Projet d'aménagement des Nielles

GROUPE RAULIC



Le saviez-vous?

Les réponses aux questions que vous pouvez vous poser

Ce qu'il faut rappeler

Le camping des Nielles était peu équipé, relativement peu fréquenté et déficitaire.

Le marché du camping a évolué vers un marché d'hôtellerie de plein air où les clients recherchent aujourd'hui de nouveaux services et confort (exemples : mobil-home, supérette, piscine, discothèque...). Faiblement équipés, le camping des Nielles et celui du Nicet étaient relativement peu fréquentés, source de déficit d'exploitation, devenant ainsi une charge pour le contribuable malouin. Dans ce contexte, la Ville de Saint-Malo a décidé de cesser l'activité de ces campings en destinant d'un côté le site du Nicet à un parc public et de l'autre le site des Nielles à un projet de développement économique.

Le projet proposé par le groupe Raulic a été retenu à l'unanimité par l'ensemble des membres du conseil municipal toutes tendances confondues en février 2016.

Ce projet d'une entreprise familiale locale a été retenu face à deux projets de promoteurs immobiliers comme répondant le mieux à chacun des 5 critères examinés :

- Qualité du programme et réponses aux enjeux de développement du dynamisme et de l'attractivité de la ville
- Qualité du programme en matière de développement durable et d'innovation
- Expériences et références du candidat et de la maîtrise d'œuvre, capacités financières

- Faisabilité opérationnelle et planning de réalisation
- Proposition financière

Conforté par ce vote, le groupe Raulic se lance dans un travail de trois ans d'études et de concertation, accompagné par l'expertise de l'architecte et de 7 bureaux d'études spécialisés.

Pour plus de détails, voir aussi :

- <u>Le prix du terrain proposé, soit 7,6 millions d'euros HT, est de loin la meilleure offre financière reçue par la Ville lors de l'appel à idées.</u>
- Quels étaient les autres projets proposés lors de l'appel à idées ?

La consultation publique facultative de janvier-février 2018 a été à 80% favorable au projet des Nielles (version janvier 2018).

Sur les 649 répondants, il y a eu 531 avis favorables, 17 avis neutres, 101 avis défavorables. Cette participation importante de la population dans le cadre de la concertation préalable est positive et répond à l'objectif de dialogue et d'échanges engagé par la Ville et le Groupe Raulic avec les riverains, les associations et la population depuis 2016.

▶ Le fruit de la concertation de janvier-février 2018 a permis d'améliorer significativement le projet dans sa version aboutie de janvier 2019.

La prise en compte des observations fruit de la concertation a en effet permis :

- La suppression du niveau R+4
- Le maintien du front végétal sur l'avenue du Pdt John Kennedy
- La diminution de l'emprise au sol (-28% par rapport au projet initial)
- L'harmonisation architecturale de l'hôtel 5* en cohérence avec la partie résidences (au sud de l'avenue des Nielles), appréciée lors de la concertation
- La diminution des vis-à-vis projet / riverains

Pour plus de détails, voir aussi :

• Les grandes étapes de l'évolution du projet, de novembre 2016 à janvier 2019

Afin de rétablir certaines vérités

▶ Le projet respecte la loi Littoral.

Il ne faut pas confondre la bande littorale des 100m naturelle (par exemple La Varde) et la bande littorale urbanisée au sein de laquelle se situe l'ancien camping des Nielles.

En effet, l'interdiction de construire dans une bande littorale de 100 mètres ne s'applique pas dans les espaces urbanisés.

L'article L 121-16 du Code de l'urbanisme dispose en effet que : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Le projet des Nielles se situe au milieu d'une zone urbanisée sur la commune de Saint-Malo. Au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) rappelle un des principes de la loi Littoral, inscrit aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, selon lequel « Au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise (sous réserve des autres règles en vigueur) dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage. »



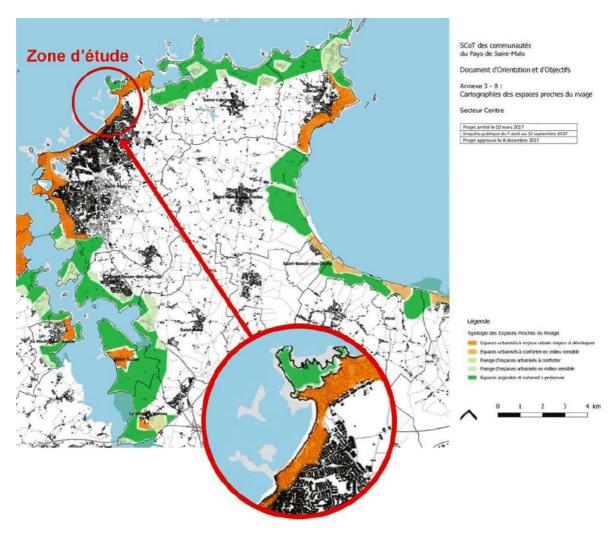
Vue aérienne du site des Nielles - Un site inséré dans la ville.

Voir aussi:

• <u>De Rochebonne à la plage du pont : un site qui a connu un fort développement urbain de 1950 à nos jours</u>

▶ Le secteur des Nielles fait partie des « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » (SCOT du Pays de Saint-Malo)

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur cette zone est conforme au SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de Saint-Malo, lequel prévoit que le terrain concerné fait partie des « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer », comme le montre la cartographie cidessous :



Cartographie des espaces proches du rivage (Source : Annexe du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo) La zone indiquée en orange correspond aux « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer »,

les zones en vert correspondent aux « espaces agricoles et naturels à préserver » Le SCoT précise par ailleurs que pour ce type d'espaces, « Que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti, il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant ».

▶ Il n'existe pas de risque de submersion marine possible du projet des Nielles.

Le projet se situe dans une zone située en dehors du périmètre du PPRSM (<u>Plan de Prévention des Risques Submersion Marine</u>) de Saint-Malo et n'est donc pas soumis au règlement du plan de prévention.

Le niveau le plus bas du projet (R-3) se situe à la cote 16.5m NGF (Nivellement Général de la France), soit :

- 7.5m plus haut que la cote de la digue du Sillon située à environ 9m NGF, et
- 8.9m plus haut que les plus hautes eaux centenaires (coefficient 120) situées à la cote 7.6m NGF.

▶ Le site des Nielles ne peut pas être considéré comme un « espace public ».

Le camping anciennement aménagé sur le site des Nielles ne peut être considéré comme un « espace public » dès lors que l'accès aux emplacements pour caravanes et tentes en été était soumis, comme dans tout camping, au paiement d'un droit de place.

Le site des Nielles est déjà depuis longue date un espace dédié exclusivement au tourisme. La ville de Saint-Malo n'a jamais eu la volonté d'affecter ce site à un usage d'espace public de promenade depuis la fermeture du camping.

Les différents établissements composant le projet seront des ERP (Établissements Recevant du Public) et donc, par définition, accessibles à tous. La création d'un bar et d'un restaurant, ouverts à tous pour déjeuner ou boire un verre, permettra à une grande majorité de personnes, qu'elles soient touristes ou habitants de la région, de profiter du panorama exceptionnel qu'offre le site.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation avec les associations, le porteur du projet, conscient des usages du site qui permettait un accès à la vue panoramique sur la baie, a souhaité introduire un belvédère public accessible PMR (Personnes à Mobilité Réduite) permettant la création d'un point de vue accessible. Ce belvédère, conçu pour permettre à chacun de venir regarder la mer, offrira une vue panoramique sur la côte littorale.

La mise en place d'un belvédère accessible au public sur l'emprise du terrain initialement cédé par la Ville n'est pas automatique. Elle correspond à un choix du porteur de projet dans le cadre de la prise en compte des observations qui lui ont été faites par les riverains et associations entre 2016 et 2018.

Le site des Nielles ne peut pas être considéré comme un « espace naturel ».

Le terme « d'espaces naturels » vise des zones très diverses, que ce soit par leur taille, leurs caractéristiques naturelles, biologiques, faunistiques, floristiques, géographiques ou par l'intérêt que leur porte la communauté scientifique ou le grand public.

Il importe de ne pas confondre « espace naturel » avec « espace vert urbanisé ». En l'espèce, le site de l'ancien camping des Nielles est anthropisé (transformé par l'homme) et on ne peut donc pas considérer qu'il présente un « caractère naturel ».

Ainsi, le site du camping des Nielles a été modifié par l'homme pour créer l'activité de camping : pelouses, enrobés (allées), coffrets électriques distribuant les parcelles du camping, constructions (sanitaires), haies arbustives ne présentant pas de qualité végétale ou paysagère particulière, sans compter la présence du blockhaus sur le terrain au sud de l'avenue des Nielles.

Ce caractère urbanisé et anthropisé est parfaitement visible sur la photographie ci-dessous, prise le 06 août 2004, à l'époque où le terrain de camping était en activité.



