

Avis définitif d’Ault Environnement sur le projet de révision du PLU pour le site du Moulinet soumis à enquête publique

13 juin 2024

Ault Environnement, consultée par la Communauté de Communes des Villes Sœurs, a émis en février 2024 un premier avis sur le projet de révision du PLU arrêté par le conseil de la CCVS le 5 décembre 2023. L’association a depuis relu l’évaluation environnementale et le bilan de la concertation puis a pris connaissance, dans le cadre de l’enquête publique, des avis des personnes publiques associées et des réponses que leur a apportées la CCVS. Elle a rencontré la CCVS et le maire d’Ault le 7 mars 2024 et organisé deux réunions publiques, le 21 avril en présence du maire qui a défendu le projet du Moulinet et le 8 juin. Elle a finalisé son avis dans le présent document pour le remettre au commissaire enquêteur.

Résumé de l’avis d’Ault Environnement

L’association Ault Environnement partage les critiques, les réserves et les recommandations du préfet de la Somme et de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale. Elle ne comprend pas l’avis favorable qu’émet le préfet en conclusion et regrette qu’il ne recommande pas de modification du projet pour éviter l’illégalité et la non- conformité avec le SCOT évoquées dans son avis ; d’autant plus que la révision du PLU intervient en raison de son annulation par la Cour Administrative d’Appel de Douai. Faudra-t-il qu’une nouvelle fois ce soit la justice administrative qui juge de cette légalité si des défenseurs de l’environnement déposent un recours ?

Ault Environnement regrette aussi le manque et l’insuffisance de réponses de la CCVS aux avis des personnes publiques associées et d’Ault Environnement (voir annexe 1 : analyse par Ault Environnement de certains avis des personnes publiques associées et analyse des réponses de la CCVS).

Ault Environnement regrette la concertation minimaliste et l’absence de véritable dialogue argumenté sur les points de désaccord. Elle dénonce les inexactitudes du bilan de la concertation rédigé par la CCVS. En particulier la CCVS trahit les écrits et les propos d’Ault Environnement et ose affirmer que notre association a émis un avis globalement favorable. La CCVS ose écrire en conclusion qu’aucune opposition de principe n’a été remontée (voir annexe 2 : avis d’Ault Environnement sur la concertation publique).

Ault Environnement, au contraire, critique fermement le manque de respect du paysage et de l’environnement, comme le montre son avis détaillé (à partir de la page 3 du présent document).

Ault Environnement résume ses demandes ci-après.

Protection des espaces boisés

Classer en espaces boisés protégés ceux qui ont été déclassés en 2017 (en bleu sur le plan annexe3) et deux autres bosquets importants dans le paysage (en rouge sur le plan annexe 3), en conformité avec l’engagement écrit municipal de 2017 auprès du commissaire enquêteur (annexe 4).

La CCVS n’a avancé aucun argument sérieux pour répondre négativement à cette demande. Si elle persistait, cela montrerait qu’il est possible en toute impunité de ne pas tenir compte des résultats de l’enquête publique de 2017 et poserait la question de la confiance qu’on peut accorder à la parole publique.

La CCVS n'a par ailleurs pas tenu compte de l'étude d'impact de la ZAC du Moulinet qui révèle la présence de chauves-souris protégées dans le bosquet au milieu du coteau. Ault Environnement est très inquiète que récemment les arbres de ce bosquet aient été marqués à la peinture rouge, comme cela se fait lors de la préparation d'abattages.

Préservation d'une coulée verte qui peut jouer un rôle de corridor écologique

Classer en zone naturelle N, totalement inconstructible, une bande de 30 à 50 mètres le long du chemin de promenade, à l'arrière des propriétés de la rue Saint-Pierre. Exclure cette bande verte de la zone naturelle NL, constructible pour des hébergements de loisir. Cette bande constitue une coupure de l'urbanisation à préserver entre le centre-bourg et le plateau urbanisé et se trouve en « zone proche du rivage » qui doit être protégé selon la loi littoral (annexe 5 préservation de la zone naturelle).

Ce serait conforme au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Douai qui avait annulé le PLU pour ce motif en 2020, en ce qui concerne le Moulinet. Ce serait une sage décision pour tenir compte des remarques du préfet et de l'Autorité Environnementale sur le risque d'illégalité de cette zone NL.

Préservation des abords de la porte Bréhamet, édifice remarquable

Limiter la zone 1AU de la rue Charles Bréhamet pour que les constructions ne soient pas possibles à moins de 50 mètres de la porte Bréhamet. Le terrain à exclure de cette zone constructible est par ailleurs à une dizaine de mètres au-dessus de la rue.

Protection du paysage du coteau du moulinet et de la ligne de crête marquée par des édifices remarquables : château, phare, moulin de pierre qui marquent l'identité d'Ault

Différer l'approbation de la révision du PLU tant que des simulations d'insertion paysagère de plusieurs scénarios de construction rendue possible par le PLU n'auront pas été présentées et soumises à concertation publique pour permettre une décision en toute connaissance de cause sur les zones constructibles, les densités, les hauteurs et l'aspect des constructions.

Limiter à 12 mètres la hauteur maximum des constructions dans la zone urbaine. Les simulations faites par Ault Environnement montrent que l'impact visuel mérite réflexion et discussion (annexe 6).

Clarification du programme de logement

Expliquer dans quelle mesure la construction de 160 logements va répondre aux besoins de la population locale (jeunes, familles, personnes âgées, salariés des nouveaux services hôtelier et d'hébergement de personnes âgées), avec quels types de logements, à quel niveau de prix, sur combien d'années et quelle part de ces logements serait de l'investissement pour de la location touristique. Sortir du flou qui est d'ailleurs critiqué par les services de l'État.

Maîtrise de l'énergie, préservation du climat

Imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie renouvelable comme le permet le code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales du secteur

Réserver un emplacement à l'entrée du stade de foot pour l'infiltration de l'eau pluviale de la rue Dalhausen afin d'éviter qu'elle ne dévale la rue de Paris où aucun dispositif de canalisation ou d'infiltration n'a été réalisé en 2019 lors de la réfection complète de la rue. A moins que ne soit prévu un autre dispositif efficace pour protéger des inondations les quartiers en aval.

Respect du voisinage, en particulier du quartier du reposoir

Fixer pour les zones UB et 1UA des règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives des propriétés des rues voisines pour ne pas permettre des constructions en limite des propriétés contiguës ou à deux mètres de celles-ci comme c'est le cas dans le projet et pour tenir compte de la hauteur de la construction (recul au moins égal à la hauteur).

Avis détaillé d’Ault Environnement

Ault Environnement constate avec satisfaction que sa demande de prolonger la zone naturelle N sur le coteau sous le château du Moulinet, qui n’avait pas été satisfaite lors de l’arrêt du projet de révision du PLU par la C CVS le 11 avril 2023, se trouve maintenant prise en compte suite à l’avis des services de l’État.

Par contre nous regrettons que les autres propositions et demandes d’Ault Environnement n’aient pas obtenu satisfaction ni reçu de réponse argumentée :

- . La protection de tous les espaces boisés conformément à l’engagement municipal en 2017 intégré au rapport d’enquête publique sur le projet de PLU.
- . Le maintien en zone naturelle protégée d’un corridor écologique depuis le moulin de pierre jusqu’à la rue Saint-Pierre vers la campagne, ce qui cantonnerait l’habitat léger de loisirs sur le haut du coteau.
- . La présentation, pour débat public, d’une image de l’impact visuel des constructions sur le plateau (zones UB et 1AU).
- . La vérification des conditions de construction et d’accessibilité du bas du parc du Moulinet (zone 1AU pressentie pour la construction d’une résidence seniors). En effet il y a une forte dénivelée et l’impact visuel à côté de la porte Bréhamet et devant le château du Moulinet serait important.
- . La suppression de l’objectif de repli stratégique face au recul du trait de côte qui n’a pas fait l’objet d’un débat public et que le projet immobilier prévu à court terme sur le site du Moulinet ne vise pas à atteindre.

Protéger tous les espaces boisés

Lors de l’enquête publique sur le Plan Local d’Urbanisme d’Ault, en janvier-février 2017, l’avis d’Ault Environnement annexé au rapport du commissaire enquêteur dénonçait la suppression de protections d’espaces boisés protégés au Plan d’Occupation des Sols (voir ci-dessous). Madame Sueur, maire d’Ault, avait pris le 6 mars un engagement écrit auprès du commissaire enquêteur, qui fut joint au rapport de celui-ci : « l’ensemble des espaces boisés du territoire communal seront tous repris en Espaces Boisés Classés (protection la plus forte), après avis de la commission des sites, et ce, dès la première révision du document » (annexe 4).

Cet engagement n’est pas respecté dans la révision actuelle du PLU.

Extrait de l’avis d’Ault Environnement sur le PLU en 2017, en ce qui concerne les espaces boisés

Nous n’avons pas trouvé d’arguments justifiant précisément la suppression de ces protections, même dans le dossier de consultation de la commission des sites.

