Initiative Cap Fréhel

Projet de réhabilitation des carrières de Fréhel en parc de loisirs

Etude de faisabilité - Avril 2018

Contact : Rémi LOYER – 06 84 63 86 21 – remi.loyer@orange.fr

Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015
« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 – www.initiativecapfrehel.fr

SOMMAIRE

	Pages
Avant-propos	**3**
1-Le contexte juridique des carrières	**4**
Les propriétaires fonciers	
L'exploitant des carrières	
Les arrêtés préfectoraux relatifs à l'exploitation	
Les règlementations relevées dans le périmètre du projet	
2-Les intervenants au projet et les instances rencontrées	**4**
Les acteurs du projet	
Les services publics	
Les experts et prestataires	
Les autres instances	
3-Les objectifs de développement durable	**5**
Notre démarche environnementale	
Les enjeux socioéconomiques	
L'objectif de participation du public	
La volonté de cohérence avec l'OGS	
4-Les études environnementales	**6**
Evaluation initiale de faisabilité (septembre 2016 / 1er trimestre 2017)	
Le pré-cadrage environnemental (Mars / Avril 2018)	
Bilan écologique préliminaire et prospectives	
5-L'analyse du risque de submersion marine	**8**
Extrait de l'atlas de risque de submersion centennale	
Le profil altimétrique	
6-Le projet de parc de loisirs	
6.1-Les grands principes	**9**
▪ Types et organisation des loisirs	
▪ Les populations visées	
▪ Les flux estimés de visiteurs et besoins de stationnements	
▪ Les principes de rénovation et d'aménagements du site	
▪ Le principe de concomitance des activités	
6.2-Les activités au Routin (Phase 1)	**11**
▪ A l'intérieur des bâtiments	
▪ A proximité des bâtiments	
6.3-Les aménagements extérieurs au Routin et à Courcoux	**13**
▪ Chemins, passerelles et belvédères **(Phase 1 bis)**	
▪ Parcours acrobatiques en hauteur (**Phase 2**)	
7-Le stationnement et l'accès au site	
Les hypothèses explorées	**16**
L'étude de faisabilité	**16**
Les 2 zones de stationnement retenues	**17**
Les autres zones de stationnement non retenues	**19**
Les aménagements de la RD34 proposés	**21**
8-Synthèse des prérequis identifiés	**21**
9-Conclusion et prochaine étape	**22**
Annexes :	
A - Compte-rendu de la réunion du 24 juillet 2017 à la Sous-Préfecture de Dinan	
B - Etude DERVENN	
C – Annexe technique QUARTA	
D - Photos du site	
E – Lettre de présentation d'Initiative Cap Fréhel	
F – Plaquette d'Initiative Cap Fréhel	

Avant-Propos

Le **projet parc de loisirs en presqu'île du Cap Fréhel** a été élaboré par l'association Initiative Cap Fréhel (document de présentation en annexe).

- Il s'appuie à la fois sur le constat de forte fréquentation touristique du Cap Fréhel (800 000 à 1 000 000 de visiteurs annuels) et sur l'absence d'équipement d'accueil proche et à la hauteur de cette fréquentation.
- Sa réalisation augmenterait la consommation touristique et induirait un développement durable sur la presqu'île du Cap Fréhel et ses environs (création estimée de 20 emplois directs + 40 emplois induits).

Le projet a mûri parallèlement aux réunions publiques et groupes de travail de l'**Opération Grand Site** (OGS), en vue de la labellisation sollicitée par le syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy - Cap Fréhel en tant que « Grand Site de France ». Le projet se veut une illustration de l'objectif de retombées économiques de l'OGS.

Après les premières investigations de faisabilité économique, la mesure de l'intérêt du public et des acteurs locaux publics / privés, **les études de faisabilité, réglementaires et techniques, constituent désormais la priorité.**

Dans cet objectif la **première réunion de concertation s'est tenue le 24 juillet 2017** sous l'égide de Mr le Sous-Préfet de Dinan, en présence de représentants de la DREAL et de la DDTM. La présentation du **projet sur le site des carrières de Fréhel** (partie libérée d'exploitation) a permis les échanges sur sa faisabilité et a conduit à limiter le projet aux phases 1 et 2, la construction envisagée en phase 3 n'étant pas autorisée. Le compte-rendu de réunion est joint en annexe.

L'objectif du présent document est de communiquer aux services publics (Etat, Département, Dinan Agglomération, Commune de Fréhel) les **éléments de présentation précis sur chacune des phases du projet**, en prévision des prochaines concertations avec ces services.

L'opportunité des carrières de Fréhel

C'est la possibilité de réhabiliter un site industriel en bord de mer :

- Les carrières sont une propriété privée et le projet a le soutien actif du propriétaire foncier, la **SA Pierre CHARRON.** En bordure directe de la mer, le site s'étend sur 1,8 km de rivage, d'une superficie de 58 hectares environ, enclavé entre le littoral et la route touristique (RD34).
- Le parc de loisirs permettrait la réappropriation du site par le public : il assurerait la réhabilitation des bâtiments désaffectés et des aménagements extérieurs légers ainsi que sa sécurisation sur les 18 hectares déjà libérés d'exploitation. Les 40 hectares de carrières encore en exploitation jusqu'au 30 juin 2022, permettraient d'envisager une extension ultérieure des activités.

Le site est en bordure de la route touristique, à mi-route entre Cap d'Erquy et Cap Fréhel :

- Il est à 7 kms du Cap Fréhel qui reçoit entre 800 000 et 1 000 000 de visiteurs par an, ainsi que du Fort de La Latte recevant 150 000 à 180 000 visiteurs par an.
- Il est contigu à la station climatique et touristique de Sables d'Or les Pins créée de toutes pièces en 1923, réputée pour son casino, ses hôtels et restaurants, son golf, ses dunes bordant l'une des plus belles plages du nord de la Bretagne.
- Il offre des panoramas exceptionnels, tant vers l'océan que sur l'intérieur de 4 vastes fosses époustouflantes encastrées entre des falaises hautes d'environ 50 m, propices à des activités de loisirs nature, ludiques et sportives.
- La rénovation des bâtiments désaffectés permettrait des expositions, ateliers et conférences en lien avec le patrimoine des carrières, et le projet se voudrait une vitrine du territoire et de la Bretagne.
- Le parc de loisirs constituerait un autre relais d'accueil du Grand Site Cap d'Erquy - Cap Fréhel, et ses aires de stationnements contribueraient à décongestionner celles du Cap Fréhel.

1-Le contexte juridique des carrières

Les propriétaires fonciers

- **PIERRE CHARRON SA**
  Société privée propriétaire du foncier qui s'étend depuis le quai Barrier (à l'Ouest), jusqu'au plateau du Routin (à l'Est), celui-ci contenant les anciens bâtiments d'exploitation.

- **Commune de FREHEL**
  Propriétaire des anciennes carrières à l'Est du plateau du Routin.
  Le ruisseau « Le Bourdais » sépare la propriété communale de la propriété Charron.

La société d'exploitation des carrières

- **SARL CARRIERES DE FREHEL**

Les arrêtés préfectoraux relatifs à l'exploitation des carrières

- **Arrêté du 01/07/2002**
  Autorisant l'exploitant pour 20 ans (jusqu'au 30/06/2022), selon un calendrier de sortie progressive d'exploitation par zone.

- **Arrêté du 24/01/2017**
  Sortie des zones du ROUTIN et COURCOUX de l'exploitation (à l'Est).
  Restent en exploitation : les zones COLONNIE, CANYON, COQUIARD (à l'Ouest).

