

**AULT**

**LA COLLINE DU MOULINET**  
**RÉUNION PUBLIQUE 12 NOVEMBRE 2022**

# PRÉSENTATION INTERVENANTS



Marcel Le Moigne,  
Maire d'Ault



Christelle Gautreau  
Architecte Bond Society



Alice Doyen  
Communauté de Commune  
des Villes Sœurs



Aline Cauchy  
Paysagiste Atelier Georges



Florian Bouthors  
Directeur de l'aménagement SMBS GPL



Vincent Maheut  
Conseil en stratégie territoriale  
et urbaine PLU



Alban Ruggiero  
Groupe Melt, opérateur hôtelier



Aurélie Leman  
Designer de territoire  
Dossier de création de ZAC



Cloé Francisco  
Expertises écologiques  
Étude d'impact



# ORDRE DU JOUR

## PROJET DE ZAC RÉVISION DU PLU



Délimitation de la ZAC  
de la colline du Moulinet

Rappel du contexte PLU :  
Une délibération du 10/09/2021 a  
invalidé le PLU en vigueur

Le PLU est en cours de révision  
suite à une délibération du  
28 juin 2022 établissant le  
protocole de révision du PLU.

Les modifications visent à  
cadrer les constructions  
de la ZAC du Moulinet avec  
notamment :

- > Création d'une zone  
UB/1AU pour construction de  
logements
- > Augmentation zone N/NL
- > Modification du plan de  
zonage

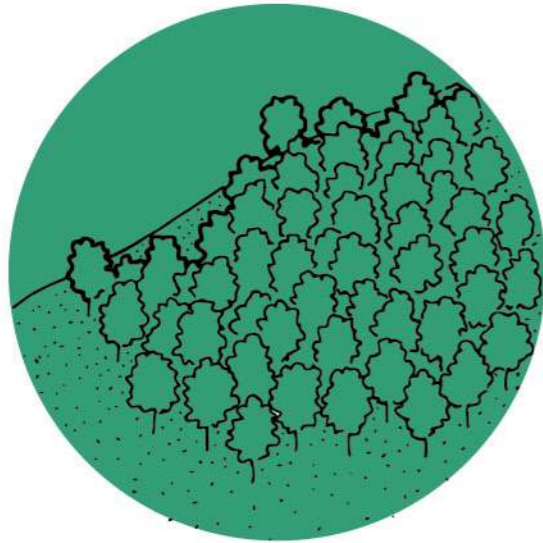




Périmètre du projet  
d'aménagement

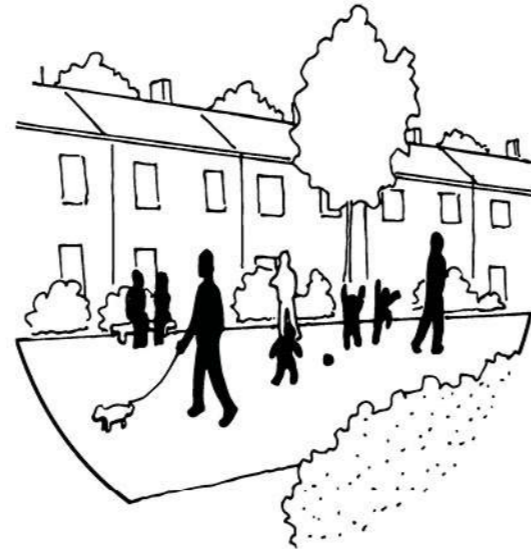


# LES GRANDES INTENTIONS DE LA ZAC DE LA COLLINE DU MOULINET



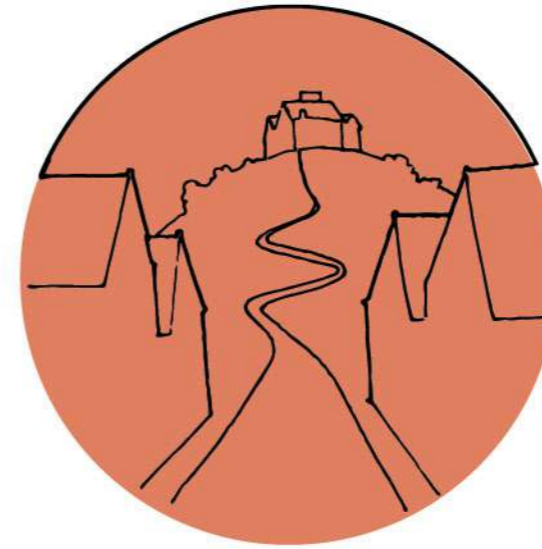
## PAYSAGE

Le projet de la Colline du Moulinet veillera à protéger le patrimoine paysager existant et/ou passé, et à créer un quartier où la préservation de la nature et de la biodiversité sera au cœur de la conception du projet. La gestion de l'eau sera également raisonnée.



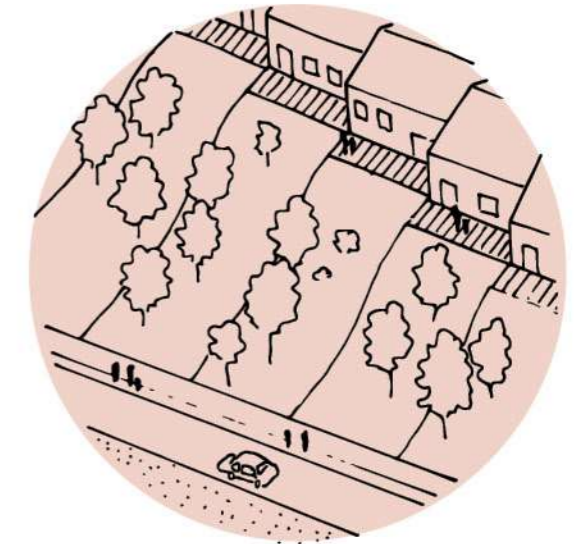
## PROMENADE

La colline du Moulinet est d'ores et déjà un lieu de promenade pour les Aultois. On y accède via la Porte du Moulinet et on découvre le site, aujourd'hui sans usage. L'objectif du projet est de venir entretenir, multiplier et animer les différentes promenades sur la Colline du Moulinet.



## DESTINATION TOURISME ET CULTURE

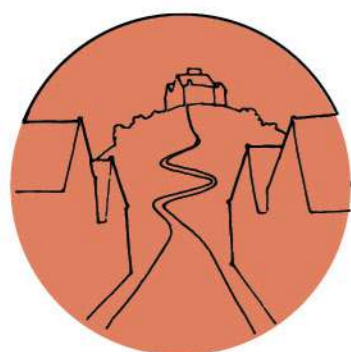
Déjà attirante grâce au Château et au Centre Culturel, la colline du Moulinet sera demain un lieu de destination accueillant du public : hôtel, restaurant, spa, ferme du Moulinet. Entre réhabilitation et construction neuve, le projet fera la part belle à la mise en valeur de l'existant.



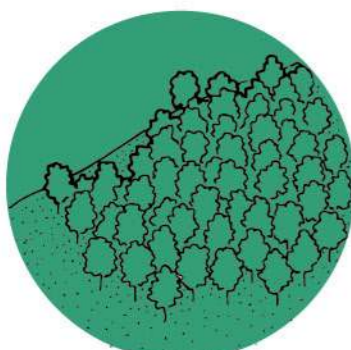
## BIEN VIVRE HABITAT

Le quartier va compléter ses équipements avec des logements. Des logements seniors à proximité directe du centre bourg, et des logements sur l'ancien terrain de football. Ces nouveaux logements proposeront un habitat de qualité, intégré à la ville d'Ault.





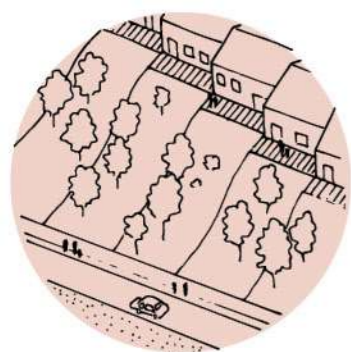
**DESTINATION**  
TOURISME ET CULTURE



**PAYSAGE**



**PROMENADE**



**BIEN VIVRE**  
HABITAT



## PROGRAMMATION MIXTE

Une programmation mixte qui valorise les caractéristiques pré-existantes du site : son patrimoine naturel et le patrimoine architectural du Château du Moulinet et de ses annexes.

Le projet de la Colline du Moulinet vient magnifier le patrimoine naturel, réhabiliter le patrimoine bâti, faire vivre la Colline grâce à un hôtel, un restaurant et un spa, animer le centre culturel, et proposer une nouvelle offre de logements pour accueillir d'actuels habitants de Ault de manière plus adaptée et de nouveaux habitants.



The background is a stylized illustration of a tropical forest. It features several palm trees with fronds rendered in dark brown and black lines against a light orange background. In the lower right, a person is depicted in a similar stylized manner, wearing a light-colored shirt and dark pants, looking towards the left. The overall color palette is warm, dominated by shades of orange and brown.

# **LIEU DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER**

**ENTRE ACCESSIBILITÉ, VALORATION ET  
PRÉSERVATION**



# SITE AUX PRISES AVEC SON TERRITOIRE



La Manche



Falaises picardes



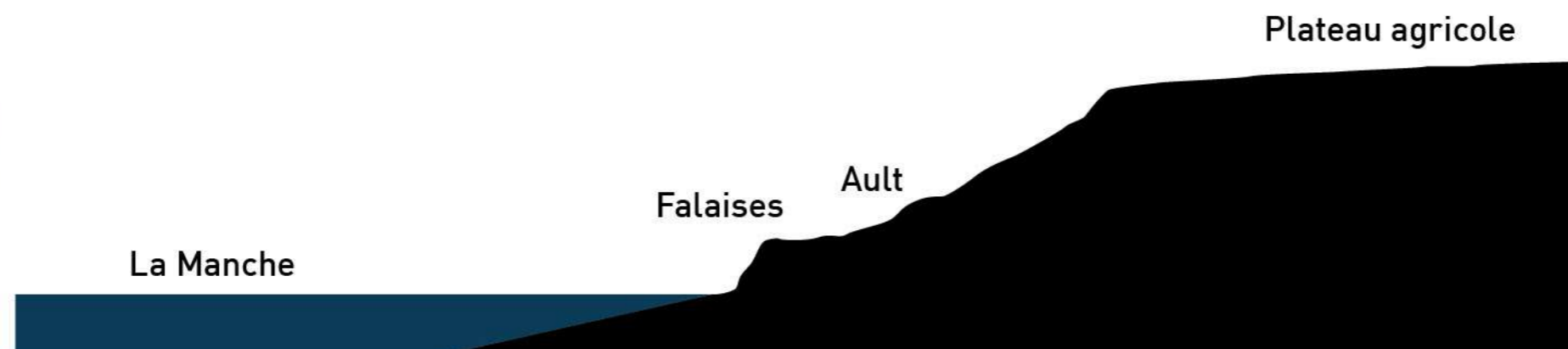
PNR Baie de Somme



Plateau agricole



**Cartographie de repérage** Ault est une commune rurale et littorale de la Manche, proche de l'embouchure de la Somme. Elle fait partie de la région Hauts-de-France



**Coupe paysagère** Ault, entre La Manche et le plateau agricole

L'omniprésence des éléments naturels (mer, falaises) marque fortement le paysage de la commune et s'accompagne d'aléas importants.

## UN TRAIT DE CÔTE EN MOUVEMENT

Les limites de la commune côté mer sont dessinées par le contour des falaises abruptes de craie, friables et qui en s'écroulant grignotent au fur et à mesure des mètres de terrain. Ainsi le trait de côte recule.

## RISQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

Par sa situation littorale, la commune est également exposée à la montée du niveau de la mer, conséquente au réchauffement climatique (fonte des glaces et dilatation thermique) et à des événements tempétueux plus intenses.

## L'EAU SOUS TOUTES SES FORMES

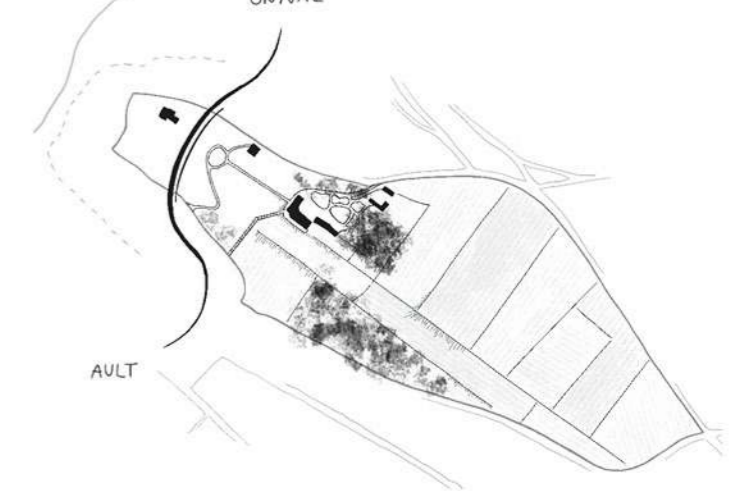
Plus ponctuellement, en raison des fortes déclivités et de la position en contrebas d'un plateau agricole, la commune est régulièrement exposée à des inondations qui s'accompagnent de coulées de boue, à l'image des inondations du 21-22 juin et du 4 juillet 2021. Ces événements fragilisent particulièrement le sol crayeux et entretiennent la fragilisation des falaises.



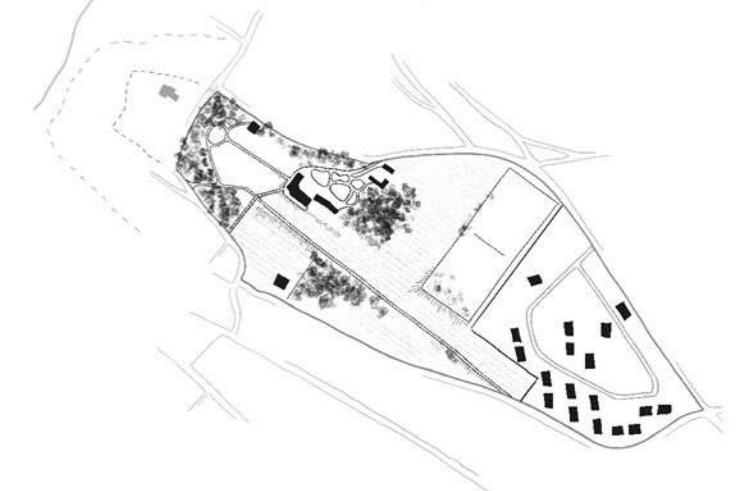
# ÉVOLUTION DYNAMIQUE DES MILIEUX DE LA COLLINE



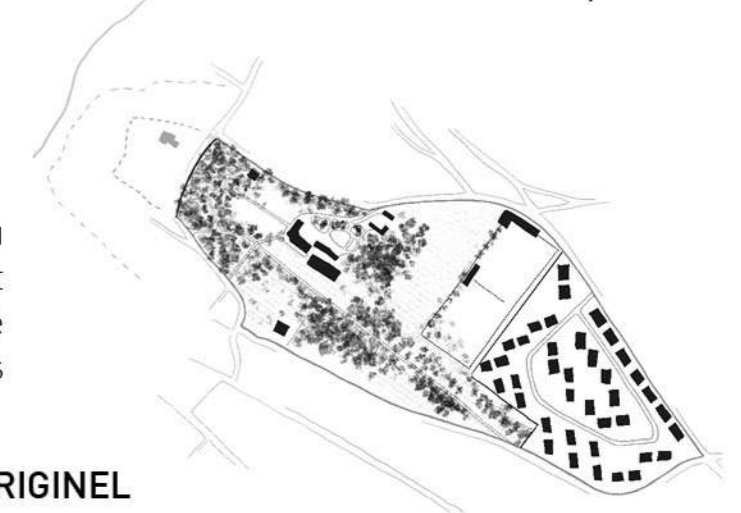
1920-40 La séparation de la colline du côté falaise



1945-75 Enclavement de la colline par la construction des nouveaux quartiers d'habitat



2000-20 L'extension des espaces boisés et naturels, suite à l'abandon des bâtiments historiques



## LÉGENDE - UN TERRITOIRE EN TRANSITION

Historiquement la colline du Moulinet est un prolongement du plateau agricole et principalement occupée de prairie calcicole. Avec le temps et la construction du lotissement Le Reposoir la colline du Moulinet a été détaché du plateau agricole et s'est au fur et à mesure densifier en fourrés et ronciers.

