le dimanche 7 janvier 2018

Modification de la zone d'Aménagement concerté Atalante

Contribution de l'association OSONS !

Le 14 décembre dernier une enquête d'utilité publique a été ouverte pour modifier les objectifs et les règles d'urbanisme applicables dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Atalante (entrée sud de Saint-Malo). L'un des buts est de pouvoir construire une piscine ludique sur une partie de cette zone de 70 hectares. Les autres concernent l'ouverture de la zone à des activités plus variées.

La ZAC a fait l'objet d'un premier arrêté d'Utilité Publique en avril 2010. Seule une nouvelle procédure identique peut modifier cet arrêté Préfectoral qui a autorisé l'expropriation d'une partie des terrains. Pour mémoire cette zone a provoqué la fin d'une exploitation agricole et une autre a subi une réduction de sa surface d'exploitation.

La présente contribution est composée de cinq parties, La composition de la zone et la destination des secteurs, une présentation du contexte et des enjeux liés au risque de dévitalisation des villes, les éléments sur le dossier de modification, la conclusion.

Avertissement : Cette contribution n'a pas pour objet de donner le point de vue d'OSONS ! sur le projet de piscine ludique. Cependant nous considérons que cet équipement doit être conçu, dimensionné et géré pour les besoins de la population, notamment scolaire, et que l'argent public ne doit pas être utilisé pour créer une nouvelle manne touristique remise à un groupe privé.

Le projet de modification de la zone et de destination des secteurs

Plan de la ZAC (en gris les surfaces sur Saint-Jouan des Guérêts soit plus de 2/3 des surfaces)

Secteur UZAa qui correspond au secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes et/ou technologiques.

- Nature d'activités prioritaires : les activités innovantes et/ou technologiques. L'innovation s'entend au sens large, c'est-à-dire qu'il peut s'agir d'une innovation technologique, produit, procédé, service, organisationnel, marketing, social
- Seront également acceptées : les bureaux d'études et les activités de services pour les entreprises du secteur Nord et leurs salariés,
- Toutes les autres activités sont interdites.

Secteur UZAb qui correspond au secteur Sud Entreprises qui peut accueillir les activités innovantes et/ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.

- Nature des activités prioritaires :
  - les activités innovantes et/ou technologiques telles que définies au paragraphe UZAa
  - les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme, au bien-être et à la culture
  - les activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire

Secteur UZAc qui correspond au secteur Sud Équipements publics, qui peut accueillir des équipements publics destinés à l'ensemble des habitants de Saint-Malo Agglomération.

- Nature des activités prioritaires : les équipements collectifs liés aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture
- Seront également acceptées : activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement.
- Toutes les autres activités sont interdites

OSONS ! Guichet des Associations, 40 ter Square des Caraïbes –35400- Saint-Malo
Tel 0769078357 Courriel : osons@osons-a-stmalo.com – site : http://www.osons-a-stmalo.com

Le résumé.

1. ***La modification permet la réalisation du projet de piscine ludique. Celle-ci n'est pas l'essentiel du dossier mais pour le public non familiarisé avec les questions d'urbanisme il peut masquer le changement profond d'orientation de la ZAC.***
2. ***Le dossier d'enquête ne comporte pas d'études ou d'éléments permettant d'appuyer le choix de réorientation. Seule la décision des élus motive le choix de nouvelle vocation et aucun bilan (coût/avantage) n'est présenté.***
3. ***Le projet comprend des éléments financiers trop sommaires pour permettre la compréhension des modifications introduites au bilan financier de la zone Atalante.***
   - ***Les surfaces consacrées aux entreprises vont être réduites pour affecter une partie de celles-ci à la construction des équipements publics. Cette modification peut modifier le niveau des participations des entreprises aux travaux de la ZAC pouvant être mis à leur charge. Aucune évaluation n'est présente dans le dossier.***
   - ***Par ailleurs, la répartition financière des investissements entre les différentes collectivités qui bénéficient des travaux non nécessaires à la ZAC (voie pénétrante dans Saint-Malo prévue au PLU de Saint-Malo) n'est pas précisée.***

Ces absences, alors que les éléments sont connus et fiables, sont contraires aux principes d'une enquête publique destinée à informer le public.

