

Saint-Malo Agglomération
Arrêté préfectoral du 20 novembre 2017

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

Enquête n°E17000338/35

15 décembre 2017 – 15 janvier 2018

Partie 2
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Rennes, le 21 février 2018

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Objet de l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	4
1.3. Bilan de l'enquête publique.....	5
2. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	7
2.1. concertation - période d'enquête publique.....	7
2.2. Justification du projet - Intérêt public de l'opération	8
2.3. Impacts du projet	11
2.3.1. Impact sur l'environnement	11
2.3.2. Impact sur l'économie locale.....	15
3. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	16
4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

Cette ZAC est située au Sud de l'agglomération malouine, elle borde la RD n° 137 Saint-Malo-Rennes. Sa superficie est de 68,9 hectares. Sa vocation initiale était d'accueillir des entreprises dans les domaines de la biotechnologie et des technologies de l'information et de la communication. Environ 30 ha ont été aménagés, offrant 14 ha de surfaces commercialisables dont un tiers est aujourd'hui occupé, soit environ 5 ha.

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

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

Les nouvelles orientations visent :

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

Concrètement, la ZAC sera organisée en trois secteurs, par vocation :

1. Le secteur Nord Technopole, correspond au secteur où des entreprises sont déjà implantées ainsi que le programme tertiaire Odysée et bientôt Elytis. Il conservera sa vocation à accueillir des activités innovantes ou technologiques, dans la continuité de l'activité 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, 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)

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.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A la demande du préfet d'Ille et Vilaine, le président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 14 novembre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

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

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

Les mesures de publicité au siège de l'enquête publique, dans les mairies, sur place à la périphérie de la ZAC Atalante, dans la presse et sur le site Internet de SMA et de la préfecture d'Ille et Vilaine ont été effectuées dans les délais.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 séances de permanence : deux au siège de l'enquête, deux en mairie de Saint-Jouan-des-Guérets et une en mairie de Saint Malo (DAU). Il y a reçu 8 personnes.

Cette enquête s'est déroulée de façon concomitante avec l'enquête organisée au titre de la Loi sur l'eau et du code de l'environnement, en vue du projet d'aménagement de la dernière tranche de la ZAC Atalante.

1.3. 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 dépostions** 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

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

Nota :

- Sur 24 dépostions, 11 sont identiques. Elles reproduisent un courrier diffusé par l'association OSONS et sont référencées L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18 ;
- Les dépostions 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.

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 <i>(dont 11 identiques)</i>	R1 SMA , L2, M1 L1, M8, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18
Observations relatives à l'appréciation sommaire des dépenses	13 <i>(dont 11 identiques)</i>	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 <i>(dont 11 identiques)</i>	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 <i>(identiques)</i>
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

Le 24 janvier 2018, le commissaire enquêteur a remis à M. GRAINDORGE, Directeur de l'Aménagement et de l'Environnement, le Procès-Verbal de Synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions du commissaire enquêteur (annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique **le 08 février 2018** (annexe 3 du rapport d'enquête).

Méthodologie :

Le chapitre 5 de la partie 1 « Rapport d'enquête », synthétise toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique dans l'ordre de leur enregistrement.

Dans les chapitres 2 et 3 de cette 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, le commissaire enquêteur procédera à une analyse thématique du projet en distinguant la demande de DUP et la mise en compatibilité des PLU.

Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative (résumés aux chapitres 2 et 3 du rapport d'enquête), les questions du commissaire enquêteur ainsi que les réponses de Saint-Malo Agglomération à ces avis et questions.

Dans le chapitre 4, le commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante.

2. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.1. CONCERTATION - PERIODE D'ENQUETE PUBLIQUE

Trois interventions rédigées par le comité d'animation de l'association OSONS (L2), par la présidente de l'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD) (M1) et par une adhérente de l'association Eau et rivières de Bretagne (M19), ont critiqué le choix de la période retenue pour l'enquête publique, pendant la période des fêtes de fin d'année, ce qui n'aurait pas permis au public et en particulier aux commerçants de s'informer et de s'exprimer.

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

Elle signale qu'un permis de construire a déjà été déposé en mairie de Saint-Jouan-des-Guérets pour la construction d'un espace aqualudique alors même que l'enquête publique est en cours. Dans ces conditions, elle s'interroge sur l'utilité de l'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse, SMA rappelle que :

- La période d'enquête a été prescrite par la Préfecture d'Ille et Vilaine. Elle devait comprendre une période de vacances scolaires pour permettre l'expression des non-résidents à l'année et surtout des propriétaires de résidences secondaires qui pouvaient également trouver un intérêt à se prononcer sur le projet. Les vacances d'été et Toussaint 2017 étant passées, et celle de février, Pâques et a fortiori été 2018 retardant trop les projets, seules restaient celles de la fin d'année 2017.
- Aucune des quatre réunions de concertation, tenues alternativement à Saint Malo et à Saint Jouan des Guérets, n'a permis de faire émerger aucune des questions ici traitées.

Appréciation du commissaire enquêteur

La période d'enquête, prescrite par arrêté préfectoral, était contrainte par la volonté du maître d'ouvrage de ne pas retarder ses projets, en particulier la construction du complexe aqualudique. Ce n'est sans doute pas la meilleure période pour recueillir les observations des propriétaires de résidences secondaires. Cependant, ce type de public n'est peut-être pas le plus intéressé par l'opération puisque la décision d'urbaniser ce secteur n'est pas récente, la ZAC ayant été créée en 2008.

