

DECLARATION D'INTENTION

(Articles L. 121-18 et R.121-25 du code de l'environnement)

PROJET DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES FOUGERAIS

DECLARATION D'INTENTION DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT MALO

En 2008, Saint-Malo Agglomération a créé sur le secteur des Fougerais une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

A cette époque, le projet prévoyait une zone à vocation économique permettant de répondre à la demande d'implantations principalement artisanales et accessoirement industrielles et logistiques.

Par une délibération du 29 juin 2017, le conseil communautaire de Saint Malo Agglomération a approuvé les nouveaux objectifs de la ZAC et défini les modalités de la concertation selon les dispositions des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Parmi les objectifs poursuivis par l'ouverture de la vocation de la ZAC, figure celui de la création d'une nouvelle unité de santé mentale.

Cet équipement public de santé est devenu une priorité à l'échelle du territoire eu égard aux difficultés actuelles de la psychiatrie hospitalière dont les locaux sont dispersés sur quatre sites, ne correspondent plus aux normes définies par la Haute Autorité de santé, ne permettent pas une prise en charge satisfaisante des malades, ni des conditions de travail acceptables pour les équipes soignantes.

La réalisation du projet de la ZAC des Fougerais impose, à défaut d'obtention de l'ensemble des accords amiables nécessaires à l'acquisition des terrains situés dans l'emprise de la ZAC des Fougerais, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, qui constitue la première étape de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Malo doit être opérée.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint Malo étant soumis à évaluation environnementale, il entre dans le champ d'application de la concertation environnementale régie par les articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement.

Eu égard aux processus de concertation déjà engagés sur le projet et à l'enquête publique unique à venir, Saint Malo Agglomération n'envisage pas d'organiser une concertation environnementale pour la mise en compatibilité du PLU de Saint Malo.

En application des dispositions des articles L. 121-17 III e L. 121-17-1 du code de l'environnement, un droit d'initiative est donc ouvert au public, pour demander au Préfet l'organisation d'une concertation préalable, ce qui conduit Saint Malo Agglomération a publié la présente déclaration d'intention.

L'article L. 121-19 du code de l'environnement encadre le droit d'initiative du public et indique qu'il s'exerce, au plus tard, dans le délai de quatre mois suivant la publication de la déclaration d'intention. Le Préfet décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du code de l'environnement et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus. Sa décision est motivée et rendue publique dans un délai

maximum d'un mois à compter de la réception de la demande. En l'absence de décision explicite dans ce délai, le représentant de l'Etat est réputé avoir rejeté la demande.

1. MOTIVATIONS ET RAISONS D'ETRE DU PROJET POUR LA REALISATION DUQUEL LE PLU DE SAINT MALO DOIT ETRE MIS EN COMPATIBILITE

- Description du projet

Le projet d'aménagement du secteur des Fougerais concerne une emprise déjà zonée en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et a pour objectifs programmatiques économiques de :

- *Accueillir l'Unité de Soins Mental dans des conditions convenables, tant pour les patients que pour le personnel – il s'agit d'un équipement prioritaire pour le Pays de Saint-Malo puisque les équipements en place sont vétustes et inadaptés,*
- *Développer et maintenir l'activité économique essentielle au bassin de vie, à la fois sur le territoire et en continuité de l'enveloppe urbaine de Saint-Malo, par une offre adaptée aux besoins des entreprises nécessitant la proximité ;*
- *Répondre à des demandes avérées des entreprises sur le secteur urbain de Saint-Malo dans un contexte de faible disponibilité foncière pour ce type de vocation économique ;*
- *S'inscrire en pleine cohérence avec les différentes stratégies économiques de l'agglomération et du Pays de Saint-Malo – SCoT notamment ;*
- *Assurer la compatibilité aux documents d'orientation et la conformité aux documents réglementaires applicables, en termes de procédures d'urbanisme et d'autorisations environnementales à réaliser ;*
- *Réaliser une zone d'activités modulable, adaptée aux besoins des entreprises.*

