parcelles.



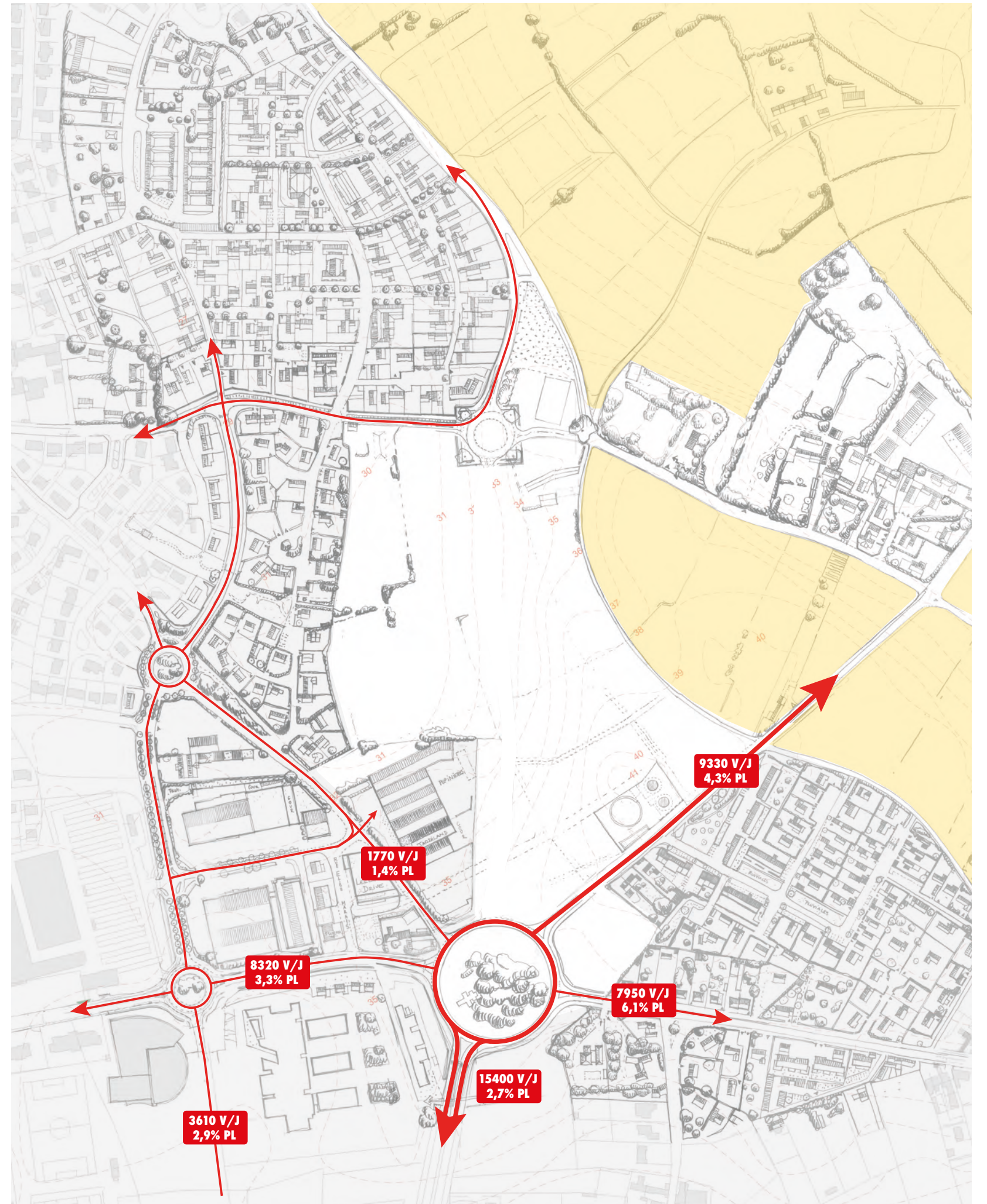
ZONES HUMIDES POTENTIELLES

- Pente moyenne entre 2 et 5 %
- Points bas - le long de la frange Ouest



VOIRIES EXISTANTES

Etat des lieux 2022

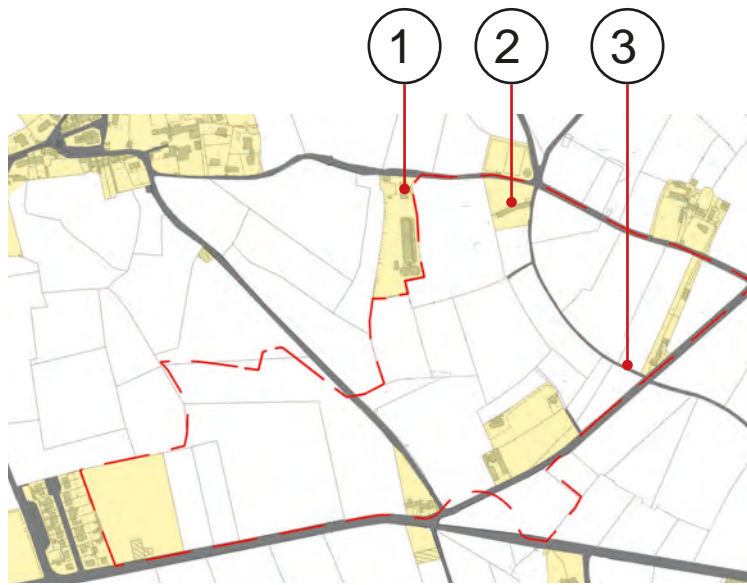


// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe apm & GLAZ

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

TRACES HISTORIQUES



• Bâtiments identitaires

Ancienne usine de traitement des eaux



Ferme ancienne de Bonne Rencontre



• Traces viaires témoignage de l'histoire agricole du site



③ Chemin vicinal vers le hameau du Gué

BALADE URBAINE

#2 - Balade urbaine en petits groupes : 16h30 - 17h30

60min (itinéraire ; haltes et thématiques)

Prise de notes par les participants

#3 - Retour IUT : 60min - 17h30 - 18h30

Recueil prise de notes

Échanges et Synthèse autour de la maquette

THÉMATIQUE DU DIAGNOSTIC & PARCOURS

D - Départ : IUT

Halte 1 :

- Commerces
- Évolution Zone d'activité ?

Halte 2 :

- Zones Humides à valoriser
- Biodiversité

Halte 3 :

- Bâtiments existants
- Programme de proximité ?

Halte 4/5 :

- Zones humides Bonne Rencontre
- Formes bâties / Typologies d'habitats

Halte 6 :

- Futur axe Nord-Sud / Modes doux / Liaison entre quartiers
- Projet Agricole ? Agriculture urbaine ?

Halte 7 :

- Limites urbaines proposées - Point Haut -
- Vues lointaines - Grand paysage agricole

Halte 8 :

- Entrée et sortie de ville
- Gestion vitesse sur RD / Nuisances

Halte 9 :

- Traitement Rond Point
- Transport en commun et covoiturage ?



DATES À RETENIR

Environnement

Agriculture urbaine

ATELIER #1
SEPTEMBRE 2022

Zones humides :
