

Projet d'aménagement des nielles

GRUPE RAULIC – THERMES MARINS DE SAINT-MALO

Note de présentation



Le projet d'aménagement développé par le Groupe Raulic fait suite à la consultation, sous forme d'appel à idées, lancée par la Ville de Saint-Malo en novembre 2015 pour le devenir du site de l'ancien camping municipal des Nielles situé en secteur urbanisé de la commune de Saint-Malo, entre l'avenue John Kennedy et le littoral, en front de mer sur la plage du Minihic et à l'entrée du quartier de Paramé.

En février 2016, le projet du Groupe Raulic est retenu par le conseil municipal à l'unanimité sur l'ensemble des critères. Conforté par ce vote, et après un travail de trois ans d'étude, de conception et de concertation, le groupe Raulic dévoile, le 29 janvier 2019, le projet abouti d'aménagement de l'ancien camping des Nielles.

**Un projet de haute qualité,
éco-responsable,
générateur d'emploi
et d'attractivité pour Saint-Malo**

LES OBJECTIFS DU PROJET

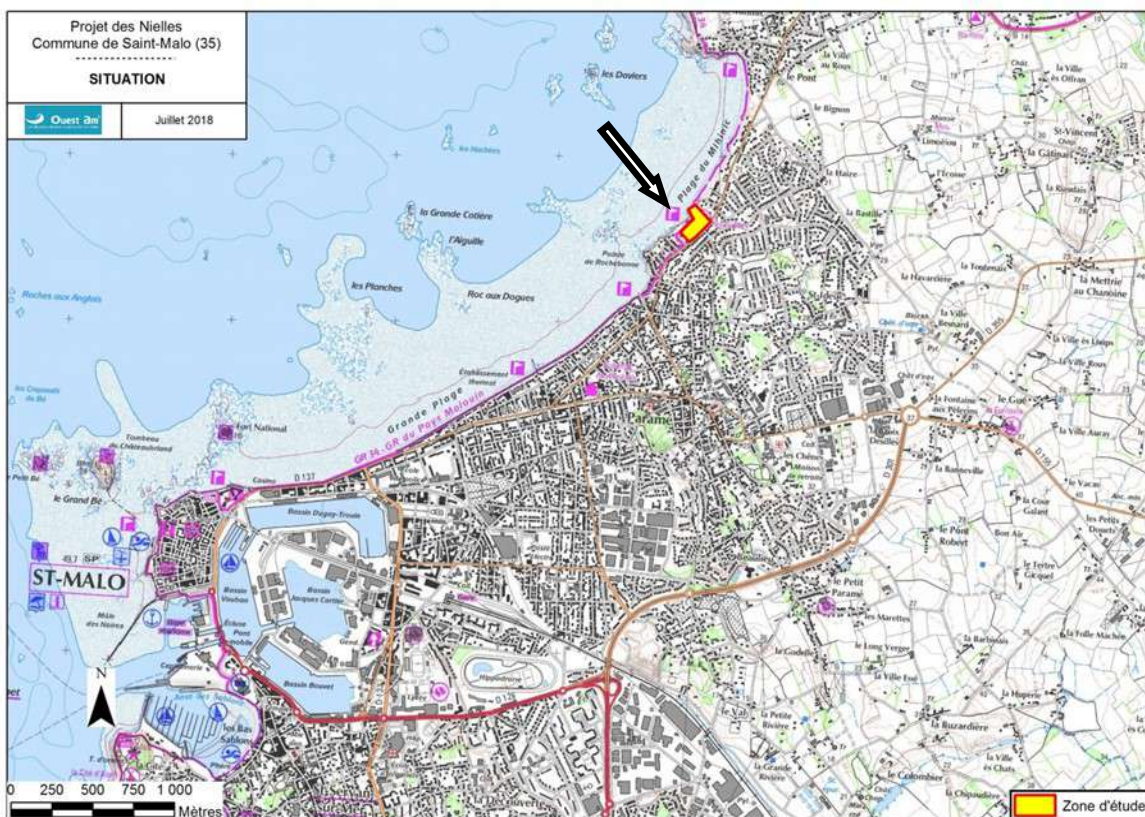
Le groupe Raulic a porté une grande attention aux **lignes directrices exprimées par la Ville de Saint-Malo** : valorisation du site, élément fort du développement et de l'attractivité de la ville, enjeux environnementaux, intégration dans le site.