> SE RAPPROCHER SUR LA COLLINE DU MOULINET DE SON ÉTAT ORIGINEL



# HISTORIQUE DES LARRIS



## Les larris de Saint-Aubin-Rivière

Rien ne ressemble plus à un larris qu'un autre larris... Cependant, si le milieu est le même, l'environnement diffère. Ici en vallée du Liger, le coteau de Saint-Aubin-Rivière, géré par le Conservatoire d'espaces naturels de Picardie domine un paysage de bocages, de pâtures et de terres agricoles, avec, en toile de fond, les massifs boisés d'Argüel et de Liomer. Sur le coteau calcaire, s'épanouissent une faune et une flore riches et remarquables, avec notamment de nombreuses orchidées.

retien de cette partie du site. Les insectes s'y développent nombreux, tels les papillons, araignées, bourdons, abeilles, criquets et sauterelles.

### Vue panoramique

Au niveau d'un grand pin, vous atteignez le premier point de vue sur le village de Saint-Aubin-Rivière. Le second est situé à proximité sur le rebord de la corniche. De là, vous dominez la vallée du Liger. En face, vous observez les terres fertiles cultivées, en contrebas, les pâtures et les boisements sur votre gauche. Il est intéressant de se rappeler qu'il y a une soixantaine d'années, cette

partie boisée était un vaste larris aride. Faute d'entretien depuis la disparition du pâturage, le boisement a peu à peu pris le dessus.

Après cette étape, redescendez en empruntant le sentier escarpé jusqu'au passe clôture, ou retournez sur vos pas. Passez l'enclos jusqu'à une bifurcation sur la droite. Vous atteindrez d'anciennes terrasses, jadis exploitées en cultures vivrières (légumes, pommes de terre...). Au bout, prenez à gauche le chemin dit «de Pierre» jusqu'au retour au point de départ.

A Saint-Aubin-Rivière, l'ensemble de la commune est mobilisé pour l'entretien du site géré par le Conservatoire d'espaces naturels de Picardie.



Outre l'action efficace des bénévoles dans le cadre des chantiers, l'entretien se fait grâce à l'appétit des brebis. Le Conservatoire d'espaces naturels de Picardie a pu rétablir le pâturage grâce au partenariat avec un éleveur qui mène son troupeau sur le site pour permettre le maintien de la faune et de la flore. Des chantiers spécifiques sont consacrés à l'éclaircie des fourrés de genévriers pour permettre à la lumière de filtrer.

## Près d'Abbeville. Des moutons pour retrouver le larris d'antan à Yonval

Une quarantaine de moutons est arrivée sur le larris de Yonval. Leur mission : débroussailler le site afin que ces coteaux calcaires retrouvent leur visage et leur flore d'antan.



Une quarantaine de moutons font office de débroussaillage naturel sur le larris de Yonval (©Le Journal d'Abbeville)

Le point de départ de la promenade se situe le long de la route qui relie Saint-Aubin-Rivière à Andainville, juste après le pont sur le Liger. Empruntez alors le chemin qui démarre sur la droite après la ferme (moulin à eau). Le sentier grimpe en lacets, à couvert sous les érables et les hêtres. Au printemps, les grappes de fleurs jaunes des cyrises annoncent la proximité du larris. Aux premiers genévriers, vous y êtes. Les conifères couvrent le coteau. Sur les tapis d'herbes rases, les Hippocrépides fer à cheval à fleurs jaunes et les Globulaires bleues attirent de nombreux papillons. Un peu plus loin, vous accédez à l'enclos où pâturent les brebis.

### A la découverte des hôtes des lieux

Un peu plus haut, vous êtes sur la partie la plus remarquable du



L'Ophrys bourdon : Adaptée aux conditions de vie difficiles imposées par ces pentes crayeuses rases et sèches, la flore du larris présente une jolie palette de couleurs telles les bruns et roses des fleurs de l'Ophrys bourdon.

larris. La végétation y est moins dense, moins envahie par les broussailles. On y remarque l'Anémone pulsatile, du Thym couché et de nombreuses espèces d'orchidées sauvages, comme l'Orchis bourdon.

Ce bon état de conservation s'explique par la présence des lapins qui ont contribué à l'en-

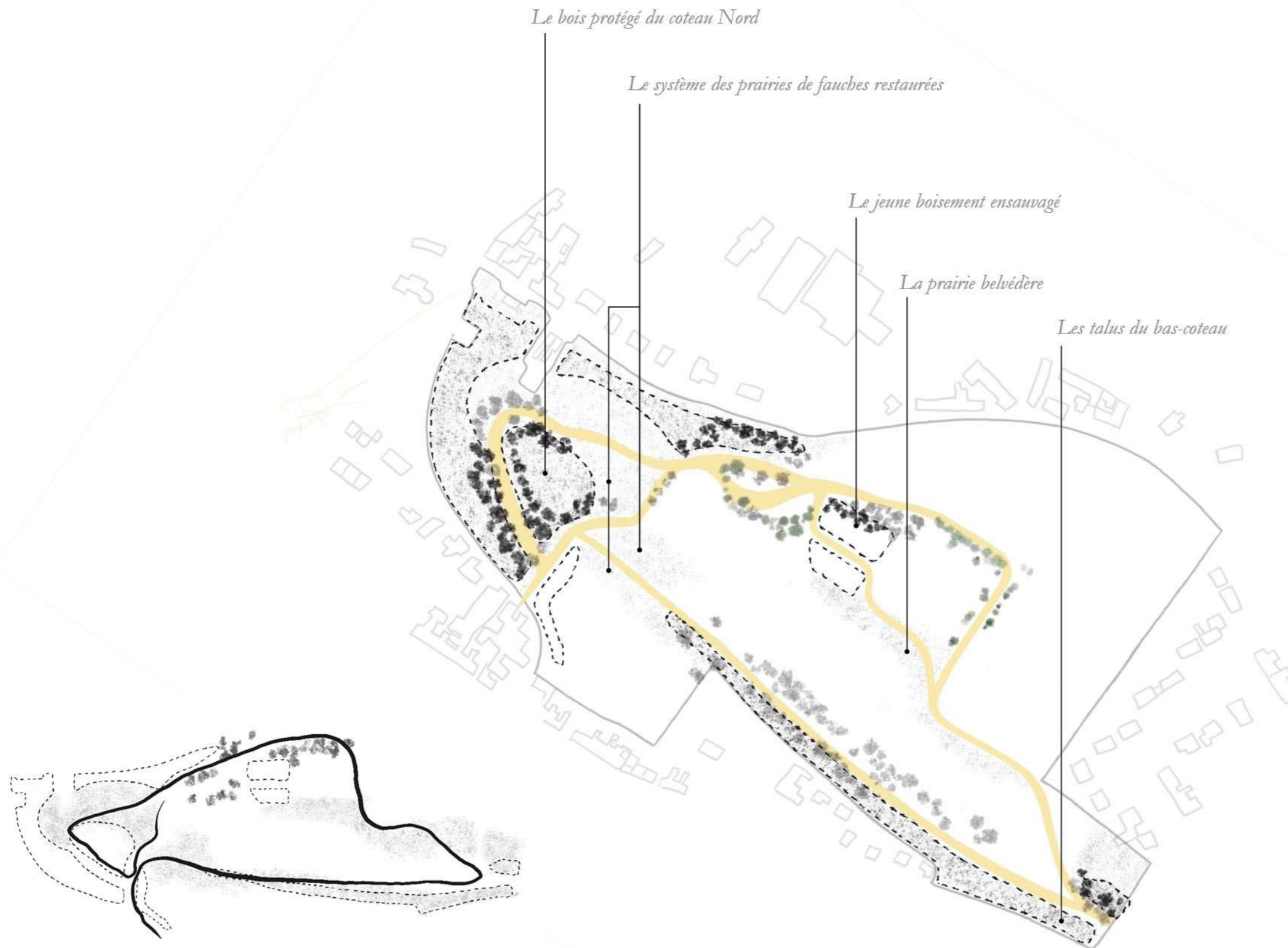


« Comme le site n'était plus entretenu par les animaux, on voyait le paysage se fermer. Si on ne faisait rien, le larris se serait transformé en bois. Comme on veut préserver ce larris, on a fait appel au conservatoire d'espaces naturels qui a réalisé un diagnostic sur la faune et la flore locale. »

Christian Lesenne Maire de Yonval



# UN PARCOURS DE DÉCOUVERTE ET DE RÉGÉNÉRATION DES MILIEUX NATURELS



## LÉGENDE - UN PARCOURS DE DÉCOUVERTE ET DE RÉGÉNÉRATION DES MILIEUX NATURELS

Une gestion des milieux naturels raisonnée, d'autres sont utilisées et valorisées par les usagers. Un parcours de découverte présentera les différents statuts de milieux naturels et de leur gestion.

**> ACCOMPAGNER LA GESTION DES MILIEUX NATURELS ET PRÉSENTER CES POSITIONS SUR UN PARCOURS DE DÉCOUVERTE**



# ETUDE D'IMPACT PROTECTION DES ESPÈCES ANIMALES ET VÉGÉTALES



1 Orpin élégant



2 Linotte mélodieuse



3 Bruant jaune



4 Goéland argenté



1 Crapaud commun



Chiroptères



## LÉGENDE - SUITE DE LA RÉALISATION D'UN INVENTAIRE ÉCOLOGIQUE

Le site présente des habitats et des espèces à préserver. Il présente en outre un potentiel d'amélioration de la biodiversité pour certaines espèces par la mise en place de mode de gestion raisonnés et adaptés.



# LES CHEMINS DE L'EAU, APPROCHE PAYSAGERE À LA GESTION HYDRAULIQUE

des franchissements ponctuels  
en ouvrages bois aux techniques frugales

Les chemins de l'eau, approche paysager à la gestion hydraulique

trois morphologies paysagères  
pour une gestion des eaux intégrée aux  
exigences des aménagements



Lammassaari nature trail\_Nomaji



ZAC Paul Claudel, Amiens. Florence Mercier



Ecoquartier des Rives de la Haute Deûle, Lille. Bruel Delmar



les jardins de pluie  
espaces urbains structurants

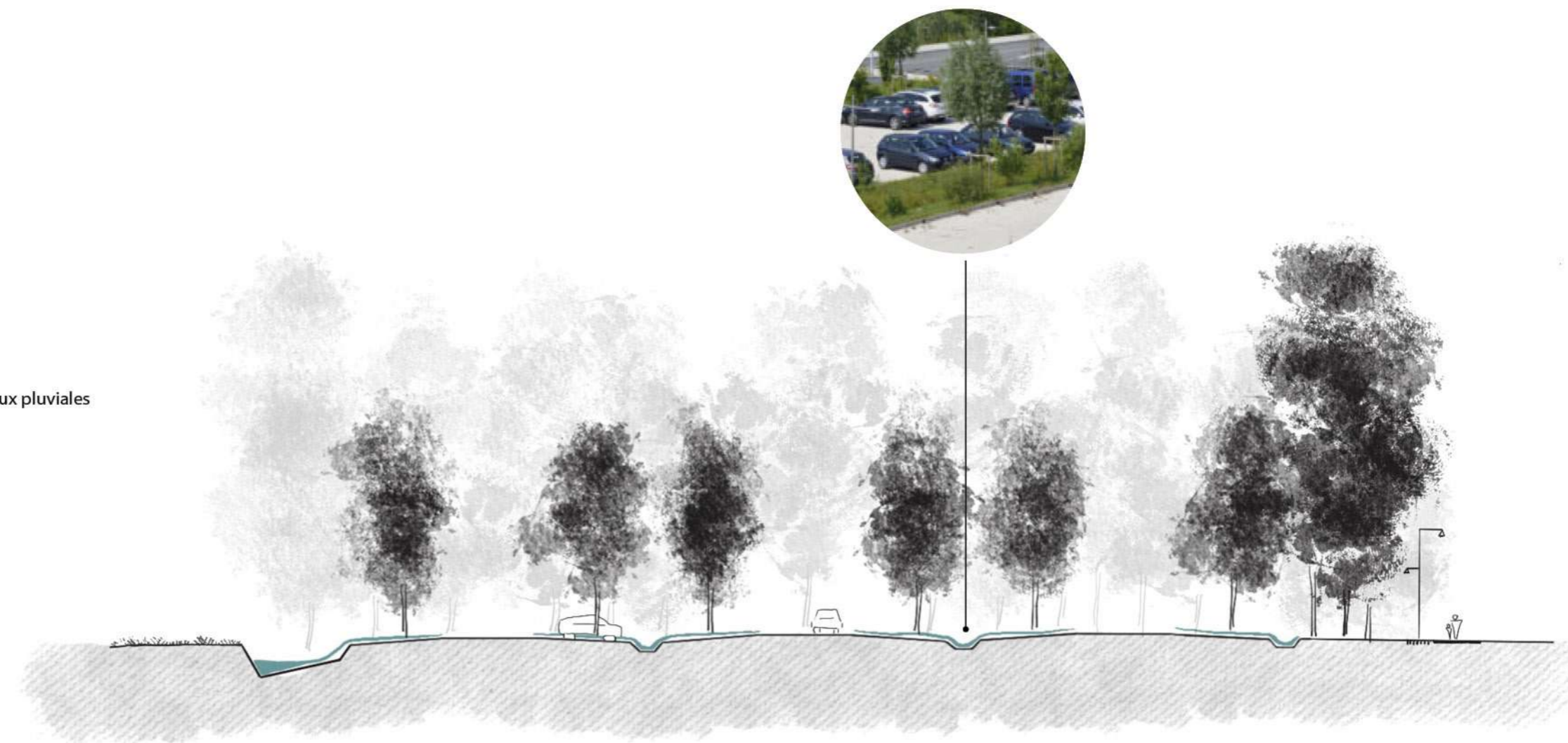
noues/tranchées drainantes  
linéaire de voirie du quartier d'habitat

noues paysagères  
avec plantations intégrées aux parkings  
et de l'infiltration en bord de chemin

