Autour des Nielles de Saint-Malo

ADN FLASH infos

Lettre d'information des adhérents de l'association « Autour des Nielles »

Octobre 2018

Bonjour à toutes les adhérentes,
à tous les adhérents et à ceux qui nous soutiennent,

L'association vous informe de l'actualité sur le projet des Nielles et sur le projet de la tour « Sémaphore » alors que se prépare la Course du Rhum (mise en place et animations dès le 15 octobre pour le départ le dimanche 4 novembre).

Demande d'ADN au Maire de Saint-Malo

Suite à la demande d'ADN, Monsieur le Maire a confirmé, par courrier, les points suivants :

1/ Le camping n'est pas vendu,

2/ Pour la cession du terrain, celui-ci doit obligatoirement être évalué par la Direction de l'Immobilier de l'Etat-DIE, ex-service des Domaines. [ADN constate qu'aucun dossier de saisine n'a été déposé AVANT la décision de « mise en vente »/appel à idées de novembre 2015 pour ce terrain estimé à 3 millions d'euros (par qui ?) et proposé à 7,6 millions d'euros par le Groupe Raulic Investissement]. La municipalité s'est engagée à effectuer la démarche administrative pour obtenir l'avis de la DIE (organe du Ministère des Finances).

3/ D'autres démarches administratives doivent être effectuées et validées par le Conseil Municipal.

4/ Le Groupe Raulic Investissement pourrait présenter publiquement « les contours définitifs » de son projet architectural à la fin de l'année 2018.

5/ Enfin, une enquête publique, avec la désignation d'un commissaire, aura lieu au second trimestre 2019. [Cette enquête administrative est obligatoire, accessible à tous les citoyens et différente de la «consultation publique» effectuée par Monsieur le Maire en janvier-février 2018. Le dossier, avec étude environnementale, doit permettre la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la construction du projet].

Pendant l'été, d'autres groupes d'associations se sont exprimés sur le projet des Nielles, en particulier **Dispac'h** ; leur action sur le terrain, le dimanche 19 août au matin, a été relayée par la presse et les médias nationaux : leur message rejoint majoritairement de très nombreux points de vue de citoyens contre la « bétonisation » du littoral, la multiplication de résidences secondaires et la liquidation du domaine public au profit de groupes privés.

La volonté du groupe **Dispac'h** de créer, éventuellement, une **Zone À Défendre** (ZAD) a fait réagir la municipalité et le Groupe Raulic Investissement. Plusieurs groupes de presse et médias nationaux ont pris contact avec l'association « Autour des Nielles » pour mieux connaître le projet et informer leurs lecteurs/auditeurs.

ADN continuera à vous informer et à engager les actions nécessaires pour faire connaître vos points de vue et notre conviction partagée sur ce dossier **d'intérêt général**.

Enquête publique du projet de la tour « Sémaphore » :

Le projet de construction de cette tour de 57m. de hauteur intéresse toutes les Malouines, Malouins et bien au-delà. ADN invite tous ceux qui souhaitent s'exprimer de participer à cette démarche résumée ci-dessous. Vous pouvez transmettre vos réflexions, si vous le désirez, auprès d'ADN et/ou auprès de l'Association Contre la Tour « le Sémaphore ».

ACTS
2 rue de l'Anjou - 35400 SAINT-MALO

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

« L'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU-projet le Sémaphore » est en cours depuis le lundi 24 septembre jusqu'au mercredi 24 octobre 2018. Le dossier « papier » comporte 118 pages plus les annexes est lisible à :

La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU)
18 chaussée Eric Tabarly, Fort du Naye à Saint-Malo (près de la piscine)
du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30

Un registre permet d'écrire votre point de vue. Vous pouvez aussi échanger avec le commissaire enquêteur, Madame Michèle PHILIPPE, désignée par le Tribunal Administratif : le samedi 6 octobre (9h00-12h00), le mercredi 10 octobre (15h00-19h00), le vendredi 19 octobre (14h00-17h30), le mercredi 24 octobre (14h00-17h30) dernier jour de l'enquête.