4. ***Le projet ne respecte pas la règlementation en matière de destination des constructions (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016) ce qui rend le règlement d'urbanisme, à minima, fragile et susceptible de recours à chaque autorisation ou refus d'autorisation de construire.***

Par sa rédaction ne respectant pas le décret n° 2015-1783, le règlement autorise

- ***l'implantation de constructions de diverses natures (commerces, salles de cinéma, bowling….) ;***
- ***le développement possible d'une zone d'activité commerciale du type de celle de CAP-Malo (sortie nord de Rennes).***

De ce fait il constitue un risque de mise en danger des petits et moyens commerces et à la dévitalisation du centre et des quartiers de Saint-Malo.

5. ***L'utilisation de termes non définis (exemple : les équipements collectifs d'intérêt supérieur) pour la rédaction du projet de règlement, ne permet pas de comprendre les critères envisagés malgré l'importance des enjeux liés à l'implantation de tels équipements. Cette imprécision étonnante dans un domaine normalisé contribue à renforcer la crainte de déplacement d'équipements de la ville vers la zone d'activités et donc la dévitalisation du centre.***
6. ***L'enquête publique est organisée au moment où les petits commerçants directement impactés ne peuvent se mobiliser que très difficilement entre les fêtes de fin d'année et les soldes.***

Les enjeux.

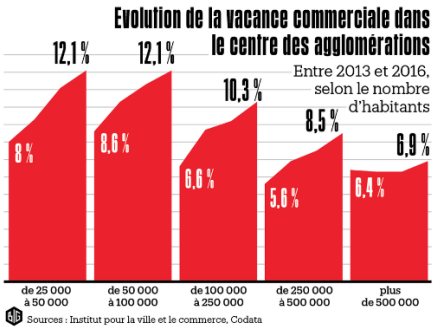
Avant 2008, la commune de Saint-Jouan des Guérêts destinait ce secteur à une nouvelle zone commerciale. Différentes oppositions et l'importance des investissements nécessaires ont empêché sa réalisation. La création de la communauté d'agglomération a réorienté ce projet. Le but est l'accueil des entreprises durant les 20 à 30 prochaines années, les activités cibles sont principalement la biotechnologie marine et les techniques de l'information et de la communication. En 2012, la 1ère tranche de la zone Atalante est inaugurée. Cinq ans après, la décision des élus est de réduire la surface destinée aux entreprises au profit d'équipements publics ou privés jugés d'intérêt communautaire ou supérieur (seule la piscine communautaire est citée), et d'élargir la nature des activités attendues.

Or, la situation géographique de cette zone, en bordure de l'une des voies départementales les plus fréquentées d'Ille et Vilaine, à l'entrée de la seconde ville du département, l'une des destinations touristiques nationales les plus prisées, a toujours aiguisé l'intérêt.

Pourquoi faut-il être attentif aux entrées de ville ?

Depuis quarante ans, les entrées des villes moyennes sont prises d'assaut par les grandes surfaces commerciales, mais cela ne se fait pas sans raison ni conséquence.

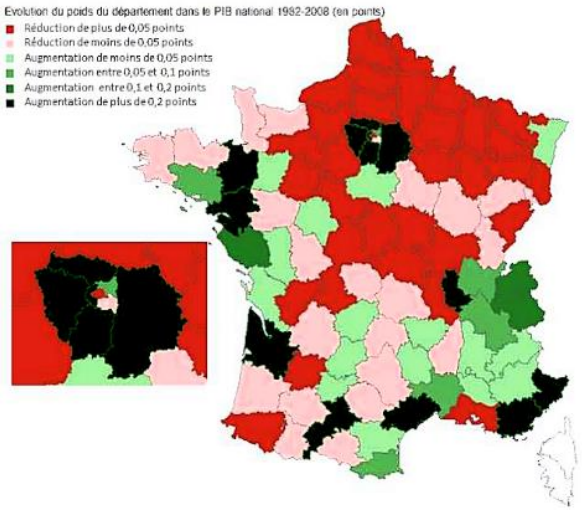
Il faut savoir que si la population Française a augmenté de moitié en moins d'un siècle, près de la moitié des commerces ont disparu durant cette période. Ce phénomène sur le long terme s'est accéléré depuis 20 ans (au moins), de nombreuses villes moyennes françaises subissent ce que l'on appelle une dévitalisation. Cela se traduit par la désertification des centres villes, une baisse de la population, la disparition des fonctions vitales des quartiers pour ne laisser que la seule fonction résidentielle.



