

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

Enquête n°E17000338/35

15 décembre 2017 – 15 janvier 2018

**Partie 1
RAPPORT D'ENQUETE**

Fait à Rennes, le 21 février 2018

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE	3
1.1. Le contexte de l'enquête publique	3
1.2. Le projet présenté à l'enquête publique.....	5
1.2.1. La demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	5
1.2.2. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme	8
1.3. Le cadre réglementaire de l'enquête.....	11
2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET REPONSE DE SAINT MALO AGGLOMERATION SUR LE DOSSIER DUP.....	12
3. COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AVIS DE LA MRAe SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES PLU.....	14
3.1. Réunion d'examen conjoint.....	14
3.2. Mémoire en réponse de SMA à l'avis des PPA sur le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.	15
3.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale en Bretagne	19
3.4. Mémoire en réponse de SMA à l'avis de la MRAe	20
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	21
4.1. Organisation de l'enquête	21
4.2. Composition du dossier d'enquête.....	21
4.3. Publicité, affichage, information du public	23
4.4. Déroulement de l'enquête	23
5. LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC	24
5.1. Bilan de l'enquête publique.....	24
5.2. Résumé des observations.....	25
5.3. Répartition des observations par thématiques.....	31
6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	32
7. QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	32
8. MEMOIRE EN REPONSE	32
9. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....	33

Annexes :

1. Affichage
2. Procès-Verbal de Synthèse et questions du commissaire enquêteur remis le 24 janvier 2018
3. Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur du 08 février 2018.

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

Les nouvelles orientations visent :

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

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

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

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

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

Concertation préalable

L'évolution du dossier de création de la ZAC Atalante a été engagée dès 2016. Le conseil communautaire a, par délibération du 24 mars 2016, fixé les modalités de la concertation.

Cette concertation s'est déroulée du 18 novembre 2016 au 28 septembre 2017 selon les modalités suivantes :

- Organisation de quatre réunions publiques : deux à St Malo, deux à Saint-Jouan ;
Organisation de trois expositions permanentes de présentation du projet à la mairie de Saint Malo (DAU), à la mairie de Saint-Jouan et au siège de Saint-Malo Agglomération ;
- Mise à disposition de 3 registres destinés à recueillir les remarques. Aucune remarque n'a été déposée ni adressée par voie postale ;
- Diffusion d'informations sur le projet à partir du site Internet de Saint-Malo Agglomération.

Le verbatim des questions posées par le public et des réponses apportées lors des quatre réunions publiques est annexé à la délibération du 28 septembre 2017 qui dresse le bilan de la concertation (pièce 7 du dossier d'enquête publique).

Lors des réunions publiques, qui se sont échelonnées de janvier à mars 2017, les points suivants ont été abordés par le public :

- Demandes de précisions sur la commercialisation, la nature des activités autorisées,
- Présence de sites archéologiques,
- Voies de circulation, les difficultés déjà rencontrées lors des déplacements,
- Végétation trop dense sur la première tranche, surdimensionnement des espaces verts,
- Traitement des déchets,
- Déplacements doux, desserte par les bus,
- L'avenir de la pénétrante Sud,
- Les nuisances sonores,
- La présence de gens du voyage sur le site,
- Le bilan financier, les prix de vente des terrains,

- Les prochaines étapes de la procédure.

L'étude d'impact, qui intègre les dossiers de DUP et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, a fait l'objet d'une mise à disposition du public conformément à l'article L 122-1-1 du code de l'Environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale (Ae) était annexé à l'étude d'impact.

La délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2017 dresse le bilan de la concertation, et de la mise à disposition du public de l'avis de l'Autorité environnementale sur l'Étude d'impact et du dossier de création de la ZAC.

1.2. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.2.1. La demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le complexe aqualudique constitue l'élément nouveau. Il doit, selon les auteurs du projet, redynamiser l'opération, animer le territoire et créer un nouveau signal dans le paysage.

La ZAC a aussi vocation à accueillir un tissu d'activités plus large qui seront regroupés en fonction de leur nature.

La ZAC sera divisée en trois secteurs, chaque secteur étant caractérisé par une destination associée à trois niveaux d'admissibilité des candidatures : nature d'activités prioritaires, activités également acceptées et activités interdites.

Le comité de sélection serait maintenu et adapté suivant les secteurs.

1. Le secteur Nord Technopole, correspond au secteur où des entreprises sont déjà implantées, ainsi que le programme tertiaire Odyssée et bientôt Elytis. Il conservera sa vocation à accueillir des activités innovantes ou technologiques, dans la continuité de la typologie des entreprises déjà présentes. Cependant ces activités innovantes ou technologiques ne sont plus restreintes aux domaines des biotechnologies marines et des produits et services numériques.

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

2. Le secteur Sud Equipements publics est un secteur qui a vocation à accueillir des équipements publics qui seront 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. Le premier équipement public à voir le jour sera un complexe aqualudique.
- Seront également acceptées : les activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement.
- Toutes les autres activités sont interdites.

3. Le secteur Sud Entreprises correspond à une zone de liaison entre la zone Nord Technopole et le secteur Sud Equipements publics : sa vocation se situe entre les activités innovantes ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.

• Nature des activités prioritaires :

- les activités innovantes ou technologiques
- 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

• Activités interdites : les activités de logistique, de transport, d'hébergement, de commerce (sauf showrooms adossés à des activités de production)

Trois scénarios de composition de la ZAC ont été étudiés.

L'esquisse n° 3 a été retenue par les élus car elle présente les atouts suivants :

- Force de la composition paysagère,
- Lisibilité de la voirie et du plan de circulation, même dans le cas d'un redécoupage,
- Implantation de l'aqualudique par rapport aux voies, à l'exposition Sud et à la visibilité,
- Cohérence avec l'approche urbaine de la tranche 1 tout en corrigeant certains excès,
- Modularité maximale permettant un découpage des lots, la simplicité et un minimum de voirie secondaire, réalisable par sections, très aisé à intégrer à un bilan prévisionnel de ZAC.

Un complément d'approche environnementale a permis de redéfinir plus précisément les dispositions d'évitement, de réduction et de compensation des impacts, conformément aux arrêtés loi sur l'eau de 2011 et 2013 :

