

# Préfecture d'Ille-et-Vilaine

**Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo**

**Commune de PLERGUER**

**Projet d'aménagement d'une extension du parc  
d'activités du Mesnil et comportant la création d'une  
aire de covoiturage.**

**Enquête Déclaration d'Utilité Publique.**

**Enquête publique du lundi 18 septembre 2023 au lundi 02 octobre 2023.**

**Commissaire-enquêteur** : Raymond LE GOFF

Désigné par Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 08 août 2023.

Arrêté de M. Le Préfet d'Ille et Vilaine en date du 22 Août 2023.

2

**Partie consacrée aux conclusions et à l'avis du commissaire-enquêteur.**

## Table des matières

Préfecture d'Ille-et-Vilaine .....	1
Projet d'aménagement d'une extension du parc d'activités du Mesnil et comportant la création d'une aire de covoiturage.....	1
Enquête de DUP et Parcellaire. ....	1
Avis et conclusions .....	3
I-    Appréciations préliminaires .....	3
II-   Les références au cadre réglementaire.....	3
III-  Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle .....	4
IV-  Les études préalables menées .....	5
1°- Etudes faune flore et diagnostic écologique : .....	5
2°- Etudes acoustiques : .....	6
3°- Etudes des déplacements : .....	6
4°- Etudes de l'hydrologie et des sols : .....	7
5°- Le voisinage : .....	8
6° Les appréciations du commissaire-enquêteur:.....	8
V-   L'approche du projet. ....	9
1.  La justification du projet: .....	9
2.  Le cheminement du projet.....	11
3.  Le projet retenu.....	12
4.  Les appréciations du commissaire-enquêteur .....	13
VI-  Les observations et la réponse du Maître d'ouvrage.....	13
L'unique observation:.....	13
M. LOEILLET Nicolas – au 34 Le Mesnil des Aulnays. PLERGUER. ....	13
<i>Remarque : L'observation comporte plusieurs sujets (cinq) qui donnent lieu, pour chacun d'entre eux, à une réponse du maître d'ouvrage suivie des appréciations du commissaire-enquêteur....</i>	13
VII-  Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....	18

## Avis et conclusions

A la suite du rapport dressé en première partie, sur un document séparé, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur au sujet de la déclaration de l'utilité publique du projet d'aménagement**, sur le territoire de la commune de PLERGUER, d'une extension du parc d'activités du Mesnil incluant la création d'une aire de covoiturage, sur un ensemble foncier d'environ 2 hectares 40.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo.

Elle s'articule en six parties de la manière suivante :

- Les appréciations préliminaires
- Les références au cadre réglementaire
- Les autorisations nécessaires pour engager la phase opérationnelle
- Les études préalables menées
- L'approche du projet
- Les observations et les réponses du maître d'ouvrage

Avant de déboucher sur mes conclusions et l'avis final. Dans chacune des parties figurent un ou plusieurs encadrés dans lequel j'exprime particulièrement mes appréciations.

### I- Appréciations préliminaires

Le dossier est présenté dans un dossier de quelque cent pages, doté d'un sommaire précis et détaillé s'appuyant sur un plan général structuré de façon logique.

Il relève uniquement des dispositions du code de l'expropriation et ne relève pas du champ d'application de l'évaluation environnementale.

La consultation publique n'a donné lieu qu'à une seule intervention d'un riverain qui a appris son existence par hasard. Il est à relever qu'il n'y a eu aucun affichage sur le terrain, ce qui est sans doute dommage, car un panneau au niveau du rond-point eut été probablement opportun, mais l'arrêté prescrivant l'enquête ne le prévoyait pas.

### II- Les références au cadre réglementaire

#### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 07/12/ 2017, modifié le 6/03/ 2020).

A ce jour, selon le dossier, aucune surface potentielle de création d'extension d'activités économiques n'est réservée au parc d'activités du Mesnil puisqu'il n'est pas référencé comme un site structurant au SCoT.

Aussi, pour sa réalisation, celle-ci est appelée à s'inscrire dans les 15ha réservés à toute l'agglomération de Saint-Malo, sur une période de 14ans (2031), pour les sites d'activités de proximité.

La délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération du Pays de Saint-Malo, en date du 08 décembre 2022, précise que cette opération s'impute sur cette enveloppe dédiée aux activités de proximité.

#### 2. Les autres projets sur un secteur plus vaste au regard des effets cumulatifs

Les opérations d'extension de zones d'activités sur une aire géographique incluant les territoires des communautés de communes voisines se présentent ainsi :

C.C Bretagne Romantique	10 ha
C.C. du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel	30 ha
C.C. Côte d'Emeraude	0 ha
Saint-Malo Agglomération	15 ha
Total	55 ha

### 3. Le PLU de PLERGUER :

Le PLU de PLERGUER qui datait de 2007, a fait l'objet d'une révision. Celle-ci a démarrée en 2019 et s'est achevée en juillet 2022 par son approbation.

Dans ce nouveau document, l'extension de la zone d'activités du Mesnil figure en zonage 1AUe, ce qui permet son urbanisation selon les principes d'aménagement prévus par l'Opération d'Aménagement Programmée qui lui est attachée.

Parmi les enjeux majeurs de la révision du PLU, le resserrement de l'urbanisation autour du centre bourg s'est inscrit comme une volonté de proximité entre l'habitat, les services et les commerces. Plusieurs petits secteurs du bourg et de sa périphérie ont de ce fait été maintenus dans leur vocation d'activités, afin de permettre leurs développements inhérents ou à leur évolution.

### 4. Les appréciations du commissaire-enquêteur :

#### Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

L'extension de la zone d'activités du Mesnil est inscrite, que ce soit dans le document de prospective et de définitions des grands axes des politiques territoriales d'organisation et de gestion de l'espace (SCOT), que ce soit dans les documents de planification que forment le PLU et ses déclinaisons opérationnelles que sont les opérations d'aménagement programmé.