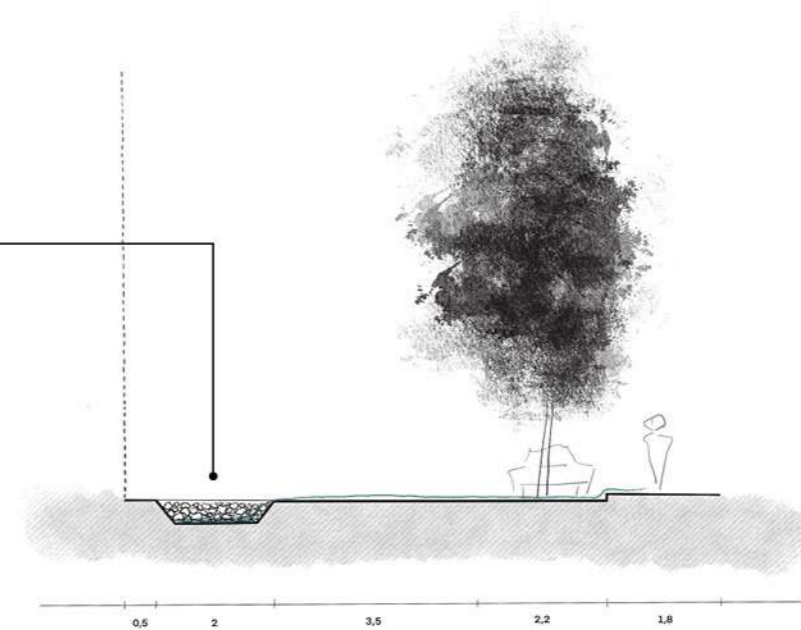




Coupes de principe des espaces intéressés par la gestion des eaux pluviales

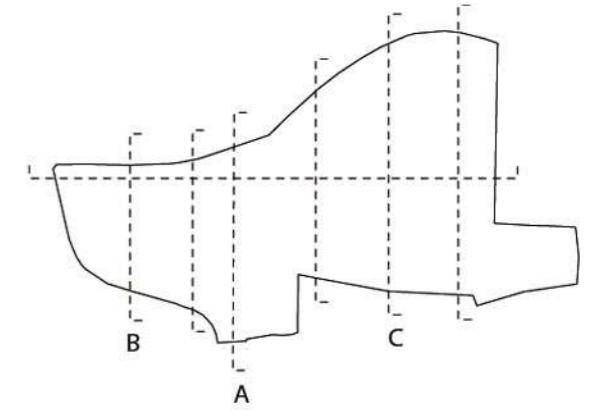


Coupe A - parking de l'hôtel

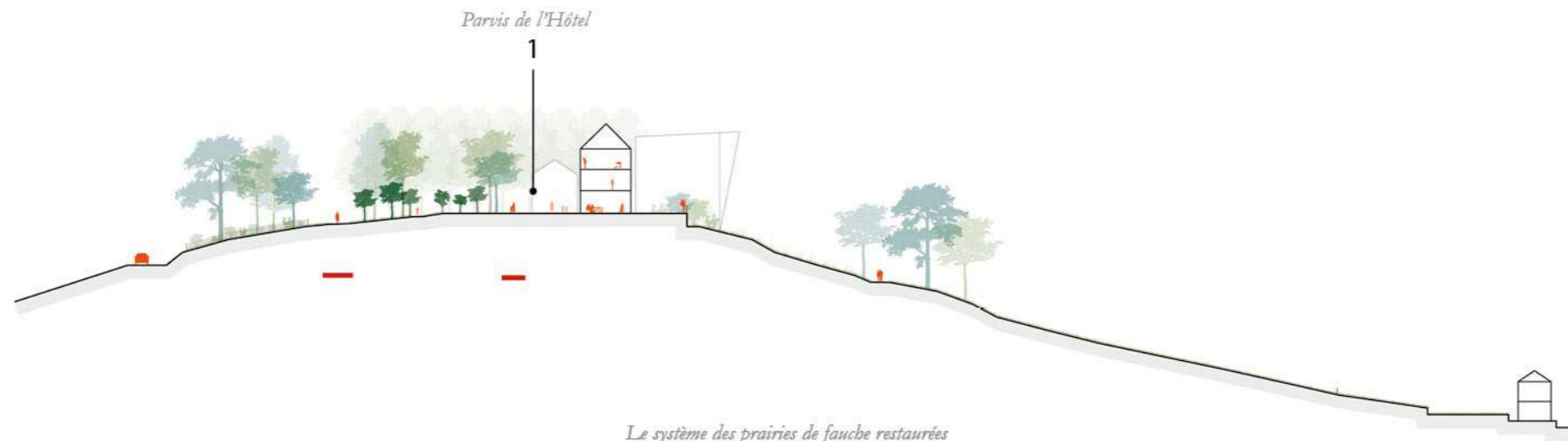




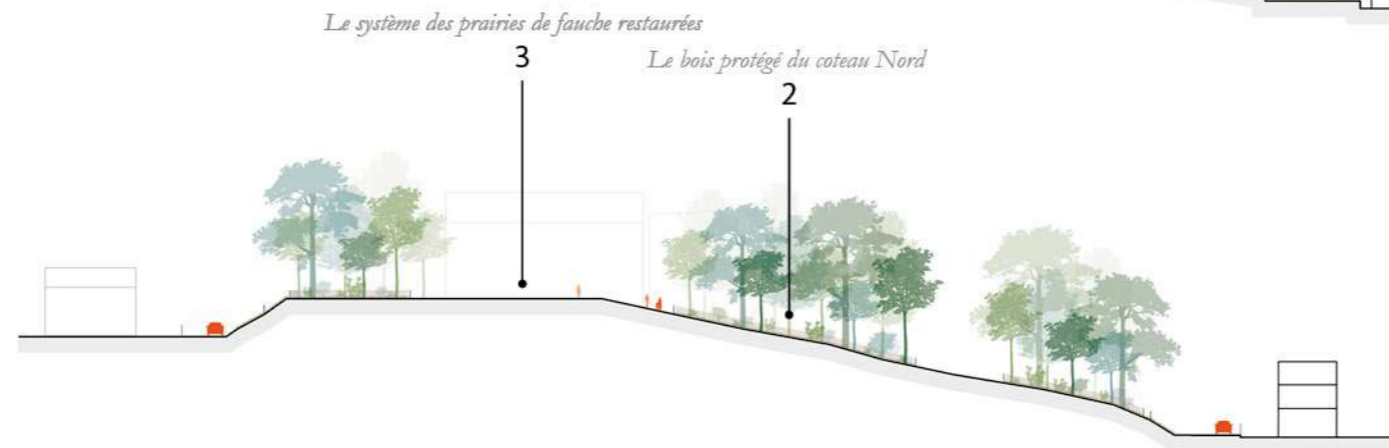
Une approche pragmatique à la topographie du site. Tirer parti de l'existant



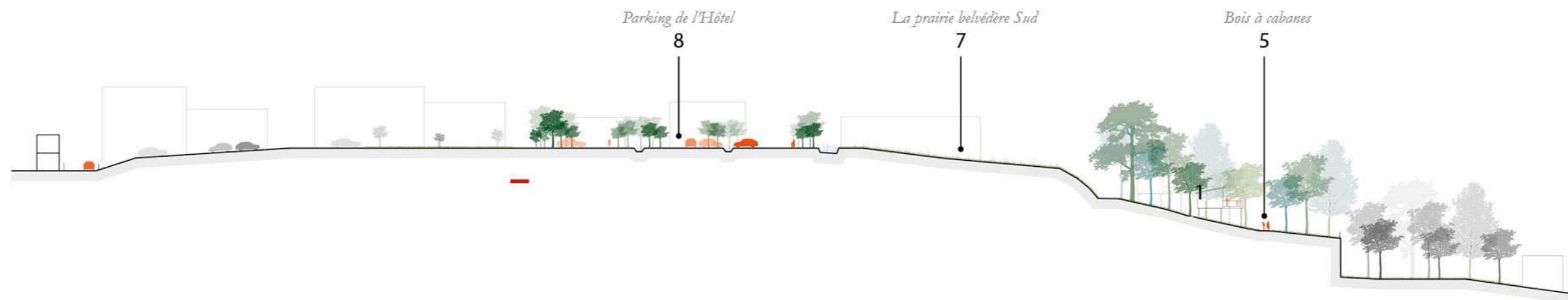
Coupe A



Coupe B



Coupe C







**LIEU DE PROMENADE  
POUR TOUS LES AULTOIS AU QUOTIDIEN**



# POROSITÉ DE LA COLLINE - EXISTANT



4 Chemin dans le bois vue vers le bâtiment des colonies



3 Les escaliers de la Porte du Moulinet - vers le Château



2 Les escaliers de la Porte du Moulinet



1 Depuis la rue Charles Brahamet



5 Chemin dans le bois du Moulinet



6 Chemin prairie de la colline du Moulinet



7 Chemin entre le Château du Moulinet et la ferme



8 Chemin longeant la ferme du Moulinet



9 Vue depuis l'esplanade du Château sur le bois du Moulinet



10 Vue sur le bâtiment des colonies depuis le coteau du Moulinet

## LÉGENDE - POROSITÉ DE LA COLLINE - ÉTAT DES LIEUX

- Voirie carrossable principale
- Voirie carrossable secondaire
- Cheminement piéton principal
- Vue sur cheminement existant