Par ailleurs, je rappelle que le dossier d'enquête était consultable pendant 32 jours en trois lieux (siège de SMA à Cancale, mairie de Saint Malo, mairie de Saint-Jouan) et sur le site Internet de SMA.

Je retiens que trois associations ont participé à cette enquête et que l'association OSONS a fait le nécessaire pour informer les commerçants. Une quinzaine d'entre eux s'est manifestée.

Il convient de souligner qu'une concertation préalable a été organisée 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-des Guérets ;*
- *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 compte rendu des 4 réunions publiques, organisées en janvier, février et mars 2017, et annoncées par voie de presse, figure bien dans le dossier d'enquête publique (pièce 7).

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 sur le projet de modification du dossier de création de la ZAC.

2.2. JUSTIFICATION DU PROJET - INTERET PUBLIC DE L'OPERATION

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

Elle a été déclarée d'utilité publique le 9 avril 2010 et Saint-Malo Agglomération dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains.

Afin de faciliter la commercialisation de la ZAC, SMA a décidé d'élargir sa vocation à un ensemble d'activités plus large qui seront réparties de façon différenciée dans la zone.

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.

Lors de l'enquête publique, la justification de cette évolution a été jugée insuffisante voire inexistante par 14 intervenants dont 11 reprennent les termes du courrier diffusé par l'association OSONS (L2).

Les arguments développés à l'appui de cette critique sont les suivants :

- Le chapitre consacré au bilan, (page 37 du dossier DUP), n'est pas assez développé ni étayé il ne justifie pas vraiment la réorientation envisagée ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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, ce qui n'est pas le cas de cette nouvelle demande de DUP ;
- 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 ;
- Le dossier ne comporte pas d'éléments chiffrés sur le taux de rentabilité socio-économique qui permettent d'affirmer que les inconvénients d'ordre social et le coût financier ne sont pas excessifs ;
- Le dossier ne présente 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). Pour étayer sa démonstration, l'association OSONS cite une fiche technique d'octobre 2017 et l'arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016.

Il convient cependant de relever que le projet d'implantation d'un pôle aqualudique sur la ZAC Atalante n'est pas remis en cause par le public.

Lors de la réunion d'examen conjoint, qui s'est déroulée le 17 octobre 2017 :

La CCI a confirmé son accord de principe au projet qui permettra de disposer de capacités d'accueil pour les entreprises, y compris celles relevant de la législation sur les ICPE.

La Chambre d'agriculture s'est déclarée favorable à la réorientation des activités mais a demandé une optimisation de l'usage des surfaces utilisées.

Le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur l'évolution du budget de la ZAC, suite à la modification de la vocation.

Dans ses mémoires en réponse aux avis émis par les services de l'Etat (pièce 13 du dossier d'enquête publique) et au procès-verbal d'enquête publique (annexe 3 du rapport d'enquête) le maître d'ouvrage apporte les éléments suivants :

Justification de l'évolution de la vocation de la ZAC

Le maître d'ouvrage rappelle qu'il s'agit d'une simple modification de la ZAC, à périmètre constant et que l'utilisation des terres agricoles n'est pas impactée par le projet.

Il expose que :

« L'ensemble du groupement de commande retenu au titre de la maîtrise d'œuvre de la ZAC Atalante ainsi que leur mandataire ont été retenus et donc jugés aptes à conduire dans les meilleurs délais les études d'un tel dossier et surtout accompagner et éclairer le choix des élus dans la définition précise des vocations de la future ZAC.

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

En termes de besoins, 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.

En terme de localisation, l'étude comparative des 3 sites d'implantations possibles : Croix Désilles, 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 ».

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

Aspects financiers

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

En termes de procédures administratives, le bilan doit être présenté à l'occasion de l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier porte sur une simple modification de la ZAC à périmètre constant, étant précisé que la maîtrise foncière est déjà acquise.

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La ZAC Atalante Saint-Malo, d'une superficie d'environ 70 ha, a été créée en juin 2008. L'arrêté préfectoral d'avril 2010 déclare le projet de réalisation d'utilité publique et autorise la communauté d'agglomération du pays de Saint-Malo à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

La vocation initiale de la ZAC était exclusivement destinée à l'accueil d'entreprises innovantes ou technologiques à vocation de recherche et développement, de production à haute valeur ajoutée pouvant être en lien avec les biotechnologies marines et les technologies de l'information et de la communication.

Le plan d'aménagement prévoyait, environ 34 ha de surfaces cessibles et 38,5 ha d'équipements publics, dont 22 ha d'espaces verts et 6,3 ha de mares et bassins.

Aujourd'hui, Saint-Malo Agglomération dresse le constat d'une commercialisation insatisfaisante : environ 30 ha ont été aménagés et à peine 4,5 ha sur 13,8 ha cessibles ont été acquis. Si l'implantation de plusieurs entreprises est programmée, plusieurs entrepreneurs ont renoncé à s'installer du fait d'une spécialisation trop étroite et du niveau de contraintes trop élevé.

L'évolution envisagée vise, d'une part à poursuivre l'aménagement de la ZAC en élargissement sa vocation pour la partie technopôle (Nord de la ZAC) et, d'autre part, à l'ouvrir à de nouvelles vocations et à permettre l'implantation de grands équipements d'intérêt collectif dont un pôle aqualudique.

Cette évolution remet en cause la destination initiale de la ZAC et donc le fondement de la DUP de 2010, celle-ci ayant d'ailleurs expirée. Elle doit donc être justifiée.