Cette extension est toutefois qualifiée ainsi, improprement, car, physiquement, il s'agit d'aménager le cœur de la zone, plus précisément ce secteur géographique de la commune de PLERGUER et ses interconnexions en matière de voirie, d'organisation de l'espace et de traitement du paysage.

La référence aux autres projets cumulatifs apporte un regard plus vaste sur la question de son opportunité.

## III- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle

### • Dossier loi sur l'eau déclaration :

Le projet relève d'un régime déclaratif vis-à-vis du code de l'environnement au travers des rubriques 2.5.1.0 - rejet d'eaux pluviales pour une surface aménagée comprise entre 1 et 20 ha.

### • Dossier de permis d'aménager :

Application des articles R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme : autorisation des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols.

### • Permis de construire des acquéreurs:

Par ailleurs, les acquéreurs de terrain devront, le cas échéant, accompagner leur demande de permis de construire, en fonction des caractéristiques de leur projet :

- D'une étude d'impact si elle est rendue nécessaire. Dans ce cas, le demandeur du Permis de Construire actualisera l'étude d'impact en procédant à une évaluation des incidences du projet et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

- D'un dossier loi sur l'eau : Si le projet présente des installations, ouvrages, travaux ou activités ayant un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques il relève de la rubrique : « 2.1.5.0 ».

#### Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Il s'agit tout simplement de rappeler le cadre des autorisations qui sont nécessaires à la mise en œuvre de l'opération dans sa phase opérationnelle.

## IV- Les études préalables menées

C'est un projet qui remonte dans le temps et a donné lieu aux études particulières suivantes :

- Etude Loi Barnier
- Etude faune flore
- Etudes acoustiques
- Etude de déplacement
- Etudes de définition des principes d'aménagement.

En revanche, il n'y a pas d'étude agricole (en raison de l'emprise restreinte du projet moins de 5 ha), ni d'étude de sécurité publique car, pas plus la taille de l'agglomération que la surface de l'opération ne la commandent.

### 1°- Etudes faune flore et diagnostic écologique :

De ces études on relèvera :

#### 1° zonage ZNIEFF et ZICO :

- Qu'au sujet des zonages **ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et **ZICO** (zone importante pour la conservation des oiseaux) il est que *« Deux zonages concernent seulement la partie nord-est du site de l'étude : une ZICO et un site RAMSAR. Ces zonages ont cependant été définis grossièrement et non pas à l'échelle du parcellaire. En effet, le site d'étude, dénué de caractère humide a contrario les espaces plus au nord concernés par ces périmètres, ne présente pas les intérêts ornithologiques ou floristiques qui y sont mis en avant. Le projet n'aura donc pas d'influence sur ces zonages. »*.

#### 2° Zones humides :

- Que selon les approches réalisées par le SAGE Bassin de Dol, aucune zone humide n'a été identifiée à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- Et que l'étude pédologique réalisée en 2019 montre qu'il ne s'agit pas, sur la base des sondages effectués, de sols caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.
- Et que l'expertise floristique menée conjointement n'a pas mis en évidence d'espaces caractérisés de zones humides.

#### 4° Diagnostic écologique :

- Que *« la réalisation du projet conduira essentiellement à une réduction locale des espaces agricoles qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulièrement élevé, que ce soit pour la flore ou pour la faune mais impactera aussi de manière plus marginale une zone de friche ainsi que potentiellement une haie arrangée avec alignement arbustif »*.

#### 5° Principaux enjeux relevés :

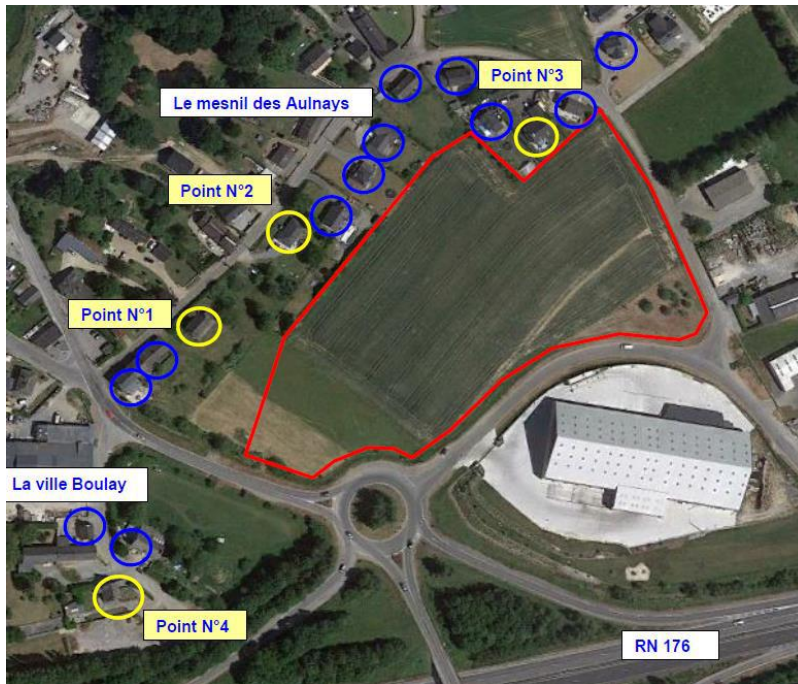
- La proximité et les connexions hydrauliques avec les zonages règlementaires (Natura 200, ZICO, RAMSAR),
- Le renforcement du réseau de trame verte locale et la suppression des espèces invasives,
- La préservation des diversités d'habitats : lisières sur talus, herbacés, arbustifs et arborés.
- Pas de zone humide.