Les règlementations relevées dans le périmètre du projet

- **Loi littoral – zone côtière** (trait de côte, bande des 100 m)
- **SCoT** (Pays de Dinan) **/PLU** (Fréhel) **/PLUi** (en cours d'élaboration – Dinan Agglo)
- **Natura 2000** (site Cap d'Erquy-Cap Fréhel)
- **ZNIEFF type I** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)
- **ZICO** (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux)
- **Loi sur l'eau** (embouchure du ruisseau « Le Bourdais » et sa zone humide)

2-Les intervenants au projet et les instances rencontrées

Les acteurs du projet

- **Initiative Cap Fréhel** (présentation en Annexe)
  - Avec le soutien et en concertation très étroite avec PIERRE CHARRON SA, propriétaire foncier.
  - Initiative Cap Fréhel est le facilitateur / porteur **provisoire** du projet.

- **La future structure juridique porteuse du projet** :
  - Ce serait une société de droit privé : elle serait créée dès que serait acquis le principe de faisabilité du projet, afin d'engager l'instruction de l'ensemble des demandes d'autorisations administratives auprès des services publics.

Les services publics consultés

- **Municipalité de Fréhel** (PLU, propriété communale du Routin)
  - Délibération du 16 décembre 2016 : le Conseil Municipal « *accorde son soutien de principe à l'association Initiative Cap Fréhel pour son projet de parc de loisirs au Routin et Courcoux à Fréhel* ».

- **Dinan Agglomération**
  - Rencontre avec le Vice-Président en charge du PLUi, en compagnie de Mme la Maire de Fréhel.
  - Rencontre avec le Vice-Président en charge du développement économique, en compagnie de Mme la Maire de Fréhel.

- **Conseil Départemental et syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel**
  - Rencontre avec le Conseiller départemental du Canton, Président du syndicat mixte.

- **Services de l'Etat**
  - 1ère réunion de concertation le 24 juillet 2016, sous l'égide de Mr le Sous-Préfet de Dinan, en présence des représentants de la DREAL, de la DDTM.
  - La prochaine réunion aura pour objectif la concertation plus approfondie avec l'ensemble des services publics concernés (Etat, Département, Dinan Agglomération, Commune de Fréhel) sur la base du présent document et de ses annexes.

➢ Les experts et prestataires missionnés ou consultés

- Architectes urbanistes
- Bureaux d'études environnementales
- Avocats et Expert juridique « Loi littoral »
- Bureau d'études techniques VRD (Voirie et Réseaux Divers)
- Cabinet d'ingénierie touristique
- Concepteur et installateur de loisirs sportifs à sensations dans les domaines de la hauteur
- Conseil en ingénierie évènementielle
- Experts financiers, investisseurs

➢ Les autres instances rencontrées

- Les associations environnementales locales
- Des représentants de propriétaires riverains
- Les principaux acteurs économiques locaux
- Les maires des autres communes du Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel : Erquy, Plurien, Plévenon
- Le Député de la circonscription

3-Les objectifs de développement durable

Le parc de loisir permettrait de développer une économie touristique durable tout en préservant et valorisant l'environnement : mieux accueillir les visiteurs et mieux servir les habitants.

Il contribuerait à la revitalisation du territoire par la création d'activités induites par l'économie touristique, générant des créations d'emplois et ainsi l'installation de jeunes, de familles.

Il contribuerait au « bien vivre sur le territoire », en visant un haut niveau de services de proximité, économiques, sociaux et culturels, disponibles toute l'année au profit des habitants de toutes générations.

➢ Notre démarche environnementale

Notre 1ère préoccupation dès l'origine du projet a été d'évaluer l'état des lieux et les réglementations en vigueur sur la zone du projet : nous avons tout d'abord consulté le référent Natura 2000 du syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel, puis nous avons missionné des prestataires spécialisés (environnement, loi littoral, urbanisme, voirie), dont les résultats d'études sont présentés plus loin.

Nous prévoyons, lorsque que serait acquis le principe de faisabilité du projet, de procéder à l'inventaire faune / flore, d'évaluer les incidences environnementales et consécutivement de proposer les mesures appropriées pour éviter, réduire, compenser les nuisances qui seraient identifiées.

➢ Les enjeux socioéconomiques

Depuis plusieurs années les possibilités d'emplois sont rares voire inexistantes sur notre presqu'île. La population vieillit, des commerces ferment ou peinent à exister hors saison, le nombre de chômeurs a augmenté très au-delà de la moyenne des Côtes d'Armor. Il y a risque de réduction des activités de proximité, comme dans le secteur médical (médecins et services d'urgences) ou l'éducation (maternelles et primaires) par exemple.

Le parc de loisirs serait la locomotive d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel : le développement de l'hôtellerie et de la résidence seniors pourraient y être induits. Les phases 1 et 2 du parc de loisirs permettent d'estimer la création de 20 emplois directs (équivalent temps plein, en régime de croisière, après 3 années), auxquels s'ajouteraient 40 emplois induits au moins (soit au total 60

emplois visés). Ainsi une dynamique de développement s'engagerait avec le parc de loisirs, au bénéfice commun du territoire.

➢ L'objectif de participation du public

Des réunions d'information et de concertation seront engagées afin de promouvoir le projet et susciter son appropriation large par la population, impliquer les associations environnementales, mobiliser les acteurs économiques du territoire (commerçants, entreprises) et les associations culturelles (thématiques d'exposition et d'interprétation).

Le projet serait porté par une nouvelle structure juridique, indépendante d'Initiative Cap Fréhel, en partenariat avec la SA Pierre CHARRON (*), incluant un fond d'investissement participatif (crowdfunding), des investisseurs privés et d'autres fonds d'investissements (dont régionaux).

(*) propriétaire foncier, qui mettrait les 14 hectares libérés d'exploitation à la disposition du porteur du projet.

Le fond d'investissement participatif résulterait d'un appel à souscription, ouvert à la population et dont la mise en œuvre serait effectuée en synergie entre la société porteuse du projet et l'association Initiative Cap Fréhel.

➢ La volonté cohérence avec l'OGS

L'Opération Grand Site (OGS) actuellement en cours pour les Caps d'Erquy et de Fréhel est une opportunité et nous souhaitons l'accompagner : ainsi le projet de parc de loisirs se veut une illustration de l'objectif de retombées économiques de l'OGS.

Des thématiques culturelles ont été envisagées au parc de loisirs. Elles résultent des réunions de travail de notre association. Elles constituent une base à perfectionner qui serait soumise à la concertation. Les thématiques finales seraient retenues en cohérence et complémentarité avec les activités similaires déjà présentes ou prévues par ailleurs sur le territoire, en particulier celles prévues dans les relais d'accueil prévus dans la démarche Grand Site.

4-Les études environnementales

➢ Evaluation initiale de faisabilité (septembre 2016 / 1er trimestre 2017)

La consultation du référent Natura2000 en septembre 2016 nous a permis de disposer d'un document « Etat des connaissances » sur la zone visée (zonages réglementaires, état des connaissances naturalistes, zones naturalistes, sensibilité aux facteurs érosion / submersion marine).

Sur cette 1ère base, en 2017 nous avons missionné des prestataires spécialisés pour des premiers approches de faisabilité :

Bureau d'études - Eau et Biodiversité : **IAO SENN** (Corps-Nuds)
Juriste de la loi littoral : **Olivier LOZACHMEUR**
Cabinet d'architectes urbanistes : **BNR** (Rennes)

Ces consultations ont abouti à limiter le projet aux phases 1 et 2 ainsi qu'à identifier les principales contraintes réglementaires.

