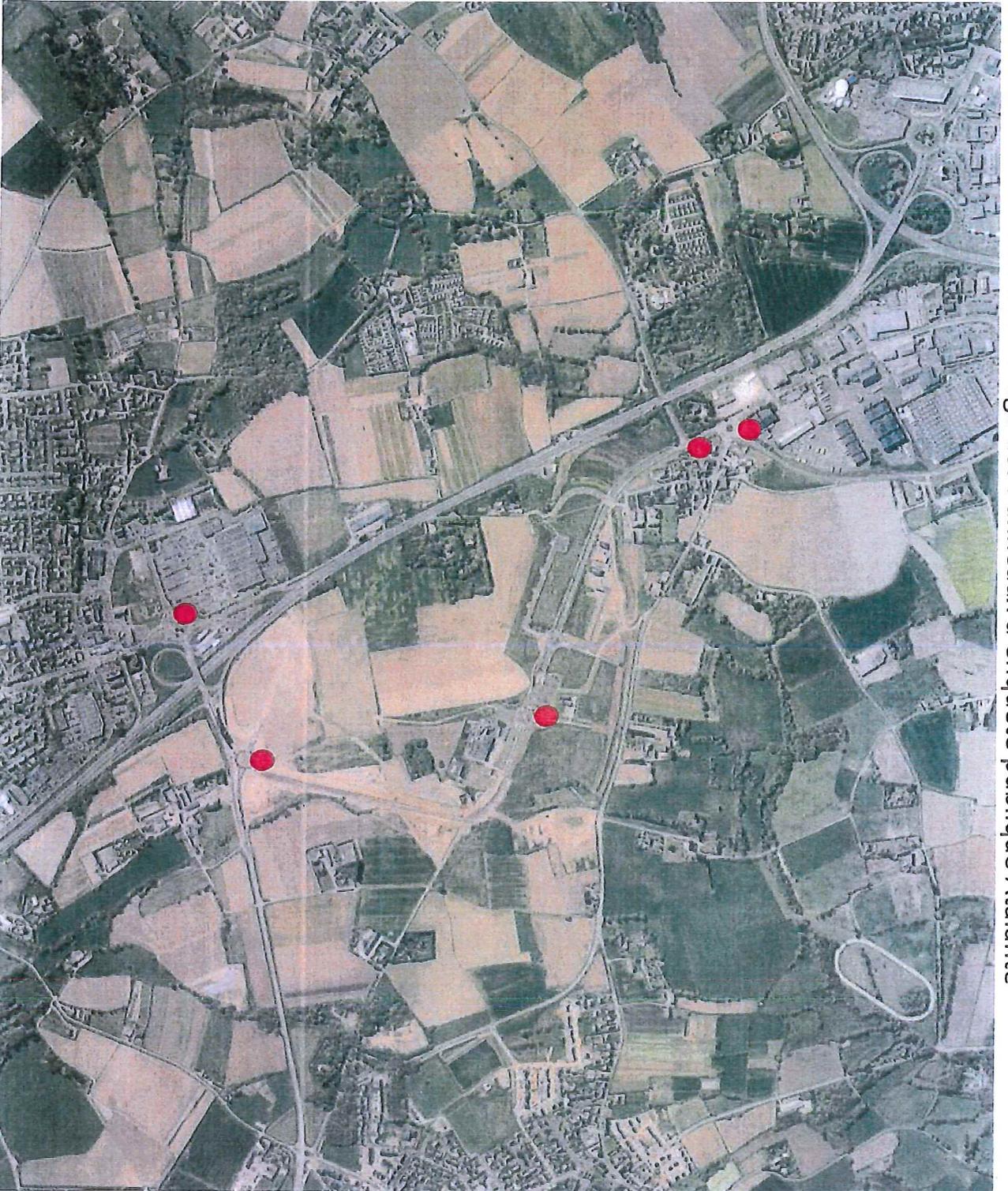
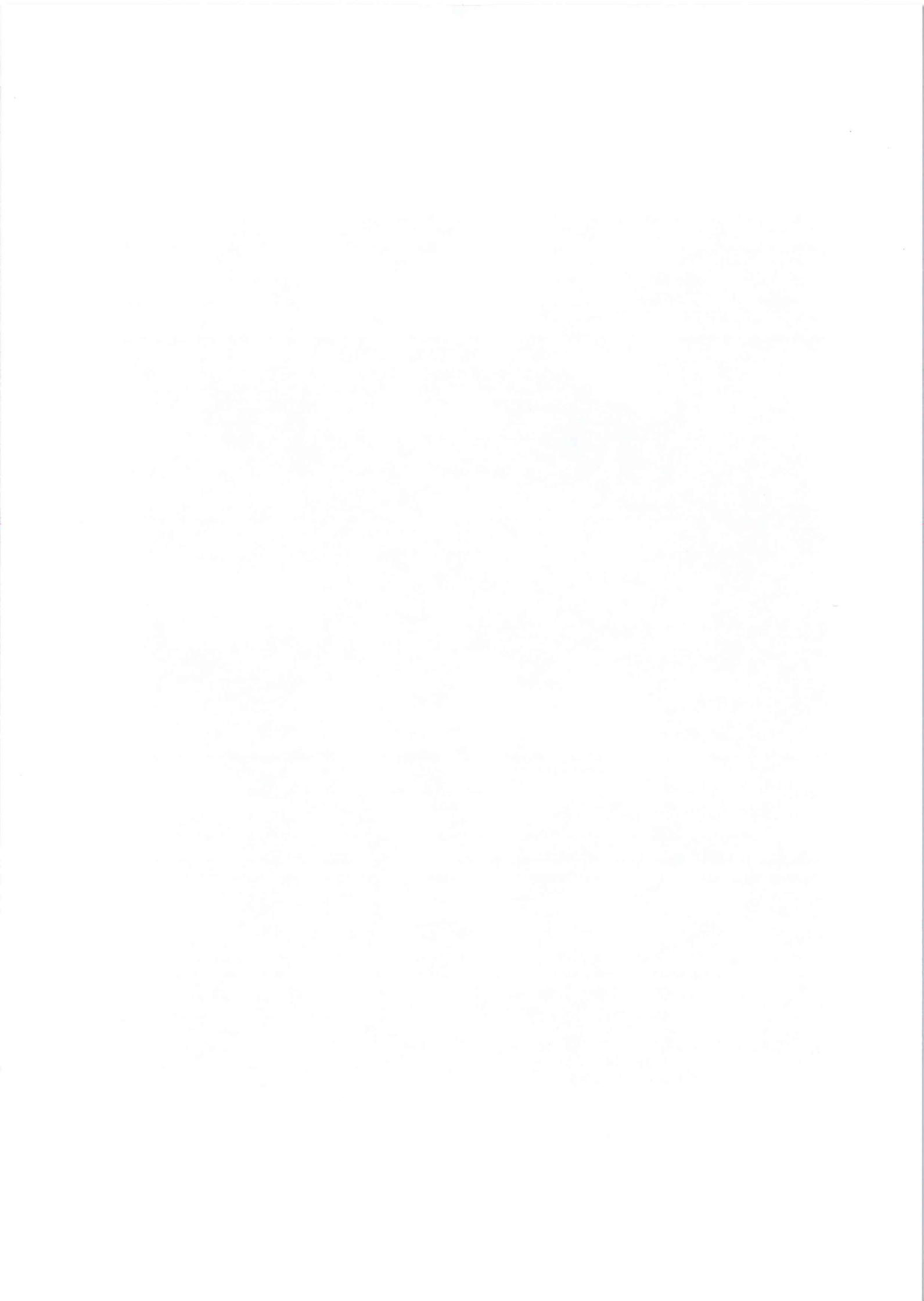


## Annexes

## 1. Affichage

Point d’Affichage des Panneaux d’enquête publique Atalante





## **2. Procès-verbal de synthèse du 24 janvier 2018**



**Danielle FAYSSE**  
Commissaire Enquêteur  
23, rue Courteline  
35 700 Rennes  
Tel : 02 99 38 23 39  
E-mail : [Danielle.faysse@hotmail.fr](mailto:Danielle.faysse@hotmail.fr)

à Monsieur le Président de  
Saint-Malo Agglomération

**Objet : Procès-verbal de synthèse ZAC Atalante DUP/MEC DU**

Rennes, le 24 janvier 2018

Monsieur le Président,

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante, située sur le territoire des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, s'est déroulée du 15 novembre 2017 au 15 janvier 2018. Elle a donné lieu à 24 observations.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse qui rassemble les observations recueillies lors de cette enquête. Cette synthèse, est suivie d'une série de questions apparues à la lecture du dossier d'enquête et des observations du public.

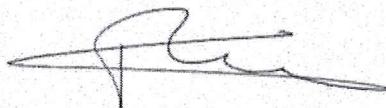
Compte-tenu de la récurrence de certains sujets, je ne vois pas d'objection à ce que les réponses du pétitionnaire soient ordonnées par thèmes.