#### 6° Principaux atouts :

- Biodiversité : possibilité de mettre en œuvre une réelle trame écologique à l'intérieur du périmètre opérationnel : verte, bleue et noire, de manière à améliorer la qualité des habitats et ses connexions écologiques avec l'extérieur.

## 2°- Etudes acoustiques :

L'étude acoustique a été réalisée en décembre 2021 et porte sur 4 points :



### Conclusion :

- De nuit, le bruit des activités peut être très contraignant vis-à-vis des points N°1 à 3 et de l'ensemble des habitations du Mesnil des Aulnays mitoyennes du PA
- Faiblement contraignant vis-à-vis du point N°4 et du lieu-dit «la Ville Boulay»

*Le respect de la réglementation sur les bruits de voisinage n'est pas de la responsabilité de l'Aménageur mais de celle de l'acquéreur des parcelles. Toutefois, l'aménageur a prévu des dispositions*

*d'aménagement et d'organisation de la ZA en amont, pour diminuer le risque potentiel de nuisances sonores générées par les futurs acquéreurs. Ainsi l'ilot 1 au Nord mitoyen sera réservé pour des entreprises ayant une activité non bruyante.*

## 3°- Etudes des déplacements :

La zone est située et desservie par un double échangeur sur la RN 176, une voie à grande circulation.



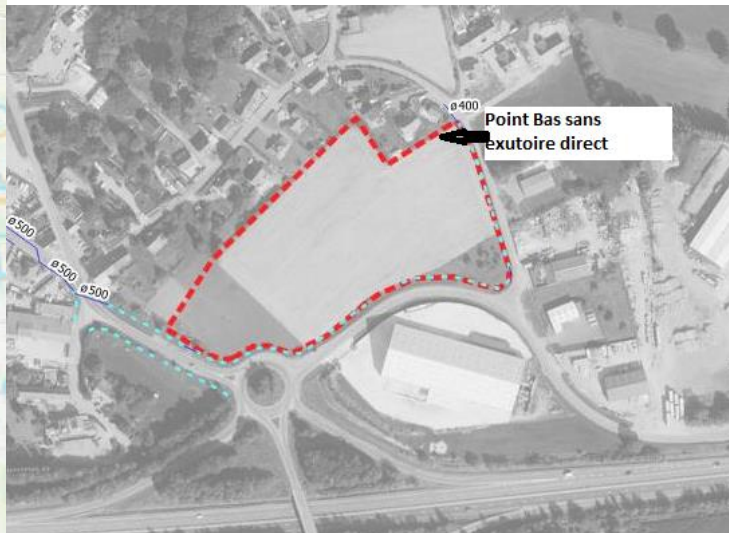
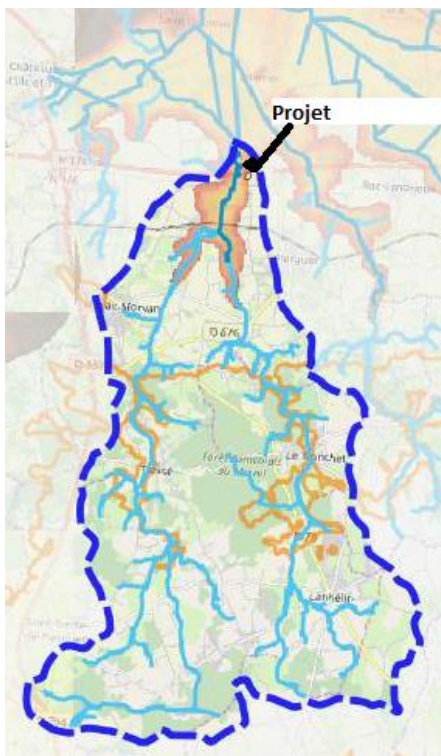
Vis-à-vis des déplacements doux, la zone est plutôt isolée du centre bourg en raison de la distance qui la sépare et de la fracture créée par la route nationale. L'étude mentionne *que les liaisons vers le centre Plerguer et la gare doivent être améliorées.*

Il est prévu dans le plan régional d'équipement en aires de covoiturage qu'une aire doit être implantée dans le secteur de Plerguer. *L'échangeur de Plerguer Mesnil est repéré pour l'implantation d'un équipement de classe 3, dans ce schéma directeur, pour 30 places maximum.*

## 4°- Etudes de l'hydrologie et des sols :

### 1°- L'hydrologie et les réseaux :

Le périmètre opérationnel de la zone d'activités du Mesnil se situe dans le bassin versant du ruisseau « Rau le Meleuc » qui est un affluent du canal des Allemands.



Pas de cours sur le site d'études. Les eaux de pluie sont appelées à être rejetées à l'ouest du site en direction du Meleuc à environ 200 ml. Ainsi, le bassin sera creusé à l'Ouest du site et non au point bas. Les principaux points à relever : *les réseaux extérieurs déjà en place apparaissent suffisamment dimensionnés.*

Il est prévu un seul exutoire pour l'ensemble du site à aménager, non au point bas comme on le verra sur le plan d'aménagement.

Il est à noter l'absence de réseaux d'assainissement collectif et donc la nécessité de mettre en place des installations d'assainissement autonome à la parcelle.

### 2°- Le sol et sous-sol :

- Géologique :



-Lœss et limons ; limons parfois associés aux sables weichséliens – pléistocènes (orange).

-Schistes faiblement métamorphiques composés de siltites, argillites, grauwackes et grès faiblement feldspathiques, en série rythmique, à séricite-chlorite; Briovérien de la Mancellia -Briovérien moy. à sup (vert).

- Remontée de nappes :

*Zone potentiellement sujette à inondation de cave selon une fiabilité faible.*

- Le retrait gonflement des argiles :

La zone d'études est identifiée comme un secteur où ce risque est considéré en aléas faibles.

- Pollution des sols :

Les terres sont des terres agricoles en remontant jusqu'à un cliché pris en 1948, et bien avant depuis probablement toujours.