- Enjeux de l'opération

Dans un contexte de mutation sociétale, de transition écologique et énergétique qui voit tant la doctrine que l'opinion publique évoluer en profondeur concernant l'aménagement, l'espace, l'environnement autant que le rôle de la puissance publique, de l'entreprise et du citoyen, les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- *Minimiser voire éviter les impacts de l'urbanisation sur les milieux et son environnement ; et compenser les impacts inévitables,*
- *Favoriser un apaisement et une sécurisation des flux routiers ;*
- *Améliorer le niveau de son accueil médico-social en partie frappé de vétusté ;*
- *Favoriser, par les suites de relocalisations d'activités, la densification démographique sur la ville centre et la reconstruction de la ville sur elle-même ;*
- *Assurer une bonne intégration paysagère, évitant ou réduisant les impacts sur les riverains offrant un vrai cadre de vie aux salariés.*

- Principes d'aménagement

Pour assurer une bonne intégration dans son environnement naturel et urbain, le projet d'aménagement de la ZAC est structuré par :

- *Une urbanisation séparée par un espace planté orienté Est Ouest, une continuité avec les zones d'activités existantes au Nord et à l'Ouest, l'implantation de l'Unité de Soins Mental au Sud, dont l'architecture est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.*
- *Une trame verte majeure, continue et basée sur des linéaires de haies maintenues en lien avec l'existant, des bandes de plantations notamment en protection de la zone*

humide identifiée, diverses bandes enherbées, un merlon paysager implanté sur la ligne de crête au Sud-Ouest servant aussi de protection vis-à-vis des riverains ;

- Une trame bleue dialoguant pleinement avec la trame verte, dans leur valeur écologique et paysagère, constituée des noues de collecte des eaux pluviales, d'un bassin mais aussi de zones de préservation de la zone humide identifiée, qui sera notamment alimentée par les écoulements en provenance du merlon ;

- Une trame viaire simple et lisible, praticable comprenant des modes motorisés et des modes alternatifs (arrêts de bus, voies piétons / pistes cyclables, trottoirs). La ZAC aura un accès routier principal unique, depuis la rue de la Maison Neuve, qui permettra un accès sécurisé à la zone tout en réduisant les vitesses et sécurisant les flux sur cet axe routier

2. DESCRIPTION DU PLU DE SAINT MALO ET DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- PLU en vigueur

Le périmètre du projet est identifié sous plusieurs zonages réglementaires :

- Il AUA – concerne environ 6,15 ha du périmètre : zone d'urbanisation future stricte à vocation d'activités économique. Dans les zones 2 AU, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- NPa – concerne environ 1,50 ha du périmètre et NPP – concerne environ 0,30 ha du périmètre : La zone NP est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère où doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables ou caractéristiques de l'environnement. Les espaces y sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue environnemental. Il est défini deux zones naturelles paysagères : une zone NPa (zone naturelle à vocation agricole) et une zone NPP (zone naturelle paysagère strictement protégée). En terme réglementaire, la zone NP est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel. Par ailleurs, le règlement autorise l'entretien et la mise en valeur des constructions existantes.

La zone NPa permet une activité agricole, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à l'équilibre environnemental. La zone NPP autorise des constructions légères destinées à la gestion de la zone.

- A – concerne environ 5,30 ha du périmètre : Peuvent être classées en zones A les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les évolutions du règlement de la zone ont pour finalités de préserver le potentiel de développement de l'activité agricole, en restreignant les autres types d'occupation des sols, et notamment les constructions à usage d'habitation réalisées par des non exploitants agricoles, mais tout en permettant une gestion des constructions existantes.

- Projet de mise en compatibilité

Afin que le PLU puisse être compatible avec le projet, il convient de :

- 1- Ouvrir à l'urbanisation des zones actuellement inconstructibles vers des zones U (UZA - pour la zone d'activités sur environ 7 ha et UEM pour l'Unité de Soins Mentales sur environ 3 ha), avec une sous sectorisation (3 secteurs envisagés) et une liste d'activités prioritaires, acceptées ou exclues.

- 2- Mettre en place une protection pour la coulée verte au Sud-Ouest (merlon et boisements), et une protection plus renforcée pour la partie Est identifiée en zone humide,

classée actuellement en NPa, au sein d'une nouvelle zone NPp. La surface concernée par le classement en zone naturelle est d'environ 1,5 hectare,

3- Edicter un règlement de PLU pour chaque zonage. Concernant la partie vouée à la zone d'activités, plusieurs éléments sont imposés afin de garder une cohérence architecturale et paysagère, notamment vis-à-vis de la Malouinière : Une cote altimétrique maximale de tout point des constructions de 50 m NGF, associé à des toitures à pentes et un faitage de hauteur maximale 8,00 m pour les îlots les plus proches du merlon et donc de la Malouinière du Puits Sauvage.