Il s'est ainsi attaché à proposer un **projet de haute qualité, au concept fort et pertinent** qui contribue au **développement économique de Saint-Malo** car fortement créateur de valeur et d'emplois pour le territoire. En effet le projet vise principalement une clientèle de séjour bien-être impliquant **une activité et des emplois à l'année**.

En parallèle, le projet présente une **forte valeur ajoutée environnementale**, à même de créer une **vitrine développement durable** pour Saint-Malo ainsi qu'une **vitrine pour l'excellence de la filière mer** du territoire, à travers un projet inscrit dans son environnement et tourné vers la thématique de la mer.

Il constitue un **projet complémentaire** à l'offre existante malouine, à même de **renforcer la position de Saint-Malo** dans le cadre de la concurrence inter stations balnéaires, tourisme de bien-être, et **à même d'attirer une clientèle internationale**.

Plan de localisation (indiqué en jaune)



UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE PAR LA NATURE

Un travail en finesse a été réalisé pour assurer une **parfaite intégration** du projet architectural au contexte. L'objectif est de proposer un **paysage habité**.

La priorité est donnée à **l'utilisation de matériaux naturels**, bois, pierre (dont le gneiss (roche) récupéré sur le site qui servira à maçonner des murs et réaliser des enrochements), avec une attention particulière au **volet paysager**.



Un projet intégré dans son environnement

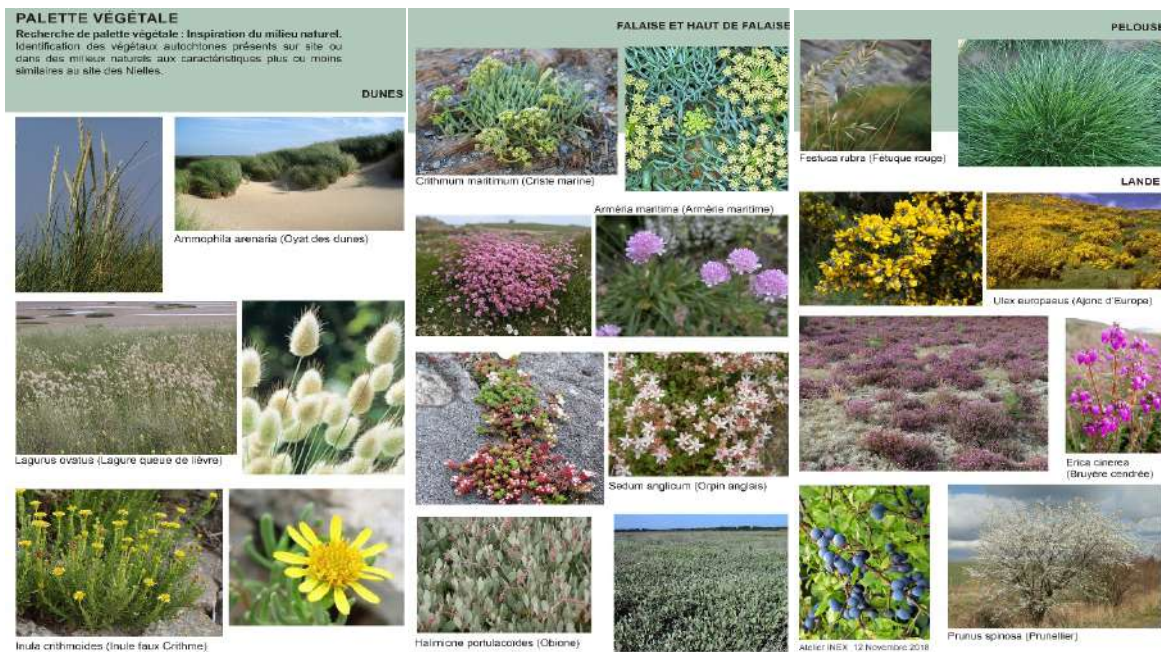


Hôtel 5* vu depuis l'avenue Kennedy

UN ENSEMBLE ÉCO-RESPONSABLE

L'objectif est de concevoir un projet au caractère architectural fort et aux **performances environnementales exemplaires** en cohérence avec les enjeux climatiques, énergétiques, sociaux et environnementaux actuels. Par exemple, l'intégration du projet dans son environnement passera par la **conservation des arbres remarquables** du site et la **conservation d'espaces en pleine terre** pour maximiser les surfaces perméables permettant l'infiltration de l'eau et le renforcement de la biodiversité du site.