Pour ces villes, les lobbies du grand commerce tentent d'imposer comme naturels et modernes, les aménagements basés sur les déplacements en voiture et la création de surfaces commerciales aux franges de la ville, voire sur les communes proches. Cette politique condamne une bonne partie des commerces de centre-ville ou de quartier. A celle-ci s'ajoute progressivement le résultat de la marchandisation des loisirs, de la culture, des spectacles voire de l'éducation. Ces nouvelles marchandises, banalisées à leur tour, viennent prendre place dans les « zones » et aggravent encore le processus de démembrement des fonctions sociales de la ville. Chacun connait le processus de mise en captivité des personnes, les commerces appelant à utiliser des services (restauration, divertissements…) qui eux-mêmes renvoient vers les commerces de la zone.

Dans les villes moyennes en difficulté, ces solutions ne font qu'empirer le mal avec l'efficacité d'une saignée sur un patient anémique. Mais cette fois c'est en toute conscience, par cupidité et non par ignorance que l'on tue le malade.

Pourquoi la dévitalisation des villes moyennes ?



Si le laisser faire, voire le soutien actif des politiques en matière d'implantation commerciale est l'un des moteurs de la dévitalisation des centres villes, il n'est ni le seul, ni le principal.

Des études (par exemple celle Laurent Davezies et Thierry Pech, La nouvelle question territoriale) suggèrent que depuis les années 1980, nous sommes entrés dans une nouvelle révolution productive reprenant la dynamique de la révolution industrielle du milieu du XIXe siècle. Cette fois, ce ne sont pas les gisements miniers qui font la géographie économique, mais les accumulations de matière grise. Contrairement aux discours récurrents et officiels, les nouvelles technologies n'irriguent pas indifféremment les territoires. Cette tendance place les métropoles au cœur de la production, mais explique également les politiques qui visent à réorganiser les territoires selon leur production de PIB (Produit Intérieur Brut) plutôt que sur les valeurs d'équité dans la répartition des richesses et dans les décisions (cf loi NOTRE).

D'une manière générale de 1980 à 2000 le mécanisme de décentralisation profitait aux départements les plus pauvres qui, proportionnellement à leur production de PIB par habitant, s'enrichissaient le plus. Aujourd'hui c'est le contraire, les grandes régions urbaines (Paris et l'Ouest de l'Ile-de-France, Lyon,

Marseille- Aix, Toulouse…) voient leur indice de revenu par habitant progresser le plus nettement. La dynamique de réduction des inégalités de revenu/habitant entre les territoires semble s'être interrompue et même à l'intérieur des métropoles les disparités s'accentuent.

Pourquoi faut-il être vigilant à Saint-Malo ?

La situation

Tel que l'indique la carte ci-contre, Saint-Malo se maintenait jusqu'à ces dernières années en termes de locaux commerciaux inutilisés. Même si elle n'en est pas actrice, sa situation à l'extrémité d'un département dont le PIB / habitant augmente l'explique. Cependant cette influence de la métropole n'est plus évidente et l'échec actuel de la Zone Atalante par rapport à ses premiers objectifs est un indicateur important. La porte maritime du département de Bretagne le plus en progression échoue sur les biotechnologies marines ! Echec (prévisible ou pas) qui laisse penser que les marchands de Saint-Malo l'ont , une nouvelle fois, emporter sur les producteurs. Echec dont s'emparent certains lobbies pour pousser vers l'hyper spécialisation touristique de l'économie de la ville.