# POROSITÉ DE LA COLLINE - PROJET



1 Référence ambiance



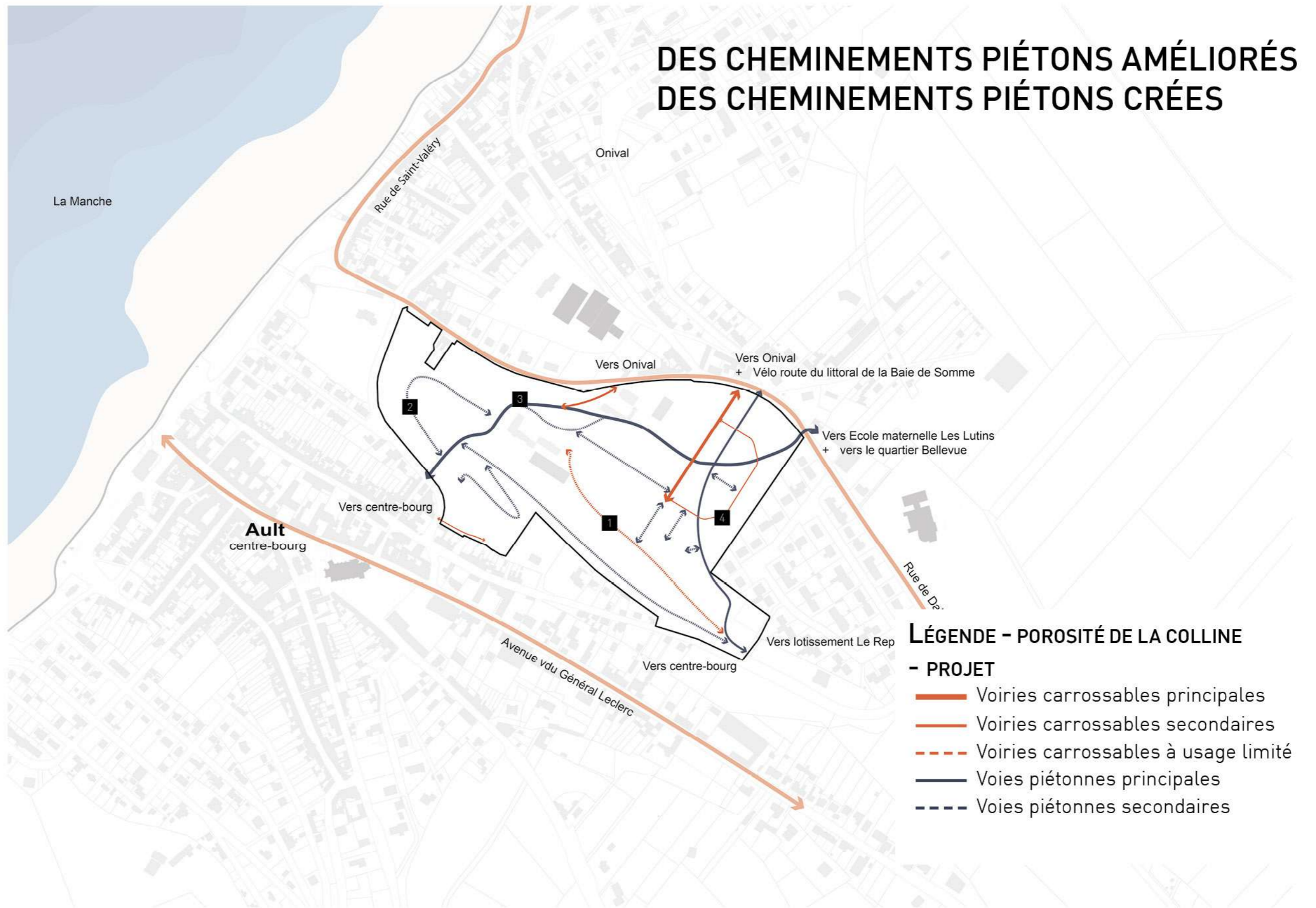
2 Référence ambiance



3 Référence ambiance



4 Référence ambiance





# RÉFÉRENCES CHEMINEMENTS





# PLACES ET BELVÉDÈRES - ÉTAT DES LIEUX



1 Belvédère depuis le haut de la porte du Moulinet



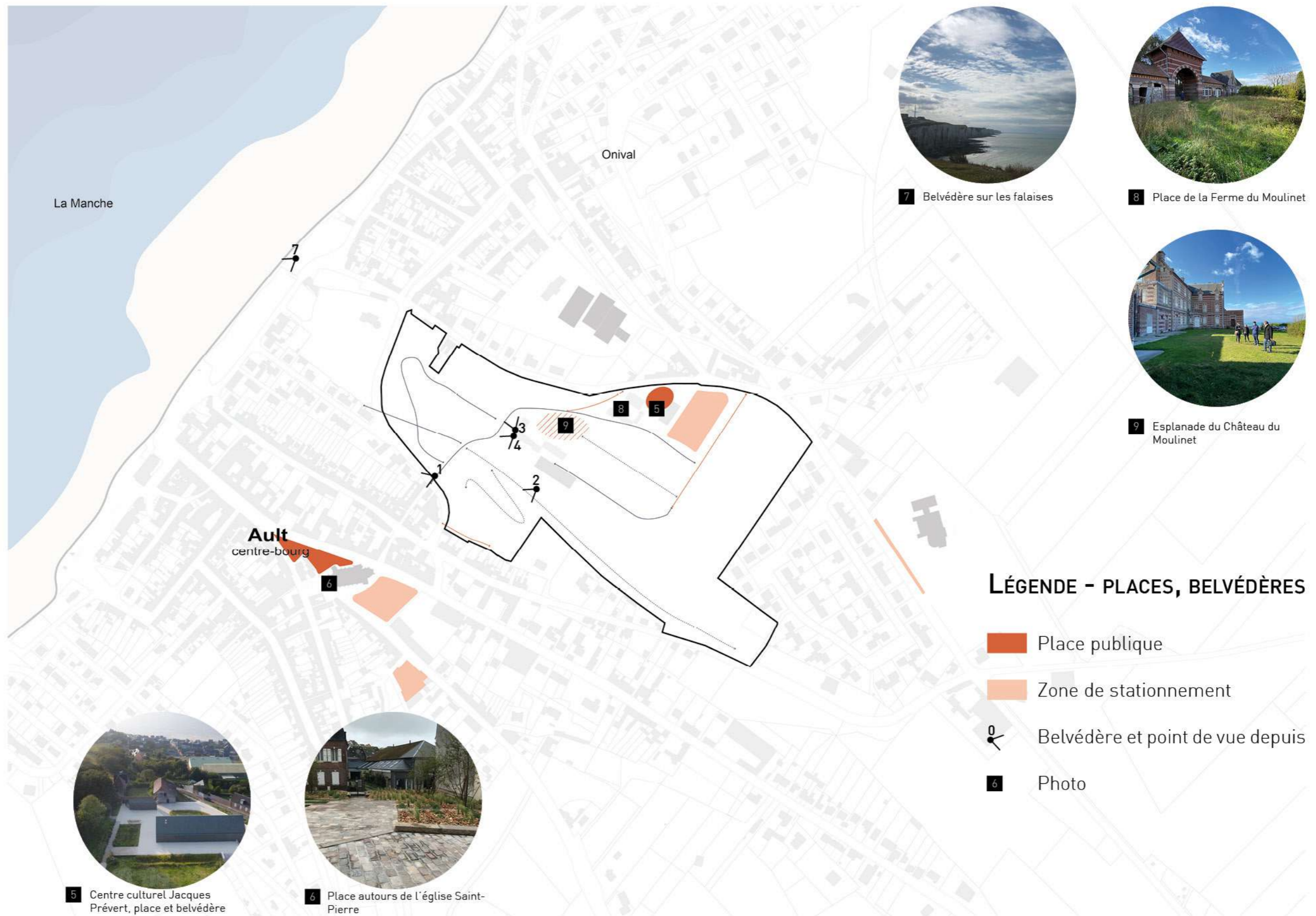
2 Vue depuis le coteau sur le centre bourg



3 Belvédère depuis la terrasse du Château vers Onival



4 Belvédère depuis la terrasse du Château vers le centre bourg



7 Belvédère sur les falaises



8 Place de la Ferme du Moulinet



9 Esplanade du Château du Moulinet



5 Centre culturel Jacques Prévert, place et belvédère



6 Place autours de l'église Saint-Pierre

## LÉGENDE - PLACES, BELVÉDÈRES

 Place publique

 Zone de stationnement

 Belvédère et point de vue depuis

 Photo



# PLACES ET BELVÉDÈRES - PROJET



1 Référence ambiance



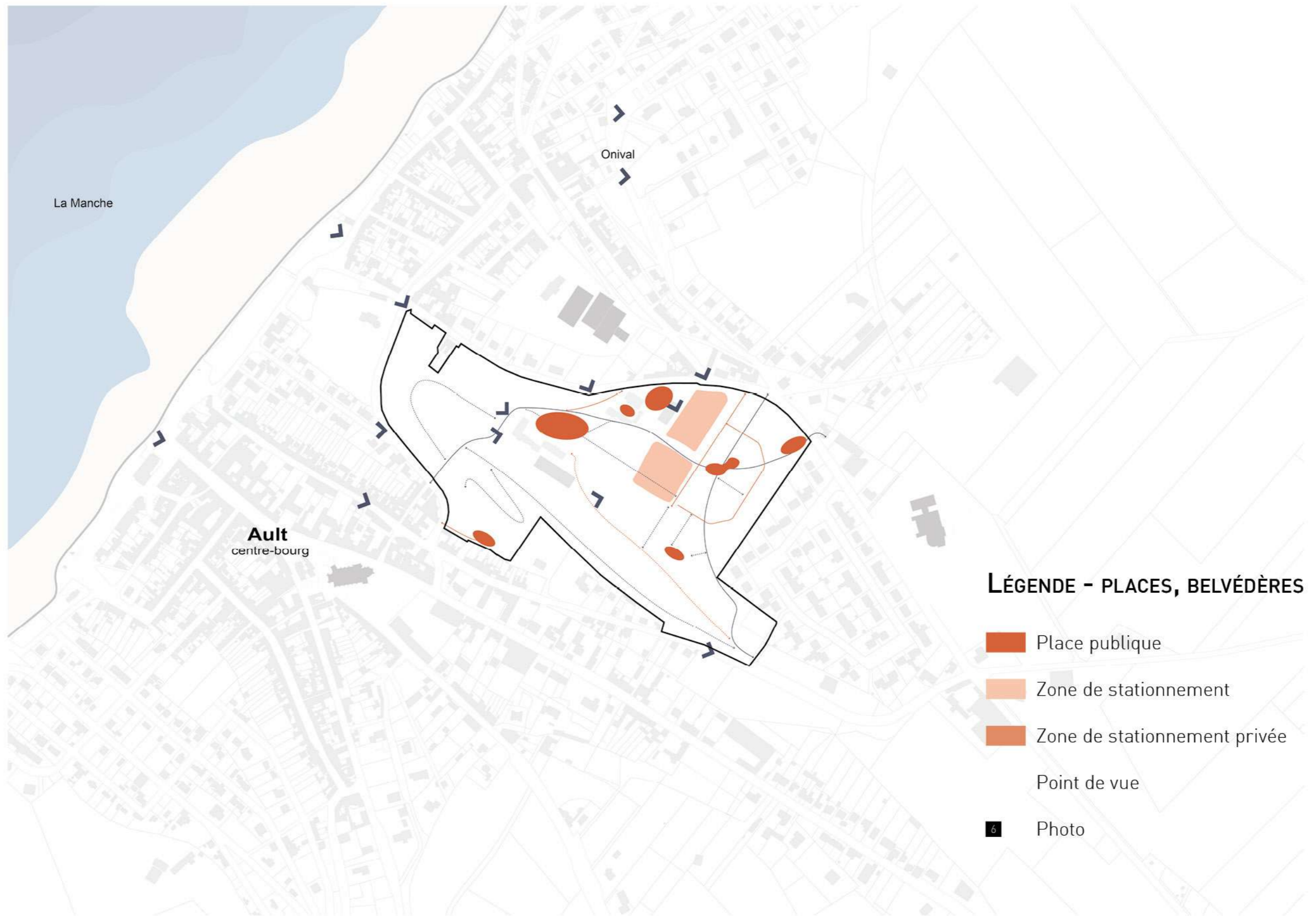
2 Référence ambiance



3 Référence ambiance



4 Référence ambiance





# RÉFÉRENCES PLACES ET BELVÉDÈRES





# DÉFINITION D'UNE SÉQUENCE LE LONG DE LA PROMENADE DU MOULINET





# LIEU DE DESTINATION POUR AULTOIS ET TOURISTES





# LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE EXISTANT



## Château du Moulinet et ses annexes

Construit en 1893  
Programme : Restaurant, chambres d'hôtel  
Ouverture au public : sur réservation pour hôtel / ouvert restaurant  
Périodicité : toute l'année



## Ferme du Moulinet

Construit en 1893 et 1898  
Programme : Tiers-lieux / événement  
Ouverture au public : sur événement  
Périodicité : toute l'année



## Centre culturel Jacques Prévert

Inauguré en 2021  
Programme : Centre culturel



## Ault centre-bourg

## Porte du Moulinet

Construit en 1893  
Réhabilité entre 2008 et 2011 par le  
Syndicat Mixte de la Baie de Somme



## Bâtiment des Colonies de vacances

Construction : 1963  
Programme : Chambres d'hôtel  
Ouverture au public : sur réservation  
Périodicité : toute l'année



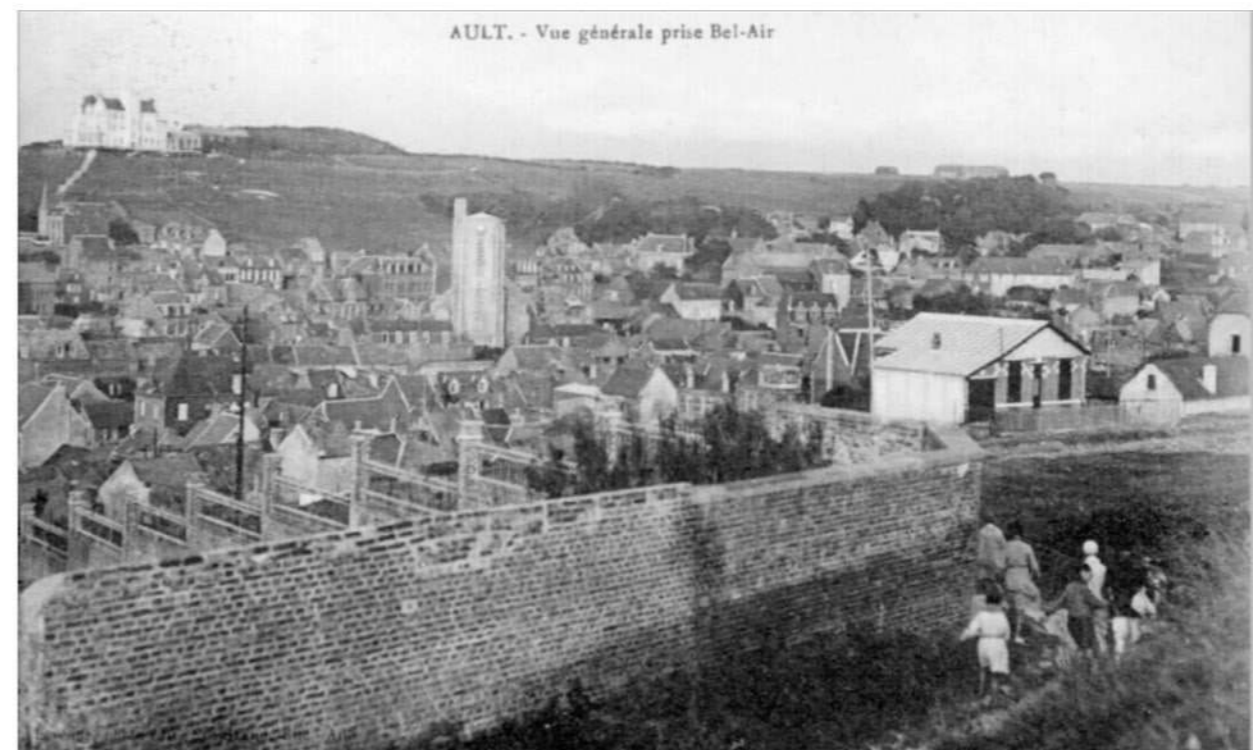
## ÉTABLISSEMENTS OUVERTS AU PUBLIC

L'objectif de la colline du Moulinet est d'être un lieu de vie ouvert au public et accessible. Elle est pour cela dotée d'un grand nombre de promenades et de cheminements mais également de bâtiments dans lesquels tout le monde pourra (plus ou moins régulièrement) se rendre.

Un grand nombre de ces lieux accessibles au public seront des réhabilitations de bâtiments existants.



# PROTÉGER LE PATRIMOINE EXISTANT





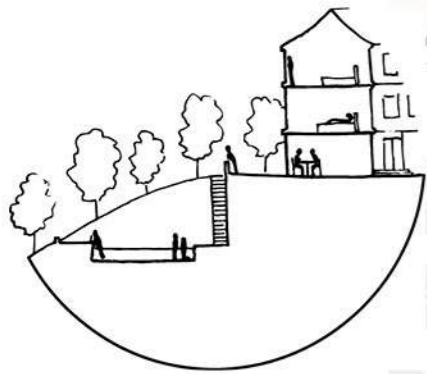
# EXTENSIONS ET CABANONS

## Circulation

Les différents bâtiments de l'hôtel seront reliés afin d'en garantir l'accès à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite.

## Spa

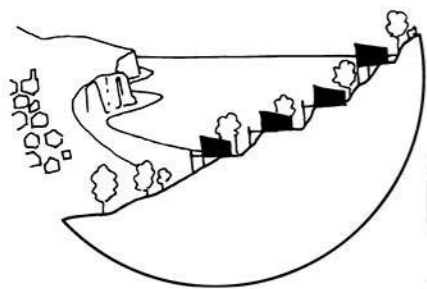
Ouverture au public : sur réservation  
Périodicité : toute l'année



## Ault centre-bourg

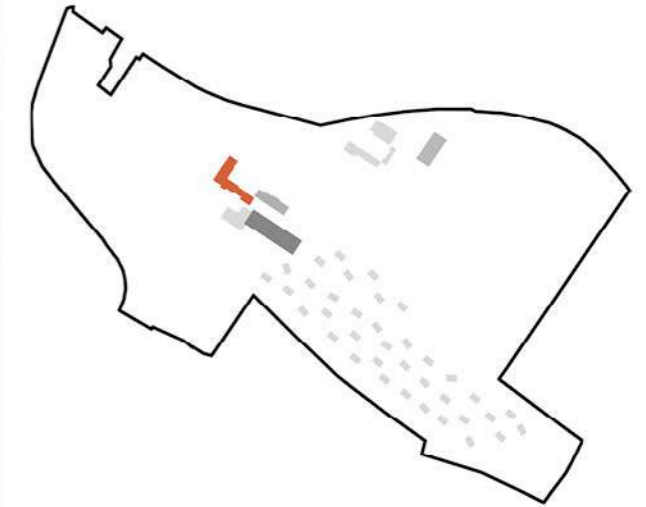
## Cabanons

Construction : légère dédiée au loisir  
Programme : Chambres d'hôtel  
Ouverture au public : sur réservation  
Périodicité : toute l'année





# HÔTEL - CHÂTEAU DU MOULINET



**ENVIRON 11  
CHAMBRES  
DOUBLES**



## CHÂTEAU DU MOULINET

Construit en 1883 pour Samuel Ricard-Barbier un banquier demeurant à Amiens. Il prend la place d'un ancien moulin à vent en bois.

Il sera réhabilité en hôtel sur les étages, on veillera à préserver au maximum ce patrimoine d'exception (notamment avec la dépose de l'escalier de secours sur sa façade Ouest).

