Cette étude à été cofinancée par l'Union européenne dans la cadre du programme opérationnel compétitivité régionale

ETUDE STRATEGIQUE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET DE GESTION DURABLE DE L'EROSION COTIERE

Lot 2

RAPPORT FINAL

18/05/2012

INterland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BERLIN | BANGALORE

partenaires développement
groupe setec

hydratec
groupe setec

ASCONIT CONSULTANTS

SOMMAIRE

1 / CONTEXTE

1/1 le territoire d'Ault-Onival p.3
1/2 les grands travaux p.4
1/3 les conséquences p.5
1/4 l'étude de restaurations p.5
1/5 la gestion du risque p.6
1/6 les projets communaux p.7
1/7 les projets de la côte picarde et normande p.8
1/8 une nouvelle réflexion stratégique p.8

2 / LA METHODE DE TRAVAIL

2/1 la maitrise d'ouvrage p.10
2/2 le groupement prestataire p.10
2/3 les partenaires p.10
2/4 méthodologie et planning p.11

3 / LE DIAGNOSTIC

3/1 le paysage p.12
3/2 la socio-économie p.18
3/3 l'urbanisme p.26
3/4 les milieux naturels p.34
3/5 le fonctionnement littoral p.41
3/6 Approches p .48
3/7 Enjeux, objectifs, moyens p.50

4/ LES ATELIERS

4/1 Les objectifs p.52
4/2 La méthodologie p.52
4/3 L'atelier liaison p.53
4/4 L'atelier littoral p.54
4/5 L'atelier moulinet p.54

5 / LES SCENARIOS

5/1 Principes et axes de travail p.55
A / Ault, berceau de la falaise : le centre d'interpretation des paysages et d'observation des falaises p.55
B / Ault, ville de la baie de somme : les espaces publics p.58
C / Améliorer la notoriété : l'événementiel p.58
D / Ault, inscrite dans son territoire : l'accessibilité p.59
5/2 Les scénarios p.60
A / Le scenario balnéaire p. 61
B / Détail de l'estimations des coûts p.62
C / Le scenario belvédère p.66
D / Détail de l'estimations des coûts p. 67
5/3 Une choix difficile p.73

6 / LA MISE EN ŒUVRE OPPERATIONELLE

6/1 Un nouvel espace public p.74
6/2 Le nouveau plan de circulation p.76
6/3 Les situations urbaines littorales p.77
6/4 Cadrage de la faisabilité technique et juridique et les conditions de mise en œuvre p.84
6/5 Mise en forme du programme d'actions hiérarchisées p. 105
A / Calendrier général p. 105
B / Echéancier financier p.109

7 / ANNEXES

Fiches actions p.112
Volet socio économique p.131
Volet risque littoral : références p.169

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

1 / CONTEXTE

La falaise vive – Ault © LeCornec/Géos AEL

1/1 Le territoire d'Ault-Onival

Si Ault est un site d'exception sur la Côte Picarde, perchée sur la falaise vive, à 60 mètres au-dessus de la Manche, c'est aussi une bourgade marquée par une économie touristique en perte de vitesse.

Au fil des siècles, Ault a connu les effets conjugués de l'érosion des falaises et de la dépression économique.

Le XIXème siècle voit le port d'Onival disparaître sous les flots, signant l'arrêt définitif de l'activité maritime qui avait rendu jadis la ville florissante (5000 habitants au XVIIème siècle).

Puis, l'industrie de la serrurerie dont l'essor avait gagné tout le Vimeu, périclite à son tour et inverse à nouveau la tendance économique.

La vogue croissante des bains de mer, dès la fin du XIXème siècle jusqu'aux années 30, donnera un nouvel élan au bourg, qui va s'étendre en lotissements balnéaires sur Onival et le Bois de Cise.

Mais pas moins de 5 casinos et de nombreuses villas vont être engloutis par la mer durant cette période et Ault perd de son pouvoir d'attraction auprès d'une clientèle d'élite qui se tourne vers d'autres stations moins « inquiétantes ».

La mode « Belle époque » retombe dès l'entre-deux guerres sur le littoral aultois mais le bourg n'en reste pas moins un site de villégiature, la clientèle est plus populaire.

Aujourd'hui, l'activité touristique aultoise reste saisonnière, concentrée sur juillet /août, alors que la fréquentation des autres stations de la Côte Picarde s'étend sur l'année.

Depuis 2004, Ault est intégrée à la communauté de communes interrégionale et interdépartementale de la Bresle Maritime à compétences « économie », « promotion touristique », « déchets », « environnement ». Par cette intégration, la commune espère rompre l'isolement en se rattachant aux deux foyers industriels actifs du secteur : la vallée de la Bresle et le plateau du Vimeu en zone rétro-littorale, qui développent chacun d'eux un pôle économique d'excellence : le verre dans la vallée de la Bresle et la mécanique dans le Vimeu.

Un partenariat tente par ailleurs de se mettre en place à travers le projet de création d'un « Pays Vimeu-Bresle ».

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le Bois de Cise – Ault © LeCornec/Géos AEL

Le bourg d'Ault, installé sur la falaise subit depuis des siècles les assauts dévastateurs de la mer. Le recul de la falaise longtemps accepté comme en témoignent les documents d'archives, est depuis le siècle dernier le champ d'une lutte incessante. Le développement du tourisme balnéaire, la volonté de construire des villas face à la mer, conduisent les hommes à aménager le littoral. Au droit de Ault, les ouvrages de soutènement remplacent le paysage de falaise, des épis sont construits perpendiculairement au littoral pour retenir un matelas de galets en pied de falaise espérant ainsi amortir l'énergie de la houle et freiner le processus de recul.

Durant cette période l'ensemble du littoral normano-picard se transforme, les aménagements du littoral se multiplient, l'urbanisation s'y installe.

Alors que les effets de l'appauvrissement naturel du stock de galets commencent à se faire sentir, les interventions humaines (rupture du transit sédimentaire par les ouvrages portuaires, extractions de galets, etc ...) accentuent les impacts de la pénurie de galets. La vulnérabilité des sites urbanisés devient une dure réalité.

1/2 Les grands travaux sur le littoral d'Ault-Onival

Au cours de l'année 1979, les événements dramatiques se succèdent à Ault, la falaise recule inexorablement, plusieurs habitations sont menacées (rue Saint-Valéry) sous l'action combinée de la mer et des eaux de ruissellement qui s'infiltrent dans les diaclases du massif crayeux.
Après un diagnostic de la situation et analyse de plusieurs scénarii, les élus optent pour une solution de protection radicale de la falaise associant la construction d'un ouvrage en enrochements en pied de falaise qui isole l'attaque de la falaise par la mer et d'un ouvrage de couronnement en béton armé de la crête de la falaise afin de limiter l'érosion du massif crayeux par les infiltrations et le ruissellement.
Les travaux seront réalisés entre 1984 et 1986 pour une dépense totale de 36,5 MF et 30 % à la charge de la commune d'Ault.
Le bilan de ces travaux est relatif. Il a été efficace jusqu'à aujourd'hui puisque 500 mètres de falaise vive ont été transformés en falaise artificiellement morte permettant ainsi de sauvegarder la rue de Saint-Valéry et ses habitations mais effectivement l'ouvrage est maintenant en mauvais état. Entre 1991 et 2009, il y a eu 975 131 € de dépenser pour les travaux de défense contre la mer à Ault.
Cependant 150 mètres de falaise n'ont pas été aménagés dans le cadre de ce programme, car jugés à l'époque moins prioritaire, et présentent maintenant de graves
désordres.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le centre bourg et ses ouvrages de protection – Ault © LeCornec/GéosAEL

1/3 Les conséquences des grands travaux

En accompagnant financièrement ces travaux, la commune d'Ault s'est lourdement endettée au détriment de toutes les autres actions de développement communal. L'attractivité touristique de la commune s'est effritée progressivement jusqu'à la conduire vers un processus de désertification. La commune d'Ault n'est pas en mesure de faire face financièrement aux opérations d'entretien indispensables.

Le patrimoine littoral se fragilise progressivement, les ouvrages ne sont pas entretenus, leur efficacité s'amenuise, tels les épis qui ne sont plus en mesure de retenir les galets, les ouvrages frontaux sont directement attaqués par la mer (perré d'Onival), les ouvrages de soutènement vieillissent (ouvrage de la rue E. Jamart) et aussi les ouvrages de protection des années 80 nécessiteraient aujourd'hui des travaux d'entretien prioritaires.

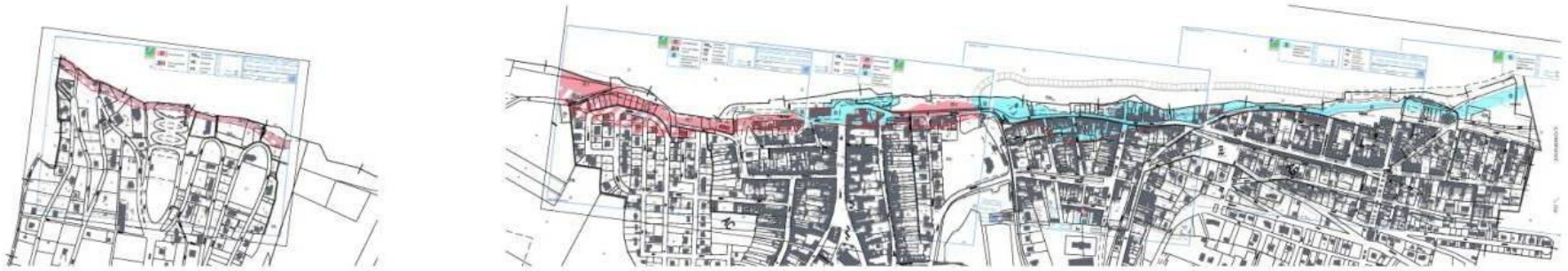
1/4 L'étude de restauration des plages et du littoral d'Ault-Onival

En 1999, la commune d'Ault confie au bureau d'études SOGREAH, une étude d'analyse de son littoral et des ouvrages de protection.

Les conclusions de l'étude confirment les enjeux financiers auxquels la commune d'Ault devra se confronter dans la prochaine décennie pour restaurer son patrimoine d'ouvrages littoraux.

La dépense globale est évaluée à 132 MF (valeur 1999). Devant ce constat les décideurs hésitent, plusieurs projets sont mis à l'étude mais finalement ces projets n'aboutissent pas (réparation des dommages au droit de l'exutoire de la rue des pêcheurs, création d'un exutoire pérenne, rechargements locaux en enrochements, entretien revêtement berme intermédiaire) et plus récemment la reconstruction du perré d'Onival.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Recollement du PPR sur l'ensemble du linéaire littoral bâti – Ault © INterland

1/5 La gestion du risque

La gestion du risque comporte plusieurs volets complémentaires dont un volet prévention dont fait partie le PPR et incitant a repenser l'urbanisme dans une vision de développement durable. Depuis 2001, le plan de prévention des risques liés au recul du trait de côte sur le territoire de la commune d'Ault, du Bois de Cise à Onival, élabore les mesures de protection réglementaires et de prévention à long terme sur les zones les plus exposées au recul de la falaise sur la période des 100 ans à venir.

Toutefois ces mesures ne protègent pas de n'importe qu'elle ampleur de phénomène naturel. Par ailleurs l'effet de la mer sur les falaises n'est pas statique dans la durée. Le contexte évolue au cours des années et il importe aussi de l'intégrer dans l'approche du risque.

Après avoir établi une analyse de l'aléa puis du risque, le PPR définit trois types de zones réglementaires :
- en secteur non protégé, les zones de risque fort déclarées inconstructibles ;
- en secteur non protégé, les zones de risque moyen déclarées à constructibilité réduite ;
-en secteurs protégés par un ouvrage longitudinal, les zones de risque faible sont déclarées constructibles sous conditions.

Le PPR s'inscrit dans la politique du ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la réduction du risque d'érosion et repose sur un objectif fondamental : prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement et le développement.

Il concerne le volet prévention de cette politique de gestion des risques naturels, en proposant des règles pour gérer l'avenir ; quant aux ouvrages de défense contre la mer, ces derniers relèvent du volet protection, répondant aux besoins de protection des vies humaines.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

La falaise depuis le casino municipal – Ault © INterland

1/6 Les projets à l'échelle communale

Depuis plus de 10 ans, le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (SMBSGLP) est associé à la commune d'Ault, dans la recherche de solutions de développement pertinentes.

Plutôt que de répondre à l'urgence en fonction des coups de tempêtes, une stratégie de reconquête des espaces urbains littoraux, orientée vers la création de valeur ajoutée indispensable à la revitalisation économique de la commune a été élaborée.

Il existe aujourd'hui une réelle opportunité de projeter à Ault-Onival une stratégie d'aménagement et de développement durable. L'objectif de cette stratégie est la prise en compte des paramètres liés à l'érosion du trait de côte dans l'urbanisation maitrisée, en continuant d'assurer la sécurité des personnes et des biens dans les zones menacées.

Cette stratégie a été développée en accord avec la Commune, le Conseil Général, le Conseil Régional (inscription au CPER2000-2006) et l'Etat (fonds Barnier mobilisables).

Une première étape a été franchie par l'acquisition du site du Moulinet par la collectivité (SMBSGLP) en décembre 2003 : 6.5 hectares surplombant la mer, en dehors des zones à risques (à 150 mètres en arrière du trait de côte), pour un montant de 650 000 € (financement 40 % Région, 60% dotation d'investissement SMBSGLP).

Cette vaste enclave ré ouverte au public puis ré exploitée, devrait permettre aux habitants de tirer tous les bénéfices d'une nouvelle dynamique. Un projet exemplaire pourrait se dessiner et créer un événement urbain à la mesure de la beauté de la falaise vive.

Deux études ont été menées dans le cadre de cette stratégie, sous maîtrise d'ouvrage SMBSGLP. La première sur le site du Moulinet à Ault, la seconde sur le pôle balnéaire d'Onival à Ault.

Un comité de pilotage commun aux deux opérations associe tous les acteurs concernés, de la manière la plus large possible, avec l'engagement de maintenir le dialogue avant même que soient prises des décisions importantes.

Une troisième opération, la reconquête des espaces publics du centre ville, sous maitrise d'ouvrage communale a été reportée.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Les phoques © LeCornec/Géos AEL

Par ailleurs la commune a engagé une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure engagée concomitamment avec la commune voisine de WOIGNARUE sur laquelle se localise une partie de l'agglomération d'ONIVAL, devra assurer la cohésion des différents projets dans le respect des principes du développement durable et de la gestion intégrée des zones côtières. La phase de diagnostic préalable est en cours de réalisation.

1/7 Les projets à l'échelle de la côte picarde et normande

Dans le cadre de l'appel à projets 2005 « Gestion intégrée des zones côtières » (GIZC), le Comité interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire a retenu le dossier déposé par le SMBSGLP « la Baie de Somme et sa région : un territoire de projets s'essayant aux principes de la Gestion intégrée de la Zone côtière ». Le champ d'expérimentation retenu s'étend au sud de la Baie de Somme, de St Valery-sur-Somme à Mers-les-Bains.

La commune est également sur le territoire de préfiguration du Parc Naturel Régional de Picardie Maritime et celui du Parc Naturel Marin des Trois Estuaires.

Par ailleurs, Ault fait parti du périmètre la Baie de Somme labélisé «Grand Site de France». Les communes de Mers-les-Bains et d'Ault ont demandé à être rattachées à la démarche de classement des falaises à l'UNESCO initiée par le Conseil Général de la Seine Maritime.

1/8 Une nouvelle réflexion stratégique pour la commune

Pendant longtemps, la gestion du littoral s'est organisée autour du réflexe de défense, à tout prix.

Aujourd'hui, il s'agit, en fonction des enjeux économiques, humains et environnementaux, de prendre en compte la réalité du risque dans les choix d'aménagement du littoral. La commune d'Ault s'est engagée à définir une stratégie urbaine à long terme et intégrant une gestion raisonnée du trait de côte.

En novembre 2010, une nouvelle étape a été franchie : le lancement des deux lots de l'étude stratégique. Les groupement Sogreah a été retenu pour le lot 1 et le groupement INterland pour « l'étude stratégique du développement communal et de gestion durable de l'érosion côtière» dont ce document en rapporte la démarche et les conclusions.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

2 / LA METHODE DE TRAVAIL

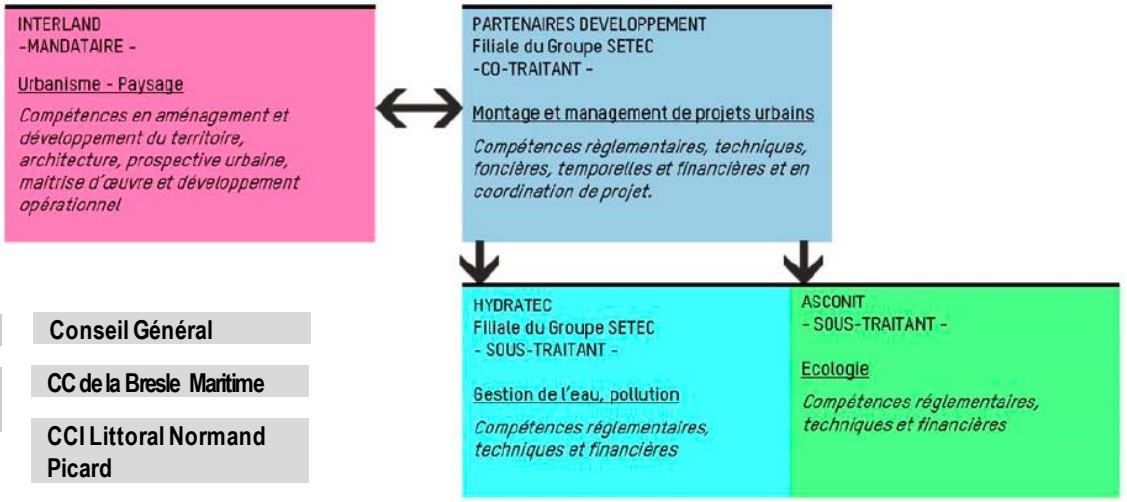
2/1 la maitrise d'ouvrage

La maitrise d'ouvrage est la commune d'Ault assistée par le SMBSGLP.

2/2 Le groupement prestataire

Ce groupement est composé :

-d'un mandataire : Interland
-d'un co-traitant : Partenaires Développement.
-de deux sous-traitants : Hydratec, Asconit



2/3 Les partenaires

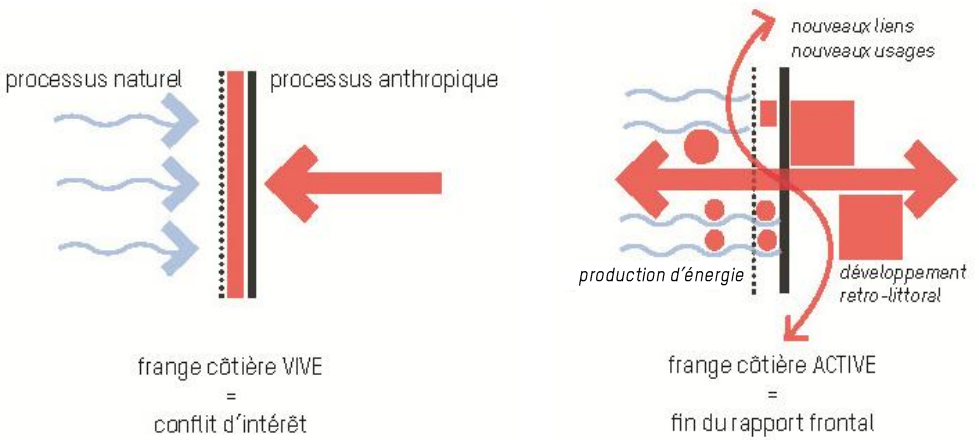
- Préfecture - SGAR
- Sous-préfecture
- DREAL
- Conseil Régional
- Mission de préfiguration du PNR
- Conseil Général
- CC de la Bresle Maritime
- CCI Littoral Normand Picard

2/4 Notre approche

Notre regard extérieur et nos visions croisées d'experts dans différents domaines nous permettent de bien comprendre l'évolution de paradigme qui s'est joué dans les dernières années et sur quels volets retravailler pour reconstruire un projet plus adapte.

La situation complexe, d'une dynamique convergente entre deux processus - le premier, naturel, se déplaçant vers les terres (érosion des falaises) et le second, anthropique, se rapprochant de la mer (activité maritime, villégiature balnéaire) a été la source d'inspiration des principes et axes de travail de l'équipe.

L'objet de cette étude pré-opérationnelle, s'inscrit dans ce nouveau temps, celui de l'acceptation du processus naturel, et donc, du risque littoral.



Schémas illustrant l'évolution de la conception du trait de côte : vers la fin du rapport frontal © INterland

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Fin novembre 2010 Mi-avril 2011 29 mai Fin-octobre Mi-mars 2012

PHASE 1 : LE DIAGNOSTIC | **PHASE 2 : LES SCENARIOS** | **PHASE 3 : OPERATIONNEL**

2/4 La méthodologie de travail et planning général

Le travail proposé dans le cadre de cette réflexion, vise à définir un véritable projet politique, marquant un tournant majeur dans la posture de la commune d'Ault face à l'érosion côtière.

Après une première phase de diagnostic, qui a croisé les approches économiques, sociologiques, urbaines, paysagères, environnementales et plus globalement, politiques, esthétiques et techniques de l'érosion côtière du littoral d'Ault-Onival, il nous est apparu incontournable d'organiser des Ateliers thématiques avec les parties prenantes (acteurs associés au pilotage de la mission ainsi que les associations habitantes). Ces ateliers ont permis de compléter/ partager le diagnostic mais surtout d'esquisser les différents scénarios stratégiques jouables pour le développement de la commune (cf. partie 4 / Ateliers).

La phase suivante a consisté à définir deux scénarios, volontairement contrastés, caractérisant les deux postures communales face à l'érosion côtière :

-Le scénario balnéaire faisait le pari d'une attraction touristique saisonnière liée à la mer (base de loisirs d'Onival, plage au centre bourg…), poursuivant une politique de protection renforcée du trait de côte. Ce scénario reportait le poids technique et financier de l'acceptation de l'érosion côtière sur les générations futures.

- Le scénario belvédère portait une tout autre vision, celle d'une démarche pilote : accepter de reculer en accord avec sa nouvelle situation géographique de promontoire sur la mer. Ce scénario comptait sur la forte exemplarité de ce choix pour assurer une visibilité et une attraction (touristique, scientifique, environnementale…) levier d'un nouveau développement économique de la commune.

La dernière étape fut le moment de la déclinaison pré-opérationnelle du scénario retenu.

Nous avons opté pour une démarche alliant de manière systématique les séquences littorales aux situations urbaines de la commune. Cette pensée simultanée est transversale à l'étude. Séquences littorales et situations urbaines seront définis dans le diagnostic (PHASE 1) avant d'être le support de choix contrastés définissant les scénarios (Phase 2) puis de la déclinaison pré-opérationnelle.

De la même manière, l'articulation des échelles est primordiale. A l'échelle du grand territoire, par exemple; nous avons cherché à tirer profit des opportunités offertes (le Grand Site, le Vimeu Industriel, la communauté de commune, le pays, la préfiguration du parc naturel régional…) sources d'éclairages et d'inspiration dans l'élaboration de la stratégie à l'échelle de la commune d'Ault. Ce croisement nous a permis de questionner des programmes envisagés sur la commune : quelle est le niveau d'intégration d'Ault dans les circuits touristiques du Grand Site ? La programmation du Moulinet est-elle à la hauteur du caractère exceptionnel du site et de son potentiel stratégique dans le rayonnement de la commune ?

Légende

Réunions de lancement

Comité technique

Comité de pilotage

Ateliers

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3 / LE DIAGNOSTIC

3/1 Le paysage

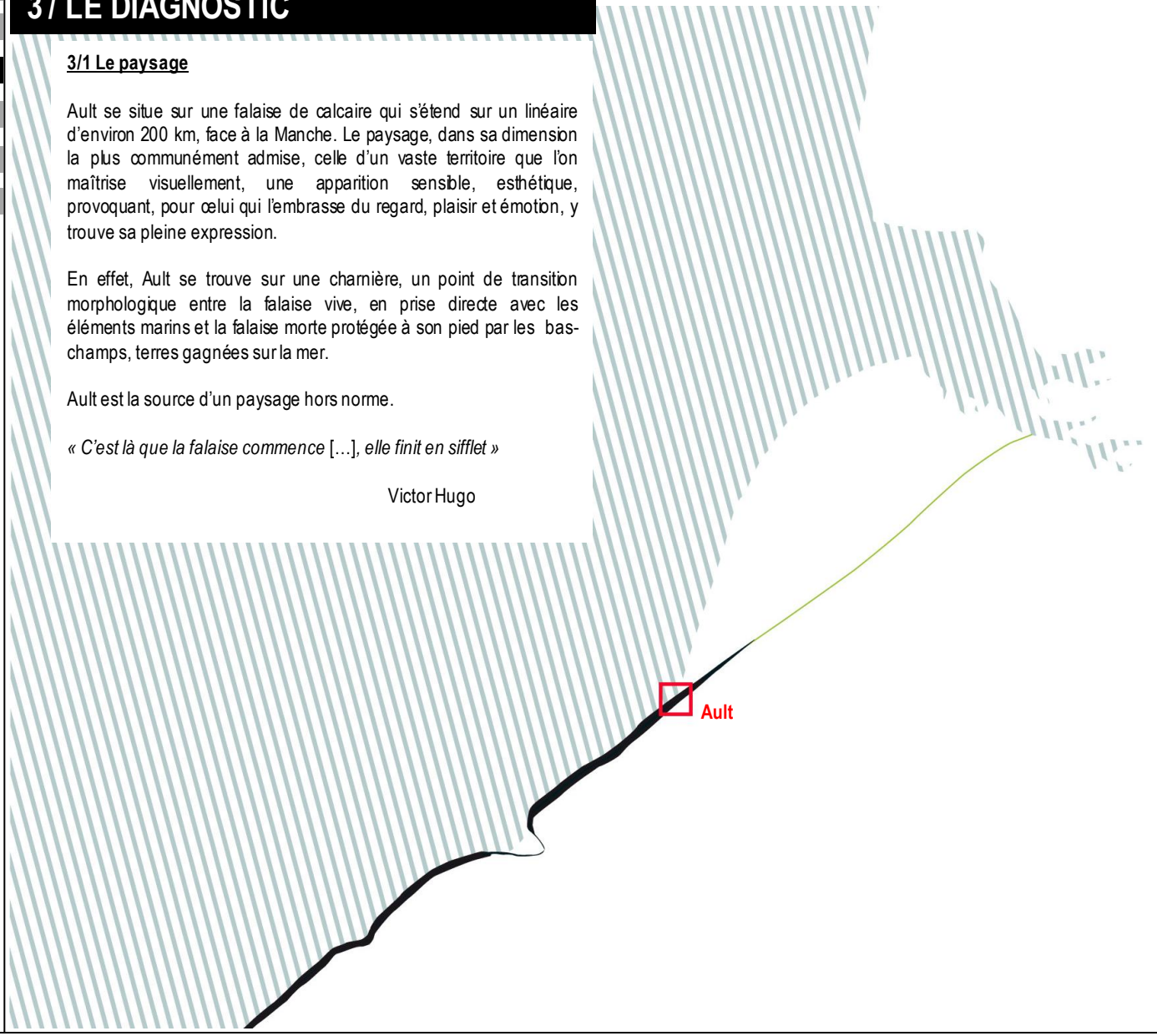
Ault se situe sur une falaise de calcaire qui s'étend sur un linéaire d'environ 200 km, face à la Manche. Le paysage, dans sa dimension la plus communément admise, celle d'un vaste territoire que l'on maîtrise visuellement, une apparition sensible, esthétique, provoquant, pour celui qui l'embrasse du regard, plaisir et émotion, y trouve sa pleine expression.

En effet, Ault se trouve sur une charnière, un point de transition morphologique entre la falaise vive, en prise directe avec les éléments marins et la falaise morte protégée à son pied par les bas-champs, terres gagnées sur la mer.

Ault est la source d'un paysage hors norme.

« C'est là que la falaise commence […], *elle finit en sifflet »*

Victor Hugo



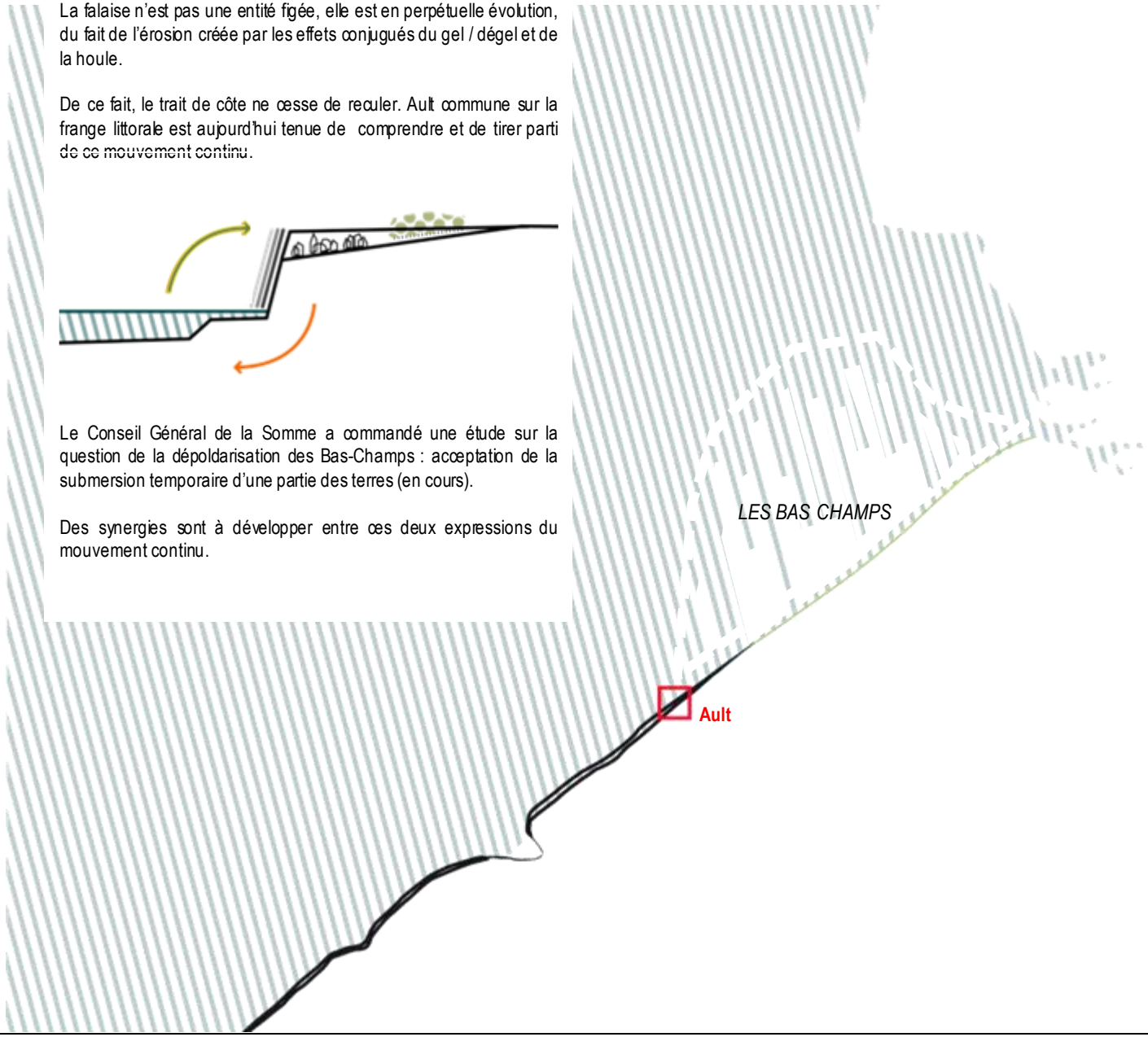
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

La falaise n'est pas une entité figée, elle est en perpétuelle évolution, du fait de l'érosion créée par les effets conjugués du gel / dégel et de la houle.

De ce fait, le trait de côte ne cesse de reculer. Ault commune sur la frange littorale est aujourd'hui tenue de comprendre et de tirer parti de ce mouvement continu.

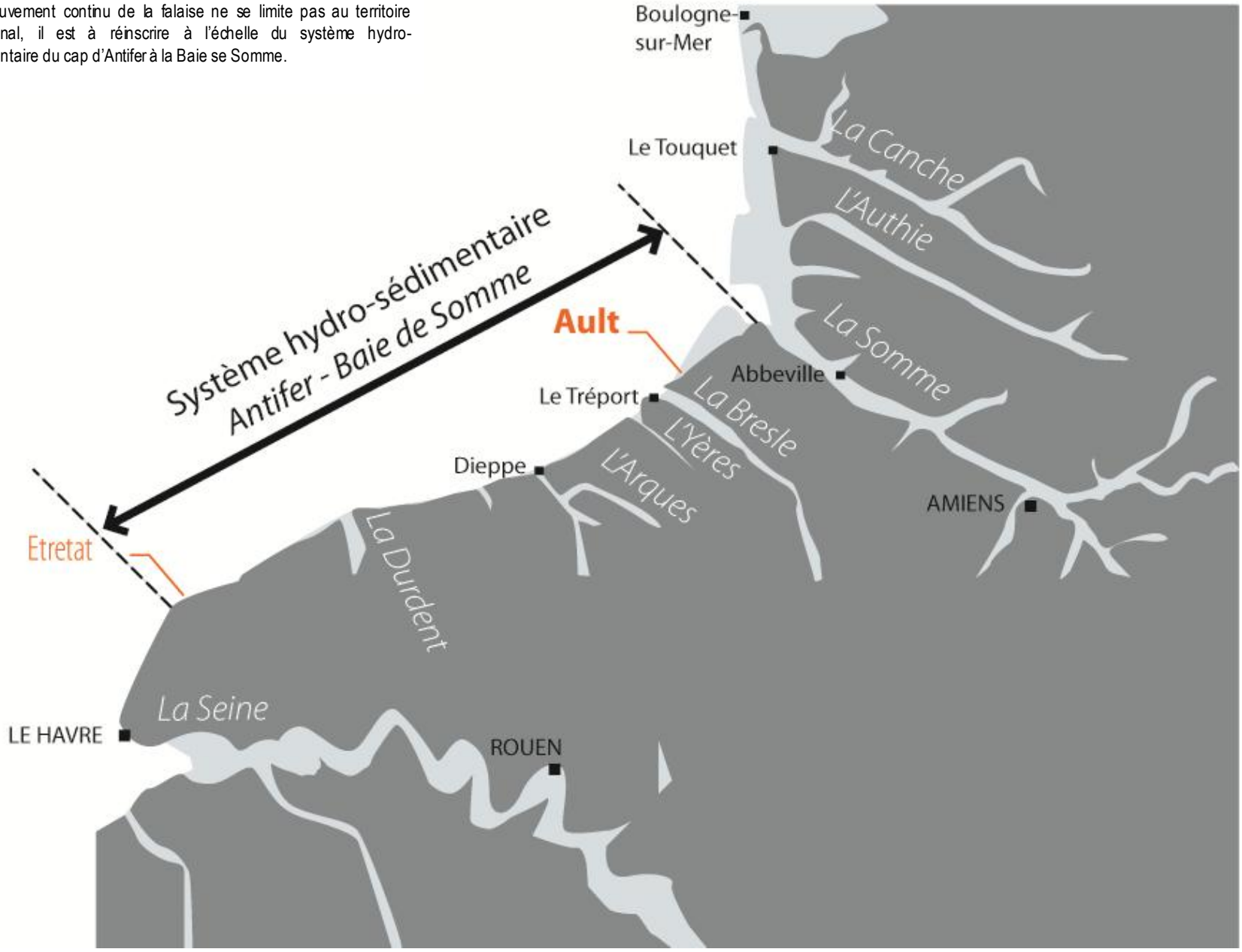
Le Conseil Général de la Somme a commandé une étude sur la question de la dépoldarisation des Bas-Champs : acceptation de la submersion temporaire d'une partie des terres (en cours).

Des synergies sont à développer entre ces deux expressions du mouvement continu.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Ce mouvement continu de la falaise ne se limite pas au territoire communal, il est à réinscrire à l'échelle du système hydro-sédimentaire du cap d'Antifer à la Baie se Somme.

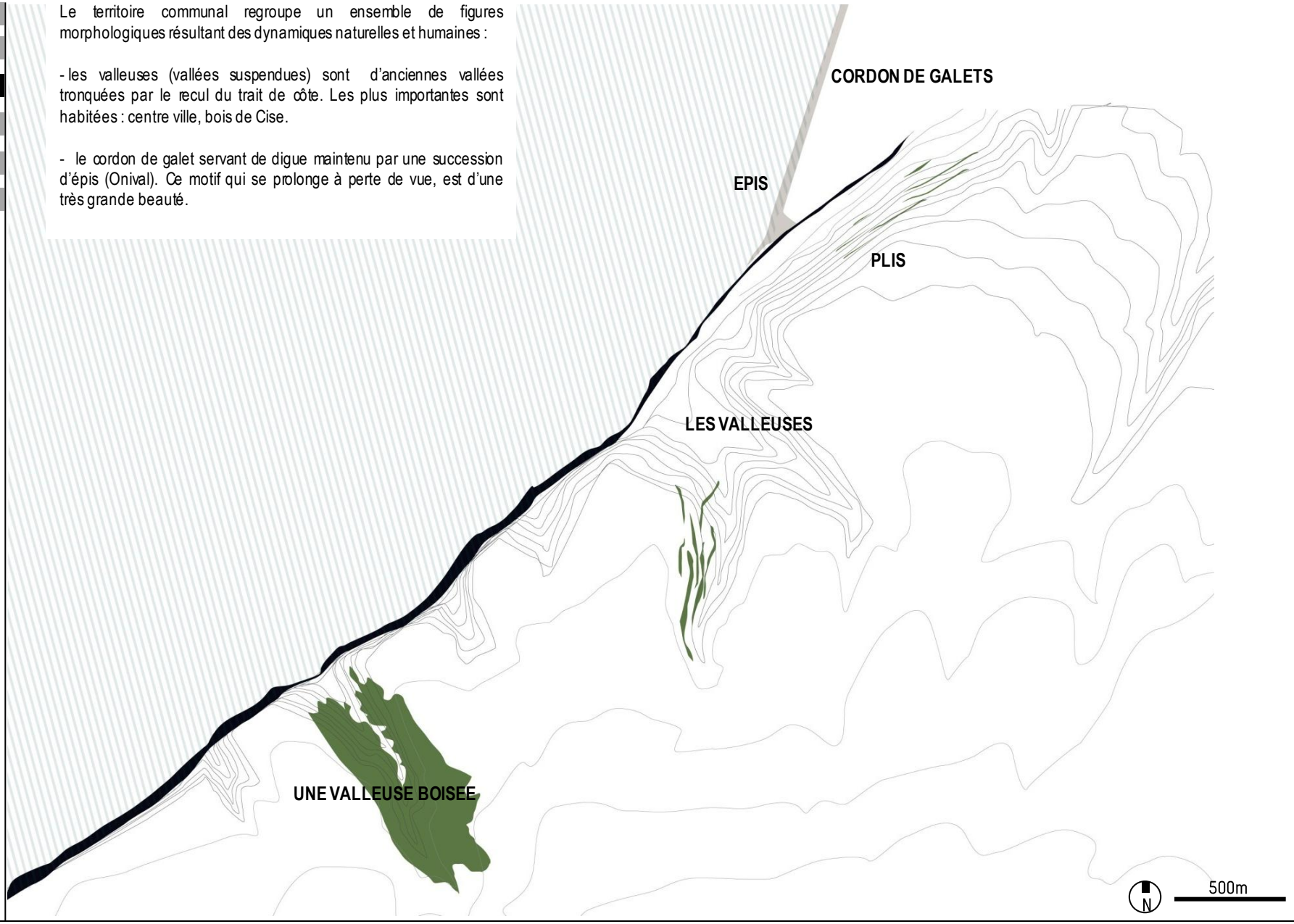


1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le territoire communal regroupe un ensemble de figures morphologiques résultant des dynamiques naturelles et humaines :

- les valleuses (vallées suspendues) sont d'anciennes vallées tronquées par le recul du trait de côte. Les plus importantes sont habitées : centre ville, bois de Cise.

- le cordon de galet servant de digue maintenu par une succession d'épis (Onival). Ce motif qui se prolonge à perte de vue, est d'une très grande beauté.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Un projet de territoire nous semble en résonance avec les éléments de grand paysage décrits précédemment : celui des éoliennes off shore.

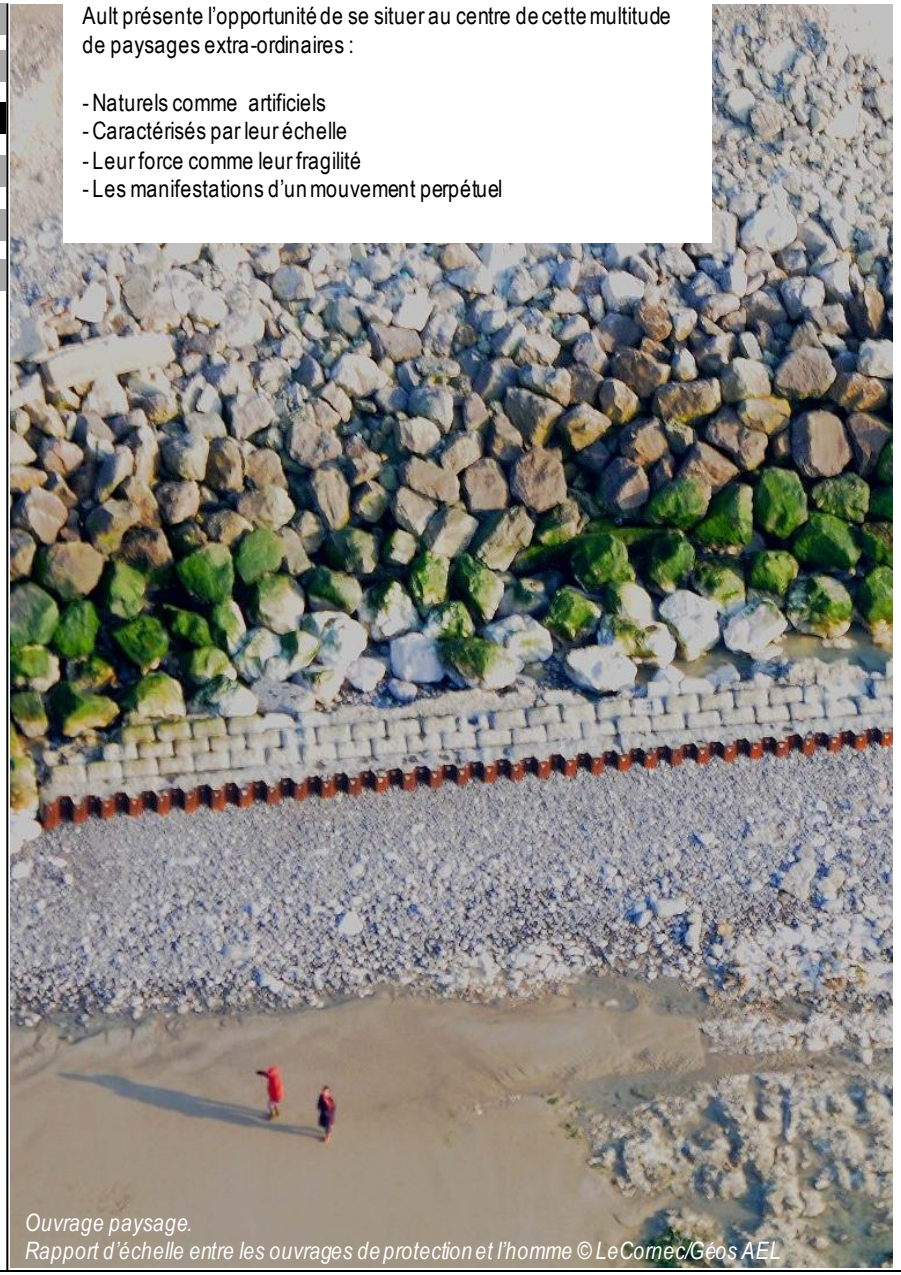
Ault ne peut-elle pas en devenir le point de départ d'excursion à la rencontre du paysage de mats d'éoliennes ?

Étude Abies pour la Compagnie du Vents

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Ault présente l'opportunité de se situer au centre de cette multitude de paysages extra-ordinaires :

- Naturels comme artificiels
- Caractérisés par leur échelle
- Leur force comme leur fragilité
- Les manifestations d'un mouvement perpétuel



Ouvrage paysage.
Rapport d'échelle entre les ouvrages de protection et l'homme © LeCornec/Géos AEL

Les bas champs : un paysage d'entre deux © Altimage_SMBSGLP

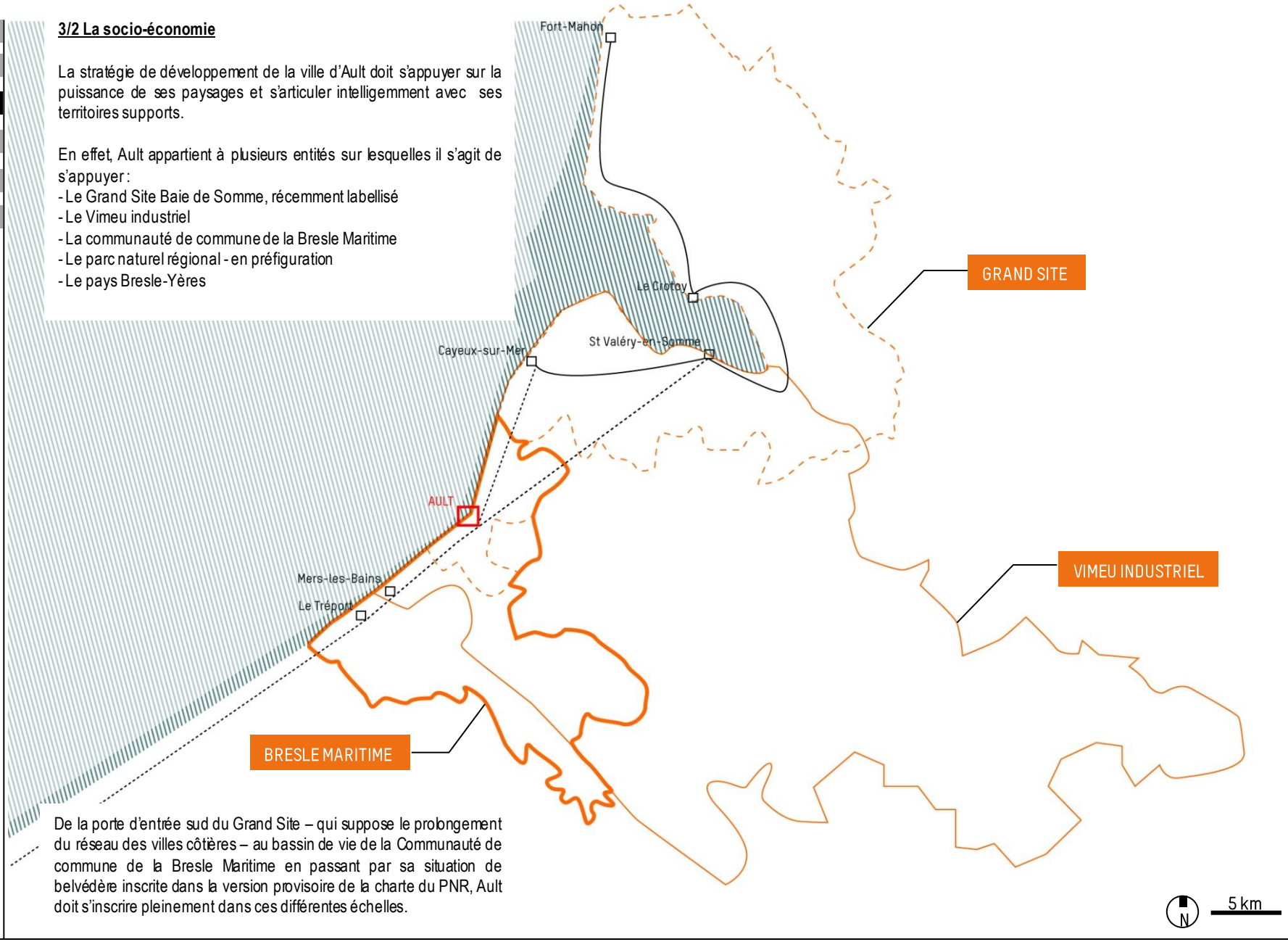
La falaise vive, rapport de force entre la terre et la mer © Altimage_SMBSGLP

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/2 La socio-économie

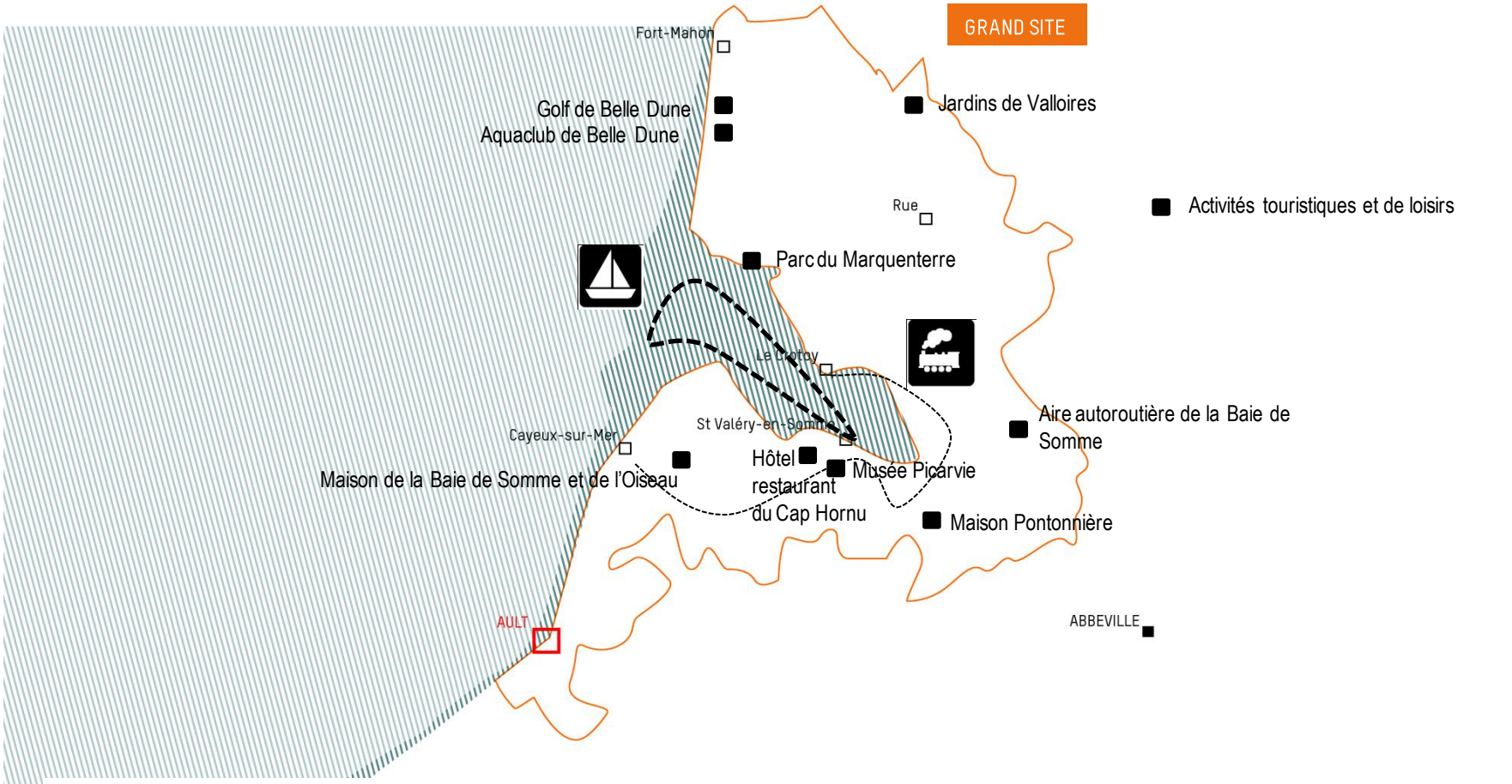
La stratégie de développement de la ville d'Ault doit s'appuyer sur la puissance de ses paysages et s'articuler intelligemment avec ses territoires supports.

En effet, Ault appartient à plusieurs entités sur lesquelles il s'agit de s'appuyer :
- Le Grand Site Baie de Somme, récemment labellisé
- Le Vimeu industriel
- La communauté de commune de la Bresle Maritime
- Le parc naturel régional - en préfiguration
- Le pays Bresle-Yères



De la porte d'entrée sud du Grand Site – qui suppose le prolongement du réseau des villes côtières – au bassin de vie de la Communauté de commune de la Bresle Maritime en passant par sa situation de belvédère inscrite dans la version provisoire de la charte du PNR, Ault doit s'inscrire pleinement dans ces différentes échelles.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Ault est inscrite dans un territoire naturel et touristique reconnu : la baie de somme, labélisée Grand Site.
Ce territoire est très attractif notamment au nord (parc du Marquenterre). Plus d'un million de visiteurs par an y font le déplacement avec une dépense moyenne par jour et par personne de 48 euros. De plus, dans le secteur touristique, étaient recensés plus de 9000 emplois en 1999.

La commune d'Ault ne tire par assez parti de ce formidable potentiel touristique (6000 touristes à Ault chaque année). Ceci s'explique par sa faible inscription dans les réseaux touristiques (cf. carte).