La réalisation de profils en long de grande longueur permet de justifier l'adoption d'une cote absolue de 50,00m NGF pour le masquage de la zone d'activités depuis la Malouinière, grâce au merlon boisé.

3. TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du PLU impacte la commune de Saint-Malo sur le secteur des Fougerais.

4. APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- Terrassements et creusements à faible profondeur liés à la réalisation des travaux de viabilisation.
- Risque d'augmentation des débits de pointe.
- Risque de pollution liée à l'imperméabilisation des sols.
- Transformation d'un milieu agricole en un paysage urbain.
- Perte potentielle de la biodiversité locale, même si elle reste limitée, sur les zones aménagées par l'imperméabilisation
- Augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouvelles activités et équipements, particulièrement aux heures de pointe.
- Augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisation (chauffage, éclairage, déplacements, etc.) et donc des émissions en CO2.
- Augmentation de la quantité de déchets à traiter, de la consommation en eau potable et des différents réseaux.
- Augmentation de la charge polluante à la station d'épuration.
- Perte de Surface Agricole Utile d'environ 6,50 ha pour 3 exploitations.
- Acquisitions foncières dont une habitation à ce jour occupée.
- Risque de gêne de voisinage liée à la vie des futurs occupants (bruit, augmentation du trafic routier local, qualité de l'air, etc.).
- Nécessité d'étendre les réseaux pour la viabilisation de la zone (eau potable, électricité, téléphonie, eaux usées, ...) – nouveaux besoins

5. SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- Site de l'ancienne décharge communale non intégré au périmètre de ZAC. La commune de Saint-Malo a engagé des études complémentaires afin de sécuriser ce site à long terme et étudier une reconversion de cet espace ;
- Interdiction d'utilisation des eaux souterraines pour un usage de consommation sans traitement préalable ;
- La zone humide identifiée à l'Est du site est exclue du périmètre opérationnel ce qui évite de perturber son fonctionnement hydrologique ;
- Préservation du patrimoine végétal existant : reliquats de haies (600 ml environ), zone humide et ses abords.

6. MODALITES DEJA ENVISAGÉES, S'IL Y A LIEU, DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

- **Concertation au titre du code de l'urbanisme sur le projet modifié de la ZAC des Fougerais**

Par une délibération en date 29 juin 2017, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé les objectifs poursuivis par Saint-Malo Agglomération dans son projet de modification de la ZAC des Fougerais, et défini les modalités de la concertation.

Cette concertation est en cours :

- *4 réunions publiques ont été organisées les 26 septembre 2017, 28 novembre 2017, 23 février 2018 et 23 novembre 2018.*
- *une exposition publique composée de 5 panneaux et accompagnée d'un registre se tient au siège de Saint-Malo Agglomération et en mairie de Saint-Malo*
- *des articles sont publiés dans les journaux locaux et sur le site Internet de Saint-Malo Agglomération.*

Ces démarches de concertation ont permis de débattre avec le public de l'aménagement du secteur d'emprise du projet, des orientations de l'occupation des sols et de leurs incidences sur l'environnement.

- **Enquête publique**

Une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo, à la création de ZAC des Fougerais et à l'arrêté de cessibilité sera organisée conformément aux articles L. 122-14 et R. 122-27 ainsi que L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement,

Dès lors Saint Malo Agglomération n'envisage pas d'organiser une concertation environnementale au titre des dispositions des articles L. 121-15-1 et suivants du code de l'environnement pour la mise en compatibilité du PLU de Saint Malo.

7. MODALITES DE PUBLICITE DE LA DECLARATION

Cette déclaration d'intention sera publiée sur le site internet de Saint Malo Agglomération à l'adresse suivante : suivante <http://stmalo-agglomeration.fr>

La déclaration d'intention sera simultanément mise en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille et Vilaine à l'adresse suivante : <http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>.

La déclaration d'intention sera également affichée dans les locaux de Saint Malo Agglomération sis 6 rue de la Ville Jegu, BP11 – 35 260 Cancale.