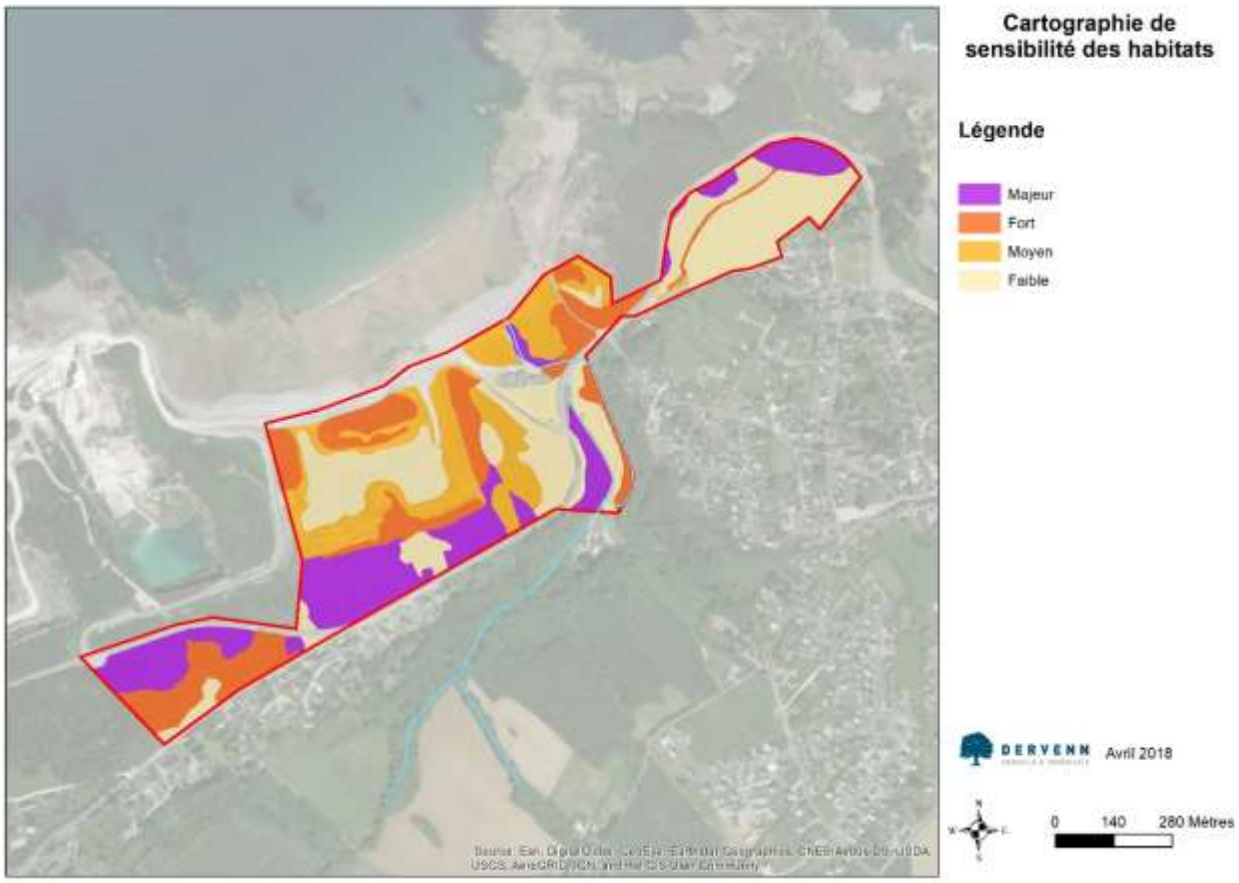
Elles nous ont conduits à missionner les prestataires spécialisés pour approfondir les hypothèses retenues, apparues comme raisonnablement faisables.

➢ Le pré-cadrage environnemental (mars / avril 2018)

Réalisé par DERVENN (ingénierie écologique), il consistait

- Etablir un pré diagnostic pour prise en compte dans le cadre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser.
- Evaluer les enjeux environnementaux du site (secteurs d'enjeux et préconisations), selon la localisation de la zone d'étude Phase 1 et Phase 2 et les zones d'implantations préfigurées des stationnements.

Il a permis notamment d'établir la cartographie de sensibilité des habitats :



➢ Bilan écologique préliminaire et prospectives

En synthèse de l'étude de DERVEN jointe en Annexe :

- **Enjeux locaux de conservation avérés et potentiels sur la zone d'étude :**
  « *Sur la base des premiers relevés terrain, le site présente un ensemble de sensibilités liées à des habitats naturels remarquables présents autour du site.* ***L'espace projet en lui-même ne présente a priori pas d'enjeux majeurs, si ce n'est ceux liés à la traversée du cours d'eau et à ses habitats attenants.*** »

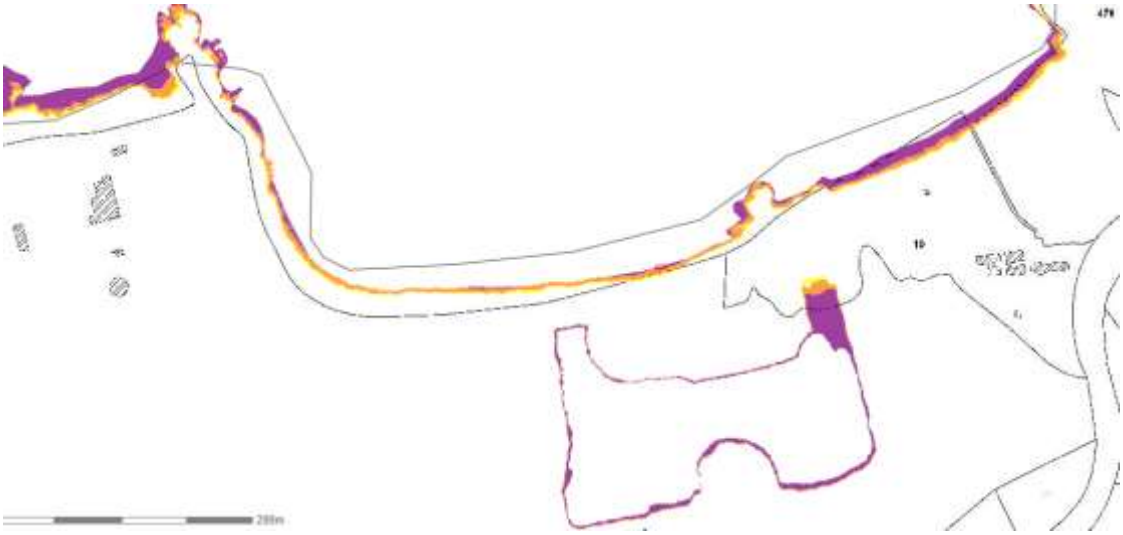
- **Prospections complémentaires nécessaires**
  « *Ce pré-cadrage n'est pas suffisant pour caractériser et qualifier la biodiversité du site d'étude. Un ensemble de passages complémentaires réalisés en période favorable et tout au long d'une année permettra d'affiner les résultats présentés ici : habitats naturels / flore / faune (insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères) / cours d'eau / zones humides* » (calendrier présenté dans l'étude de DERVENN en Annexe).

5-L'analyse du risque de submersion marine

➢ Extrait de l'atlas de risque de submersion centennale

L'évènement exceptionnel de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un évènement de période de retour d'au moins 100 ans appelé **évènement centennal**, c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

Cette cartographie montre quelques zones **d'aléa fort (violet)** et **d'aléa moyen (orange)**, représentant les endroits terrestres situés en dessous du niveau marin centennal.



➢ Le profil altimétrique

Eu égard à la configuration des lieux et à l'emplacement des aménagements prévus, il n'apparait pas un risque majeur de submersion marine.

- ⇒ En effet, le **profil altimétrique du site et la topographie des lieux relativisent ce risque de submersion**, même si le bas de la pente au bord du lac intérieur de la fosse Courcoux se situe à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal.
- ⇒ **Aucun aménagement n'est prévu au droit de la rive actuelle** qui se situe également à plus d'un mètre en dessous du niveau marin centennal.

6-Le projet de parc de loisirs

6.1-Les grands principes

- **Type et organisation des loisirs**

« **Loisirs nature + Culture + Vitrine du territoire et de la Bretagne innovante** » sont les grands axes de loisirs qui seraient proposés, en lien avec le patrimoine des carrières. Ils seraient progressivement développés en concertation avec des spécialistes (acteurs locaux, associations culturelles, historiens, géographes, artistes, entreprises et start-ups innovantes, etc…) et régulièrement renouvelés.

La capacité d'accueil intérieure et extérieure ainsi que les diverses activités simultanées sur l'ensemble de l'année, en semaine, y compris week-ends et jours fériés, permettraient de viser plusieurs segments de populations.