On peut lire page 7 dans ce dossier de consultation :

« Il convient de maintenir, sur le territoire d’Ault, tous les boisements, bosquets, bandes boisées, friches buissonnantes en l’état de boisement et tous les talus et versants raides des vallées sèches ou des talwegs pour :

- préserver la qualité des eaux de surface et des eaux qui parviennent au littoral, afin de préserver les conditions de vie aquatiques ;
- maintenir et développer les réseaux de haies et de bandes boisées qui constituent des corridors biologiques, des refuges, des habitats pour l’entomofaune (réserve alimentaire) ... »

On lit aussi page 11 : **« le coteau du Moulinet est souligné dans sa périphérie par une végétation arborée et arbustive spontanée en pied de versant. Celle-ci met en valeur la colline et sa traversée à travers la roche. »**

L'évaluation environnementale du PLU écrit également page 45 : « il convient de maintenir sur le territoire d'Ault tous les boisements, bosquets, bandes boisées en l'état de boisement, les friches buissonnantes en l'état d'espace naturel et d'afficher en fonction des justifications un statut d'Espace Boisé Classé L 130-1, une protection L 123-1-5 III 2° sur les haies, talus, et sur les versants raides des vallées sèches ou des talwegs ». Elle poursuit page 47 (6.4) : « les bosquets du coteau du Moulinet ou du bois d'Ault jouent un rôle plus restreint en tant qu'habitat naturel et un faible rôle pour la gestion des ruissellements. Ils peuvent constituer des relais sur le rebord du plateau dépourvu d'éléments naturels boisés. Leurs positions et leurs dimensions permettent de les associer au corridor biologique qui mérite d'être conforté sur le rebord du plateau, face à la plaine maritime. »

Or le PLU supprime des espaces boisés classés ou en réduit la protection :

- la haie de la rue du Moulin le long du parc du Moulinet n'est plus classée sous prétexte que cet espace boisé « n'est plus significatif dû à l'élargissement de la voirie » ; **cet argument est incompréhensible, la voirie n'ayant pas été modifiée** (le Syndicat mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard y envisage des constructions)

- le bois situé au sud-est du château du Moulinet sur le plateau, change de classement sans aucun motif, avec pour seule information : « Les autres espaces boisés sont repris au titre du L123.1.5-III-2 de façon à être intégrés au projet de ZAC ». (Le SMBSGLP ou la commune envisagent-ils de le rendre constructible ?)

Il est étonnant de constater qu'un projet de ZAC est en soi un motif pour réduire la protection d'un espace boisé sans aucun élément de diagnostic sur la qualité du boisement et sa situation dans le paysage !

On peut même lire avec étonnement dans l'évaluation environnementale page 52 : « coteau du Moulinet : pas d'avis d'Octobre Environnement (*nom du bureau d'études*) car espace déjà concerné par remaniement « ZAC du Moulinet » !

- une bande boisée en dessous du bois accolé au château n'est plus classée alors que page 37 de l'évaluation environnementale il est écrit : « sans protection au plan de zonage, les haies et talus pourraient être détruits alors qu'ils jouent un rôle écologique ». « L'autorité environnementale recommande d'identifier les haies et talus particulièrement utiles à la fonctionnalité des corridors écologiques et à la biodiversité et d'assurer leur protection dans le PLU ».

- la partie du bois ouest du Moulinet où se trouvait une allée qui deviendra une rue du nouveau quartier du Moulinet n'est plus classée.

En février 2023, dans le cadre de la révision du PLU, Ault Environnement a proposé sans obtenir de réponse le plan ci-joint pour le classement d'espaces boisés (annexe 3) avec le commentaire suivant :

« Le bosquet situé au milieu du coteau sud, au-dessus des maisons de la rue Saint-Pierre, devrait être inscrit en espace boisé protégé dans le Plan Local d'Urbanisme. Une partie de ce bosquet, situé sur un talus en fond de parcelle de la rue Saint-Pierre, était un espace boisé classé dans le Plan d'Occupation des Sols. Il avait été déclassé dans le PLU par la municipalité précédente mais la maire, madame Sueur, s'était engagée par écrit à rétablir la protection lors de la première révision du PLU. La bande boisée située sur le talus jouxtant le lotissement du reposoir devrait être préservée, voire protégée au PLU. Elle est constitutive du paysage type de talus plantés qu'on trouve encore dans le paysage aultois, en petite quantité. »

La préservation des espaces boisés, quelque-soit l'état des arbres est primordiale pour la qualité du paysage, la biodiversité, la tenue des sols et l'infiltration des eaux de pluie, pour l'absorption de gaz carbonique et pour la faune (l'étude d'impact de la ZAC du Moulinet révèle la présence de chauves-souris protégées dans le bosquet au milieu du coteau).

Lors de la réunion du 7 mars à la CCVS, le maire s'est voulu rassurant sur la sanctuarisation des espaces boisés même non protégés par le PLU. On se demande comment il peut le garantir si ces espaces boisés ne sont pas inscrits dans le PLU comme espaces boisés classés.

Par ailleurs la CCVS a écrit le 20 mars 2024 à Ault Environnement qu'elle ne donnerait pas suite à sa proposition de protection de tous les espaces boisés car cela « implique des espaces concernés par la zone prévue pour le projet de cabanons ». Cela signifie que la puissance publique choisit de ne protéger un espace boisé que s'il ne gêne pas une construction. C'est illogique et choquant.

Ce n'est pas parce qu'une construction est prévue qu'il ne faut pas protéger un espace boisé. Il est plus conforme à l'intérêt général et à la protection de l'environnement et du paysage de dire que la protection souhaitable d'un espace boisé ne doit pas permettre la construction à cet emplacement. De plus, l'étude d'impact de la ZAC a détecté une forte concentration de chauves-souris qui trouvent à cet endroit un gîte dans les arbres à cavités et couverts de lierre (chapitre sur les chiroptères page 146 de l'étude d'impact, se trouvant page 211 du fichier pdf de l'évaluation environnementale).

Préserver un corridor écologique

La zone NL devrait, selon nous, être cantonnée sur le haut du coteau, sous le nouveau quartier, pour l'essentiel en dehors de l'espace proche du rivage au sens de la loi Littoral. Ainsi les hébergements de loisirs seraient séparés par une large bande végétale du chemin de promenade qui traverse le parc du Moulinet et ce chemin ne leur servirait pas d'accès (nos propositions de février 2023, annexes 3 et 5). Mais, en réponse au doute du préfet sur la légalité de cette zone NL où seraient construits des hébergements touristiques, la CCVS affirme qu'il y a continuité bâtie entre la rue Saint-Pierre et la zone NL sans craindre la contradiction avec l'autre affirmation que la zone NL est un « espace de respiration » qui préserve la coupure verte.

Dans son avis, le préfet constate que la zone NL projetée est partiellement située en espace proche du rivage ou s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation selon la loi Littoral. Le maintien d'une coupure de l'urbanisation doit être conforme à la loi Littoral et au SCOT. Il n'y a pas de dérogation possible pour un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité).

Réponse de la CCVS : les zones proches du littoral au sens de la loi Littoral ne peuvent accueillir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (la zone NL des hébergements de loisirs) que s'ils ne sont pas en continuité urbaine. Ici il y a continuité urbaine entre la zone NL et les constructions existantes au sud (rue Saint-Pierre) et il y aura continuité avec les futures constructions du plateau.

Qui a lu et pris en compte que l'étude d'impact de la ZAC a détecté une forte concentration de chiroptères qui trouvent un gîte dans les arbres à cavités et couverts de lierre au cœur de cette coupure verte qu'Ault Environnement veut préserver comme corridor écologique ?

Qui se souvient que l'évaluation environnementale du PLU de 2017 affirmait déjà à propos des bosquets du coteau du moulinet que « leurs positions et leurs dimensions permettent de les associer au corridor biologique qui mérite d'être conforté sur le rebord du plateau, face à la plaine maritime » ?

Les belles paroles ne suffisent pas. La lecture de la notice de présentation et du rapport de présentation de la révision du PLU dont nous citons des extraits ci-après nous amène au commentaire suivant : les belles paroles ne font pas les beaux projets car elles n'engagent à rien.

Notice de présentation :

. Page 3 : la zone NL est « un espace voué à l'accueil d'hébergement touristique, au cœur du site avec une double fonctionnalité, maintenir une percée de la trame verte en milieu urbain et valoriser la vocation touristique du site ».

. Page 8 : « La création du Secteur de Taille et de Capacités d'accueil limitées (STECAL) « NL » dont l'ambition est de permettre et d'encadrer l'installation d'hébergements légers de loisirs sur le coteau de la colline. Ce secteur occupe une place stratégique sur le site du Moulinet. Il s'inscrit à la fois dans le prolongement de l'activité touristique du château et dans le prolongement de la trame verte de la ville.

Ainsi la création du STECAL sur 2,6 hectares est justifiée par une implantation ponctuelle et disséminée d'environ 40 unités d'hébergements légers de loisirs dans un grand espace végétalisé.

Il assure également un rôle d'espace de transition entre l'espace déjà bâti au sud du site (pied de la colline) et le nouveau quartier résidentiel projeté au nord du site » (la dernière phrase est reprise dans le rapport de présentation page 129).

. Page 9, on lit : « *La zone naturelle affirme la coupure d'urbanisation entre les espaces urbains de la commune et répond de fait aux objectifs du SCOT sur la préservation de ces coupures. En outre, elle préserve le caractère paysager du site et participe à l'affirmation de la trame verte sur la commune entre terres agricoles et littorales... La zone N se décline en un secteur NL qui allie préservation de l'environnement végétal et développement touristique limité du site permettant de répondre à un enjeu de diversification économique de la commune* ».

. Le rapport de présentation dit également que « *le projet s'inscrit dans une démarche visant à ... préserver les continuités écologiques et les ruptures d'urbanisation* ».

Alors, « *transition urbaine* », « *percée de la trame verte* » ou « *coupure de l'urbanisation* » ?

Les phrases suivantes de la notice de présentation seraient censées nous rassurer : « *Un espace à forte sensibilité paysagère et environnementale à préserver* ». « *En dehors des aménagements urbains, le site s'inscrit dans un écrin de verdure à préserver* ». « *Les hébergements légers de loisirs seront également développés sur le coteau en veillant à garantir leur bonne intégration paysagère* » (Page 17 à propos des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Mais les paroles...