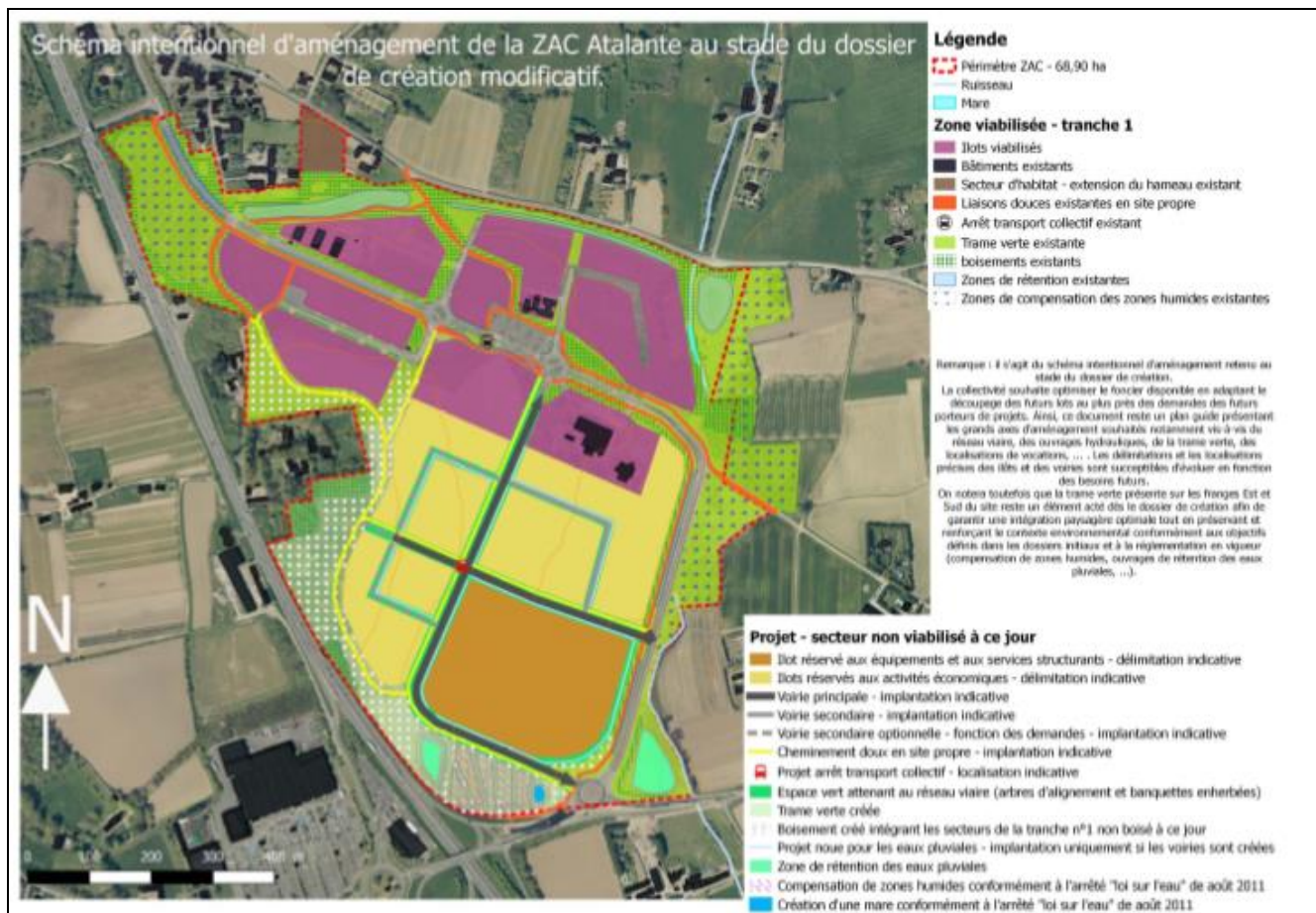
- zones de compensation des zones humides autorisées par l'arrêté loi sur l'eau de 2011,
- bassins de rétention des eaux pluviales (à l'Est le bassin existant, étendu conformément à l'arrêté loi sur l'eau de 2013 pour réguler les eaux de la partie basse, et à l'Ouest celui qui, après régulation de la partie haute, alimentera les zones de compensation des zones humides sur le modèle de ce qui a été réalisé au Nord sur la tranche 1),
- noues de collecte et d'amenée vers les bassins et zones de compensation des zones humides, offrant également une fonction de corridor écologique et relié au « batrodoc » réalisé sous l'avenue Atalante.

La surface cessible, après simulation des voiries présentées au schéma organique, est estimée au maximum (cas sans création de voiries optionnelles) à environ 350 000 m².

La valeur définitive ne sera connue qu'après bornage par un géomètre expert.

La ZAC, à vocation principale d'activités, accueillera des constructions diverses d'activités et d'équipements. L'enveloppe de surface de plancher prévisionnelle, à distribuer entre les différents îlots, envisagée au dossier de création, sera de l'ordre de 180 000 m².

L'appréciation sommaire des dépenses s'élève à 22 822 552 € HT dont 17 961 763€ HT sont déjà réalisées (acquisitions foncières, travaux d'aménagement..) et 4 860 789 € HT restent à réaliser (principalement des travaux d'aménagement et le reste de l'archéologie préventive).



L'impact du projet sur l'environnement

L'étude d'impact, datée de février 2017, et réalisée par le cabinet EF Etudes, fait apparaître les principaux enjeux environnementaux :

- L'insertion du projet dans le paysage car le site est implanté sur un plateau agricole, en bordure de la RD 137, à la jonction entre les secteurs construits de Saint Malo et de St Jouan des Guérets ;
- La présence d'un monument historique, le périmètre du projet est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques de la malouinière du Puits Sauvage ;
- Les déplacements, car la réalisation d'équipements publics et notamment du pôle aqualudique pourra induire des flux importants et augmentera les besoins de stationnement ;
- L'hydrologie, la zone non viabilisée est soumise à la réalisation d'un dossier dit « Loi sur L'eau », l'objectif étant de préserver le milieu récepteur en créant des noues et deux bassins ;
- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisation et aux déplacements et donc des émissions de CO2 ;
- Le patrimoine archéologique, qui se situe au lieu-dit Beauvais et le long de la rue de la Croix Raux. Il correspond au tracé présumé de la voie romaine Rennes - Alet (Saint-Servan) de niveau de protection B. Des fouilles archéologiques ont été engagées sur une partie du site en 2008-2009. Le reste du périmètre a été diagnostiqué par l'INRAP durant la période mars - novembre 2017.

1.2.2. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le périmètre du projet se situe sur deux communes (Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets) qui disposent chacune de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU de la commune de Saint-Malo a été approuvé par le conseil municipal le 31 mars 2006 et la dernière mise à jour date de décembre 2016.

Le rapport de présentation, qui mentionne pages 7, 8 et 116, la création d'une technopole sur le site de Blanche Roche en liaison avec la technopole de Rennes Atalante, est jugé compatible avec le projet de ZAC.

Il en est de même pour le PADD qui prévoit page 14 :

« La ville de Saint-Malo entend, avec la communauté d'agglomération, favoriser le développement des entreprises innovantes liées, en particulier, aux nouvelles technologies. Elle participe activement à la constitution d'un technopôle, en liaison avec Rennes Atalante, qui s'implantera sur le site de Blanche-Roche ».

En page 15 le PADD relève que : « Le tourisme balnéaire et culturel est le fruit d'une longue tradition issue de la seconde moitié du 19ème siècle, avec l'arrivée du chemin de fer. Le littoral est le fil conducteur d'un développement commun dont le barrage de la Rance est le trait d'union. Le projet CŒUR est l'illustration d'une volonté commune de préservation et de mise en valeur d'un capital écologique et touristique. D'autres projets peuvent s'inscrire dans une synergie commune pour dépasser les contraintes physiques et administratives vers un développement commun. »

La redéfinition des vocations de la partie Sud et notamment l'intégration d'un pôle aqua ludique intercommunal s'inscrivent dans les « autres projets ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont également compatibles avec le projet.

Le plan de zonage définit sur le site de la ZAC un secteur UM 15 qui correspond à un secteur pour lequel un plan de masse, coté à trois dimensions, édicte des règles spécifiques.

Il fait la distinction entre les espaces publics et les espaces cessibles de la ZAC et aussi entre les espaces publics de voirie et les espaces publics paysagers.

Les espaces cessibles sont découpés par vocation, ce qui se traduit par une rigidité réglementaire.

Le plan de zonage, qui ne permet pas la modification du plan de composition de la ZAC, doit être adapté.

Le règlement des zones ZAa, ZAb et ZAc délimitées sur le plan de zonage définit des vocations très précises qui ne sont pas compatibles avec l'élargissement souhaité de la notion d'innovation.

Les emplacements réservés et les servitudes sont compatibles avec le projet de modification de la vocation de la ZAC.

Le PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets été approuvé par le conseil municipal de la commune le 25 juin 2013 et la modification n°1 de ce PLU date du 27 janvier 2016.

Le rapport de présentation justifie page 113 du respect de la loi Littoral, la ZAC Atalante étant située dans la continuité de l'agglomération de Saint-Malo. Il précise également, page 118, que le projet Atalante est en lien avec Saint Malo.

En revanche, il reprend le « chapeau » du règlement littoral qui n'est pas compatible avec la réorientation des vocations économiques de la ZAC.

Le rapport de présentation doit donc être adapté.

Le PADD qui précise que : « Le projet de technopole, de compétence communautaire, a été intégré au POS par voie de révision simplifiée. Il conforte la position et le rôle de la commune en entrée de l'agglomération de Saint Malo » est compatible avec le projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont également compatibles avec le projet.

Le plan de zonage fait la distinction entre les espaces publics et les espaces cessibles de la ZAC et aussi entre les espaces publics de voirie (UZP) et les espaces publics paysagers (UZD).

Les espaces cessibles sont découpés par vocation (UZAa, UZAb et UZAc), ce qui se traduit par une rigidité réglementaire.

Le plan de zonage, qui ne permet pas la modification du plan de composition de la ZAC, doit être adapté.