Légende

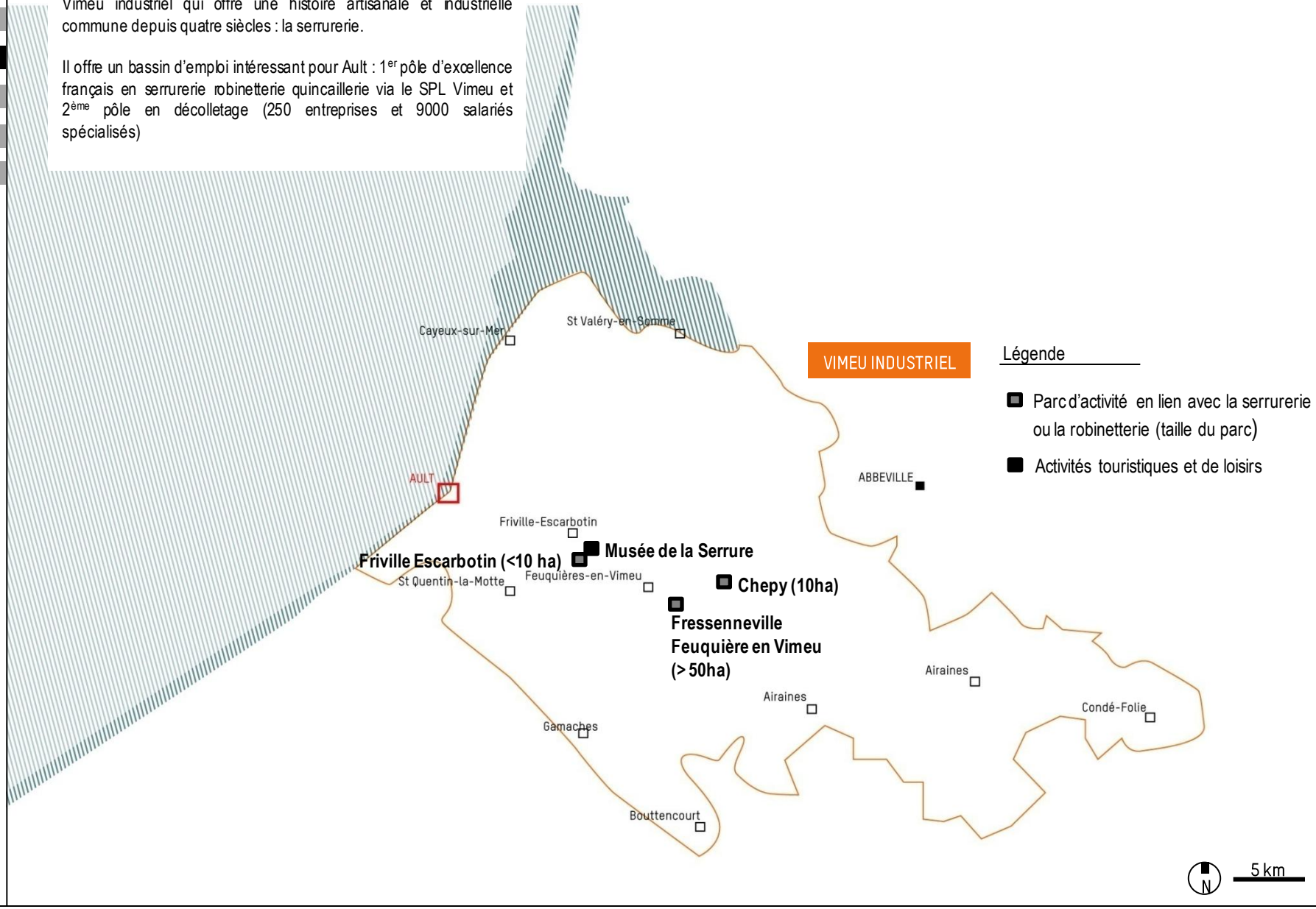
--------- Chemin de fer de la Baie de Somme
▪▪▪▪▪▪ Balade en bateau
■ Principales activités touristiques et de loisirs

N 5 km

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

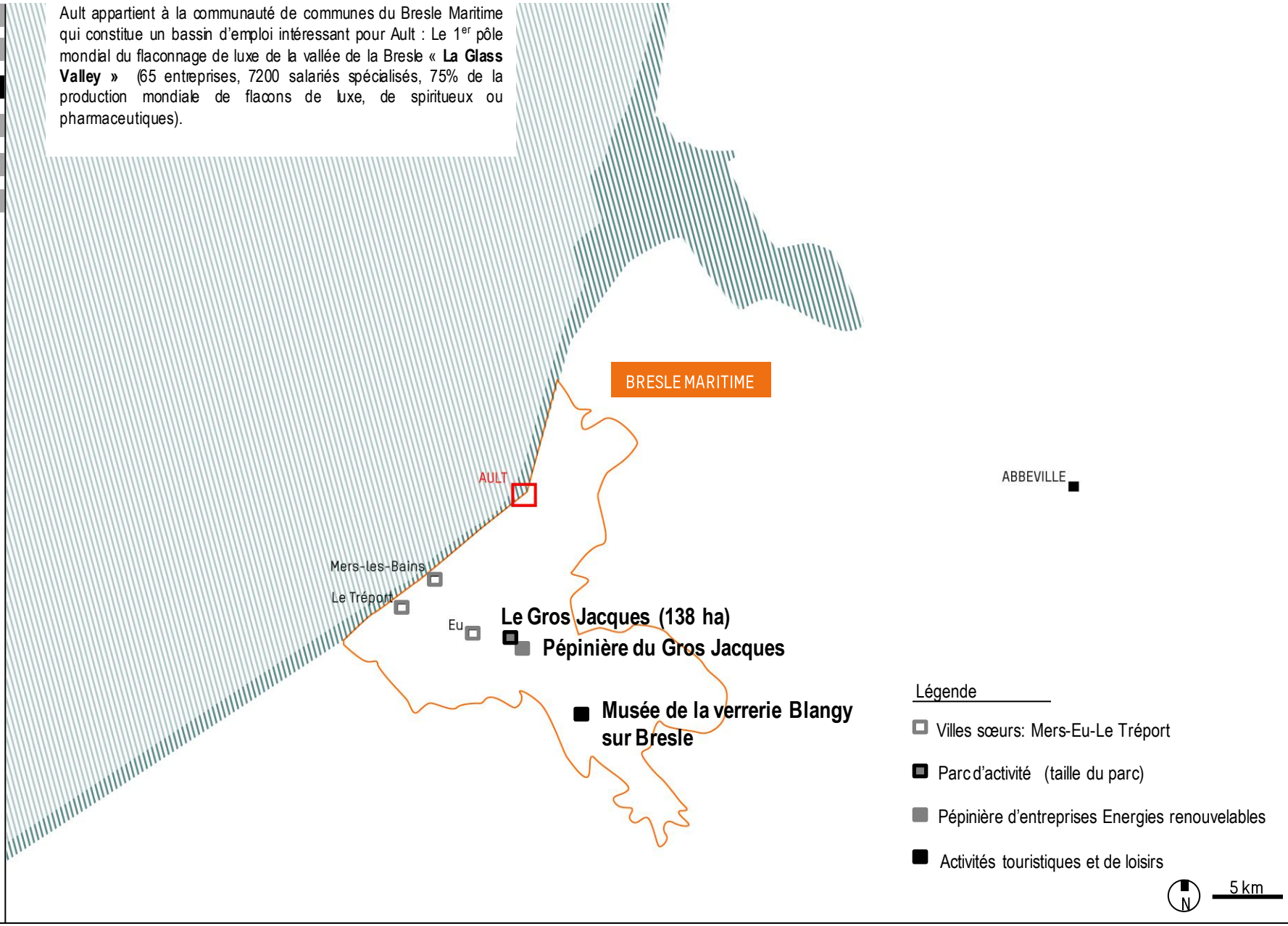
Ault est inscrite dans un territoire économique identifié : la vallée du Vimeu industriel qui offre une histoire artisanale et industrielle commune depuis quatre siècles : la serrurerie.

Il offre un bassin d'emploi intéressant pour Ault : 1er pôle d'excellence français en serrurerie robinetterie quincaillerie via le SPL Vimeu et 2ème pôle en décolletage (250 entreprises et 9000 salariés spécialisés)



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

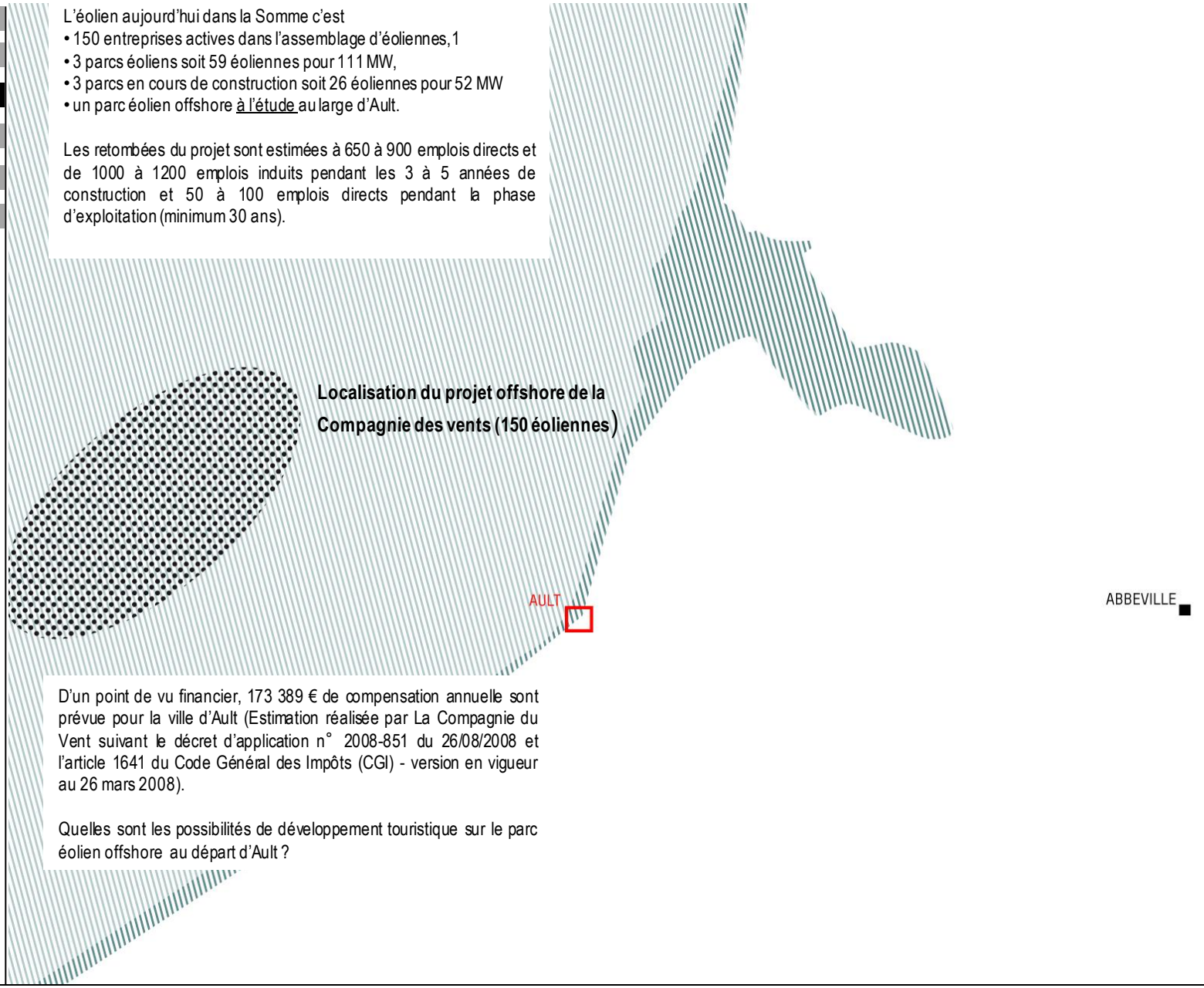
Ault appartient à la communauté de communes du Bresle Maritime qui constitue un bassin d'emploi intéressant pour Ault : Le 1er pôle mondial du flaconnage de luxe de la vallée de la Bresle « **La Glass Valley »** (65 entreprises, 7200 salariés spécialisés, 75% de la production mondiale de flacons de luxe, de spiritueux ou pharmaceutiques).



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

L'éolien aujourd'hui dans la Somme c'est
- 150 entreprises actives dans l'assemblage d'éoliennes,1
- 3 parcs éoliens soit 59 éoliennes pour 111 MW,
- 3 parcs en cours de construction soit 26 éoliennes pour 52 MW
- un parc éolien offshore à l'étude au large d'Ault.

Les retombées du projet sont estimées à 650 à 900 emplois directs et de 1000 à 1200 emplois induits pendant les 3 à 5 années de construction et 50 à 100 emplois directs pendant la phase d'exploitation (minimum 30 ans).



Localisation du projet offshore de la Compagnie des vents (150 éoliennes)

D'un point de vu financier, 173 389 € de compensation annuelle sont prévue pour la ville d'Ault (Estimation réalisée par La Compagnie du Vent suivant le décret d'application n° 2008-851 du 26/08/2008 et l'article 1641 du Code Général des Impôts (CGI) - version en vigueur au 26 mars 2008).

Quelles sont les possibilités de développement touristique sur le parc éolien offshore au départ d'Ault ?

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

A l'échelle de la commune, Ault dispose d'un potentiel touristique intéressant sur lequel la stratégie doit s'appuyer :

▪ **Une situation géographique privilégiée de littoral et un front de mer préservé**

▪ **Un patrimoine naturel unique**
- Le Hâble d'Ault
- Le berceau des falaises

▪ **Une ville riche en histoires**
- Mythe de la ville engloutie
- Passage de Victor Hugo
- Histoire de l'artisanat de la serrurerie
- Histoire du tourisme balnéaire de la fin du XIX^{ème}

▪ **Un patrimoine architectural authentique**
- Les villas aultoises de style Belle-Époque
- Un beffroi ecclésiastique du XIV^{ème}
- Le phare
- Le château du Moulinet

▪ **Des acteurs dynamiques porteurs de projets**
- L'Office du tourisme d'Ault
- Le Syndicat Mixte BS GLP

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

La commune d'Ault est caractérisée par une fragilité socio-économique notoire :

▪ Une population vieillissante et en déclin :
- 1 848 habitants avec une baisse de 1,4% entre 1999 et 2007 (Insee 2007).
- 30% de la population de plus de 60 ans (contre 24% en Picardie Maritime et 19% dans la Somme).
- Augmentation du nombre de retraités ou pré retraités : 9,5% en 1999 et 13,2% en 2007.

▪ Une population **aux faibles revenus**
- 16 718 € : revenu annuel moyen par ménage (Insee 2007).

▪ Un taux de **chômage élevé** dans un territoire plutôt préservé :
- Vimeu 9,6% de chômage en 2010 (Pôle Emploi),
- Ault 13,8% de chômeurs dans la population 15-64 ans en 2007 (Pôle Emploi).

▪ Diminution des jeunes actifs : 9,5% en 1999 et 6,8 % en 2007.

▪ Un nombre d'emplois très faible : **389 emplois**

▪ Un patrimoine bâti dégradé à cause du **vieillissement du parc de logements : 80% construit avant 1974**

▪ Un **fort taux de résidences secondaires** qui semblent peu fréquentées et peu entretenues : 40% de résidences principales contre **52 % de résidences secondaires** et 8% de logements vacants

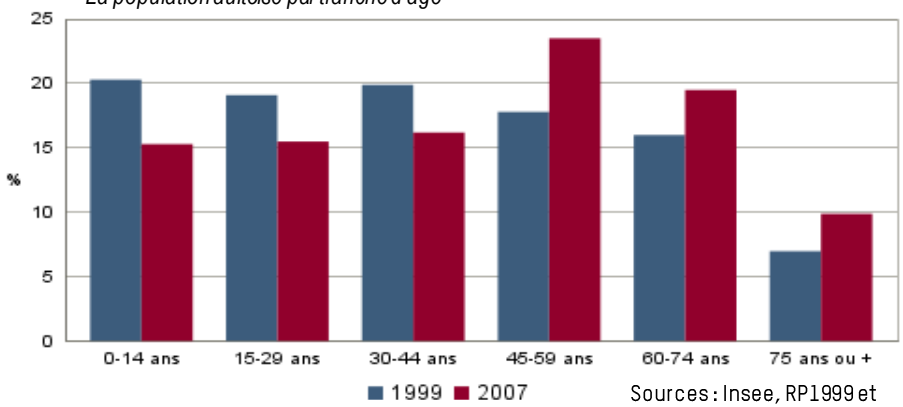
▪ **Peu d'hébergement touristique** : 2 campings (190 emplacements), 2 hôtels (39 chambres), un gîte/restaurant (5 chambres), une résidence de vacances (36 logements)

▪ **Faible qualité** de l'hébergement touristique : seul le Bois-de-Cise (15 chambres) est haut-de-gamme

Une activité commerçante peu vivante
31 commerces qui ont tendance à fermer
7 restaurants qui ne sont pas toujours ouverts

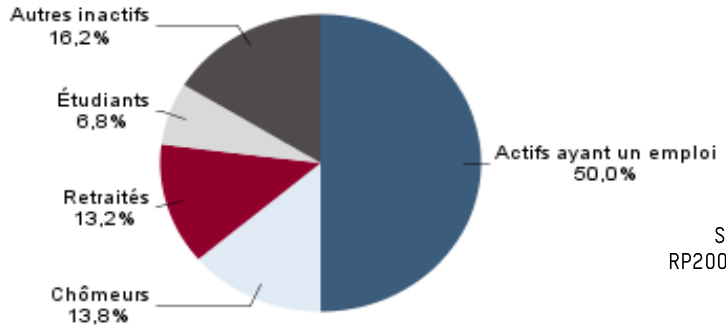
▪ Espace public peu entretenu

La population aultoise par tranche d'âge



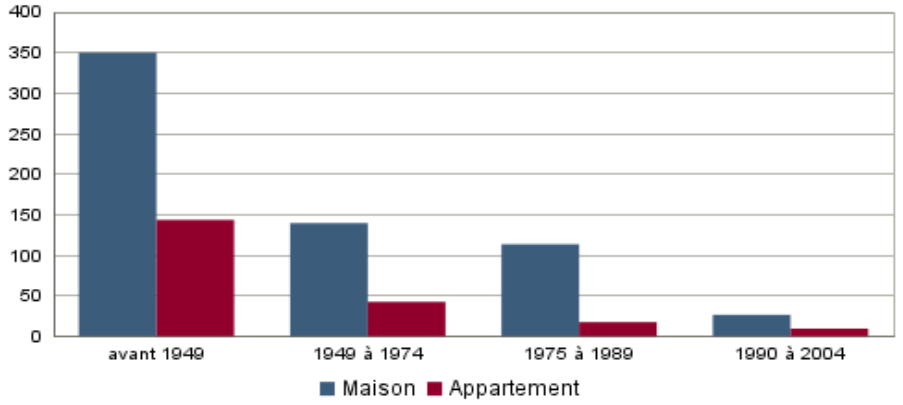
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La population aultoise, par activités



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Date de construction des résidences principales



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

▪ **Une dette qui pèse beaucoup sur le budget communal**

- Recette de fonctionnement: **2,4 millions** € en 2009

- Dette de la commune de 1,2 million € en 2009 qui représente une charge très élevée pour la commune : la part affectée au remboursement de la dette est de **12% des recettes**

⇒ Peu de marge de manœuvre financière et une forte dépendance aux subventions

⇒ Sans autre emprunt, **dette remboursée d'ici 4 ans**

▪ Taux de la taxe foncière bâti très élevé : 29,36%

⇒ Encourage la dégradation du parc de logement et la fuite des jeunes couples

▪ **Taxe de séjour, un potentiel encore mal exploité :**

- Entre 8000 et 10 000 € de retombées par an à Ault
- 50 000 € à Saint Valéry ou à Cayeux

▪ TLE : 3% sur les constructions neuves

Des taux communaux plutôt élevés exceptée la taux de la taxe d'habitation

Taux d'imposition (2009)	Taux moyen communaux National	Taux moyen communaux Département	Communal
Taxe d'habitation	14,57%	15,13%	**10,05%**
Taxe foncière (bâti)	18,74%	24,03%	**29,36%**
Taxe foncière (non bâti)	44,81%	38,31%	**55,90%**
Taxe professionnelle	15,87%		**16,12%**

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/3 L'urbanisme

Ault comporte des entités dissociées, notamment une partie urbaine développée autour du centre ville d'une part et du Bois de Cise caractéristique d'un urbanisme de villégiature d'autre part.

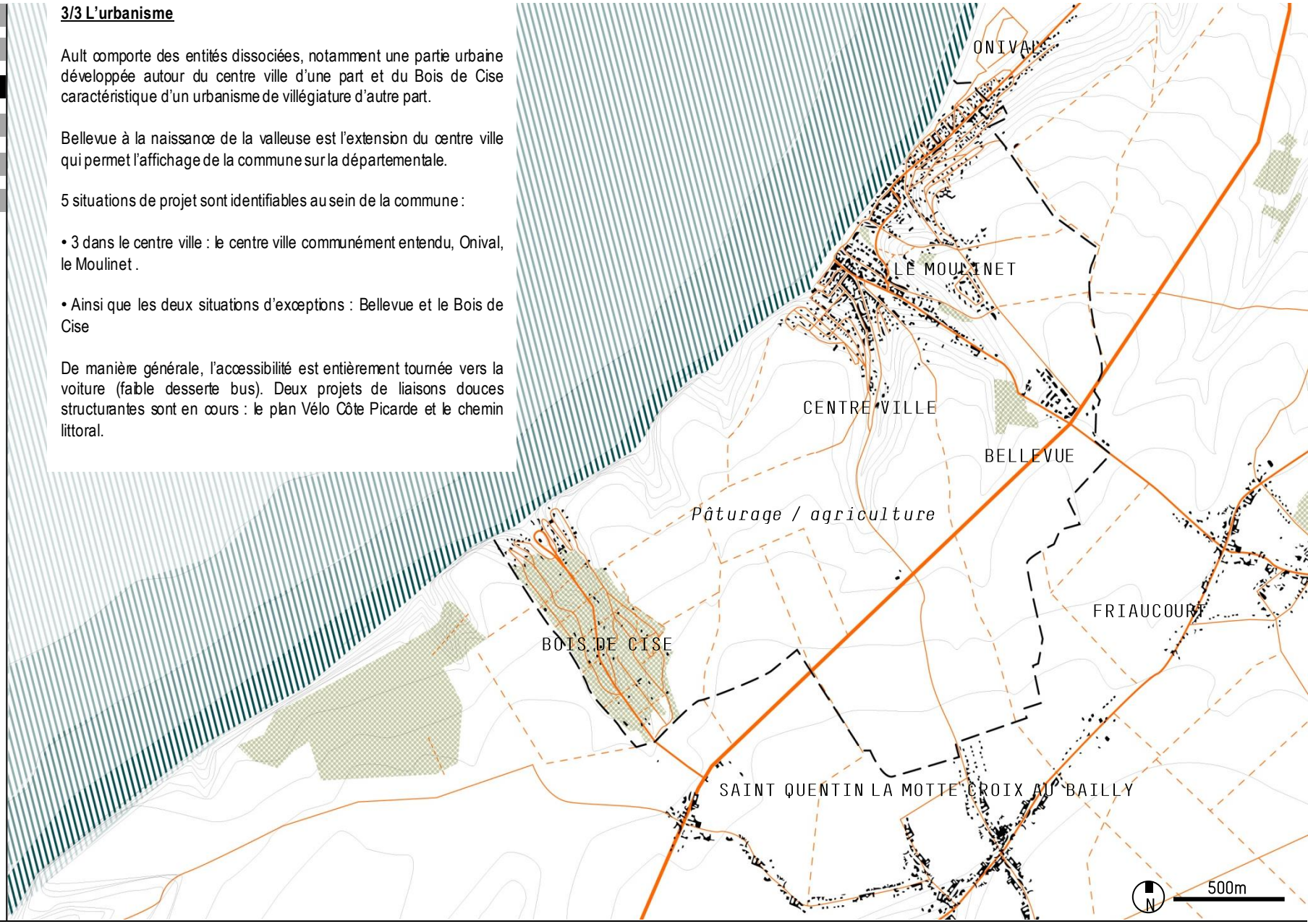
Bellevue à la naissance de la valleuse est l'extension du centre ville qui permet l'affichage de la commune sur la départementale.

5 situations de projet sont identifiables au sein de la commune :

• 3 dans le centre ville : le centre ville communément entendu, Onival, le Moulinet .

• Ainsi que les deux situations d'exceptions : Bellevue et le Bois de Cise

De manière générale, l'accessibilité est entièrement tournée vers la voiture (faible desserte bus). Deux projets de liaisons douces structurantes sont en cours : le plan Vélo Côte Picarde et le chemin littoral.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Onival : une relation frontale à la mer

La trame urbaine s'est constituée de manière linéaire et frontale. Avec un premier front bâti sur la mer, une desserte viaire (rue St Valéry) puis une seconde frange bâtie.

La relation à la mer s'étaie au travers d'un espace public important annonçant la naissance des bas-champs.

Actuellement cet espace sert de parking, port à sec, jeux d'enfants , promenade littorale… Cette logique d'accès à la mer est, nous semble-t-il, à affirmer et à développer. En revanche, l'étude conceptuelle menée par les prestataires successifs AMURES-HEADLIGHT Consulting, dans la perspective de relocalisation du camping de Woignarue, ne nous paraît pas en accord avec une prise en compte de l'érosion côtière.

© LeCornec/Géos AEL

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

En effet, le projet se décompose sur 6 ha de la façon suivante :
•Port à sec 400 -450 bateaux
•Base de voile
•Station de sauvetage
•Plan d'eau et de loisirs de 4 ha 370 m de long sur 80 à 150 m de large
•Club de plage
•Cafétéria 60 ou 140 m²
•Services aux propriétaires de bateaux parkings
•Équipements réversibles (terrains de jeux, kiosque, cerf volant…)
•Plage de 200 m²
•Parking 150 places
Le coût de cette opération s'élève à 4 680 000 euros HT avec scénario financier bâti pour un seul et unique opérateur privé en Délégation de Service Public

Nous émettons une réserve sur ce projet d'un point de vue technique d'abord, sur les difficultés envisageables de création d'un bassin d'eau douce ou mixte, et le cout induit (confortement d'une digue augmentée). D'un point de vu environnemental ensuite, la problématique de gestion écologique du milieu naturel n'est semble-t-il pas prise en compte ainsi que le risque de percolation entre le plan d'eau et la nappe phréatique du Hâble d'Ault. De plus, il ne nous semble pas opportun de créer un équipement de développement économique dans un lieu au risque littoral élevé (augmentation des enjeux et de la vulnérabilité).

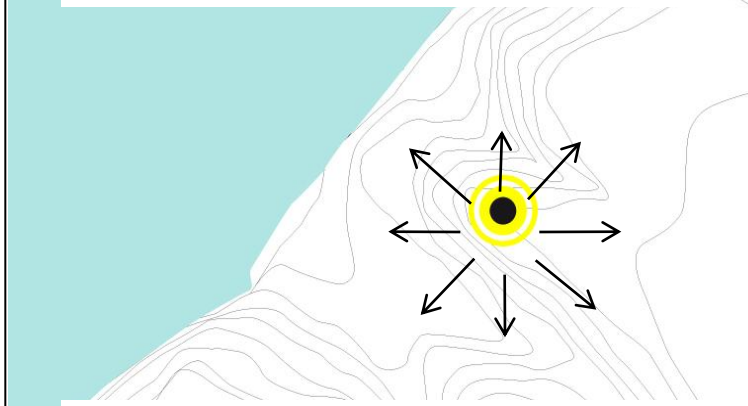
Le projet de plan d'eau © HEADLIGHT Consulting

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le Moulinet : un site d'avenir

Le Moulinet est l'éperon qui sépare les deux valleuses du centre ville. C'est un point dur face à l'érosion côtière, l'unique lieu où il est possible d'embrasser –et de comprendre ! – l'ensemble du paysage d'Ault et de la Baie de Somme.

Le projet conçu par Sum Research, prestataire du SMBSGLP, a pour ambition de faire émerger un nouveau quartier pleinement intégré à la ville par sa programmation (mixité d'habitat, place publique structurante…) et ses usages (résidence tourisme, restaurant / salon de thé, salle festive et culturelle, parking relais, rénovation de l'escalier et de la porte Bréhamet…).



Le site du Moulinet nous semble le site stratégique ou le levier, le lieu de l'articulation avec l'opération Grand Site. C'est par le Moulinet que la ville d'Ault peut amorcer un changement d'image.

Image qui passera par :
- la qualité de l'insertion urbaine de sa programmation, de ses espaces publics avec les pôles urbains existants,
- la très grande relation entre sa situation exceptionnelle et la nature de sa programmation.

Sur ce dernier point, nous avons, à cette étape de diagnostic, l'intuition que la programmation annoncée de la salle festive et culturelle (Premier Acte – prestataire) pourrait être enrichie ou plus influencée par la situation d'exception du Moulinet. Nous détaillerons notre proposition au moment des scénarios.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

LE MOULINET (sum research – septembre 2010)

Programmation
Le programme prévisionnel de la ZAC du Moulinet validé au stade du Dossier de Création le 19 Septembre 2011 prévoit notamment le développement sur cette opération de 7 hectares de :

- Environ 190 logements groupés et/ou jumelés :
- Un pôle d'hébergements touristiques (hôtellerie, résidence de tourisme,...) :
- Un équipement multi-fonctionnel festif (détaillé ci-dessous)
-Parking de 150 places

Fonctions :
- renforcer l'attractivité du bourg d'Ault
- accueillir une programmation complémentaire à celles existant dans le centre-ville
- lier le centre ville à Onival à l'abri du recul littoral

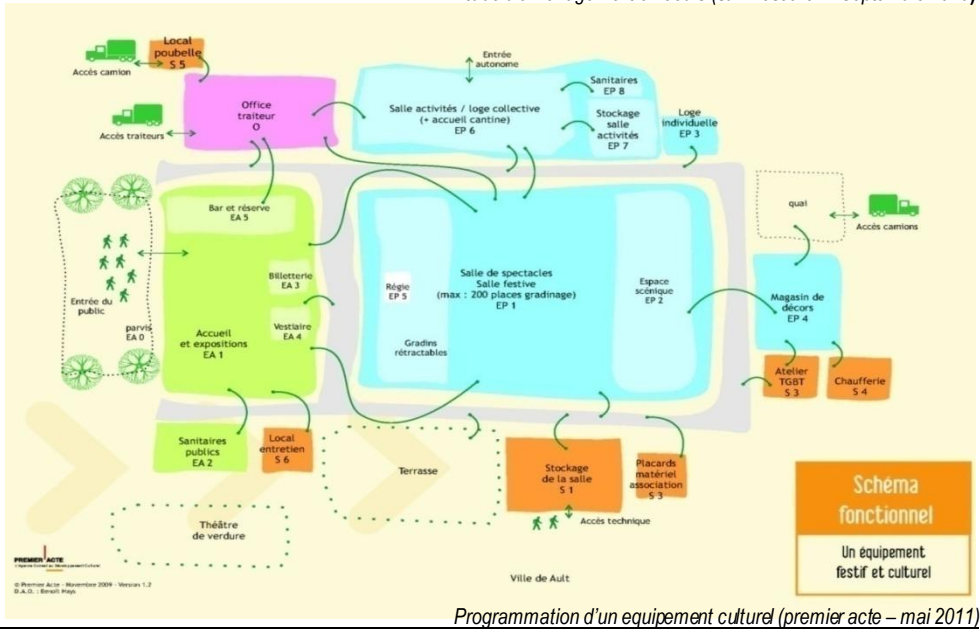
LA SALLE FESTIVE *(premier acte – mai 2011)*

Programmation
Accueillir jusqu'à 300 personnes en convives (assis à table) et 200 spectateurs
Un hall d'accueil de bonne taille,
Un office (réchauffage de repas, froid positif / accueil traiteur),
Rangements dédiés pour matériel des associations type placards (matériel du loto...),
Bar et réserve dédiée

Fonctions :
- Répondre aux besoins actuellement pourvus par la salle du Casino
- Développer un projet d'équipement structurant au plan culturel, touristique et socio-économique,

Thématiques :
- Vie festive
- Vie associative
- Vie privée
- Vie socio-économique
- Vie culturelle
- Vie touristique
- Vie scolaire et périscolaire

Etude d'aménagement en cours (sum research – septembre 2010)



Programmation d'un equipement culturel (premier acte – mai 2011)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le bourg : une rénovation nécessaire

« Le bourg s'est réfugié sur la falaise [... comme] *un groupe d'oiseaux mal abrité contre* [...] *le vent »*

Victor Hugo

Du fait de la topographie, l'urbanisation s'est constituée de manière orthogonale à la mer et fonctionne avec des vis-à-vis. Au creux de la valleuse, deux espaces publics majeurs : l'église et l'esplanade du casino.

La question de sa réhabilitation (façades, espaces public...) croise celle de l'avenir de son front de mer : quel avenir pour les édifices en zone PPR ? Quel accès à la mer et sous quelles conditions ?
L'enjeu de son animation et de la dynamisation associée de son tissu commercial est central.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Bellevue : une porte d'entrée de la commune

Détachée du centre ville, c'est à cet endroit que la mer se donne voir - même si aujourd'hui, le bois masque la vue.

Bellevue constitue une double entrée pour la commune. Au nord, la rue de Dalhausen relie directement - et à niveau - le Moulinet. L'avenue du Général Leclerc, quant à elle, plonge dans la valleuse pour rejoindre la place de l'église et le front de mer.

Faible lisibilité, absence de signalétique claire, aménagements peu qualitatifs, le quartier Bellevue n'est pas l'objet des attentions que sa situation stratégique laisse entrevoir : un espace de développement important en rétro-littoral.

© Altimage_SMBSGLP

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

La valleuse boisée habitée : le Bois de Cise

Le Bois de Cise est habité exclusivement par un habitat résidentiel fonctionnant de manière autarcique. La question de sa liaison au centre bourg est à poser (affirmation ou discrétion du chemin littoral?)

Ce détachement est renforcé par le fait que l'accès à ce territoire se réalise par une voie exclue du périmètre de la commune d'Ault. Cette unité comporte un accès à la mer et un espace public dessiné : le forum.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/4 Les milieux naturels

Sur la commune, les inventaires de richesse écologique se concentrent sur le littoral.

- Zone humide RAMSAR sur le Hâble d'Ault
- Zone Spéciale de Conservation estuaires et littoral picards au titre de la Directive Habitats
- ZNIEFF de type II : Plaine maritime picarde
- ZNIEFF de type I : Falaises maritimes et estran entre Ault et Mers-les-Bains, Bois de Rompval,
- ZICO Estuaires picards : Baie de Somme et d'Authie

Un site RAMSAR est un espace reconnu par l'Etat comme relevant de ses zones humides d'intérêt national et international particulièrement pour les oiseaux d'eau. Cette désignation constitue un label de reconnaissance internationale, et non, une protection règlementaire ou une mesure contraignante. Il met en évidence la nécessité de maintenir et de préserver les caractéristiques écologiques et les richesses de ces zones, par une utilisation rationnelle des ressources.

Une zone spéciale de conservation (ZSC) est, en droit de l'Union européenne, un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Sur de tels sites, les États membres doivent prendre les mesures qui leur paraissent appropriées (réglementaires, contractuelles, administratives, pédagogiques, etc.) pour conserver le patrimoine naturel du site en bon état. Pour ce qui concerne les milieux marins du secteur, le zonage en ZSC identifie donc un ensemble de milieux reconnus d'intérêt européen au titre de la Directive Habitat :

- récifs (Code Natura 2000 : 1170), qui correspondent aux platiers rocheux sous les falaises, eux-mêmes composés de :
  - cuvettes et mares (1170-8),
  - roche infralittorale en mode exposé (1170-5)
  - champs de blocs (1170-9).
- replats boueux ou sableux exondés à marée basse (1140), qui correspond globalement à l'estran au niveau des plages de galets
- bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (1110).

Légende

RAMSAR
NATURA 2000

Un autre milieu d'intérêt européen ZSC est les pelouses crayeuses aérohalines sur la partie sommitale de la falaise: elles se trouvent au voisinage immédiat de la mer, soumis à l'influence du vent et des embruns, juste au-dessus des rochers de l'estran ou des falaises.
Ces reconnaissances d'enjeux d'importance supra nationale rend compte d'un ensemble d'écosystèmes dynamiques et interdépendant, relativement rares et à préserver. Y vivent des milieux et espèces rares, animales ou végétales, marins ou terrestres.

Le platier

Pelouse aerohalines

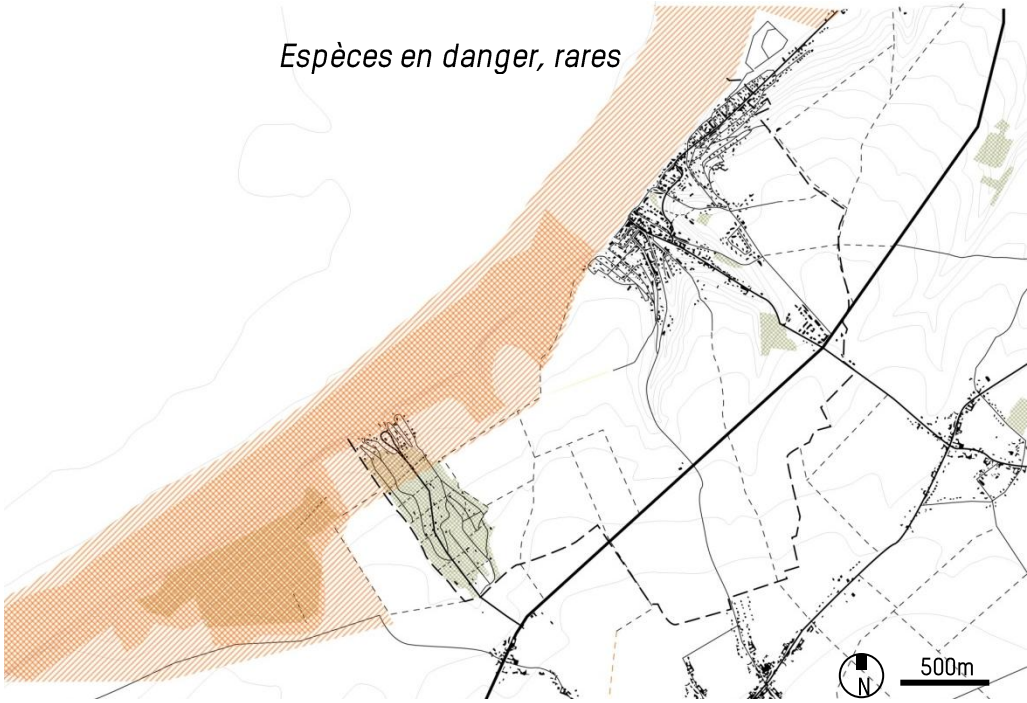
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Les ZNIEFF sont des inventaires réalisés pour des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participants au maintien des grands équilibres naturels ou constituants le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

L'inventaire ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Ainsi, l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF lors d'une opération d'aménagement relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'un recours.

Les espèces de grand intérêt sont :
- le Chou sauvage (Brassica oleracea), qui forme de belles populations sur la falaise ;
- la Glaucière jaune (Glaucium flavum), qui se développe également au niveau des falaises et des éboulis crayeux ;
- la Silène maritime (Silene vulgaris subsp. maritima), espèce exceptionnelle et en danger en Picardie ;
- l'Ail des ours (Allium ursinum), espèce typique des bois frais dans le Bois de Cise,
- la Luzule des forêts (Luzula sylvatica), très rare dans le département de la Somme ;
- le Fragon piquant (Ruscus aculeatus), espèce méditerranéo-atlantique rare en Picardie, mais particulièrement abondante dans les parties boisées;
- le Fulmar boréal (Fulmarus glacialis), qui se trouve ici sur son unique site de nidification pour la Picardie ;
- le Goéland argenté (Larus argentatus) occupe tous les étages de la paroi rocheuse. C'est un nicheur rare en Picardie.
- Phoque gris (Halichoerus grypus)
- Phoque veau-marin (Phoca vitulina)
- Grand Dauphin (Tursiops truncatus)
- Marsouin commun (Phocoena phocoena)
- Alose feinte (Alosa fallax fallax)
- Saumon atlantique (Salmo salar)
- Lamproie marine (Petromyzon marinus)
- Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)
- Truite de mer (Salmo trutta trutta)
- Anguille (Anguilla anguilla)

Espèces en danger, rares



Légende
- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2

Silene maritime

Goéland argenté, nicheur rare en Picardie

Fulmar boréal : Ault unique site de reproduction en Picardie

Fragon piquant

Phoque veau marin, peu commun

Marsouin, rare

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

L'inventaire ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux Sauvages) est également sans portée réglementaire, destiné à alerter les responsables gestionnaires du territoire sur des richesses naturelles dont la conservation est souhaitable. Elle relève d'une Directive Européenne de 1979 portant sur la préservation des oiseaux sauvages et de leurs habitats. La présence d'un tel inventaire rend compte de la présence d'espèces et d'habitats d'importance européenne voir internationale.

Légende

ZICO

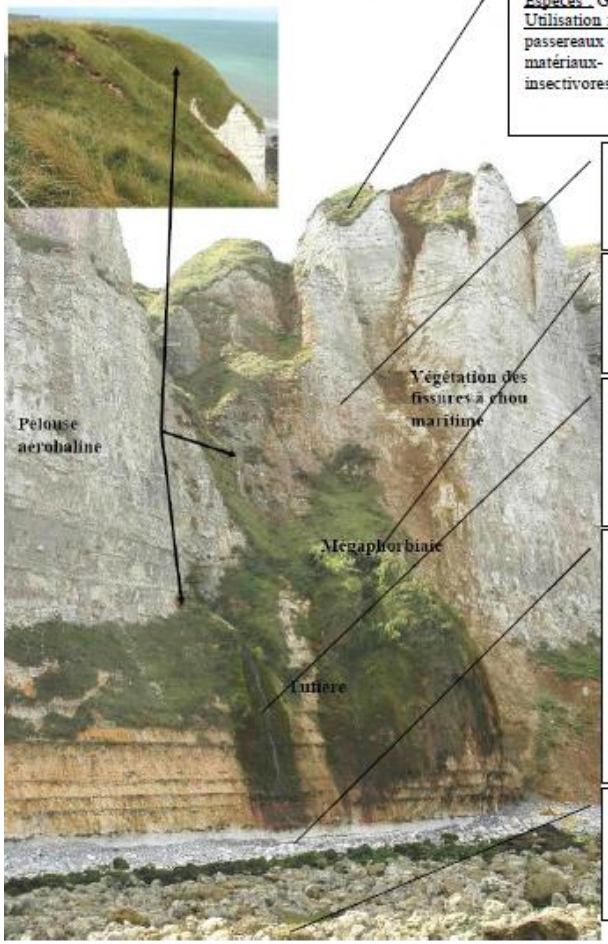
Les fulmars nichent dans les diadases – moindre remise en cause de ses conditions de nidification tant que le développement de la végétation n'est pas trop important

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Ainsi, le secteur d'étude est intéressant par sa diversité d'habitats avec une transition entre les falaises calcaires, les plages de galets (voir illustration à droite).Concernant les milieux marins l'alternance de substrats durs (type récifs) et meubles permet une diversité importante des espèces et particulièrement du benthos.

La base de la chaîne trophique est occupée par les végétaux producteurs : algues, phytoplancton. Les consommateurs primaires sont représentés par les gastéropodes brouteurs d'algues ou de particules organiques sur les rochers et les filtreurs. Les consommateurs secondaires sont les crustacés, les étoiles de mer et les poissons. Les super prédateurs sont les oiseaux, les poissons carnassiers et les anémones de mer.

Les espèces patrimoniales et leur habitat



Habitat des pelouses aérohalines :
Espèces : Goéland argenté, Faucon pèlerin et passereaux.
Utilisation : Reposoir, nidification du Goéland argenté et passereaux – les pelouses servent de support au nid, les végétaux de matériaux- alimentation pour les passereaux granivores, insectivores et lardoir* du Faucon pèlerin.

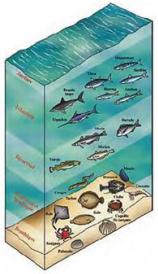
Nicheurs en falaise verticale :
Fulmar boréal, Mouette tridactyle, Goéland argenté, Grand cormoran
Cormoran huppé, Faucon pèlerin.

Habitat mégaphorbiaies sur le littoral :
Espèces : Passereaux insectivores et granivores, rapaces.
Utilisation : Nidification passereaux, alimentation et halte migratoire.

Habitat des tufières
Espèces : Mouette tridactyle, goélands, passereaux.
Utilisation : Support de nid, (tridactyle, passereaux), prélèvement de matériaux de construction (tridactyle, goélands, passereaux), alimentation pour les passereaux insectivores.

Habitat des levées de galets :
Espèces : Laridés, grand cormoran, limicoles, faucon pèlerin, passereaux.
Utilisation :
- Reposoir en période internuptiale, nuptiale et de migration (laridés, cormorans, limicoles)
- Nidification pour les goélands ; les galets servent au support de nids, tandis que les végétaux et la laisse de mer servent de matériaux de construction.
- Alimentation, la laisse de mer fournit de la nourriture (sauf cormoran), lardoir du Faucon pèlerin.

Habitat récif :
Espèces : laridés, sternidés, anatidés, Grand cormoran, limicoles, passereaux.
Utilisation : Reposoir (en période internuptiale, nuptiale et de migration), alimentation (sauf sternidés)



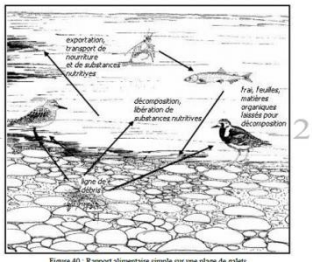
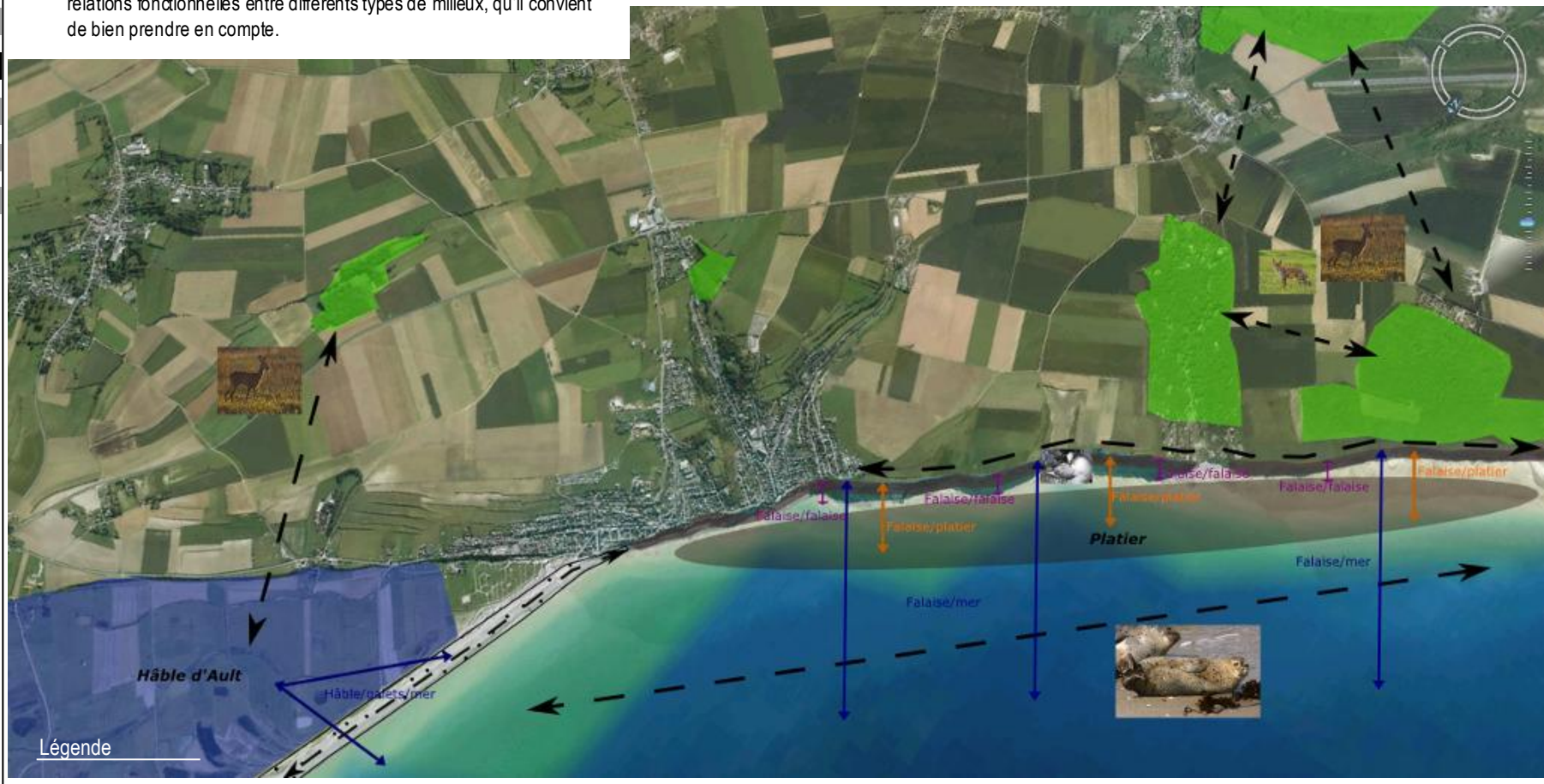


Figure 40 : Rapport alimentaire simple sur une plage de galets (Source : pêche et océan, canada)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Les interactions écologiques sont nombreuses ; notamment des relations fonctionnelles entre différents types de milieux, qu'il convient de bien prendre en compte.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

De la qualité des ressources du benthos dépend la qualité des ressources piscicoles et du reste de la chaîne alimentaire.

Il convient de penser la stratégie de développement de la ville d'Ault en anticipant les effets sur l'écosystème au vu de la richesse exceptionnelle de ce dernier. Par exemple, faciliter l'accès à la mer et la promenade entraine une pression sur les population de crabes / coques / moules qu'il s'agit d'anticiper, d'accompagner par une communication adaptée.

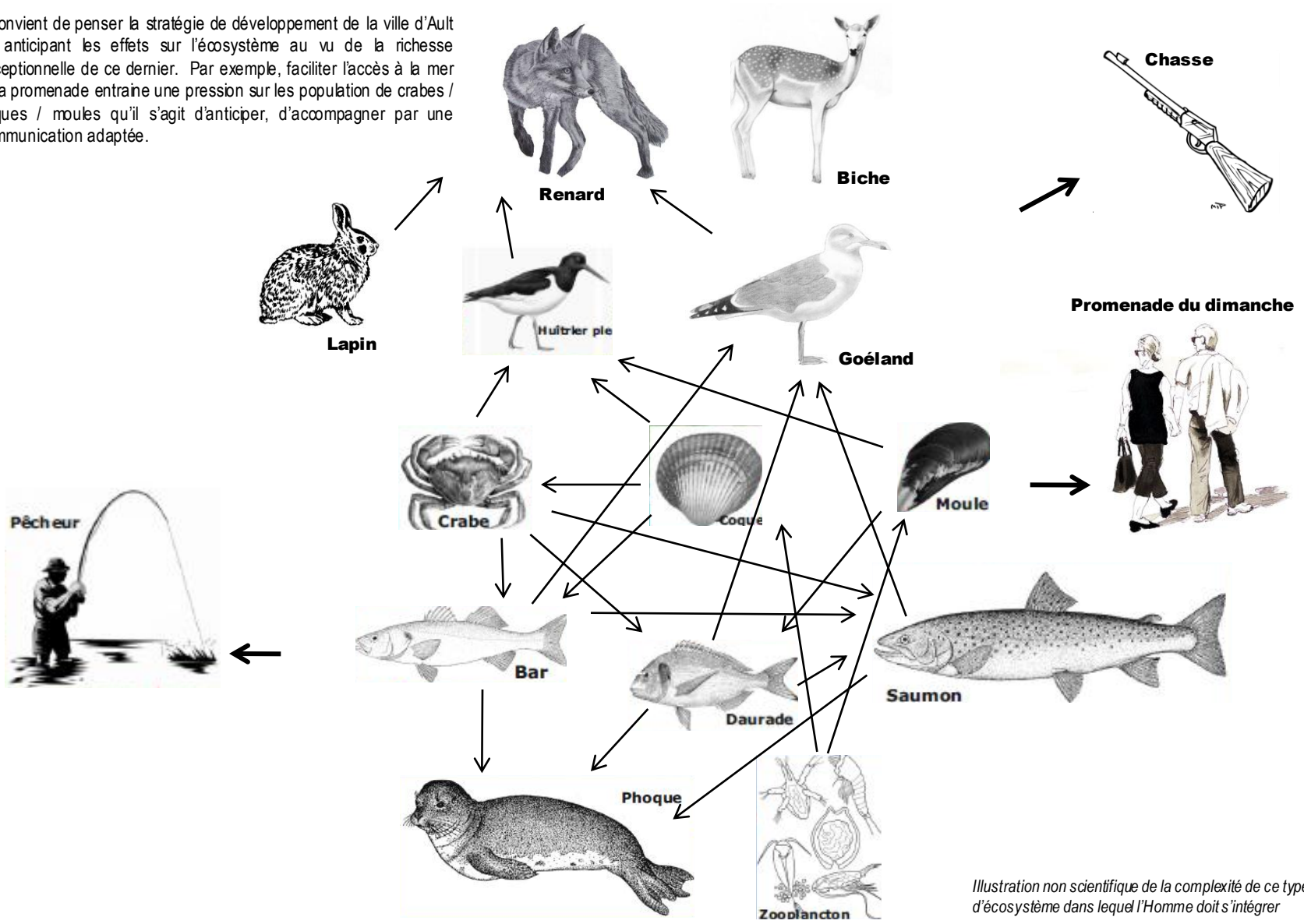
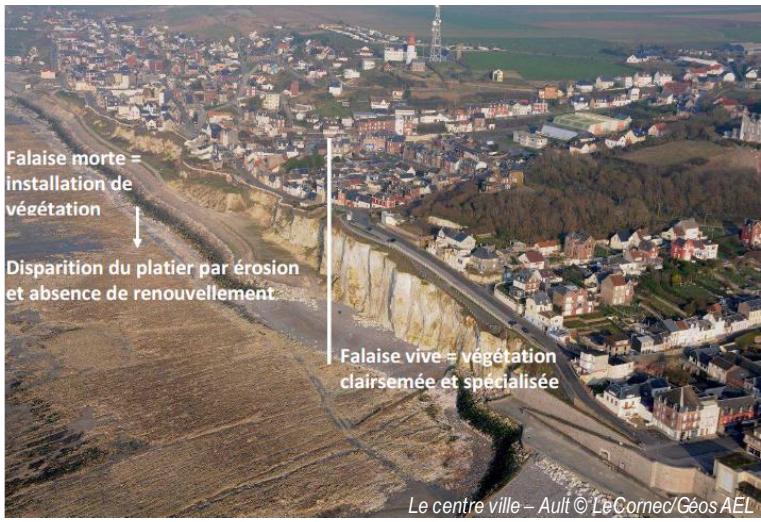


Illustration non scientifique de la complexité de ce type d'écosystème dans lequel l'Homme doit s'intégrer

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Le centre ville – Ault © LeCornec/Géos AEL



Le centre ville – Ault © LeCornec/Géos AEL

L'arrêt de l'érosion naturelle par l'action de la mer (du fait de son éloignement du rivage) et le choix des protections modifie les conditions écologiques du milieu :

• A terme disparition du platier existant (lui-même issu de la désintégration de la falaise) érodé par l'action de la mer,

• Plus de secteur d'éboulement

• Plus de création de platier puisque plus d'érosion (disparition du milieu qui constitue un habitat favorable pour de nombreuses espèces)

• Falaise occupée par la végétation qui témoigne de l'érosion et de la modification des conditions écologiques (milieu stabilisé avec création d'un sol / moins d'embrun, et donc disparition des espèces pionnières et spécialisées de grand intérêt écologique et rares car liées à l'existance de ces conditions extrêmes et de la dynamique de l'érosion.

En cas d'évolution de la protection de la falaise vive et évolution vers une falaise morte, l'enjeu écologique existe donc mais il peut être considéré comme primordial si le maintien des autres conditions écologiques est assuré :
- falaises vives ailleurs,
- platier, cordon de galets,
- valleuses boisées,
- qualité de l'eau,
- relative tranquillité / respect des espèces au vu des usages actuels

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Cordons de galets, valleuse du Bois de Cise, prairies arrières littorales © Altimage_SMBSGLP

> Les enjeux écologiques sur la commune :

• Conserver les boisements des valleuses

• Conserver les corridors littoraux et les milieux naturels (cordon de galets, falaises, prairies arrières littorales, …)

• Restauration du gisement de moules sur le platier rocheux (OP04 DOCOB Littoral picard) entre Mers et Ault

• Restauration du pâturage ovin sur les pelouses calcicoles (GH08 DOCOB Littoral picard)

• Entretien des zones de galets (GH08, GHO9 DOCOB Littoral picard)

• Respect des fonctionnements écologiques, tranquillité sur le littoral

De manière plus générale,

• Conserver haies, fossés, bosquets, boisements divers, …

• Éviter le mitage pour limiter le fractionnement de l'espace

• Conserver les zones humides

• Conserver les secteurs de prairies naturelles, souvent installées sur les zones « escarpées » (val, valeuses etc) plus difficilement exploitées

• Privilégier un urbanisme HQE avec des noues plutôt que des caniveaux, pour restaurer des corridors écologiques.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/5 Fonctionnement littoral

L'évolution du littoral et des fonds marins (avancée ou recul du rivage, érosion ou sédimentation des fonds) et les mouvements des sédiments dépendent de l'action de divers facteurs morphodynamiques d'origine météorologique ou marine (houles, courants, vents, mais également températures et précipitations) sur les matériaux de la côte et des fonds.

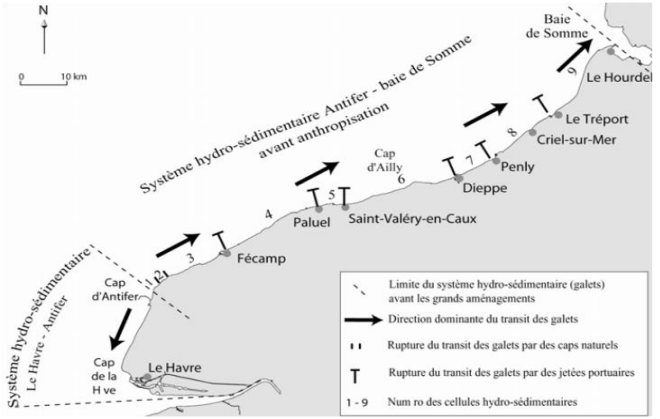
En outre, la pression sur les secteurs côtiers est fortement liée au développement touristique, industriel et commercial des zones littorales mais également aux changements climatiques planétaires tels que l'augmentation du niveau de la mer.

L'agitation (houle, mers de vent, clapots) et les courants induits sont les principaux agents responsables du transport des sables et des galets le long des rivages.

Sur le littoral de la Seine-Maritime, les houles significatives les plus fortes proviennent du secteur Ouest à Sud-Ouest alors que les houles de Nord et Nord-Est sont plus faibles en fréquence et en intensité. Ainsi, à l'Est d'Antifer, le transport littoral s'effectue en moyenne 65% du temps vers le Nord-Est et 35% vers le Sud-Ouest. (Réf. /1/ dans les Annexes).

Le système hydrosédimentaire du Pays de Caux (de l'estuaire de la Seine à la baie de Somme) comprend deux unités sédimentaires distinctes. La première cellule s'étend du Havre à Antifer avec un transit littoral orienté du Nord vers le Sud. La seconde unité couvre le littoral depuis le cap d'Antifer jusqu'à la baie de Somme avec un transit Sud-Ouest - Nord-Est. Cette dernière est maintenant interrompue par des jetées portuaires et les jetées des centrales EDF de Paluel et de Penly.

Les falaises littorales sont définies comme des côtes d'ablations car leur érosion est irréversible et elles ne peuvent que reculer.
Le recul des falaises est le résultat de la combinaison de facteurs subaériens (ou continentaux) qui déstabilisent la falaise : variations de température (cryoclastie ou gélifraction), variation des teneurs en eau de la roche (hydroclastie : alternance d'humectation et de dessiccation), ruissellement de l'eau (érosion surfacique et dissolution des craies) et de facteurs marins qui favorisent la rupture et l'érosion : action direct des vagues sur le pieds de la falaise et mise en mouvement les débris et des galets par les vagues.



