



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Bretagne

Rennes, le 29 MAI 2017

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au dossier de création modificative de la zone d'aménagement  
concerté (ZAC) Atalante sur les communes de Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets (35)  
- dossier reçu le 28 mars 2017-

**Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Par courrier en date du 27 mars 2017, la communauté d'agglomération du pays de Saint-Malo a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, du dossier de création modificative de la ZAC Atalante sur les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets en Ille-et-Vilaine, au motif d'un changement de destination des deux dernières phases du projet, qui en compte trois.

L'Ae a consulté le préfet d'Ille et Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 4 avril 2017, qui lui a communiqué l'avis de ses services. L'agence régionale de santé de Bretagne (ARS) a également été consultée et l'Ae a pris connaissance de son avis daté du 9 mai 2017.

L'Ae rend son avis dans les deux mois suivant la réception du dossier.

Le projet est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, notamment les articles R. 122-1 à R. 122-15 dont l'article R. 122-5 qui définit le contenu de l'étude d'impact dans sa version issue du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue donc pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L. 122-1-1 du code de l'environnement).

Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

## Synthèse de l'avis

L'objet du dossier de création modificative de la ZAC Atalante qui s'étend en jonction des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guéréts, est de permettre l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux ayant trait aux loisirs, au sport, au tourisme ou à la culture, sur le secteur sud, non encore viabilisé. Préalablement ouverte aux entreprises tournées vers l'innovation et les nouvelles technologies, le secteur nord et la bordure est de la ZAC, correspondant à la phase 1 du projet, ont déjà été aménagés, ainsi que la quasi-totalité des mesures compensatoires à la destruction des zones humides, prévues pour l'ensemble de la ZAC. Une vingtaine d'entreprises y sont déjà installées.

Le projet, qui concerne une trentaine d'hectares, le long de la RD 137, consiste à viabiliser les phases 2 et 3 du secteur sud par la mise en œuvre des réseaux, la création de la voie principale et des voiries secondaires, les aménagements paysagers et les espaces verts, ainsi que par la réalisation de la dernière compensation prévue à la destruction des zones humides. L'implantation d'un complexe aqualudique est déjà programmée sur une emprise de 3 ha.

L'analyse de l'état initial a permis de dégager les principaux enjeux environnementaux du projet, tels que l'insertion paysagère et architecturale, la préservation des milieux, la gestion des eaux, le trafic routier et les nuisances associées, les déplacements, ainsi que l'énergie consommée.

L'évaluation environnementale est satisfaisante dans son ensemble, à l'exception de l'analyse prospective pour une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère du projet, notamment en ce qui concerne le bâti, et les relations avec les futurs aménageurs. Pour cet enjeu majeur, l'Ae n'est pas en mesure d'exprimer un avis.

De plus, les mesures de suivi ne sont pas systématiquement décrites et/ou assorties d'indicateurs adaptés aux objectifs recherchés par le maître d'ouvrage.

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

*Ainsi, l'Ae recommande de compléter le dossier en tenant compte de ces observations et de celles qui figurent dans la suite de l'avis.*

## Avis détaillé

### 1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

#### 1.1. Présentation du projet

La ZAC Atalante s'étend sur près de 70 ha, à l'est de la RD 137 (axe Rennes-Saint-Malo), à la jonction des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérêts. Créée en 2008, elle avait pour vocation première d'accueillir des activités traitant d'innovation de nouvelles technologies.

A ce jour, sur les trois phases que compte le projet, la viabilisation<sup>1</sup> de la première phase, portant sur environ 35 ha et incluant le secteur nord et la bordure est de la ZAC, est terminée. Une vingtaine d'entreprises y sont implantées pour un taux d'occupation d'environ 30 %, une vingtaine d'hectares y restant toujours à céder.



Sans modification du périmètre initial, le dossier de création modificative vise à ouvrir, uniquement pour le secteur sud (phases 2 et 3), la vocation initiale de la ZAC aux activités et équipements tournés vers les loisirs, le sport, le tourisme ou la culture, ainsi qu'à le viabiliser<sup>2</sup>. La desserte principale du projet reliera le giratoire existant au sud à l'axe principal qui dessert actuellement le secteur nord. L'implantation d'un complexe aquacole<sup>3</sup> y est déjà prévue sur une emprise de 3 ha.

