COMMUNE de SAINT-LÔ

Phase 2 de l'aménagement de la ZAC Agglo21



Source : agglo de Sant-Lô

CONSULTATION PARALLÉLISÉE

Du lundi 13 juillet à 10h00 au mercredi 14 octobre 2026 à 17h00 relative à une Demande d'autorisation environnementale pour la réalisation de la phase 2 de l'aménagement de la Zone d'activités Agglo 21 sur la commune de Saint-Lô

RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2ème PARTIE– CONCLUSIONS MOTIVÉES

Aux termes du Code de l'Environnement, cette consultation avait pour objet d'informer le public sur la demande d'autorisation environnementale pour la réalisation de la deuxième phase de la zone d'activités « Agglo 21 », au sud de Saint-Lô, en continuité immédiate des aménagements réalisés lors de la phase 1, et de recueillir ses appréciations, observations, suggestions et/ou contre-propositions, notamment sur l'insertion du projet dans son environnement.

1 Cadre juridique et administratif

Le projet d'extension de la zone d'activité porté par Saint-Lô Agglo est soumis aux procédures environnementales suivantes :

1.1 Evaluation environnementale (annexe à l'article R 122-2 du CE)

L'annexe à l'article R122-2 précise les catégories de projets soumises à évaluation environnementale.

Catégorie de projets	Projets soumis à évaluation systématique, sous rubriques concernées par le projet	Projets soumis à examen au cas par cas, sous rubriques concernées par le projet
39° – Travaux, constructions et opérations d'aménagement	. **b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha** ;	.

Ainsi, au titre de la rubrique 39°b de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, les travaux sont soumis à évaluation environnementale systématique.

1.2 Procédure au titre de la loi sur l'eau (R 214-1 du CE)

L'article R.214-1 fixe la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6.

Catégorie d'aménagements	Régimes	Justification
2.1.5.0 – Rejets d'eaux pluviales	**autorisation si la surface totale du projet est supérieure ou égale à 20 ha ;** **déclaration si elle est supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha.**	La surface totale du projet augmentée de la partie du bassin naturel interceptée est de 40 ha ➔ **Autorisation**

Ainsi, au regard de la surface totale du projet augmentée de la partie du bassin naturel interceptée s'élevant à 40 ha, le projet est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

2 Examen de contexte

Nature du projet : La communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo poursuit l'aménagement de la zone d'activité AGGLO 21 avec une phase 2, ajoutant 13,6 ha de terrains destinés à l'implantation de nouvelles entreprises. La première phase (15 ha) a déjà permis la création d'un espace d'innovation et d'un atelier, ainsi que d'une nouvelle voie d'accès.

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation, à proximité de la zone artisanale de la Chevalerie, du parc des expositions et du complexe sportif des Ronchettes.

Gestion de l'eau : Le projet prévoit la viabilisation des terrains avec des ouvrages de gestion des eaux pluviales. La topographie crée deux bassins versants : le principal, drainant la majorité des eaux vers un bassin de rétention existant, et un second, plus petit, nécessitant son propre ouvrage de régulation. L'objectif est de favoriser l'infiltration et de limiter l'impact sur le milieu naturel.

Enjeux environnementaux :

- Le projet est situé en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable, mais en limite du périmètre rapproché de la retenue de Semilly.
- Les sites Natura 2000 les plus proches sont à 10 km ; aucune incidence n'est attendue sur ces zones.
- Les haies et arbres existants seront préservés pour maintenir les habitats et l'intégration paysagère.

Incidences et mesures compensatoires :

- **Phase travaux** : Risque de pollution accidentelle (hydrocarbures, huiles, métaux lourds) lors du stockage de matériaux et du stationnement des engins. Des mesures de prévention et de confinement sont prévues.
- **Phase exploitation** : L'imperméabilisation des sols peut augmenter les crues et transporter des polluants vers les cours d'eau. Les bassins de rétention sont dimensionnés pour décantation et infiltration, limitant ainsi la pollution.
- Les ouvrages existants ont été vérifiés pour leur capacité à gérer les nouvelles surfaces et respecter les normes (SDAGE Seine-Normandie 2022-2027).

Surveillance et entretien :

- Le maître d'ouvrage assurera la surveillance et l'entretien des ouvrages communs, chaque entreprise étant responsable de ses propres dispositifs.
- Une surveillance régulière est nécessaire pour garantir l'efficacité des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Conclusions :

- Le projet a une incidence non négligeable sur le milieu naturel, principalement liée au rejet des eaux pluviales, mais des mesures compensatoires et de gestion adaptées sont prévues pour limiter l'impact hydraulique et qualitatif.
- Le projet respecte la réglementation en vigueur et s'inscrit dans une démarche de développement économique maîtrisé et respectueux de l'environnement.

3 Qualité des documents mis à disposition

La Communauté d'agglomération de Saint-Lô a choisi de réaliser par elle-même un certain nombre de documents du dossier, et d'assurer l'assemblage des éléments constitutifs du dossier. Les erreurs importantes que j'ai constatées dès ma prise de connaissance du dossier (maintien d'une demande d'autorisation de travaux routiers alors que ceux-ci étaient déjà réalisés) font apparaître à mon avis un défaut global de suivi et/ou de vérification.

