

# SAINT-MALO AGGLOMERATION

-  
Département d'Ille et Vilaine  
35 000  
-

## Dossier d'enquête publique

**ZAC des FOUGERAIS  
SAINT-MALO**

**Déclaration d'Utilité Publique  
Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme  
Enquête parcellaire pour cessibilité des terrains**

**Enquête publique  
Du lundi 8 avril au vendredi 10 mai 2019  
Prescrite par arrêté de Madame la Préfète en date du  
26/02/2019**

**Rapport du Commissaire Enquêteur  
Partie I commune aux 3 dossiers**

\*\*\*

**Destinataires :**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes  
Madame La Préfète d'Ille et Vilaine  
Monsieur le Président de Saint-Malo Agglomération  
Monsieur le Maire de Saint-Malo

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>6</b>
1.1	Présentation de la ville .....	6
1.2	Plan de situation et de localisation du site d'études .....	6
1.3	Préambule .....	6
1.4	Objet de l'enquête .....	7
1.5	Cadre juridique de l'enquête .....	8
1.6	Contexte urbanistique .....	10
1.6.1	Documents d'échelon supra communal .....	10
1.6.2	Documents d'échelon communal .....	13
1.7	Maitrise d'ouvrage /, Maitrise d'œuvre .....	13
1.8	Nature et caractéristique du projet .....	14
1.8.1	Projet d'aménagement de la ZAC : .....	14
1.8.2	La mise en concordance des documents d'urbanisme du PLU de Saint-Malo .....	18
1.8.3	Projet d'acquisition des emprises nécessaires .....	20
<b>2</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>23</b>
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	23
2.2	Modalités de l'organisation de l'enquête publique .....	23
2.3	Visites des lieux et contacts préalables.....	23
2.4	Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête.....	24
2.5	Information du Public .....	24
2.5.1	Publicité de l'enquête : .....	24
2.5.2	Autres actions d'information : .....	24
2.6	Concertation .....	25
2.7	Réception du public .....	25
2.8	Consultation du dossier par le public et recueil des observations .....	25
2.9	Chronologie Générale Du Projet.....	26
2.10	Climat de l'enquête .....	26
2.11	Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres .....	26

<b>3</b>	<b>AVIS DES SERVICES ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE.....</b>	<b>27</b>
3.1	Avis de la Chambre d'Agriculture.....	27
3.2	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE (ARS) .....	29
3.3	AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) 30	
3.4	avis du pays de Saint-Malo.....	35
3.5	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France.....	36
3.6	AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe) .....	39
<b>4</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>44</b>
<b>5</b>	<b>REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>46</b>
5.1	Le procès-verbal de synthèse .....	46
5.2	Questions du commissaire enquêteur .....	46
<b>6</b>	<b>MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>CLOTURE DE L'ENQUETE (PARTIE I) .....</b>	<b>49</b>

## **Pièces jointes**

(Destinées à l'Autorité Organisatrice de l'Enquête)

- J1 Désignation de Monsieur BESRET Gérard commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- J2 Arrêté de Madame la Préfète prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
- J3 Procès-verbal d'affichage
- J4 Extrait de l'avis d'enquête paru sur le site internet de Saint Malo Agglomération
- J5 Avis Ouest France du 21/03/2019
- J6 Avis Ouest France du 08/04/2019
- J7 Avis Pays Malouin du 21/03/2019
- J8 Avis Pays Malouin du 11/04/2019
- J9 Procès-verbal de synthèse des observations
- J10 Mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage au procès-verbal de synthèse
- J11 L'avis d'enquête
- J12 A/B/C/D Procès-verbaux de constat d'affichage
- J13 Plan de situation des affichages de l'avis d'enquête
- J14 Etude de densification des zones d'activités
- J15 Panneaux d'exposition situés à l'accueil du siège de Saint-Malo Agglomération

## Lexique des abréviations utilisées

<b>ALUR</b>	Accès au <b>L</b> ogement et <b>U</b> rbanisme <b>R</b> énové
<b>CES</b>	Coefficient d' <b>E</b> mprise au <b>S</b> ol
<b>COS</b>	Coefficient d' <b>O</b> ccupation des <b>S</b> ols
<b>ENE</b>	Engagement <b>N</b> ational pour l' <b>E</b> nvironnement
<b>EPCI</b>	Etablissement <b>P</b> ublic de <b>C</b> oopération <b>I</b> ntercommunale
<b>OAP</b>	Orientations d' <b>A</b> ménagement et de <b>P</b> rogrammation
<b>PAC</b>	Porter <b>A</b> <b>C</b> onnaissance
<b>PADD</b>	Projet d' <b>A</b> ménagement et de <b>D</b> éveloppement <b>D</b> urables
<b>PLH</b>	Programme <b>L</b> ocal de l' <b>H</b> abitat
<b>PLU</b>	Plan <b>L</b> ocal d' <b>U</b> rbanisme
<b>POS</b>	Plan d' <b>O</b> ccupation des <b>S</b> ols
<b>PPA</b>	Personne <b>P</b> ublique <b>A</b> ssociée
<b>PADD</b>	Projet d' <b>A</b> ménagement et de <b>D</b> éveloppement <b>D</b> urables
<b>SCoT</b>	Schéma de <b>C</b> ohérence <b>T</b> erritoriale
<b>STECAL</b>	Secteurs de <b>T</b> aille <b>E</b> t de <b>C</b> apacité d' <b>A</b> ccueil <b>L</b> imitées
<b>TVB</b>	Trame <b>V</b> erte et <b>B</b> leue
<b>UH</b>	<b>U</b> rbanisme et <b>H</b> abitat
<b>ZAC</b>	Zone d' <b>A</b> ménagement <b>C</b> oncerté
<b>ZAD</b>	Zone d' <b>A</b> ménagement <b>D</b> ifféré
<b>ZNIEFF</b>	Zone <b>N</b> aturelle d' <b>I</b> ntérêt <b>E</b> cologique <b>F</b> aunistique et <b>F</b> loristique
<b>PGRI</b>	Plan de <b>G</b> estion des <b>R</b> isques d' <b>I</b> nondations
<b>PPRI</b>	Plan de <b>P</b> révention des <b>R</b> isques d' <b>I</b> nondation

# 1 GENERALITES

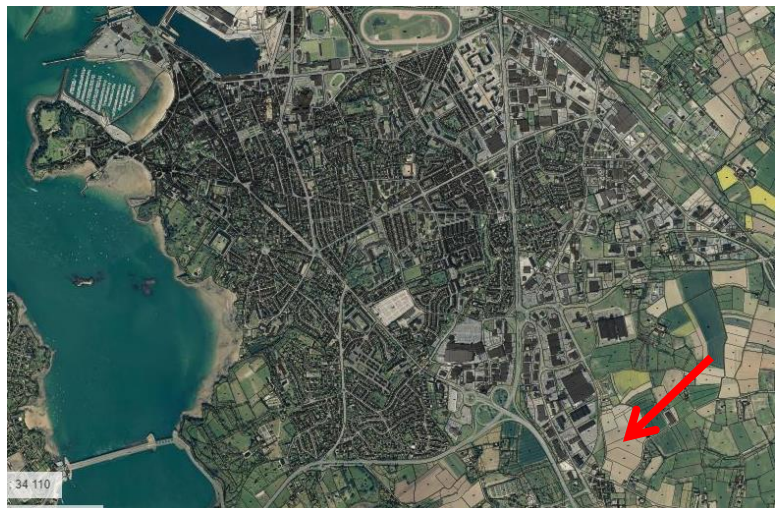
## 1.1 PRESENTATION DE LA VILLE

La commune de Saint-Malo est située au Nord du Département d'Ille-et-Vilaine, sur le littoral de la Manche et à l'embouchure de la Rance, à environ 70 kms de Rennes.

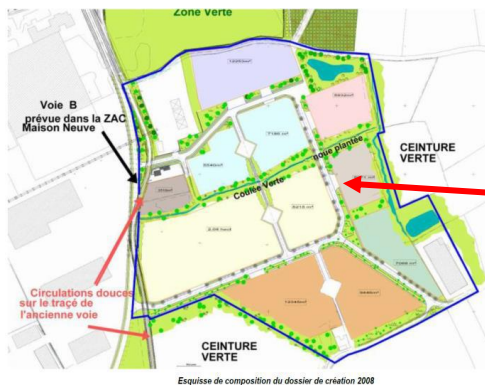
Elle forme la deuxième ville du Département et comptait, au dernier recensement de 2014, 45 980 habitants. La volonté de la collectivité de développer l'activité économique du territoire, au Sud du centre-ville de Saint-Malo, sur le secteur des Fougerais, est en genèse depuis les années 2000, notamment lors de l'élaboration du PLU en 2006 puis d'un dossier de création en 2008 qui n'a pas abouti.

Cette zone reste dans un secteur géographique attractif pour le tissu économique du territoire, dans le prolongement de zones d'activités existantes dont la zone des Sept Pertuis localisée en frange Ouest du site.

## 1.2 PLAN DE SITUATION ET DE LOCALISATION DU SITE D'ETUDES



## 1.3 PREAMBULE



**Le dossier initial de la ZAC a été approuvé le 18 décembre 2008** et avait pour objectifs « d'y implanter des activités principalement artisanales et, accessoirement, des activités industrielles ou logistiques.

### Plan initial de la ZAC

**Par délibération du 29 juin 2017**, le conseil communautaire de Saint-Malo a engagé une procédure de modification du dossier de création de la ZAC des FUGERAIS à Saint-Malo.

## 1.4 OBJET DE L'ENQUETE

La Communauté d'Agglomération SAINT-MALO AGGLOMERATION, en tant que maître d'ouvrage, a souhaité réorienter le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fougerais, créée par délibération du conseil communautaire **en décembre 2008**.

Le site est localisé au sud de l'agglomération malouine, sur le territoire de la commune de Saint Malo.

La vocation initiale de la ZAC était d'accueillir les entreprises artisanales, de petite industrie et logistique de faible nuisance.

**La réorientation de la ZAC** vient en premier lieu de la volonté d'accueillir le regroupement des services psychiatriques des Broussais et des Rosais, aujourd'hui vétustes et inadaptés, dans une construction neuve dont le site le plus pertinent a été validé par toutes les parties prenantes (ville, conseil médical, ARS, familles, ...) en partie Sud de la ZAC des Fougerais.

La superficie du projet de ZAC est de 11,70 ha, dont 3,2 hectares environ pour l'unité de soins mentaux (USM), 6,6 hectares environ pour le développement d'une zone d'activités à vocation artisanale, industrielle, logistique à faible nuisances et tertiaire non commercial et enfin le reste concerne une zone humide préservée et un merlon boisé structurant.

Saint-Malo Agglomération a donc lancé une procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo. Cette procédure a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

Ainsi, la procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU de Saint-Malo afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement d'une ZAC sur le secteur des Fougerais au sein de laquelle sera implantée une Unité de Soins Mental.

Elle est motivée par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs II AUA, NPa, NPp et A. (PLU de St Malo)

La reprise de ces études permet :

- Prise en considération des évolutions en matière de développement économique, de protection de l'environnement et du patrimoine
- Intégration de l'unité de santé mentale : équipement prioritaire à l'échelle du territoire au vu du délabrement et des insuffisances des équipements existants.
- Modification de la vocation et du périmètre : 13,25 ha sur des parcelles qui ne sont pas entièrement urbanisables au PLU

Ce dossier d'enquête a pour objectif essentiel de fournir :

- Une déclaration d'Utilité Publique
- Une mise en cohérence des documents d'urbanisme
- Obtenir, si besoin, par voie d'expropriation, la complète maîtrise foncière de l'emprise du projet.

## 1.5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

### Principe d'une enquête préalable d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe

Aux termes de l'article L. 1 du code de l'expropriation, **l'expropriation d'immeubles ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête** et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

L'article R.131-14 du code de l'expropriation permet lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, que l'enquête parcellaire soit faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

**Le maître d'ouvrage, SAINT MALO AGGLOMERATION, étant en mesure de procéder à cette identification, la communauté d'agglomération organise l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.**

### Principe d'une enquête préalable d'utilité publique portant également sur la mise en compatibilité du PLU

Le projet de la ZAC des FOUGERAIS nécessite la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Malo.

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Malo sera réalisée dans le cadre de la procédure d'utilité publique en application des articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

**L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme dispose que l'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.**

### Principe d'une enquête environnementale préalable d'utilité publique

**L'article L.110-1 du code de l'expropriation** dispose que lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, **l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code.**

- Le périmètre de la ZAC des FOUGERAIS étant d'une superficie de 11ha 70a, l'opération entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des projets au titre des dispositions des articles L. 122-1, R.122-2 du code de l'environnement et de la rubrique 39 de l'annexe du même article.
- La mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Malo, commune littorale, qui sera réalisée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique emportant les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31, ladite mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Malo entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des plans et programme en application des dispositions des article R. 104-10 du code de l'urbanisme et L.122-4 du code de l'environnement.

**L'enquête préalable d'utilité publique est donc une enquête publique environnementale régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.**

### Principe d'une d'enquête publique environnementale dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune.



**L'article L. 122-14 du code de l'environnement** permet, lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique implique la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, que l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme et l'étude d'impact du projet donnent lieu à une procédure commune.

**Le maître d'ouvrage, SAINT MALO AGGLOMERATION, a pris donc l'initiative d'une procédure d'évaluation environnementale commune.**

Aux termes des **articles L. 122-14 et R. 122-27 du code de l'environnement**, ce choix implique :

- La réalisation d'une étude d'impact du projet tenant lieu de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- Que l'autorité environnementale unique soit celle compétente pour le projet.
- Qu'une procédure commune de participation du public soit réalisée et que lorsque le projet ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, ce soit cette dernière procédure qui s'applique.