En complément, des **moyens de rétention** seront mis en œuvre **pour contenir les eaux de pluie**. Dans cette même logique, le bâti intégrera une **part importante de surfaces végétalisées**, particulièrement sur les toitures et balcons. Une attention particulière est apportée par les concepteurs à la question des essences végétales qui seront utilisées (espèces locales et adaptées au site, espèces non invasives...).



En ce qui concerne l'énergie, le projet se veut innovant à la fois dans la **maîtrise des énergies consommées**, mais aussi à travers les **solutions énergétiques mises en œuvre**, et notamment la récupération d'énergie. En effet, il est envisagé de mettre en

place un **système de récupération de la chaleur de l'eau de mer** de la thalasso avant qu'elle ne soit rejetée, **l'énergie résultante étant utilisée pour réchauffer l'eau de mer pompée.**



Hôtel 4* vu depuis l'avenue Kennedy

Le choix du bardage en bois participera également à l'intégration paysagère du projet, ainsi que le gneiss récupéré sur le site.

Par ailleurs, les **choix d'implantation et de volumétrie** du projet ont été **définis et optimisés pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain environnant**, mais aussi pour **préserver l'ensoleillement des riverains.**



Résidence vue depuis l'Av. des Nielles



Hôtel 5* vu depuis l'accès plage

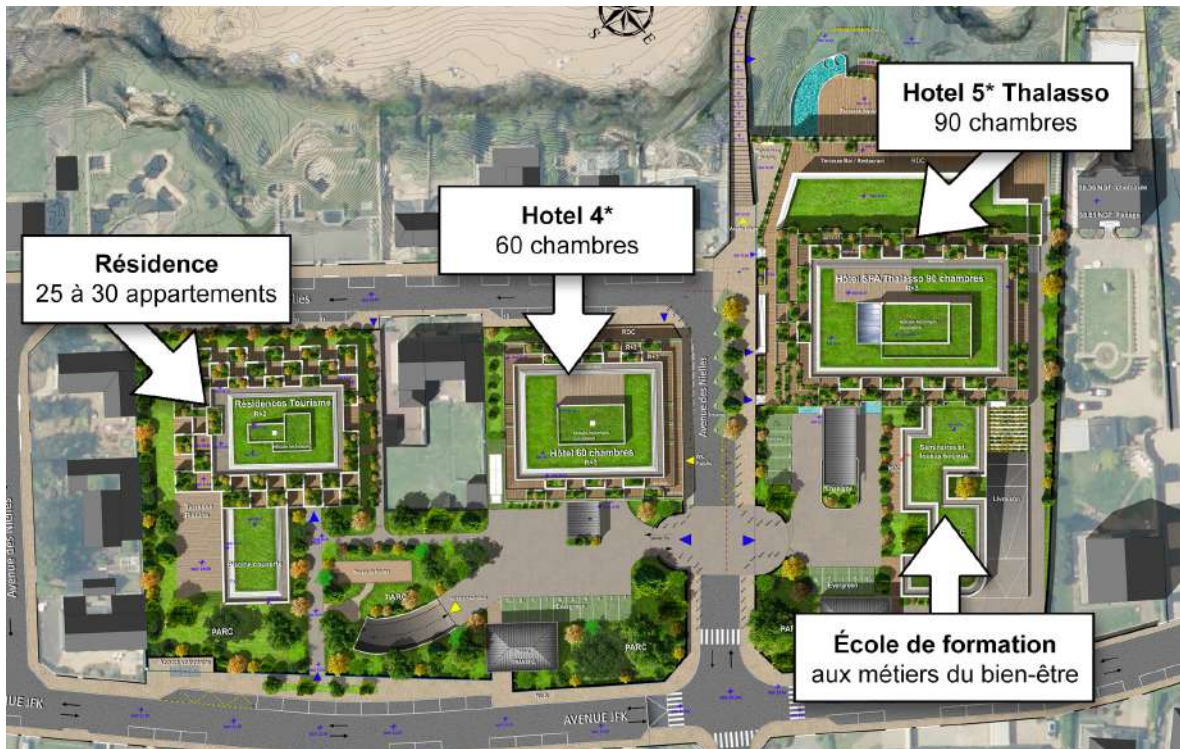


Maintien de l'accès public à la plage

Au niveau de la clientèle attendue, il s'agit d'une clientèle de séjour qui vit le lieu toute l'année, motivée par la convivialité du site, l'expérience unique d'une vie en bord de mer à Saint-Malo et l'offre large d'activités. Ce complément de population va **dynamiser l'économie du quartier** et de Saint-Malo et servir de trait d'union à la ville sur sa bande côtière en **respectant l'organisation et la vie du quartier**.