Le règlement de zone UZA distingue les secteurs UZAa, UZAb, UZAc qui ne correspondent plus aux évolutions de la vocation souhaitées à l'occasion du projet de redéfinition de la ZAC.

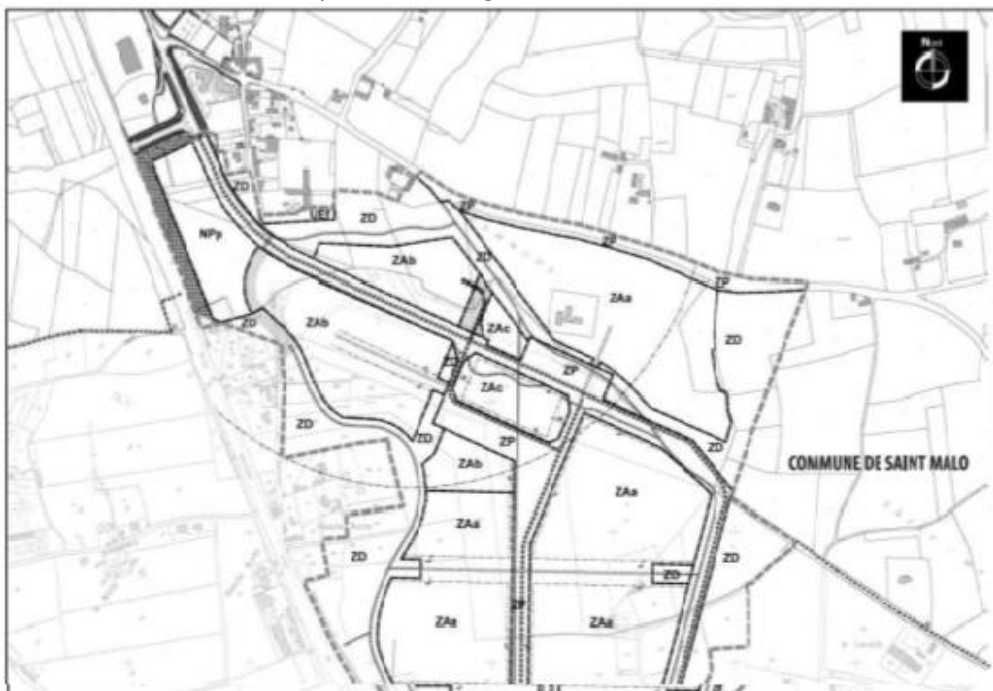
Le règlement de la zone UZP fige les espaces publics de voirie.

Le règlement de la zone UZD permet une protection plus souple que celle d'un Espace Boisé Classé.

Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères est aujourd'hui annexé au PLU. L'intention était de donner à ce document la force d'opposabilité que permet le droit public de l'urbanisme, force qu'il n'a pas habituellement, lorsqu'il est annexé à des pièces contractuelles de droit privé. Il est visé au règlement littéral.

Les emplacements réservés et les servitudes (protection de la malouinière du Puits Sauvage) sont compatibles avec le projet de modification de la vocation de la ZAC.

Les plans de zonage actuels



L'article L.153-54 du code de l'urbanisme dispose que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une

déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La présente procédure vise à mettre en compatibilité les PLU des communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint Malo avec le projet de la ZAC Atalante.

Elle a pour objet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces des documents d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet.

Mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Malo

Le plan de zonage est modifié et ne comprend plus que 4 zones :

- ZA : Ilots dédiés aux implantations d'activités innovantes ou technologiques
- ZD : secteurs d'espaces plantés et bassins d'eaux pluviales (idem existant)
- NPp : secteur naturel du hameau de Saint Etienne (idem existant)
- UEf : zone urbaine mixte de densité faible (idem existant)

Les voies secondaires et tertiaires, les cheminements piétons à réaliser sont supprimés.

Les EBC et le périmètre de protection du monument historique sont maintenus.

Le règlement de la zone UM 15 est modifié :

- Suppression de la référence au cahier des prescriptions architecturales ;
- Création d'un lexique dans les dispositions générales,
- Réécriture et actualisation des articles.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères est retiré des annexes du PLU. Il sera annexé à un cahier des charges de cession de terrain.

Mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets

Les pages 24 et 149 du rapport de présentation sont modifiées pour intégrer les nouvelles vocations autorisées sur la ZAC Atalante et reprendre les définitions sommaires des trois zones UZA.

Le plan de zonage est modifié et comprend 4 zones :

- UZAa : Secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes ou technologiques ;
- UZAb : Secteur Sud entreprises accueillant les activités innovantes ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport au tourisme et à la culture ;
- UZAc : Secteur Sud équipements publics destinés à l'ensemble des habitants de SMA.
- UZD : espaces verts et bassins de retenue d'eaux pluviales.

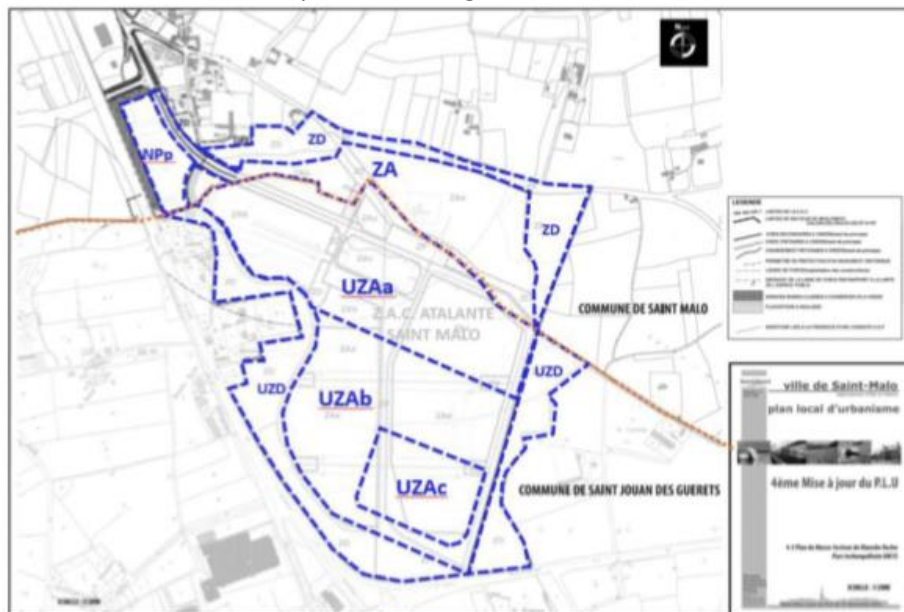
Le secteur UZP est supprimé.

Le règlement de la zone UZA est modifié :

- Création d'un lexique dans les dispositions générales ;
- La distinction entre zones UZAa, UZAb et UZAc est maintenue ;
- La zone UZAc faisant l'objet de concours d'architecture, les règles en sont allégées, tant en vue de favoriser la créativité que dans le but de simplifier la rédaction.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères est sorti des annexes du PLU. Il sera annexé à un cahier des charges de cession de terrain.

Les plans de zonage futurs



1.3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

La procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est encadrée par les articles L.110-1 et R.111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure de mise en compatibilité des PLU est encadrée par les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

L'article L. 153- 55 précise que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET REPONSE DE SAINT MALO AGGLOMERATION SUR LE DOSSIER DUP

Par courrier du 27 mars 2017 SMA a saisi pour avis le préfet de la région Bretagne, autorité environnementale compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, du dossier de création modificatif de la ZAC Atalante.

Dans son avis rendu le 29 mai 2017, (pièce 5 du dossier) l'Autorité environnementale (Ae) estime que l'évaluation environnementale est satisfaisante dans son ensemble à l'exception de l'analyse prospective pour une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère du projet, notamment en ce qui concerne le bâti et les relations avec les aménageurs.

