

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 III

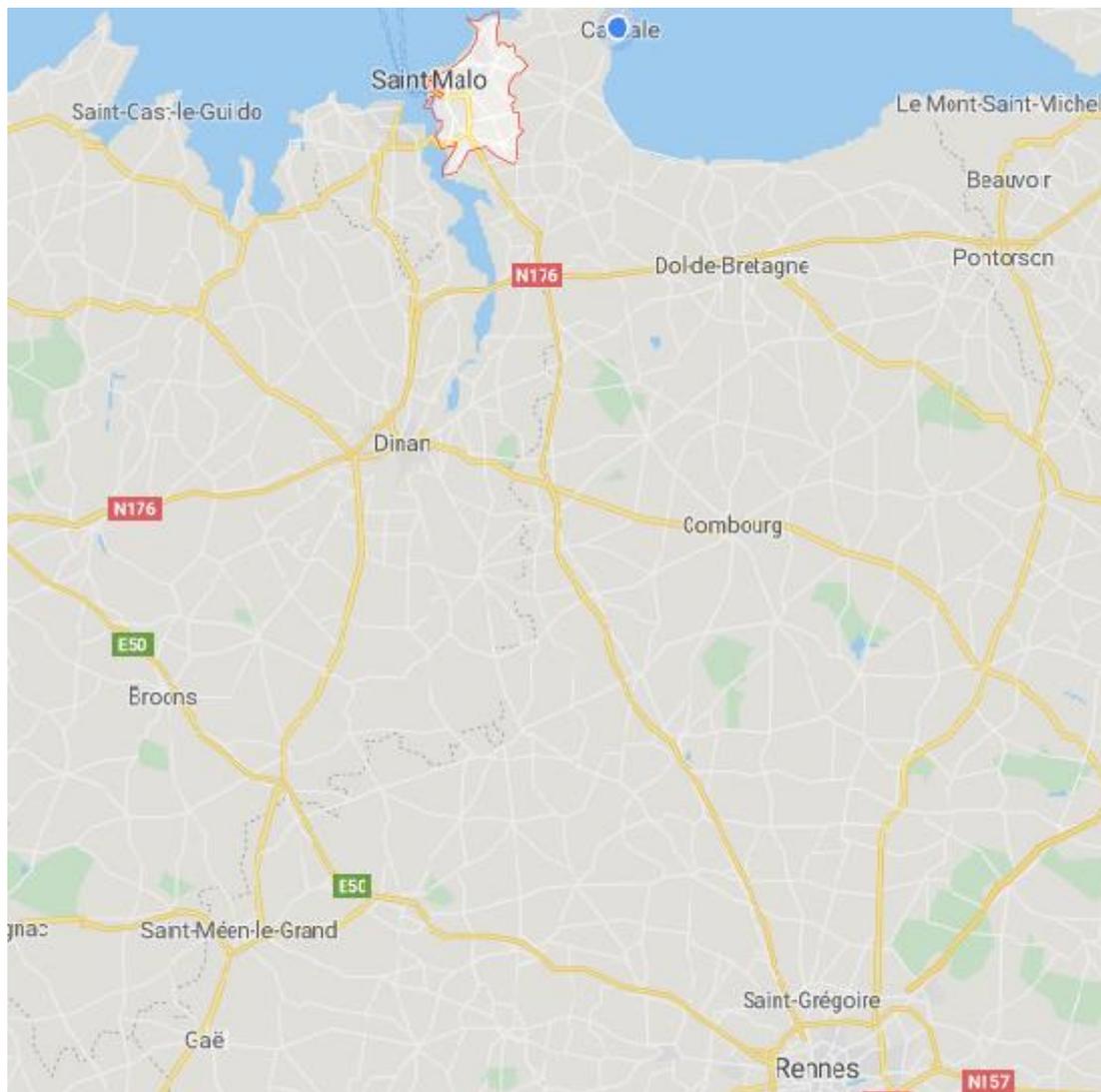
Destinataires :

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 règlementaire	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).....	10
5.1.4	L'Agence Régionale de la santé (ARS).....	12
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	Sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.....	18
5.2.2	Etat actuel du PLU	18
5.2.3	Le projet et les modifications envisagées (dans le dossier d'enquête) :	21
5.2.4	Sur le contexte lié aux documents communaux et supra communaux.....	26
5.2.5	Autres documents d'échelon supra communal.....	27
6	Avis motivé du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)	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.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU, sous Maitrise d'ouvrage Saint-Malo Agglomération, porte le PLU de Saint-Malo, approuvé par le conseil municipal de la commune le 31 décembre 2006.

Ce dossier est mené dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui emportera la mise en compatibilité relatif au projet de ZAC.

