Initiative Cap Fréhel

www.initiativecapfrehel.fr

# Projet
# de parc de loisirs de Fréhel
## Point d'avancement
### 18 janvier 2019

# sommaire


La zone du projet et règlementations

Constructions et aménagements

Déroulement :

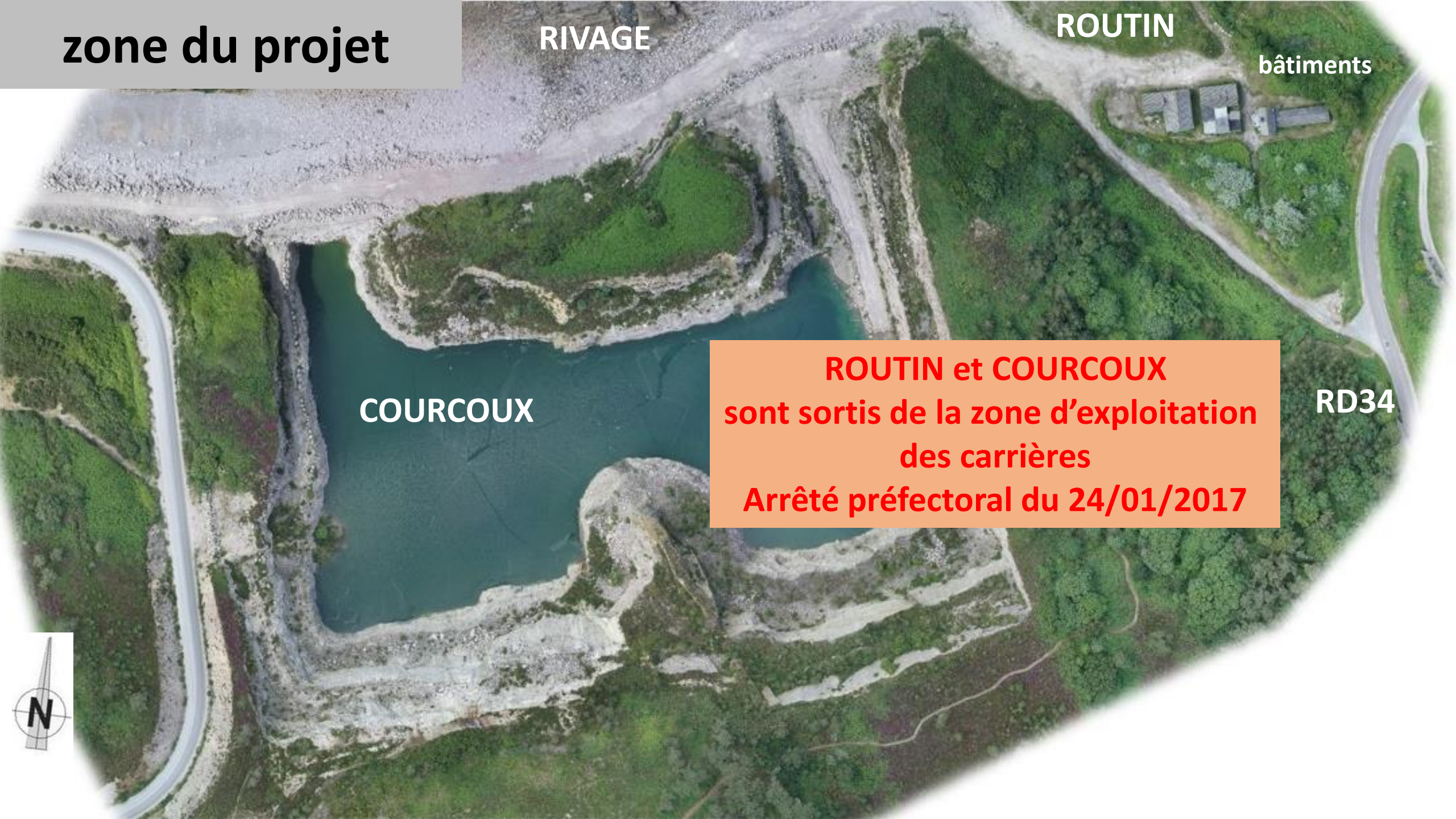
- concertations
- études réalisées
- études complémentaires à réaliser
- accompagnement de la société Pierre Charron SA

Financement

Calendrier

Photos anciennes

# zone du projet



# Règlementations sur la zone

## Loi Littoral

- Extension de l'urbanisation
- Coupure d'urbanisation
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Espaces proches du rivage
- Bande des 100 m
- Zone Natura 2000
- Espaces remarquables
- Trame verte et bleue
- Zone humide

## SCoT du pays de Dinan

- Spécifications pour le Routin et Courcoux

## PLU de Fréhel (révision en cours dans le cadre du PLUi)

- Spécification pour le Routin et Courcoux
- Servitudes diverses (réseaux)

# PLU de Fréhel en cours de révision

## Modification attendue

- « extension limitée » portée à 30% de la surface d'**emprise au sol**, et non plus à 50 m2