Par ailleurs, le site, tel qu'il existe aujourd'hui au niveau de la plateforme sur la mer et de la clôture sur la mer, peut, pour une part importante (3-4 m) être considéré comme artificiel et non naturel car lié au remblaiement du site en front de mer ayant permis la constitution de la plateforme du camping, ainsi rehaussée et aplanie.

Enfin, il faut noter que les études environnementales menées ont permis de mettre en exergue, qu'en l'état actuel, le terrain de l'ex-camping des Nielles présente relativement peu d'intérêt sur le plan de la faune et de la flore.

Ce constat doit être nuancé au niveau de la bande littorale. C'est pourquoi, la façade maritime a fait l'objet d'une attention particulière du porteur de projet et des bureaux d'études spécialisés (études environnementales et paysagiste).

Pour plus de détails, voir aussi :

- La zone en bordure littorale fait l'objet d'une démarche sérieuse de préservation du site
- <u>Le projet apportera une plus-value environnementale à travers une démarche de</u>
 conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer
 et les habitats naturels du site
- Un projet qui maximise les surfaces végétalisées, ce qui favorise son intégration dans l'environnement, participe à la gestion de l'eau en limitant l'imperméabilisation du site, favorise la biodiversité sur le site et permet d'améliorer la régulation thermique des espaces extérieurs

Quid de la falaise ?

- Le projet des Nielles prévoit de s'inscrire dans la falaise sur 3 niveaux. Les niveaux R-1 et R-2 accueilleront les espaces thalasso, spa, forme et aquatique. Le niveau R-3 accueillera les locaux techniques. Les niveaux inférieurs du projet accueillent donc le moteur du projet, et l'offre de services garantissant une activité et des emplois à l'année.
- Architecturalement, le projet des Nielles s'inscrit ainsi dans la ligne des choix de conception/intégration des villas balnéaires d'époque de la côte d'Emeraude.

Le niveau de la rue correspond au rez-de-chaussée, puis des niveaux inférieurs (R-1, R-2..) sont construits côté mer en s'insérant dans la falaise, ce qui permet aussi d'assoir les fondations sur la roche dure, à l'instar des villas de la côte d'Emeraude à Dinard, comme par exemple la Villa Roche Brune ou d'autres villas inscrites dans la falaise sur leurs niveaux inférieurs



La plage Saint Enogat – Dinard

L'option consistant à intégrer une partie du bâtiment dans le haut de la falaise est un partipris qui vise à favoriser une bonne intégration du projet dans le site. C'est une alternative à la création d'une emprise au sol plus large et/ou d'une émergence plus haute. Et les niveaux intégrés dans la falaise permettent de faire transpirer architecture et nature afin de fondre le projet dans son environnement.



Hôtel 5* vue de la plage

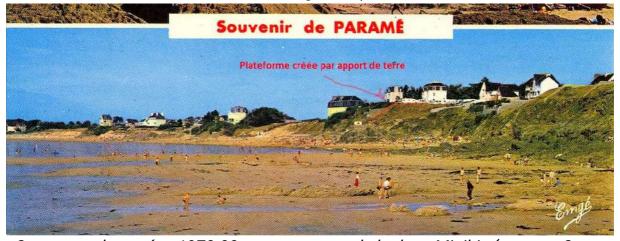
Comparer la vue de la plage projet Novembre 2016 > Janvier 2019

- S'agissant des niveaux inférieurs, il est envisagé une architecture qui réintègre le gneiss dans sa composition ainsi que des plantes du littoral dans les enrochements ainsi reconstitués, afin de fondre le projet dans son environnement
- Comme le montre l'étude environnementale réalisée par Ouest Aménagement, « la partie nord de la zone d'étude la plus proche de la falaise a très probablement été remblayée et nivelée pour mettre en place le camping par apport de matériau de type sable et/ou remblais sur ce site qui est une ancienne dune. En effet, le niveau topographique moyen des terrains environnants est de l'ordre de 21 m NGF (Nivellement Général de la France), alors que l'ancien camping est à un niveau de l'ordre de 24-25 m NGF. Ainsi, la dénivelée totale entre le niveau du terrain naturel actuel (24-25 m) et le niveau R-3 du projet (17 m) soit 7-8 m, serait pour une part importante (3-4 m) artificielle et non naturelle car liée au remblaiement du terrain et pour le reste, soit seulement 4 m, à un creusement réel sous le niveau du terrain naturel "ancien". »

 En effet, l'analyse de photographies historiques du site montre clairement que le niveau actuel du terrain de camping, au niveau de la clôture à 24/25m NGF, a pu être constitué par apports de matériau (sable, remblai ou terre) afin de constituer la plateforme du camping à son niveau actuel.

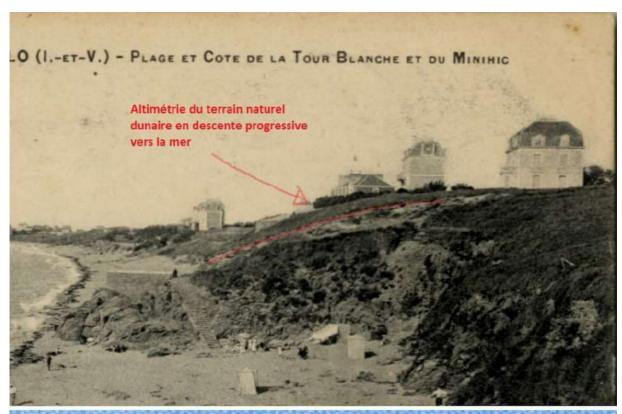


Carte postale années 1920-30, vue sur coupe de la dune Minihic (source : Ouest Aménagement)



Carte postale années 1970-80, vue sur coupe de la dune Minihic (source : Ouest Aménagement)

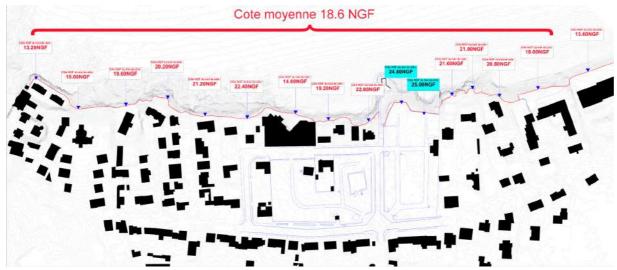
Zoom comparatif des cartes postales étudiées :





Les photos historiques montrent que la dune descendait progressivement vers la mer avantguerre, ce qui n'est plus le cas sur des photos années 70/80.

 Par ailleurs, la plateforme du terrain de l'ex-camping des Nielles se situe à 25m NGF environ, soit significativement au-dessus de la hauteur moyenne de la cassure du trait de côte dans l'environnement entre la pointe de Rochebonne et le Minihic, cette moyenne s'établissant à 18,6m NGF.



Les Nielles-Altimétrie de la cassure du trait de côte entre Rochebonne et la Reine Marine (source : Atelier Loyer)

 La photographie ci-dessous est tout à fait explicite et permet de constater que la cassure du trait de côte au niveau de l'ex camping des Nielles se situe nettement au-dessus de la cassure du trait de côte des parcelles adjacentes ou des parcelles de l'environnement proche.



Vue des Nielles depuis le front de mer, altimétrie de la cassure du trait de côte (source : Ouest Aménagement)

- Ces éléments viennent conforter les présomptions d'apport de matériau (sable, remblais,...) sur l'ancien terrain de camping.
 Ceci démontre à nouveau le caractère anthropisé du site, dans la mesure où le site a déjà été largement modifié par l'homme.
- L'origine étymologique du mot « Nielles » est intéressante. En effet « Nielle » signifie « un cordon dunaire entre deux pointes rocheuses », laissant présager une présence importante de sable.
- Ce point est confirmé par les études de sol réalisées par le bureau d'études Fondouest, qui

montrent que les premières couches du terrain sont en générale meubles et sableuses. En effet, les études réalisées par Fondouest (17 forages de reconnaissance, 93 essais piézométriques et 5 forages carottés) mettent en évidence la présence successive de :

- Terre végétale sur les premières dizaines de centimètres
- Remblais sableux marron avec plaquettes de schiste et localement des cailloux de gneiss de 0.3 à 1.6 m de profondeur
- Sable marron à jaunâtre, beige, localement argileux, jusqu'à 0.4 à 2.4 m de profondeur;
- Limon plus ou moins sableux marron, brun jusqu'à 1.3 à 2.1m de profondeur
- Arène limoneuse marron plus ou moins clair jusqu'à 1.6 à 4.1 m de profondeur
- o Arène marron, orangée à grisâtre jusqu'à 2.7 à 6.2 m de profondeur
- o Gneiss légèrement altéré marron à grisâtre jusqu'à 2.5 à 5.0 m de profondeur
- Gneiss rocheux marron, orangé à grisâtre localement fracturé, jusqu'à la profondeur d'arrêt des sondages, soit à 7.0 à 14.5m.
- Suite aux évolutions du projet, initialement prévu en R-4 à 14m NGF, le dernier niveau du projet dans sa version aboutie (R-3) se situe à la cote 16.5m NGF. Le niveau bas du projet est supérieur à un certain nombre de bâtiments existants (Exemple des logements troglodytes construits en 1994 à proximité du site et positionnés à 14.6m NGF. Le niveau bas du projet des Nielles se situera donc 2m plus haut que le niveau bas des logements « troglodytes » à proximité)

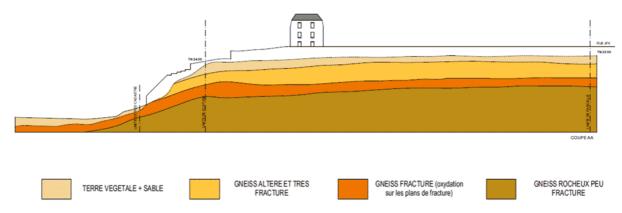
Le porteur du projet a conscience du caractère sensible du traitement de la frange littorale. C'est pourquoi, ce sujet a été très largement étudié par les différents bureaux d'études spécialisés intervenant sur le projet et notamment Fondouest (études de sol), Ouest Aménagement (études environnementales) et lnex (études paysagères).

