

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

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur Titre II

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

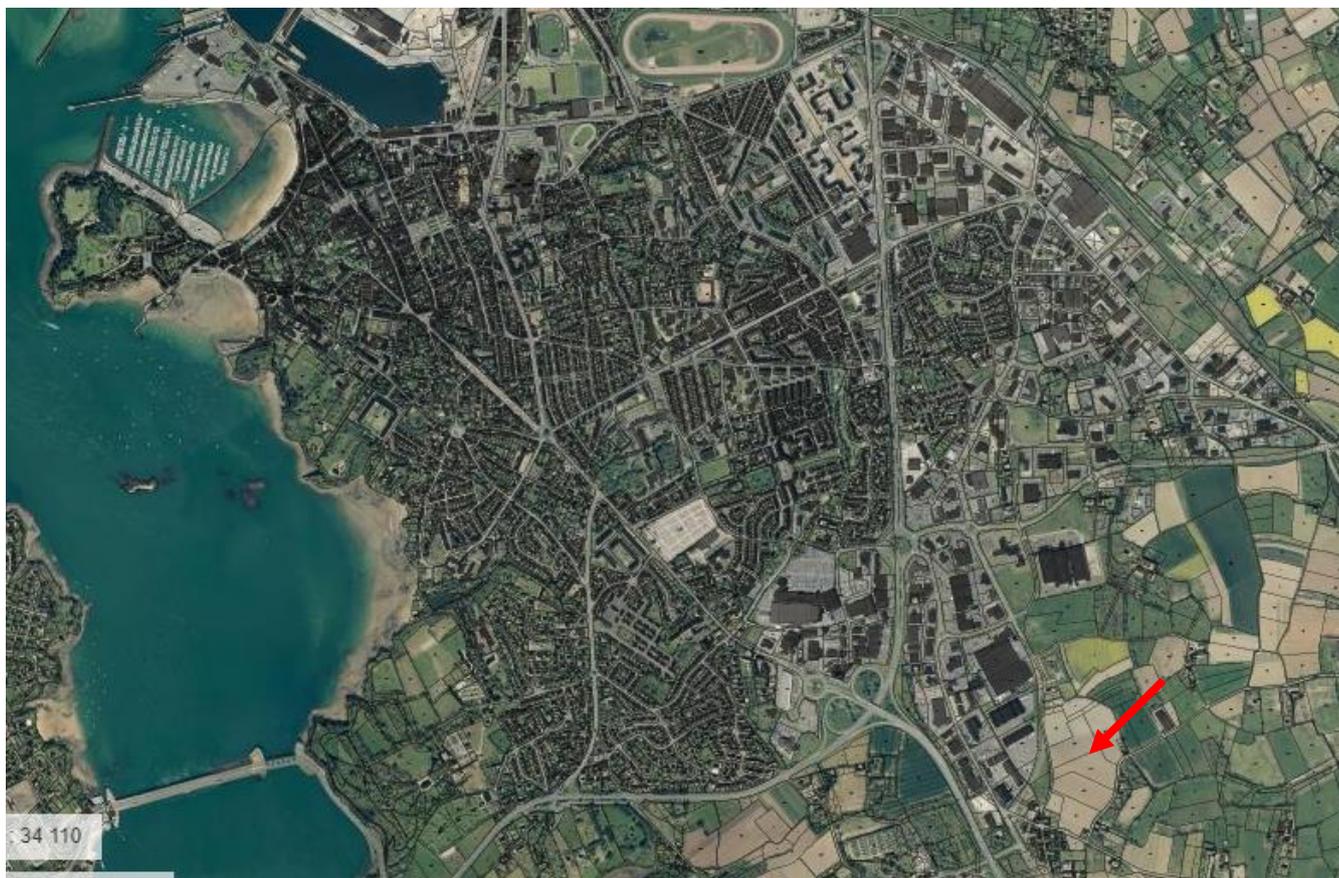
Sommaire

1	Plan de situation du projet	3
2	Plan de localisation du projet	4
3	Rappel du projet	5
3.1	Objet de l'enquête et nature des travaux	5
3.2	Contexte réglementaire	6
4	L'enquête publique	7
4.1	Déroulement de l'enquête	7
4.1.1	Désignation du commissaire enquêteur	7
4.1.2	Arrêté prescrivant l'enquête	7
4.1.3	Publicité de l'enquête	7
4.1.4	Autres actions d'information :	7
4.2	Accueil et participation du public	8
5	Analyse des avis, des observations et conclusion	9
5.1	Rappel de l'avis des services	9
5.1.1	Chambre d'agriculture :	9
5.1.2	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DTM).....	9
5.1.3	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	11
5.1.4	L'Agence Régionale de la santé (ARS).....	13
5.1.5	Avis du Pays de Saint Malo :	13
5.1.6	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France	14
5.2	Analyse thématique de l'opération et réponse aux observations	18
5.2.1	Justification de l'opération et de l'utilité publique.....	18
5.2.2	Compatibilité avec les documents d'urbanisme et supra communaux	21
5.2.3	Impacts financiers	22
5.2.4	Choix du site.....	23
5.2.5	Impacts sur l'environnement	24
5.2.6	Impact foncier et usage agricole	26
5.2.7	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation.	28
6	Bilan de l'analyse et des Conclusions	29
7	Avis motivé du commissaire enquêteur	30

1 PLAN DE SITUATION DU PROJET



2 PLAN DE LOCALISATION DU PROJET



3 RAPPEL DU PROJET

3.1 OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DES TRAVAUX

La Communauté d'Agglomération de Saint-Malo Agglomération, en tant que Maître d'Ouvrage, entend réorienter le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fougerais, créée par délibération du conseil communautaire en juin 2008 et situé intégralement sur la commune de Saint-Malo.

Le site est localisé au Sud de l'agglomération malouine, occupé par des terres agricoles, une fourrière animale et une habitation individuelle, ainsi que des chemins d'exploitation.