**La participation du public relative à la procédure de création de la ZAC est effectuée par l'enquête publique environnementale dès lors que, dans le cadre de la présente procédure d'évaluation environnementale commune, c'est cette procédure de participation du public qui s'applique.**

**L'enquête publique environnementale unique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement :**

- **L. 123-1 et suivants du code de l'environnement**
- **R. 123- 2 et suivants du code de l'environnement**

En application des dispositions de **l'article L. 123-6 code de l'environnement**, le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces exigées au titre de chacune des enquêtes requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

**Le dossier d'enquête publique environnementale regroupe ainsi les dossiers :**

- De création de la ZAC modifiée des Fougerais
- **De déclaration d'utilité publique de la ZAC modifiée des Fougerais valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Malo**
- D'enquête parcellaire

L'enquête publique environnementale unique fera l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de **conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.**

## 1.6 CONTEXTE URBANISTIQUE

### 1.6.1 DOCUMENTS D'ECHELON SUPRA COMMUNAL

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Saint-Malo Agglomération appartient au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo. Ce schéma permet de mettre en cohérence les politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat ainsi que des activités économiques et commerciales. Les fondements majeurs du SCoT sont la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'environnement.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo, révisé en 2017, est exécutoire depuis le 28 mars 2018.

#### Le Plan de Déplacement Urbain

Saint Malo Agglomération n'a pas approuvé de PDU au moment d'écrire ces lignes. Toutefois un Plan Global de Déplacements (PGD) **est en cours d'élaboration**.

#### Le Programme Local de l'Habitat

Saint-Malo Agglomération, s'est dotée d'un programme local de l'habitat depuis 2008.

L'actuel PLH s'applique sur la période 2014-2019 et **ne présente pas d'enjeu fort** dans le cadre de la ZAC des Fougerais du fait de sa vocation économique.

#### Les Grands Sites

Les grands sites correspondent à ces paysages emblématiques dont la notoriété est souvent internationale.

On en compte 5 en Bretagne, dont les caps d'Erquy et Fréhel et la baie du Mont-Saint-Michel. Des politiques publiques sont mises en oeuvre pour la préservation de ces espaces.

**Le site de la ZAC est éloigné des grands sites.**

#### Les Parcs Naturels Régionaux

Le périmètre du projet est très éloigné des parcs naturels régionaux actuels.

Il se trouve en revanche dans le périmètre du projet de parc naturel régional Rance - Côte d'Emeraude.

Le processus de création de la charte nécessaire à la création de ce PNR est actuellement engagé. Il est prévu qu'il débouche courant 2017 sur un avant-projet de charte qui sera envoyé aux Régions et à l'Etat.

**Ce projet n'a pour l'instant pas d'impact direct sur la zone d'étude.**

#### Patrimoine Naturel, Biodiversité et paysage

##### La protection Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens protégés, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

**Le projet n'est pas compris dans un site NATURA 2000. Il est cependant en interaction avec le site Natura 2000 SIC « Estuaire de la Rance » et le site Natura 2000 ZPS « Ilôts Notre-Dame et Chevret »**

### **Inventaire ZNIEFF**

Le projet n'est pas inclus dans un site ZNIEFF. Il est en revanche en interaction avec les sites situés au niveau de l'estuaire de la Rance, dont il est à proximité, même s'il en est séparé par la RD 137 et la commune de Saint-Jouan-des-Guérets.

### **ZNIEFF type I**

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

L'Anse de la Richardais, Le Bras de Châteauneuf, Le Mont Gareau, L'"Anse de Gareau", L'"Anse de Pleudihen",

**Aucune interaction hydraulique n'existe entre ces cinq sites et le projet.**

### **ZNIEFF Type II**

Toutefois, au droit du rejet du bassin versant du Routhouan, auquel appartient le projet, dans l'estuaire de la Rance, celui-ci est zoné en ZNIEFF de type 2.

**La mise en œuvre de compensation vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols est donc nécessaire pour ne pas dégrader ce milieu remarquable.**

### **Sites Classés et inscrits**

Le projet ne **se situe pas au sein d'un site classé ou inscrit**. Il n'est donc pas concerné par la réglementation liée à ces sites.

### **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le périmètre du projet est **éloigné des grands sites** inventoriés. Il est implanté sur le grand bassin versant de la Rance et n'est donc pas en interaction avec la baie du Mont-Saint-Michel

### **Arrêtés Préfectoraux de protection de Biotope**

Le projet **est éloigné des sites concernés** par un arrêté Biotope. Le site protégé par un arrêté de protection de biotope le plus proche du projet étant le golf de Dinard (arrêté préfectoral du 25 mai 1998), situé à plus de 10 kms du projet.

### **L'air et le Climat**

Les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets sont classées zones sensibles pour la qualité de l'air par le SRCAE. Comme la majorité des communes concernées en Bretagne, ceci est imputable à des surémissions de dioxyde d'azote liées au transport, notamment la RD 137.

En Bretagne **seule la ville de RENNES est concernée** par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

La Communauté d'Agglomération du Pays de St Malo a engagé **un Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)** qui devrait être arrêté fin 2018.

## L'eau

Le projet :

Est inclus dans le **SDAGE Loire Bretagne** dont la révision a été adoptée le 4/11/2015 fixant un programme pour les années 2015/2021.

Appartient au **SAGE** « Rance Frémur Baie de Beausseis, approuvé le 9/12/2013

Plusieurs orientations en lien avec un projet d'urbanisme et inscrites dans le règlement ont été adoptées :

- Intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, notamment en limitant l'usage des produits phytosanitaires.
- Promouvoir les économies d'eau.
- Lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- **Interdire la destruction de zones humides,**

Au titre des **périmètres de protection en eau potable**, Il existe deux captages d'eaux souterraines privés inventoriés sur la commune de Saint-Malo. Ils sont implantés au Nord du périmètre de ZAC. **Le projet est distant de ces captages** et n'est pas situé au sein ou à proximité d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

## Les Risques Naturels et Technologiques

Aucune mesure du **champ électromagnétique** n'a été effectuée sur le périmètre d'étude. Au stade actuel de connaissance en matière d'impact sur la santé humaine des champs électromagnétiques, il apparaît que ces stations n'engendreront pas une exposition forte pour la future population présente dans le périmètre du projet surtout qu'il s'agit d'une zone non résidentielle.

**Au titre du bruit** le projet n'est pas affecté par la bande de 300 mètres liée au classement de la RD 137 en catégorie 1. Toutefois, la partie Sud-Ouest du site est identifiée dans le Plan de prévention des Bruits dans l'Environnement comme une zone où l'ambiance sonore reste significative à cause du trafic sur la RD 137. En journée, cette partie Sud-Ouest subit un bruit compris entre 55 à 60 dBA.

Le projet **ne se situe pas dans la zone protégée par les digues de Saint-Malo** et n'est donc pas directement impactée par une rupture de celle-ci. Il n'est donc pas directement concerné par le PPRSM de Saint-Malo.

**Le projet ne se situe pas dans une zone inondable**, même pour le scénario "extrême", où il se situe encore à plus d'un kilomètre des surfaces inondables.

Etant éloigné du port de Saint-Malo, de la RD 137, des voies ferrées et du gazoduc, **il n'est pas directement concerné** par les risques liés aux transports de matières dangereuses par voie marine, routière, ferroviaire ou par pipeline.

Le projet se situe dans une zone où **la sensibilité aux remontées de nappe de socle est forte** à très forte. Ce risque de remontée de nappe devra être pris en compte par les différents maîtres d'œuvres notamment en réalisant des études géotechniques adaptées.

Au titre des risques de sites et sols pollués, les sites BASOL et BASIAS ont été identifiés sur la commune de St Malo. Ces sites BASOL sont éloignés du périmètre du projet et ne représentent pas d'enjeu particulier pour le projet.

Il existe un site **BASIAS** à l'intérieur du périmètre d'étude : en partie Nord-Ouest une décharge d'ordures ménagères a fonctionné des années 1970 aux années 80 sur les parcelles n° DH 1 et 5 (site BASIAS)

Le site a ensuite été occupé par la fourrière, le chenil de la police municipale jusqu'à nos jours (la parcelle secondaire a toujours servi de site de dépôt de matériaux). **Ces sites sont exclus du périmètre de ZAC.**

L'exploitation d'une décharge au nord du chemin communal (parcelles n° CW 99 et 98) durant la même période est également constatée. Un autre site BASIAS est situé à proximité immédiate du projet est un ancien atelier de taille réduite, sans pollution importante et dont l'activité est terminée. Il ne représente donc pas d'enjeu particulier pour le projet. Les autres sites BASIAS restent distants du périmètre du projet et n'emportent donc pas d'incidence sur celui-ci.

Au **titre des installations classées** deux ICPE sont situées à proximité du périmètre du projet : SEIFEL (équipements de réseaux) et WOLSELEY (distribution de bois et matériaux de construction) SEIFEL est situé à moins d'un kilomètre du projet mais la nature de l'ICPE et l'éloignement des bâtiments ne représentent pas d'enjeu pour le projet.

## 1.6.2 DOCUMENTS D'ECHELON COMMUNAL

### Le Plan Local d'Urbanisme :

Le périmètre du projet se situe sur la commune de Saint-Malo qui dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé en 2006** et a été depuis modifié à plusieurs reprises. Ce document régit l'urbanisme à l'échelle de la commune en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

### Servitudes

Le site est traversé par **un réseau électrique aérien HTB** (63 kV) d'Est en Ouest. Le réseau aérien entraîne des contraintes en termes de travaux et d'aménagements du site : servitude par rapport aux emprises verticales et horizontales des lignes.

La partie Sud du projet est située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de la **Malouinière du Puits Sauvage**. Au sein de ce périmètre, tout permis de construire nécessitera l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Plusieurs rencontres et échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France ont été engagés dans le cadre des études préalables.

## 1.7 MAITRISE D'OUVRAGE /, MAITRISE D'ŒUVRE

<b>La Maitrise d'Ouvrage est assurée par :</b>	Saint Malo Agglomération
<b>Personne en charge du dossier :</b>	Monsieur GRAINDORGE (Directeur) Madame SEVIN Claire Tel / 02 23 15 17 26
<b>Bureau d'études :</b>	ADEPE 26 Avenue Henri Fréville RENNES
<b>Siège de l'enquête :</b>	Saint-Malo Agglomération Rue de la Ville Jegu à CANCALE

## 1.8 NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

### 1.8.1 PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC :

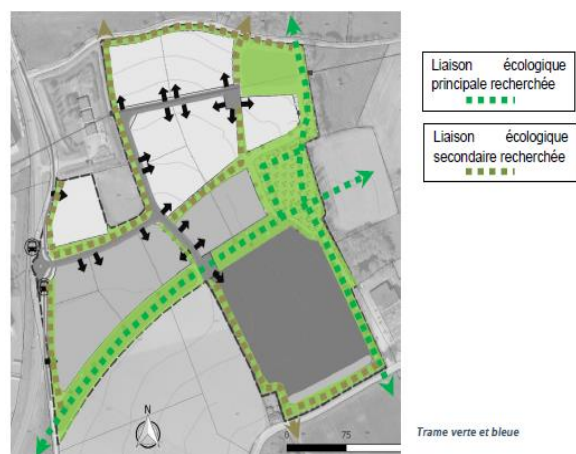
Le projet retenu pour la ZAC vise à assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement naturel et urbain. Les enjeux majeurs sont :

- Créer un parc d'activités modulable et adapté aux besoins, par la création de deux secteurs isolés franchement : unité de soins mentaux au Sud et entreprises au Nord, avec au centre un merlon séparateur) sur un foncier optimisé grâce à un faible gabarit de voirie,
- Protéger et mettre en valeur l'environnement paysager de l'arrière-pays d'une commune littorale, par le confortement et le renforcement de la trame verte bocagère reliquaie, afin de favoriser la biodiversité par connexité des entités paysagères
- Protéger les espaces plus naturels inventoriés (milieux humides, ...) par leur alimentation en eaux de ruissellement et leur protection par une zone tampon enherbée (prairie),
- Préserver l'intimité et le confort de vie des riverains, grâce à la création d'un merlon majeur séparant les secteurs d'activités, et protégeant les vues vers et depuis la malouinière du Puits Sauvage (monument historique)
- Favoriser la maîtrise de la consommation d'espace agricole par la densité d'objectif.