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 Madame la Préfète 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 sur 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**

5 ANALYSE DES AVIS, DES OBSERVATIONS ET CONCLUSION

5.1 RAPPEL DE L'AVIS DES SERVICES

5.1.1 Chambre d'agriculture :

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)

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

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 : Débit de fuite ≤ 15 l/s,

Bonne efficacité dans le temps des ouvrages hydrauliques et du réseau de collecte des eaux pluviales issues de l'urbanisation - opérations de maintenance et d'entretien,

Gestion des pollutions au plus près de la source – traitement des eaux pluviales à la parcelle imposé dans certaines situations,

Mise en œuvre d'un cahier de suivi des ouvrages hydrauliques dans le temps – Saint-Malo Agglomération – reprenant : les entretiens, les interventions spécifiques sur les ouvrages, la qualité de rejet, les anomalies relevées, ...

Paysage et milieu naturel

Préservation des fonctionnalités de la zone humide,

Mise en œuvre de nouveaux habitats (haies bocagères et boisements),

Maintien de la biodiversité et particulièrement de l'avifaune et des batraciens,

Créer un nouveau quartier agréable où le végétal reste prégnant - cadre de vie,

Mise en œuvre d'un cahier de suivi de la biodiversité de la zone – Saint-Malo Agglomération – reprenant : le développement des différents habitats, les espèces, l'entretien des haies, les interventions spécifiques sur la trame verte,

Patrimoine Culturel et Archéologie

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

Déplacements, Accès, Sécurité

Favoriser les déplacements alternatifs et particulièrement les transports collectifs : suivi de la fréquentation par Saint-Malo-Agglomération et adaptation du service en fonction des besoins,

Sécuriser le trafic sur la rue de la Maison Neuve – suivi des accidents sur cet axe – Mairie et Saint-Malo Agglomération.

Energie, Climat, Air

Préservation de la qualité de l'air dans l'environnement : suivi des mesures réalisées par AirBreizh et prise en compte en lien avec le PCAET de l'Agglomération,

Limitation de l'usage de la voiture individuelle – suivi de la fréquentation des Transports collectifs par Saint-Malo Agglomération et adaptation du service en fonction des besoins,

Développement d'énergies renouvelables sur la zone – incitation et accompagnement éventuel par le Conseil en Energie de Saint-Malo Agglomération,

Favoriser le captage du CO2 avec un suivi du développement et un entretien adapté de la végétation du site.

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

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

Les réseaux

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

5.1.4 L'Agence Régionale de la santé (ARS)

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 périphérique

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 :

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

Rappel de l'avis :

**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'Évitement, 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'Énergie, 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.

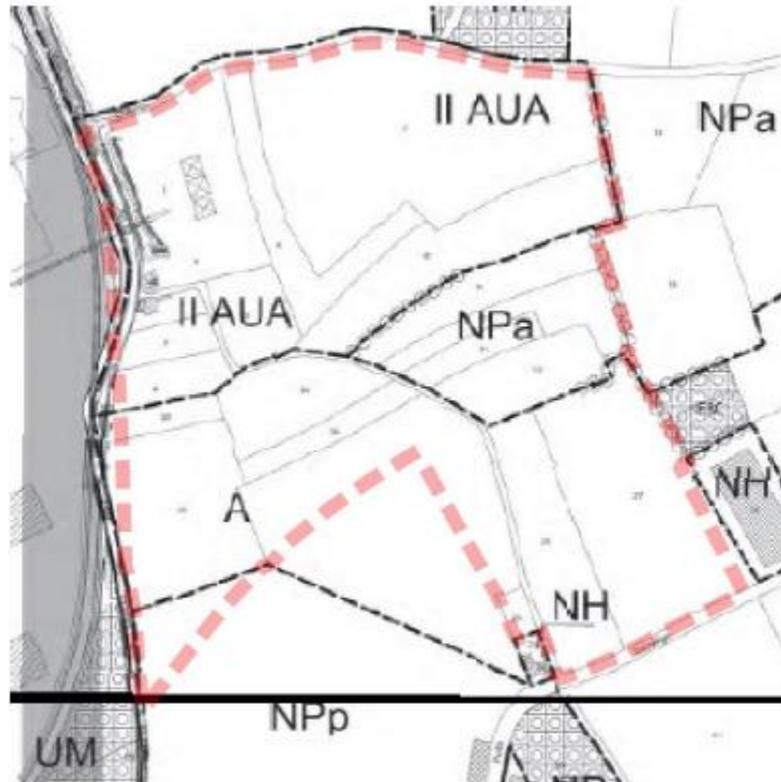
Plusieurs modifications réglementaires du PLU sont validées par le Maître d'Ouvrage pour respecter l'Avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France et celle de la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne la hauteur des bâtiments.

L'étude du dossier démontre **un trafic local existant important**, principalement aux heures de pointe, d'où la nécessité **d'avoir un plan de circulation élargi** et de favoriser les déplacements doux et transports en commun. **Toutefois** l'étude d'impact démontre **que le futur giratoire devrait pacifier la circulation sur le secteur et que le trafic induit de la ZAC ne devrait pas entraîner de difficulté majeure**.