Direction du transit résultant des galets et unités sédimentaires sur le littoral de la Seine-Maritime (Augris et al., 2004)

L'érosion des falaises est continue: la préparation du massif rocheux s'effectue sur des pas de temps longs mais le recul (effondrement, glissement) se fait par à coups.

A l'échelle régionale, l'évolution naturelle est marquée par le recul de 0,10 à 0,15 m/an entre Dieppe et Le Tréport et de 0,3 m/an entre Le Tréport et Ault avec production de galet de 2800 m^3/an et 800 m^3/m dans chacune des zones. L'érosion maximale se situe aux deux extrémités de la zone : au cap de la Hèves (75 cm/an) et à Ault (70 cm/an), ainsi qu'à la pointe d'Ailly et à l'Est de Dieppe (55 cm/an) (Réf. /2/ et /3/ dans les Annexes).

Le littoral d'Ault-Onival est situé au droit de la partie terminale de la falaise vive de craie à laquelle succède le cordon de galets des Bas-Champs qui s'enracine à Onival en limite Nord d'Ault.

Identifié en 1987 par le LCHF et le BRGM comme un site critique (Réf. /4/ dans les Annexes) du fait de la stabilité relative de la falaise et de l'existence de biens, patrimoine ou personnes exposées, le littoral d'Ault-Onival a fait depuis l'objet de différentes études spécifiques, notamment :
- Etude diagnostic de la falaise d'Ault, ANTEA, 1999 (Réf. /5/) ;
- Etude de la restauration des plages et du littoral d'Ault, SOGREAH, 1999 (Réf. /6/) ;
- PPR Erosion littorale – Commune d'Ault, CREOCEAN, 2001 (Réf. /7/) ;

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Etude de diagnostic des ouvrages de soutènement de la rue E.JAMART, CETE Lille, 2002 (Réf. /8/) ;

Comme l'évoque Latteux (2000) dans sa synthèse relative au littoral haut-normand et picard (Réf. /3/), près de 9 estimations de recul ont été réalisées sur le littoral d'Ault-Onival par différents auteurs, depuis deux siècles, conduisant à des valeurs moyennes comprise entre 30 cm/an et 70cm/an. Ces variations s'expliquent par les différences de méthodes utilisées et par la précision limitée de certaines estimations.

Pour notre part, nous exploiterons l'estimation la plus récente et la plus rigoureuse issue du travail réalisé par CREOCEAN dans le cadre de la caractérisation de l'aléa du recul du trait de côte pour l'élaboration du PPR (Réf. /7/)

Nous avons analysé les 5 séquences littorales qui compose le trait de côte aultois :

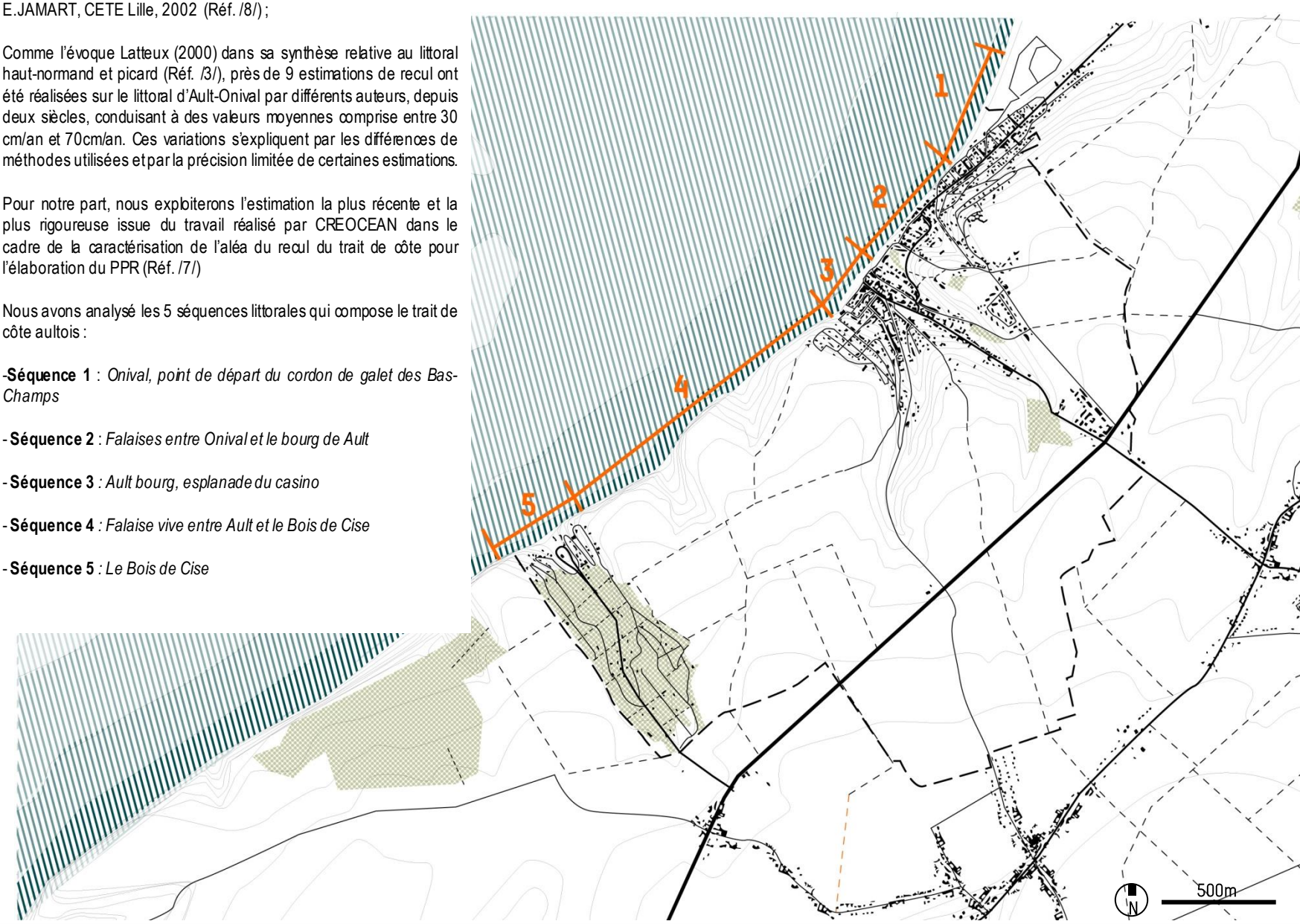
-**Séquence 1** : *Onival, point de départ du cordon de galet des Bas-Champs*

- **Séquence 2** : *Falaises entre Onival et le bourg de Ault*

- **Séquence 3** : *Ault bourg, esplanade du casino*

- **Séquence 4** : *Falaise vive entre Ault et le Bois de Cise*

- **Séquence 5** : *Le Bois de Cise*



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Séquence 1 : *Onival, plage de galet et point de départ du cordon des Bas-Champs*

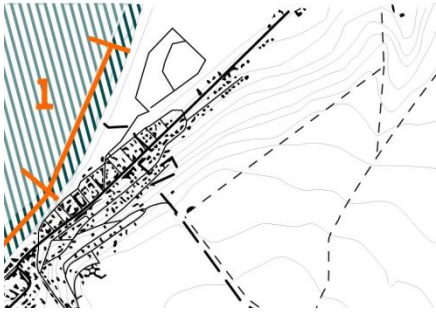
Faute d'apport en provenance du littoral Sud, le secteur d'Onival est soumis à l'amaigrissement progressif du cordon littoral de galets.

Intégré au dispositif des Bas-Champs, le cordon de galets assure une protection partielle du secteur d'Onival.

La descente à bateaux joue un rôle d'épi efficace pour stabiliser la plage de galets d'Onival.

L'enrochement est affaibli et le mur parabolique en béton armé est très dégradé : une réflexion doit être mené pour maintenir l'accès piéton à la plage et le début de la protection de la falaise et de la promenade.

Les 4 Chalets des Bas-Champs, tempête du 16 mars 1914 (source : CG 80)



descente à bateau
perré en béton
enrochement
mur parabolique

cordon de galet
estran sableux
vestige d'épis

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

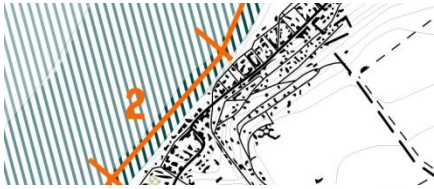
Séquence 2 : *Falaises entre Onival et le bourg de Ault*

La disparition du chemin des douaniers et la disparition de la partie maritime du quartier des 4 Rues, symbolise la fragilité du secteur et le recul irréversible de la falaise face à la mer.

L'ouvrage de défense de la falaise offre une nouvelle promenade sur le talus en enrochement entre Onival et le quartier des 4 Rues et s'achève sur la petite portion restante de falaise vive. A ce niveau le recul moyen de la falaise est estimé entre 30 et 70 cm/an.

Un talus en enrochement présentant des désordres : érosion en pied, localement glissement de la butée en enrochements, aération et tassement de la carapace plus ou moins marqué tout au long du linéaire.

120 m de falaise reste vive engendrant un risque pour la rue Saint Valéry.



Disparition du sentier des douaniers et de la Villa de l'Echauguette, cartes postales du 1er et 2e quart du 20e siècle (source : CG 80) et photo de mars 2011 (hydratec)

« casquette » falaise protégée talus en enrochements falaise vive

© LeCornec/Géos AEL

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Séquence 3 : *Ault bourg, esplanade du casino*

Le Bourg d'Ault est établi sur la jonction de deux valleuses suspendues au dessus de l'estran. Au débouché de la Grande Rue, le dernier casino d'Ault (actuelle salle des fêtes) a été élevé en surplomb de la falaise. L'esplanade repose sur un mur de soutènement qui s'appuie sur des perrés en maçonnerie localement conforté par des enrochements.

Les perrés au pied de l'esplanade présentent un état général apparent dégradé nécessitant des réparations multiples.

Le mur de soutènement présente un état dégradé et fatigué. Dans le cadre de l'aménagement de l'esplanade, une réflexion doit être menée quand à l'opportunité de son entretien et de sa restauration.

Front de mer du Bourg d'Ault avant la construction du dernier Casino, 1950 env. (source : CG 80) et photo de mars 2011 (Hydratec)

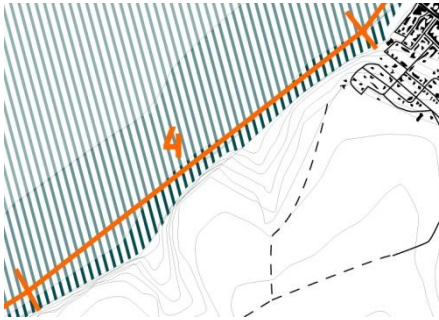
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Séquence 4 : *Falaise vive entre Ault et le Bois de Cise*

A l'extrémité des falaises crayeuses qui constituent le patrimoine naturel de la côte d'Albâtre jusqu'à l'estuaire de la Seine, la séquence 4 offre un itinéraire de presque 2 kilomètres aux randonneurs pédestres entre Ault et le Bois de Cise.

Soumis à l'érosion naturelle continue, la végétation de ces falaises présentent une grande spécialisation et certaines adaptations morphologiques pour résister aux vents et aux embruns salés qui balaient en permanence les parois et le haut des falaises (plantes naines, charnues, densément velues) (source : inventaire de la flore sauvage de la Haute-Normandie).

Le platier - photo de mars 2011 (hydratec)



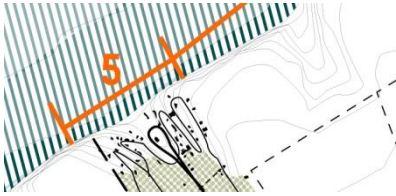
La falaise vive – Ault © LeCornec/Géos AEL

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Séquence 5 : *Le Bois de Cise*

Urbanisé depuis le 19e s., le Bois de Cise est une forêt naturelle couvrant le fond d'une valleuse suspendue. Le front de mer a été aménagé par l'homme afin de faciliter l'accès à la mer. Quatre épis retiennent un cordon de galet qui protège partiellement la falaise.

Maintenant la plage de galets qui limite le recul des falaises, les épis du Bois de Cise sont fragilisés, la crête du troisième épi est affaissée dans sa partie médiane sur une dizaine de mètres ce qui réduit la capacité de rétention de l'ouvrage. En outre, le transit de galets du Sud vers le Nord contourne les épis par l'arrière qui, des lors, n'assurent plus leur fonction de blocage et de rétention des galets dans les casiers.



Front de mer et accès à la mer du Bois de Cise, carte postale du 1er quart du 20e siècle (source : CG 80) et photo de mars 2011 (hydratec)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/7 Les approches

Notre réflexion s'appuie sur trois types de démarches liées au processus naturel d'érosion :
- Introduire la notion de flexibilité en réponse à l'acceptation du mouvement
- Déterminer des invariants en lien avec la stratégie de développement
- Concilier ouvrages techniques et usages urbains

	ÉLÉMENTS STABLES		OCCUPATION FLEXIBLE
	ECHELLE LOCALE	**GRAND TERRITOIRE**	
URBANISME	- **LISIBILITÉ DU BOURG** / FÉDÉRER ET ORGANISER LES ISOLATS - REQUALIFICATION / VALORISATION DE **L'ESPACE PUBLIC 5 valorisations place piétons / mixité usages**	MISE EN COHÉRENCE ET CRÉATION **D'UNE STRUCTURE LIEE AU PAYSAGE** DÉPLACEMENTS- ÉQUIPEMENTS dans bourg / bois / terres agricoles / **parcours pédestres / vélos**	**MISE EN COHÉRENCE ET CRÉATION D'UNE STRUCTURE LIÉE AU PAYSAGE** **DÉPLACEMENTS-AMÉNAGEMENTS ÉQUIPEMENT temporaires / structure légère – falaise – bas champs**
ENVIRONNEMENT	**ACCOMPAGNER LE PROCESSUS D'ÉROSION** CONNAISSANCE / RECONNAISSANCE DES MILIEUX Parcours / lien avec chercheurs et écoles	**ACCOMPAGNER LE PROCESSUS D'ÉROSION** CONNAISSANCE / RECONNAISSANCE DES MILIEUX Parcours / lien avec chercheurs écoles	**ACCEPTATION DU MOUVEMENT PAR L'ADAPTATION**
SOCIO-ÉCONOMIE	**COORDINATION DE DIFFÉRENTS ACTEURS** Habitants / Associations liées au tourisme - à l'environnement Agriculteurs / Scientifiques / écoles phénomène falaise Loisirs pêche plaisance Histoire de la ville (Victor Hugo, mythe de la ville engloutie…)		**ÉVÉNEMENTIEL**
TECHNIQUE	**CONSOLIDATION OU NON DE LA RUE DE SAINT VALERY**		

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Quelques images références illustrant notre propos :

- Prendre conscience du paysage / de l'ouvrage à l'usage

- Des espaces publics porteurs d'images

- Des usages flexibles

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

3/8 Enjeux, objectifs, moyens

L'enjeu principal de cette étude stratégique est de donner les moyens à la ville de développer une offre touristique attractive compte tenu du fort potentiel à exploiter et qu'il s'agit de l'unique vecteur de développement économique (commerces, hébergement…)

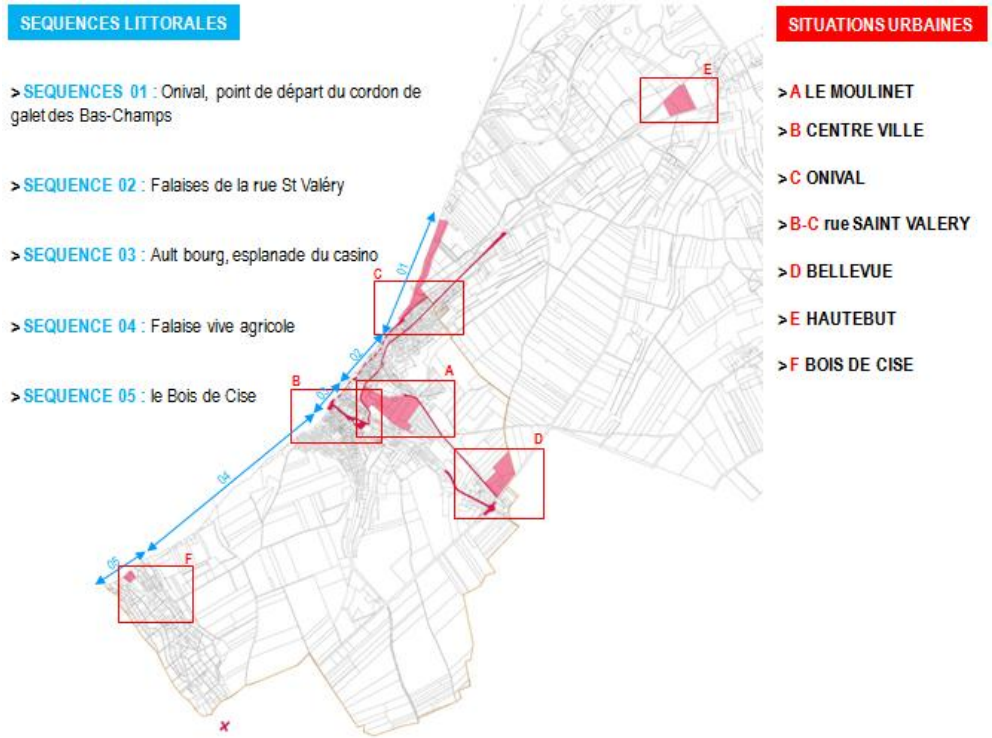
Ceci passera par le positionnement d'Ault comme une ville intégrée aux circuits touristiques de la Baie de Somme sans oublier le projet de requalification urbaine liée à l'acceptation de l'érosion côtière. Nous considérons que le développement touristique est au service du développement local.

L'objectif stratégique, pour Ault est d'attirer une partie plus importante des touristes visitant la Baie de Somme, c'est à dire de passer des 0.65% actuellement à 1% d'ici 2016 soit 10 000 touristes sur Ault.

Nous sommes convaincus qu'une des clés sera d'attirer sur Ault de **nouveaux** publics. S'ouvrir sur la Normandie, rénover son espace public, spécialiser la programmation de ses futurs équipements, tirer parti du phénomène d'érosion… sont les pistes à explorer.

Accroître la notoriété d'Ault en se basant sur la falaise, le paysage, le passé balnéaire ne peut se réaliser pleinement sans une amélioration rapide et importante de l'accessibilité de la commune (transports en commun, modes doux, signalétiques…)

Notre mode opératoire sera de penser simultanément les situations urbaines (en rouge - carte ci-contre) avec les séquences littorales (en bleue carte ci-contre). Ainsi, ce n'est plus seulement une logique purement technique qui prédomine dans le choix des aménagements - et des investissements – de la commune mais bien celle d'une vraie stratégie de développement économique et urbaine.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

4 / LES ATELIERS

L'atelier littoral au casino municipal – Ault © INterland

4/1 Les objectifs

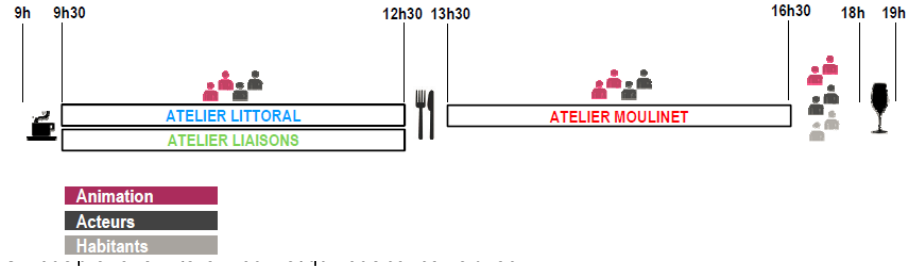
Afin ne pas passer à côté des préoccupations des habitants, nous avons conçus et animés trois Ateliers thématiques de réflexions sur les enjeux urbains et littoraux de la commune.

Plusieurs objectifs ont été poursuivis :
-**offrir une tribune à chacun** : les habitants étaient conviés lors du partage des conclusions, en fin de journée.
- **libérer la parole** par une véritable mise en situation de travail
-**fédérer les acteurs** du territoire : même si les opinions divergent, les arguments de chacun fondent le cheminement du projet
- **enrichir notre démarche** en vue de compléter le diagnostic et d'amorcer les scénarios

Cette étape nous a semblé indispensable pour engager la commune dans une nouvelle conception de sa relation à l'érosion côtière.

4/2La méthodologie

L'équipe d'animation se composait du groupement INterland et du SMBSGLP. Les participants – acteurs représentatifs - avaient la possibilité de s'inscrire dans l'atelier de leurs choix. Ils étaient au nombre de 20.



Chaque atelier a été introduit par une courte séquence vidéo illustrant la thématique. Puis, trois sessions de travail par atelier rythmaient les débats avant une mise en commun des conclusions thématiques face à un public plus large.

Les pages suivantes synthétisent l'éclairage, les propositions et les questionnements apportés par cette démarche que nous avons intégré à la réflexion stratégique du développement communal.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

4/3 L'atelier Liaisons

De la discussion sont ressortis plusieurs éléments intéressants :

Echelle du grand territoire : les portes d'entrée de Ault

Un consensus est apparu : l'arrivée à Ault est illisible depuis l'extérieur . Deux entrées ont été clairement identifiées durant l'atelier puis reprises dans l'élaboration des scénarios :

- 1ère entrée : Demeure de Hautebut - Chemin de la falaise -
- 2e entrée : Bellevue - Par l'intérieur des terres
- 3e entrée : pas de vision commune: Bois de Cise ?

> Enjeu du transport en commun

Très nettement, il a été constaté que le manque de transport en commun est rédhibitoire pour les gens qui envisagent de s'installer à Ault. La ligne 2 (trans'somme) passe par Ault mais est peu fréquente et les horaires peu attractifs. La ligne TER passe à 3km de Ault : un arrêt à Bellevue serait intéressant.

> Tourisme : « Raconter des histoires » pour être attractif

L'idée d'une navette depuis Saint Valéry, Cayeux, Ault, Mers par voie maritime a été partagée sur le thème, par exemple de la ville engloutie, avec une visite du futur champ d'éoliennes.

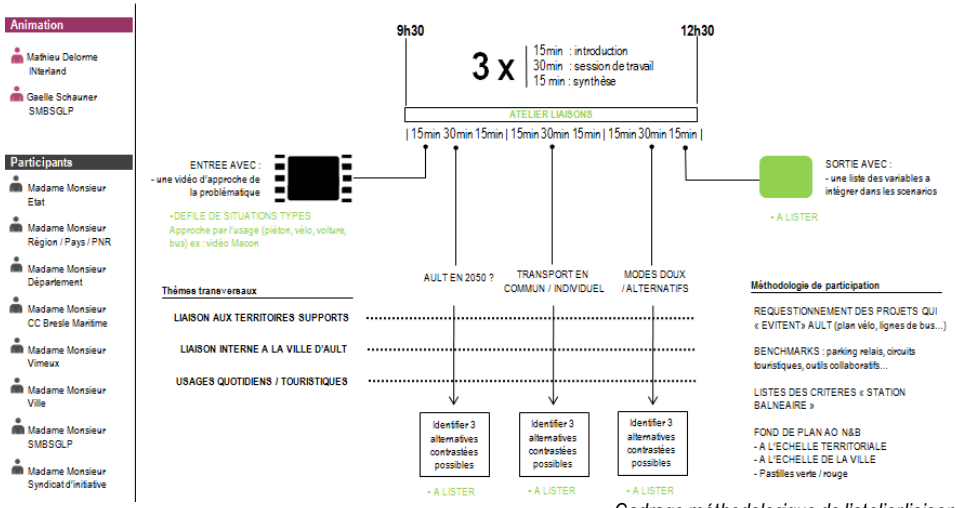
Echelle de la ville

L'importance de revoir les plans de déplacements, de mettre en valeur l'entrée par le paysage et l'architecture, de définir une circulation capable de faire vivre les services, d'orienter les flux pour garantir le chiffre d'affaires des commerçants a été souligné. Quels usages pour créer donner des raisons de rester ?

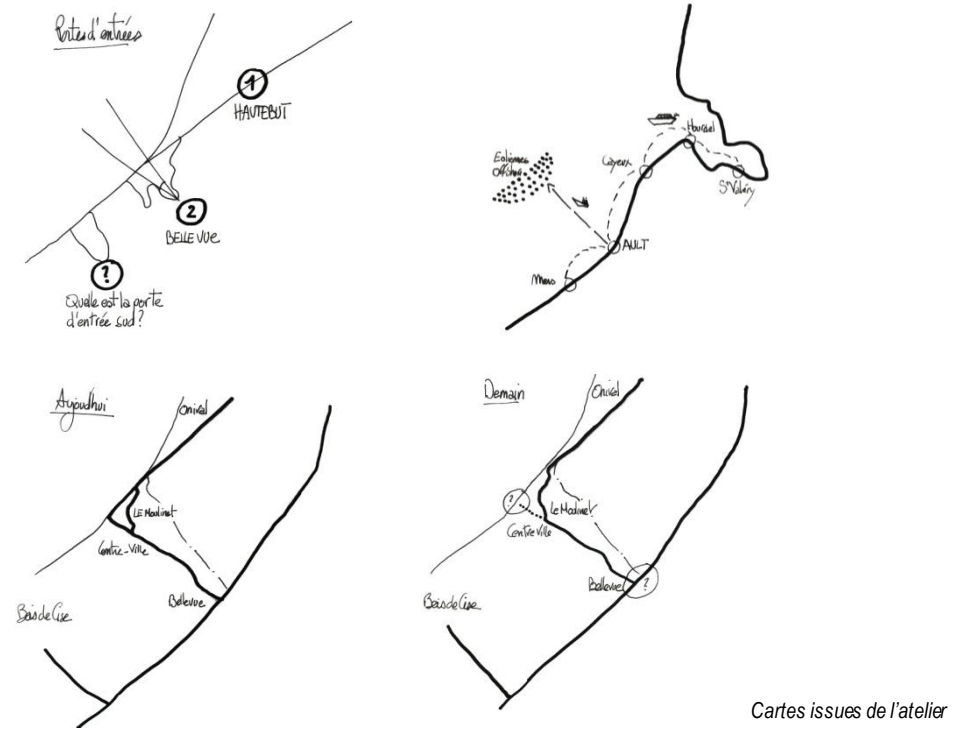
Phare, Beffroi, parcours Victor Hugo, cabines de plages, éclairages des falaises, les idées de manquent par mais butent sur le financement.

> La rue Saint Valéry

La rue de Saint Valéry existera-t-elle toujours dans 50 ans ? Si la Rue de Saint Valéry est piétonne, la rue Charles Bréhamet peut relier le centre bourg et Onival. Dans ce cas, le centre ville devra jouer un autre rôle : celui de «cul de sac attractif». En plus du Moulinet, Bellevue pourrait accueillir un parking : être l'entrée de la ville où on laisse la voiture. En revanche, le passage en pied de falaise, souhait exprimé par tous les acteurs n'est techniquement pas envisageable (éboulements…). Le passage sera possible en marré basse et en période de beau temps.



Cadrage méthodologique de l'atelier liaison



Cartes issues de l'atelier

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

4/4 L'atelier Littoral

De la discussion peuvent être dégagés plusieurs thèmes récurrents :

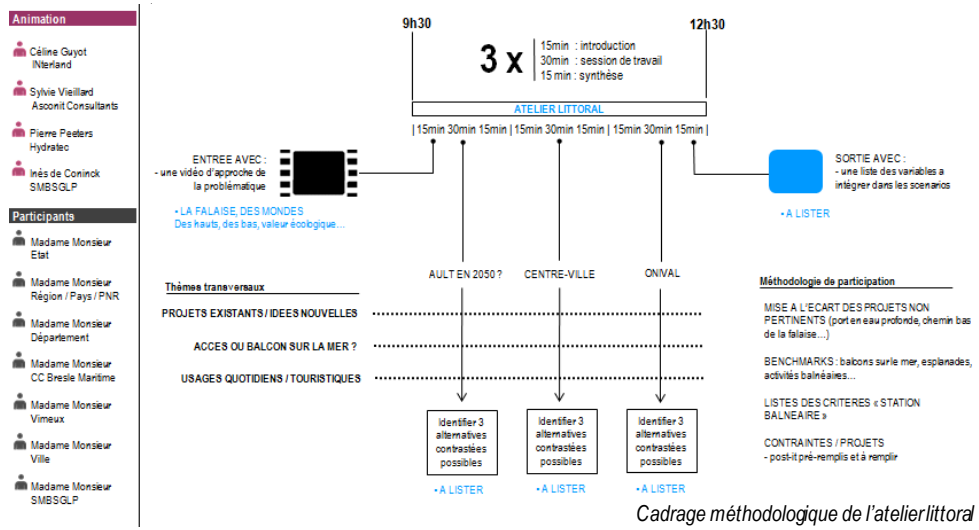
Complexité et diversité du littoral
La complexité et la diversité du littoral, divisé par des ouvrages de défense différents, d'âges différents est un exemple pour de nombreux voyages d'étude, un atout très important et à valoriser !

Nécessité d'adopter une stratégie globale
Ault ne s'en sortira pas seul. Il faut privilégier les complémentarités pour appuyer l'attractivité de la destination « Baie de Somme » en lien avec le PNR. Plusieurs pistes émergent pour donner une place à Ault dans ce projet : une pédagogie sur les paysages du littoral ? Un lieu de connaissance de l'érosion côtière (collection d'ouvrages de protections) ? L'objectif des pouvoirs publics s'est exprimé clairement : ne plus agir au coup par coup et établir une stratégie suivie par les partenaires. L'endettement communal doit se faire sur l'aménagement urbain durable et non sur des ouvrages maritimes qui demandent des coûts d'entretien annuels faramineux. Cette vision d'avenir en terme de gestion des risques naturelles a du mal a etre adoptee par certains acteurs de la commune, par exemple le representant de l'association des commercant qui juge prioritaire de poursuivre la protection du trait de cote. .

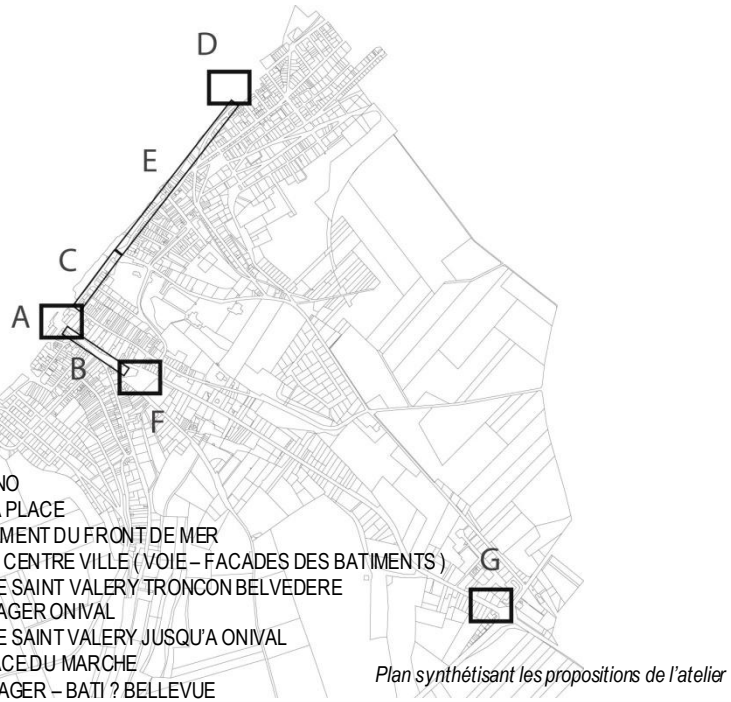
Consensus autour de l'image de la ville associée à la mer
Un consensus s'est dégagé sur le fait qu'il ne faille pas couper Ault de la mer. Cette revalorisation de la mer doit permettre de voir au-delà des problèmes d'érosion, et du danger qu'elle représente dans les esprits.

Articulation Ault – belvédère / Onival - balnéaire
Un consensus s'est fait autour de l'idée d'une projection Ault 2050 constituée de deux entités :
- Ault comme centre ville-belvédère avec un accès limité ici à la mer
- Onival avec accès direct à la mer
La discussion a ainsi porté sur la nécessité de trouver une harmonie, une cohérence, un lien entre ces deux entités du bourg. La question du passage en pied ou en haut de falaise reste objet de débats.

La carte ci-contre résume les propositions d'aménagement à l'échelle de la commune.



Cadrage méthodologique de l'atelier littoral



A DEMOLITION DU CASINO
AMENAGEMENT DE LA PLACE
REPRISE - CONFORTEMENT DU FRONT DE MER
B RENOVATION ARTERE CENTRE VILLE (VOIE – FACADES DES BATIMENTS)
C REQUALIFICATION RUE SAINT VALERY TRONCON BELVEDERE
D AMENAGEMENT PAYSAGER ONIVAL
E REQUALIFICATION RUE SAINT VALERY JUSQU'A ONIVAL
F REQUALIFICATION PLACE DU MARCHE
G AMENAGEMENT PAYSAGER – BATI ? BELLEVUE
Plan synthétisant les propositions de l'atelier

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

4/5 L'atelier Moulinet

Une interrogation a guidé les débats de cet atelier : comment la situation exceptionnelle du site du Moulinet trouve-t-elle un rayonnement qui dépasse le cadre communal (échelle régionale en lien avec l'opération Grand Site, la Normandie, le PNR…) ? Aujourd'hui cette programmation n'existe pas.

Présentation des idées nouvelles qui ont émergé :

-Créer d'un belvédère supplémentaire ;

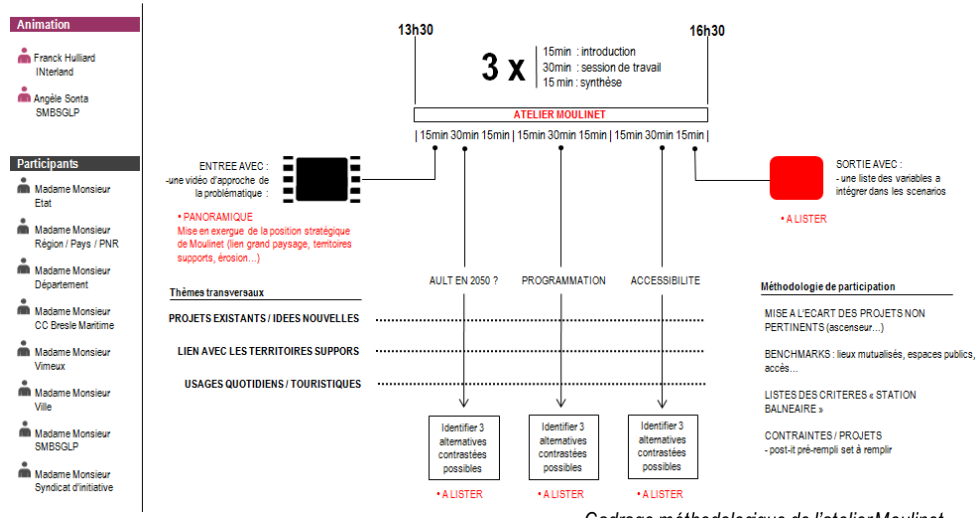
-Envisager le site comme source d'inspiration de la programmation, par exemple, un centre d'interprétation des paysages avec un fond de bibliothèque sur les paysages, un lieu d'accueil des écoles d'architectures, de paysages, d'ingénieur en aménagement du littoral…

- Travailler sur l'histoire d'Ault et développer une approche scientifique, historique et technique : regarder le passé pour engager le futur.

- Programmer des installations temporaires – saisonnières

La programmation urbaine (120 à 160 Logements à l'année de qualité) reste très ouverte. L'aménagement d'espaces publics pour les aultois et visiteurs et la mixité de l'activité autour de la place centrale du Moulinet, a été affirmée. La salle multifonction qui remplacera la salle du casino municipal actuel serait l'élément de programme le plus pertinent à réajuster : la capacité de la salle principale (200 spectateurs – 300 personnes) est-elle pertinente au vu de la commune ?

Nous avons exploré cette piste au sein des scénarios en cherchant à y apporter des réponses en terme de portage, de programmation, de dimensionnement et de coût de fonctionnement.



Cadrage méthodologique de l'atelier Moulinet

Le moulinet – Ault © INterland

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

5 / LES SCENARIOS

Le site du Mouline – Ault © INterland

5/1 Principes et axes de travail

Quatre principes et axes de travail constituent le socle des scénarios:

A / AULT, BERCEAU DE LA FALAISE : LE CENTRE D'INTERPRETATION DES PAYSAGES ET D'OBSERVATION DES FALAISES

B / AULT, VILLE DE LA BAIE DE SOMME : LES ESPACES PUBLICS

C / AMÉLIORER LA NOTORIÉTÉ : L'ÉVÉNEMENTIEL

D / AULT, INSCRITE DANS SON TERRITOIRE : L'ACCESSIBILITÉ

C'est bien à partir de cette base commune que se déclineront les scénarios apportant des réponses différentes et volontairement contrastés sur les choix d'aménagements des séquences littorales et des situations urbaines.

A / AULT, BERCEAU DE LA FALAISE : LE CENTRE D'INTERPRETATION DES PAYSAGES ET D'OBSERVATION DES FALAISES

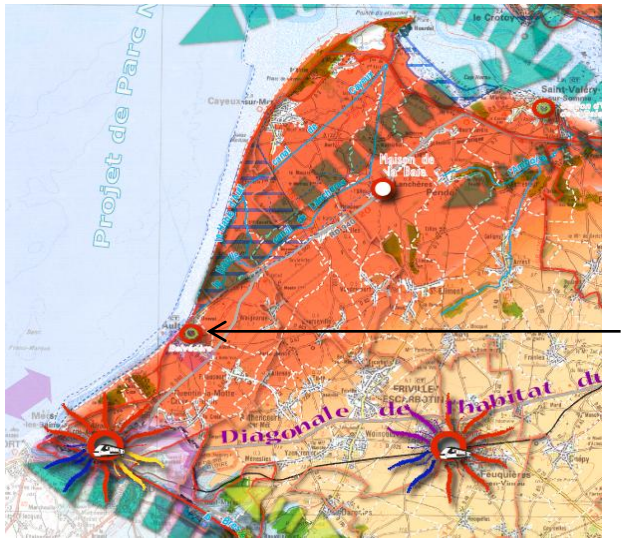
Dans un souci d'ouverture à un autre public, l'environnement exceptionnel du site du Moulinet permettrait d'attirer des étudiants, chercheurs et universitaires, mais aussi des familles en quête de découvertes sur la nature et les paysages du littoral.

Suite aux premières intuitions du diagnostic et aux pistes proposées lors de l'atelier Moulinet, nous proposons la création d'un centre d'interprétation des paysages et d'observation des falaises (CIPOF).

Il se s'agit pas d'une création ex-nihilo mais bien d'un croisement volontaire de différents leviers d'actions présents sur le grand territoire. Cet équipement sera pensé en relation avec :

- **la Maison de la Baie Somme et de l'Oiseau,** le pôle culturel maritime de Cayeux et constituera ainsi un maillon du réseau Grand Site Baie de Somme : Ault sera ainsi inscrite dans un itinéraire touristique majeur.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



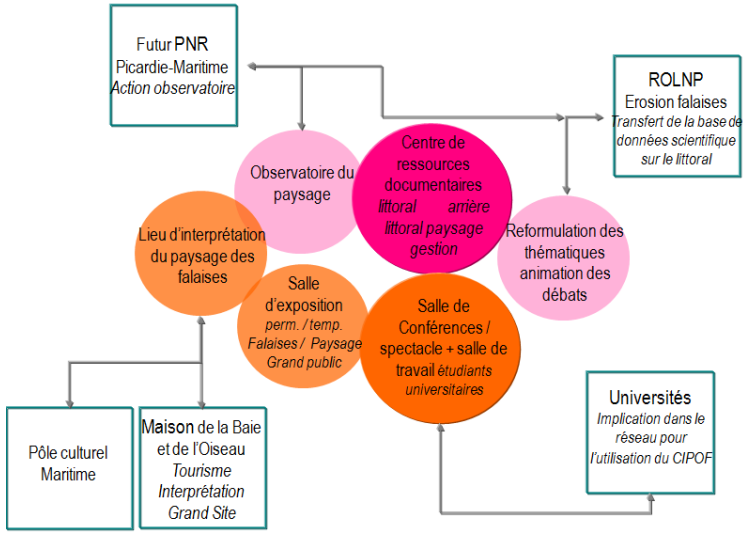
Un positionnement en Belvédère inscrit dans le projet du PNR

-**Le projet de PNR de Picardie-Maritime** intègre la dimension paysage et notamment « la culture du paysage » à destination des habitants. Le projet de Belvédère tel qu'il a été présenté lors de cette mission est en cohérence avec le projet. Il devrait pouvoir figurer sur le Plan du projet de Parc

- **la mise ne place d'une Gestion Intégrée des Zones Côtières** (GIZC) avec la mise œuvre du Réseau d'Observation du Littoral Normand et Picard (ROLNP)

Sa vocation locale sera affirmée par son imbrication dans le nouveau quartier mixte du Moulinet : structuration de la place centrale, partage du hall du château avec la future résidence touristique, occupation du premier étage pour les salles de lectures, synergie avec la salle culturelle pour les conférences et les grands événements… en résonance avec les futures aménagements d'Onival et du centre ville.

Lieu d'archivage des documents de référence sur le paysage, ce centre pourrait rapidement gagner un rayonnement national, en accueillant notamment, grâce à son lieu d'hébergement, des chercheurs de tous horizons pour des durées limitées.



Première esquisse d'une programmation possible du CIPOF après la réunion de préfiguration du 12 janvier 2012

Pour lancer un tel équipement, un colloque d'envergure nationale ou internationale pourrait être organisé sur les thèmes porteurs de la gestion intégrée des zones côtières (GIZC) ou encore du paysage énergétique (parc éolien offshore).

Ce centre pourrait être géré en partenariat avec l'université (UPJV), la mission expérimentale spécialisée sur la question de l'érosion côtière et de la biodiversité terrestre et marine (ROLNP-Conservatoire du Littoral), le PNR et la ville d'Ault.

Une première réunion, visant à évaluer la possibilité d'une préfiguration du CIPOF s'est tenue le 12 janvier. Elle a réuni la commune d'Ault, la SMBSGLP, la CR de Picardie, la CG de la Somme, la Pays Bresles-Yères, la CC de la Bresles Maritimes, la mission de préfiguration du PNR, l'Université de Caen, le RONLP, les cabinets 1er Acte et Randon Architecture du patrimoine ainsi que le directeur du Forum des Marais Atlantique.

Une équipe technique restreinte a été désignée pour poursuivre sa préfiguration (cf. fiches actions dans les Annexe).

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

ROLNP

Zoom sur le réseau d'observation du littoral normand-picard (ROLNP)

Les Régions Haute-Normandie, Basse-Normandie et Picardie ainsi que le Conservatoire du Littoral ont souhaité associer leurs efforts pour parvenir à la création d'un réseau d'observation du littoral normand et picard, terrestre et marin.

> Leurs sujets
L'érosion côtière et la biodiversité marine et terrestre

> Leur objectif
Rassembler et diffuser la connaissance scientifique et technique, pour fournir aux élus et décideurs des outils d'aide à la gestion du littoral.
Le ROLNP n'est pas un observatoire de plus, mais un véritable réseau qui œuvre pour une coopération interrégionale. Risques naturels, biodiversité ou impacts du changement climatique, les thématiques de travail sont nombreuses et communes aux trois régions concernées.

> Leur missions
• Valoriser la connaissance scientifique et technique,
• Fournir aux régions un argumentaire pour préciser leur politique littorale,
• Mettre à disposition des acteurs du territoire un outil d'aide à la décision.

> Fonctionnement actuel
3 personnes + stagiaires scientifiques travaillant dans des structures d'accueil et d'expertise comme les Universités par exemple.

Zoom sur un exemple de programmation proche et de mise en œuvre

Le Forum des Marais Atlantiques créé en 1997 à Rochefort.

> Leur sujet
Être un « Pôle-relais » du Plan d'action gouvernemental en faveur des zones humides de l'Atlantique, de la Manche et de la mer du Nord

> Leur objectif
Un lieu d'échanges et un centre de ressources documentaires de références nationales et internationales sur les zones humides

> Historique du montage et fonctionnement
(source : entretien téléphonique avec le Directeur du Forum)

→ L'initiative d'un Elu de la Ville
→ Le recrutement d'une personne pour faire une étude de préfiguration financée par la Région et le Département
→ L'hébergement de la structure au sein du Conservatoire du Littoral pendant 3 ans
→ Un pôle relais de la politique nationale
→ Aujourd'hui, une équipe de 12 personnes intervenant sur toutes les régions du littoral atlantique
→ Des financements (Etat, Région, Département) et des conventions avec des collectivités et des établissements publics (un conventionnement avec 4 agences de l'eau au niveau national)
→ Un centre de ressources géré par une personne à temps plein

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

ESPACE PUBLIC

Amélioration de la trame commerciale

FISAC

Conception urbaine

Qualification des lieux et des usages

Amélioration du patrimoine architectural

OGAF

B / AULT, VILLE DE LA BAIE DE SOMME : LES ESPACES PUBLICS

Renouer pleinement avec le passé balnéaire – à l'instar d'autres communes de la baie de Somme (Saint Valéry, le Crotoy) – suppose:

- d'améliorer la qualité des espaces publics d'Ault

- d'avoir une action générale sur le centre : espaces publics / façades et nouvelle configuration littorale

- de faire d'Ault un lieu agréable de promenade et de déambulation

C / AMÉLIORER LA NOTORIÉTÉ : L'ÉVÉNEMENTIEL

Il s'agira de compléter les actions précédentes (équipement / espaces publics) par la création d'un évènement pour accroître la visibilité d'Ault.

• Deux possibilités à penser simultanément :

→ Un évènement rayonnant en articulation avec le CIPOF / l'amélioration des espaces publics..

→Un évènement local : faire exister Ault comme centre local, vivant et non exclusivement touristique

EVENEMENT THEMATIQUE

- **Festival / Colloque** des Falaises
-**Spectacle vivant** dans les rues en périodes estivales

→ *S'inspirer des évènements artistiques / culturels mis en œuvre en complément de politiques de redynamisation (Estuaire de la Loire, Mellois…)*
→*Touche un* ***public plus large*** *que les habitants.*

EVENEMENT LOCAL

- **Braderie , brocante**
- Festival local (musique, gastronomie)
→*Inscrire Ault dans son territoire*
→*Ault, centre vivant , en lien avec le développement résidentiel et le tourisme local*

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE NE OEUVRE

Signalétique à Belleveue – Ault © INterland

D / AULT, INSCRITE DANS SON TERRITOIRE : L'ACCESSIBILITÉ

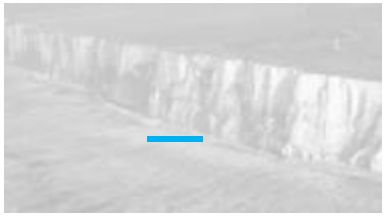
La stratégie de développement de la commune nécessite également des actions en terme de déplacements. Ces actions concernent tous les modes :

• **Développer le tourisme vert : les liaisons douces**. Pour attirer une part plus grande des touristes venant en baie de Somme, il est nécessaire de développer les circuits – pédestres , vélos – passant par Ault :
- Piste cyclable: raccrocher les différents projets au plan vélo
- Chemin du littoral
- Liaison Bateau avec la Baie de Somme et parc éolien off-shore
- Balade insolite avec des animaux (Cayeux-Ault en âne par exemple)

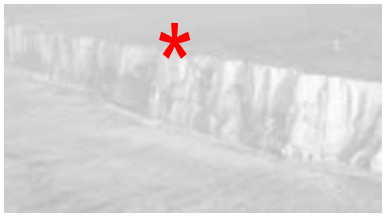
• **Améliorer les transports en commun lié au développement résidentiel.** Pour être attractif, il est nécessaire de renforcer les lignes la reliant avec les principaux pôles d'emplois du territoire :
- Augmenter la fréquence de la ligne 2 (Trans' somme)
- Organiser un rabattement vers les lignes TER (Tréport/Abbeville) voire un nouvel arrêt à Bellevue

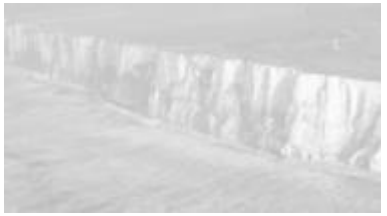
• **Améliorer qualitativement l'accès par la route.** Le fonctionnement quotidien d'Ault et son développement nécessite de garder une bonne desserte routière.
- Mieux signaler Ault sur les départementales et à la sortie des villes du Tréport, des 3 sœurs, d'Abbeville et de Sainte Valéry
- Concevoir des parkings relais bien reliés au centre et rendre plus lisible l'entrée de ville

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Situation actuelle





_Balnéaire

*Belvédère

Acceptation de l'érosion côtière

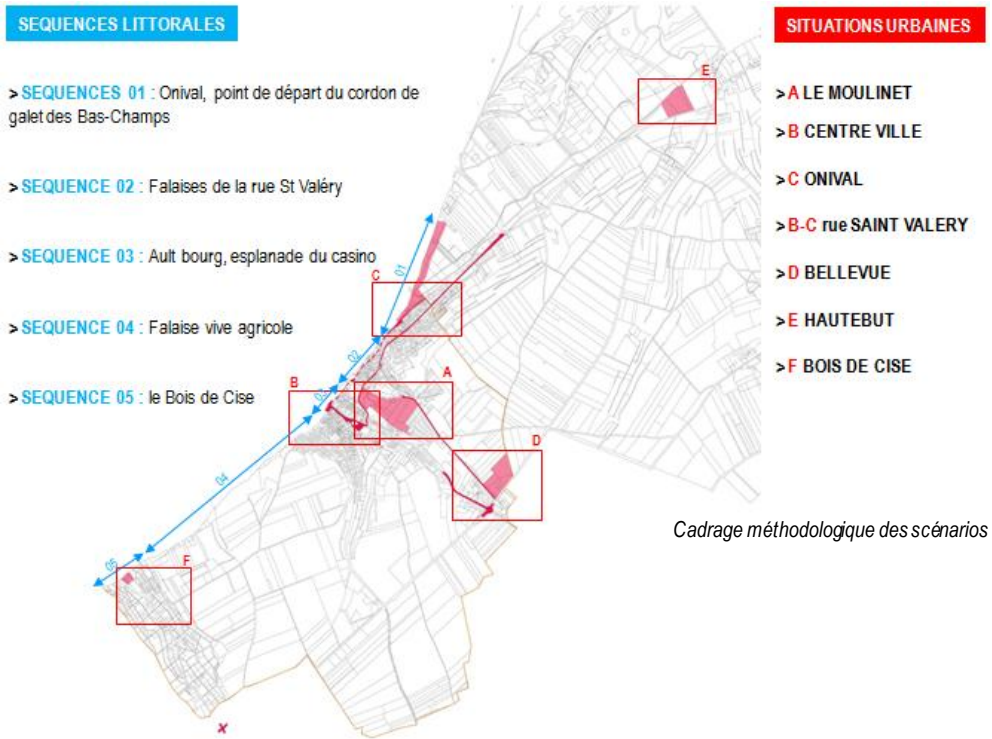
5/2 Les scénarios

Prolongeant le diagnostic et les ateliers, deux scénarios ont émergé. La volonté a été d'illustrer et de rendre compte de l'ensemble des points de vues qui se sont exprimés tout au long de la première phase de l'étude.

Deux visions opposées cohabitent. Les scénarios doivent être la traduction stratégique de long terme de chacune des conceptions de l'avenir de la commune.

La première veut réaffirmer sa **dimension balnéaire**, celle qui à caractérisé Ault par le passé, poursuivant la politique de protection renforcée - et couteuse - du trait de côte.
La seconde, par l'acceptation du recul littoral, questionne cette vocation balnéaire en accord avec sa nouvelle situation géographique de promontoire sur la mer et propose une tout autre vision : Ault se serait-elle pas devenue **une ville belvédère** ?

La déclinaison stratégique, sous forme de scénarios, de ces deux conceptions, va permettre de les objectiver et ainsi faciliter le choix des élus. Chaque séquence littorale, chaque situation urbaine sera le support d'intentions contrastées chiffrées sur les 30 années à venir.



Cadrage méthodologique des scénarios

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

A / LE SCÉNARIO BALNÉAIRE

Le scénario balnéaire renforce l'identité balnéaire du site en protégeant sur 30 ans le trait de côte grâce à des ouvrages pérennes et des rechargements massifs de galets comblant le déficit du transit littoral.

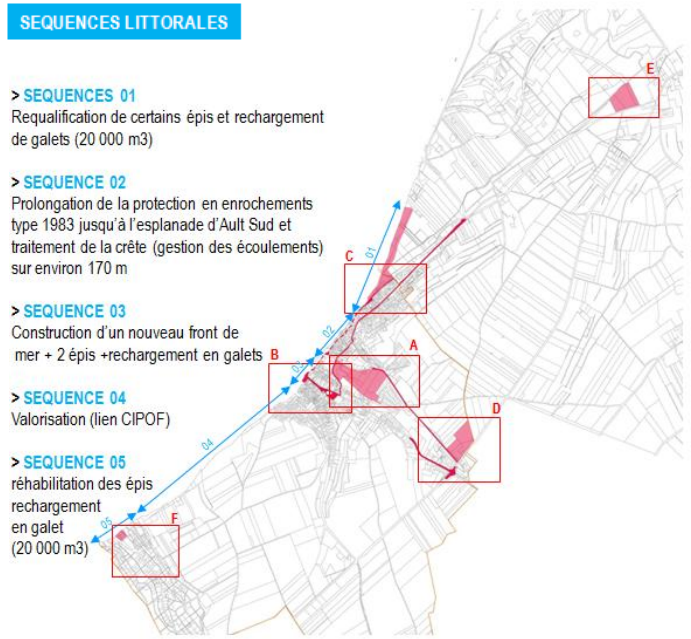
Dans le scénario Balnéaire, Ault devient un lieu de loisirs avec la création d'une base nautique à Onival et l'aménagement de l'esplanade du Casino offrant un accès élargie à la mer.

Le projet du Moulinet accueille un centre d'interprétation du paysage et d'observation des falaises (CIPOF) réduit. Ce scenario privilégie le développement d'une offre en résidence touristique à même de répondre aux envies de loisirs des touristes.

Sur les séquences littorales, il convient de réaliser dans un premier temps les travaux d'urgences déjà identifiés puis de prolonger la digue de « 1983 » depuis Onival jusqu'au centre bourg de Ault. La rue Sainte Valéry reste ainsi circulée.

Ce scénario poursuit la politique déjà engagée de protection renforcée du trait de côte et reporte le poids technique et financier de l'acceptation de l'érosion côtière sur les générations futures.

SEQUENCES LITTORALES



> **SEQUENCES 01**
Requalification de certains épis et rechargement de galets (20 000 m3)

> **SEQUENCE 02**
Prolongation de la protection en enrochements type 1983 jusqu'à l'esplanade d'Ault Sud et traitement de la crête (gestion des écoulements) sur environ 170 m

> **SEQUENCE 03**
Construction d'un nouveau front de mer + 2 épis +rechargement en galets

> **SEQUENCE 04**
Valorisation (lien CIPOF)

> **SEQUENCE 05**
réhabilitation des épis rechargement en galet (20 000 m3)

SITUATIONS URBAINES

> **A LE MOULINET**
Quartier mixte et mini CIPOF

> **B CENTRE VILLE**
Rénovation (espaces publics, façades...)

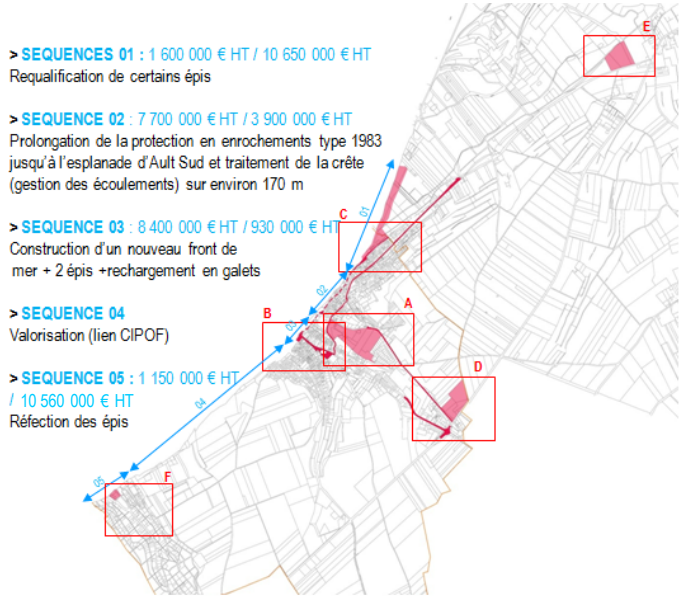
> **C ONIVAL**
Base nautique

> **B-C rue SAINT VALERY**
La voie reste circulée

> **D BELLEVUE**
Aménagement ciblé sur l'avenue du Général Leclerc

> **E HAUTEBUT**
Hébergements touristiques

> **F BOIS DE CISE**
Accès à la mer et lisibilité



> **SEQUENCES 01 :** 1 600 000 € HT / 10 650 000 € HT
Requalification de certains épis

> **SEQUENCE 02** : 7 700 000 € HT / 3 900 000 € HT
Prolongation de la protection en enrochements type 1983 jusqu'à l'esplanade d'Ault Sud et traitement de la crête (gestion des écoulements) sur environ 170 m

> **SEQUENCE 03** : 8 400 000 € HT / 930 000 € HT
Construction d'un nouveau front de mer + 2 épis +rechargement en galets

> **SEQUENCE 04**
Valorisation (lien CIPOF)

> **SEQUENCE 05 :** 1 150 000 € HT / 10 560 000 € HT
Réfection des épis

> **A LE MOULINET :** 2 500 000 € HT
Salle multifonction et « mini CIPOF »

> **B CENTRE VILLE :** 1 235 000 € HT
Rénovation (espaces publics, façades...)