Mais de nouveaux éléments commencent à peser :

- L'apparition de nouvelles zones commerciales sur Dinard / Pleurtuit.
- La stratégie commerciale basée sur la fréquentation automobile journalière : il suffit de regarder la transformation en cours entre le Mouchoir Vert et l'aquarium, à la grande inquiétude des commerçants de Saint-Servan.
- L'éloignement des commerces jugés les moins nobles de type Foir'Fouille, GIFI, ACTION, vers la frange de la ville ou sur les communes périphériques.
- Le coût du foncier commercial conjugué à la présence d'une nouvelle population riche favorisent l'implantation de commerces de « luxe » dans un même lieu et pour le même type de consommateurs. Les autres, quel que soit leur créneau, si ils ne sont pas directement soutenus par le tourisme, disparaissent ou déménagent, à l'image de la population modeste de Saint-Malo.
- Les premiers trous dans le tissu commercial de la ville sont déjà présents : les surfaces dédiées aux meubles (hors BUT et Conforama) et celles dédiées aux travaux pour la maison (les têtes d'affiche « bricolage » sont à l'extérieur de Saint-Malo).
- La dépendance touristique toujours plus intense des commerces, dans et hors intramuros.

Sur le plan de la vitalité de la population, le décrochage avec le reste du département, et particulièrement avec la métropole de Rennes, est désormais bien connu avec une diminution de 40% des couples avec enfants en moins de 20 ans et 22% des ouvriers et employés remplacés partiellement par des personnes seules souvent âgées (+26,5%).

Sur le plan de l'économie, l'un des indicateurs est le versement transport, taxe acquittée par les entreprises d'au moins 11 salariés. En 2013, pour les 79 agglomérations de 50.000 à 100.000 habitants celui-ci était au maximum de 112 € par habitant et de 66 € en moyenne. A Saint-Malo son niveau était de 36,64 € par habitant, c'est dire la fragilité du tissu économique constitué essentiellement de très petites entreprises.

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

Les acteurs

On connait des investisseurs malouins prompts à utiliser toutes les opportunités et prêts à reproduire ces « paradis » de la consommation qui existent déjà le long des départementales. On connait également ceux qui savent jouer sur des investissements successifs dans les zones d'activité publiques en pariant sur la modification de leurs règles d'urbanisme pour valoriser leurs investissements en surfaces commerciales.

On connait également la gestion au coup par coup de l'urbanisme à Saint-Malo, d'où la vigilance nécessaire autour de ce dossier.

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

Le dossier

L'absence de justification du parti de réorientation de la destination de la ZAC.

Le dossier s'appuyant sur une étude de l'ADEPE bureau d'étude de moins de 9 salariés dont la spécialité codifiée NAF Rev.2 (FR 2008) : Activités spécialisées, scientifiques et techniques diverses (7490B). Si cette qualification lui a permis de faire l'analyse du positionnement actuel de la ZAC Atalante et de son résultat au regard de sa vocation d'origine, elle n'est d'aucune utilité sur l'explication ou la justification des choix qui ont conduit à proposer la nouvelle vocation de la zone Atalante.

Les pages 229 à 232 de l'étude d'impact font part d'une volonté des élus et en aucun cas d'une étude permettant de conforter leur choix et de justifier un bilan coûts/avantages justifiant l'option prise. Cette volonté ne semble conforter par aucune étude en rapport avec la diversification affichée.

La première utilité publique permettant l'expropriation des terrains a été obtenue sur la base de la justification d'un intérêt public appuyé sur des enjeux économiques partagés à l'échelle départementale, voire régionale. Dans le dossier de nouvelle DUP, la mauvaise mise en œuvre des objectifs initiaux est mise en évidence, en revanche, il n'existe pas d'éléments permettant de justifier l'utilité publique de la réorientation proposée.

