

ANNEXE 11

Délibération Ville de Saint-Malo Demande de dérogation ZIS

Date d'approbation : 18 JUIL. 2017

Signature :

Préfet de la région Bretagne.
Préfet d'Ille-et-Vilaine*



Christophe MIRMANT



EXTRAIT

des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo

ORIGINAL MAIRIE

Pour l'Andeux mille seize..... où est écrit ce qui suit :
Séance Publique du..... trente et un mars tenue à l'Hôtel de Ville,
à.....18..... heures...00..... en vertu des articles L 2121-7 et suivants du Code Général
des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers Municipaux

en exercice.....43.....

Nombre de Conseillers effectivement présents :

37 à la Q. 1

38 de la Q. 2 à la Q. 6

37 de la Q. 7 à la Q. 9

36 de la Q. 10 à la Q. 33

35 de la Q. 34 à la Q. 48

Nombre de pouvoirs :

5 à la Q. 1

4 de la Q. 2 à la Q. 6

5 de la Q. 7 à la Q. 9

6 de la Q. 10 à la Q. 33

7 de la Q. 34 à la Q. 48

Quorum.....22.....

Date de la Convocation : 25 mars 2016

Date de transmission de la convocation, de l'ordre du jour et des exposés des rapports
aux Conseillers Municipaux : 25 mars 2016

Date d'affichage de la convocation : 30 mars 2016

Date d'affichage du compte rendu de la séance : 1^{er} avril 2016

Membres présents : M. RENOULT – Mme LOMBARDIE – MM. LE PENNEC - CHARPY –
Mme LEVILLAIN – MM. BORIES – COUDRAY – Mmes GUINEMER - HURAUULT-JUGUET –
MM. BENARD – LOISEAU – Mme HERVE-RENOULT – M. HUCHET (jusqu'à la Q. 6) – Mmes BLANC –
REDOUTE – M. LOGNONE – Mmes FLEAU (à compter de la Q. 2) – GAULTIER DE SAINT-JORES –
LE VERGER – PINEL – M. ALLAIRE – Mme HERVE I. – MM. DELAVAUD – NOUVION –
Mme DESQUESSSES – MM. LEMARIE – GUIHARD – Mmes PICARD – LE TALLEC – HERVE Ch. –
MM. SITE – PERRIN (jusqu'à la Q. 33) – LEFEBVRE-DUPUY – Mme LE HERISSE (jusqu'à la Q. 9) –
MM. BESSEICHE – LURTON – Mme LE GAGNE – M. BELLOIR.

Absents Excusés Pouvoirs : M. HUCHET (à compter de la Q. 7) – Mme FLEAU (à la Q. 1) –
Mme DERAT-CARRIERE – M. NAKHLE-CERRUTI - Mme KERVENNIC – M. PERRIN (à compter de la
Q. 34) - M GRANCHER – Mme LE HERISSE (à compter de la Q. 10), absents excusés, ont donné pouvoir
régulier respectivement à M. LOGNONE (à compter de la Q. 7) – Mme GAULTIER DE SAINT-JORES (à la Q.
1) – Mme REDOUTE – Mme LOMBARDIE – Mme LE TALLEC – Mme HERVE Ch. (à compter de la Q. 34) -
M. SITE – M. LEFEBVRE-DUPUY (à compter de la Q. 10).

Absent Excusé : M. FAVRIS.

Président : M. RENOULT

Secrétaire : Mme PICARD



**- 20 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES SUBMERSION MARINE DE LA
COMMUNE DE SAINT-MALO**

**DEMANDE DE DÉROGATION ZIS
(ZONE D'INTÉRÊT STRATÉGIQUE)**

Rapporteur : M. CHARPY

Afin de prendre en compte le risque de submersion marine dans l'urbanisme, un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) a été prescrit le 8 avril 2010 sur la commune de Saint-Malo. L'étude de submersion conduite dans ce cadre par la DDTM de l'Ille-et-Vilaine indique des zones d'aléa fort à très fort dans des secteurs à enjeux forts en matière de construction et de renouvellement urbain identifiés dans le cadre du Projet Urbain Stratégique.