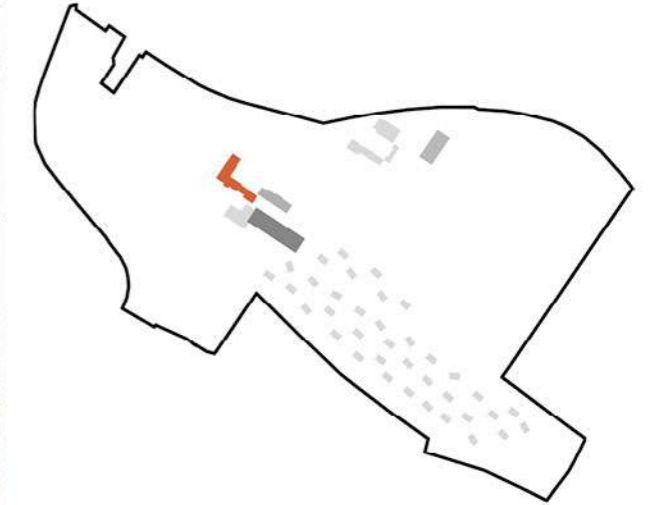


# HÔTEL - RÉFÉRENCES





# RESTAURANT - CHÂTEAU



ENVIRON **130**  
COUVERTS

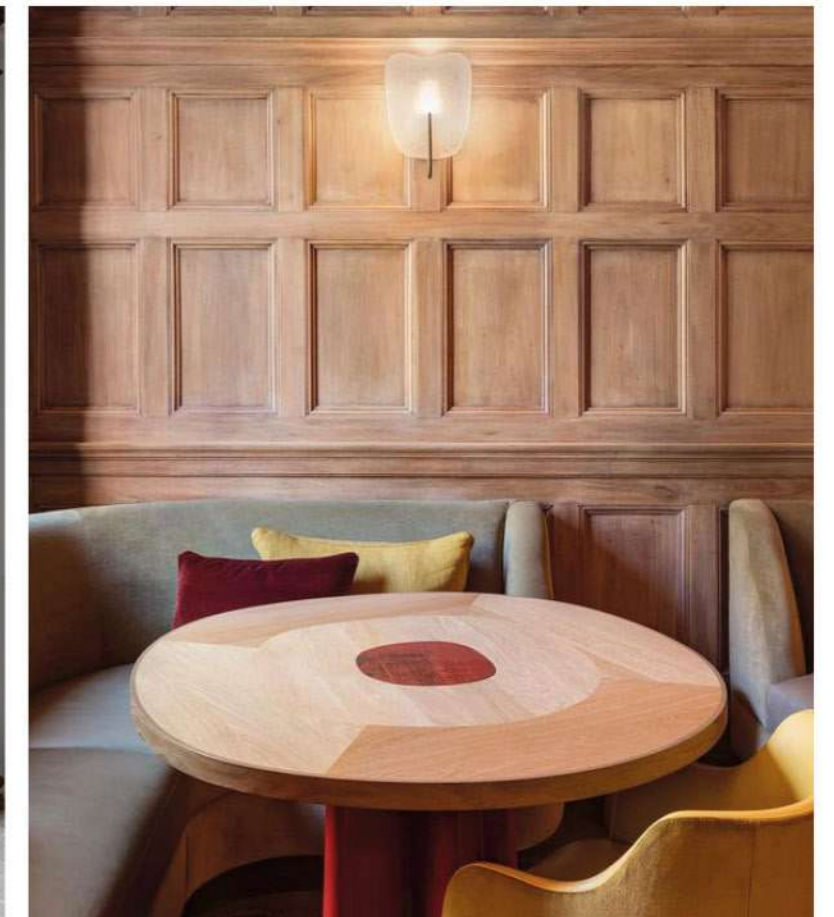
## CHÂTEAU DU MOULINET

Construit en 1883 pour Samuel Ricard-Barbier un banquier demeurant à Amiens. Il prend la place d'un ancien moulin à vent en bois.

Le rez de chaussée accueillera un restaurant, une petite extension permettra de faire de ce rez-de-chaussée un lieu accessible à tous et la rotule de circulation du projet.

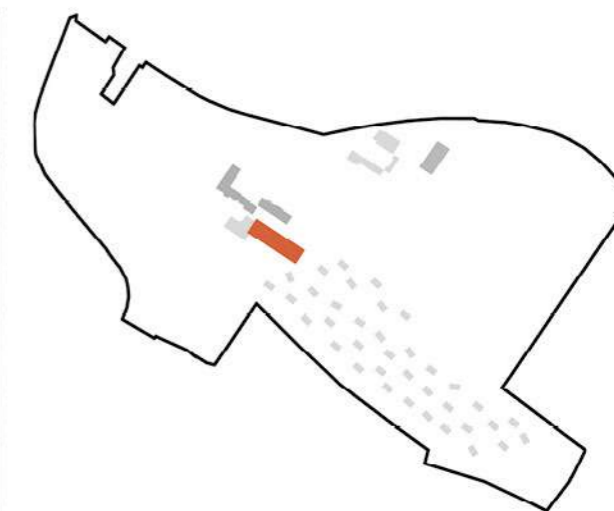


# RESTAURANT - RÉFÉRENCES





# HÔTEL - COLONIE DE VACANCES



ENVIRON

**30** DOUBLES  
ET  
**4** QUADRUPLES

COLONIE DE VACANCES

Après guerre, le Château du Moulinet et ses annexes accueillent des colonies de vacances des PTT. Construit en 1963 sur les plans de l'architecte A. Lys, ce bâtiment accueille des dortoirs ainsi qu'une salle de sport en rez-de-chaussée.

Ce bâtiment sera réhabilité en hôtel, une petite extension permettra d'y intégrer des circulations verticales aux normes.

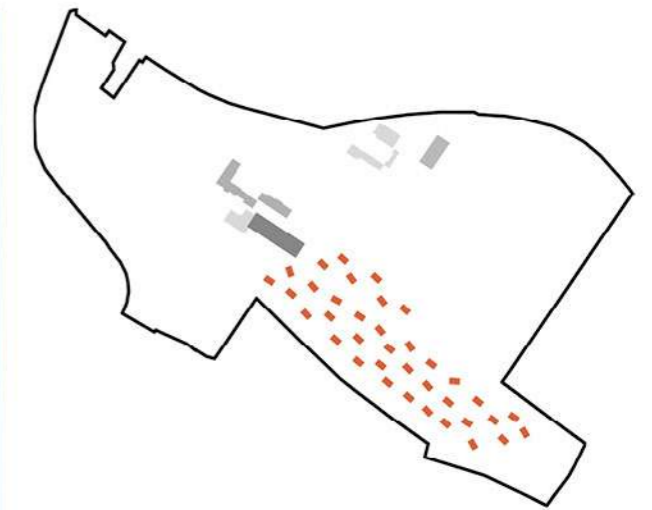


# HÔTEL - RÉFÉRENCES





# HÔTEL - LES CABANONS



## UNE QUARANTAINE DE CABANONS DE 4 OU 6 PLACES

### CABANONS DU COTEAU

Le coteau du Moulinet est initialement un prolongement du plateau agricole de l'arrière pays. Aujourd'hui le coteau a été colonisée par des ronciers.

Le projet va permettre de retrouver l'état originel du coteau, et d'y implanter des cabanons, qui seront des habitats légers de loisirs dédiés à l'hôtel et parsemés sur le coteau. Ces cabanons seront légers et détachés du sol afin de préserver le terrain naturel.



# HÔTEL - LES CABANONS RÉFÉRENCE



Woodhouse Hotel - ZJJZ Atelier

27. AKA Patagonia Hotel - Pablo Larroulet Baudach Landscape - Reiulf Ramstad



Saint-julien Maison sur pilotis - Cigüe



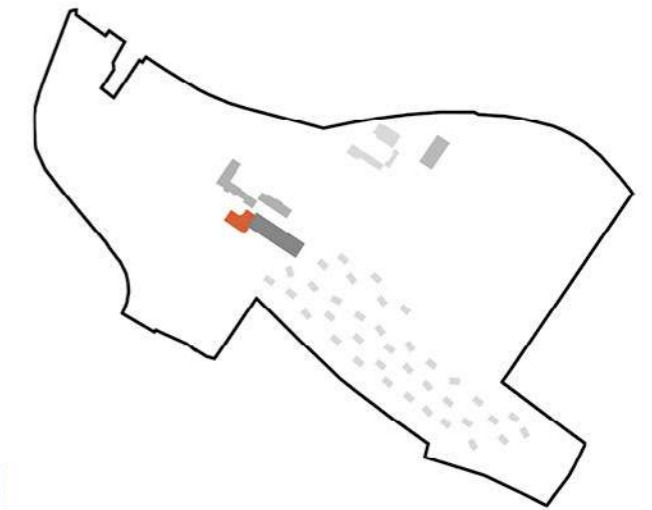
Malangen Retreat - Stinessen Arkitektur



Naoto Fukagawa



# HÔTEL - LE SPA



## 1 BASSIN

### SPA DE LA COLLINE DU MOULINET

Le spa de la colline du Moulinet est une petite extension du château. Elle sera implantée au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment des colonies de vacances, et sur l'une des terrasses du Château.

Sa position lui permettra de s'intégrer discrètement sous les terrasses du château. Son accès se fera grâce à une rotule de circulation qui reliera le hall du Château, au bâtiment des colonies de vacances et au spa.



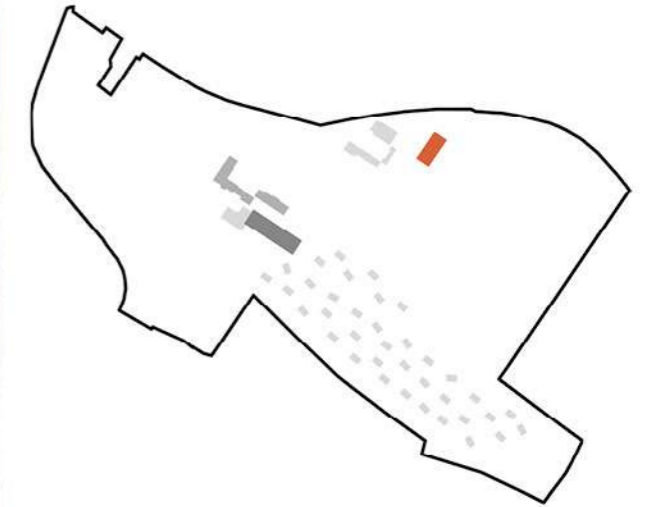
# HÔTEL - LE SPA - RÉFÉRENCES



La Ferme de Vent à Cancale, architecte Christophe Bachmann



# CENTRE CULTUREL JACQUES PRÉVERT



**UN ESPACE DE  
140 PLACES  
ASSISES OU 230  
CONVIVES**

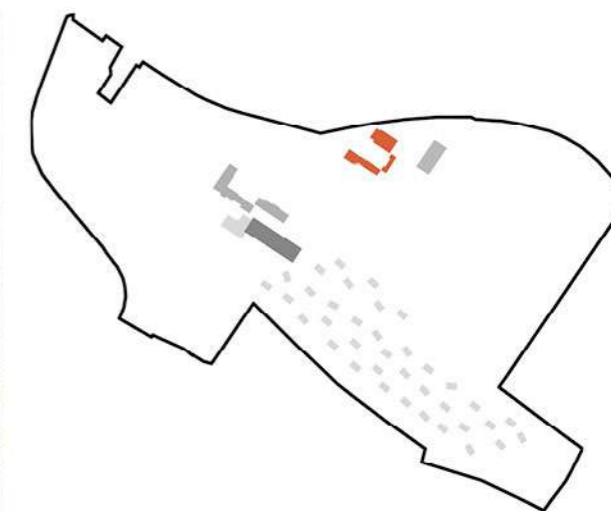


## **CENTRE CULTUREL JACQUES PRÉVERT**

Conçu par K architecture et Bosco le centre culturel Jacques Prévert offre un espace fonctionnel et modulable (gradins rétractables permettant d'utiliser l'espace aussi bien en version places assises qu'en espace libre). Cet espace permet d'accueillir une programmation culturelle (spectacles vivants, expositions, projections de films...).



# FERME DU MOULINET



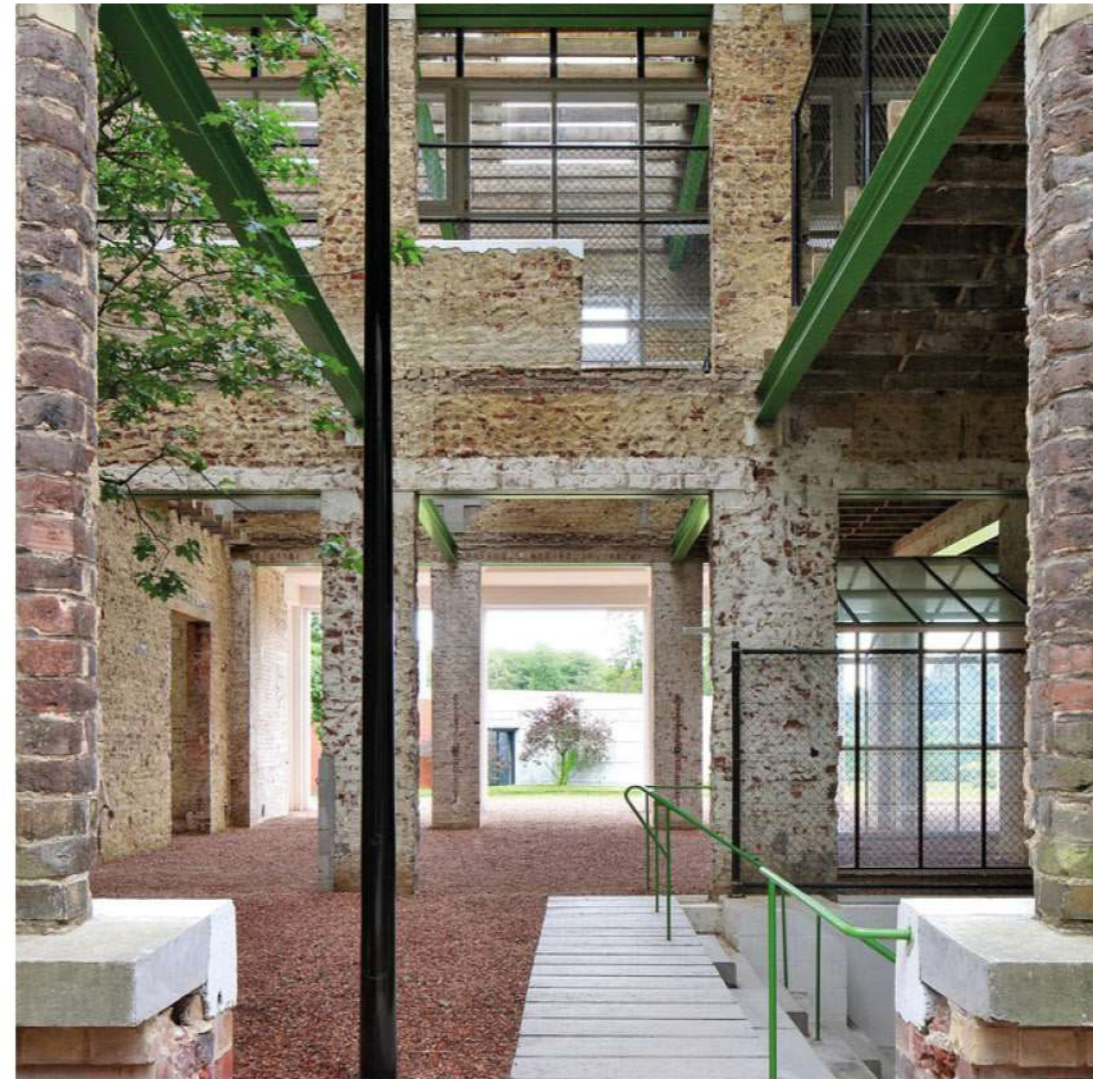
## FERME DU MOULINET

La ferme du Moulinet et les dépendances du Château du Moulinet, ont été construites progressivement. La conciergerie a été construite en même temps que le château alors que la vacherie, l'écurie et la remise ont été construites entre 1893 et 1898.