Le projet urbain est donc structuré par :

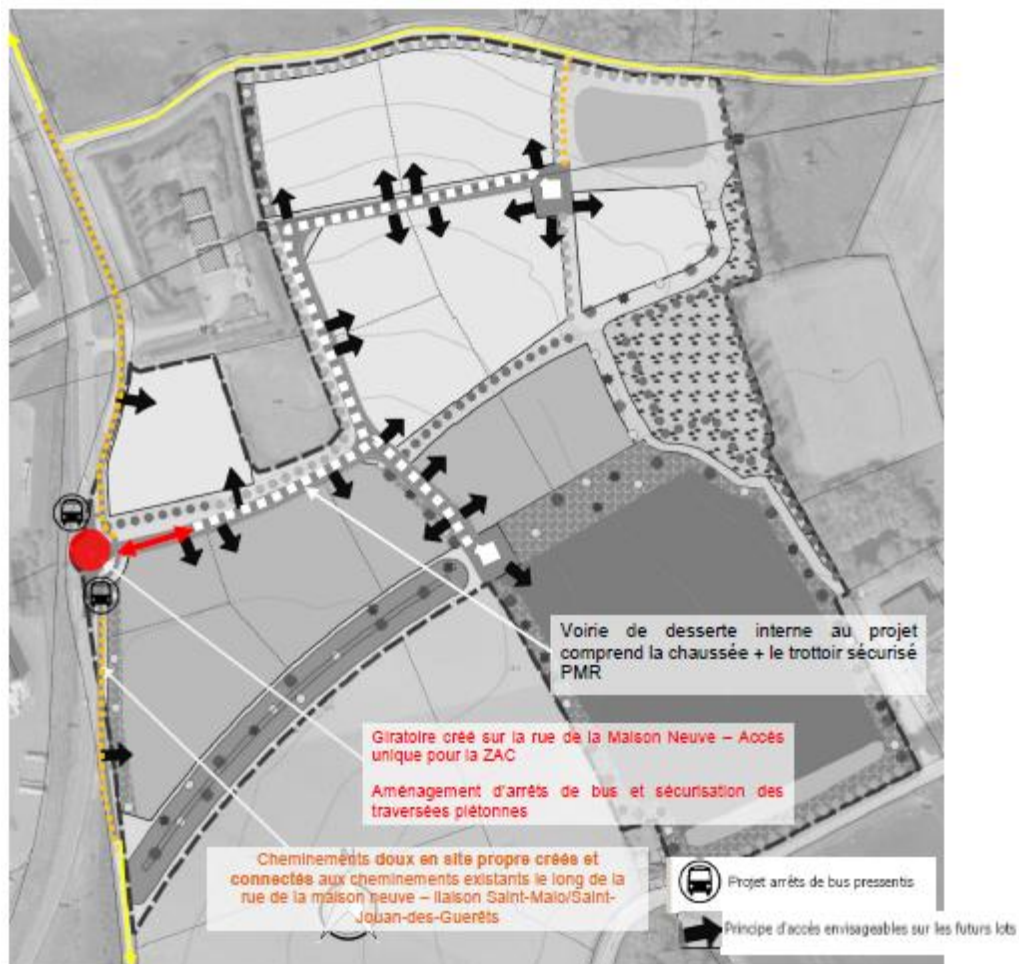
- Une trame verte structurante basée sur un merlon boisé majeur, améliorant la protection visuelle et acoustique, et sur le renforcement du maillage bocager, support de biodiversité,
- Une trame bleue composée d'une noue de prétraitement naturel avant alimentation de la zone humide, d'un bassin de rétention, en prenant garde à l'évitement de l'infiltration des eaux sur le site compte tenu des risques liés à la lixiviation des ordures ménagères et à la pollution diffuse en subsurface),
- Une trame viaire simple, composée de :

- Pour les véhicules, un accès menant pour chaque secteur d'activité (USM, entreprises) à une impasse terminée par une placette de retournement.
- Pour les modes actifs :
- Un maillage de cheminements doux (trottoirs, chemins d'entretien, etc.) complet pour les liaisons internes, connecté à un arrêt de transports en commun.
- La réalisation du tronçon manquant pour joindre le centre de Saint Malo au centre de Saint Jouan des Guérêts, en passant par la gare SNCF et le pôle aqualudique Aquamalo.



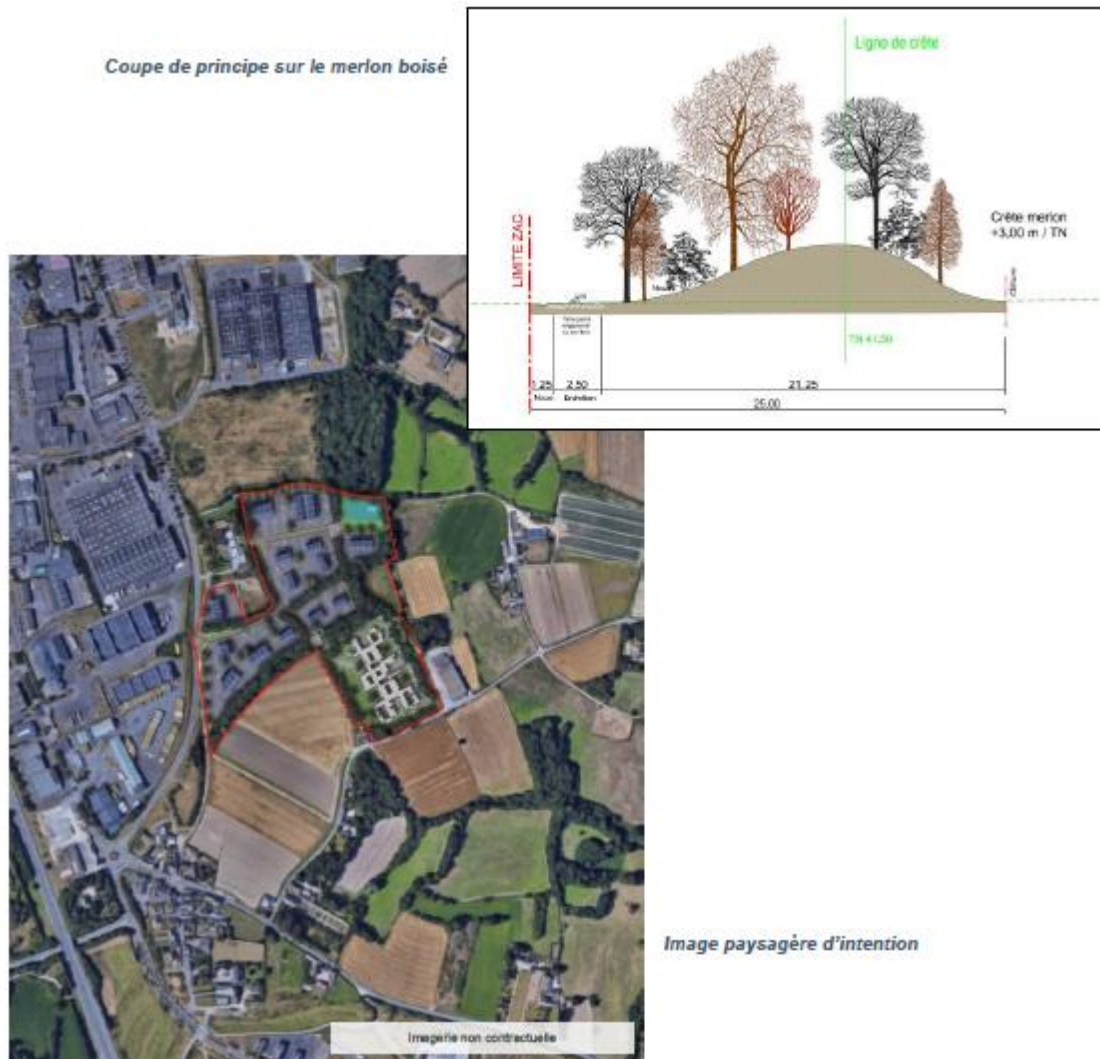
A partir du carrefour sécurisé (mini-giratoire vraisemblablement) et doté de deux arrêts de transports en commun à créer rue de la Maison Neuve au Sud de la trame bocagère renforcée, on crée :

- Une voirie principale d'accès alignée aux haies renforcées, de direction Est Ouest.
- Une première voirie en impasse, en « L », desservant la partie Nord Est et le bassin de rétention des eaux pluviales, avec une placette de retournement permettant la connexion avec les chemins d'entretien, la création de quelques places de stationnement public et la mise en oeuvre d'un éventuel poste de transformation électrique.



- Une seconde voirie en impasse, de direction Nord Sud, en pente douce jusqu'à la ligne de crête où sera réalisée une seconde placette de retournement, au pied du merlon principal de la ZAC pour permettre l'accès à l'USM. Cette fonction d'accès à un équipement public structurant lui vaut d'être bordé également par un talus bocager sur 3 mètres de largeur, inscrit à la trame verte de l'opération, pour ses vertus paysagères et de connexion écologique.
- Des chemins divers permettant des usages mixtes : finalisation de la piste piétons / cycles entre gare de Saint Malo et centre de Saint Jouan via Atalante, chemins d'entretien / promenade le long de la trame verte, du bassin et de la zone tampon de préservation et d'alimentation de la zone humide, ...
- Une trame verte et bleue, à partir des boisements, de la zone humide et des reliquats de haies existants, et à partir de la localisation du merlon boisé à créer, prescrite par l'UDAP :

- Un réseau de haies en grande partie créé permettra d'adosser des fonds de parcelles et servira d'intégration paysagère depuis l'extérieur mais aussi de corridors écologiques au sein de la future urbanisation
- Un bassin paysager en interface avec le fossé exutoire au Nord Est en direction du ruisseau du Routhouan. Le bassin sera implanté dans le respect de la topographie et des enjeux paysagers du secteur dans lequel ils s'inscrivent,
- Un merlon majeur (25 m de large et 3,00 m de hauteur) sur le tracé de la ligne de crête et intégralement boisé d'essences bocagères.



Le projet d'aménagement, qui concerne une emprise déjà zonée en ZAC, adaptée au besoin économique et aux évolutions communautaires, se donne l'ambition de réduire les impacts de l'urbanisation sur le milieu écologique et les riverains tout en assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Concernant le phasage des travaux, **il est prévu à ce stade une seule phase.**

Insertion du projet dans son environnement.

L'opération accueillera des voiries, espaces publics et privés imperméabilisés ou non, ainsi qu'un ensemble de bâtiments dans un espace en partie déjà anthropisé auparavant. En effet la ZAC des Fougerais s'insère entre les agglomérations de Saint Malo (zones d'activités du Mottais / la Grassinais et ZAC Atalante, lotissement du hameau de Saint Etienne), de Château Malo (zones résidentielles).



Le maillage viare est important dans ce secteur proche de la RD 137, mais seule la route de la Maison Neuve borde le site. Le projet favorisera des maillages fins (piétons, cycles, ...) et une image qualitative des zones d'activités en lisière ville / campagne, qui profitera également aux activités présentes.

Les déplacements complémentaires générés par l'urbanisation participeront potentiellement à l'augmentation des gaz à effet de serre. Les services psychiatriques consistant en la réunion de plusieurs services aujourd'hui éclatés et mal accessibles, le projet contribuerait plutôt à une réduction des déplacements.

En outre, une partie des activités candidates étant en relocalisation au profit d'une densification à vocation d'habitat sur leurs emprises actuelles de la ville centre, le projet pourrait avoir un impact positif sur le bilan global des déplacements.

Dès lors, les mesures compensatoires tiennent en l'offre alternative de déplacements que constituent les cheminements doux complétés et l'arrêt de transport collectif localisé à l'entrée de zone.

L'intégration urbaine par rapport aux quartiers d'habitat (Malouinière du Puits Sauvage, hameau de Saint Etienne) sera assurée par le choix d'activités à faibles nuisances au Sud de la partie activités, par des zones tampon et par des mesures compensatoires importantes telles que le merlon bocager.

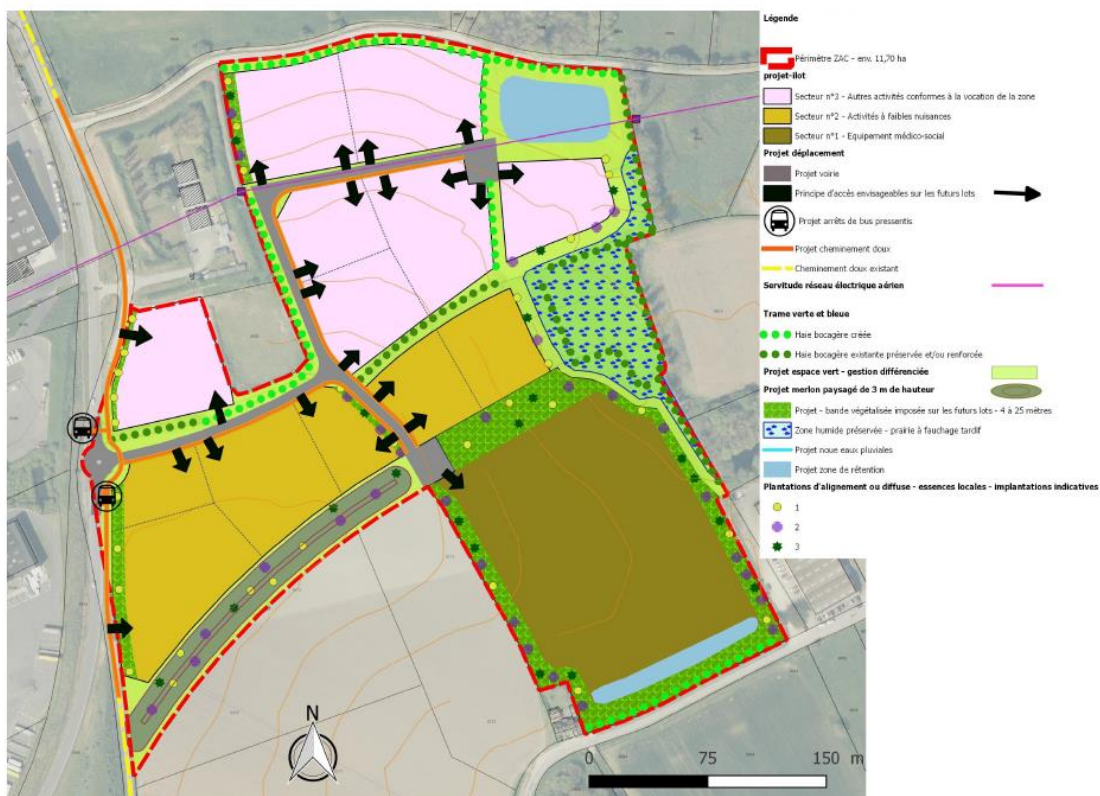
Les besoins des activités accueillies et de l'unité de soins mentaux sont largement couverts par les capacités d'accueil du territoire en réseaux divers : eaux usées, eaux pluviales, Adduction d'eau potable EP, électricité, télécommunications ou encore collecte des déchets et filières d'élimination,

L'intégration architecturale sera assurée par la création d'un plan de secteur au PLU de Saint Malo, assortie d'une nouvelle rédaction des règlements de zone applicables, dans une démarche concertée avec l'UDAP (déjà engagée) dont la traduction devra être effectuée par voie de mise en compatibilité et prolongée par des documents contractuels (cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères).