Les réponses qui seront apportées et qui figureront dans les documents remis à la fin de l'enquête, seront, très certainement, examinées avec beaucoup d'attention par le public.

C'est pourquoi j'attire votre attention sur l'intérêt d'apporter une réponse détaillée et complète aux observations du public.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Danielle FAYSSE  
Commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE  
Commissaire enquêteur

Saint-Malo Agglomération  
Arrêté préfectoral du 20 novembre 2017

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A**  
**la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des**  
**documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante**  
**située sur le territoire des communes**  
**de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.**

Enquête n°E17000338/35

15 décembre 2017 – 15 janvier 2018

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Fait à Rennes, le 24 janvier 2018

## SOMMAIRE

<b>1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Résumé des observations .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Répartition des observations par thématiques .....</b>	<b>12</b>
3.2.1. Observations portant sur la justification du changement de la destination de la ZAC Atalante .....	12
3.2.2. Observations relatives à l'appréciation sommaire des dépenses.....	12
3.2.3. Observations relatives à la nature des activités et destinations permises dans la ZAC.....	12
3.2.4. Observations relatives aux modifications apportées au projet initial en matière de prescriptions architecturales et paysagères .....	12
3.2.5. Observations relatives à l'impact du projet sur l'environnement .....	12
3.2.6. Observations relatives à l'absence de concertation et au choix de la période d'enquête publique .	12
3.2.7. Observations hors champ de l'enquête publique.....	13
<b>4 - QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>13</b>

## 1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A la demande de M. le Préfet d'Ille et Vilaine, il a été procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante, située sur le territoire des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.

### **Le projet soumis à enquête publique**

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Atalante a été créée par délibération du conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération le 17 juin 2008.

Cette ZAC est située au sud de l'agglomération malouine, elle borde la RD n° 137 Saint-Malo-Rennes.

La superficie de la de ZAC est de 68,9 hectares. Sa vocation initiale était d'accueillir des entreprises dans les domaines de la biotechnologie et des technologies de l'information et de la communication. Environ 30 ha ont été aménagés, offrant 14 ha de surfaces commercialisables dont un tiers est aujourd'hui occupé, soit environ 5 ha.

Le projet de ZAC Atalante a été déclaré d'utilité publique le 9 avril 2010 et Saint-Malo Agglomération dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains.

Dans sa délibération du 27 avril 2017, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération considérant que « les évolutions du contexte économique et urbain par rapport au cadre initial imposent de réinterroger la vocation de la ZAC au regard des enjeux, besoins et perspectives d'aujourd'hui » a engagé une procédure de modification de ZAC.

Les nouvelles orientations visent :

- au Nord, la poursuite de l'aménagement et l'élargissement de la vocation de la partie technopôle ;
- au Sud, l'ouverture à de nouvelles vocations et l'implantation de grands équipements d'intérêt collectif dont un pôle aqualudique.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs de Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets ne sont pas compatibles avec ces nouvelles orientations.

Une nouvelle déclaration d'utilité publique est rendue obligatoire pour trois raisons :

- l'évolution de la vocation et de l'opération de la ZAC Atalante implique que la modification du dossier de la ZAC soit réalisée dans les mêmes formes que la procédure initiale,
- la nécessaire mise en compatibilité des PLU de Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets avec la modification,
- l'expiration de la DUP de 2010.

C'est pourquoi dans sa délibération du 27 avril 2017, le conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique préalable à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC Atalante emportant mise en compatibilité des PLU de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo.

## 2 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par courrier, adressé au tribunal administratif de Rennes et enregistré le 30 octobre 2017, le préfet d'Ille et Vilaine a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante située sur le territoire des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.

Le président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 14 novembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté du préfet d'Ille et Vilaine organisant l'enquête publique a été pris le 20 novembre 2017. Il fixe les dates d'enquête du vendredi 15 décembre 2017 à 9 h au lundi 15 janvier 2018 à 17 h 30 inclus, soit une durée de 32 jours.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions précisées par cet arrêté : un dossier d'enquête publique et un registre ont été tenus à la disposition du public du 15 décembre 2017 au 15 janvier 2018 au siège de l'enquête, situé à Saint-Malo agglomération à Cancale, dans les mairies de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint Malo (Direction de l'aménagement et de l'urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de Saint-Malo Agglomération.

Les mesures de publicité au siège de l'enquête publique, dans les mairies, en d'autres lieux proches de la ZAC Atalante, dans la presse et sur le site Internet de SMA ont été effectuées dans les délais.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 séances de permanence:

Saint-Malo Agglomération

- Le 15 décembre 2017 de 9h à 12h
- Le 15 janvier 2018 de 14h30 à 17h30

Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets:

- Le 20 décembre 2017 de 14h à 16h
- Le 9 janvier 2018 de 17h à 17h

Mairie de Saint-Malo – Direction de l'aménagement et de l'urbanisme :

- Le 4 janvier 2018 de 14h à 17h

Il y a reçu 8 personnes. Certaines personnes se sont déplacées à plusieurs reprises.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et sans incident.

### 3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante a donné lieu à **24 observations** écrites qui se répartissent de la façon suivante :

Lieu d'enquête	Inscriptions au registre	Messages électroniques	Lettres	Total
Saint-Malo Agglomération (siège de l'enquête)	1 (ref : R1 SMA)	19 (ref : M1 à M19)	2 (ref : L1 à L2)	22
Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets	2 (ref : R1 SJG et R2 SJG)	0	0	2
Mairie de Saint-Malo – DAU	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>24</b>

Nota : les dépositions référencées M1 et M19 concernent à la fois l'enquête publique préalable à la DUP, avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et l'enquête publique portant sur l'autorisation au titre du code de l'environnement (Loi sur l'eau) relative au projet d'aménagement de la dernière tranche de la ZAC Atalante, organisée concomitamment.

Les observations reçues par messagerie électronique ont été annexées au registre principal, au siège de l'enquête.

Les dépositions inscrites dans les 3 registres mis à la disposition du public, les lettres et les messages reçus par voie électronique ont été répertoriés et sont résumés ci-dessous. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations portant sur des points différents, peut être regroupé par thèmes. Ces thèmes et la liste des dépositions qui les abordent sont listés dans un second chapitre.

#### 3.1. Résumé des observations

R1 SMA : M. HUET ; pose toute une série de questions sur le dossier de DUP :

Il estime que, page 37 du dossier DUP, il y a une contradiction entre le chapitre trop court, insuffisamment étayé, du bilan mitigé, et la réorientation raisonnée.

Il demande ce que signifie le caractère « technopolitain et innovant ».

Alors que le caractère trop forestier de la ZAC est regretté, il constate, page 55, que le projet prévoit un programme de plantations sans envisager une voirie adaptée aux camions de 44 T.

Il souhaite savoir sur quelle base il est affirmé, page 56, que l'échangeur de La Madeleine ne connaîtra pas d'évolution significative, compte tenu de l'installation du centre aqualudique et d'un nouveau centre psychiatrique.

Page 55, Il souhaite connaître :

- Le coût d'un emploi créé ;
- A quels travaux d'aménagement correspondent les 3 877 000 €, compte tenu de l'existence de nombreuses voies et ronds-points ;
- Le bilan détaillé de la commercialisation ;
- Le plan et la stratégie de commercialisation ;

- Le nom du chef ou de la chef de projet ;

Il demande des éléments chiffrés sur le taux de rentabilité socioéconomique qui permettent d'affirmer que les inconvénients d'ordre social et le coût financier ne sont pas excessifs.

Il s'interroge sur l'interdiction des activités logistiques dans la ZAC alors que l'évolution du terminal du NEY imposera peut-être un pré stationnement hors les murs.

L1 : M. Daniel BOUFFORT, Saint-Malo , argumentaire envoyé par l'association OSONS (voir infra)

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

Dans un premier temps, l'association précise que sa contribution n'a pas pour objet de donner son point de vue sur le projet de piscine ludique qui doit, selon elle, être conçu, dimensionné et géré pour les besoins de la population, notamment scolaire. Elle estime que l'argent public ne doit pas être utilisé pour créer « une nouvelle manne touristique remise à un groupe privé ».

Dans un second temps, l'association présente le projet de modification de la ZAC Atalante et le contexte dans lequel il s'insère:

- Secteur UZAa qui correspond au secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes et/ou technologiques.
- Secteur UZAb qui correspond au secteur Sud Entreprises qui peut accueillir les activités innovantes et/ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.
- Secteur UZAc qui correspond au secteur Sud Équipements publics, qui peut accueillir des équipements publics destinés à l'ensemble des habitants de Saint-Malo Agglomération.