Pour plus de détails, voir aussi :

- La zone en bordure littorale fait l'objet d'une démarche sérieuse de préservation du site
- <u>Le projet apportera une plus-value environnementale à travers une démarche de</u> <u>conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer</u> <u>et les habitats naturels du site</u>
- Un projet qui maximise les surfaces végétalisées, ce qui favorise son intégration dans l'environnement, participe à la gestion de l'eau en limitant l'imperméabilisation du site, favorise la biodiversité sur le site et permet d'améliorer la régulation thermique des espaces extérieurs

Le niveau bas du projet se pose sur la roche dure ou peu fracturée

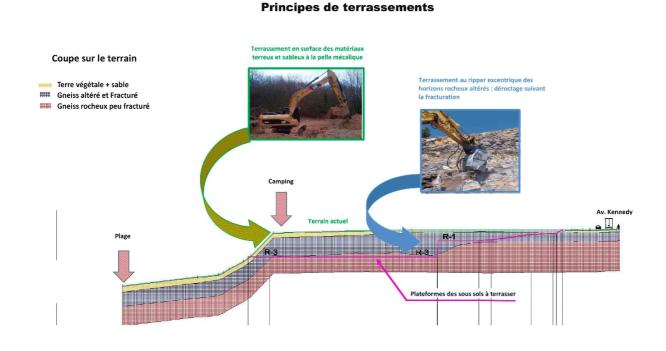
Au stade d'avancement actuel du projet – Les études de sol réalisées ont permis de mettre en évidence les différentes strates du sol (terre végétale et sable, gneiss altéré et très fracturé, gneiss fracturé et pour finir gneiss rocheux peu fracturé). Le niveau R-3 du projet, situé à une cote 16.5m NGF (Nivellement Général de la France) se pose, en général, sur la roche dure ou peu-fracturée existante. Ainsi, les opérations de terrassement se limitent à la couche de sable et aux couches de gneiss altéré et fracturé.



Coupe schématique du terrain (source : Atelier Loyer)

Les opérations de terrassements seront réalisées :

- De façon classique, à la pelle mécanique, s'agissant des premières couches de matériaux terreux et sableux
- À l'aide d'un ripper excentrique s'agissant des horizons rocheux altérés et fracturés
- Le ripper excentrique a l'intérêt d'être très efficace et de minimiser la durée d'intervention et les nuisances induites par les travaux.



La zone en bordure littorale fait l'objet d'une démarche sérieuse de préservation du site

Les études environnementales menées ont permis de mettre en œuvre une démarche de préservation et de valorisation de l'espace naturel littoral à travers :

La mise en œuvre de mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) :

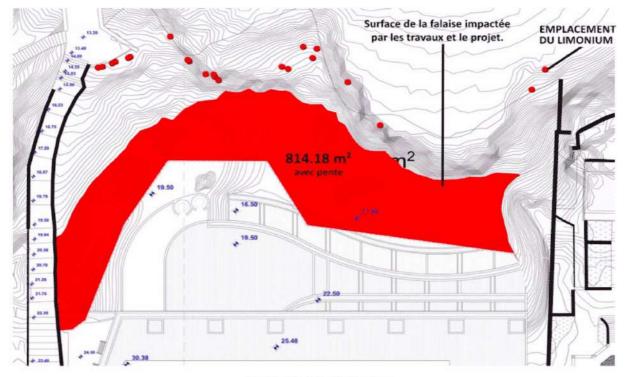
• Recul général du projet

Suite aux évolutions du projet, l'ensemble du projet a été reculé de plus de 10m et le niveau bas du projet se situe en très net recul par rapport au pied de falaise : 21m dans la partie la plus large du terrain, 15m dans la partie la plus étroite.

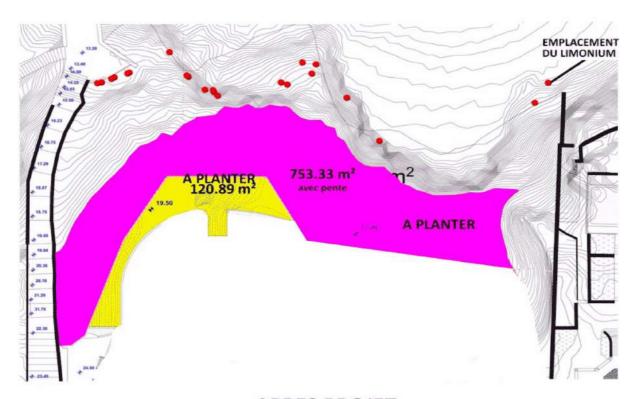


• Bas de frange littorale : Évitement du bas de la falaise et du Limonium Binervosum :

- Le Limonium Binervosum Le secteur bas de la frange littorale où la roche est apparente, les « Végétations des fissures des rochers eu-atlantiques à nordatlantiques » (1230-1) abritent une espèce protégée au niveau départemental. Il s'agit du Limonium de Salmon (Limonium binervosum) présente sur tous les affleurements rocheux de ce secteur du littoral. Il faut toutefois noter que cette espèce, bien que protégée, est assez commune sur le littoral breton et est classée LC (Low Concern : « préoccupation mineure ») sur la liste rouge de la flore vasculaire de Bretagne (CBNB, 2015).
- La remontée du projet de 14m NGF (Nivellement Général de la France) (niveau R-4) au niveau 16,5m NGF (niveau R-3) permet de préserver la partie inférieure de la frange littorale.
- Les points indiqués en rouge sur les extraits de plans ci-dessous correspondent au positionnement GPS, réalisé par géomètre, des plants de Limonium Binervosum. Le projet se situe au-dessus et bien en retrait de la zone abritant le Limonium Binervosum.



AVANT PROJET



APRES PROJET

Compensation paysagère (avant-projet – après projet) (Source : Atelier Loyer)

• Haut de frange littorale (jusqu'à la clôture du camping) : Compensation des pelouses aérohalines du haut de falaise :

La partie haute de la frange littorale est caractérisée par la présence d'une végétation commune que l'on retrouve partout sur le littoral.

Grâce au recul du projet, le projet prévoit une surface végétale projetée sur la façade maritime (753+120=873m2) supérieure à la surface existante du haut de frange littorale (814m2).

Un volet paysager de haute qualité, notamment sur le secteur façade maritime/haut de falaise :

Le secteur végétal situé en façade maritime fait l'objet d'une démarche de conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer et les habitats naturels du site à même de favoriser la biodiversité.

Pour plus de détails, voir aussi :

- <u>Le projet apportera une plus-value environnementale à travers une démarche de</u> <u>conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer</u> <u>et les habitats naturels du site à même de favoriser la biodiversité</u>
- La thalassothérapie, une activité qui dépend de et préserve la qualité de l'eau de mer. Les études menées montrent l'absence d'impact des rejets actuels sur le milieu marin et sur les usages.

Les différentes formules de soins proposés par le centre de Thalassothérapie utilisent de l'eau de mer, pour ses bienfaits nutritifs et curatifs. L'eau de mer est prélevée au large de la plage de la Hoguette dans un secteur présentant une eau d'excellente qualité. Des analyses sont réalisées très régulièrement par les Thermes Marins pour s'assurer de la pureté de l'eau de mer. L'activité de thalassothérapie dépend par nature de la qualité de l'eau de mer utilisée. Les Thermes Marins sont donc évidemment très sensibles à la qualité de l'eau du littoral et à sa préservation.

L'eau prélevée ne subit aucun traitement afin de conserver toutes les propriétés et les bienfaits de l'eau de mer (oligo-éléments, plancton...), hormis une chloration des eaux de piscine exigée par les autorités sanitaires. L'eau de mer utilisée (soins et piscines) est rejetée dans le milieu marin au large de la plage de la Hoguette via une canalisation de rejet enfouie sous le sable (préservation de l'environnement paysager littoral).

A noter que le circuit d'eau de mer est différent des autres circuits d'eau interne. Les eaux pluviales et les eaux usées (toilettes...) sont rejetées dans les réseaux d'assainissement de la ville de Saint-Malo. Les eaux usées sont traitées au niveau de la station d'épuration de la ville de Saint-Malo.