En conclusion

- Rôle important du comité d'agrément dans le choix des entreprises
- Merlon paysager en coupure verte, visuelle et sonore planté d'essences locales en évitant la plantation d'essences connues pour leur caractère allergène.
- Optimisation de la densité de construction sur la ZAC en autorisant un niveau d'étage supplémentaire en zone UZA.
- Trafic actuel constaté important en périphérie aux heures de pointe.

Zoom sur le périmètre d'étude



Projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADD du PLU de Saint-Malo identifie la partie Nord de la ZAC DES FOUGERAIS sur le secteur de la JANAIS, comme un site d'extension des zones de la Moinerie et de la Maison Neuve.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur de la ZAC des Fougerais est concerné en son secteur Nord par l'OAP B14 « la Janais ».

Règlement écrit

II AUA – concerne environ 6,15 ha du périmètre : zone d'urbanisation future stricte à vocation d'activités économique.

Dans les zones 2 AU, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

NP : La zone NP est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère ou forestière où doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables ou caractéristiques de l'environnement.

Les espaces y sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue environnemental.

En terme réglementaire, la zone NP est **par principe inconstructible**. Il en résulte une occupation des sols limitée aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel. Par ailleurs, le règlement autorise l'entretien et la mise en valeur des constructions existantes.

Il est défini deux zones naturelles paysagères :

Une zone NPa (zone naturelle à vocation agricole) concerne environ 1,50 ha du périmètre. La zone NPa permet une activité agricole, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à l'équilibre environnemental.

Une zone NPp (zone naturelle paysagère strictement protégée) concerne environ 0,30 ha du périmètre. La zone NPp autorise des constructions légères destinées à la gestion de la zone.

Une zone A – concerne environ 5,30 ha du périmètre : Peuvent être classées en zones A les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les évolutions du règlement de la zone ont pour finalités de préserver le potentiel de développement de l'activité agricole, en restreignant les autres types d'occupation des sols, et notamment les constructions à usage d'habitation réalisées par des non exploitants agricoles, mais tout en permettant une gestion des constructions existantes.

Servitudes

→ **Servitudes foncières :**

Au sein de la zone d'étude, plusieurs servitudes sont inscrites au PLU. La partie Nord du périmètre fait l'objet d'un droit de préemption urbain tandis que le reste du périmètre est hors droit de préemption

→ **Autres servitudes**

Le site est ainsi traversé par un réseau électrique aérien HTB (63 kV) d'Est en Ouest.

Le réseau aérien entraîne des contraintes en termes de travaux et d'aménagements du site : servitude par rapport aux emprises verticales et horizontales des lignes.

Patrimoine naturel identifié

→ **Vis-à-vis du projet :**

Le site se situe à proximité de la zone naturelle rurale "Saint-Etienne - La Ville Anne - Château Malo Nord" (planche 3), identifiée au PADD comme à protéger afin d'assurer une coupure urbaine, au moyen d'un axe vert qui longe la rue Maison Neuve et d'une coupure verte d'urbanisation existante ou en projet (planche 4). Le PLU prévoit une ceinture paysagère à mettre en place sur le site (planche 4) afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés ou à urbaniser et les espaces naturels.

Zones humides et cours d'eau

Selon l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le SAGE, aucun cours d'eau n'est présent au sein du périmètre du projet, **en revanche une zone humide** potentielle en occupe le secteur Nord.

Haies bocagères et boisements

→ **Vis-à-vis du projet :**

Le périmètre d'étude **ne comprend pas** d'Espaces Boisés Classés (EBC) mais plusieurs linéaires de haies inventoriés.

Prescriptions architecturales et paysagères

Le hameau de Saint-Etienne, situé au Sud du projet, est constitué d'une propriété remarquable et de plusieurs bâtis remarquables identifiés au PLU.

D'autres bâtis remarquables se trouvent à proximité du site d'étude mais aucun n'est présent au sein du périmètre.

Le hameau de Saint-Etienne comprend un immeuble protégé au titre des monuments historiques :

→ **La Malouinière du Puits Sauvage** inscrit par arrêté du 09/10/1990.

Etant proche de ce hameau, la partie sud du périmètre est située dans le périmètre de protection des 500 m des Monuments Historiques (planche 1 et carte ci-dessus).

Au sein de ce périmètre, tout permis de construire nécessitera l'avis des Architectes de France.

5.2.3 Le projet et les modifications envisagées (dans le dossier d'enquête) :

Le Rapport de présentation est compatible avec le projet de ZAC, moyennant l'adaptation des zonages, du listing des zones UEM, et du tableau des surfaces par zones.

Le PADD doit être rendu compatible avec le projet de ZAC en élargissant au Sud le périmètre du secteur (d) sur la partie à vocation d'activités. Une justification sera ajoutée à la modification du **secteur de la Janais** sur le PADD.