En termes de consommation d'espace : le projet optimise le foncier, après neutralisation de la déchetterie et des zones humides, avec un faible gabarit de voirie complété par un minimum obligatoire d'emprise au sol au règlement de zone (voir annexe mise en compatibilité du PLU de Saint Malo).

La densification sera recherchée à travers des mesures contractuelles limitant la spéculation foncière, comme par exemple un délai butoir de dépôt de PC et de construction, et des mesures commerciales telles qu'une commission d'attribution favorisant les projets présentant un meilleur taux d'emploi.

Plan d'aménagement retenu :



## 1.8.2 LA MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'URBANISME DU PLU DE SAINT-MALO

Compte tenu de l'antériorité de l'opération, le projet est déjà partiellement zoné au Plan Local d'Urbanisme de Saint Malo, toutefois même les parties zonées à vocation d'activités (II AUA) ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et nécessitent une modification du PLU pour ce faire.

Le projet modifié soumis à la présente enquête publique n'est donc pas compatible avec le PLU tant au niveau du règlement graphique ainsi que du règlement littéral. De plus, des évolutions techniques et stratégiques nécessitent la mise à jour de certains documents du PLU.

### Le projet au regard du rapport de présentation

Le Rapport de présentation est compatible avec le projet de ZAC, moyennant l'adaptation des zonages, du listing des zones UEM, et du tableau des surfaces par zones. Enfin une justification sera ajoutée à la modification du secteur de la Janais sur le PADD.

### Le projet au regard des orientations du PADD et de l'OAP B14

Le PADD doit être rendu compatible avec le projet de ZAC en élargissant au Sud le périmètre du secteur (d) sur la partie à vocation d'activités. La justification de cette modification doit figurer au présent dossier.

Le projet au regard des orientations d'aménagement et de programmation (OAP B14) : Les orientations d'aménagement sont compatibles avec le projet de ZAC mais il convient de lever la contrainte pesant sur la vocation du secteur Nord vers l'industrie.

### Le projet au regard du Plan de zonage

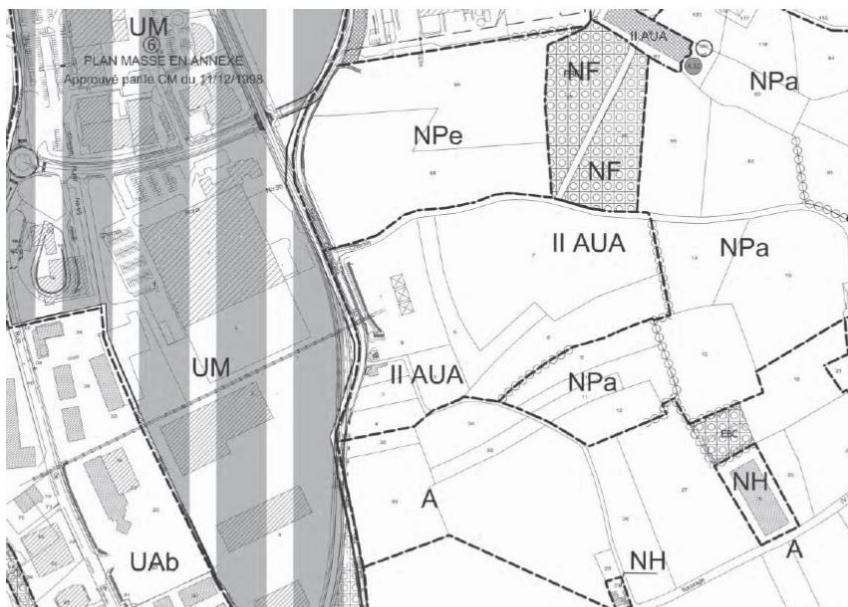
En l'état, le plan de zonage doit donc être adapté pour être compatible.

### Le projet au regard du règlement

En l'état, le règlement de zone doit être adapté et complété d'un plan et d'un règlement de secteur pour être compatible avec la réalisation de la ZAC.

### Le projet au regard des servitudes

Les servitudes sont compatibles avec le projet de ZAC



**Plan de zonage actuel**

# Projet du plan de zonage

PLAN DE SECTEUR UM 20 ETAT PROJETE

*Légende réglement*

	Périmètre de ZAC
<b>UZA</b>	Zonage PLU
	Limite de zone PLU
	Limite d'îlot
	Servitude 500 m MH
	Côté permettant l'accès
	Axe de faitage obligatoire
	Halle bocagère obligatoire



### 1.8.3 PROJET D'ACQUISITION DES EMPRISES NECESSAIRES

Afin d'anticiper au maximum les difficultés liées aux acquisitions de parcelles privées, Saint-Malo Agglomération a déjà fait l'acquisition d'un certain nombre de parcelles.

**Situation à l'ouverture de l'enquête enquête :**

Parcelle	N° sur le Plan	Propriétaire	Surface Parcelle (M²)	Contenance Expropriation (M²)
DH 2	1	TREGON Marie	955	<b>955</b>
DH 220			1588	<b>1588</b>
DH 9	2	BERLAND Lucienne SMETS Annick VANDEPUTTE Marie Christine	4745	<b>4745</b>
DH 10	3	BERLAND Jean-Paul BERLAND Chantal BERLAND Michel	4082	<b>4082</b>
DH 12	4	SM Agglomération	4560	0
DH 172	5		5909	0
DH 6/7/8/11 /33/36 28/283/29/173	Propriété de SMA		84 480	0
DH 222	6	TRECAN M. Thérèse TRECAN Jean-Charles	2094	<b>2094</b>
DH 34	7	SM Agglomération	4870	0
DH 184			1293	0
DH 185	8	Ville St Malo	248	0
DH 221			31	0
DH 223			289	0

**Situation à la clôture de l'enquête :**



Parcelle	N° sur Plan	Propriétaires	Surface Parcelle (M <sup>2</sup> )	Contenance Expropriation (M <sup>2</sup> )	Avis du commissaire enquêteur			
					Notif RAR	Fiche identité	Etat Parcellaire < 3 mois	Acte Naissance
DH 2	1	TREGON Marie	955	955	Oui	Non	Oui	Oui
DH 220			1588	1588			Oui	Oui
DH 9	2	BERLAND Lucienne SMETS Annick VANDEPUTTE Marie Christine	4745	4745			Oui	Oui
							Oui	Oui
							Oui	Oui
DH 10	3	BERLAND Jean-Paul BERLAND Chantal BERLAND Michel	4082	4082			Oui	Oui
							Oui	Oui
							Non	Oui
DH 12	4	SM	4560	0			Oui	
DH 172	5	Agglomération	5909	0			Oui	
DH 6/7/8/11/33/36/28/283/29/173		Saint Malo Agglomération	84 480	0				
DH 222	6	TRECAN M. Thérèse TRECAN Jean-Charles	2094	2094			Oui	Oui
							Oui	Oui
DH 34	7	SM Agglomération	4870	0			Oui	
DH 184			1293	0			Oui	
DH 185	8	Ville St Malo	248	0			Oui	
DH 221			31	0			Oui	
DH 223			289	0			Oui	
<b>Total emprise</b>			115 144					
<b>Total à exproprier</b>				<b>13 464 M<sup>2</sup></b>				

Soit une surface totale d'emprise de l'opération de :

Emprise totale des parcelles (hors chemin rural non parcellé) :	115 144 M <sup>2</sup>
Emprise totale de la ZAC (Avec chemin Rural) :	116 964 M <sup>2</sup>
Propriété SMA (ou en cours)	101 112 M <sup>2</sup>
Propriété Ville de St Malo	000 568 M <sup>2</sup>

### 1.1.1 Composition des dossiers d'enquête :

#### **Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme Dossier d'enquête parcellaire**

Registre d'enquête

Dossier d'Enquête Préalable

A-Objet de l'enquête et procédures

B-Notice explicative

C-Plan de situation

D-Caractéristiques principales des ouvrages

E-Appréciation sommaire des dépenses

F-Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

G-Etude d'impact

Résumé non technique

Etude d'impact

Annexes

H-Dossier de création de la ZAC

Plan de situation

Plan périmétral

Rapport de présentation

Régime au regard de la TVA

Programme prévisionnel des constructions

Délibération du 29/06/2017 engagement de la procédure de modification du dossier de création de la ZAC

I-Dossier d'enquête parcellaire

Plan parcellaire

Etat des propriétaires

J-Délibération de SMA tirant le Bilan de la Concertation (28/02/2019)

K-Délibération de SMA du 20/12/2018

L-Délibération de SMA du 13/12/2018

M-Avis de la Mission Régionale de l'Environnement du 21/02/2019 (MRAe)

N-Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 23/01/2019

O-Avis des personnes publiques associées (PPA)

P-Mémoire en réponse de SMA à l'avis MRAe

Q-Mémoire en réponse de SMA au PPA

R-Arrêté Préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête

S-Certificat d'affichage

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

### 2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la demande de Monsieur le Président de Saint-Malo Agglomération, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné :

→ Monsieur **BESRET Gérard**, Commissaire Enquêteur

### 2.2 MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE) :**

**Préfecture d'Ille et Vilaine**  
**Contact : Mme PAUCHARD Aurélie**

**Par arrêté en date du 26/02/2019** Madame la Préfète a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique du **lundi 8 avril au vendredi 10 mai 2019** pour :

**La Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité des documents d'Urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais**

**La Cessibilité des terrains nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet**

### 2.3 VISITES DES LIEUX ET CONTACTS PREALABLES.

Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur :

- Un contact a été pris avec les services de Saint Malo Agglomération pour une présentation du dossier et l'organisation de l'enquête.
- Ce rendez-vous s'est tenu le 22/02/2019 au siège de Saint Malo Agglomération

Ce rendez-vous a permis :

- De prendre connaissance des trois dossiers.
- D'organiser le déroulement de l'enquête.

## 2.4 COTATION ET PARAPHE DES DOCUMENTS CONSTITUANT LE DOSSIER D'ENQUETE.

Le **lundi 11 mars 2019** j'ai paraphé le dossier complet soumis à l'enquête publique au siège de Saint Malo Agglomération

## 2.5 INFORMATION DU PUBLIC

### 2.5.1 PUBLICITE DE L'ENQUETE :

Le commissaire Enquêteur a constaté que les articles 3 et 4 de l'arrêté de Madame la Préfète sus visé avaient été appliqués de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le 21/03/2019
  - 2<sup>ème</sup> insertion le 08/04/2019
- **Pays Malouin**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le 21/03/2019
  - 2<sup>ème</sup> insertion le 11/04/2019

### 2.5.2 AUTRES ACTIONS D'INFORMATION :

**L'avis d'enquête a été affiché :**

- En extérieur du siège de Saint-Malo Agglomération
- Panneaux d'affichage extérieurs de la Ville de Saint-Malo
- Sur le site de la ZAC suivant plan joint au présent dossier

**L'avis d'enquête a été mis en ligne sur :**

- Le site internet de Saint Malo Agglomération
- Le site de la Préfecture

**Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées :**

- Sur les registres d'enquête
  - Au siège de Saint Malo Agglomération
  - A la DAU Mairie de Saint-Malo
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Par voie électronique sur à l'adresse suivante :

[zac.fougerais@stmalo-agglomeration.fr](mailto:zac.fougerais@stmalo-agglomeration.fr)

**Le dossier pouvait être consulté :**

- Sur support papier et poste informatique au siège de Saint Malo Agglomération
- Sur support papier à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la ville de Saint-Malo



## 2.6 CONCERTATION

**Avant enquête** le projet a fait l'objet de **4 réunions publiques**

Mardi 26 septembre 2017 :	8 personnes présentes
Mardi 28 novembre 2017 :	2 personnes présentes
Mardi 23 février 2018 :	28 personnes présentes
Vendredi 23 novembre 2018 :	8 personnes présentes

## 2.7 RECEPTION DU PUBLIC

En exécution de l'article de l'arrêté de Madame la Préfète le Commissaire Enquêteur a assuré

**3 permanences** les

Lieux	Jours et heures de permanence	Horaires d'ouverture et adresses
SMA	Le lundi 08 avril 2019 de 9h00 à 12h00 Le vendredi 10 mai 2019 de 14h00 à 17h00	Lundi à vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 6 rue de la ville Jégu 35260 CANCALE
Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme de la Ville de Saint-Malo	Le vendredi 19 avril 2019 de 14h00 à 17h00	lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 15 Chaussée Eric Tabarly 35400 Saint-Malo

### Climat de l'enquête

Aucun incident particulier n'est à relever dans le cadre de cette procédure.