Des études ont été réalisées par le cabinet d'études ICEMA (Ingénieurs Conseils Environnement et Milieux Aquatiques) pour caractériser l'impact potentiel du rejet d'eaux de mer de l'établissement actuel de la Hoguette. Le site existant a été étudié finement et a servi de référence pour évaluer l'impact potentiel du projet des Nielles.

Les études et investigations menées sur le site de la Hoguette sont les suivantes :

Réalisation de campagnes d'analyses d'eaux sur les eaux rejetées par un laboratoire public agréé.

Les concentrations en germes bactériens rejetées en mer au large de la plage de la Hoguette sont faibles compte tenu notamment de la chloration mise en œuvre dans l'établissement pour garantir la qualité sanitaire des eaux de piscine vis-à-vis des curistes. Les concentrations analysées en sortie par un laboratoire public sont compatibles au point de rejet avec les normes de qualité sanitaire pour la baignade. En outre, compte tenu de la dilution générée par les marées, l'impact résiduel est nul au niveau de la plage.

Par ailleurs, la qualité de l'eau de la plage de la Hoguette fait l'objet d'une surveillance régulière par l'ARS (Agence Régionale de la Santé). La plage de la Hoguette est d'excellente qualité depuis de nombreuses années. http://baignades.sante.gouv.fr/

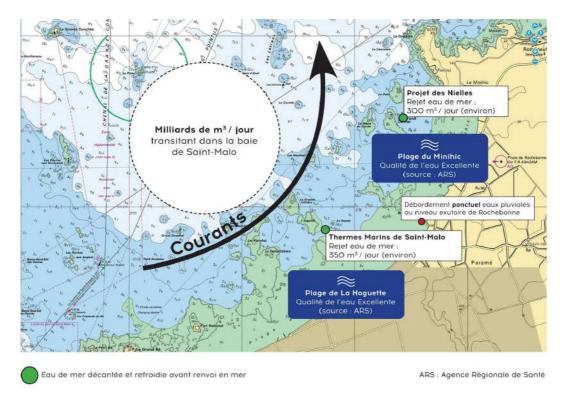


Capture du site baignades.sante.gouv.fr

Réalisation de campagne d'analyses de germes bactériologiques et micro-polluants dans la chair des coquillages vivant à proximité du rejet actuel des Thermes Marins.

Les analyses ont été réalisées sur des huitres, organismes reconnus pour concentrer la pollution puisqu'elles filtrent l'eau jusqu'à un facteur 30. Les analyses réalisées par un laboratoire Public ont permis de conclure à l'absence de contamination des coquillages vivants au niveau du rocher de l'Aiguille (affleurement rocheux situé à proximité immédiate du point de rejet).

Ces études, investigations et analyses menées par un bureau d'études indépendant et des laboratoires publics montrent l'absence d'impact des rejets actuels sur le milieu marin et sur les usages. La surveillance de la qualité des eaux de baignade réalisée par les services de l'Etat confirme par ailleurs que l'eau de la plage de la Hoguette est d'excellente qualité.

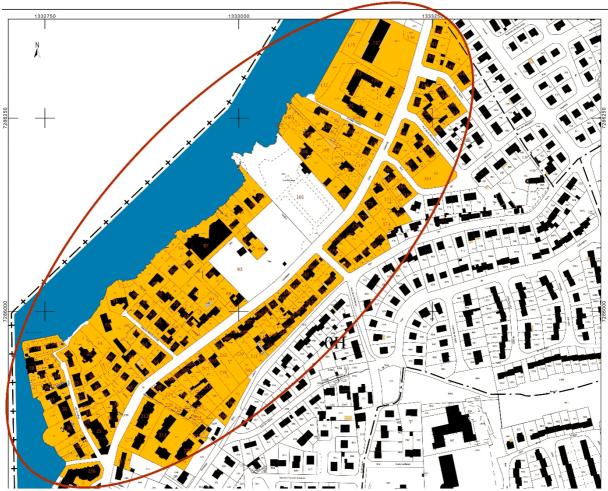


Pour plus de détails, voir aussi :

• Comment sera réalisée la ligne de pompage mer ?

▶ Les emprises de l'ancien camping des Nielles sont enserrées dans un secteur urbanisé

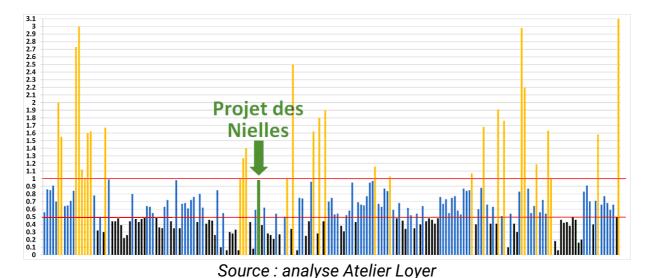
Un diagnostic urbain a été réalisé à l'échelle du quartier, de Rochebonne à la plage du Pont sur la zone d'étude présentée ci-dessous :



Zone d'étude ayant servi de référence au Diagnostic de l'environnement urbain immédiat (source : Atelier Loyer)

Ce diagnostic met en évidence une trame urbaine existante composée d'un tissu comportant à la fois des constructions pavillonnaires existantes, des villas balnéaires mais aussi la présence de constructions d'habitat collectif et de résidences de tourisme de hauteur pouvant être significative (R+5, R+6, R+7).

Le graphique suivant présente les COS affichés par les parcelles de l'environnement urbain (en noir, les parcelles présentant un COS < 0,5, en jaune, les parcelles présentant un COS > 1,0 et en bleu, les parcelles présentant un COS compris entre 0,5 et 1,0).

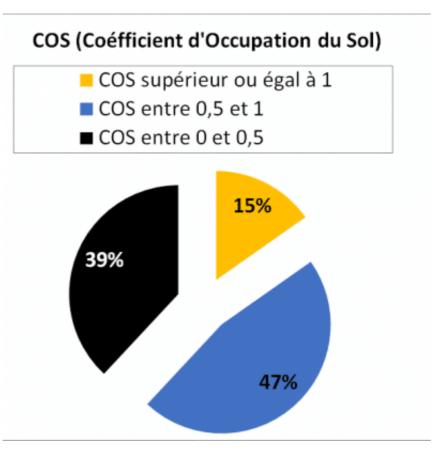


COS : Coefficient d'occupation du sol (surface de plancher en m2 / surface parcelle cadastre en m2)

► Le projet des Nielles présente une densité raisonnable par rapport à son environnement urbain

Concernant la comparaison de la densité du projet par rapport à son environnement, rappelons tout d'abord les éléments suivants :

> il ne peut y avoir de développement économique sur ce terrain, fortement créateur d'emplois et d'attractivité, sans la construction de bâtiments permettant d'accueillir ces activités. Il est donc peu probable



que la densité du projet se compare aux densités les plus faibles de l'environnement.

 le terrain des Nielles fait partie des « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » tel que le précise le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo. Le SCoT précise que pour ce type d'espaces, « il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant ».

Au sein du périmètre étudié, la densité moyenne, exprimée sous la forme du coefficient d'occupation des sols est de 0,65, avec un certain nombre de bâtiment présentant un COS supérieur à 1,5, et pouvant aller jusque 3.

Ainsi, 15% des parcelles de l'environnement urbain du projet présentent un COS supérieur au projet, parfois de manière significative.

Pour plus de détails, voir aussi :

• <u>Le PLU actuel du site permet une urbanisation au-delà des surfaces en émergence développées dans le projet des Nielles.</u>

Les atouts du projet des Nielles

Le projet des Nielles est un projet d'intérêt général.

Pour les 4 raisons suivantes :

- Le projet des Nielles est fortement créateur d'emplois, soutenant la politique de redynamisation de la démographie locale;
- Il participe au développement touristique et économique du territoire ;
- Son positionnement stratégique participe à la dynamisation du quartier des Nielles ;
- C'est un projet éco-responsable prenant en compte des principes de développement durable.

Par ailleurs, il faut souligner que le projet permet de répondre à des enjeux d'intérêt général :

- Formation et développement des compétences (école de formation aux métiers du bienêtre)
- Approche préventive Santé (activité thalassothérapie)

Pour plus de détail, voir aussi :

• <u>L'école de formation valorisera les compétences du territoire et l'excellence de la filière thalasso bretonne et plus spécifiquement malouine.</u>

Le Projet des Nielles est un projet de développement durable intégrant les trois dimensions économie/social/éco-responsabilité.

« La soutenabilité ne se réduit pas à l'optimisation inconditionnelle de la qualité environnementale : elle implique la recherche de relations vertueuses entre les soutenabilités environnementale, territoriale, sociale, économique et politique. C'est seulement en reconsidérant la place et le rôle de chacun des systèmes socio-culturel, économique et naturel, que nous pourrons instaurer un équilibre dynamique entre société établie et milieu » (Alberto MAGNAGHI – le projet local – éditions Mardaga)

En effet, un développement durable doit engendrer des recettes économiques pour financer les dépenses liées aux dimensions écologiques et sociales.