1) Le Projet Urbain Stratégique : un projet d'avenir cohérent pour conforter le centre-ville Rocabey-Gare

- Une remise en cause des orientations du Projet Urbain Stratégique par le PPRSM

Dans le cadre de l'étude urbaine globale menée par l'équipe Devillers/ BNR et Transversal lancée en 2014, une réflexion a été portée sur le développement et les orientations stratégiques à apporter à la ville pour les 20 prochaines années. Cette étude a pour vocation d'alimenter la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) prescrite par la Ville en date du 25 juin 2015. Elle se doit d'être respectueuse des lois Grenelle et ALUR, visant notamment à limiter l'étalement urbain et à reconstruire la ville sur elle-même et ce, pour limiter son empreinte sur les secteurs agricoles et naturels.

Cette étude urbaine globale a permis de révéler des secteurs stratégiques ayant des forts enjeux dans le développement et la mutation de la ville sur elle-même. Le zonage du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) de la Ville de Saint-Malo impacte considérablement ces quartiers centraux situés en zone d'aléa fort, puisque ces secteurs sont grevés d'un principe d'inconstructibilité dérogeable.

Un des objectifs majeurs du Projet Urbain Stratégique est de conforter le centre-ville de Saint-Malo en poursuivant les opérations de renouvellement urbain amorcées sur le secteur central Rocabey-Gare. En effet, la Ville est toujours fragmentée entre ses 4 centres que sont Paramé, Intramuros, Saint-Servan et la Gare par une urbanisation peu dense et un tissu urbain à recomposer. Le Projet Urbain Stratégique a mis en avant le potentiel de mutation de ce secteur pouvant permettre à la collectivité d'asseoir la ville dans son bassin de vie. Sur ces secteurs de mutation, des études sectorielles plus détaillées ont été conduites. De nombreux secteurs se révèlent être contenus dans la zone d'aléa fort, notamment le secteur Rocabey-Gare et le secteur des Talards-Hochelaga.



Un autre objectif du Projet Urbain Stratégique est de réintroduire dans la ville une mixité fonctionnelle en intégrant dans les opérations d'aménagement à l'étude des activités technopolitaines. En effet, la Ville souhaite désormais diffuser la dimension technopolitaine naissante dans le cœur de ville et attirer les entreprises dans ces quartiers centraux pour redynamiser l'économie locale. Ce secteur central disposant de nombreux fonciers en mutation s'avère primordial pour mettre en œuvre cet objectif.

Un dernier objectif du Projet Urbain Stratégique vise à lutter contre l'érosion démographique. En effet, la Ville fait face depuis plusieurs années à une diminution de sa population. Le Projet Urbain Stratégique doit concourir à mettre en œuvre une nouvelle urbanité, proposer une typologie de logements adaptés à chaque temps fort du parcours résidentiel afin d'enrayer la perte de population et d'attirer des jeunes familles à Saint-Malo. Le secteur Rocabey-Gare dispose des équipements et services propices à l'accueil de nouveaux habitants dans un contexte central attractif.

Dans les prochaines années, la Ville de Saint-Malo doit pouvoir continuer à construire dans ces quartiers centraux en favorisant le renouvellement urbain et en intégrant des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Ces nouveaux quartiers permettront de répondre aux attentes de la population, des entreprises et de renforcer l'attractivité de la Ville en affirmant sa position en tant que pôle structurant à l'échelle du bassin de vie et du département. Cependant les méthodes de constructions doivent être redéfinies pour faire face à la menace de submersion marine. Des règles précises seront édictées pour permettre à la Ville de mener à bien son projet d'urbanisme sur le territoire tout en préservant la sécurité des habitants et usagers en cas de submersion.

En effet, la Ville de Saint-Malo ne peut se résoudre à ce que le littoral et la mer, qui ont toujours été des alliés de développement, deviennent un frein, voire une menace pour l'avenir de ses quartiers centraux et l'attractivité du territoire, remettant en cause son Projet Urbain Stratégique.

- Un frein au renouvellement urbain dans les quartiers centraux : les conséquences du PPRSM en matière de construction de logements

Le total des surfaces impactées par la zone bleue-violette du PPRSM située sur des secteurs où des projets de renouvellement urbain sont à l'étude représente un total d'environ 3,46 hectares d'emprises (hors voiries) répartis sur les secteurs :

- de Rocabey pour environ 18 037 m²,
- Clos Cadot pour environ 10 265 m²,
- de la Maison des associations pour environ 1 295 m²,
- de Marion Dufresne pour environ 792 m²,
- des Talards pour environ 4 161 m².