La ferme sera réhabilitée afin d'accueillir des espaces dédiés à l'événementiel qui pourront occasionnellement fonctionner avec le centre culturel.



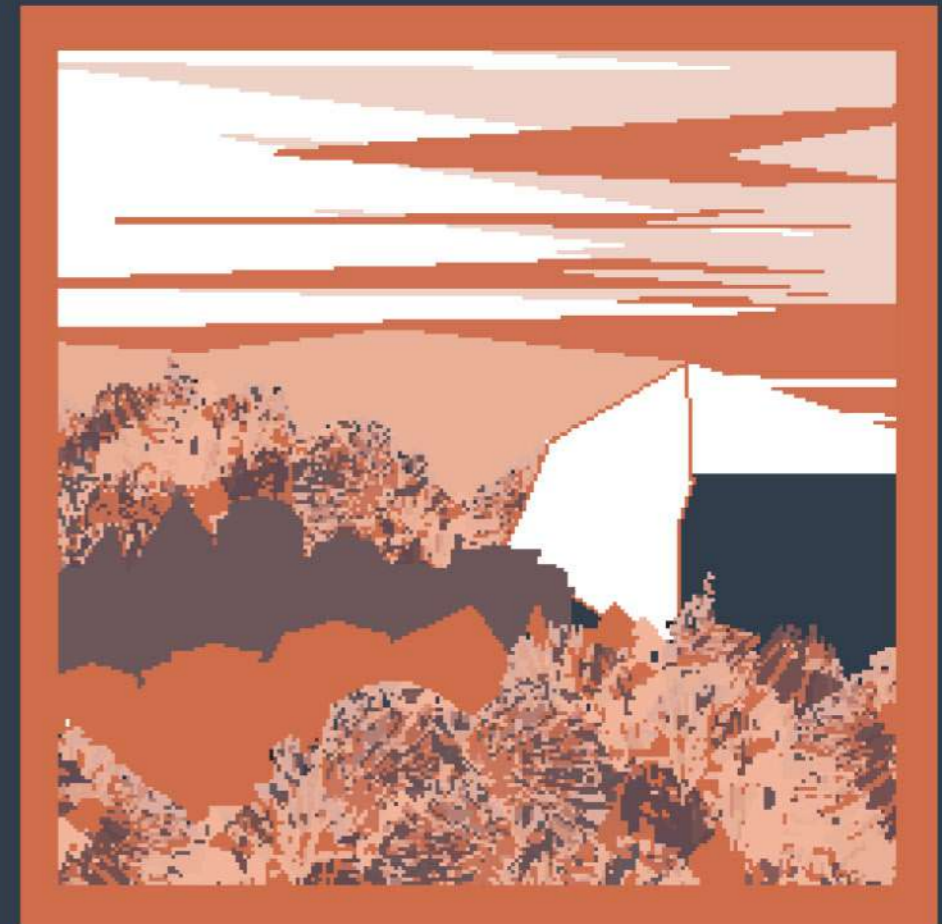
# FERME DU MOULINET - RÉFÉRENCES





# LIEU DE VIE

## POUR ACTUELS ET FUTURS AULTOIS





# HABITER UN JARDIN - FRONTAGE



Chédigny - Village jardin



58 logements intermédiaire - Dumont Legrand



Logements Nogent le Rotrou - NZI



Futurhomes Passivhaus - Maccreanor Lavington



Exemple frontage délaissé Ault



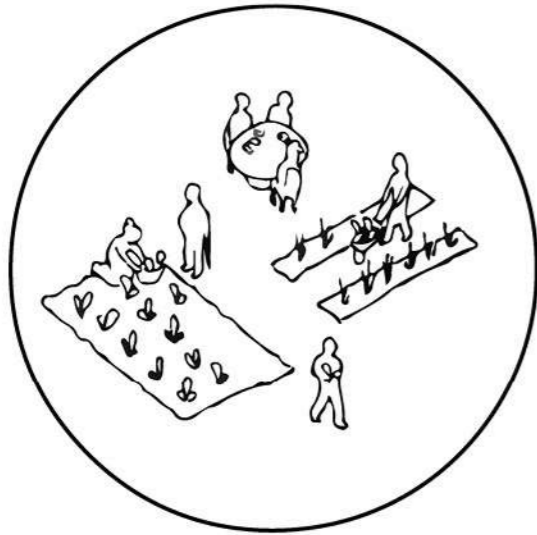
Dujardin Mews - Karakusevic Carson Mac Creanor Lavington



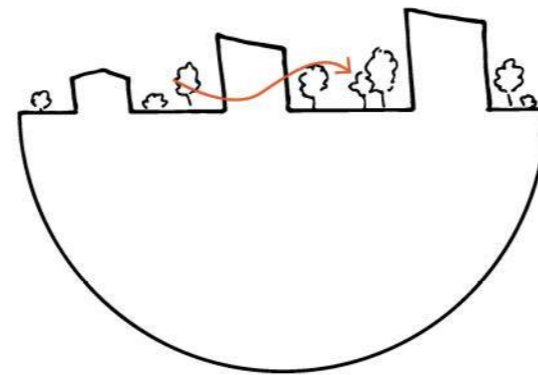
Housing in Charlton - Peter Barber Architects



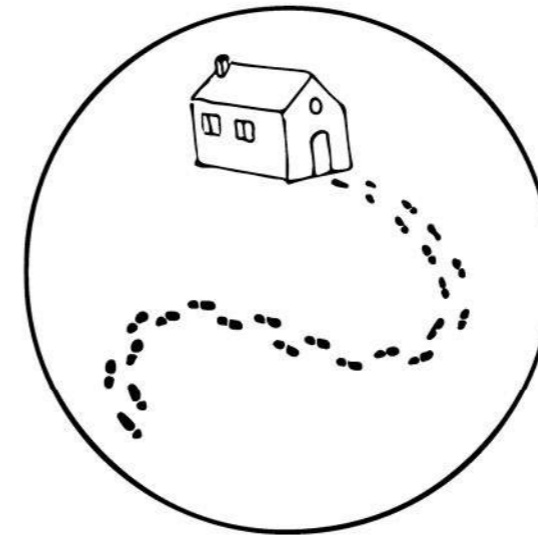
# CARACTÉRISTIQUES COMMUNES DES LOGEMENTS



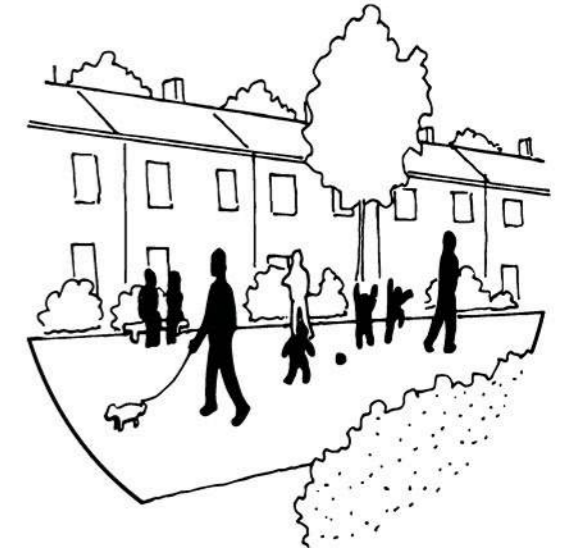
UN ESPACE  
EXTÉRIEUR  
POUR TOUS



DES LOGEMENTS  
DOUBLE  
ORIENTÉS



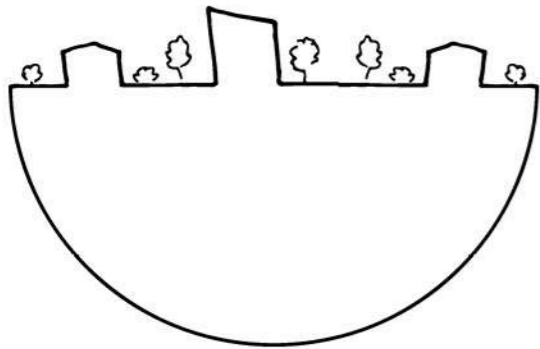
UN PARCOURS  
JUSQU'À CHEZ SOI  
PROTÉGÉ



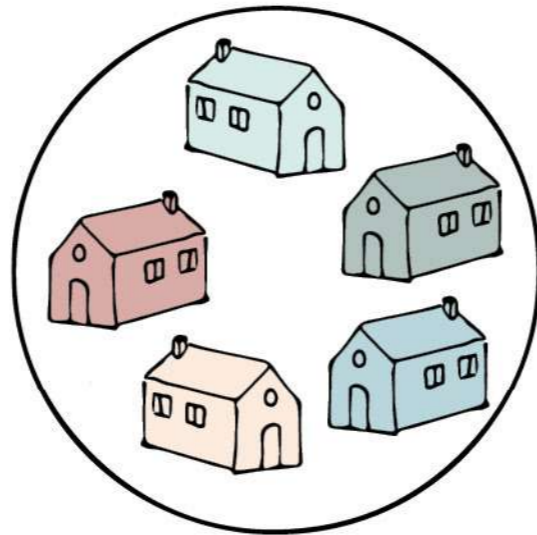
PERFORMANCE  
THERMIQUE



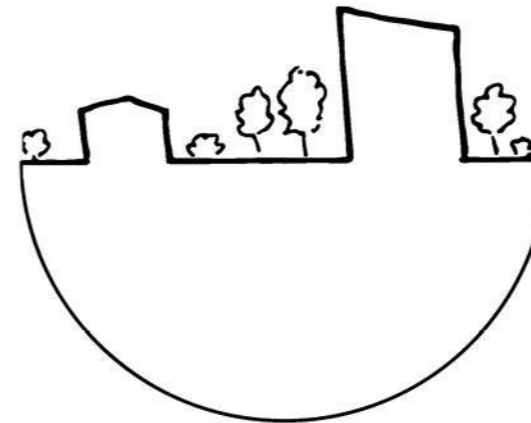
# SPÉCIFICITÉ DE CERTAINS LOGEMENTS



DES TYPOLOGIES  
VARIÉES



DES LOGEMENTS  
AVEC DES  
IDENTITÉS  
DIFFÉRENTES



DE L'INDIVIDUEL  
ET DU PETIT  
COLLECTIF



DES LOGEMENTS  
ADAPTÉS POUR  
LES SENIORS

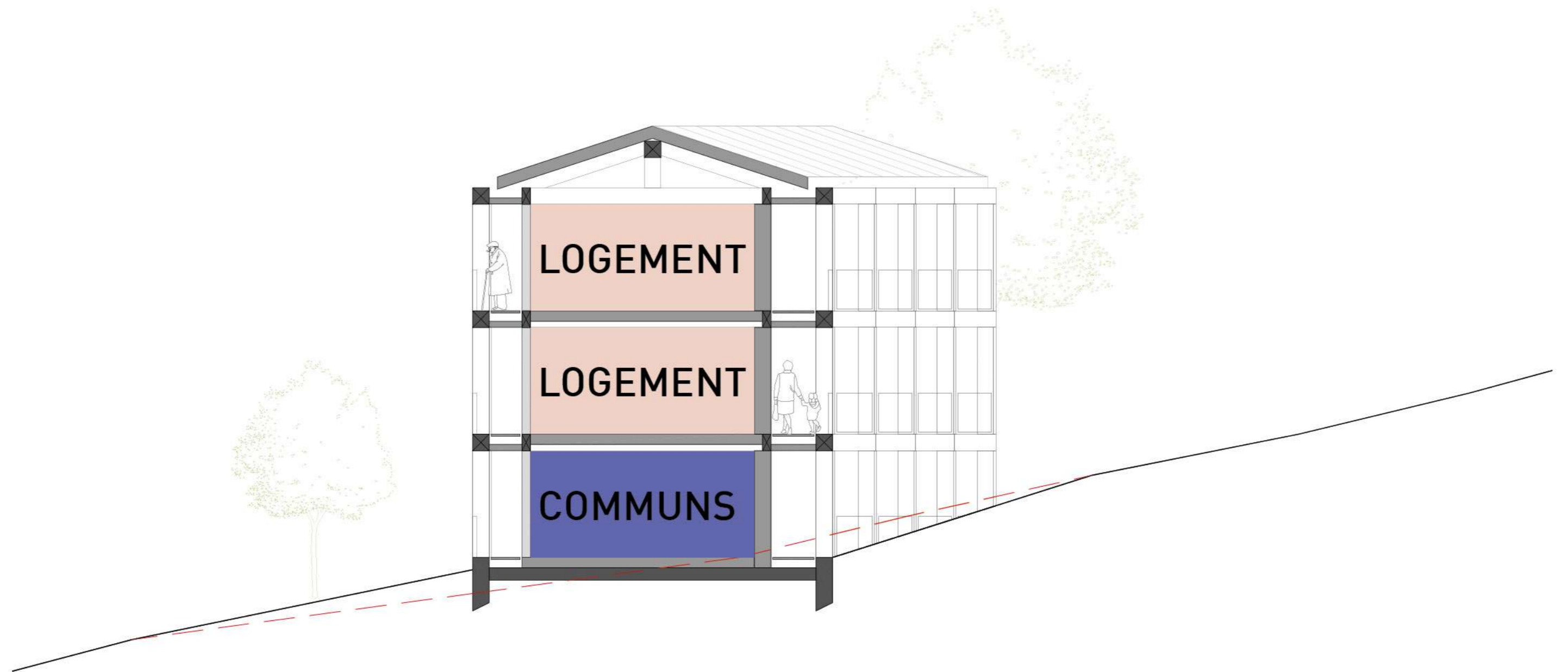


# PROJET - PLAN DE MASSE





# HABITAT DEDIE AUX SENIORS



**PROJET LAURÉAT DE L'AMI, RECHERCHE  
MENÉE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES**



# EXPOSITION - LOGEMENT SENIOR



SUITE À L'EXPOSITION AU PAVILLON DE L'ARSENAL,  
L'EXPOSITION SE DÉPLACE





# EXPOSITION - LOGEMENT SENIOR

10 rue du 19 mars 1962  
69120 Vaux-en-Velin  
Auvergne-Rhône-Alpes

**chamarel**

Alimentation < 10 mn à pied  
Transports < 10 mn à pied  
Infirmier et pharmacie < 20 mn à pied

2010 : Création de l'association « Chamarel »  
2012 : SAS Coopérative « Les Barges »  
2017 : Livraison

Superficie du terrain : 1674 m<sup>2</sup>  
Surface construite : 318 m<sup>2</sup>  
Soit 19% du terrain bâti

- 1 - Salle commune
- 2 - Local entretien
- 3 - Espace bien-être
- 4 - Buanderie
- 5 - Local vélos
- 6 - Bureau de l'association
- 7 - Caves
- 8 - Local déchets
- 9 - Chauffage
- 10 - Jardin partagé
- 11 - Potager

Plan masse nord  
0 10 m

Habité depuis 2017 par une vingtaine de retraités, l'immeuble « Chamarel », situé dans un quartier populaire de Vaux-en-Velin, a la spécificité d'appartenir aux habitants-sociétaires qui l'ont conçu, fait construire et qui l'habitent aujourd'hui. Exemplaire, le projet démontre le potentiel et la faisabilité de ce type d'opération, y compris dans les grandes agglomérations. L'idée naît de l'initiative de deux amies qui, après avoir rencontré des difficultés pour assurer le quotidien de leurs parents en perte d'autonomie, décident de rassembler autour d'elles, en 2010, un groupe de retraités qui souhaitent vieillir ensemble à domicile. « Nous, on ne va pas faire vivre à nos enfants, ce que l'on vit avec nos parents. On va anticiper notre vieillesse. » Pour engager leur projet immobilier « et vieillir dans la vraie vie », les futurs résidents se rassemblent en 2012 sous la forme d'une coopérative d'habitants afin d'acquérir un terrain dans une commune limitrophe de Lyon et de le construire. La coopérative devient propriétaire du foncier et de la construction par des apports personnels, des subventions et des prêts que les habitants remboursent par redevance mensuelle.