Il est bordé à l'Ouest par la route de la Maison Neuve entre le hameau de Saint-Etienne et la ZAC des Mottais, au Nord par des espaces agricoles, industriels et un boisement, au Sud par des terrains agricoles et la Malouinière du Puits Sauvage. Enfin à l'Est et au Sud, le site est principalement bordé par des terres agricoles.

La superficie du projet de ZAC créée est de 11.70 ha. Elle est l'objet des nouvelles orientations avec pour principes l'implantation d'une Unité de Soins Mentaux (USM) liée au regroupement des établissements d'accueil psychiatriques du territoire, et l'accueil d'activités nécessitant la proximité de Saint-Malo, notamment en relocalisation dans le cadre de la rénovation urbaine du centre-ville.

Une mise en compatibilité de Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur ce secteur de Saint-Malo est également requise pour permettre l'évolution de l'opération.

En l'espèce, Saint-Malo Agglomération dispose de la maîtrise foncière de la majeure partie de l'assiette du projet (75%).

Les motifs justifiant que soit requise une DUP sont donc doubles :

- En premier lieu la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- En second lieu la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Malo au sens de l'article L153-54 du code de l'Urbanisme.

De nouvelles études préalables ont été menées depuis 2017 concernant l'état actuel du site et de son environnement physique, économique et humain, et ont permis d'aboutir à un nouveau diagnostic complet, une nouvelle stratégie de développement et un nouveau schéma d'aménagement. L'ensemble est présenté dans une nouvelle étude d'impact.

Objectifs poursuivis par l'opération :

- Redéfinir la vocation économique de la ZAC afin de l'adapter aux enjeux et aux besoins économiques du territoire,
- Elargir la vocation de la ZAC à un équipement public de santé pour permettre la création du projet de regroupement d'unités psychiatriques,
- Redéfinir le périmètre de la ZAC des Fougerais,
- Redéfinir le programme des équipements publics.

Les dispositions du PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation en l'état, il convient de :

Ouvrir à l'urbanisation des zones actuellement inconstructibles vers des zones U (**UZA** pour la zone d'activités sur environ 8,60 ha et **UEM** pour l'Unité de Soins Mental sur environ 2,90 ha).

Mettre en place une protection pour la coulée verte au Sud-Ouest (Merlon et boisements), et une protection plus renforcée pour la partie Est identifiées en zone humide, classée actuellement en NPa, au sein d'une nouvelle zone zone NPp. La surface concernée par le classement en zone naturelle est d'environ 1,70 ha.

Traduire ces évolutions du PLU à travers la création d'un schéma de secteur sur le périmètre de la ZAC ;

- La création d'un Plan de secteur UM 20 (document graphique)
- L'adaptation du plan de zonage général en zonant « UM » le périmètre de la ZAC.
- La rédaction d'un règlement particulier pour chaque zonage de la zone UM 20.

3.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-21 ;

La loi n° 2002-276 du 27/02/2002 relative à la démocratie de proximité.

La délibération de Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération, en date du 13/12/2018 décidant de solliciter l'ouverture d'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 des Fougerais et la Cessibilité des terrains.

L'arrêté de Mme la Préfète d'Ille et Vilaine en date du 26/02/2019 portant ouverture sur le Territoire des communes de St Malo et de Cancale d'une enquête publique.

4 L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du **12/02/2019**, sous le n° E19000019/35 Monsieur le Conseillé Délégué du Tribunal Administratif de Rennes a désigné **Monsieur BESRET Gérard** Ingénieur Territorial en retraite Commissaire enquêteur.

4.1.2 Arrêté prescrivant l'enquête

Par arrêté Préfectoral en date du 26/02/2019 Madame la Préfète d'Ille et Vilaine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant ouverture sur le territoire des communes de Saint-Malo et Cancale d'une enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatif au projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet

4.1.3 Publicité de l'enquête

J'ai constaté que l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Préfet avait été appliqué de la manière suivante :

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

Ouest France :

- 1^{ère} insertion le 21/03/2019
- 2^{ème} insertion le 08/04/2019

Pays Malouin

- 1^{ère} insertion le 21/03/2019
- 2^{ème} insertion le 11/04/2019

4.1.4 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 à l'adresse suivante :

- 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

J'ai pu vérifier que ces affichages et insertions avaient été réalisés lors de mes déplacements vers mes permanences.

4.2 ACCUEIL ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Préfet le commissaire **enquêteur a tenu 3 permanences.**

Afin de faciliter l'accueil des personnes dans le cadre de cette enquête j'ai proposé à l'Autorité Organisatrice de cette enquête de tenir mes permanences de la manière suivante :

Permanence n° 1 au siège de Saint-Malo Agglomération **de 9h00 à 12h00 le 08/04/2019**

Permanence n° 2 à la Direction de l'Urbanisme et Aménagement de Saint-Malo de **14h00 à 17h00 le 19/04/2019**

Permanence n° 3 au siège de Saint-Malo Agglomération de **14h00 à 17h00 le 10/05/2019**

Clôture de l'enquête

J'ai clos cette enquête publique **le vendredi 10 mai 2019 à 17h00 au siège de Saint Malo Agglomération**

5 ANALYSE DES AVIS, DES OBSERVATIONS ET CONCLUSION

5.1 RAPPEL DE L'AVIS DES SERVICES

5.1.1 Chambre d'agriculture :

Rappel de l'avis

1. Il conviendra d'être particulièrement sélectif sur la candidature des porteurs de projets.
2. L'avis de la Chambre d'Agriculture ne sera favorable qu'à la condition expresse du relèvement des hauteurs autorisées dans la zone.
3. Une zone NPe ayant vocation agricole va être prise en tenaille entre la future zone d'activité et la zone AUe

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

1-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.

2-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.

3-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.

5.1.2 Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DTM)

Rappel de l'avis :

1. Le développement de ce parc d'activités de périphérie ne doit pas être compris comme en forte contradiction avec l'enjeu de mixité fonctionnel des centralités.
2. Le SCOT (approuvé en 2018) intègre bien la réalisation d'un parc d'activité sur le site des Fougerais, y compris l'implantation d'un hôpital psychiatrique.
3. Aucune information n'est apportée dans le dossier sur la réalisation d'une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes et des friches mobilisables. Ce étude permettrait de sécuriser l'utilité publique de l'opération.
4. 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
5. Emprise au sol : elle est relativement faible (12,5%) et il est prévu une consommation foncière de 5.800 m² pour la réalisation d'un merlon.