## 5°- Le voisinage :

L'habitat existant est jouxte au Nord le site à aménager, il forme une rue; c'est-à-dire la rue du Mesnil des Aulnays qui dispose d'habitations de part et d'autre.

Ainsi, à proximité du périmètre d'opération, on trouve les activités suivantes :



Ainsi que l'indique l'étude :

*Concernant l'opération d'aménagement et son voisinage, il convient de prendre en compte :*

- *Le quartier résidentiel situé au Nord de la zone qui est implanté très légèrement en contrebas : co-visibilité pouvant être forte sans la préservation d'un rideau végétal ; Un espace tampon est également à créer afin de mieux gérer la transition habitations / activités,*
- *Un espace tampon avec le giratoire menant à la RN 176.*

## 6° Les appréciations du commissaire-enquêteur:

### Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Les études préalables couvrent tout le spectre du champ des investigations à mener afin de disposer d'une connaissance du milieu physique, de ses caractéristiques géomorphologiques, de ses écosystèmes et des contraintes urbaines qui s'y exercent.



## V- L'approche du projet.

### 1. La justification du projet:

#### a- Sur le plan économique :

Quelques indicateurs généraux concernant la demande:

- La demande des entreprises se présente ces dernières années ainsi :

2019	70 demandes
2020	70 demandes
2021	134 demandes
2022	52 demandes

Nota : Cela donne en rythme annuel moyen quelque 80 demandes.

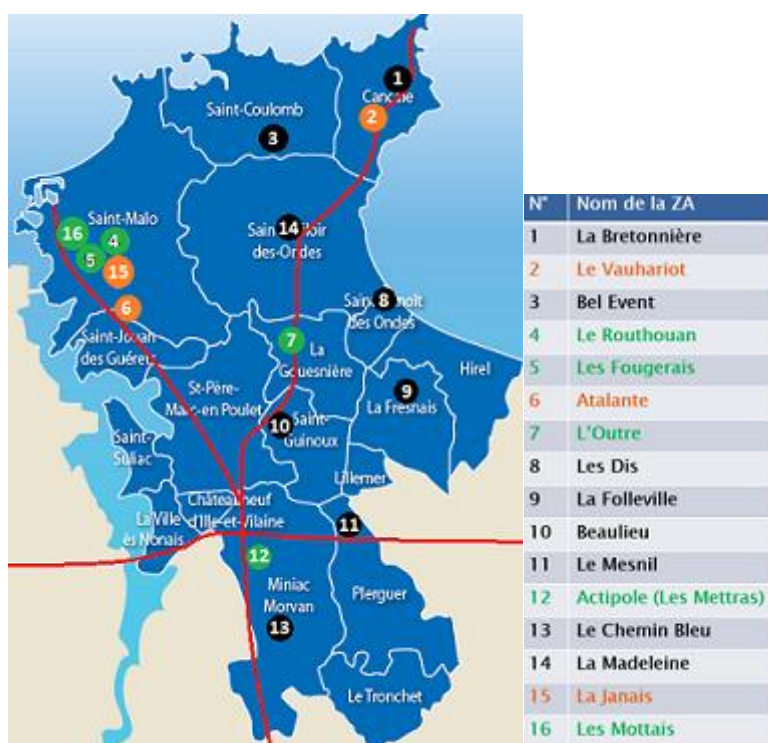
- Les dossiers d'implantation d'entreprises sur les zones d'activités :

Année	Dossiers
2018	47
2019	50
2020	55
2021	61

- Les surfaces commercialisées :

Année	Ventes de terrains
2019	17
2020	14
2021	25
2022	19
2023	18

#### b- Sur le plan de la localisation des activités économiques sur le territoire de St-Malo Agglo.



Noir : zones de proximité - Vert : zones structurantes généralistes - Orange : zones structurantes spécialisées

### c- Sur le plan de la gestion de l'offre des ZA de proximité par Saint-Malo Agglomération :

#### Le constat :

-Elle passe par une raréfaction du foncier disponible :

La Communauté d'Agglomération de Saint-Malo dispose aujourd'hui d'une surface de 7 633 m<sup>2</sup> sur la zone de la Folleville à la Fresnais.

L'extension de la zone de la Madeleine à St Méloir des Ondes, qui devrait être achevée début 2023 et offrant 8 lots, va permettre de répondre aux très nombreuses demandes d'implantation (25 en 2021). La commercialisation devrait être très rapide. De plus elle ne rentre pas en concurrence directe avec celle du Mesnil. Car elles ne répondent pas aux attentes des mêmes prospects (localisation géographique très différente).

En d'autres termes, la collectivité ne dispose qu'une surface très limitée de terrains disponibles.

-Elle passe par une démarche corollaire d'optimisation foncière qui prend la forme suivante:

- L'inventaire des zones d'activités économiques sur son territoire dans le cadre de la loi climat et résilience. Il devrait être achevé pour la fin de l'année. Il a pour vocation d'évaluer le potentiel de foncier de récupération.
- L'étude de chaque projet d'implantation d'entreprise à partir d'une analyse de l'optimisation du besoin de foncier. Aucune vente n'est réalisée sans que la collectivité ait pris connaissance du projet de construction de l'entreprise justifiant l'utilisation de l'espace qu'elle souhaite acquérir avec une incitation à la densification.
- La mutualisation des espaces par la réalisation de villages d'entreprises (bâtiments groupés).
- la mutualisation des espaces de stationnement.

**La zone d'activités du Mesnil sur la commune de Plerguer a une vocation de proximité qui couvre une surface utile de 2 hectares ; c'est-à-dire une petite surface.**

#### Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

L'opportunité de créer cette extension de zone paraît, à mon sens, justifiée à la fois pour répondre à la préoccupation de répartition des activités sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération et, d'autre part, dans le but de répondre à la nécessité de réaliser l'aménagement de l'extension de la zone du Mesnil, laquelle réclame un nouveau traitement et présente des atouts pour la réussite économique de l'opération.

