

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

PRÉFECTURE

DIRECTION DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

SAINT-MALO AGGLOMERATION

Projet d'aménagement de la ZAC Atalante

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-MALO ET DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

LE PRÉFET DE LA RÉGION DE BRETAGNE,
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE,

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération (SMA), en date du 27 avril 2017, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante ;

VU les dossiers transmis par Saint-Malo Agglomération en vue d'être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC Atalante ;

VU l'étude d'impact de février 2017 ;

VU la décision du 14 novembre 2017 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Danielle Faysse, en qualité de commissaire enquêtrice ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2017 prescrivant, sur le territoire des communes de Cancale, de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, l'ouverture d'une enquête publique préalable à :

- ↳ la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Atalante ;
- ↳ la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets ;

VU les dossiers d'enquête constitués conformément à l'article R 123-8 du Code de l'environnement et les registres y afférents ;

VU les pièces constatant qu'un avis d'enquête a été publié, affiché et que les dossiers d'enquête sont restés déposés au siège de SMA et aux mairies de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets pendant 32 jours consécutifs, du vendredi 15 décembre 2017 au lundi 15 janvier 2018 inclus ;

VU les exemplaires des journaux « OUEST-FRANCE » et « LE PAYS MALOUI » dans lesquels ont été insérés les avis d'ouverture de l'enquête ;

CONSIDÉRANT que la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable assorti de deux réserves sur l'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDÉRANT que SMA, dans son courrier en date du 08 mars 2018, a levé les réserves émises par la commissaire enquêtrice ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal de Saint-Jouan-des-Guérets, lors de sa séance du 11 avril 2018, a émis un avis favorable relatif à la mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal de Saint-Malo, lors de sa séance du 19 avril 2018, a émis un avis favorable relatif à la mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDÉRANT que le Conseil communautaire de SMA dans sa délibération n° 4-2018 du 26 avril 2018 :

↳ déclare l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Atalante au regard des motifs énoncés dans cette même délibération ;

↳ demande la déclaration d'utilité publique de ce projet ;

CONSIDÉRANT que les engagements pris par SMA dans son dossier et lors de sa déclaration de projet respectent les intérêts visés à l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que l'étude d'impact du projet prend en compte les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences environnementales prévues par l'article L.122-1-1 du code de l'environnement ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1^{er} – Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement par Saint-Malo Agglomération, de la ZAC Atalante sur le territoire des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets dans les conditions prévues par la déclaration de projet validée par le porteur de projet et annexée au présent arrêté.

ARTICLE 2 – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets avec le projet. Il sera procédé, par arrêté des maires de ces deux communes, aux mesures prévues aux articles R.153-20 et 21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – Le présent arrêté sera affiché dans chaque mairie concernée. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire.

ARTICLE 4 – Le Secrétaire Général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le Sous-préfet de Saint-Malo, le Président de Saint-Malo Agglomération et les Maires de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

RENNES, le **28 MAI 2018**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Denis OLAGNON

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Les dispositions du présent arrêté peuvent être contestées devant le Tribunal administratif par un recours contentieux formé dans le délai de deux mois à compter de la publicité par voie d'affichage dudit arrêté.

Elles peuvent également faire l'objet auprès du préfet d'un recours gracieux lequel – si ce recours est formé avant l'expiration du délai de recours contentieux – prolonge ce délai. La notification de la réponse à ce recours gracieux ouvre ainsi un nouveau délai de recours contentieux de deux mois devant la juridiction administrative. L'absence de réponse au recours gracieux, au terme d'un délai de deux mois à compter de sa réception, vaut rejet implicite de celui-ci.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

Projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Atalante

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

(article L. 122-1 dernier alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Par délibération du 26 avril 2018, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a adopté une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

1°/ Objet de l'opération

Les évolutions du contexte économique et urbain par rapport au cadre initial, ont amené Saint-Malo Agglomération à réinterroger la vocation de la ZAC au regard des enjeux, besoins et perspectives d'aujourd'hui et d'envisager, par conséquent, une procédure de modification de la ZAC en application de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération de SAINT-MALO AGGLOMERATION, en tant que maître d'ouvrage, entend réorienter le projet de la ZAC ATALANTE.

Le site est localisé au Sud de l'agglomération malouine. Il est bordé à l'Ouest par la Route Départementale n°137 Saint-Malo – Rennes, au Nord par le bourg de la commune de Saint- Jouan- des-Guérets, au Sud par le hameau Saint-Etienne qui appartient à la commune de Saint- Malo. Enfin, à l'Est et à l'Ouest le site est principalement bordé de terres agricoles.