> **C ONIVAL :** 4 680 000 € HT
Base nautique : port à sec et plan d'eau

> **B-C rue SAINT VALERY :** 348 000 € HT
La voie reste circulée

> **D BELLEVUE :** 84 750 € HT
Aménagements ciblés sur l'avenue du Général Leclerc

> **E HAUTEBUT :** WOIGNARUE
Hébergements touristiques

> **F BOIS DE CISE**
Accès à la mer et lisibilité

> Coût travaux = 18 900 000 € HT / entretien (30 ans) = 28 980 000 € HT

> Coût = 8 850 000 € HT

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

B / DÉTAIL DE L'ESTIMATION DES COÛTS

SEQUENCE LITTORALE 1

Requalification de certains épis :
•Descente à bateaux d'Onival : entretien (suppression des aciers apparents) puis prolongation et rehaussement avec revêtement en béton fibré ;
•Suppression des anciens épis.

Réhabilitation de l'existant :
•Finition de la zone réparée en décembre 2010 du mur chasse mer (urgent) ;

Entretien et prolongation du talus en enrochements sur le mur chasse mer (dans un second temps).

Rechargement de 20 000 m3 de galets tous les deux ans.

Coût estimatif : 1 600 000 € HT dont :
- épis : 500 000 € HT
- réhabilitation existant : 400 000 € HT
- rechargement : 700 000 € HT

Entretien : 355 000 € HT /an

SEQUENCE LITTORALE 2

Confortement de l'existant (500 m) :
•Réparation des dommages au droit de l'exutoire de la rue des pêcheurs, création d'un exutoire pérenne ;
•Rechargements locaux en enrochements, entretien revêtement berme intermédiaire.

Prolongement de la digue au pied de la falaise non protégée (140m) :
•Prolongation de la protection en enrochements type 1983 jusqu'à l'esplanade d'Ault Sud et traitement de la crête (gestion des écoulements) sur environ 140 m.

Coût estimatif : 7 700 000 € HT dont :
- confortement de l'existant : 3 500 000 € HT
- prolongement de la digue : 4 200 000 € HT

Entretien : 130 000 € HT /an

Désignation	Unité	Prix unitaire (€ HT)
Rechargement en galet	m3	35.
Reprise d'épi existant	ml	3 000.
Réalisation d'un nouvel épi long	ml	8 000.
Enlèvement d'un épi existant	forfait	80 000.
Confortement provisoire du pied de falaise en enrochement	ml	5 000.
Réfection des ouvrages longitudinaux	ml	5 000.
Réparation de l'enrochement de « 1983 »	ml	6 000.
Réalisation d'un ouvrage type « 1983 »	ml	30 000.

Les montants indiqués ci-dessous sont exprimé en Euros Hors Taxe, valeur 2012.

SEQUENCE LITTORALE 3

Construction d'un nouveau front de mer (240 m) :
•Création de 2 épis de 125 m chacun ;
• Rechargement initial de 150 000 m3 de galets.

Coût estimatif : 8 450 000 € HT
- confortement de l'existant : 1 200 000 € HT (hors murs de soutènement et ancien Casino)
- réalisation des 2 épis : 2 000 000 € HT
- rechargement : 5 250 000 € HT

Entretien : 31 000 € HT /an

SEQUENCE LITTORALE 4

Pas d'interventions

SEQUENCE LITTORALE 5

Réhabilitation des épis (Longueur : 40 m, 40 m, 36 m et 38 m) :
•confortement des maçonneries ;
•prolongement côté falaise.

Rechargement de 20 000 m3 de galets tous les deux ans.

Coût estimatif : 1 150 000 € HT dont :
- épis : 450 000 € HT
- rechargement : 700 000 € HT

Entretien : 352 000 € HT /an

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE A : Le Moulinet - mini CIPOF

Deux options peuvent être envisagées :

OPTION 1 : Un centre d'interprétation avec de larges surfaces d'exposition et une ouverture au public ainsi qu'un espace pour les chercheurs et un espace de médiation pour les groupes d'enfants.

OPTION 2 : Un centre de documentation destiné aux chercheurs et ouvert au public uniquement pour des manifestations particulières, avec une surface d'exposition réduite (à l'image par exemple des bâtiments d'archives départementales)

Coût intégré à la proposition de la salle culturelle et festive de 1er acte (dans sa première version : 300 personnes, 200 places assises)

Soit 2 500 000 Euros HT

Schéma fonctionnel OPTION 1

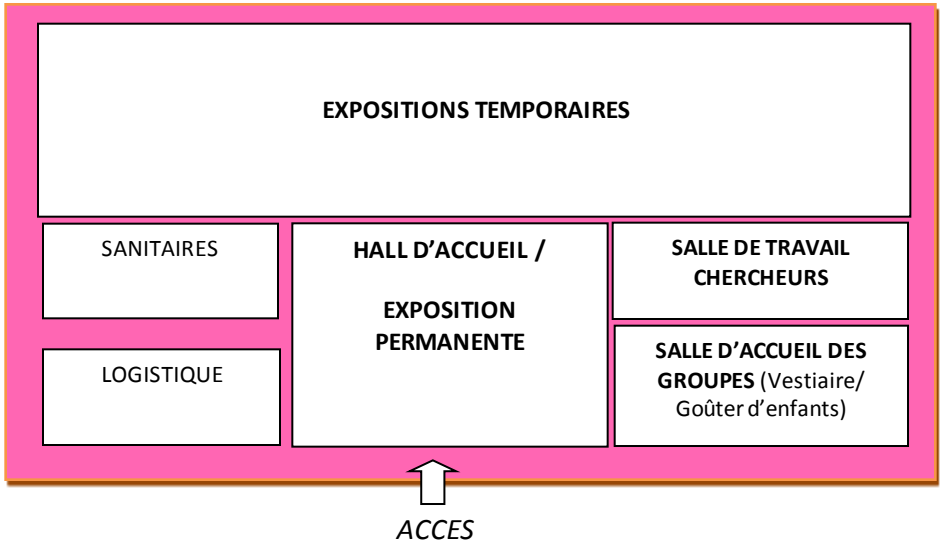
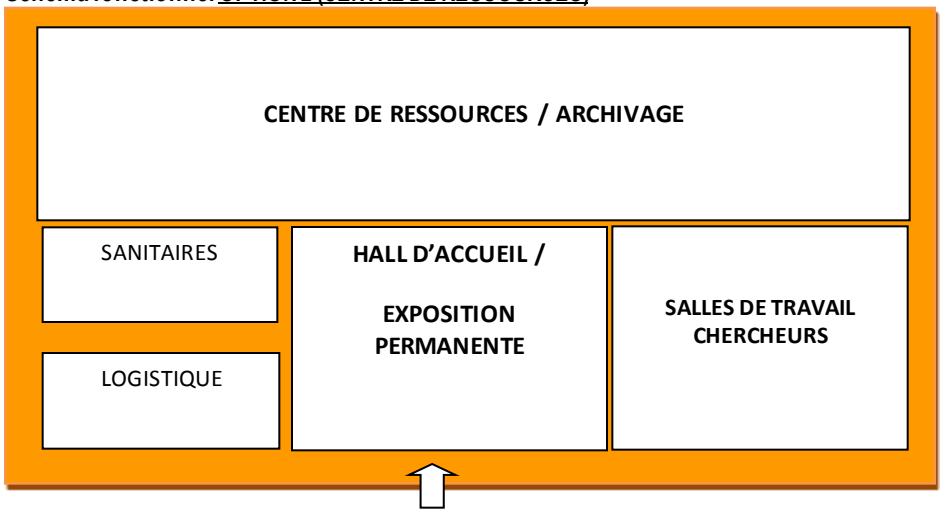


Schéma fonctionnel OPTION 2 (CENTRE DE RESSOURCES)



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B: Le centre ville

01 DEMOLITION DU CASINO
Démolition en surface car infrastructure inconnue – lien avec ouvrage de protection possible

500 m² x 100 € (bord de falaise) 50 000 € HT

02 AMENAGEMENT DE LA PLACE EN FRONT SUR MER SANS OUVRAGE D'ACCES A LA MER
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

2 600 m² x 200 € 520 000 € HT

03 REQUALIFICATION DE LA GRANDE RUE
Espace partagé automobiles-piétons-cyclistes
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

4 260 m² x 80 € 340 800 € HT

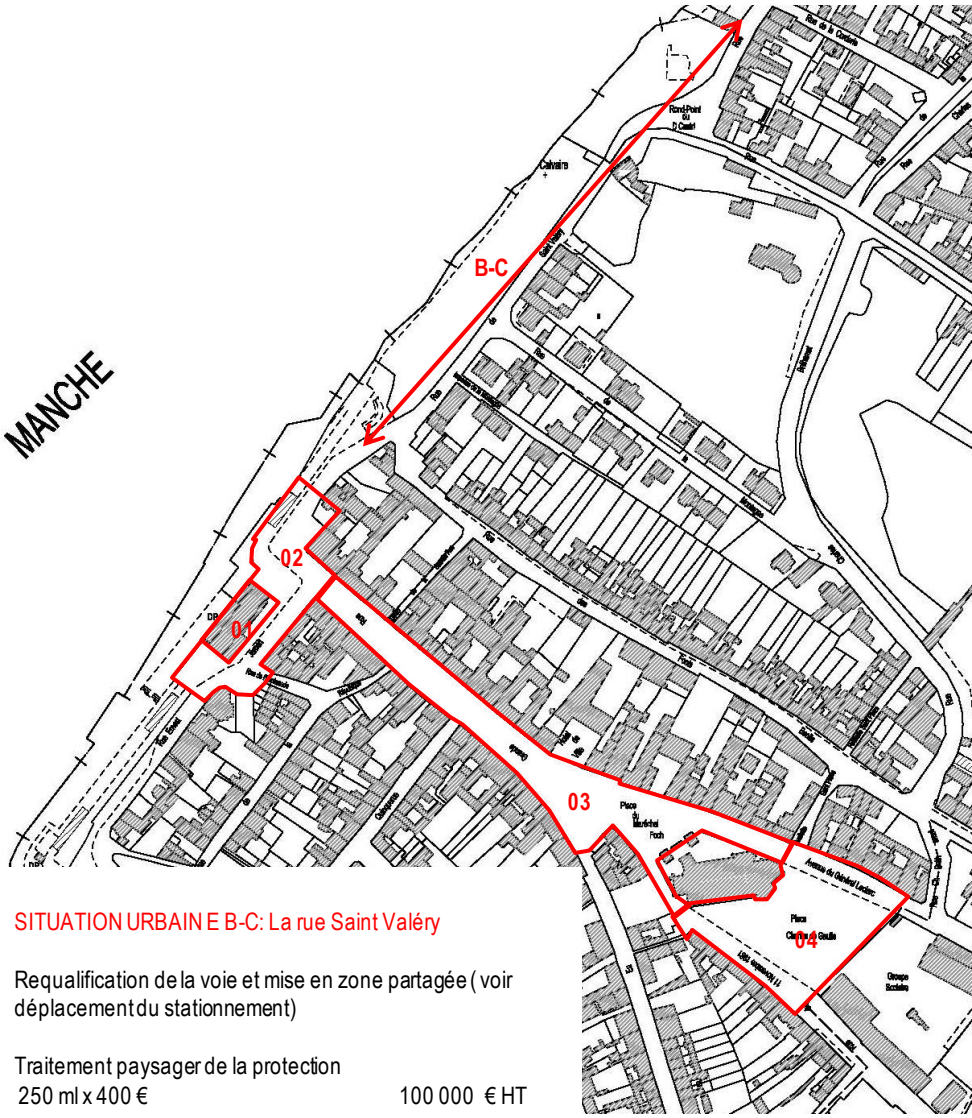
04 AMENAGEMENT DE LA PLACE GENERAL DE GAULLE
Sol / éclairage / mobilier urbain

3 600 m² x 90 € 324 000 € HT

Total **1 234 800 € HT**
(hors réseaux, hors études techniques et maitrise d'œuvre)

SITUATION URBAINE D : Bellevue

Aménagement ciblé (éclairage, signalétique, plantation, mobilier urbain) sur l'avenue du Général Leclec **84 500 € HT**



SITUATION URBAINE E B-C: La rue Saint Valéry

Requalification de la voie et mise en zone partagée (voir déplacement du stationnement)

Traitement paysager de la protection
250 ml x 400 € 100 000 € HT

Requalification de la voie et mise en espace partagé
Jusqu'à la rue Sainte Cécile
3 100 m² x 80 € 248 000 € HT

Total **348 000 € HT**

N 50m

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE C: Onival

Projet de base nautique telle que décrite par le prestataire HEADLIGHT Consulting – Janvier 2011

Programme
•6 ha
•Port à sec 400 -450 bateaux
•Base de voile
•Station de sauvetage
•Plan d'eau et de loisirs de 4 ha 370 m de long sur 80 à 150 m de large
•Club de plage
•Cafétéria 60 ou 140 m²
•Services aux propriétaires de bateaux parkings
•Équipements réversibles (terrains de jeux, kiosque, cerf volant…)
•Plage de 200 m²
•Parking 150 places

Montants de certains lots :
•Plan eau 1 850 000 €
•Centre de voile 186 000 €
•Port à sec 810 000 €
•Réhabilitation de la base Tabarly 242 000 €
•Cafeteria version 140 m² 524 000 €
•Parking 332 000 €

Coût : 4 680 000 euros HT

Scénario financier bâti pour un seul et unique opérateur privé en Délégation de Service Public

NB : nous avons intégré l'ensemble du coût de l'équipement même s'il sera partagé avec la commune de Woignarue pour simplifier la comparaison des deux scénarios.

Projet de base nautique – Ault, Woignarue© HEADLIGHT Consulting

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE NE OEUVRE

C / LE SCÉNARIO BELVÉDÈRE

Ce scénario est une étape vers l'acceptation de l'érosion côtière. Dans ce scénario Belvédère, Ault devient le lieu privilégié de compréhension et d'expérimentation des falaises.

Le Moulinet, au cœur de son projet et véritable promontoire, offre une vue exceptionnelle : il devient le haut lieu d'observation, de documentation, de médiation du mouvement naturel des falaises et de l'évolution des paysages : le CIPOF

L'esplanade du Casino ne donne plus ouvertement accès à la mer et devient un lieu d'observation privilégié. Il sera conservé un accès au platier pendant la marrée basse et par beau temps. La rue Saint Valéry constituera ce nouvel espace public liée au recul littoral : un balcon sur la mer en perpétuel évolution dédié à la balade.

L'accès à l'eau se lit à Onival (parc écologique) et au Bois de Cise (amélioration de l'existant)

Ce scenario est en cohérence avec le développement de maisons et chambres d'hôtes, d'hôtels de charme, plus propice à un tourisme sensible à la nature. Mais l'aménagement du parc écologique d'Onival vise aussi à proposer des activités de loisirs de bord de mer pour le public habituel familial des camping et des pêcheurs en mer estivaux (petits circuits découvertes ciblés « tout public » et sports de plage -genre parcours du cœur adapté-, permettant peut être aussi également un espace « jeux de plage » ...).

L'aménagement du littoral se traduit principalement par la réalisation des travaux prioritaires dans un premier temps et d'un confortement provisoire en enrochement léger au pied de la falaise sous la rue Saint Valéry, le temps de se préparer à l'acceptation totale du recul.

Le scénario adopte une démarche pilote et innovante. Cette exemplarité lui permettra d'acquérir une visibilité renforcée et une attraction forte (touristique, scientifique, environnementale...) véritable levier d'un nouveau développement économique de la commune. La posture volontariste de la commune sur l'acceptation du recul de son trait de côte lui permettra peut-être d'envisager avec l'Etat des scenarios décalés dans le temps d'acquisition foncière/démolition afin d'intégrer également l'acceptation générationnelle de cette profonde évolution.

SEQUENCES LITTORALES

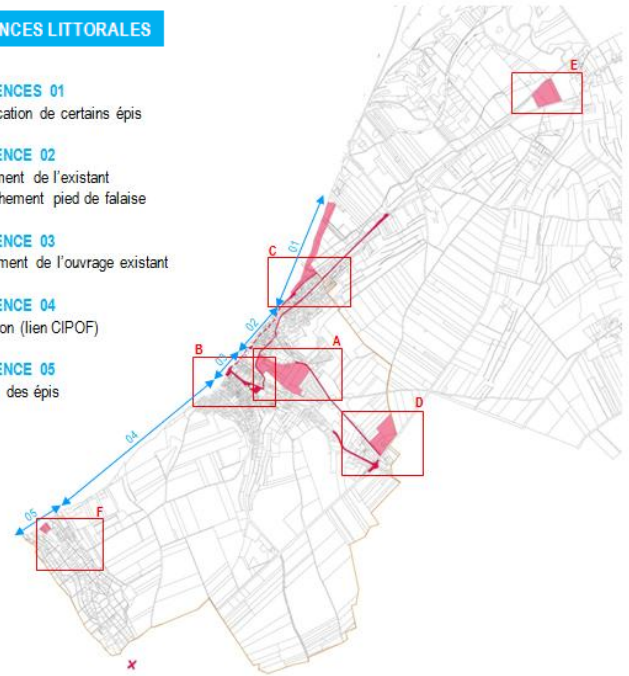
> **SEQUENCES 01**
Requalification de certains épis

> **SEQUENCE 02**
Confortement de l'existant
>> Enrochement pied de falaise

> **SEQUENCE 03**
Renforcement de l'ouvrage existant

> **SEQUENCE 04**
Valorisation (lien CIPOF)

> **SEQUENCE 05**
Réfection des épis



SITUATIONS URBAINES

> **A LE MOULINET**
Quartier mixte et CIPOF

> **B CENTRE VILLE**
Rénovation (espaces publics, façades...)

> **C ONIVAL**
Parc écologique et extension du port à sec

> **B-C rue SAINT VALERY**
La voie devient piétonne

> **D BELLEVUE**
Aménagement double entrée (+vue)

> **E HAUTEBUT**
Hébergements touristiques

> **F BOIS DE CISE**
Accès à la mer et lisibilité

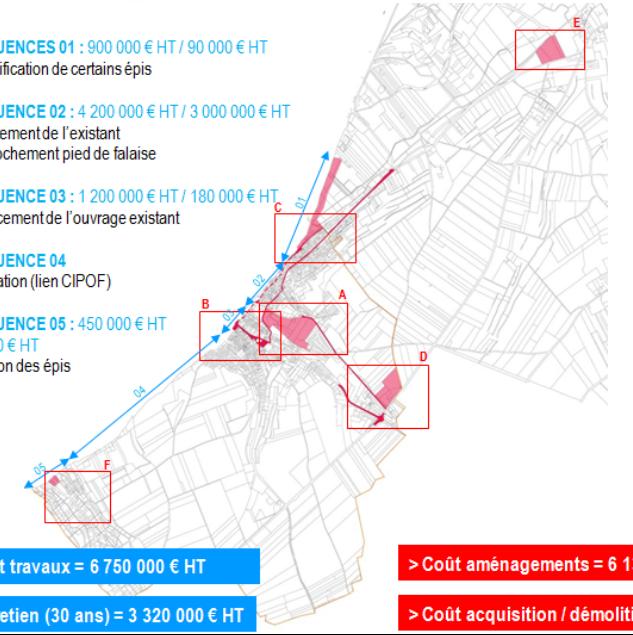
> **SEQUENCES 01** : 900 000 € HT / 90 000 € HT
Requalification de certains épis

> **SEQUENCE 02** : 4 200 000 € HT / 3 000 000 € HT
Confortement de l'existant
>> Enrochement pied de falaise

> **SEQUENCE 03** : 1 200 000 € HT / 180 000 € HT
Renforcement de l'ouvrage existant

> **SEQUENCE 04**
Valorisation (lien CIPOF)

> **SEQUENCE 05** : 450 000 € HT / 50 000 € HT
Réfection des épis



> **A LE MOULINET** : 2 400 000 € HT
CIPOF

> **B CENTRE VILLE** : 1 235 000 € HT
Rénovation des espaces publics

> **C ONIVAL** : 2 310 000 € HT
Parc écologique et port à sec

> **B-C rue SAINT VALERY** : 100 000 € HT
La voie devient piétonne (jardinée ?)

> **D BELLEVUE** : 84 750 € HT
Aménagement double entrée (+vue)

> **E HAUTEBUT** : WOIGNARUE
Auberge et camping

> **F BOIS DE CISE**
Accès à la mer et lisibilité

> Coût travaux = 6 750 000 € HT

> Entretien (30 ans) = 3 320 000 € HT

> Coût aménagements = 6 130 000 € HT

> Coût acquisition / démolition rue St Valéry = 10 003 040 € HT

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

D / DÉTAIL DE L'ESTIMATIONS DES COÛTS

SEQUENCE LITTORALE 1

Requalification de certains épis :
•Descente à bateaux d'Onival : entretien (suppression des aciers apparents) puis prolongation et rehaussement avec revêtement en béton fibré ;
•Suppression des anciens épis.

Réhabilitation de l'existant :
•Finition de la zone réparée en décembre 2010 du mur chasse mer (urgent) ;
•Entretien et prolongation du talus en enrochements sur le mur chasse mer (dans un second temps).

Coût estimatif : 900 000 € HT dont :
- épis : 500 000 € HT
- réhabilitation existant : 400 000 € HT

Entretien : 3 000 € HT /an

SEQUENCE LITTORALE 2

Confortement de l'existant (500 m) :
•Réparation des dommages au droit de l'exutoire de la rue des pêcheurs, création d'un exutoire pérenne ;
•Rechargements locaux en enrochements, entretien revêtement berme intermédiaire.

Rechargement au pied de la falaise non protégée (140 m) :
•Confortement provisoire en enrochement léger au pied de la falaise sous la rue Saint Valéry pour laisser le temps de l'acceptation du recul.

Coût estimatif : 4 200 000 € HT dont :
- confortement de l'existant : 3 500 000 € HT
- enrochement : 700 000 € HT

Entretien : 100 000 € HT /an

Désignation	Unité	Prix unitaire (€ HT)
Rechargement en galet	m3	35.
Reprise d'épi existant	ml	3 000.
Réalisation d'un nouvel épi long	ml	8 000.
Enlèvement d'un épi existant	forfait	80 000.
Confortement provisoire du pied de falaise en enrochement	ml	5 000.
Réfection des ouvrages longitudinaux	ml	5 000.
Réparation de l'enrochement de « 1983 »	ml	6 000.
Réalisation d'un ouvrage type « 1983 »	ml	30 000.

Les montants indiqués ci-dessous sont exprimé en Euros Hors Taxe, valeur 2012.

SEQUENCE LITTORALE 3

Confortement de l'existant (240 m) :
•Réparation des dommages ;
•Rechargements locaux en enrochements

Coût estimatif : 1 200 000 € HT (hors murs de soutènement et ancien Casino)

Entretien : 6 000 € HT /an

SEQUENCE LITTORALE 4

Pas d'interventions

SEQUENCE LITTORALE 5

Réhabilitation des épis (Longueur : 40 m, 40 m, 36 m et 38 m) :
•confortement des maçonneries ;
•prolongement côté falaise.

Coût estimatif : 450 000 € HT

Entretien : 2 000 € HT /an

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAIN E A : Le Moulinet - CIPOF

Un équipement tous publics
Grand public, familles (tourisme)
Scolaires, centre de loisirs (activités pédagogiques/ludiques)
Personnes âgées (maison de retraite)
Chercheurs, universitaires, scientifiques (documentation, rencontres, travail)
Les habitants du territoire

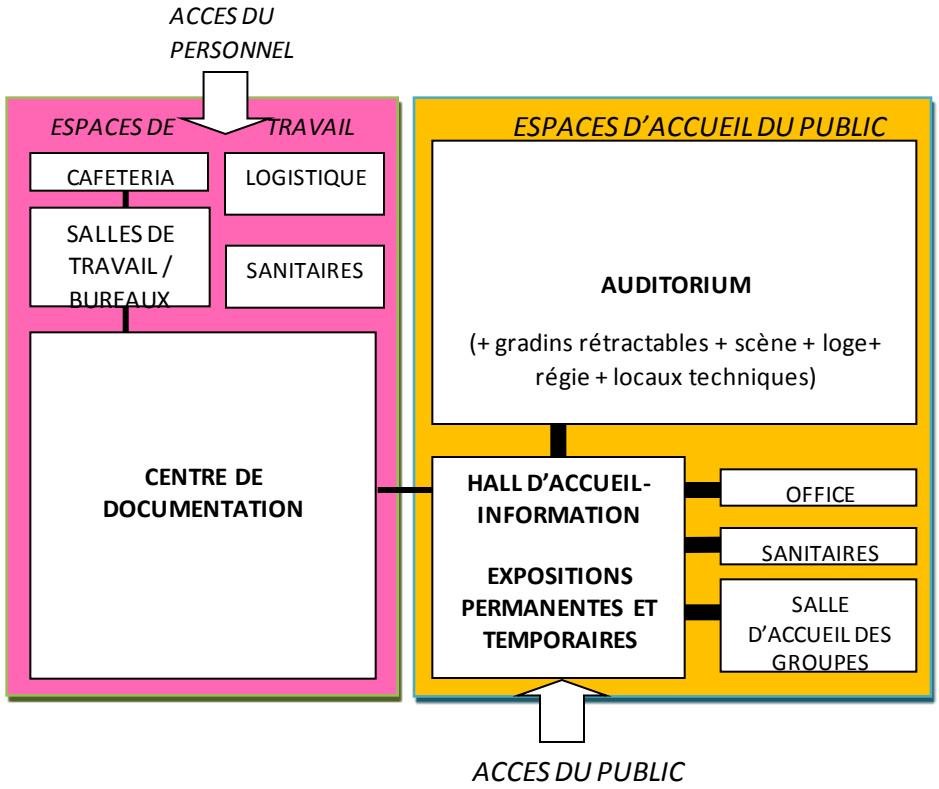
Des espaces flexibles
Dans le programme présenté ci-gauche, seul l'auditorium est un espace structurant, non modifiable. Il importe que les autres locaux (à l'exclusion des sanitaires) puissent aisément être regroupés, divisés, pour permettre une adaptation et une évolution des activités. De la même manière, la frontière entre espaces du public et espaces de travail doit pouvoir bouger.
Ainsi , l'auditorium / espace culturel peut être installé dans un bâtiment distinct du centre de documentation. Ce dernier pourrait occuper les étages du château

Un fonctionnement à préciser en lien avec l'équipe municipale existante
La ville dispose de 4 personnes potentiellement mobilisable
- l'employé du cyber site + communication
- la bibliothécaire
- l'employé en charge de l'animation jeunesse
- l'employé en charge de la logistique des appartements (20/35e de temps)

SURFACE HORS ŒUVRE ESTIMEE 1 000 m²

COUT TRAVAUX ESTIME 2,4 à 2,5 M€ HT
Sur la base d'un ratio de 2400 à 2500 € HT / m² SHON

Ce coût n'inclut pas le mobilier et les VRD (coût moyen : 150 à 200 € HT / m² de terrain)



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B: Le centre ville

01 DEMOLITION DU CASINO
Démolition en surface car infrastructure inconnue – lien avec ouvrage de protection possible

500 m² x 100 € (bord de falaise) 50 000 € HT

02 AMENAGEMENT DE LA PLACE EN FRONT SUR MER SANS OUVRAGE D'ACCES A LA MER
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

2 600 m² x 200 € 520 000 € HT

03 REQUALIFICATION DE LA GRANDE RUE
Espace partagé automobiles-piétons-cyclistes
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

4 260 m² x 80 € 340 800 € HT

04 AMENAGEMENT DE LA PLACE GENERAL DE GAULLE
Sol / éclairage / mobilier urbain

3 600 m² x 90 € 324 000 € HT

Total **1 234 800 € HT**
(hors réseaux, hors études techniques et maîtrise d'œuvre)

SITUATION URBAINE D: Bellevue

Aménagement ciblé sur l'avenue du Général Leclerc 84 **500 € HT**

SITUATION URBAIN E B-C: La rue Saint Valéry

Traitement paysager de la protection 250 ml x 400 € **100 000 € HT**

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Estimation des coûts de rachat et démolition des maisons

Surfaces des maisons à acquérir et démolir

Surface au sol des maisons à acquérir (mesurée d'après le plan cadastral)	6 715 m²
SHOB (calculée avec un ratio moyen de R+1.5 compte tenu de l'ampleur des maisons)	10 073 m²
SHON (soit SHOB - 30%)	7 051 m²
Surfaces habitables (soit SHON * 90%)	6 346 m²

Coût d'acquisition des maisons

Coût d'acquisition au m² - € HT/m² hab. Moyenne des ventes de maisons individuelles réalisées en 2010 et 2011 à Ault (base de données des Notaires de France - Perval)	1 476 €
Coût d'acquisition (€ HT)	9 368 473 €

Coût de démolition des maisons

Coût de démolition (€ HT/m² hab.)	100 €

N.B. : ce ratio est de 150 € HT/m² hab. sur une opération de démolition au sein d'un tissu urbain dense en petite couronne parisienne

Coût de démolition (€ HT)	634 568 €
Coût total de l'opération d'acquisition et de démolition (€HT) des maisons situées sur la frange littorale	**10 003 040 €**

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE C: Onival

Le programme du parc écologique pourrait être déterminé par :
• les habitants – les écoles
• les associations sportives et culturelles voile Ault onival club, Union des chasseurs d'Ault, Sport et u.s.e.p. à l'école, Picardie paint-bal, l association les chars latents, association sportive aultoise…
• Association Syner Ouest (mise en valeur des filières agricoles de proximité et mettre en valeur l'ouest de la Somme. Travaille en étroite collaboration avec la Picardie Maritime)
• des institutions (Société Nationale de la Conservation de la Nature, la Maison de l'Oiseaux, PNR, PNM, CPIE, SMBSGLP…)

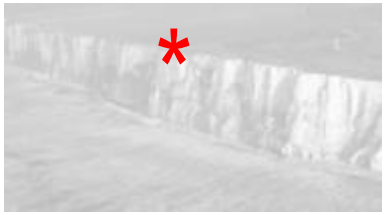
Il s'agira de :
•Définir et qualifier des espaces avec différentes échelles de temps : permanents, saisonniers, éphémères
•Qualifier celles du camping jardins maraîchers, du sport, des prairies, des aires de pique nique
•Organiser des parcours, des vues (observatoires)
•Définir les points durs, les points en permanence hors d'eau (port à sec, parking, halte belvédère pour stocker les structures amovibles)
•Définir des lieux et types d'occupations temporaires en compléments des activités aquatiques liées à la présence de la mer (guinguettes mobiles, centre pédagogique sur le risque de submersion, sur la connaissance des milieux, aménagements submersibles des mares existantes, aires d'évènements comme projection ou festival du cerf volants…)

Pré-programmation
Circuit de découverte des milieux
Un bâtiment pour accueillir une association de voile et des ateliers (800 m2)
L'extension du port à sec
Des aires de pique-nique familiales
Une petite cafétéria (50 m2)

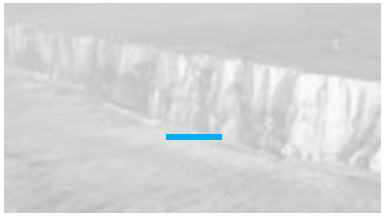
Coût : **2 310 00 000 euros HT**

Projet de parc écologique – Ault, Woignarue © INTERLAND

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



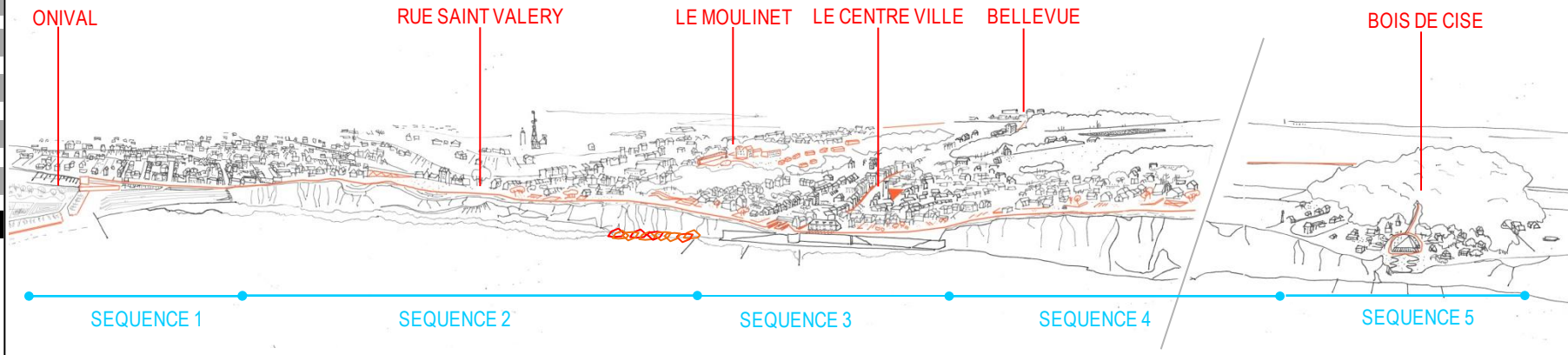
*Belvédère



_Balnéaire

	*Belvédère	_Balnéaire
avantages	Approche pilote : forte visibilité Fort rayonnement spécifique Exemplarité environnementale : intégration du phénomène d'érosion, restauration des écosystèmes des falaises en centre ville Approche durable et progressive : laissez le temps d'accepter le changement du rapport à l'érosion côtière Ne reporte pas de 30 ans les coûts cachés (acquisitions des terrains menacés) Développement intégré	Stabilisation du trait de côte Rayonnement générique Développement local Report de l'acceptation de l'érosion côtière
Inconvénients	Difficultés d'acception de la part des habitants	Coût très élevé – pas de financement Pas d'approche durable Manquer l'opportunité de se raccrocher au Réseau d'Observation du Littoral Normand et Picard (ROLNP) et de développer sa spécificité Fait porter le poids technique et financier de l'érosion côtière sur les générations futures
coûts globaux (séquences littorales + situations urbaines)	**12 880 000 € HT** **Entretien sur 30 ans 3 320 000 € HT** **Prévention rue St Valéry : 10 003 040 € HT** Attention : Chiffres affinés et complétés par la suite	**27 750 000 € HT** **Entretien sur 30 ans 28 980 000 € HT**
bénéfices	Attraction touristique et retombée économique tout au long de l'année Opportunité de développer des programmes pilotes et des usages alternatifs	Attraction touristique saisonnière

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



5/3 Un choix difficile

Le choix du scénario fut délicat. Accepter l'érosion côtière, c'est engager une stratégie de recul littoral avec toutes les résistances d'usages et de mémoires que l'on peut attendre : penser Ault en Belvédère, c'est concevoir un nouveau rapport à la mer. Ce changement de paradigme, nécessaire, suppose un accompagnement dans la durée de la commune par les partenaires.

Pour rappel, les principales composantes du projet belvédère :

SITUATIONS URBAINES
* Centre d'interprétation du paysage et d'observation des falaises - CIPOF comprenant la salle multifonction - du Moulinet structurant
* Centre ville en balcon sur la mer (accès conservé par beau temps et à la marée basse)
* Rue St Valéry piétonne / schéma de circulation communal revisité
* Parc écologique et extension du port à sec à Onival
* Hébergement s touristiques à Hautebut

SEQUENCES LITTORALES
* Travaux prioritaires
* Enrochement léger le temps de se préparer à l'acceptation totale du recul

L'étape suivante consiste à « donner à voir » cette stratégie d'avenir tant sur le plan de l'aménagement des situations urbaines et des séquences littorales que sur sa mise en œuvre technique et financière.

Il s'agit dans un premier temps de traduire l'émergence du nouvel espace publique littoral accompagné par un plan de déplacement revisité.

Dans un deuxième temps, des zooms sur les situations urbaines littorales sont présentés avec quelques principes d'aménagements.

Ensuite, sont rappelées les estimations des coûts de manière affinée si nécessaire (coûts d'acquisition et démolition, déplacement des réseaux, ZAC du Moulinet…).

Le troisième temps est consacré au calendrier général de mise en œuvre accompagné de son échéancier financier estimatif.

Dans les annexes, sont regroupées des fiches actions ainsi que des présentations détaillées du diagnostic.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

6 / LA MISE EN OEUVRE

6/1 Un nouvel espace public

Le projet belvédère fait émerger un nouvel espace public : celui d'une frange côtière en mouvement.

Pour la définir, nous nous sommes appuyé sur le PPR dans sa limite la plus avancée : 2100. Une fois isolée et soustraite, la nouvelle façade d'Ault apparait.

Au vu de cette situation de long terme, nous avons décliné le projet belvédère pour engager dès maintenant les actions préparant Ault à ce nouveau visage.

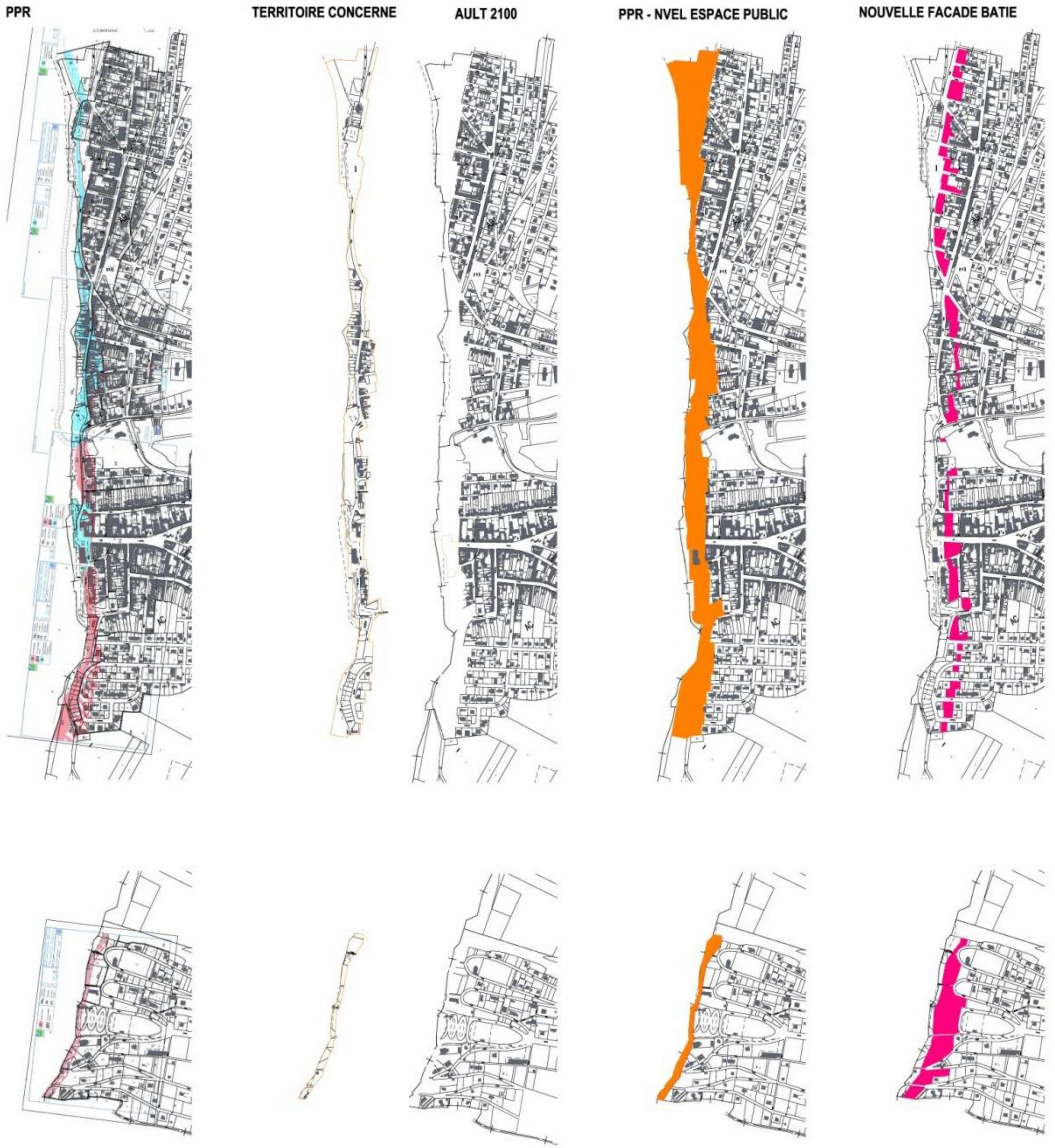
La première série d'actions concerne l'aménagement de ce nouvel espace public (en oranger sur les cartes ci-contre). Il s'agira, dans une premier temps, de le faire exister dans toute son épaisseur par le rachat et la démolition des propriétés touchée par le recul littoral.

Dans un deuxième temps, le schéma de déplacement est à repenser en profondeur puisque la rue Saint Valéry n'assurera plus la liaison viaire entre le centre bourg et Onival.

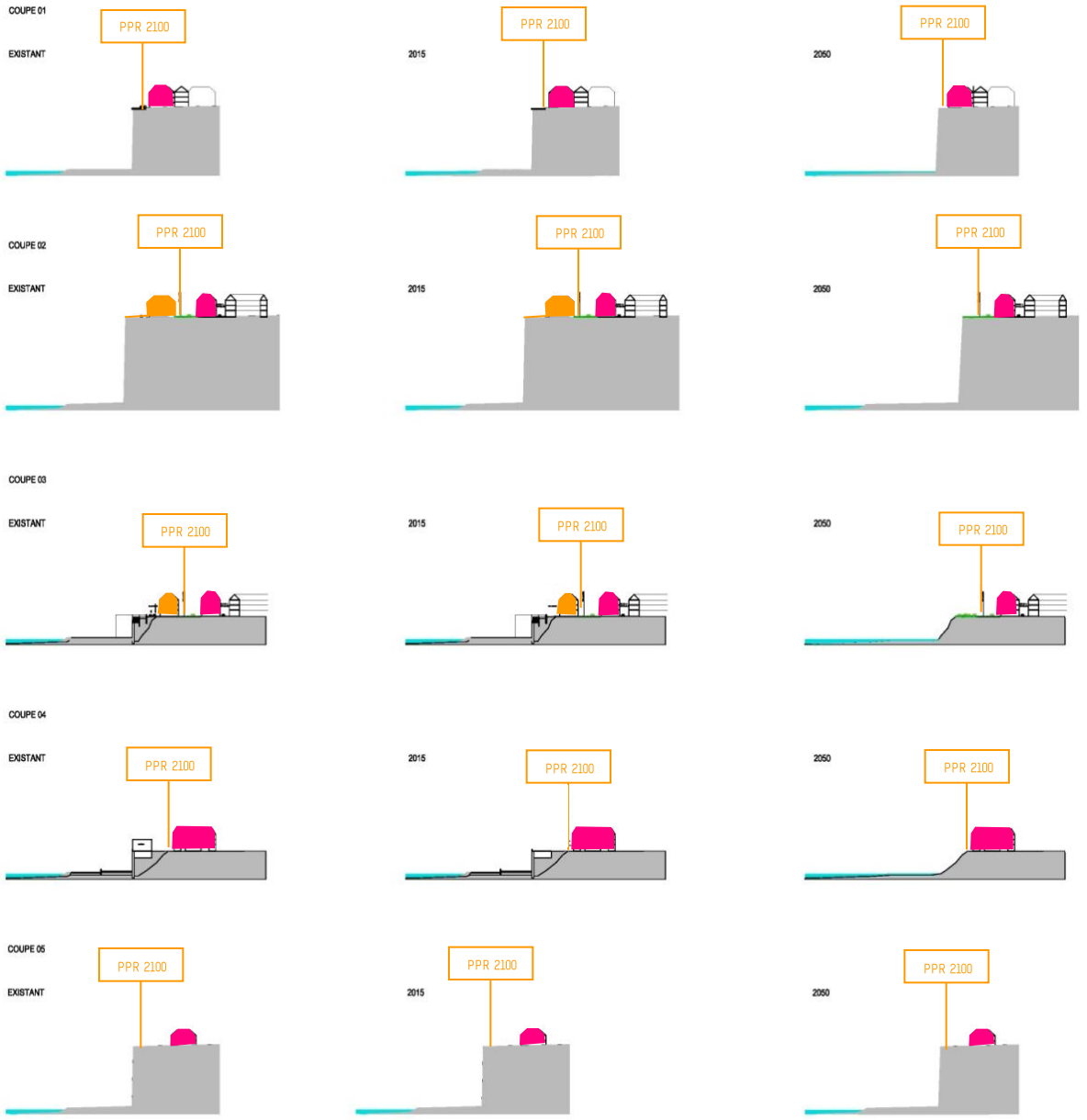
Dans un troisième temps, quels principes d'aménagement seront proposés pour chaque situations urbaines concernées. L'enjeu est de penser cet aménagement de manière flexible, peu couteuse et joyeuse.

La seconde série d'actions a pour objet d'anticiper la poursuite du processus d'érosion. Le bâti composant la nouvelle façade (en fuchsia sur les cartes ci-contre) doit à la fois recevoir un traitement qualitatif (rénovation des façades et des pignons...) et s'inscrire dans une zone particulière au PLU en tant que future zone de préemption.

La page suivante présente en plans et en coupes cette dynamique de projet associée au phénomène naturel d'érosion côtière.



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



plans et en coupes de la dynamique de projet associée au phénomène naturel d'érosion côtière

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

6/2 Le plan de déplacement

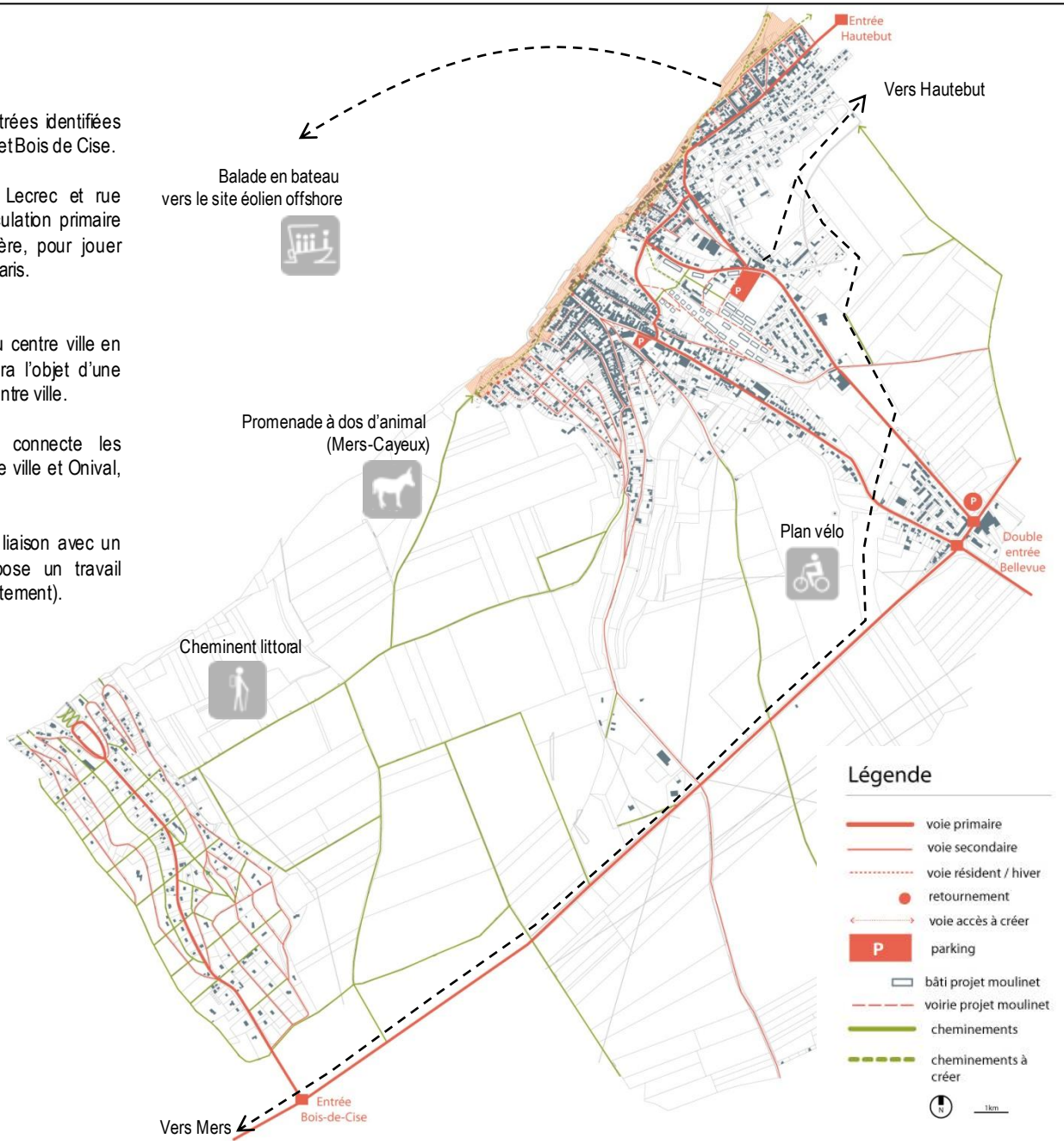
Le réseau primaire de la commune relie les trois entrées identifiées dans le cadre de l'atelier liaison : Hautebut, Bellevue et Bois de Cise.

La double entrée de Bellevue (rue du Général Lecrec et rue Dalhausen) donne naissance à une boucle de circulation primaire empruntant la rue Charles Bréhamet. Cette dernière, pour jouer pleinement son rôle, doit être raccordée à la rue de Paris.

Trois lieux privilégiés de parkings sont identifiés :
-Celui, existant, derrière l'église marquant l'entrée du centre ville en impasse (rendu piéton dès la belle saison) qui fera l'objet d'une requalification dans l'opération d'aménagement du centre ville.

- Celui, en projet, au Moulinet sur lequel se connecte les cheminements doux (plan vélo, chemin vers le centre ville et Onival, parcours Victor Hugo…)

- Celui, à définir, qui pourrait exister à Bellevue en liaison avec un futur arrêt de TER (Abbeville-Mers) : cela suppose un travail spécifique avec les AOT concernées (Région / Département).



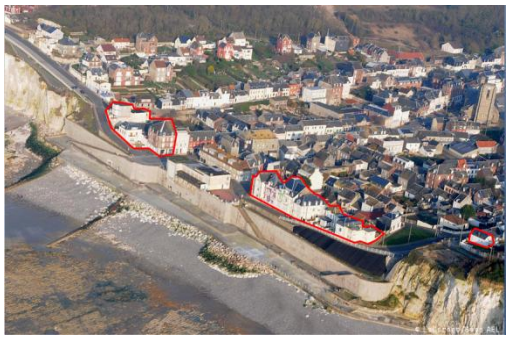
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

6/3 Les situations urbaines littorales

SITUATION URBAINE B: Le centre ville

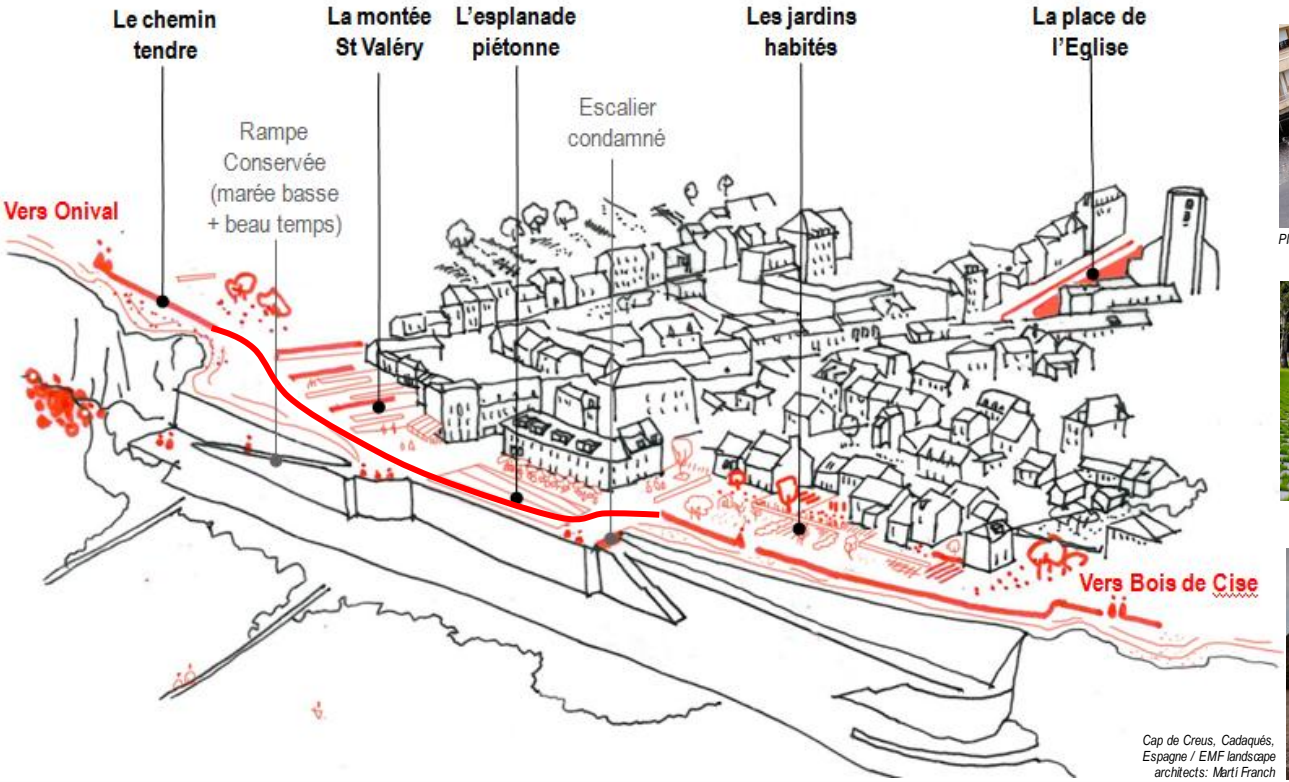
L'acceptation du recul littoral permet de dégager les marges de manœuvres financières nécessaires à la rénovation du centre ville. La place de l'église, la Grand rue et le front de mer feront l'objet d'un réaménagement de qualité intégrant la gestion de l'eau pluviale.

En front de mer, la démolition du casino laissera la place à une esplanade piétonne en belvédère sur la mer. La rampe d'accès au pied de falaise est conservée et ne sera ouverte qu'au vu des conditions météorologiques. Sur le nouvel espace public de la frange côtière, l'aménagement des jardins habités et de la montée St Valéry cherchera à garder une trace de l'histoire des lieux. Ils seront traversés par le « chemin du tendre » reliant l'ensemble des situations urbaines littorales.