L'association dresse le constat de l'évolution des centres villes qui se désertifient et se dévitalisent au profit des zones commerciales périphériques, en particulier dans les villes moyennes en difficulté. Elle indique que, si Saint-Malo se maintenait jusqu'à ces dernières années en termes de locaux commerciaux inutilisés, l'influence de la métropole n'est plus évidente, que l'échec actuel de la Zone Atalante par rapport à ses premiers objectifs est un indicateur important et qu'une certaine fragilité s'installe tant pour le commerce de centre-ville, que pour la population et l'économie locale.

Dans ces conditions, « faciliter l'émergence d'un nouveau secteur hors de la ville, mêlant commerces, loisirs, attractions touristiques, culture et arts (le septième par exemple) c'est prendre le risque d'accélérer un processus de dévitalisation du centre et des quartiers. Ce choix repose sur l'illusion que le tourisme protégera la ville, mais aussi que la libération du foncier par les commerces et activités existantes constituera la nouvelle aubaine immobilière pour des promoteurs planificateurs ».

L'association critique la période retenue pour l'enquête publique :

« Chacun sait que l'aménagement des entrées de ville est un enjeu très important pour les commerçants qui exercent dans les centres et les quartiers. Alors pourquoi mener une enquête publique pendant les fêtes et les soldes, soit une période dont dépend en grande partie leur chiffre d'affaire annuel et durant laquelle ils ont l'obligation de se consacrer exclusivement à leur métier ? A l'exclusion des plus gros d'entre eux qui disposent des collaborateurs (trices) nécessaires ».

L'association estime que la justification du parti de réorientation de la destination de la ZAC ne figure pas dans le dossier car le bureau d'étude ADEPE n'a pas la qualification requise pour expliquer ou justifier les choix qui ont conduit à proposer la nouvelle vocation de la zone Atalante.

Elle relève que les pages 229 à 232 de l'étude d'impact font part d'une volonté des élus et en aucun cas d'une étude permettant de conforter leur choix et de justifier un bilan coûts/avantages justifiant l'option prise.

Elle rappelle que la première utilité publique permettant l'expropriation des terrains a été obtenue sur la base de la justification d'un intérêt public appuyé sur des enjeux économiques partagés à

l'échelle départementale, voire régionale, et estime que la justification de la réorientation proposée est absente.

Concernant les aspects financiers, elle considère que :

- La modification réduit la surface de terrain destinée à la vente aux entreprises de production, dans une ZAC où les surfaces non constructibles sont importantes du fait des exigences environnementales et de la présence d'équipements publics routiers lourds, non nécessaires à la ZAC elle-même (anticipation de la création d'une voie pénétrante inscrite au PLU de Saint-Malo). L'association rappelle qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone et que, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur ;
- Le dossier d'enquête ne comporte pas les éléments fiables et connus du bilan financier actuel de la ZAC (impacts économiques et financiers de la réduction des surfaces destinées aux entreprises et répartition du coût des équipements entre les collectivités et aménageur). La fiche technique d'octobre 2017 et l'arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016 sont cités à l'appui de cette observation.

Concernant la nature des activités et destinations permises dans la ZAC, l'association OSONS rappelle que :

- Les activités (industrielle, artisanale, polluante, tertiaire.....) sont définies par la collectivité mais qu'elles doivent être justifiées dans le rapport de présentation du PLU et toujours motivées ;
- Les destinations sont définies par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016 qui a organisé les constructions en 5 destinations et 20 sous-destinations et que ces destinations sont limitatives. Il est fait référence à un arrêt du CE du 30 décembre 2014 et à une fiche technique du ministère du logement et de l'habitat durable, mise à jour en février 2017.

Elle considère que le règlement ne respecte pas cette réglementation et que, dans ces conditions, « il sera impossible d'interdire, voire de limiter la construction de commerces sans risques contentieux lourds, que ce règlement ne pourra éviter le développement d'une nouvelle zone commerciale et qu'il est douteux que des professionnels l'ignorent ».

Elle estime que :

- La création de salles de cinéma est possible en zone UZAb et incertaine en zone UZAc ;
- La présence possible dans le secteur UZAc de constructions dédiées aux arts et spectacles conforterait la mutation de la zone Atalante en zone hétérogène ;
- Le projet de règlement autorise l'implantation de constructions de diverses natures (commerces, salles de cinéma, bowling....) et ainsi le développement possible d'une zone d'activité commerciale du type de celle de CAP-Malo (sortie nord de Rennes).

Conclusions de l'association :

Le dossier d'enquête ne comporte pas d'élément permettant d'évaluer la pertinence du choix de réorientation de la vocation de la zone.

La composition du dossier d'enquête sur le plan financier ne permet pas une information du public suffisante et proportionnée à la connaissance dont dispose la collectivité sur ce dossier.

Le projet de règlement d'urbanisme ne respecte pas la réglementation sur la destination des constructions.

Des termes importants du dossier ne sont pas expliqués (tel l'intérêt « supérieur » en zone UZAc) ce qui ne permet pas au public d'appréhender le projet dans son ensemble.

Le résumé non technique omet de mentionner la destination des constructions Arts et Spectacles ce qui ne permet pas au public d'appréhender le projet dans son ensemble.

La modification proposée pour la zone Atalante comporte le risque de favoriser la dévitalisation des commerces de la ville de Saint-Malo et l'atteinte à son tissu commercial, nuisant gravement aux fonctions nécessaires à sa population résidente.

Le projet actuel ne propose que de créer une nouvelle zone hétérogène et commerciale. Elle ne peut justifier la modification de l'arrêté d'utilité publique initial qui a conduit à la disparition d'une entreprise agricole.

Compte tenu de la période choisie pour l'enquête publique, qui n'a permis de recueillir les contributions des commerçants et prestataires de services directement concernés par le développement des activités en périphérie des villes, l'association demande l'abandon du projet dans sa configuration actuelle et son remplacement par un dossier permettant exclusivement l'implantation de la piscine communautaire en plus des activités déjà prévues sur le site.

M1 : Mme Véronique MICHEL GICQUEL présidente de l'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD) ;

Rappelle que :

- la ZAC de Blanche Roche a été créée dans un contexte tendu de contestation pour absence de prise en considération des avis des services de l'Etat par les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets lors des modifications de leur PLU ;
- L'association malouine de sauvegarde du patrimoine avait agi en 2011 pour la protection du patrimoine emblématique du « Saint-Malo des champs » ; (Cf. pièce jointe n°1).

Elle s'étonne de l'absence de concertation avec le public en amont et du fait que ce projet n'a pas fait l'objet d'une présentation et d'un débat dans l'enceinte du conseil de développement du pays de Saint Malo, ou bien dans le cadre d'ateliers citoyens à Saint-Malo et à Saint-Jouan-des-Guérets.

Elle signale qu'un permis de construire a déjà été déposé en mairie de Saint-Jouan-des-Guérets pour la construction d'un espace aquatique alors même que l'enquête publique est en cours. Elle fait référence au fait que SMA a déjà procédé de la sorte à l'occasion d'une enquête publique « Loi sur l'eau » pour l'aménagement des noues de rétention de la ZAC, afin de permettre l'installation de l'entreprise GOEMAR sur la ZAC et qu'aujourd'hui, des ateliers ont été autorisés par la ville de Saint-Malo en méconnaissance du cahier des charges de la ZAC.

Elle s'interroge sur l'utilité de l'enquête publique.

L'association relève également l'absence d'étude d'impact, comme l'a noté l'autorité environnementale et souligne l'importance de cette lacune au regard des enjeux de biodiversité sur cette zone, notamment pour le « péloïde ponctué », amphibien qui fait l'objet d'une protection stricte au titre de l'arrêté du 19 novembre 2007 (Cf. arrêté de 2011 avec référence à des prospections réalisées en 2007 et 2009 PJ n°2).

Elle cite également l'avis du CODERST sur les enjeux liés à la tête de bassin versant, avec les zones humides et la qualité de l'eau du Routhuan qui termine son cours dans l'estuaire de la Rance (PJ n°3).

« Les eaux de ruissellement du secteur rejoignent par une série de fossés le ruisseau de Beauvais qui se rejette dans le ruisseau de St Etienne affluent du Routhuan. Le site dans son état actuel est essentiellement occupé par des terres cultivées. Une partie du secteur correspond à une dépression humide de tête de bassin versant.

L'ensemble des aménagements de la ZAC va entraîner une augmentation de l'imperméabilisation et contribuer à l'augmentation des débits ruisselés. Ceux-ci devraient passer de 0,58 m3/s dans l'état actuel à 2,19 m3/s après aménagement.

Pour limiter cet impact le maître d'ouvrage de l'opération a établi un projet de gestion des eaux pluviales ».