## A vérifier

- conformité des activités à la « **destination** » de la zone

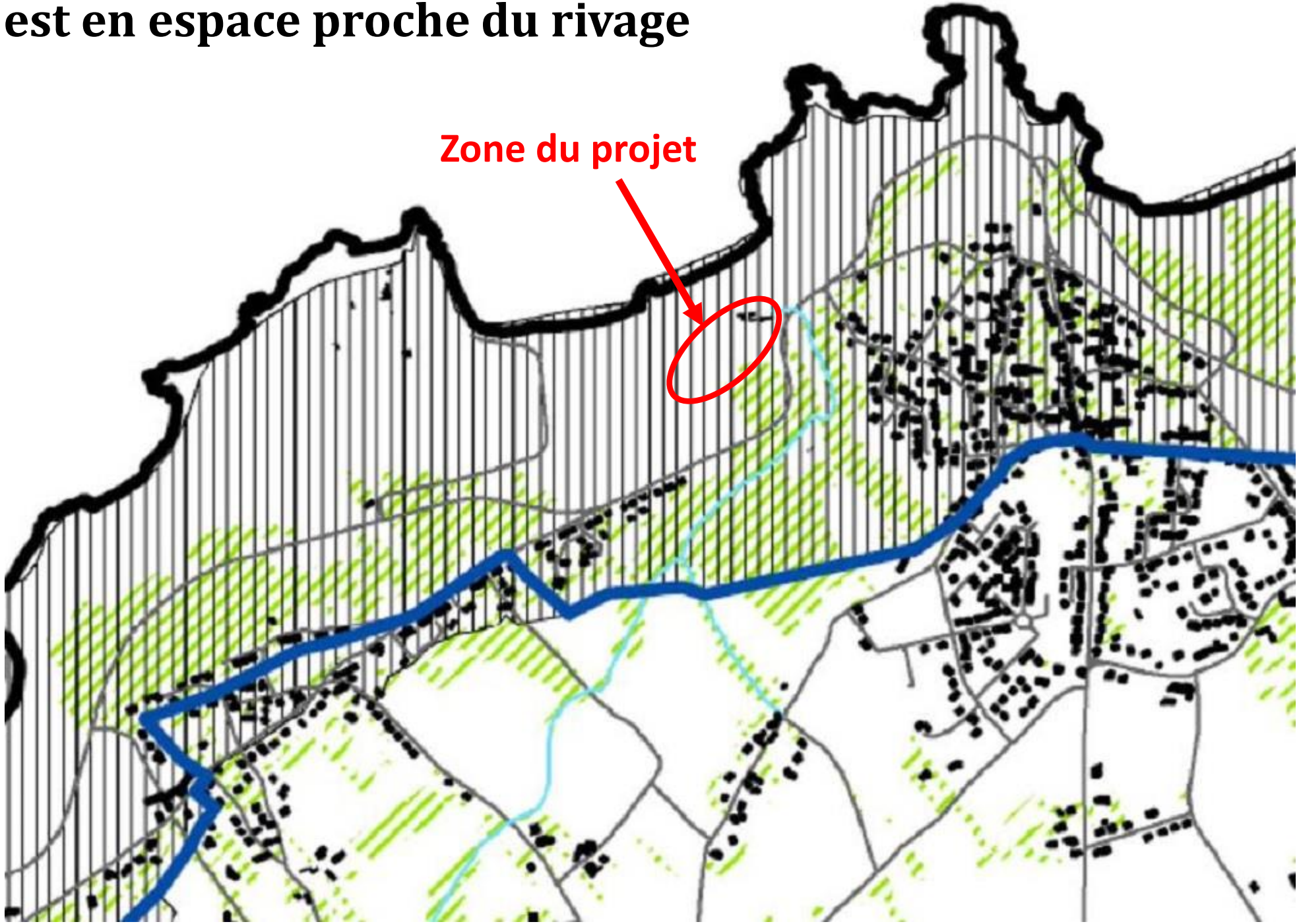
## A solliciter probablement

- déclassement partiel d'**EBC** pour la voie d'accès au stationnement N°2

# La zone anthropisée des carrières n'est pas incluse en espaces remarquables

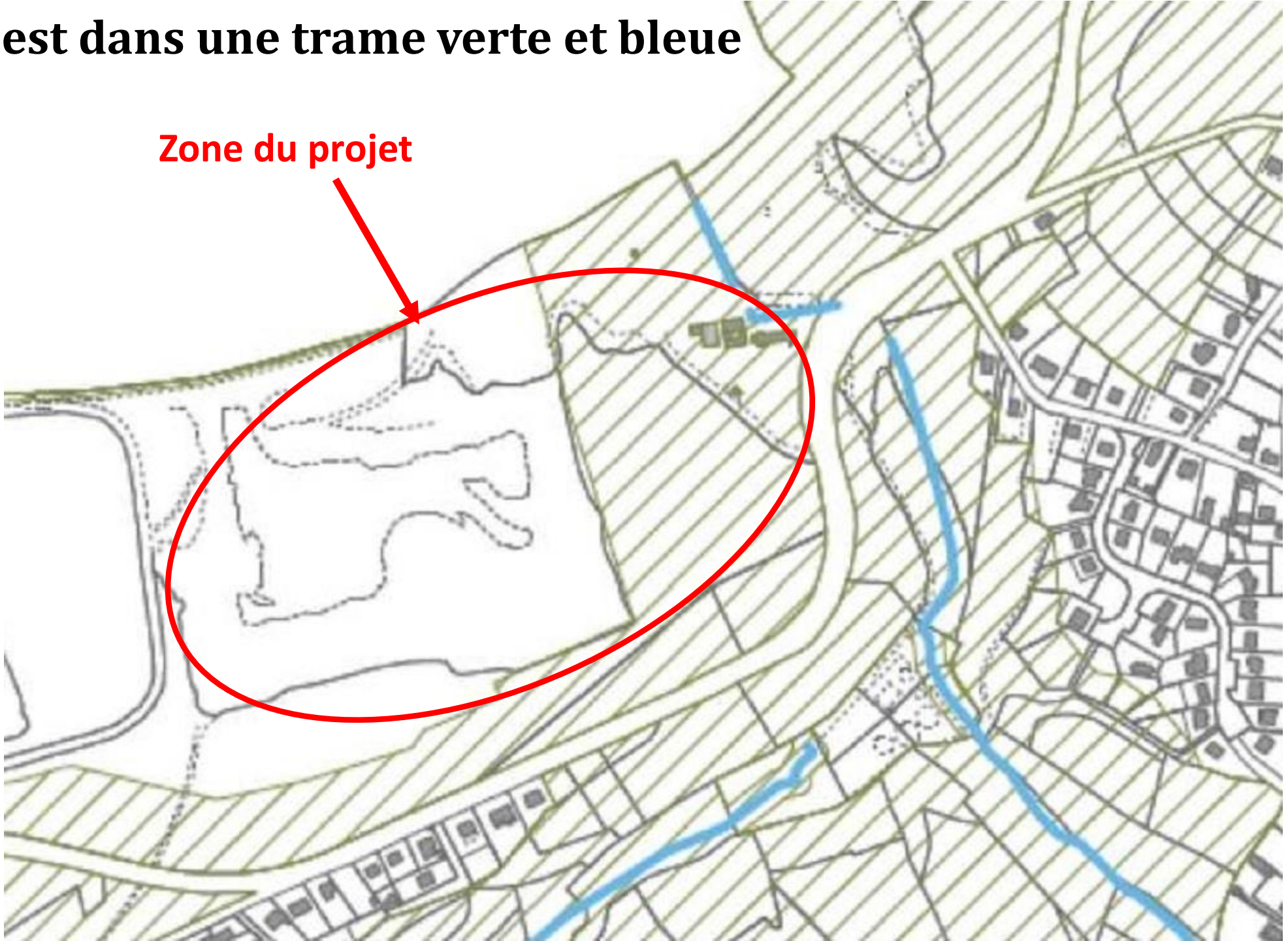
*Délimitation des espaces «remarquables» terrestres et marins sur le littoral de Fréhel (en rouge). Source : DIREN Bretagne et Ouest-Aménagement, "Les espaces littoraux remarquables des Côtes d'Armor", Direction Régionale de l'Environnement Bretagne, Rennes, 1998.*