Le bâti concerné par l'acceptation du recul littoral

Accès au pied de falaise à marrée basse et par beau temps



Cap de Creus, Cadaqués, Espagne / EMF landscape architects: Marti Franch

La place de l'église

Place Hôtel de Ville, Esch-sur-Alzette et zone piétonne à Melsungen Luxembourg / LATZ + PARTENER

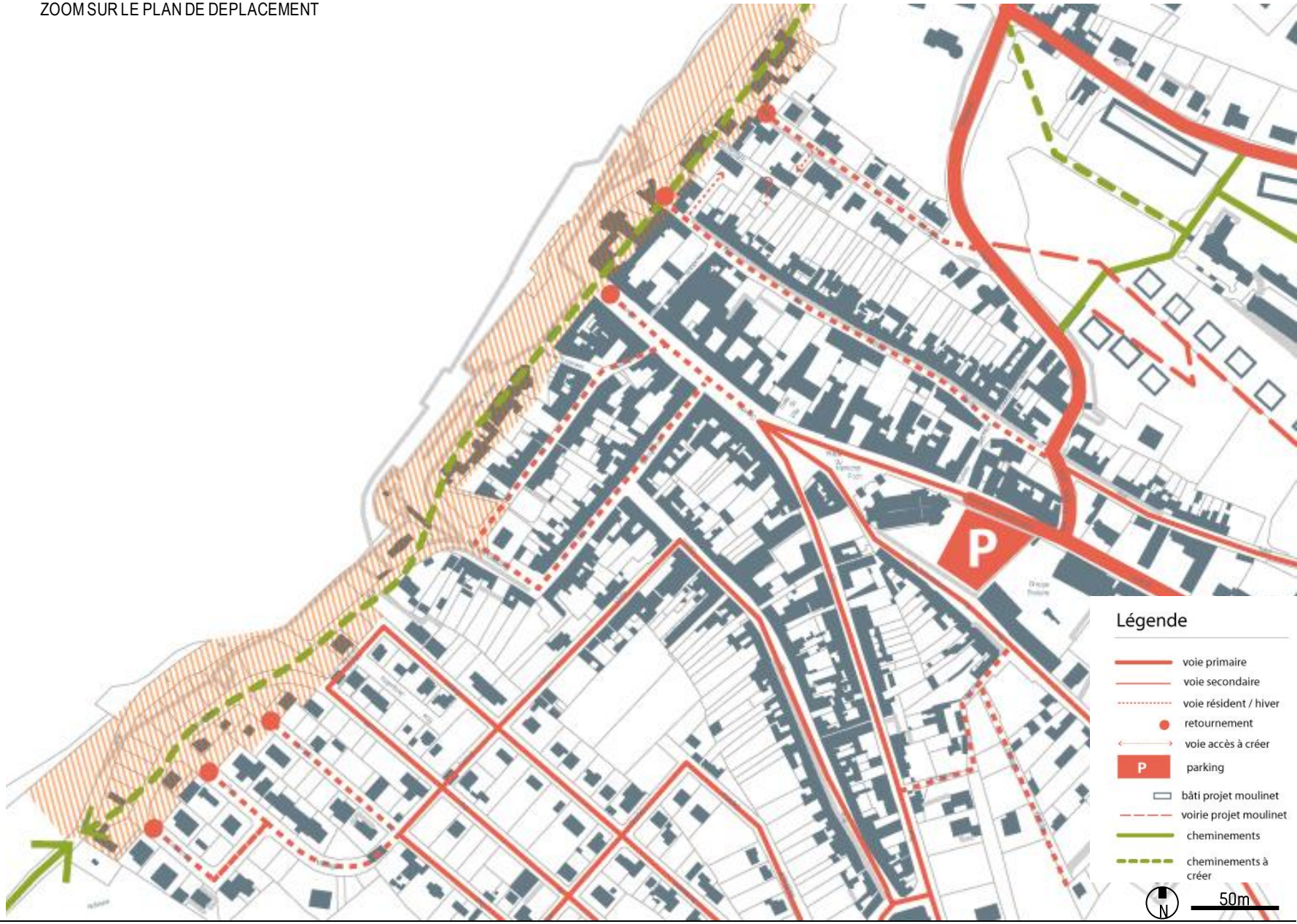
Jardins habités

Laroque des Alberes, France / EMF landscape architects

Le chemin du tendre

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

ZOOM SUR LE PLAN DE DEPLACEMENT



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

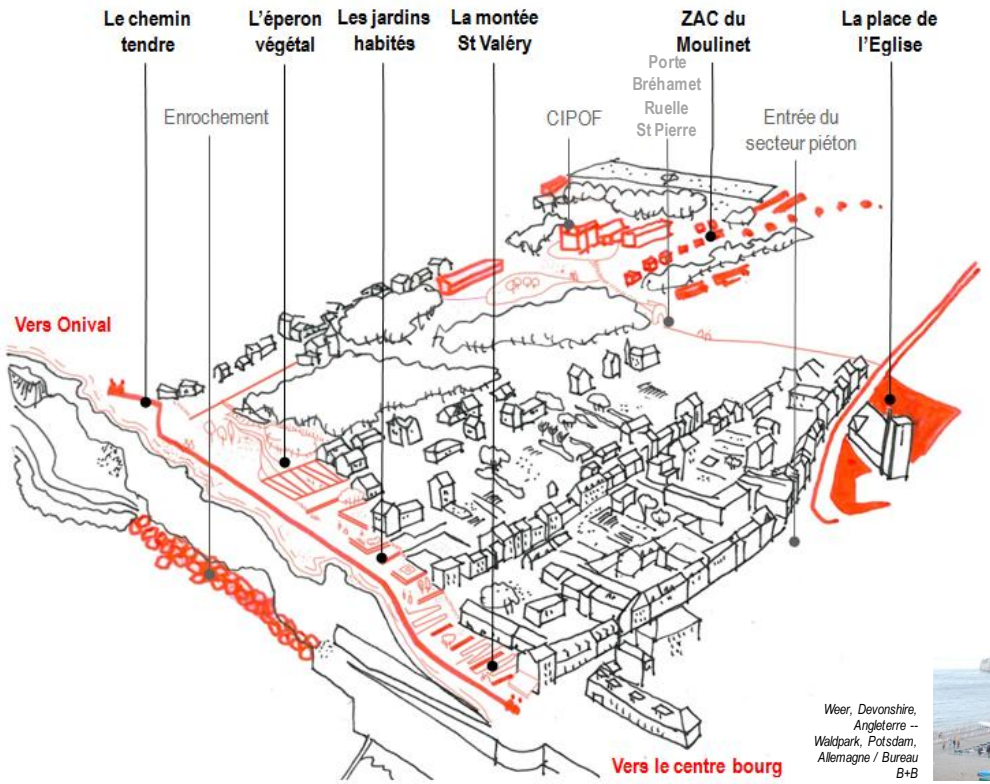
SITUATIONS URBAINES A : Le Moulinet et B-C : Rue Saint Valéry

Sur son éperon rocheux, le Moulinet devient le haut lieu de compréhension et d'observation du recul littoral. De sa place publique centrale qui articule le CIPOF (salle festive et une partie du château), la résidence hôtelière et les programmes d'habitats, s'élance des cheminements vers le centre ville et Onival.

Le nouvel espace public de la frange côtière, accueille, au droit du Moulinet « l'éperon végétal », lieux d'observation et de repos. Les jardins habités prolongent la montée St Valéry . Ils peuvent être destinés au maraichage en liaison avec les jardins privés de la valleuse (gestion par une association) ou au loisirs (jeux d'enfant, petit équipement sportif) afin de conserver le caractère vivant des lieux. Les pignons feront l'objet traitement spécifique (peinture, architecture temporaire…)

Le bâti concerné par l'acceptation du recul littoral

Cheminement en pied de falaise à marée basse et par beau temps



L'éperon végétal

Drenthe, Pays-Bas / Strootman Landscape Architects

Le chemin du tendre

Drenthe, Pays-Bas / Strootman Landscape Architects -- San Michele di Ganzaria , Italie / StudioNowa – Breskens, Pays-Bas / Buro Lubbers

Les jardins habités

Weer, Devonshire, Angleterre -- Waldpark, Potsdam, Allemagne / Bureau B+B

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

ZOOM SUR LE PLAN DE DEPLACEMENT

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B-C: La rue Saint Valéry (suite)

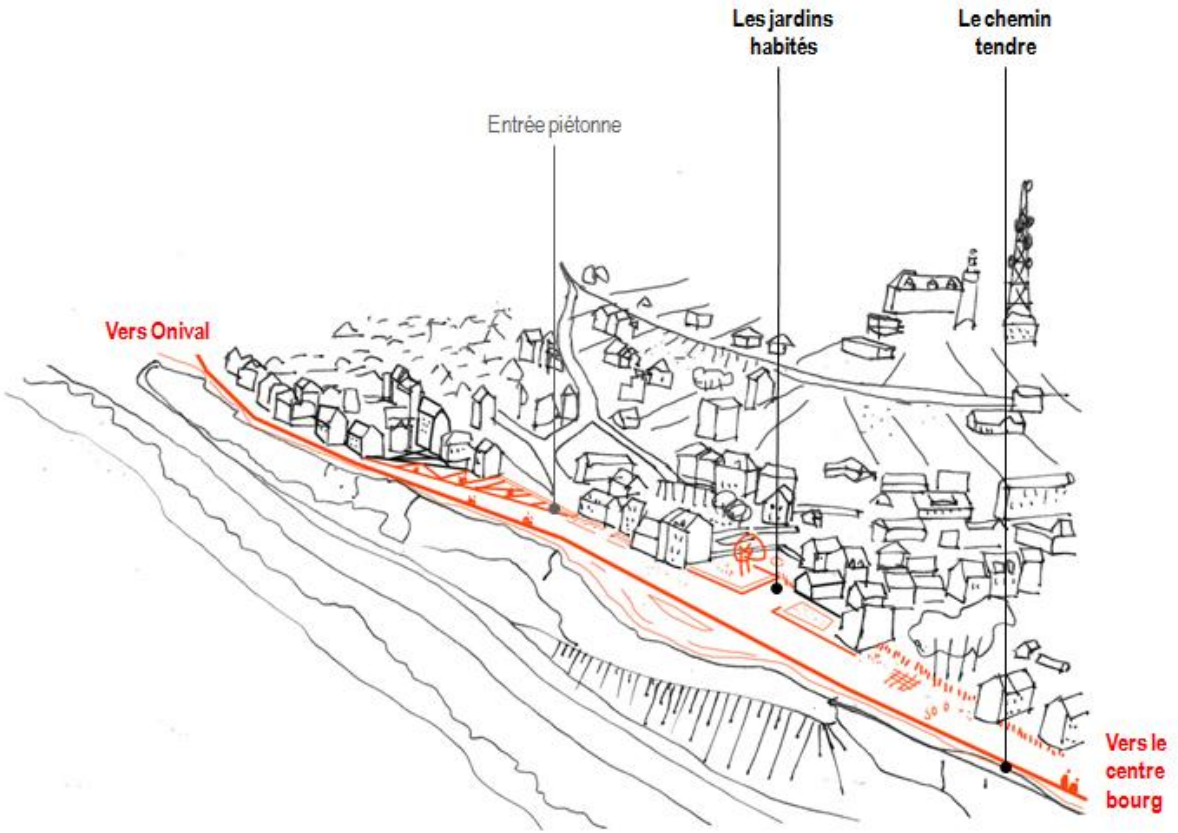
Une partie du boulevard Michel Couillet n'est plus circulé. Le croisement avec la rue du Casino marque une entrée piétonne du nouvel espace public de la frange côtière.

Les jardins habités se logent dans l'épaisseur de l'ancien front de mer. Leur conception s'imprégnera du vocabulaire bâti (murets, végétations existantes, matériaux au sol…) tout en proposant une programmation dynamique : lieux de repos, de sport, d'observation…

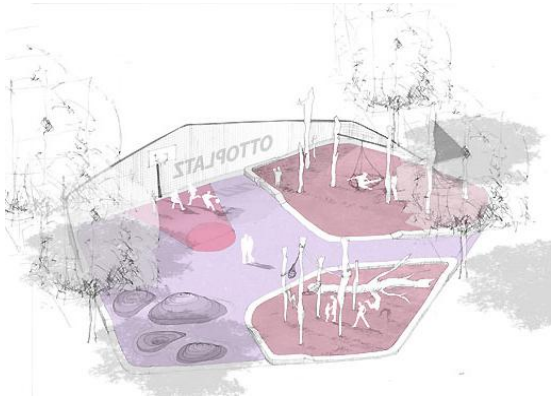
L'accès à la digue de 1983 reste interdit. Seules les expéditions exploratoires organisées par le CIPOF (visites de terrain avec casque obligatoire) pourront l'emprunter.

Le bâti concerné par l'acceptation du recul littoral

L'accès à la digue sera réservé aux sorties exploratoires du CIPOF



Jardins habités



Kleiner Tiergarten - Ottopark, Berlin / LATZ + PARTENER

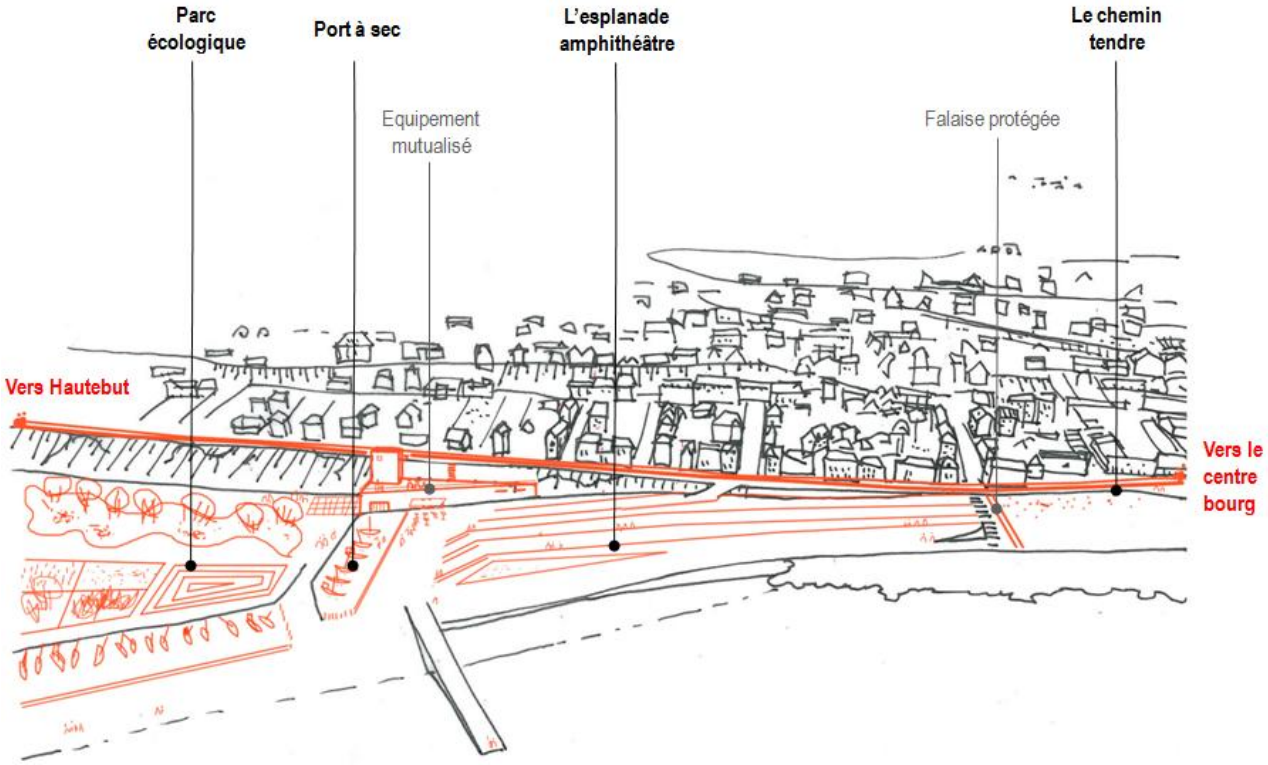
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE C: Onival

Articulation entre la falaise et les Bas-Champs, Onival reste l'accès à la mer de la commune. Le port à sec est étendu et le parc écologique consacré aux activités de loisirs pour les enfants complété d'un cheminement conçu sur les thèmes du développement durable et de la responsabilité de l'aménagement. Ces deux programmes partagent un équipement à la fois porte d'entrée et cafétéria, atelier et terrasse surplombant le hâble. Sa localisation, à flanc de falaise morte, assure la continuité des cheminements et marque la fin du chemin du tendre.

Le bâti concerné par l'acceptation du recul littoral

Usage de l'épis comme rampe à bateau



Parc écologique

Cornerstone Sonoma, Sonoma valley, Californie, Etats-Unis / ARCHICOLTURE

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

ZOOM SUR LE PLAN DE DEPLACEMENT

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

La falaise en mouvement – Ault © INterland

6/4 Cadrage de la faisabilité technique, juridique et financière ainsi sur les conditions de mise en œuvre

SEQUENCES LITTORALES

Dans le cadre de cette étude, la commune a souhaité avoir en amont de la réflexion d'aménagement une connaissance de la fiabilité des ouvrages de protection de son littoral ainsi que des ouvrages arrière-littoraux. La mission de pré-diagnostic des ouvrages maritimes de défense contre la mer fut confiée aux bureaux d'études SOGREAH-ANTEA. L'objectif de cette mission fut de faire un état des lieux des ouvrages littoraux et arrière littoraux basé sur une évaluation technique et fonctionnelle des ouvrages à partir de documents d'archives et d'exploitation et de visites techniques des ouvrages.
Nous reprenons ci-dessous les principales conclusions de ce diagnostic qui ont été intégrés aux programme d'action littoral du projet belvédère.

Dans un premier temps, compte tenu de l'existence de biens et personnes exposées, l'analyse a porté sur les actions urgentes et a envisager a court terme. Ces recommandations concernent principalement :
• la finition des réparations du mur chasse mer sur le secteur d'Onival (ouvrage O3A) ;
• la réparation du talus en enrochements de la protection de 1983 (ouvrage A4) au droit de l'exutoire d'eaux pluviales de la rue de la pêche ;
• l'instrumentation et campagne géotechnique ainsi qu'une étude de structure sur le mur du Casino pour l'analyse des risques ;
• la gestion des écoulements en haut de falaise (notamment au niveau de l'échancrure présente au nord des murs de soutènement de l'ancien casino) et l'étanchéité des revêtements des casquettes ;
• le confortement de l'escalier menant à la plage du Bois de Cise (ouvrage BC5) et prolongement côté falaise des épis maçonnés (ouvrages BC1 à BC4) ;
• des mesures visant à limiter les risques encourus par les usagers : barrières d'interdiction d'accès au public, signalisation, surveillance, information sur les risques,…

Ensuite, selon l'état jugé de l'ouvrage et de son efficacité actuelle vis-à-vis de la protection contre la mer, les options suivantes ont été analysées et proposées pour chaque ouvrage et par séquences :
• suppression de l'ouvrage (soit parce qu'il ne joue plus aucun rôle, soit parce que le parti de laisser reculer naturellement la falaise en neutralisant une zone en haut de falaise est pris) ;
• entretenir l'existant, soit maintenir la configuration actuelle ;
• remplacer l'ouvrage par un ouvrage neuf, ce qui permet d'étendre la durée de vie de l'ouvrage et d'homogénéiser les défenses d'un secteur.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

RAPPEL DE L'ESTIMATION DES COUTS ET PRECISIONS

SEQUENCE LITTORALE 1

Requalification de certains épis :
•Descente à bateaux d'Onival : entretien (suppression des aciers apparents) puis prolongation et rehaussement avec revêtement en béton fibré ;
•Suppression des anciens épis.

Réhabilitation de l'existant :
•Finition de la zone réparée en décembre 2010 du mur chasse mer (urgent) ;
•Entretien et prolongation du talus en enrochements sur le mur chasse mer (dans un second temps).

Coût estimatif : 900 000 € HT dont :
- épis : 500 000 € HT
- réhabilitation existant : 400 000 € HT

Entretien : 3 000 € HT /an

La reprise de la descente à bateau se justifie par les réguliers entretiens qui sont actuellement réalisés du fait d'une mauvaise conception initiale de l'ouvrage. Par ailleurs les aciers apparents rendent dangereux l'accès à la plage. La suppression des anciens épis est rendue nécessaire du fait de la dangerosité des débris restants

SEQUENCE LITTORALE 2

Confortement de l'existant (500 m) :
•Réparation des dommages au droit de l'exutoire de la rue des pêcheurs, création d'un exutoire pérenne ;
•Rechargements locaux en enrochements, entretien revêtement berme intermédiaire.

Rechargement au pied de la falaise non protégée (140 m) :
•Confortement provisoire en enrochement léger au pied de la falaise sous la rue Saint Valéry pour laisser le temps de l'acceptation du recul.

Coût estimatif : 4 200 000 € HT dont :
- confortement de l'existant : 3 500 000 € HT
- enrochement : 700 000 € HT

Entretien : 100 000 € HT /an

Le rechargement au pied de la falaise non protégée est justifié par le risque actuel encouru au niveau de la rue Saint Valéry.
Le rapport de pre-diagnostic des ouvrages maritimes de défense contre la mer fait état d'un risque de recul de la falaise à cet endroit avec un recul moyen à prévoir de 30 à 70 cm par an s'il n'y a pas de protection de pied. Cependant le risque de recul de la falaise se fait par à-coup et lors de la prochaine tempête, peut-être l'hiver prochain, il y a une probabilité pour que recul se fasse de 5 à 7 mètres et de mettre en péril les réseaux présents sous la voirie.
Les enrochements préconisés seront donc à retirer une fois les travaux de déviation des réseaux terminés. L'entretien de ces enrochements n'est pas prévu dans notre chiffrage. L'entretient concerne l'ouvrage existant.

SEQUENCE LITTORALE 3

Confortement de l'existant (240 m) :
•Réparation des dommages ;
•Rechargements locaux en enrochements

Coût estimatif : 1 200 000 € HT (hors murs de soutènement et ancien Casino)

Entretien : 6 000 € HT /an

SEQUENCE LITTORALE 4

Pas d'interventions

SEQUENCE LITTORALE 5

Réhabilitation des épis (Longueur : 40 m, 40 m, 36 m et 38 m) :
•confortement des maçonneries ;
•prolongement côté falaise.

Coût estimatif : 450 000 € HT

Entretien : 2 000 € HT /an

Les épis permettent de maintien de la plage actuel en place. Ils ont besoin d'être prolongés coté falaise pour continuer d'assurer leur fonction. Un des épis nécessite des travaux de reconstruction de la partie en cours de destruction.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAIN E A : Le Moulinet - CIPOF

Un équipement tous publics
Grand public, familles (tourisme)
Scolaires, centre de loisirs (activités pédagogiques/ludiques)
Personnes âgées (maison de retraite)
Chercheurs, universitaires, scientifiques (documentation, rencontres, travail)

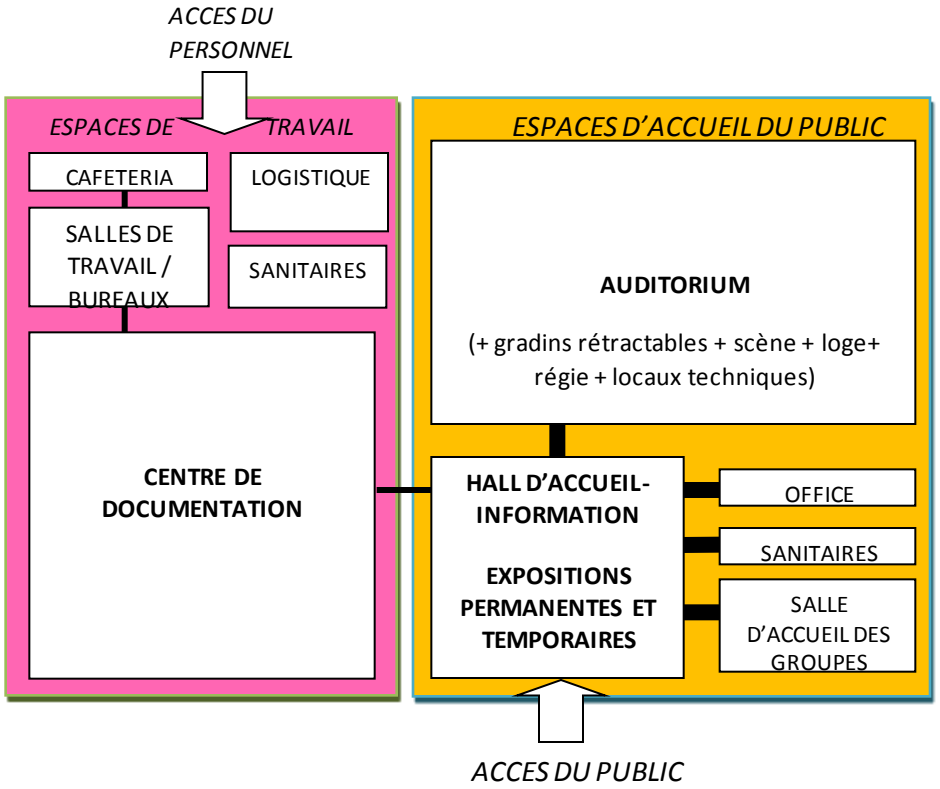
Des espaces flexibles
Dans le programme présenté ci-gauche, seul l'auditorium est un espace structurant, non modifiable. Il importe que les autres locaux (à l'exclusion des sanitaires) puissent aisément être regroupés, divisés, pour permettre une adaptation et une évolution des activités. De la même manière, la frontière entre espaces du public et espaces de travail doit pouvoir bouger.
Ainsi , l'auditorium / espace culturel peut être installé dans un bâtiment distinct du centre de documentation. Ce dernier pourrait occuper les étages du château

Un fonctionnement à préciser en lien avec l'équipe municipale existante
La ville dispose de 4 personnes potentiellement mobilisable
- l'employé du cyber site + communication
- la bibliothécaire
- l'employé en charge de l'animation jeunesse
- l'employé en charge de la logistique des appartements (20/35e de temps)

SURFACE HORS ŒUVRE ESTIMEE 1 000 m²

COUT TRAVAUX ESTIME 2,4 à 2,5 M€ HT
Sur la base d'un ratio de 2400 à 2500 € HT / m² SHON

Ce coût n'inclut pas le mobilier et les VRD (coût moyen : 150 à 200 € HT / m² de terrain)



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B: Le centre ville

01 DEMOLITION DU CASINO
Démolition en surface car infrastructure inconnue – lien avec ouvrage de protection possible

500 m² x 100 € (bord de falaise) 50 000 € HT

02 AMENAGEMENT DE LA PLACE EN FRONT SUR MER SANS OUVRAGE D'ACCES A LA MER
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

2 600 m² x 200 € 520 000 € HT

03 REQUALIFICATION DE LA GRANDE RUE
Espace partagé automobiles-piétons-cyclistes
Sol / éclairage / mobilier urbain / plantation

4 260 m² x 80 € 340 800 € HT

04 AMENAGEMENT DE LA PLACE GENERAL DE GAULLE
Sol / éclairage / mobilier urbain / réseaux

3 600 m² x 150 € 540 000 € HT

Total **1 450 800 € HT**
(hors études techniques et maîtrise d'œuvre)

SITUATION URBAINE D: Bellevue

Aménagement ciblé (éclairage, signalétique, plantation, mobilier urbain) sur l'avenue du Général Leclec

Total **84 500 € HT**
(hors études techniques et maîtrise d'œuvre)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B-C: La rue Saint Valéry

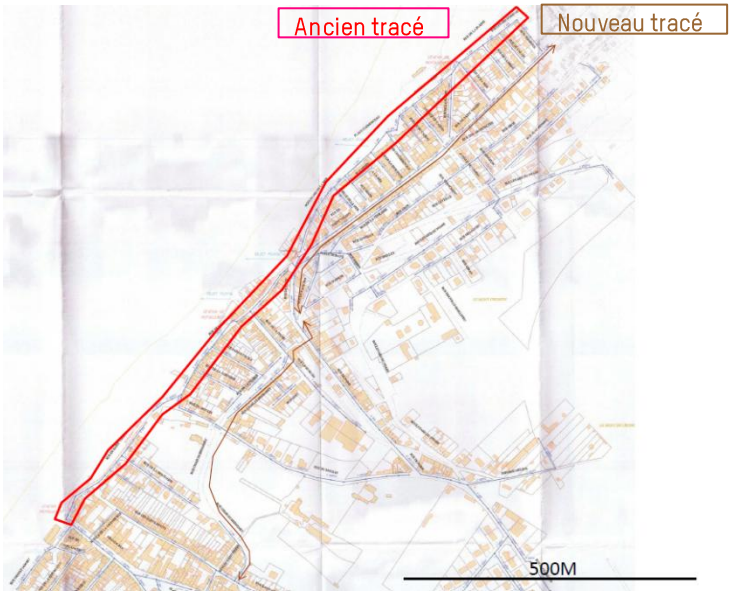
Traitement paysager de la protection
250 ml x 400 € **100 000 € HT**

DEPLACEMENT DES RESEAUX DE LA RUE ST VALERY

Ci-contre le détail du chiffrage pour la reprise des réseaux eau pluviale, assainissement et eau potable (EU, EP et AEP) sur la base des plans réseaux communiqués par la ville.
Les hypothèses de calcul sont faite avec AEP en FT 100, EU en PVC 200 et EP en BETON 500 sur 1,2 km de linéaire pour le tracé principal complété par 1,6km de linéaire de reprise des rues perpendiculaire.
Le coût estimé est de **2 500 000 € TTC** (détail tableau ci contre).

A cela s'ajoute le redéploiement EDF, Telecom, Eclairage public et Gaz sur la rue Bréhamet et le raccordement des rues perpendiculaires :
2 800 ml x 100 € **280 000 € HT**

Le coût total estimé est de **2 780 000 € TTC**



N° PRIX	Désignation des travaux	Unité	Quantité	Prix unitaire (€ HT)	Prix TOTAL (€ HT)
PREPARATION DE CHANTIER					
1	Constat d'huissier	m	2 740.00	2.00	5 480.00
2	Plan retrait amiante	forfait	1.00	3 000.00	3 000.00
3	Amenée, repliement et préparation de chantier	unité	1.00	3 000.00	3 000.00
4	Signalisation temporaire et déviation de chantier avec élaboration d'un dossier d'exploitation	forfait	1.00	2 000.00	2 000.00
TRAVAUX DE MISE EN PLACE DES CONDUITES EN TRANCHEE OUVERTE					
5	Démolition et évacuation de revêtement de chaussée ou de trottoir	m2	7 672.00	3.00	23 016.00
6	Démolition et évacuation de couche de base	m2	7 672.00	3.00	23 016.00
7	Terrassement en tranchée y, rocher pelle, dent de ripper	m3	15 919.40	12.00	191 032.80
8	Blindage de fouille	m2	15 344.00	5.00	76 720.00
9	Epuissement en fond de fouille	m	0.00	3.00	0.00
10	Plus value pour utilisation de brise roche (5% du terrassement)	m3	795.97	25.00	19 899.25
11	Démolition de béton armé en tranchée	m3	10.00	50.00	500.00
12	Dépose et mise en décharge des tuyaux amiante ciment	m	2 740.00	35.00	95 900.00
13	Fourniture et pose en fond de tranchée des conduites :				
13.1	- réseau PVC DN200 CR8	m	2 740.00	28.00	76 720.00
13.2	- réseau BETON DN500	m	2 740.00	65.00	178 100.00
13.3	- réseau FONTE DN100	m	2 740.00	45.00	123 300.00
13.4		m	2 740.00	0.00	0.00
14	Reprise des branchements existants EU				
14.1	- DN125 ou DN160 sans tabouret, compris culotte de branchement	unité	342.50	500.00	171 250.00
14.2	- plus value pour boîte à passage direct	unité	342.50	200.00	68 500.00
14.3	- plus value pour regard DN800 pour prof. brt > 1,20 m	unité	0.00	700.00	0.00
15	Raccordement des antennes existantes sur le nouveau réseau	unité	5.00	300.00	1 500.00
16	Fourniture et mise en place de regard de visite				
16.1	- DN1000 béton, jusqu'à 1,5 m de profondeur	unité	0.00	450.00	0.00
16.2	- DN1000 béton, de 1,5 à 2,5 m de profondeur	unité	122.00	550.00	67 100.00
16.3	- DN1000 béton, profondeur > 2,5 m	unité	0.00	700.00	0.00
16.4	- repose regard béton DN1000 déjà existant	unité	0.00	2 500.00	0.00
16.5	- DN1000 PE PP, jusqu'à 1,5 m de profondeur	unité	0.00	1 200.00	0.00
16.6	- DN1000 PE PP, de 1,5 à 2,5 m de profondeur	unité	0.00	1 500.00	0.00
16.7	- DN1000 PE PP, profondeur > 2,5 m	unité	0.00	2 000.00	0.00
16.8	- DN600 PE PP, jusqu'à 1,5 m de profondeur	unité	0.00	550.00	0.00
16.9	- DN600 PE PP, de 1,5 à 2,5 m de profondeur	unité	0.00	700.00	0.00
16.10	- DN600 PE PP, profondeur > 2,5 m	unité	0.00	1 000.00	0.00
16.11	- repose regard PE PP DN1000 déjà existant	unité	0.00	3 000.00	0.00
17	Fourniture et pose de tampon de regard	unité	122.00	160.00	19 520.00
18	Fourniture et pose de l'enrobage de la canalisation en gravier 4/6	m3	6 329.40	25.00	158 235.00
19	Remblaiement des fouilles en matériau du site (expurgés des éléments >100mm)	m3	0.00	6.00	0.00
20	Remblaiement en haut de fouille en terre végétale	m3	0.00	6.00	0.00
21	Fourniture et mise en œuvre du remblaiement de fouille en grave naturelle de catégorie A 0/31,5	m3	5 754.00	25.00	143 850.00
22	Fourniture et mise en œuvre du remblaiement de fouille en grave naturelle de catégorie B 0/20	m3	3 836.00	28.00	107 408.00
23	Béton de tranchée	m3	50.00	90.00	4 500.00
REPRISE DE CHAUSSEE					
24	Cloutage	m2	7 672.00	2.50	19 180.00
25	Fourniture et pose d'un monocouche provisoire de finition de chaussée	m2	7 672.00	4.00	30 688.00
26	Finition de chaussée				
26.1	- Bicouche	m2	0.00	6.50	0.00
26.2	- Grave bitume	m3	0.00	250.00	0.00
26.3	- Béton bitumineux (avec engravure de 0,2 m sur chaque coté)	m3	591.84	280.00	165 715.20
AUTRES TRAVAUX COMPLEMENTAIRES					
27	Reprofilage de fossé	m	0.00	3.00	0.00
28	Réfection de marquage routier	m	2 740.00	5.00	13 700.00
ESSAIS					
29	Tests de compactage sur tranchée	unité	525.00	50.00	26 250.00
ETUDES ET DOSSIERS					
30	Frais d'études préparatoires	m	2 740.00	4.00	10 960.00
31	Dossier des ouvrages exécutés	m	2 740.00	2.00	5 480.00

TOTAUX	
montant € HT	1 835 520.25
DIVERS ET IMPREVUS 15%	275 328.04
TVA 19,6%	413 726.26
montant € TTC	2 524 574.55

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE B-C: La rue Saint Valéry

Le processus d'aménagement de la rue Saint Valéry est une clef de la réussite du projet Belvédère. La première étape consiste à réunir les conditions nécessaires au prolongement de la rue Bréhamet (achat maison et parcelles). La pente obtenue (18%) est élevée, l'idéal aurait été 15 voire 12%, mais au vu des contraintes, cette solution limité à 35 m linéaire est tout à fait possible comme dans des situations urbaines de montagne (voir coupes ci-contre).
La deuxièmes étape vise à créer les réseaux dans toute la longueur de la rue de Bréhamet (avec raccord sur les rues perpendiculaires) et dans son prolongement (ci-contre). La troisième étape est celle du réaménagement léger de la rue St Valéry.

PROLONGEMENT DE LA RUE BREHAMET

Achat maison
71,3m² surface habitable x 1476 € 105 240 € HT

Démolition
71,3m² surface habitable x 100 € 7 130 € HT

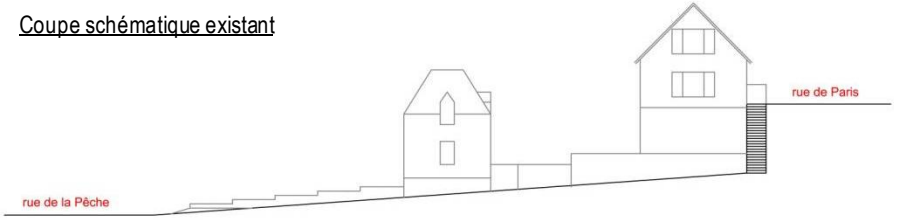
Achat surface parcelle
217,9 m² x 44 € (source Notaire de France) 9 600 € HT

Nettoyage et terrassement
350 m² x 6,8 € 2 380 € HT

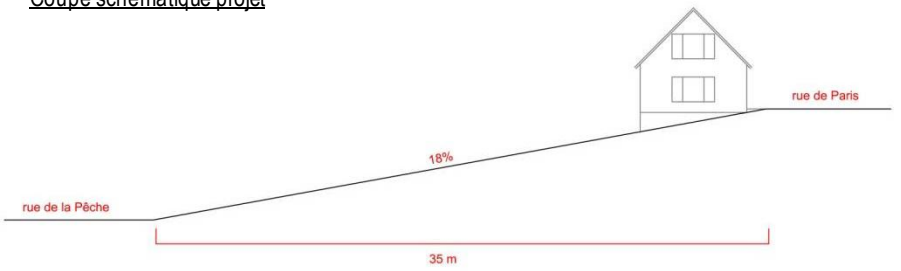
Voirie neuve 9 m sans stationnement non plantée avec réseaux
350 m² x 194 € 67 900 € HT

Total **192 250 € HT**
(hors études techniques et maîtrise d'œuvre)

Coupe schématique existant



Coupe schématique projet



1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SITUATION URBAINE C: Onival

Le programme du parc écologique pourrait être déterminé par :
• les habitants – les écoles
• les associations sportives et culturelles voile Ault onival club, Union des chasseurs d'Ault, Sport et u.s.e.p. à l'école, Picardie paint-bal, l association les chars latents, association sportive aultoise…
• Association Syner Ouest (mise en valeur des filières agricoles de proximité et mettre en valeur l'ouest de la Somme. Travaille en étroite collaboration avec la Picardie Maritime)
• des institutions (Société Nationale de la Conservation de la Nature, la Maison de l'Oiseaux…)

Il s'agira de :
•Définir et qualifier des espaces avec différentes échelles de temps : permanents, saisonniers, éphémères
•Qualifier celles du camping jardins maraîchers, du sport, des prairies, des aires de pique nique
•Organiser des parcours, des vues (observatoires)
•Définir les points durs, les points en permanence hors d'eau (port à sec, parking, halte belvédère pour stocker les structures amovibles)
•Définir des lieux et types d'occupations temporaires en compléments des activités aquatiques liées à la présence de la mer (guinguettes mobiles, centre pédagogique sur le risque de submersion, sur la connaissance des milieux, aménagements submersibles des mares existantes, aires d'évènements comme projection ou festival du cerf volants…)

Pré-programmation
Circuit de découverte des milieux
Un bâtiment pour accueillir une association de voile et des ateliers (800 m2)
L'extension du port à sec
Des aires de pique-nique familiales
Une petite cafétéria (50 m2)

Coût : **2 310 00 000 euros HT**

Projet de parc écologique – Ault, Woignarue © INTERLAND

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

IMPACT DU PROJET BELVEDERE SUR LES FINANCES COMMUNALES

A / Evaluation du coût d'acquisition des maisons situées en frange littorale et éligibilité au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) ou « Fonds Barnier »

Le scénario Belvédère implique l'acceptation du retrait du trait de côte et prévoit l'acquisition et la démolition des maisons situées sur la frange littorale du centre ville, au niveau de la rue Saint-Valéry, et plus au sud.

> L'évaluation de ces coûts d'acquisition et de démolition et les hypothèses de calcul considérées sont présentées ci-après :

Surfaces des maisons à acquérir et démolir

Surface au sol des maisons à acquérir (mesurée d'après le plan cadastral)	6 715 m²
SHOB (calculée avec un ratio moyen de R+1.5 compte tenu de l'ampleur des maisons)	10 073 m²
SHON (soit SHOB - 30%)	7 051 m²
Surfaces habitables (soit SHON * 90%)	6 346 m²

Coût d'acquisition des maisons

Coût d'acquisition au m² - € HT/m² hab. Moyenne des ventes de maisons individuelles réalisées en 2010 et 2011 à Ault (base de données des Notaires de France - Perval)	1 476 €
Coût d'acquisition (€ HT)	9 368 473 €

Coût de démolition des maisons

Coût de démolition (€ HT/m² hab.)	100 €

N.B. : ce ratio est de 150 € HT/m² hab. sur une opération de démolition au sein d'un tissu urbain dense en petite couronne parisienne

Coût de démolition (€ HT)	634 568 €
Coût total de l'opération d'acquisition et de démolition (€HT) des maisons situées sur la frange littorale	**10 003 040 €**

> Les possibilités de financement de cette opération par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) sont présentées ci-après :

Créé par la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) avait pour objectif **de financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur, ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle de ces biens, afin d'en empêcher toute occupation future.** Progressivement, l'utilisation des ressources du FPRNM a été élargie à d'autres catégories de dépenses, sans toutefois s'éloigner de ses grands principes fondateurs.

Dix mesures finançables par le FPRNM (voir fiche action) dont :

- **L'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur.** Les dépenses éligibles sont les indemnités d'expropriation permettant le remplacement des biens expropriés, estimés hors risque et déduction faite des indemnités d'assurance versées au titre de la garantie CatNat et non utilisées aux fins de réparation, et dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés. Le taux de financement est de 100 % maximum.

- **L'acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur.** Les dépenses éligibles sont fondées sur le prix d'acquisition n'excédant pas le montant des indemnités calculées hors risque et déduction faite des indemnités d'assurance versées au titre de la

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

garantie CatNat et non utilisées aux fins de réparation, et mesures nécessaires pour limiter l'accès et empêcher toute occupation. Le taux de financement est de 100 % maximum.

Les dépenses d'acquisition et de démolition des maisons situées sur la frange littorale sont donc éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) ou « Fonds Barnier », quelque soit la procédure d'acquisition (expropriation ou acquisition à l'amiable).

B / Impact des projets de démolition (frange littorale du centre-ville) et de construction (ZAC du Moulinet) sur le budget communal (impact sur les taxes foncières et d'habitation)

On peut estimer que **73 maisons environ sont amenées à être démolies sur la frange littorale**, selon le scénario Belvédère :

Surfaces habitables des maisons à acquérir et démolir sur la frange littorale	6 346 m²
Surface moyenne d'une maison individuelle (m² hab.) Moyenne des surfaces de maisons individuelles vendues en 2010 et 2011 à Ault (base de données des Notaires de France - Perval)	87 m²
Nombre de maisons démolies	**73**

Le **programme de construction de la ZAC du Moulinet est de 190 logements.** L'impact sur les recettes communales de la démolition des maisons situées sur la frange littorale semble compensé par le programme de construction de la ZAC Moulinet et les recettes induites, dans un rapport de 1 à 3.

Cette première approche peut être précisée par une évaluation financière de cet impact sur les recettes communales, présentée ci-dessous :

> Modalités de calcul de la taxe foncière sur le bâti et de la taxe d'habitation

Le revenu cadastral constitue la base d'imposition. Il est égal à la valeur locative nette, c'est-à-dire la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement**. La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué.**

Pour la taxe foncière sur les propriétés bâties, la valeur locative cadastrale est diminuée d'un abattement de 50% afin de tenir compte des frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation. Pour la taxe d'habitation, la valeur locative cadastrale est diminuée, s'il s'agit d'une résidence principale, d'abattements obligatoires (pour charges de famille) ou facultatifs (en fonction du revenu, d'un handicap ou d'une invalidité…).

Sur cette valeur locative nette, s'appliquent les **taux votés par la commune.**

A noter que ces taxes sont établies pour **l'année entière d'après la situation au 1er janvier** de l'année d'imposition.

> Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti et à la taxe d'habitation des maisons situées sur la frange littorale et devant être démolies

Surfaces des maisons à acquérir et démolir

Surfaces habitables	6 346 m²

Evaluation de la valeur locative cadastrale
soit le loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué

Prix de vente moyen (coût d'acquisition au m² - € HT/m² hab.) Moyenne des ventes de maisons individuelles réalisées en 2010 et 2011 à Ault (base de données des Notaires de France - Perval)	1 476 €
Taux de rentabilité	6%
Loyer annuel théorique (€HT/m² hab.)	89 €

Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti

Taux de la taxe foncière sur le bâti	29.36%
Recettes calculées sur la base des surfaces habitables et du loyer annuel théorique avec application d'un abattement de 50% (€ HT)	82 518 €

Evaluation des recettes liées à la taxe d'habitation

Taux de la taxe d'habitation	10.05%
Recettes calculées sur la base des surfaces habitables et du loyer annuel théorique avec application d'un abattement de 50% (€ HT)	28 246 €

Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti et à la taxe d'habitation des maisons situées sur la frange littorale et devant être démolies (€ HT)	**110 763 €**

N.B. : Une liste exhaustive des biens concernés et un pointage des locaux inclus dans le périmètre permettrait à la commune de valider cette estimation, sur la base du relevé des bases d'imposition des locaux de son territoire.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti et à la taxe d'habitation des logements programmés sur la ZAC du Moulinet

Surfaces des logements programmés sur la ZAC du Moulinet

Nombre de logements programmés	190
Surface moyenne d'un logement (m² hab.)	80 m²
Surfaces habitables	15 200 m²

Evaluation de la valeur locative cadastrale
soit le loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué

Prix de vente moyen (estimation haute logement neuf)	2 800 €
Taux de rentabilité (dans du neuf)	4%
Loyer annuel théorique (€HT/m² hab.)	112 €

Evaluation des recettes liées aux taxes (mêmes hypothèses que précédemment)

Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti (€ HT)	249 912 €
Evaluation des recettes liées à la taxe d'habitation (€ HT)	85 546 €
Evaluation des recettes liées à la taxe foncière sur le bâti et à la taxe d'habitation des logements programmés sur la ZAC du Moulinet (€ HT)	**335 458 €**

N.B. : Ces estimations doivent être prises avec les précautions qui s'imposent, notamment compte tenu des typologies de logements programmés, qui peuvent impliquer des modalités de calcul différenciées de la valeur locative cadastrale et des abattements appliqués sur cette valeur nette.

> Conclusion sur l'impact des projets de démolition (frange littorale du centre-ville) et de construction (ZAC du Moulinet) sur le budget communal (impact sur les taxes foncières et d'habitation)

Les estimations financières ci-dessus tendent à confirmer que l'impact sur les recettes communales de la démolition des maisons situées sur la frange littorale serait compensé par le programme de construction de la ZAC Moulinet et les recettes induites, dans un rapport de 1 à 3.

Ces estimations pourraient être précisées, pour l'existant, sur la base du relevé des bases d'imposition de la commune, et pour le programmé, sur la base des prix de sortie effectifs des logements.

Le programme de construction de la ZAC du Moulinet devrait voir le jour avant que les maisons situées sur la frange littorale, acquises par la commune, ne soient démolies. Les taxes - taxe foncière sur le bâti et taxe d'habitation, étant établies pour l'année entière d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition, un décalage pourrait intervenir dans la perception de ces recettes.

C / EVALUATION DE LA CHARGE FONCIÈRE LOGEMENT, DU COÛT D'ACQUISITION D'UNE PARTIE DU CHÂTEAU POUR DÉVELOPPER UN PROJET HÔTELIER SUR LA ZAC DU MOULINET, ET DE LA CHARGE FONCIÈRE HÔTEL

Pour rappel, le programme prévisionnel de la ZAC du Moulinet validé au stade du Dossier de Création le 19 Septembre 2011 prévoit notamment le développement sur cette opération de 7 hectares de :

• **Environ 190 logements** groupés et/ou jumelés dont la répartition proposée, à faire évoluer avec les futurs opérateurs, est la suivante :

- Locatif aidé : évalué à 30% soit 57 logements environ, de taille studio, T2, T3, T4 avec une majorité de 2/3 pièces, destinés à des seniors mais également à des jeunes en décohabitation et à des jeunes ménages,
- Accession aidée : 20% soit 38 logements individualisés avec jardin pour primo-accédants avec enfants
- Locatif libre : 20%
- Accession libre : 30% comprenant entre autres des T3 pour des couples de retraités recevant occasionnellement leurs enfants et petits enfants, dont 10% destiné à la location saisonnière.

• **Un pôle d'hébergements touristiques** (hôtellerie, résidence de tourisme,...) :

- accueil, restauration, espace de détente type salon de thé avec vue sur mer... en RDC du château,
- chambres et /ou appartements en location sur le coteau sud en contrebas du château (en neuf) et/ou dans le bâtiment à structure béton (restructuration intérieure avec espace piscine sauna jacuzzi en RDC : étant donné la hauteur sous plafond, le sol sera à décaisser).
- suivant la taille du programme, un immeuble neuf hôtelier pourrait également être construit face au château, structurant ainsi la place du Moulinet, et offrant des vues sur le phare d'Onival et les Bas-Champs.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Evaluation de la charge foncière des logements en accession libre

La méthode du compte à rebours permet d'évaluer par le biais d'un bilan de promotion la valeur de la charge foncière des logements en accession libre. Les hypothèses de calcul considérées sont présentées ci-après.

Les recettes du bilan sont liées au prix de vente des logements. Une analyse du marché immobilier neuf dans le Département de la Somme et sur le littoral normand-picard nous permet d'évaluer le prix de vente d'un logement neuf de 3 pièces entre 2500 à 3000 € TTC par mètre carré habitable (hors parking). A titre d'exemple, le programme neuf « La Marina » réalisé par Promotim sur Abbeville commercialise des appartements T3 à environ 2630 € TTC/m² hab. et le programme des « Terrasses Henri IV » qui a été commercialisé sur Saint-Valéry par Nexity proposait des appartements T3 à environ 3000 € TTC/m² hab.

A noter que ces deux programmes proposent des logements avec vue sur la Somme ou sur la mer et des prestations de qualité**. Nous prenons donc une hypothèse relativement haute d'un prix de vente de 2 800 € TTC/m² habitables (hors parking).**

En ce qui concerne le poste de dépenses, nous prenons l'hypothèse d'un **coût de construction HT au m² HON de 1400 €** qui intègre les prescriptions liées à la réglementation en vigueur. Nous intégrons **le coût d'une place de parking aménagée en surface de 6000 € HT** - l'hypothèse d'un parking enterré pèserait plus sur le budget d'achat.

Sont déduits les honoraires et frais divers affectés à l'opération de construction (honoraires de maîtrise d'œuvre, assurances, frais de maîtrise d'ouvrage, marge brute du promoteur - intégrant les frais financiers, les frais de commercialisation et la marge nette) et les taxes.

Sur la base de ces hypothèses, la charge foncière est de 175 € HT / m² SHON (hors frais d'acte).

Différentes simulations ont été effectuées en conservant ces mêmes hypothèses et en faisant varier le prix de vente par mètre carré :

charge foncière (€ HT/m² HON)	Prix de vente (€ TTC/m² hab.)
0 €	2 460 €
22 €	2 500 €
47 €	2 550 €
73 €	2 600 €
201 €	2 850 €

Un des enjeux de la commercialisation de ces logements **est la concurrence avec les logements anciens à la vente**, dont le prix de vente moyen est de 1680 € TTC/m² pour les appartements et 1480 € TTC/m² pour les maisons, et pour les appartements les plus grands, **la concurrence avec les maisons neuves** - le prix moyen du terrain à bâtir étant de 44 € TTC/m² (données issues de la base de données PERVAL tenue par l'Office Notarial d'Ault).

L'enjeu est de développer un produit qualitatif attractif au sein de la ZAC du Moulinet et de privilégier des appartements de type T3 qui peuvent offrir un avantage comparatif par rapport à la maison individuelle. Ainsi un T3 de 70 m² coûterait 182 000 € TTC (hypothèse de 2 600 € TTC/m²) à 196 000 € TTC (hypothèse de 2 800 € TTC/m²).

N.B. : L'évaluation de la charge foncière pour le développement de logements aidés nécessiterait de se rapprocher de bailleurs sociaux. Nous pouvons estimer cette charge foncière à 100 € HT/m² HON maximum.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Evaluation du coût d'acquisition d'une partie du château pour développer un projet hôtelier

L'ensemble immobilier du Château du Moulinet a fait l'objet d'un relevé architectural (cabinet Nereo Randon) qui a notamment identifié les ensembles suivants :

• Bâtiment A - Château = 820 m² de surface, soit 5 niveaux y compris sous-sol exploitable et sous-comble plus étriqué (agrandissements possibles en créant des baies libres intérieures)

• Bâtiment C - Bâtiment moderne correspondant à d'anciens dortoirs = 1100 m² dont rdc sur près de 400 m² (bâtiment qui a un certain caractère et d'exploitation facile).

• Ensemble de bâtiments D, E, F et G correspondant à l'ancienne ferme de 484 m². Les bâtiments sont en excellent état de gros œuvre (charpentes).

Ci-dessus pour rappel le plan de repérage de cet ensemble immobilier réalisé par le cabinet Nereo Randon.

A la demande du Syndicat mixte, deux hypothèses ont été étudiées :

• **Hypothèse 1** : Réalisation de 20 chambres de 30m² dans le bâtiment C - on considère que 300 m² utiles sont exploitables au 1er et au 2ème étage si l'on retranche les espaces de circulation et une emprise réservée pour l'implantation d'un ascenseur - ; et réalisation de 8 chambres de 30 m² dans les étages 1 et 2 du bâtiment A (château).

Dans cette hypothèse, le rdc serait pluridisciplinaire (restaurant, salon de thé détente ouvert à tous, exposition patrimoine/paysage) et un accès tout public au belvédère serait reconstitué au-dessus du 3ème étage.

Dans cette hypothèse, le CIPOF serait implanté dans les locaux de l'ancienne ferme (hypothèse de réhabilitation de la ferme intégrée dans le bilan prévisionnel de ZAC).

• **Hypothèse 2** : Réalisation de 20 chambres de 30m² dans le bâtiment C. Dans cette hypothèse, le château conserverait un statut et une vocation publics.

Dans ces deux hypothèses, le Syndicat mixte a souhaité intégrer la construction d'un bâtiment de 3 600 m² SHON par un investisseur pour y développer un hôtel. La vente de charges foncières relative à cette opération est évaluée ci-après et intégrée dans le bilan prévisionnel de ZAC.

Modalités de calcul de la valeur des bâtiments où un hôtel peut être développé :

La valeur de l'hôtel est calculée à partir de la capitalisation de son revenu. Le revenu, égal au chiffre d'affaires annuel multiplié par le résultat d'exploitation, est divisé par un taux de capitalisation. Le chiffre d'affaires annuel est obtenu en fonction du nombre de chambres de l'hôtel, du prix moyen de la chambre et du taux d'occupation prévisionnel.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- le positionnement de l'hôtel développé au sein du château est sur un créneau haut de gamme (3 étoiles), avec un prix de la chambre de 110 € en moyenne ;
- le taux d'occupation annuelle de l'hôtel est de 60% ;
- le résultat d'exploitation correspond à un taux de 20 % ;
- le taux de capitalisation est de 6%.

Dans l'hypothèse où les structures du bâtiment sont en bon état, nous considérons que les travaux de réhabilitation ne concerneront que les corps d'état secondaires ; ils peuvent donc être évalués à 1 000 € HT/m² SHON, auquel nous ajoutons 20% d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 7% de frais de maîtrise d'ouvrage déléguée.

• **Hypothèse 1** : réalisation de 20 chambres dans le bâtiment C et 8 chambres dans le bâtiment A, soit **28 chambres.**

- la valeur de l'hôtel avoisine 2 250 000 € HT
- après déduction des coûts de réhabilitation du bâtiment, on considère que le bâtiment peut être acheté par un investisseur-exploitant à 1 060 000 € HT environ, pour 840 m² utiles exploitables.

• **Hypothèse 2** : réalisation de **20 chambres** dans le bâtiment C.

- la valeur de l'hôtel avoisine 1 600 000 € HT
- après déduction des coûts de réhabilitation du bâtiment, on considère que le bâtiment peut être acheté par un investisseur-exploitant à 759 000 € HT environ, pour 600 m² utiles exploitables.

N.B : Si l'on conserve les mêmes hypothèses, on peut considérer que les autres bâtiments de l'ensemble immobilier du Château du Moulinet pourraient aussi être vendus à des investisseurs-exploitants à hauteur de 1 200 € HT/m² utiles.

A noter que la modification des hypothèses de calcul considérées impacte sensiblement ce ratio. Par exemple, si le taux d'occupation de l'hôtel est de 50% - au lieu des 60 % considérés - le prix de vente (obtenu après soustraction à la valeur de l'hôtel des frais de réhabilitation et de gestion) avoisine 800 € HT/m² utiles.

> Evaluation de la charge foncière hôtel

Nous pouvons évaluer la charge foncière hôtel à partir de la valeur de l'hôtel par m² utiles calculée dans les hypothèses 1 et 2. Nous prenons l'hypothèse d'un coût de construction dans le neuf HT au m² HON de 1500 € qui intègre les prescriptions liées à la réglementation en vigueur, et du coût d'une place de parking aménagée en surface de 6000 € HT.

Sont déduits les honoraires et frais divers affectés à l'opération de construction d'un hôtel (honoraires de maîtrise d'œuvre, assurances, frais de maîtrise d'ouvrage, marge brute du promoteur - intégrant les frais financiers, les frais de commercialisation et la marge nette) et les taxes.

Sur la base de ces hypothèses, **la charge foncière hôtel avoisine 290 € HT / m² HON** (hors frais d'acte).

Hypothèse de vente de charge foncière à un investisseur pour y construire un hôtel de 3 600 m² SHON (évaluation de Sum Research)
= 3600 x 290 = 1 044 000 € HT.