6. **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.**

Réponse du maître d'ouvrage :

1-Existence d'un **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**.

2-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.

3-**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.

4-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). Ce sera le rôle du comité d'agrément.

5-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.

6-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**.

Réponse du maître d'ouvrage (Sur l'étude de densification)

3-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 m²**, 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.

5.1.3 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Rappel 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).*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Dans le souci de faciliter la lecture de la démarche environnementale retenue par le maitre d'ouvrage et répondre à la recommandation de la MRAe, ci-dessous les mesures proposées par la Maitre d'Ouvrage au titre des Mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation. (ERC).

Dans le cadre du projet et en réponse à la MRAe, le Maitre d'Ouvrage précise dans son mémoire en réponse du 14/03/2019 les mesures envisagées au titre de l'**Evitement, 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 m3 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 maitre d'œuvre.

Hydrologie

Qualité de rejet des eaux pluviales en adéquation avec les doctrines locales –respect d'une charge en MES ≤ 30 mg/l et en HCt ≤ 5 mg/l (hydrocarbures totaux),

Débit de rejet en conformité avec les exigences réglementaires

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.

5.1.4 L'Agence Régionale de la santé (ARS)

Rappel de l'avis :

1. L'ARS recommande une vigilance particulière sur les secteurs de la ZAC, à proximité de l'ancienne décharge à savoir :
 - a. Bien confirmer la compatibilité des milieux (eau, sol, air du sol) avec les usages prévus.
 - b. S'assurer que l'implantation des futures canalisations d'eau potable ne traverse pas une zone polluée.
2. La ZAC est en zone d'ambiance modérée, et à proximité d'une zone habitée d'où l'utilité :
 - a. De créer un merlon paysager.
 - b. D'être vigilant sur les implantations
 - c. D'être vigilant sur la phase chantier
3. D'éviter toute plantation produisant des pollens ou graines allergisants

Réponse du Maître d'Ouvrage :

1-Les expertises ont montré que la décharge n'a pas impacté les parcelles périphériques

Interdiction d'utilisation des eaux souterraines pour un usage de consommation sans traitement préalable.

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.

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.

2- 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.

3-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.

5.1.5 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 m² de surface de plancher par bâtiment.

Au-delà de 300 m² 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. »

Réponse du maître d'ouvrage :

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 m² 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.

5.1.6 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Rappel de l'avis :

1- « 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. »

Réponse du maître d'ouvrage :

1-Le règlement du secteur **UZA 2** sera modifié comme suit :

- Pour les bâtiments tertiaires : le couvrement 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 :

**2- « 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. »**

Réponse du maître d'ouvrage :

2-Cette disposition plus précise sera intégrée au règlement.

Rappel de l'avis :

3- « 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. »

Réponse du maître d'ouvrage :

3-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 :

4- « 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 ».

Réponse du maître d'ouvrage :

4-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 :

5-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 ».

Réponse du maître d'ouvrage :

5-Cette disposition sera intégrée au règlement.

Rappel de l'avis :

*6- « 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. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

6-Cette disposition sera intégrée au règlement.

Rappel de l'avis :

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

Réponse du maître d'ouvrage :

7-Cette disposition sera intégrée au règlement.

Rappel de l'avis :

8-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 ».

Réponse du maître d'ouvrage :

8-Cette disposition sera intégrée au règlement.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage aux différents avis des services. **Le comité d'agrément** aura un rôle important et devra porter une attention toute particulière aux choix des entreprises et plus particulièrement au regard du futur hôpital de soins mentaux et veiller également **au cas par cas** à ce que ses choix ne soient pas en contradiction avec l'enjeu de mixité fonctionnel des centralités.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, une superficie de plus de 5 000 m² a été dédiée au **merlon paysager**. Son rôle sera important tant au regard de la Malouinière que du voisinage. Pour autant sa justification doit être compensée par **une optimisation de la densité de construction** sur la ZAC et le choix d'un **taux d'emprise au sol minimum**.

Le commissaire enquêteur prend acte que la ville de Saint Malo s'est engagée à **réhabiliter l'ancienne décharge** non constructible.

Les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation sont largement développées sur le plan des terrassements, de l'Hydrologie, du Paysage, du Milieu Naturel, du Patrimoine, des déplacements, des accès, de la sécurité, du Climat de l'Energie, de l'Air, du milieu humain et des réseaux.

Pour autant des **précautions devront être prises** pendant le chantier et au moment du choix des candidatures des porteurs de projets afin **d'éviter toute augmentation du niveau sonore** ambiant du quartier.

Plusieurs modifications règlementaires du PLU sont apportées par le Maître d'Ouvrage pour respecter l'Avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

L'étude du dossier démontre **un trafic local existant important**, principalement aux heures de pointe, d'où la nécessité **d'anticiper un plan de circulation élargi** et de favoriser les déplacements doux et transports en commun.

En conclusion

- Rôle important du comité d'agrément dans le choix des entreprises
- Merlon paysager en coupure verte, visuelle et sonore planté d'essences non allergènes.
- Optimisation de la densité de construction sur la ZAC en autorisant un niveau d'étage supplémentaire < côte NGF 50.00 m
- Trafic actuel constaté important en périphérie aux heures de pointe.