### e- Sur le plan de son emprise foncière :



Les parcelles en jaune sont la propriété de Saint-Malo Agglomération. Celles en bleu restent à acquérir, d'où la procédure d'expropriation.

**f- Sur le plan de l'état parcellaire :**

Statut du terrain	Désignation cadastrale	Surface
Propriété St-Malo Agglo	ZB 16	1 35 60
	ZB 89	16 52
	ZB 195	13 53
	ZB 113	1 54
	ZB 197	1 00
	ZB 199	48
	ZB201	65
	Sous-Total	1 69 32
<b>Propriétés à acquérir</b>		
ZB 111	emprise	21 12
	ZB 115	49 29
	ZB 116	54
	Sous-Total	70 95
	<b>Total</b>	<b>2ha 40a 27ca</b>

**Les appréciations du commissaire-enquêteur**

**o**

**L'emprise foncière de projet est cohérente et rationnelle tant dans son contenu que dans sa définition périmétrale.**

## **2. Le cheminement du projet**

A partir des études préalables menées et de nombreuses concertations organisées il en découle que les différents scénarios étudiés se sont appuyés sur :

- D'abord sur les principes suivants :
  - La voie principale de desserte sera implantée dans le sens Est-Ouest pour optimiser la desserte, avec un accès depuis le giratoire au Sud-Ouest
  - Garantir une véritable continuité écologique Est-Ouest
  - Rejet des eaux pluviales vers le Nord-Ouest
- Ensuite en élaborant plusieurs esquisses :
  - Le tracé et le débouché de la voie centrale
  - Les continuités piétonnes
  - Le profil en travers de la voie principale de desserte
  - L'emprise du bassin de rétention et des éléments paysagers
  - Le découpage des ilots et leurs programmations respectives

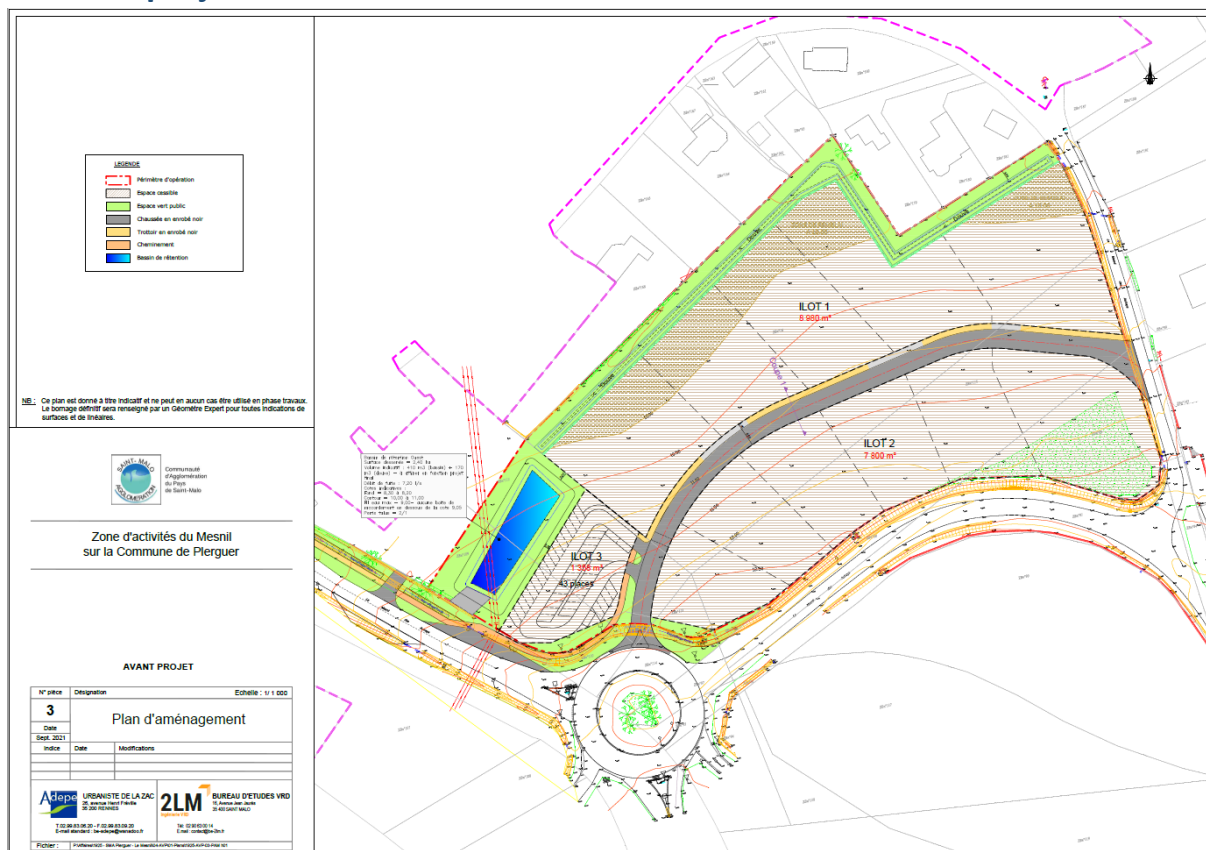
Enfin trois scénarii parmi lesquels le scénario n° 3 a été retenu comme celui qui répond le mieux aux enjeux de l'aménagement à réaliser.

**Les appréciations du commissaire-enquêteur**

**o**

La méthodologie employée se distingue par sa construction alliant recueil de connaissances du milieu, dans son acception la plus large, et par, ensuite, la recherche d'esquisses autour de problématiques centrales différentes, afin d'aboutir à plusieurs scénarii et leur critique à travers une grille d'analyse hiérarchisée comportant des critères fonctionnels, qualitatifs et de coûts.