20 habitants  
de 62 à 82 ans  
15 femmes, 5 hommes

Arketype studio, maître d'œuvre  
SAS Coopérative Chamarel « Les Barges », maître d'ouvrage  
Fédération Habicoop Aura, co-maître d'ouvrage

Espaces partagés intérieurs  
Atelier : 26 m<sup>2</sup>  
Buanderie : 13 m<sup>2</sup>  
Bureau de l'association : 12 m<sup>2</sup>  
Cave : 48 m<sup>2</sup>  
2 chambres d'amis : 24 m<sup>2</sup>  
Espace bien-être : 16 m<sup>2</sup>  
Garage à vélos : 26 m<sup>2</sup>  
Local entretien : 12 m<sup>2</sup>  
Salle commune : 75 m<sup>2</sup>

Espaces partagés extérieurs  
Jardin : 702 m<sup>2</sup>  
Stationnement : 671 m<sup>2</sup>

Salle commune nord  
0 1 m

Le programme comporte de nombreux espaces partagés : une buanderie, deux chambres d'amis, un atelier de bricolage et de jardinage ou encore une salle d'activités. Ces espaces se concentrent au rez-de-chaussée, classé comme établissement de 5<sup>e</sup> catégorie recevant du public et donc capable d'accueillir des événements avec du public extérieur, tout en assurant les activités de l'association et de ses habitants. Dans les étages, les circulations généreuses et baignées de lumière naturelle permettent leur bonne appropriation, avec des bibliothèques, ateliers, et petits salons. Elles sont également adaptées au passage des fauteuils roulants. Si le système constructif conçu par l'architecte Clément Bel - cogérant de l'agence Arketype Studio, spécialisé dans la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques - repose sur une structure poteau-dalle béton, les murs périphériques sont réalisés en caissons de bois isolés en paille, les finitions intérieures en enduit de terre crue, le parement extérieur en tuiles de terre cuite et panneaux en fibres de cellulose.

16 logements  
16 appartements, 14 T2 et 2 T3  
Surface moyenne : 48 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup>

Montant des travaux : 1 500 000 €  
Apport : entre 25 000 et 40 000 €  
Coût mensuel : entre 600 et 700 €

Coût d'un hébergement retraité avec services à moins de 5 km : 1520 €  
Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 672 €

Matériaux bio et géo-sourcés employés  
Murs à ossature bois isolés en paille, enduits terre crue, panneaux fibre de cellulose

Séjour-cuisine : 22 m<sup>2</sup>  
Chambre : 12 m<sup>2</sup>  
Hall-circulations : 6 m<sup>2</sup>  
Salle de bains : 5 m<sup>2</sup>  
Placards : 3 m<sup>2</sup>  
Balcon privé : 2 m<sup>2</sup>

Appartement type nord  
0 1 m

Le projet, accompagné par la fédération Habicoop<sup>1</sup>, bénéficie du soutien de la municipalité qui a cédé la parcelle au tarif négocié de 100 €/m<sup>2</sup>, et offert une parcelle attenante de 76 m<sup>2</sup>. Ce contexte favorable permet de proposer aujourd'hui de grands deux-pièces de 52 m<sup>2</sup> et 2 m<sup>2</sup> d'espace extérieur, logements abordables aux mensualités de 618 €, correspondant aux retraites des habitants. *In fine*, propriétaires de parts sociales avec un apport initial de 25 000 € à 40 000 € récupérables en cas de départ, les habitants versent une redevance mensuelle à la coopérative pour le remboursement des prêts, les charges, et l'alimentation d'un compte courant. « Notre projet, c'est de continuer à aménager le mieux possible. Là, on va creuser un puits, on va peut-être créer une mare, tout ça c'est en discussion. On a plein de projets d'amélioration de l'immeuble pour que ça donne l'image de ce que peut être une coopérative d'habitants. »

1. Issue d'un mouvement citoyen qui a vu le jour en 2006, Habicoop - désormais Fédération française des coopératives d'habitants - a notamment pour vocation de représenter les coopératives d'habitants auprès des pouvoirs publics et des organisations partenaires, contribuer puis administrer des outils et des moyens financiers contribuant à la sécurité et au développement des structures adhérentes.

## LA RECHERCHE «COUP DE VIEUX», UNE BASE POUR CRÉER DES LOGEMENTS ADAPTÉS À DES BESOINS SPÉCIFIQUES



# AMI

Le défi de ce grand programme national est de rassembler les acteurs de la production du logement [...] pour esquisser ensemble de nouvelles formes d'habitat.

L'AMI S'ORGANISE SUR UNE DURÉE DE 3 ANS, AVEC UN ACCOMPAGNEMENT CONTINU, ET DES WORKSHOPS/SÉMINAIRES À LA CITÉ DE L'ARCHITECTURE TOUS LES 6 MOIS.

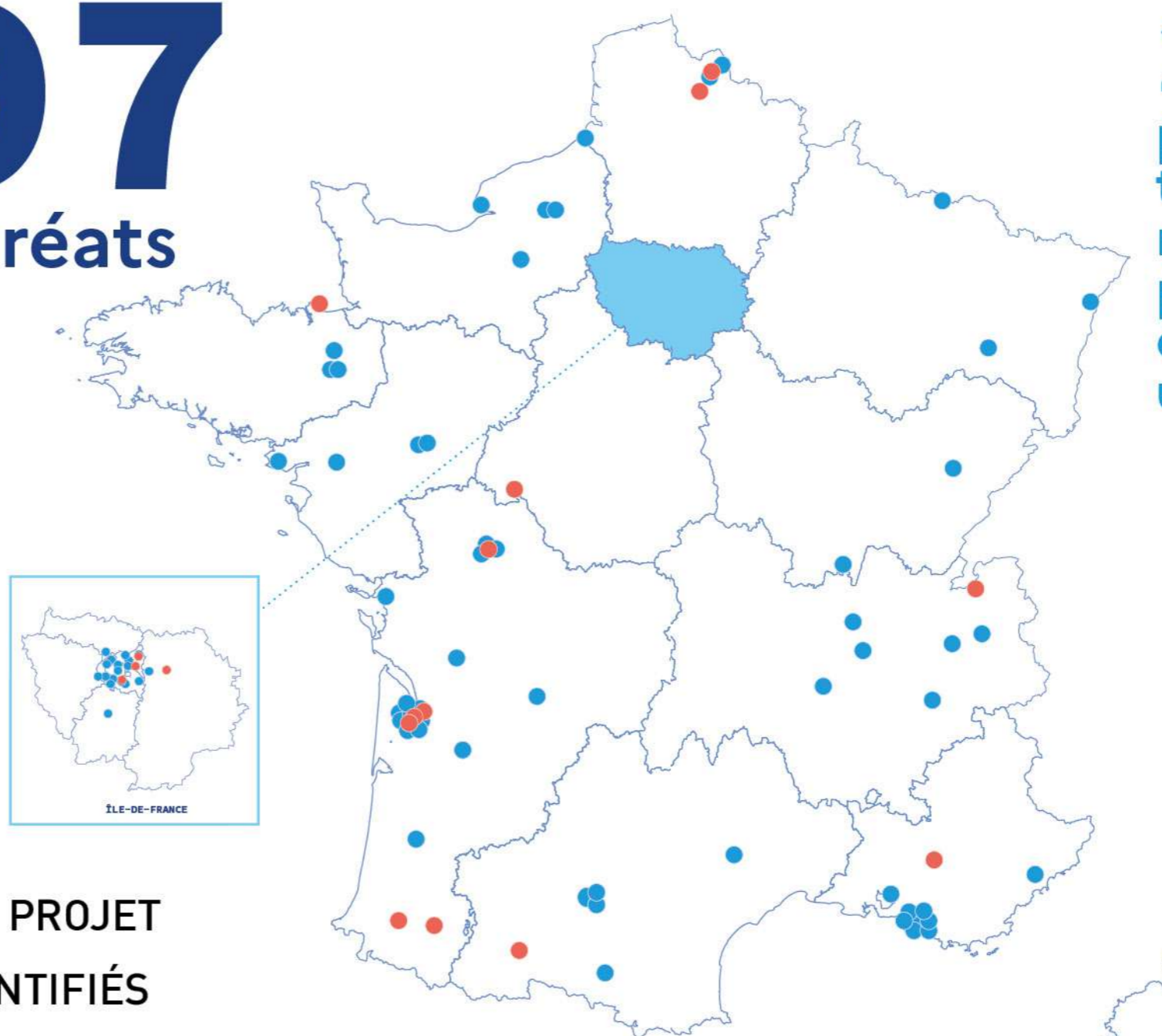
UNE EXPOSITION Y EST D'AILLEURS PRÉVUE EN 2025. UN OUVRAGE THÉMATIQUE SERA ÉGALEMENT PUBLIÉ.

COMMENT DÉFINIR ET TRADUIRE EN PROJET D'HABITAT ADAPTÉ LES BESOINS IDENTIFIÉS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES?

LE PROJET "AULT – RENÉ" À AULT PORTE SUR LA QUALITÉ D'USAGE EN TANT QUE TELLE, SUR L'HABITABILITÉ AU SERVICE DU BIEN VIEILLIR, VISANT À COMPRENDRE COMMENT L'HABITAT PEUT PARTICIPER À CRÉER DE MEILLEURES CONDITIONS DE VIE POUR LES RETRAITÉES.

# 97

lauréats



# 21

projets en territoire rural ou petite commune urbaine



- Projets lauréats
- Projets lauréats bénéficiant d'un accompagnement spécifique au sein de l'incubateur du programme





# **PLU**

## **CONCRÉTISATION DU PROJET**

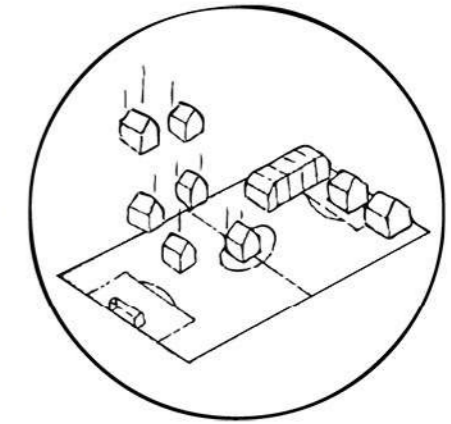


# MORPHOLOGIE

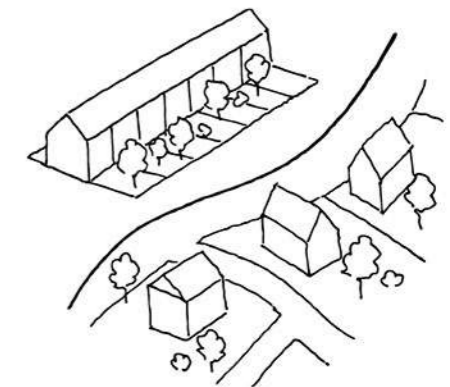
## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



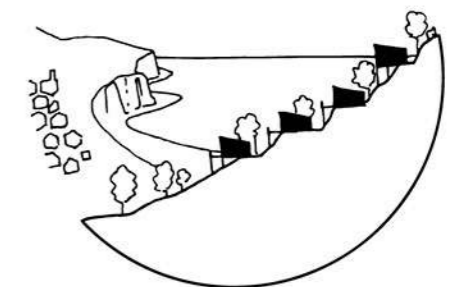
Construire dans la continuité de la ville existante afin de s'intégrer l'existant et de ne pas étendre la tâche urbaine



Concentrer les emprises dans des zones déjà artificialisées afin de préserver un maximum d'espace naturel (zone UB / zone 1AU)



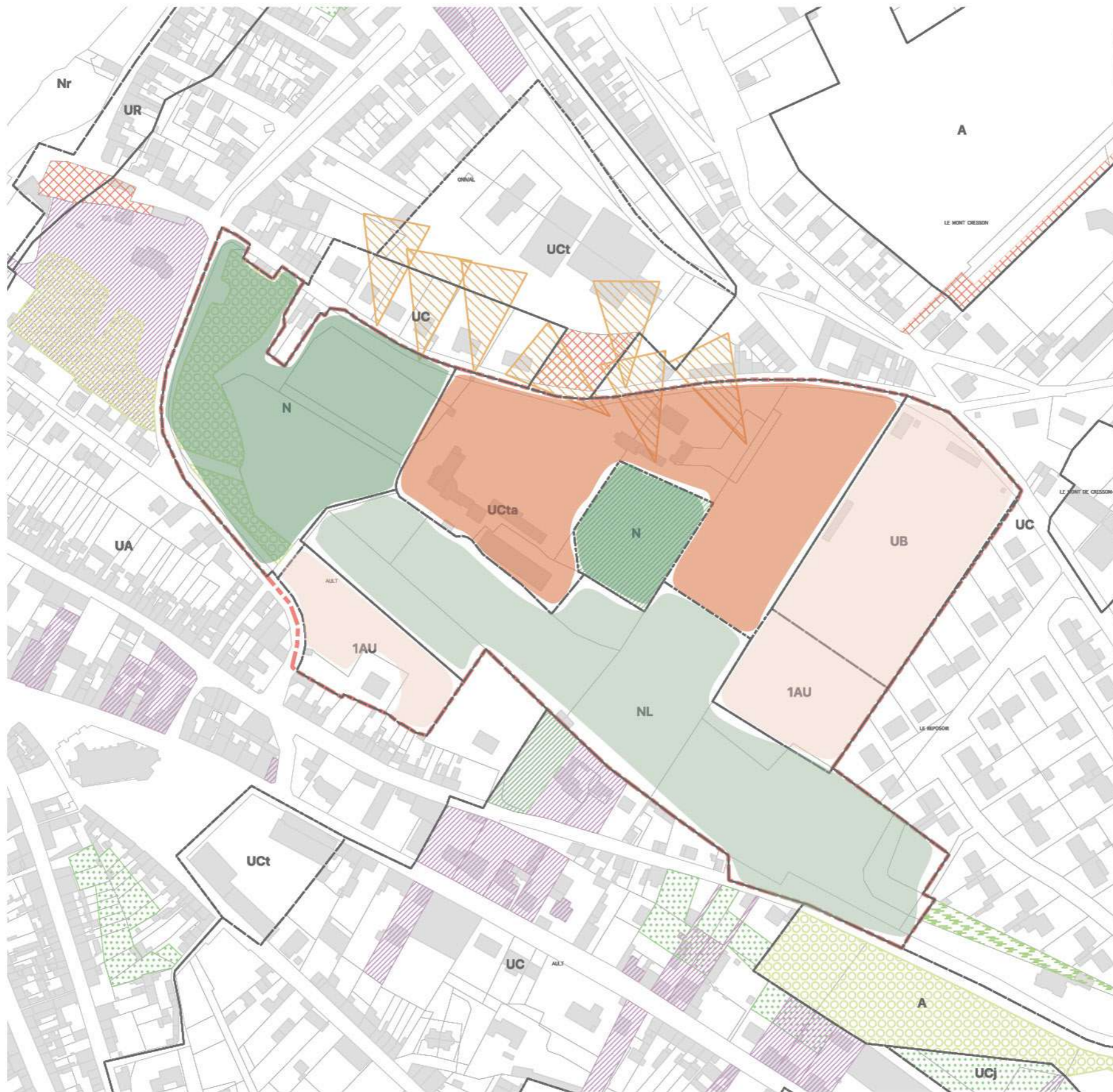
Proposer des constructions mitoyennes afin de limiter les emprises mais aussi de créer des bâtiments plus performants thermiquement parlant et donc plus économique pour leurs habitants.