# La zone est en espace proche du rivage

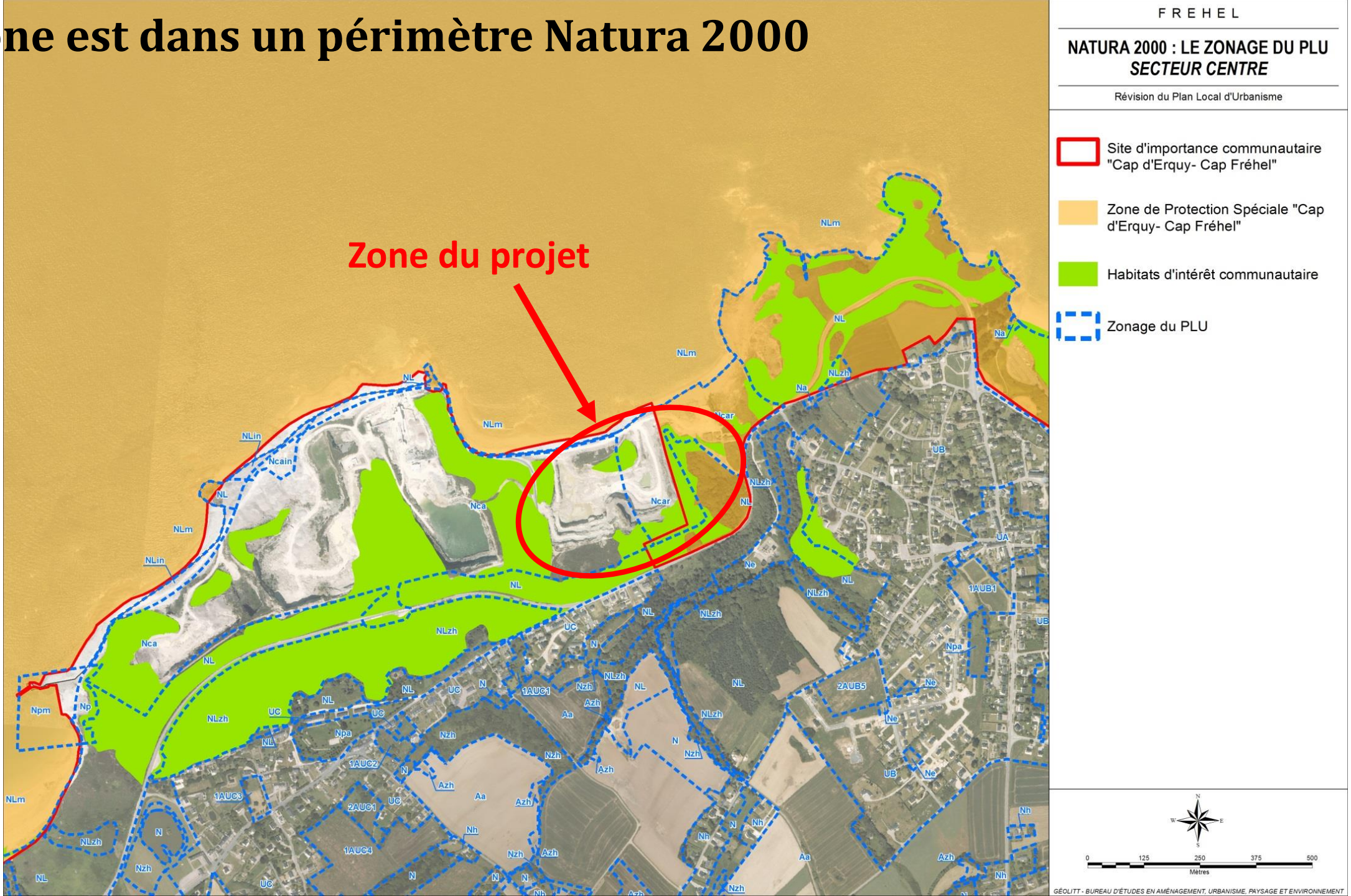


# La zone est dans une coupure d'urbanisation

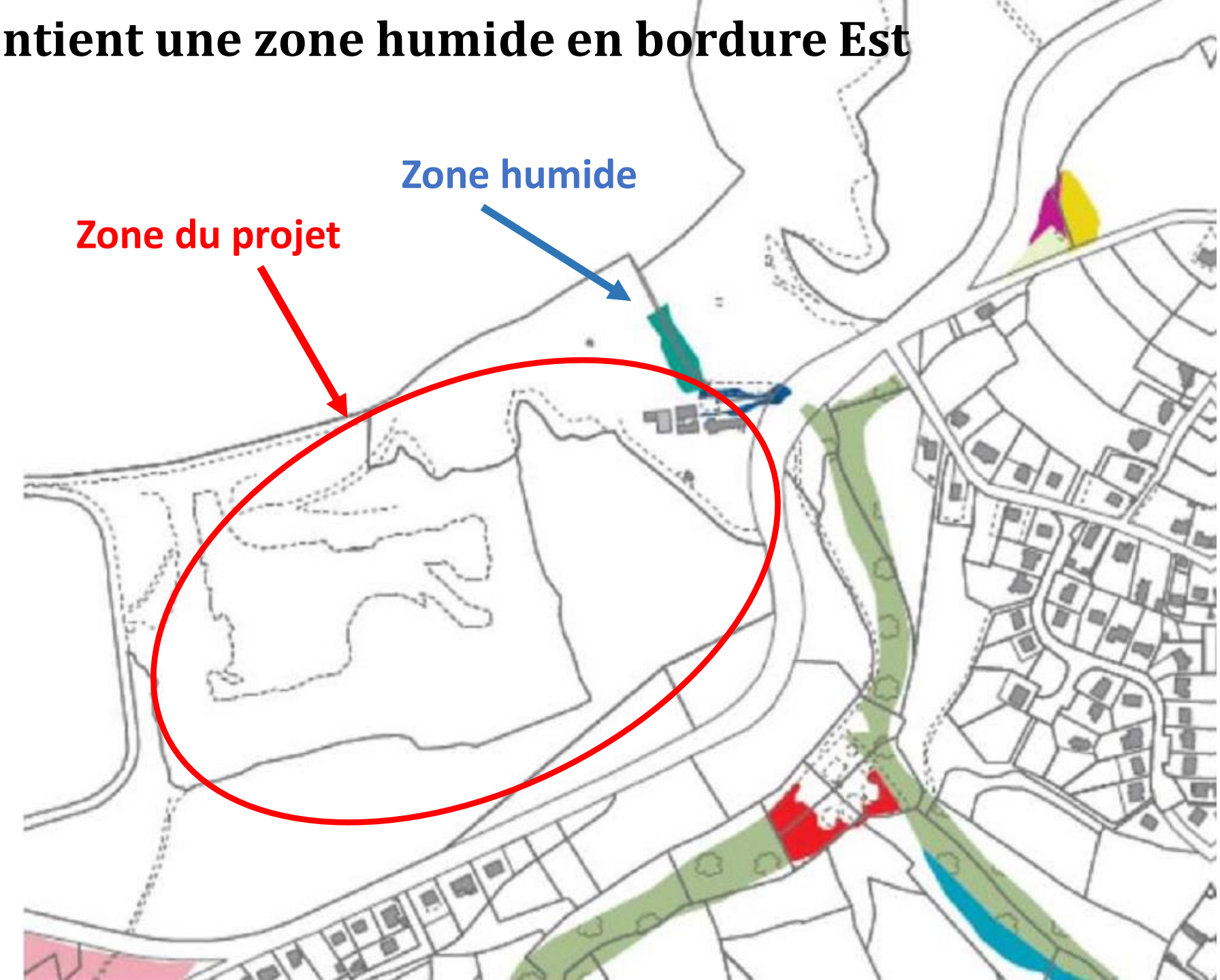
# La zone est dans une trame verte et bleue