L'association interroge sur :

- L'impact du nouveau projet sur la gestion des eaux pluviales ;
- Sa compatibilité avec la Loi Littoral, eu égard à l'extension des zones urbanisées, sans véritable continuité avec les bourgs, en méconnaissance des dispositions de l'article L146-4-I du code de l'urbanisme ;
- La consultation de la commission départementale des sites et des paysages ;
- Une réflexion à mener pour une éventuelle protection des terres agricoles et un meilleur maillage avec la trame bleue et verte, avec conservation d'îlots de nature pour constituer des zones tampon avec rupture d'urbanisation, importantes sur le littoral ;
- La mise en valeur des récentes découvertes archéologiques.

Elle souhaite que les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets engagent une réflexion sur l'étalement urbain et la consommation de terres en périphérie de la ville, source de nouvelles dépenses en infrastructures et services, consommateurs d'énergie et d'espace.

L'association conclut qu'en l'absence de réponse à ces questions et en l'état de la procédure, il conviendra d'émettre les réserves adéquates dans le droit fil de l'avis de l'autorité environnementale.

M2 : M. Xavier LEENHARD, épicerie- coin repas la Picoline, Saint-Malo ; se déclare en accord avec l'argumentaire de l'association Osons et pour le maintien du commerce de centre-ville et de proximité. Il liste les obstacles au commerce de centre-ville: stationnement payant, prix des loyers, des pas de porte, concurrence des zones commerciales extérieures.

Il estime que la moyenne d'âge des habitants de Saint-Malo ne justifie pas un tel investissement.

M3 : Cécile et Christophe ROUX, Saint-Malo : se déclarent favorables à la création d'une nouvelle piscine et à l'installation d'entreprises mais s'opposent fermement à l'installation d'une zone commerciale.

M4 : Mme Véronique GIQUEL présidente ASPPPMD : transmission d'un message électronique rédigé par M. Jean GAUTTIER, identique à M5.

M5 : M. Jean GAUTTIER Saint Malo :

- Indique qu'il est architecte et restaure depuis 40 ans, un monument historique, la Malouinière du Puits Sauvage (ouverte au public depuis 1998, recevant 6000 visiteurs/an) et située à proximité immédiate de la zone Atalante ;
- Constate que, page 22 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, il est mentionné qu'il n'y a pas de périmètre de protection du patrimoine architectural au sein du projet ;
- Précise qu'en réalité la ZAC est concernée sur la moitié de son territoire par le périmètre de protection de la Malouinière qui est en covisibilité directe avec toute la phase 1 ;
- Déclare ne pas avoir de remarque à faire sur l'évolution des activités prévues sur la phase 2 ;
- S'oppose à la remise en cause des plantations récentes qui vont permettre de diminuer l'impact visuel des bâtiments et des prescriptions architecturales sur la phase 1. Changer le cahier de prescriptions pour construire plus haut, diminuer les plantations sur la phase 1 de la zone Atalante serait une dévalorisation totale et définitive du patrimoine architectural. L'attractivité de Saint-Malo, dont parle cette enquête, est liée en grande partie à l'histoire de la ville ;

- Souligne que le dernier permis de construire donné par la ville de St-Malo en septembre 2015 sur la phase 1 ne correspond pas aux prescriptions architecturales de la zone (hauteur et largeur des hangars, supérieurs de 4 m par rapport au cahier de prescriptions architecturales actuel) ce qui dévalorise considérablement le monument historique malouin (photographie des hangars vue du parc du M.H. en appui à l'observation).

M6 : Mme et M. René MALGORN Saint-Malo ; relèvent que les médias et les élus se plaignent de constater la désertification des centres villes, l'extension des zones commerciales périphériques et la disparition des zones agricoles et que le projet de ZAC Atalante ne fera qu'accélérer ce processus. Ils rappellent que la population de Saint-Malo, en grande partie âgée, a besoin de commerces et de services de proximité et s'opposent à l'évolution de la vocation ZAC, initialement prévue pour les entreprises en lien avec la mer.

M7 : M. François SANTUCCI, Le comptoir Irlandais ; constate que la rue Ville Pépin, autrefois très attractive, voit ses commerces disparaître. Il s'oppose à l'installation d'une nouvelle zone commerciale sur la ZAC Atalante, en contradiction avec les politiques de redynamisation des centres villes et l'évolution des modes de déplacement. Par contre il se déclare favorable à l'installation d'un centre aquatique.

M9 : M. Jean Yves PICLET ; s'oppose au projet de modification de la ZAC Atalante et à ce que l'utilité publique soit accordée dans sa définition actuelle.

Il estime que le commerce ne doit pas s'étendre aux portes de la ville, ce qui entraînerait la dévitalisation du centre, la disparition des petits commerces et la destruction de la nature au profit des gros investisseurs.

L1 : M. Daniel BOUFFORT

M8 : M. Henry MENDELS, Saint-Malo

M10 M. Michel MOISSON, Saint-Malo

M11 : Mme Alice GUILLARD, Saint-Jouan-des-Guérets

M12 : Mme Catherine VILLON, Saint-Malo

M13 : M. Michel CHARRIER, Saint-Malo

M14 Mme Armelle BRIERE, Saint-Malo

M15 : Mme Agnès BERNARD- BREILLAT, Saint-Malo

M16 : M. Jean Paul LE RAER, Saint-Malo

M17 : Mme Marie-Brigitte MENDELS, Saint-Malo

M18 : Mme Nicole ECHEVERRIA, Saint-Malo

Ces 11 personnes ont envoyé un message électronique ou une lettre reprenant les termes de l'argumentaire diffusé par l'association Osons, reproduit ci-après :

Les auteurs s'opposent à la modification de la ZAC Atalante et à ce que l'utilité publique soit accordée à ce projet dans sa définition actuelle. Ils développent l'argumentation suivante :

- Le commerce ne doit pas s'étendre aux portes de la ville. L'utilité publique ne peut consister à contribuer à la dévitalisation de la ville ou à sa spécialisation touristique.
- Au moment où le gouvernement lance un plan de revitalisation des villes moyennes à renfort de milliards d'euros, il ne peut y avoir d'utilité publique pour reproduire à Saint-Malo les erreurs commises ailleurs. La zone Atalante doit rester affectée aux entreprises et par modification à la piscine communautaire. Les projets de salles de spectacle, de zones de loisir et de tous les types de commerce doivent être exclus.
- La zone Atalante est prévue pour l'implantation des entreprises pour les 25 prochaines années. Seule la piscine doit pouvoir y prendre place, et la première vocation doit être maintenue pour ne pas livrer l'avenir de Saint-Malo aux seules activités du grand commerce et du tourisme.

- Les terrains agricoles supprimés à l'occasion de la création de la zone Atalante ne doivent pas servir, in fine, à multiplier les zones de commerces ou de tourisme. L'utilité publique ne peut servir à détruire des exploitations agricoles au motif de développement de l'activité industrielle pour ensuite faire place au commerce et au tourisme que les élus favorisent. La zone Atalante ne doit pas changer de vocation, elle doit accessoirement permettre la construction de la piscine.
- La transparence doit être faite sur le montant des investissements pris en charge par les collectivités en fonction de leurs intérêts (pénétrante dans Saint-Malo). L'utilité publique ne peut être accordée sans information financière mise à disposition du public, alors que les éléments existent. L'utilité publique ne peut être accordée sur un dossier qui ne comprend pas le bilan prévu pour la ZAC alors que les éléments existent. Du fait de leur absence au dossier, ils sont cachés au public.
- Le règlement de la zone est trop imprécis pour permettre d'éviter le risque de contentieux gagnant pour des entreprises commerciales. L'utilité publique ne peut être reconnue sur la base d'un règlement qui ne tient pas compte du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016.
- La modification de la vocation de la zone ne s'appuie sur aucune étude autre que le bilan de la zone actuelle prévue pour 25 ans et inaugurée il y a 5 ans. Le bureau d'étude qui a fait le bilan de la zone n'a pas de compétence ou de spécialité dans les domaines permettant d'évaluer correctement l'impact du changement de vocation de la ZAC sur les structures commerciales, culturelles ou artistiques existantes. L'utilité publique ne se décrète pas, elle se justifie et ne peut être accordée sur la base de la seule volonté d'élus mal informés et sans justification dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

Madame Brière (observation M14) ajoute qu'il serait préférable d'implanter la piscine dans un des lieux « offerts » aux promoteurs dont les immeubles inutiles étouffent la ville. La piscine aurait ainsi été plus accessible à la population.

M19 : Mme Rozenn PERROT adhérente association Eau et Rivières de Bretagne :

- Regrette que la période choisie pour l'enquête publique ne puisse permettre une expression suffisante du public ;
- Souligne que le projet va artificialiser plusieurs hectares de terres agricoles, ce qui aura un impact négatif sur la préservation des milieux et la gestion des eaux ;
- Rappelle l'importance des zones naturelles et en particulier des zones humides pour la préservation de la biodiversité ;
- Relève que le premier avis de l'autorité environnementale souligne le besoin d'une analyse complémentaire concernant la définition des mesures de suivi permettant de vérifier a posteriori l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre et que dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage répond plutôt précisément aux différents points soulevés, à l'exception du mode de suivi de la qualité atmosphérique du site (page 36/47), ce qui est pourtant une préoccupation des habitants de Saint-Malo.
- Retient que, dans son avis l'ARS, s'inquiète de l'impact du projet sur les eaux littorales et estuariennes, en particulier du fait de la dégradation éventuelle du ruisseau de la Couaille et qu'elle alerte également sur la gestion des eaux usées issues du complexe aqueduc, notamment lors des opérations d'entretien.

