



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

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

SAINTE-MALO AGGLOMERATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES FOUGERAIS

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION BRETAGNE,
PRÉFÈTE D'ILLE-ET-VILAINE,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

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, en date du 20 décembre 2018, décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet et à la cessibilité des terrains ;

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 des Fougerais ainsi qu'à la cessibilité des biens à acquérir pour la réalisation de cette opération ;

VU la décision du 12 février 2019 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Gérard BESRET, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'avis délibéré de la MRAe n°2019AB13 du 21 février 2019 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 février 2019 prescrivant, sur le territoire de la commune de Saint-Malo, l'ouverture d'une enquête publique préalable à :

- ↳ la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais ;
- ↳ la cessibilité des terrains nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet ;
- ↳ la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

VU les dossiers d'enquête constitués conformément aux articles R 112-4 et R 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique 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 Saint-Malo Agglomération et à la mairie de Saint-Malo pendant 33 jours consécutifs, du lundi 08 avril 2019 au vendredi 10 mai 2019 inclus ;

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

CONSIDÉRANT que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des biens à acquérir ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU sous réserve que la modification du règlement prenne en compte le relèvement des hauteurs des bâtiments en zone UZA et les modifications demandées par l'Architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDÉRANT que Saint-Malo Agglomération, dans son courrier du 29 mars 2019, a levé les réserves citées précédemment ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal de Saint-Malo, lors de sa séance du 20 juin 2019, a émis un avis favorable relatif à la mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDÉRANT que le Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération dans sa délibération n° 1-2019 du 27 juin 2019 ;

- ↳ déclare l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais au regard des motifs énoncés dans cette même délibération ;
- ↳ demande la déclaration d'utilité publique de ce projet ;

CONSIDÉRANT que les engagements pris par Saint-Malo Agglomération 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 des Fougerais sur le territoire de la commune de Saint-Malo.

ARTICLE 2 – Saint-Malo Agglomération est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

ARTICLE 3 – L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter du présent arrêté.

ARTICLE 4 – Le document justifiant l'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 5 – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Malo avec le projet. Il sera procédé, par arrêté du maire, aux mesures prévues aux articles R.153-20 et 21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – Le présent arrêté sera affiché en mairie. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire.

ARTICLE 7 – Le Secrétaire Général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le Sous-Préfet de Saint-Malo, le Président de Saint-Malo Agglomération et le Maire de Saint-Malo 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 08 JUIL. 2019

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Secrétaire Général

Denis LAGNON

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.



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

SAINT-MALO

Projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais

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 27 juin 2019, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a adopté une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Objet de l'opération

Par délibération du 29 juin 2017, le conseil communautaire de Saint-Malo a engagé une procédure de modification du dossier de création de la ZAC des Fougerais initialement approuvé le 18 décembre 2008.

Les objectifs poursuivis dans cette modification sont d'adapter la vocation économique de la ZAC aux enjeux et besoins économiques du territoire, d'élargir cette vocation à l'accueil d'un équipement public de santé (Unité de soins mentaux de Saint-Malo) et de redéfinir le périmètre et le programme des équipements publics de la ZAC.

Créée initialement sur une surface de 16,7 ha, le projet redéfini est de 11,7 ha : 3,2 ha sont destinés à l'Unité de soins mentaux (USM) et 6,6 ha ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques à faible nuisance et tertiaires non commerciales. La superficie restante concerne une zone humide préservée et un merlon boisé structurant.

Impacts des travaux et mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts

En tant que maître d'ouvrage de l'opération de la ZAC des Fougerais, Saint-Malo Agglomération doit respecter l'ensemble des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

L'étude d'impact a recensé les principaux impacts négatifs du projet dont les modalités de suivi des incidences sur l'environnement ou la santé humaine ont été rappelées dans le cadre de la délibération du 27 juin 2019.

Saint-Malo Agglomération s'engage notamment à veiller aux impacts liés :

- au terrassement,
- à l'hydrologie,
- au paysage et au milieu naturel,
- à l'énergie, au climat et à l'air,
- au milieu humain,
- aux réseaux de raccordement.

Prise en considération des éléments de l'enquête

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique relative à ce projet ainsi qu'aux modalités de la mise en compatibilité du PLU qui en découle, assorti de deux recommandations pour la DUP et d'une réserve et d'une recommandation pour la MECDU.

Il est à noter que Saint-Malo Agglomération a intégré dans son projet la réserve et les recommandations émises.

Afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur, Saint-Malo Agglomération propose les modifications suivantes :

- suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, le règlement de la zone UZA est modifié à l'article 10 dans le but de relever les hauteurs autorisées des bâtiments ;
- suite aux demandes de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les diverses règles liées aux toitures, aux matériaux et couleurs utilisés, à la hauteur des clôtures ceinturant les aires de stockage sont adaptées voire supprimées.

Saint-Malo Agglomération a également pris en compte :

- la demande de la ville de Saint-Malo s'agissant du règlement de zone sur les aspects hydrauliques afin d'assurer la cohérence d'ensemble avec le PLU de la ville ;
- l'avis du Pays de Saint-Malo quant à la compatibilité du PLU avec le ScoT du Pays de Saint-Malo.

Il est précisé qu'aucune de ces modifications n'est de nature à altérer l'économie générale du projet ou de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo.

Intérêt général du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais :

- répond à la demande urgente d'implantation d'une structure hospitalière de soins mentaux ;
- a été identifié comme un site répondant à l'accueil d'entreprises et d'activités non polluantes ;
- développe et maintient l'activité économique nécessitant la proximité de Saint-Malo,
- permet la préservation de la zone humide par un zonage spécifique ;
- permet de conforter les reliquats de haies bocagères grâce au programme de plantation ;
- protège le monument historique la Malouinière du Puits Sauvage en privilégiant l'implantation d'un merlon paysager en écran sonore et visuel,
- veille à la sécurité et à la gestion des flux de déplacements routiers, en modes doux ou en transports en commun.

Ce projet est en cohérence avec le ScoT du Pays de Saint-Malo qui intègre la réalisation d'un parc d'activités sur le site du Fougerais et prévoit bien la réalisation d'un hôpital psychiatrique sur le territoire de Saint-Malo Agglomération.

Le coût financier de l'opération s'élève à 4 090 854 €/HT pour un engagement réalisé par Saint-Malo Agglomération de 1 283 473 €/HT.

Au vu de ces éléments, il apparaît que le projet d'aménagement de la ZAC des Fougerais sur la commune de Saint-Malo peut être reconnu d'utilité publique.

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

08 JUIL. 2019

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Denis BLAGNON