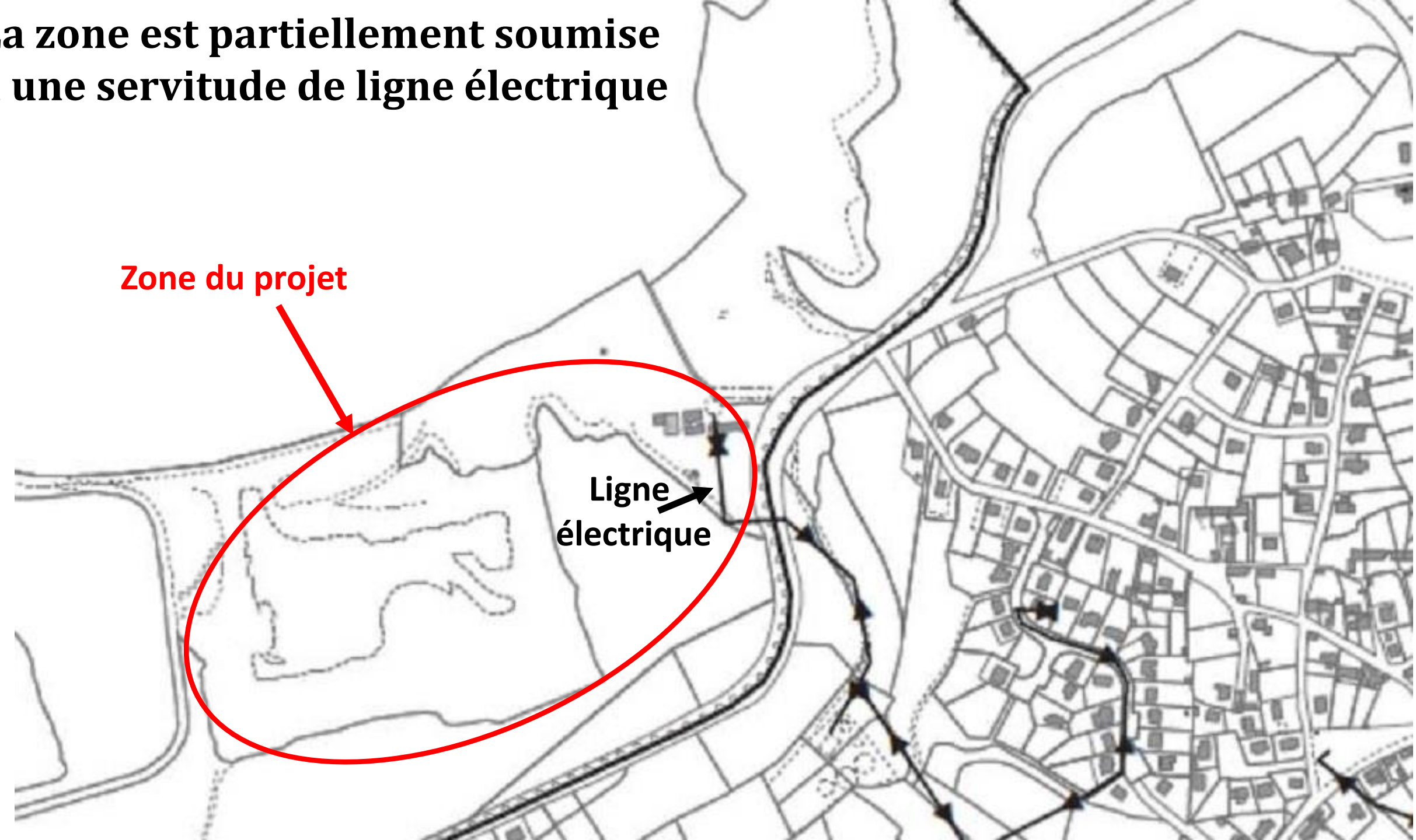
# La zone est dans un périmètre Natura 2000



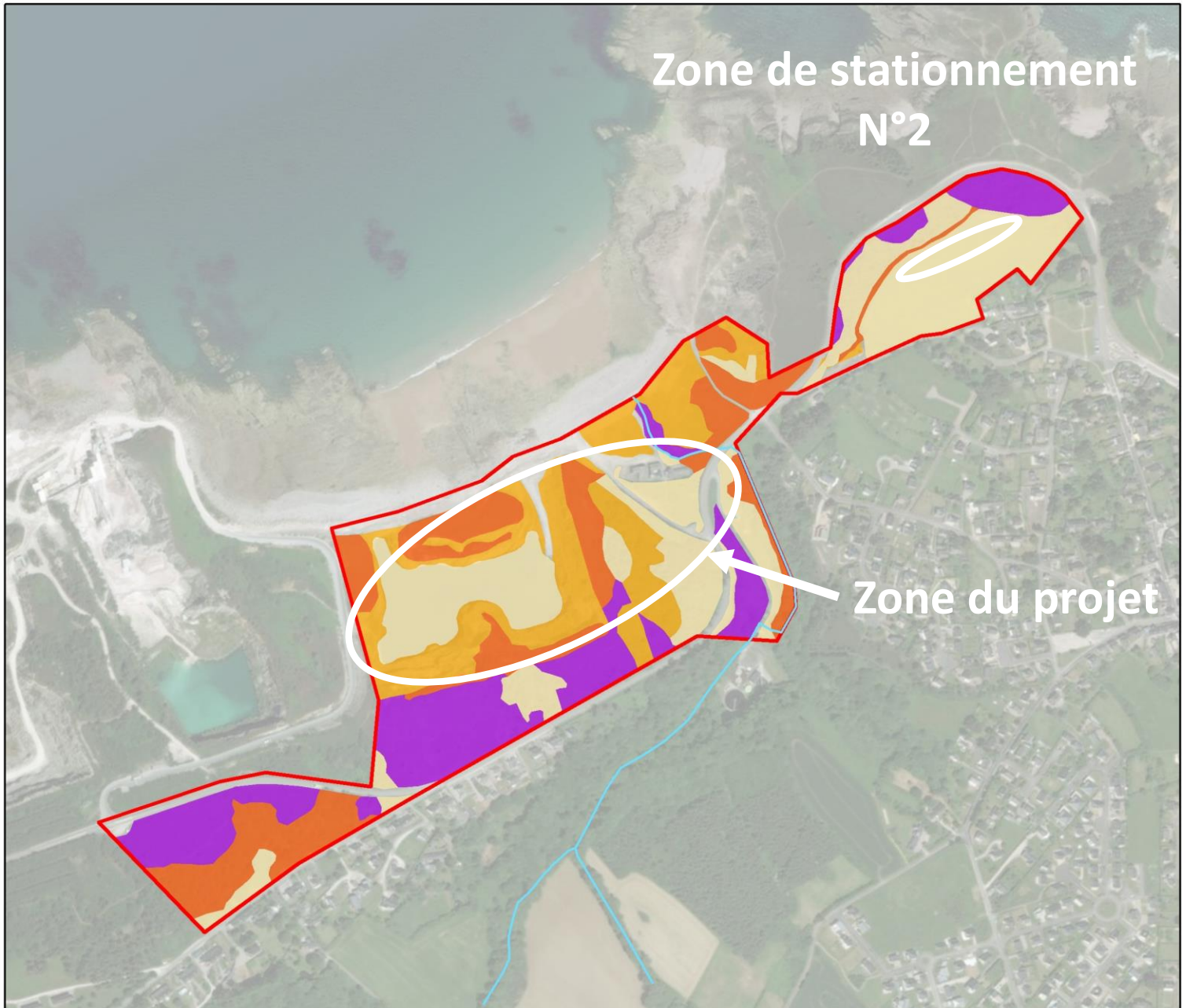
# La zone contient une zone humide en bordure Est



# La zone est partiellement soumise à une servitude de ligne électrique



# L'étude de pré-cadrage environnemental




**Cartographie de sensibilité des habitats**

**Légende**

- Majeur
- Fort
- Moyen
- Faible

DERVENN CONSEILS & INGÉNIERIE Avril 2018

# Projet de stationnement n°1 et de cheminements

# Aménagements extérieurs

## Sentiers piétonniers depuis le Routin et autour de la fosse Courcoux

- **parcours selon les préconisations de l'étude d'impacts**
  - sentiers non imperméabilisés (ni béton, ni bitume)
  - passerelles si nécessaires, en surélévation de la végétation ou des accidents de relief
  - encorbellement ou barrières de sécurité si nécessaire, le long du parcours, aux postes d'observation et aux points de départ / arrivée d'activités
- **mobiliers réversibles et cohérents avec le paysage**
  - bancs, passerelles, barrières, encorbellements, équipements d'aires de jeux

## Parcours d'activités en hauteur dans Courcoux

- **équipements et installations réversibles**
  - tyroliennes, via ferrata, pont népalais