La superficie du projet de ZAC est de 68,9 ha. Entre 2010 et 2014, environ 30 ha ont été aménagés, offrant environ 14 hectares de surfaces commercialisables dont un tiers est aujourd'hui occupé. La surface restante est l'objet des nouvelles orientations avec pour principe la poursuite de l'aménagement et l'élargissement de la vocation de la partie technopôle au Nord, l'ouverture à de nouvelles vocations et l'implantation de grands équipements d'intérêt collectif dont un pôle aqua- ludique au Sud.

Les objectifs poursuivis par SAINT-MALO AGGLOMERATION sont de deux ordres :

- la poursuite de la vocation technopolitaine de la partie Nord, à savoir l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée, orientées vers l'innovation, avec l'élargissement de la vocation grâce à l'abandon des spécialisations thématiques très fermées qu'étaient initialement la biotechnologie marine et les technologies de l'information et de la communication (TIC) ;
- au Sud, l'accueil d'un secteur voué aux grands équipements d'intérêt collectif dont un parc aqualudique sportif et touristique dans le cadre d'un zonage spécifique ainsi que le développement d'activités aux vocations nouvelles à l'exclusion d'activité type logistique, transport, hébergement et commerce (à l'exception de showrooms adossés aux activités de production).

1.1 Le projet et la DUP

SAINT-MALO AGGLOMERATION dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'assiette du projet. Toutefois, l'arrêté préfectoral portant Déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 9 avril 2010, ne répond plus aux exigences de l'article L.121-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les motifs justifiant, que soit requise une nouvelle DUP, sont donc les suivants :

- l'évolution de la vocation et de l'opération ATALANTE SAINT MALO, implique la modification de la ZAC dans les mêmes formes que la procédure d'urbanisme initiale ;
- la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Saint-Malo et de Saint Jouan-des-Guérets au sens de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme ;
- l'expiration de la DUP arrêtée par le préfet le 9 avril 2010.

1.2 Le projet et la mise en compatibilité des PLU de Saint-Malo et de Saint Jouan-des-Guérets

Les communes de Saint-Malo et de Saint Jouan-des-Guérets sont toutes deux couvertes par les PLU en vigueur. Ces documents ne permettent pas en l'état la modification du plan de composition et l'évolution de la vocation des secteurs.

En application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, la procédure d'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité des PLU de Saint Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets avec le nouveau projet programmatique et d'aménagement.

Cette mise en compatibilité portera sur le règlement graphique (afin que les zonages concernés permettent les travaux envisagés ainsi que l'adaptation des marges de recul) et sur le règlement littéral (afin de permettre l'établissement d'entreprises et services répondant aux nouvelles vocations, ainsi que les constructions répondant à leurs besoins et au projet paysager et architectural de la collectivité).

Les annexes (servitudes diverses) pourront connaître également certaines adaptations, et le cahier des recommandations architectural et paysagères aujourd'hui annexé aux PLU en sera extrait.

Le PADD, les orientations d'aménagement et les emplacements réservés ne seront en revanche pas impactés.

Les dossiers soumis à enquête publique sont compatibles avec les documents d'échelons supérieurs (SCOT, SAGE, SRCAE, Plan Energie Climat).

2°/ Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet

Le projet de ZAC ATALANTE vise plusieurs objectifs d'intérêt général. A ce titre, il est rendu nécessaire pour les raisons suivantes :

Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la situation actuelle reposant :

- sur une meilleure intégration environnementale de la ZAC ATALANTE, qu'il s'agisse de la poursuite de la réalisation des zones compensatoires aux zones humides impactées, du programme des plantations (plus adapté aux conditions locales, aux enjeux d'entretien, de préservation et de confortement de la biodiversité), ou encore d'une meilleure adaptation aux évolutions de la doctrine et des textes en vigueur concernant les milieux et la prise en compte de la multiplicité et la variété des impacts de l'urbanisation et du fonctionnement après livraison ;
- sur le confortement du dynamisme économique grâce à l'amélioration de l'attractivité économique de la zone (y compris sur les parties déjà réalisées en attente de commercialisation). Ceci étant favorisé par l'amélioration du bilan, par l'implantation d'une puissante locomotive touristique permettant d'accroître la notoriété de l'agglomération et de la zone, enfin par une offre de foncier plus modulable et à une gamme élargie de vocations.
- cette amélioration de la situation actuelle reposant sur une meilleure intégration environnementale et un confortement du dynamisme économique entraineront de surcroit une amélioration de l'attractivité résidentielle des communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, avec des effets positifs sur le maintien des équipements publics scolaires et sportifs, ainsi que sur l'attractivité commerciale. En outre, l'amélioration des conditions de sécurité sur l'avenue ATALANTE ainsi qu'un meilleur maillage piétons / cycles et en transport en commun, contribueront à ce progrès du cadre de vie pour les riverains, les usagers locaux ou en transit.