### 3. Le projet retenu



Les orientations d'aménagement retenues se traduisent par :

- Au Sud-Ouest de l'opération : Aire de covoiturage  
Espace réservée à l'aire de covoiturage. L'aire à une surface de 1 358m<sup>2</sup> et comporte 43 places.
- Partie centrale et Est de l'opération : le parc d'activités  
Deux îlots de 8 980 et 7 800m<sup>2</sup> pouvant être découpés en lots plus restreints composent l'extension du parc d'activités. Les différents lots redécoupés seront desservis par une voirie centrale en double sens qui reliera le giratoire au Sud-Est à la rue « Le Mesnil des Aulnays » à l'Est.
- Enfin, au Nord et au Nord-Ouest un traitement paysager comprenant un bassin de rétention :  
Le traitement paysager au Nord servira de zone tampon pour la tranquillité des riverains voisins, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales du site. En effet, un bassin de rétention paysager d'un volume de 410m<sup>3</sup> (+170m<sup>3</sup> de douve) se trouvera au Nord-Ouest de la zone d'études.

#### a- L'estimation financière :

Le tableau de l'estimation des dépenses se présente de la façon suivante :

Nature des dépenses	Montant HT
Acquisition des terrains + frais	115 000 €
Etudes et Prestations de Service	150 000 €
Equipements et travaux	560 000 €
Frais financiers (3%)	25 000 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>850 000 €</b>

Il est accompagné d'un autre tableau de dépenses par lots qui porte à la fois sur la zone d'activités et l'aire de covoiturage, à savoir :

Lots	Montant HT
Terrassements – voirie - EP	437 800 €
Réseaux souples	134 200 €
Espaces verts	49 000 €
Total	621 000 €

Il n'y pas une cohérence parfaite entre ce deux tableaux. Ils semblent, tout simplement se juxtaposer.

#### b- L'estimation des recettes :

La vente des terrains cessibles se feraient aux prix de 47 € le m2 afin de dégager une recette globale de 850 000 € pour équilibrer l'opération.

### 4. Les appréciations du commissaire-enquêteur

#### Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

L'élaboration du projet a été construite à partir des différentes connaissances tirées des études préalables dont on a pu voir ci-dessus qu'elles couvraient l'ensemble des aspects à appréhender. Ensuite, le processus utilisé se démarque par la conception de plusieurs esquisses, de leurs critiques, de la hiérarchisation des critères utilisés et, enfin, par l'aboutissement d'un scénario qui privilégie les aspects qualitatifs entraînant un coût final plus élevé mais conduisant à une valeur ajoutée globale du projet infiniment plus forte.

## VI- Les observations et la réponse du Maître d'ouvrage

### L'unique observation:

M. LOEILLET Nicolas – au 34 Le Mesnil des Aulnayes. PLERGUER.

**Remarque :** L'observation comporte plusieurs sujets (cinq) qui donnent lieu, pour chacun d'entre eux, à une réponse du maître d'ouvrage suivie des appréciations du commissaire-enquêteur.

1°- On parle de zone artisanale mais aucune restriction d'activités n'est prévue et le PLU, actant une zone 1AUe, des activités industrielles sont possibles. Ce type d'activités semble incompatible avec les riverains en raison du bruit, odeur, et visuel : risque d'activité 7/7j et 24h/24h.

Des limites d'horaires et d'intensité de bruit sont-elles prévues ?

#### Observations de Saint-Malo Agglomération

Le règlement du PLU de la commune de Plerguer fixe les destinations et sous-destinations autorisées sur la ZA du Mesnil afin de réduire l'impact sur le cadre de vie des riverains. L'article 1AUe2 fixe les interdictions concernant les sous-destinations ayant un risque de nuisance pour le voisinage (odeur, pollution, bruit).

## Article 1AUe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	<p>Sont interdites les sous-destinations non mentionnées à l'article précédent.</p> <p>De plus, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et ICPE soumises à autorisation ou présentant un risque de nuisance (odeurs, pollution, bruit...) pour le voisinage.</li> <li>Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception des besoins liés à des travaux.</li> <li>Les habitations légères de loisir (H.L.L), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows, ...) à l'exception des bungalows à usage professionnel ou destinés aux équipements</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.</p>
Changement de destination	Sans objet
Extension des bâtiments existants	Sans objet

De plus, l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du PLU pour la zone d'activités du Mesnil contraint l'implantation du bâti au plus proche de la voie afin de réduire les nuisances. « *La future zone d'activités vient s'inscrire en plein cœur du Mesnil avec une douzaine de lots au total. L'implantation des bâtiments est pensée de manière à assurer un voisinage harmonieux en privilégiant des implantations en front de parcelles pour les lots situés au Nord* ».

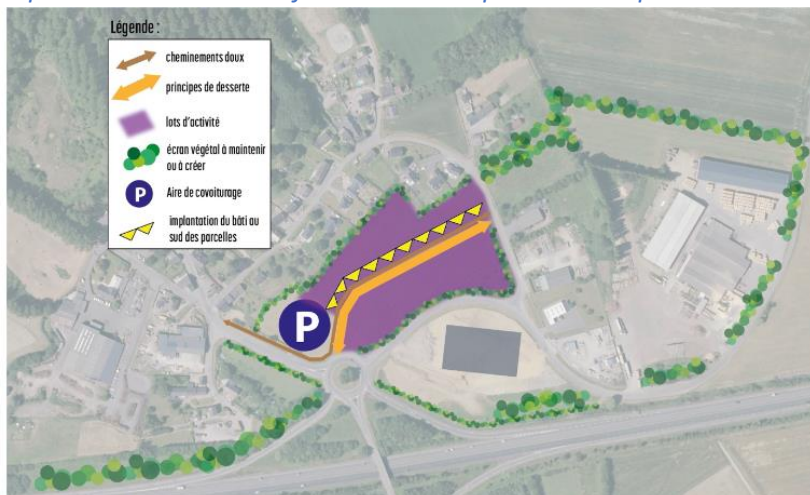


Schéma d'OAP de la ZA du Mesnil

### Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

La réponse du maître de l'ouvrage précise clairement les dispositions qui encadrent la gestion des futures implantations dans la zone mais aussi qu'il s'agit bien d'une de leurs préoccupations de tenir compte du voisinage.