Recommandations

- Définir les critères de sélection des entreprises dans le cahier des charges de la ZAC.
- Choix des plantations au regard des risques allergènes à prescrire dans le règlement.
- Prévoir sans attendre la mise en place d'un plan de circulation afin d'anticiper les difficultés de circulation après la création de la ZAC.
- Modifier l'article du règlement pour permettre des constructions jusqu'à la côte altimétrique de 50.00 m NGF

Synthèse :

- + Justification du projet satisfaisante
- + Projet en cohérence avec le SCoT
- + Préservation de la zone humide
- + Analyse suffisante pour le choix du site et alternatives
- + Implantation d'un merlon paysager en protection de la Malouinière
- + Etude de densification jointe au dossier avant enquête

- Consommation de terres agricoles
- Site attenant à une zone habitée
- Trafic déjà important

- + Attention à la mixité fonctionnel des centralités
- + Sélection des porteurs de projets importante
- + Favoriser les déplacements doux et transports en commun
- + Modifier règlement pour optimisation du foncier

5.2 ANALYSE THEMATIQUE DE L'OPERATION ET REPONSE AUX OBSERVATIONS

5.2.1 Justification de l'opération et de l'utilité publique

La ZAC DES FOUGERAIS est justifiée dans sa localisation, son périmètre et sa faisabilité, par plusieurs critères déterminants :

Saint Malo Agglomération (SMA) a défini sa compétence en matière de réalisation de zones d'activités économiques **en décembre 2002**.

L'organisation de ces zones a été définie sur la base des réflexions de l'étude stratégique des zones d'activités du Pays de Saint Malo (INNO-TSD, 2003) dans un premier temps ; puis d'une étude stratégique des zones d'activités plus spécifique au territoire communautaire qui ont abouti au schéma des ZA d'intérêt communautaire et d'intérêt commun, en février 2004.

Cette dernière étude avait identifié « Fougerais » comme un site répondant « à la volonté d'accueillir des entreprises artisanales et accessoirement industrielles non polluantes et des entrepôts liés à des activités logistiques ».

Après la création de la ZAC le 18 décembre 2008 sur 16,7 hectares, quasiment plus rien n'a évolué pendant plusieurs années, le projet n'étant traduit ni par un dossier de réalisation, ni une DUP, ni encore moins par une adaptation du PLU de Saint-Malo.

C'est en 2016, lorsque pour des motifs variés il est conclu que le secteur des Fougerais constitue le meilleur site possible pour une structure hospitalière de soins mentaux, que les études de modification de la ZAC sont engagées afin d'en faciliter l'implantation.

Observations du public :

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 a 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 »

Réponse du Maitre d'ouvrage :

« 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 Mentaux 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. «

Analyse du commissaire enquêteur :

Créée en Conseil Communautaire du 18 décembre 2008, sur 13,8 ha la ZAC des Fougerais a été conçue pour accueillir des activités artisanales, industrielles et logistiques dans la continuité des zones d'activité du sud de Saint-Malo (La Moinerie et Maison Neuve).

Le projet de la ZAC des Fougerais est **aujourd'hui actualisé et relancé** par la collectivité pour :

- D'une part répondre à la demande croissante d'acteurs nécessitant la proximité de la ville de Saint-Malo, et qui n'entrent pas dans les critères d'admission sur les grandes zones d'activités thématiques, dont la zone Atalante récemment créée.
- D'autre part accueillir (rapidement) le projet d'unité de soins mentaux de l'Hôpital de Saint-Malo, qui implique une localisation et des conditions de développement adaptées au regard des enjeux spécifiques à ce projet en terme d'accessibilité et du cadre de vie.

Les secteurs de Psychiatrie de la région Malouine, initialement rattachés au centre G. Régnier de Rennes, ont été transférés au Centre Hospitalier de Saint-Malo en 1983 et 1985. Depuis 1989, les 4 unités d'hospitalisation sont hébergées **sur 2 sites distincts : Broussais et Rosais**. Alors restructurés, les locaux n'ont depuis bénéficié d'aucuns travaux importants. Obsolescents, ils ne permettent plus de bonnes conditions d'accueil (patients/familles), ni de travail (personnel soignant).

Très attendu, le projet, classé prioritaire par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) prévoit d'accueillir l'ensemble des pathologies de la psychiatrie adulte du bassin Malouin, soit 4 unités sur un même site géographique (6 250 m² de surface en RDC avec un besoin foncier estimé à 3 ha)

Devant l'impossibilité de réaliser ce projet sur le site actuel de l'hôpital, le secteur des Fougerais a été choisi pour son accessibilité et son positionnement en frange des espaces ruraux.

D'autre part l'offre de terrains ou de bâtiments disponibles est actuellement insuffisante ou inadaptée sur Saint-Malo. Le parc d'activités des Mottais est totalement commercialisé et le parc technopolitain Atalante est quant à lui destiné à l'implantation d'entreprises innovantes et d'activités liées aux loisirs, au sports, à la culture, au patrimoine. Localisé en entrée de ville et dans le prolongement des zones d'activités existantes, le site des Fougerais constitue un **site privilégié pour l'accueil de nouvelles entreprises et reste complémentaire du parc Atalante**

La maîtrise foncière **engagée depuis près de 10 ans** par la collectivité sur ce secteur, permet aujourd'hui de répondre à l'attente **urgente** de l'Hôpital.

En conclusion :

Les locaux actuels sur 2 sites distincts sont **devenus vétustes et inadaptés**. L'emprise limitée de l'actuel hôpital ne permet pas un transfert de ces deux établissements.

Les acquisitions foncières par Saint Malo Agglomération sur le site des Fougerais permettent de répondre immédiatement à l'urgence de ce projet.

La ZAC des Fougerais est complémentaire des zones d'activités existantes.

Synthèse :

- + Créée en 2008, la ZAC des Fougerais n'a pas eu de suite d'aménagement.
 - + La ZAC des Fougerais a été identifiée comme site répondant à l'accueil d'entreprises et d'activités non polluantes.
 - + Le site des Fougerais répond à l'implantation urgente d'une structure hospitalière de soins mentaux.
 - + La disponibilité foncière permet d'engager l'opération rapidement.
 - + Confortement économique en terme d'emplois créés par l'USM.
 - + Site complémentaire du Parc existant Atalante
 - + La création du Merlon aura pour effet de protéger la Malouinière sur le plan sonore et visuel.
- ✚ Une attention particulière sera apportée aux caractéristiques du bassin d'orage.

5.2.2 Compatibilité avec les documents d'urbanisme et supra communaux

Le SCOT identifie le secteur et la vocation de la ZAC des Fougerais au sein du Pays de Saint Malo.