## 2.8 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET RECUEIL DES OBSERVATIONS

Les permanences se sont tenues dans **les locaux du siège de Saint Malo Agglomération et à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Saint Malo.**

Un dossier d'enquête DUP / MECDU comportant un registre d'enquête,  
Un dossier d'enquête Parcellaire comportant un registre d'enquête,

Ont été mis à la disposition du public durant toute l'enquête à l'accueil aux heures d'ouverture du siège de Saint Malo Agglomération et à la DAU ville de Saint-Malo

## 2.9 CHRONOLOGIE GENERALE DU PROJET

### Avant enquête

01/02/2019	Déclaration sur l'honneur
13/02/2019	Désignation du commissaire enquêteur par la TA
21/02/2019	Récupération dossier auprès de la Préfecture
26/02/2019	Arrêté de Mme la Préfète portant ouverture de l'enquête publique
27/02/2019	Préparation déroulement enquête avec SMA
06/03/2019	Visite du site de la ZAC avec SMA
11/03/2019	Paraphe dossier d'enquête au siège de Saint Malo Agglomération

### Pendant l'enquête

08/04/2019 (SMA)	Permanence n° 1 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
19/04/2019 (DAU)	Permanence n° 2 de 14h00 à 17h00
10/05/2019 (SMA)	Permanence n° 3 de 14h00 à 17h00 (Clôture de l'enquête)

### Après l'enquête

13/05/2019	Remise du procès-verbal de synthèse des observations au Maitre d'ouvrage
17/05/2019	Réception des remarques du Maitre d'ouvrage par le commissaire enquêteur
23/05/2019	Remise du dossier + rapport et avis au Tribunal Administratif, Autorité Organisatrice (Préfecture) + SMA + Mairie de St Malo

## 2.10 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier, peu de participation du public.

## 2.11 CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES

Le Commissaire Enquêteur a clos cette enquête **le vendredi 10 mai à 17h00** au siège de Saint-Malo Agglomération. Les deux dossiers et registres mis à disposition du public à la DAU de la Ville de Saint Malo ont été récupérés par SMA et transmis au commissaire enquêteur après signature des registres parcellaires par Monsieur le Maire de St Malo.

### 3 AVIS DES SERVICES ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'Ouvrage a tenu à apporter une réponse **avant enquête** aux avis émis par les différents services

Désignation du service	Date de l'avis	Date réponse MO
MRAe	21/02/2019	14/03/2019
ABF	30/01/2019	29/03/2019
DRAC Archéologie	20/12/2018	Réponse dans le cadre de l'examen conjoint
Chambre Agriculture	15/01/2019	
DDTM	24/01/2019	
Pays de St Malo	21/01/2019	
Examen conjoint	23/01/2019	29/03/2019
Saint Malo Agglomération	Mars 2019	Etude de densification

#### 3.1 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

**RAPPEL DE L'AVIS :**

**« En ce qui concerne l'évitement**

***Il conviendra d'être particulièrement sélectif sur la candidature des porteurs de projets et notamment leur besoin de proximité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs fournisseurs ne permettant pas de s'installer sur d'autres zones du territoire »***

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Les besoins liés aux activités économiques sont largement justifiés dans le dossier sur la base d'éléments chiffrés. La nécessité d'anticiper l'offre en matière économique est réelle afin d'éviter une pénurie de terrains commercialisables. A Saint-Malo, la zone d'activités des Mottais est achevée et celle d'Atalante constitue un parc technopolitain visant à accueillir des activités innovantes spécifiques.

Saint-Malo Agglomération s'est dotée d'un schéma pour le développement coordonné des zones d'activités et travaille actuellement à la réalisation d'un nouveau Schéma d'Accueil des Entreprises.

Saint-Malo Agglomération portera une attention fine au choix des entreprises à accueillir sur la ZAC des Fougerais en s'appuyant sur le comité d'agrément qui assure la maîtrise des cessions. Les critères utilisés seront notamment ceux justifiés par la présence de l'USM qui implique d'éviter toutes nuisances afin d'assurer un cadre de vie apaisé pour la tranquillité des patients.

En outre, le comité d'agrément veillera à assurer un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communautaire, en évitant une concentration des développements économiques non justifiée sur la ville centre, en cohérence avec les orientations stratégiques de l'agglomération.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

**« Aménagement général de la zone / projet de règlement du zonage PLU modifié**

***L'avis de la Chambre d'Agriculture ne sera favorable qu'à la condition expresse du relèvement des hauteurs autorisées dans la zone, permettant la création d'un à deux étages supplémentaires sur l'ensemble de la zone ou de la suppression du merlon et de la conversion de son emprise à l'activité agricole. »***

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Soucieuse de la consommation foncière, et plus particulièrement de la préservation des terres agricoles sous forte pression sur le secteur légumier malouin, Saint-Malo Agglomération se positionne favorablement à la prise en compte de cette remarque.

L'agglomération confirme le rôle urbain et paysager du merlon prévu dans le projet d'aménagement tel que demandé par l'Architecte des Bâtiments de France puisqu'il permet d'assurer un écran paysager et végétal masquant à la fois la zone d'activité actuelle de la Maison Neuve et la future ZAC des Fougerais.

Cet aménagement paysager s'inscrit également dans les orientations du projet de la ville de Saint-Malo (inscrites dans le projet de PLU en cours de révision) qui visent à signer la fin de l'urbanisation sur ce secteur et à conforter la ceinture verte en frange de la ville.

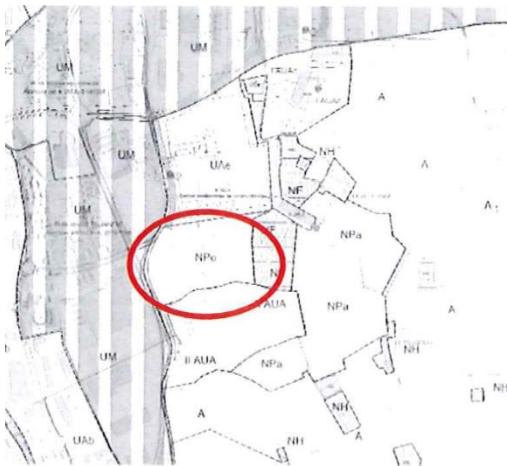
Pour autant, Saint-Malo Agglomération partage l'avis de la Chambre d'Agriculture qui s'inscrit dans une démarche d'optimisation foncière. Ainsi, Saint-Malo Agglomération souhaite favoriser et encadrer la densification bâtie sur la ZAC des Fougerais en augmentant les hauteurs maximales des bâtiments autorisées, fixées à 50 m. NGF suite aux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La configuration et les caractéristiques du merlon paysager assureront une parfaite intégration du projet ainsi densifié dans son environnement paysager depuis la rue du Puits Sauvage et du hameau de Saint-Etienne.

Des coupes et perspectives paysagères complémentaires intégrant cette augmentation des hauteurs seront réalisées pour en attester. Il est à noter que les vues sont projetées depuis le point haut de la Malouinière, point de vue le plus ouvert sur le paysage qui ne sera jamais celui des habitants depuis le sol.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

**« Une zone NPe, ayant une vocation agricole va être prise en tenaille entre la future zone d'activité et la zone AUe située juste au nord. Il conviendra de prévoir toutes mesures utiles à la conservation d'un usage agricole ou d'un retour à l'usage agricole de cet ensemble. »**

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Il s'agit d'un site pollué (ancienne décharge) non constructible et non utilisable pour les activités agricoles : la commune de Saint-Malo s'est engagée à réhabiliter le site (qui n'a pas été officiellement fermé) en assurant son étanchéité dans la perspective d'un projet de centrale photovoltaïque.

## 3.2 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE (ARS)

### RAPPEL DE L'AVIS :

*« Je recommande une vigilance particulière sur les secteurs de la ZAC à proximité de l'ancienne décharge, à savoir :*

- 1. Bien confirmer la compatibilité des milieux (eaux, sol, air du sol) avec les usages prévus*
- 2. S'assurer que l'implantation des futures canalisations d'eau potable ne traverse pas une zone polluée. Le risque de dégradation de la qualité de l'eau distribuée est lié au phénomène de perméation des polluants à travers les canalisations. »*

### REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

Saint-Malo Agglomération a engagé un bureau d'étude spécialisé sur les pollutions afin d'évaluer les risques potentiels de pollution des sols au droit de l'emprise du futur projet, notamment vis-à-vis de la présence d'une ancienne décharge communale identifiée au Nord-Ouest du site d'étude (site BASIAS). Cette étude conclut sur la compatibilité du projet avec les milieux.

Au niveau de la zone de décharge communale identifiée, les investigations menées ont confirmé la présence d'une ancienne décharge sur ce site.

Les expertises ont montré que la décharge n'a pas impacté les parcelles périphériques. Elles soulignent qu'une attention particulière doit être portée en cas d'excavation en périphérie de la décharge et, en cas de présence de déchets retrouvés lors d'opérations d'excavation, leur élimination devra se faire en filières adaptées à leur niveau de dangerosité (inertes, non dangereux ou dangereux).

Vis-à-vis des eaux souterraines, le cabinet recommande l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines pour un usage de consommation sans traitement préalable.

Le projet d'aménagement a intégré cette problématique de pollution tout d'abord en excluant les parcelles polluées du périmètre de ZAC. Dans le prolongement des études de pollution, la commune de Saint-Malo a engagé des études complémentaires pour étudier la faisabilité d'une reconversion du site en champ solaire ainsi que pour garantir une sécurisation du risque de pollution sur le long terme.

Concernant les eaux souterraines, des servitudes de restriction d'usage seront mises en place sur les parcelles concernées.

Concernant les eaux pluviales, le projet d'aménagement intègre la contrainte de pollution des sols présente à proximité en supprimant les linéaires de noues le long de la voirie afin de ne pas risquer un lessivage non maîtrisé du site pollué.

Les canalisations d'alimentation en eau potable sont situées à proximité immédiate du site de projet, le long des rues de la Maison Neuve et du Puits Sauvage. Des conduites en fonte de Ø 150 mm et Ø 200 mm sont présentes plus au Nord. Aucun réseau d'eau potable ne traverse actuellement le secteur pollué.

Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit de se connecter à minima sur la conduite au Nord en Ø150 (avec une extension de réseau à prévoir), voire sur la conduite Ø200 pour assurer la distribution d'eau potable sur le projet et la défense incendie. Toutefois, aucun raccordement au réseau existant ne traversera les terrains de l'ancienne décharge.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Pour éviter aux riverains de cette opération de subir tout gêne ou nuisance (sonore, lumineuse, visuelle, olfactive, dégagement de poussière, ...) liées à la proximité de bâtiments industriels ou artisanaux, il appartiendra aux responsables locaux d'être vigilants dans l'instruction des demandes d'implantation d'activités formulées et de fixer au besoin des prescriptions visant à garantir la tranquillité et assurer la protection sanitaire des habitants concernés. »*

**REPOSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Comme expliqué précédemment, le choix des entreprises à accueillir sur la ZAC des Fougerais sera étudié au cas par cas, en s'appuyant sur le comité d'agrément qui assure la maîtrise des cessions. Les critères utilisés seront ceux justifiés par la présence de l'USM et la proximité des habitations riveraines du hameau de Saint-Etienne qui impliquent notamment d'éviter toute source de pollution ou de nuisances (activités bruyantes, activité de nuit ou impliquant de nombreux transports).

En outre, la configuration du réseau viaire branché sur le rue de la Maison Neuve consiste à éviter tout report de trafic routier vers le hameau de Saint-Etienne.

Enfin, la réalisation du merlon paysager prévu en frange Sud de la zone d'activités est voué à atténuer les nuisances sonores et les impacts visuels du projet.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« S'agissant des aménagements paysagers et des plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des occupants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne... »*

**REPOSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

La réalisation du merlon faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage par Saint-Malo Agglomération, la collectivité apportera une attention spécifique sur les essences des espèces plantées et leur densité afin de limiter les risques d'allergènes.

### **3.3 AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)**

**RAPPEL DE L'AVIS :**

#### **1. La présentation et la justification du projet**

*« Nous soulignerons [...] l'intérêt de rechercher un meilleur équilibre du propos développé (p. 45 et 46 de la notice), en mettant parallèlement en avant l'enjeu de mixité fonctionnel des centralités. En effet, le SCOT, dans l'objectif 28 du DOO préconise également, dans des objectifs d'optimisation foncière et de revitalisation des centralités, l'implantation d'activités au cœur des centralités, et le développement de ce parc d'activités de périphérie, ne doit pas être compris comme en forte contradiction avec cette orientation. »*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Le projet de la ZAC des Fougerais s'inscrit dans une dynamique de densification à l'échelle de l'agglomération malouine en réponse aux besoins en logements. Il vise à proposer des solutions de relocalisation à certaines entreprises présentes en cœur de ville de Saint-Malo dont l'activité génère des nuisances ou des risques technologiques et/ou environnementaux difficilement compatibles avec l'habitat. Il peut également s'agir d'activités économiques dont la pérennité ou le développement nécessite une extension de leur emprise foncière qui ne peut être trouvée sur leur site d'implantation actuel.

C'est uniquement dans ce cadre que le déplacement d'activités existantes sera autorisé, en s'assurant toutefois de la maîtrise des éventuels nuisances ou risques environnementaux. Les activités plus génératrices de nuisances seront dans la mesure du possible orientées vers la ZAC Actipole à Miniac-Morvan dont la vocation industrie/logistique est adaptée pour accueillir ce type d'entreprises.

