

PROJET DE ZAC DU MOULINET A AULT

Concertation préalable à la création de la ZAC



Vue panoramique du belvédère du Moulinet entre Onival et le centre-bourg

Fiche 1 : Les grandes orientations du projet

I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située dans l'ouest du département de la Somme, au bord de la Manche, à deux pas de la Baie de Somme, là où commencent les falaises du Pays de Caux, Ault est une petite commune de 1910 habitants, s'étendant sur 600 hectares.

Sa situation géographique, sur la côte picarde, et son paysage naturel exceptionnel de falaises de craie surplombant plage de galets, valleuses boisées et bas champs, son patrimoine architectural et urbain font de Ault une commune riche d'un potentiel extraordinaire qui gagnera à être valorisé dans une logique de développement durable.

La Commune comprend trois entités distinctes :

- Le bourg d'Ault occupe les deux flancs d'une large valleuse structurée par l'artère commerçante de la Grand' Rue,
- Au sud, le Bois-de-Cise abrite des villas Belle Epoque lovées dans une valleuse boisée,
- Au nord, Onival est une station balnéaire étagée sur un coteau en balcon sur la mer, et surplombée par le phare d'Onival qui s'élève à environ 80 mètres d'altitude.

Le site du Moulinet est un promontoire à la jonction du bourg d'Ault et de la station d'Onival.



ELEMENTS CHIFFRES COMMUNE D'AULT

Population INSEE :

- Population légale 1990 : 2065 habitants
- Population légale 2007 : 1869 habitants

Population estimée : 8000 habitants environ

Nombre de naissances 2009 : 17

Nombre de logement : 2164 dont 1108 résidence secondaire

Nombre de classes : maternelles : 6 - primaires : 6

Campings : - « La Chapelle » : 90 emplacements

- « La Cavée Verte » : 100 emplacements

Base Nautique Eric Tabarly : 110 emplacements
3 plages dont une surveillée

40 commerces, 2 entreprises, 1 artisan
Taux de chômage 21,6%

2. POURQUOI URBANISER LE MOULINET ?

Ault - Onival, est soumise depuis quelques années, comme l'ensemble des communes de la Baie de Somme, à une pression foncière croissante. L'attrait touristique de la Côte Picarde est connu, et l'enjeu actuel est de trouver le juste équilibre entre développement économique et préservation des qualités liées au patrimoine naturel, paysager et architectural, puis de transmettre aux générations futures de nouveaux lieux pour vivre et travailler en bord de mer en toute sécurité.

La commune est confrontée à l'érosion intense du trait de côte urbanisé. Les coûts de confortement impactent fortement le budget communal sans jamais permettre à la ville de s'adapter à la nouvelle économie touristique telles qu'ont pu le faire les stations littorales voisines.

Le site du Moulinet représente une réelle opportunité de développer la ville en zone côtière sécurisée. Il se trouve en effet à 160 mètres en retrait de la falaise et à 100 mètres de la zone de constructibilité restreinte (repérée au Plan de Prévention des Risques Naturels arrêté en 2001) et n'est donc pas concerné par l'érosion dans les siècles à venir.

Ce site offre une belle superficie pour le développement d'un nouveau lieu de vie d'environ 7 hectares, respectueux des paysages dans lesquels il s'inscrit sur le plateau, ainsi que sur le flanc des vallées, en continuité du tissu urbain déjà existant.

L'implantation de nouveaux logements et équipements à cet endroit bénéficiant de vues exceptionnelles, répond au besoin de renouvellement urbain de la zone côtière soumise à l'érosion ainsi qu'à la volonté d'attirer des actifs travaillant à proximité (Vimeu, vallée de la Bresle,...), des retraités d'ici ou d'ailleurs, des amateurs de paysage et de nature...

La population aultoise en diminution depuis plusieurs années s'en trouvera renforcée.

Le site bénéficie d'un point de vue et d'un patrimoine architectural et paysager exceptionnels qui devront être valorisés et exploités : le belvédère du château surplombe la ville, les falaises, la mer...



un point de vue incontournable pour les habitants, les touristes, les usagers.



La Grand' Rue, artère commerciale du centre-bourg

L'aménagement et la valorisation du Moulinet doivent servir de tremplin et contribuer à renforcer l'attractivité du bourg d'Ault.