LE PROGRAMME

Le souhait est de créer un vrai pôle d'activités et d'attractivité dans une thématique Mer & Nature à travers un ensemble Hôtels, Résidence de tourisme, Thalasso et Spa écoresponsable inscrit dans son environnement et tourné vers la thématique de la mer.



Le programme est constitué de :

- Un **Hôtel 5*** d'environ 90 chambres avec ses offres de restauration et bar
 - Intégré à l'hôtel 5*, un centre **Thalasso & Spa** proposant piscine, Aquatic, cabines de soin de différentes nature, espaces de bien-être, yoga et cardio-training
- Un **Hôtel 4*** d'environ 60 chambres relié au centre de Thalasso & Spa
- Une **Résidence de tourisme** de 25 à 30 appartements
- Une **Ecole de formation aux métiers du bien-être** utilisant les locaux de l'établissement

Cet ensemble est composé de trois offres d'hébergements différents correspondant aux habitudes de vie et au budget de chacun. Il s'intègre dans son environnement au travers d'une architecture en finesse laissant une large place aux végétaux.

UNE CONCERTATION LARGE ET EFFECTIVE

Un projet qui a fait l'objet d'une **large concertation pendant trois ans** : 4 versions du projet présentées en réunions publiques et nombreuses rencontres avec les riverains et associations.

Une consultation publique facultative organisée en janvier-février 2018 qui a remporté **une large adhésion** : plus de 80% des avis exprimés sont favorables au projet.

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

Au final, une concertation qui a conduit à des **évolutions significatives et positives**, principalement :

- Diminution d'emprise au sol de 28%
- Diminution de la surface de plancher de 16%
- Suppression de deux niveaux (R-4 et R+4)
- Création d'un belvédère public accessible
- Maintien d'un front végétal le long de l'avenue Kennedy
- Harmonisation architecturale de l'ensemble



LES ATOUTS DU PROJET

Un lieu unique avec vue imprenable sur la baie depuis la pointe rocheuse de La Varde jusqu'au clocher d'Intra-muros et totalement intégré à son environnement.

Une vraie destination : un ensemble hôtelier et bien-être proposant des activités apportant une motivation à vivre et habiter le lieu.

Un projet **porteur de sens** :

- Une thématique Mer & Nature : le projet présenté prend en compte les contraintes du site et s'inscrit dans le tissu urbain et résidentiel existant. Il fait la part belle aux **matériaux naturels** : bois, pierres, verre et **préserve des respirations et percées visuelles**. L'ensemble architectural intensément paysagé est en **relation harmonieuse avec son environnement immédiat** : au-delà d'être un lieu de séjour agréable pour les futurs clients, il **protège le cadre de vie** des riverains et **valorise le quartier** sur le long terme.
- Les **bienfaits du milieu marin** sur la santé et le bien-être à travers une approche préventive de la santé.
- Un fonctionnement **à l'année** grâce à la thalasso.
- Des créations d'emplois directs : le projet s'inscrit dans le développement économique, touristique et démographique du territoire et **créera 150 emplois qualifiés directs à l'année**.
- Des activités induites et **créations d'emplois indirects** (estimé à 75 emplois) et d'emplois induits (estimé à 200 emplois) : fournisseurs,

restaurants, boutiques, commerces, ...

Un projet qui renforce **l'attractivité de Saint-Malo** en tant que destination de bien-être de référence.

Un **projet d'intérêt général** :

- Un projet d'aménagement au positionnement stratégique, participant à la **dynamisation du quartier des Nielles**
- Un projet fortement **créateur d'emplois**, soutenant la politique de **redynamisation de la démographie locale**
- Un projet participant au **développement touristique et économique du territoire** et cohérent avec la politique nationale ambitieuse en matière de développement touristique et la stratégie touristique de la région Bretagne (l'économie du tourisme jouant un rôle prépondérant en Bretagne à ce jour, en termes d'emplois mais également de chiffre d'affaires). A horizon 20 ans, les retombées du projet peuvent être estimées à plus de 200 M€ de ressources directes pour le territoire dont de 4 à 5 M€ de fiscalité locale
- Un projet **éco-responsable** prenant en compte des principes de **développement durable**.