Elle demande que les critères d'évaluation sanitaire et environnementale du projet soient portés à la connaissance de la population.

## **3.2. Répartition des observations par thématiques**

### **3.2.1. Observations portant sur la justification du changement de la destination de la ZAC Atalante**

R1 SMA : M. HUET

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

M1 : Mme Véronique MICHEL GICQUEL présidente de l'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD)

L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18 (document diffusé par l'association OSONS)

### **3.2.2. Observations relatives à l'appréciation sommaire des dépenses**

R1 SMA : M. HUET

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18

### **3.2.3. Observations relatives à la nature des activités et destinations permises dans la ZAC**

R1 SMA : M. HUET

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

M2, M3, M6, M7, M9

L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18

### **3.2.4. Observations relatives aux modifications apportées au projet initial en matière de prescriptions architecturales et paysagères**

R1 SMA : M. HUET

M4, M5 : M. Jean GAUTTIER

### **3.2.5. Observations relatives à l'impact du projet sur l'environnement**

R1 SMA : M. HUET

M1 : Mme Véronique MICHEL GICQUEL présidente de l'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD)

M19 : Mme Rozenn PERROT adhérente association Eau et Rivières de Bretagne

### **3.2.6. Observations relatives à l'absence de concertation et au choix de la période d'enquête publique**

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

M1 : Mme Véronique MICHEL GICQUEL présidente de l'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD)

M19 : Mme Rozenn PERROT adhérente association Eau et Rivières de Bretagne

### 3.2.7. Observations hors champ de l'enquête publique

R1 SMA : M. HUET ; demande pour quelles raisons la commune de Saint-Malo, le Département, la Région ont aidé l'implantation du centre R et D du groupe ROULLIER sur la zone portuaire.

R1 et R2 SJG : Mme Jocelyne CHALMEL, Saint-Jouan-des-Guérets, tient des propos peu compréhensibles sur les enquêtes publiques déjà organisées qui n'ont abouti à aucun résultat et sur l'organisation des collectivités : élus, formalités administratives, le coût du foncier de Blanche Roche, le site Internet de la commune...

## 4 - QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Est-il exact que le dernier permis de construire accordé en septembre 2015 par la Ville de Saint Malo sur la phase 1 ne respecte pas les prescriptions architecturales ? (Cf. observation M5)
2. Quelles sont les modifications apportées aux règlements des PLU et au cahier des charges architecturales et paysagères pour la phase 1 ? (Cf. observation M5)
3. Le budget de la ZAC a-t-il évolué suite à la modification de la vocation? Si oui de quel montant ? Et à quoi sont dues les différences ?
4. Page 29 du dossier MEC DU, le périmètre de la ZAC comprend, sur la commune de Saint-Malo, une zone mixte d'habitat qui correspond à une zone UEf, qui n'est pas reprise sur les règlements graphiques des PLU des pages 54 et 55 mais qui figure dans les dispositions générales du règlement, page 43. Ce secteur est-il inclus dans la ZAC ? Son règlement ne semble pas modifié.
5. PLU de Saint-Jouan-des-Guérets ; règlement des zones UZA : les cinémas sont-ils autorisés en zone UZAb ? Quelles sont les constructions à usage d'habitation autorisées en UZAb et UZAc?
6. PLU de Saint-Jouan-des-Guérets : pourquoi la hauteur des constructions de la zone UZAc n'est-elle pas règlementée ?
7. Page 68, l'emprise au sol minimum des constructions est de 10%, ce pourcentage va-t-il être augmenté comme le demande la Chambre d'agriculture ?
8. Sauf erreur, l'étude d'impact ne présente pas les incidences du projet de mise en compatibilité des PLU sur l'environnement. Or, la modification de certains articles relatifs à la densité, à l'imperméabilisation, aux hauteurs des constructions, aux marges de recul, aux plantations, par exemple, aura un impact, pas seulement paysager. Le maître d'ouvrage peut-il en faire l'analyse ?

\*\*\*\*\*

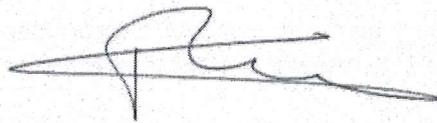
En application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur invite M. le Président de Saint-Malo Agglomération à produire dans les 15 jours calendaires, à compter de la date de réception de ce procès-verbal de synthèse, son mémoire en réponse à l'ensemble des observations formulées ci-dessus, que ce soit par le public ou par le commissaire enquêteur.

Compte-tenu de la récurrence de certains sujets, les réponses du pétitionnaire pourront être ordonnées par thèmes.

Les réponses qui seront apportées et qui figureront dans les documents remis à la fin de l'enquête, seront, très certainement, examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi il est important d'apporter une réponse détaillée et complète aux observations du public.

Le commissaire enquêteur demande au pétitionnaire de bien vouloir accuser réception du présent procès-verbal de synthèse qui sera intégré au rapport final.

Fait à Rennes, le 24 janvier 2018



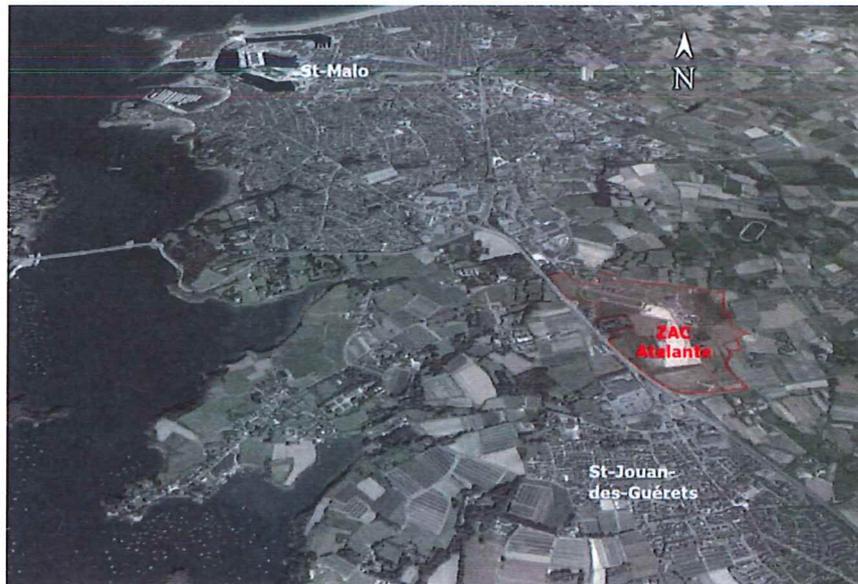
Danielle FAYSSÉ  
Commissaire enquêteur

### **3. Mémoire en réponse du 08 février 2018**





# Saint Malo Agglomération



## ZAC ATALANTE

Réponse du maître d'ouvrage aux Procès-Verbaux réalisés suite à la clôture de l'Enquête Publique de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU)

DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

REPONSES AUX OBSERVATIONS DIVERSES EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

---

## PV DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

On observe tout d'abord un nombre d'observations de 12 dépositions exploitables seulement, ce qui est réduit sur un secteur d'un tel enjeu. En effet, sur les 24 dépositions, on compte deux fois un tract de l'association « Osons ! » et onze fois les mêmes contenus, livrés sous forme de « kit courrier » par le site internet de l'association, ce qui ramène treize documents à un seul.

Hors doublons, nous avons donc douze transmissions présentant une diversité argumentaire même si certains dissimulent mal s'être en partie significative inspirés de la littérature d' « Osons ! »

Le procès-verbal, tenant compte pose huit questions spécifiques au Maître d'Ouvrage, qui souhaite apporter les réponses suivantes :

**1. Est-il exact que le dernier permis de construire accordé en septembre 2015 par la Ville de Saint-Malo sur la phase 1 ne respecte pas les prescriptions architecturales ? (Cf. observation M5)**

→ Réponses MOA :

Le permis de construire auquel il est fait référence est celui concernant la SAS Immobilière Chereil accordé le 16 septembre 2015. Ce permis respecte précisément les prescriptions architecturales. Il a reçu un avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 21 août 2015. Ce permis n'as pas fait l'objet de recours contentieux dans les délais légaux. Il est donc de devenu définitif à l'issue des délais de recours administratifs.

Pour autant, à la demande de Monsieur GAUTIER, des échanges ont eu lieu sur ce projet avec le Maire de Saint-Malo permettant à chacun d'exprimer ses positions et surtout de convenir du développement de ce secteur en lien avec ce permis.