Les fonctions à implanter sur le site devront être complémentaires à celles existant dans le centre-ville et profiter aux activités économiques déjà présentes sur la commune.

L'intérêt réside également dans la nouvelle vocation offerte au site : un espace ouvert à tous que les aultois pourront se réapproprier, en complète opposition avec l'usage privé qui en a été fait au cours du siècle dernier.

3. EN MARCHÉ POUR LE LABEL GRAND SITE BAIE DE SOMME

Ault est la porte sud du futur Grand Site. La création d'un nouveau quartier sur le site du Moulinet doit répondre à un enjeu de taille : construire le nouveau visage d'une ville dans un Grand Site.

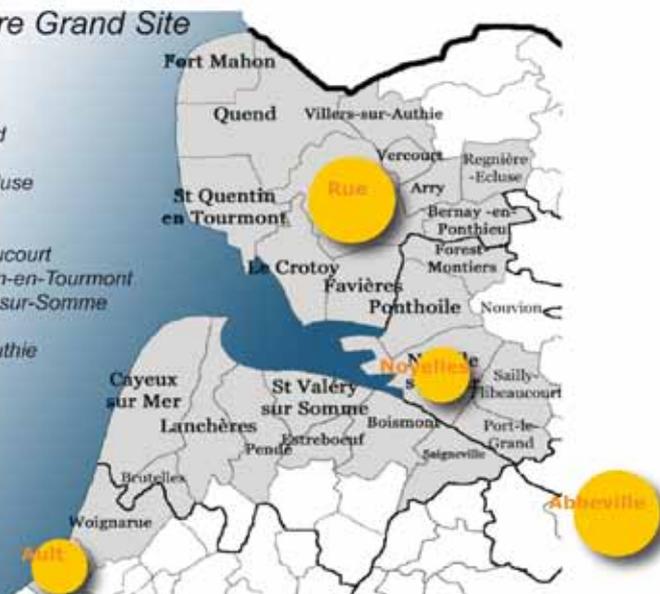
Périmètre « Grand Site Baie de Somme »

Véritable projet de territoire, le futur «Grand Site de France» ne se réduit pas au périmètre des sites classés et protégés en Baie de Somme, ni à la seule frange littorale qui correspondrait à la vision réductrice récente de la baie de Somme limitée aux paysages emblématiques de son littoral. Il s'avère plus judicieux de retrouver le grand périmètre historique de l'ancienne baie maritime, encore lisible dans les paysages actuels. Cette dimension élargie, qui associe les paysages de bas-champs et les marais arrières littoraux à la frange littorale, s'avère être l'échelle réellement pertinente pour protéger les milieux naturels, mieux gérer l'accueil et les flux de visiteurs et enfin, répartir plus équitablement les richesses par le développement économique de l'ensemble du territoire.

Les 26 communes du périmètre Grand Site de l'OGS Baie de Somme

Arry
Ault
Bernay-en-Ponthieu
Boismont
Brutelle
Cayeux-sur-Mer
Estreboeuf
Favières
Forest-Montier
Fort-Mahon
Lanchères
Le Crotoy
Noyelles-sur-Mer
Pendé

Ponthoile
Port-le-Grand
Quend
Regnière-Ecluse
Rue
Saigneville
Sailly-Flibeaucourt
Saint-Quentin-en-Tourmont
Saint-Valéry-sur-Somme
Vercourt
Villers-sur-Authie
Woignarue



4. UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard et la commune d'Ault, étroitement liés sur ce projet, ont étudié, sous les différents aspects, économique, social, environnemental, la meilleure proposition pour aménager le site du Moulinet dans une optique de développement durable. Cet aménagement devra répondre, d'une part, à la pression foncière et au besoin de stimuler l'économie locale, et, d'autre part, à la mise en valeur et au respect de l'environnement et du paysage.

