COPIE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE ET VILAINE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Rennes, le 3 juin 2013

Service : *Espace Habitat Cadre de Vie*
Affaire suivie par : *Emmanuel PEREZ*

Le directeur départemental

à

Monsieur le président de
Coglais Communauté Marches
de Bretagne

OBJET : ZAC de Saint-Eustache Marches de Bretagne

Vous avez transmis à la DDTM la délibération de Coglais Communauté Marches de Bretagne en date du 29 août 2012, relative aux objectifs généraux, aux modalités de concertation et à l'engagement des études préalables à la création d'une ZAC dans le cadre de l'extension de la ZA Saint-Eustache Marches de Bretagne.

La lecture de ce document a attiré l'attention de mes services qui sont susceptibles d'avoir à émettre des avis sur les dossiers ultérieurs de création, de réalisation voire d'enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique.

Je souhaite porter à votre connaissance les observations de la DDTM jointes en annexes. Elles pourraient contribuer à la mise en oeuvre de votre politique.

Mes services se tiennent à votre disposition.

Jean CEZARD

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE ET VILAINE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Rennes, le 3 juin 2013

Service : *Espace Habitat Cadre de Vie*
Affaire suivie par : *Emmanuel PEREZ*

Notes d'enjeux de l'État sur la délibération d'engagement des études préalables à la création de la ZAC Saint-Eustache

---

Les modes de description des objectifs généraux sur les thèmes du développement économique et d'aménagement de l'espace sont clairement identifiés. Pour autant, au vu des qualités propres au site et des potentiels impacts de la future ZAC projetée, je soumets à votre lecture quelques remarques.

Gestion économe de l'espace

Le projet se présente comme l'extension de la zone d'activités Saint-Eustache Marches de Bretagne.

Sur la thématique de la consommation des espaces agricoles et naturels, le projet devra tenir compte des conséquences législatives du grenelle de l'Environnement. Ainsi, au vu de la nécessaire protection des espaces agricoles et de la réduction de la consommation d'espace, il serait utile que parallèlement au lancement des études préalables de la ZAC, une réflexion soit portée sur la zone d'activités existante.

En effet, cette dernière, bien que de moindre superficie que celle projetée, apparaît "sous-densitaire" et recèle des espaces enclavés. Ce travail complémentaire pourrait participer au nécessaire renouvellement de cette zone d'activités existante et réduire de fait la superficie de la ZAC projetée.

En effet, les espaces mutables (renouvellement urbain, reconquête de friche) et les dents creuses (réserves foncières) forment le potentiel densifiable d'un parc d'activités et participent à l'objectif de reconstruire le parc sur le parc en offrant de nouvelles possibilités d'implantation.

L'étude " la gestion économe du foncier dans les parcs d'activité" menée par Idéa 35, recense notamment un certain nombre de cas de ZA existantes sur le territoire départemental, et les analyse au travers d'un certain nombre de critères, relevant de la répartion de l'usage des sols, de la répartition des espaces publics, privés, non-bâtis, et les soumet à certains indicateurs de densité, non seulement à l'échelle du parc d'activités mais aussi à celle des parcelles privées bâtis. Ainsi, l'étude affiche pour la zone d'activités existante Saint-Eustache Marches de Bretagne, une superficie de bâti ne représentant que 11% de la superficie totale de la zone, ou encore si l'on se situe à l'échelle des parcelles privées, une répartition d'emprise du bâti de 15%, les espaces végétalisés de 33%, tandis que les espaces de stationnement, stockage, voirie, réseaux représentent plus de 52% d'un lot type. Ces quelques indicateurs mis en évidence démontrent alors un potentiel de gisement de densification et de renouvellement du parc d'activités non négligeable.