La programmation trimestrielle / semestrielle de conférences, d'ateliers et de spectacles ainsi que **les réservations de groupes** assureraient la synchronisation avec les flux des visiteurs de passage.

Les cycles d'activités (½ journée, journée, soirée, WE) seraient organisés de telle façon à satisfaire les visiteurs de proximité et ceux plus distants.

- **Les populations visées**
  - **Les segments**

visiteurs / familles	<6ans
	>=6ans et <=10ans
	>10ans
	adultes
	seniors
	randonneurs
groupes avec réservation	autocaristes
	associations / entreprises
	écoles / colonies
	conférence (WE, AM, Soirée)
clientèle d'évènements week-end - jours fériés - vacances	

  - **Les zones de chalandise**

périmètres des zones principales	habitants	en voiture
Plévenon, Fréhel, Pléboulle, Plurien, Erquy, Matignon, St-Cast-le-Guildo, Lamballe	> 15 000	< 30 mn
Dinard, St Malo, Dinan, St-Brieuc	> 150 000	< 1 h
Basse Normandie, Bretagne, Loire Atlantique	> 5 000 000	< 2 h 30

> 800 000 visiteurs par an au Cap Fréhel
> 150 000 visiteurs par an au Fort la Latte

- **Les flux estimés de visiteurs de passage et les besoins de stationnements induits**

150 000 visiteurs seraient visés en régime de croisière, après 3 années de fonctionnement, soit une part de marché de 19%.

Base de l'estimation : fréquentation du Cap Fréhel selon le compteur routier des voitures payant le parking du phare en 2011 (fichier historique journalier fourni par Côtes d'Armor Développement) : soient 497 552 visiteurs. Ce nombre n'inclut pas les autres voitures (non payantes), ni les bus, ni les marcheurs. Le nombre total de visiteurs est retenu à **800 000** dans nos modélisations.

Nombre de voitures : sur la base de 2,6 personnes par voiture et 2 rotations de voitures par jour.

	hypothèses de nombre de visiteurs base 800000 visiteurs par an au Cap Fréhel								
	Phases 1 et 2 (base 821,2 m2 d'espaces intérieurs)								
visit/an	50 000			150 000			250 000		
	6%			19%			31%		
	surface disponible par visiteur et besoin de stationnement								
par jour	visiteurs	m2/visiteur	voitures	visiteurs	m2/visiteur	voitures	visiteurs	m2/visiteur	voitures
maxi	**450**	174,6	**87**	**1 351**	58,2	**260**	**2 252**	35	**520**
mini	14	5,5	3	42	1,8	8	71	1,1	16
	nombre de jours								
nombre d'unités	visiteurs au total	visiteurs simultanés à l'intérieur	voitures simult	visiteurs au total	visiteurs simultanés à l'intérieur	voitures simult	visiteurs au total	visiteurs simultanés à l'intérieur	voitures simult
>35	309	207	99	365	309	270	365	352,0	318
>50	290	139	42	363	290	233	365	319,0	301
>100	216	24	0	313	216	105	355	271,0	233
>150	139	1	0	**290**	139	42	319	227,0	172
>200	82	0	0	**264**	82	16	304	191,0	105
>400	4	0	0	170	4	0	243	56,0	16
>800	0	0	0	36	0	0	122	0,0	0
>1000	0	0	0	18	0	0	82	0,0	0
>1200	0	0	0	4	0	0	56	0,0	0
exemples pour la lecture du tableau	il y a **plus de 150** voitures simultanées pendant **42 jours**								
	il y a **plus de 200** visiteurs au total pendant **264 jours**								
	il y a **plus de 200** visiteurs simultanés à l'intérieur pendant **82 jours**								

En synthèse : nous estimons un besoin (1°) d'au moins **80 à 90 places de voitures à proximité immédiate des bâtiments** pour accueillir les usagers des activités en soirée en toutes saisons, y compris les personnes à mobilité réduite et (2°) de **240 à 280 places supplémentaires à distance de 500 à 700 m pour voitures et bus** afin d'absorber les pics de fréquentation. Un service de navettes pourrait également être envisagé.

- **Les principes de rénovation et d'aménagements du site**

Réhabilitation, sécurisation et valorisation du site seraient conduites selon 3 axes :

Des aménagements paysagers en cohérence avec l'environnement naturel

- Matériaux, esthétique, installations légères réversibles, préservation et valorisation faune/flore
- Apport de valeur ajoutée à l'interprétation sur les chemins et belvédères (signalétique, audio guides, vidéo guides, etc…)

Des bâtiments rénovés HQE (Haute Qualité Environnementale)

- Conservation des volumes et de l'esprit des lieux (ambiance usine / ateliers)
- Rénovation des constructions en pierre
- Reconstruction ou habillage des mûrs dégradés
- Remplacement des toitures en fibrociment par les panneaux photovoltaïques et/ou ardoises
- Couverture par des verrières des liaisons entre bâtiments
- Maximisation de l'autoproduction énergétique (ex : photovoltaïque, exploitation de l'eau de mer en boucle avec pompe à chaleur, autres sources d'énergie… à parfaire)
- Maximisation de la flexibilité/évolutivité des espaces pour renouveler les expositions

Des activités concomitantes et multigénérationnelles, ouvert en toutes saisons

- Parcours et loisirs « nature » : promenades, activités ludo-sportives, visites guidées
- Culture : parcours découverte et expositions de promotion du territoire, scénographie numérique innovante
- Vitrine de la Bretagne innovante : expositions, conférences, ateliers
- Services : cafeteria, boutique de produits locaux et régionaux, sanitaires, wifi

- **Le principe de concomitance des activités**

Le **modèle économique du projet** repose fondamentalement sur le déroulement d'activités en concomitance (se déroulant en parallèle), intérieures et extérieures, durant toute l'année.

6.2-Les activités au Routin (Phase 1)

- **A l'intérieur des bâtiments : 3 espaces d'activités en concomitance**

Parcours découverte

Expositions physiques et numériques

Espaces interactifs

Salons de projections multimédias

Espaces de convivialité

Ateliers / Salles de réunions /Conférences

Services à l'intérieur des bâtiments

accueil

self –cafeteria / snack

produits régionaux brochures livres

aire jeunes enfants

sanitaires

- **A proximité des bâtiments :**

Services à l'extérieur

espaces repos et pique-nique – aire jeunes enfants

- **Les besoins d'espaces par activité, à l'intérieur des bâtiments**

Ils prennent en considération à la fois la concomitance des activités, les flux de visiteurs et les normes d'occupation en matière d'ERP (Etablissements recevant du public) selon les natures d'activités.

3 ensembles d'activités en concomitance		nb pers maxi	m2 besoins	m2 par pers
1-parcours découverte				
1 salon interactif		12	35	2,9
2 salons projections	n°1	12	35	2,9
	n°2	12	35	2,9
1 espace d'exposition physique / numérique		36	60	1,7
parcours découverte		72	165	2,3
2-espaces de convivialité				
2 ateliers numériques	n°1	12	36	3,0
	n°2	12	36	3,0
1 salle de réunion		25	38	1,5
1 salle de conférence		200	167	0,8
espace de convivialité		249	277	1,1
3-services intérieurs				
accueil / caisse		23	20	0,9
self - cafeteria / snack		50	59	1,2
boutique		50	59	1,2
aire très jeunes enfants		20	30	1,5
sanitaires (2x15)		15	30	2,0
services intérieurs		158	198	1,3
total		479	640	4,66
étages (bureaux / stockage)			52	
besoin de surface plancher (hors couloirs)			692	

- **La configuration des bâtiments du Routin**
  - **Schéma de l'existant, des besoins d'extensions, de circulations entre bâtiments**

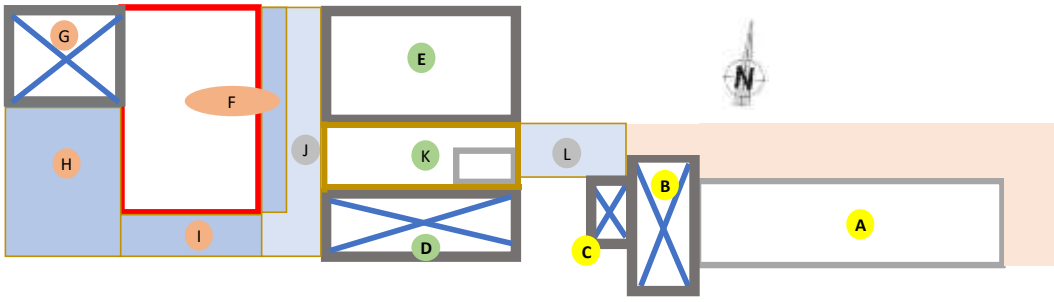
En fond blanc les constructions existantes, en fond coloré les extensions et liaisons.