L'Ae estime aussi que les mesures de suivi ne sont pas systématiquement décrites ni assorties d'indicateurs adaptés aux objectifs recherchés par le maître d'ouvrage

Elle recommande :

- D'insérer dans le dossier les résultats de l'expertise faunistique et floristique complémentaire, programmée en avril 2017 ;
- De compléter le tableau de suivi sur les types d'indicateurs retenus, notamment pour la phase travaux et de dissocier le coût des mesures ERC des mesures de suivi ;
- De détailler la comptabilité des activités entre les secteurs Nord et Sud et le fonctionnement de ces deux secteurs entre eux ;
- De compléter l'analyse sur le choix de débits retenus pour la gestion des eaux pluviales, la capacité de la STEP, la compatibilité du poste de refoulement avec les nouveaux raccordements, la gestion de l'eau potable (principe de gestion de l'équipement aqualudique) ;
- De préciser les modalités incitatives à mettre en place pour mener à bien l'implantation d'un réseau de chaleur et favoriser le développement des énergies renouvelables sur le site.

Il est également précisé que le dossier relève de la réglementation antérieure à celle mise en place par l'ordonnance du 3 août 2016 et que l'étude d'impact ne vaut pas étude d'impact pour les projets qui seront construits dans la ZAC et qui relèveraient du régime de l'évaluation environnementale systématique ou du champ du cas par cas.

Dans son mémoire en réponse du mois de juillet 2017, (pièce 6 du dossier) SMA apporte les éléments suivants :

La campagne de terrain, réalisée en mai 2017, a montré que, sur les deux mares, l'intérêt écologique est très limité et qu'aucune espèce d'amphibiens n'a été observée le jour de l'expertise. Concernant les oiseaux, seule la Gallinule poule d'eau, espèce très fréquente dans les cours d'eau ou les mares a pu être observée.

Cette expertise vient confirmer qu'il s'agit du milieu ne présentant pas un intérêt environnemental marqué qui pourrait être favorable à l'implantation de batraciens.

Les pages des tableaux récapitulant, pour chaque compartiment, les mesures ERC et les mesures de suivi figurant dans l'étude d'impact sont modifiées et présentées dans le mémoire en réponse. Il est bien précisé que l'étude d'impact initiale n'a pas été modifiée et qu'il s'agit à ce stade du dossier de création et non du dossier de réalisation.

La vocation de la ZAC exclut à priori les conflits d'image entre les différentes activités autorisées, mais peut générer des problèmes de compatibilité en matière de déplacements.

L'étude de trafic conclut au fait que des problèmes sensibles pourraient concerner les sorties en pointe du soir estivale quand quelques 250 véhicules se confronteront en sortie vers le Sud à un flux N-S de 870 véhicules/heure sur l'avenue Atalante (430+220+220), amenant des difficultés à sortir du site mais impactant les seuls usagers.

Elle identifie un autre problème lié à la mauvaise gestion des entrées sur le site aqualudique (stationnement, dépose-minute) et la constitution de files d'attente sur les voies d'accès venant encombrer l'avenue Atalante ou le giratoire de la RD4.

SMA indique que tous les problèmes seront connus au stade réalisation et que les solutions de desserte de la ZAC et du centre aqualudique devront être trouvées à partir des équipements routiers existants.

Il est rappelé que les axes majeurs que sont l'avenue Atalante et le giratoire de la RD4 ont été conçus et calibrés pour constituer une nouvelle entrée principale de ville de Saint-Malo par la voie de contournement devant relier le secteur du Routhouan et même le Port de Saint-Malo.

Ils sont en capacité d'absorber un trafic dès lors conséquent.

Le maître d'ouvrage apporte des compléments sur la phase travaux (évacuation des déblais) et le suivi écologique du chantier.

Concernant l'insertion paysagère et architecturale, SMA rappelle que l'opération est déjà en partie réalisée, que l'intégration paysagère est assurée par une nouvelle rédaction des articles du règlement des PLU de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, avec avis favorable de l'ABF.

Les dispositifs d'insertion paysagère de la ZAC sont rappelés : trame verte périphérique, axes de voirie principale en croix, liaisons douces, réseau de noues, adaptation du projet d'espaces verts. Les grandes lignes du cahier de prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales sont exposées.

SMA présente trois planches de photomontages montrant l'insertion paysagère de la ZAC, en particulier du pôle aqualudique.

SMA détaille également les mesures de suivi qui seront mise en place et les critères permettant de juger de l'efficacité des mesures compensatoires.

Le MO explique que le débit des eaux pluviales après travaux de 3 l/s/ha (91,5 l/s pour le projet) sera plus restrictif qu'en situation actuelle et que ce débit est largement compatible avec le débit de l'ouvrage limitant passant sous la RD4 (1700l/s).

Il précise que la capacité de la station d'épuration est en mesure d'accepter les eaux usées supplémentaires de la ZAC, même en période estivale.

Le principe de gestion en eau potable de l'équipement aqualudique (remplissage de bâches tampons et vidange vers le réseau d'eau pluviale après neutralisation préalable) est détaillé.

Les conclusions de l'étude acoustique réalisée par le bureau d'études Acoustibel sont présentées.

Pour les activités soumises à la réglementation sur le bruit de voisinage, il est rappelé que le respect des dispositions du décret du 31 août 2006 est à la charge de l'acquéreur du terrain et non à l'aménageur.

Pour les activités soumises à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), le respect de l'arrêté du 23 janvier 1997 est également à la charge de l'acquéreur.

L'étude confirme la conformité actuelle et future de l'avenue Atalante vis-à-vis de la réglementation sur le bruit routier pour les habitations situées près du village de Saint Etienne et au lieu-dit Les Landelles.

Il est rappelé que le classement au bruit des RD 137 et RD 4 impose, dans une bande de 300 m pour la RD 137 et de 100 m pour la RD 4, un isolement acoustique minimal à respecter lors de la

construction de nouvelles habitations, d'infrastructures hôtelières et de bâtiments dédiés à l'enseignement ou à la santé.

Le maître d'ouvrage indique également qu'à ce stade du projet, les hypothèses concernant les bâtiments sont trop imprécises pour garantir la faisabilité d'un réseau de chaleur. Il précise que pour le pôle aqueduc, le projet lauréat du concours d'architecte prévoit 50% du poste chauffage en EnR (chaufferie bois/gaz), une installation solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et une pompe à chaleur.

Dans son avis complémentaire du 15 septembre 2017 (pièce 8 du dossier d'enquête publique) l'autorité environnementale accuse réception du dossier reçu le 17 juillet 2017 intitulé « procédure d'autorisation environnementale » au titre de la loi sur l'eau et indique que les nouveaux éléments transmis dans le cadre de cette procédure d'autorisation environnementale n'appellent pas d'autres observations.

3. COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AVIS DE LA MRAE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES PLU

3.1. REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Cette réunion d'examen conjoint, organisée conformément aux dispositions des articles L.153-49 à 59 et R.153-13 à 17 du code de l'urbanisme, s'est déroulée le 17 octobre 2017. Après une présentation du projet, les personnes présentes ont formulé les observations suivantes :

M. LE GUEN (CCI) confirme son accord de principe au projet qui permettra de disposer de capacité d'accueil pour les entreprises, y compris celles relevant de la législation sur les ICPE.

Il affirme la nécessité d'éviter les conflits d'usage avec les commerces et les activités de logistique et d'optimiser les transports en commun et les déplacements doux.

Mme GOREN (Chambre d'agriculture), rappelle qu'en 2008, le milieu agricole ne s'était pas opposé à la création de la ZAC de 70 ha sur de terrains de grande valeur agronomique.

La CA est favorable à la réorientation des activités mais demande une optimisation de l'usage des surfaces utilisées, au regard de la densité de l'opération et de l'importance des espaces verts (22 ha). Elle interroge sur la nécessité, ou non, de mettre en œuvre une étude ERC (Eviter-Réduire Compenser) en matière agricole, car il s'agit d'une zone non encore urbanisée. Elle demande que l'on étudie la possibilité d'utiliser les espaces verts à des fins agricoles.

M. MAHIEU Vice-président de SMA, M. GRAINDORGE (SMA) et BOUQUET-ELKAÏM (avocat) apportent les réponses suivantes :

- La réduction de la surface de plancher à 180 000 m² a été effectuée par souci de réalisme ;
- Les espaces verts sont réalisés à hauteur de 80%. Leur proportion sera réduite pour les 20% restants ;
- Les terres agricoles sont déjà prélevées, la ZAC comporte des zones directement urbanisables, les réseaux existent, il n'y a pas lieu de réaliser une évaluation complémentaire (ERC) ;
- La question de l'utilisation des espaces verts pour l'agriculture sera examinée dans le cadre du Comité de pilotage, auquel participe la CA.