# Bâtiments du ROUTIN

## Rénovation

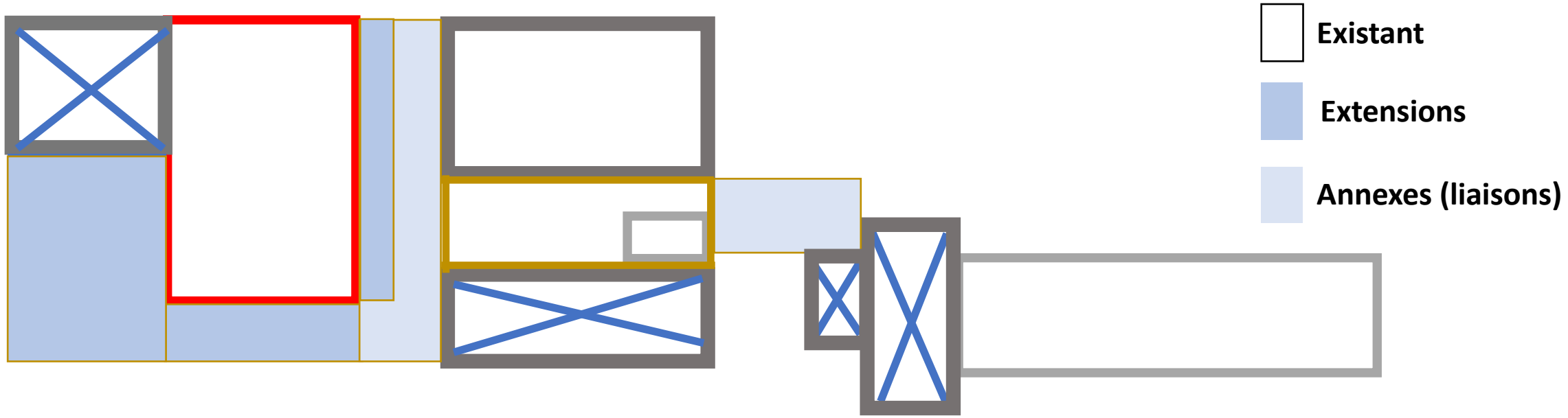
- Conservation et réhabilitation des bâtiments en pierre sous ardoises
- Destruction des bâtiments en parois tôle, bois ou agglomérés, puis reconstruction en cohérence esthétique
- Remplacement des toitures en tôle ou fibrociment (contenant de l'amiante) par de l'ardoise ou panneaux photovoltaïque imitation ardoise

## Extensions et annexes en continuité des constructions existantes

- **Extensions** : **155 m2** environ d'emprise au sol (soit 23,7 % de l'existant), en cohérence architecturale et esthétique
- **Annexes** : **78 m2** environ (soit 11,9% de l'existant), pour relier les 3 blocs de bâtiments par des verrières, afin de circuler à l'abri et sécuriser l'ensemble

| Les bâtiments du ROUTIN | surface d'emprise (1) | % | surface plancher (2) | % |
|---|---|---|---|---|
| surfaces existantes | 653 | *100,0%* | 603 | *100,0%* |
| total extensions | 155 | *23,7%* | 143 | *23,8%* |
| surfaces existantes + extensions | 808 | *123,7%* | 747 | *123,8%* |
| total annexes (liaisons entre bâtiments) | 78 | *11,9%* | 74 | *12,3%* |

(1) *emprise au sol* (2) *rdc+étage mûrs déduits*




mûrs en pierres

structure en bois

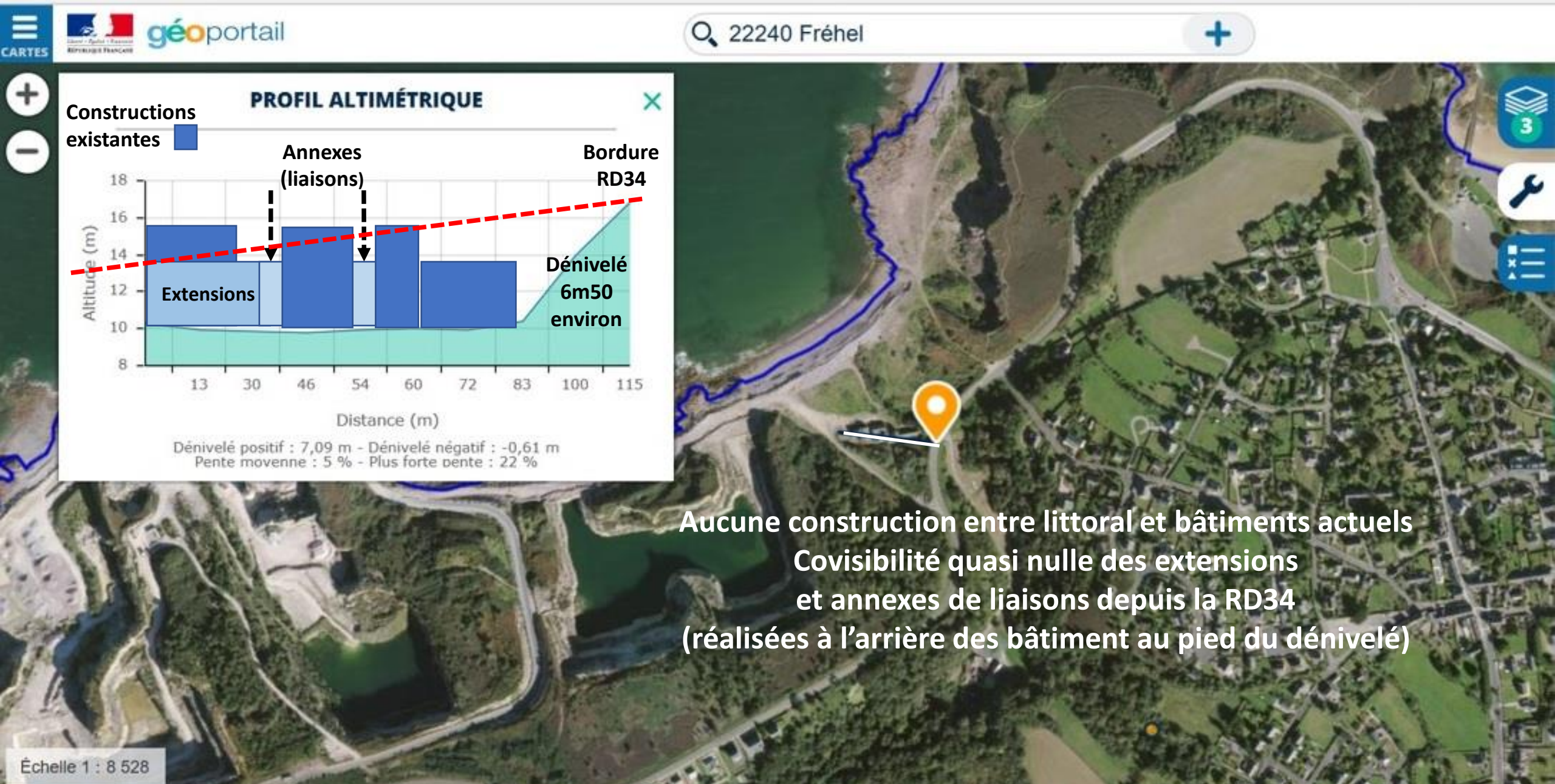
structure bois, embase de 1,5 m en parpaing de ciment, parois fibrociment et tôle

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

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

ROUTIN
N
Extensions
Annexes
bâtiments

# Schéma d'évaluation de covisibilité des extensions



# Schéma d'évaluation de covisibilité des extensions

# 2 zones de stationnements

- **N°1 : entre les bâtiments du Routin et la RD34**
  - 85 places de part et d'autre de la voie d'accès et au pied d'un dénivelé de 7 m environ
- **N°2 : à 500 / 700 m du Routin**
  - 240 à 280 places, emprise de 6 à 7 000 m2 d'un champ cultivé de 24 000 m2 environ
- **non imperméabilisés (ni béton, ni bitume)**
- **végétalisés à leur périphérie**
  - Des haies arbustives en périphérie rendront les véhicules quasi invisibles et réduiront les nuisances sonores.