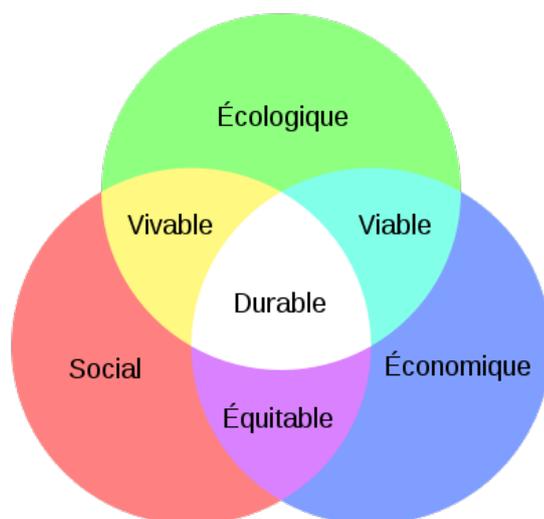
Une méthode et des outils spécifiques seront utilisés afin d'appliquer la démarche durable à chaque phase de l'opération :

- Définition du programme de construction et d'aménagement des espaces publics,
- Conception du projet,
- Réalisation des travaux,
- Exploitation et maintenance.

L'utilisation des énergies renouvelables sera recherchée.

Les 7 objectifs de la démarche sont :

- préserver et valoriser l'héritage des ressources,
- améliorer la qualité de l'environnement local,
- améliorer la diversité,
- améliorer l'intégration,
- renforcer le lien social, sensibiliser et impliquer les citoyens,
- améliorer l'efficacité des services publics,
- évaluer la cohérence du développement de la ville.



I. QUELQUES DATES CLÉS

Arrêté Plan de Prévention des risques naturels

Intégration d'Ault-Onival dans l'Opération grand Site

Acquisition du Moulinet par le Smacopi

Études préalables

Engagement de la révision du Plan local d'Urbanisme

Zonage du site du Moulinet en espaces proches du rivage

Délibération municipale validant le développement d'un quartier de haute qualité environnementale sur le site du Moulinet