Je considère que les pages 37 à 42 du dossier de demande de déclaration d'utilité publique et les pages 229 à 239 de l'étude d'impact exposent clairement les motivations de cette demande et justifient l'évolution de la ZAC Atalante vers une certaine diversification des activités économiques accueillies et une orientation de la partie Sud de la ZAC vers l'accueil des équipements publics structurants intégrant un complexe aqualudique.

Le résumé de l'étude d'opportunité et de faisabilité pour le dimensionnement et la localisation du futur centre aqualudique figurant dans la pièce 13 du dossier d'enquête complètent cette justification.

J'estime que l'assouplissement de la vocation de la ZAC et l'offre de foncier plus modulable envisagées auront pour effet de faciliter l'accueil de nouvelles entreprises sur un espace destiné à être urbanisé depuis 2007, y compris sur les parties déjà aménagées et en attente de commercialisation.

L'implantation d'un complexe aqualudique répond bien à un besoin clairement identifié aussi bien pour les populations scolaires que pour les habitants de la communauté d'agglomération et pour les touristes. Sa localisation m'apparaît pertinente en termes de visibilité, d'accessibilité et de rayonnement.

Le projet présenté à l'enquête publique aura à mon avis pour conséquences de renforcer l'attractivité de la zone pour les entreprises et autorisera l'installation d'un équipement public d'importance communautaire susceptible d'accroître l'intérêt résidentiel et touristique de la région de Saint-Malo.

Pour toutes ces raisons je considère que le projet de modification du dossier de création de la ZAC Atalante présente un caractère d'intérêt public.

L'appréciation sommaire des dépenses, qui figure page 55 du dossier d'enquête préalable à la DUP, fait état d'un montant total de l'opération de 22 822 552€ HT, dont 17 961 733 réalisés. Je constate que le premier chiffre est très proche de celui de 22 636 047€, mentionné dans la délibération du conseil communautaire du 18 juin 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC mais qui mentionne une dépense globale de 33 176 047 M€, emprunts compris et frais financiers et charges liées aux emprunts compris.

Le maître d'ouvrage a précisé que l'optimisation envisagée porte sur les surfaces cessibles, la diminution des prestations, notamment des espaces verts, mais surtout sur les volets financiers. Le niveau d'emprunt qui reste encore à définir ne sera certainement pas au niveau de 2008, ni les frais.

Je considère que les éléments présentés dans l'appréciation sommaire des dépenses sont suffisants pour apprécier l'utilité publique du projet. Ils permettent de constater qu'une grande partie des dépenses nécessaires à l'aménagement de la ZAC ont été réalisées et qu'il devient urgent, pour la collectivité, de commercialiser les terrains.

Je retiens que l'augmentation des surfaces cessibles, la réduction et la simplification des aménagements publics prévus dans la partie restant à aménager (40 ha) permettront d'améliorer le futur bilan de l'opération.

2.3. IMPACTS DU PROJET

2.3.1. Impact sur l'environnement

4 dépositions concernent l'impact du projet sur l'environnement :

Un intervenant relève que si le dossier constate le caractère « trop forestier » de la ZAC Atalante, le projet prévoit encore des programmes de plantations sans envisager l'aménagement de voies adaptées aux poids- lourds.

L'association de sauvegarde et protection du patrimoine et du paysage des pays de Saint-Malo et de Dinan (ASPPPSMD) (M1) et une adhérente de l'association Eau et rivières de Bretagne (M19) formulent les observations suivantes :

- L'étude d'impact est insuffisante, ce qui a été relevé par l'autorité environnementale ;
- Ces lacunes sont importantes au regard des enjeux de biodiversité (impact sur les amphibiens) et des enjeux liés au fait que le secteur constitue une tête de bassin versant (présente de zones humides, qualité de l'eau du Routhouan, augmentation des débits ruisselés ;
- 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.

La représentante de l'association Eau et Rivières relève que dans son mémoire en réponse au premier avis de l'Ae, 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.

Elle remarque également 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 aqualudique, 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.

L'association ASPPPSMD 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.

Un intervenant (M4, M5) rappelle que la ZAC est concernée sur la moitié de son territoire par le périmètre de protection de la malouinière du Puits Sauvage qui est en covisibilité directe avec toute la phase 1. S'il affirme ne pas avoir de remarque à faire sur l'évolution des activités prévues sur la phase 2, il déclare s'opposer 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.

Il indique 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.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage, qui estime que l'étude d'impact du projet de ZAC apparait pleinement proportionnée aux enjeux identifiés, rappelle qu'a été considérée, en mai 2017, par l'Autorité environnementale, comme satisfaisante dans son ensemble, à l'exception de l'analyse prospective vis-à-vis de l'insertion paysagère et les relations avec les futurs aménageurs.

Il précise qu'à la suite de cet avis, il a produit un mémoire en réponse permettant de préciser et d'affiner plusieurs thématiques sur la base des recommandations émises par l'Autorité environnementale.

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

Concernant l'augmentation de l'imperméabilisation pouvant dégrader les eaux via le ruisseau de la Couaille, SMA indique que le rapport présente clairement tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales, permettant aussi bien de préserver la qualité de l'eau pour tous les paramètres prévus par la Loi, que de garantir le débit de rejet des écoulements, pour une protection conforme à la réglementation en vigueur.