Deuxièmement, concernant les atteintes aux sites impactés, plusieurs éléments sont à évoquer :

- Concernant la propriété privée :

D'une part, Saint-Malo Agglomération est propriétaire de l'ensemble des terrains. Sur le plan agricole, aucun siège d'exploitation ou bail rural n'est présent ou en cours.

Enfin, deux types de mesures sont envisagés concernant les nuisances faites aux riverains, à savoir, des protections acoustiques (malgré une très faible incidence du fait que le projet et les bâtiments à réaliser auront plutôt un effet protecteur par rapport à la RD n° 137, élément de loin le plus générateur de nuisances sonores) ainsi que des dispositifs d'intégration paysagère permettant de masquer les éléments les moins valorisants du projet et des espaces cessibles.

- Concernant les intérêts publics :

Les écoulements d'eaux superficielles et d'eaux souterraines seront impactés à l'occasion des travaux de viabilisation et de l'imperméabilisation des sols engendrée par les constructions et les aménagements d'espaces de voirie sur les lots. Les dispositions prises en faveur de ces eaux permettront d'assurer la pérennité des écoulements et la préservation de la qualité des milieux.

Pour les secteurs déjà viabilisés ainsi que pour l'ensemble des compensations relatives aux zones humides, les dossiers des incidences du projet ont été réalisés et approuvés par arrêtés préfectoraux de 2011 et 2013. Les travaux envisagés permettront de compléter les mesures compensatoires autorisées en d'en garantir l'efficacité en termes hydrauliques et biologiques.

Le secteur restant à viabiliser, au titre de la régulation des eaux qui y seront collectées, a fait l'objet d'un dossier d'autorisation environnementale soumis à enquête publique conjointe.

L'amélioration de la dynamique économique et de l'attractivité résidentielle peuvent se traduire également par davantage de trafic automobile notamment sur la RD 137, sur la RD 4 dans une moindre mesure, et également dans le bourg de Saint-Jouan-des-Guérets. Le trafic de transit ordinaire sur l'avenue Atalante à travers la zone de La Madeleine (évitement de l'échangeur proche du grand aquarium) ne devrait en revanche pas connaître d'évolution significative.

Un réseau d'eau potable en Ø 300 mm fonte permettant la régulation entre plusieurs réservoirs, devra être dévié sur environ 800 m à 1 km. Le Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Emeraude va profiter de ce dévoiement pour renforcer le réseau par Ø 500 mm.

L'ensemble de ces aspects (impacts négatifs permanents ou temporaires), ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui y seront apportées, est traité dans l'étude d'impact.

- Concernant le coût financier :

Pour finir, le coût financier s'élève à 22 413 195 euros HT. Ainsi, il apparaît que les atteintes portées aux intérêts publics, les inconvénients d'ordre social et le coût financier ne sont pas excessifs vis-à-vis de l'intérêt général que propose la présente opération dont le coût s'inscrit dans les fourchettes habituellement constatées pour des projets de ce type et de cette échelle.

3°/ Prise en considération de l'Etude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et du résultat de la consultation du public :

Le dossier soumis à enquête publique comprend une étude d'impact réalisée en février 2017. Cette dernière fait apparaître les principaux enjeux environnementaux identifiés par le commissaire enquêteur :

- L'insertion du projet dans le paysage, le site étant implanté sur un plateau agricole en bordure de la RD 137, à la jonction entre les secteurs construits de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets ;
- La présence d'un monument historique, le périmètre du projet est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques de la malouinière du Puits Sauvage ;
- Les déplacements, car la réalisation d'équipements publics et notamment du pôle aqualudique pourra induire des flux importants et augmentera les besoins en stationnement ;

- L'hydrologie, la zone non viabilisée est soumise à la réalisation du dossier dit « loi sur l'eau » l'objectif étant de préserver le milieu récepteur en créant des noues et deux bassins ;
- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisation et aux déplacements et donc aux émissions de CO2 ;
- Le patrimoine archéologique, qui se situe au lieu-dit Beauvais et le long de la rue de la Croix Raux. Il correspond au tracé présumé de la voie romaine Rennes-Alet (Saint-Servan) de niveau den protection B. Des fouilles archéologiques ont été engagées sur une partie du site en 2008- 2009. Le reste du périmètre a été diagnostiqué par l'INRAP durant la période mars-novembre 2017.