Quant à la « *place stratégique* » de ce coteau, il ne faut pas confondre deux objectifs qui peuvent être contradictoires :

. d'une part préserver cette coupure dans l'urbanisation avec un objectif élevé de biodiversité et un potentiel de promenade avec une vue exceptionnelle sur le bourg et sur la mer ;

. d'autre part faire de ce coteau une résidence hôtelière de premier plan permettant de louer à bon prix à une quarantaine de familles un hébergement avec vue exceptionnelle (on imagine déjà les publicités).

Rien dans le projet de révision du PLU ne montre la compatibilité entre ces deux objectifs. Il faut trancher entre les deux.

Contenir l'hébergement touristique sur une zone NL moins vaste

Trancher en faveur de la biodiversité dans un corridor écologique et contre la privatisation d'un espace remarquable n'empêche pas de réaliser des hébergements de loisirs sur le haut du coteau. Un moindre nombre d'hébergements ne devrait pas mettre en cause l'équilibre d'exploitation de l'hôtel. Le maire et l'investisseur hôtelier ont en effet affirmé le 2 avril 2022 en réunion publique : « *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* », sachant que le nombre de chambre annoncées dans l'hôtel est de 42.

Si un chalet accueillant 4 à 6 personnes, sur un rez-de-chaussée plus comble, a environ 30 à 40 mètres carrés de surface au sol, le taux d'emprise maximum de 30% prévu par le PLU nécessiterait une parcelle de 100 à 135 m². Nous parlons de chalet et non pas de cabanon car il s'agit d'accueillir 4 à 6 personnes par unité d'hébergement et car nous avons vu des images présentées au public (annexe 7).

Les 40 chalets autorisés par le règlement pourraient être créés sur moins d'un hectare (un chalet pour 250 m² de terrain) au lieu de « miter » le paysage sur 2 hectares.

Le maire a proposé à Ault Environnement le 28 février 2022 une rencontre avec l'investisseur hôtelier. Ault Environnement a proposé qu'elle se fasse sur le terrain pour rechercher une solution préservant un corridor écologique et, n'ayant pas de nouvelle, l'a proposé directement à cet investisseur le 22 avril 2023 en exprimant le souhait de ne pas arriver à un blocage. Cette rencontre n'a jamais eu lieu. Pourquoi ?

La construction de logements

Projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Le nouveau projet de ZAC du Moulinet doit permettre la construction de 160 logements et 40 chalets d'hébergement touristique au lieu des 190 logements prévus initialement.

Dans la notice de présentation du PLU, page 10, il est écrit : « Les modifications apportées au règlement écrit du PLU aspirent à le rendre cohérent avec le projet d'aménagement révisé de la ZAC du Moulinet. »

Or ce projet d'aménagement révisé n'est pas arrêté et n'a fait l'objet ni d'information ni de concertation, à part quelques principes généraux présentés publiquement en 2022. L'étude d'optimisation de la densité intégrée dans le dossier de révision du PLU fait apparaître un plan de masse différent de ceux qui ont été présentés précédemment (annexe 6 page 23). Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU n'apportent pas de précision, en dehors de quelques généralités.

Stratégie de repli

La notice de présentation évoque page 9 « une stratégie de repli face au recul du trait de côte à mettre en place. Au regard des enjeux connus sur la commune d'Ault dus au recul du trait de côte, la commune aspire à développer une stratégie d'adaptation durable. Le site du Moulinet, qui se présente comme l'unique site de projet de la commune dans le cadre du PLU, se doit d'apporter une réponse à ces enjeux. »

Dans le rapport de présentation, page 89, il est écrit : « La commune est confrontée à l'érosion intense du trait de côte urbanisé. Les coûts de confortement impactant 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... L'implantation de nouveaux logements et équipements à cet endroit... répond au besoin de renouvellement urbain de la zone côtière soumise à l'érosion... »

Les aultois vont découvrir une nouvelle fois, une dizaine d'années après la première annonce, que la commune « aspire » à reconstruire sur le site du Moulinet des logements et des équipements appelés à disparaître en raison du renoncement à préserver les ouvrages de protection face à la mer. Comme précédemment, aucun débat public, aucune délibération du conseil municipal n'ont préparé un tel choix. Aucune indication n'est fournie sur les arguments pour et les arguments contre, sur les économies et les coûts induits, sur les modalités et la temporalité d'un repli.

Pourtant le récent rapport de la chambre régionale des comptes constate que la stratégie de repli annoncée en 2013 avait été abandonnée face à la levée de boucliers des habitants d'Ault. Certes la chambre régionale des comptes a recommandé de remettre ce sujet à l'ordre du jour pour le quartier du Bel Air menacé par l'érosion à échéance de dix ans. Mais elle a noté que le maire d'Ault reste favorable à la protection des 160 mètres de falaise non protégée entre la digue 83 et le perré de l'ancien casino.

Entériner un choix de repli stratégique au détour de quelques phrases du PLU pose un grave problème démocratique, même si cela peut faire plaisir à l'État qui entend imposer ce choix à Ault depuis les années 2010.

Par ailleurs, il n'est pas vrai que la construction dans la ZAC du Moulinet permettra le « renouvellement urbain de la zone côtière soumise à l'érosion », c'est à dire la relocalisation d'habitations et d'équipements.

En posant la première pierre du centre culturel en 2019, la maire Marthe Sueur a assuré que contrairement à ce que disaient des « mauvaises langues », ce centre culturel n'avait pas vocation à remplacer l'ancien casino qui serait voué à la démolition. Il fallait la croire bien que des textes disaient le contraire. L'actuel maire Marcel Le Moigne confirme aujourd'hui que le centre culturel n'a pas vocation à remplacer la salle des fêtes du Casino.

En ce qui concerne la reconstruction de logements pour remplacer des maisons menacées par l'érosion côtière, ce n'est pas à l'ordre du jour à Ault. Aucune maison n'est menacée à dix ans. Aucune procédure juridique accompagnée de moyens financiers n'existe pour rayer de la carte des maisons qui ne sont pas en péril immédiat et donc pour anticiper à 10 ans, 30 ans ou plus sur le recul du trait de côte, comme l'avait imaginé le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard en 2010.

Par ailleurs les promoteurs qui vont construire 120 logements (sans compter la résidence séniors) nous ont déclarés vouloir et pouvoir construire en 3 ans. D'une part ils pressentent une clientèle intéressée à partir de leur expérience à Saint-Valery. D'autre part, ils doivent payer le terrain viabilisé au plus vite à l'investisseur hôtelier qui a besoin de cette rentrée d'argent pour le coûteux chantier de restauration du château, comme il nous l'a affirmé.

La ZAC du Moulinet ne peut donc servir à la relocalisation d'habitations du front de mer, contrairement aux affirmations du PLU.

Développement d'habitat neuf sur la commune

Le respect du SCOT impose de ne pas construire plus de 70 logements en extension urbaine de 2020 à 2038 pour l'évolution démographique d'Ault (32% en extension urbaine par rapport à un total de 220 logements à construire). Or le projet du Moulinet accueillerait 160 logements d'ici 2030.

Le site du Moulinet est présenté comme le seul site de développement de la construction à Ault à l'horizon du PLU.

Commercialiser une centaine de logements en très peu d'années (2 ou 3 ans), comme en ont l'intention les promoteurs, vise à dégager une marge financière permettant de financer à court terme les surcoûts de restauration du château par l'investisseur hôtelier. Cela a été expliqué en réunion publique en 2022. Cela nous a été confirmé par les investisseurs à l'issue de la réunion publique du 22 avril 2023.

La commercialisation à brève échéance risque d'attirer principalement des résidents secondaires, qui représentent déjà 60% des logements d'Ault, et des investisseurs qui proposeront de la location touristique bien plus rémunératrice que la location à l'année. Quelle place restera aux logements pour des habitants à l'année quand 3 à 5 ans seront passés.

Quel est le projet de la commune, en dehors des 40 logements séniors ? Des logements locatifs sociaux ? Quelques résidences principales en accession à la propriété ? Des résidences secondaires ? Des locations de tourisme ? Pourquoi cette question reste-t-elle dans le flou ?

Un minimum de 10% de logements locatifs sociaux est exigé dans le règlement du PLU. Il est précisé « hors logements séniors ». Cela veut-il dire que les 10% sont dans les 120 logements du plateau et pas sur les 40 logements séniors au bas du parc ? Rappelons qu'en réunion publique avait été annoncé un pourcentage de 20% à 25% de logements locatifs sociaux. Quel objectif, en nombre de logements locatifs sociaux et en calendrier de production, fixera la municipalité aux promoteurs lors de la vente du terrain de foot ?

Constructibilité de la zone 1UA rue Charles Bréhamet

Ault Environnement attire l'attention sur les terrassements considérables qui seront nécessaires et sur l'impact visuel de constructions sur la partie haute de la zone, à proximité immédiate de la belle porte Bréhamet du 19^e siècle donnant accès au parc du château, avec le château en arrière-plan.

Par ailleurs cette zone à urbaniser a été conçue pour la réalisation à court terme par l'investisseur hôtelier du château du moulinet une résidence séniors ayant l'avantage de la proximité immédiate du centre-bourg. On s'interroge sur les conditions d'accessibilité des personnes âgées à pied vers le centre-bourg et vers le parc du Moulinet.

Dans sa réponse aux avis des personnes publiques associées, la CCVS affirme que le PLU n'a pas à vérifier les contraintes de constructibilité et d'accessibilité de la zone 1UA. C'est étonnant.

La zone 1UA n'a d'accès à la voirie publique que par un terrain privé occupé par un central téléphonique qu'il faudrait acheter après déplacement de cet équipement. Ce qui a fait dire au maire qu'un plan B est envisagé pour la résidence séniors.