Concernant l'atteinte aux zones humides et la création d'une mare, jugées contraires aux prescriptions du SAGE et donc illégales, SMA précise que la suppression des zones humides encore présentes est autorisée depuis 2011 dans le cadre du premier dossier Loi sur l'eau, c'est-à-dire antérieurement à l'adoption du SAGE. La mare à créer fait partie des dispositifs autorisés ou prescrits par l'arrêté. L'ensemble est décrit plus en détail dans les réponses aux questions portant sur la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Il n'y a donc aucune illégalité en la matière mais une application d'une autorisation antérieure.

Le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur la régularité des permis de construire autorisés et l'impact du projet de modification du règlement sur le paysage :

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

Réponses de SMA

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

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

D'une façon générale, les modifications apportées aux PLU consistent à simplifier la lecture du règlement graphique et littéral tout en maintenant la même exigence de qualité. Concernant le zonage, la suppression des zones spécifiques pour les espaces publics « naturels » et « de voirie » dans la phase 1 n'a donc aucun impact architectural et paysager.

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

Il s'agissait :

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

Sur toutes les phases, dont la phase 1, le cahier des charges architecturales et paysagères a été extrait du PLU et les articles d'ordre réglementaire ont été replacés dans les règlements, ce qui les rend totalement opposables.

Parmi celles-ci, pour la zone Nord, les éléments qualitatifs sont intégralement repris :

- Bois à 50% ou autres matériaux qualitatifs « d'origine naturelle, minérale » en précisant que les revêtements peuvent être admis suivant la qualité de leur traitement, qu'il s'agisse de la nervure, du rythme et de la proportion du calepinage ;
- Toiture à pente, pouvant être obtenue de diverses manières y compris les sheds donnés ici pour exemple et permettant une bonne entrée de lumière suivant l'orientation ;
- Hauteurs notamment conservées et prenant en compte les obligations récentes en matière de garde-corps ;
- Pignons de largeur limitée à 11 mètres d'un seul tenant au maximum.

Les autres prescriptions ont été regroupées au sein d'un cahier des charges annexé en droit privé aux actes de vente qui sera validé lors de l'approbation du dossier de Réalisation de la ZAC.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le contenu de l'étude d'impact qui comporte 327 pages et 529 pages d'annexes parmi lesquelles la reproduction de l'étude d'impact réalisée en 2008 lors de la création de la ZAC Atalante expose clairement l'analyse de l'état initial du site, le projet de modification du dossier de création envisagé, ses incidences sur l'environnement et détaille les mesures d'évitement de réduction et de

compensation qui seront mises en place. A cet égard, les tableaux présentés pages 31 à 39 du Résumé non technique constituent une approche synthétique et complète.

Il convient de souligner que le projet présenté à l'enquête publique ne concerne pas une ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel mais une modification du dossier de création qui concerne essentiellement la vocation des activités accueillies et l'aménagement d'environ 40 des 70 hectares que recouvre la ZAC. Les mesures compensatoires initialement actées dans le dossier de création de 2008 ne sont pas modifiées, notamment celles destinées à la compensation des zones humides. Les plantations déjà réalisées sur la phase 1 ne sont pas remises en cause.

Je constate que dans son avis sur le projet, daté du 29 mai 2017, (pièce 5 du dossier) l'Autorité environnementale a considéré que l'évaluation environnementale est satisfaisante dans son ensemble à l'exception de l'analyse de l'insertion paysagère du projet, notamment en ce qui concerne le bâti et les relations avec les aménageurs et des mesures de suivi ne sont pas systématiquement décrites ni assorties d'indicateurs adaptés aux objectifs recherchés.

Je relève que dans un mémoire en réponse de 49 pages, daté de juillet 2017, (pièce 6 du dossier d'enquête), SMA a apporté tous les compléments demandés, en matière de suivi, d'actualisation de l'inventaire faunistique et faunistique, de déplacements. Il fournit des photomontages permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le paysage.

Concernant la gestion des eaux pluviales, SMA a précisé que le débit des eaux pluviales après travaux de 3 l/s/ha (91,5 l/s pour l'ensemble du projet) sera plus restrictif qu'en situation actuelle.

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

Au vu de tous ces éléments, je considère que l'insertion du projet dans le paysage et, en particulier, celle du complexe aqualudique constitue l'un des enjeux majeurs de cette opération car la ZAC Atalante est implantée sur un site stratégique qui apparaît encore aujourd'hui comme un espace naturel en bordure de la RD 137, à l'entrée de la ville de Saint-Malo.

Ce secteur est par ailleurs concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques de la malouinière du Puits Sauvage. Du fait de la présence de ce monument, les règlements des plans locaux d'urbanisme de Saint-Malo et de Saint-Jouan des Guérets et le cahier des charges architecturales et paysagères ont été établis en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui constitue une garantie pour la qualité architecturale et l'insertion du projet dans la structure végétale de la ZAC (trame verte périphérique déjà réalisée, liaisons douces végétalisées, réseaux de noue..). Ces milieux semi-naturels serviront également de corridors écologiques.

Concernant l'impact du projet sur les zones humides et la gestion des eaux pluviales, le projet fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre de « la Loi sur l'eau », l'objectif étant de préserver le milieu récepteur en créant des noues et deux bassins. Ces dispositions viennent compléter celles déjà autorisées en 2011 et 2013, et déjà réalisées. Elles sont à mon avis de nature à compenser l'impact engendré par l'imperméabilisation des sols sur le milieu récepteur et sont compatibles avec le SDAGE et le SAGE.

