

Réunion publique

sur le projet d'aménagement du site du Moulinet

organisée par la municipalité d'Ault

samedi 2 avril 2022 à 10h

Notes de réunion prises par Ault Environnement
(avec ses commentaires en italique)

La salle de spectacle du centre culturel de 138 places était quasiment pleine.
Le maire Marcel Le Moigne était accompagné de l'investisseur Alban Ruggiero (Meltgroup), de l'architecte de celui-ci Christelle Gautreau (Bond Society) et de Florian Bouthors directeur de l'aménagement du Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (SMBS-GLP).

Ce 2 avril, c'était la philosophie du projet qui était présentée.
L'investisseur et l'architecte présenteront un projet lors d'une réunion publique en juillet.
La municipalité et le SMBS-GLP, propriétaire du parc du Moulinet et aménageur public, entameront la concertation sur l'aménagement du parc public en septembre 2022.
Le projet hôtelier et immobilier ne pourra voir le jour que si la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) aboutit d'ici 12 à 14 mois de procédure (début de construction début 2024, au mieux).

Rappelons que la constructibilité du parc du Moulinet a été annulée en 2020 par la cour administrative d'appel en vertu de la loi littoral. La Communauté de Communes des Villes Sœurs (CCVS) tente actuellement une révision du Plan Local d'Urbanisme pour rendre possibles des constructions de manière moins dense et plus à l'écart du littoral (sur le terrain de foot). Les procédures de concertation et d'enquête publique donneront l'occasion aux citoyens de donner leur avis dans l'année qui vient. Ault Environnement y prêtera attention.

La vision municipale du projet

Marcel Le Moigne s'est dit fier et content que ce projet dont on parle depuis 2001 s'élabore dans de bonnes conditions d'écoute et de transparence avec l'investisseur. Celui-ci prend des risques mais la collectivité doit s'engager (vente à l'euro symbolique de l'ancien terrain de football, cession de l'atelier municipal à l'angle de la rue Saint-Pierre et de la rue Charles Bréhamet...).

Florian Bouthors a affirmé que le premier projet d'urbanisation « répondait à une époque » et qu'il faut composer avec l'Etat.

Le maire a souligné que ce projet dépasse les limites d'Ault et mériterait le soutien de la communauté de communes (CCVS). Il contribuera à renforcer l'attractivité du territoire.

Il a cité la perspective d'ouverture du phare à la visite quand se règlera le souci avec la commission de sécurité.

Marcel Le Moigne a présenté les grandes lignes du projet.

Le château sera rénové dans son état originel et accueillera l'hôtel (chambres, « belle » brasserie et spa, implanté sous la terrasse du château, versant sud-ouest, pour un impact visuel réduit).

La colonie de vacances sera restaurée, pour accueillir des chambres. L'architecte ne juge pas opportun de la démolir, par mesure d'économie de moyens, par engagement environnemental et par respect pour les souvenirs liés à ce bâtiment.

Des chambres-cabanes, implantées sur le versant sud, permettront de porter le nombre total de chambres à 53, nombre nécessaire pour arriver à l'équilibre de l'exploitation hôtelière.

La Ferme sera réhabilitée. Elle accueillera les locaux destinés au personnel de l'hôtel, mais aussi des espaces disponibles pour les associations ou organiser des concerts, des rencontres, voire un bar associatif...

L'hôtelier « fera vivre le centre culturel ». Mutualiser sa gestion permettra d'économiser.

Une partie du site deviendra un parc communal, ouvert à tout le monde comme aujourd'hui. Des activités de plein air seront possibles : jeux d'enfants, loisirs, rencontres, concerts, spectacles... boudrome, tables de ping-pong... Les aultois seront consultés sur les activités qu'ils souhaitent y voir implantées

L'ancien projet a fait couler beaucoup d'encre et de salive. « Je n'y étais pas favorable ». Le projet de construction de 200 logements sur le coteau était « beaucoup trop bétonné » et ne répondait pas aux exigences environnementales. On s'est aperçu ensuite qu'il ne respectait pas la réglementation. « Si on est plusieurs à regarder ce projet, on obtiendra un résultat plus satisfaisant ».