2°- La coulée verte doit permettre d'atténuer l'impact visuel. Cependant, la haie est implantée sur les lots sans aucune obligation par les acquéreurs. Comment avez-vous prévu de faire respecter ce point. Il me semble préférable d'intégrer la haie à la coulée verte et ainsi garantir sa mise en place et ce dès l'amont du projet, afin d'avoir un résultat rapide et homogène.

### Observations de Saint-Malo Agglomération

Les haies sont en effet implantées sur les lots, la plantation, l'entretien et la taille sont à la charge des futurs acquéreurs. Cependant, plusieurs règles obligent la réalisation de ces plantations, à savoir :

- L'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du PLU pour la zone d'activités du Mesnil représente l'écran végétal à maintenir ou à créer,
- Le permis d'aménager qui sera déposé par Saint-Malo Agglomération respectera cet engagement et cette règle de l'OAP, pour permettre son instruction,
- Le cahier des charges de cession de la zone d'activités, qui s'impose à chaque acquéreur, fixera l'obligation de conserver et maintenir les aménagements paysagers. Le cahier des charges est annexé à l'acte de vente, dans lequel l'obligation vis-à-vis des plantations perdurera.

De plus, Saint-Malo Agglomération peut s'engager à réaliser les plantations sur la bande tampon paysagère au nord lors des travaux d'aménagement de la zone d'activités, avant d'en céder la propriété et l'entretien aux futurs acquéreurs.

### Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

Outre les précisions apportées par le maître d'ouvrage, il fait une ouverture en laissant entendre qu'il peut s'engager à réaliser les plantations sur la bande tampon paysagère ; ceci, en effet, serait bénéfique pour l'assurance d'une cohérence globale et d'une homogénéité de la hauteur des espèces pour l'unité du paysage.

3°-Pourquoi ne pas faire la zone en face de l'usine Rault ou l'impact sur les riverains serait très faible ?

#### Observations de Saint-Malo Agglomération

La localisation de la zone d'activités sur ces parcelles s'est faite au regard de l'accessibilité à la RN176 d'une part, notamment permettant la desserte de la zone d'activités mais également de l'aire de covoiturage, et d'autre part en considérant que l'espace fléché est déjà cerné par l'urbanisation. Les terrains situés au Nord de l'entreprise Rault, sont plus éloignés de la RN176 et sont aujourd'hui pour partie classés en zone agricole (A) et pour une faible surface en zone urbaine à vocation économique (Ue) au PLU de la commune. La volonté de l'agglomération est de densifier les secteurs les plus proches du centre-ville et des axes routiers.



## Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Il est judicieux de réaliser l'aménagement de cet îlot central, afin de donner une meilleure lisibilité à ce secteur urbanisé, de conforter sa fonction de zone d'activité économique, d'en étendre le champ ainsi que d'apporter par là même une structuration nouvelle qui lui fait aujourd'hui amplement défaut.

4°- Des limites dans les types d'activités sont-elles prévues pour limiter le trafic routier notamment poids lourd ?

### Observations de Saint-Malo Agglomération

Le règlement du PLU de la commune de Plerguer fixe les destinations et sous-destinations autorisées sur la ZA du Mesnil afin de réduire l'impact sur le cadre de vie des riverains. Le choix de l'implantation des entreprises se fera en accord entre Monsieur le Maire de Plerguer et les élus de l'agglomération.

## Chapitre I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### Article 1AUe 1 : Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li><li>• Locaux et administration accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics et l'ensemble de ses sous-destinations,</li><li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;</li><li>• Bureaux ;</li><li>• Industrie ;</li><li>• Entrepôt ;</li></ul>
Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les établissements de restauration sont autorisés à la condition qu'ils se limitent à 150m<sup>2</sup> d'espace d'accueil du public.</li><li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans les domaines de la vente et la réparation automobile et des professions libérales en lien avec la vocation artisanale de la zone.</li></ul>

## Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Il est évident qu'il y aura un accroissement du trafic dans la mesure où il y aura de nouvelles activités à s'y implanter. Par contre, la voie centrale qui va être réalisée n'est pas de nature à créer un trafic de transit. Elle a seulement vocation à assurer la desserte des activités économiques qui s'y installeront. Ceci veut dire qu'elle ne supportera qu'un trafic marginal bien en retrait des habitations.

5°- Pourquoi aucun affichage n'a été fait sur le terrain car peu de riverains étaient au courant de cette enquête ?

### Observations de Saint-Malo Agglomération

Conformément à l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique et l'enquête parcellaire, il a été procédé à l'affichage en mairie et à la publication dans les journaux Ouest France 35 et 7 jours les Petites Affiches.



## Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

Il est sans doute dommage que cet affichage n'a pas eu lieu. Ceci n'altère pas cependant l'information qui a été faite en soulignant que l'avis était annoncé sur le panneau d'affichage électronique près de la mairie signalant tous les événements de la commune.

### Questions du Commissaire-enquêteur :

- Quel sera le statut juridique de la bande tampon paysagère au nord une fois la zone aménagée ?

#### Observations de Saint-Malo Agglomération

La bande tampon paysagère ainsi que le bassin tampon, représentés en vert sur le plan suivant, resteront propriété de Saint-Malo Agglomération.