Si la modification de la vocation de de la ZAC exclut à priori les conflits d'image entre les différentes activités autorisées, elle pourrait avoir pour inconvénient de générer des problèmes en matière de déplacements. Il est évident cette aggravation est liée au fait que les usagers utilisent l'avenue Atalante, comme une voie de contournement et de transit.

L'étude de trafic conclut que des problèmes sensibles pourraient concerner les sorties en pointe du soir estivale, amenant des difficultés à sortir du site, impactant les seuls usagers du complexe aqualudique. 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 RD 4.

Ainsi que le rappelle SMA, 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, projet qui n'est plus d'actualité. Ils sont donc en capacité d'absorber un trafic conséquent. Je retiens que ces difficultés seront loin d'entraîner la congestion ou un risque pour la sécurité des usagers de la RD 137 ou du pôle aqualudique. Le projet aura également pour effet d'augmenter les déplacements et donc la consommation d'énergie et les émissions de CO2. Afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, le projet prévoit la création de cheminements doux en site propre et le renforcement de la desserte en transports collectifs en renforçant la fréquence des bus et en créant un nouvel arrêt à proximité de l'îlot réservé aux équipements collectifs. La mise en œuvre de plans de déplacements d'entreprises est également envisagée. Compte tenu de la situation géographique de la ZAC Atalante, il conviendrait que ces projets soient mis en place dès l'installation des entreprises et des équipements publics.

2.3.2. Impact sur l'économie locale

Sur l'activité agricole

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine a demandé la réduction de la superficie des espaces verts (22 ha) et le renforcement de la capacité d'accueil de la zone, jugée insuffisante au regard de l'importante superficie de terres de bonne qualité soustraites à l'activité agricole (70 ha).

Dans son mémoire en réponse (pièce n° 13 du dossier d'enquête), le maître d'ouvrage a clairement rappelé que les terres agricoles ont été prélevées lors de la création de la ZAC et que leur expropriation a été déclarée d'utilité publique en 2010. Il a également précisé que la capacité d'accueil de la ZAC 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 a indiqué que 80% des espaces verts sont réalisés et que leur proportion sera réduite pour les 20% restants.

Sur le commerce local

Lors de l'enquête publique, l'attention du public, et en particulier des commerçants de Saint-Malo, s'est focalisée sur le risque de voir s'implanter des commerces sur la ZAC : 17 des 24 observations abordent cette thématique.

En résumé, les intéressés, alertés par les représentants de l'association OSONS, estiment que 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. Ils considèrent que l'implantation de commerces aux portes de la ville serait en contradiction avec les politiques de redynamisation des centres de villes moyennes, mises en place au niveau national.

Ils jugent que le projet risque de créer une nouvelle zone hétérogène et commerciale. De ce fait, il ne peut justifier la modification de l'arrêté d'utilité publique initial qui a conduit à la disparition d'une entreprise agricole.

Ces prises de positions ont amené Saint-Malo Agglomération à publier, le 11 janvier 2018 un communiqué de presse. Ce communiqué de presse est présenté en annexe.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage affirme que la ZAC Atalante ne pourra pas être une nouvelle zone commerciale et qu'il souhaite protéger le commerce de centre-ville.

Il rappelle que les élus ont approuvé le dossier de création de ZAC qui définit précisément la nature des activités qui pourront s'implanter sur la zone : « Dans ce document contractuel, il est bien stipulé

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens qu'outre l'élargissement de la vocation de la ZAC Atalante, l'objectif de la présente modification est d'optimiser et de rationaliser le programme des équipements publics de façon à améliorer la capacité d'accueil de nouvelles entreprises, dans la limite des mesures compensatoires imposées et déjà réalisées lors de la première tranche.

Concernant l'optimisation des surfaces prélevées à l'activité agricole, je note que le maître d'ouvrage juge que « la surface de plancher de 281 000 m², issue du dossier de création initial, est irréaliste car les opérations les plus denses observables en milieu périurbain ou rural n'excèdent pas 40 % d'emprise au sol, ce qui dans le cas des 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 de 180 000 m² autorisée dans le projet de modification est déjà en soi un maximum quasiment inatteignable ».

De ce point de vue, j'estime que le schéma d'aménagement retenu à l'issue de l'étude de trois scénarios qui prévoit la suppression des voiries en impasse, un minimum de voies secondaires réalisable par sections, la modularité des lots commercialisables permettra de mieux utiliser l'espace disponible et de réduire les coûts d'entretien des espaces publics.

Je relève également que SMA envisage que certains espaces verts soient utilisés pour l'agriculture

Concernant le risque de voir des commerces et des hébergements s'installer sur la ZAC Atalante, je prends note de l'engagement de Saint-Malo Agglomération de ne pas créer une zone d'activité commerciale qui viendrait concurrencer les zones d'activités commerciales du territoire ou encore les commerces de centre-ville.

Dans ces conditions, il conviendra de vérifier que le projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme traduit clairement cet engagement.

3. MISE EN COMPATIBILITE 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).

Si le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Malo sont compatibles avec le projet de DUP, le plan de zonage et le règlement littéral ne le sont pas.

Le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement littéral du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets ne sont pas non plus compatibles avec le projet de DUP.

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

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique,..., 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. »

Le dossier d'enquête publique présente donc un dossier spécifique présentant un projet d'adaptation des dispositions existantes dans les différentes pièces des documents d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec la DUP.