Suite à un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) obtenu en 2010, le maître d'ouvrage s'est rendu propriétaire de l'ensemble du foncier.

Le site du projet se situe sur un terrain ouvert relativement élevé le long de la RD 137 (de 61 m à 35 m NGF). Il est constitué de grandes parcelles cultivées et de reliquats de boisements disséminés. Il est délimité, au nord par le secteur nord viabilisé de la ZAC, à l'est par un espace rural, au sud par la RD 4, et à l'ouest par la RD 137. Des habitations diffuses sont situées ponctuellement en limite extérieure. Le ruisseau de la Couaille en longe, à l'extérieur, la limite sud, avant de se jeter dans l'estuaire de la Rance au sud, classé site Natura 2000 (Site d'Importance Communautaire) via le Bras de Châteauneuf, classé zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique et (ZNIEFF).

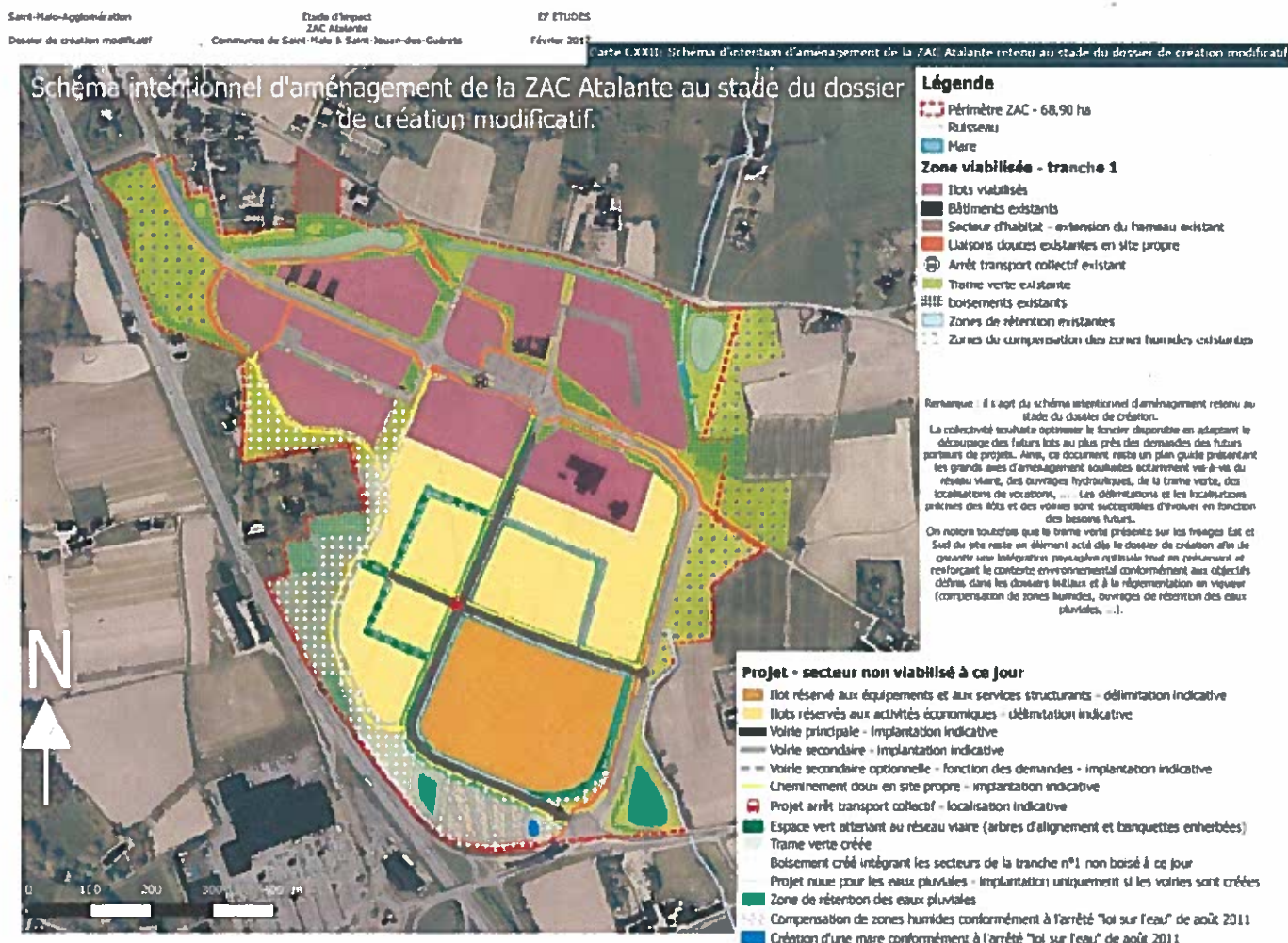
1 Voiries, parkings, aménagements hydrauliques et compensation des zones humides.