- Le projet est un projet de développement économique. Le projet s'inscrit dans une démarche plus globale de développement économique du territoire. Le projet proposé correspond à deux des six domaines clefs d'activité pour Saint-Malo (tourisme et santé/bien-être). Il répond ainsi au constat et à la stratégie de développement économique mise en place.
- Le projet est **éco-responsable** par éthique et par compétitivité : conception durable du bâtiment, labels thermiques, conservation des arbres existants, utilisation de matériaux naturels, intégration dans l'environnement, maîtrise et récupération des énergies, limitation de l'imperméabilisation du sol.
- Le projet est **social**. Il était fondamental de trouver une activité non-saisonnière pour engendrer de l'emploi à l'année en CDI permettant aux futurs salariés de travailler, vivre et habiter dans l'agglomération malouine.
- Le projet des Nielles permettra la création de 150 emplois directs en CDI à l'année, et la création d'un minimum de 75 emplois indirects, chiffre probablement largement sous-estimé si on tient compte des emplois indirects et des emplois induits en référence au secteur du thermalisme.

Les 150 emplois directs sont des emplois à l'année, en CDI. Le projet porte une activité qui ne sera pas saisonnière mais une activité qui fera vivre le quartier et des salariés à l'année habitants de l'agglomération malouine.

- 7 emplois de direction et fonction support (commercial, technique),
- 34 emplois dans les métiers de l'hébergement (réception, gouvernantes, femmes de chambres),
- 50 emplois dans les métiers de la restauration (cuisine, service en salle, bar),
- 59 emplois dans les métiers de la thalassothérapie (accueil, hydrothérapeutes, spa praticiennes, prof de sport, maîtres-nageurs, ménage).

L'estimation des 75 emplois indirects qui seront créés par le projet s'appuie sur l'étude suivante : L'IMPACT INDIRECT DU TOURISME : UNE ANALYSE ECONOMIQUE par le Professeur François VELLAS, Université de Toulouse (3ème réunion des Ministres du Tourisme du T20 FRANCE, Paris, 25 Octobre 2011)

Cette étude tend à démontrer que, de manière générale, 1 emploi dans le secteur du tourisme génère environ ½ emploi indirect.

L'estimation de 75 emplois indirects générés s'appuie donc sur une approche générale du secteur tourisme.

Ce chiffre est sans doute très largement sous-estimé.

Une approche plus spécifique du tourisme de santé/bien-être peut compléter cette vision généraliste.

Il n'existe pas d'étude spécifique dans le domaine de la thalassothérapie. Par contre, le secteur du thermalisme, qui bénéficie d'études complètes et largement diffusées, représente un référentiel plus précis.

L'étude réalisée par le Conseil National des Etablissements Thermaux (CNET), « Dossier thermalisme » publiée en 2017 montre que le nombre d'emplois directs, indirects et induits (en comptant l'hôtellerie, la restauration et les frais annexes), générés par le thermalisme est estimé à 110 030, dont

- 13 800 emplois directs,
- 40 300 emplois indirects et dépendants,
- 55 930 emplois induits.

Ainsi, l'étude montre que pour 1 emploi dans l'établissement thermal :

- 3 emplois indirects sont créés
- 4 emplois induits sont créés

Appliqué au projet des Nielles, qui envisage la création de 59 emplois au niveau du centre de thalassothérapie, les ratios applicables au secteur du thermalisme, suggèrent que, au-delà des 59 emplois de la thalasso:

- 177 emplois indirects et dépendants seront créés
- 236 emplois induits seront créés

Soit un total de 472 emplois (59+177+236 emplois)

Sur les bases des études menées pour le thermalisme, et en différenciant les emplois « projet » et les emplois indirects et induits par le projet, il est pertinent de penser que le projet des Nielles générera les emplois suivants :

- 150 emplois directs « projet »
- 322 emplois indirects et induits

Et étant donné que le ticket moyen journalier dans le secteur de la thalassothérapie de bon niveau représente environ deux fois le ticket moyen dans le secteur du thermalisme, il est fort probable que les emplois indirects et induits en thalassothérapie soient supérieurs au référentiel du thermalisme.

Les emplois indirects et induits par le projet sont en effet multiples :

- Fournisseurs des établissements du projet des Nielles: Fournisseurs de produits (bâtiment/construction, alimentaire, équipements divers...) et de services (communication/commercial, contrats d'entretien, juridique/assurances...)
- Dépenses induites des clients du projet des Nielles dans d'autres secteurs ou établissements (transport, activités culturelles, activités loisirs, restaurant, boutiques, garages...)
- Dépenses induites des salariés du projet des Nielles et des salariés des autres secteurs ou établissements bénéficiant des retombées induites par le projet

Ainsi, les impacts directs et indirects du tourisme touchent de nombreux secteurs :

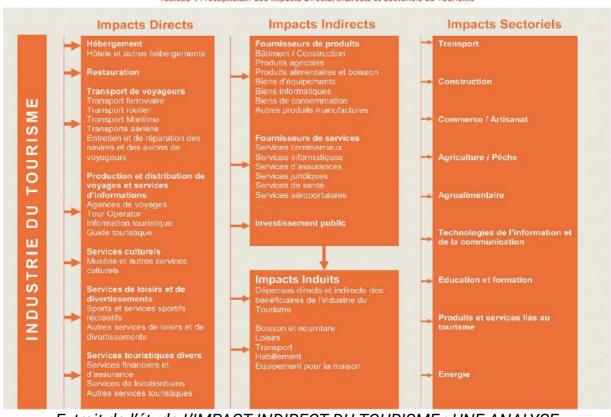


Tableau 4 : récapitulatif des impacts Directs, Indirects et Sectoriels du Tourisme

Extrait de l'étude L'IMPACT INDIRECT DU TOURISME : UNE ANALYSE ECONOMIQUE par le Professeur François VELLAS, Université de Toulouse

▶ Le projet contribue aux financements des dépenses et investissements de la Ville à travers :

- 7,6 millions d'euros hors taxes d'achat du foncier
- 0,8 million d'euros dans le cadre du Projet Urbain Partenarial (PUP) pour financer les d'aménagements de voiries, d'espaces verts, d'éclairage public, d'effacement de réseaux et d'assainissement de carrefours entre l'avenue des Nielles et l'avenue du Président JF Kennedy
- 4 à 5 millions d'euros de ressources fiscales locales sur 20 ans, sur un site qui générait du déficit
- plus généralement, les ressources fiscales indirectes liées au développement de l'emploi et de l'activité

Le projet apportera une plus-value environnementale à travers une démarche de conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer et les habitats naturels du site à même de favoriser la biodiversité

Le projet des Nielles est un projet Mer & Nature.

Le projet proposé prévoit une omniprésence du végétal (perspective d'entrée, jardins d'accueil le long de l'avenue du Pdt Kennedy, végétalisation des terrasses et des façades, enrochements végétalisées...). Il souhaite requalifier la végétation actuelle du camping, majoritairement sans intérêt (confirmé par l'analyse de l'état initial du site à travers les études environnementales), pour lui redonner son intérêt littoral, originel, dans une démarche de conservation du littoral. Les espèces choisies seront par nature compatibles avec le lieu (bruyère, ajoncs, oyat, armérie maritime, orpin anglais...). Le porteur du projet a ainsi fait appel à des compétences spécialisées (bureau d'études Inex) dans le domaine de la flore du littoral pour l'accompagner.



Extrait de la sélection d'espèces de végétaux de bord de mer envisagés pour le projet des Nielles

L'aménagement paysager est une thématique prise en compte dans la composition architecturale du projet. En effet, le projet s'adapte pour conserver les arbres remarquables, conserver des espaces en pleine terre pour l'infiltration de l'eau et la biodiversité du site. Aussi le bâti intègre une part importante de surface végétalisée, particulièrement sur les toitures et balcons. Cette végétalisation intense des toitures permet à la fois d'être le support de biodiversité, de retenir les eaux de pluies, d'offrir des vues agréables et de participer au confort thermique des espaces extérieurs. Le choix du bardage en bois participe également à l'intégration paysagère du projet, ainsi que le gneiss (roche) récupéré sur le site, qui servira à maçonner des murs et réaliser des enrochements.

Enfin, l'architecture intègre une grande part de végétal dans la composition des façades.

▶ Un projet qui maximise les surfaces végétalisées, ce qui favorise son intégration dans l'environnement, participe à la gestion de l'eau en limitant l'imperméabilisation du site, favorise la biodiversité sur le site et permet d'améliorer la régulation thermique des espaces extérieurs

L'important travail de d'aménagement paysager de la parcelle ainsi que la végétalisation du bâti permettent d'atteindre un coefficient de biotope élevé (supérieur à 40%).