Dans les communes situées dans le périmètre d'un SCoT, l'objet et la localisation des ZAC doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par ledit schéma dans les domaines de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services. La compatibilité d'une ZAC avec un SCoT s'apprécie au travers du contenu du **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO) du schéma.

Une ZAC ne doit donc pas être contraire aux orientations et principes fondamentaux définis par le SCoT et doit contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo consistent à faire de celui-ci, au niveau économique, une zone d'emploi attractive, réduisant sa dépendance économique vis-à-vis des pôles voisins et présentant un nombre global d'emplois du même ordre que le nombre d'actifs résidents.

Le DOO prévoit à l'objectif 30, les conditions d'implantation et d'évolution nécessaires aux activités structurantes afin de répondre aux attentes des opérateurs économiques locaux et extérieurs. Pour ce faire, cet objectif identifie plusieurs sites structurants d'activité économique avec des surfaces potentielles de création ou d'extension. **Le site des Fougerais est ainsi identifié comme un de ces sites.**

L'objectif 77 visant à anticiper les grands projets d'équipements structurants et de services à l'échelle du pays envisage **la création d'un hôpital psychiatrique à Saint-Malo agglomération.**

Par ailleurs, le projet répond à plusieurs autres orientations du DOO ayant trait à la prise en compte des paysages et des patrimoines, à la conception d'un projet de développement favorable à la biodiversité, à la gestion durable des ressources naturelles (zone humide préservée).

Observations du public :

Aucune observation particulière sur ce thème

Analyse du commissaire enquêteur :

Le Scot récemment approuvé **intègre bien la réalisation** d'un parc d'activité sur le site du Fougerais, à hauteur d'une surface de création de 8 ha. Il prévoit la réalisation d'un Hôpital Psychiatrique sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, le besoin foncier associé devant être prélevé sur l'enveloppe foncière à vocation résidentielle et mixte de la commune.

En conclusion :

Le site des Fougerais en en cohérence avec les documents supracommunaux

Synthèse

- + **Le site du Fougerais a été identifié par le SCOT comme site structurant d'activité économique**
- + **L'objectif 77 retient ce secteur comme site pouvant accueillir un hôpital psychiatrique.**

5.2.3 Impacts financiers

En ZAC les dépenses de l'opération seront équilibrées par les recettes de la ZAC.

Les avances seront supportées par Saint Malo Agglomération, ce qui pourra engendrer des frais financiers (inclus dans la rubrique « frais divers »). Certaines interventions sur les réseaux ou les voiries pourront faire l'objet de prises en charges en tout ou partie par leurs propriétaires ou exploitants.

Observations du public :

Aucune observation particulière sur ce thème

Analyse du commissaire enquêteur :

J'observe dans l'appréciation sommaire des dépenses que les postes suivants ont été pris en compte :

- Acquisitions foncières et indemnités
- Etudes MO, géomètre et autres
- Archéologie préventive et fouilles archéologiques
- Travaux d'aménagement
- Frais divers (financiers commercialisation)

Pour un montant total HT de 4 090 854.95 € avec un reste à réaliser de 2 807 381.80 €

Ce bilan montre **l'engagement déjà réalisé par** Saint-Malo Agglomération à hauteur de 1 283 473.15 €

En conclusion :

Le bilan exact sera arrêté ultérieurement lors de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics (P.E.P.) de la ZAC, et le cas échéant la participation de Saint Malo Agglomération, de la Ville de Saint Malo ou d'un autre institutionnel partie prenante.

Engagement financier important par SMA pour la réalisation de cette ZAC des Fougerais.

Synthèse :

- + **Bilan conforme**
- + **Engagement financier important engagé par SMA**

5.2.4 Choix du site

Le territoire intercommunal est notamment desservi par la Route Nationale n°176 de Pré-en-Pail (53) à la RN 12 à Plestan (22), et par la Route Départementale n°137 (axe Rennes-Saint Malo).

Le périmètre de ZAC est intégralement situé sur le territoire de la commune de Saint-Malo, le long de la Route du Moulin neuf.

La zone est localisée en entrée de ville de Saint-Malo et est facilement accessible depuis le rond-point situé sur la D301, au Nord du site, ou depuis l'échangeur de la RD137 (axe Rennes – Saint-Malo) situé au Sud-Est, via la ZAC Atalante.

Les analyses de circulation démontrent un fort trafic aux heures de pointes dans le secteur. J'observe à la lecture de l'étude d'impact que le futur giratoire devrait pacifier la circulation sur le secteur et réduire la dangerosité due à la vitesse. Par ailleurs le trafic induit par la ZAC ne devrait pas entraîner de difficulté majeure .

Observations du public :

Permanence N°2 du vendredi 19 avril 2019 de 14h00 à 17h00

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

Monsieur BERLAND Michel (Courriel)

- 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.

Réponse du Maitre d'ouvrage dans le cadre du PV de synthèse

« 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 Mentals 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 Mentals 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. »

Analyse du commissaire enquêteur :

Le scénario retenu exclu la création de voirie sur le site pollué et privilégie un accès unique à partir d'un giratoire à créer au Sud-Ouest de la zone sur la rue de la Maison Neuve.

Ce choix permet d'un point de vue environnemental :

- D'éviter le transit sur un site pollué
- De s'appuyer sur les reliquats de bocage existants et donc de les préserver,
- De créer un linéaire de voirie au plus près des besoins
- D'optimiser le foncier disponible
- D'éviter une insécurité routière
- De garder une certaine homogénéité au niveau des futurs arrêts de bus (proximité de l'USM)
- Favoriser l'utilisation des transports en commun

En conclusion :

Le choix du site au plus près de dessertes routières importantes et au regard de l'environnement paraît pertinent tout en favorisant les transports en commun. Toutefois un plan de circulation élargi, avec prise en compte des voies douces devra être mis en place dès l'ouverture de la ZAC.

Synthèse

- **La desserte de cette zone structurante peut être considérée comme suffisante au niveau de la rue de la Maison neuve et notamment vis-à-vis des transports en commun et voies douces.**
- **Le schéma de voirie permet une optimisation du foncier.**
- **Favorise l'utilisation des transports en commun**

5.2.5 Impacts sur l'environnement

Un risque de pollution des sols a été identifié (site BASIAS, ancienne décharge). Les investigations menées ont montré que la zone de décharge étudiée correspond à un vieux dépôt au potentiel bioactif résiduel faible bien qu'encore identifiable.