Cette observation est en tout état de cause sans rapport avec l'objet du dossier et ne remet pas en question le caractère adapté et suffisant des prescriptions architecturales imposées.

**2. Quelles sont les modifications apportées aux règlements des PLU et au cahier des charges architecturales et paysagères pour la phase 1 ? (Cf. observation M5)**

→ Réponses MOA :

D'une façon générale les modifications apportées consistent à simplifier la lecture du règlement graphique et littéral tout en maintenant la même exigence de qualité. Concernant le zonage, les zones spécifiques pour les espaces publics « naturels » et « de voirie » n'apportent rien à la valeur réglementaire du document, aucune construction privative ne pouvant y être édifiée. Ces zones, issues de la pratique des ZAC d'avant la loi SRU, alourdissaient inutilement et de beaucoup la lecture du plan.

Leur suppression dans la phase 1 n'a donc aucun impact architectural et paysager.

Concernant le règlement littéral, les articles des deux PLU concernant la phase 1 ont subi le même toilettage que les pour les autres phases.

Il s'agissait :

- De supprimer les chapitres consacrés aux zones d'espaces publics supprimées.
- De rafraîchir des références obsolètes (articles abrogés du Code de l'Urbanisme, ...)
- De rédiger les articles dans le sens d'une compréhension plus aisée.
- De clarifier les termes utilisés en abondant le glossaire des PLU.

Sur toutes les phases dont la phase 1, le cahier des charges architecturales et paysagères a été extrait du PLU.

Sa rédaction mélangeait en effet :

- Des prescriptions obligatoires d'ordre réglementaire,
- Des recommandations pour des points échappant à l'instruction de PLU (choix réalisés ultérieurement, entretien, etc...) des intentions et sensibilisations.

L'annexion au PLU servait à « laisser croire » à une valeur opposable de ces dernières, pourtant impossibles à instruire lors des dépôts de permis de construire. Ceci entraînait une confusion qui pouvait s'étendre à l'ensemble des règles y compris obligatoires.

Ce flou juridique ne pouvait se maintenir, mais il ne fallait pas aboutir à une perte de qualité.

Le retrait du cahier des charges s'est donc effectué suivant le double principe de :

- **Replacer les articles d'ordre réglementaire au sein du PLU modifié**, ce qui les rend totalement opposables. Parmi celles-ci, pour la zone Nord, les éléments qualitatifs sont intégralement repris :
  - *Bois à 50% ou autres matériaux qualitatifs « d'origine naturelle, minérale » en précisant que les revêtements peuvent être admis suivant la qualité de leur traitement, qu'il s'agisse de la nervure, du rythme et de la proportion du calepinage,*
  - *Toiture à pente, pouvant être obtenue de diverses manières y compris les sheds donnés ici pour exemple et permettant une bonne entrée de lumière suivant l'orientation.*
  - *Hauteurs notamment conservées et prenant en compte les obligations récentes en matière de garde-corps.*
  - *Pignons de largeur limitée à 11 mètres d'un seul tenant au maximum,*
- **Regrouper les autres prescriptions, au sein d'un cahier des charges annexé en droit privé aux actes de vente, comme il est d'usage en Zone d'Aménagement Concerté**, écrit en prenant notamment pour images de référence ce qui a déjà été fait sur la tranche 1.

**Ce cahier sera validé lors de l'approbation du dossier de Réalisation de la ZAC.**

Le Maître d'Ouvrage tient à signaler que dans le sens d'un projet qualitatif, les dispositions pour la partie Sud ont été retranscrites de façon plus exigeante que précédemment afin de ne pas créer d'effet de seuil qualitatif.

**3. Le budget de la ZAC a-t-il évolué suite à la modification de la vocation ? Si oui de quel montant ? Et à quoi sont dues les différences ?**

→ Réponses MOA :

Parmi les objectifs de la reprise des dossiers de création de la ZAC figurait celui d'optimiser le bilan d'opération. Cet objectif a été réaffirmé par les élus pendant toute l'élaboration du projet. Il s'agissait de **baissier les coûts estimatifs surélevés du dossier de réalisation initial grâce à des choix techniques plus raisonnables et durables, et une gestion du bilan plus rigoureuse.**

En termes de procédures administratives, le bilan doit être présenté à l'occasion de l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC. Outre l'obligation légale, il s'agit de meilleur moment pour estimer les couts de l'opération. Le projet n'étant arrêté définitivement qu'après les éventuelles dernières modifications du projet suites aux avis des Personnes publiques associées et après le résultat de l'enquête publique.

Enfin, il convient de souligner que l'arrêt du Conseil d'Etat N° 387475 du 15 avril 2016 concernant la LGV n'est absolument pas transposable.

En effet, ici, le dossier porte sur une simple modification de la ZAC à périmètre constant. L'objet de la demande de DUP porte essentiellement sur la mise en compatibilité du PLU étant précisé que la maîtrise foncière est déjà acquise.

En conséquence, d'une part, le projet de modification ne présente aucun coût nouveau en termes d'acquisition de foncier (expropriation) et, d'autre part, comme indiqué, le budget a été largement revu à la baisse.

Les éléments du dossier de modification sont donc largement suffisant à l'analyse du bilan coût-avantage.

**4. Page 29 du dossier MEC DU, le périmètre de la ZAC comprend, sur la commune de Saint- Malo, une zone mixte d'habitat qui correspond à une zone Uef, qui n'est pas reprise sur les règlements graphiques des PLU des pages 54 et 55 mais qui figure dans les dispositions générales du règlement, page 43. Ce secteur est-il inclus dans la ZAC ? Son règlement ne semble pas modifié.**

→ Réponses MOA :

Ce secteur étant déjà réalisé, il n'y a pas lieu de modifier son règlement. Il est maintenu tel quel dans la ZAC pour en permettre l'homogénéité du périmètre.

**5. PLU de Saint-Jouan-des-Guérets ; règlement des zones UZA : les cinémas sont-ils autorisés en zone UZAb ? Quelles sont les constructions à usage d'habitation autorisées en UZAb et UZAc?**

→ Réponses MOA :

Le Maire de Saint-Malo a confirmé dans la presse le 7 février 2018 que le territoire accueillera bien prochainement un projet de multiplexe. Or celui-ci sera installé face à l'IUT de Saint-Malo sur le quartier de Paramé et non sur la ZAC Atalante. Ceci confirme bien la non vocation d'Atalante d'accueillir un cinéma tel que présenté par les observateurs de l'enquête publique.

Pour autant, une indication interdisant clairement les complexes multisalles de cinéma pourra être évoquée dans le dossier final.

**6. PLU de Saint-Jouan-des-Guérets : pourquoi la hauteur des constructions de la zone UZAc n'est-elle pas règlementée ?**

→ Réponses MOA :

Le règlement allégé sur le secteur UZAc est directement lié à sa vocation, un choix par ailleurs concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France, la commune de Saint-Jouan des Guérets sur le territoire de laquelle est intégralement situé le secteur.

En effet, étant à vocation exclusive d'équipements d'intérêt collectif, le secteur présente deux caractères spécifiques :

- D'une part les enjeux de composition et d'intégration paysagère forts évoqués à juste titre par la DDTM le rendent aussi propice aux architectures ambitieuses, innovantes et originales, ce qu'aucun règlement fortement prescriptif ne sait décrire correctement ;
- D'autre part, et l'alinéa précédent ne se lit pas sans celui-ci, non seulement les équipements en question restent sous maîtrise publique mais encore ils sont, à l'exemple du pôle aqualudique, soumis à concours d'architecture, ce qui amène des équipes comprenant architectes et paysagistes de très haut niveau à élaborer les projets.

C'est ainsi que la résolution de faire confiance à la maîtrise d'ouvrage ultérieure et au mode de dévolution des marchés de conception, pour produire architecture et paysage de qualité, a été privilégiée. Il s'ensuit l'inutilité (sinon la nuisance) d'une forte réglementation sur le secteur, cette dernière s'apparentant le plus souvent à des catalogues d'obligations et interdictions à la fois précises et vagues, cherchant à la fois à contraindre et à embrasser tous les cas de figure possibles.

Ainsi des équipements, à définir, restant sous maîtrise publique et dont la conception sera issue de concours d'architecture, ne présentent aucun risque réel d'atteinte au paysage.

7. Page 68, l'emprise au sol minimum des constructions est de 10%, ce pourcentage va-t-il être augmenté comme le demande la Chambre d'agriculture ?

→ Réponses MOA :

Saint Malo Agglomération tient à souligner son souci permanent d'une utilisation raisonnée du foncier sur lesquels elle a qualité d'aménageur. Le règlement de l'emprise au sol et de la hauteur ont fait l'objet de débats nourris d'autant plus que la zone du Vauhariot citée pour exemple par la chambre d'agriculture est portée par la même équipe en interne, et que les bureaux d'études missionnés sont les mêmes que pour Atalante.