Existant — Extensions — circulations fermées — passage couvert et ouvert

Espace de convivialité — Espace de services — Parcours découverte

Les circulations fermées : liaisons des bâtiments pour la circulation « à l'abri » entre les pôles d'activités.

Passage couvert et ouvert : circulation « à l'abri » autour du parcours découverte commençant à l'extrémité Est de l'espace A, progressant ensuite vers B puis C.



mûrs en pierres

structure bois, embase de 1,5 m en parpaing de ciment, parois fibrociment et tôle

structure bois

Parois parpaing ciment aggloméré enduit (dont le transformateur et un cabanon)

Toitures ardoises, les autres toitures sont en fibrociment (panneaux ondulés ou dalles)

- **Tableau des surfaces nécessaires : existant, extensions, liaisons entre bâtiments**

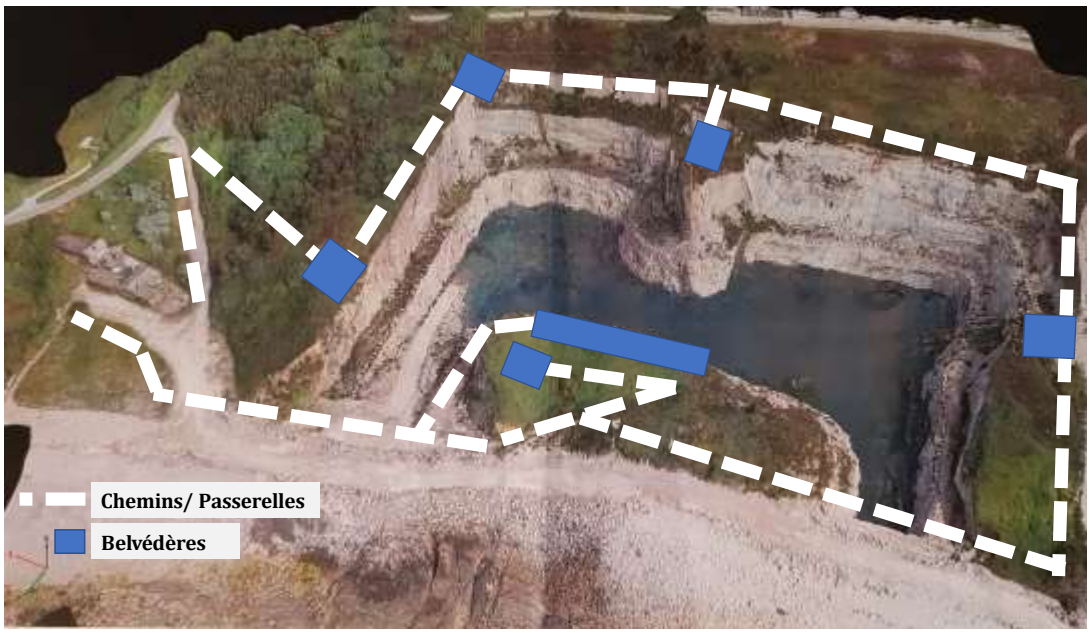
les espaces nécessaires		surface d'emprise (1)	surface plancher (2)	%
parcours découverte	A (RDC)	129	129	
	B (RDC)	51	40	
	C (RDC)	14	8	
services intérieurs	D (RDC)	71	48	
	E (RDC)	112	85	
	K (RDC)	69	69	
espaces de convivialité	F (RDC)	151	135	
	G (RDC)	56	39	
étages (bureaux / stockage)	B + D + G	104	52	
surfaces existantes		**757**	**603**	***100%***
extension espaces de convivialité (couloirs inclus)	F (RDC)	36	36	*6%*
	H (RDC)	88	81	*13%*
	I (RDC)	31	27	*4%*
total extensions		**155**	**143**	***24%***
surfaces allouées		**912**	**747**	***124%***
liaisons entre bâtiments	J	44	43	*7%*
	L	34	32	*5%*
total liaisons		**78**	**74**	***12%***
surfaces avec liaisons entre bâtiments		**989**	**821**	***136%***

(1) emprise au sol et équivalent à l'étage (2) mûrs déduits (sauf pour A : isolation par l'extérieur)

En synthèse : le besoin de surface plancher est de **692 m2** (hors couloirs) et les surfaces allouées sont de **747 m2**. Le solde disponible de 55 m2 (747-692) apparaît suffisant pour réaliser les couloirs (dont les accès aux étages).
Les liaisons fermées (toiture vitrée) entre les bâtiments sont nécessaires pour assurer l'abri en toute saison, organiser la fluidité entre les espaces d'activités, contrôler et sécuriser les accès.

6.3-Les aménagements extérieurs

- **Phase 1 bis : chemins / passerelles et belvédères**
  Aménagement de chemins / passerelles et belvédères pour découvrir la fosse Courcoux, le milieu naturel à sa périphérie, dont des parcours accessibles aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite).
  - Passerelles surélevées sur pilotis pour préserver flore / faune et franchir les obstacles en évitant de terrasser.
  - Belvédères surélevés d'observation du paysage, des parois et du lac intérieur de Courcoux.



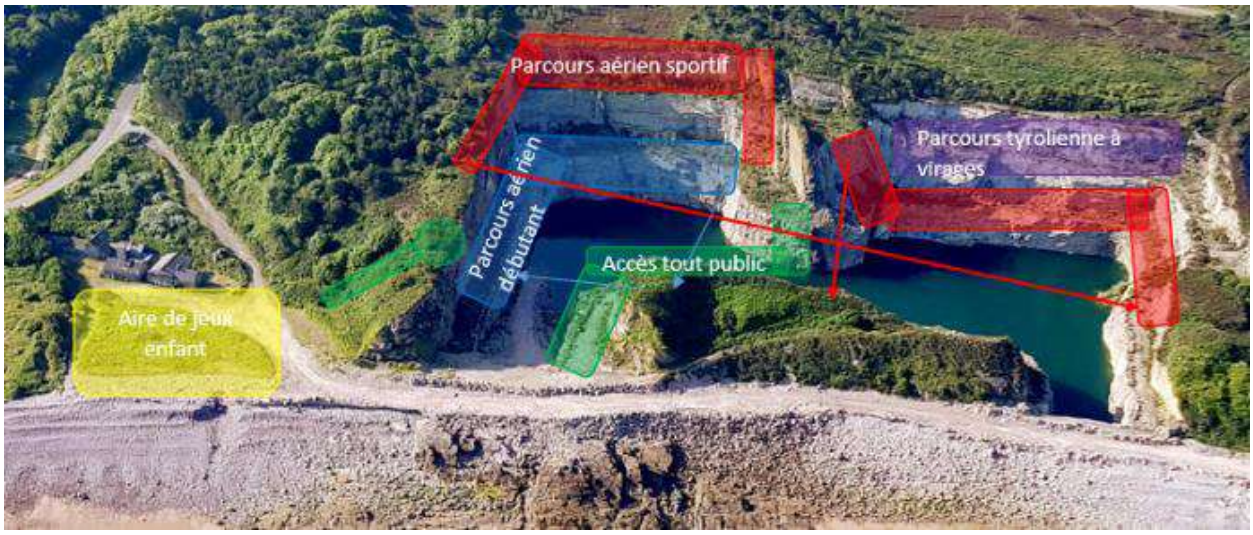
Exemples de passerelles / belvédères

Phase 2 : parcours acrobatiques en hauteur

L'objectif est d'augmenter l'attractivité du site et diversifier l'offre par des loisirs à sensations respectueux de l'environnement.