Le dossier est accessible sur Internet (site de la ville www.ville-saint-malo.fr et menu Pratique/Urbanisme/PLU/Autres évolutions en cours) et votre avis peut s'écrire sur le site : https://www.registre-dematerialise.fr/888

Contact : enquete-publique-888@registre-dematerialise.fr

Vous pouvez aussi écrire à l'adresse suivante :

L'enquête publique relative à la déclaration du projet le Sémaphore
À l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville,
Place Chateaubriand, CS 21826
35418 SAINT-MALO Cédex

Pour ceux qui ne peuvent lire ce dossier volumineux, un résumé extrait des textes de la municipalité et du groupe Lamotte-Sacib (architecte Maxime Le Trionnaire, a/LTA, et Matthieu Laporte) : en italique textes du dossier ou issus du site de la ville, de l'exposition « Saint-Malo l'Audacieuse » ou autre article/réunion liés au projet de la tour Sémaphore.

En référence à plusieurs articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, mais aussi à différents schémas directeurs ou règlements régionaux, nationaux et européens, le dossier présente le projet avec les chapitres et détails suivants :

✖ Si la « nature » du projet exige une « demande au cas par cas » (étudiée par les services du Préfet de région) la Ville s'en dispense et effectue sa propre évaluation environnementale avec cette « déclaration de projet n°1 ». Elle analyse les perspectives de l'environnement susceptibles d'être touchées de manière notable ; elle expose les conséquences éventuelles sur les zones d'importance environnementale ; elle présente les mesures pour éviter, réduire et, si possible, compenser ces conséquences. Enfin, un résumé non technique reprend tous les éléments du dossier (partie 10, pages 111 à 118).

✖ Le projet est présenté dans le contexte communal, sa situation cadastrale, les détails architecturaux et les objectifs :

- *Commune littorale, soumise à la loi Littoral, avec 45 719 habitants (INSEE 2015) avec érosion démographique (plus de 8% en 10 ans) ; second bassin d'emplois d'Ille et Vilaine (26 123 emplois-INSEE 2014, guère plus de 25 000 depuis) avec le port « poumon économique » et le secteur tertiaire en complément de Rennes. Pour renforcer l'attractivité de la ville et développer le territoire, choix de construire 413 logements par an plus des logements collectifs (ou 580 logements par an,* soit *310 pour le desserrement des familles plus 270 pour compenser les résidences secondaires). En 2017, il y a eu 884 logements autorisés*.

- Le projet veut *répondre aux besoins de la population…à la forte demande des entreprises pour la proximité de la gare ; le projet consiste à créer un nouveau centre attractif, moderne avec un élément vertical comme point de repère pour tous les Malouins, le marqueur d'un cœur urbain dynamique…*

- *La tour Sémaphore atteindra 57 mètres (R + 18 étages* avec une surface de plancher de plus de 47 570m²…) *avec une structure au-dessus de la voie ferrée* SNCF qui traverse « l'ilot 9 » ; les 3 parties de la tour sont, en majorité, *doublement entourées de verre* :

  *Le « **socle** » avec 3 niveaux (maxi 10m) pour 740m² de commerces (1 enseigne alimentaire de proximité et plusieurs unités de restauration)* niveau parvis, *1 660 m² de bureaux tertiaire, une micro-crèche de 15 lits, 8 maisons de ville « suspendues », en duplex, côté sud*, au 1er et 2ème étage.

  *L'« **attique** » (maxi 22m) avec 240m² d'espaces partagés (appartement T2, atelier de loisirs, salle de sports, jardin suspendu…) et logements,* du 3ème au 6ème étage.

  *L'« **émergence** » avec 12 étages de logements (total de 65 logements : 8 maisons et 8 appartements seront en accession à prix abordable (TVA à 5,5%* au lieu de 20%)

- L'ensemble sera végétalisé avec des plantations derrière des vitres, comme des serres (« jardins-landes » au socle), « jardins-dunes » avec plantations rases au 3ème étage car exposé au vent, « jardin d'hiver » aux 2 derniers étages. La construction sera performante avec l'exposition au soleil (lumière et chaleur), l'isolation au vent, la ventilation naturelle, l'éclairage variable plus la domotique, la récupération de la pluie pour alimenter 50% des besoins de sanitaires collectifs du « socle », bornes électriques dans 1er sous-sol pour voitures en partage-stationnement avec parvis = 153places.

✖ Le dossier fait état de l'intérêt général du projet, suivant l'article L 300- 6 du code de l'urbanisme… « pour tout projet public ou privé » (partie 2, pages 22 à 29). L'argumentaire démontre la cohérence du parti d'aménagement du quartier de la gare (références au PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou au PUS, Projet Urbain Stratégique 2030) et la volonté de réduire les fractures urbaines…conserver et développer les liaisons douces et vertes donner plus de place aux piétons (référence à la révision générale du PLU, votée au Conseil Municipal du 25 juin 2015).