Études pré-opérationnelles

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

Travaux de restauration de la porte monumentale Bréhamet

Tranche 1

Tranche 2

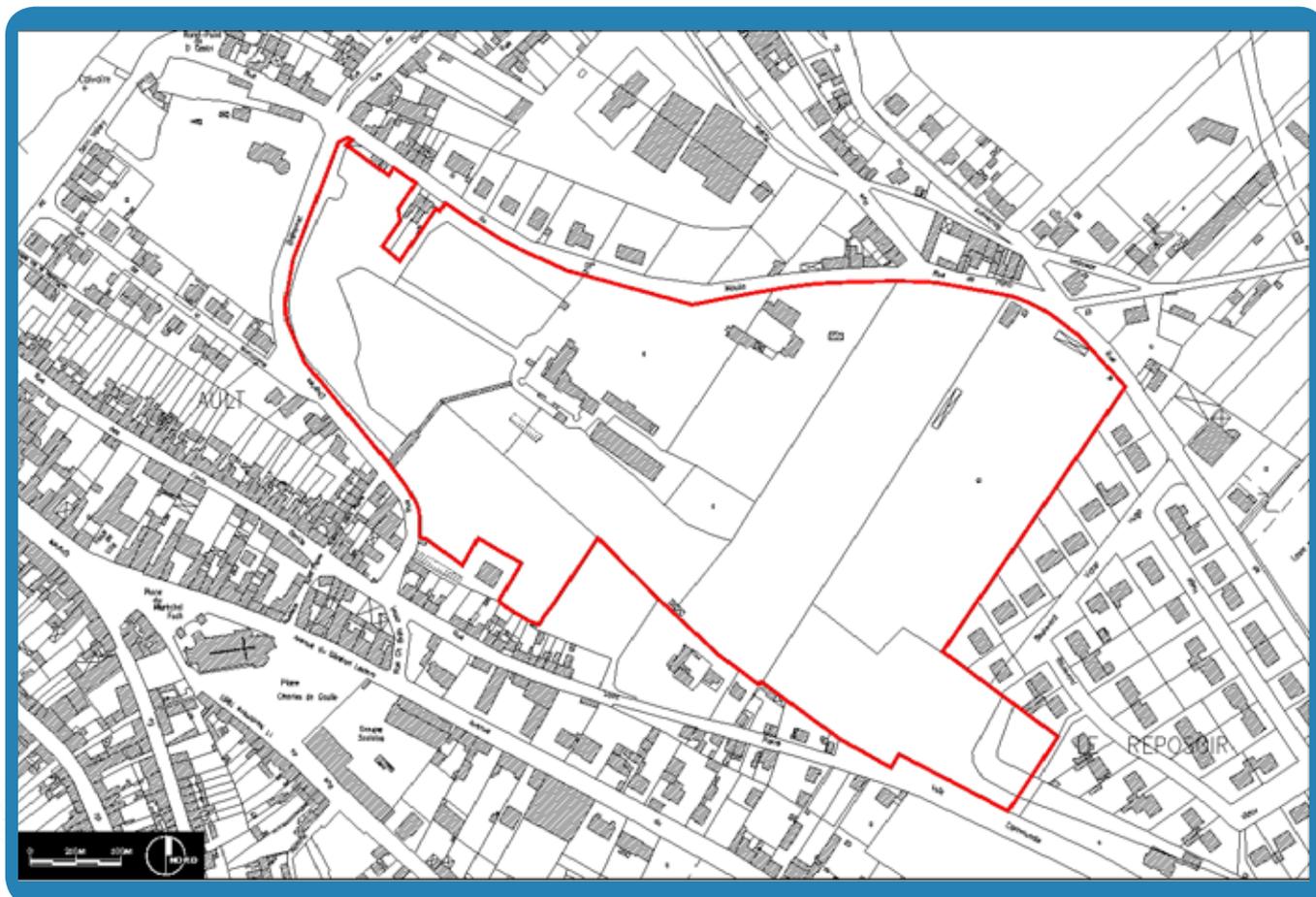


La porte monumentale, rue Charles Bréhamet



La porte monumentale, côté Moulinet

ERRATUM : le schéma du périmètre de la future ZAC ci-dessous annule et remplace celui de la page n°6.



2. LA PROCÉDURE DE ZAC

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est un outil réglementaire permettant d'aménager et d'équiper des terrains.

Elle est régie par les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure ZAC permet :

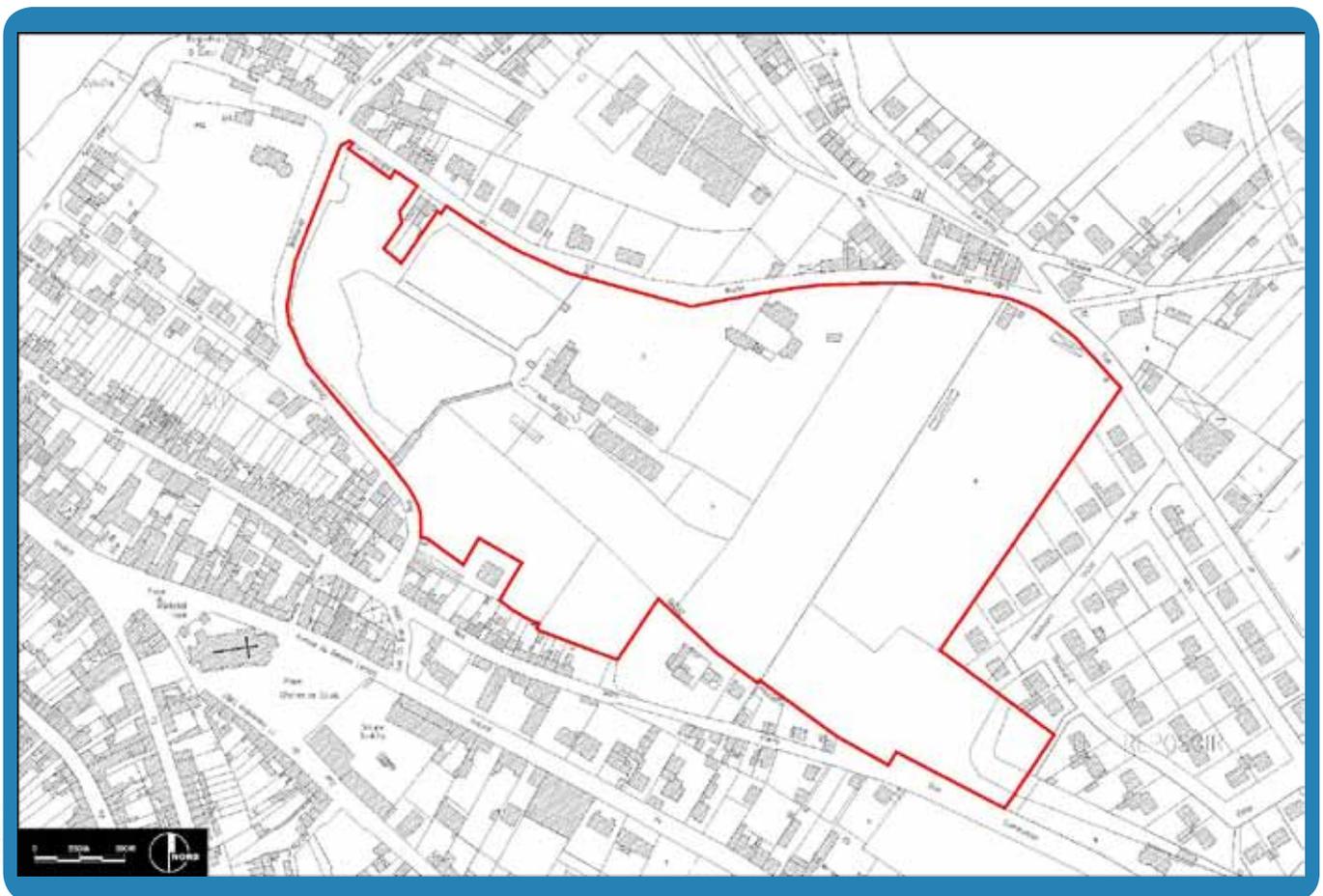
- d'établir et mener à bien un projet d'urbanisme discuté avec la population,
- de conduire une opération combinant l'acquisition de terrains, leur aménagement et la réalisation d'équipements publics et de constructions,
- d'associer, sous le contrôle de leur responsabilité, intervention et initiative privées et publiques.