# Zone de stationnement N°1

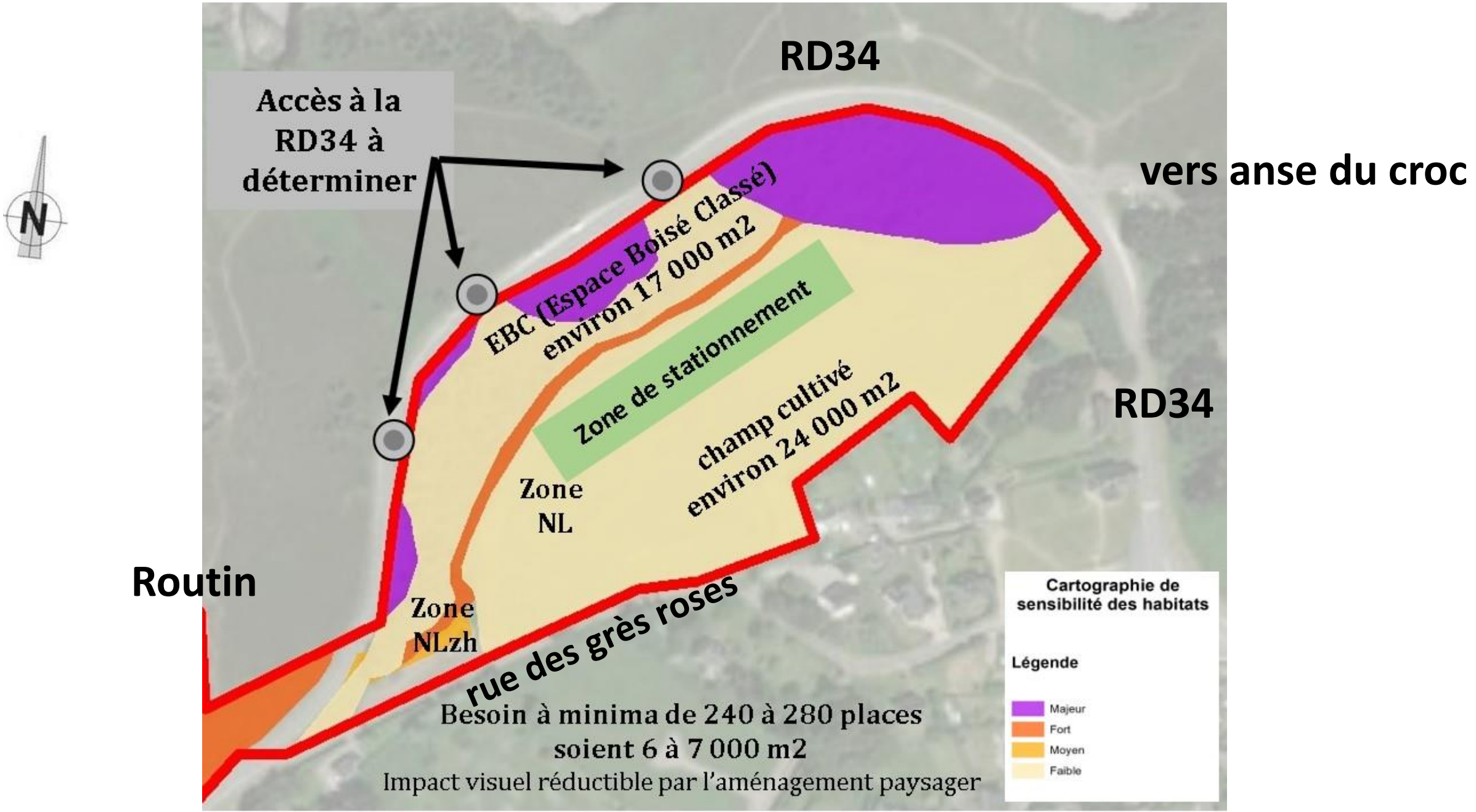
## Cartographie de sensibilité des habitats

### Légende

- Majeur
- Fort
- Moyen
- Faible

Zone
de stationnement
N°1

# zone de stationnement n°2



# Prérequis avant études finales

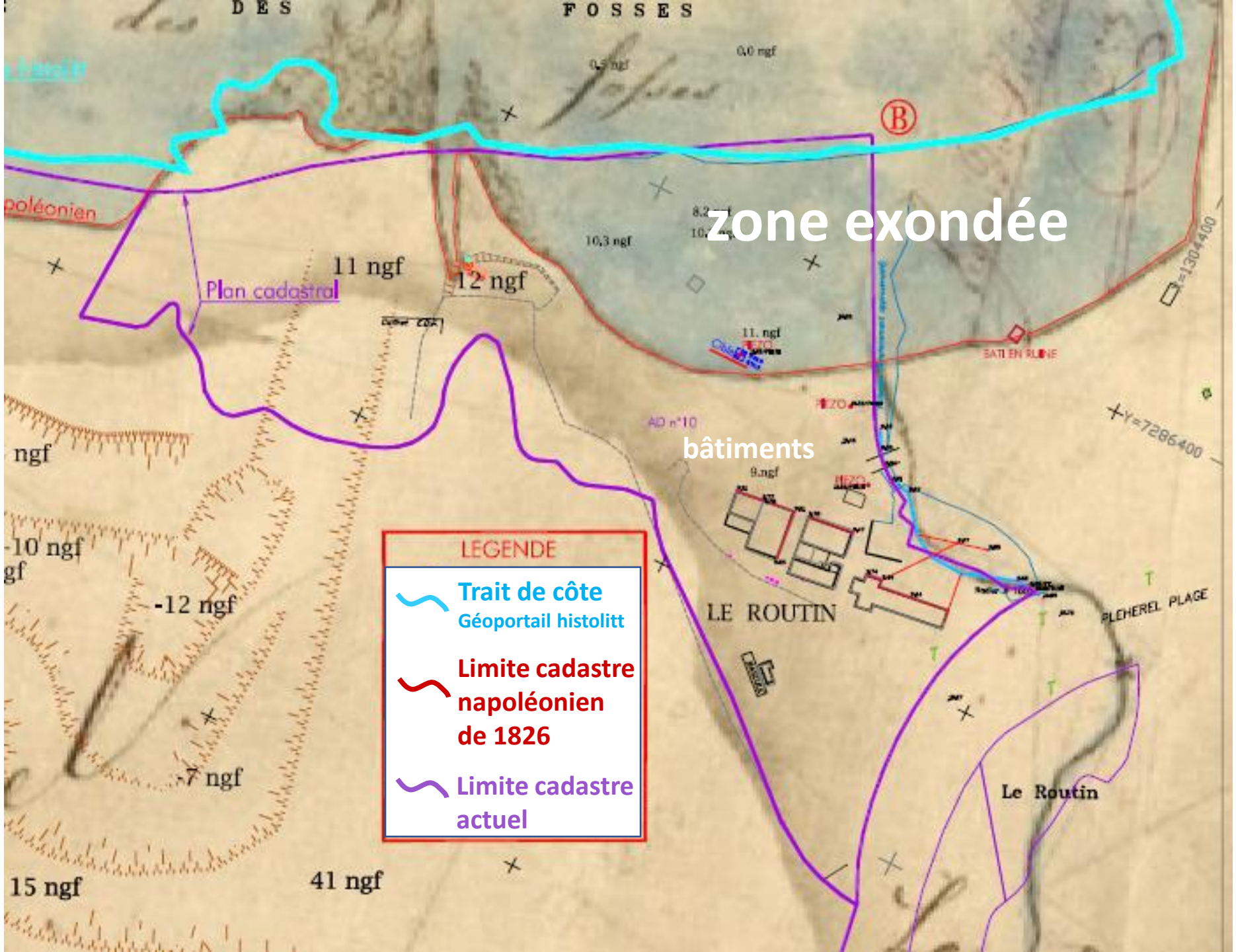
## Concernant la zone du projet

- **Délimitation de la limite du rivage (trait de côte), de la bande des 100 m et évaluation du risque de submersion**
- **Détermination de la propriété de la zone exondée (remblayée sur la mer) pour les besoins d'exploitation de la carrière**