De son côté la MRAe a demandé la reprise complète du Résumé de l'étude environnementale, faute de ne pouvoir entamer l'instruction du dossier en l'absence d'un

document présentable. Par ailleurs, comme souvent elle a relevé dans son mémoire un certain nombre de manques dans l'application des textes pour l'étude d'impact ou pour l'application de la procédure ERC.

Pour ma part j'ai détecté des erreurs de calcul sur la capacité du bassin principal à contenir une pluie centennale, alors que ce sujet concerne l'enjeu principal du dossier, soit la protection du plan d'eau de Semilly, qui est utilisé par la collectivité pour produire plus de la moitié des volumes distribués en eau potable dans l'agglomération.

Parallèlement, j'ai relevé une absence d'anticipation de la collectivité pour faire appliquer par les acheteurs de terrains les dispositions importantes du dossier en termes de prescription, contrôle et instauration de garanties de maintien des ouvrages dans le temps et au fil des éventuelles cessions de terrain.

Finalement il ne me semble pas que les moyens dont l'Agglo disposait aient été suffisants en interne au vu des très nombreuses compétences qu'il faut réunir pour monter un tel dossier et qui ne peuvent être réunies sans faire appel à des organismes spécialisés, ce qui a porté préjudice à la qualité du dossier.

Néanmoins l'avantage de ce principe de consultation de longue durée est qu'il a permis que les avis et contributions reçus mettant à jour les manques ou faiblesses du dossier ont permis également à la collectivité de préparer des mémoires en réponse argumentés, même si certaines réponses seront produites après la clôture de la concertation (voir le résultat des essais complémentaires d'infiltration, qui ne seront disponibles que vers la mi-novembre).

4 Publicité et déroulement de l'enquête

Par décision en date du 5 mai 2026, Mme la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné comme commissaire-enquêteur pour cette enquête (menée sous la forme d'une consultation parallélisée), madame Christine BEAUFILS étant désignée comme suppléante.

Après concertation avec les services de la Préfecture, il a été décidé de mener l'enquête selon une durée de 3 mois consécutifs, soit du lundi 13 juillet à 10h00 au mercredi 14 octobre 2026 à 17h00.

Par arrêté N° 26-153-NB en date du 19 juin 2026 monsieur le préfet de la Manche a prescrit l'ouverture de la consultation du public parallélisée, la mairie de Saint-Lô étant siège de la consultation.

Le public a été informé du lancement et du déroulement de la consultation par voie d'affichage à la mairie de Saint-Lô et sur le lieu du projet, et ce pendant toute la durée de celle-ci. De plus un avis d'enquête a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux :

- Ouest-France édition Manche du 24 juin 2026 ;
- La Presse de la Manche du 27 juin 2026.

Le dossier de consultation parallélisée version papier a été déposé pendant toute la durée de la consultation à la mairie de Saint-Lô, siège de l'enquête, où il était consultable par le public aux jours et heures d'ouverture habituels.

Les éléments de l'enquête et le dossier étaient consultables dans les mêmes conditions de délai sur le site internet du registre dématérialisé, à l'adresse suivante :

https://www.consultation-du-public-agglo21.fr

S'agissant d'une consultation parallélisée, tout au long des trois mois de procédure, ont notamment été rendus publics sur le registre dématérialisé :

- Les observations et propositions du public, adressées par voie électronique ou non ;
- Les avis des organismes dont la consultation est requise par la réglementation (commune du lieu d'implantation, Agence Régionale de Santé, Autorité environnementale, Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Vire) ;
- Les informations complémentaires transmises par le pétitionnaire et toutes les informations modifiant le dossier initial ;
- Les réponses du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public, ainsi qu'aux avis des organismes dont la consultation est requise.

J'ai durant la période d'enquête assuré trois permanences à la mairie de Saint-Lô :

- Le lundi 13 juillet de 10h00 à 12h00 (à l'ouverture) ;
- Le mardi 15 septembre de 15h00 à 17h00 ;
- Le mercredi 14 octobre de 15h00 à 17h00 (à la fermeture).

Bilan des réunions publiques

Les réunions publiques ont été organisées dans les conditions prévues par les textes.