L'opération consiste en l'aménagement global d'une zone bien définie et ce de manière concertée. L'avenir et la cohérence du projet sont ainsi garantis.



La procédure consiste en trois étapes : elle permet de guider et d'orienter les travaux sans brûler les étapes.

Le périmètre de la future ZAC



La zone concernée est longée par la rue Charles Bréhamet, la rue du Moulin jusqu'au carrefour rue de Paris - rue de Dalhausen. Le lotissement du Reposoir borde la zone à l'est. La rue Saint-Pierre la jouxte en contrebas du lotissement.

3. LA CONCERTATION

La première étape obligatoire de la procédure ZAC consiste en la mise en œuvre d'une concertation qui vise à présenter à la population les orientations en terme de programmation d'aménagement et de recueillir son avis. Par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2008, la ville d'Ault a validé le développement d'un quartier à haute valeur environnementale sur le site du Moulinet. Pour mener à bien ce projet, elle a préféré mettre en place une ZAC en collaboration avec le Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard qui en a pris l'initiative par délibération de son Comité syndical en date du 4 mars 2010.

LES MODALITÉS DE CONCERTATION

La délibération municipale du 2 avril 2010, annonce les modalités de concertation qui ont été définies.

A savoir :

■ MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document est mis à la disposition du public à la mairie d'Ault ainsi qu'au siège du Syndicat Mixte Baie de Somme-Grand Littoral Picard à compter du 15 juillet 2010, durant au moins un mois aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Un registre permettra aux personnes intéressées d'y inscrire les remarques et questionnements qui seront pris en compte lors du bilan de la concertation.



■ RÉUNION PUBLIQUE

Une réunion publique est programmée le jeudi 23 septembre 2010 à 17h30 au casino d'Ault. Le projet de ZAC du Moulinet y sera présenté. Cette réunion sera l'occasion d'échanges avec les participants.

La concertation se poursuit tout au long de l'élaboration du projet jusqu'à la création de la Z.A.C

OBJECTIF 2.

Créer un quartier urbain répondant aux critères du développement durable par une forme d'urbanisation novatrice ouverte et fortement reliée au tissu urbain environnant, un habitat bioclimatique au cœur d'un patrimoine paysager et architectural remarquable :