Cela permettrait de faire vivre aux visiteurs selon leurs niveaux des expériences à sensations fortes et uniques où ils pourraient se dépasser en toute sécurité.

- Espace ludique / zone de jeux enfant, tyroliennes, encorbellements, parcours via ferrata, des ponts suspendus.



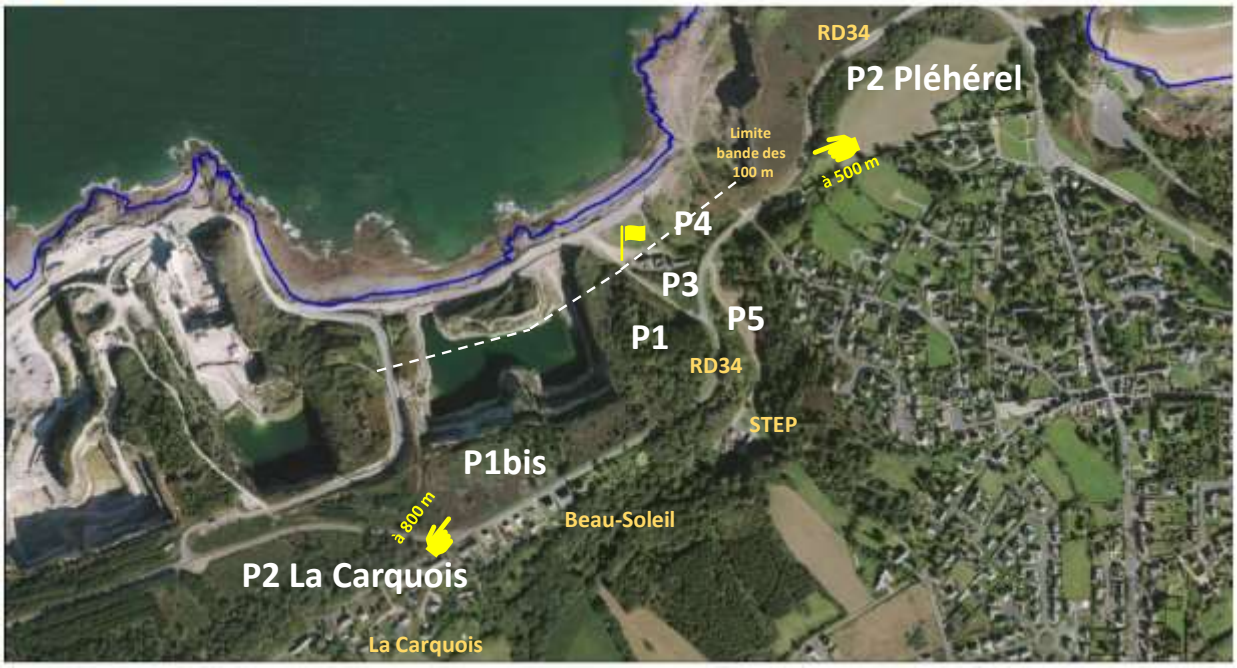
Exemples de parcours acrobatiques en hauteur

7-Le stationnement et l'accès au site

➢ Les hypothèses de stationnement explorées

Elles se situent sur le site lui-même et à proximité, en bordure de la RD34 :

Les 7 hypothèses P(x)



➢ Les études de faisabilité du stationnement

Elles ont été réalisées par **QUARTA** (Etudes techniques voirie et réseaux divers), selon les besoins de stationnement estimés.

➢ Les 2 zones de stationnement retenues :

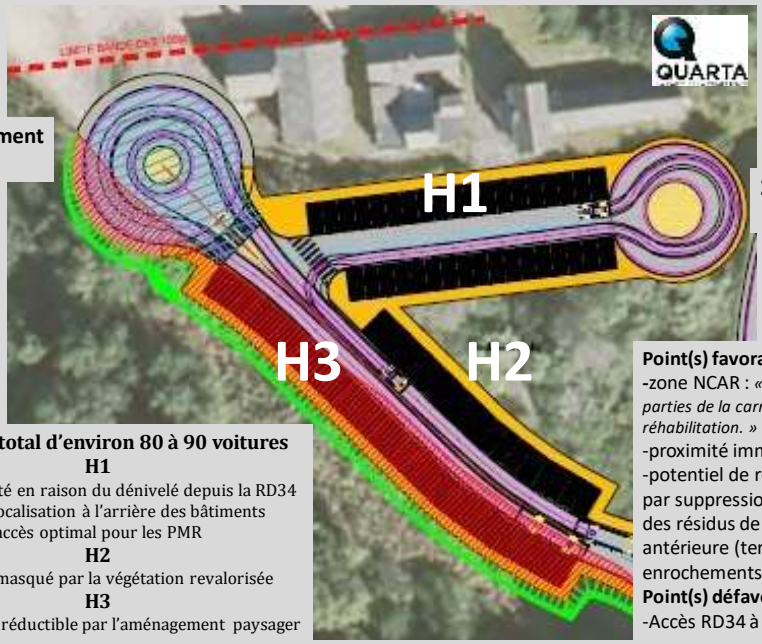
1°) Hypothèse P3 : 80 à 90 places (voitures)

Ce serait le stationnement « courant » à proximité des bâtiments (entre les bâtiments et la RD34), indispensable pour un fonctionnement en toute saison (en particulier pour les activités de conférences, spectacles, séminaires) sur lequel est fondé le modèle économique du projet.

Cette hypothèse est confortée par le rapport de pré-cadrage environnemental réalisé par DERVENN (faible impact environnemental).

P3 : à proximité des bâtiments

P3 : à proximité des bâtiments



Zone de retournement pour les bus

Zone de retournement pour les voitures

Potentiel total d'environ 80 à 90 voitures

H1
Faible visibilité en raison du dénivelé depuis la RD34 et de sa localisation à l'arrière des bâtiments
accès optimal pour les PMR