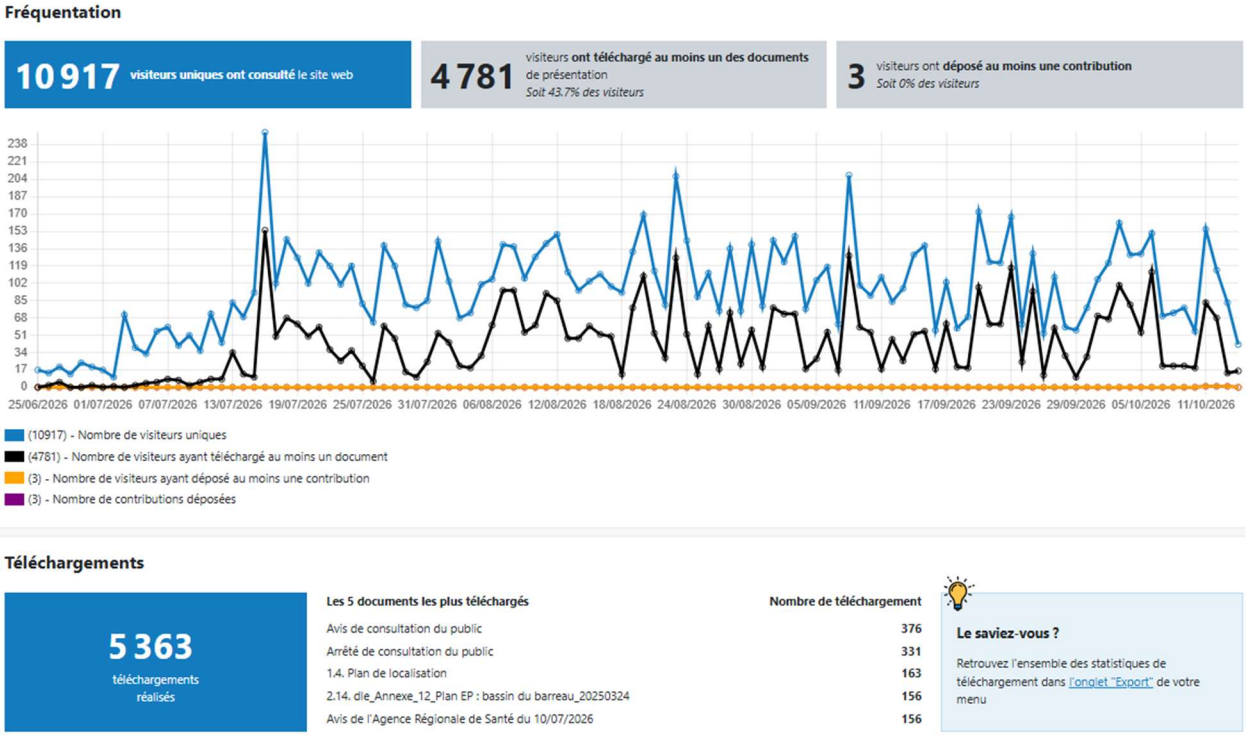
Elles ont eu lieu le mercredi 22 juillet 2026 à 18h30 pour la première et le mercredi 14 octobre également à 18h30 pour la seconde, dans des locaux prêtés par la Collectivité.

Leur déroulement s'est bien passé, avec l'utilisation de diaporamas mis au point en commun entre le commissaire enquêteur et le porteur de projet.

Au cours de ces réunions j'ai pu constater qu'un dialogue assez riche a eu lieu entre les personnes présentes (pratiquement toutes des habitants locaux) et le Président de la Communauté d'Agglomération ou des représentants de ses services.

Certains engagements ont été pris lorsque cela s'avère possible : études soignées sur les projets futurs en termes d'urbanisme, maîtrise des nuisances et gestion des eaux pluviales.

Bilan des visites du site dématérialisé



La consultation des pièces du dossier a été continue pendant les trois mois, avec une fréquence soutenue.

De nombreux téléchargements ont été réalisés, par exemple : l'avis de consultation (376 fois), le plan de localisation (163), l'avis de l'ARS (156), le compte-rendu de la première réunion publique (113), les réponses de Saint-Lô Agglo sur l'avis de la MRAe et de l'ARS (19), etc.

Tous les fichiers du dossier ont été téléchargés au moins 92 fois et jusqu'à 156 fois pour le plus élevé.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête, je peux donc confirmer que les conditions de déroulement de la consultation, l'information et la participation du public ont été très satisfaisantes.

5 Bilan des avis et des contributions

5.1 Bilan des avis

Les avis réglementaires (Commission Locale de l'Eau, Commune, Agence Régionale de Santé et Autorité environnementale) ont été émis dans les délais prévus et ont été à la fois transmis au porteur de projet et versés sur la plateforme du registre dématérialisé.

Le porteur de projet a apporté des mémoires en réponse sur les trois avis qui le nécessitaient : (CLE du SAGE, ARS et MRAe). Les trois documents correspondants ont été mis sur la plateforme du registre dématérialisé au fur et à mesure de leur réception.

5.2 Bilan des questions du commissaire enquêteur

J'ai pris l'option de poser au cours des trois mois de consultation neuf questions au porteur de projet, de façon à susciter des réponses de leur part destinées à apporter tant au public qu'au commissaire enquêteur des éclaircissements sur certains aspects du dossier.

5.3 Bilan des contributions

Les contributions suivantes ont été enregistrées (avec leur date de présentation) :

Association Air-N 174-Fumichon	11 octobre 2026
Particulier (M. Jeremy GUIHARD)	12 octobre 2026
Manche Nature	13 octobre 2026

La première contribution émet un avis défavorable au projet, deux documents explicatifs sont joints. La seconde contribution pose un certain nombre de questions. La troisième contribution est issue de Manche Nature, association de défense de l'environnement, qui émet également un avis défavorable.