M. BRAS (DDTM) précise que les évolutions envisagées pour la vocation de la ZAC sont bien compatibles avec le SCOT du pays de Saint-Malo, le PLU de Saint-Jouan-des-Guérets et interroge sur la compatibilité du projet avec le PADD du PLU de Saint-Malo (ZAC exclusivement dédiée à la recherche et aux technologies innovantes).

Il estime que la simplification et la clarification du règlement doivent cependant maintenir certaines exigences en matière d'insertion paysagère en particulier pour le secteur UZAc. (Voir supra avis de l'Ae et réponse de SMA à cet avis).

M. POTIER (Ville de Saint – Malo) répond que l'équipement aquatique entre dans le cadre de la fonction de centralité et répond au PADD, s'agissant de renforcer l'attractivité de Saint-Malo.

Mme GOREN (Chambre d'agriculture), formule plusieurs remarques sur les règlements des PLU :

- Retirer la faculté de réaliser des résidences hôtelières ou des logements en zones ZA1 et ZA2 du PLU de Saint Malo et UZA1 et UZA2 du PLU de Saint-Jouan ;
- La rédaction des articles du règlement de ces zones est différentes pour les deux PLU ;
- Pour les deux PLU, la surface d'emprise au sol de 10% minimum est faible, il conviendrait de la porter à 25% ;
- La surface maximale de 60% devrait être supprimée, eu égard aux 22 ha d'espaces verts ;
- La hauteur des constructions limitée à 10 m, 15 m au faîtage, est trop faible.

M. GRAINDORGE (SMA) apporte les réponses suivantes :

- La rédaction des articles relatifs aux résidences hôtelières et aux logements sera revue ;
- La rédaction différente des deux règlements est liée aux règles de la zone UM15 pour la partie située sur Saint-Malo ;
- Le plafond de 60% d'emprise au sol peut effectivement être discuté ;
- S'agissant d'une zone industrielle et non artisanale, le minimum d'emprise au sol de 10% est difficile à relever.

Il est précisé également que SMA complètera ses réponses dans le cadre des documents qui seront intégrés dans le dossier d'enquête publique (voir infra).

3.2. MEMOIRE EN REPONSE DE SMA A L'AVIS DES PPA SUR LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 17 octobre 2017 regroupant l'Etat, Saint Malo Agglomération et les autres personnes publiques associées.

La DDTM et la Chambre d'Agriculture, ont formalisé des avis, des demandes de précisions et des recommandations par courriers. SMA a souhaité répondre précisément et formellement à ces courriers par un document de 47 pages qui constitue la pièce n°13 du dossier d'enquête publique. Il présente en annexe les avis rédigés par la chambre d'agriculture et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Il complète et précise les réponses apportées à la Chambre d'Agriculture lors de la réunion d'examen conjoint et formule des réponses aux interrogations et avis émis la DDTM dans son courrier du 13 octobre 2017, notamment celles relatives à la destination de la ZAC et à la compatibilité du projet avec le PADD du PLU de Saint-Malo.

Réponses aux observations de la Chambre d'agriculture

SMA apporte les précisions suivantes :

« Le projet constitue une simple modification portant à titre principal sur la vocation de la ZAC, à périmètre constant, et sur la seule évolution des possibilités construction. Il ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation, la ZAC Atalante étant déjà classée en zone urbanisée (U) et viabilisée pour la majeure partie. Les prélèvements à l'économie agricole qu'elle constitue ne sont pas nouveaux, la maîtrise foncière en est acquise de longue date, les terrains sont mis à disposition hors baux précaires, et les campagnes archéologiques avaient déjà interrompu l'exploitation agricole ».

Concernant la demande de réduction de la superficie des espaces verts (22 ha) et de renforcement de la capacité d'accueil de la zone, SMA précise que cette dernière s'est accrue avec la transformation du projet mais que l'exercice s'inscrit dans les limites des autorisations déjà obtenues et dans le respect des principales mesures compensatoires. Il est ainsi inenvisageable de reprendre la conception suffisamment en profondeur pour changer significativement le rapport des surfaces cessibles sur la superficie globale.

La surface de 281 000 m² de plancher, issue du dossier de création initial, est irréaliste.

Les opérations les plus denses observables en milieu périurbain ou rural n'excèdent guère 40% d'emprise au sol, ce qui rapporté aux 350 000 m² de surface cessible de la ZAC ATALANTE se traduirait par environ 140 000 m² de surface de plancher.

La surface de plancher autorisée de 180 000 m² est déjà en soi un maximum quasiment inatteignable.

Mise en compatibilité du règlement du PLU de Saint- Malo

La mention de l'hôtellerie dans le projet de règlement est bien une erreur matérielle. Il convient de retirer cette mention dans le règlement définitif.

L'éventualité d'un passage d'un minimum à 15% de l'emprise au sol est examinée par Saint Malo Agglomération.

L'emprise au sol de 60% n'est jamais atteinte, sauf pour le stockage qui nécessite peu de parkings ; 10% d'espaces verts sont obligatoires sur les parcelles privatives.

L'augmentation demandée de la hauteur des constructions conduirait à la création d'emplois supplémentaires et à la nécessité d'augmenter la proportion de terrains nécessaires à l'aménagement de parkings.

Mise en compatibilité du règlement du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets

La vocation des parties de la ZAC situées sur Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets n'est pas strictement identique. Les articles 1 et 2 traitent les conditions de l'occupation des sols et notamment la destination des locaux à édifier.

La rédaction du règlement sera revue pour retirer toute allusion au logement.

La numérotation des paragraphes de la zone UZA sera corrigée.

Concernant la demande relative à la mise en place de mesures ERC, le mémoire en réponse présente une analyse juridique détaillée qui conclut au fait que le projet ne concerne pas des zones à urbaniser (1AU et 2AU), que la ZAC, dans son emprise actuelle et future, est autorisée et que le projet s'inscrit dans le cadre d'une simple modification telle que prévue à l'article L.322-1 du code de l'urbanisme.

La modification de la vocation de la zone, n'ayant pas de conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, l'article L.112-1-3 du code rural ne trouve donc pas à s'appliquer.

Réponses aux observations de la DDTM

Concernant « le peu de justification d'implantation du complexe aqualudique »

Une étude d'opportunité et de faisabilité pour le dimensionnement et la localisation du futur centre aqualudique a été menée sur 2016 par un cabinet spécialisé (bureau d'études AMEX).

L'équipement s'adresse à 3 types de populations : locale, environnante, touristique. Les besoins des publics scolaires sont évalués à 15 783 élèves pour la communauté d'agglomération, avec une forte densité sur la commune de Saint-Malo.

L'étude comparative des 3 sites d'implantations possibles : Croix Desilles, Fougerais et Atalante conclut qu'en dehors des contraintes administratives liées à la destination de la ZAC et aux documents d'urbanisme, le site d'Atalante apparaît comme le site disposant des principaux atouts : visibilité, accessibilité, aménagement et réserve foncière.

Enfin, Atalante présente les meilleurs niveaux de populations desservies à isochrones constants (par exemple : 143 000 hab. à moins de 20 minutes en voiture, contre 133 000 pour le site des Fougerais et 111 000 pour le site de la Croix Desilles.

Concernant « l'absence d'interrogation sur les besoins » et le risque de dérive vers des activités de commerces, SMA rappelle que la ZAC Atalante a été conçue sur une stratégie d'offre et non de réponse à une demande.

Elle est indiquée que les arguments développés en faveur de la réorientation tiennent à deux grands constats :

- 1) Les besoins des entreprises ont changé ;
- 2) La forte difficulté de commercialisation tenait à la destination trop rigoureuse, inscrite dans le PLU avec un niveau de détail contre-productif, mais également à un ensemble de contraintes architecturales et réglementaires excessives, des espaces verts pléthoriques et des dispositifs luxueux de voirie et de gestion des eaux pluviales.

SMA précise que la réorientation stratégique de la ZAC lui offre de meilleures chances de commercialisation et que le commerce est interdit dans les règlements modifiés.