Une **adhésion des Malouins** issue de la concertation en janvier-février 2018 : plus de 80% d'avis favorables.

LES CHIFFRES CLÉS DU PROJET

7.6 M€ HT pour l'achat du terrain

Plus de **50M€** d'investissement

200 ouvriers du bâtiment pendant 2 ans

150 emplois directs en CDI

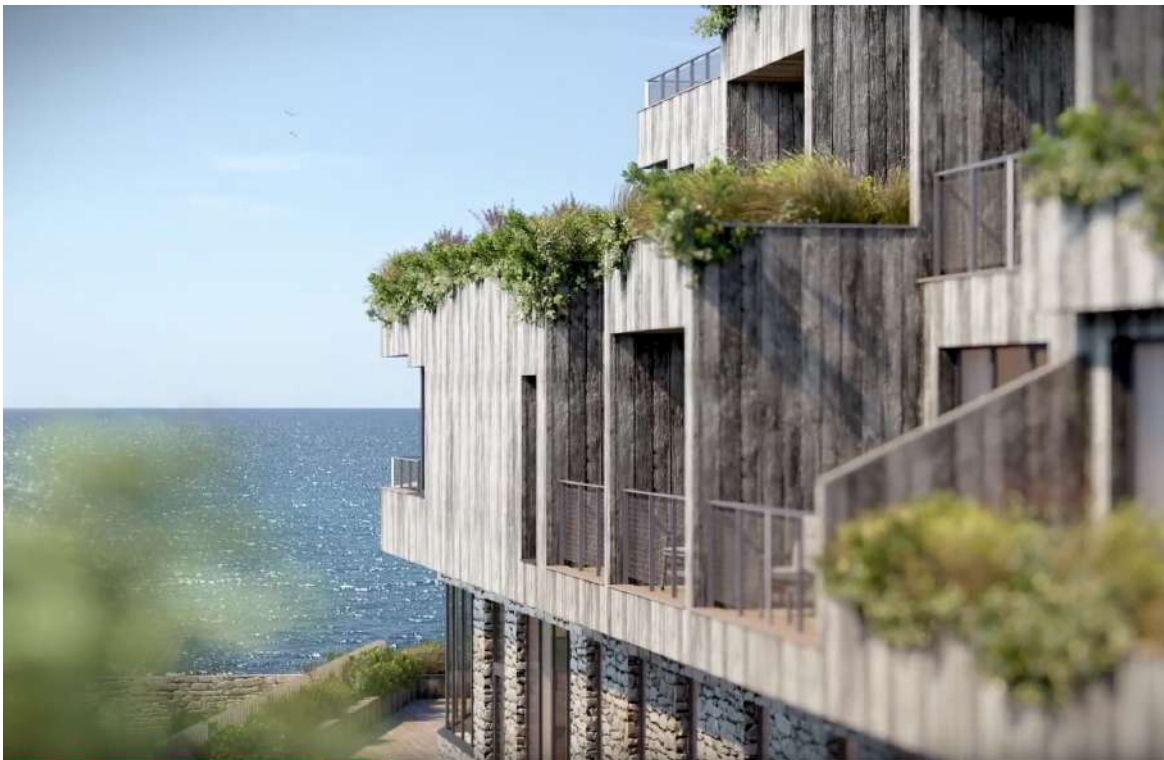
Plus de **75** emplois indirects et **200** emplois induits estimés



LES ACTEURS DU PROJET

Le groupe Raulic souhaite s'entourer 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 et a permis la mise en œuvre de l'ensemble des études architecturales, techniques et environnementales nécessaires.

- Maître d'ouvrage : Groupe Raulic
Thermes Marins de Saint-Malo
- Architecte : Atelier Loyer
- Bureaux d'études Environnementales : Tribu, Ouest Aménagement
- Architecte d'intérieur : Saguez & Gomez
- Bureaux d'études techniques : Betom, Icema
- Bureau d'études sol : Fondouest
- Paysagiste : Inex
- Economiste : Cabinet Collin



LA PROCHAINE ÉTAPE

Enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo relative au projet des Nielles du **vendredi 16 août 2019** (8h30) au **mardi 17 septembre 2019** (17h30).

Nous sommes très attachés à la liberté d'opinion de chacun. Cependant, si vous êtes favorables au projet, ce que nous espérons, il est important de donner votre avis.

Pour soutenir le projet lors de l'enquête publique, 3 possibilités :

1. 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 des permanences pour recueillir les observations du public :

- 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.