2 Mise en oeuvre des réseaux, création d'une voirie principale en croix et des voiries secondaires, des aménagements paysagers et espaces verts.

3 Cette structure comprendra notamment des aménagements pour divers types d'activités et des bassins destinés à accueillir un public de tous âges et un bassin pour les sportifs.

## 1.2 Principaux enjeux identifiés par l'Ae.

Dans ce contexte, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae concernent l'insertion paysagère et architecturale, la préservation des milieux, la gestion des eaux, le trafic routier et les nuisances associées, les déplacements ainsi que l'énergie consommée.



## 1.3 Procédures relatives au projet

Le dossier présente une analyse concluant à la nécessité d'une mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur les 2 communes.

Elle présente également l'articulation du projet avec :

- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE).

Le projet est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

## **2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale.**

### **2.1. Qualité formelle du dossier**

Le dossier de création modificative transmis pour avis comprend une étude d'impact et son résumé non technique datés de février 2017, dont l'analyse porte sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, de façon adaptée à l'enjeu traité.

Les noms et qualités précises et complètes des auteurs des différentes études ne sont pas tous présentés. La possibilité de vérifier la compétence des intervenants n'est ainsi pas assurée.

*L'Ae recommande de compléter ce point.*

### **2.2. Qualité de l'analyse**

Le secteur sud a fait l'objet d'un inventaire faunistique et floristique conduit selon une méthodologie adaptée aux besoins de l'évaluation, en janvier et février 2017, en complément de celui déjà réalisé au moment de la création de la ZAC. Le dossier précise qu'une nouvelle expertise écologique était toutefois programmée en avril 2017 pour confirmer, à une période plus favorable, l'absence d'espèces protégées et de batraciens.

*L'Ae recommande d'insérer les résultats de cette expertise, d'ores et déjà dans le dossier de création modificative, pour sa présentation publique.*

Le tableau récapitulatif des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) qui se trouve dans le résumé non technique pourrait utilement être inséré dans le corps de l'étude d'impact. Les modalités des mesures de suivi associées ne sont cependant pas définies et aucun indicateur n'est proposé pour juger des adaptations éventuelles à apporter dans la mise en œuvre des mesures correctives. Le coût des mesures indiqué réunit à la fois le coût des mesures ERC et des mesures de suivi. Le dossier ne comporte donc pas l'ensemble des éléments relatifs à la mise en œuvre de ces mesures, indispensables à une évaluation environnementale efficace.

*L'Ae recommande de compléter ce tableau en précisant la nature des mesures de suivi associées à des indicateurs permettant d'apprécier de façon objective l'efficacité des mesures de réduction et de compensation mises en œuvre. Elle recommande également de dissocier le coût des mesures ERC des mesures de suivi, et d'insérer ce tableau complété dans l'étude d'impact.*

Le dossier explicite le choix d'implantation de la voirie au regard de la connexion des secteurs nord et sud, et de l'agencement des voies de desserte des futurs lots, afin de ne pas créer d'impasse.