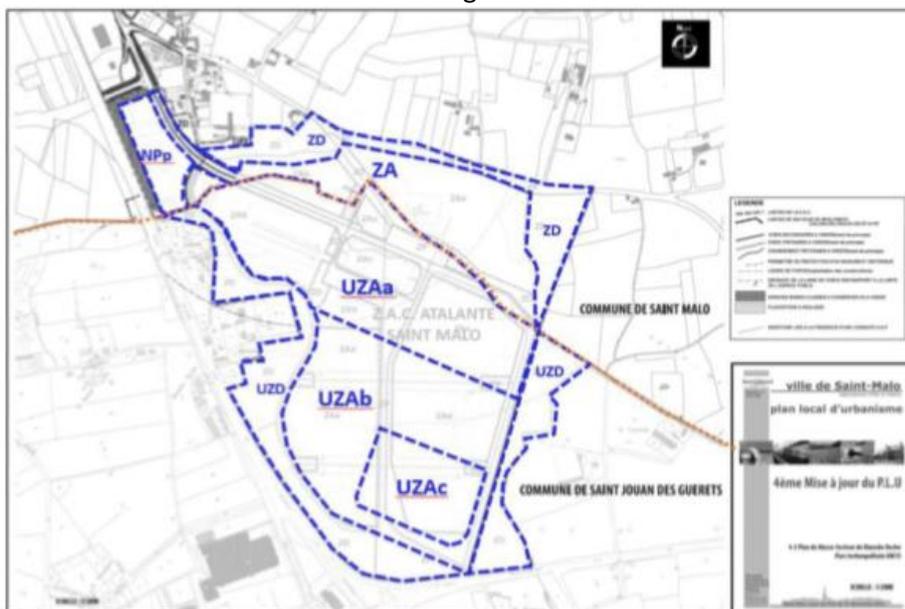
Outre la modification du rapport de présentation du PLU de Saint-Jouan-des Guérets, le projet concerne la modification des deux plans de zonage et des deux règlements.

Le cahier des charges architecturales et paysagères a été extrait des deux PLU car sa rédaction ne distinguait pas les prescriptions obligatoires, d'ordre réglementaire, des prescriptions et des recommandations qui n'ont pas à figurer dans les règlements des PLU.

Ce retrait du cahier des charges s'est accompagné de l'insertion d'articles dans le règlement du PLU modifié, ce qui les rend totalement opposables.

Les autres prescriptions et recommandations ont été regroupées dans sein d'un cahier des charges annexé en droit privé aux actes de vente, comme il est d'usage en Zone d'Aménagement Concerté.

Plans de zonages modifiés.



Observations du Public

Lors de l'enquête publique, les critiques formulées par l'association OSONS (L2) ont été reprises dans la plupart des 11 interventions adressées par les commerçants.

L'association considère que les projets de règlement d'urbanisme ne respectent pas la réglementation sur la destination des constructions définie 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. Elle fait référence à un arrêt du Conseil d'Etat 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 juge 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).

Réponse du maître d'ouvrage (Cf. pages 11 à 14 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse).

En résumé, SMA reproduit les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, qui énumère les 5 destinations et 20 destinations prévues par le code de l'urbanisme, puis détaille les dispositions de l'arrêté du 10 novembre 2016 pour la destination « commerce et activités de service » et conclut que l'arrêté du Conseil d'Etat, cité par l'association OSONS, précise simplement que seules les destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme et les arrêtés afférents peuvent faire l'objet de règles différentes.

Il affirme que l'association OSONS se méprend sur la portée des textes et opère une confusion entre activités autorisées et règles applicables en fonction des destinations.

Il explique que :

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

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

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

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

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

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

Il s'agit en outre d'un raisonnement qui n'intègre pas de réflexion à l'échelle communautaire, et qui s'avère par ailleurs contredit par le choix d'installation du multiplexe face à l'IUT de Saint-Malo sur le quartier de Paramé et non sur la ZAC Atalante.

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

Avis des organismes consultés

Lors de la réunion d'examen conjoint du 17 octobre 2017 les points suivants ont été abordés :

M. BRAS (DDTM) a interrogé sur :

- La compatibilité du projet avec le PADD du PLU de Saint-Malo (ZAC exclusivement dédiée à la recherche et aux technologies innovantes).
- La simplification et la clarification du règlement qui doivent cependant maintenir certaines exigences en matière d'insertion paysagère en particulier pour le secteur UZAc.

Réponse de M. POTIER (Ville de Saint – Malo) : 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), a formulé plusieurs remarques sur les règlements des PLU :

- Il conviendrait de 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.

Réponse de M. GRAINDORGE (SMA) :

- 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 de 10% est difficile à relever.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

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 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 ».

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 concernant 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.

Questions du commissaire enquêteur

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur la rédaction de certaines dispositions du règlement et sur l'impact de la mise en compatibilité des PLU sur l'environnement.

- 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.

Réponse du MO :

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

- 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 ?

Réponse du MO :

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

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

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

Réponse du MO :

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

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

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

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

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

- 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 ?

Réponse du MO :

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

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

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

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

- 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 ?

Réponse du MO :

Il s'agit d'une mise en compatibilité du PLU sur la base du dossier de création et de son étude d'impact.

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

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La modification du rapport de présentation du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets permet d'intégrer la description sommaire des nouveaux zonages et des nouvelles vocations correspondantes.

Le PADD du PLU de Saint Malo est à mon avis compatible avec le projet car il introduit, par le terme « en particulier », la possibilité de déroger à la vocation initiale de la zone d'activités.

Il mentionne également la possibilité de réaliser des projets touristiques d'intérêt commun pour « Dépasser les contraintes physiques et administratives ». Le complexe aqualudique intercommunal constitue l'un de ces projets.