L'indigence des aspects financiers

La modification réduit la surface de terrain destinée à la vente aux entreprises de production, or la ZAC est caractérisée

- par des surfaces non constructibles importantes du fait de différentes règlementations. Ces surfaces ont été utilisées pour répondre aux exigences environnementales, sans consommation de terrains constructibles
- par des équipements publics routiers lourds non nécessaires à la ZAC elle-même. Les équipements routiers non nécessaires à la ZAC Atalante anticipaient la création d'une voie pénétrante inscrite au PLU de Saint-Malo (qui semble abandonné aujourd'hui). Pour rappel l'article L311-4 du code de l'urbanisme dispose qu'«*il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.*
  Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.
  Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. »

Le dossier de la présente enquête ne comporte pas les éléments fiables et connus du bilan financier actuel de la ZAC.

- Elle ignore les impacts économiques et financiers de la réduction des surfaces destinées aux entreprises de production ou de recherche sur le bilan de l'opération.
- Elle ignore l'impact financier de la répartition entre les collectivités (cf l'article L311-4) qui bénéficient des équipements ne pouvant être mis à charge des constructeurs. Pourtant, les coûts sont fiables et les collectivités sont connues,

- Elle ignore la combinaison des impacts des deux points précédents sur l'équilibre général de la ZAC alors que les éléments sont connus.

La fiche technique d'Octobre 2017 « déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme » publiée par le ministère du Logement et de l'Habitat Durable rappelle les trois critères sur lesquels s'articulent l'utilité publique. Elle cite notamment la théorie du « bilan » en l'illustrant par la décision N° 387475 (lecture du vendredi 15 avril 2016) le Conseil d'État a rejeté le décret du 10 janvier 2015 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne à grande vitesse " Poitiers-Limoges aux motifs que (le dossier) :

« Il ne contient ainsi aucune information précise relative au mode de financement et à la répartition envisagés pour ce projet. Eu égard notamment au coût de construction, évalué à 1,6 milliards d'euros en valeur actualisée 2011, l'insuffisance dont se trouve ainsi entachée l'évaluation économique et sociale a eu pour effet de nuire à l'information complète de la population et été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative ».

A l'échelle de la Zone Atalante, l'absence de ses éléments dans le dossier risque de fausser le jugement du public sur les modifications du bilan de l'opération et donc sur l'investissement public à terme.

Le flou sur les activités et destinations permises

Pour répondre aux objectifs d'une zone d'Aménagement concerté, les collectivités disposent de deux leviers :

- définir les activités autorisées ou interdites
- définir la destination des constructions qui pourront être édifiées dans la ZAC

Les activités (industrielle, artisanale, polluante, tertiaire…..) sont définies par la collectivité mais elles doivent être justifiées dans le rapport de présentation du PLU et toujours motivées.

Les destinations sont définies par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016 qui a organisé les constructions en 5 destinations et 20 sous-destinations. Ces destinations sont limitatives c'est-à-dire qu'on ne peut en inventer soit par addition, soit en séparant les ensembles constitués par la loi. La jurisprudence de ce principe a été établi par le Conseil d'Etat le 30 décembre 2014 et par une fiche technique du ministère du logement et de l'habitat durable mise à jour en février 2017 qui en décrit les éléments.

Par exemple pour ce qui concerne les commerces, le décret définit la destination ***« commerce et activité de service** » qui est composée des six sous-destinations**, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma**.*
*La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015*. »

Le respect des destinations définies par la loi permet une instruction sans risque des demandes d'autorisation de construire ou de changement de destination des constructions existantes (une usine se transforme en supermarché). A défaut, la cohérence avec les objectifs affichés est aléatoire et ponctuelle, voire le fait du prince.