> Evaluation du coût de réhabilitation de la ferme pour y développer le CIPOF (Centre d'Interprétation du Paysage et d'Observation de la Falaise)

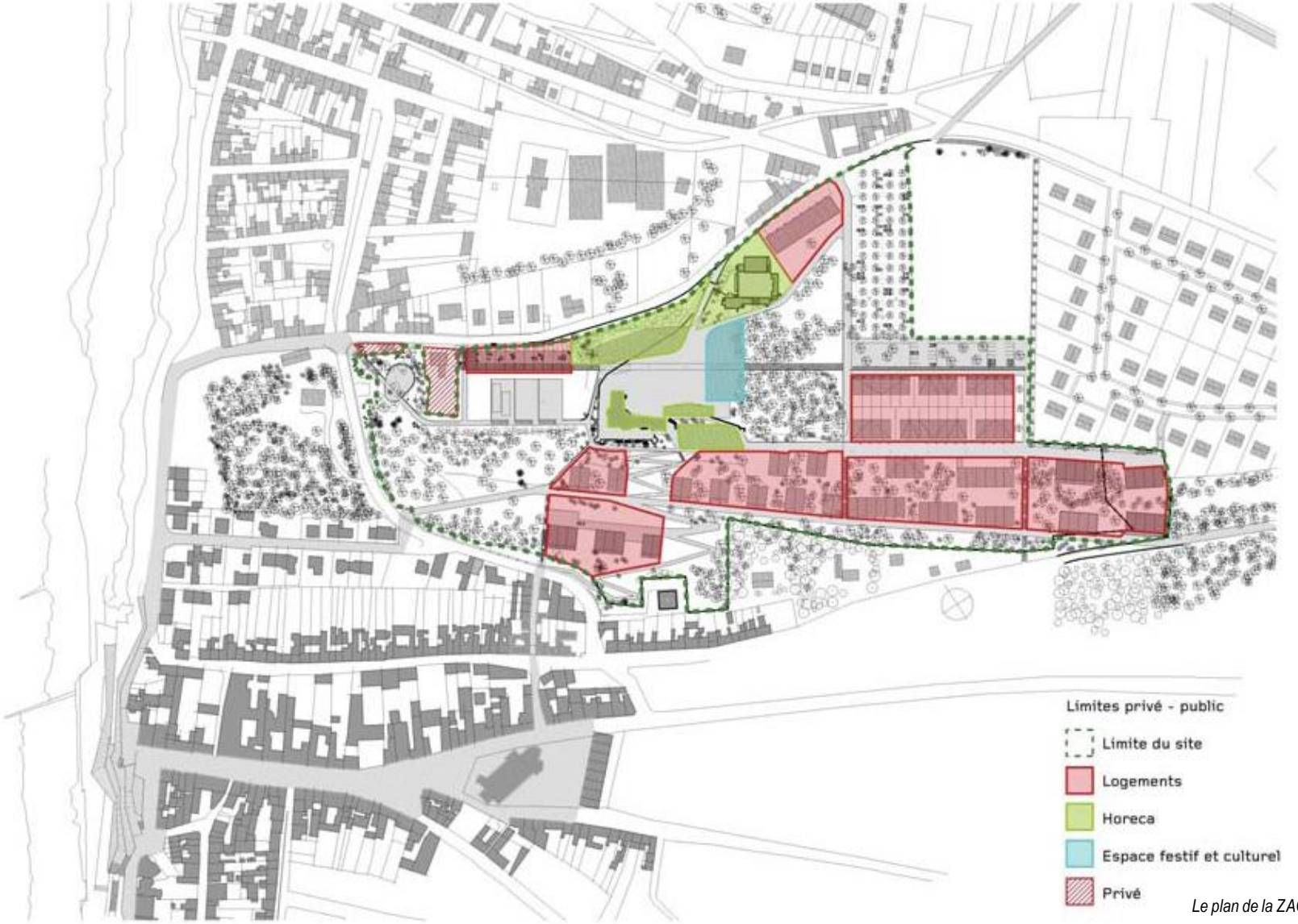
Surface de la ferme : 484 m² utiles, soit 432 m² SHON
Coût de réhabilitation :1 270 € HT/m² SHON (dont 20% de frais de MOE et 7% de frais de MOA)
Soit 548 640 € HT

Sur la base de ces hypothèses de valeurs de charge foncière logement et hôtel, du coût d'acquisition d'une partie du château pour développer un projet hôtelier et du coût de réhabilitation de la ferme, un bilan prévisionnel de la ZAC du Moulinet peut être construit.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

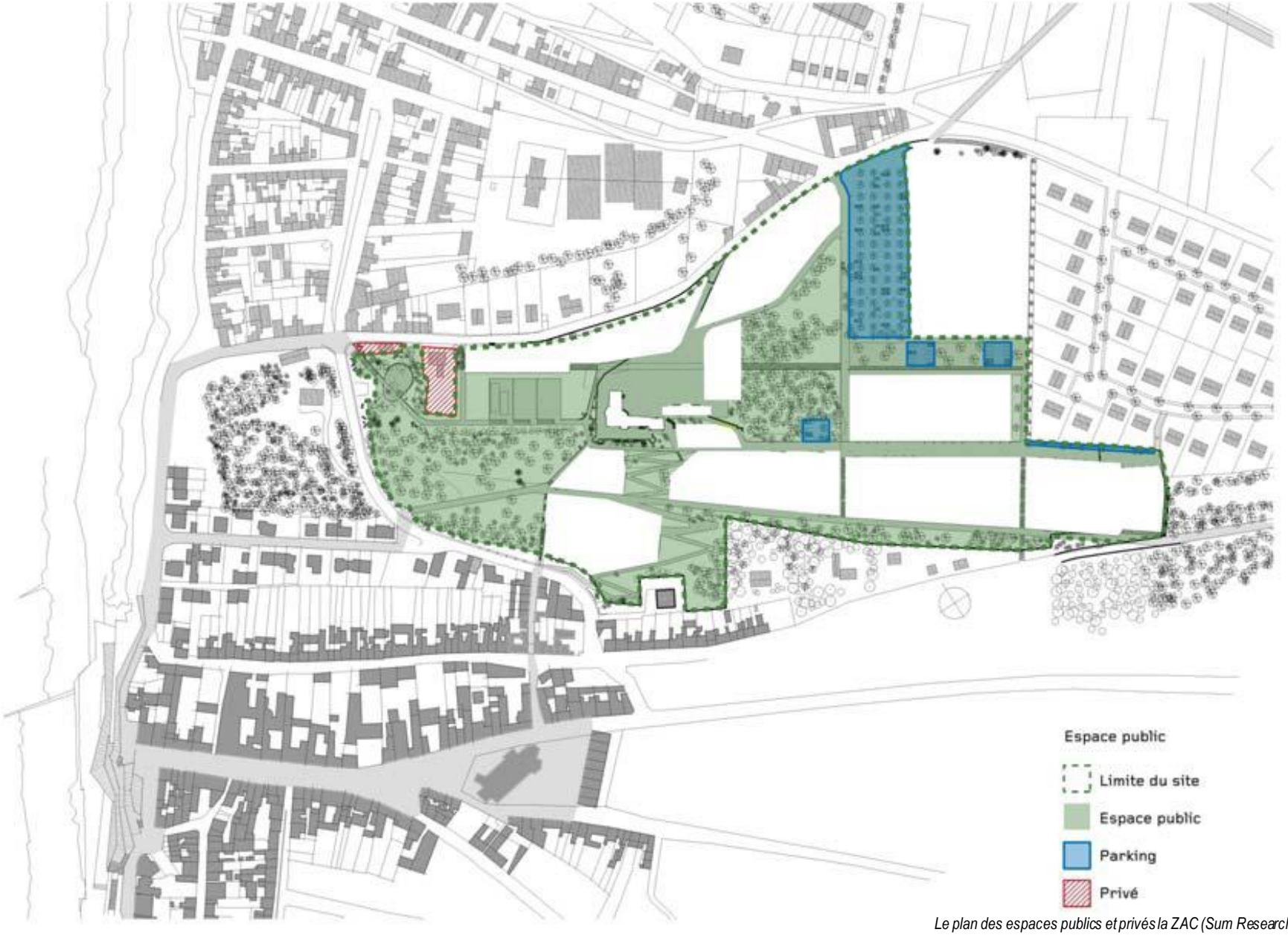
D / BILAN PRÉVISIONNEL DE LA ZAC DU MOULINET

Voir tableaux pages suivantes



Le plan de la ZAC (Sum Research)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Le plan des espaces publics et privés la ZAC (Sum Research)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Hypothèses de calcul des postes de dépenses et de recettes du bilan (hypothèse 1 = 28 chambres dans les bâtiments du Domaine du Moulinet)

HYPOTHESES DU PROJET

Foncier	Surfaces (m²)	Coût (€ HT)
Foncier acquis		691 000.00 €
Provision reste à acquérir		24 560.00 €
		715 560.00 €

Programme de construction	%	Nombre	Surf.moy. d'1 logt (m² SHON)	SHON logts (m²)	Charges foncières (€/m² SHON)	Prix (€ HT)
Logements	**100**	**190**	**70**	**13 300 m²**		1 729 000.00 €
Logements locatifs aidés	30	57	70	3 990 m²	100.00 €	399 000.00 €
Logements accession aidée	20	38	70	2 660 m²	100.00 €	266 000.00 €
Logements locatifs libres	20	38	70	2 660 m²	100.00 €	266 000.00 €
Logements accession libre	30	57	70	3 990 m²	200.00 €	798 000.00 €
Locaux tertiaires/commerciaux		3 ou 4 cellules		**150 m²**	100.00 €	15 000.00 €
Pôle d'hébergement touristique						2 107 066.67 €
Hyp 1 : réalisation de 20 chambres bât C et 8 chambres bât A : **28 chambres**						1 063 066.67 €
Bâtiment hôtel neuf				3 600 m²	290.00 €	1 044 000.00 €
Total						**3 851 066.67 €**

Travaux d'aménagement	
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet	450 000.00 €
Réseaux et aménagements espaces extérieurs	8 177 040.00 €

Equipements publics	
Construction équipement festif et culturel - MO Ville (honoraires compris)	2 037 253.60 €
Réhabilitation ferme pour implantation du CIPOF (hors honoraires)	432 000.00 €

Honoraires techniques	20% des travaux	1 721 808.00 €
Frais gestion MOA	7% des travaux	602 632.80 €
Provisions pour imprévus	15% des travaux	1 291 356.00 €
Frais financiers	7% des dépenses (hors foncier acquis)	857 457.78 €

REMARQUES

Foncier acquis en 2004 (dépense subventionnée)
2 parcelles Duvette - estimations France Domaine
(Source : Syndicat Mixte)

Hypothèse achat et réhabilitation des bâtiments par un investisseur-exploitant (jauge de 28 chambres exploitées)
Hypothèse construction d'un hôtel neuf de 3 600 m² SHON par un investisseur

Source : Syndicat Mixte (coût études et travaux)
Chiffrage Sum Research (21/11/2011)

Chiffrage Premier Acte (10/03/2011) - vc études, missions et honoraires

MOE, CT, SPS

Hypothèse régie directe

> Bilan prévisionnel de l'opération de ZAC du Moulinet (hypothèse 1 = réalisation de 28 chambres dans les bâtiments du Domaine du Moulinet)

BILAN D'OPERATION

DEPENSES		
Aquisitions foncières		**715 560.00 €**
Foncier acquis		691 000.00 €
Provision reste à acquérir		24 560.00 €
Travaux aménagements		**8 627 040.00 €**
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet		450 000.00 €
Réseaux et aménagements espaces extérieurs		8 177 040.00 €
Equipements publics		**2 469 253.60 €**
Construction équipement festif et culturel - MO Ville (honoraires compris		2 037 253.60 €
Réhabilitation ferme pour implantation du CIPOF (hors honoraires)		432 000.00 €
Honoraires (% travaux d'aménagement) *	20%	**1 721 808.00 €**
Frais gestion MOA (% travaux)	7%	**745 240.55 €**
Provisions imprévus	15%	**1 596 944.04 €**
Provision frais financier (% dépenses)	7%	**1 031 439.23 €**
		16 907 285.43 €

RECETTES			
Vente de charges foncières/ensemble immobilier	**SHON**	**CF**	**3 851 066.67 €**
Logements	13 300 m²		
Logements locatifs aidés	3 990 m²	100 €/m² SHON	399 000.00 €
Logements accession aidée	2 660 m²	100 €/m² SHON	266 000.00 €
Logements locatifs libres	2 660 m²	100 €/m² SHON	266 000.00 €
Logements accession libre	3 990 m²	200 €/m² SHON	798 000.00 €
Locaux tertiaires/commerciaux	150 m2	100 €/m2 SHON	15 000.00 €
Pôle d'hébergement touristique			
Bâtiment hôtel neuf	3 600 m²	290 €/m² SHON	1 044 000.00 €
Hyp 1 : réalisation de 20 chambres bât C et 8 chambres bât A : 28 chambres			1 063 066.67 €
Subventions			**13 056 218.76 €**
Acquisistions foncières réalisées (Région et Département)			691 000.00 €
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet			450 000.00 €
Contribution Ville pour équipement festif et culturel			2 037 253.60 €
Autres acquisitions foncières, études et travaux			9 877 965.16 €
			16 907 285.43 €

BILAN	
	0.00 €

* Les honoraires portent sur les travaux d'aménagement extérieurs (hors travaux préalables réalisés sur la Porte de Bréhamet) et sur les équipements publics (hors construction de l'équipement festif et culturel, dont le chiffrage de Premier Acte intègre déjà des honoraires)

Les hypothèses prises sur le poste de recettes liées à la vente de charges foncières et des bâtiments du château amenés à abriter le pôle d'hébergement touristique (cf. évaluation de la charge foncière logement et du coût d'acquisition d'une partie du château pour développer un projet hôtelier sur la ZAC du Moulinet) conduisent à préciser le poste de subventions que le Maître d'Ouvrage doit obtenir pour financer le foncier restant à acquérir, les études, les travaux et les frais afférant, pour équilibrer le bilan de la ZAC.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Hypothèses de calcul des postes de dépenses et de recettes du bilan (hypothèse 2 = 20 chambres dans les bâtiments du Domaine du Moulinet)

HYPOTHESES DU PROJET

Foncier	Surfaces (m²)	Coût (€ HT)
Foncier acquis		691 000.00 €
Provision reste à acquérir		24 560.00 €
		715 560.00 €

Programme de construction	%	Nombre	Surf.moy. d'1 logt (m² SHON)	SHON logts (m²)	Charges foncières (€/m² SHON)	Prix (€ HT)
Logements	**100**	**190**	**70**	**13 300 m²**		1 729 000.00 €
Logements locatifs aidés	30	57	70	3 990 m²	100.00 €	399 000.00 €
Logements accession aidée	20	38	70	2 660 m²	100.00 €	266 000.00 €
Logements locatifs libres	20	38	70	2 660 m²	100.00 €	266 000.00 €
Logements accession libre	30	57	70	3 990 m²	200.00 €	798 000.00 €
Locaux tertiaires/commerciaux		3 ou 4 cellules		**150 m²**	100.00 €	15 000.00 €
Pôle d'hébergement touristique						1 803 333.33 €
Hyp 2 : réalisation de 20 chambres bât C						759 333.33 €
Bâtiment hôtel neuf				3 600 m²	290.00 €	1 044 000.00 €
Total						**3 547 333.33 €**

Travaux d'aménagement	
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet	450 000.00 €
Réseaux et aménagements espaces extérieurs	8 177 040.00 €

Equipements publics	
Construction équipement festif et culturel - MO Ville (honoraires compris)	2 037 253.60 €
Réhabilitation ferme pour implantation du CIPOF (hors honoraires)	432 000.00 €

Honoraires techniques	20% des travaux	1 721 808.00 €
Frais gestion MOA	7% des travaux	602 632.80 €
Provisions pour imprévus	15% des travaux	1 291 356.00 €
Frais financiers	7% des dépenses (hors foncier acquis)	857 457.78 €

REMARQUES

Foncier acquis en 2004 (dépense subventionnée)
2 parcelles Duvette - estimations France Domaine
(Source : Syndicat Mixte)

Hypothèse achat et réhabilitation des bâtiments par un investisseur-exploitant (jauge de 20 chambres exploitées)
Hypothèse construction d'un hôtel neuf de 3 600 m² SHON par un investisseur

Source : Syndicat Mixte (coût études et travaux)
Chiffrage Sum Research (21/11/2011)

Chiffrage Premier Acte (10/03/2011) - yc études, missions et honoraires

MOE, CT, SPS

Hypothèse régie directe

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

> Bilan prévisionnel de l'opération de ZAC du Moulinet (hypothèse 2 = réalisation de 20 chambres dans les bâtiments du Domaine du Moulinet)

BILAN D'OPERATION

DEPENSES		
Aquisitions foncières		**715 560.00 €**
Foncier acquis		691 000.00 €
Provision reste à acquérir		24 560.00 €
Travaux aménagements		**8 627 040.00 €**
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet		450 000.00 €
Réseaux et aménagements espaces extérieurs		8 177 040.00 €
Equipements publics		**2 469 253.60 €**
Construction équipement festif et culturel - MO Ville (honoraires compris		2 037 253.60 €
Réhabilitation ferme pour implantation du CIPOF (hors honoraires)		432 000.00 €
Honoraires (% travaux d'aménagement)	20%	**1 721 808.00 €**
Frais gestion MOA (% travaux)	7%	**745 240.55 €**
Provisions imprévus	15%	**1 596 944.04 €**
Provision frais financier (% dépenses)	7%	**1 031 439.23 €**
		16 907 285.43 €

RECETTES			
Vente de charges foncières/ensemble immobilier	**SHON**	**CF**	**3 547 333.33 €**
Logements	13 300 m²		
Logements locatifs aidés	3 990 m²	100 €/m² SHON	399 000.00 €
Logements accession aidée	2 660 m²	100 €/m² SHON	266 000.00 €
Logements locatifs libres	2 660 m²	100 €/m² SHON	266 000.00 €
Logements accession libre	3 990 m²	200 €/m² SHON	798 000.00 €
Locaux tertiaires/commerciaux	150 m2	100 €/m2 SHON	15 000.00 €
Pôle d'hébergement touristique			
Bâtiment hôtel neuf	3 600 m²	290 €/m² SHON	1 044 000.00 €
Hyp 2 : réalisation de 20 chambres bât C			759 333.33 €
Subventions			**13 359 952.09 €**
Acquisistions foncières réalisées (Région et Département)			691 000.00 €
Travaux préalables réalisés Porte de Bréhamet			450 000.00 €
Contribution Ville pour équipement festif et culturel			2 037 253.60 €
Autres acquisitions foncières, études et travaux			10 181 698.49 €
			16 907 285.43 €

BILAN **0.00 €**

* Les honoraires portent sur les travaux d'aménagement extérieurs (hors travaux préalables réalisés sur la Porte de Bréhamet) et sur les équipements publics (hors construction de l'équipement festif et culturel, dont le chiffrage de Premier Acte intègre déjà des honoraires)

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

E / EVALUATION DE LA CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT DE LA COMMUNE

➢ Analyse prospective 2010-2015

				RETROSPECTIVE					PROSPECTIVE						Hypothèses annuelles	
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Taux	part invariante
FONCTIONNEMENT	CHARGES								21.3%							
		Personnel	987 062 €	1 051 207 €	1 022 798 €	1 046 813 €	1 052 782 €	1 097 691 €	1 331 200 €	1 351 168 €	1 371 436 €	1 392 007 €	1 412 887 €	1 434 080 €	1.5%	
		Subventions & participations	239 140 €	240 248 €	240 523 €	253 622 €	254 799 €	258 671 €	261 946 €	265 287 €	268 695 €	272 171 €	275 716 €	279 333 €	2.0%	94 900 €
		Charges financières	143 142 €	130 032 €	113 924 €	101 039 €	86 010 €	67 029 €	40 217 €	24 130 €	14 478 €	8 687 €	5 212 €	3 127 €	-40.0%	
		Autres charges réelles	684 579 €	595 002 €	599 592 €	596 855 €	578 926 €	551 645 €	561 382 €	571 314 €	581 444 €	591 777 €	602 316 €	613 067 €	2.0%	64 800 €
		Produits réels	2 053 923 €	2 016 489 €	1 976 837 €	1 998 329 €	1 972 517 €	1 975 036 €	2 194 746 €	2 211 899 €	2 236 053 €	2 264 642 €	2 296 132 €	2 329 607 €		
				-1.8%	-2.0%	1.1%	-1.3%	0.1%	11.1%	0.8%	1.1%	1.3%	1.4%	1.5%		
	RECETTES															
		Taux :							évolution des assiettes :							
		TH : 10.05%	*OK*						2%	2%	2%	2%	2%	6%		
		TFB : 29.36%	*élevé*						2%	2%	2%	2%	2%	6%		
		TFNB : 55.90%	*très élevé*						2%	2%	2%	2%	2%	2%		
		TP-CET : 16.12%	*?*						2%	2%	2%	2%	2%	2%		
									2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.41%	= Taux annuel résultant	
		Ressources	1 290 565 €	1 197 127 €	1 220 056 €	1 249 877 €	1 265 710 €	1 292 779 €	1 318 085 €	1 343 896 €	1 370 224 €	1 397 079 €	1 424 470 €	1 472 173 €		27 500 €
		DGF et autres	916 388 €	935 687 €	949 329 €	973 892 €	998 329 €	956 202 €	955 944 €	955 686 €	955 428 €	955 170 €	954 912 €	954 654 €	-0.03%	95 418 €
		Autres produits	120 088 €	155 545 €	121 342 €	137 661 €	153 433 €	196 934 €	198 873 €	200 850 €	202 867 €	204 924 €	207 023 €	209 163 €	2%	100 000 €
		Charges réelles	2 327 041 €	2 288 359 €	2 290 727 €	2 361 430 €	2 417 472 €	2 445 915 €	2 472 901 €	2 500 432 €	2 528 519 €	2 557 173 €	2 586 405 €	2 635 990 €		
				-1.7%	0.1%	3.1%	2.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.9%		
INVESTISSEMENT	RESSOURCES															
		CAF	273 118 €	271 870 €	313 890 €	363 101 €	444 955 €	470 879 €	278 155 €	288 533 €	292 466 €	292 531 €	290 273 €	306 383 €		
		Autres ressources														
	EMPLOIS															
		Dépenses d'équipement		264 446 €	172 683 €	211 710 €	211 922 €	258 240 €								
	L1	Remboursement de dettes		273 582 €	276 865 €	301 444 €	299 635 €	307 437 €								
		Emprunts		49 998 €	119 846 €		0 €	360 €								
				588 026 €	569 394 €	513 154 €	511 557 €	566 037 €								
					-34.7%	22.6%	0.1%	21.9%								
					1.2%	8.9%	-0.6%	2.6%								
					139.7%	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!								
	L2	Encours de dette	2 475 762 €	2 252 066 €	2 095 046 €	1 794 318 €	1 494 683 €	1 187 606 €	880 529 €	573 452 €	266 375 €	0 €				
	L3	Delta=remboursements		-223 696 €	-157 020 €	-300 728 €	-299 635 €	-307 077 €	-307 077 €	-307 077 €	-266 375 €					
		Check L1-L2+L3		-112 €	-1 €	716 €	0 €	0 €								
		CAF nette		48 174 €	156 870 €	62 373 €	145 320 €	163 802 €	-28 922 €	-18 544 €	26 091 €	292 531 €	290 273 €	306 383 €		

Nous avons exploité l'étude prospective du Trésor Public de 2009 et l'avons confrontée aux comptes administratifs de la commune pour les années écoulées depuis : 2009, 2010 et 2011.

La prospective tenait compte d'une prévision d'embauche importante (330k€) pour du personnel lié au fonctionnement du camping. Ces embauches n'ont pas eu lieu et le receveur nous a confirmé que cette prévision n'avait plus cours aujourd'hui.

Nous avons donc remplacé les charges de personnel dans la prospective par leur valeur actuelle, et conservé les autres hypothèses, sauf en 2015 où les assiettes d'imposition progressaient de 6% avec les premiers logements de la ZAC :

- Taux d'imposition constants,
- Progression des assiettes de 2%.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

➢ Analyse prospective 2010-2015 intégrant les charges effectivement réalisées en 2010

			RETROSPECTIVE					PROSPECTIVE						Hypothèses annuelles	
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
CHARGES									réalisé						
	Personnel		987 062 €	1 051 207 €	1 022 798 €	1 046 813 €	1 052 782 €	1 097 691 €	1 101 660 €	1 118 185 €	1 134 958 €	1 151 982 €	1 169 262 €	1 186 801 €	1.5%	
	Subventions & participations		239 140 €	240 248 €	240 523 €	253 622 €	254 799 €	258 671 €	247 670 €	250 725 €	253 842 €	257 021 €	260 263 €	263 570 €	2.0%	94 900 €
	Charges financières		143 142 €	130 032 €	113 924 €	101 039 €	86 010 €	67 029 €	47 260 €	28 356 €	17 014 €	10 208 €	6 125 €	3 675 €	-40.0%	
	Autres charges réelles		684 579 €	595 002 €	599 592 €	596 855 €	578 926 €	551 645 €	561 382 €	571 314 €	581 444 €	591 777 €	602 316 €	613 067 €	2.0%	64 800 €
	Produits réels		2 053 923 €	2 016 489 €	1 976 837 €	1 998 329 €	1 972 517 €	1 975 036 €	1 957 972 €	1 968 580 €	1 987 257 €	2 010 988 €	2 037 966 €	2 067 113 €		
				-1.8%	-2.0%	1.1%	-1.3%	0.1%	-0.9%	0.5%	0.9%	1.2%	1.3%	1.4%		
RECETTES																
	Taux :								évolution des assiettes :							
	TH : 10.05%	*OK*							2%	2%	2%	2%	2%	6%		
	TFB : 29.36%	*élevé*							2%	2%	2%	2%	2%	6%		
	TFNB : 55.90%	*très élevé*							2%	2%	2%	2%	2%	2%		
	TP-CET : 16.12%	*?*							2%	2%	2%	2%	2%	2%		
									2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.41%	= Taux annuel résultant	
	Ressources		1 290 565 €	1 197 127 €	1 220 056 €	1 249 877 €	1 265 710 €	1 292 779 €	1 322 530 €	1 348 431 €	1 374 849 €	1 401 796 €	1 429 282 €	1 477 149 €		27 500 €
	DGF et autres		916 388 €	935 687 €	949 329 €	973 892 €	998 329 €	956 202 €	1 021 660 €	1 021 382 €	1 021 104 €	1 020 827 €	1 020 549 €	1 020 271 €	-0.03%	95 418 €
	Autres produits		120 088 €	155 545 €	121 342 €	137 661 €	153 433 €	196 934 €	198 873 €	200 850 €	202 867 €	204 924 €	207 023 €	209 163 €	2%	100 000 €
	Charges réelles		2 327 041 €	2 288 359 €	2 290 727 €	2 361 430 €	2 417 472 €	2 445 915 €	2 543 063 €	2 570 663 €	2 598 821 €	2 627 547 €	2 656 854 €	2 706 584 €		
				-1.7%	0.1%	3.1%	2.4%	1.2%	4.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.9%		
RESSOURCES																
	CAF		273 118 €	271 870 €	313 890 €	363 101 €	444 955 €	470 879 €	585 091 €	602 083 €	611 564 €	616 560 €	618 888 €	639 471 €		
	Autres ressources															
EMPLOIS																
	Dépenses d'équipement			264 446 €	172 683 €	211 710 €	211 922 €	258 240 €								
L1	**Remboursement de dettes**			273 582 €	276 865 €	301 444 €	299 635 €	307 437 €								
	Emprunts			49 998 €	119 846 €		0 €	360 €								
				588 026 €	569 394 €	513 154 €	511 557 €	566 037 €								
					-34.7%	22.6%	0.1%	21.9%								
					1.2%	8.9%	-0.6%	2.6%								
					139.7%	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!								
L2	Encours de dette		2 475 762 €	2 252 066 €	2 095 046 €	1 794 318 €	1 494 683 €	1 187 606 €	880 529 €	573 452 €	266 375 €	0 €				
L3	Delta=remboursements			-223 696 €	-157 020 €	-300 728 €	-299 635 €	-307 077 €	-307 077 €	-307 077 €	-266 375 €					
	Check L1-L2+L3			-112 €	-1 €	716 €	0 €	0 €								
	CAF nette			48 174 €	156 870 €	62 373 €	145 320 €	163 802 €	278 014 €	295 006 €	345 189 €	616 560 €	618 888 €	639 471 €		

La capacité d'autofinancement de la commune (CAF) est de 600k€ environ, mais la moitié est encore mobilisée pour le remboursement d'emprunt jusqu'à 2012. Donc dès l'an prochain ce sont bien 600k€ qui sont mobilisables. Cela fait une variation très conséquente par apport aux années passées, où elle ne dépassait jamais 100k€.

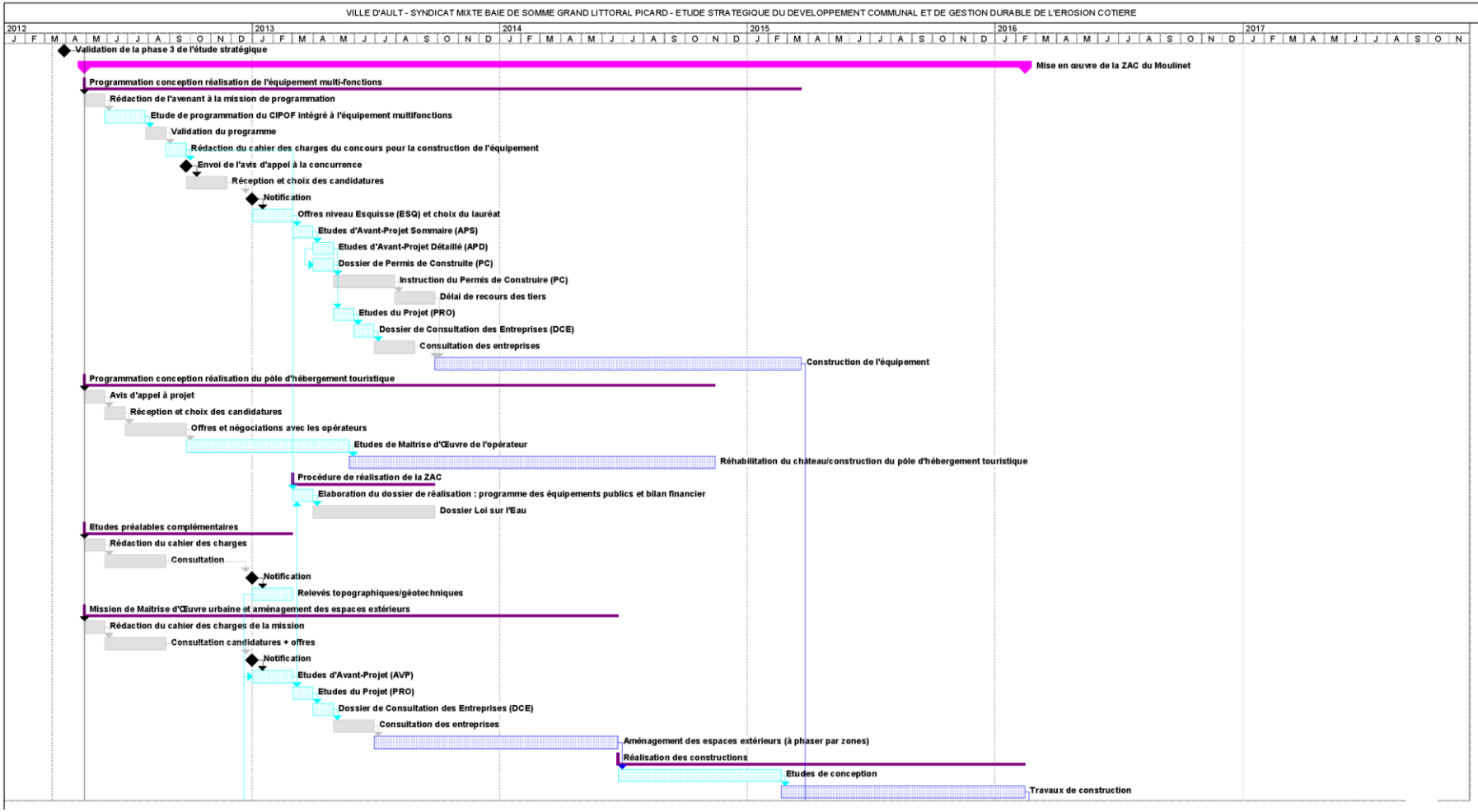
Outre les projets de développement en cours, la Ville d'Ault pourrait envisager des mouvements à la baisse des taux d'impôts locaux qui permettraient d'améliorer l'attractivité de la commune. Ces baisses pourraient concourir à la mise en œuvre du projet de ZAC en donnant un signal fort aux futurs habitants.

En conclusion en affectant 50% de la CAF au service de la dette et aux amortissements, Ault pourrait emprunter 5,8 M€ (à 3% et sur 30 ans). Nous déconseillons d'aller au-delà de 50% pour que la commune ne soit pas de nouveau captive d'un seul projet. Néanmoins si elle le faisait, la capacité d'emprunt serait alors de 11,7M€.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

6/5 Mise en forme du programme d'actions hiérarchisées

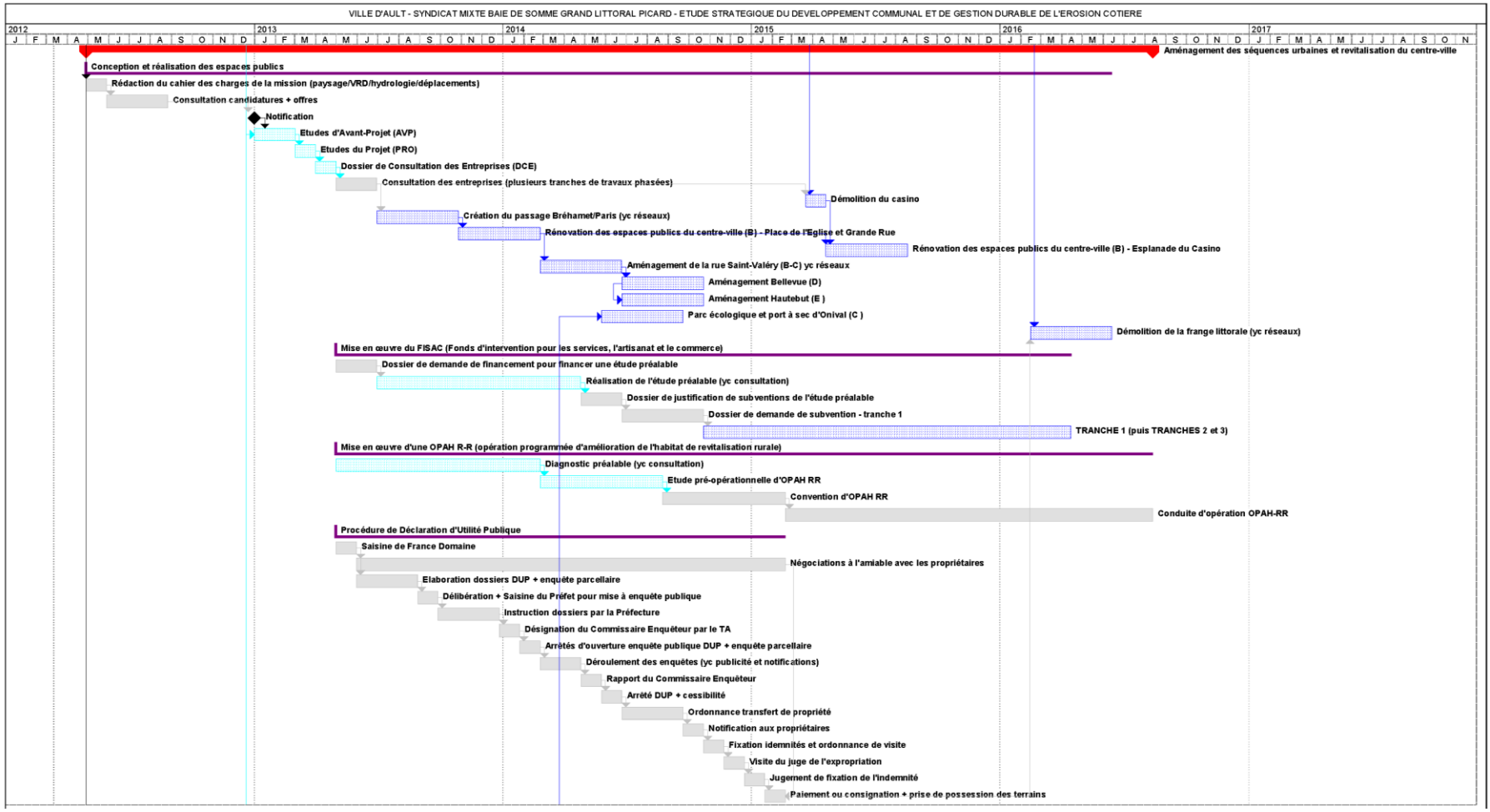
CALENDRIER GENERAL



Légende

- jalon
- axes d'interventions
- tâches
- études
- procédures
- travaux

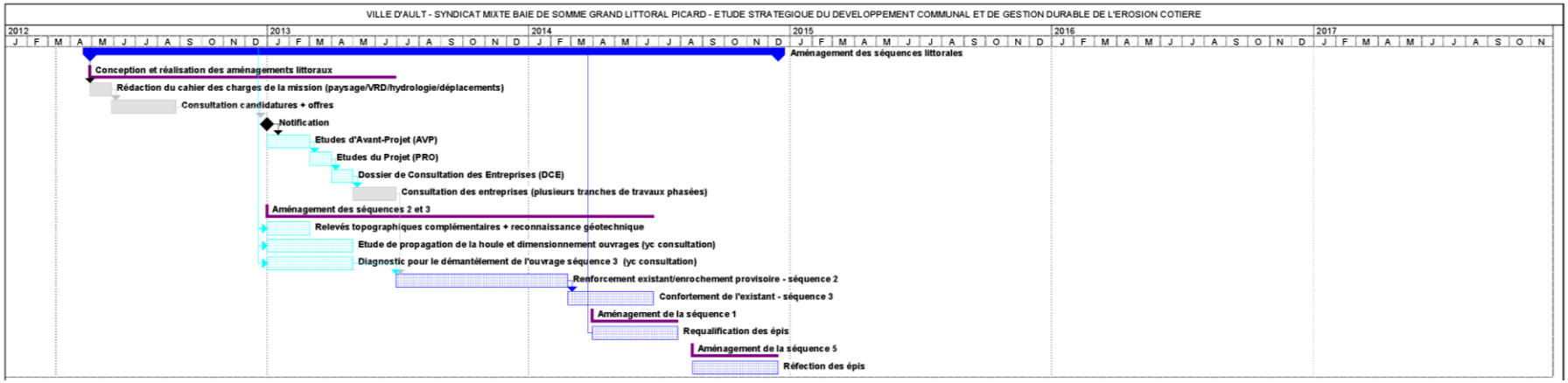
1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Légende

- jalon
- axes d'interventions
- tâches
- études
- procédures
- travaux

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE



Légende

- jalon
- axes d'interventions
- tâches
- études
- procédures
- travaux

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

6/5 Mise en forme du programme d'actions hiérarchisées

ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

NB : simulation sur la base du chiffrage réalisé par le groupement et du planning prévisionnel

SITUATIONS URBAINES

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aménagement ZAC du Moulinet	**0 €**	**509 313 €**	**1 018 627 €**	**509 313 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Contribution financement équipement festif et culturel		509 313 €	1 018 627 €	509 313 €					
Subvention d'équilibre ZAC *		3 393 899 €	3 393 899 €	3 393 899 €					
Aménagement centre-ville	**0 €**	**10 027 360 €**	**7 864 387 €**	**734 568 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Etudes de MOE et autres honoraires techniques **		1 520 474 €							
Travaux centre-ville (séquence B)		725 400 €	625 400 €	100 000 €					
Travaux Onival (séquence C)			2 310 000 €						
Réseaux rue Saint-Valéry		2 780 000 €							
Raccordement rue Bréhamet		192 250 €							
Travaux rue Saint-Valéry (séquence B-C)		50 000 €	50 000 €						
Travaux Bellevue (séquence D)			84 750 €						
Travaux Hautebut (séquence E) Woignarue			0 €						
Démolition casino			50 000 €						
Démolition frange littorale				634 568 €					
Etude préalable FISAC		25 000 €							
Diagnostic préalable OPAH RR		50 000 €							
Etude pré-opérationnelle OPAH RR			60 000 €						
Rachat et démolition des maisons frange littorale		4 684 237 €	4 684 237 €						

Légende

Études / procédures

Travaux

* La subvention d'équilibre est celle définie dans l'hypothèse 2 du bilan de la ZAC du Moulinet proposé.
** Les études de MOE (mission complète) et honoraires techniques correspondent à 20% du cout des travaux d'aménagement du centre-ville.

1 / CONTEXTE
2 / METHODOLOGIE
3 / DIAGNOSTIC
4 / ATELIERS
5 / SCENARIOS
6 / MISE EN OEUVRE

SEQUENCES LITTORALES

Années	1 2012	2 2013	3 2014	4 2015	5 2016	6 2017	7 2018	8 2019	9 2020
Levé topographique		12 000 €							
Etude propagation de la houle		30 000 €							
Etude hydrologique, hydraulique de réhabilitation du réseau EP et gestion des rejets en mer	.	25 000 €							
Réhabilitation de l'existant + requalification des épis (séquence 1)		450 000 €	450 000 €						
Entretien épis (séquence 1)			3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
Sondages mur parabolique d'Onival		25 000 €							
Etudes AVP confortement protection de 1983		16 000 €							
Etudes AVP PRO DCE exutoire rue de la pêche et réparation carapace		30 000 €							
Instrumentation du des casquettes nord et sud		7 000 €							
Confortement de l'existant + enrochement provisoire (séquence 2)		2 100 000 €	2 100 000 €						
Entretien digue "1983" (séquence 2)			100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Instrumentation du mur de soutènement et accès Ault sud		7 000 €							
Etudes géotechniques mur de soutènement Ault sud		25 000 €							
Etude AVP PRO DCE		200 000 €							
Confortement de l'existant (séquence 3)			600 000 €	600 000 €					
Entretien (séquence 3)					6 429 €	6 429 €	6 429 €	6 429 €	6 429 €
Etudes AVP PRO DCE confortement épis Bois de Cise		20 000 €							
Réfection des épis (séquence 5)			450 000 €						
Entretien épis (séquence 5)				2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €

Légende

Études / procédures

Travaux

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL	0 €	13 483 673 €	12 586 013 €	1 948 881 €	111 429 €	111 429 €	111 429 €	111 429 €	111 429 €
Autofinancement Ville ***	0 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €	193 333 €
Autres financements	0 €	13 290 340 €	12 392 680 €	1 755 548 €	-81 905 €	-81 905 €	-81 905 €	-81 905 €	-81 905 €

*** Hypothèse d'une affectation de 50 % de la capacité d'autofinancement (CAF) de la Ville, soit 5,8 M€ (taux d'emprunt 3% sur 30 ans).

L'échéancier financier reprend les études et les travaux proposés pour mettre en œuvre le scénario retenu sur une période de 30 ans environ.

L'échéancier est présenté en deux rubriques :
- Aménagement du centre-ville, correspondant aux séquences littorales
- Aménagement du littoral, correspondant aux séquences littorales.

Cette simulation est proposée sur la base du chiffrage réalisé par le groupement et du planning prévisionnel.

Figure en parallèle du total de ces dépenses d'études et de travaux la capacité d'autofinancement de la commune, calculée dans l'hypothèse de l'affectation de 50% de la CAF au service de la dette et aux amortissements, ce qui définit une capacité d'emprunt de 5,8 M€, avec un taux de 3% et sur 30 ans (Voir partie sur l'évaluation de la capacité d'autofinancement de la Commune pages 103-104).

Le tableau fait ainsi ressortir un différentiel qui doit faire l'objet d'autres financements, sur les quatre premières années de mise en œuvre du scénario. Des échanges avec le comité des financeurs permettront le cas échéant d'étaler la mise en œuvre du scénario sur plusieurs années : cet échéancier préalable constitue ainsi un outil de travail et d'aide à la décision pour le Maître d'Ouvrage et ses partenaires.

Par exemple, en ce qui concerne la réalisation des travaux sur les situations urbaines, la priorité doit être donnée au centre-ville. La réalisation du parc écologique d'Onival et l'extension du port à sec peut être décalée dans le temps, en lien avec le déménagement du camping et la définition d'un portage financier avec la commune de Woignarue.

Aménagement urbain
Nous considérons que les études de maîtrise d'œuvre (AVP - PRO - DCE) sur l'ensemble des séquences urbaines seront confiées à un seul Groupement regroupant des compétences en paysage, VRD, hydraulique et déplacements (voire programmation urbaine). La direction des travaux sera échelonnée dans le temps, en lien avec la mise en œuvre des différentes tranches de travaux. Les études de MOE correspondent à 20% du coût des travaux.

Le chiffrage des travaux sur les situations urbaines est explicité page 86 et suivantes du présent document.
Les études nécessaires pour mettre en œuvre le FISAC et l'OPAH de Revitalisation Rurale sont chiffrées au forfait.
Le rachat et la démolition des maisons situées en frange littorale est proposé sur deux ans et le détail du chiffrage est présenté page 91

Aménagement du littoral
Le détail du chiffrage des études et des travaux proposés sur les séquences littorales est présenté page 85 et certaines rubriques sont issues du rapport de Sogreah.
Un certain nombre d'études (levés topographiques, étude de propagation de la houle, étude hydrologique, sondages spécifiques) sont chiffrées au forfait et constituent des préalables à la réalisation des travaux préconisés.

Les études de maîtrise d'œuvre (AVP - PRO - DCE) sont chiffrées au forfait en préalable à la mise en œuvre de chaque séquence. Nous recommandons de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour réaliser les études sur toutes les séquences dans le cadre d'un seul marché, avec des tranches de réalisation échelonnées dans le temps.

Les travaux réalisés sur les séquences littorales induisent des coûts d'entretien en lien avec la réalisation de travaux d'entretien réguliers mais aussi plus ponctuels, notamment suite à des tempêtes. Le chiffrage de ces coûts d'entretien est présenté page 85. L'échéancier financier propose une provision annuelle de ces coûts d'entretien sur 30 ans. Certains travaux d'entretien pourront toutefois être réalisés tous les 3 ans ou tous les 5 ans.

La MO veillera dans le cadre de la mise en œuvre des préconisations sur les séquences littorales à monter les dossiers ad hoc, notamment demandes d'AOT et dossiers d'incidence Natura 2000, à l'issue des phases d'études d'avant-projet sommaires

ANNEXES

- Fiches actions
  - DUP p.112
  - FPRNM p.114
  - FISAC p.118
  - OGAF et OPAH RR p.122
  - CIPOF (comprenant la salle multifonction) p.130

Volet socio économique : diagnostic détaillé de PADE p.131

Volet risque littoral : références d'Hydratech p.169

FICHES ACTIONS - DUP

PHASE ADMINISTRATIVE

Déclaration d'utilité publique

Constitution du dossier d'enquête par l'expropriant

« Dossier normal » (art. R. 11-31 du Code de l'Expropriation) :

- une notice explicative
- le plan de situation
- le plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- l'appréciation sommaire des dépenses
- l'étude d'impact, si le montant des travaux est supérieur à 1 900 000 € ou si création d'une nouvelle SHON commerce supérieure à 10.000 m² (art. L. 122-1 du Code de l'Environnement).

1 à 6 mois

Transmission au Préfet et au Tribunal administratif (TA)

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Désignation du commissaire enquêteur par le TA (saisi par le Préfet) — 15 jours

Délibération municipale demandant l'ouverture de l'enquête

Ouverture de l'enquête par le Préfet

Déroulement de l'enquête publique — 15 jours minimum

Consultation du dossier d'expropriation en Mairie et éventuelles observations portées sur le registre d'enquête.

Clôture de l'enquête publique par le Maire et transmission du registre d'enquête au commissaire enquêteur.

Rapport du commissaire enquêteur — 1 mois

Déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral, au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable — 1 mois maximum

Le délai fixé par la DUP ne peut être supérieur à ***cinq ans*** (dix ans pour les opérations prévues par les POS ou PLU approuvés).

Recours amiable ou contentieux dans un délai de ***deux mois***.

PHASE ADMINISTRATIVE

Arrêté de cessibilité

Constitution du dossier d'enquête par l'expropriant

Dossier contenant :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- la liste des propriétaire établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux.

Enquête parcellaire

Elle peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP : auquel cas même avis d'ouverture, même commissaire-enquêteur, même registre

Désignation du commissaire enquêteur par le Préfet

Arrêté d'ouverture du Préfet et publicité collective

Notification de l'ouverture de l'enquête (notifications individuelles aux propriétaires)

Déroulement de l'enquête parcellaire — 15 jours min.

Clôture de l'enquête parcellaire par le Maire et transmission du registre d'enquête au commissaire enquêteur.

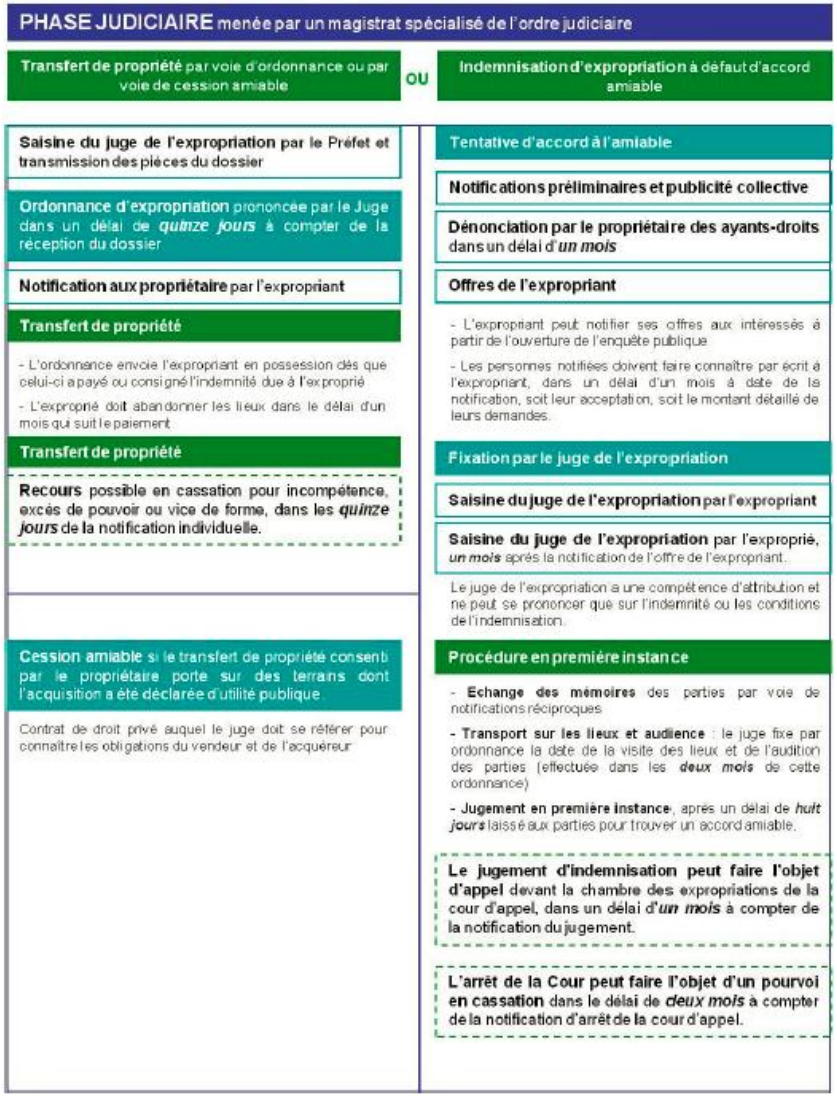
Avis du commissaire enquêteur — 30 jours max.

Arrêté de cessibilité, transmis dans les ***six mois*** au secrétariat de la juridiction de l'expropriation.

Arrêté préfectoral et notification aux propriétaires concernés.

Recours en annulation possible.

FICHES ACTIONS - DUP



FICHES ACTIONS - FPRNM

Créé par la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) avait pour objectif de **financer les indemnités d'expropriation** de biens exposés à un risque naturel majeur, ainsi que **les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition** éventuelle de ces biens, afin d'en empêcher toute occupation future. Progressivement, l'utilisation des ressources du FPRNM a été élargie à d'autres catégories de dépenses, sans toutefois s'éloigner de **ses grands principes fondateurs**.

La notion de risque naturel majeur Dans le cadre du FPRNM, seuls les risques naturels dits « majeurs» font l'objet d'un financement ou d'une subvention. Selon les mesures, les risques concernés sont les inondations (lentes ou à montée rapide et torrentielles), les mouvements de terrain (dont les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière), les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes et les cyclones.

Le caractère préventif du FPRNM

Par le financement d'actions de prévention, le FPRNM intervient avant les catastrophes et a pour objectif d'assurer la sécurité des personnes et de réduire les dommages aux biens exposés à un risque naturel majeur. Sauf exceptions (expropriations) il bénéficie aux personnes qui ont assuré leurs biens et qui sont donc elles-mêmes engagées dans une démarche de prévention. Le lien avec les assurances est fondamental. Il repose sur le principe selon lequel des mesures de prévention (travaux notamment, mais également prise en compte des risques dans l'aménagement, diffusion de l'information, développement d'une culture du risque) permettent de réduire les dommages et donc notamment les coûts supportés par le système CatNat. Le FPRNM permet ainsi de contribuer à l'émergence de projets locaux de prévention et à **un développement durable des territoires**, au travers notamment de la prise en compte des risques dans l'aménagement (plans de prévention des risques naturels prévisibles PPR) et de l'information des citoyens.

Le financement du fonds

Depuis 2006, le FPRNM est alimenté par un prélèvement sur le produit des primes et cotisations additionnelles relatives à la garantie CatNat, figurant dans les contrats d'assurances.

La gestion du fonds

La gestion comptable et financière du FPRNM est assurée par **la Caisse centrale de réassurance** (CCR) et fait l'objet d'une comptabilité distincte. Un conseil de gestion est informé de l'utilisation du FPRNM. Il est présidé par un magistrat de la Cour des comptes. Y siègent notamment un représentant des ministres chargés respectivement de la Prévention des risques majeurs, de l'Économie, du Budget et de la Sécurité civile, un maire et un représentant des entreprises d'assurance.

La délégation des crédits

La gestion comptable et financière du fonds est assurée par la CCR. La délégation des crédits prend la forme d'un arrêté interministériel pour chaque type de mesure. Les crédits sont alors mis à la disposition des trésoriers payeur général (TPG). Le préfet engage et ordonnance les crédits et rend compte de leur utilisation. Tous les ans, un rapport sur l'utilisation du FPRNM est adressé au parlement.

SÉLECTION DE MESURES FINANÇABLES PAR LE FPRNM

L'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur
La mesure d'expropriation est utilisée dans les cas extrêmes, lorsque l'acquisition amiable est impossible.

Objectifs : permettre à des populations résidant dans des zones particulièrement exposées de se réinstaller et assurer la mise en sécurité et la neutralisation durable des sites libérés.

Les **risques** concernés sont les mouvements de terrain, les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, les avalanches et les crues torrentielles.

Concerne les **biens** exposés à un risque menaçant gravement des vies humaines et pour lesquels il n'existe pas de moyen de sauvegarde et de protection des populations moins coûteux que l'expropriation.

FICHES ACTIONS - FPRNM

Dépenses éligibles : indemnités d'expropriation permettant le remplacement des biens expropriés, estimés hors risque et déduction faite des indemnités d'assurance versées au titre de la garantie CatNat et non utilisées aux fins de réparation, **et** dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés. Le taux de financement est de 100 % maximum.

Mesures annexes : limitation de l'accès et démolition éventuelle des biens, gestion et utilisation des terrains compatibles avec le motif d'expropriation, mesures d'inconstructibilité.

L'acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur
Cette procédure est prise à titre préventif lorsque les vies humaines sont menacées.

Objectifs : permettre à des populations résidant dans des zones particulièrement exposées de se réinstaller et assurer la mise en sécurité et la neutralisation durable des sites libérés.

Les **risques** concernés sont les mouvements de terrain, les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, les avalanches et les crues torrentielles ou à montée rapide.

Concerne les **biens** couverts par un contrat d'assurance incluant la garantie catastrophes naturelles et exposés à un risque menaçant gravement des vies humaines, et pour lesquels l'acquisition est moins coûteuse que les moyens de sauvegarde et de protection des populations.

Concerne les **personnes** physiques ou morales propriétaires des biens concernés.

Dépenses éligibles : prix d'acquisition n'excédant pas le montant des indemnités calculées hors risque et déduction faite des indemnités d'assurance versées au titre de la garantie CatNat et non utilisées aux fins de réparation, **et** mesures nécessaires pour limiter l'accès et empêcher toute occupation. Le taux de financement est de 100 % maximum.

Mesures annexes : limitation de l'accès et démolition éventuelle des biens, gestion et utilisation des terrains compatibles avec la menace grave sur les personnes, mesures d'inconstructibilité.

Les dépenses d'évacuation temporaire et de relogement
Cette mesure est étroitement liée aux précédentes.

Objectifs : prendre en charge les dépenses d'évacuation temporaire et de relogement de personnes exposées.

Les **risques** concernés sont les mouvements de terrain, les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, les avalanches et les crues torrentielles.

Concerne les **personnes** exposées à un risque ayant fait l'objet d'une décision d'évacuation.

Dépenses éligibles : dépenses d'évacuations temporaires et de relogement. Le taux de financement est de 100 % maximum.