Performances environnementales des constructions

En réponse à la recommandation de l'Autorité Environnementale, la CCVS refuse d'imposer dans le règlement du PLU du Moulinet des performances énergétiques et environnementales accrues comme le permet la loi, au prétexte qu'il faudrait que la conception du projet soit plus avancée. Cela revient à dire que la loi est inapplicable d'une manière générale, si on ne peut fixer une règle pour les projets avant que ces projets soient suffisamment définis. C'est étrange.

Intégration des constructions dans le paysage

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sur la zone UB et la zone 1AU du plateau (rez-de-chaussée plus deux étages et un comble ou un attique) pose la question de l'harmonie avec la zone pavillonnaire voisine et de l'impact dans le paysage vu depuis la vallée du centre-bourg et du quartier du Bel Air, ce qui nous avait conduits à demander une image de l'intégration paysagère future. Le nouveau projet de PLU ajoute à la règle R+2+comble une hauteur maximale de 16 mètres au faîtage alors qu'un bâtiment de 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée, plus combles, fait habituellement 11 à 12 mètres de hauteur. Le secteur central de la commune, en zone UA, qui comprend des bâtiments anciens de deux étages plus combles au-dessus du rez-de-chaussée est d'ailleurs limité par le PLU à 12 mètres de hauteur au faîtage.

Sur la zone 1AU en frange du centre-bourg, le haut du terrain qui serait rendu constructible sur 16 mètres de haut est à plus de 10 mètres au-dessus du sol des bâtiments existants à proximité (rue Saint-Pierre), ce qui impacterait fortement le paysage devant le château.

En raison d'une impossibilité d'obtenir une explication rationnelle sur la hauteur de 16m lors de la réunion avec la CCVS le 7 mars, Ault Environnement a fait une recherche. Il s'avère que le décret du 8 mars 2023 pris pour l'application de l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux autorités compétentes d'autoriser que des constructions qui font preuve d'excellence environnementale dérogent aux règles de hauteur des bâtiments en raison de hauteurs d'étages plus élevées. L'écart maximal autorisé est fixé à 25 centimètres par niveau.

Ault Environnement constate donc deux erreurs dans la règle des 16 mètres de hauteur maximale prévue dans le PLU par la CCVS :

- . le décret acte qu'une innovation environnementale peut ajouter 25 centimètres à l'épaisseur d'un niveau de construction habituellement haut de 2 mètres 70 à 2 m 80. Cela ferait donc près de 3 mètres par niveau, soit environ 12 mètres pour les 4 niveaux qui seraient autorisés au Moulinet (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attique) et non pas 16 mètres.
- . le décret permet de procéder par dérogation à la règle de hauteur du PLU, ce qui ne nécessite pas une augmentation de la hauteur maximale dans le PLU.

Densité de construction et équilibre financier

Le nombre de logements à construire à court terme, et donc la densité de construction, est selon le maire (réunion publique 21 avril 2024) nécessaire pour équilibrer financièrement le coût de réhabilitation du château et de la colonie. La manière dont la construction de logements pourrait équilibrer les coûts d'investissement hôtelier n'a pas été précisée et reste une question pour les citoyens qui sont réservés sur la densité de construction mais favorables au projet hôtelier.

Tests d'intégration paysagère

Ault Environnement demande de nouveau, comme elle l'a fait depuis février 2023, qu'il y ait débat sur la base de tests d'intégration paysagère (coupes, montages 3D, photomontages) pour que chacun sache à quoi s'attendre et que les décideurs ne décident pas à l'aveugle.

En l'absence d'initiative publique dans ce sens, Ault Environnement a fait faire une simulation avec le logiciel Autocad à partir du plan de masse de la ZAC présenté dans l'étude de densité annexée au projet de révision du PLU (Annexe 6 : note explicative, plan de repérage des coupes, coupes, vue frontale). Cette simulation a été transmise à la CCVS le 23 février 2024. Il n'a pas été possible d'en échanger avec elle lors de la rencontre du 7 mars 2024.

Lors de la réunion publique d'Ault Environnement le 21 avril, le maire, devant les simulations d'intégration paysagère présentées par Ault Environnement, a tenté de convaincre que le projet architectural n'était qu'à l'état d'esquisse et qu'il n'était pas dit que la hauteur maximum serait atteinte. Ault Environnement a répondu que le PLU est fait pour fixer des garde-fous.

On nous a dit à plusieurs reprises que le projet immobilier et le projet hôtelier ne sont pas définitifs, qu'il ne faut donc pas s'arrêter aux plans présentés et ne pas s'inquiéter, qu'il faut faire confiance dans la volonté des élus et des professionnels de bien faire tout en réussissant à atteindre l'équilibre financier. En réalité, la concertation n'a pas avancé depuis un an malgré notre proposition de dialoguer sur le terrain pour mieux comprendre les positions respectives.

Dans le bilan de la concertation écrit par la CCVS, elle rappelle que l'association Ault Environnement a signalé le 8 mars 2023 sur le registre l'absence de test d'insertion paysagère des zones constructibles. La CCVS répond que « l'insertion paysagère n'est pas une pièce du dossier PLU ».

Ault Environnement a découvert ainsi que la CCVS n'entendait pas présenter un test d'insertion paysagère, en s'appuyant sur une argutie administrative selon laquelle ce ne serait obligatoire qu'au stade du permis de construire. Cela revient à considérer que l'évaluation environnementale du PLU n'a pas à se préoccuper de l'impact paysager, alors que pourtant le diagnostic de cette évaluation a repéré la sensibilité du site sur le plan paysager.

A la recommandation de l'Autorité Environnementale de fournir une analyse architecturale et paysagère des impacts de l'aménagement de la ZAC du Moulinet sur le paysage, la CCVS répond que des études préalables ont été menées dans le cadre du dossier de ZAC pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage.

Mais Ault Environnement constate que ces études ne sont pas mises à disposition du public dans le cadre de la révision du PLU. Cela revient à refuser aux aultois de tenter d'imaginer la transformation du paysage qui pourrait être provoquée par la révision du PLU, avant de donner leur avis.

Les études auraient dû être présentées pour permettre aux citoyens (et peut-être aussi aux élus locaux qui votent les décisions) de se faire une opinion du projet soumis à leur avis. Sur ce point, essentiel en raison de la qualité du site du Moulinet, nous considérons que l'enquête publique ne pourra pas être considérée comme valable sur la base du dossier actuellement mis à disposition du public et ne pourra pas donner lieu à une approbation de la révision du PLU en toute légalité.

Analyse de certains avis des personnes publiques associées

sur la révision du PLU d'Ault-Le Moulinet arrêté par la CCVS le 5 décembre 2023

et analyse des réponses de la CCVS

Commentaires d'Ault Environnement en italique

Avis du préfet de la Somme

Le préfet met en avant le bien-fondé du projet : réutilisation d'un patrimoine immobilier désaffecté, une part de logements à vocation sociale, ce qui est porteur d'une nouvelle dynamique.

« Vous veillerez toutefois à sécuriser juridiquement la qualification de la zone NL... ce secteur devant permettre à la fois le maintien de respiration dans ce secteur et répondre aux grands principes de la loi littoral, notamment le principe de continuité de l'urbanisation ».

Nécessaire compatibilité du PLU avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale Bresle-Yères) :

- . l'objectif de réalisation de 220 logements à Ault de 2020 à 2038 (résidences principales et secondaires) doit respecter les proportions : 32% maximum en extension urbaine, 58% minimum en densification, 11% minimum en mobilisation de logements vacants)
- . éviter les constructions dont la hauteur modifierait profondément la silhouette du village
- . préserver les coupures d'urbanisation
- . urbanisation en continuité de l'agglomération existante.

Le préfet demande de compléter l'analyse des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine pour une densification.

Non réponse de la CCVS

Ault Environnement a calculé que, selon le rappel du préfet, le respect du SCOT impose de ne pas construire plus de 70 logements en extension urbaine à Ault de 2020 à 2038 (32% de 220). Or le site du terrain de foot accueillerait 120 logements d'ici 2030.

Zone NL

« La qualification de la zone NL interroge ». Elle est partiellement située en espace proche du rivage ou s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation selon la loi Littoral. Le maintien d'une coupure de l'urbanisation doit être conforme à la loi Littoral et au SCOT. Il n'y a pas de dérogation possible pour un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité), zone NL dite des cabanons.

Réponse de la CCVS : les zones proches du littoral au sens de la loi Littoral ne peuvent accueillir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (la zone NL des hébergements de loisirs) que s'ils ne sont pas en continuité urbaine. Ici il y a continuité urbaine entre la zone NL et les constructions existantes au sud (rue Saint-Pierre) et il y aura continuité avec les futures constructions du plateau.

Ault Environnement constate que la continuité bâtie voulue par la CCVS entre la rue Saint-Pierre et la zone NL où seraient construits des hébergements touristiques (appelés cabanons mais ayant une taille de chalet) ferait disparaître la coupure verte qui est un corridor écologique dans lequel l'étude d'impact de la ZAC a par ailleurs détecté une forte concentration de chiroptères qui trouvent un gîte dans les arbres à cavités et couverts de lierre.

Habitat

« Le scénario démographique est peu clair ; de ce fait, on ignore si les prévisions en termes de logements sont bien corrélées au projet global de la commune. »

Réponse de la CCVS : une partie des logements qu'Ault propose viendrait en remplacement de logements menacés par le retrait du trait de côte.