L'objectif est de conforter la mixité fonctionnelle dans le centre-ville de Saint-Malo, en compatibilité avec les orientations du SCoT visant l'implantation d'activités au cœur des centralités. Là encore, le comité d'agrément assurera le respect de ces critères qui peuvent difficilement être inscrits dans un règlement d'urbanisme, et nécessitent une analyse au cas par cas.

**RAPPEL DE L'AVIS :****La compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo**

*« Bien que le dossier d'enquête n'apporte aucune information sur le niveau de consommation foncière de la ville de Saint-Malo depuis l'approbation du SCoT, il est très probable, compte tenu du caractère très récent du SCoT (mars 2018), que celui-ci n'intègre pas ce seuil, et permette la réalisation de l'équipement envisagé ».*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

La consommation foncière à vocation résidentielle et mixte de la commune de Saint-Malo depuis l'approbation du SCoT est nulle. En effet, seuls les permis d'aménager sur le secteur des Trois Cheminées au niveau de la Frange Sud de Rothéneuf s'inscrivent en consommation de terres agricoles depuis l'approbation du SCoT.

Toutefois, aucun permis de construire n'y a été autorisé à ce jour. Aussi la réalisation de l'Unité de Soins Mentaux est compatible avec le SCoT qui prévoit une enveloppe de 85 ha à vocation résidentielle et mixte (Objectif 7 du DOO).

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Avant de définir de nouvelles zones à vocation économique, le SCoT prévoit par ailleurs, au travers de l'objectif 36 du DOO, la réalisation à l'échelle intercommunale d'une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes et des friches mobilisables. Aucune information n'est apportée sur la réalisation d'une telle étude dans le dossier d'enquête. »*

*« L'établissement préalable, à l'échelle communautaire, de l'étude sur la densification et la mutation des zones d'activités existantes (obj. 36 du DOO) permettrait par ailleurs de renforcer ce lien de compatibilité et donnerait une plus grande sécurité juridique à l'utilité publique du projet. »*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Le Pays de Saint-Malo en charge du SCoT n'a pas repris cette remarque de la DDTM. A l'inverse de la remarque de la DDTM, il affirme que l'objectif 36 du DOO du SCoT ne demande pas d'étude de densification avant création de toute zone d'activités mais bien avant de définir de nouvelles zones d'activités à vocation économique, qui ne s'adossent à aucune zone d'activité existante, et dont la création s'effectue donc ex-nihilo dans un espace agricole ou naturel.

Ainsi, contrairement à d'autres sites d'activités structurants identifiés dans le tableau de l'objectif 30 du DOO, la ZAC des Fougerais ne peut pas être considérée comme « une nouvelle zone d'activités à vocation économique » tel qu'entendu dans l'objectif 36.

En effet, les 8 ha fléchés à court terme dans l'objectif 30 du DOO pour « une surface potentielle de création ou d'extension » (titre commun à tous les sites) sont bien, dans le cas précis de la ZAC des Fougerais, à considérer comme dédiés à de l'extension de zones d'activités à vocation économique.

Rappelons que la ZAC des Fougerais a été créée en 2008, suite à l'approbation du PLU de Saint-Malo. Le périmètre s'étendait alors sur 16,7 ha situés en extension de la zone d'activité de la Maison Neuve. Le projet de ZAC n'a ensuite pas évolué entre 2008 et 2017.

Le nouveau projet porté par SMA depuis 2017 vise à réorienter la ZAC tout en réduisant son périmètre afin notamment de permettre en priorité l'implantation de l'unité de soin mental de l'hôpital de Saint-Malo, équipement considéré comme grand projet à l'échelle du territoire du pays de Saint-Malo, tel qu'indiqué à l'objectif 77 du DOO.

Pour autant, SMA qui inscrit ses projets dans une logique de sobriété foncière notamment des terres agricoles, entend les interrogations que soulève cette observation de la DDTM quant à l'analyse des capacités de densification et de mutations des zones d'activités existantes.

Les besoins liés aux activités économiques sont largement justifiés dans le dossier sur la base d'éléments chiffrés. En outre, le rythme de commercialisation soutenu ces derniers mois confirme ce besoin<sup>1</sup>. La nécessité d'anticiper l'offre en matière économique est réelle afin d'éviter une pénurie de terrains commercialisables. A Saint-Malo, la zone d'activités des Mottais est achevée et celle d'Atalante constitue un parc technopolitain visant à accueillir des activités innovantes spécifiques.

Une analyse spécifique des capacités de densification sur les parcs structurants à l'échelle communautaire est en cours dans le cadre de la finalisation du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) et sera jointe au dossier d'enquête. Elle viendra confirmer la nécessité de réaliser cette nouvelle zone d'activités.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE SUR L'ETUDE DE DENSIFICATION**

Avant l'ouverture de l'enquête le Maitre d'Ouvrage a déposé une étude de densification des zones d'activités :

C'est dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), que l'analyse des capacités de densification sur les parcs structurants à l'échelle communautaire a été réalisée (Document joint au dossier d'enquête)

Cette analyse ne tient pas compte du stock de foncier restant cessible sur les parcs structurants qui est de 32,9 ha se répartissant comme suit :

24,4 ha pour la ZAC Atalante sur les 34,6 ha proposés initialement à la commercialisation.

7,5 ha pour la ZAC Actipole (dont Mettras 2) sur les 35 ha proposés initialement à la commercialisation.

1 ha pour la ZAC du Vauhariot sur les 6,3 ha proposés initialement à la commercialisation.



Il convient de préciser que les vocations très spécifiques d'Atalante (entreprises innovantes et technologiques) et de Vauhariot (entreprises aquacoles, conchylicoles... utilisatrices du réseau eau de mer) les rendent inaccessibles à la demande « ordinaire », telle qu'elle peut se traduire sur la future ZAC des Fougerais.

21 « dents creuses » ont été identifiées sur 8 zones d'activités et un site industriel isolé. Elles représentent 81.600 m<sup>2</sup>, sont classées en zonage à vocation économique de type zone structurante, sont dépourvues de construction (sauf une) et inutilisées ou très partiellement.

2 zones d'activités analysées n'ont pas permis l'identification de dents creuses. Il s'agit de la ZI Nord à St Malo et de la ZAC du Vauhariot à Cancale.

La surface totale identifiée de 81.600 m<sup>2</sup> peut paraître importante mais dans les faits il convient de la relativiser.

En effet, d'une part, 2 dents creuses identifiées à St Malo et représentant respectivement 5.000 m<sup>2</sup> (le Routhouan) et 5.500 m<sup>2</sup> (Ex-Seifel) sont d'ores et déjà fléchées pour des projets pilotés directement ou indirectement par l'agglomération et la Ville de St Malo.

D'autre part, les surfaces identifiées sont relativement morcelées. En effet, sur les 21 dents creuses, seules 6 font plus de 5000 m<sup>2</sup> et 9 font moins de 2500 m<sup>2</sup>. De plus, rares parmi ces parcelles sont celles qui n'ont pas de contraintes fortes en terme d'accessibilité, de visibilité, de forme de terrain ou de contraintes techniques (ligne THT par exemple). Enfin, et ce n'est pas la moindre des limites concernant ces parcelles privées, les dents creuses identifiées constituent en règle générale des réserves foncières pour des extensions d'activité. Pour pouvoir juger de leur disponibilité effective, il sera donc indispensable de prendre contact avec l'entreprise concernée pour évaluer ses besoins dans les années à venir. Il est prévu de réaliser une expérimentation au 2ème semestre de 2019 qui nous permettra d'affiner notre analyse.

Au regard de ces éléments, il convient donc de fortement relativiser les 81.600 m<sup>2</sup> de dents creuses identifiées, et notamment la possibilité de mobiliser ce foncier, pour des entreprises autres que celles actuellement sur l'emprise concernée.

**RAPPEL DE L'AVIS :****La mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo**

*« Les observations de la DDTM ont été formulées lors de la réunion d'examen conjoint du 23 janvier 2019 »*

**1-Règlement des zones UZAI et UZA2** : le secteur UZAI est prévu pour des activités moins nuisantes qu'en UZA2 mais le règlement ne précise pas les critères utilisés pour opérer leur sélection

**2-Emprise au sol** : elle est relativement faible (12,5%) et il est prévu une consommation foncière de 5.800 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un merlon.

**3-Loi littoral** : un jugement récent du TA Rennes (18 octobre 2018 — Commune de Guipavas) a rappelé le principe de continuité de l'urbanisation, y compris pour des opérations réalisées dans le périmètre d'une ZAC. La réalisation échelonnée des projets pourrait donc présenter un risque juridique en cas de contestation.

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cf. Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

1-M. GRAINDORGE rappelle l'existence du comité d'agrément de SMA qui permet à la collectivité d'avoir la maîtrise des cessions.

Les critères utilisés seront ceux justifiés par la présence de l'USM, qui implique, notamment, d'éviter les nuisances sonores (activités bruyantes, activité de nuit ou impliquant de nombreux transports).

2-M. C. POTTIER précise que le choix a été fait de fixer un taux d'emprise au sol minimum et non, comme auparavant, un maximum, ce qui permet d'optimiser le foncier. S'y ajoute le rôle du comité d'agrément qui veille à l'attribution de surfaces correspondant aux besoins avérés des entreprises.

En ce qui concerne le merlon, qui sera réalisé en utilisant les déblais liés aux travaux, il a fait l'objet de nombreux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.

3-M. C. POTTIER considère que les prévisions d'implantation sur la zone laissent penser que, si un décalage est possible entre la réalisation de l'USM et le reste des constructions, il sera très réduit. Il souligne que le projet fait l'objet d'un consensus général : unanimité du conseil municipal de Saint-Malo pour la délibération CM-2018-12-016 du 13 décembre 2018 relative au projet, avis favorable de l'ABF pour l'insertion de l'USM par rapport à la Malouinière du Puits Sauvage, avis favorable des habitants du hameau Saint-Etienne compte tenu du maintien de la liaison douce vers le centre de Saint-Malo et de l'absence de nuisances potentielles du projet d'USM,...

M. GRAINDORGE précise que le projet a donné lieu à une large concertation, qui, malgré des réunions publiques, une exposition et une couverture médiatique importante, n'a pas beaucoup mobilisé le public : il n'y a pas d'opposition connue au projet. A contrario, l'implantation de l'USM est attendue avec impatience par le corps médical, les usagers et leurs familles.

**RAPPEL DE L'AVIS :****Les enjeux techniques : prise en compte de l'environnement, des enjeux du développement durable et des transitions écologique et énergétique****1.1. L'agriculture**

*« A ce stade néanmoins, l'étude d'impact privilégie principalement l'indemnisation comme mesure compensatoire au prélèvement foncier ».*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Le schéma des structures a contraint les compensations des surfaces perdues des exploitations en imposant les échanges parcellaires à moins de 5 km du siège d'exploitation. Au regard du contexte, il n'a pas été possible de trouver des terres répondant à ces critères, c'est pourquoi l'indemnisation financière a été exclusivement utilisée comme mesure compensatoire au prélèvement foncier.

Les compensations agricoles collectives seront exposées dans une étude de compensation agricole spécifique qui fera l'objet d'un avis de la CDPENAF et du Préfet. Comme le prévoit la législation en vigueur, ce dossier est décorrélé de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

**3.4 AVIS DU PAYS DE SAINT-MALO****RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Le règlement envisagé pour la nouvelle zone UZA admet entre autre « les commerces liés à l'activité artisanale ou industrielle propre des entreprises ».*

*Il est vrai que le SCoT autorise des implantations commerciales dans les zones d'activités économiques (Cf. objectif 45 du DOO) mais dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.*

*Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :*

- *Elles visent à développer les circuits courts avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,*
- *La fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.*

*Pour une meilleure compatibilité du projet avec le SCoT, il conviendrait donc de préciser le règlement de la zone UZA en ce sens. »*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Sont notamment exclus de cette disposition le commerce et la réparation automobile, ainsi que les locaux destinés à accueillir des professions libérales tel qu'en atteste l'extrait du DOO du SCoT ci-dessous :

*« Les objectifs en matière d'aménagement commercial de la présente partie concernent les bâtiments :*

- *Accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale, au titre du Code du Commerce, ce qui concerne notamment les « drives ». Il s'agit, par exemple, des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ;*
- *Relevant de la sous-destination de construction « artisanat et commerce de détail », prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme ;*
- *Relevant de la sous-destination de construction « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion du commerce et de la réparation automobile, ainsi que des locaux destinés à accueillir des professions libérales. »*

Pour les « vente de détail de la production ainsi que les commerces liés à l'activité artisanale ou industrielle propre des entreprises », si la surface de plancher est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, les dispositions du code de commerce s'appliqueront.

Contrairement à ce qu'il en est pour la compatibilité avec le PLU, ce n'est plus à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le plan que le contrôle sera effectué, mais simplement au stade du secteur d'implantation du projet.

Pour autant, l'objectif n° 45, identifié par l'autorité chargée de l'élaboration du SCoT, indique bien que :  
« Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :

- Elles visent à développer les circuits courts avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
- La fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité. »

Aussi, la vente de détail de la production du site sera-t-elle compatible avec cet objectif.

Toutefois, pour assurer la compatibilité avec le DOO du SCoT et son volet commercial notamment, le règlement sera adapté pour interdire toute nouvelle implantation commerciale d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> soumise à aménagement commercial. En compatibilité avec le SCoT, cette règle ne s'appliquera pas :

- A la vente de la production industrielle ou artisanale provenant du site.
- Au commerce et à la réparation automobile,
- Aux professions libérales.