Les études et travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un PPR
L'objectif est de développer cette mesure, dans une logique de réduction de la vulnérabilité, dès lors que la menace grave sur les personnes le justifie.

Objectifs : réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités existants.

Concerne tout **risque** faisant l'objet d'un PPR approuvé.

Concerne les **biens** à usage d'habitation ou utilisés dans le cadre d'activités professionnelles couverts par un contrat d'assurance incluant la garantie CatNat. Ils doivent exister à la date d'approbation du PPR rendant obligatoire des mesures d'aménagement, d'utilisation ou d'exploitation sur ces biens.

Concerne les **personnes** physiques ou morales propriétaires, exploitants ou utilisateurs des biens concernés, sous réserve, lorsqu'il s'agit de biens à usage professionnel, d'employer moins de vingt salariés.

FICHES ACTIONS - FPRNM

Dépenses éligibles : coût des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des biens concernés définies et rendues obligatoires dans un certain délai par un PPR approuvé, déduction faite des indemnités d'assurance versées au titre de la garantie CatNat pour la réalisation d'études et de travaux de réparation susceptibles de contribuer à la réalisation des mesures de prévention éligibles. Le taux de financement maximum est de 40 % (biens d'habitation) et 20 % (biens à usage professionnel).

Les études et travaux de prévention des collectivités territoriales
Pour l'application de cette mesure, la qualité de la démarche globale de prévention de la commune sera recherchée, notamment en matière d'information de la population, d'intégration des risques dans l'aménagement de la commune (plan local d'urbanisme), etc.

Objectifs : aider les collectivités territoriales à assumer des programmes d'investissements sur des territoires exposés, permettant de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, s'inscrivant prioritairement dans une démarche globale de prévention des risques, et ayant fait l'objet d'une analyse coût-avantages qui en démontre la pertinence.
Concerne tout **risque** naturel.

Concerne les **collectivités** territoriales ou leurs groupements assurant la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de prévention contre les risques naturels dans les communes couvertes par un PPR prescrit ou approuvé.

Le **taux** de financement maximum est de 50 % (études), 40 % (travaux de prévention) et 25 % (travaux de protection).

LES DÉMARCHES À EFFECTUER POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE FINANCEMENT OU DE SUBVENTION

Une demande de financement ou de subvention peut être présentée par une commune, un groupement de communes, par un propriétaire, un gestionnaire ou un exploitant. L'instruction est déconcentrée et relève de la compétence des préfets. La demande doit donc être adressée au préfet du département (préfecture ou direction départementale de l'Équipement) où est situé le bien faisant l'objet de la mesure de prévention.

Pour une collectivité locale
Pour faire acte de candidature, une collectivité locale doit adresser au préfet de département un dossier comprenant :
une courte note précisant les risques affectant la collectivité et les démarches entreprises jusqu'à présent pour prévenir le risque ;
une description de l'étude et/ou des travaux que la collectivité souhaite entreprendre, comportant notamment les termes de référence de l'étude et son montant estimé ;
une délibération exprimant son engagement en faveur de la réalisation de l'étude, un dossier administratif comprenant le devis ou l'état du coût prévisionnel, l'attestation de non-commencement de l'opération, etc.

La programmation des crédits

Le préfet de département établit un état prévisionnel des dépenses, qu'il transmet avec son avis au préfet de région. Ce dernier adresse à la direction de la Prévention des pollutions et des risques (MEDD/DPPR), avec son avis, la liste des différents dossiers et besoins en crédits correspondants, transmis par les préfets de département.

Le MEDD/DPPR délègue ensuite à la préfecture de région, en fonction des crédits disponibles et des priorités nationales, les dotations nécessaires à la réalisation des études et des travaux de prévention, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les collectivités locales. La Commission départementale des risques naturels majeurs, à laquelle participent les collectivités, est informée de l'utilisation des crédits du FPRNM.

FICHES ACTIONS - FPRNM

En fonction du type de mesures et de la personne bénéficiaire, les financements interviendront soit directement au profit de l'État, lorsque le préfet prendra en son nom l'initiative des mesures de prévention, soit sous la forme de subventions accordées aux collectivités territoriales compétentes ou à des particuliers.

Dans ce dernier cas, il s'agira nécessairement du remboursement par le FPRNM de sommes préalablement dépensées.

La constitution des dossiers de demande de subvention

Selon la nature du financement et de la personne qui en fait la demande (collectivité ou particulier) la composition du dossier va différer. Son contenu est fixé par arrêté du 12 janvier 2005. De manière générale, ces dossiers comprennent des documents administratifs présentant le demandeur, des documents techniques présentant le projet concerné et sa localisation, ainsi qu'un devis détaillé du coût des études et travaux nécessaires. Pour les demandes de paiement, un second dossier est à remplir par le demandeur.

Pour plus de détails sur les pièces à fournir, prendre contact avec la préfecture ou les services de la direction départementale de l'Équipement.

Les pièces obligatoires à fournir par une collectivité au stade de la demande de subvention pour une acquisition amiable de bien

La demande de subvention datée et signée ;
une copie de la délibération ;
un plan de localisation du bien concerné ;
un certificat d'assurance dommages et, le cas échéant, une attestation de l'assureur indiquant le montant des indemnités versées au titre de la garantie CatNat ;
une copie des factures d'entreprises ayant réalisé les travaux indemnisés au titre de la garantie CatNat ;
une estimation de la valeur vénale du bien (hors risque et avant sinistre) ;
un devis estimatif du coût des mesures envisagées après acquisition;
un extrait de la cartographie réglementaire du document d'urbanisme.

Les pièces obligatoires à fournir par une collectivité au stade de la demande de subvention pour des études et travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels dans le cadre d'un PPR prescrit ou approuvé

La demande de subvention datée et signée, comportant au moins la désignation du projet, ses caractéristiques, la nature et le montant prévisionnel de la dépense subventionnable et le calendrier prévisionnel de l'opération ;
une copie de la délibération.

.

FICHES ACTIONS - FISAC

➢ **Objet**

Les entreprises commerciales, artisanales ou services qui envisagent une opération de création, de maintien, de modernisation, d'adaptation ou de transmission de leur activité, afin de préserver ou de développer un tissu d'entreprises de proximité, peuvent bénéficier à ce titre d'aides financières du FISAC.

Ces opérations se classent en 4 catégories :

- des opérations collectives,
- des opérations individuelles,
- des études,
- des actions collectives spécifiques.

Les opérations collectives concernent un ensemble d'entreprises appartenant à un secteur géographique infra-départemental et sont conduites par des collectivités territoriales, un groupement de collectivités territoriales, un de leurs établissements publics, une Chambre de Commerce et d'Industrie, une Chambre de Métiers et de l'Artisanat ou une société d'économie mixte à capitaux majoritairement publics. Elles portent sur :

- des dépenses de fonctionnement, en matière d'animation, d'assistance technique, de conseil, de promotion et d'investissements immatériels, et correspondant à des actions collectives de dynamisation et de valorisation du commerce de proximité situé dans le périmètre de l'opération,
- des dépenses d'investissement des maîtres d'ouvrage publics listés ci-dessus, destinées à contribuer directement à l'implantation, au renforcement et à la modernisation du commerce de proximité situé dans le périmètre de l'opération,
- des aides directes destinées à financer les dépenses d'investissement réalisées par les entreprises de proximité situées dans le périmètre de l'opération : les entreprises éligibles peuvent bénéficier d'aides individuelles pour le financement de la rénovation de leurs vitrines, des équipements destinés à assurer leur sécurité et des aménagements destinés à faciliter leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite et des dépenses d'investissement relatives à la modernisation de leurs locaux d'activité. Ces aides concernent les commerces sédentaires et non-sédentaires.

Les opérations individuelles concernent :

- les entreprises de proximité dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 1 million € HT, et implantées dans des communes de moins de 3 000 habitants, ainsi que les activités commerciales et artisanales non-sédentaires ; ces entreprises de proximité doivent impérativement être les seules de ce type sur le territoire de la commune,
- des dépenses éligibles d'investissement, destinées à permettre la création, le maintien ou la modernisation d'un commerce de proximité : investissements de modernisation de l'appareil productif et d'aménagement des locaux, les équipements destinés à assurer leur sécurité et les aménagements destinés à faciliter leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite. Lorsque le maître d'ouvrage est public, sont également éligibles l'acquisition de locaux destinés à être loués pendant au moins 10 ans et les aménagements des abords immédiats du commerce pour en faciliter l'accès.

FICHES ACTIONS - FISAC

Les études comprennent :

- les études préalables à toute opération collective éligible aux aides du FISAC,
- les études d'évaluation des opérations aidées,
- les études permettant de mesurer et d'analyser au niveau national les mutations du commerce de proximité et de préparer les choix de politique publique en faveur de ces commerces,
- les études nécessaires à l'élaboration d'un cahier des charges qui permet aux communes d'engager dans les meilleures conditions un projet de revitalisation de leur centre-ville, la formation de médiateurs du commerce, les investissements nécessaires pour un meilleur accès aux commerces des personnes handicapées et des personnes à mobilité réduite.

Les actions collectives spécifiques de niveau national peuvent être décidées par le ministre chargé du commerce :

- pour anticiper ou accompagner l'évolution et les mutations des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services en vue de leur création, de leur modernisation, de leur essor ou de leur transmission,
- pour faciliter le retour à une activité normale à la suite de circonstances exceptionnelles susceptibles de provoquer une atteinte grave au tissu commercial de proximité.

➢ Montants

La subvention est au maximum égale, **pour les opérations collectives, à :**

- pour les dépenses de fonctionnement, en matière d'animation, d'assistance technique, de conseil, de promotion et d'investissements immatériels : 50 % des dépenses subventionnables,

- pour les dépenses d'investissement des maîtres d'ouvrages publics destinées à contribuer directement à l'implantation et à la modernisation du commerce de proximité et pour les aides directes destinées à financer les dépenses d'investissement réalisées par les entreprises de proximité : 30 % des dépenses subventionnables. Ce taux est porté à 40 % pour les dépenses subventionnables d'investissement relatives à la sécurisation des entreprises et des locaux d'activité et pour les dépenses visant à favoriser l'accessibilité des entreprises commerciales,artisanales et de service aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Pour les études, la subvention est au maximum égale à 50 % des dépenses subventionnables.

Pour les opérations individuelles, la subvention est au maximum égale à 30 % des dépenses subventionnables. Ce taux est porté à 40 % pour les dépenses subventionnables d'investissement relatives à la sécurisation des entreprises et des locaux d'activité et pour les dépenses visant à favoriser l'accessibilité des entreprises commerciales, artisanales et de service aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque l'aide correspond à des dépenses d'investissement accordées à une collectivité publique, les taux d'aide ci-dessus sont appliqués pour un montant de dépenses inférieur ou égal à 800 000 € HT. Au-delà de ce montant, le taux d'intervention est égal à 10 % des dépenses.

Pour les aides relatives aux dépenses d'investissement accordées aux entreprises pour des opérations individuelles en zone rurale ou dans une opération collective, le montant des dépenses subventionnables est limité à 75 000 € HT. Il ne peut pas être inférieur à 10 000 € HT.

FICHES ACTIONS - FISAC

Pour des opérations situées en ZUS ou en ZFU, la subvention est au maximum égale à 80 % pour les dépenses de fonctionnement et à 40 % pour les dépenses d'investissement.

Pour une opération collective comportant un volet fonctionnement et un volet investissement, l'aide est au maximum égale à 400 000 € pour chaque volet et ne peut pas dépasser 2 millions € pour une opération pluriannuelle.

Activités concernées :

Toutes les activités, à l'exclusion des pharmacies, des professions libérales, ainsi que les activités liées au tourisme (campings, hôtels-restaurants, restaurants gastronomiques). Toutefois, les cafés et restaurants peuvent en bénéficier lorsque l'essentiel de leurs prestations s'adressent à la population locale.

A noter : une convention du 25 juin 2003 réserve, au sein du Fisac, une aide spécifique aux commerces culturels de proximité (livres, musiques, vidéos et multimédia) situés en centre-ville ou dans une zone d'habitat dense.

Caractéristiques du projet :

Il doit s'appuyer sur des besoins identifiés.
Il doit être économiquement viable et concerner des marchés réels.
Il ne doit pas induire de distorsion de concurrence.

Conditions :

Une étude de faisabilité doit au préalable avoir été réalisée. A noter : cette étude ne pourra pas être prise en charge financièrement par les aides du Fisac.
L'entreprise doit être immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.
L'entreprise ne peut pas présenter une nouvelle demande d'aide avant l'expiration d'un délai de 5 ans depuis la date du dernier versement à laquelle est intervenue l'aide précédente.

Aide du FISAC :

L'aide peut prendre la forme d'une subvention, d'une provision déléguée ou d'un prêt avec ou sans taux d'intérêt. Elle peut servir à couvrir :

- les dépenses d'investissement relatives à la modernisation et à la sécurisation des entreprises et des locaux d'activité, vitrines incluses (investissement de contrainte, de capacité ou de productivité),
- l'acquisition de matériel professionnel,
- les dépenses d'investissement réalisées par des entreprises pour favoriser leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Le remplacement d'équipements obsolètes ou amortis n'est pas, en principe, éligible aux aides du FISAC. Toutefois, il peut être financé s'il a pour but de contribuer au maintien d'une activité ou d'un service de proximité en zone rurale.

Le matériel d'occasion est éligible dans les cas de transmissions-reprises d'entreprises, sous réserve de la production d'actes authentifiant la vente et d'une attestation du vendeur selon laquelle le matériel n'avait pas été subventionné à l'origine. Cette disposition s'applique également dans le cas d'acquisition de camions de tournées d'occasion.

Montant des aides :

Le montant des dépenses d'investissement subventionnables HT est limité à 75 000 euros (sans être inférieur à 10 000 euros).

Le taux d'intervention ne peut excéder 30 % de ces dépenses pour l'investissement et 40 % pour le fonctionnement (sécurisation des entreprise, accès aux personnes à mobilité réduite).

Les taux et les plafonds sont modifiés lorsque le maître d'ouvrage est public.

A noter : concernant l'aide spécifique aux commerces culturels de proximité, le montant maximum de l'aide à

FICHES ACTIONS - FISAC

➢ Procédure

Un dossier doit être établi : il convient de se rapprocher de la Chambre de commerce et d'industrie ou de la Chambre de métiers et de l'artisanat territorialement compétente.

Ce dossier doit être transmis au préfet en trois exemplaires et comporter :

- les données permettant d'apprécier le projet dans son contexte,
- les informations techniques détaillées sur les objectifs poursuivis et les actions envisagées pour les atteindre,
- le coût prévisionnel de chaque action,
- le plan de financement faisant apparaître la participation des différents partenaires, et le montant de la subvention demandée,
- un engagement du bénéficiaire de l'aide à mentionner l'existence de l'aide de l'Etat et son montant dans tous documents d'information et de communication,
- et un relevé d'identité bancaire ou postal.

Les dossiers de demande d'aide doivent être localement remis au préfet qui fait office, dans la suite du processus d'instruction, d'interlocuteur unique.

Depuis le 1er janvier 2011, l'instruction des demandes de subvention présentées au titre du FISAC et la gestion administrative et financière des opérations déjà subventionnées sont assurées par les Directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).

Si la subvention est accordée, le bénéficiaire recevra une décision d'attribution de subvention. Le paiement de cette subvention intervient après réalisation des travaux, sur production de pièces justificatives

Délais prévisionnels :

On peut considérer que l'obtention de la première tranche de financement d'un FISAC nécessite un délai d'un an et demi à deux ans. Une première année est nécessaire pour préparer la mise en place d'un FISAC collectif, depuis la décision de création et l'appel aux entreprises potentiellement concernées à constituer un dossier individuel qui prendra place au sein du dossier collectif jusqu'aux études préalables, lesquelles impliquent un appel d'offres, indispensables à la légitimation du dossier. Le dossier doit ensuite être transmis à l'échelon régional pour inspection, puis à l'échelon national où la signature du ministre doit être obtenue avant que les financements ne soient débloqués. Cette seconde phase nécessite au moins six mois.

A qui s'adresser ?

A la Chambre de commerce et d'industrie ou à la Chambre de métiers et de l'artisanat compétente A la préfecture du département
A la Direction régional e au commerce et à l'artisanat (DRCA)
A la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).

Textes de référence

Loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 (article 4)
Décret n° 2003-107 du 5 février 2003
Arrêté du 13 février 2003 pris pour l'application du décret du 5 février 2003 Circulaire du 17 février 2003 Décret n° 2008-1475 du 30 décembre 2000
Circulaire du 22 juin 2009
Circulaire du 30 décembre 2010

➢ Contacts

DIRECCTE de Picardie - Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi - 40 rue de la Vallée 80042 AMIENS CEDEX 1 Téléphone : 03 22 22 42 40 Télécopie : 03 22 22 42 02 - Web : www.drtefp-picardie.travail.gouv.fr

CCIT du Littoral Normand-Picard 30 rue Lesueur - 80142 ABBEVILLE CEDEX Téléphone 03 22 24 24 71 - Télécopie 03 22 31 40 47 - http://www.littoral-normand-picard.cci.fr/

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Somme Rue de l'Île Mystérieuse - 80440 BOVES Téléphone 03 60 12 71 27 - http://www.cma80.fr/

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

➢ **L'OGAF**

Le Conseil Général de la Somme et la Région de Picardie ont mis au point une démarche codifiée : l'OGAF (Opération Groupée d'Amélioration des Façades).
Dans son principe, cette procédure consiste à mettre en place un fonds destiné à subventionner, selon des critères prédéfinis, les propriétaires qui procèdent à la réalisation de travaux de ravalement de leur façade en suivant certaines règles précisées dans un cahier de recommandations architecturales.
Les aides sont attribuées dans le cadre d'une commission composée des financeurs (Commune ou Groupement de communes, Département, Région), ayant voix délibérative et de techniciens (architecte d'opération, ABF, PACT ADRIM, Chambres consulaires…) ayant voix consultative.

L'Opération se déroule en deux temps :

- une phase d'étude dont l'objectif est de déterminer l'importance du fonds et ses critères de répartition (périmètre d'application, prescriptions architecturales à respecter, taux de subventions, statut de propriété à justifier, conditions spécifiques…),

- une phase de réalisation où une équipe (architecte et PACT ADRIM) chargée de l'information, de la sensibilisation, du suivi administratif financier et architectural et où des moyens financiers sont à la disposition des candidats au ravalement des façades pour les aider à mener à bien leur projet.

Un entretien mené en janvier 2012 avec un représentant du PACT ADRIM Somme, institution qui assurait le suivi administratif des dossiers nous a néanmoins appris que le dispositif n'existe plus, la dernière OGAF ayant été achevée en 2008 à Cayeux. Ni l'ANAH, ni le Département ne sont désormais disposés à financer en priorité les opérations d'amélioration de façade. On peut donc plutôt conseiller de prendre contact avec le PACT ADRIM ou l'ANAH par exemple afin de **préparer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), laquelle devra avoir une finalité différente d'une amélioration des façades.**

➢ **L'OPAH de droit commun - Données communes applicables à toutes les OPAH**

Définition

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire ci-dessus, concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat, s'il existe, et du Plan local d'urbanisme (ou du POS).

L'OPAH de droit commun se caractérise par :
- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- le développement d'une offre locative à vocation sociale, tant dans le parc privé que dans le parc public ;
-l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics, concernant, notamment les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?
L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de PNR, …), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit, également, s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

Des diagnostics préalables pilotés par la collectivité territoriale (partagés avec les services de l'Etat et les autres acteurs locaux) doivent être effectués avant la décision d'engager l'OPAH. La qualité de ces diagnostics conditionne largement la réussite future des OPAH.

Ces diagnostics doivent mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existant dans la zone d'étude. Ces diagnostics préalables doivent notamment mettre en évidence :
- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, notamment par rapport à la ville ou l'agglomération, la vacance des logements ;
- les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, jeunes ménages, saisonniers…) en articulation avec le PDALPD et le PLH, s'il existe, ou les besoins d'accueil de nouvelles populations ;
- une appréciation de l'état général des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations de copropriétés dégradées ;
- la nature et l'état des équipements et services publics, des réseaux techniques ;
- une appréciation du dynamisme économique : activités, commerces, artisanat ;
- l'analyse des potentialités foncières du territoire.

Tous les éléments locaux spécifiques, de nature à orienter les études pré-opérationnelles de l'OPAH vers des dispositifs adaptés à la situation à traiter (thématiques particulières ou OPAH à caractéristiques particulières) doivent être mis en lumière. Le bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes, doit expressément figurer dans ce diagnostic.

Les conclusions de cette phase préalable permettront à la collectivité territoriale et à ses partenaires d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires, de proposer, en conséquence, le périmètre de l'opération et le dispositif opérationnel le plus approprié à mettre en place, dans le cadre général de l'OPAH. Elles permettront d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée au titre du chapitre 65-48/50 « Aide à la préparation et à la mise en oeuvre des opérations d'amélioration de l'habitat » du budget du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. Cette ligne permet de subventionner, notamment la réalisation d'études portant sur les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain (Cf. circulaire n° 2001-78 du 16 novembre 2001 relative à l'orientation et à la programmation des crédits d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en 2002 et du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999).

2) Conditions de mise en place de l'OPAH

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, durée non prorogeable.
L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date) et ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant la totalité de sa durée (Cf. supra).

Un dispositif de pilotage
Il est important que la conduite d'une OPAH s'effectue sous l'autorité d'un comité de pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion de la collectivité territoriale. Les services de l'Etat principalement concernés doivent y participer, et d'autres partenaires peuvent utilement y être représentés, tels que les organismes d'HLM, les caisses d'allocations familiales (CAF), les chambres consulaires…, selon les enjeux en présence.

Il est utile que ce comité de pilotage soit constitué le plus tôt possible et avant la signature de la convention. Il peut être complété par un comité à caractère technique.

La concertation et l'information du public
La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature, sans être formellement soumise à l'obligation de concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations. La sensibilisation des commerçants et artisans peut également s'avérer très utile, d'une part comme vecteur de communication pour l'OPAH, et d'autre part, pour l'obtention de leur vote des travaux dans les copropriétés accueillant du commerce ou de l'activité. Parallèlement, certains travaux, ou opérations envisagés dans le cadre de l'OPAH peuvent devoir être soumis à concertation selon les règles de droit commun.

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

Enfin, si l'OPAH nécessite ou est menée parallèlement à une modification du PLU sur le même secteur, la concertation devra être engagée sur l'ensemble des deux projets.

Les études pré-opérationnelles.

Ces études pré-opérationnelles reposent sur les éléments du diagnostic préalable. Elles doivent permettre de préciser le contenu de l'OPAH, ses objectifs spécifiques, quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en oeuvre et les engagements de chacun des partenaires : collectivité territoriale, Etat, ANAH et le cas échéant les organismes HLM.

Ces études doivent associer sous l'impulsion de la collectivité territoriale en tant que de besoin l'ensemble des acteurs concernés, publics et privés, notamment les services sanitaires et sociaux lorsque l'OPAH traite d'habitat indigne (DDASS, SCHS, services sociaux du département, CAF…), les services et organismes chargés de l'architecture et du patrimoine (Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)), les chambres consulaires, les associations, les commerçants et artisans…

Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité. A cette fin, elles doivent apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié, et notamment:

- un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété ;
- une analyse du parc de logement : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance… ;
- en tant que de besoin, un repérage des logements indignes à traiter en priorité (insalubrité, ruines, meublés, habitat précaire…) et des copropriétés dégradées ;
- une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives)…;
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages et démolitions à étudier ;
- la programmation des aides au logement – aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés ;
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs…) ;
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité ;
- un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale ;
-toutes données ou problèmes spécifiques au quartier…

La convention d'OPAH

Compte tenu de son caractère partenarial, le projet de convention d'OPAH doit être précisément négocié avec les partenaires, notamment financiers, dès avant la délibération du conseil municipal (ou du conseil de l'EPCI compétent) et avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CAH), afin d'éviter des modifications ultérieures et une nouvelle délibération de la collectivité territoriale compétente.

La convention d'OPAH est signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. Les autres structures (syndicat mixte n'ayant pas compétence en matière d'habitat, ou une association de communes) peuvent être associés ou cosigner la convention, de même que d'autres partenaires publics, (autres collectivités territoriales, autres agences publiques et organismes HLM).

La convention d'OPAH est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé sur le périmètre retenu à l'issue des études pré-opérationnelles : elle constitue le cadre de travail de l'action publique, qui engage les différents partenaires.

La convention doit préciser les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs, les engagements réciproques de chaque partenaire, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions précises de l'opérateur ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

.

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif *ex post. Le dispositif d'évaluation devrait être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage doivent particulièrement être étudiés.*

Les principaux objectifs correspondant aux différents volets affichés dans l'OPAH doivent être évalués et une attention particulière sera portée aux effets sociaux des actions engagées ou aidées.

Doivent également être évalués les effets de l'OPAH sur le marché foncier et immobilier, et enfin la qualité technique et architecturale des opérations de réhabilitation, gage de leur pérennité et de leur dimension de « développement durable ».

L'opérateur de l'OPAH est tenu de fournir à l'instance d'évaluation les données en sa possession, issues de sa mission. Au terme de l'OPAH, une évaluation complète doit obligatoirement être produite. Ce bilan, doit explicitement permettre d'apprécier dans quelle mesure les objectifs initiaux quantitatifs et qualitatifs ont été atteints, l'efficacité des actions mises en oeuvre, d'identifier les situations non traitées, les causes et les points de blocage rencontrés ainsi que le respect des engagements de chaque partenaire.

3) Contenu de l'OPAH

En tant qu'opération d'ensemble, l'OPAH doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, et pourrait prévoir tout ou partie des actions suivantes sur différents volets, en cohérence avec le diagnostic effectué et les objectifs affichés.

Un volet urbain

Celui-ci peut se décliner, notamment :

- en prenant en compte le règlement d'urbanisme ou les servitudes particulières applicables au regard des situations à traiter et le cas échéant leur modification (PLU de détail sur la zone concernée, modification du PLU dans un périmètre du L.123-2 du CU) par des actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ;
- par des aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs… ;
-par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes…).

Un volet immobilier

Pour offrir de meilleures conditions d'habitat et accroître l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le PLH, ce volet peut se décliner, notamment par :

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ;
-le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, l'accès aux logements situés aux étages…

Un volet social

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de garantir que les actions urbaines et immobilières menées soient effectivement engagées en priorité au bénéfice des résidents actuels du quartier, propriétaires occupants et autres occupants, et garantissent le respect de leur droit d'occupation :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ;
- offres de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social) et si besoin, adaptés à des populations spécifiques.

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

Un volet éradication de l'habitat indigne sera intégré dans l'OPAH si ce type d'habitat présente un caractère ponctuel. Les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (DDASS,
SCHS…) devront être prévus sur les immeubles identifiés. Si la présence de cet habitat indigne est importante, une MOUS spécifique « insalubrité » pourra compléter le dispositif de l'OPAH et faire l'objet de prestations distinctes.

Un volet économique
Il consiste en l'élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité…, en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC), qui ne sera le plus souvent que mentionné dans l'OPAH. Des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH, peuvent utilement accompagner celle-ci.

Un volet patrimonial
Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation6. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE…). On rappelle qu'une OPAH à volet patrimonial ouvre droit au déplafonnement du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (Travaux d'intérêt architectural -TIA).

4) Conduite de l'opération
Une OPAH peut être conduite par la collectivité territoriale compétente en régie, ou confiée à des prestataires de services extérieurs, pour tout ou partie de ses phases ou de ses missions. Parmi les prestataires de service figurent outre les organismes de groupage et les bureaux d'études privés, les organismes d'HLM.

La conduite d'une OPAH peut être effectuée en une seule phase ou en deux phases distinctes (étude pré-opérationnelle et animation de l'opération) selon la complexité des situations locales. Si l'OPAH ne présente pas de spécificités particulières, la collectivité territoriale peut passer un marché unique portant sur l'ensemble.
La collectivité territoriale commanditaire, qui fait appel à des prestataires de services, est soumise aux règles de concurrence prévues par le code des marchés publics.

Les missions de suivi-animation - ou de conduite d'opération doivent fournir un véritable service qui aille au-delà d'un guichet de financement - et réponde aux objectifs de l'OPAH.

Celles-ci comportent :
- une mission classique de type suivi-animation auprès des propriétaires et des occupants ; et, en tant que de besoin, de traitement des situations ponctuelles d'habitat indigne ;
- une mission de suivi social ;
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'OPAH avec d'autres actions.

Lorsque la présence d'habitat indigne est trop importante pour être assumée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH, et qu'une MOUS insalubrité a été mise en place pour traiter l'ensemble des situations repérées, cette dernière doit faire l'objet d'un appel d'offre spécifique et ne peut être confiée, par simple avenant, à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH.

Ces missions permettent également de fournir un outil de concertation avec les habitants. A titre d'exemple, la création d'antennes ou de « maisons de l'habitat », a montré son efficacité, en termes d'information et de mobilisation de la population, du public et des professionnels intéressés.

Dans l'hypothèse où la collectivité locale confie, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à un établissement public (EPA ou OPAC) ou à une société d'économie mixte (SEM), la réalisation d'une opération d'aménagement foncier liée à une OPAH, et où les éléments propres à celle-ci ne constituent qu'un des éléments d'un ensemble d'actions lourdes (foncières, immobilières et travaux), cet organisme peut alors également se voir confier les missions d'animation de l'OPAH dans le cadre de la convention d'ensemble.

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

5) Des cibles ou thématiques particulières en complément d'une OPAH
L'analyse d'un territoire peut mettre en évidence la nécessité de traiter de façon privilégiée des **problématiques techniques particulières dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat propres au contexte local. Elle peut, également, mettre en évidence la nécessité de porter une attention particulière à l'accueil, ou l'amélioration des conditions d'habitat et de vie, de populations spécifiques et identifiées.**

Ces thématiques identifiées, dès lors qu'elles s'inscrivent pleinement dans la problématique d'ensemble de revalorisation d'un territoire, sont traitées dans le cadre de l'OPAH, dont elles constituent un volet sans qu'il s'agisse pour autant d'une OPAH « thématique ou ciblée ». Ainsi, la protection contre le bruit, tout comme la maîtrise des consommations énergétiques peuvent figurer en tant que de besoin dans une OPAH, mais ne sauraient à elles seules justifier l'engagement d'une
OPAH. En tout état de cause, la prise en compte spécifique de **questions relevant du développement durable devrait, en soi, apparaître dans toutes les OPAH.**

➢ **L'OPAH de revitalisation rurale**

Définition

L'OPAH de revitalisation rurale concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?
La revitalisation de ces territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local (économique, social, culturel, touristique, etc.) élaborés à l'échelle intercommunale autour d'un bourg centre ou d'une petite ville, et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Sont concernées par ces OPAH-RR les communes situées dans les espaces à dominante rurale au sens de l'INSEE s'organisant autour de bourgs centres ou de petites villes d'une population ne dépassant pas 10.000 habitants, hors des zones urbaines ou suburbaines, des zones littorales ou à fort développement touristique et de la région d'Ile de France. Ces communes doivent être confrontées à des difficultés sociales et économiques, appréhendées par un indicateur simple : le potentiel fiscal apprécié en comparant la moyenne du potentiel fiscal des communes concernées à la moyenne nationale des communes de même tranche - éventuellement complété de données démographiques, d'emploi, de nature et de niveau de ressources, comparées aux moyennes relevées dans le département.

Hors de ces territoires, les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de communes rurales relèvent des dispositions communes à toutes les OPAH.

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

2) Les conditions de mise en place de l'OPAH-RR

La convention d'OPAH-RR est signée par les différentes communes ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. D'autres collectivités publiques, telles que syndicats mixtes de pays, de Parc naturel régional (PNR), départements, associations de communes peuvent s'y associer. S'il n'existe pas d'EPCI constitué ou s'il n'a pas la compétence habitat, les communes doivent être directement signataires, et un groupement intercommunal, quelle qu'en soit la forme doit se constituer autour du projet, partenaire de l'OPAH-RR.

Dans le cas particulier où un pays est situé aux confins de départements ou de régions, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RR peut concerner plusieurs départements ou régions ; les conditions d'une maîtrise d'ouvrage interdépartementale, voire interrégionale doivent, alors, être envisagées. La durée et la date d'engagement de l'OPAH-RR suivent le droit commun des OPAH.

Les éléments de diagnostic préalable

Le diagnostic préalable doit intégrer l'ensemble des éléments de connaissance disponibles, tout spécialement issus des démarches contractuelles (contrat de pays ou charte de PNR).

Ce diagnostic, quelle que soit la spécificité du territoire rural, des enjeux locaux, doit comporter des éléments relatifs à la situation démographique, patrimoniale, économique, sociale18, à comparer, chaque fois que ce sera utile, à la situation du département.

Ainsi, à l'issue de ce diagnostic préalable, la structure intercommunale doit être en mesure, en étroite relation avec les services de l'Etat, voire de la Région, si un Parc naturel régional existe, de déterminer les études complémentaires à engager, de formaliser le cahier des charges d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RR, intégrant spécifiquement les composantes et les problématiques d'habitat et de constituer le partenariat au titre de l'OPAH-RR.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable.

Un dispositif de pilotage rassemble les acteurs locaux concernés.

Il peut être utile de constituer un dispositif commun au pilotage de l'OPAH-RR et au projet de développement local contractualisé, afin d'organiser la cohérence entre les démarches.

La concertation et l'information du public *suivent les orientations de l'OPAH de droit commun.*

Le périmètre de l'OPAH-RR

Le choix et la taille du territoire d'intervention doivent être motivés : ils dépendent des conclusions du diagnostic partagé ainsi que de la géographie du projet de développement local. Le cadre intercommunal de l'OPAH-RR implique que les différents secteurs d'intervention soient précisément délimités. Ce périmètre - multisites par définition - doit expressément rester à une échelle opérationnelle pertinente telle que définie dans le corps de la présente circulaire et préserver la cohérence du programme d'actions.

Les études pré-opérationnelles

En sus des éléments de contenu explicités à l'annexe I ci-dessus, plusieurs aspects spécifiques sont à prendre en compte :

- l'articulation des perspectives d'évolution démographique et de l'activité économique qui déterminent la nature et les besoins en logements ;
- la capacité du milieu professionnel local à répondre à la commande de travaux liée à l'OPAH-RR compte tenu de la spécificité du patrimoine local et des modes constructifs ;
- le repérage des situations de grave inconfort, d'insalubrité, souvent présentes mais peu connues en zones rurales, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires.

Le caractère éventuellement interdépartemental, voire interrégional de l'opération peut comporter des conséquences institutionnelles ou opérationnelles à prendre en compte lors de l'étude préopérationnelle.

La convention d'OPAH-RR répond aux orientations de l'OPAH de droit commun.

Le diagnostic préalable doit faire apparaître tous les éléments pertinents, complétant dans le domaine de l'habitat, les données du projet de développement local, et notamment :

- le contexte démographique, évolution de la population résidente, migrations ;
- le contexte économique (activités agricoles, artisanat, secteur du BTP) et potentiel touristique ;
- l'attractivité éventuellement liée à des activités saisonnières, enjeux de mobilité ;
- l'état du patrimoine bâti, niveau d'inconfort, présence d'habitat insalubre ;

FICHES ACTIONS – OGAF et OPAH RR

- le niveau de revenus, taux de chômage, âge moyen de la population, proportion de propriétaires occupants ;
- les enjeux de qualité patrimoniale, paysagère et environnementale ou d'identité culturelle...

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de revitalisation rurale, chaque DDE adressera les conventions d'OPAH-RR signées dans son département à la DGUHC (IUH4).

Le dispositif d'évaluation doit être adapté au projet spécifique de l'OPAH-RR et prendre en compte les autres axes du projet de développement local avec définition d'indicateurs adaptés. Une attention particulière sera portée au suivi de l'évolution de la population pour connaître les effets qu'entraîne la revitalisation rurale, notamment en apport de nouvelles populations, mais aussi de concurrence entre les nouveaux résidents (secondaires, touristes, saisonniers...) et les anciens, ces concurrences peuvent générer des besoins nouveaux en logements, mais aussi des tensions sur le marché immobilier local.

3) Le contenu de l'OPAH-RR

Le contenu de l'OPAH-RR doit être précisément articulé avec celui du projet de développement local dont l'OPAH constitue une déclinaison opérationnelle et répondre aux orientations précisées pour l'OPAH de droit commun, adaptées à chaque situation locale.

A l'échelle du territoire intercommunal concerné, les actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement doivent composer le projet de l'OPAH-RR, s'ils ne sont pas déjà prévus dans le projet local.

La mise en oeuvre des orientations d'aménagement prévues dans les documents d'urbanisme, doit être prévue et coordonnée avec le cadre contractuel de l'OPAH-RR.

En cas d'insalubrité diffuse importante, une MOUS spécifique pourra compléter utilement le dispositif d'OPAH-RR.

4) La conduite de l'opération

La conduite d'une OPAH-RR présente des spécificités qui doivent être prises en compte pour le choix de l'équipe opérationnelle : d'une part, l'intercommunalité de la démarche requiert une concertation plus large, avec des acteurs locaux plus nombreux, d'autre part, l'échelle intercommunale du territoire peut parfois être assez étendue, ce qui implique l'organisation et la mise en oeuvre d'actions sur de multiples sites.

Le dispositif d'animation de l'OPAH-RR doit constituer un véritable outil de concertation avec les habitants des divers sites concernés. Par exemple, la « maison du pays » ou celle du « PNR » lorsqu'elles existent, peuvent servir d'appui efficace. Ce dispositif d'animation est cofinancé par l'Etat les trois premières années de l'OPAH-RR.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RR

Instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé

Dispositifs	Types de prestations	Spécificités	Assiette maximum subventionnable (hors taxes)	Taux maximum
OPAH-RR	Etudes pré-opérationnelles		100 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		100 k€	50 %
	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage, puis	150 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)	traitement de	150 k€	50 %

➢ **Contacts**

PACT ADRIM de la Somme Abbeville :
5, rue Edouard Branly 80100 ABBEVILLE.
Tél. : 03 22 24 85 59

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), délégation de la Somme : 1, boulevard du Port BP 2612 80026 AMIENS CEDEX 1.
Tél : 03 22 71 80 80

FICHES ACTIONS – CIPOF (comprenant la salle multifonction)

Composantes et besoins associés :

Contenu du projet	Personnel requis	Lieu	Dates
1. Salle de spectacle – salle d'exposition – salle de travail potentielle pour les scolaires *Réalisation d'un projet culturel et artistique (intégrant le 2 si possible)*	- Modalités existantes de réservation des salles communales à sans doute développer pour des réservations extérieures - Gardiennage à prévoir (ouverture-fermeture, organisation du ménage, de la disposition des salles etc.). - Equivalent d'un ½ poste supplémentaire / existant ? Personnel communal non spécifique	Nouvelle « salle culturelle et associative » de la commune 1	2014 (ou 2015)
2. Centre de ressources documentaires sur l'environnement et le paysage	- Bibliothécaire de la bibliothèque municipale à mobiliser pour le développement du projet, la sélection des ouvrages correspondants à transférer au CRD et la reconfiguration de la bibliothèque municipale actuelle 2 - Un poste à prévoir avec compétences spécifiques pour gérer et animer le CRD, équivalent d'un ½ temps 3	Prévoir une salle spécifique d'environ 70 m² + un bureau(x) (20 – 30 m²) dans le programme de la nouvelle « salle culturelle et associative » de la commune	2014 (ou 2015)
3. Observatoire du paysage *Réalisation d'un projet culturel et scientifique avec le 4*	- Un poste à prévoir avec compétences spécifiques pour gérer et animer l'observatoire, équivalent d'un ½ temps	L'Observatoire s'inscrit dans la démarche et le lieu du CRD (salle de documentation et bureau) et le lieu d'exposition de la salle culturelle	2013-2014 4
4. Site d'interprétation du paysage des falaises	- l'équivalent temps plein prévu aux volets 3 et 4 du CIPOF a vocation à travailler à la conception du projet puis à pouvoir intervenir sur le site d'interprétation - la conception du site d'interprétation est à prévoir dans le cadre du travail du SM BS GLP sur les sites d'interprétation Maison de la Baie et de l'Oiseau et le projet de Pôle Nautique de Cayeux		2012
5. Animation du réseau scientifique du CIPOF, avec l'appui du ROLNP	- l'équivalent temps plein prévu aux volets 3 et 4 du CIPOF a vocation à travailler sur la création puis l'animation du réseau de partenaires du CIPOF, et notamment son inscription au sein des structures et réseaux scientifiques concernés, avec l'appui du ROLNP		2014-2015

Actions à prévoir

1 **Ajustement de la programmation de la nouvelle « salle culturelle et associative » de la commune** :
- suivi de la bonne intégration des préoccupations concernant les besoins et composantes du CIPOF dans le programme ;
- élaboration d'un projet culturel et artistique associant la salle et le centre de ressource documentaires, précision des partenariats de financement au vu des objectifs du CIPOF

2 **Demande d'appui et dossier de financement auprès de la DRAC dans le cadre de la modernisation de la bibliothèque municipale :**
- Contact pour appui du médiateur …
- Recherche de financements complémentaires pour le CRD, investissement et fonctionnement / dotation pour achat de documentations ou présentation de documents pédagogiques

3 **Recrutement d'un cadre pour la gestion du CIPOF, et notamment le fonctionnement et l'animation du CRD et de l'Observatoire du Paysage**
- Création d'une fiche de poste pour un temps plein. Le poste s'adresse à une cadre, relativement polyvalent pour assurer la gestion et l'animation du CIPOF et notamment les fonctions spécifiques de gestion du CRD, de l'Observatoire du paysage et de développement du réseau d'acteurs associés, dont scientifiques. Formation documentaliste à minima, avec compétences en relationnel-partenariat, gestion et développement de projets.
- Identification de la structure « employeur » et de ses liens avec la commune et les autres partenaires, rédaction du projet culturel et scientifique et montage du budget ;

FICHES ACTIONS – CIPOF (comprenant la salle multifonction)

Composantes et besoins associés :

- Création d'un comité de pilotage (rassemblant les partenaires) pour suivi de la politique mise en œuvre par le CIPOF et son cadre.

4 **Dossier de demande de subvention à la DREAL Picardie pour le volet Observatoire du Paysage du CIPOF**

- Mission d'étude de préfiguration de l'Observatoire du Paysage du CIPOF
- Articulation de la mission avec la démarche existante (DREAL / Conseil général) : Picardie Maritime, site de l'Observatoire photographique national des paysages
- A préparer pour l'année 2013, finalisation du projet à prévoir courant 2013

5 **Conception du contenu du site d'interprétation du paysage des falaises, en lien avec les projets de la Maison de la Baie et de l'Oiseau et le Pôle Nautique de Cayeux dès 2013**

- Elaboration des programmes complémentaires
- Montage global du budget et des marchés de prestation
- Mise en œuvre dès que possible

6 **Promotion du projet dans toutes les instances et situations de projets de la Picardie-Maritime dès 2012**

- Intégration dans le projet de PNR Picardie-Maritime, détails du projet si possible et des articulations avec les actions et missions du PNR (notamment dans le cadre de ses missions pédagogiques, réalisation possible de documents au vu des besoins ou enjeux recensés par le CIPOF dans le cadre de son CRD, organisation de manifestations ou projets de recherche, projets partenariaux ... en lien avec les initiatives du PNR, ...
- Intégration-valorisation du CIPOF dans les dossiers du Grand Site, de la démarche de classement UNESCO ... articulation du projet avec ces démarches en cours

Fonctionnalité des équipements

Un centre d'interprétation du patrimoine et une salle de spectacle requièrent l'un et l'autre un travail d'analyse, et de formulation d'objectifs de développement / fonctionnement (besoin en personnel, budget) à 3-5 ans :

•la mise en place d'un centre d'interprétation nécessitera la réalisation d'un « projet culturel et scientifique »

•la mise en place de la salle de spectacle d'un « projet culturel et artistique du lieu »

Dans un contexte de rigueur budgétaire, ces éléments de réflexion, sont de plus en plus exigés, tout particulièrement si des labels sont visés.

Mise en lien

La clé est la dimension d'interprétation au sens premier. C'est l'interprétation du littoral et de son mouvement, de l'histoire de la ville qui est commune. C'est elle qui permettra de fait la mise en lien des structures.

Il est donc nécessaire de travailler sur le fond et les contenus à développer et à valoriser : le paysage de falaise, l'érosion côtière, l'engloutissement par les flots etc.
Une fois ce « patrimoine à valoriser et à développer » défini, chaque équipement de part sa fonction première pourra en permettre une lecture et une connaissance différente.

C'est cette matière qu'il faudra travailler artistiquement en complément d'une programmation artistique plus globale sur la salle de spectacles, et scientifiquement sur le centre d'interprétation.

DIAG ECO - PADE

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

III- Ault, une identité à reconstruire: Entre Baie de Somme et Vallée de la Bresle

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

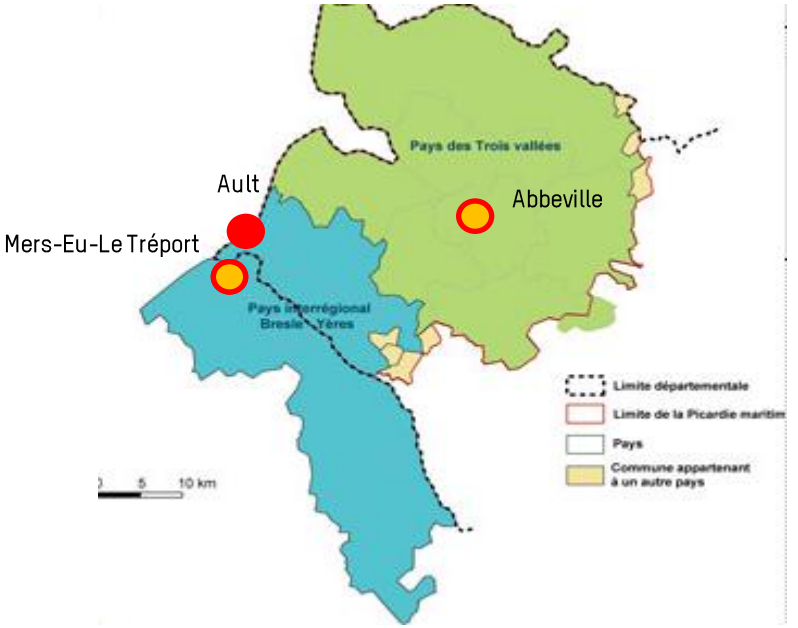
I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

- **La Picardie Maritime organisée autour de 3 « micro-régions », 2 pays et 2 unités urbaines**

<u>3 « Micro-régions »:</u>
- Le Ponthieu-Marquenterre au nord (agricole)
- L'Abbevillois au centre(tertiaire)
- Le Vimeu au sud (industriel)

<u>2 Pays:</u>
- Le Pays des Trois Vallées depuis novembre 2006
- Le Pays interrégional Bresle-Yères en juillet 2008

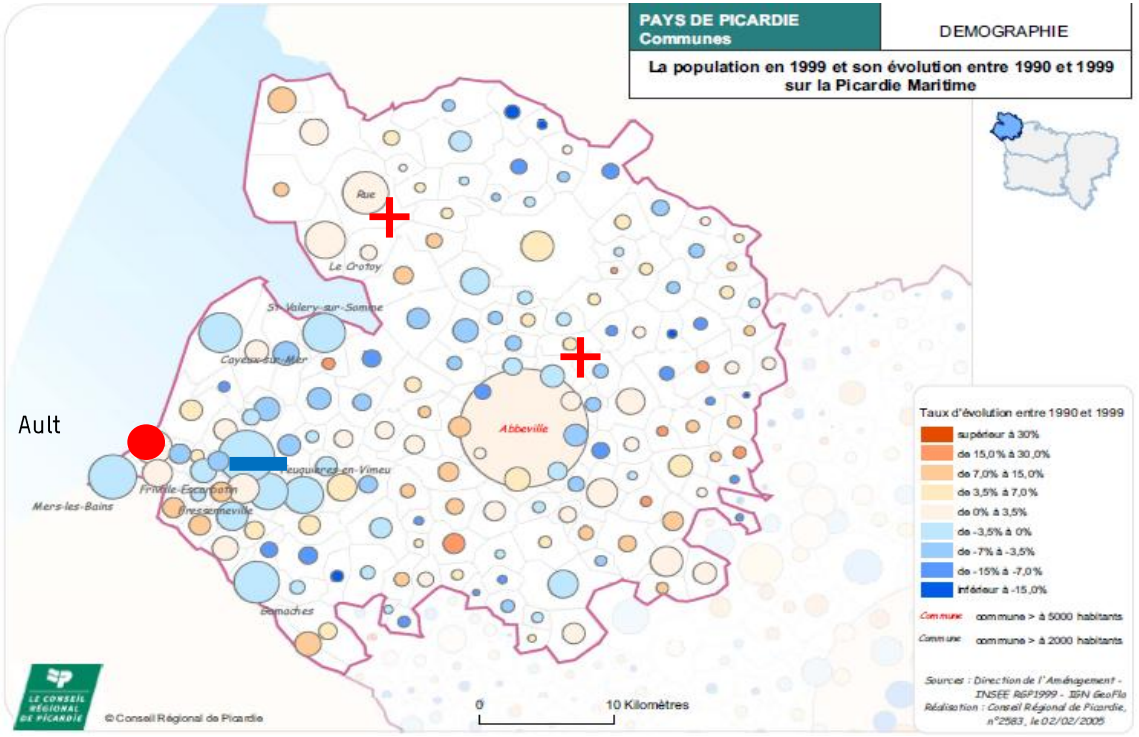
<u>2 unités urbaines:</u>
- Abbeville
- Les « trois villes sœurs »: Mers-Eu-Le Tréport



Cartes issues du site www.investir-en-picardie-maritime.fr (CCI Picardie Maritime)

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

- **Une population globalement stagnante , des comportements différents entre chaque micro région**



- 128 000 habitants dont 24 000 à Abbeville

-Une population qui stagne

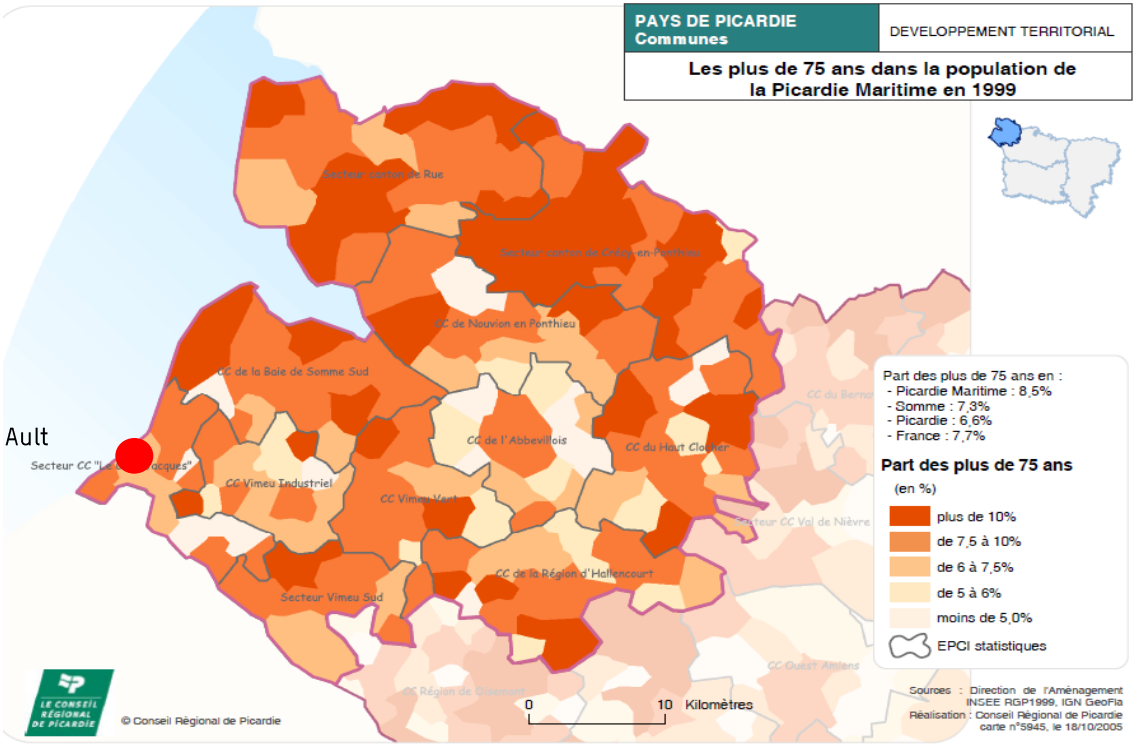
- ➢ Abbeville, pôle attractif et jeune
- ➢ Vimeu, population en déclin (solde naturel faible et solde migratoire très négatif)
- ➢ Ponthieu Marquenterre: solde migratoire positif grâce à l'arrivée des jeunes retraités depuis 1990

- Les densités les plus élevées sont sur le littoral et à Abbeville

Cartes issues d'une étude sur www.cr-picardie.fr intitulée Monographie Picardie Maritime 21-06-2006

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

▪ **Une population vieillissante**



-Une population relativement âgée, de nombreux départs de jeunes:

➢ Indice de vieillissement 77* (Somme 63,4 - Picardie 54,9 - France 67,8)

➢ La part des 60 ans et plus (24,0%) est nettement plus élevée en Picardie Maritime qu'à tous les autres échelons d'observation (Somme 19%)

➢ 1 personne sur 4 aura plus de 60 ans en 2020 (Etude Picardie Insee n° 41, janvier 2010)

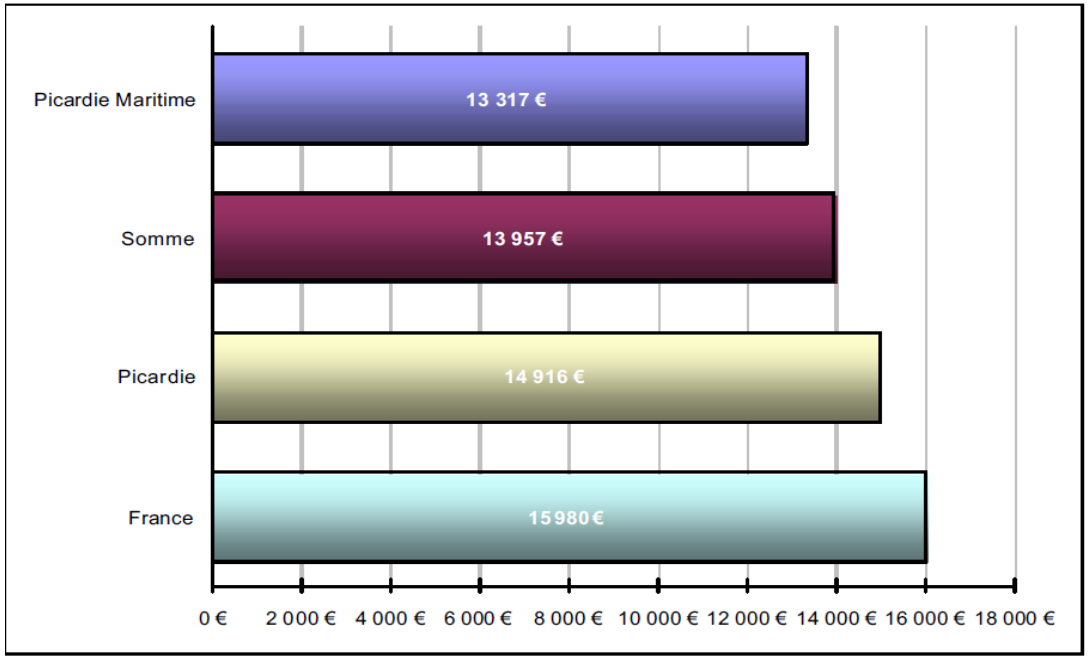
Cartes issues d'une étude sur www.cr-picardie.fr intitulée Monographie Picardie Maritime 21-06-2006

* Indice de vieillissement : nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans . Données issues de l'étude sur la population de Picardie maritime menée par la région en 2006

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

- **Une population peu formée et aux revenus faibles**

Revenu imposable moyen par foyer fiscal en 2003



Source : DGI

- Faible niveau de formation
➢ 6 habitants sur 10 sont sans qualification en 1999
➢ Faible taux de scolarisation chez les 15-24 ans: 60% contre 67,5% au niveau national

- Faible revenu
➢ 56,1% des foyers ne sont pas imposés sur leurs revenus en 2003, soit +8 points par rapport à la moyenne nationale et +6 points par rapport à la moyenne régionale

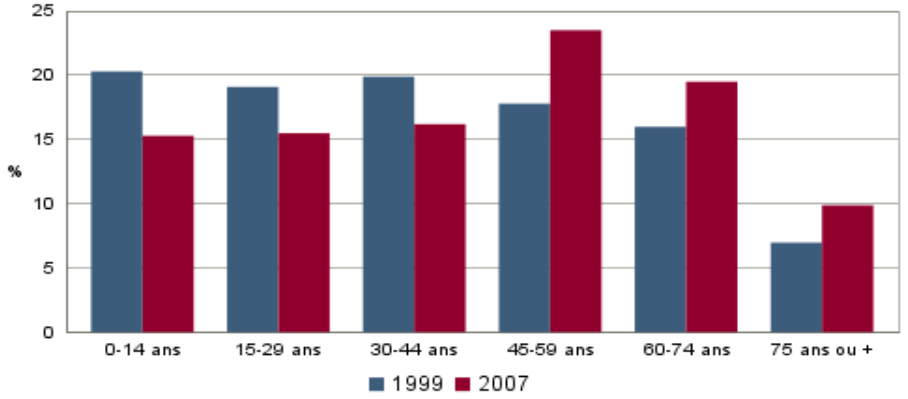
-Présence moyenne des minima sociaux
➢ La population de la Picardie Maritime se situe dans la partie inférieure de l'échelle des revenus, sans pour autant entrer dans les critères d'attribution des minima sociaux

Schéma issu d'une étude sur www.cr-picardie.fr intitulée Monographie Picardie Maritime 21-06-2006

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

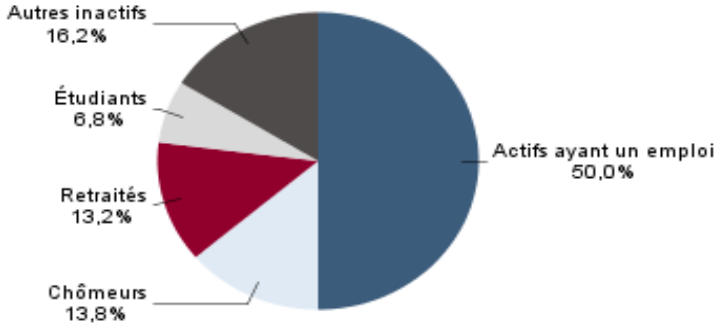
- **Ault, ville vieillissante et peu attractive**

- Population vieillissante, en déclin et peu aisée
  - ➢ 1846 habitants soit une baisse de 1,4% entre 1999 et 2007
  - ➢ Augmentation du nombre de retraités ou préretraités: 9,5% en 1999 et 13,2 % en 2007
  - ➢ Revenu annuel moyen par ménage: 16 718 euros
  - ➢ 44% des foyers fiscaux imposés



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

- Fuite des jeunes pour les communes voisines à cause de taxes locales plus avantageuses



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

▪ **Un bassin d'emploi peu dynamique: Faible évolution du nombre d'actifs**

-54 000 actifs et 44 000 actifs en emploi

➢ Faible évolution de ce chiffre depuis 1990 à cause du vieillissement de la population

➢ Recul de la population active dans le Sud de la Baie de Somme et le Vimeu industriel

➢ Taux d'activité des femmes élevé dû à des emplois industriels adaptés (Vimeu et Bresle), et à un secteur tertiaire en extension à Abbeville

➢ 46% des actifs travaillent dans leur commune ou agglomération de résidence

➢ Un des plus faibles taux de création d'établissements de la région: 2,5 points de moins que taux régional

Chiffres de 2007 issus de l'INSEE

Année	Nom de la zone d'emploi	Salariés						Non salariés	Emploi total
		agriculture	industrie	construction	tertiaire marchand	tertiaire non marchand	total salariés		
2003	VIMEU	284	8 814	796	4 971	3 408	18 273	2 059	**20 332**
2007	VIMEU	260	8 023	983	5 326	3 755	18 347	2 033	**20 380**
2003	ABBEVILLE-PONTHIEU	825	3 403	1 060	8 326	6 630	20 244	2 525	**22 769**
2007	ABBEVILLE-PONTHIEU	743	2 932	1 282	8 712	7 181	20 850	2 494	**23 344**

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

▪ Emploi du Vimeu interdépendant avec les Trois Vallées et la Seine-Maritime **malgré quelques niches d'excellence**

- 4063 emplois salariés privés au en janvier 2007 dans le Vimeu
- 2600 résidants (dont 2000 ouvriers) du Vimeu travaillent dans la vallée de la Bresle hors de Picardie
- 1000 résidants du Vimeu travaillent dans le bassin d'emploi d'Amiens
- 1400 résidants du Vimeu travaillent vers Abbeville ou la Ponthieu (en majorité des femmes)
- 8 kilomètres: C'est la distance moyenne domicile-travail des habitants du Vimeu

Des secteurs d'excellence et de niche:
- Vimeu: 1er pôle d'excellence français en Serrurerie-Robinetterie-Quincaillerie et 2ème pôle en décolletage
- La Vallée de la Bresle est le 1er pôle mondial du flaconnage de luxe

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

Taux de chômage en octobre 2010:
-Vimeu: 9,6%
-Abbeville:11,5%
- Zone d'emploi Abbeville-Ponthieu: 9,9%
-Picardie: 10,9%
-France: 9,3%

- **Le Chômage touche la zone d'emploi Abbeville-Ponthieu ainsi que les emplois industriels du Vimeu**

- Un chômage élevé dans le secteur d'activités métallurgiques, qui demeurent le premier secteur industriel en effectifs
➢ Le chômage de longue durée est moins marqué qu'au niveau régional dû par le caractère fluctuant de certaines activités (dans l'industrie, l'hôtellerie restauration…).
➢ La part des jeunes dans la demande d'emploi est supérieure au taux picard
➢ Forte représentation des chômeurs dans la mécanique et le travail des métaux, dans le bâtiment travaux publics et l'agriculture.
➢ Sous représentation du chômage dans les métiers du transport et de la logistique

- Une offre d'emploi précaire:
➢ Le ratio offre/demande d'emploi est conforme à la moyenne régionale mais
On recense une faible qualité de l'offre d'emploi (beaucoup de contrats courts (75% contre 41% en Picardie) dus au tourisme saisonnier).
➢ Peu d'offre de CDI
➢ Prépondérance de l'offre en CDD dans le commerce, l'hôtellerie restauration (liée au tourisme), et dans les métiers de la mécanique et du travail des métaux.