Pour Ault Environnement, cette affirmation est une fiction, une tromperie. Les citoyens ont droit à la vérité. En réalité, les 160 logements (dont 40 pour une résidence seniors) qui sont prévus au Moulinet par des investisseurs privés devraient être réalisés en très peu d'années (2 ou 3 ans) pour dégager une marge financière permettant de financer les surcoûts de restauration du château par l'investisseur hôtelier. Cela a été expliqué en réunion publique en 2022. Cela nous a été confirmé par les investisseurs à l'issue de la réunion publique du 22 avril 2023. Or aucune maison du front de mer n'est menacée par des éboulements de falaise dans les dix ans à venir et très peu dans les 30 ans d'après le PPR de 2015. Quel est le projet de la commune, en dehors des 40 logements seniors et d'une douzaine de logements sociaux (10% de 120 logements) ? Quelques résidences principales en accession à la propriété ? Des résidences secondaires ? Des locations de tourisme ? Pourquoi cette question reste-t-elle dans le flou ?

La commune n'a que 5% de logements sociaux alors que le SCOT fixe l'objectif de 10%. Il n'est prévu que 8 logements sociaux sur le site du Moulinet (10% des 80 logements du terrain de foot).

Réponse de la CCVS : La proportion de 10% s'applique sur les 120 logements du plateau, ce qui fait 12 logements sociaux.

Cela fait 7,5% de l'ensemble des logements à construire ce qui n'est pas de nature à rattraper le retard par rapport à l'objectif de 10% du SCOT.

Eau

Évaluer la capacité du captage d'eau à accueillir la nouvelle population.

Biodiversité

Secteur à enjeux biodiversité significatifs.

Réponse de la CCVS : des inventaires complémentaires sont en cours. Un principe de préservation des pelouses spontanées situées en zone N sera ajouté à l'OAP (orientation d'aménagement et de programme). Des préconisations seront établies pour limiter l'éclairage.

Paysage

Forts enjeux, périmètre de protection du monument historique de l'église.

Le sujet d'intégration paysagère des nouvelles constructions n'est pas abordé.

Réponse de la CCVS : réduction de la hauteur autorisée de 16m à 13m. Le guide de recommandations architecturales du CAUE sera annexé au règlement.

La CCVS ne répond que sur une modification à la baisse de la hauteur maximale. Ault Environnement s'est entendu dire le 7 mars 2024 que la production d'un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement n'est obligatoire qu'au stade du permis de construire. Cela veut dire que la CCVS considère que les citoyens n'ont pas à connaître l'impact paysager d'une révision du PLU rendant constructible un site naturel exceptionnel. C'est inacceptable.

Risques

Les préconisations de l'étude Somea sur la maîtrise des ruissellements et l'érosion des sols ne sont pas reprises dans le règlement. Les axes de ruissellement en cas de pluie centennale (*probabilité une fois tous les 100 ans*) ne sont pas délimités, ce qui n'est pas conforme au SCOT.

Réponse de la CCVS : les axes de ruissellement seront identifiés sur le règlement graphique.

En conclusion, le préfet donne un avis favorable avec réserves et fait ainsi preuve de complaisance sur un projet qui, comme il le constate, pose des problèmes de conformité avec le SCOT (coupure de l'urbanisation, logements sociaux, ruissellement) et avec la loi littoral (constructions d'hébergements touristiques sur le coteau). En demandant à la CCVS de sécuriser juridiquement ces constructions (zone NL), il reconnaît la probable illégalité de cette zone qu'il ne demande pourtant pas de supprimer ou de réduire.

Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)

Remarques générales sur les documents présentés

« Le rapport de présentation et le résumé non technique demeurent d'une qualité insuffisante tant sur la forme que sur le fond. Des données n'ont pas été mises à jour... ou sont incohérentes entre les différents documents. »

« Le résumé non technique ne reprend pas de façon synthétique la totalité des thématiques traitées. Il demeure succinct et ne comporte ni les illustrations ni un glossaire des termes techniques employés. Il ne propose aucune cartographie permettant de visualiser le projet de révision et les enjeux en présence. » Il ne répond pas aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les impacts du projet et ne décline pas les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre pour assurer un impact négligeable. Le bilan des gaz à effet de serre, la gestion des eaux pluviales, les incidences du projet sur le paysage et la biodiversité nécessitent d'être étudiés ou approfondis. La démonstration de la capacité du territoire à accueillir le projet de ZAC n'est toujours pas apportée.

D'une manière générale, l'autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale est insuffisante et qu'elle ne permet pas de démontrer que les incidences du projet sont correctement évaluées et prises en compte. »

Le nécessaire n'a pas été fait pour informer au mieux les citoyens sur le projet et leur permettre de s'en faire une opinion.

La MRAE recommande de « introduire des scénarios alternatifs afin de définir le projet de révision du PLU présentant un impact environnemental moindre ».

En réalité, il n'y a dans l'étude qu'un scénario, celui permettant la réalisation des projets des investisseurs hôtelier et immobilier intéressés.

La MRAE a par ailleurs été consultée sur l'étude d'impact de la ZAC du Moulinet et donné un avis le 19 mars 2024 en la jugeant insuffisante.

Le projet de ZAC que la révision du PLU vise à rendre possible n'a pas encore porté à la connaissance du public et soumis à concertation, ce qui biaise la concertation sur le PLU.

Respect de la loi littoral visant à limiter l'urbanisation

« Pour rappel, la cour administrative d'appel de Douai avait estimé dans son jugement du 17 novembre 2020 que le site du Moulinet ne pouvait être regardé comme un espace urbanisé de la commune notamment parce qu'il prenait place sur un promontoire l'isolant des secteurs urbanisés et qu'il était presque vierge de construction et avait en conséquence annulé la délibération du 22 juin 2017 approuvant le PLU en tant qu'il avait classé en zones UB et UCTa le site du Moulinet. »

Comme le préfet, la MRAE évoque le risque d'illégalité du PLU

Quels logements pour quels habitants à quelle échéance ?

Il n'y a pas « d'objectif de croissance de population claire avec une échéance connue. Il est indiqué... que 200 nouveaux habitants sont attendus par la création de 160 logements sur le site du Moulinet (échéance non précisée) et que ces logements sont essentiels au maintien de la population sans que cela ne soit justifié. »

Cette remarque rejoint l'analyse du préfet. Elle est confirmée par la discussion floue avec le maire lors de la réunion publique organisée par Ault Environnement le 21 avril 2024.

Consommation d'espace

« La réalisation d'un programme de logements dense sur un terrain de sport non bâti, même classé en zone U, peut difficilement être assimilé à une opération de densification urbaine. »

Cette remarque concerne l'application du SCOT qui fixe des proportions de construction en densification et en extension urbaine (voir plus haut l'avis du préfet).

La MRAE conteste le mode de calcul de la consommation d'espace et recommande de « prendre davantage en compte les objectifs régionaux et nationaux de réduction de la consommation d'espace ».

Fréquentation touristique

« L'évaluation environnementale n'examine pas l'impact du projet notamment concernant les pics d'activités touristiques additionnels qu'il va engendrer. » « La capacité du territoire à accueillir cette offre touristique nouvelle n'est pas analysée. »

Circulation

Les « documents n'analysent pas les impacts de l'augmentation de la population et de l'activité touristique sur la circulation dans la commune et les éventuels impacts en matière de nuisances pour la population, notamment en saison touristique ».

Réponse de la CCVS : elle joint au dossier une étude de circulation de 2014 sur l'impact des constructions jugé réduit.

Energie

« Il n'y a aucune recherche de performances énergétiques accrues dans le bâti, de recours aux énergies renouvelables ou d'aménagement bioclimatique alors que l'article L.151-21 du code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable. » »

« L'autorité environnementale recommande de déployer des mesures plus ambitieuses en matière de sobriété énergétique du bâti et de développement des énergies renouvelables afin d'inscrire le territoire dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation du changement climatique. »

Réponse et non-réponse de la CCVS : ces enjeux sont bien pris en compte dans le projet : réhabilitation du bâti existant, limitation des flux automobiles, biodiversité.

C'est une réponse très courte.

La CCVS refuse d'imposer dans le règlement du PLU du Moulinet des performances énergétiques et environnementales accrues comme le permet la loi, au prétexte qu'il faudrait que la conception du projet soit plus avancée. Cela revient à dire que la loi est inapplicable d'une manière générale, si on ne peut fixer une règle pour les projets avant que ces projets soient suffisamment définis. C'est étrange.

Changement climatique

« L'évaluation environnementale et le rapport de présentation ne parlent pas des gaz à effet de serre. » La MRAE recommande de réaliser « une évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage de carbone du territoire générées par le projet de révision du PLU. »

Réponse de la CCVS : le sujet est traité dans le dossier de création de ZAC.

La révision du PLU est faite pour rendre constructibles des terrains pour y réaliser une ZAC. Sur ce point comme sur d'autres points, on nous demande d'accepter la révision du PLU sans connaître le projet de ZAC qui ne sera soumis à concertation qu'ultérieurement.

Paysage

« Le territoire communal comporte deux sites inscrits : le Bois de Cise et le littoral picard. Le site littoral picard représente un des derniers grands espaces naturels du littoral français. Il se caractérise par la diversité des structures paysagères (falaise, bas-champ, massif dunaire, cordon de galets, estuaire).