### 3.5 AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

#### RAPPEL DE L'AVIS :

**« Les règles relatives aux zones AZ1 et 2 et UEM devront être modifiées en tenant compte des remarques ci-après afin de permettre une bonne insertion des projets dans les abords du Monument Historique et prenant en compte ses perspectives monumentales. »**

#### Article UZA-11

**« Dans le secteur AZ2, les toitures devront être visibles et d'une pente égale ou supérieure à 25° en interdisant la réalisation d'acrotères générant une perception de toiture terrasse. L'avant dernier alinéa de l'article relatif aux toitures sera donc supprimé. »**

#### REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

Dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint-Malo de la ZAC des Fougerais, Madame LE DEVEHAT, Architecte des bâtiments de France a émis un avis le 30 janvier dernier auquel je viens apporter des éléments de réponse par la présente.

Je tiens tout d'abord à vous faire part de la nécessaire prise en compte, et de l'équilibre à trouver entre l'avis précité et les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE sur la consommation d'espace notamment.

D'une part, lors de la réunion d'examen conjoint du 23 janvier 2019, la Chambre d'Agriculture a indiqué que « si le projet ne porte pas une atteinte grave à l'activité des exploitations agricoles, il n'en demeure pas moins qu'il entraîne la consommation de terres agricoles de qualité dans un secteur très lié à la production légumière. [...] Aussi, elle considère que si le merlon assure son rôle de protection paysagère depuis le Monument Historique, la limitation de la hauteur des bâtiments n'a pas lieu d'être : compte tenu de la hauteur du merlon et de la plantation d'arbres de haute tige, les bâtiments pourraient comporter 1 ou 2 étages supplémentaires afin

*d'optimiser la consommation de terres agricoles de bonne qualité agronomique. A cet effet, elle estime qu'il conviendrait d'augmenter, dans le projet de règlement UZA1, la limite de hauteur maximale des constructions (prévue à 8 mètres). Néanmoins, si le merlon n'assure pas pleinement ce rôle de masque paysager, il devra être supprimé pour permettre la restitution de 5 000 m<sup>2</sup> de terres agricoles. »*

Ainsi, la Chambre d'Agriculture a confirmé son positionnement écrit du 15 janvier 2019 qui indiquait que son avis « ne sera favorable qu'à la condition expresse du relèvement des hauteurs autorisées dans la zone, permettant la création d'un ou deux étages supplémentaires sur l'ensemble de la zone ou de la suppression du merlon et de la conservation de son emprise à l'activité agricole. »

D'autre part, la MRAE indique en synthèse de son avis du 21 février 2019 que les principales recommandations de l'Ae concernent la qualité de l'analyse menée et celle de la prise en compte de l'environnement, vis-à-vis notamment de l'économie des ressources (terres agricoles, assainissement).

Soucieuse de la consommation foncière, et plus particulièrement de la préservation des terres agricoles sous forte pression sur le secteur malouin, Saint-Malo Agglomération se positionne favorablement à la prise en compte de ces remarques.

L'agglomération confirme le rôle urbain et paysager du merlon prévu dans le projet d'aménagement tel que demandé par l'Architecte des Bâtiments de France puisqu'il permet d'assurer un écran paysager et végétal masquant à la fois la zone d'activité actuelle de la Maison Neuve et la future ZAC des Fougerais.

Cet aménagement paysager s'inscrit également dans les orientations du projet de la ville de Saint-Malo (inscrites dans le projet de PLU en cours de révision) qui visent à signer la fin de l'urbanisation sur ce secteur et à conforter la ceinture verte en frange de la ville.

Pour autant, Saint-Malo Agglomération partage les avis de la Chambre d'Agriculture et de la MRAE qui s'inscrivent dans une démarche d'optimisation foncière. Ainsi, la densification bâtie sur la ZAC des Fougerais sera favorisée et encadrée en augmentant de 3 mètres supplémentaires les hauteurs maximales des constructions dans les zones UZA.

La configuration et les caractéristiques du merlon paysager assureront une parfaite intégration du projet ainsi densifié dans son environnement depuis la rue du Puits Sauvage et du hameau de Saint-Etienne.

Des coupes et perspectives paysagères complémentaires intégrant cette augmentation des hauteurs seront réalisées pour en attester. Il est à noter que les vues sont projetées depuis le point haut de la Malouinière, point de vue le plus ouvert sur le paysage qui ne sera jamais celui des habitants depuis le sol.

Par ailleurs, pour faire suite à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 30 janvier 2019, Saint-Malo Agglomération souhaite apporter par la présente les précisions et réponses aux remarques émises.

Le règlement du secteur UZA 2 sera modifié comme suit :

- Pour les bâtiments tertiaires : le couverture des constructions doit être réalisé par :
  - o Une toiture à double pente de 35° de teinte sombre (ardoise, zinc, bac acier s'apparentant à une toiture zinc) ; des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.
  - Une toiture terrasse sera autorisée si celle-ci assure un raccordement entre différents volumes principaux du bâtiment ou si celle-ci est accessible,
- Pour les bâtiments de production ou de stockage seront autorisées :
  - ~~Les toitures masquées par des acrotères, quelle que soit leur pente.~~
  - Les double-pentes visibles, dès lors qu'elles sont supérieures à 25°

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Les teintes vives admises dans le dernier alinéa de cet article sont de nature à impacter la perception de l'ensemble et vont à l'encontre de la volonté affirmée. Il est donc proposé de :  
« de façon ponctuelle, des couleurs de tonalité moyenne à claire, en excluant les couleurs vives ou trop saturées, pourront être autorisées par aplats ou volumes entiers pour souligner un élément particulier, tel que l'accueil par exemple, à l'exclusion des menuiseries extérieures, cornières et détails de modénatures. »*

**REPOSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cette disposition plus précise sera intégrée au règlement.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Il est autorisé le stockage des déchets en attente de collecte, à l'extérieur des bâtiments, dans un espace clos et non visible depuis l'espace public. La hauteur de cet espace clos, ainsi que son traitement, seront règlementés pour en diminuer la perception. »*

**REPOSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

La règle initiale (retranscrite ci-dessous) sera précisée afin de limiter la hauteur de la clôture ceinturant l'aire de stockage à 2 mètres et d'imposer un traitement majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante en harmonie avec le bâtiment principal ou une clôture végétale.

---

*Le stockage des déchets en attente de collecte, s'il n'est pas situé à l'intérieur des bâtiments, devra être réalisé dans un espace clos et non visible depuis l'espace public.*

---

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Les éléments de signalétiques seront d'une teinte moyenne à claire, contrastant avec le support afin d'assurer une bonne lecture, à l'exclusion des teintes vives ».*

**REPOSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Le règlement des enseignes est régi par le code de l'environnement. Il est traduit à l'échelle de la ville de Saint-Malo par le règlement local de publicité. Afin d'éviter la confusion des règles, SMA supprimera cette disposition dans la mise en compatibilité du PLU.

---

*Les éléments de signalétique devront être intégrés à la façade du bâtiment. Les éléments ajoutés au-dessus de la toiture ou de l'acrotère sont interdits. Les éléments pourront être d'une teinte plus vive que le reste de la construction.*

---

**RAPPEL DE L'AVIS :****Article UEM11**

*« Pour permettre la conception d'une architecture en cohérence avec le bâti local ancien, il sera admis, dans l'article relatif aux matériaux et couleurs, en complément des matériaux admis, la réalisation de murs enduits dans les teintes locales et, en particulier, la teinte des murs de la Malouinière du Puits Sauvage.*

*Les matériaux seront de teinte moyenne à sombre, en cohérence avec le bâti traditionnel du secteur et devront assurer une bonne intégration de l'ensemble ».*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cette disposition sera intégrée au règlement.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*« Il est proposé d'autoriser la réalisation de toitures terrasses perçues en façade comme éléments de liaison, ces façades seront ponctuelles, de faibles importance, et assurer la mise en valeur de l'ensemble de la façade considérée.*

*Des panneaux solaires non perçus depuis l'extérieur, pourront facilement être posés sur les toitures terrasses. »*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cette disposition sera intégrée au règlement.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*Le dernier alinéa de l'article relatif aux matériaux et couleurs, admettant la création d'éléments ponctuels de teinte vive sera supprimé.*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cette disposition sera intégrée au règlement.

**RAPPEL DE L'AVIS :**

*Les éléments de signalétiques seront d'une teinte moyenne à claire, contrastant avec le support afin d'assurer une bonne lecture, à l'exclusion des teintes vives ».*

**REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Cette disposition sera intégrée au règlement.

### **3.6 AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**

**Synthèse de l'avis :**

*Les principales recommandations de l'Ae concernent la qualité de l'analyse menée et celle de la prise en compte de l'environnement, vis-à-vis notamment :*

- de la qualité de l'air du site (état initial et impact du projet à évaluer),*
- du paysage et de la préservation de la trame verte et bleue (confortement des mesures proposées),*
- de l'économie des ressources (terres agricoles, assainissement).*

## REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les volets qualité de l'air, paysage et trame verte et bleue sont traités ci-après en réponse aux points détaillés portant sur la prise en compte de l'environnement.

Concernant l'économie de ressources notamment en matière de terres agricoles (le volet assainissement étant également abordé ci-après), Saint-Malo Agglomération a intégré tout au long de la conception du projet d'aménagement une démarche d'optimisation foncière, notamment agricole. Ainsi, l'emprise du projet d'aménagement a été revue à la baisse, passant de 13,25 hectares pour la ZAC approuvée en 2008 à 11,69 hectares pour la ZAC de 2018. Cette démarche passe également dans la conception même du projet d'aménagement qui optimise le foncier en vue d'une densification bâtie à l'échelle de la ZAC, avec des voies de faible gabarit en complément d'une emprise au sol minimale réglementée au PLU. La densification sera recherchée à travers des mesures réglementaires, comme une emprise au sol minimale, des mesures contractuelles limitant la spéculation foncière, comme par exemple un délai butoir de dépôt de PC et de construction, et des mesures commerciales telles qu'une commission d'attribution favorisant les projets présentant un meilleur taux d'emploi.

En parallèle, un travail a été mené, en collaboration avec la SAFER et la chambre d'agriculture, auprès des agriculteurs impactés pour la recherche de solutions d'indemnisation les plus adaptées.

En outre, Saint-Malo Agglomération réalise avec la Chambre d'Agriculture une étude de compensation collective agricole dans le cadre de laquelle, d'une part sont menées des discussions avec les agriculteurs du pays de Saint-Malo, et d'autre part seront mises en œuvre des mesures de compensation collective de nature à consolider l'économie agricole du territoire.

A l'échelle communautaire, le Programme Local Agricole Territorial a été approuvé en 2018. Une convention de partenariat avec la Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne a été délibérée en Conseil Communautaire dans ce sens autour de 3 axes :

- Axe 1 - Foncier et aménagement du territoire : Il s'agit de conforter le dialogue avec la profession agricole dans une logique d'anticipation des projets et de préservation du foncier agricole.
- Axe 2 - Alimentation et développement de l'offre de produits de proximité : Il s'agit de réfléchir à une stratégie alimentaire territoriale visant à valoriser l'agriculture et les productions locales en relocalisant la consommation. Cette démarche est l'occasion de s'appuyer sur les spécificités liées aux productions primaires locales (conchyliculture, pêche et agriculture).
- Axe 3 - Economie locale et emploi : Il s'agit de soutenir l'économie agricole locale.

## Synthèse de l'avis :

***1-Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Malo et des enjeux environnementaux associés.***

***2- « L'Ae recommande de simplifier et clarifier le contenu du dossier afin de faciliter la lecture de la démarche environnementale suivie et de formaliser les résultats attendus ».***

## Réponse du Maître d'ouvrage

**1-Aucune recommandation n'est formulée par l'Ae dans ce paragraphe.**

**2-Qualité de l'évaluation environnementale**



**Cette recommandation de la MRAE se compose deux volets détaillés ci-après :**

**L'un sur la composition du dossier**

**L'autre sur les « résultats des réductions d'impacts obtenus par l'application successive des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation »**

**• Composition du dossier**

La MRAe a été saisie d'un dossier complet contenant : un dossier de Déclaration d'utilité publique, un dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint-Malo, un dossier d'enquête parcellaire, un dossier de création de ZAC, l'étude d'impact valant rapport sur les incidences environnementales ainsi que les autres pièces requises à ce stade de la procédure au titre de l'article R. 123-8 du code de l'environnement. La composition de chacun de ces dossiers et documents, eu égard au contenu exigé par les textes en vigueur, implique nécessairement des redondances.

Cependant, les redondances entre les différents documents permettent notamment aux personnes qui ne souhaitent prendre connaissance que de l'un d'entre eux de disposer néanmoins d'une information complète.

Par ailleurs, l'étude d'impact produite dans le cadre de la procédure est une étude d'impact très spécifique. En application des articles L. 112-13, L.122-14 et R. 122-27, il s'agit d'une étude d'impact valant rapport sur les incidences environnementales. Cette étude d'impact valant rapport sur les incidences environnementales implique une fusion des exigences des articles R. 122-5 et R.122-20 du code de l'environnement qui ne permet pas d'éviter les répétitions.

En toute occurrence, le maître d'ouvrage a doté le dossier d'enquête préalable d'une liste des pièces le constituant et chacune des pièces du dossier, dont l'étude d'impact, d'un sommaire de manière à permettre au public d'en connaître et comprendre la structure.