Le projet de règlement de construction de bâtiments à destination commerciale dans la zone UZab

Le projet de règlement indique à l'article UZA1.2 que sont interdits :

- *« le commerce (sauf showrooms adossés à des activités de production).»*
- *«les commerces, sauf ceux visés à l'article UZA2 2.2*» (*les commerces non soumis à l'autorisation de la CDAC, s'ils sont adossés à une activité principale de production sur place).»*

Ce règlement est basé sur la possibilité d'interdire certains commerces et d'autoriser les autres suivant des critères propres à la ZAC. Or la circulaire explicitant la loi de février 2017 rappelle trois règles importantes,

- **que les destinations et sous destinations sont limitatives**,
  « Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions. »

- **qu'elles ne peuvent faire l'objet de règlementation plus fine qu'à certaines conditions,**
  « C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de réglementer plus finement que la sous- destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU favorisent la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi. »

- **que concernant le commerce les dispositions sont,**
  « En matière de commerce l'article L151-16 et le 4° de l'article R151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité. »
  Les articles L151-16 et R157-37 ne concernent pas le cas de la ZAC Atalante.

Le projet n'est pas conforme à la règlementation. Dans ces conditions, il sera impossible d'interdire voire de limiter la construction de commerces sans risque contentieux lourds, par ailleurs il ne peut éviter le développement d'une nouvelle zone commerciale et il est douteux que des professionnels l'ignorent.

L'exemple des salles de cinéma

L'expérience des autres villes moyennes et la connaissance du milieu local nous incitent à être particulièrement vigilants sur la question du cinéma. De plus en plus, la séparation des publics et des salles en fonction du type de film est une pratique qui accompagne la marchandisation à outrance de cette activité. Le cinéma est utilisé comme élément d'attractivité pour les zones commerciales au détriment du centre des villes.

D'où la question, sera-t-il possible de construire des cinémas sur la zone Atalante ?

En zone UZAb la réponse est oui, sauf à tenter des contentieux avec toutes les chances de les perdre

- Parce que les activités prioritaires sont les activités liées aux loisirs, au sport au tourisme, au bien être et à la culture,
- Parce que la sous destination cinéma n'est pas citée dans les sous-destinations interdites,
- Parce que les services répondant aux besoins de l'animation du parc sont cités par le projet de règlement au titre des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

En zone UZAc la réponse est incertaine

- Parce que le terme « **les équipements collectifs d'intérêt communautaire ou supérieur** » n'est pas expliqué par le lexique produit à l'article 8 des Dispositions Générales du règlement.

L'exemple des constructions à destination « Arts et spectacles »

La réflexion liminaire est la même que pour les salles de cinéma. En revanche la sous destination « arts et spectacle » définie par le décret n°2015-1783 est utilisée dans le projet de règlement. Décret qui, étrangement, n'a pas trouvé d'application pour les commerces.

La présence possible dans le secteur UZAc de constructions dédiées aux arts et spectacle conforterait la mutation de la zone Atalante en zone hétérogène. Les objectifs sont très éloignés de ceux qui ont justifié l'expropriation des terrains et qui dépassaient le cadre strictement malouin pour contribuer au développement du département vers la thématique de l'économie de la mer.

Par ailleurs le résumé non technique présente le secteur UZAc sans préciser la possibilité d'y implanter des salles d'Arts et de Spectacle.

« 'Sud Equipement Publics » Secteur destiné à accueillir des équipements publics qui seront destinés à l'ensemble des habitants de Saint-Malo Agglomération tels qu'un complexe aqualudique, pouvant être complété par des services liés (sport, nature et/ou à la culture) »

Conclusion

Le dossier d'enquête ne comporte pas d'élément permettant d'évaluer la pertinence du choix de réorientation de la vocation de la zone. Il se limite à citer le choix élus et l'analyse des difficultés actuelles de la zone Atalante.

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

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

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

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

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

La période de réalisation de l'enquête publique comportant la période de fin d'année et la préparation des soldes ne permet pas aux petits commerçants de s'occuper de ce dossier qui les impactent potentiellement.

La zone Atalante doit rester une zone principalement destinée à l'activité industrielle et tertiaire, elle ne doit pas être transformée en zone artisanale, commerciale ou de loisirs à l'exception de la piscine ludique.

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

Sur le plan démocratique, compte tenu de la période choisie pour l'enquête, nous demandons une prolongation de l'enquête pour permettre aux commerçants de consulter le dossier.

Nous demandons l'abandon du projet dans sa configuration actuelle.