Il ne met cependant pas en avant la compatibilité des activités entre les secteurs Nord et Sud ni le fonctionnement de ces deux secteurs entre eux.

*L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact sur ces deux points.*

## **3. Prise en compte de l'environnement**

### **3.1 La phase travaux**

Une notice de précautions s'imposant aux futurs opérateurs sera élaborée par le maître d'ouvrage et précisera l'ensemble des mesures qui assureront la tenue d'un chantier propre au regard de l'environnement. L'éradication des espèces invasives présentes sur le site (laurier palme et l'herbe de la Pampa) est prise en compte et le défrichage des bosquets est prévu en dehors de la période de nidification des espèces selon les résultats de l'expertise écologique menée avant travaux.

Les volumes des mouvements de terre sont estimés, et une grande partie des déblais seront réutilisés sur place. Les volumes restants seront obligatoirement évacués vers les décharges et filières de traitement appropriées.

Le dossier ne précise pas le trafic engendré par ces évacuations (nombre de camions, itinéraire emprunté par les camions, déviations envisagées...) et n'identifie pas les structures les plus proches capables de traiter les déchets et déblais suivant leur nature.

*L'Ae recommande de préciser ces points.*

La prise en compte effective de ces multiples mesures sera facilitée par le suivi d'un responsable de chantier formé en écologie ou assisté d'un écologue.

*L'Ae recommande de définir les dispositions permettant de s'assurer du bon suivi écologique du chantier par un responsable formé en la matière.*

### **3.2 Insertion paysagère et architecturale**

D'après le dossier, le site est perceptible depuis le sud-ouest (secteur haut), depuis la RD4 et quelques points de vue de la RD137. Les espaces verts organisés sur le pourtour du projet y assureront, à priori, un rôle d'écran visuel. De plus, la majorité des lots de la ZAC restent à céder, le nombre de lots n'est pas connu et les projets de construction n'ont pas encore émergés.

L'étude ne propose pas de projections ou représentations graphiques intentionnels sur les résultats recherchés, au sein des 2 secteurs, une fois la ZAC achevée, démontrant l'effet masquant des plantations à venir, définissant des gabarits de bâtiments (hauteurs, matériaux, tonalité chromatique, qualité des enseignes...). En l'absence, l'Ae ne peut émettre d'avis sur l'efficacité de la prise en compte de l'insertion paysagère du projet.

*Sans attendre le dossier de réalisation, à ce stade de création modificative, l'Ae recommande de proposer une étude paysagère prospective du projet, au-travers de différents points de vue, notamment des riverains (co-visibilités), depuis le lointain et depuis les espaces naturels au sein du site. Elle recommande également de proposer les grandes lignes du contenu du cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales s'imposant aux futurs occupants.*

### **3.3 Préservation des milieux, faune flore**

Le site ne présente pas une grande richesse faunistique et floristique. La frange végétale mise en œuvre autour du site sur environ 5 ha (espaces et merlons boisés constitués d'essences locales en lien avec les bassins de rétention paysagers et les zones humides compensées), permettra la continuité écologique avec les boisements et milieux humides existants en bordure du ruisseau situé en périphérie externe au sud de la ZAC, confortée par les batrodocs déjà installés lors de la première phase du projet.

#### **- Les zones humides**

L'ensemble des mesures compensatoires aux zones humides détruites dans le cadre de la ZAC, soit la totalité des 9,4 ha répertoriés sur le site, a été réalisé, lors de la première phase<sup>4</sup>, à l'exception d'une mesure compensatoire prévue au sud du projet. Cette dernière, à mettre en œuvre dans le cadre du présent dossier de création modificative, consiste en la création d'une mare associée à une dépression, de type prairie humide, alimentée par le rejet du bassin de rétention situé au sud de la ZAC. La plantation d'espèces végétales hydrophiles et d'arbres acclimatés aux milieux humides (saules roux, chênes, aulnes, bouleaux) participera à créer un nouvel habitat naturel, en lien avec le ruisseau de la Couaille en bordure est du projet.