H2
Peut être masqué par la végétation revalorisée

H3
Impact visuel réductible par l'aménagement paysager

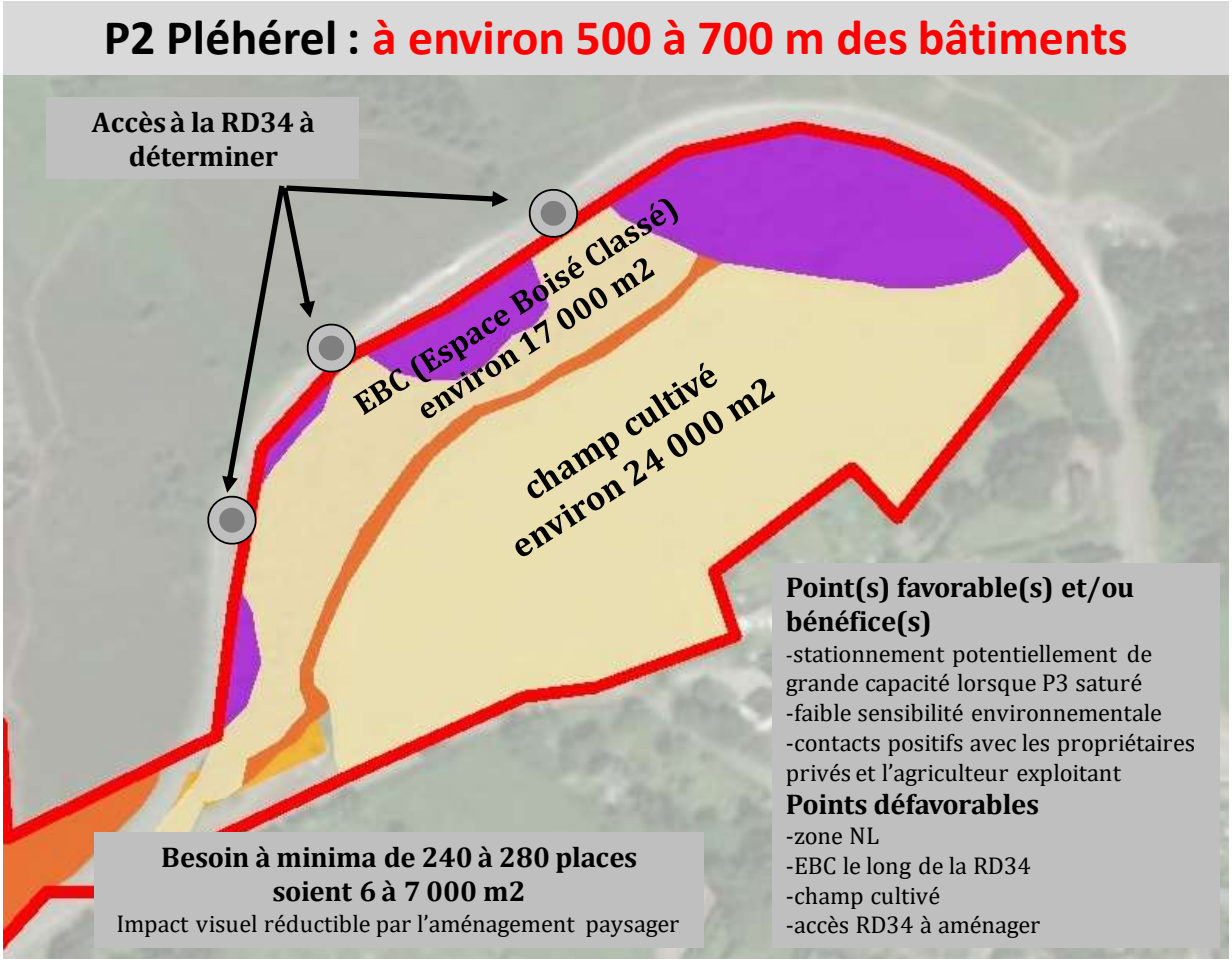
Point(s) favorable(s) et/ou bénéfice(s)
-zone NCAR : *« Secteur correspondant aux parties de la carrière devant faire l'objet d'une réhabilitation. »*
-proximité immédiate des bâtiments
-potentiel de revalorisation paysagère par suppression des plantes invasives et des résidus de l'artificialisation antérieure (terrassements, remblais, enrochements, goudronnage, stockages)

Point(s) défavorable(s)
-Accès RD34 à aménager

2°) Hypothèse P2 Pléhérel : 240 à 280 place de voitures + bus

Ce serait le stationnement « de débordement de P3 » en période de forte fréquentation (à 500 m environ des bâtiments). Cela permettrait d'absorber des pics lors d'évènements exceptionnels (P3 + P2 Pléhérel = jusqu'à 320 / 370 places).

Cette hypothèse P2 Pléhérel est confortée par le rapport de pré-cadrage environnemental réalisé par DERVENN (faible impact environnemental).



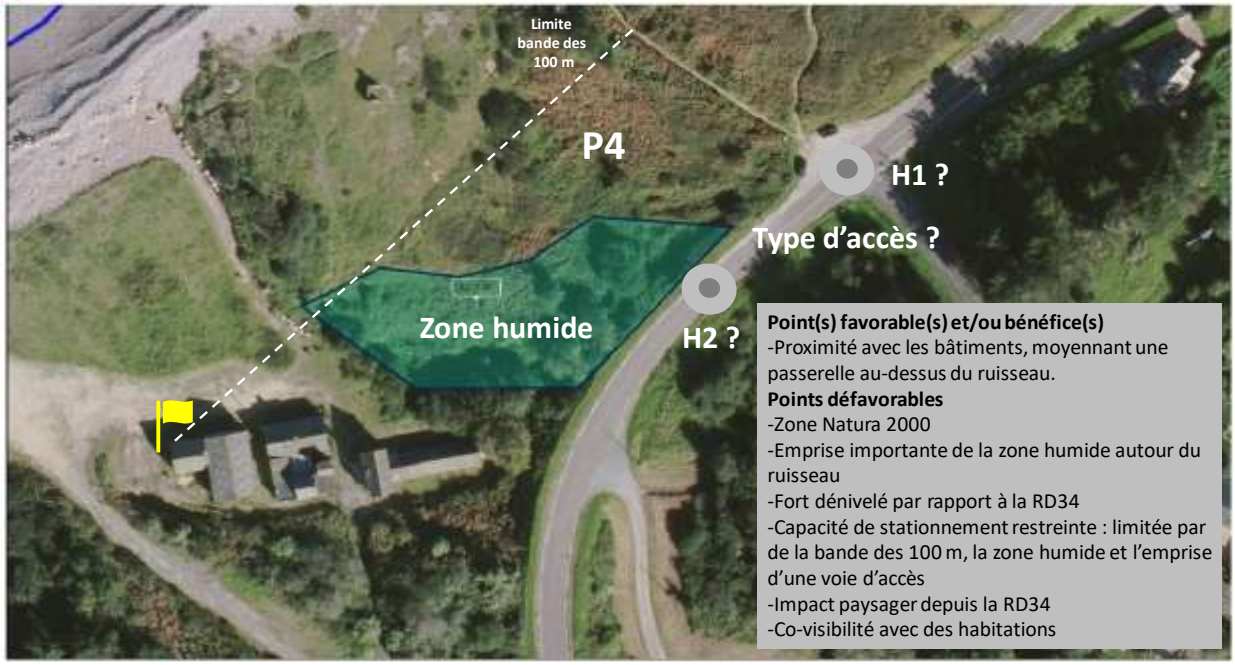
➢ Les autres zones de stationnement non retenues :

Elles présentent de nombreuses contraintes environnementales :

- Zones de biodiversité : P1 et P1 bis (au-dessus de Courcoux), P4 (Routin communal)
- Zones humides très contraintes : P2 La Carquois, P5 (route menant à la STEP)
  Observations DERVENN : « *Le projet n'étant pas déclaré d'utilité générale, il est a priori interdit d'impacter des zones humides au regard du SAGE Baie de Saint Brieuc. Or la cartographie de ces zones humides les localise au droit des parkings Carquois (P2 La Carquois) et de la STEP (P5). Il faudrait donc absolument travailler à une solution technique innovante permettant de concilier parking et impacts environnementaux sur ces zones et aussi repréciser ces contours de zones humides sur le terrain.* ».