Limiter les emprises dans certaines zones afin de minimiser l'impact des constructions tout en animant ces espaces.



# OCCUPATION DES SOLS AUTORISÉES



## Présentation des principes des règles concernant l'occupation des sols autorisées

[comparaison avec ancien règlement]

### Zone UA/UB/1AU Autorisées pour

> Habitat individuel / collectif // restaurant, services et commerces associés

[règlement inchangé pour UA et UB / nouveauté règlement pour 1AU / zone UB rétrécie / zone 1AU crée]

### Zone Ucta = autorisée pour

> Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les commerces, les activités de service et les hébergements hôteliers

[règlement inchangé / zone rétrécie]

### Zone NL = réglementés

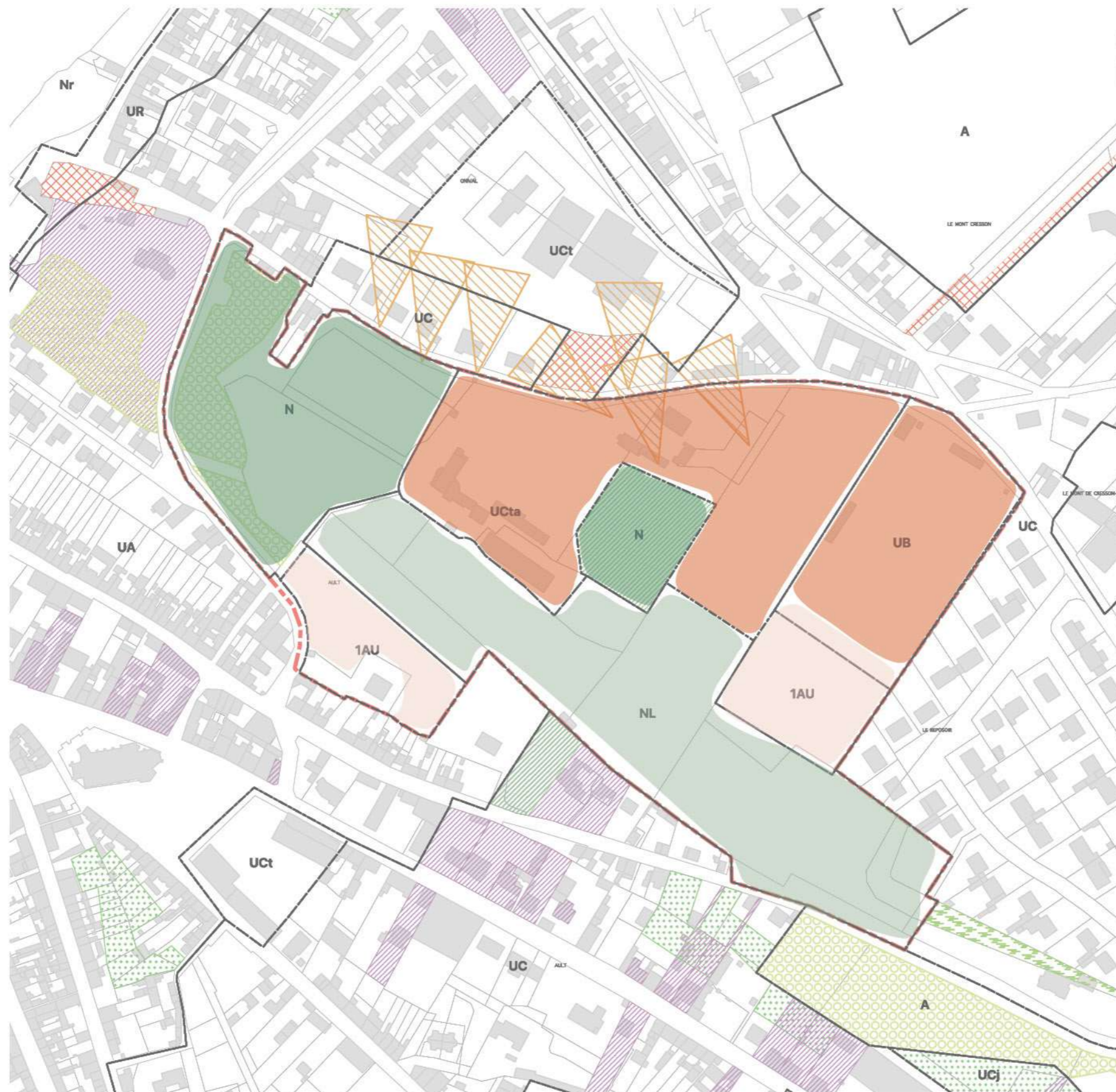
> Autorisé uniquement pour de l'hébergement touristique léger  
[Nouveauté règlement / ancienne zone UB]

### Zone N = Interdites

> Espaces naturels  
[Règlement inchangé / zone augmentée]



# EMPRISE



## Présentation des principes des règles concernant l'occupation des sols autorisés

[Comparaison avec ancien règlement]

### Zone 1AU = réglementé

> Emprise des constructions de maximum 75% du terrain

[Nouveauté règlement pour 1AU / zone 1AU crée]

Pour les zones 1AU, 20% du terrain doit être traité en espace perméable incluant des espaces verts de pleine terre

### Zone UCta / UB / UC = non réglementés

> non réglementé

[Règlement inchangé]

### Zone NL = réglementés

> Emprise des constructions de maximum 30% du terrain

[Nouveauté règlement / ancienne zone UB]

### Zone N = Interdites

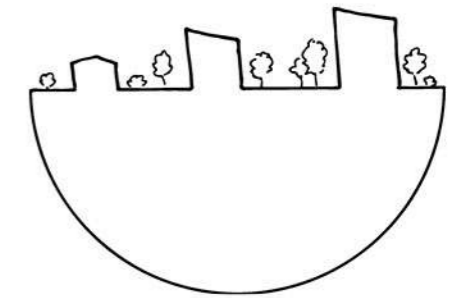
> Pas de construction pas d'emprise

[Règlement inchangé / zone augmentée]



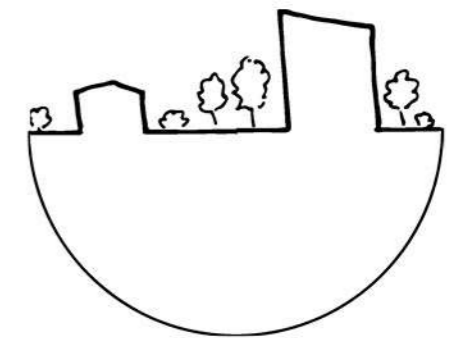
# HAUTEURS

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Varié les hauteurs et les typologies de construction afin de :

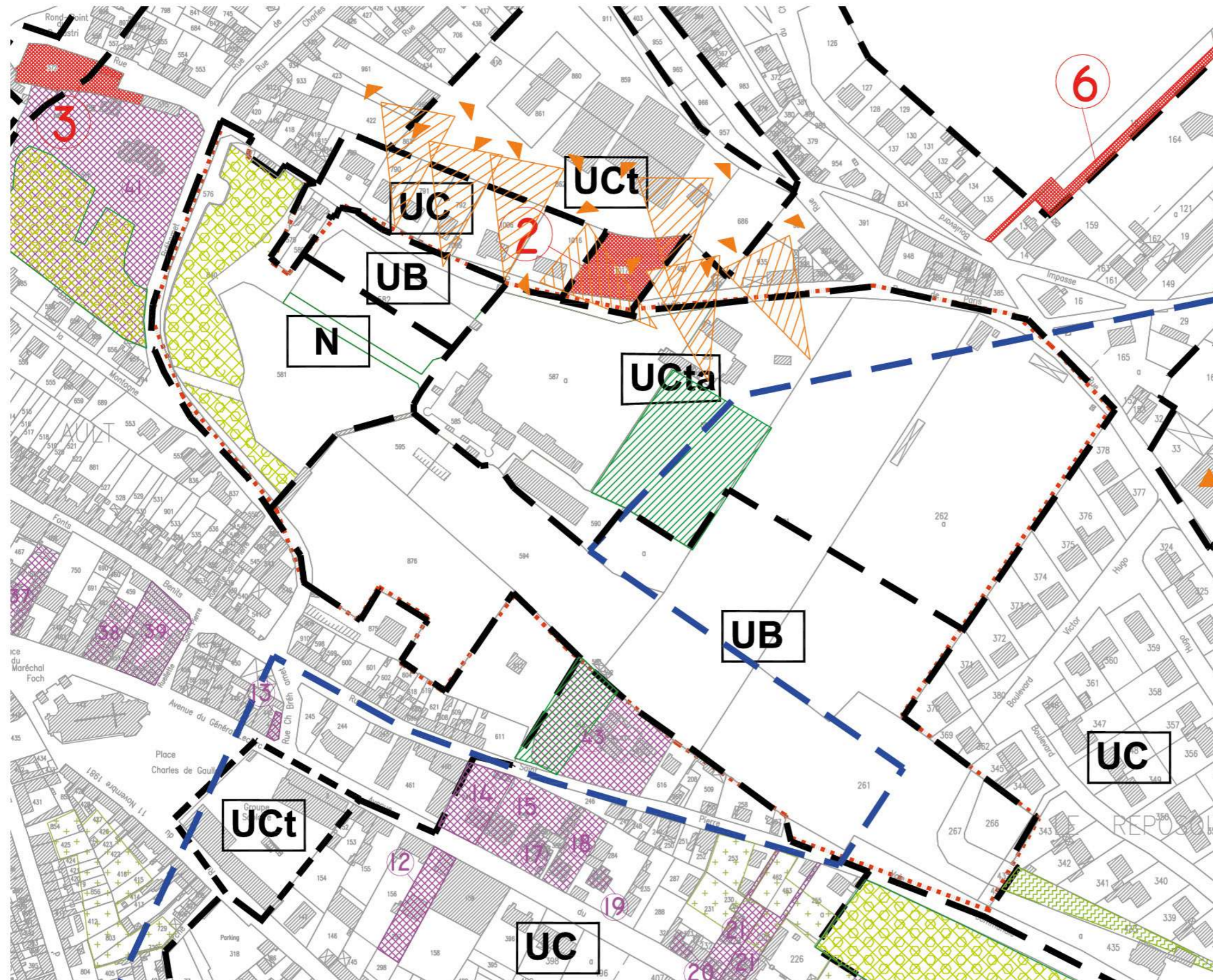
- > prolonger la ville vivante, animée et plurielle
- > s'adapter au contexte environnant (certaines voies existantes sont plus larges, plus urbaines que d'autres)
- > créer des morceaux de ville ayant des caractéristiques différentes



Proposer des constructions mitoyennes de plusieurs types : de l'individuel mitoyen et du petit collectif afin de s'adapter aux besoins et aux budgets d'habitant différents.



# ANCIEN PLAN DE ZONAGE



## LEGENDE

- [ UB ] Zone
- [ UBa ] Secteur
- [ Hatched Pattern ] Emplacements réservés pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- [ Circle with Number ] Numéro d'opération (renvoie à la liste des emplacements réservés)
- [ Green Dotted Pattern ] Espace boisé classé à conserver au titre du L.113-2 (espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger)
- [ Blue Dashed Line ] Espace proche du rivage
- [ Yellow Hatched Pattern ] bande des 100m
- [ Green Hatched Pattern ] Espace boisé classé à conserver au titre du L.121-27 (Loi Littoral)
- [ Red Dotted Line ] Périmètre de la ZAC du Moulinet
- [ Orange Triangle ] Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation (R123-12 CU)

## Éléments à préserver au titre du L151-23°

\*"Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques"

- [ Green Square ] Bois
- [ Green Dotted Square ] Haie
- [ Green Hatched Square ] Talus enherbé
- [ Green Dotted Square ] Jardins
- [ Green Dotted Square ] Alignement d'arbres

## Éléments à préserver au titre du L151-19°

- [ Purple Hatched Square ] Constructions repérées (le n° renvoie à la fiche)
- [ Orange Triangle ] Vue sur le grand paysage

## Prise en compte des risques

Risques naturels présents sur le territoire  
 Risques sismiques : zone de sismicité très faible (1)  
 Risque érosion des Falaises : PPRn approuvé le 19-10-2015  
 PPRn des Bas champs approuvé le 20/03/2017



# NOUVEAU PLAN DE ZONAGE





# RAPPEL INTERVENANTS



Marcel Le Moigne,  
Maire d'Ault



Christelle Gautreau  
Architecte Bond Society



Alice Doyen  
Communauté de Commune  
des Villes Sœurs



Aline Cauchy  
Paysagiste Atelier Georges



Florian Bouthors  
Directeur de l'aménagement SMBS GPL



Vincent Maheut  
Conseil en stratégie territoriale  
et urbaine PLU



Alban Ruggiero  
Groupe Melt, opérateur hôtelier



Aurélie Leman  
Designer de territoire  
Dossier de création de ZAC



Cloé Francisco  
Expertises écologiques  
Étude d'impact



**MERCI**

**LA COLLINE DU MOULINET**  
**RÉUNION PUBLIQUE 12 NOVEMBRE 2022**