Des éléments de réponse argumentés ont été présentés par le porteur de projet sur ces trois contributions.

6 Sur l'intérêt général

Le présent dossier concerne la deuxième tranche de la Zone d'activité dénommée Agglo21, située dans la partie sud de Saint-Lô. L'emplacement a été choisi dès 2010 au regard de la présence de grands axes routiers, du réseau de transports en commun, et parce qu'il s'agit d'une zone dans laquelle des industries sont déjà implantées.

La première tranche (15 ha) a été autorisée par arrêté préfectoral de 2013 et accueille des entreprises du numérique et de l'agroalimentaire, un centre de formation, le pôle Agglo 21, l'Atelier, etc. La phase 2 concerne 13,6 hectares supplémentaires. La construction d'un barreau routier en 2025 a permis de desservir correctement cette deuxième tranche

Le Président a précisé au cours de la première réunion publique que :

« Le développement économique est essentiel pour la vie des Collectivités car pour maintenir les services publics il faut des recettes. Par ailleurs la consommation foncière doit rester en accord avec le PLUi, qui réduit de manière très importante les possibilités par suite de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette à terme). Tous les terrains de la phase 1 sont vendus, une seule parcelle est libre (à côté de l'Atelier 21). Le reste n'est pas constructible (aménagements paysagers, bassins, etc.). Si on ne met pas en place les stratégies pour accueillir les entreprises, elles s'en vont ailleurs. On essaie d'avoir un territoire qui vit bien, avec un équilibre entre étudiants, actifs et retraités ».

Et lors de la seconde réunion publique il a précisé que « Sur les 400 ha de zones sur l'ensemble de l'agglo il n'en reste plus que 13 de disponibles. Le PLUi en a prévu 65 de plus, répartis sur tout le territoire, dont Agglo 21 pour les 13,6 ha de la 2ème tranche, mais d'autres projets ont été supprimés dans l'agglomération »

Par ailleurs, dans le mémoire en réponse de l'Agglo pour donner suite aux contributions reçues, il est précisé que « Du foncier potentiel pour l'extension de zones d'activités a été identifié au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et dans le cadre d'une stratégie foncière coécrite avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), qui porte notamment sur

la densification des zones d'activités. Ces différents secteurs ont fait l'objet d'un inventaire complet. Le développement se fera en fonction des capacités financières de la communauté d'agglomération et de l'intérêt porté par les investisseurs sur ces secteurs.
Pour autant, le schéma qui permettra de planifier l'évolution des zones d'activités (document d'aménagement artisanal, commercial et logistique - DAACL) est en cours de rédaction dans le cadre de la révision du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial).

Aussi, en fonction de la réflexion qui est menée depuis plus de dix ans par la collectivité, de sa prudence à propos de la consommation d'espace et des éléments qui ont été apportés au cours des réunions publiques, je considère que l'intérêt général du projet est bien confirmé.

7 Analyse thématique des contributions

Je constate en préambule que la nouvelle formule de consultation parallélisée est sans doute plus productrice de questionnements qu'une enquête de format classique.

Le temps de réflexion est plus long (3 mois au lieu d'un), le nombre de questions est très important, ne serait-ce que du fait des avis des services, qui sont produits pendant la consultation. Je suis persuadé que le fait de présenter sur la plateforme les questions et les réponses au fur et à mesure donne l'occasion de susciter un dialogue productif, voire une certaine émulation.

En l'occurrence pour ce dossier, il y a eu 11 questions de l'ARS, 18 recommandations de la MRAe, 9 questions du commissaire-enquêteur, 32 observations ou questions issus des 3 contributions du public, auxquelles on peut ajouter 41 questions posées lors des deux réunions publiques Cela représente un total de 111 items (même si certains sujets ont parfois été cités plusieurs fois).

L'examen de chacune de ces questions au niveau du porteur de projet et, par la suite, par le commissaire-enquêteur pour appréciation de la réponse, explique la taille conséquente de ce rapport.

Au bilan, et avant d'examiner par thématiques les observations les plus importantes, il faut reconnaître que la diversité et l'aspect pertinent des observations a amené le porteur de projet à modifier de manière positive certains aspects de son projet.

Je présente ci-après les thèmes les plus importants soulevés, et en regard les réponses apportées par Saint-Lô Agglo :

➢ 7.1 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales du projet repose sur une approche intégrée à la parcelle, combinant noues, fossés et bassins, dimensionnés à l'échelle d'un bassin versant global d'environ 40,7 ha. Les ouvrages sont dimensionnés principalement pour une pluie de période de retour trentennale comme prévu par les dispositions du SDAGE Seine-Normandie, avec un objectif de neutralité hydraulique et un débit de fuite limité à environ 1 l/s/ha en cas d'impossibilité d'infiltration.