Partant d'une densité d'environ 150 logements par hectare (hors voiries) dans les quartiers centraux, ces surfaces gelées par le PPRSM représentent un potentiel d'environ 311 logements dans le cœur de Ville, dans des secteurs centraux et stratégiques identifiés dans le Projet Urbain Stratégique à l'étude.

Cependant, certaines emprises sont localisées sur les périmètres de secteurs d'enjeux beaucoup plus larges. Compte tenu du contexte foncier, des contraintes de certains sites en termes d'implantation, de fonctionnement, de hauteurs ... certaines opérations complètes de renouvellement urbain grevées de cette zone bleue-violette dans le PPRSM pourraient ne pas voir le jour. Ces opérations en cours d'étude se trouvent sur des îlots urbains et correspondent à un total d'environ 5,96 hectares, soit un potentiel de 536 logements environ, représentant plus d'une année de production de logements fixée par le PLH (413 logements/an à Saint-Malo).

Si la ZIS n'était pas reconnue et la dérogation refusée, les 536 logements susvisés seraient construits en extension de l'urbanisation, faute de pouvoir densifier ces quartiers centraux gelés par le PPRSM. En appliquant une densité de 35 logements par hectare en secteur rural, on obtient une consommation de 16,5 hectares environ de surfaces agricoles. Cette consommation de surfaces agricoles irait à l'encontre de l'objectif de la Ville visant à préserver les terres agricoles malouines et à l'encontre du principe de lutte contre l'étalement urbain, figure de proue du législateur, récemment réaffirmé dans la loi ALUR du 24 mars 2014.

2) Le PPRSM et la Zone d'Intérêt Stratégique

Normalement, les règles de constructibilité en zone d'aléa fort ne permettent pas d'envisager de nouvelles constructions dans ces zones.

Toutefois, la circulaire du 27 juillet 2011, *relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux*, introduit la possibilité de faire exception au principe d'inconstructibilité derrière les digues dans des zones d'aléa fort dès lors que certaines conditions sont réunies, sur demande expresse de la commune. Ces conditions sont les suivantes :

Conditions relatives aux ouvrages

- les digues doivent être en conformité avec toute la réglementation en vigueur sur la sécurité des ouvrages hydrauliques ;
- le maître d'ouvrage doit s'engager et garantir que les digues constituant les systèmes de protection sont conçus pour résister à l'aléa de référence ;
- l'ouvrage doit disposer d'un dispositif d'évacuation des eaux issues des paquets de mer ou du ruissellement urbain ;
- le responsable des ouvrages doit être clairement identifié ;
- le maître d'ouvrage doit être pérenne à l'échelle des politiques d'urbanisme ;
- la commune doit être dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Conditions relatives au territoire protégé et au projet associé

Les zones physiquement urbanisées ou d'intérêt stratégique sont éligibles au régime de dérogation. Il peut notamment s'agir :

- D'une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant s'il est démontré qu'il n'existe pas, à l'échelle du bassin de vie, d'alternative crédible à l'implantation dans la zone protégée par les ouvrages, et si l'intérêt économique est prouvé, au regard de la vulnérabilité de l'aménagement au risque de submersion, et s'il existe des réseaux et des infrastructures structurants déjà en place.



Nonobstant la demande de dérogation, la Ville de Saint-Malo demande une évolution du règlement du PPRSM concernant l'interdiction de construire des parkings en sous-sol.

En conséquence, je vous propose de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Point examiné en Commission n°3 du 14 mars 2016.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux ;
- Vu le projet de zonage réglementaire du PPRSM ;
- Vu l'ensemble des pièces administratives qui constituent le dossier de demande de dérogation ZIS ;

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- La demande de dérogation à l'inconstructibilité derrière les digues dans le cadre du PPRSM de Saint-Malo, permettant de définir une zone d'intérêt stratégique où les constructions nouvelles pourront être autorisées sous conditions.

SOLLICITE

- Une validation de la part des services de l'Etat du dispositif passif proposé par la Ville de Saint-Malo pour déroger à l'interdiction de construire des parkings en sous-sol, de façon à faire évoluer le projet de règlement du PPRSM sur la problématique du stationnement en zone urbaine submersible.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou son Adjoint Délégué à déposer un dossier de demande de dérogation au principe d'inconstructibilité derrière les digues, tel que le prévoit la circulaire du 27 juillet 2011.

ADOPTE

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
et exécutoire après affichage le 1^{er} avril 2016
et dépôt en Préfecture le 1^{er} avril 2016
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services,



(Signature)
Yves JAFFEY