Répartition des espaces dans la ZA existante (extrait étude Idéa35 "la gestion économe du foncier dans les parcs d'activités" février 2013)

Concernant le site de la future ZAC et au vu du périmètre d'étude portant sur environ 50 ha dont le périmètre intentionnel est celui correspondant à la ZAD dont la création a été décidée par délibération du 29 juin 2011 et l'arrêté préfectoral notifié le 4 mai 2012, il semble nécessaire que le périmètre opérationnel de la future ZAC soit fortement réduit.
En effet, le site actuel présente des qualités paysagères non négligeables (topographie marquée, présence de la Loisance, existence d'anciennes fermes, vergers,...) et l'activité agricole présente sur le site participe à cette qualité. Le site, de par la présence de la Loisance, présente un dénivelé important sur l'axe nord-sud : plus de 20 mètres sépare le cours d'eau de la route départementale d'accès au site (RD3155) depuis l'A84. Cette caractéristique topographique marquée posera des difficultés quant à l'aménagement du secteur. Les activités, qu'elles soient commerciales, tertiaires ou industrielles, au vu des dimensions de ces types de bâtiment, sont moins encore que les lotissements d'habitation, aptes à s'adapter à la pente. Des terrassements importants pourraient marquer profondément le paysage et impacter fortement les qualités premières du site.

Une topographie marquée de plus de 20 mètres

Vue du site depuis le nord de la vallée de la Loisance

Présence de fermes sur le site

Un verger en bordure du site

Préservation de l'environnement et urbanisation

La vallée de la Loisance, espace naturel située au nord du secteur, au vu de ses qualités paysagères, devra être préservée au maximum. Si, de par son classement en zone N du PLU, il est prévu de fait une marge de recul inconstructible, il serait souhaitable d'afficher des objectifs plus exigeants. Ainsi, on peut estimer, qu'au-delà de la zone inconstructible couvrant les abords immédiats de la Loisance prévue par le PLU en vigueur, un linéaire de foncier d'une épaisseur conséquente longeant le cours d'eau devra être préservé de toute urbanisation. Cette préconisation permettra de préserver le fond de vallée de la rivière et de conforter son rôle de corridor écologique. Plus globalement, la qualité agronomique des sols sur ce secteur devra être prise en compte et participera alors aux choix d'urbanisation.