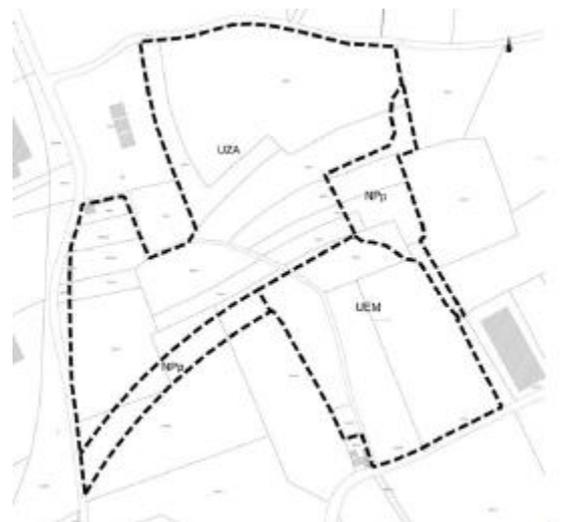
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont compatibles avec le projet de ZAC mais il convient de lever la contrainte pesant sur la vocation du secteur Nord vers l'industrie.

Le Plan de zonage doit être adapté pour être compatible.

Le secteur sera réparti en trois zones distinctes :

La zone UZA correspondra au zonage hors zones naturelles situées au Nord du merlon. La zone UZA est une zone où doivent trouver place les activités et les équipements publics qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein de ces dernières. Un sous-zonage UZA1 correspondra aux activités à faibles nuisances proches de la zone UEP, et le sous-zonage UZA2 correspondra au reste de la partie UZA.

La zone UEM correspond à la zone urbaine située au Sud du merlon. Il s'agit de la zone d'implantation d'un établissement de santé d'intérêt général et autorise les constructions et installations nécessaires à cette installation.