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

▪ **Un emploi marqué par l'industrie et l'agriculture**

- Des territoires différenciés :
➢ Dans le Ponthieu Marquenterre: 20,5% des emplois sont agricoles (soit environ 1 730 emplois en 1999)
➢ Dans le Vimeu: 53% des emplois relèvent de l'industrie, malgré un fort recul depuis 2004 (Etude d'analyses Régional des Mutations de l'Economie et de l'emploi)
➢ Dans l'Abbevillois, 3/4 des emplois sont tertiaires (10 000 emplois).

- La prépondérance de l'emploi industriel
➢ 4,8% d'agriculteurs exploitants en Picardie Maritime (2 060 emplois dont 1 030 dans le Vimeu et 930 dans le Ponthieu Marquenterre)
➢ 48% d'ouvrier dans le Vimeu (10 300 ouvriers)
➢ 7,6% d'emploi dans l'artisanat
➢ Sous représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures: 6,3% des emplois (contre 9,2% en Picardie et 13,1% en France Métropolitaine), notamment sur le Vimeu et le Ponthieu Marquenterre.

- 31,2% de l'emploi total est industriel (contre 18,2% en France et 24,1% en Picardie)
- 38,8 % des emplois sont ouvriers, soit plus de 16 700 ouvriers en 1999

	Nombre de postes pour 1000 habitants
Industrie	170
Services	41
Tourisme	12,3
Agriculture	2,7

Tableau issu de l'étude Protourisme (février 2011) établi pour les Assises du tourisme 2011 du Pays des trois Vallées

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

▪ **Des territoires qui reposent sur des filières économiques différenciées**

Secteurs Surreprésentés

- Métallurgie (Vimeu) : 12,8% des emplois en 1999 sont liés à la métallurgie, contre 3,6% au niveau régional.
- Mécanique (Vimeu)
- Verrerie (Vimeu)
- Emplois publics: activités de santé et d'éducation(littoral), maisons de retraite et établissements d'éducation spécialisée ou de soins (Abbeville)

Secteurs Dynamiques

-Tourisme (Ponthieu Marquenterre): effectif salarié dans l'hôtellerie et la restauration a augmenté de 30% entre 2000 et 2005
- Filières Energies Renouvelables/Habitat durable: 1er département éolien français
- BTP
- Filière centre d'appels (Abbeville)

Activités Sous-représentées

- Les services marchands tels que les activités financières, conseils et assistance…
- Le transport
- L'informatique

I- Ault, ville du Vimeu industriel en Picardie Maritime

- **Un tissu industriel de petites unités**

➢ Le Vimeu se caractérise par un tissu industriel de petites unité (250 entreprises)= autonomie par rapport aux grands groupes

Les quinze principaux employeurs à la fin 2002

	Raison sociale	Activité économique	Taille	EPCI	COMMUNE
1	CENTRE HOSPITALIER D'ABBEVILLE	Activités hospitalières	1 000 et plus	CC de l'Abbevillois	ABBEVILLE
2	VALEO SECURITE HABITACLE	Fabrication de serrures, ferrures	500 à 999	CC de l'Abbevillois	ABBEVILLE
3	COMMUNE D'ABBEVILLE	Administration publique générale	300 à 499	CC de l'Abbevillois	ABBEVILLE
4	MANPOWER FRANCE	Travail temporaire	300 à 499	CC de l'Abbevillois	ABBEVILLE
5	ABELIA DECORS *(Fermeture en juin 2005)*	Fabrication de papiers peints	300 à 499	CC de l'Abbevillois	ABBEVILLE
6	SOC VKR FRANCE	Fabrication de charpente, menuiserie bois	300 à 499	CC Vimeu Industriel	FEUQUIERES-EN-VIMEU
7	BRICARD SA	Fabrication de serrures, ferrures	200 à 299	CC Vimeu Industriel	FEUQUIERES-EN-VIMEU
8	ETABLISSEMENT THIRARD	Fabrication de serrures, ferrures	200 à 299	CC Vimeu Industriel	FRESSENNEVILLE
9	MANPOWER FRANCE	Travail temporaire	200 à 299	CC Vimeu Industriel	FRIVILLE-ESCARBOTIN
10	LAPERCHE	Fabrication de serrures, ferrures	200 à 299	CC Vimeu Industriel	FRIVILLE-ESCARBOTIN
11	CAOUTCHOUCS MODERNES	Fabrication d'autres articles en caoutchouc	300 à 499	Secteur Vimeu Sud	GAMACHES
12	FAVI-LE LAITON INJECTE	Fonderie d'autres métaux non ferreux	300 à 499	CC de la Région d'Hallencourt	HALLENCOURT
13	AUCHAN FRANCE	Hypermarchés	300 à 499	Secteur CC "Le Gros Jacques"	MERS-LES-BAINS
14	HOPITAL LOCAL	Activités hospitalières	200 à 299	CC de la Baie de Somme Sud	SAINT-VALERY-SUR-SOMME
15	PATISSERIE PASQUIER NORD	Fabrication industrielle, pain, pâtisserie fraîche	200 à 299	Secteur canton de Rue	VRON

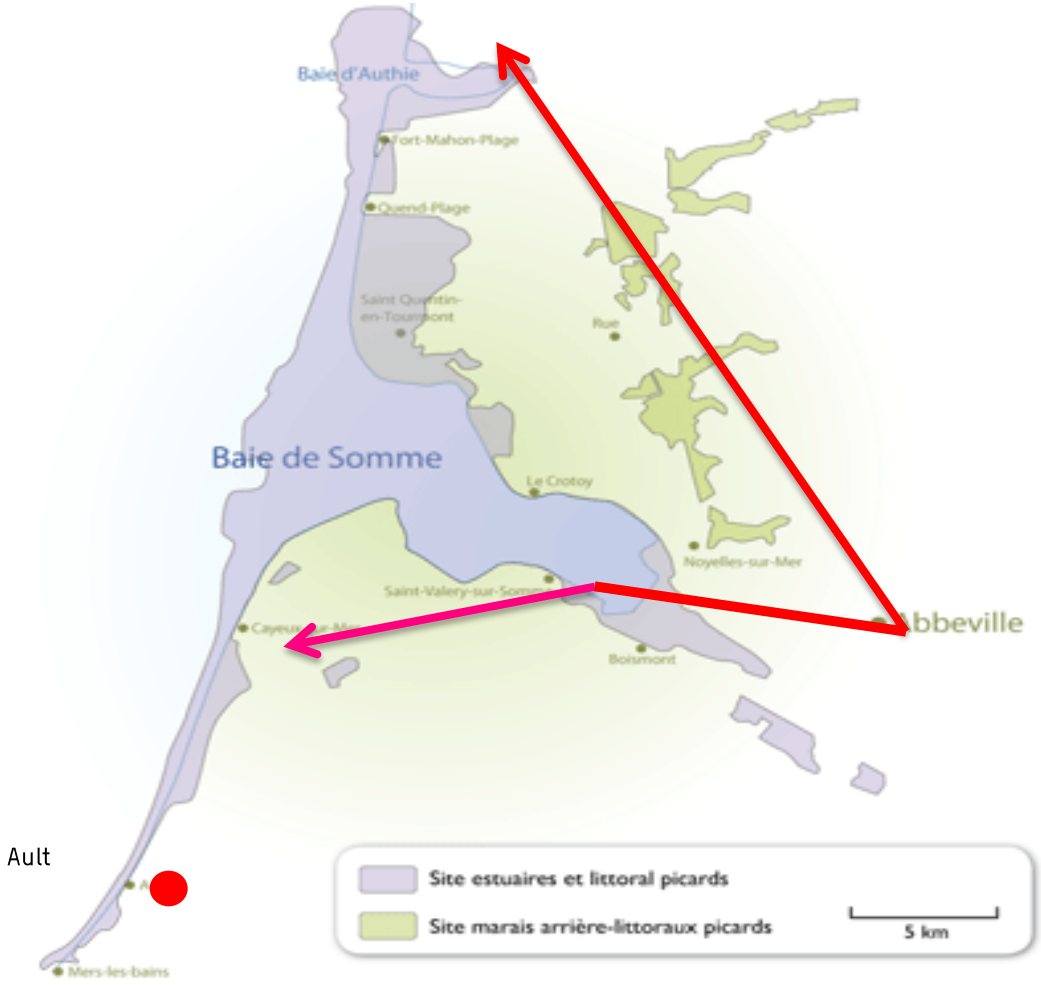
Source : INSEE Bridge 2002 - Traitement OREF

Tableau issu d'une étude sur www.cr-picardie.fr intitulée Monographie Picardie Maritime 21-06-2006

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **Le sud de la Baie de Somme, un territoire à développer**



Axe touristique sud à développer et consolider

Axe touristique nord solide

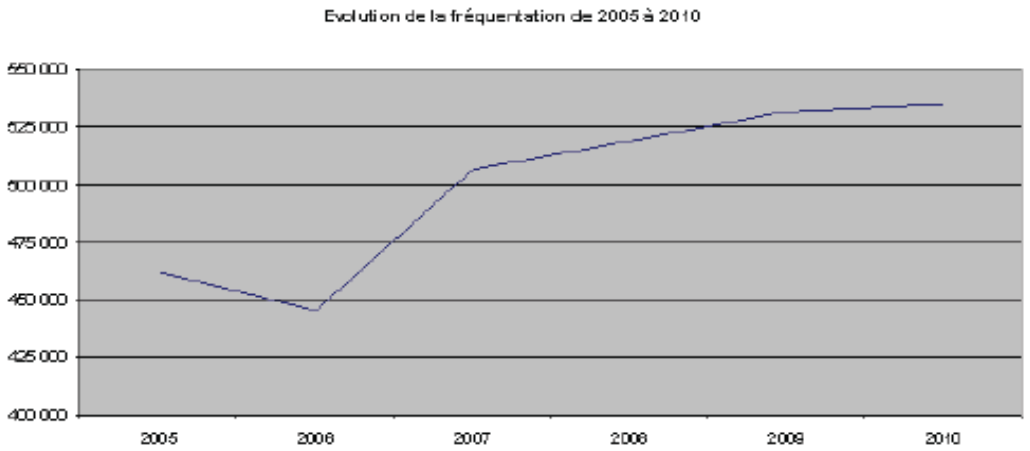
Ault doit réaffirmer son appartenance à la Baie de Somme

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **La Baie de Somme un territoire attractif par son offre très diverse**

-Milieux naturels exceptionnels
- Beauté du site naturel de la Baie de Somme
- Le parc du Marquenterre
- La forêt de Crécy

- Activités sportives et culturelles
- Aquaclub de Belle Dune située dans l'éco village Pierre et Vacances.
- Le golf de la Belle dune au cœur de l'éco village Pierre et Vacances
- Maisons de la Baie de Somme et de l'Oiseau
- Le musée picarvie à saint Valéry : présentation de la culture locale



-Un patrimoine historique
- La collégiale Saint-Vulfran
- Le château de Rambures
- Les chemins de fer de la Baie de Somme
- L'abbaye de Saint Riquier
- Les jardins de Valloires

- Accueil touristique
- Hôtel du cap Hornu, 96 chambres dans un site agréable à St Valéry-sur- Somme

Schéma issus de l'étude située sur le site du Syndicat Mixte intitulé Bilan et Perspective 2008-2010 Baie de Somme

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **La Baie de Somme un territoire attractif par son offre très diverse**

Évolution de la Fréquentation entre 2005 et 2010	
Aquaclub	+ 31,24%
Golf de Belle Dune	- 31,77%
Jardins de Valloires	+ 1,72%
Aire Autoroutière	+ 2,47%
Parc du Marquenterre	+ 18,05%
Cap Hornu Nuitées	+ 42,08%
Cap Hornu Couverts	+ 32,97%
Maison de la Baie	- 0,33%
Musée Picarvie	+ 18,40%
TOTAL	**+ 15,79%**

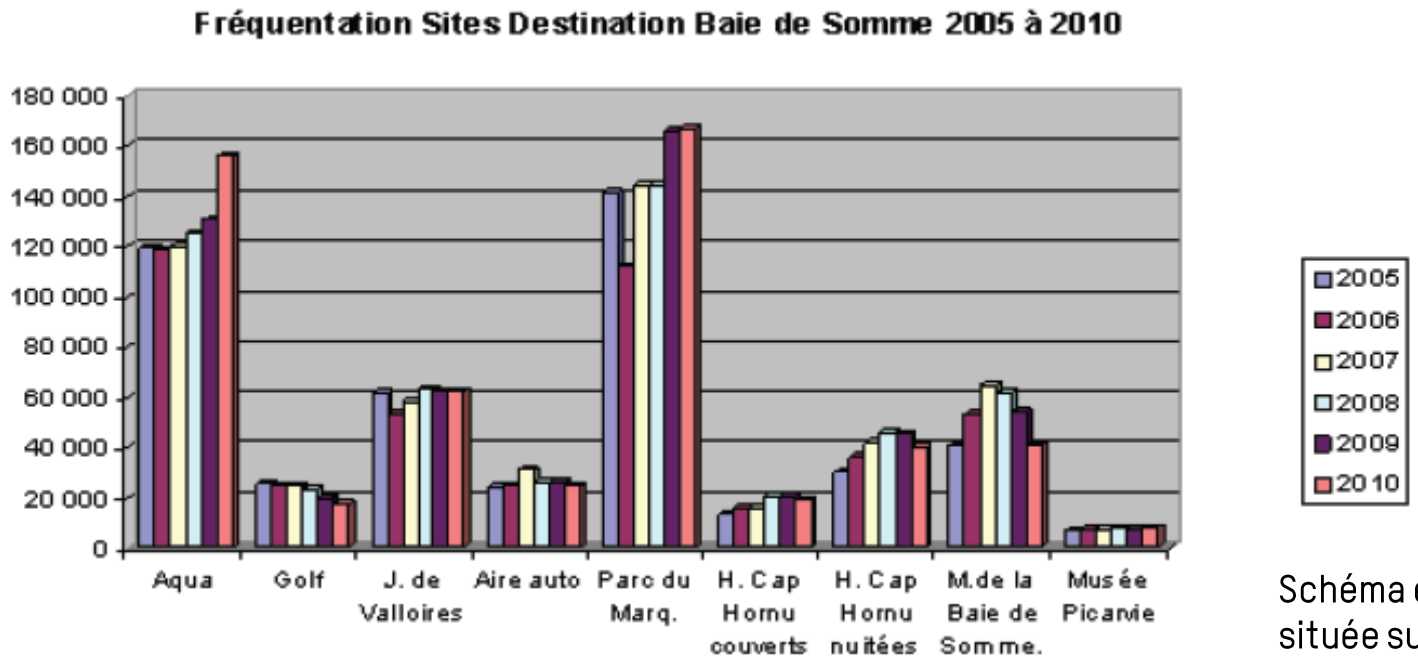


Schéma et tableau issus de l'étude située sur le site du Syndicat Mixte intitulé Bilan et Perspective 2008-2010 Baie de Somme

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **La Baie de Somme, un territoire attractif tout au long de l'année**

  - Environ 20 000 habitants à l'année
  - 1 millions de visiteurs par an, 7,8 millions de nuitées dont 1,8 millions de nuitées touristiques marchandes
  - 53% des retombées économiques du tourisme en Baie de Somme sont liés à un hébergement non marchand
  - Bassin de clients potentiel évalué à 100 millions d'habitants (région parisienne, Belgique, Angleterre, Pays-Bas). Un territoire accessible en moins de 4 heures par 50 millions de touristes potentiels.
  - Des touristes plutôt âgés: 55% ont plus de 50 ans
  - 74% de français, 26% d'étranger (12% de belges)
  - 9000 emplois en 1999 dans le secteur touristique
  - 65% de l'activité touristique départementale est situé en Baie de Somme
  - Durée moyenne des séjours: 8,2 nuitées. 1/3 des séjours sont de 1 à 3 nuitées
  - Une fréquentation touristique tout au long de l'année (avec un creux en janvier-février)
  - Hausse du prix des séjours de 30% en 5 ans d'où un raccourcissement des séjours: 48% des séjours l'été contre 60% il y a 50 ans

Chiffres issus de l'étude Protourisme (février 2011) établi pour les Assises du tourisme 2011 du Pays des trois Vallées

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- La Baie de Somme, un hébergement marqué par l'hébergement de plein air et l'hébergement non marchand:

➢ 48 500 lits touristiques marchands pour 947 établissements dont la moitié se trouve dans la communauté de commune Authie Maye (nord de la Baie de Somme)

➢ 77% des lits touristiques marchands sont dans l'hébergement de plein air (65% des emplacements camping sont résidentiels et 35% relève des emplacements de passage)

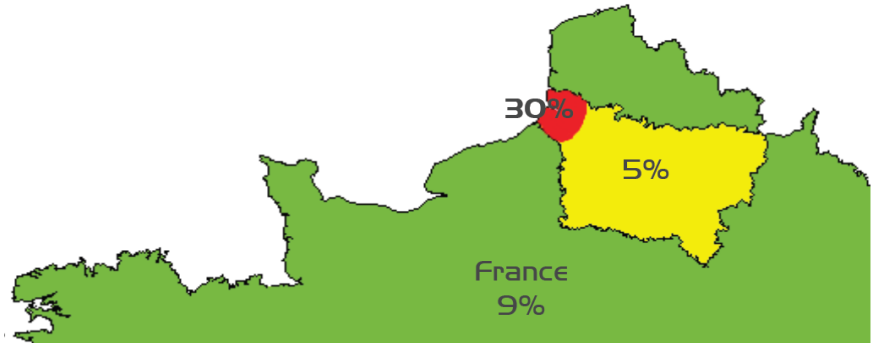
➢ 42% du parc hébergement 2* et 26% en 3*

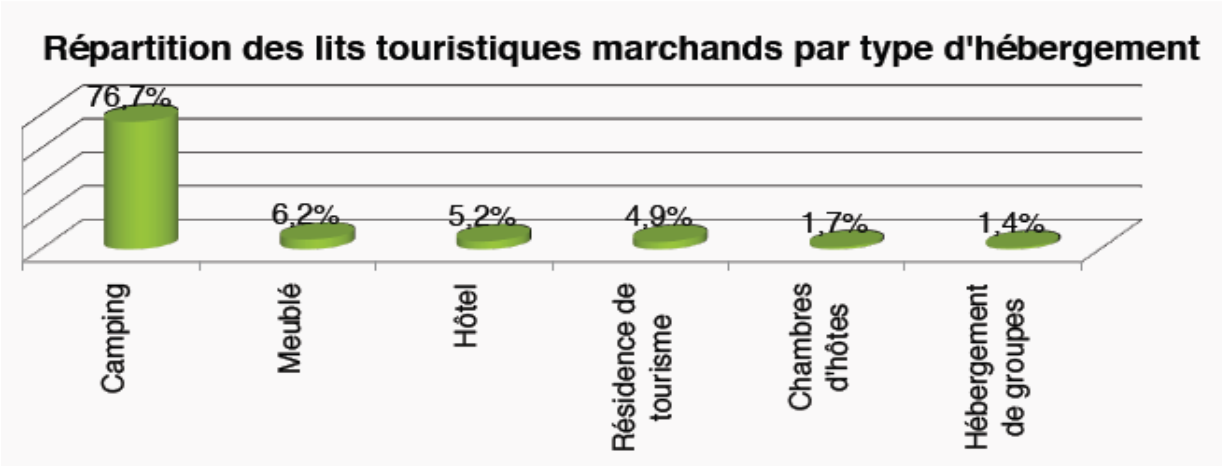
➢ Hôtels de petites tailles: moyenne 22 chambres contre 35 au niveau national)

➢ 77% de nuitées touristiques non marchandes

➢ 13 800 résidences secondaires soit 6 900 lits non marchands (dont 61% dans l'Authie Maye)

Taux de fonction touristique (nombre de lits touristiques pour 100 habitants) :





II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **D'un tourisme populaire à un tourisme à plus fort d'achat**

La plage d'Ault 1936

Le golf de Belle Dune

- 1872: Arrivée du chemin de fer en Baie de Somme
- Congé Payé

⇒Emergence d'un tourisme familial et populaire d'estivants issus des cités minières du nord

⇒1940/1960: Déclin du tourisme

⇒ Renouveau touristique depuis l'arrivée de l'A16 à Abbeville en 1999. Aujourd'hui: augmentation du pouvoir d'achat des touristes et de leur exigence

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **D'un tourisme populaire à un tourisme à plus fort d'achat**

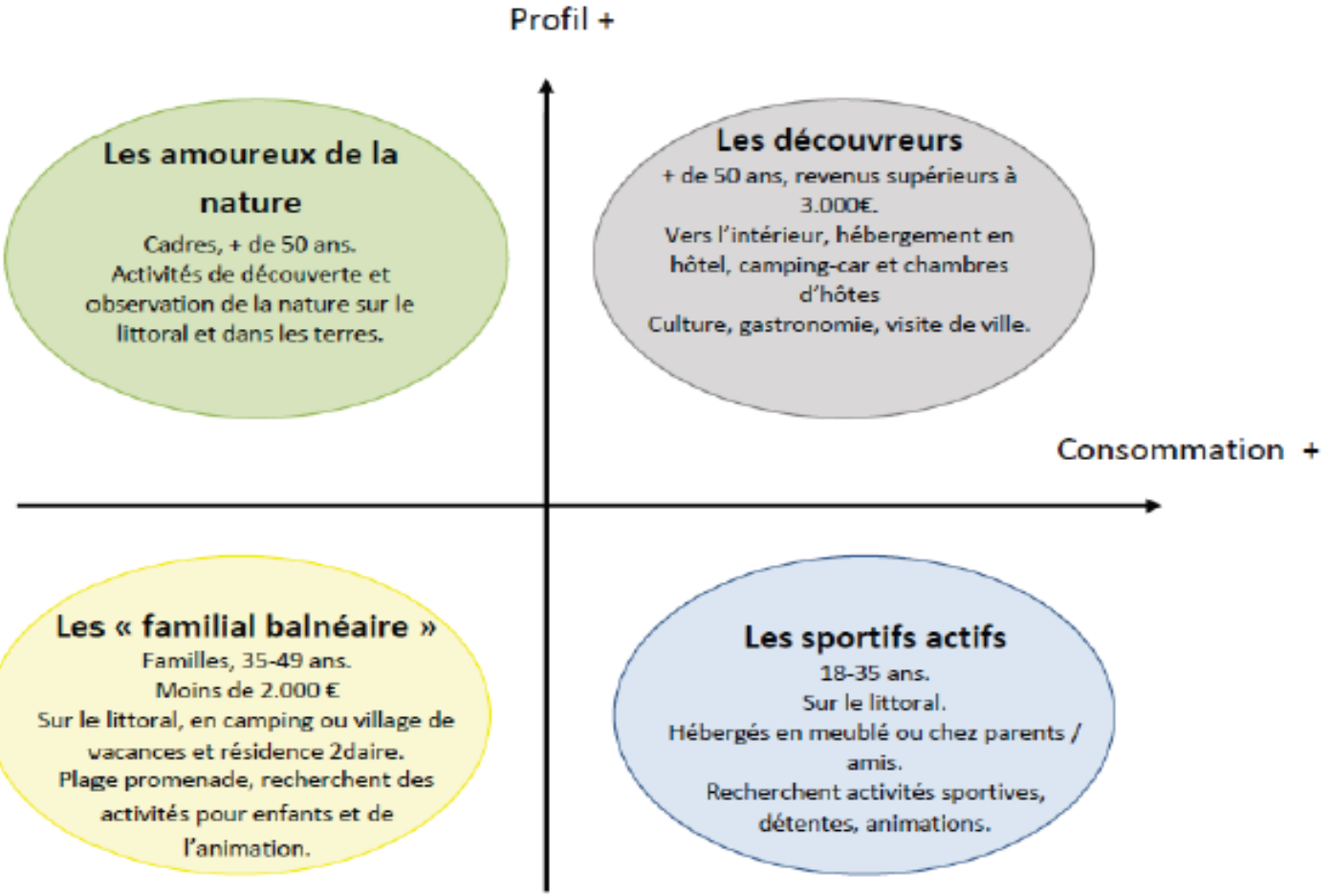
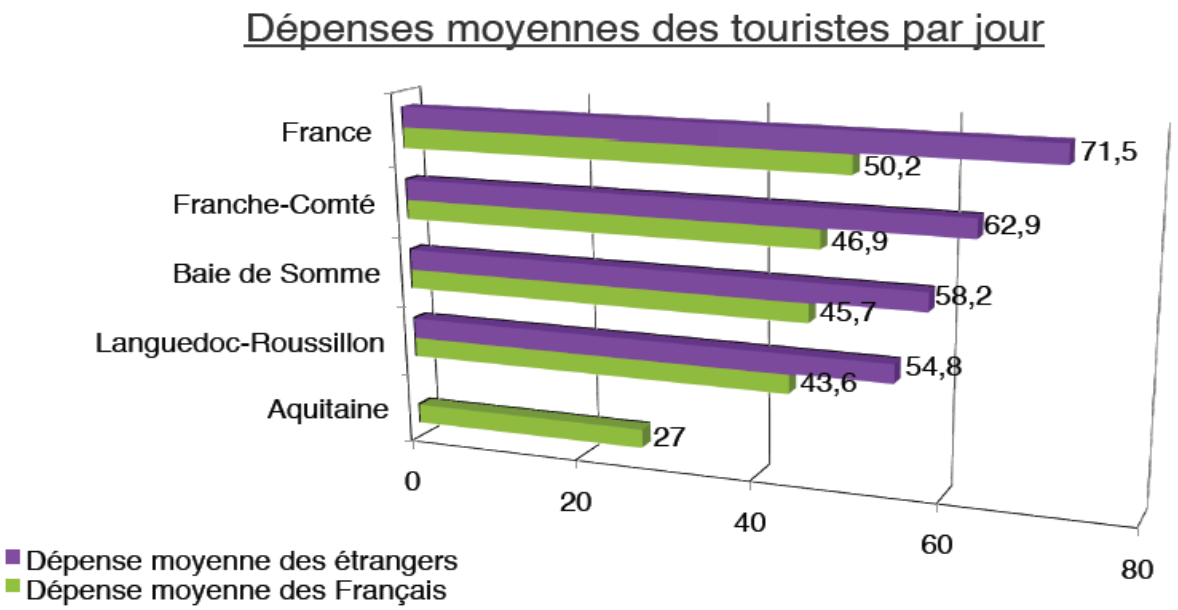


Schéma issus de l'étude Protourisme (février 2011) établi pour les Assises du tourisme 2011 du Pays des trois Vallées

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **La Baie de Somme, un potentiel économique intéressant**

➢ 160 millions d'euro de retombées économiques (retombées directes, indirectes et induites) dont 71,1 millions en Authie Maye
➢ Dépense moyenne par jour et par personne: 48 euro
➢ 56 euro par jour pour un vacancier contre 28 euro pour un excursionniste
➢ 46 euro par jour par personne pour un touriste français contre 58 euro pour un touriste étranger
➢ Hébergement et Restauration: les 2 postes de dépenses majoritaires



Chiffres issus de l'étude Protourisme (février 2011) établi pour les Assises du tourisme 2011 du Pays des trois Vallées

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **La Baie de Somme: une offre touristique traditionnellement bon marché de plus en plus qualitative**

Chiffres issus du catalogue Hébergement dans la Somme 2010 du CDT

Hôtel (ville)	Prix minimum	Prix maximum
Résidence Pierre et Vacances (Le Crotoy)	390 euro la semaine (appartement de 4/6 pers)	1490 euro la semaine (appartement de 4/6 pers)
Chambre d'hôte Saint Valéry-sur-Somme (plutôt haute gamme)	95 euro par nuitée	100 euro par nuitée
Chambre d'hôte Cayeux-sur-mer (moyenne gamme)	55 euro par nuitée	55 euro par nuitée
Hôtel Fort-Mahon- Plage La Terrasse * * *	44 euro par nuitée	109 euro par nuitée
Hôtel Saint Valéry-sur-Somme* * * *	150 euro par nuitée	204 euro par nuitée
Hôtel Saint Valéry-sur-Somme* *	65 euro par nuitée	105 euro par nuitée
Projet Villa Aultia (Ault)	119 euro par nuitée (chambre double)	290 euro par nuitée (chambre double)

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

▪ **Une offre qui s'adapte à l'évolution de la demande**

Tendances d'évolution de la demande	Conséquences pour le tourisme en général
Vieillissement de la population	Développement de la demande des seniors
Moins loin, plus souvent, moins longtemps	Développement des loisirs de proximité
Évolution du temps de travail	Les courts séjours se développent
Toujours le soleil et la mer	Attrait du littoral
L'authenticité sans inconfort	Des hébergements de qualité
Le sport sans compétition	Les sports de pleine nature
La culture sans pédagogie	Des lieux d'interprétation: fête et festivals
La sécurité sans contraintes	Sécurité des biens , des personnes, des prestations
L'environnement sans écologie culpabilisante	Une prise en compte de l'environnement
Internet	Un accès facilité à l'information touristique

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **Ault a perdu son caractère balnéaire**

Carte postale issue du dossier de candidature Grand Site

Photo du centre-ville d'Ault

Une station à la mode au début du XXème siècle, aujourd'hui désertée par les touristes

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **Un territoire peu attractif**

- Le tourisme est un des revenus principal de la commune

➢ Présence d'un tourisme populaire qui dépense peu

➢ Population:1800

Population estivale : 8000

- Déclin du tourisme

➢ Ault a perdu son label « Station balnéaire »

- Immobilier bon marché:

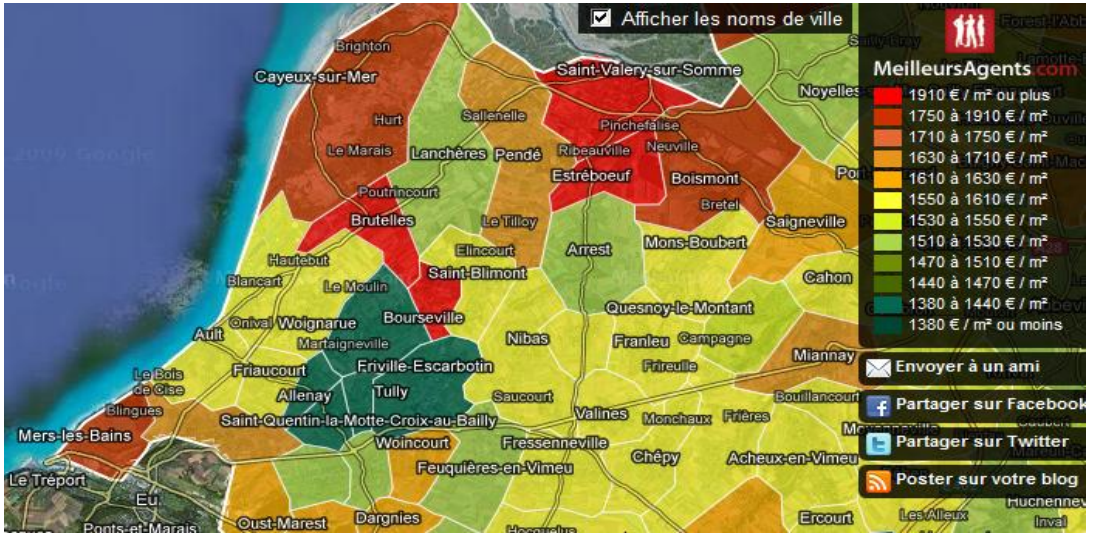
➢ Prix au m² pour un appartement : 1960 euro/m²

➢ Prix au m² pour une maison : 1514 euro/m²

➢ Studio de 14 m2 au Crotoy: 54 000 euro

➢ Maison à St Valéry (6 chambres): 420 000 euro

L'immobilier bon marché



Carte issue du site www.meilleursagents.com

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

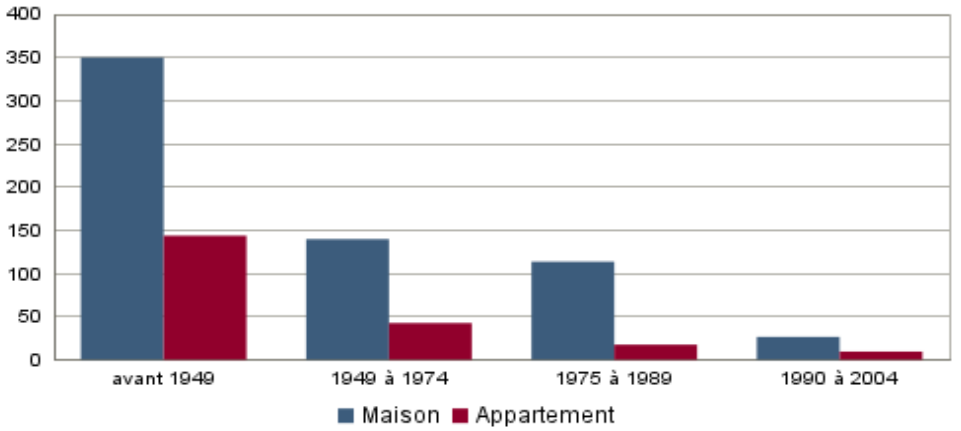
Graphiques et chiffres 2007 issus de l'INSEE

▪ **Un manque d'hébergement quantitatif et qualitatif**

- Peu d'hébergement touristique (2 campings: 190 emplacements en tout, 2 hôtels: l'hôtel de Paris très dégradé: 24 chambres, l'hôtel de Cise haute gamme: 15 chambres, Une résidence de vacances, 36 logements dont 14 appartenant à la ville d'Ault « Le Manoir », 4-5 chambres au dessus du bar à thème le Filibustière à Ault) *En projet: La Villa Aultia et restaurant (hôtel hautegamme)*

- Parc de logement très vieux: 80% construit avant 1974
-> Dégradation des façades
-> Peu de logements saisonniers à louer

- Des résidences secondaires nombreuses (51% des résidences), peu utilisées et peu rénovées



Résidences principales construites avant 2005.

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

II- Ault, un territoire qui ne tire pas parti de l'attractivité de la Baie de Somme

- **Une manque d'attractivité**

Manque d'activité

- Une base nautique de 110 emplacements: Peu d'activité alors qu'ailleurs dans la Baie de Somme, on en recense de nombreuses : maison de l'oiseau, golf, aquaclub…

Manque d'animation

- 31 commerçants. Tendance à la fermeture
- 3 hôtels restaurants, 1 restaurant, 1 bar crêperie, 5 bars brasseries
- 2 bars
- Espace public dégradé: peu d'aménagement convivial, déjection canine

Manque d'accessibilité

- Ault est excentrée, son accessibilité est peu lisible

Carte issue du site www.baiedesomme.fr

III- Ault, une identité à reconstruire : entre Baie de Somme et Vallée de la Bresle

III- Ault, une identité à reconstruire

- **Potentiel: une triple identité**

1. Appartenance à la Baie de Somme
2. Appartenance à la vallée de la Bresle Maritime
3. Une histoire Aultoise à affirmer

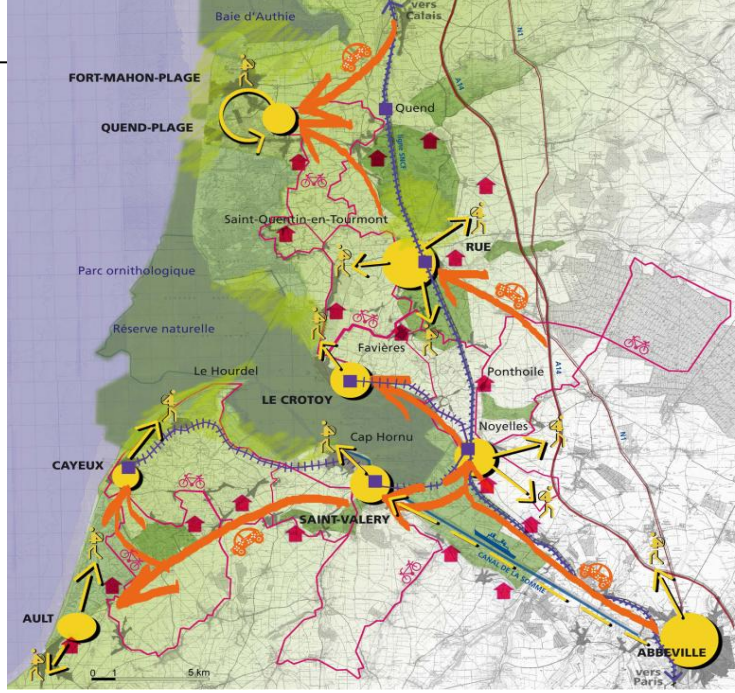
III- Ault, une identité à reconstruire

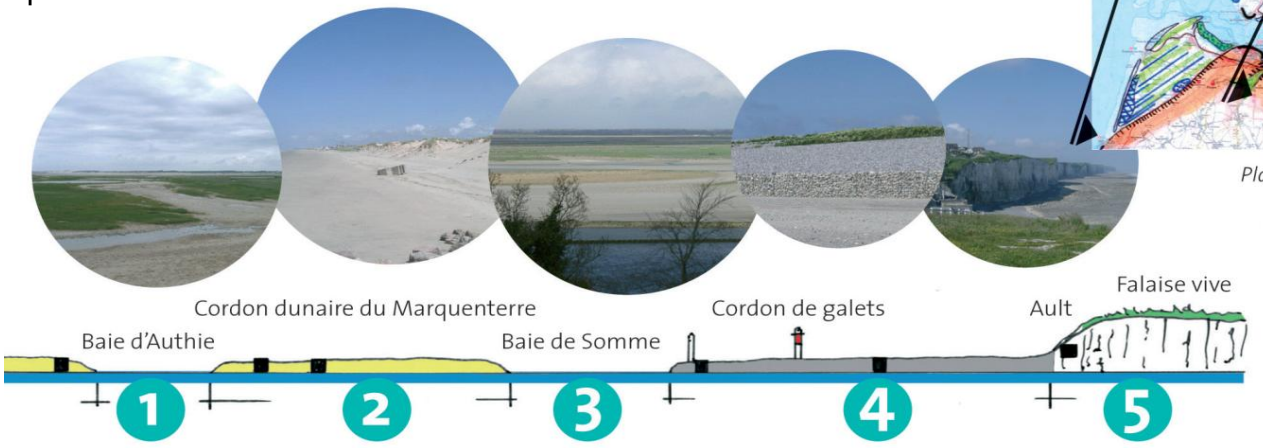
1. Appartenance à la Baie de Somme : un argument de séjour

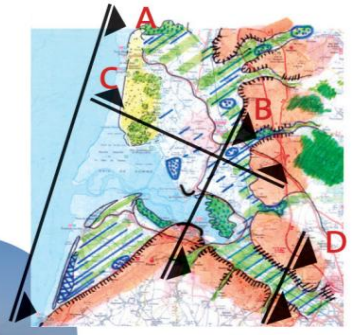
- La destination « Baie de Somme » bénéficie d'une haute notoriété et communication dont Ault doit prendre parti pour être vu

- Ault entre confins et porte d'entrée de la Baie de Somme

- Profiter de l'Opération Grand Site pour s'affirmer dans le paysage de la Baie et rattraper son retard dans le développement touristique







Plan de repérage des coupes schématiques

Carte et montage photo issus du dossier de candidature Grand Site

III- Ault, une identité à reconstruire

2. Appartenance à la vallée de la Bresle Maritime: un territoire moins connu mais qui bénéficie d'une identité industrielle et naturelle forte

-Un territoire de l'entre-deux: entre Normandie et Picardie

- Un patrimoine industriel: La verrerie de luxe

- Un patrimoine naturel: hâble d'Ault, Falaise, Plage, randonnées , la vallée de la Bresle, forêt

- Les trois villes sœurs (ville commerçante d'Eu, architecture à Mers-les-bains, la pêche au Tréport)

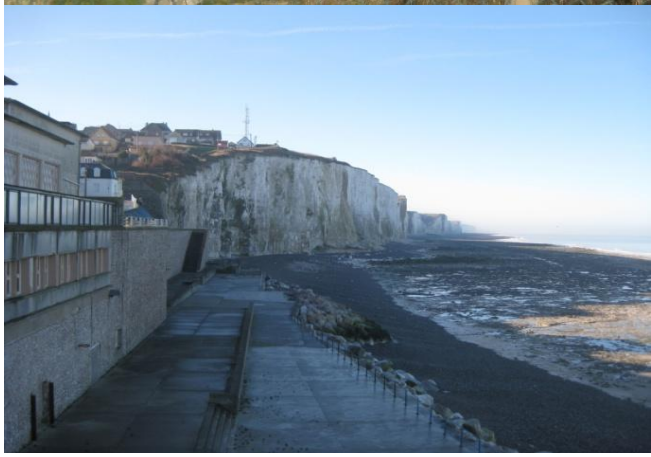
- Un patrimoine gastronomique : le gâteau battu (spécialité picarde), le pâté de poire de Fisée (spécialité locale qu'on ne trouve qu'au moment de la récolte de Poire de Fisée), poisson…

Carte issue du site breslemaritime.fr

III- Ault, une identité à reconstruire

3. L'histoire aultoise à affirmer

Photographies de la ville d'Ault: maison aultoise, phare, falaise



- Patrimoine architectural:
➢ Unique beffroi ecclésiastique du XIVème siècle de France
➢ Réouverture du phare au public : 15 000 euro pour le remettre aux normes et le rendre accessible au public. On estime qu'il pourrait y avoir 20 000 visiteurs par an d'après une étude du Syndicat Mixte.
➢ Les villas aultoises et leur plaques de céramiques, témoins de la Belle époque
➢ Front de mer préservé: aucun immeuble, pas d'habitat collectif

- Une histoire spécifique:
➢ Parcours et identité hugoliens (comme le parcours « Proust »à Combray)
➢ Histoire de la ville engloutie
➢ Artisanat autour de la serrurerie

- Mise en valeur du patrimoine naturel
➢ Berceau des falaises: Projet de l'éclairage de la falaise. Cela coûterait 40 000 euro. Le Tréport l'a fait
➢ Ault, porte d'entrée du Hâble (réserve naturelle avifaune)

=> Ault ressemble à Saint Valéry-sur-Somme telle qu'elle était il y a 25 ans. Aujourd'hui, Saint Valéry est très attractif.

III- Ault, une identité à reconstruire

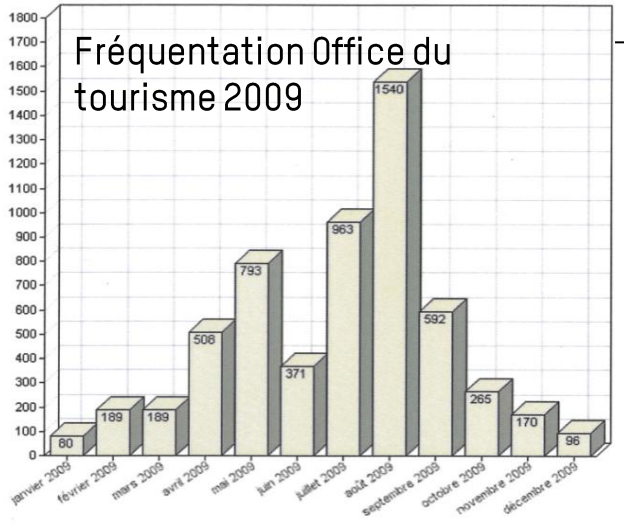
- **Potentiel: des clients à proximité avec une fréquentation assez étalée au cours de l'année**

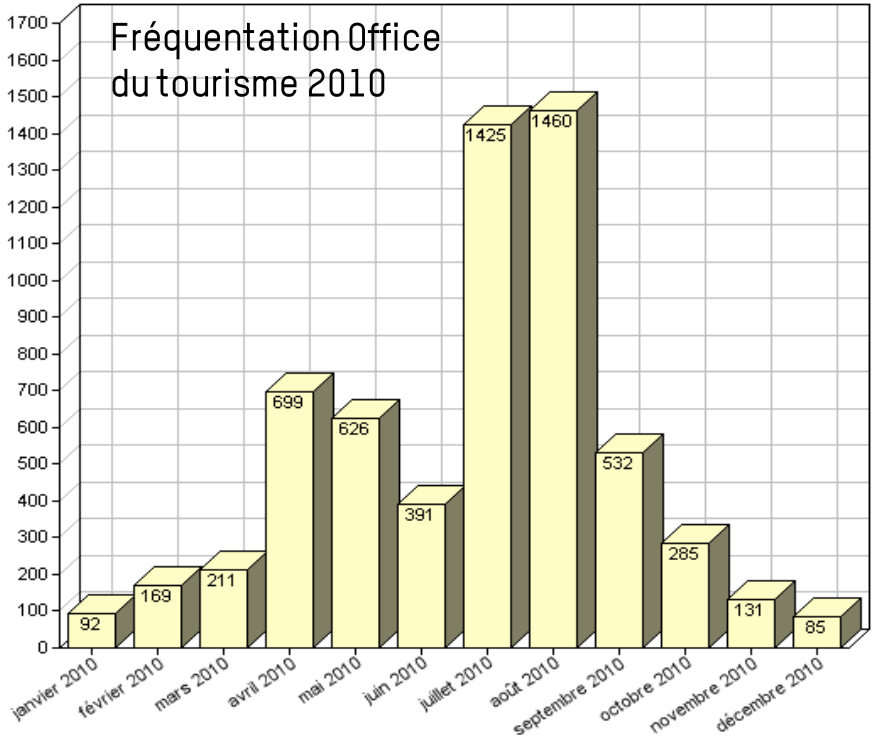
-Tourisme de proximité:

- Région du nord de la France
- Belgique (augmentation de 20% de néerlandais entre 2009-2010, Pays-Bas, Allemagne, Royaume-Uni, Suisse et Italie

⇒Potentiel de 50 millions de tourisme dans ce bassin

-Fréquentation touristique étalée malgré un prédominance pour les mois estivaux





Graphiques issus du rapport de fréquentation de l'office du Tourisme d'Ault

III- Ault, une identité à reconstruire

- **Un office du tourisme dynamique**

Nouveau directeur depuis 2 ans: Jean-François-Emmanuel Morguillo

La création récente d'événements:
- Festival Jardins en scène: Spectacle en juin 2010 sur l'esplanade du Bois de cise: succès (200 participants)
- Première Journée des peintres organisée en août 2010: faible participation (5 peintres)
- Premier concours photo organisé avec le centre de loisir pour les enfants du 10 juillet au 20 août 2010: peu de succès
- La quinzaine commerciale du 20 décembre au 7 janvier: sonorisation active de la ville afin de redynamiser le tissu commercial en période hivernale: succès

Mise en place d'activité:
-Visite guidée du Bois de Cise
- Visite guidée de l'église Saint-Pierre d'Ault
- Parcours « A la découverte d'Ault » supervisé par l'Office du tourisme : succès

=> Peu de participants à ces visites car elles sont mal connues

Budget de fonctionnement:
- Ault = 6000 visiteurs pour un budget de 31 000 euro soit 5,16 euro par visiteur
- Mers les bains: 10 000 visiteurs pour un budget de 85 000 soit un budget de 8,50 euro par visiteur

=> Le budget de fonctionnement d'Ault par rapport au ratio de Mers les bains devrait être égal à 51 000 euro

III- Ault, une identité à reconstruire

- **Potentiel: un office du tourisme qui met en place des actions**

Actions prévues en 2011 propres à l'office de tourisme d'Ault (menées, gérées et financées par l'OT d'Ault):

- Lancement d'un nouveau site web en 4 langues et d'un nouveau logo pour l'office du tourisme
- Parcours Victor Hugo et commémoration Hugo : parcours, restaurant, villa Aultia (mobilier d'époque), statue de Victor Hugo en pierre sur stèle (mécénat privé), boutique souvenir)
- Cabine de plage: Recherche de financement et d'un fournisseur d'aide technique
- Mise en place d'un marché des terroirs, un marché artisanal et un marché de Noël
- Reconduite de la journée des peintres et du concours photos
- Organisation d'une journée Brocante
- Récolte de fond pour participer à la rénovation du beffroi d'Ault

III- Ault, une identité à reconstruire

- **Un Office du tourisme dynamique qui a une vision**

Programme proposé par l'Office du tourisme:
-Animation:
-> Réinsérer des activités de bourg balnéaire (et non de bourg ordinaire): animation divertissante et culturelle (concert, kiosque, marché artisanal l'été
- > Il faut un programme d'aide municipale d'exonération ou aide à la création pour l'ouverture d' une dizaine de commerces pour touriste: bouquiniste, décorateurs (il y a des gens intéressés), commerce éco-citoyens, salon de thé, antiquaire, boutique cadeau-souvenir, fromagerie-produit du terroir, brasserie ouverte tardivement, une boutique sport et activité (location char à voile, pédalo, planche à voile…)

- Attractivité
- > Programme de rénovation de façade du XXème
- > Enfouissement des lignes électriques
- > Rendre piétonnier les rue des commerces (pour y mettre des terrasses)

- Activité
-> Rouvrir le beffroi et le phare au public
- > Mise en valeur de la plage: refaire une promenade en bord de mer, insérer un club pour enfant, 60 cabines, éclairer les falaises

-Accessibilité
-> Capter le flux de touristes (plusieurs milliers de voitures par jour) qui font Saint Valéry-Le Tréport l'été en améliorant la visibilité d'Ault sur la départementale

REFERENCES - Hydratec

/1/ Augris C., Clabaut P., Costa S., Gourmelon F., Latteux B., 2004. Evolution morphosédimentaire du domaine littoral et marin de la Seine-Maritime. Ifremer, Conseil général de la Seine-Maritime, EDF. Ed ; Ifremer, Bilans & Prospectives, 159p.

/2/ LCHF et LNH, 1986. Catalogue Sédimentologique des Côtes Françaises, Côtes de la Mer du Nord et de la Manche, tome B : de la Baie de Somme à la Baie de Seine. Eyrolles, n° 61.

/3/ Latteux B., 2000. Synthèse relative au littoral haut-normand et picard: Milieu physique. Rapport pour la Préfecture de la Région Picardie et la DDE de la Somme. 93p + annexes.

/4/ LCHF et BRGM, 1987. Etude du littoral haut-normand entre Le Havre et Le Tréport – Rapport général.

/5/ ANTEA, 1999. Etude diagnostic sur l'état de la falaise d'Ault (80). Rapport réalisé pour SOGREAH. 25p + annexes.

/6/ SOGREAH, 1999. Etude de la restauration des plages et du littoral d'Ault. Commune d'Ault, DDE 80.

/7/ CREOCEAN, 2001. Commune d'Ault - PPRN « Erosion littorale » - Note de présentation. DDE 80. 50p + annexes.

/8/ CETE Nord Picardie, 2002. Etude de diagnostic des ouvrages de soutènement de la rue Ernest Jamart.

/9/ LCHF, 1972. Étude de la production des galets sur le littoral haut-normand, DDE de la Seine-Maritime. 63 p.

/10/ Costa S., 1997. Dynamique littorale et risques naturels : L'impact des aménagements, des variations du niveau marin et des modifications climatiques entre la Baie de Seine et la Baie de Somme, Thèse de doctorat, Université de Paris I, 376 p.

/11/ Costa S., 2000. Réactualisation des connaissances et mise en place d'une méthode de suivi de la dynamique du littoral haut-normand et picard. Rapport final. Préfecture de Picardie. Contrat de Plan Interrégional du Bassin de Paris (CPIBP). 103 p.

Cette étude à été cofinancée par l'Union européenne dans la cadre du programme opérationnel compétitivité régionale

INterland
architecture urbanisme paysage
LYON | PARIS | BERLIN | BANGALORE

8 impasse Druinot
75 012 PARIS
Tel : 01 43 07 64 75
www.interland.info

Contact
m.delorme@INterland.info
c.guyot@INterland.info