## Concernant la route départementale (RD34)

- **Validation des projets d'aménagements pour accéder aux zones de stationnement 1 et 2**

# Cartes superposées



# Concertations avec les élus et services publics

## Avec la Municipalité de Fréhel (en lien avec Dinan Agglomération : PLU / PLUi)

- **Présentation à tous les élus** en réunion informelle (décembre 2016)
- Délibération de **soutien de principe** (Conseil Municipal du 19/12/2016)
- **Rencontres régulières** avec Michèle MOISAN et Didier CHOLET

## Avec le(la)Sous-préfet(e) de Dinan et les services de l'Etat

- **DREAL, DDTM, SAMEL, SHOM** : poursuite des concertations initiées en 2017

## Avec le Service voierie du Département, antenne de Dinan

- **A valider** : projet proposé par notre prestataire pour l'entrée et sortie du Routin
- **Attente de préconisation de la part du servie voirie** : pour positionner l'accès au stationnement N°2

# Les prestataires et les études réalisées

## Bureaux d'études environnementaux, architectes, experts juridiques, avocats

**phases 1, 2 et 3**

- 1ère étude de faisabilité environnementale et règlementaire
- Étude d'architectes, maquette numérique

**Phase 1 et 2 seules** (phase 3 abandonnée)

- Étude de pré-cadrage environnemental

  établissement de la carte de sensibilité des habitats (faune / flore)
- Etude de faisabilité des stationnements et des aménagements de la RD34
- Diagnostic détaillé des règlementations applicables à la zone du projet

**Coût 39 700 €**

## Autres prestataires approchés

- Fournisseurs d'équipements « en hauteur »

  tyroliennes, via ferrata, pont népalais, aires de jeux
- Cabinet d'ingénierie touristique et évènementielle
- Fournisseur d'E.R.P. : progiciels intégrés de gestion complète de parc de loisirs

# Etudes complémentaires à réaliser

## Compléments d'études environnementales

- Étude hydrologique
- Inventaire Faune / Flore
- Assistance juridique

Coût estimé 35 000 €

## Finalisation du projet

- Assistance au business plan
  - Bureau d'ingénierie touristique et évènementielle
  - Expert-Comptable et Expert en financements de grands projets
- Etudes d'impacts environnementaux,
  - Incidences Natura 2000, mesures ERC
- Plans définitifs, maquette numérique (architectes)
- Assistance juridique (avocats, experts)
  - Instruction des demandes d'autorisations administratives

Coût estimé 100 000 €

# L’accompagnement du propriétaire foncier Pierre Charron SA (PCSA)

## Financement d’études de faisabilité

## Mise à disposition du foncier et des bâtiments au futur porteur de projet

# simulation de financement

## Investissements

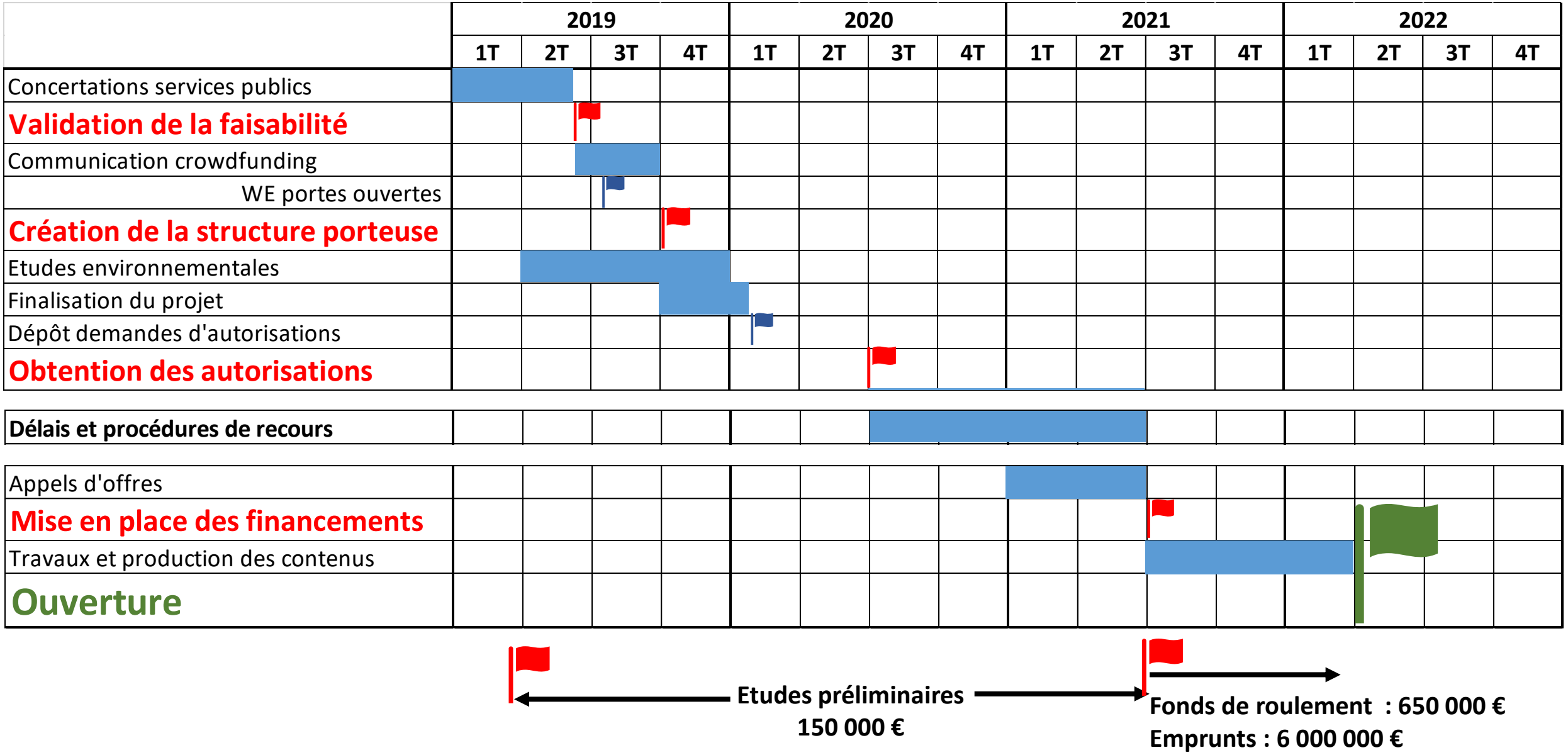
**6 000 000 € estimés, financés par emprunt**