- Concernant l'emprise au sol :

- On rappelle que la surface d'emprise au sol est la surface délimitée par le pourtour du RDC du bâtiment. Un minimum de 10% peut sembler faible mais il s'agit d'un ratio classique en zone industrielle. Sa vertu est simplement d'éviter les acquisitions spéculatives sans constructions.
- A contrario, 25% est la fourchette haute des zones artisanales. Un tel minimum signifierait que le projet définitif de l'entreprise soit connu d'emblée dès l'achat du bâtiment, impliquant quasiment une impossibilité d'extension très préjudiciable en termes de consommation de foncier, car une emprise qui a besoin de plus et ne peut s'étendre ira construire du neuf ailleurs, pouvant entraîner la constitution de friches connaissant la difficulté de transmission des locaux d'activités. Avec une telle logique l'entreprise Goëmar, leader européen de son domaine, qui s'est développée avec trois bâtiments successifs, n'aurait pas pu se développer sur la ZAC.
- La surface maximale de 60% ne peut en réalité jamais être atteinte sauf pour du stockage seul (pas de génération d'emplois donc peu de parkings) mais même dans ce cas, les 40% restant ne seraient en aucun cas des espaces verts.
- Pour mémoire 10% d'espaces verts sont obligatoires pour les parcelles privatives. Outre les aspects paysagers et environnementaux, ces 10% correspondent aux talus générés par les plateformes sur des pentes telles que le terrain naturel de la ZAC Atalante en présente, et surtout les dimensionnements des bassins à l'aval de la ZAC reposent également sur l'absence d'imperméabilisation sur cette fraction des lots. Supprimer ces espaces verts reviendrait à agrandir les bassins aux points bas de la ZAC.

Toutefois, lors du Comité de Pilotage du 30 octobre 2017, les élus s'étant à nouveau penché sur la question ont souhaité :

- **Porter le minimum d'emprise à 12,5%**
- **Supprimer le maximum d'emprise**
- **Réaffirmer l'importance de l'accompagnement des projets par un conseil architectural, urbain et paysager**

8. Sauf erreur, l'étude d'impact ne présente pas les incidences du projet de mise en compatibilité des PLU sur l'environnement. Or, la modification de certains articles relatifs à la densité, à l'imperméabilisation, aux hauteurs des constructions, aux marges de recul, aux plantations, par exemple, aura un impact, pas seulement paysager. Le maître d'ouvrage peut-il en faire l'analyse ?

→ Réponses MOA :

L'étude d'impact produite sur la ZAC Atalante mentionne la nécessité de modifier le PLU pour le rendre compatible avec le dossier de création.

Cette modification, qui a été initiée dans le prolongement du dossier de création, s'appuie sur l'étude d'impact qui a permis de cadrer son règlement ainsi que ses orientations. Il s'agit d'une mise en compatibilité du PLU sur la base du dossier de création et de son étude d'impact.

L'ensemble des thématiques mentionnées dans l'étude d'impact (imperméabilisation des sols, trame bleue et verte, flux routiers et modes doux, densité, orientation paysagère, ...) ont servis de base pour la traduction réglementaire de la modification du PLU.

On notera que l'impact de la modification reste extrêmement ténu par rapport au règlement antérieur puisque la modification principale porte sur la réorientation des vocations de la zone (IDEM modification du dossier de création).

Il ne s'agit pas d'une évolution d'une Zone A ou N en zone urbanisable mais bien d'une zone déjà urbanisable dont les éléments réglementaires ne sont pas modifiés mais au contraire simplifiés notamment en termes de lecture graphique.

Dans ce cadre, il n'existe pas d'augmentation prévisible de l'imperméabilisation, hauteur et marges de recul n'impliquant pas davantage d'occupation des sols ni davantage d'emplois.

Il n'existe dès lors aucune matière justifiant une évaluation environnementale au titre du plan programme.

**Sur ce point et en lien avec l'Avis de la MRAE sur le projet, l'Agglomération a déjà apporté une réponse détaillée à travers la pièce n° 15 du dossier d'enquête publique.**

## REPONSES AUX OBSERVATIONS DIVERSES EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

L'essentiel des interrogations ou oppositions exprimées lors de l'enquête publique préalable à la DUP valant modification du PLU, et par suite de la ZAC, se concentre sur trois axes principaux :

- **A) La ZAC Atalante comporterait des atteintes à l'environnement :**
  - o Des terres agricoles sont soustraites.
  - o L'urbanisation entraînera une imperméabilisation pouvant dégrader les eaux via le ruisseau de la Couaille
  - o Des zones humides sont présentes et une mare doit être créée, contrairement aux prescriptions du SAGE
- **B) La modification ne serait pas justifiée :**
  - o Les chiffres (rentabilité, répartition entre collectivités, argent public) ne sont pas fournis
  - o Le changement de vocation est une volonté des élus mais n'est pas étayé car le bureau d'études n'a pas les compétences ou spécialités requises pour l'évaluer
  - o La période d'enquête n'a pas permis l'expression du plus grand nombre et la concertation
- **C) Atalante ne doit pas devenir une zone commerciale**
  - o Le commerce au centre-ville serait mis en danger, par l'implantation de commerce aux portes de la ville, en contradiction avec les politiques de redynamisation des centres de villes moyennes mises en place au niveau national,
  - o Le règlement autoriserait, par non-respect du décret 2015-1783, et en cas de contentieux, l'implantation par l'implantation de commerces, de salles de spectacles, de loisirs, sur Atalante. En revanche la piscine communautaire est bien acceptée.

Examinons la portée de ces observations

### **A) La ZAC Atalante comporterait des atteintes à l'environnement :**

Les atteintes à l'environnement, c'est à dire les impacts inévitables ou irréductibles, ainsi que leurs dispositifs de compensations sont très largement décrits à l'étude d'impact complétée par le mémoire en réponse à l'avis de la DREAL.

Concernant l'étude d'impact du projet de ZAC, celle-ci apparaît pleinement proportionnée aux enjeux identifiés et a été considérée, lors de l'avis de l'Autorité Environnementale rendu en mai 2017, comme satisfaisante dans son ensemble, à l'exception de l'analyse prospective vis-à-vis de l'insertion paysagère et les relations avec les futurs aménageurs.

A la suite de cet avis, le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse permettant de préciser et d'affiner plusieurs thématiques sur la base des recommandations émises par l'Autorité Environnementale.

○ **Des terres agricoles seraient soustraites.**

Le dossier soumis à enquête concerne une modification des dossiers de la ZAC Atalante et non la création d'une nouvelle ZAC Atalante. L'utilisation des terres agricoles n'est pas impactée par la modification puisque celle-ci n'altère pas le périmètre mais essentiellement la vocation de la zone. En d'autres termes, si d'aventure la DUP et la MECDU étaient rejetées, le maintien de la vocation et du règlement précédemment en vigueur ne rendrait pas à l'agriculture les terres initialement prélevées.

○ **L'urbanisation entraînera une imperméabilisation pouvant dégrader les eaux via le ruisseau de la Couaille**

Le rapport présente clairement tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales, permettant aussi bien de préserver la qualité de l'eau pour tous les paramètres prévus par la loi, que de garantir le débit de rejet des écoulements, pour une protection conforme à la réglementation en vigueur.

○ **Des zones humides sont présentes et une mare doit être créée, ceci serait contraire aux prescriptions du SAGE et donc illégal**

La suppression des zones humides encore présentes est autorisée depuis 2011 dans le cadre du premier dossier loi sur l'eau, c'est-à-dire antérieurement à l'adoption du SAGE. La mare à créer fait partie des dispositifs autorisés ou prescrits par l'arrêté. L'ensemble est décrit plus en détail dans les réponses aux questions de la première partie. Il n'y a donc aucune illégalité en la matière mais une application d'une autorisation antérieure.

**B) La modification ne serait pas justifiée :**

Il s'agit d'une opinion d'opportunité et non d'utilité publique, opinion portée par des arguments assez fragiles :

○ **Les chiffres (rentabilité, répartition entre collectivités, argent public) ne seraient pas fournis ; cela nuirait à la transparence souhaitable voire à la démocratie**

Comme évoqué en réponse à la question numéro 3 du PV d'enquête sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, le présent dossier porte sur une simple modification de la ZAC à périmètre constant. L'objet de la demande de DUP porte essentiellement sur la mise en compatibilité du PLU étant précisé que la maîtrise foncière est déjà acquise.

En conséquence, d'une part, le projet de modification ne présente aucun coût nouveau en termes d'acquisition de foncier (expropriation) et, d'autre part, comme indiqué le budget a été largement revu à la baisse.

Les éléments du dossier de modification sont donc largement suffisant à l'analyse du bilan coût-avantage.