Les volumes de stockage et les surfaces d'infiltration sont décrits pour avoir été définis à partir d'essais de perméabilité, avec un objectif de vidange inférieur à 24 heures.

Mais il existe des incertitudes sur un certain nombre de sujets. Cette gestion est cruciale car le site est proche d'une retenue d'eau potable. Des risques de pollution existent en cas de dysfonctionnement du dispositif. Dans ce contexte de sensibilité élevée, la fiabilité du dispositif de gestion des eaux pluviales revêt un caractère déterminant et plusieurs points de vigilance doivent être soulignés

➢ 7.1.1 Incertitudes sur les capacités d'infiltration

Tant l'ARS que la MRAe ont relevé cette incertitude, non levée lors de la clôture de l'enquête :

L'efficacité de l'infiltration est essentielle au bon fonctionnement du dispositif, mais les preuves actuelles sont insuffisantes. Les essais de perméabilité sont trop limités et peu profonds pour garantir la fiabilité de l'infiltration sur tout le site. Les sols locaux, composés de schistes peu perméables, renforcent ces doutes.

Privilégier l'infiltration est donc risqué et va à l'encontre des recommandations de l'hydrogéologue qui conseillait de ne pas retenir cette solution.

Par ailleurs il existe une contradiction entre les documents : le bassin principal est présenté comme un bassin d'infiltration alors qu'il devait selon l'arrêté de 2013 être un bassin de rétention étanche, ce qui doit être clarifié et justifié.

La collectivité a répondu en indiquant que des tests de perméabilité vont être réalisés à l'emplacement de chaque ouvrage présenté dans le dossier loi sur l'eau pour la phase 2 à la profondeur des ouvrages décrite dans le dossier (1,5 m et à 50 cm en-dessous).

Le dimensionnement et le fonctionnement des ouvrages seront alors précisés en fonction des résultats.

Cette démarche présente un grave inconvénient : il ne m'est pas possible au moment de présenter mon rapport et mes conclusions et avis de trancher en toute connaissance de cause !

De manière générale, et sous réserve du résultat favorable des nouveaux essais d'infiltration, la politique d'infiltration généralisée me semble acceptable dans les circonstances.

Cependant, dans ce dossier les essais d'infiltration ne sont pas un simple détail technique. Ils conditionnent notamment :

- La capacité réelle d'infiltration des eaux pluviales ;
- Le niveau de rejet résiduel vers le plan d'eau de Remilly ;
- L'appréciation des risques pour une ressource utilisée pour l'alimentation en eau potable.

Il conviendra donc que les résultats soient mis à disposition du service instructeur de l'Etat avant toute prise de décision.

D'autre part, pour répondre précisément à la demande de l'association Manche Nature, le résultat des essais complémentaires devra être porté à la connaissance du public.

Pour ce faire, ils seront déposés par mes soins sur la plateforme du registre dématérialisé et accessibles au public dans le bilan de la concertation.

Finalement, je considère que les essais d'infiltration annoncés constituent un élément déterminant de l'évaluation du projet. Dès lors, si les résultats devaient s'écarter significativement des hypothèses présentées au public ou conduisaient à revoir le dispositif de gestion des eaux pluviales, une participation complémentaire du public devrait être organisée avant toute décision d'autorisation.

➢ 7.1.2 Gestion insuffisamment sécurisée des surverses

L'ARS, la MRAe et plusieurs interventions du public ou des associations ont posé la question des éventuels débordements du système de gestion des eaux pluviales en cas de pluies très importantes, avec le risque de transfert d'éléments polluants vers le plan d'eau :

« *La gestion des surverses ne respecte pas les recommandations de l'hydrogéologue, qui préconisait d'éviter tout rejet direct d'eau pluviale vers la retenue de Semilly.*

Le système actuel pourrait, en cas de problème, diriger des eaux polluées vers la retenue d'eau potable, ce qui présente un risque pour la qualité de l'eau. La capacité d'infiltration des puits n'est pas bien connue et les hypothèses utilisées dans le dossier semblent trop optimistes, le risque que les surverses soient in fine dirigées vers la retenue de Semilly ne peut être écarté ».

« De plus, le changement climatique devrait intensifier les incidences pluviométriques sur des durées plus courtes. Il existe donc un risque de pollution de la ressource en eau potable en cas de dysfonctionnement du dispositif ».

« L'association Manche-Nature demande que soient précisément évalués les transferts potentiels de polluants, les conditions de leur arrivée dans la retenue et les dispositifs permettant de prévenir toute dégradation de la ressource en eau (efficacité de l'épuration naturelle) ».

Je dois avouer que, après avoir indiqué dans le Dossier Loi sur l'eau que le bassin serait capable de contenir une centennale, puis convenu qu'il pourrait y avoir surverse, la collectivité ne me semble pas prendre en compte les moyens nécessaires pour répondre aux demandes générales pour éviter absolument tout déversement vers le plan d'eau, le dernier recours étant de tirer les conséquences d'une pollution et d'accepter de ne pas utiliser provisoirement le plan d'eau pour l'eau potable.