Concernant « l'absence de réflexion sur la possibilité de développer de l'habitat » sur la ZAC pour répondre aux besoins de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, SMA, qui estime qu'il s'agit d'un jugement d'opportunité, apporte les arguments suivants :

- SMA n'a pas compétence en matière d'habitat ;
- La consommation d'espace agricole et naturel pour la création d'habitat est en contradiction avec les enjeux de renouvellement urbain portés par le Pays de Saint-Malo ;
- La remise en question de la vocation de la ZAC nécessiterait la modification du PADD du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets ;
- Cette mixité habitat-activités entraînerait une perte de lisibilité pour l'aspect technopolitain de la ZAC ;
- Le bruit généré par la RD 127, les activités et les voies de desserte est incompatible avec de l'habitat ;
- Il serait obligatoire de créer des merlons plantés pour protéger le secteur d'habitat des nuisances sonores ; ce qui remettrait en cause l'équilibre financier de la ZAC.

Concernant le « peu de considérations architecturales et paysagères » mentionnées dans la réflexion, SMA rappelle qu'une part considérable a déjà été arrêtée au niveau du dossier de création et réalisée dans la partie Nord de la ZAC.

SMA précise que les PLU de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets sont révisés afin de modifier le zonage et de clarifier l'articulation entre les règlements de secteurs et le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Les grandes lignes, définies en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, sont reprises dans l'argumentaire.

Concernant l'absence d'esquisses architecturales ou de croquis d'insertion paysagère, SMA explique que le stade d'avancement des études était déjà plus avancé avec les plans de travaux que ce qui est requis pour un dossier de création. Il produit cependant des esquisses et des coupes réalisées récemment (3 planches de photomontages).

SMA rappelle également qu'une procédure de ZAC se compose en deux phases : dossier de création et dossier de réalisation et insiste sur sa volonté de ne pas reproduire les erreurs du passé en introduisant dans le dossier de création des niveaux de définition trop détaillés.

Concernant l'impact du projet sur les déplacements, SMA reprend les réponses apportées à l'Autorité environnementale : flux générés par le centre aqualudique, autres flux sectoriels.

Elle identifie des difficultés aux heures de pointe, en particulier le soir et conclut : « Ces problèmes potentiels sont à inventorier au cas par cas selon les options de raccordement du centre aqualudique sur la voirie périphérique, tant en entrée qu'en sortie.

Ceux-ci seront connus au stade réalisation. Dans tous les cas, les solutions de desserte de la ZAC et du centre aqualudique devront se faire et s'organiser à partir des équipements routiers existants.

Pour rappel, les axes majeurs que sont l'avenue Atalante et le giratoire de la RD4 ont été conçus et calibrés pour constituer une nouvelle entrée principale de ville de Saint-Malo par la voie de contournement devant relier le secteur du Routhouan et même le Port de Saint-Malo.

Ils sont en capacité d'absorber un trafic dès lors conséquent ».

SMA précise que, même en s'aggravant :

- « la situation ne sera jamais exceptionnelle par rapport à une situation urbaine ou périurbaine comparable, et sera loin de la congestion ou du risque pour la sécurité des usagers de la RD 137 ou du pôle aqualudique,
- l'aggravation dépendra en bonne partie du rôle de contournement et de transit que les usagers continueront à donner à l'avenue Atalante, et qu'ils amplifieront,
- tout cela a été mis en lumière dans l'étude d'impact et la réponse à l'Autorité environnementale (AE), sans occulter l'aggravation de la situation sur l'avenue Atalante, mais en soulignant aussi que celle-ci n'était pas principalement attribuable à l'urbanisation de la dernière tranche de la ZAC,
- les phénomènes d'attente aux giratoires incitent aux alternatives de déplacements ou aux effets de crénelage horaire (partir plus tôt ou plus tard) et donc au lissage des trafics ».

SMA apporte également des réponses aux observations de la DDTM en matière de climat et d'énergie et reprend ses éléments de réponse à l'avis de l'Ae.

Concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores, SMA indique que : « le secteur de projet est relativement exposé aux nuisances sonores comme à des sources de pollution de l'air (voies à grande circulation : RD 137 et 4). L'implantation d'entreprises [...] semble compatible avec cette situation. Le site réservé aux équipements publics, qui est très proche des voies routières, et offrira probablement des possibilités d'activités de plein air, est par contre plus préoccupant sur ce point ».

Les mesures de suivi de l'efficacité des zones humides de compensation sont reprises et détaillées.

Concernant la compatibilité du projet avec le PADD du PLU de Saint-Malo, SMA rappelle que le projet de modification de la ZAC ne concerne que faiblement le territoire de Saint-Malo et que la page 47 du PADD précise bien que la notion d'activités correspond non seulement aux activités économiques mais aussi aux activités sportives de loisirs et culturelles.

Il est rappelé que « le PADD précise que « *En tant que ville centre du Pays, Saint-Malo doit conforter son niveau d'équipements structurants à vocation intercommunale voire même régionale pour offrir aux habitants du Pays des services et prestations correspondant à ce statut.* » En conséquence, le projet de centre aqualudique, bien que non cité, est en parfaite adéquation avec cet objectif ».

Concernant le règlement du secteur UZAc du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets, jugé très peu renseigné par la DDTM au regard des enjeux de composition et d'intégration paysagère, SMA répond que, s'agissant d'équipements sous maîtrise d'ouvrage publique, il a été décidé en lien avec la commune et l'Architecte des Bâtiments de France de permettre des architectures ambitieuses innovantes et originales « qu'aucun règlement prescriptif ne sait décrire correctement ».

3.3. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE EN BRETAGNE

Par courrier du 10 septembre 2017, SMA a transmis, pour avis, au préfet du département d'Ille et Vilaine le dossier de demande de DUP relative à la modification du dossier de création de la ZAC Atalante emportant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des deux communes concernées : Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets.

Dans son avis rendu le 28 novembre 2017, (pièce 14 du dossier d'enquête publique) la MRAe de Bretagne, considère que le dossier transmis ne « saurait répondre » aux exigences de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et de leurs évolutions, telles qu'elles sont précisées dans le code de l'urbanisme (articles R. 104-18 et R. 151-3) :

« En effet, aucun élément du dossier, vis-à-vis des enjeux propres aux PLU :

- n'explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ni au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- ne présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- ne définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan et suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

En l'absence de ces éléments, qui ne figurent pas non plus dans l'étude d'impact du projet, l'Autorité environnementale déclare ne pouvoir se prononcer sur la qualité de l'évaluation environnementale des mises en compatibilité des PLU des deux communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets et sur la prise en compte des enjeux environnementaux présents sur le secteur.

En particulier, l'Ae demande au maître d'ouvrage de prendre en considération les objectifs d'économie d'espaces agro-naturels.

Elle recommande au maître d'ouvrage de « saisir l'opportunité de cette réorientation des objectifs initiaux de la ZAC pour s'interroger sur la pertinence de cette ZAC et de l'aménagement induit sur la totalité de ce secteur dans la mesure où ils contribuent à une conurbation le long de la RD 137, susceptible de générer des incidences négatives sur plusieurs enjeux environnementaux essentiels, comme la préservation des continuités écologiques ou la diminution des déplacements automobiles ».

3.4. MEMOIRE EN REPONSE DE SMA A L'AVIS DE LA MRAE

Dans son mémoire en réponse du mois de décembre 2017, (pièce 15 du dossier d'enquête publique), SMA rappelle que:

- Un dossier complet d'évaluation environnementale (Etude d'impact) a été déposé en préfecture dans le cadre de la procédure unique de DUP valant mise en compatibilité et que ce dossier intègre les incidences de la mise en compatibilité du PLU ;
- L'autorité environnementale unique est consultée sur l'étude d'impact du projet tenant lieu de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;
- Dans ce dossier, l'Ae unique est celle compétente pour le projet, laquelle a rendu un avis le 29 mai 2017. Cet avis intégrait bien le fait que le projet incluait une mise en compatibilité des PLU.

Dans ces conditions, la saisine de la MRAe sur le fondement de l'article L.104-6, qui concerne l'élaboration d'un document d'urbanisme, n'a pas de base légale.

En outre, le maître d'ouvrage précise que la demande de mise en compatibilité porte sur une modification de zonage d'un secteur déjà destiné à l'urbanisation, dont le foncier est maîtrisé et en partie viabilisé et non sur une ouverture à l'urbanisation.