Un des enjeux du territoire est la préservation des silhouettes du village en limitant l'implantation des extensions urbaines sur le plateau et la préservation des points de vue notamment depuis les belvédères où toute nouvelle construction est visible. Un autre enjeu est la préservation du dessin de la ligne de crête afin de ne pas dénaturer la composition paysagère du site. »

« Au vu des enjeux paysagers en présence, il est nécessaire de compléter l'évaluation environnementale du PLU d'Ault par une étude d'incidence détaillée du projet du Moulinet sur le paysage et l'identité du village, tenant compte des hauteurs de bâtiments, de leur volumétrie. Le dossier ne traite pas de l'intérêt patrimonial du château du moulinet. »

A propos de la hauteur autorisée de 16 mètres, la MRAE écrit : « Ce type de construction de hauteur relativement importante peut être préjudiciable aux paysages, à l'insertion paysagère des bâtiments et à la jonction avec l'urbanisation existante et entrer en concurrence avec les silhouettes des monuments emblématiques de la commune (château, phare et moulin). »

« Afin de préserver le paysage du haut de falaise et le patrimoine communal, une attention doit être portée aux vues perçues sur le projet depuis le plateau sud situé à l'opposé de la ZAC. Cela nécessite d'être vigilant sur la hauteur et les volumes des constructions à l'intérieur de cette ZAC afin de s'assurer que la ligne de crête du promontoire est préservée sur sa partie Est et que le projet n'entre pas en concurrence avec les silhouettes des monuments emblématiques de la commune en les banalisant. »

« L'autorité environnementale recommande de :

. fournir une analyse architecturale et paysagère des impacts de l'aménagement de la ZAC du moulinet sur le paysage, les points de vue et les constructions emblématiques de la commune, et notamment le château, avec photomontages, perspectives....

. évaluer les impacts et définir les mesures associées, notamment en précisant les OAP et de règlement afin de cadrer le projet notamment sur la hauteur maximale des constructions, leur volumétrie, leur implantation et leur insertion afin de préserver le dessin de la ligne de crête et la perception des éléments repères du paysage. »

Ault Environnement a demandé sans succès depuis début 2023 une étude sur l'intégration du projet dans le paysage. L'association a finalement eu recours à un cabinet d'architecte pour dessiner une vue des constructions projetées dans leur environnement (documents ci-joint).

Réponse de la CCVS : des études préalables ont été menées dans le cadre du dossier de ZAC pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage.

On ne peut accepter en démocratie et dans une concertation officielle s'achevant par une enquête publique avant une décision publique qu'on nous dise quelque chose qui veut dire : « on a tout étudié pour faire au mieux, faites-nous confiance ».

Les études auraient dû être présentées pour permettre aux citoyens (et peut-être aussi aux élus locaux qui votent les décisions) de se faire une opinion du projet soumis à leur avis. Sur ce point, essentiel en raison de la qualité du site du Moulinet, nous considérons que l'enquête publique ne pourra pas être considérée comme valable sur la base du dossier actuellement mis à disposition du public et ne pourra pas donner lieu à une approbation de la révision du PLU en toute légalité.

Biodiversité

« Les pelouses calcaires présentes au droit du projet de ZAC constituent un habitat particulièrement favorable à la biodiversité. » Présence d'une pelouse à orchidées en secteur UCTa et de l'Orpin élégant en zone 1AU destinée à la résidence seniors.

« Le site du Moulinet comprend plusieurs sites escarpés exposés plein sud qui avec une gestion adaptée pourraient permettre l'expression d'espèces caractéristiques et leur cortège d'insectes. »

On trouve 32 espèces d'oiseaux protégées au niveau national et au moins 7 espèces de chauves-souris. La MRAE s'étonne que les enjeux du site pour cette faune soient considérés de faible à moyen dans l'étude environnementale. Elle recommande de compléter les inventaires et de réévaluer les enjeux.

Eau

« Le dossier ne justifie pas la capacité du dispositif d'assainissement du territoire à accueillir les nouveaux habitants et les nouvelles activités de la commune. » Il en est de même pour l'alimentation en eau potable.

« En l'état, le dossier n'est pas suffisamment précis concernant la gestion des eaux pluviales ; »

Avis du Parc naturel régional

Avis favorable

Avis du SMBS-GLP

« Il est apparu, dans le cadre de la concertation, la nécessité de réduire la hauteur des constructions à usage de logements, pour une meilleure intégration du projet dans son environnement. Aussi, les études ont été approfondies dans cet objectif, permettant de réduire la hauteur maximale des constructions à 13 mètres à partir du point le plus haut de la parcelle, hors acrotère. »

Cela fait suite à la critique d'Ault Environnement sur la hauteur de 16 mètres injustifiée pour des constructions de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée plus comble.

Réponses de la CCVS aux remarques faites en février 2024 par Ault Environnement

Les espaces boisés protégés ne changent pas par rapport au PLU actuel. Une partie des espaces boisés dont Ault Environnement demande la protection doit accueillir la construction d'hébergements de loisirs.

Ault Environnement rappelle que sa demande est de rétablir les protections d'espaces boisés existantes avant 2017 dans le plan d'occupation des sols et supprimées par la CCVS en juin 2017 lors de l'approbation du PLU.

L'association demande par ailleurs la protection d'un petit bois situé au milieu du coteau, en continuité d'un bois privé de la rue Saint-Pierre qui était protégé avant 2017. La réponse qu'elle avait déjà entendue de la CCVS est inacceptable. Ce n'est pas parce qu'une construction est prévue qu'il ne faut pas protéger un espace boisé. Il est plus conforme à l'intérêt général et à la protection de l'environnement et du paysage de dire que la protection souhaitable d'un espace boisé ne doit pas permettre la construction à cet emplacement. De plus, l'étude d'impact de la ZAC a par ailleurs détecté une forte concentration de chiroptères qui trouvent à cet endroit un gîte dans les arbres à cavités et couverts de lierre.

Le PLU n'a pas à vérifier les contraintes de constructibilité et d'accessibilité de la zone 1UA rue Charles Bréhamet qui est en forte dénivelée.

Ault Environnement attire l'attention sur les terrassements considérables qui seront nécessaires et sur l'impact visuel de constructions sur la partie haute de la zone, à proximité immédiate de la belle porte Bréhamet du 19^e siècle donnant accès au parc du château, avec le château en arrière-plan.

Par ailleurs cette zone à urbaniser a été conçue pour réaliser à court terme une résidence seniors à proximité immédiate du centre-bourg. Or la zone n'a d'accès à la voirie publique que par un terrain privé occupé par un central téléphonique. Ce qui a fait dire au maire qu'un plan B était envisagé pour la résidence seniors.

Le PLU s'inscrit dans la stratégie d'adaptation de la commune au recul du trait de côte.

L'aménagement du site du Moulinet prévu à court terme n'a rien à voir avec les perspectives de relocalisation de constructions menacées par les éboulements de falaise à échéance d'au moins 30 ans. Il faut être sérieux.

Avis d'Ault Environnement sur la concertation publique concernant la révision du PLU pour le site du Moulinet

à partir du bilan de la concertation fait par la CCVS

Commentaires d'Ault Environnement en italique

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont été définies par délibération de la CCVS le 28 juin 2022.

Objectifs de la révision : modification du plan de zonage du site du Moulinet suite à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai afin de rendre le PLU conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

La justice administrative a annulé les dispositions du PLU sur la constructibilité du site du Moulinet en raison du non-respect de la loi Littoral.

Forme de la concertation :

- . Affichage permanent des documents en mairie
- . Présentation du projet par voie de presse et dans le bulletin municipal
- . Organisation d'une réunion publique de concertation
- . Possibilité d'adresser des courriers à Monsieur le Maire

Cette démarche de concertation est minimaliste. Elle n'a pas pu garantir un véritable dialogue. Mais la CCVS est dans son droit. L'article L.300-2 du code de l'urbanisme précise que « les documents d'urbanisme ... ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération... ont été respectées ».

Le conseil de la CCVS, par délibération du 5 décembre 2023, a tiré un bilan de la concertation dont les éléments essentiels sont rappelés ci-après.

. Les documents disponibles de présentation du projet ont été mis à disposition en mairie.

A plusieurs reprises, des documents n'étaient pas mis à disposition à temps.

. Un registre a été ouvert en mairie et à la CCVS pour recueillir les remarques du public.

. L'association Ault Environnement a signalé le 8 mars 2023 sur le registre l'absence de présence de la réglementation prévue dans les différentes zones, l'absence d'évaluation environnementale de la zone NL et l'absence de test d'insertion paysagère des zones constructibles.

Les documents prêts ont été accessibles dans leur intégralité en mairie dès le 10 mars 2023 et envoyés à l'association. L'insertion paysagère n'est pas une pièce du dossier PLU.

Ault Environnement qui attendait depuis mars 2003 a découvert un an après que la CCVS n'entendait pas présenter un test d'insertion paysagère, en s'appuyant sur une argutie administrative selon laquelle ce ne serait obligatoire qu'au stade du permis de construire. Cela revient à considérer que l'évaluation environnementale du PLU n'a pas à se préoccuper de l'impact paysager, alors que le diagnostic de cette évaluation a repéré la sensibilité du site sur le plan paysager. C'est absurde. Cela revient à refuser aux aultois de tenter d'imaginer la transformation du paysage qui pourrait être provoquée par la révision du PLU.

. La réunion publique sur le PLU a eu lieu le 12 novembre 2022.

Selon la CCVS, elle n'a pas fait apparaître d'opposition de principe au projet, affirme le bilan de la concertation.

Les inquiétudes et critiques des riverains du boulevard Victor Hugo sont ignorées dans ce bilan de la concertation.

Compte-rendu de la réunion du 12 novembre 2022 joint par la CCVS au bilan de la concertation

Monsieur Bouthors SMBS-GLP : les aménagements seront ouverts à tous.

Le même nous a dit le 7 mars 2024 que la zone NL d'hébergement de loisirs serait clôturée, sans faire obstacle au passage des animaux. Les humains n'auront donc pas accès à ce coteau.

Madame Gautreau architecte a parlé de 40 petits cabanons, de 20 logements sociaux et de rez-de-chaussée plus 2 ou 3 étages au maximum (R+2 ou R+3).