Concernant les plans de zonage :

Je constate que, pour les deux documents d'urbanisme, le projet a pour effet de diminuer le nombre de zones, ce qui simplifie grandement la compréhension du plan de zonage, en particulier celle du secteur UM 15, situé sur la commune de Saint Malo.

Concernant le règlement littéral

Certes, le projet de mise en compatibilité ne reprend pas le tableau des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou interdits selon les 5 destinations et 20 sous destinations qui figurent dans les nouveaux règlements de PLU. Mais cette obligation ne s'applique, à mon avis, qu'aux projets d'élaboration ou de révision générale des PLU.

Je constate que, pour chaque zone, les activités interdites sont listées à l'article 1 et que celles qui sont autorisées sont précisées à l'article 2.

Il conviendrait cependant de procéder à une lecture attentive de ces articles pour éviter les répétitions (page 60 article UZA 1 1.2 les commerces sont cités deux fois et les constructions à usage d'habitation qui font référence à l'article UZA2 ne sont pas décrites dans cet article UZA2).

Pour répondre aux interrogations et inquiétudes du public, il conviendrait d'inscrire dans les articles 1, activités interdites, des zones ZA (Saint-Malo) et UZA (Saint-Jouan) que les habitations, les activités d'hébergement, les complexes multisalles de cinéma et les commerces, sauf ceux adossés à des showrooms, sont interdits.

Je constate que les dispositions réglementaires intègrent de nouvelles prescriptions très détaillées, en particulier en matière de toitures, de matériaux, de plantations (nombre et espèces) destinées à garantir la cohérence architecturale des constructions et leur insertion paysagère.

Je regrette cependant qu'en zone UZAc, les hauteurs des constructions, les toitures et matériaux ne soient pas réglementés, même si cette zone n'est destinée à recevoir que des équipements collectifs. Il est vrai que le lauréat du concours d'architecture du centre aqualudique a déjà été choisi et que la demande de permis de construire est déjà déposée, mais je tiens à souligner que cette « dérogation au droit commun » est souvent mal perçue par le public qui peut alors reprocher à la collectivité de s'affranchir des règles qu'elle impose aux opérateurs privés. Je note que les élus ont réaffirmé l'importance de l'accompagnement des projets par un conseil architectural, urbain et paysager.

Je prends acte du fait que le maître d'ouvrage s'est engagé à porter le minimum d'emprise au sol à

12,5% et à supprimer l'emprise maximum.

Concernant l'impact du projet de mise en compatibilité des PLU sur l'environnement, je prends acte des réponses du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe et tiens à souligner que le dossier de mise en compatibilité comporte, pages 77 à 81, un chapitre vérifiant la compatibilité du projet avec les documents supra communaux (SCoT du Pays de Saint-Malo, Zones Natura 2000, ZNIEFF, SDAGE, SAGE, eau potable, trame Verte et Bleue, archéologie...)

Par ailleurs, l'étude d'impact, annexée au dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité des PLU expose bien, pour chaque compartiment, l'impact du projet sur l'environnement et décrit les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser cet impact. Ces éléments sont complétés dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (pièce 6).

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur, désignée pour conduire l'enquête publique portant 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, qui s'est déroulée du 15 décembre 2017 au 15 janvier 2018 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis de l'Autorité environnementale et du compte rendu de la réunion d'examen conjoint,
- procédé à une visite du territoire concerné par la ZAC Atalante,
- tenu 5 séances de permanence et reçu 8 personnes,
- analysé chacune des 24 observations,
- entendu MM. BERTIAUX et GRAINDORGE représentant le maître d'ouvrage Saint-Malo Agglomération,
- pris connaissance du mémoire en réponse de Saint-Malo Agglomération au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur.

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet soumis à l'enquête publique,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs au siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet, par ailleurs consultable sur le site Internet de SMA.
- que le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et les différents mémoires en réponse de SMA aux avis de l'Autorité environnementale, de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM ont permis d'apporter des compléments d'information et des précisions, notamment en matière d'insertion paysagère et de déplacements.

Compte-tenu de l'analyse thématique du projet développée dans les chapitres 2 et 3 de ce document, émets les conclusions suivantes :

La ZAC Atalante, créée en 2008 par Saint-Malo Agglomération, a pour vocation exclusive l'accueil d'entreprises innovantes ou technologiques à vocation de recherche et développement, de production à haute valeur ajoutée pouvant être en lien avec les biotechnologies marines et les technologies de l'information et de la communication. Le projet, d'une superficie d'environ 70 ha, a été déclaré d'utilité publique en 2010 et la plupart des travaux de viabilisation, des mesures compensatoires destinées à remédier à l'impact du projet sur le milieu naturel (rejets d'eau pluviales, zones humides) et des aménagements paysagers ont été réalisés. Les fouilles archéologiques sont en cours. Environ 30 ha ont été aménagés et à peine 4,5 ha sur 13,8 ha cessibles ont été acquis.

Aujourd'hui, Saint-Malo Agglomération, constatant que la commercialisation de cette ZAC est insatisfaisante, souhaite élargir la vocation de la ZAC à toutes les activités innovantes ou technologiques et pouvoir y accueillir des activités sportives, de bien-être et touristiques dont un équipement collectif aqualudique.

La modification envisagée porte en premier lieu sur la vocation de la ZAC et sur l'évolution des possibilités de construction.