Il expose que cette modification de zonage n'a aucune incidence sur les objectifs de protection de l'environnement et que l'équilibre général du plan n'est en rien affecté.

Il conclut que les recommandations de la MRAe ne sont pas fondées et qu'en tout état de cause, au regard de l'article R.122-27 du code de l'environnement, la MRAe n'avait pas à être saisie.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

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

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

L'arrêté du préfet d'Ille et Vilaine organisant l'enquête publique a été pris le 20 novembre 2017. Il fixe les dates d'enquête du vendredi 15 décembre 2017 à 9 h au lundi 15 janvier 2018 à 17 h 30 inclus, soit une durée de 32 jours. Il précise que le siège de l'enquête publique est fixé au siège de Saint-Malo Agglomération à Cancale et que les mairies de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint Malo (Direction de l'aménagement et de l'urbanisme) sont des lieux d'enquête subsidiaires.

L'arrêté préfectoral informe que le public pourra :

- consulter le dossier d'enquête au siège de Saint-Malo Agglomération, dans les mairies de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets et sur le site Internet de SMA ;
- formuler ses observations, soit dans les registres d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, soit à l'adresse électronique suivante : ZAC.Atalante@stmalo-agglomeration.fr.

Le 8 décembre 2017, le commissaire enquêteur a rencontré, au siège de SMA à Cancale M. Luc GRAINDORGE, Directeur de l'Aménagement et de l'Environnement.

Cette réunion de présentation du projet, objet de l'enquête publique, a également permis de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête :

- Composition du dossier d'enquête (15 pièces) ;
- Mise à disposition d'un ordinateur pour consultation du dossier d'enquête ;
- Organisation de la page d'accueil de l'enquête publique accessible depuis le site Internet de SMA.

Le même jour, le commissaire enquêteur a procédé à une visite du territoire concerné par la ZAC Atalante guidé par M. GRAINDORGE : secteurs déjà aménagés, voiries, implantations existantes, aménagements paysagers, zones humides compensatoires.

4.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public au siège de l'enquête, situé à Saint-Malo Agglomération à Cancale, dans les

mairies de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint Malo (Direction de l'aménagement et de l'urbanisme) ainsi que sur le site Internet Saint – Malo Agglomération était constitué des pièces suivantes:

1 – Arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la DUP et à la mise en compatibilité des PLU du 20 novembre-2017.

2 - Délibération n°2 -2017 du conseil communautaire du 27 avril 2017 - ZAC Atalante, engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.

3 – Étude d'impact (327 pages) + Résumé Non Technique (40 pages)

Datée de février 2017 et réalisée par EF Etudes de Saint Germain sur Ille comprenant : le contexte de l'étude, le cadre réglementaire, le cadrage préalable du projet, l'analyse de l'état initial du site, la présentation et la justification du projet, l'analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet, mesures ERC, difficultés de réalisation de l'étude, méthodes utilisées.

4 - Annexes étude d'impact (533 pages).

5 - Avis de l'Autorité environnementale (Ae) du 29-05-2017.

6 - Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage - juillet 2017.

7 - Délibération n°18-2017 du conseil communautaire du 28 septembre 2017.

Bilan de la Concertation, bilan de la mise à disposition du public de l'avis de l'Autorité environnementale sur l'Étude d'impact et la modification du dossier de création de la ZAC. Verbatim des réunions publiques.

8 - Avis complémentaire de l'Autorité environnementale (Ae) du 15-09-2017.

9 –Plan de situation.

10 - Dossier d'enquête préalable à la déclaration utilité publique (93 pages).

Comprenant :

- PIECE A – OBJET DE L'ENQUÊTE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
- PIECE B – PLAN DE SITUATION
- PIECE C – NOTICE (notice explicative, contexte de l'opération, description de l'état initial du site et de son environnement, justification et objet de l'opération, scénarios envisagés, description du projet soumis à enquête, appréciation sommaire des dépenses, l'utilité publique du projet)
- PIECE D – PLAN DE TRAVAUX (page 57/93)
- PIECE E – MEMENTO- ETUDE D'IMPACT (Résumé non technique, présentation et justification du programme et renvoi à l'étude d'impact et ses annexes pièces 3 et 4 du dossier d'enquête publique)
- PIECE F - ANNEXES

11 – Dossier de mise en compatibilité des PLU juin 2017 (110 pages)

Comprenant les chapitres suivants

OBJET DU DOSSIER

A - PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

B - NOTICE EXPLICATIVE DE L'ETAT INITIAL ET DU PROJET

C - ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLU

- Etat du PLU de Saint-Malo et compatibilité du projet
- Etat du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets et compatibilité du projet

D – MISE EN COMPATIBILITE DES PLU

- Modifications du PLU de Saint-Malo
- Modifications du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets
- Règlements modifiés

E - COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

F - ANNEXES

12 - Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques et associées du 17 octobre 2017.

13 - Mémoire en réponse aux avis PPA sur les Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme.

14 - Avis MRAe du 28 novembre 2017.

15 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe sur le dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP) valant Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU).

- ✓ Le registre d'enquête et, pour le siège de l'enquête, une chemise destinée à recevoir les courriers et les courriels adressés au commissaire enquêteur.

4.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur les portes vitrées du siège de Saint-Malo Agglomération, à Cancale, et des mairies de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint Malo (Direction de l'aménagement et de l'urbanisme). Il a également été affiché en 5 points du périmètre de la ZAC (voir carte de localisation en annexe 1).

Cet affichage a été constaté par la commissaire enquêteur le 8 décembre 2017 et à plusieurs reprises tout au long de l'enquête pour ce qui concerne le siège de l'enquête mais aussi autour du site de la ZAC. Les affichages en mairies de Saint-Malo et de Saint-Jouan des Guérets ont été constatés lors des permanences.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :

1er avis :

- Journal Ouest France du 23 novembre 2017
- Journal Le Pays Malouin du 30 novembre 2017

2ème avis :

- Journal Ouest France du 15 décembre 2017
- Journal Le Pays Malouin du 21 décembre 2017

L'enquête a également été annoncée sur les sites Internet de la Préfecture d'Ille et Vilaine et de Saint-Malo Agglomération.

4.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions précisées par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2017: un dossier d'enquête publique et un registre ont été tenus à la disposition du public du 15 décembre 2017 au 15 janvier 2018 au siège de l'enquête, situé à Saint-Malo Agglomération à Cancale, dans les mairies de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo (Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de Saint-Malo Agglomération.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 séances de permanence:

Au siège de Saint-Malo Agglomération

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

A la mairie de Saint-Jouan-des-Guérets:

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

A la mairie de Saint-Malo – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :

- Le 4 janvier 2018 de 14h à 17h

Il y a reçu 8 personnes. Certaines se sont déplacées à plusieurs reprises.
L'enquête s'est déroulée dans le calme et sans incident.

5. LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

5.1. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

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

5.2. RESUME DES OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

Page 55, Il souhaite connaître :

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

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

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

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

L2 : Comité d'animation de l'association OSONS

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

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

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

L'association dresse le constat de l'évolution des centres villes qui se désertifient et se dévitalisent au profit des zones commerciales périphériques, en particulier dans les villes moyennes en difficulté.

Elle indique que, si Saint-Malo se maintenait jusqu'à ces dernières années en termes de locaux commerciaux inutilisés, l'influence de la métropole n'est plus évidente, que l'échec actuel de la Zone Atalante par rapport à ses premiers objectifs est un indicateur important et qu'une certaine fragilité s'installe tant pour le commerce de centre-ville, que pour la population et l'économie locale.

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

activités existantes constituera la nouvelle aubaine immobilière pour des promoteurs planificateurs ».

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

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

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

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

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

Concernant les aspects financiers, elle considère que :

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

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

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

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

Elle estime que :

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

Conclusions de l'association :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappelle que :

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

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

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

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

L'association relève également l'absence d'étude d'impact, comme l'a noté l'autorité environnementale et souligne l'importance de cette lacune au regard des enjeux de biodiversité sur cette zone, notamment pour le « pélodyte ponctué », amphibien qui fait l'objet d'une protection

stricte au titre de l'arrêté du 19 novembre 2007 (Cf. arrêté de 2011 avec référence à des prospections réalisées en 2007 et 2009 PJ n°2).