usages et projets

Biodiversité

Types d'Habitats

Mixité / Co-living

ATELIER #2
SEPTEMBRE 2022

Nouvelles mobilités
et pratique urbaines

L'étudiant en
ville



#3 - Réunion publique : Fondamentaux du projet - Octobre 2022

// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

Equipe Madec

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

THÉMATIQUE DU DIAGNOSTIC & PARCOURS

D - Départ : IUT

Halte 1 :

- Commerces
- Évolution Zone d'activité ?

Halte 2 :

- Zones Humides à valoriser
- Biodiversité

Halte 3 :

- Bâtiments existants
- Programme de proximité ?

Halte 4/5 :

- Zones humides Bonne Rencontre
- Formes bâties / Typologies d'habitats

Halte 6 :

- Futur axe Nord-Sud / Modes doux / Liaison entre quartiers
- Projet Agricole ? Agriculture urbaine ?

Halte 7 :

- Limites urbaines proposées - Point Haut -
- Vues lointaines - Grand paysage agricole

Halte 8 :

- Entrée et sortie de ville
- Gestion vitesse sur RD / Nuisances

Halte 9 :

- Traitement Rond Point
- Transport en commun et covoiturage ?



Liaison inter-quartiers :
Voirie / Transport

Liaison inter-quartiers :
Modes Doux (cycles & piétons)

Formes urbaines
Bâti existant

Mixité programmation
Loisir / Habitat

Évolutions ZA
Type commerces ?

Paysage agricole
Agriculture urbaine ?

Topographie
Gestion des terres

Biodiversité
Paysage

Zones Humides
Gestion de l'eau

Entrée sortie de ville
Gestion vitesse / Nuisances

NOTES

Nom :	Age :
Quartier :	

Halte **1**

Halte **2**

Halte **3**

Halte **4** **5**

Halte 6

Halte 7

Halte 8

Halte 9



// ZAC DE LA HOUSSAYE (35) //

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

Equipe Madec