- **Le changement de vocation est juste une volonté des élus, mal informés par un bilan peu étayé, en effet le bureau d'études n'aurait pas les compétences ou spécialités requises pour évaluer la ZAC ni ses modifications de vocation.**

L'ensemble du groupement de commande retenu au titre de la maîtrise d'œuvre de la ZAC Atalante ainsi que leur mandataire ont été retenus et donc jugés aptes à conduire dans les meilleurs délais les études d'un tel dossier et surtout accompagner et éclairer le choix des élus dans la définition précise des vocations de la future ZAC. Chaque bureau d'étude justifiant d'une large expérience et des compétences requises pour conduire les études sans qu'il soit nécessaire de le préciser plus ici.

- **La période d'enquête n'aurait pas permis l'expression du plus grand nombre et la concertation**

La période d'enquête a été prescrite par la Préfecture d'Ille & Vilaine. Elle devait comprendre une période de vacances scolaires pour permettre l'expression des non-résidents à l'année et surtout des propriétaires de résidences secondaires qui pouvaient également trouver un intérêt à se prononcer sur le projet. Les vacances d'été et Toussaint 2017 étant passées, et celle de février, Pâques et a fortiori été 2018 retardant trop les projets, seule restait celles de fin d'année 2017.

Aucune des quatre réunions de concertation, tenues alternativement à Saint Malo et à Saint Jouan des Guérets, n'a permis de faire émerger aucune des questions ici traitées.

### **C) Atalante ne doit pas devenir une zone commerciale**

- **Le commerce au centre-ville serait mis en danger, par l'implantation de commerce aux portes de la ville, en contradiction avec les politiques de redynamisation des centres de villes moyennes mises en place au niveau national,**

Face aux craintes de voir se créer sur la « ZAC Atalante Saint Malo » une nouvelle zone commerciale de grande ampleur du type de « Cap Malo », il convient de rappeler un certain nombre d'éléments juridiques qui contraignent et engagent l'Agglomération quant à la nature des activités qui pourront demain être accueillies sur le parc Atalante.

En l'occurrence il apparaît que la ZAC Atalante ne pourra pas être une nouvelle zone commerciale.

Le porteur de projet souhaite en effet protéger le commerce de centre-ville. Dans sa délibération du 28 septembre 2017, Saint-Malo Agglomération a précisé quels objectifs étaient poursuivis au travers de ce dossier de modification de la ZAC Atalante, à savoir :

- Elargir la vocation économique de la ZAC afin de l'adapter aux enjeux et aux besoins économiques du territoire (activités innovantes et/ou technologiques) ;
- Elargir la vocation de le ZAC à des activités sportives, de bien-être et touristiques pour y implanter AquaMalo, le complexe aqualudique situé ici au barycentre des communes de l'Agglomération ;
- Redéfinir le programme des équipements publics.

En conséquence, une enquête publique a été ouverte depuis le 15 décembre 2017. Au travers de ce dossier, comme lors de l'instruction de toute zone d'aménagement concerté, les élus ont ainsi approuvé l'ensemble des documents qui la constituent, notamment, le dossier de création de ZAC qui définit précisément la nature des activités qui pourront s'implanter sur la zone.

Or, dans ce document contractuel, il est bien stipulé que **toute autre activité que celles qui y sont décrites, sont INTERDITES. Ainsi, et comme c'est déjà le cas aujourd'hui, les activités d'hébergement et de commerce ne sont donc pas acceptées sur la ZAC Atalante.**

Au vu de ces éléments, il est clair que la volonté de l'Agglomération n'a jamais été et ne sera jamais de créer une zone d'activité commerciale qui viendrait concurrencer les zones d'activités commerciales du territoire ou encore les commerces de centre-ville. C'est précisément pour cette raison que les interdictions ont été aussi précisément spécifiées dans le dossier de création et dans le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des PLU de Saint-Malo et de Saint-Jouan des Guérets. Il s'agit là d'un garde-fou délibéré prévu pour éviter toute possibilité d'implantation de ce type d'activité.

- **Le règlement autoriserait, par non-respect du décret 2015-1783, et en cas de contentieux, l'implantation par l'implantation de commerces, de salles de spectacles, de loisirs, sur Atalante. En revanche la piscine communautaire est bien acceptée.**

➔ **Réponse MOA :**

Le décret n°2015-1783 visé par l'association OSONS est en fait codifié dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme aux articles R.151-27 à R.151-29 qui précisent :

Article R151-27:

*"Les destinations de constructions sont :*

*1° Exploitation agricole et forestière ;*

*2° Habitation ;*

*3° Commerce et activités de service ;*

*4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*

*5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."*

Article R151-28 :

*"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :*

*1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*

*2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."

Article R151-29 :

*"Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.*

*Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal."*

Concernant la destination commerce et activités de services, l'arrêté 10 novembre 2016 précise dans son article 3 :

*"La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.*

*La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.*

*La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.*

*La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.*

*La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.*

*La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.*

*La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale."*

Dans son arrêt du 30 décembre 2014, le Conseil d'Etat a considéré :

*"Considérant que, par ces dispositions et contrairement à ce que soutient la commune de Biarritz, le plan local d'urbanisme n'a pas, en soumettant les " services (y compris les agences bancaires, bureaux d'assurance) " et les " restaurants " aux règles relatives au nombre d'aires de stationnement applicables à la catégorie des bureaux, précisé le contenu de cette catégorie, mais a créé une catégorie nouvelle, pour partie constituée de locaux relevant de la destination " commerce " au sens de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme précité ; qu'il suit de là que l'article UA 12 du règlement de ce plan méconnaît ce même article R. 123-9 qui, comme il a été dit, fixe de manière limitative les catégories de destinations pouvant être soumises à des règles différentes au sein d'une même zone ; que, par suite, en écartant l'exception d'illégalité soulevée par la société Groupe Patrice Pichet tirée de ce que l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Biarritz ne pouvait, sans méconnaître l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, prévoir des règles différentes pour des constructions étant toutes le siège d'activités commerciales, la cour administrative d'appel de Bordeaux a commis une erreur de droit ; que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, son arrêt doit être annulé"*

**Cet arrêt précise simplement que seules les destinations et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme et les arrêtés afférents peuvent faire l'objet de règles différentes.**

A cet égard, il est vrai que le code de l'urbanisme encadre désormais les sous destinations.

Toutefois, l'article L151-9 du code de l'urbanisme permet aux PLU de définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Sur ce point les observations de l'Association OSONS pourraient s'appliquer tout aussi bien au zonage déjà existant sur la ZAC, qui opère une définition fine des destinations autorisées, qu'au projet de zonage.

**Mais surtout l'association OSONS se méprend sur la portée de ces textes et opère une confusion entre activités autorisées et règles applicables en fonction des destinations.**

En effet, l'article L.151-9 précise bien que le PLU « *peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.* »

Cela induit clairement la **possibilité pour un PLU d'interdire certaines activités données dans une zone.**

En revanche ce qu'induit le dernier alinéa de l'article L.151-9 c'est l'interdiction dans une même zone de soumettre à des règles distinctes des constructions par définition autorisées. C'est ce qui était en cause dans l'arrêt du 30 décembre 2014.

En d'autres termes, pour illustration, un PLU pourrait imposer dans une zone des concessions automobiles et des magasins d'accessoires automobiles, c'est-à-dire des types d'activités donnés, mais dans ce cas il ne pourrait pas soumettre à des règles distinctes ces deux activités, car elles relèvent de la même sous destination « artisanat et commerce de détail ».

Ainsi la Loi ne dit en aucun cas que toute activité de la sous destination « artisanat et commerce de détail » doit être autorisée dès lors qu'une activité relevant de cette sous destination est autorisée.

Notons que si la zone en exemple accueillait également des contrôles techniques, le PLU pourrait alors édicter des règles distinctes pour cette activité car elle appartient à une autre sous destination : « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

L'argumentaire de l'association OSONS qui cherche à entretenir une confusion n'est donc pas pertinent d'un point de vue juridique. Enfin nous pouvons faire valoir le faible nombre effectif de retours des commerçants par rapport au nombre réel de commerces à l'échelle de la Ville de Saint-Malo et de Saint-Jouan des Guérets.

Ici, le règlement des zones a **bien pour objet d'interdire certaines activités au bénéfice d'autres activités prioritaires** ce qui est parfaitement possible et conforme aux textes en vigueur.

Quant aux zonages et règlement modifiés, ils sont particulièrement clairs dans leur portée. Les arguments relatifs aux craintes d'implantation d'activités de type cinéma relèvent d'un point de vue d'opportunité et non d'utilité publique.

Il s'agit en outre d'un raisonnement qui n'intègre pas de réflexion à l'échelle communautaire, et qui s'avère par ailleurs contredit par le choix d'installation du multiplexe exposé plus haut

Enfin, au-delà des règlements modifiés des deux PLU concernés, la nature des activités implantées sera maîtrisée dans le cadre des ventes de lots et du cahier des charges de la ZAC.