

Réunion publique

sur le projet d'aménagement du site du Moulinet

organisée par la municipalité d'Ault

samedi 12 novembre 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 assez pleine.

Le maire Marcel Le Moigne était accompagné de l'investisseur Alban Ruggiero (Meltgroup), de l'architecte de celui-ci Christelle Gautreau (Bond Society), de Florian Bouthors directeur de l'aménagement du Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (SMBS-GLP), d'Aline Cauchy architecte-urbaniste de l'atelier Georges Urbanisme et Paysage missionné par le SMBS-GLP pour l'étude de l'aménagement des espaces publics et du paysage et d'Alice Doyen du service urbanisme de la communauté de communes C CVS.

Marcel Le Moigne a rappelé que le 2 avril, c'était la philosophie du projet qui avait été présentée. Aujourd'hui, c'est de la modification du Plan Local d'Urbanisme et du projet de création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qu'il s'agit. Ces procédures sont nécessaires pour faire aboutir le projet hôtelier et immobilier.

Florian Bouthors a évoqué le travail fait depuis avril sur le paysage (atelier Georges) et la biodiversité (cabinet Rainette, bureau d'études en écologie). Un dossier de création de ZAC sera soumis à enquête publique au printemps 2023.

Commentaire d'Ault Environnement. 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 lettre aux adhérents d'Ault Environnement du 26 avril 2022 avait fait un compte-rendu de la réunion publique du 2 avril.

Christelle Gautreau, architecte, a rappelé le projet présenté le 2 avril. Il y a dix ans le projet de ZAC prévoyait beaucoup de terrassements et de constructions sur le coteau. Le nouveau projet construit un petit quartier d'habitat familial sur le terrain de foot déjà artificialisé et se limite à des cabanons sur le coteau.

Le patrimoine bâti en sommeil sera remis en valeur avec une faible intervention sur l'architecture. Le château sera désamianté. Un restaurant sera installé au rez-de-chaussée. 11 chambres seront installées dans les étages. Une petite extension sera faite sous la terrasse pour un spa. La structure en béton de la colonie sera mise en valeur. Une circulation sera aménagée entre le château et certains bâtiments. Une étude technique des bâtiments sera présentée en détail dans quelques temps.

Les cabanons seront de petite emprise, posés sur des fondations qui laissent passer l'eau de pluie.

La ferme pourrait accueillir des activités diverses : un espace de coworking et un espace festif.

Le parc sera aménagé pour la promenade.

Le plan d'installation du chantier sera étudié avec le cabinet Rainette pour impacter le moins possible l'environnement.

Un projet d'habitat senior verra le jour à proximité du centre-bourg.

Le quartier d'habitat qui n'est pas encore dessiné comprendra des logements individuels, des petits collectifs et des intermédiaires. Il sera très vert, très paysager. Le bâti sera compact pour faciliter l'isolation thermique. Les logements auront une double exposition et une ventilation naturelle.

Le Plan Local d'Urbanisme inscrira en zone N, naturelle inconstructible, le terrain qui devait être construit au nord, le long de la rue du Moulin. Le coteau qui était constructible sera inscrit en zone Nl, quasiment pas constructible où pourront être construits des cabanons. Le terrain de foot et le terrain qui le prolonge seront classés en zone UB et pourront accueillir au maximum 120 logements.

Aline Cauchy, architecte-urbaniste, a constaté l'évolution du paysage de l'état de prairie vers le boisement et la broussaille. Il sera proposé une gestion des coteaux embroussaillés, une gestion des arbres et une gestion de l'eau pluviale intégrée au paysage, au plus près pour éviter le ruissellement.

Différents types de chemins seront proposés avec des revêtements plus ou moins durs, du plus entretenu au moins entretenu.

Après ces présentations, la salle a pris la parole.