Plan repérage des coefficients de biotope par surface – périmètre cadastre (Source : TRIBU)

La végétalisation et la biodiversité sont des axes fondamentaux du projet proposé. L'intégration du paysage dans l'architecture du lieu et dans l'environnement local du littoral est un enjeu majeur des études réalisées afin de proposer une composition paysagère en adéquation avec le milieu naturel.

Le projet proposé souhaite s'inscrire dans la trame verte urbaine et constituer en soi un réservoir de biodiversité.

L'importance de la végétalisation du site permet également de participer à la régulation thermique naturelle des bâtiments et des espaces extérieurs

Elle permet par ailleurs une meilleure gestion des eaux pluviales.

Dans ce milieu sensible situé le long de la bande littorale construite, les aménagements sont en cohérence avec les milieux et la biodiversité locale. Ainsi, la création d'espaces pouvant être les supports de la biodiversité locale est visée. Il s'agit de créer des espaces refuges pour la biodiversité locale à l'aide d'une palette végétale cohérente (et pouvant également s'inscrire en cohérence avec les paysages locaux).

Le projet conserve par ailleurs d'importantes parties de terrains en pleine terre :

- Le long de l'Avenue KENNEDY sur une bande de 13 à 21 mètres.
- Le long de la limite EST sur une bande de 3 à 6 mètres.
- Le long de la limite SUD sur une bande de 7 à 15 mètres.
- Le long de l'Avenue des Nielles à l'OUEST sur une bande de 3 mètres.
- Le long de la falaise rocheuse sur une bande de 16 à 25 mètres.

Pour plus de détails, voir aussi :

• <u>Le projet apportera une plus-value environnementale à travers une démarche de</u> <u>conservation de la flore littorale et un volet paysager favorisant les espèces de bord de mer et les habitats naturels du site à même de favoriser la biodiversité</u>

Un projet qui vise la maîtrise des dépenses énergétiques

Le projet proposé se doit d'être le plus économe possible en énergie (tous usages, y compris les usages spécifiques du projet : thalassothérapie, piscine, restauration...), de privilégier les énergies renouvelables, de récupérer les énergies, d'être sobre en énergie grise et en matières premières épuisables afin de réduire les émissions de gaz à effets de serre et l'épuisement des ressources, de lutter contre le changement climatique et de limiter et maitriser les dépenses énergétiques. Aussi, le projet a été travaillé en ayant pour objectif d'anticiper la future réglementation environnementale. L'objectif est ainsi d'être plus performant de 15 à 20% que la règlementation thermique en vigueur (RT2012).

La stratégie de maîtrise de l'énergie se traduit par :

- une recherche de sobriété (à travers par exemple, une approche bioclimatique visant à réaliser prioritairement de façon naturelle la plus grande part possible des fonctions du bâtiment : enveloppe thermique performante, traitement des ponts thermiques, confort thermique passif, éclairage naturel abondant...
- 2. le recours à des systèmes de récupération des énergies (échangeurs thermiques...)
- 3. le recours aux énergies renouvelables.
- 4. **le choix de modes constructifs, matériaux et systèmes à faibles émissions de C02,** en privilégiant les matériaux biosourcés et locaux.

Liste des énergies récupérées et énergies renouvelables étudiées :

- Récupération d'énergie sur l'eau de mer de thalassothérapie
- Récupération d'énergie de déshumidification
- Récupération d'énergie sur les eaux grises
- Récupération d'énergie sur l'air extrait
- Récupération d'énergie sur boucle d'eau douce
- Énergie solaire thermique pour l'eau chaude de la piscine
- Énergie solaire photovoltaïque pour l'éclairage des extérieurs

L'utilisation de l'eau de mer comme source de refroidissement passive renouvelable est également étudiée.

Les abords du quartier vont bénéficier d'un aménagement qualitatif et d'améliorations sensibles, notamment sur le plan de la sécurité

Le projet visé s'accompagne d'un projet d'aménagement connexe qualitatif du quartier, porté par la ville de Saint-Malo et le porteur de projet.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Repenser l'espace public avec un meilleur partage entre les différents usagers,
- Améliorer la qualité de l'espace public aux abords de l'opération,
- Sécuriser le cheminement des piétons jusqu'à la mer.

Le quartier des Nielles est caractérisé à ce jour par un aménagement de l'espace public peu qualitatif et peu valorisant. L'accès à la plage au niveau de l'avenue des Nielles n'est pas sécurisé et accidentogène, les voitures se stationnant sur les trottoirs de part et d'autre de la voie. Les piétons et les cycles disposent d'une place réduite dans l'espace public de voirie qui doit être repensé pour un meilleur partage entre les différents usagers.

La qualité de l'espace public sera améliorée aux abords de l'opération par :

- La création d'un belvédère public, dans le prolongement de l'avenue des Nielles, au niveau des escaliers menant à la plage (belvédère accessible aux personnes à mobilité réduite, d'une superficie d'environ 90m² et mesurant 6m de large) → réponse apportée par le maître d'ouvrage à des demandes formulées dans le cadre de la concertation préalable facultative;
- Une amélioration des revêtements de sol, une réfection des trottoirs et l'ajout de mobilier urbain :
- L'effacement des réseaux (câbles enterrés);
- Une intégration d'éléments paysagers pour accompagner la liaison douce et redonner une plus grande place au végétal sur l'avenue des Nielles ;
- La réalisation de toilettes publiques avec accès indépendant au niveau de l'avenue des Nielles (intégrées au bâti de l'hôtel 4*);
- La création d'un plateau piétonnier surélevé et sécurisé, à l'intersection de l'avenue John Kennedy, de l'avenue des Nielles et de la rue de la Boulnaye;
- Une amélioration de la sécurité des piétons par :
 - une réorganisation du stationnement et notamment la création de places en épi sur la portion de l'avenue des Nielles menant à la plage (suppression du stationnement anarchique actuellement observé de part et d'autre de cette portion de voirie);
 - la création d'un accès piétonnier sécurisé à la plage et au belvédère, le long de la partie « Hôtel 5*»;
 la modification de la circulation sur l'avenue des Nielles (en concertation avec les riverains).
- Le réaménagement du stationnement aux abords du projet (une trentaine de places environ sur l'avenue des Nielles et une vingtaine de places environ sur l'avenue John Kennedy);

Pour plus de détails, voir aussi :

• <u>Financement des travaux sur l'espace public dans l'environnement du projet et à l'amélioration des abords du quartier</u>

▶ Depuis 3 ans, le projet a bénéficié de nombreuses études environnementales et techniques sur l'ensemble des sujets :

Géologie, topographie, études de sol, faune et flore, énergie, gestion des eaux de pluie, pompage en mer, contexte socio-économique, infrastructures... L'ensemble des sujets est adressé pour mener à bien le projet de haute qualité éco-responsable.

Le groupe Raulic s'est entouré d'une équipe de professionnels et d'experts chacun dans leurs domaines respectifs, en favorisant au maximum les compétences régionales. Une équipe de près de 40 personnes qui travaille depuis 3 ans :

Architecte : Atelier Loyer

• Bureau d'études Environnementales : Tribu, Ouest Aménagement

Paysagiste : Inex

• Bureau d'études sol : Fondouest

• Bureau d'études techniques : Betom

Bureau d'études pompage mer : Icema, Tellus

Architecte d'intérieur : Saguez & Gomez

Économiste : Cabinet Collin

Le site sera ouvert à tous et les malouins pourront aussi profiter du site et des prestations proposées

Différents services proposés (restaurant, soins, bar ...) depuis un simple café sur la terrasse jusqu'à un diner gastronomique en passant par un moment de détente : parcours Aquatonic et soins.

Par ailleurs, le projet proposera une gamme d'hébergements et de prestations variées accessibles selon différents budgets. Ainsi, la résidence de tourisme prévue dans le programme aura vocation à accueillir des familles à des prix raisonnables.

L'école de formation valorisera les compétences du territoire et l'excellence de la filière thalasso bretonne et plus spécifiquement malouine.

Le porteur de projet souhaite développer son outil de formation aux métiers du bien-être. Ce constat s'appuie, d'une part, sur les besoins déjà existants du groupe dans le cadre de ses développements en France et à l'international, et d'autre part, sur les opportunités liées au renforcement de la valorisation du savoir-faire du groupe et à sa volonté de faire la promotion de son outil de formation.

Le projet intègre ainsi une école de formation aux métiers du bien-être (hydrothérapie marine, esthétique). Le centre de thalassothérapie des Nielles a donc vocation à devenir site de formation en complément des Thermes Marins, et dans la continuité de la création de l'Académie des Thermes Marins en 2017.

Les formateurs et stagiaires bénéficieront de salles de réunion et d'application dédiées. Les stagiaires pourront être logés à la résidence sur les semaines de formation.

La mise en œuvre de cette école de formation au sein du projet permettra le renforcement des compétences sur le territoire. Cette école est au cœur d'une démarche de qualité d'accueil et de prise en charge. Et, le projet des Nielles, plus généralement, est un outil de valorisation des atouts et compétences du territoire, de l'excellence de la filière thalasso bretonne et plus spécifiquement malouine.