En périphérie de la zone de décharge, aucun impact de la décharge n'a été constaté.

Ce site pollué a été retiré du zonage initial de la ZAC

Une zone humide d'une surface d'environ 6 800 m² a été identifiée et au sein du périmètre de la ZAC, laissée en l'état et protégée par **un zonage spécifique**.

Le traitement des eaux usées de la ZAC Fougerais sera assuré par la station d'épuration de Saint-Malo : la Grande Rivière. Il s'agit d'une station de type « boues activées », d'une capacité nominale de 122 000 équivalents habitants (EH). En 2016, la charge maximale était d'environ 96 000 EH, **soit 78,7%** de sa capacité nominale de traitement.

Dans le cadre du diagnostic acoustique, la principale nuisance sonore présente sur le site est le bruit routier généré par le trafic sur les différentes routes entourant le site. Au vu du projet, **une vigilance vis-à-vis des habitations existantes**, présentent au Sud de la zone, apparaît nécessaire afin de ne pas augmenter de façon significative les nuisances acoustiques sur le voisinage. **Le merlon prévu pour une meilleure intégration paysagère** de la zone au regard de la Malouinière devrait apporter une réponse favorable à cette inquiétude.

Le projet d'urbanisation, sur le secteur des Fougerais, vise la création d'une nouvelle ZAC **afin de conforter l'économie du territoire** et répondre aux besoins des entreprises du territoire mais aussi, pour satisfaire au besoin urgent quant à l'implantation d'un équipement de type « Unité de Soin Mental » en remplacement des deux structures actuelles qui apparaissent obsolètes. **Il s'agit donc d'un enjeu fort pour ce projet d'urbanisation**.

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. et appartient au **SAGE** « Rance Frémur Baie de Beaussais, approuvé le 9/12/2013.

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.

Observations du public :

[Aucune observation sur ce thème](#)

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet ne **se situe pas dans une zone représentant un intérêt écologique particulier** à l'échelle territoriale.

Il est néanmoins connecté de manière modérée à ces milieux, du fait de la prédominance des espaces ouverts agricoles, notamment via le réseau hydrographique, les reliquats de haies, talus et boisements existants. Les inventaires réalisés en **matière d'habitat, de faune et flore n'ont pas mis en évidence d'enjeux de préservation particulier**, pouvant résulter d'une rareté ou d'un caractère remarquable des habitats ou espèces, mais ont montré l'intérêt et l'originalité de la prairie humide située en limite Est du site.

Sur le plan des eaux pluviales, **les parcelles situées en aval de l'opération ont été signalées inondables** par un riverain. **Une attention particulière devra être apportée** dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau » en cours d'instruction pour que la ZAC n'augmente pas ce risque.

Le choix des entreprises autorisées à s'implanter sur la ZAC sera soumis à un comité d'agrément qui devra être vigilant et veiller à ce que **ces activités soient compatibles avec la présence de l'Unité de Soins Mentaux**.

En conclusion.

Le projet prévoit de **maintenir la zone humide** en l'intégrant à l'aménagement de la ZAC, ainsi en retirant la zone polluée, en créant un merlon paysager et en conservant cette prairie humide ces choix permettent de favoriser une perméabilité écologique forte au sein de la ZAC et entre les milieux.

Veiller à ce que **les activités retenues soient compatibles avec la présence de l'Unité de Soins Mentaux.**

Synthèse

- + **Site pollué retiré du périmètre du projet.**
- + **Zone humide protégée par un zonage spécifique.**
- + **La zone sera desservie par un réseau eaux usées dirigé vers la STEP de St Malo de capacité suffisante.**
- + **Mise en place d'un merlon paysager accompagnant la perméabilité écologique du site**
- + **Projet distant des captages d'eau**
- + **Projet hors zone inondable et non concerné par le PPRSM**

- **Proximité ancienne décharge**
- **Habitations proches du site**
- **Eaux souterraines à surveiller**

- + **Vigilance sur le choix des entreprises qui s'implanteront dans la ZAC.**
- + **Attention particulière en phase chantier au regard du voisinage.**

5.2.6 Impact foncier et usage agricole

Le maître d'ouvrage a diligenté la **Chambre d'Agriculture pour réaliser une étude agricole spécifique** au projet de ZAC afin de mesurer les enjeux du projet vis-à-vis de l'activité agricole en place.

Au sein du périmètre de ZAC, environ 6,50 ha sont à usage agricole et répartis entre 3 exploitations dont leur siège d'exploitation est localisé dans un rayon d'environ 1 kilomètre par rapport au projet. Aucun siège d'exploitation agricole ou bâtiment agricole n'est présent dans l'emprise du site et le solde de l'espace est déjà bâti ou n'a plus d'usage agricole. Concernant les 3 exploitations, celles-ci utilisent la zone pour des cultures de légumes en rotation (env. 3,15 ha), des céréales (env. 2,90 ha) et de la jachère (env. 0,90 ha).

Sur le **plan de l'usage agricole**, environ 6,50 ha sont répartis entre 3 exploitations dont leur siège d'exploitation est localisé dans un rayon d'environ 1 km par rapport au projet.

La Maitrise foncière a été anticipée depuis quelques années par le porteur du projet Saint-Malo Agglomération, **près de 10 ha appartiennent à la collectivité.**

Pour rappel ci-dessous le récapitulatif des exploitations sur la zone d'étude :

Récapitulatif		
Exploitations	SAU Dans l'emprise du projet	SAU de l'exploitation
GAEC POREE	0.90 ha	88 ha
DIARD Yves	2.90 ha	45 ha
EARL BREVAULT	3.15 ha	40 ha

SAU : Surface Agricole Utile

Les mesures compensatoires identifiées par les agriculteurs sont de 2 ordres :

1. Retrouver les surfaces perdues
2. Être indemnisés

Observation du public :

[Aucune observation particulière sur ce thème](#)

Analyse du Maitre d'Ouvrage dans le cadre de sa réponse au PV de synthèse

« 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. »

Analyse du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne les exploitations agricoles : Il ressort de l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine que **les exploitations agricoles impactées par le périmètre d'étude ne se trouvent pas en situation de déséquilibre grave**. Toutefois, toutes les exploitations sont concernées par des pertes foncières, déjà subies et pour des superficies allant de 1 ha à 7 ha sur les 10 dernières années.