Il s'agit ici d'une question fondamentale, qui interroge l'enjeu majeur du projet : la protection du plan d'eau de Semilly contre les pollutions pouvant provenir des eaux pluviales du bassin versant incluant la totalité du programme Agglo21.

De plus, il semble bien que la future zone d'aménagement prévue au PLUi au nord-est d'Agglo21 ajoutera des ruissellements supplémentaires, qui s'écouleront vers le plan d'eau.

Comme évoqué dans mon rapport (page 38), le fait que l'ARS n'a pas d'observation concernant l'objectif de dimensionnement des ouvrages sur la base d'une pluie de période de retour trentennale ne concerne que le dimensionnement physique des ouvrages selon une règle générale, qui ne prend pas en compte la présence de risques particuliers de débordement et de transfert d'éléments indésirables vers le plan d'eau.

Dans ce cas il y aura transfert, comme évoqué par un participant à la seconde réunion publique. La collectivité compte alors sur le traitement « naturel » de la végétation au niveau du rejet dans la queue du plan d'eau : « la queue de la retenue est volontairement maintenue très végétalisée et son fonctionnement semblable à une zone humide. Aussi, selon la collectivité, si la pollution atteint la queue de la retenue, les éléments polluants seront décantés, filtrés et épurés par la végétation et les micro-organismes, comme cela existe dans les zones humides ».

Il y a pourtant deux solutions pour éviter tout risque : définir un exutoire sécurisé via un fossé correctement calibré vers l'aval de la retenue ; et/ou agrandir le bassin principal en adoucissant ses pentes tout autour (sauf du côté de la digue bien sûr) pour augmenter sa capacité.

J'insiste donc pour que la collectivité veuille bien réexaminer ces deux suggestions issues de la consultation, de façon à éviter tout ruissellement d'eau pluviale dans la retenue de Semilly, en tenant compte de l'aggravation de ce phénomène en raison de l'imperméabilisation due aux projets d'urbanisation dans le secteur et du changement climatique, qui devrait intensifier les incidences pluviométriques sur des durées plus courtes.

➢ 7.1.3 Ouvrages d'infiltration des entreprises.

La totalité du projet est basée en mettant à la charge des entreprises acquisitrices de terrains la réalisation des installations nécessaires pour l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie et la réalisation de volumes de stockage pour une pluie trentennale.

Au cours de la consultation, et à la suite d'une question que j'ai posée, je me suis aperçu qu'actuellement, aucune vérification n'a été faite sur les installations déjà réalisées. La collectivité reconnaît qu'elle ne peut, en l'état actuel, vérifier la conformité des travaux réalisés, ce qui pose un problème par rapport à l'application des principes contenus dans le Dossier Loi sur l'Eau présenté à la demande d'autorisation !

Il est donc essentiel de pouvoir s'assurer pour l'avenir que les installations seront calculées selon la nature du projet de construction et d'aménagement du terrain, et réalisées conformément au projet. Pour répondre à ce type de problème, la collectivité envisage de mettre en place pour chaque acquéreur un cahier des charges qui précisera ses obligations concernant la conception des ouvrages, leur vérification de bonne exécution ainsi que leur entretien.

Le cahier des charges de cession type est en cours de rédaction. La version type sera rendue publique sur le site internet de Saint-Lô Agglo ; les cahiers des charges annexés aux actes de vente ne pourront en revanche pas être rendus publics comme ce sont des documents contractuels.

La rupture du contrat de cession pourrait intervenir en cas de manquement de l'acquéreur. Des sanctions, telles que l'application de pénalités, pourront être prévues pendant

la mise en œuvre des dispositions correctives. En cas de dépassement d'un délai raisonnable de mise en conformité, une clause résolutoire pourra être mise en œuvre.

En l'absence de communication d'un modèle d'acte de cession, je reste assez sceptique sur la possibilité évoquée par la collectivité de rompre un contrat de cession après que tous les travaux (constructions et aménagements) ont été réalisés ! Et comment s'assurer qu'ultérieurement l'entreprise n'apportera pas des modifications pouvant entraîner la modification, voire la suppression des installations ?

Je préconise plutôt que la collectivité se munisse d'un Règlement du Service des Eaux Pluviales Urbaines, qui pourra prévoir tous les dispositifs d'autorisation, de vérification, de suivi ultérieur et de sanctions si cela s'avérait nécessaire. (Voir exemple en PJ).

➢ 7.2 Besoins en eau potable

L'ARS et l'association Manche Nature ont demandé qu'une estimation des besoins en eau potable soit définie, compte tenu des difficultés d'approvisionnement.

La collectivité signale qu'il s'agit bien d'une contrainte limitante, qui pourrait amener la collectivité à refuser des projets trop consommateurs d'eau.