L'Autorité environnementale (Ae) a rendu un avis le 29 mai 2017 dans lequel elle fait état d'une évaluation environnementale satisfaisante dans son ensemble, à l'exception de son analyse prospective vis-à-vis de l'insertion paysagère et des relations avec les futurs aménageurs. Sur ce point, Saint-Malo Agglomération a produit un mémoire en réponse permettant de préciser et d'étayer les recommandations émises par l'Ae.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 décembre 2017 au 15 janvier 2018.

Lors des cinq permanences organisées, la commissaire enquêtrice a accueilli huit personnes.

Le projet de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement de la ZAC ATALANTE a donné lieu à 24 dépositions (dont 11 identiques reproduisent un courrier diffusé par l'association « OSONS!») écrites réparties de la façon suivante entre les différents lieux d'enquête :

- Saint Malo Agglomération (siège de l'enquête) : 22
- Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets : 2
- Mairie de Saint-Malo – DAU : 0

L'ensemble des observations et avis ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice, remis le 24 janvier 2018, auquel SAINT-MALO AGGLOMERATION a répondu par un mémoire en réponse transmis le 7 février 2018.

Le 21 février 2018, la commissaire enquêtrice a remis au préfet d'Ille et vilaine une copie de son rapport et de ses conclusions portant sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC ATALANTE, et à la mise en compatibilité des PLU de Saint-Malo et de Saint Jouan-des- Guérets.

La commissaire enquêtrice a émis :

- Un avis favorable à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC ATALANTE sur les communes de Saint-Malo et de Saint Jouan-des-Guérets ;
- Un avis favorable à la mise en compatibilité des Plu de Saint -Malo et de Saint Jouan-des-Guérets.

Ces avis sont présentés sous réserves : d' « inscrire dans les articles 1, activités interdites, des règlements des zones ZA (Saint Malo) et UZA (Saint-Jouan) que les habitations, les activités d'hébergement, les résidences hôtelières, les complexes multisalles de cinéma et les commerces, sauf ceux adossés à des showroom, sont interdites » et de « porter le coefficient minimum d'emprise au sol des constructions à 12.5% ».

La commissaire enquêtrice recommande également :

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

Considérant les points présentés ci-avant, le projet d'aménagement de la ZAC ATALANTE sur les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets présente un intérêt général indéniable.

SAINTE-MALO AGGLOMERATION souhaite néanmoins lever les réserves formulées par la commissaire enquêtrice.

La levée de ces réserves implique de procéder à une adaptation de projet;

Ces modifications mineures, réalisées afin de se conformer aux conclusions de la commissaire enquêtrice, ne sont pas substantielles et peuvent donc intervenir sans qu'il soit nécessaire d'organiser une nouvelle enquête publique.

4°/ Nature et motifs des modifications apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique - Levée de la réserve de la commissaire-enquêtrice.

S'agissant des réserves formulées par la commissaire-enquêtrice, SAINT-MALO AGGLOMERATION y répond favorablement.

- Concernant la réserve formulée relative à la rédaction des articles 1 des règlements portant sur les interdictions et des articles 2 portant sur les occupations des sols et utilisations soumises à conditions particulières :

L'article 1 des deux documents d'urbanisme sera reprecisé afin de lever toute ambiguïté. A ce titre seront explicitement interdits, l'habitat (y compris les logements de gardiens), les activités d'hébergement, les résidences hôtelières, les complexes multisalles de cinéma, les commerces autres que ceux adossés à des showrooms.

- Concernant la réserve relative à l'emprise au sol:

SAINT-MALO AGGLOMERATION tient à souligner son souci permanent d'une utilisation raisonnée du foncier sur lesquels elle a qualité d'aménageur. Pour autant, l'agglomération a décidé de porter les minima d'emprise à 12,5%, de supprimer le maximum d'emprise et, de réaffirmer l'importance de l'accompagnement des projets par un conseil architectural, urbain et paysager.

Ainsi, ces adaptations mineures du dossier soumis à enquête publique permettent de répondre favorablement à la réserve formulée par la commissaire-enquêtrice.

En revanche, SAINT-MALO AGGLOMERATION ne pourra répondre favorablement à la seconde recommandation formulée par la commissaire-enquêtrice visant « la possibilité de porter le coefficient minimum d'emprise au sol des constructions à 15% ». En effet, outre l'effort déjà intervenu, ce coefficient est difficilement réalisable au vu des espaces requis pour les fonctions logistiques, le stationnement, ou encore les espaces verts.

Vu pour être annexé à mon arrêté
de déclaration d'utilité publique en date du **28 MAI 2018**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Denis ~~BLAGNON~~