Il a été dit par ailleurs : « construction autorisée jusqu'à un équivalent de R+3. Mais ce ne sera pas ce qui sera fait. »

Le maire a souligné le besoin de logements à Ault pour maintenir une population jeune et familiale mais également pour les aînés. Toutes les semaines, il reçoit 3 ou 4 demandes de logements. Les jeunes partent car ils ne trouvent pas à Ault les logements qui correspondent à leur besoin.

Ault Environnement demande depuis 2017 un reclassement des espaces boisés classés.

L'association demande une co-construction du projet du Moulinet.

En réalité, monsieur Bouthors a répondu face aux inquiétudes sur les hauteurs, qu'il ne savait pas quelle est la hauteur maximale autorisée dans les zones UB d'Ault.

La responsable de l'urbanisme de la mairie d'Ault, questionnée à ce sujet à la sortie de la réunion, a affirmé qu'elle ne savait pas non plus. Les habitants présents sont ressortis avec des informations très floues.

Ault Environnement a fait un compte-rendu de cette réunion visible sur son site internet.

Les cabanons ne sont pas si petits. Ils peuvent accueillir 6 couchages et ressemblent à des petits chalets sur les exemples présentés.

Les logements sociaux ne représentent dans le PLU que 10% de 120 logements, soit 12 logements.

La protection des espaces boisés n'a pu être discutée sérieusement. Le SMBS-GLP et le maire nous ont affirmé le 7 mars 2024 qu'ils seront « sanctuarisés » même s'ils ne sont pas protégés par le PLU. Mais ils n'ont pas dit pourquoi ils ne donneraient pas suite à la demande de protection dans le PLU faite par Ault Environnement. Qu'est-ce qui garantira la protection des espaces boisés ? On peut avoir des craintes quand la CCVS, dans la même réunion et dans sa réponse écrite aux avis des personnes publiques associées, affirme que le bosquet situé au milieu du coteau ne peut être préservé car des constructions d'hébergements de tourisme y sont prévues. Depuis quand la protection d'un espace boisé n'est légitime que si elle ne gêne pas des constructions, et non pas l'inverse ? Ont-ils lu dans l'étude d'impact que ce bosquet est le lieu de vie de chauves-souris ?

. Selon le bilan de la concertation, Ault Environnement a émis le 9 février 2023 un avis globalement favorable avec certaines remarques et suggestions.

En réalité, Ault Environnement a, dans son avis, contesté l'étendue de la zone constructible pour de l'hébergement touristique, pas si léger que dans les discours, demandé le maintien d'un corridor écologique, demandé la protection des espaces boisés comme s'y était engagée par écrit la maire auprès du commissaire enquêteur en 2017 (que vaut un tel engagement ?), exprimé son inquiétude sur le nombre de logements à construire (environ 200 au total), demandé que soit imagé l'impact visuel des constructions sur le plateau avant validation des règles de construction, demandé qu'aucune construction ne soit faite sous le château et la colonie.

. Le 28 février 2023, Ault Environnement a été reçue pour aborder ces points.

Selon le bilan de la CCVS, la demande de modification de zonage faite par Ault Environnement provient de la crainte d'un surnombre d'hébergements touristiques légers sur les coteaux, ce qui est contré par le fait que la notice de présentation établit que le projet se limitera à environ 40 unités d'hébergement légers de loisir. Le classement du secteur des coteaux en zone NL assorti d'orientation d'aménagement

particulière visent à préserver et mettre en valeur les qualités écologiques du site, ce qui va dans le sens des remarques de l'association.

Ce bilan trahit les propos et les écrits d'Ault Environnement. Le compte-rendu de cette réunion fait par Ault Environnement montre la réalité des préoccupations de l'association. Nous avons contesté que la zone NL aille jusque sous la colonie et le château, pour des raisons paysagères et qu'elle descende jusqu'au chemin du bas du parc, ce qui ne préserverait pas une large coulée verte, un corridor écologique. Les limites de la zone NL ne vont pas dans le sens des remarques de l'association contrairement à ce que prétend la CCVS. Le maire a proposé une rencontre avec l'investisseur hôtelier. Ault Environnement a proposé qu'elle se fasse sur le terrain pour rechercher une solution préservant un corridor écologique et l'a proposé directement à cet investisseur le 22 avril 2023 en exprimant le souhait de ne pas arriver à un blocage. Cette rencontre n'a jamais eu lieu. Pourquoi ?

. Le projet de révision du PLU a par la suite été adapté à l'évolution du projet de ZAC qui s'est précisé. Les documents modifiés ont été mis à disposition du public en mairie.

Le projet de ZAC et ses évolutions n'ont pas été portés à connaissance du public et soumis à concertation alors que la CCVS expose que le PLU s'y adapte, cela sans aucune transparence.

Les documents modifiés tenaient compte également des réserves des services de l'Etat consultés, sans que leur avis soit rendu public.

Les documents modifiés n'ont été mis à disposition du public que le 6 décembre 2023 après-midi, après que le conseil de la CCVS ait arrêté le projet de révision du PLU. Cela a conduit Ault Environnement à faire un recours gracieux en vue de l'annulation de la délibération, sans succès.

. Le projet a fait l'objet d'une publication dans la presse.

La CCVS conclut son bilan de la concertation ainsi :

Les modalités de concertation définies ont été mise en œuvre.

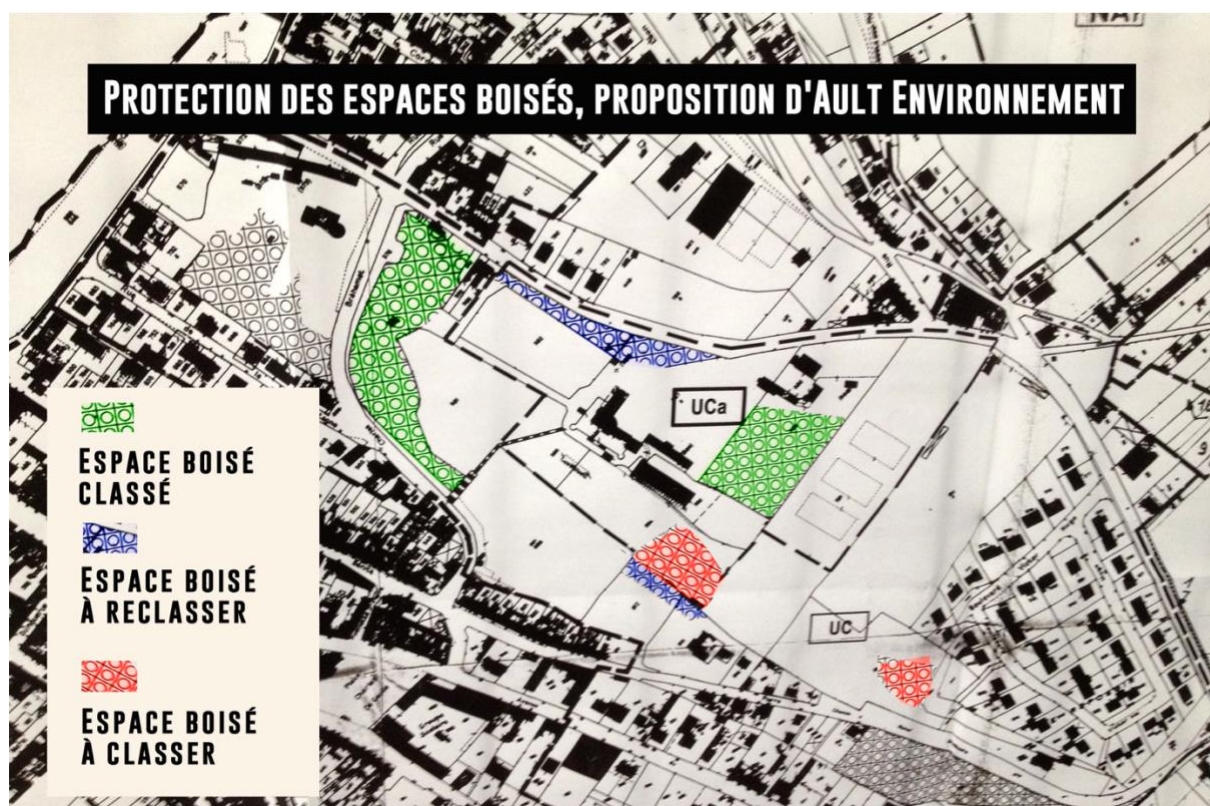
Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître les grandes orientations du projet...

Aucune opposition de principe n'a été remontée.

L'avis général assez favorable à un projet hôtelier, à la construction de logements pour les personnes âgées et pour les jeunes et les familles demandant à loger à Ault ne permet pas de passer sous silence les fortes critiques sur le respect de l'environnement et du paysage ou du voisinage.

En dépit de l'effort de transparence de la CCVS vis à vis d'Ault Environnement, le manque de véritable dialogue et de réponses aux questions posées et le bilan de la concertation qui travestit la réalité donne le goût amer d'une « concertation bidon » et d'un mépris des avis très réservés sur ce projet de révision du PLU.

Proposition d'Ault Environnement en février 2023





Onival - Bois de Cise

Service urbanisme et droit des sols
Affaire suivie par Mme PINCHON
mail : urbanisme@ault.fr

Mairie d'AULT - 80460-

Département de la SOMME - Arrondissement d'ABBEVILLE
AULT, le 06 mars 2017

Madame Marthe SUEUR
Maire

A

Monsieur Didier BERNEAUX
Commissaire enquêteur
44 rue du Nouveau Siècle

80090 AMIENS

Objet : Enquête publique – Plan Local d'Urbanisme
Réf. : Votre Procès-verbal de synthèse du 14/02/2017

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joints les réponses à vos questions émises dans votre procès-verbal de synthèse, à savoir :

- En annexe 1 : les questions posées par les représentants de l'association Ault Environnement ;
- En annexe 2 : les questions les plus significatives exposées par les particuliers.