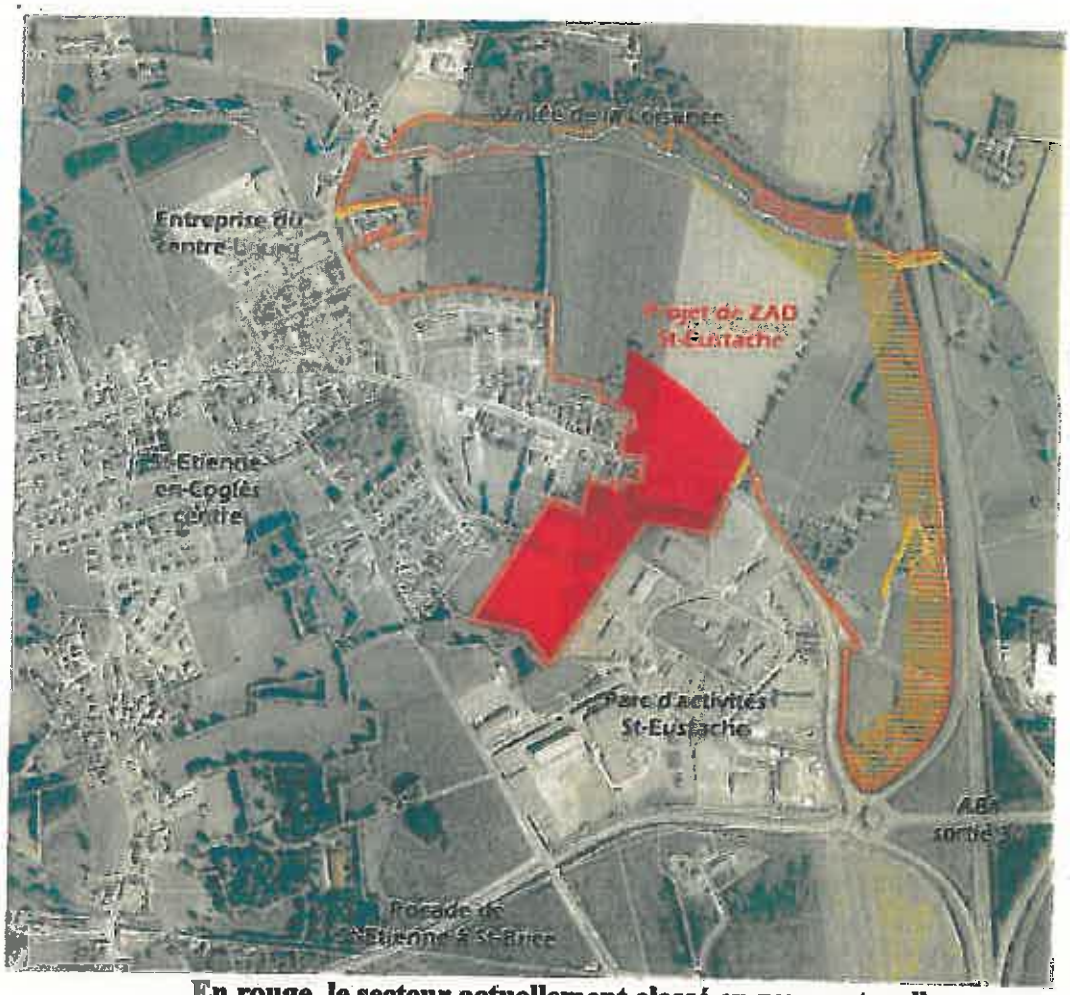
Vues de la Loisance

Les bords de Loisance

A l'inverse, d'autres secteurs apparaissent plus favorables pour accueillir de l'urbanisation. Ainsi, la frange est du site pourrait être urbanisée en priorité et participer à la volonté de créer une liaison et une continuité urbanistique entre la zone existante et l'extension projetée. Je vous engage à mener une procédure de dérogation de la Loi Barnier (marge de recul de l'A84) sur ce secteur, car ce dernier profiterait alors d'une plus grande emprise constructible.

Vues de la frange est du périmètre d'étude

De plus, le PLU actuel propose une zone N à l'ouest de l'actuelle zone d'activités. Ce secteur forme actuellement une coupure entre la partie agglomérée du bourg et la zone d'activités actuelle. L'intérêt du classement de ce secteur en zone N pourrait être reposé dans le cadre du projet de la création de la ZAC et intégré aux réflexions du plan local d'urbanisme intercommunal de Coglais Marche de Bretagne en cours de réalisation. S'il est démontré que ne subsiste plus d'intérêt à maintenir le classement en zone naturelle, le foncier ainsi libéré pourrait participer pleinement à l'offre de foncier d'activité, conforterait la partie agglomérée du bourg et préserverait de fait du foncier agricole au sein de la ZAD potentiellement urbanisable.



En rouge, le secteur actuellement classé en zone naturelle

La mise en place d'une trame bocagère entre les futures constructions devra être à considérer comme un élément important de la composition de la future ZAC. Une réflexion similaire pourra être envisagée pour une meilleure intégration paysagère de la zone d'activités existante. Ce travail participera d'une mise en valeur qualitative de l'entrée de ville de Saint-Etienne en Coglès.

Enfin, à travers l'opérationnalité de la ZAC, il est nécessaire que la collectivité vende le foncier non plus en fonction d'une demande de terrain mais par rapport à un projet immobilier précis et s'attache à geler la commercialisation, pendant un certain délai, du foncier correspondant à une possible extension de telle ou telle entreprise. Ces deux mesures, inscrites notamment dans la Charte Agriculture et Urbanisme, permettent à la fois de participer à l'effort d'économie du foncier et de pérenniser l'activité agricole. S'agissant de l'extension d'une zone d'activités existantes, la ZAC devra porter un souci de mutualisation des espaces, équipements et services favorisant ainsi la synergie et la complémentarité entre les deux parcs d'activités. Une étude précisant la définition des types d'entreprises à accueillir sur ce secteur,

leurs besoins et le public visé apparaît indispensable pour maîtriser et mener à bien l'urbanisation de ce secteur.