Enfin, plusieurs objectifs urbanistiques, sociaux et économiques justifient la construction de la tour Sémaphore dans « l'ilot 9 » : donner au quartier une empreinte forte…et inclure le projet avec la future rénovation du quartier Alsace-Poitou (376 logements sur 487 logements sociaux)… le Sémaphore n'aura pas de logement locatif social…il favorisera la pérennité des commerces rue Théodore Monod, qui peinent à s'installer, et, plus largement, sur le boulevard des Talards.

✖ Le dossier présente ensuite les « articulations » du plan avec d'autres documents (partie 3) : le SCOT-Schéma de Cohérence Territoriale, PPRSM-Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine, PCAET-Plan Climat Air Energie Territorial (en cours d'élaboration), SRCE-Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Saint-Malo a un « niveau faible » de connexion des milieux naturels et la Ville projette de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels et prendre en compte la trame verte et bleue… avec un coefficient de biotope, variable suivant la surface éco-aménageable de la tour), SDAGE-Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne.

✖ L'état initial de l'environnement, partie n°4, précise le sol actuel (50 places de stationnement et un bâtiment public), le voisinage (végétation/plantations non mises en péril par le projet), les milieux naturels (ex. Natura 2000 avec la côte de Cancale à Paramé), les risques (inondations par la mer ou les pluies, le vent, les remontées de nappes (aléa faible à très élevé, étude de BRGM), retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), séisme (…risque à prendre en compte lors de la conception du bâtiment…), la géologie des sols (sondages et forages jusqu'à 15m avec remblais jusqu'à 2,5m, tangues et vases -jusqu'à 10m, altérites puis substratum métamorphique), la présence de l'eau (à 3 ou 4m de profondeur ; enjeu important pour les eaux de ruissellement), les précisions climatiques (vent de Sud-Sud-Ouest à 40% du temps et rafales de +57km/h pendant 45 jours/an), la qualité de l'air (Air Breizh a 1 seul lieu de prélèvement à Courtoisville et 2 critères : le dioxide d'azote-NO2 et l'ozone-O3, sans dépassement des normes en 2016 ; la pollution industrielle en dioxide de souffre-SO2 est très faible et les particules fines-PM10 ne sont recherchées que dans les villes de plus de 100 000 habitants).

La conclusion de cette partie n°4 : si le projet n'est pas possible soit le site reste tel quel, soit un autre projet avec une hauteur de 26,70m avec une ombre projetée sur le quartier, des logements sans mixité, sans pluie récupérée, sans « paysage » ni énergie efficace…

✖ La partie n°5 précise les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères pour la mise en compatibilité du PLU (matériaux, logements avec mixité, composition paysagère cohérente, mise en lumière des bâtiments afin de valoriser les paysages urbains nocturnes, performance énergétique, gestion économe de l'eau, mobilité durable avec espace vélos sécurisé et couvert…).

✖ La partie n°6 étudie les conséquences du projet et l'action : Eviter, Réduire, Compenser (ERC). La construction…d'une hauteur conséquente n'est pas neutre et comporte des impacts sur l'environnement qu'il faut éviter au maximum.
aux et les objectifs :

- La densification à la gare permet 50 logements/hectare (pour 2 550m², la construction de 65 logements nécessite de « penser verticalement »)

- L'ensoleillement a été étudié aux 4 solstices (3 fois sur les 4 jours de l'année) ; l'ombre portée par le Sémaphore impactera le parvis…sur une partie conséquente de l'année….ainsi que les immeubles à l'Est du site, en fin de journée.

- Le ventement, facteur qui détermine le succès ou l'échec de l'espace public avec les piétons, crée ou accentue, avec le projet, les effets Venturi (inconfort de marche avec vent au-delà de 13km/h) ; il est recommandé l'implantation de protections (végétation et brise-vent en quinconce) qui seront définies à partir de nouveaux calculs et que la Ville s'engage à mettre en place après une réflexion avec le voisinage).

- Les nuisances lumineuses concernent la faune, la flore et les humains ; les paysages nocturnes sont un patrimoine commun de la nation (plusieurs lois précisent les actions et l'arrêté municipal du 25/1/2013 sera respecté : extinction de l'éclairage « non résidentiel » ex. bureau, 1h après fermeture, façade immeuble 1h du matin, rallumage 7h du matin).

- Pour la consommation énergétique, comme la Grande Passerelle ou le lycée maritime Florence Arthaud, le projet a pour objectif la norme RT 2012, BEPOS et peut-être RT 2020.