Toutes déclarent risquer de perdre à l'avenir d'autres terres en lien avec des opérations d'aménagement du territoire et toutes subissent des contraintes liées à la périurbanisation et aux statuts protégés du patrimoine bâti ou naturel de Saint-Malo.

La ZAC contribue à augmenter ces contraintes en privant les exploitants du bénéfice des parcelles situées à proximité de leur siège.

Le contexte **de pression foncière reste important sur le secteur** et les compensations foncières seront délicates à trouver.

En conclusion :

Dans ce projet, on peut constater que l'impact sur la surface agricole utile (SAU) est relativement limité, toutefois le contexte de pression foncière reste important, **d'où la nécessité de trouver d'autres solutions que celle de l'indemnisation.**

Synthèse :

- + Acquisitions foncières avancées par SMA
- Perte de bénéfice pour les exploitations.
- Pas de mesures compensatoires agricoles proposées dans le dossier.
- ✚ Poursuivre la réflexion sur les compensations possibles

5.2.7 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Dans le cadre du projet et en réponse à la MRAe (voir ci-dessus), le Maître d'Ouvrage précise les mesures envisagées au titre de **l'évitement, de la réduction et de compensation.**

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et des mesures envisagées au titre de l'Évitement, de la Réduction et de la Compensation (ERC).

6 BILAN DE L'ANALYSE ET DES CONCLUSIONS

Avantages :

- + Justification du projet satisfaisante
- + Projet en cohérence avec le SCoT
- + Préservation de la zone humide par un zonage spécifique
- + Analyse suffisante pour le choix du site et alternatives
- + Implantation d'un merlon paysager en écran sonore et visuel à la Malouinière
- + La ZAC des Fougerais a été identifiée comme site répondant à l'accueil d'entreprises et d'activités non polluantes.
- + Le site des Fougerais peu répondre à une demande urgente d'implantation d'une structure hospitalière de soins mentaux. (Disponibilités foncières immédiates)
- + Engagement financier important par SMA pour la réalisation de cette ZAC des Fougerais.
- + La desserte de cette zone structurante peut être considérée comme suffisante au niveau de la rue de la Maison neuve et notamment vis-à-vis des transports en commun et voies douces.
- + Le schéma de voirie permet une optimisation du foncier
- + Site pollué retiré du périmètre du projet.
- + Perméabilité écologique maintenue
- + La zone sera desservie par un réseau eaux usées dirigé vers la STEP de St Malo de capacité suffisante.
- + Confortement économique en terme d'emplois créés par l'USM.
- + Projet distant des captages d'eau
- + Projet hors zone inondable et non concerné par le PPRSM
- + Acquisitions foncières avancées par SMA

Inconvénients

- Perte de bénéfice pour les exploitations agricoles
- Pas de mesures compensatoires foncières agricoles proposées.
- Proximité ancienne décharge
- Habitations proches du site
- Trafic déjà important au pourtour de la ZAC

Recommandations

- ✚ Le choix des entreprises devra être particulièrement étudié par le comité d'agrément
- ✚ Suivi de l'étude de compensation agricole préalable. (Hors procédure DUP)
- ✚ Des précautions seront prises pour les entreprises pendant la phase chantier pour limiter l'impact sur le voisinage.
- ✚ Eaux souterraines à surveiller du fait de la proximité de l'ancienne décharge
- ✚ Optimisation du foncier de la ZAC pour maintien du projet du merlon.

7 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je considère que le dossier mis à l'enquête était très détaillé et complet permettant **une bonne compréhension** du projet.

L'information du public, par les nombreux affichages sur site, à l'accueil de Mairie de St Malo, du siège de Saint Malo Agglomération, sur le site de la Préfecture et à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU) a permis au public d'être parfaitement informé de la mise à disposition du dossier d'enquête et des dates de permanence du commissaire enquêteur.

Le projet de la ZAC des Fougerais qui date de 2008 est **aujourd'hui actualisé** et relancé par la collectivité pour :

- D'une part répondre à la **demande croissante d'acteurs** nécessitant la proximité de la ville de Saint-Malo, et qui n'entrent pas dans les critères d'admission sur les grandes zones d'activités thématiques, dont la zone Atalante récemment créée.
- D'autre part **accueillir (rapidement) le projet d'unité de soins mentaux de l'Hôpital de Saint-Malo**, qui implique une localisation et des conditions de développement adaptées au regard des enjeux spécifiques à ce projet en terme d'accessibilité et du cadre de vie.

J'ai pu constater au travers de l'enquête parcellaire (Titre IV) que la maîtrise foncière engagée **depuis près de 10 ans** par la collectivité sur ce secteur, **permet de répondre à l'attente urgente** de l'Hôpital.

Je considère que l'avis des services est satisfaisant avec un projet **en cohérence avec le Scot** du Pays de St Malo.

J'ai pu vérifier que le Scot récemment approuvé **intègre bien la réalisation** d'un parc d'activité sur le site du Fougerais, à hauteur d'une surface de **création de 8 ha**. De plus **il prévoit bien la réalisation d'un Hôpital Psychiatrique sur le territoire de Saint-Malo** Agglomération, le besoin foncier associé devant être prélevé sur l'enveloppe foncière à vocation résidentielle et mixte de la commune.