Des habitants du lotissement du Reposoir, voisin du terrain de foot, s'inquiètent de la quantité de logements qui seraient créés. Il avait été dit 90 logements et il est question de 120 aujourd'hui. Pour atteindre une telle densité, il va y avoir des barres. Quelle sera la hauteur maximum des constructions? Une personne s'inquiète de l'impact visuel sur la vallée. Une personne demande quel sera l'impact sur la circulation automobile et juge que l'entrée de ville avenue du Général Leclerc est comme une autoroute. Une personne affirme qu'une loi Herzog ne permet pas de supprimer un terrain de sport sans en créer un en remplacement.

Florian Bouthors ne sait pas la hauteur maximum autorisée en zone UB, probablement 2 ou 3 étages au dessus du rez-de-chaussée. Il n'est plus permis de construire en aussi faible densité que le pavillonnaire de la zone UC. Une étude d'impact sur la circulation a été faite en son temps. Il y aura moins de logements dans le nouveau projet qui est de taille peu importante. Le parking du centre culturel servira de relais pour aller à pied vers la mer.

Marcel Le Moigne témoigne des demandes de logement qu'il reçoit de la part de jeunes.

Commentaire d'Ault Environnement. Le PLU adopté en 2017 prévoyait pour la zone d'habitations futures du Moulinet, appelée UB, une hauteur maximale de deux étages au dessus du rez-de-chaussée, plus un comble ou un attique (étage en retrait), ce qui peut faire jusqu'à 12 mètres de hauteur au faitage du toit. Un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation précisait certaines prescriptions, dont des cônes de contraintes sur le paysage, de l'ouest au nord-est. Dans la zone UA, en centre-bourg, la hauteur maximum est de 12 mètres. Dans les zones pavillonnaires (UC) et au Bois de Cise (UD), la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faitage.

Florian Bouthors ne connaît pas de loi s'appliquant à la suppression d'un terrain de sport.

Marcel le Moigne signale l'aménagement en cours de terrains d'activité physique et ludique rue Dalhausen près de l'école et rappelle qu'il n'y a plus de club de foot.

Ault Environnement demande combien de cabanons le PLU permettra de construire sur le coteau et si les arbres seront préservés.

Florian Bouthors ne sait pas combien de cabanons la zone N1 permet de construire.

Marcel Le Moigne dit que le projet hôtelier comprend 40 cabanons.

Aline Cauchy affirme que l'implantation des cabanons se fera en fonction de la végétation existante. Un diagnostic phytosanitaire sera fait sur les arbres. Des arbres sont étouffés par leur densité. On pourra déplacer des pousses naturelles pour les replanter ailleurs.

Christelle Gautreau considère qu'il s'agit surtout de broussaille, ce que conteste Ault Environnement.

Une habitante de la rue du moulin n'a pas pu être là le 2 avril et n'a pas pu savoir ce qui a été présenté. Elle demande quels moyens seront mis en œuvre pour que la concertation soit une vraie concertation, une coconstruction. Y aura-t-il un site internet? Quels documents seront mis à disposition? Prendrez-vous en compte les avis avant de concevoir le projet?

Cette habitante est contente qu'on se préoccupe enfin du patrimoine et de l'environnement. Le merveilleux rideau végétal promis rue du Moulin devant le centre culturel n'est pas devenu une réalité. Elle craint les nuisances de sonores s'il y a des concerts en plein air. Elle a peur qu'il y ait une course en avant pour équilibrer financièrement. Un projet hôtelier pour équilibrer le fonctionnement du centre culturel. Un projet immobilier pour équilibrer l'investissement hôtelier.

Florian Bouthors informe que la présentation du 2 avril est en ligne sur le site du SMB-GLP. Il en sera de même pour la présentation d'aujourd'hui. Il est possible d'exprimer des avis sur le site internet du SMBS-GLP et sur des registres en mairie et au siège du SMBS-GLP à Abbeville.

*Commentaire d'Ault Environnement. Nous avons trouvé l'information sur le site du SMBS-GLP : https://www.baiedesomme.org/milieunaturels/docs/2022-10-18_168562022-10-13-123672022-10-13-1385-1422-Ry-union-publique-du-2-avril-2022-compressed.pdf
Nous n'avons pas trouvé d'information sur le site de la mairie d'Ault*

Florian Bouthors affirme que l'investissement de 2,5 millions d'euros du centre culturel a été imaginé pour attirer un investisseur privé.