Parallèlement une recommandation pourrait être inscrite dans les avis sur les permis de construire pour inciter à la réutilisation d'eau en fonction des activités de l'entreprise et de la consommation envisagée

➢ 7.3 Effets cumulés avec les projets limitrophes inscrits au PLUi

L'autorité environnementale et l'association Manche Nature ont demandé de compléter l'étude d'impact par une analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets limitrophes inscrits au PLUi. Il s'agit de deux zones situées au nord-ouest (4ha), et au nord-est (5ha) qui ont fait l'objet de programmations pour des activités économiques.

La collectivité répond que ces projets ne sont pas figés ni opérationnels immédiatement. Cependant, les impacts cumulés sont de même nature que ceux d'Agglo 21 seul, avec un impact très fort sur la qualité des eaux et les risque de pollution, et fort sur d'autres aspects : milieu naturel, sols, consommation de terres agricoles, paysage, réseaux, qualité de l'air et santé publique.

Ma crainte concerne surtout une augmentation des volumes d'eaux pluviales, et en conséquence une aggravation des risques de surverse avec évacuation vers le plan d'eau et transfert d'éléments polluants vers celui-ci.

➢ 7.3 Enjeux environnementaux

7.3.1 Artificialisation des sols

L'impact du projet sur les sols ne peut être niée, dans la mesure où des terres agricoles seront transformées en support d'activités économiques.

La perte de biodiversité correspondante est amoindrie par le fait que les terrains étaient en culture, présentant en conséquence une richesse déjà réduite.

La prise en compte par l'Agglo de cette conséquence dans la démarche ERC s'exprimera en actions de compensation, telles que précisées dans la réponse (suppression de zones constructibles ailleurs et mise en place d'un site de compensation sur lequel la communauté d'agglomération travaillera à améliorer la biodiversité).

7.3.2 Milieux naturels et biodiversité

L'autorité environnementale a qualifié comme étant de « bonne qualité » l'état initial de l'environnement, qui s'appuie notamment sur une étude faune-flore-zones humides. Celle-ci a notamment mis en évidence l'intérêt écologique particulier des haies présentes sur le site, notamment pour les chiroptères et les oiseaux. Les haies présentes sur le pourtour de la phase 2 seront préservées (leur maintien sera mentionné dans les futurs actes de cession des parcelles).

Un suivi faune-flore sera réalisé sur une durée de 10 ans, avec l'appui de structures référentes, soit des bureaux d'étude, soit les experts naturalistes régionaux pour les groupes plus sensibles identifiés dans l'étude faune-flore (le groupe mammalogique normand pour les chiroptères et le groupe ornithologiques normand pour les oiseaux). Les protocoles d'étude sont en cours d'élaboration et seront transmis à la DREAL pour validation.

7.3.3 Paysage

La MRAe a demandé de compléter le projet d'insertion paysagère et de l'agrémenter de visuels et de photomontages permettant d'apprécier la perception du site dans l'environnement proche et lointain. Un photomontage a été réalisé avec l'implantation de deux bâtiments industriels de part et d'autre de la rue Madeleine Desdevises.

7.3.4 Changement climatique

La MRAe a demandé d'approfondir l'impact du projet sur le climat et de fixer des orientations ambitieuses permettant à la fois de réduire les émissions de gaz à effet de serre du projet et d'adapter celui-ci aux effets du changement climatique.

La collectivité a présenté une réponse argumentée selon les données disponibles, sur les différents aspects : trafic routier, artificialisation er changement d'occupation des sols, espaces végétalisés, construction des bâtiments et leurs consommations énergétiques.

Par ailleurs, elle a prévu de réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, conformément à l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme afin de compléter le projet sur ce volet. Celle-ci pourra notamment examiner les possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement ainsi que l'opportunité d'un raccordement au réseau de chaleur urbain mentionné dans l'étude d'impact.

7.3.5 Nuisances sonores et pollution de l'air

L'autorité environnementale a demandé d'analyser les données du trafic routier sur les voies les plus empruntées, de présenter, à leurs abords, une évaluation de l'exposition aux polluants et au bruit et de compléter le document par des études prospectives sur les modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle.

La collectivité a signalé avoir demandé au département des résultats de comptage, pour affiner l'étude bruites et polluants jointe au dossier. Celle-ci a évalué les impacts et conclu que l'ensemble de la pollution au bruit est en-dessous des seuils légaux.

Concernant les modes alternatifs, la collectivité a présenté l'état d'avancement de son schéma cyclable, et signalé que la zone est desservie par deux ligne de bus.

➢ 7.4 Contributions et réunions publiques

De nombreuses questions et/ou observations ont été présentées pendant les réunions publiques et dans les 3 contributions : 19 (première réunion publique), 22 (seconde réunion publique), 15 (contribution 1), 9 (contribution 2) et 12 (contribution 3).