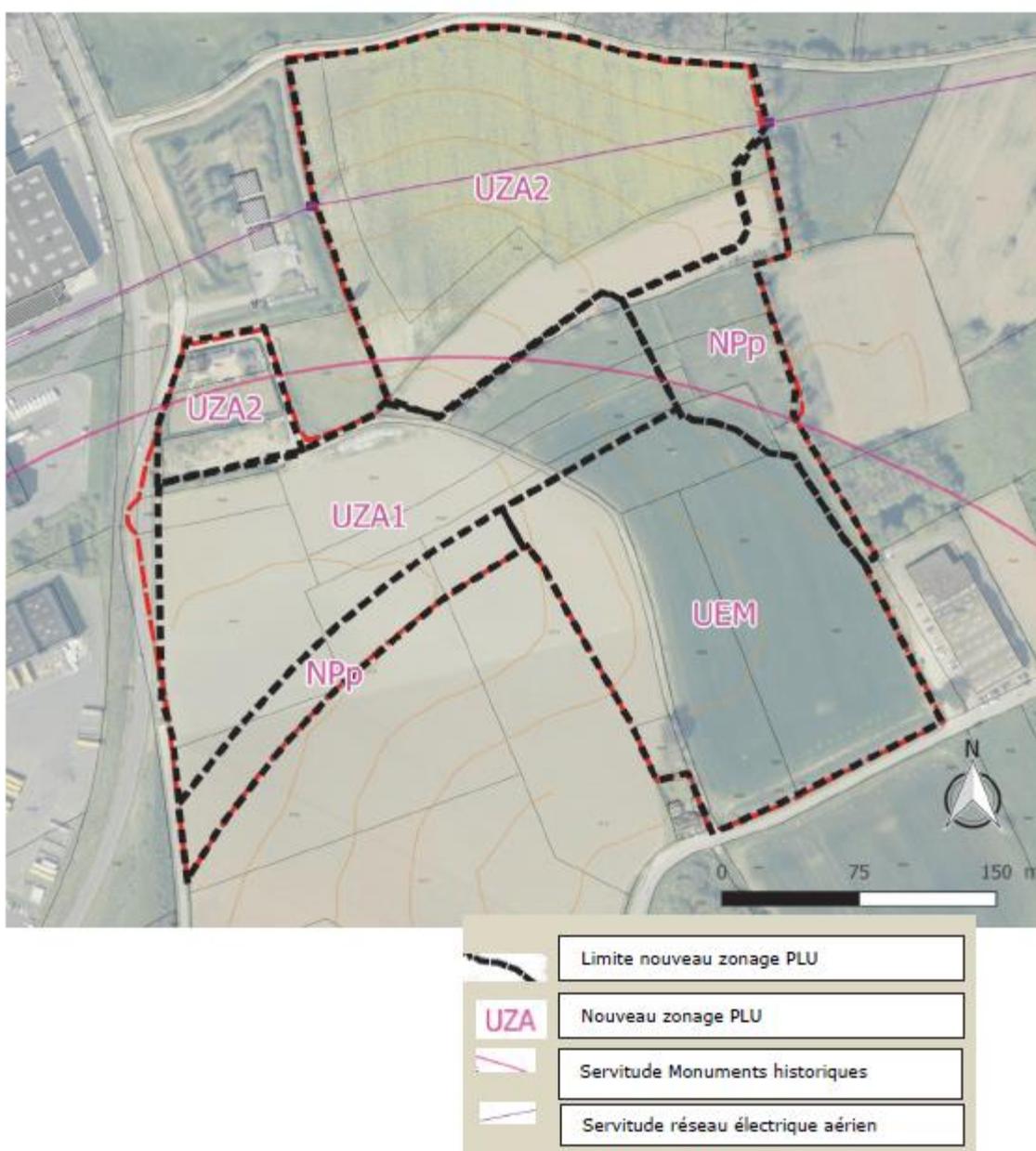


La zone NPP correspond à une zone NP naturelle de qualité paysagère ou forestière où doivent être maintenus des équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables, assortie d'une protection stricte « p » où sont interdites les constructions à usage agricole. Ce zonage sera retenu pour protéger la zone humide et le merlon au sein du périmètre de la ZAC.

Les différents zonages envisagés sur le périmètre de ZAC sont :

- UZA1** Secteur zone d'activité avec une hauteur maximale droite de 8.00 m – environ 2,80 ha,
- UZA2** Secteur zone d'activité avec une hauteur maximale droite de 10,00 m – environ 4,20 ha
- UEM** Secteur pôle psychiatrique – environ 3,15 ha,
- NPp** Secteur naturel et paysager – environ 1,50 ha.

Suivant plan de zonage ci-dessous :



Le règlement

→ En zone UZA :

La zone UZA est une zone où doivent trouver place les activités et les équipements publics qui sont le complément indispensable des zones d'habitations et qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein de ces dernières. Le sous-secteur UZA 1 présente des règles plus contraignantes pour les hauteurs, les alignements et les toitures, et le sous-secteur UZA 2 constituant le reste de la zone UZA.

Outre les éléments du règlement actuel en terme de constructibilité et d'occupation du sol, les principaux éléments du règlement spécifiques retenus pouvant être mis en avant sur ce projet sont :

→ Article UZA – 5

La cote de rez-de-chaussée finie est calculée par la moyenne entre : la cote de l'accès au terrain depuis la voirie de desserte finie et la cote du centre géométrique de la parcelle. Le résultat est assorti d'une tolérance de $\pm 0,50$ m. **(cet article est non réglementé)**

→ Article UZA – 6

Les façades sur rue des constructions devront être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées : soit à l'alignement ou soit à une distance minimum de 5 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques et aux annexes, pour lesquels des implantations différentes pourront être imposées.

→ Article UZA – 10

La hauteur relative est mesurée à partir du RDC fini pris comme point zéro. Les constructions respecteront les caractéristiques suivantes : la cote altimétrique maximale de tout point des constructions est fixée à 50.00 m NGF, la hauteur maximale droite de 10m et la hauteur maximale au faitage de 15m, hormis sur le secteur UZA 1 où la hauteur maximale est de 8,00m. Une tolérance de 1,00m est admise pour les dispositifs techniques type cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, et assimilables, sauf pour les îlots 2 et 3. Hors secteur de servitude monuments historiques, des exceptions aux limites de hauteur peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage de service dont la hauteur est imposée par destination et sous réserve d'intégration architecturale soignée. A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique « plan des servitudes » la hauteur des projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à l'autorité compétente pour vérifier leur conformité aux obligations de sécurité.

→ Article UZA – 11

Le règlement encadre la réalisation des toitures avec une dominance de toiture double-pente afin de respecter le contexte local et de façon notamment impérative vis-à-vis de la malouinière en secteur de protection des monuments historiques. Les façades des constructions sont aussi réglementées avec 3 matériaux dominants au maximum et les pignons ne devront pas excéder une largeur de 11 mètres ou à défaut, ils devront présenter des décrochés. L'ensemble sera majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante.

En zone UEM :

La zone UEM correspond à la zone d'implantation d'un établissement de santé d'intérêt général et autorise les constructions et installations nécessaires à cette installation.

→ **Article UEM – 10**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel dans les conditions précisées au paragraphe définitions des dispositions générales. Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes : Hauteur maximale droite 6m et Hauteur maximale au faitage 8 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques type antennes relais, cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, etc.

→ **Article UEM – 11**

Le règlement encadre la réalisation des toitures avec une prescription impérative de toiture double-pente afin de respecter le contexte local et notamment la malouinière. Les façades des constructions sont aussi réglementées avec 3 matériaux dominants au maximum et les pignons ne devront pas excéder une largeur de 11 mètres ou à défaut, ils devront présenter des décrochés.

En zone NPp :

La zone NPp est une zone naturelle et paysagère à préserver. Le règlement de cette zone est strictement conforme à celui de la zone NPP du document d'urbanisme en vigueur.