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

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

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

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

L'association interroge sur :

- L'impact du nouveau projet sur la gestion des eaux pluviales ;
- Sa compatibilité avec la Loi littoral, eu égard à l'extension des zones urbanisées sans véritable continuité avec les bourgs, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme ;
- La consultation de la commission départementale des sites et des paysages ;
- Une réflexion à mener pour une éventuelle protection des terres agricoles et un meilleur maillage avec la trame bleue et verte, avec conservation d'îlots de nature pour constituer des zones tampon avec rupture d'urbanisation, importantes sur le littoral ;
- La mise en valeur des récentes découvertes archéologiques.

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

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

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

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

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

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

M5 : M. Jean GAUTIER Saint Malo :

- Indique qu'il est architecte et restaure depuis 40 ans, un monument historique, la Malouinière du Puits Sauvage (ouverte au public depuis 1998, recevant 6000 visiteurs/an) et située à proximité immédiate de la zone Atalante ;
- Constate que, page 22 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, il est mentionné qu'il n'y a pas de périmètre de protection du patrimoine architectural au sein du projet ;
- Précise qu'en réalité la ZAC est concernée sur la moitié de son territoire par le périmètre de protection de la Malouinière qui est en covisibilité directe avec toute la phase 1 ;
- Déclare ne pas avoir de remarque à faire sur l'évolution des activités prévues sur la phase 2 ;
- S'oppose à la remise en cause des plantations récentes qui vont permettre de diminuer l'impact visuel des bâtiments et des prescriptions architecturales sur la phase 1. Changer le cahier de prescriptions pour construire plus haut, diminuer les plantations sur la phase 1 de la zone Atalante serait une dévalorisation totale et définitive du patrimoine architectural. L'attractivité de Saint-Malo, dont parle cette enquête, est liée en grande partie à l'histoire de la ville ;
- Souligne que le dernier permis de construire donné par la ville de St-Malo en septembre 2015 sur la phase 1 ne correspond pas aux prescriptions architecturales de la zone (hauteur et largeur des hangars, supérieurs de 4 m par rapport au cahier de prescriptions architecturales actuel) ce qui dévalorise considérablement le monument historique malouin (photographie des hangars vue du parc du M.H. en appui à l'observation).

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

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

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

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

L1 : M. Daniel BOUFFORT

M8 : M. Henry MENDELS, Saint-Malo

M10 M. Michel MOISSON, Saint-Malo

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

M12 : Mme Catherine VILLON, Saint-Malo

M13 : M. Michel CHARRIER, Saint-Malo

M14 Mme Armelle BRIERE, Saint-Malo

M15 : Mme Agnès BERNARD- BREILLAT, Saint-Malo

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

M17 : Mme Marie-Brigitte MENDELS, Saint-Malo

M18 : Mme Nicole ECHEVERRIA, Saint-Malo

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

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

- Le commerce ne doit pas s'étendre aux portes de la ville. L'utilité publique ne peut consister à contribuer à la dévitalisation de la ville ou à sa spécialisation touristique.
- Au moment où le gouvernement lance un plan de revitalisation des villes moyennes à renfort de milliards d'euros, il ne peut y avoir d'utilité publique pour reproduire à Saint-Malo les erreurs commises ailleurs. La zone Atalante doit rester affectée aux entreprises et par modification à la piscine communautaire. Les projets de salles de spectacle, de zones de loisir et de tous les types de commerce doivent être exclus.
- La zone Atalante est prévue pour l'implantation des entreprises pour les 25 prochaines années. Seule la piscine doit pouvoir y prendre place, et la première vocation doit être maintenue pour ne pas livrer l'avenir de Saint-Malo aux seules activités du grand commerce et du tourisme.
- Les terrains agricoles supprimés à l'occasion de la création de la zone Atalante ne doivent pas servir, in fine, à multiplier les zones de commerces ou de tourisme. L'utilité publique ne peut servir à détruire des exploitations agricoles au motif de développement de l'activité industrielle pour ensuite faire place au commerce et au tourisme que les élus favorisent. La zone Atalante ne doit pas changer de vocation, elle doit accessoirement permettre la construction de la piscine.
- La transparence doit être faite sur le montant des investissements pris en charge par les collectivités en fonction de leurs intérêts (pénétrante dans Saint-Malo). L'utilité publique ne peut être accordée sans information financière mise à disposition du public, alors que les éléments existent. L'utilité publique ne peut être accordée sur un dossier qui ne comprend pas le bilan prévu pour la ZAC alors que les éléments existent. Ces informations sont cachées au public.
- Le règlement de la zone est trop imprécis pour éviter le risque de contentieux « gagnant » pour des entreprises commerciales. L'utilité publique ne peut être reconnue sur la base d'un règlement qui ne tient pas compte du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, complété par l'arrêté du 10 novembre 2016.
- La modification de la vocation de la zone ne s'appuie sur aucune étude autre que le bilan de la zone actuelle prévue pour 25 ans et inaugurée il y a 5 ans. Le bureau d'étude qui a fait le bilan de la zone n'a pas de compétence ou de spécialité dans les domaines permettant d'évaluer correctement l'impact du changement de vocation de la ZAC sur les structures commerciales, culturelles ou artistiques existantes. L'utilité publique ne se décrète pas, elle se justifie et ne peut être accordée sur la base de la seule volonté d'élus mal informés et sans justification dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

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

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

- Regrette que la période choisie pour l'enquête publique ne puisse permettre une expression suffisante du public ;
- Souligne que le projet va artificialiser plusieurs hectares de terres agricoles, ce qui aura un impact négatif sur la préservation des milieux et la gestion des eaux ;
- Rappelle l'importance des zones naturelles et en particulier des zones humides pour la préservation de la biodiversité ;
- Relève que le premier avis de l'autorité environnementale souligne le besoin d'une analyse complémentaire concernant la définition des mesures de suivi permettant de vérifier à posteriori l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre et que dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage répond plutôt précisément aux différents

points soulevés, à l'exception du mode de suivi de la qualité atmosphérique du site (page 36/47), ce qui est pourtant une préoccupation des habitants de Saint-Malo.

- Retient que, dans son avis, l'ARS s'inquiète de l'impact du projet sur les eaux littorales et estuariennes, en particulier du fait de la dégradation éventuelle du ruisseau de la Couaille et qu'elle alerte également sur la gestion des eaux usées issues du complexe aqueduc, notamment lors des opérations d'entretien.

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

5.3. REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMATIQUES

Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

Nature de l'observation	Nombre de remarques	Référence des observations
Observations portant sur la justification du changement de la destination de la ZAC Atalante	14 (dont 11 identiques)	R1 SMA , L2, M1 L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18
Observations relatives à l'appréciation sommaire des dépenses	13 (dont 11 identiques)	R1 SMA , L2 : L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18
Observations relatives à la nature des activités et destinations permises dans la ZAC	18 (dont 11 identiques)	R1 SMA, L2, M2, M3, M6, M7, M9 L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18
Observations relatives aux modifications apportées au projet initial en matière de prescriptions architecturales et paysagères	2	R1 SMA, M4, M5 (identiques)
Observations relatives à l'impact du projet sur l'environnement	3	R1 SMA, M1 , M19
Observations relatives à l'absence de concertation et au choix de la période d'enquête publique	3	L2, M1, M19
Observations hors champ de l'enquête publique	3	R1 SMA, R1 et R2 SJG

6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré, le 24 janvier 2018, M. Luc GRAINDORGE, pour lui communiquer les observations écrites consignées dans un Procès-Verbal de Synthèse ainsi qu'une liste de questions (annexe 2 du rapport d'enquête). Ces questions sont reproduites ci-après.

7. QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

8. MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur, a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 8 février 2018 (Cf. annexe 3 du rapport d'enquête).

9. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.

La partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS sur le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante située sur le territoire des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Rennes le 21 février 2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DFAYSSE', is centered on the page.

Danielle FAYSSE

Annexes :

1. Affichage
2. Procès-Verbal de Synthèse et questions du commissaire enquêteur remis le 24 janvier 2018
3. Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur du 08 février 2018.