On y retrouve des sujets déjà abordés globalement ci-avant, ainsi que d'autres plus particuliers, et notamment :

- Pénuries d'eau et sécheresse récurrentes. R = Les volumes fluctuent selon les années, en lien avec la pluviométrie, mais il n'y a pas eu de baisse importante comme le laissait penser l'étude d'impact.
- Péril microbiologique de Lilano. R : Les sources publiques consultées décrivent LILANO comme un laboratoire d'analyses agroalimentaires et agronomiques, et non comme un centre de recherche sur des agents pathogènes dangereux.
- Avis de l'ARS avant toute autorisation d'urbanisme. R : L'ARS est d'ores et déjà sollicitée dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Elle donne son avis dans le cas des entreprises qui présentent un risque de pollution.
- Paralysie routière (RN 174, RD 974), **:** Les accès à l'Est de Saint-Lô sont saturés matin et soir. R : Les futures conditions de trafic ne peuvent qu'être issues de simulation, en l'absence de connaissance précise des futures installations. Les travaux réalisés l'année dernière (construction d'un barreau routier) ont permis de desservir la zone selon deux axes, avec des caractéristiques géométriques adaptées au futur trafic.
- Nuisances acoustiques (plusieurs interventions sur ce sujet en réunions publiques), le relief fait caisse de résonnance, bruit continu de machines frigorifiques la nuit, absence de merlons le long de la RN 174. R : Pour réaliser la simulation du trafic routier sur la zone et les nuisances sonores associées, les données de l'agence départementale des routes ont été utilisées pour les voies situées aux abords du projet, il n'y a pas eu de relevé acoustique. La gestion et l'aménagement des routes nationales ne sont pas du ressort de la communauté d'agglomération. Par ailleurs aucune activité de nuit n'est présente actuellement sur la phase 1 d'Agglo21

- Pollutions lumineuses. R : Les entreprises seront tenues de respecter les dispositions de la réglementation sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, qui impose des horaires d'extinction et d'allumage.
- Rappel des acquis sur la R974 pendant les travaux de la 2ème phase. R : Une réunion avec le maire de Baudre et le Département aura lieu pour envisager des solutions pour améliorer la traversée du hameau de Fumichon pour les riverains.
- Requalification de la RD 559 ; R : La requalification de la RD559 en voie verte est une proposition du Département, soutenue par Saint-Lô Agglo. Un accord des communes concernées est nécessaire.
- Réhabilitation des friches, quelle politique ? R : Saint-Lô Agglo est engagée avec l'EPFN pour la densification des zones d'activités et la réhabilitation des friches. Le potentiel recensé est faible, et les fonciers sont souvent bloqués pour des problématiques de succession. Dans le même esprit, la collectivité a institué en 2012 une taxe sur les friches commerciales.
- Installation d'ICPE. R : Il ne semble pas possible d'interdire l'installation d'une ICPE dans une zone d'activité, mais une attention particulière sera mise en place par la collectivité pour l'examen de demandes de cette catégorie

8 Conclusions générales :

Au terme de l'examen du dossier, des avis des organismes consultés, des contributions du public et des réponses apportées par Saint-Lô Agglo, je considère que la réalisation de la phase 2 de la ZAC Agglo 21 répond à un objectif d'intérêt général de développement économique du territoire.

La consultation parallélisée s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'information et de participation du public et a permis de faire évoluer positivement certains aspects du projet.

Toutefois, cet intérêt général ne saurait dispenser d'une démonstration suffisamment étayée de la maîtrise des incidences environnementales, particulièrement sur la retenue de Semilly, utilisée pour l'alimentation en eau potable. Or, à la date des présentes conclusions, les résultats des essais complémentaires d'infiltration ne sont pas disponibles.

J'estime que les conditions de gestion des surverses et de prévention des transferts de polluants vers la retenue semblent insuffisamment sécurisées.

Par ailleurs, les modalités de contrôle et de maintien dans le temps des ouvrages privés de gestion des eaux pluviales restent à formaliser.

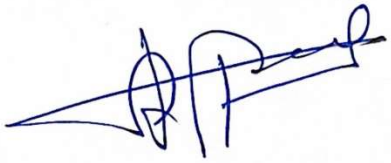
Ces incertitudes portent sur des éléments déterminants du fonctionnement du projet, et non sur de simples modalités d'exécution.

Les engagements de la collectivité, bien qu'ils constituent des avancées, ne permettent pas encore de les lever complètement.

Cet avis ne remet pas en cause le principe de l'aménagement, mais repose sur l'insuffisance actuelle des garanties apportées pour la protection de la ressource en eau potable. Un réexamen du projet devra s'appuyer sur les résultats des essais complémentaires, un dispositif de gestion des eaux pluviales justifié et sécurisé, ainsi que des modalités effectives de contrôle, d'entretien et de pérennité des ouvrages.

Les résultats des essais complémentaires devront être portés à la connaissance du public. S'ils devaient conduire à modifier significativement les hypothèses ou le dispositif présentés lors de la consultation, une participation complémentaire du public devrait être envisagée avant toute décision d'autorisation.

Rapport établi le 02 novembre 2026
A Saint-Vaast-la-Hougue



Alain RENOUF
Commissaire-enquêteur

Un exemplaire du rapport et de ses pièces annexes, incluant mes conclusions, ainsi que le registre d'enquête, est transmis à Monsieur le préfet de la Manche, copie du rapport et des conclusions motivées est transmise simultanément à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.