Alban Ruggiero parle d'un investissement hôtelier de 15 millions d'euros qui a besoin d'un programme annexe à bilan financier plus positif pour s'équilibrer.

Il faudra travailler pour que les voisins soient le moins impactés possible.

En tant qu'hôtelier, il veillera qu'il n'y ait pas d'activités produisant des nuisances sonores pour sa clientèle, et donc pour le voisinage.

Ault Environnement souhaite coconstruire le projet d'aménagement du parc. L'association a des gens motivés et compétents qui ont déjà fait des observations sur le patrimoine végétal et peuvent faire des propositions.

Aline Cauchy répond qu'il sera possible de donner un avis mais qu'il n'y aura pas de coconception.

Florian Bouthors fournira des documents à Ault Environnement. Cela pourra faire l'objet d'un bel atelier, en balade et en salle.

Une personne demande des précisions sur la résidence seniors.

Alban Ruggiero répond qu'il y aura 30 à 40 logements pour garder une taille humaine. La résidence ne sera pas médicalisée. La gestion sera adossée sur l'hôtel pour mutualiser du personnel (maintenance, restauration). Les travaux pourraient débuter au 1^{er} trimestre 2024 si le PLU est révisé à l'été 2023.

Autres questions et propositions sur le projet:

- . Il faudrait valoriser les eaux de pluie en les récupérant.
- . Il faudrait définir qui entretiendra les espaces publics entre la commune et l'hôtel.
- . Pourquoi vous ne mettez pas de moutons ?
- . Impact de l'aménagement et de l'entretien du parc sur le budget communal.

Autres demandes sur la révision du PLU :

- . Un propriétaire de terrain rue Dalhausen demande s'il est possible de rendre constructibles 4 parcelles actuellement inconstructibles.

Florian Bouthors précise que la révision du PLU ne concerne que la zone du Moulinet dont la constructibilité a été remise en cause par le tribunal administratif.

Marcel Le Moigne répond que d'autres modifications pourront intervenir dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Alice Doyen répond pour la CCVS que cela ne sera pas possible en raison des nouvelles restrictions nationales à l'urbanisation.

. Ault Environnement demande à ce que l'engagement municipal pris en 2017 soit tenu. Il lit la lettre du 6 mars 2017 de la maire de l'époque au commissaire enquêteur en réponse aux critiques d'Ault Environnement sur la suppression d'une protection d'espace boisé et l'affaiblissement de la protection des autres espaces boisés du parc du moulinet: « l'ensemble des espaces boisés du territoire communal seront repris en Espaces Boisés Classés (protection la plus forte), après avis de la commission des sites, et ce, dès la première révision du document ».

Marcel Le Moigne répond que cela ne pose pas de problème.

. Ault Environnement demande par ailleurs que soit tenu l'engagement du candidat Marcel le Moigne à l'élection municipale de sortir le règlement du Plan de Prévention des Risques du règlement du PLU en se limitant à annexer au PLU la servitude du PPR dont on espère qu'elle sera moins contraignante lors de la révision du PPR et sa mise en conformité avec la loi Climat et résilience d'août 2021.

Alice Doyen répond que la loi impose d'intégrer au PLU les règles du PPR.

Commentaire d'Ault Environnement. En réalité, l'article 242 de la loi climat et résilience d'août 2021 prévoit que le document graphique du Plan Local d'Urbanisme délimite la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans et la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Il précise que, dans la zone de recul prévisible à 30 ans, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation, les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et les extensions de constructions existantes à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Cette disposition est plus souple que le PPR des Falaises qui interdit toute extension, y compris dans la zone de recul de 30 à 100 ans, sauf peut-être en cas de « mise aux normes », dont n'est pas précisé le sens. Par ailleurs le PPR actuel conditionne tous travaux à la production, par le propriétaire, à ses frais, d'une expertise prouvant que ces travaux n'aggraveront pas le risque d'érosion de la falaise, ce qui est absurde la plupart du temps. Il reste à savoir comment sera interprété le caractère démontable de l'extension.