- Les risques de collision pour l'avifaune sont liés à la transparence du verre et à sa réflexion-effet de miroir (l'éclairage nocturne accentue le risque de collision) ce qui explique le choix du doublement des parois vitrées (ex. la tour Amozonie de Nantes).

- Les insertions paysagères et l'intégration de la biodiversité prendront en compte les arrêtés (2016 et 2018) pour éviter les espèces invasives.

- La gestion des eaux, en particulier les eaux usées, prend en compte la présence de 200 habitants dans la tour (la station d'épuration est à 73% de sa capacité-données 2016). La qualité du sol exigera des sondages complémentaires (minimum 5m en- dessous des fondations), une enceinte étanche avec 2 sous-sols et des fondations type pieux supérieurs à 3 diamètres.

- La qualité de l'air est un enjeu majeur (maladies, cancers…exposition aux particules fines-PM2,5 déclenchant 42 000morts/an en France et un coût de 32 milliards d'euros. La densification limite l'étalement urbain et réduit les déplacements mais la concentration des habitants avec leurs activités provoque d'autres pollutions : le projet (avec 70 actifs prévus sur place) veut maitriser les déplacements ; le Sémaphore aura un faible impact sur le taux de circulation, sur les habitants et les travailleurs.

En conclusion, l'évaluation du bâtiment repère s'est faite avec les acteurs locaux, les ateliers (Sté IDEA), la ballade… et avec l'aide d'une thèse de Claire SAINT-PIERRE « Diagnostic de sites et méthode d'implantation de tours… » : le choix de la hauteur est bien réfléchi et assumé.

✖ Les dernières parties rappellent ou résument le « scénario » et la chronologie de « l'appel à projet » :

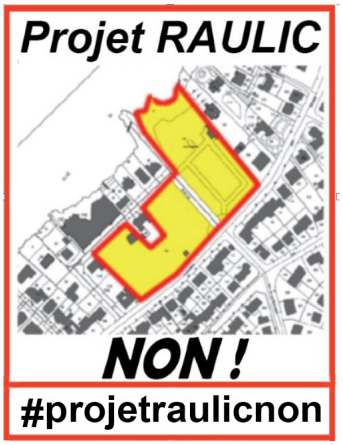
→ Poursuite du renouvellement urbain, depuis 2008, du « quartier prioritaire de la politique de la ville » QPV (1 174 QPV en France) dont fait partie Alsace-Poitou avec l'Espérance, la Découverte, les Antilles, l'Etrier, Marville. Quartiers, pour la plupart, avec une population en grande précarité, sans diplôme, aux revenus diminués, avec un taux de pauvreté de 36%,…

→ L'appel à projet a permis l'audition de 8 propositions (10/2/2017) et retenir 5 « équipes », puis, dans une 2ème phase de proposition architecturale détaillée, conserver 2 équipes qui ont présenté leur projet devant un jury (19/5/2017).

→ Pour le site Natura 2000, le projet n'aura pas d'impact et aucune incidence directe ou indirecte n'est donc à prévoir.

→ Le suivi des effets se fera sur la densité en logements, le coefficient biotope, la labellisation de la construction et la mixité.

✖ Pour terminer, avec le « résumé non technique » (partie n°10), l'évolution du PLU pour cet espace est ponctuelle et pas de nature à modifier l'économie générale du secteur. Ce projet est une réponse adaptée au quartier de la gare et unique qui n'a pas vocation à être reconduite ailleurs dans la ville.



Soutenez l'action d'ADN sur les réseaux sociaux,

⇨ Partagez nos pages Facebook et Twitter,

⇨ Faites aimer nos pages atour de vous,

⇨ Utilisez le hashtag #projetraulicnon.

@autourdesnielles **@adn35400**

ADN *infos*
est une publication éditée par l'association "Autour des Nielles".

Représentant légal : Jean-Marc GADÉ
Directeur de la publication : Jean-Marc GADÉ
Comité de rédaction : Le Conseil d'Administration de l'association
Création graphique et maquette : JLV - vjl@laposte.net
Impression : Imprimé par nos soins.

L'association Autour des Nielles
est une association régie par la loi du 1er juillet 1901,
N° W354003271.

Renseignements et contact :
adn35400@gmail.com

Siège social de « ADN infos » et de l'association « Autour des Nielles » :
3 rue du Dauphin - 35400 SAINT-MALO

Contact : adn35400@gmail.com : 06 30 71 00 46