- En face de la zone prévue existe un important entrepôt de la SARL CO-PA :

Quel est le type exact de cet établissement au regard des installations classées pour la protection de l'environnement, sachant que l'enseigne de l'établissement indique : transport de marchandises, stockage et manutention et qu'il s'agit, si j'en juge de ce que j'ai vu de l'extérieur, d'engrais agricole. Par ailleurs, la personne que j'ai reçue m'a indiqué qu'il y a des dégagements de poussières, source de nuisances ayant amené « au départ d'une activité qui se trouvait à proximité à l'est ».

- Observations de Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo Agglomération n'a pas connaissance de l'activité exacte de l'entreprise SARL CO-PA implantée en dehors du périmètre de la future zone d'activités du Mesnil. Cette société est enregistrée dans le secteur d'activités des transports routiers de fret interurbains, et semble avoir pour activité principale le transport et le stockage d'aliments pour animaux de type céréales.

A la consultation de la base de données en ligne des installations classées sur le site de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, l'entreprise CO-PA est soumise au régime de la déclaration avec contrôles périodiques pour la rubrique 4702, engrais solides simples et composés à base de nitrate d'ammonium.

- Par conséquent, quelle est la nature des risques potentiels inhérents à cette activité et dans quelle mesure sont-ils en compatibilité avec la création sur le terrain d'en face d'une zone économique ?

- **Observations de Saint-Malo Agglomération**

En l'état de nos connaissances de cette activité à proximité de la zone d'activités du Mesnil, la création de la zone d'activités en face de l'entreprise SARL CO-PA ne semble pas incompatible.

De plus, les services de la Préfecture n'ont pas soulevé d'incompatibilité lors de l'instruction de notre dossier d'enquête préalable, ni lors de la révision du PLU de la commune de Plerguer.

**Les appréciations du commissaire-enquêteur**

○

La réponse apportée par le maître d'ouvrage donne l'éclairage supplémentaire qu'il me paraissait nécessaire d'obtenir.

## VII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Le projet porte sur la réalisation d'un aménagement urbain de cœur d'îlot, dans le secteur du Mesnil, et se décline en deux volets :

- L'extension d'une zone d'activités économiques, d'une superficie de l'ordre de 2 ha 40, destinées à l'implantation de nouvelles entreprises avec une vocation artisanale ou de production de moindre importance;
- La création, sur ce site, d'une aire de co-voiturages d'une capacité de 43 places.

Cette opération prend place sur des terrains à usage agricole situés au milieu du secteur du Mesnil qui comporte des entreprises de fabrication de cagettes en bois (Raoult – Rault Emballage), de stockage d'engrais et transport (SARL CO-PA) de remorques (Quemerais), plus de multiples plus petites activités artisanales. Ces terrains sont bordés au nord par de l'habitat qui donne sur une route formant un cordon bâti puisqu'il y a des maisons de part et d'autre.

Le projet retenu répond, de mon point de vue, à deux enjeux majeurs :

- Etablir des connexions urbaines avec le tissu existant et structurer l'ensemble pour lui donner une cohérence globale ;
- Définir l'aménagement du cœur d'îlot en lui donnant une pertinence au regard de sa fonction d'accueillir de nouvelles entreprises répondant à la typologie d'activités artisanales ou tertiaires attendues et en tenant compte de l'habitat qui tangente sur sa lisière nord.

Le scénario retenu, à partir d'un processus d'élaboration fondé sur une analyse des différentes caractéristiques des lieux et du milieu environnant, combine, à mon sens, l'ensemble de ces enjeux, notamment à travers le tracé de la voie nouvelle à créer, du corridor végétal séparant la zone d'activité des jardins des habitations en partie nord et, plus généralement en prévoyant un traitement paysager. Y prend place, de façon judicieuse, l'aire de co-voiturage qui participe à la cohérence globale de l'ensemble.

L'emprise de l'opération respecte, pour moi, une distance confortable avec les habitations et le corridor végétal sert de transition appropriée entre ces deux parties.

Quant aux intérêts de cette localisation, il convient de remarquer que cette opération se situe à proximité immédiate de l'axe routier majeur de la RN 176, voie à grande circulation, à laquelle elle est

directement reliée par un double échangeur, dont l'un constitue une partie du secteur du Mesnil et qui fait partie des enjeux à prendre en compte dans la définition de la conception de l'aménagement du projet. Ce sont là des éléments qui sont de nature à considérer que l'endroit est approprié et attrayant pour l'implantation de nouvelles entreprises, tout comme il est pertinent pour positionner une aire de co-voiturage.

Les liaisons avec le bourg de PLERGUER sont pensées.

Par ailleurs, cette opération est également, pour moi, opportune sur le plan de l'organisation du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Malo Agglomération. Elle répond à un besoin justifié, en matière d'interventions économiques, à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération.

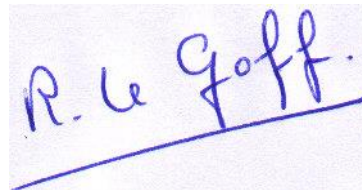
En d'autres termes, il s'agit, selon mon analyse, d'une opération dont l'exigence de réalisation est démontrée.

**En fonction de quoi,**

**J'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'extension du parc d'activités du Mesnil qui comporte la création d'une aire de covoiturage à l'intérieur de son périmètre.**

Fait le 24 Octobre 2023

Le commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in blue ink that reads "R. Le Goff." with a horizontal line underneath.

Raymond LE GOFF

**Destinataires :**

**M. Le Préfet d'Ille-et-Vilaine.**

**M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.**

**Diffusion :** L'arrêté préfectoral du 22 août 2023, indique, art 12 : qu'une copie du rapport et des conclusions du volet utilité publique sera déposée en mairie de Plerguer ainsi qu'à la préfecture d'Ille-et-Vilaine et que, par ailleurs, ceux-ci seront mis en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.