Le projet du plan de secteur UM 20 :

PLAN DE SECTEUR UM 20 ETAT PROJETE



Observations du public :

Aucune observation sur ce thème

Avis de l'ABF et réponses du Maître d'Ouvrage :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage et des modifications qui seront apportées, par voie de conséquences, au règlement définitif :

Le règlement du secteur UZA 2 sera modifié comme suit :

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

Matériaux et couleurs

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. »

Proposition : Cette disposition plus précise sera intégrée au règlement.

Aires de stockage, de livraison et de stationnement

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. »

Proposition : 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.

Signalétique

« 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 ».

Proposition

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.

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 ».

Proposition

Cette disposition **sera intégrée** au règlement.

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. »

Proposition

Cette disposition **sera intégrée** au règlement.

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

Proposition

Cette disposition **sera intégrée** au règlement.

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 ».

Proposition

Cette disposition **sera intégrée** au règlement.

5.2.4 Sur le contexte lié aux documents communaux et supra communaux.

Le SCoT actuellement en vigueur identifie le secteur des Fougerais comme une zone d'activités économiques structurantes à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Il cible une vocation mixte ou non précisée avec une surface de création potentiellement mobilisable, à court terme pour les activités, de 8 hectares.

Aussi, le SCoT identifie la création d'un nouvel équipement structurant sur le territoire de Saint-Malo-Agglomération : hôpital psychiatrique. Il précise que cet équipement doit être pris en compte dans l'enveloppe de consommation foncière à vocation résidentielles et mixte, à savoir sur les 85 hectares de surfaces potentielles d'extension urbaine identifiées sur la commune de Saint-Malo.

Enfin, le SCoT précise des grands principes en matière d'aménagement durable et de bonne prise en compte de la biodiversité. Le site d'étude ne se situe pas sur la trame verte et bleue ni sur un corridor écologique identifiés au SCoT. Il n'est pas non plus situé en zone agricole à protéger (zoné Ap) ciblée par le SCoT comme un ensemble potentiel de haute qualité des sols. Toutefois, on notera la présence d'arbres et de reliquats de haies sur le périmètre d'étude. Cette végétation existante doit être intégrée dans la réflexion du projet, en vue d'être valorisée et préservée. De plus, le projet se situe dans la zone cartographiée par le SCoT (carte de la trame verte et bleue) dans laquelle il faut "diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire en protégeant les zones humides, les cours d'eau et les haies, ainsi qu'en favorisant la lutte contre les espèces invasives.

5.2.5 Autres documents d'échelon supra communal

Le dossier précise les enjeux faibles à très forts devant être intégrés et respectés dans le futur aménagement à savoir :

L'aire d'étude ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des sites **NATURA 2000** identifiés sur la commune et en sa périphérie.

Le site n'est pas inclus dans un site **ZNIEFF** de type I et ou de Type II

Le site ne se situe pas au sein **d'un site classé ou inscrit**

Le site est éloigné des sites concernés par un **arrêté de biotope**

Le périmètre d'étude est éloigné **des grands sites inventoriés**

Le périmètre d'étude est éloigné des parcs naturels régionaux actuels en place. Il se trouve en revanche dans le périmètre du projet du parc naturel régional Rance-Côte d'Emeraude, mais **ce projet n'a pour l'instant pas d'impact direct sur la zone d'étude.**

Le site d'étude ne présente **pas d'enjeux environnementaux forts** vis-à-vis du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**).

En l'état actuel, le projet de la ZAC des Fougerais de Saint-Malo pourrait avoir, avec d'autres projets connus sur St Malo, **les effets cumulés principaux suivants sur l'environnement :**

- Augmentation de la charge polluante et volume d'eau sur la station d'épuration
- Risque de pollution des eaux pluviales et augmentation des débits vers les projets du Routhouan.
- Une augmentation des émissions sonores et de la pollution de l'air
- Une augmentation de la pression urbaine au niveau du paysage et de la consommation foncière

Il n'existe **pas de données précises sur la qualité de l'air** au niveau du site d'études localisé entre les zones d'activités et le milieu agricole. (St Malo est classé en zone sensible pour la qualité de l'air par le Schéma Régional Climat Air Energie).

Le site n'est pas affecté par la bande des 300 mètres lié au classement de la RD 137 (Cat 1) mais la partie Sud-Ouest du **site est identifiée dans le plan de prévention des bruits avec une ambiance sonore significative.**

Le site est concerné par les risques naturels, technologiques **avec l'ancien site BASIAS**, (site retiré du périmètre).

Le périmètre d'étude ne comporte pas de patrimoine archéologique connu.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme analyse notamment le rapport entre le projet considéré et les éléments constitutifs du document d'urbanisme, et propose les évolutions nécessaires à sa mise en compatibilité.