<sup>4</sup> L'étude d'impact présente également un état des lieux des zones humides créées lors de la phase 1 et conclut à un fonctionnement hydraulique et écologique satisfaisant au regard de ces compensations.

Le dossier ne présente cependant pas les modalités des mesures de suivi à mettre en place dans le temps, pour garantir l'efficacité des mesures de compensation.

*L'Ae recommande de détailler ces mesures, et d'afficher des critères ou des indicateurs permettant de juger de l'efficacité de ces mesures compensatoires dans le temps.*

### **3.4 Gestion des eaux**

#### **-La gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement issues des nouvelles surfaces imperméabilisées seront acheminées vers 2 bassins de rétention enherbés de type « à sec » (un bassin à créer au sud-ouest et le bassin existant au sud-est à agrandir), via des noues (environ 1 500 à 2 000 m de noues le long des voiries selon leur adaptation aux îlots et lots modulables), l'ensemble étant dimensionné pour une protection décennale (voir plus, les noues n'ayant pas été prises en compte dans la démonstration) avec un débit des rejets calé à 3 l/s/ha.

*L'Ae recommande de démontrer en quoi le choix de ce débit est adapté au respect de la qualité des milieux récepteurs en aval.*

L'Ae note que le règlement de ZAC présentera une incitation à la pose de revêtements perméables (toiture végétale, revêtements poreux,...) ou à l'utilisation d'un sol de pleine terre.

#### **-la gestion des eaux usées**

L'ensemble des eaux usées de la ZAC (le secteur nord étant déjà raccordé) sera géré sous forme de réseau séparatif gravitaire vers la station d'épuration de la Grande Rivière de Saint-Malo. D'une capacité nominale de 122 000 équivalents habitants (eq-hab), sa charge maximale était de 96 600 eq-hab en juin 2015. Le dossier estime à 1 500 eq-hab le volume d'eaux usées issu de la ZAC une fois achevée. Le dossier ne précise pas si la STEP est soumise à des augmentations de charge importantes en période estivale, amoindrissant la capacité restante de traitement (24 000 eq-hab) et pouvant impacter la qualité des milieux naturels récepteurs en aval.

*L'Ae recommande de compléter son analyse dans ce sens.*

Le dossier signale également la présence d'un poste de refoulement au nord-ouest de la ZAC. La nécessité de vérification de sa compatibilité avec les nouveaux raccordements, en fonction de l'avancement de la commercialisation du projet sera faite à chaque fois en lien avec le concessionnaire.

*L'Ae recommande de préciser les limites et les modalités permettant d'assurer la compatibilité des futures activités avec ce poste de refoulement.*

#### **-La gestion de l'eau potable**

L'alimentation en eau potable de la ZAC est assurée à partir de 4 réservoirs situés à proximité, de chaque côté de la RD 137, dont la capacité de stockage est de 1 000 m<sup>3</sup>.

Le dossier ne précise pas les modalités de gestion d'eau des piscines de l'équipement aqualudique, le volume d'eau requis, le circuit des vidanges et la nature des rejets.

*L'Ae recommande de présenter, à ce stade du projet, le principe de gestion de l'équipement aqualudique au regard de ses besoins en eau, ainsi que les mesures de suivi adaptées.*

### 3.5 Trafic routier et nuisances associées

Les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets sont classées en zone sensible pour la qualité de l'air par le SRCAE, notamment par le trafic sur la RD 137 (dioxyde d'azote lié au transport).

Des comptages routiers ont été réalisés sur l'avenue Atalante, voie traversante de la ZAC, qui fonctionne depuis sa création comme voie de transit alternative au réseau routier existant (de 4 000 à 5 600 véhicules par jour, en février 2017) quand les 160 emplois actuellement en place n'occasionnent que 600 mouvements par jour. Le fonctionnement ordinaire de la ZAC finalisée est estimé à 4 500 mouvements journaliers en hiver et 5 000 en été<sup>5</sup>. Le trafic actuel, essentiellement constitué des passages en transit, serait ainsi quasiment multiplié par 2, une fois la ZAC achevée.