L'Académie des Thermes Marins a réalisé, en 2018, un total de 4 260 heures de formation, dont 2 860 heures de formations aux métiers du bien-être.

Ces formations ont été réalisées auprès de 184 salariés des Thermes Marins.

À travers la mise en place de l'école de formation prévue sur le projet des Nielles, l'objectif est d'être en mesure de réaliser plus de 4 500 heures de formation aux métiers du bien-être par an (soit +50%).

▶ Les stationnements sont largement dimensionnés pour accueillir les clients et les équipes du projet.

Le porteur du projet souhaite rappeler qu'il serait le premier à souffrir d'un manque de place de parking dans le cadre de sa future exploitation.

De fait, il a été décidé de :

- dimensionner largement le nombre de places de parking, au-delà des besoins estimés,
- favoriser des créations de place en sous-sol afin de limiter la présence de véhicules en aérien.

Le projet disposera ainsi d'environ 156 places de parking dont environ 136 places en sous-sol et 20 places en aérien.

Le nombre de places de stationnement a été dimensionné pour accueillir les véhicules des clients et la majorité de ceux des salariés, tout en laissant une marge excédentaire significative.

En effet, les clients ne seront pas tous véhiculés, certains rejoindront Saint-Malo par le train ou l'avion. Et les 150 employés ne seront jamais tous présents sur le site à l'instant T, les plannings étant répartis pour un fonctionnement 7j/7 et un accueil 24h/24 sur 365 jours.

Le besoin « clients » hébergés en pic est estimé à 70 véhicules et le besoin « salariés » estimés à 40 véhicules, laissant ainsi près de 50 places disponibles au-delà.

Par ailleurs, et au-delà du développement probable de la fréquence des transports en commun, le projet favorisera l'approche « voyager sans ma voiture » à travers la mise en place d'une navette dédiée permettant aux clients de rejoindre intra-muros. Enfin, il est prévu dans le cadre des deux pavillons d'entrée du projet des espaces de stationnement pour vélos et vélos électrique afin de favoriser les mobilités douces.

Le projet a un impact limité sur le trafic de l'avenue du Président Kennedy.

Le trafic est déjà dense sur cette route côtière, même avec un très fort taux d'occupation des hébergements, le trafic n'augmenterait pas plus de 1 à 2% selon la saison, du fait du projet.

Un accès plage amélioré, une vue mer accessible à tous du futur belvédère.

Aujourd'hui, il n'existe pas d'accès piétonnier dédié avenue des Nielles. L'accès piétonnier sera créé sur une largeur de 4m, sécurisant ainsi l'accès des piétons à la plage.

Par ailleurs, le porteur de projet a choisi de céder une partie du terrain en front de mer pour la réalisation d'un belvédère en accès public. Equipé de bancs, d'une table d'orientation et de plein pied depuis la rue, il permettra à tous de voir la mer, y compris aux personnes à mobilité réduite. Un local donnant sur l'avenue des Nielles sera construit par le groupe Raulic, aménagé et géré par la Ville à destination de toilettes publiques.

La thalasso : une activité à l'année, intérêts du modèle économique et social.

Le site se situe relativement loin du centre historique de Saint-Malo.

Le choix d'introduire une activité thalasso & spa permet d'attirer une clientèle de séjour à l'année, y compris sur l'inter-saison et la période hivernale.

Le projet proposé va créer des emplois, qualifiés, pérennes et non délocalisables, à l'année permettant ainsi à des familles d'habiter, de scolariser leurs enfants sur le territoire malouin et alentours.

Le fonctionnement du site à l'année a aussi le mérite de générer d'importantes activités indirectes (chez les fournisseurs et prestataires) et activités induites (dépenses des clients et salariés dans d'autres établissements) à l'année.

Enfin, sur le plan de l'image de la destination, l'activité thalasso & spa positionne Saint-Malo en tant que « destination bien-être ».

Pour plus de détail, voir aussi :

<u>Le projet des Nielles permettra la création de 150 emplois directs en CDI à l'année, et la création d'un minimum de 75 emplois indirects, chiffre probablement largement sous-estimé si on tient compte des emplois indirects et des emplois induits en référence au secteur du thermalisme.</u>

Saint-Malo a le potentiel pour accueillir une autre thalasso

La croissance attendue pour le tourisme en France dans les prochaines années est de l'ordre de 5%. Le tourisme de santé/bien-être bénéficie de dynamiques positives (démographie, approche santé préventive et naturelle...).

De nombreuses destinations touristiques présentent une offre bien-être plus importante que Saint-Malo ; par exemple, 4 centres de thalassothérapie en baie de La Baule, 3 à Biarritz. Des destinations développent ou rénovent de nouveaux centres de thalasso : Pornichet, Cabourg, Le Touquet, Perros Guirec, Boulogne sur Mer, Villefranche sur Mer, Cannes, Saint-Hilaire de Riez.

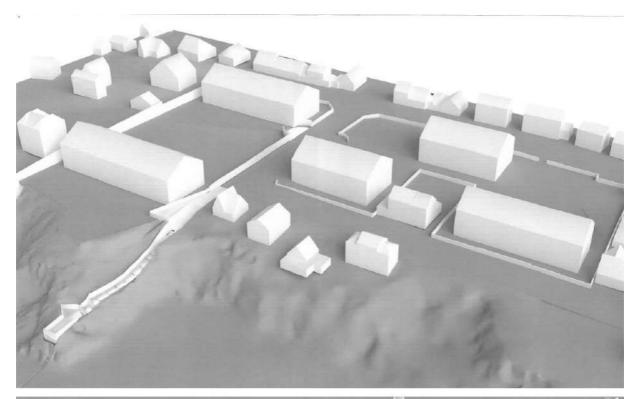
Ces nombreuses destinations concurrencent Saint-Malo en tant que destinations bien-être. Le projet va conforter la position de Saint-Malo en tant que destination thalasso bien-être de référence

Plus en détail, le saviez-vous?

▶ Le PLU actuel du site permet une urbanisation au-delà des surfaces en émergence développées dans le projet des Nielles.

Le PLU autorise la construction sur une emprise au sol de 20% de bâtiments de 9m à l'égout, 14m au faitage, soit une hauteur équivalente en R+3 et une surface de plancher en émergence (c'est-à-dire au-dessus du terrain) de 12 860m2.

Pour illustrer, le PLU actuel autoriserait la construction des bâtiments suivants :





Le projet des Nielles dans sa version aboutie développe une surface de plancher en émergence de 10 158m2, soit 21% de moins que ce que le PLU actuel autorise.

▶ Quels étaient les autres projets proposés lors de l'appel à idées ?

Trois offres sérieuses ont été reçues par la Ville de Saint-Malo lors de l'appel à idées début 2016 :

- **Groupe Nexity**: résidence seniors de 120 appartements au nord, immobilier avec 7 villas au sud
- Groupe Giboire : hôtel 4* de 90 chambres et salle de spectacle au nord, immobilier

résidences de 60 appartements au sud

• **Groupe Raulic**: hôtel 5* thalasso au nord, hôtel 4* et résidence de tourisme au sud Le nombre d'emplois proposés par le groupe Raulic était très significativement supérieur aux offres concurrentes. L'attractivité créée par le projet également. Enfin, le prix proposé était bien supérieur.

C'est ce qui a conduit le conseil municipal à approuver à l'unanimité, en février 2016, le choix du projet porté par le groupe Raulic.

Les grandes étapes de l'évolution du projet, de novembre 2016 à janvier 2019

Évolution du projet vu de la plage entre novembre 2016 et janvier 2019



Hôtel 5* & thalasso vue de la plage - Novembre 2016



Hôtel 5* & thalasso vue de la plage – Janvier 2019 Évolutions Plan masse et perspective d'entrée hôtel 5* – novembre 2016, janvier 2018, janvier 2019

Novembre 2016



Plan masse - novembre 2016



Vue de l'hôtel 5 (version 1) – février 2016



Vue de l'hôtel 5 (version 2) – février 2016

Janvier 2018



Plan masse – janvier 2018



Vue de l'hôtel 5 (version 2) – janvier 2018

Janvier/février 2019



Plan masse – janvier/février 2019



Vue de l'hôtel 5*- janvier 2019

▶ En quoi l'architecture du projet préserve les riverains du site ?