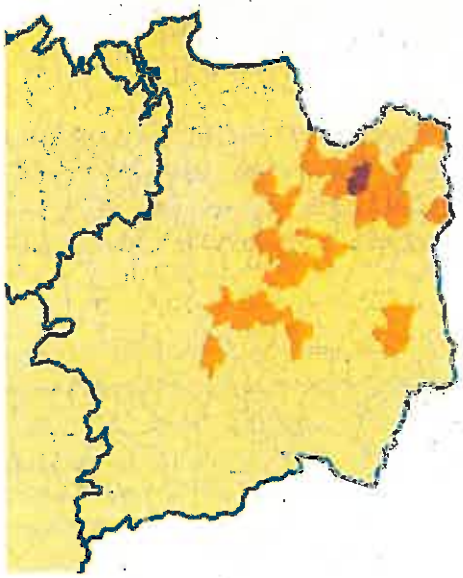
Accessibilité et déplacements

Sur le champ des déplacements, il sera nécessaire d'étudier finement non seulement les problématiques de flux depuis l'A84 mais aussi l'accessibilité secondaire au site par le réseau départemental. L'étude InterSCoT "Polarités et Territoires" menée par la DDTM en 2012/2013 démontre que l'accessibilité vers et depuis la commune de Saint-Étienne en Coglès est extrêmement réduite en termes de potentialités modales et ne se résume qu'à une accessibilité par les infrastructures routières (hormis une présence du réseau Illenoo mais qui se révèle faible : ligne 17b Fougères-Antrain traversant la Communauté de Communes Coglais Marches de Bretagne)

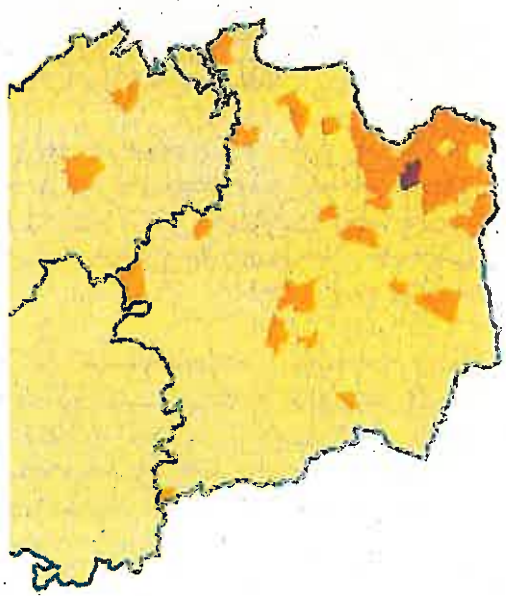
Accessibilité du site depuis la sortie de l'A84

Entrée de la ZA actuelle sur la RD 3155

Une étude des déplacements domicile-travail menée par la DDTM basée sur des données 2006 / 2008, faisait ressortir que sur les 719 actifs de la commune de Saint-Etienne en Coglès, 206 actifs étaient dits "stables", 513 "sortants" tandis que 530 personnes étaient des actifs "entrants" sur la commune. L'origine des actifs extérieurs à Saint-Étienne en Coglès provient principalement des communes situées sur un croissant nord/nord-est et plus fortement sur les communes appartenant à l'intercommunalité.



Les actifs sortants



Les actifs entrants

On peut penser que le projet d'une nouvelle zone d'activités sur le secteur ne fera qu'amplifier le phénomène des actifs "entrants" et devra être confronté à la capacité des infrastructures routières à répondre correctement à l'accessibilité du site de la zone d'activités. Cette augmentation des actifs "entrants" via les déplacements domicile-travail sera conjuguée à des déplacements dits de "loisirs" sur le secteur liés aux projets commerciaux envisagés. Ces réflexions pourraient amener les intercommunalités du pays de Fougères et plus particulièrement celle de Coglais Marches de Bretagne à mettre en place des réseaux locaux, participant en cela à une offre diversifiée de la mobilité et répondant aux préconisations de l'"étude pour la "mise en place d'un réseau local de transports et de déplacements" réalisée courant 2010 pour l'intercommunalité.
Enfin, le lancement d'une démarche PDE (Plan Déplacement Entreprises) ainsi que le développement d'un réseau cyclable intra et extra-communautaire devront être fortement encouragés.

Le Directeur,

Jean CEZARD