Au regard de la qualité de l'air, la principale mesure de réduction préconisée est de réduire la vitesse, au sein de la ZAC. Le dossier ne propose pas à ce stade de suivi des pollutions atmosphériques une fois la ZAC en fonctionnement.

*L'Ae recommande de prévoir un mode de suivi de la qualité atmosphérique du site.*

En termes de nuisances acoustiques, l'analyse du niveau sonore avant-projet et les émergences calculées au droit de la voie principale, après-projet, concluent à un non dépassement des seuils réglementaires. Quant aux voies de desserte internes, elles ne passent pas à proximité des habitations.

Le dossier ne traduit cependant pas le niveau sonore imposé par la circulation de la RD 137 et de la RD 4, qu'il qualifie pourtant de « nettement prépondérant par rapport au bruit généré par l'avenue d'Atalante ». La proximité avec ces grands axes impose de ne pas construire d'établissements hôteliers, d'enseignement ou de santé dans une bande de 300 m ou de 100 m, sans isolation minimale spécifique. A cet égard, la mesure de réduction proposée par le maître d'ouvrage concerne la mise en œuvre d'une trame verte en périphérie du projet.

*L'Ae recommande de présenter les conclusions de l'étude acoustique dans son intégralité, intégrant les données relatives aux grands axes routiers à proximité, et d'estimer la baisse de niveau sonore attendue par la création de l'espace vert périphérique, au regard notamment des salariés présents sur le site, et des futurs visiteurs.*

### 3.6 Déplacements

Le principe d'une desserte de transport collectif adaptée aux futurs besoins de la ZAC et la création d'un arrêt de bus à proximité des équipements d'intérêt collectif est déjà acté par le maître d'ouvrage.

De même, des cheminements doux (piétons et cycles) sont envisagés sur la zone en connexion avec les cheminements créés en secteur nord. Le dossier démontre que la continuité de ces axes avec le centre des 2 communes (environ 3 km de Saint-Malo, et 600 m de Saint-Jouan-des-Guérets, à vol d'oiseau) n'est pas assurée, ce qui en relativise l'intérêt, à la fois pour les salariés et les visiteurs individuels.

Enfin, si 500 places de stationnement sont prévues pour l'équipement aqualudique, le projet ne propose pas de stationnements adaptés aux 2 roues, motorisées ou non, ou d'espace dédié au co-voiturage.

*Afin d'inciter à ces pratiques plus économes en CO2, l'Ae recommande de préciser la faisabilité de liaisons piétonnes et cyclistes en lien avec les communes et de prévoir des espaces adaptées sur l'espace public de la ZAC.*

---

<sup>5</sup> le nombre d'emplois sur l'ensemble de la ZAC est estimé à 1 200 et le nombre de visiteurs de l'équipement aqualudique est estimé à 2000 personnes en été et à 500 en hiver, hors visites scolaires organisées en transport collectif.



### 3.7 Maîtrise de l'énergie consommée

D'un point de vue économique et environnemental, le dossier conclut, sans s'engager, à la pertinence qu'il y aurait à créer un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables sur le projet, au regard des importants besoins en chauffage de l'équipement aqualudique tout au long de l'année.

A défaut de connaître les entreprises susceptibles de s'implanter sur la ZAC, il évoque judicieusement la mise en place d'une démarche d'écologie industrielle, où le maître d'ouvrage s'engage à accompagner les futurs occupants de la ZAC, via le Conseil en Energie Partagé (CEP) de Saint-Malo-Agglomération dans la conception des bâtiments (orientation, toiture-terrasse, conception bioclimatique, éclairage naturel,...) mais aussi vis-à-vis du recours aux énergies renouvelables adaptés pour la ZAC (solaire, bois, ...).

*L'Ae recommande de préciser les modalités incitatives à mettre en place pour mener à l'implantation d'un réseau de chaleur et au développement des énergies renouvelables sur le site.*

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,  
pour le Préfet et par délégation,

  
Pour le Directeur régional  
Le Directeur adjoint

Patrick SEAC'H