- les formes urbaines seront en lien avec les typologies traditionnelles de l'architecture balnéaire : une architecture balnéaire du 21^{ème} siècle respectant les nouvelles données environnementales devra être conçue par les maîtres d'œuvre, une fois le programme de construction arrêté,
- l'organisation étagée et sans dispersion dans le paysage, du bâti, permettra d'établir un trait d'union entre le château et le centre-bourg, et entre le château et Onival,
- le regroupement du bâti sur des zones spécifiques choisies permettra de laisser en place de vastes espaces naturels, d'assurer l'harmonie paysagère et de conserver la mémoire des lieux en remettant à jour les traces de l'ancien parc du « château »,
- le relief, la végétation, le cadre paysager uniques seront mis en valeur :
 - o le bâti s'inscrira dans la pente naturelle des coteaux,
 - o les silhouettes du château, du phare, du Moulin de Pierre, des massifs boisés et espaces naturels structurants ne seront pas mises en danger car ces éléments du patrimoine constituent les repères essentiels pour préserver l'identité et la reconnaissance du site,
 - o un « maillage vert » sera établi afin de relier l'ensemble des éléments paysagers dans l'esprit d'une continuité végétale : couronne boisée de la rue Bréhamet, prairies, « parc habité » . Les connexions entre les différentes entités végétales intérieures et extérieures au site pourront former un « corridor écologique ».

Des prescriptions strictes concernant l'aménagement des espaces intermédiaires entre rue et espace privatif des immeubles, les matériaux, les plantations des espaces non bâtis... seront énoncées.

L'objectif d'équilibre entre espace construit et espace paysager sera donc atteint.



OBJECTIF 3.

Établir une relation forte avec les sites majeurs du littoral et de la ville elle-même :

- promenade en belvédère vers les pôles de Mers-les-Bains et Cayeux
- liaisons vers le front de mer du bourg d'Ault et la station balnéaire d'Onival

Des parcours de promenades de découverte du patrimoine architectural et paysager vont traverser le site du Moulinet pour rejoindre les coteaux d'Onival au nord et l'artère commerçante de la grand'rue jusqu'à l'esplanade maritime du centre-bourg, avec connexion aux chemins de grande randonnée vers les villes sœurs. Des cheminements différents seront proposés en fonction des conditions climatiques, afin que l'on soit moins exposé aux intempéries.

Le Moulinet sera également intégré au Plan Vélo de la Côte picarde.

OBJECTIF 4.

Faire de la zone du château le belvédère du Grand-Littoral Picard, avec hôtel-restaurant, espaces de promenade, de détente et de loisirs, cohabitant avec de l'habitat, des services, des bureaux, un espace multifonction à vocation culturelle.

Il est prévu de créer une place publique en belvédère au droit du « château » : la place du Moulinet. Lieu de vie central, elle mettra en valeur le patrimoine bâti existant, et sera l'espace de jonction avec les nouvelles fonctions autres que l'habitat telles que l'équipement culturel, le pôle hôtelier,... Depuis cette place, les perspectives exceptionnelles sur Ault, la mer, les falaises, les bas Champs seront parfaitement mises en scène. Le belvédère du Moulinet sera un maillon prépondérant de l'attractivité de la Côte picarde. Son aménagement doit être considéré comme l'un des leviers économiques de la Baie de Somme Sud.

OBJECTIF 5.

Assurer une bonne gestion des flux touristiques par le développement de modes de déplacements alternatifs.

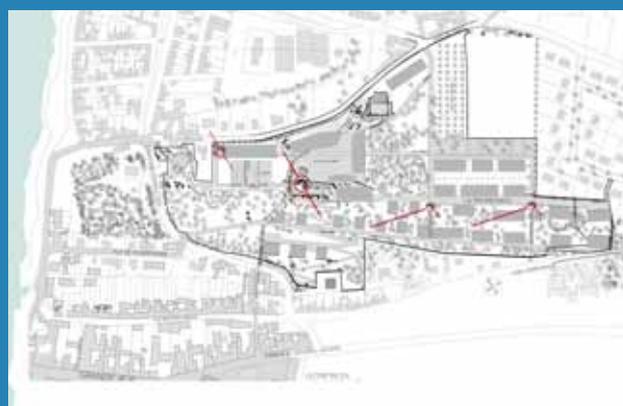
Le site est directement relié à la route départementale assurant les liaisons avec les autres stations côtières. La création d'un parking permettra de décongestionner les espaces les plus proches du rivage, particulièrement en période touristique. Il facilitera la desserte du centre-bourg et du littoral grâce à des cheminements piétons de grande qualité paysagère ménageant des perspectives sur le paysage. L'impact des flux automobiles sur l'environnement sera minimisé grâce à une répartition raisonnée des différents usagers des espaces publics.



Les liaisons douces : piétons et vélos



Les éléments remarquables du patrimoine



Les principaux points de vue panoramiques

www.ault.fr
www.baiedesomme.org