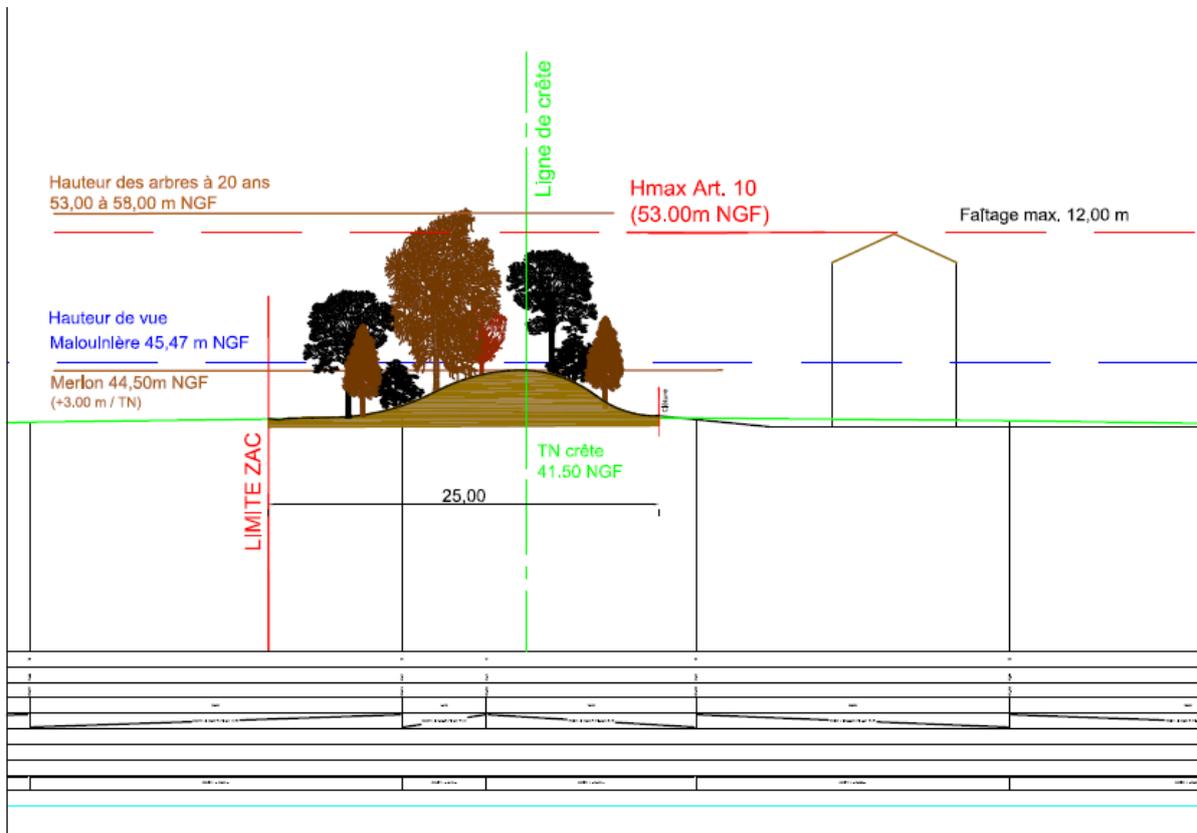
L'analyse proposée dans le dossier s'intéresse notamment à la compatibilité du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du document d'urbanisme (PADD). Les modifications proposées concernent donc les adaptations nécessaires des textes et cartographies associées, en visant à intégrer la totalité de la ZAC du FOUGERAIS.

Les évolutions de zonage proposées, sous forme de schéma de secteur n° UM 20, consistent à **redistribuer** ces surfaces entre une zone destinée aux activités, une zone correspondant à l'emprise de l'unité de soin médical et une zone naturelle à protection stricte correspondant à l'emprise du merlon paysager et de la zone humide préservée au sein de la ZAC. L'ensemble de ces propositions étant soumis à un règlement particulier.

J'observe à la lecture du dossier que l'article UZA-4, au niveau de l'assainissement, n'est pas en cohérence avec les autres documents et plus particulièrement sur le débit de fuite imposé. SMA devra apporter les correctifs nécessaires dans le cadre du dossier loi sur l'eau.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments en zone UZA, l'analyse du commissaire enquêteur est la suivante compte tenu des éléments fournis par le Maître d'ouvrage et échanges :

Afin de bien comprendre la proposition qui va suivre il est important de **reprendre le plan coupe** depuis la Malouinière :



A savoir qu'à terme, les plantations du merlon permettront d'obtenir un écran végétal et ainsi autoriser des constructions **dans ce zonage avec une hauteur supplémentaire.**

En conclusion :

L'évolution du PADD, des zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement est en cohérence avec le projet de la ZAC des Fougerais.

Le commissaire enquêteur observe la **prise en compte favorable** par le Maitre d'Ouvrage :

Des observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiment de France.

Du souhait de la Chambre d'Agriculture d'autoriser un étage supplémentaire en zone UZA

Les dispositions du projet et de la mise en compatibilité sont compatibles avec le SCoT.