Le terrain de foot sur lequel il n'y a plus d'équipe depuis 3 ans est un « endroit idéal pour construire » une centaine de logements (maisons et petits immeubles, de hauteur limitée), le long du lotissement du Reposoir. Il y aura 20% à 25% de logements sociaux. Cette construction permettra d'atteindre un équilibre financier. Il faudra que cela soit conforme au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et au Plan Local d'Urbanisme.

Une résidence seniors est prévue dans le projet, sur l'ancien local des pompiers rue Charles Bréhamet. Elle ne sera pas médicalisée. La gestion sera mutualisée avec l'hôtel qui a du personnel jour et nuit. Les appartements pour seniors répondront aux besoins d'habitants qui résident dans des maisons anciennes inadaptées et qui sont isolés. Il y aura des espaces partagés, de l'entraide. Les petits commerces seront à proximité. Cette résidence dénommée Ault-René a reçu le 10 mars 2022 le sceau de l'excellence dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » lancé par les ministères de la culture et du logement.

Les espaces publics seront aménagés par la commune et le SMBS-GLP qui, selon Florian Bouthors, va missionner un paysagiste pour y travailler à partir de septembre. La commune deviendra propriétaires de ces espaces et en assurera l'entretien.

La vision de l'architecte

L'architecte a affirmé que son agence d'architecture est engagée sur la responsabilité environnementale et sociale. La construction doit avoir du sens et une faible empreinte carbone (*gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique*). Elle doit utiliser des matériaux de réemploi, des matériaux locaux, biosourcés qui réduisent l'impact carbone.

Cela remet en cause « tous ces terrassements et tout ce béton coulé » dans l'ancien projet. Il y a 30 ans, on ne se posait pas de question pour bitumer. On construira sur le plateau et non pas sur le coteau, comme prévu à l'origine, pour éviter les terrassements. Des cabanes seront construites sans dalle béton. Les équipements de jeu, de loisirs et de sport du parc public seront utiles à l'hôtel qui n'en sera pas doté.

Les espaces boisés doivent être préservés et leur inconstructibilité doit être inscrite dans les règles. L'architecte a dit aux aultois qu'elle souhaite travailler ensemble sur le programme des anciens locaux de la ferme. Il y a déjà quelques idées : locaux pour le personnel de l'hôtel, salles d'activités, de séminaires, associatives, bar...

Les intentions de l'investisseur

L'investisseur est la société Meltgroup qui a plusieurs hôtels en projet et qui s'appuie sur Turenne Finance qui a des participations dans une quarantaine d'hôtels. La promotion immobilière de logements n'est pas son métier.

Alban Ruggiero veut avoir le moins d'impact possible sur l'environnement. « Bétonner la côte ne nous intéresse pas ». Ce serait une aberration écologique de détruire et de reconstruire.

L'hôtel ne sera pas hyper haut de gamme et grillagé. Il y aura des chambres dans le château et dans la colonie qui est un balcon sur la mer. Des cabanes en bois (Habitat Léger de Loisir) viendront en complément pour arriver aux 53 chambres qui permettent l'équilibre de l'exploitation hôtelière.. Un spa sera construit près du château et sera ouvert au public. Un restaurant, belle brasserie, sera accessible à tous. Il pourra y avoir de l'évènementiel dans la ferme pour faire revenir les gens. La résidence seniors comprendra des studios pour accueillir des amis ou de la famille. Ses logements seront bien isolés et donc peu coûteux en fonctionnement.

Il y aura 35 à 40 salariés en équivalent temps plein.

Le schéma financier est très compliqué avec la restauration des bâtiments et le désamiantage.

Il y a un problème de Plan Local d'Urbanisme à régler.