Le commissaire enquêteur constate que l'organisation du plan de masse permet de mettre **en place un merlon paysager qui viendra protéger visuellement et phoniquement la Malouinière du Puits sauvage** au regard de la ZAC des Fougerais mais aussi de la zone d'activité existante située à l'ouest. **Ce point sera analysé par le commissaire enquêteur dans le cadre de la mise en concordance des documents d'urbanisme (Titre III MECDU)**

L'étude de circulation réalisée et incluse dans le dossier démontre **un trafic local existant important**, principalement aux heures de pointe, **d'où la nécessité d'obtenir un plan de circulation élargi** et de favoriser les déplacements doux et transports en commun. Toutefois l'étude démontre que le trafic induit par la ZAC sera faible et que la réalisation du Giratoire **devrait pacifier la circulation et réduire la dangerosité due à la vitesse**.

J'observe dans l'appréciation sommaire des dépenses que les postes ont été pris en compte pour un montant total HT de 4 090 854.95 € avec un reste à réaliser de 2 807 381.80 €. Ce bilan montre **l'engagement réalisé par Saint-Malo Agglomération** à hauteur de 1 283 473.15 €.

L'étude du scénario retenu **exclu la création de voirie sur le site pollué** et privilégie un accès unique à partir d'un giratoire à créer au Sud-Ouest de la zone sur la rue de la Maison Neuve.

Ce choix permet d'un point de vue environnemental :

- D'éviter le transit sur un site pollué
- De s'appuyer sur les reliquats de bocage existants et donc de les préserver,
- De créer un linéaire de voirie au plus près des besoins
- D'optimiser le foncier disponible

- D'éviter une insécurité routière
- De garder une certaine homogénéité au niveau des futurs arrêts de bus (proximité de l'USM)
- Favoriser l'utilisation des transports en commun

Je constate que l'analyse du dossier démontre également que le projet **ne se situe pas dans une zone représentant un intérêt écologique particulier** à l'échelle territoriale. Il est néanmoins connecté de manière modérée à ces milieux, du fait de la prédominance des espaces ouverts agricoles, notamment via le réseau hydrographique, les reliquats de haies, talus et boisements existants. Les inventaires réalisés en matière d'habitat, de faune et flore **n'ont pas mis en évidence d'enjeux de préservation particulier**, pouvant résulter d'une rareté ou d'un caractère remarquable des habitats ou espèces, mais ont montré l'intérêt et l'originalité de la prairie humide située en limite Est du site.

Le projet prévoit de maintenir la zone humide en l'intégrant à l'aménagement de la ZAC, ainsi en retirant la zone polluée, en créant un merlon paysager et en conservant cette prairie humide ces choix permettent de favoriser une perméabilité écologique forte au sein de la ZAC et entre les milieux. En incluant dans le périmètre de la ZAC la parcelle **en zone humide**, Saint Malo Agglomération démontre sa volonté de vouloir **garantir la protection de cette zone**.

En ce qui concerne les exploitations agricoles : Il ressort de l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine que les exploitations agricoles impactées par le périmètre d'étude **ne se trouvent pas en situation de déséquilibre grave**. Toutefois, toutes les exploitations sont concernées par des pertes foncières, déjà subies et pour des superficies allant de 1 ha à 7 ha sur les 10 dernières années.

Pour autant le contexte de **pression foncière reste important sur le secteur** et je recommande à Saint-Malo Agglomération d'être vigilant sur le suivi de l'étude de compensation agricole préalable instruite en dehors du cadre de cette DUP afin d'analyser toute solution **autre que sous la forme d'indemnisation**.

Le commissaire enquêteur prend acte des nombreuses mesures envisagées au titre de l'Evitement, de la Réduction et de la Compensation (ERC) **toutefois il recommande** de prendre toutes **précautions** pendant le chantier et au moment du choix des candidatures des porteurs de projets afin d'éviter d'augmenter le niveau sonore ambiant du quartier.

Le commissaire enquêteur approuve la mise en place d'un comité d'agrément pour le choix des entreprises devant s'installer sur la zone. Le comité devra **être vigilant** et **veiller à la compatibilité** avec l'USM.

Compte tenu de tout ce qui précède,

Le commissaire enquêteur estime que l'utilité publique du projet a bien été démontrée et prise en compte

Vu : La délibération du 29/06/2017 du conseil communautaire décidant l'engagement de la procédure de modification du dossier de création de la ZAC.

Vu : La délibération du 13/12/2018 du conseil communautaire décidant de solliciter la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Fougerais et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de St Malo avec enquête parcellaire.

Vu : La délibération du 20/12/2018 du conseil communautaire sollicitant du Préfet du Département d'Ille et Vilaine l'ouverture d'une procédure d'évaluation environnementale commune portant enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint Malo, procédure de participation du public au titre de la ZAC et enquête parcellaire.

Vu : La décision en date du 13/02/2019 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur BESRET Gérard, Ingénieur Territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Vu : l'arrêté de Madame la Préfète d'Ille et Vilaine en date du 26/02/2019 portant ouverture sur le Territoire des communes de Saint Malo et Cancale d'une enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatif au projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais.
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet

Vu : Le dossier soumis à enquête

Vu : Les réponses du Maitre d'Ouvrage apportées aux avis des services et aux observations.

Vu : Les nombreux échanges entre les services de Saint-Malo Agglomération et le Commissaire enquêteur.

Vu : L'analyse et les conclusions du commissaire enquêteur

Je considère :

- **Que les avantages de ce projet sont nettement supérieurs aux inconvénients.**

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** à la demande de **Déclaration d'Utilité Publique** relative à la ZAC des Fougerais emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme **avec les recommandations suivantes** :

Recommandations :

Des précautions seront prises pour éviter toute gêne de voisinage dans le choix des entreprises et pendant la phase chantier.

Le comité d'agrément devra être vigilant dans le choix des activités retenues sur la ZAC et veiller à leur compatibilité avec l'unité de soins mentaux (USM).

Le commissaire enquêteur recommande à Saint-Malo Agglomération d'être vigilant sur le suivi de l'étude de compensation agricole préalable instruite en dehors du cadre de cette DUP afin d'analyser toute solution **autre que sous la forme d'indemnisation.**

Le maintien du merlon devra permettre **une optimisation foncière sur la zone UZA.**

Les eaux souterraines devront faire l'objet d'un suivi régulier.

A CANCALE le 20/05/2019

Gérard BESRET