Au-delà des 4 réunions publiques organisées depuis 2016, de la concertation de janvier-février 2018, plus de 20 rencontres avec les riverains du site ont permis d'échanger, de faire évoluer le projet de manière substantielle, afin de les préserver au mieux, et notamment à travers :

- Accès direct des véhicules vers les parcelles du projet, sans transiter par l'avenue des Nielles
- Mise à distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires
- Maintien d'un front végétal tout le long de l'avenue du Président John Kennedy
- Limitation de la hauteur du projet à un niveau R+3
- Retrait des façades en étage pour préserver au maximum l'ensoleillement
- Maintien de percées visuelles vers la mer à travers le projet
- Parking en sous-sol en majorité
- Livraison en sous-sol
- · Qualité architecturale : matériaux, volet paysager

Pour plus de détails, voir aussi :

• Les grandes étapes de l'évolution du projet, de novembre 2016 à janvier 2019

▶ De Rochebonne à la plage du pont : un site qui a connu un fort développement urbain de 1950 à nos jours

Les photographies aériennes ci-après, extraites de l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine et du visualiseur GéoBretagne « Bretagne, de 1950 à nos jours » montrent l'évolution de l'urbanisation sur le trait de côte depuis 1950. Elles permettent d'illustrer le fort développement urbain qui s'est opéré sur le secteur des Nielles, autour du site du projet, depuis les années 1950. Aujourd'hui, ce secteur se présente donc comme un quartier urbain à part entière de la ville de Saint-Malo et il vient s'étendre jusqu'à Rothéneuf.



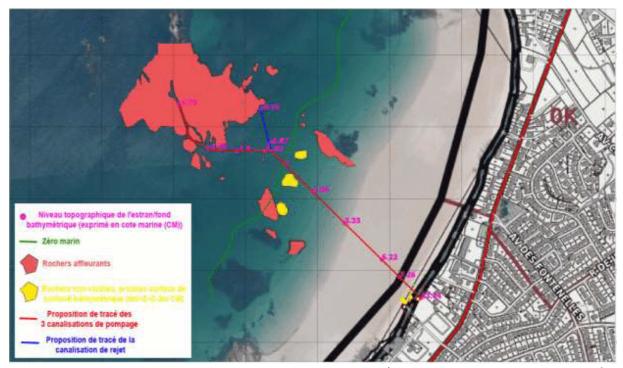
Évolution de l'urbanisation sur le secteur du projet depuis 1950 (cercle jaune = secteur du projet) (Source : GéoBretagne)

Comment sera réalisée la ligne de pompage mer ?

Un bureau d'études spécialisé a été missionné afin de concevoir les lignes de pompage/rejet mer. Certaines analyses ont été réalisées dans le cadre du projet des Nielles via à vis de la préservation du milieu marin, et notamment :

- mise en oeuvre d'un modèle de dispersion courantologique pour choisir l'emplacement le plus favorable pour le point de rejet (vis à vis des usages et du milieu marin)
- mise en oeuvre d'inventaires faunistiques et floristiques au niveau du Davier (point de rejet envisagé) pour établir un état initial complet du milieu marin (indicateur biologique marin)
- caractérisation des rejets d'eaux de mer utilisées par les différentes activités proposées par la thalassothérapie
- réalisation d'essais de traitement en vue de la mise en place d'un traitement avant rejet (filtration) pour renforcer encore un peu plus la protection du milieu. Ce traitement ne répond pas une obligation réglementaire, mais répond à une volonté des Thermes Marins de préservation du milieu marin.

Les lignes de pompage/rejet mer seront invisibles sur l'estran. Elles seront enfouies sous la plage et les zones de pompage/rejet mer seront localisées sous le niveau 0 des cartes, correspondant aux plus basses eaux (coef 120), à proximité du rocher du Davier.



Projet de tracé des lignes de pompage/rejet mer (Source : Icema – juillet 2018) Les études réalisées démontrent l'absence d'impact de l'activité de thalassothérapie. La thalassothérapie est une activité naturelle. Le pompage en mer ne crée pas de pollution. Le rejet se fera après traitement à l'intérieur du site, et en particulier, décantation et refroidissement avant rejet en mer (à travers un système permettant la récupération de l'énergie).

Le porteur de projet participe au financement des travaux sur l'espace public dans l'environnement du projet et à l'amélioration des abords du quartier

Le financement d'une partie des aménagements prévus sera déterminé et contractualisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), dont la convention sera signée entre la ville de Saint-Malo et le Groupe Raulic.

Le PUP est un outil financier qui permet l'apport de participations au financement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction, le projet d'aménagement de l'ex camping des Nielles en l'espèce.

L'amélioration de la qualité des abords du quartier bénéficiera aux riverains et aux visiteurs, de même que la réduction de la dangerosité de l'accès à la mer, grâce au réaménagement du stationnement et à la création d'un accès piétonnier sécurisé.

Et c'est bien le porteur de projet qui participe au financement de travaux d'améliorations de l'espace public, et ce à hauteur de 0,8 million d'euros.

Pour plus de détails, voir aussi :

- Les abords du quartier vont bénéficier d'un aménagement qualitatif et d'améliorations sensibles, notamment sur le plan de la sécurité
- ▶ Prochaine étape : Enquête publique du 16 août 2019 au 17 septembre 2019. Soutenez ce projet de haute qualité, éco-responsable, générateur d'emplois et d'attractivité pour Saint-Malo!

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo relative au projet des Nielles va donner lieu à enquête publique pendant la période estivale.

Dates d'enquête: du vendredi 16 août 2019 (8h30) au mardi 17 septembre 2019 (17h30).

Pour soutenir le projet lors de l'enquête publique (du 16 août au 17 septembre), 3 possibilités :

- Directement sur le registre à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (Fort du Naye)
- 2. Par courrier à l'adresse suivante : Enquête publique relative à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU Projet d'aménagement des Nielles A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête Hôtel de Ville Place Chateaubriand CS 21826 35418 Saint-Malo Cedex
- 3. Par mail uniquement (à partir du 16 août) : declarationdeprojet.nielles@saint-malo.fr La commission d'enquête assurera un certain nombre de permanences pour recueillir les observations du public.

Permanences de la commission d'enquête :

- le vendredi 16 août 2019 de 8h30 à 11h30
- le mardi 27 août 2019 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 5 septembre 2019 de 14h00 à 17h00
- le vendredi 13 septembre 2019 de 9h00 à 12h00
- le mardi 17 septembre 2019 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

▶ Le prix du terrain proposé, soit 7,6 millions d'euros HT, est de loin la meilleure offre financière reçue par la Ville lors de l'appel à idées.

La Ville a reçu trois offres sérieuses lors de l'appel à idées.

Les prix proposé pour le terrain par les offres concurrentes étaient respectivement de 4 et 5 millions d'euros.

Ces prix formulés lors d'un appel d'offre concurrentiel, dans un cadre de contraintes bien définies, démontrent le caractère élevé du prix proposé par le Groupe Raulic.

▶ Le blockhaus du site ne présente aucune valeur ajoutée pour Saint-Malo et sera démoli comme de nombreux autres blockhaus en France

Le blockhaus en question n'a pas été répertorié comme architecture historique remarquable à conserver, il correspond à un type commun et aucun fait de guerre notable ne s'y rapporte en particulier.

Ce blockhaus ne représente pas de valeur ajoutée patrimoniale pour Saint-Malo, contrairement à d'autres sites proches (ex : Cité d'Aleth).

Invisible et enterré, sa conservation ne permettrait pas la réalisation de l'hôtel 4* et des places de stationnements en sous-sol.

Un blockhaus identique a été détruit en 1994 (au niveau des troglodytes) sans aucun dérangement pour les riverains ni faille dans le sol. Pour sa démolition, toutes les précautions seront prises par des entreprises spécialisées avec des techniques maîtrisées.

S'agissant de la démolition du blockhaus :

- Il existe des entreprises spécialisées qui maîtrisent parfaitement les différentes techniques de démolition pour ce genre d'ouvrage, y compris dans des environnements urbains très contraints (par exemple : le métro à Rennes, la Cathédrale de Nantes).
- Certaines entreprises spécialisées ont d'ores et déjà été contactées. Elles ont proposé
 plusieurs solutions de déconstruction et ont confirmé que ce type d'opération ne présente
 pas de difficulté particulière si toutes les précautions d'usage sont prises, ce qui sera le
 cas.
- En tout état de cause, et classiquement dans ce genre d'opération, une expertise préalable (constat d'huissier, référé préventif) des maisons riveraines sera réalisée afin de protéger les intérêts de tous.

▶ Le chantier bénéficiera des meilleures conditions de réalisation

Les travaux seront gérés au mieux pour minimiser la gêne des riverains durant les deux ans de construction avec un chantier propre et sécurisé : palissage, mesures acoustiques, nettoyages de camions avant sortie sur l'espace public, techniques de déblais et d'excavations les moins impactantes possibles.

Le terrain des Nielles ne constitue pas une percée visuelle sur la mer de l'avenue du Pdt John Kennedy

À pied ou en voiture de l'avenue du Pdt John Kennedy, on ne voit pas la mer. De l'avenue, le terrain des Nielles correspond à une séquence végétale. Suite au travail réalisé lors de la concertation, le porteur de projet a décidé de conserver ce front végétal le long de l'avenue.

Le site des Nielles n'est pas non plus soumis à une servitude de vue au titre du PLU actuel, contrairement à d'autres sites du linéaire côtier (terrain du Minihic, espace naturel du Davier) qui sont soumis à une servitude de vue garantissant la vue sur mer depuis la rue.

Documents téléchargeables

- Note de présentation du projet des Nielles (PDF)
- <u>Le saviez-vous ?</u> (PDF)