« On veut avoir vos idées programmatiques » pour la ferme. La conception de la résidence seniors se fera avec les habitants.

Les réactions dans la salle

La plupart des intervenants expriment leur satisfaction d'être informés et de la philosophie du projet. Des habitants du lotissement du Reposoir s'inquiètent des constructions sur le terrain de foot : perte de la vue sur la mer, inquiétude quant à la hauteur des constructions.

Des idées sont lancées pour la ferme : résidences d'artistes pour les pays d'Europe du nord, centre médical qui manque à Ault.

Le manque de médecins est un problème pour les habitants et le sera aussi pour les touristes accueillis à l'hôtel et pour les futurs habitants de la résidence séniors.

Un habitant juge nécessaire de prévoir des chambres pour polyhandicapés dans l'hôtel. Il lui est répondu que 6 chambres adaptées sont prévues.

La question est posée de la localisation du spa. Il est répondu qu'une étude est menée pour essayer de le localiser sous la terrasse au sud-ouest de l'hôtel.

Certains s'inquiètent du financement du projet, de la solidité financière de l'investisseur, de la cession à l'euro symbolique de propriétés communales.

Un participant souhaite que ce projet qui paraît idyllique et consensuel « ne se ratatine pas » par la suite. Ault a perdu son bureau de poste et son office du tourisme. Le coûteux centre culturel récemment construit n'a que très peu d'usages. On n'a pas été capable d'élargir le sentier des douaniers rue Ernest Jamart, là où il est difficile de se croiser. Bancs et tables ont été installés square des Bessaints face à la mer, là où on ne voit ni le Hable d'Ault ni les falaises. Il y a eu manque de concertation.

Un autre participant fait remarquer que le plancher posé derrière le casino aurait pu servir pour élargir le passage rue Ernest Jamart.

Le maire répond :

. Le service postal mis en place à la mairie à la place du bureau de poste accueille 400 personnes par semaine.

. Pour l'Office de Tourisme, « on est obligé d'évoluer ». Un premier accueil est dorénavant assuré au Petit Aulty. L'accueil approfondi a lieu au Tréport et à Mers.

. « Je ne peux pas entendre dire qu'il n'y a pas eu de concertation ». Le projet d'aménagement du square des Bessaints a été largement modifié après concertation et cela a coûté 120 000 € de plus.

Quelques questions qui mériteraient des éclaircissements

. L'investisseur affirme que son métier est l'hôtellerie et pas la promotion immobilière.

Qui va assurer la promotion immobilière de la centaine de logements à construire sur le terrain de foot et ses abords ? En quoi cette opération immobilière permettra d'équilibrer la coûteuse opération hôtelière ?

. Qui assurera l'investissement de la résidence séniors ? Quelle aide apportera la commune à travers le prix de vente du terrain de l'atelier municipal de la rue Charles Bréhamet ? La mutualisation de personnel avec l'hôtel signifie-elle que la résidence séniors sera gérée par l'hôtel ?

. Quel sera le partage de responsabilité entre la commune et le SMBS-GLP pour les espaces publics : maîtrise d'ouvrage des aménagements, financement ? Pourquoi l'architecte de l'investisseur se montre impliquée dans le projet des espaces publics ? Qu'est-ce qui garantira que le SMBSGLP, qui dit missionner un paysagiste pour les espaces public, ne fera pas des projets anti-écologiques comme le projet initial heureusement bloqué par la loi littoral et comme les murailles réalisées autour du centre culturel en 2021 malgré les protestation et les propositions d'Ault Environnement et malgré l'arrivée d'une nouvelle majorité municipale en 2020.

. Quelles garanties seront données pour une concertation approfondie qui permettrait d'éviter les regrets et mécontentements concernant la concertation inaboutie sur l'aménagement des abords du centre culturel et sur l'aménagement du centre-bourg ?

. Quelle forme de mutualisation avec l'hôtelier de la gestion du centre culturel est envisagée par la municipalité ?