J'estime que ce projet, qui aura pour effet de faciliter l'accueil de nouvelles entreprises, de poursuivre la commercialisation de terrains déjà aménagés et de créer un équipement public communautaire, destiné à la fois aux habitants (résidents et scolaires) et aux touristes, revêt un caractère d'intérêt public.

Le projet présenté à l'enquête publique présente à mon avis les avantages suivants :

Il ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation de terrains à vocation agricole. Les acquisitions foncières ont déjà été réalisées et, si certains terrains non aménagés ont été mis temporairement à disposition des agriculteurs, les campagnes archéologiques ont déjà interrompu l'exploitation agricole.

Le projet d'aménagement proposé permettra d'offrir un foncier plus modulable, d'optimiser les surfaces commercialisables, de réduire l'espace dédié aux voiries et d'adapter les espaces verts et les plantations au contexte local. Cet aspect positif pourra encore être renforcé par l'augmentation de la surface minimum d'emprise au sol.

Les prescriptions architecturales et les dispositions relatives aux obligations de plantations, introduites dans le règlement des PLU permettront à la ZAC Atalante de conserver la qualité paysagère initialement recherchée et déjà observable sur les 30 ha déjà aménagés.

Le projet est moins restrictif en matière d'activités, ce qui aura pour conséquence d'améliorer l'attractivité de la ZAC Atalante pour les entreprises, y compris sur les parties déjà aménagées et en attente de commercialisation. L'implantation d'un équipement touristique d'importance communautaire, visible depuis la RD 137, renforcera l'image de la ZAC et sa notoriété.

Jusqu'ici seulement 4,5 ha cessibles ont été vendus. La collectivité a déjà consacré près de 18 millions d'euros à l'aménagement de cette ZAC, soit 78% du total des dépenses prévues dans l'estimation sommaire des dépenses. Le projet de diversification des activités va permettre d'accélérer sa commercialisation et la perception des recettes.

Le projet est compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017, et celles des PADD des PLU de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.

Les adaptations envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du rapport de présentation du PLU de Saint-Jouan-des-Guérets ainsi que des plans de zonage et des règlements des deux PLU permettent de simplifier et d'actualiser ces documents tout en imposant des règles architecturales exigeantes et qualitatives, élaborées en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. La ZAC est en partie concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de la malouinière du Puits Sauvage.

La plupart des aménagements destinés à la préservation de la qualité de l'eau et à la compensation des zones humides ont déjà été réalisés dans le cadre de l'aménagement de la première tranche de la ZAC

Pour le secteur restant à viabiliser, des aménagements destinés à réguler les eaux collectées sont prévus. Ils font l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau.

Les inconvénients du projet sont les suivants :

Lors de l'enquête publique, nombre d'intervenants, certes mobilisés par l'association OSONS, ont exprimé leur crainte de voir la ZAC Atalante évoluer vers une zone commerciale et de loisirs. Le maître d'ouvrage a clairement réaffirmé sa volonté de ne pas créer une zone d'activité commerciale qui viendrait concurrencer les autres zones d'activités commerciales du territoire ou encore les commerces de centre-ville.

Pour lever toute ambiguïté, j'estime que la rédaction des articles 1 des règlements relatifs aux interdictions et des articles 2, qui traitent des occupations du sol et utilisations soumises à conditions particulières, devra être précisée. Les commerces autres que ceux adossés à des showrooms, les hébergements et les complexes multisalles de cinéma devront être explicitement interdits.

Le projet aura pour effet d'augmenter les déplacements et donc la consommation d'énergie et les émissions de CO2. Afin de faciliter les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, SMA prévoit la création de cheminements doux en site propre, le renforcement de la desserte en transports collectifs et la mise en œuvre de plans de déplacements d'entreprises. Compte tenu de la situation géographique de la ZAC Atalante, il conviendrait que ces projets soient mis en place dès l'installation des entreprises et du pôle aqualudique.

Enfin, la ZAC Atalante est située dans un secteur stratégique à l'entrée de l'agglomération, le long de la RD 137. Même si les règlements des PLU prescrivent des dispositions contraignantes en matière de qualité architecturale et paysagère, à l'exception toutefois du secteur UZAc, je souscris totalement à l'idée formulée par les élus de l'agglomération de réaffirmer l'importance de l'accompagnement des projets par un conseil architectural, urbain et paysager.

En conséquence, j'estime que les avantages que comporte le projet sont largement supérieurs aux inconvénients qu'il serait susceptible d'occasionner. C'est pourquoi, **j'émet un avis favorable** à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Atalante, porté par Saint-Malo Agglomération, et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets.

Cet avis favorable est assorti des deux réserves suivantes :

- inscrire dans les articles 1, activités interdites, des règlements des zones ZA (Saint-Malo) et UZA (Saint-Jouan) que les habitations, les activités d'hébergement, les résidences hôtelières,

les complexes multisalles de cinéma et les commerces, sauf ceux adossés à des showrooms, sont interdits.

- porter le coefficient minimum d'emprise au sol des constructions à 12,5%.

En outre je recommande :

- de revoir la rédaction des articles 2 des zones ZA (Saint-Malo) et UZA (Saint-Jouan), de façon à assurer leur cohérence avec les interdictions édictées aux articles 1 ;
- d'étudier la possibilité de porter le coefficient minimum d'emprise au sol des constructions à 15 %.

Fait à Rennes, le 21 février 2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DFAYSSE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Danielle FAYSSE

Annexe : Communiqué de presse de Saint-Malo Agglomération du 11 janvier 2018.