Vis-à-vis de l'observation émise par la MRAE sur les « redites », il est à noter que le dossier s'est attaché à présenter, dans le diagnostic, un chapitre spécifique sur le rapport environnemental lié au document d'urbanisme actuellement en vigueur (paragraphe 3) ainsi qu'un chapitre spécifique sur la présentation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme (paragraphe 5.5). Cette présentation induit en effet certaines redites mais elle nous est apparue intéressante afin de bien discerner ce qui relevait du projet et du plan programme. Ainsi, sur ce principe la suppression de certaines redites est rendue difficile puisqu'elles n'apparaissent en effet qu'en regardant l'ensemble des documents simultanément ; mais il demeure que chaque pièce peut être regardée indépendamment et doit fournir les éléments réglementaires requis.

Nous pouvons aussi rappeler que le dossier d'étude d'impact, valant rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU, comporte un résumé non-technique qui, comme le souligne l'avis de la MRAE Bretagne, est accessible au grand public et comporte les points clés du projet et de l'évaluation environnementale.

**• Résultats des réductions d'impacts**

**Dans le souci de faciliter la lecture de la démarche environnementale retenue par le maître d'ouvrage et répondre à la recommandation de la MRAe, ci-dessous les mesures proposées par le Maître d'Ouvrage au titre des mesures d'ERC.**

## Mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation. (ERC)

Dans le cadre du projet et en réponse à la MRAe, le Maître d'Ouvrage précise dans son mémoire en réponse du 14/03/2019 les mesures envisagées au titre de **l'évitement, de la réduction et de compensation**.

### Terrassement

- Prévisionnel d'environ 60% des déblais liés à la viabilisation réutilisés sur le site sur un estimatif d'environ 14 000 m<sup>3</sup> de déblais total.
- Aucun dépôt de terre sur des secteurs sensibles (zones humides notamment) pour les déblais excédentaires,
- Application des normes réglementaires ainsi que d'hygiène et de sécurité en milieu pollué pour les ouvriers et riverains si des terres polluées sont découvertes lors des terrassements,
- Réalisation d'un tableau synthétique reprenant globalement la traçabilité de l'ensemble des déblais à l'issue des travaux permettant de garantir la bonne prise en compte des mesures retenues – Entreprises sous visa du maître d'œuvre.

### Hydrologie

- Qualité de rejet des eaux pluviales en adéquation avec les doctrines locales –respect d'une charge en MES  $\leq 30$  mg/l et en HCt  $\leq 5$  mg/l (hydrocarbures totaux),
- Débit de rejet en conformité avec les exigences réglementaires : Débit de fuite  $\leq 15$  l/s,
- Bonne efficacité dans le temps des ouvrages hydrauliques et du réseau de collecte des eaux pluviales issues de l'urbanisation - opérations de maintenance et d'entretien,
- Gestion des pollutions au plus près de la source – traitement des eaux pluviales à la parcelle imposé dans certaines situations,
- Mise en œuvre d'un cahier de suivi des ouvrages hydrauliques dans le temps – Saint-Malo Agglomération – reprenant : les entretiens, les interventions spécifiques sur les ouvrages, la qualité de rejet, les anomalies relevées, ...

### Paysage et milieu naturel

- Préservation des fonctionnalités de la zone humide,
- Mise en œuvre de nouveaux habitats (haies bocagères et boisements),
- Maintien de la biodiversité et particulièrement de l'avifaune et des batraciens,
- Créer un nouveau quartier agréable où le végétal reste prégnant - cadre de vie,
- Mise en œuvre d'un cahier de suivi de la biodiversité de la zone – Saint-Malo Agglomération – reprenant : le développement des différents habitats, les espèces, l'entretien des haies, les interventions spécifiques sur la trame verte, ....

**Patrimoine Culturel et Archéologie**

- Prise en compte des éventuels vestiges archéologiques présents sur la zone,
- Créer un nouveau quartier économique ou le paysagement reste important,
- Prise en compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Déplacements, Accès, Sécurité**

- Favoriser les déplacements alternatifs et particulièrement les transports collectifs : suivi de la fréquentation par
- Saint-Malo-Agglomération et adaptation du service en fonction des besoins,
- Sécuriser le trafic sur la rue de la Maison Neuve – suivi des accidents sur cet axe – Mairie et Saint-Malo Agglomération.

**Energie, Climat, Air**

- Préservation de la qualité de l'air dans l'environnement : suivi des mesures réalisées par AirBreizh et prise en compte en lien avec le PCAET de l'Agglomération,
- Limitation de l'usage de la voiture individuelle – suivi de la fréquentation des Transports collectifs par Saint-Malo
- Agglomération et adaptation du service en fonction des besoins,
- Développement d'énergies renouvelables sur la zone – incitation et accompagnement éventuel par le Conseil en Energie de Saint-Malo Agglomération,
- Favoriser le captage du CO2 avec un suivi du développement et un entretien adapté de la végétation du site.

**Milieu humain-Population-Economie-voisinage, protection des biens, santé, les terres.**

- Garantir un cadre de vie agréable pour les futurs occupants ainsi que les riverains – prise en compte des retours/plaintes éventuels – Saint-Malo Agglomération.

**Les réseaux**

- L'efficacité et la suffisance des réseaux doivent être adaptées à la future urbanisation, y compris aux évolutions potentielles – Saint Malo Agglomération et concessionnaire.

## 4 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

---

### Permanence n° 1 du lundi 8 avril 2019 de 9h00 à 12h00 (Saint Malo Agglomération)

#### Monsieur BIARD Philippe, la Ville Anne 35400 St Malo

- Prend connaissance du dossier
- Demande le maintien de l'accès à ses parcelles et au chemin forestier
- S'inquiète des capacités de rétention des eaux pluviales de la future ZAC, les parcelles en aval du projet ayant déjà été fortement inondées.
- Souhaiterait connaître les caractéristiques du bassin d'orage
- Doit déposer un courrier de doléances

### Permanence N°2 du vendredi 19 avril 2019 de 14h00 à 17h00 (DAU Ville de St Malo)

#### Monsieur BERLAN Jean-Paul (Parcelle n° 3 du Plan Parcellaire)

- Trouve l'utilité publique non fondée
- Nombreuses parcelles disponibles dans les zones de Saint-Malo et communes limitrophes
- Implantation de l'hôpital au milieu de nulle part.
- Création de la zone d'activités pour permettre aux investisseurs d'en tirer des profits.

#### Monsieur CARADEC Francis, 3 place du marché aux légumes (Bretagne Vivante)

- Prise de connaissance du dossier
- Note la préservation d'une zone humide et des haies bocagères ainsi que la future plantation d'espèces locales
- Favorable au projet

#### Monsieur et Madame BIARD Philippe La Ville Anne Saint-Malo.

- Confirment par écrit leurs observations suite visite du 8 avril 2019

### Permanence n° 3 du vendredi 10 mai 2019 de 14h00 à 17h00 (Saint Malo Agglomération)

- **Aucune visite**

**Le 15/05/2019 Saint Malo Agglomération remet au commissaire enquêteur un Mail de Monsieur Michel BERLAND envoyé sur la boîte professionnelle de Mme SEVIN et non sur la boîte dédiée à l'enquête.**

**Le commissaire enquêteur accepte d'enregistrer l'observation conforme aux observations déposées par Monsieur BERLAND Jean-Paul.**

Extrait du mail :

« En réponse de votre courrier avec A/R du 18/04/2019 reçu bien tardivement après parution par voie de presse

Sur l'aménagement de la zac des Fougerais vous mettez bien en avant l'ouverture d'un pôle de santé mentale, quoi de mieux pour les résidents de se trouver en pleine zone de types industrielles et artisanales avec déplacements qui sont évidemment liés à celle de la santé (qualité de l'air, sonore, exposition aux polluants)

la ville de St Malo possède des terrains proche de la mer peut-être mieux adapté pour les résidents

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en vue de nous exproprier diminuent un peu plus les zones agricoles sur St Malo pour la construction d'un pôle de santé qui ne se trouve pas sur notre parcelle pour être dédommagé de quelques Euros sans réelle proposition écrite reçue à ce jour aux profits d'investisseurs qui revendront rapidement ses terrains avec une large plus-value comme nous pouvons le constater dans toutes les communes.

je me demande ou se trouve l'utilité publique de la création de cette nouvelle zone alors qu'Atalante n'est que très peu exploitée »

## 5 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

---

### 5.1 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le procès -verbal de synthèse des observations a été remis au représentant du Maitre d'Ouvrage **le lundi 13 mai 2019**.

### 5.2 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La plupart des réponses aux questions du commissaire enquêteur ont été apportées dans les réponses apportées par le Maitre d'ouvrage aux différents services.

Afin de bien cerner l'enjeu de l'utilité publique du projet, le commissaire enquêteur souhaite que le Maitre d'Ouvrage apporte des précisions sur les points suivants :

Quels seront les critères de sélection des porteurs de projets pour une répartition sur les différentes zones ?

Quelles sont les mesures qui permettront de donner de nouvelles perspectives de production agricole ? (En attente de l'étude de compensation collective agricole) ?  
Quelles sont les possibilités de retrouver des surfaces agricoles dans le secteur ?

Une implantation, autre qu'au Fougerais, pour l'USM a-t-elle été étudiée sur les disponibilités foncières dont disposent la ville de St Malo ou Saint-Malo Agglomération ?

## 6 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

---

Le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage le 17/05/2019

Réponses apportées par le Maitre d'Ouvrage :

**« Quels sont les critères de sélection des porteurs de projets pour une répartition sur les différentes zones ?**

Le choix des porteurs dépend en premier du contexte économique local et l'attractivité de la Zone pour les entreprises.

En second lieu, le choix des porteurs de projet est limité par la vocation même de la zone définie précisément au dossier de création de la ZAC. Ainsi, seules les entreprises qui entrent dans le champ des activités prévues par l'opération peuvent prétendre à une implantation sur la ZAC.

En troisième lieu, comme pour toutes les zones d'activités d'importance de l'Agglomération, un comité d'agrément sera mis en place pour valider le choix des entreprises.

Ce comité d'agrément garantira le respect de la vocation de la ZAC et surtout la compatibilité entre les activités retenues et le centre hospitalier. En effet, la nature même de l'unité de soin mental nécessite la tranquillité du lieu et donc des activités proches.

L'analyse des prospects se fera au cas par cas et chaque situation sera regardée spécifiquement par rapport aux enjeux de tranquillité et de compatibilité.

**Quelles sont les mesures qui permettront de donner de nouvelles perspectives de production agricole (en attente de l'étude de compensation collective agricole) ? Quelles sont les possibilités de retrouver des surfaces agricoles dans le secteur ?**

Le principe de compensation foncière longtemps recherché par l'Agglomération n'est plus possible au vu de l'évolution du schéma des structures. En effet, le schéma a fortement contraint les compensations possibles des surfaces perdues des exploitations en imposant les échanges parcellaires à moins de 5 km du siège d'exploitation.

Au regard du contexte, il n'a pas été possible de trouver des terres répondant à ces critères, c'est pourquoi l'indemnisation financière est au final le seul levier de compensation directe des exploitants. Pour fixer le niveau d'indemnisation des exploitants, l'Agglomération s'en remet à l'expertise de la Chambre d'agriculture qui propose un prix. Toutes les propositions faites ont été acceptées par les exploitants en place.

Les mesures de compensations agricoles collectives relèvent d'un autre dispositif législatif. Elles ont été définies en étroite collaboration avec les acteurs du monde agricole et les syndicats représentatifs. Elles sont exposées dans une étude particulière de compensation agricole. Le dossier dit "Etude d'évitement, réduction, compensation agricole préalable" a été déposé auprès des services de l'Etat et fera l'objet d'un avis de la CDPENAF et du Préfet.

Comme le prévoit la législation en vigueur, ce dossier est indépendant de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

***Une implantation autre qu'aux Fougerais, pour l'USM a-t-elle été étudiée sur les disponibilités foncières dont disposent la ville de Saint-Malo ou Saint-Malo Agglomération ?***

Le choix de localisation de l'Unité de Soins Mentales sur le secteur des Fougerais a été guidé par la capacité du site à répondre aux critères d'accessibilité et de tranquillité voulus par les instances hospitalières pour l'implantation de la future unité.

En outre, la possibilité de l'agglomération d'acquiescer rapidement l'assiette foncière du projet et la préexistence de la ZAC créée en 2008 permettaient d'assurer la faisabilité du projet dans les meilleurs délais.

Ainsi, la décision d'implantation de l'Unité de Soins Mentales sur le secteur des Fougerais est issue d'un choix collectif des partenaires (Etat, Architecte des Bâtiments de France, Centre Hospitalier, Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération) depuis 2015.

Pour autant, le positionnement définitif de l'Unité de Soins Mentales sur le secteur des Fougerais a fait l'objet de différentes hypothèses afin de répondre au mieux aux exigences environnementales, paysagères, patrimoniales et fonctionnelles d'un tel équipement. »



## 7 CLOTURE DE L'ENQUETE (PARTIE I)

---

**En conclusion du présent rapport**, le Commissaire Enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête permettaient une bonne information du public.

**L'analyse, les conclusions et l'avis motivé** du Commissaire Enquêteur sur le projet sont formulés dans trois documents séparés joints à ce rapport.

<b>Titre II</b>	<b>Conclusion et avis Déclaration d'Utilité Publique (DUP)</b>
<b>Titre III</b>	<b>Conclusion et avis Mise En Compatibilité Des Documents d'Urbanisme (MECDU)</b>
<b>Titre IV</b>	<b>Conclusion et avis Enquête Parcellaire</b>

**Etabli le 20/05/2017**

**Gérard BESRET**  
**Commissaire Enquêteur**