P5

P4



géoportail

P1

Point(s) favorable(s) et/ou bénéfice(s)
-Proche de Courcoux (activité ludo-sportives)
-Peu éloigné des bâtiments, moyennant un chemin piétonnier à réaliser (fort dénivelé)
-Potentiel important de stationnement
-Aucune co-visibilité via des aménagements paysagers
Points défavorables :
-Zones très contraintes : NL, EBC et autres classifications (Natura 2000, ZNIEFF I, ZICO, espaces remarquables)
-Accès via la RD34 depuis la rue Beau-Soleil (hors de la vue des habitations vers la mer) qui nécessite d'empiéter les mêmes zones très contraintes.
-Importants terrassements, en plusieurs plateformes compte tenu de la topographie.

géoportail

P1bis

Point(s) favorable(s) et/ou bénéfice(s)
-Proche de Courcoux (activité ludo-sportives)
Points défavorables :
-Zones très contraintes : NL, EBC et autres classifications (Natura 2000, ZNIEFF I, ZICO, espaces remarquables)
-Accès via la RD34 depuis la rue Beau-Soleil depuis la rue Beau-Soleil (hors de la vue des habitations vers la mer) qui nécessite d'empiéter les mêmes zones très contraintes
-Importants terrassements compte tenu de la topographie
-Co-visibilité du stationnement depuis la RD34
-Eloigné des bâtiments

géoportail

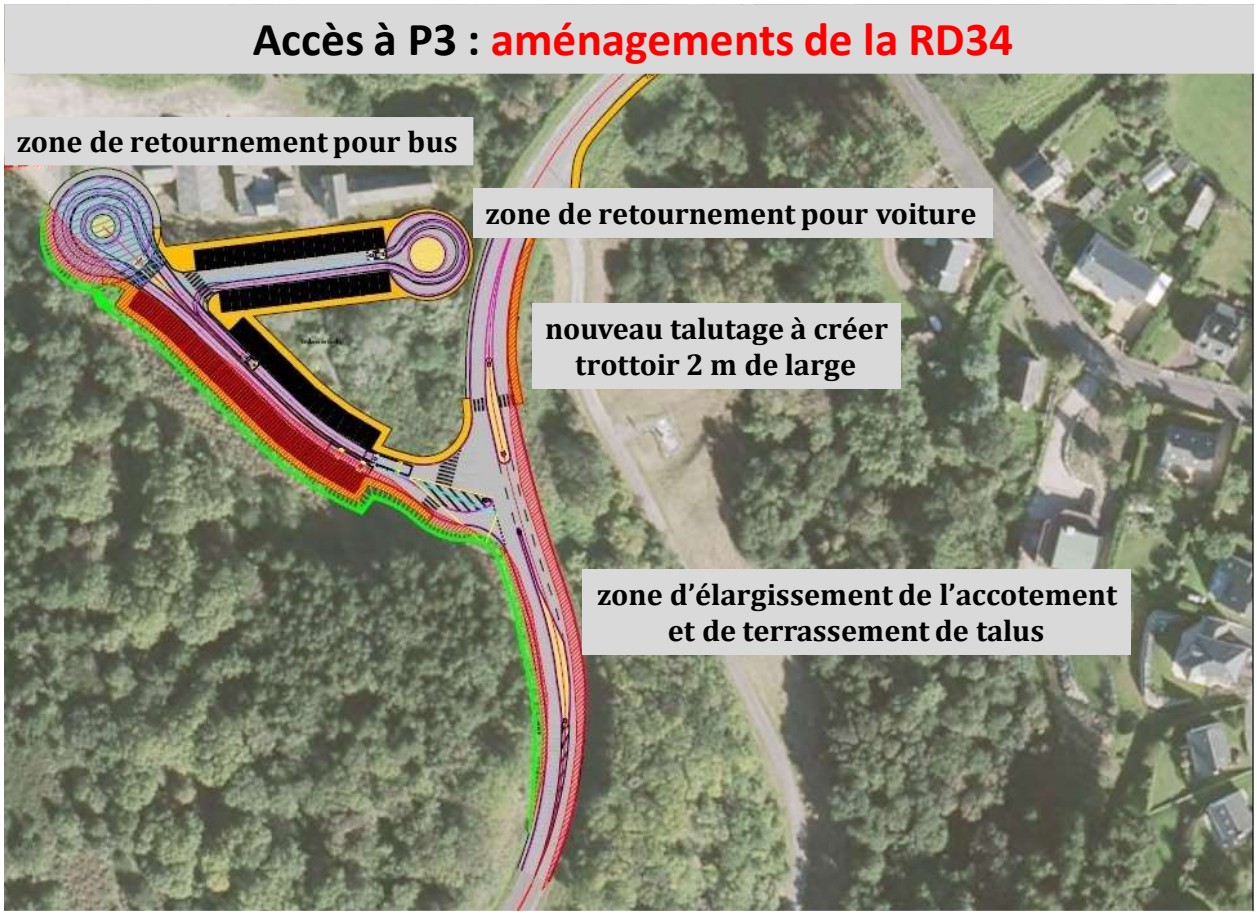
P2 La Carquois

Point(s) favorable(s) et/ou bénéfice(s)
-Assez proche de Courcoux (activité ludo-sportives)
Points défavorables :
-Zones très contraintes : NLzh, EBC et autres classifications (Natura 2000, ZNIEFF I, ZICO, espaces remarquables)
-Accès via la RD34 qui nécessite d'empiéter les mêmes zones très contraintes
-Eloigné des bâtiments

- **Les aménagements de la RD34 proposés pour l'accès au Routin**

  Des aménagements sont réalisables entre la descente de Beau-Soleil et la remontée depuis le Routin vers le Vieux-Bourg.

  Ils permettraient une approche valorisante de l'ensemble du site du Routin ainsi que la sécurisation de la zone qui est dangereuse (vitesse élevée de certains, en voiture ou moto, qui rend à ce niveau la traversée piétonne risquée).
  NB : pourrait être envisagée la facilitation de la prolongation du véloroute (OGS ?).



Voir également le schéma technique de Quarta (Annexe)

- **Aménagements de la RD34 pour accès au stationnement « P2 Pléhérel »**

  Aucun projet n'a été formalisé dans l'attente de la concertation et de l'étude complémentaire de biodiversité concernant la traversée de l'espace EBC.

8-Synthèse des prérequis identifiés

Réhabilitation des bâtiments du Routin :

- Extensions et circulations fermées entre bâtiments

les espaces nécessaires	surface d'emprise (1)	surface plancher (2)	%
surfaces existantes	757	603	*100%*
total extensions	155	143	*24%*
surfaces allouées	912	747	*124%*
total liaisons	78	74	*12%*
surfaces avec liaisons entre bâtiments	989	821	*136%*

(1) emprise au sol et équivalent à l'étage (2) mûrs déduits (sauf pour A : isolation par l'extérieur)

Aménagements extérieurs aux bâtiments :

- Etudes complémentaires pour caractériser et qualifier la biodiversité du Routin autour du ruisseau, de Courcoux et sa périphérie ainsi que de la zone de stationnement « P2 Pléhérel », afin d'éviter, réduire ou compenser les nuisances.
- Réalisation des chemins, des belvédères et des stationnements.
- Aménagements de sécurisation du bord de mer.

Parcours acrobatiques en hauteur :

- Purge et sécurisation des parois.
- Installation des équipements.

Accès voitures et bus :

- Aménagement en bordure de la RD34 pour l'accès au Routin, **dont un arasement de talus en bordure d'une zone EBC** (pinède à faible sensibilité environnementale).
- Aménagement en bordure de la RD34 pour l'accès à « P2 Pléhérel », dont **réalisation d'une voie pour voitures et bus afin de traverser une zone EBC** (pinède à faible sensibilité environnementale).

9-Conclusion – prochaine étape

Les premières études environnementales, réglementaires et techniques, ainsi que les concertations ont permis d'aboutir à cette étude de faisabilité.

- Elle fournit des éléments de présentation précis sur chacune des phases **dans la continuité de la réunion de concertation qui s'est tenue le 24 juillet 2017 avec les services de l'Etat** (compte-rendu en Annexe).
- Elle permet de mesurer **l'ambition et les enjeux induits pour le territoire**.
- Elle a permis d'identifier les **principaux prérequis** au projet.

Le présent document et ses annexes sont transmis aux services publics concernés afin de poursuivre la concertation :

Etat (Sous-préfecture de Dinan)
Département (Maison du Département de Dinan)
Commune de Fréhel (PLU) et **Dinan Agglomération** (PLUi)

Pour information copies à :

Mr le **Député** de la circonscription de Dinan
Mr le **Conseiller Départemental** du canton de Pléneuf-Val-André, Président du syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel

Notre objectif est désormais, par la concertation qui va s'engager, **d'évaluer plus précisément la faisabilité du projet et d'inventorier les processus réglementaires**, avant de procéder à la création de la structure juridique porteuse du projet, qui prendra le relais d'Initiative Cap Fréhel. Celle-ci engagerait alors les études complémentaires environnementales et architecturales ainsi que l'instruction des demandes d'autorisations administratives.