## Etudes préliminaires + Fond de roulement

**800 000 € estimés, apportés en fonds propres, par étapes**

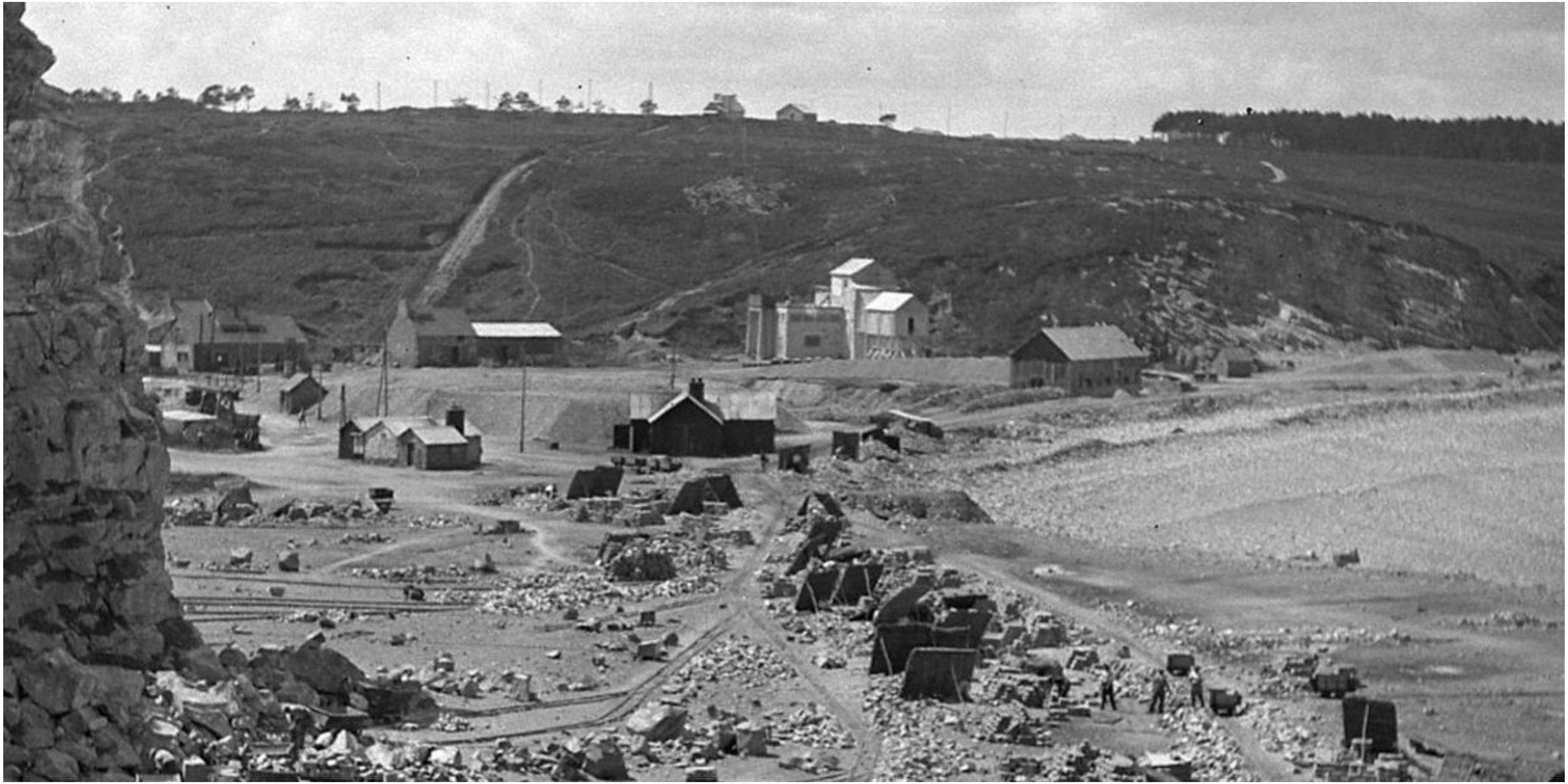
| modèle de répartition des fonds propres | |
|---|---|
| **investisseurs bretons (10 à 15)** | **pacte de contrôle** |
| **fonds investissement participatif** | |
| **investisseurs régionaux en capital risque** | |
| **investisseur institutionnel (type BPI)** | |
| **autres fonds d'investissements spécialisés "tourisme"** | |

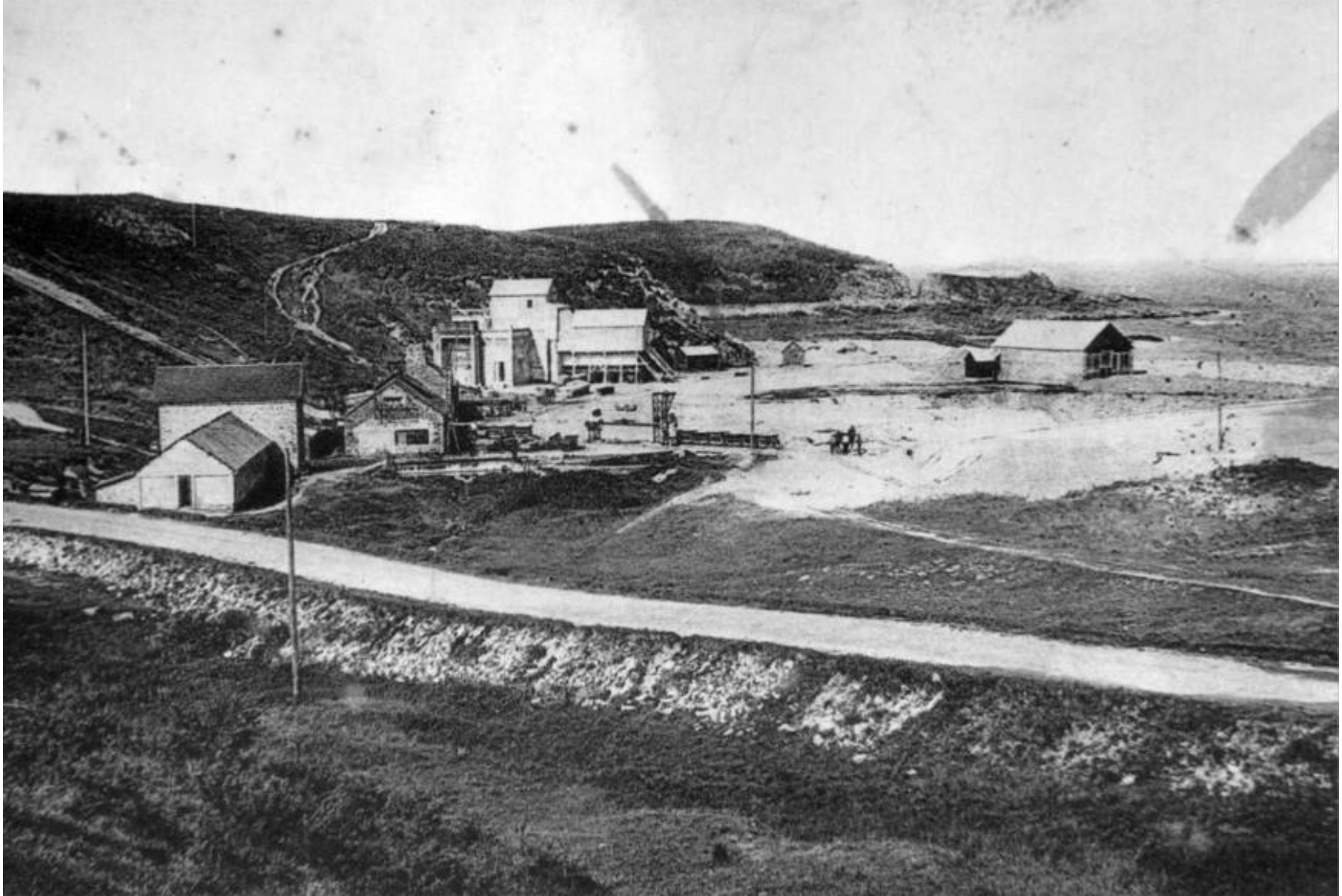
# Calendrier estimatif (à ce jour)



# Photos anciennes

1952





Initiative Cap Fréhel

www.initiativecapfrehel.fr

# Merci de votre attention