Le site d'étude ne se trouve pas en zone sensible au regard des documents supracommunaux et ont bien été pris en compte dans le projet en ce qui concerne les effets cumulés au titre de l'environnement.

6 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME (MECDU)

BILAN :

- + 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 occultation phonique et visuelle de la Malouinière.
- + Etude de densification jointe au dossier.
- + Mise en cohérence des différents documents d'urbanisme pour autoriser la réalisation du projet

- Consommation de terres agricoles
- Site attenant à une zone habitée
- Trafic déjà important en périphérie de la ZAC

- + Attention à la mixité fonctionnel des centralités
- + Sélection des porteurs de projets importante

Réserve :

Afin de tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture et des observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

- **L'article UZA10 du règlement** sera modifié pour permettre une surélévation des constructions.
- **Le règlement sera modifié** pour prise en compte des suggestions de Monsieur l'ABF.

Recommandations

- Une grande vigilance sera apportée dans la sélection des activités qui s'implanteront dans la ZAC au regard de la proximité de l'USM.
- Choix des plantations de préférence locales au regard des risques allergènes connus.

J'observe que le dossier de mise en compatibilité du PLU analyse notamment le rapport entre le projet considéré et les éléments constitutifs du document d'urbanisme et propose les évolutions nécessaires à sa mise en compatibilité.

Je constate que l'analyse réalisée est **globalement très complète**, et s'intéresse notamment à la compatibilité du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du document d'urbanisme.

Les évolutions proposées concernent donc

- Le règlement (graphique et littéral),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP B 14 « La Janais »),
- L'orientation du PADD relative à la ville active.

Les évolutions de zonage proposées, sous forme de schéma de secteur N° UM 20, consistent à redistribuer ces surfaces :

Entre une zone aux activités (UZA 1 et UZA2 pour 6,95 ha),

Une zone correspondant à l'emprise de l'unité de soin médical (UEM pour 3,1 ha),

Une zone naturelle à protection stricte (NPP pour 1,5 ha) correspondant à l'emprise du merlon paysager et de la zone humide préservée au sein de la ZAC.

J'observe également que le schéma de secteur possèdera un règlement particulier, qui définit les règles d'occupation et de construction, spécifiques aux zones UZA I, UZA2 et UEM de l'opération.

J'estime que l'évolution du PADD, des zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement est en cohérence avec le projet de la ZAC des Fougerais.

Ces évolutions sont nécessaires.

Pour autant il appartiendra au Maître d'Ouvrage d'être particulièrement vigilant sur le rôle important du **comité d'agrément** dans le choix des entreprises sur des critères bien précis.

Je confirme, après visites du site et l'analyse paysagère la nécessité de création d'un merlon paysager en coupure verte, visuelle et sonore planté d'essences non allergènes, qui garantira **une continuité écologique vers la zone humide** existante.

Je suis favorable à :

- **La création d'étages supplémentaires** sur l'ensemble de la zone UZA du fait de l'implantation d'un merlon, permettant ainsi **d'optimiser la surface foncière de la ZAC.**
- **La prise en compte** des observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Compatible avec les orientations du SCoT, bénéficiant d'une desserte routière existante importante, prenant en compte les observations et recommandations de l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, permettant de répondre dans l'urgence aux besoins exprimés par l'Hôpital pour la création d'une unité de soins mentaux (USM) **j'estime que la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme permet de répondre à cette attente.**

Le PADD comprend un secteur identifié, dit "La JANAIS", lequel ne comprend pas l'intégralité du périmètre de la ZAC. **La mise en cohérence est donc nécessaire.**

Cette extension du périmètre du secteur de "La JANAIS", a été l'occasion de renommé ce secteur « Les Fougerais » :

Compte tenu de tout ce qui précède :

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 : L'analyse et les conclusions du commissaire enquêteur

Vu : Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo

Vu : L'avis favorable du commissaire enquêteur à la demande de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Fougerais (Titre II)

Je considère :

Que la mise en cohérence des documents d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint Malo est justifiée au regard du projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais initié par Saint-Malo Agglomération.

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** à la mise en cohérence des documents d'urbanisme dans le cadre de la demande de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Fougerais avec **la réserve et les recommandations suivantes.**

Réserve :

Le règlement sera modifié afin de prendre en compte :

Les modifications acceptées par le Maitre d'Ouvrage en réponse à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

La demande de la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne le relèvement des hauteurs des Bâtiments en zone UZA, pour optimisation du foncier.

Recommandations :

Le Maitre d'Ouvrage attachera une grande importance **au rôle du comité d'agrément** dans le choix des activités qui s'implanteront dans la ZAC.

Le Merlon sera planté **d'essences locales en évitant la plantation d'essences connues pour leur caractère allergène.**

Fait à CANCALE le 20/05/2019

Gérard BESRET