De plus, je tiens à vous apporter les précisions suivantes.

Après discussion avec les Services de l'Aménagement des Territoires et Urbanisme du département, l'ensemble des espaces boisés du territoire communal seront tous repris en Espaces Boisés Classés (protection la plus forte), après avis de la commission des sites, et ce, dès la première révision du document.

L'article UD 9 – du règlement du PLU sera réécrit en s'appuyant sur les observations de M. MEUNIER (annexe CL n°12) permettant ainsi une densification mesurée du site du Bois de Cise, tout en respectant les principes édictés par les LOI SRU-UH et ALUR. + UD AULT

Restant à votre disposition,

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Maire,
Marthe SUEUR.



27bis Grande Rue - B.P. 20020
☎ 03.22.60.41.21 - Fax 03.22.60.94.45 - 03.22.60.36.49
E-mail : secretariat.accueil@ault.fr

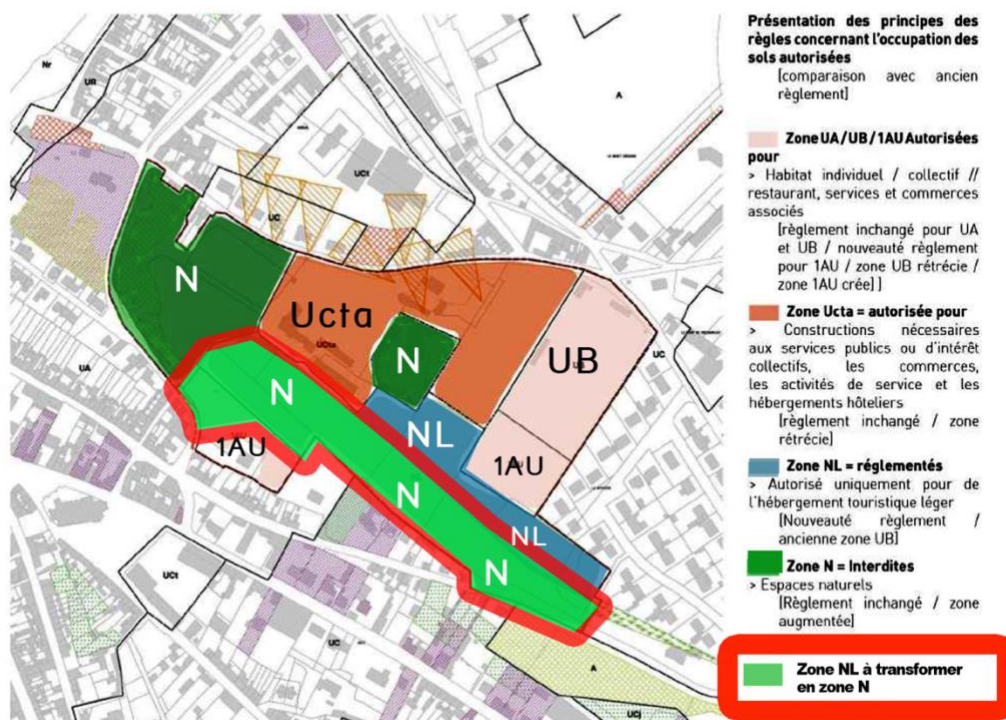
E16000230/80
Elaboration PLU - Ault (80460) - janvier - février 2017

Proposition d'Ault Environnement en février 2023

PRÉSERVATION DE LA ZONE NATURELLE PROPOSÉE PAR AULT ENVIRONNEMENT



MODIFICATION DU PROJET DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉE PAR AULT ENVIRONNEMENT



10 novembre 2022

Visualisation de l'impact dans le paysage du projet immobilier du Moulinet analysé par Ault Environnement (février 2024)

Cette production de trois plans a été faite pour Ault Environnement sur la base du plan de masse du projet du Moulinet présenté dans l'étude de densité jointe au dossier de révision du PLU. Si les urbanistes ou les constructeurs fournissent des images plus précises ou plus exactes, nous en tiendrons compte.

Plan de repérage

On y voit une superposition du plan actuel du site avec les courbes de niveau (source IGN) et du plan de masse des constructions futures qui se trouve dans le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme consultable en mairie.

Les lignes des trois coupes dessinées à notre initiative y sont indiquées.

Vue de face

Ce dessin est fait à partir du plan d'implantation des constructions (voir notre plan de repérage) : emprises des bâtiments futurs et nombre d'étages, d'un rez-de-chaussée plus comble (chalets d'hébergement touristique sur le coteau) à un rez-de-chaussée plus deux étages plus comble ou attique (immeubles collectifs sur le plateau). Nous avons estimé la hauteur des étages entre 2m80 et 3 mètres.

Des pointillés noirs montrent jusqu'à quelle hauteur maximum pourraient monter les bâtiments selon les règles de hauteur inscrites dans le projet de révision du PLU, selon la zone.

Les chemins piétonniers sont représentés par un trait vert. Les pointillés rouges indiquent les altitudes.

Les bâtiments existants sont gris foncé.

Coupes

Trois coupes sont dessinées le long des lignes indiquées sur le plan de repérage.

Coupe 1. Entre le château et la rue Saint Pierre, pour montrer l'impact probable de la future résidence séniors.

Coupe 2. Entre le parking du centre culturel et la rue Saint-Pierre, pour montrer l'impact probable des chalets d'hébergement touristique.

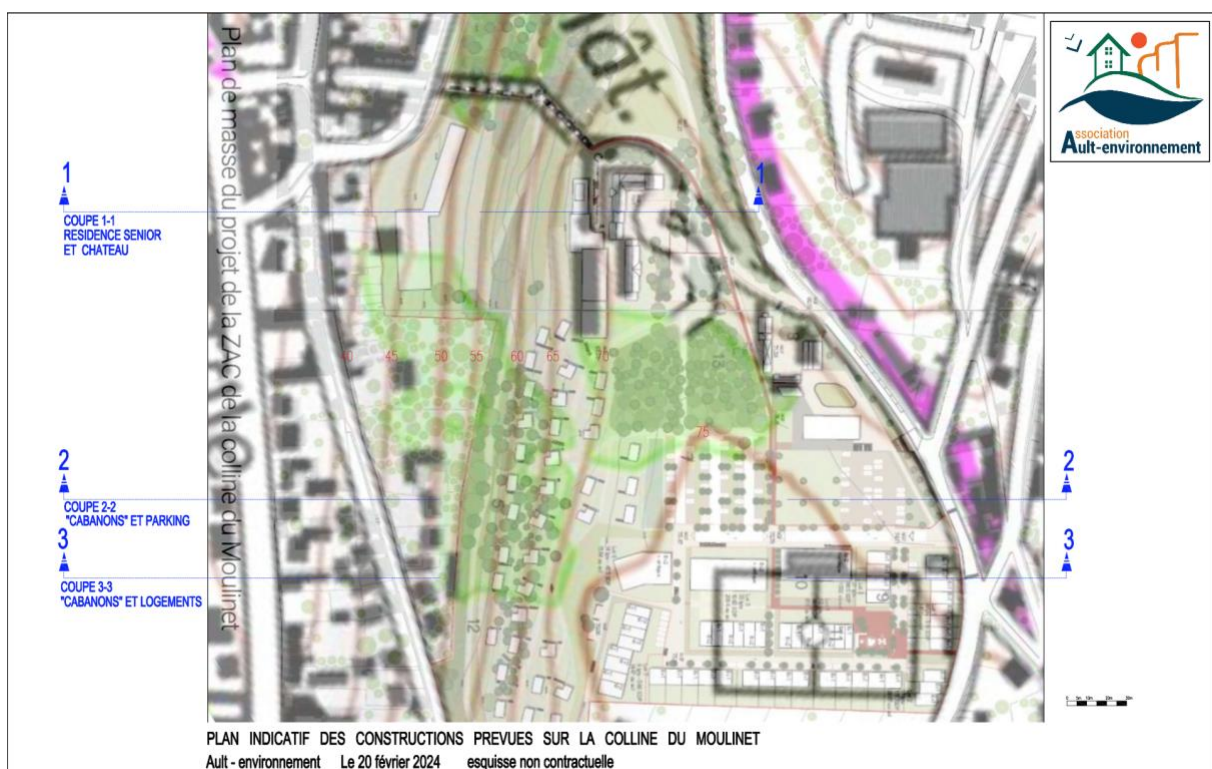
Coupe 3. De l'ancien terrain de foot à la rue Saint Pierre, pour montrer l'impact probable des immeubles collectifs.

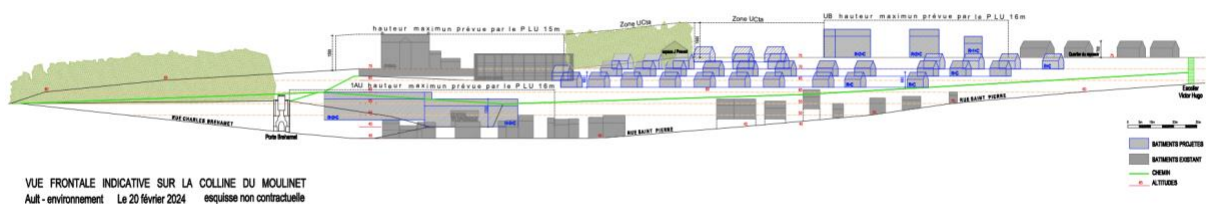
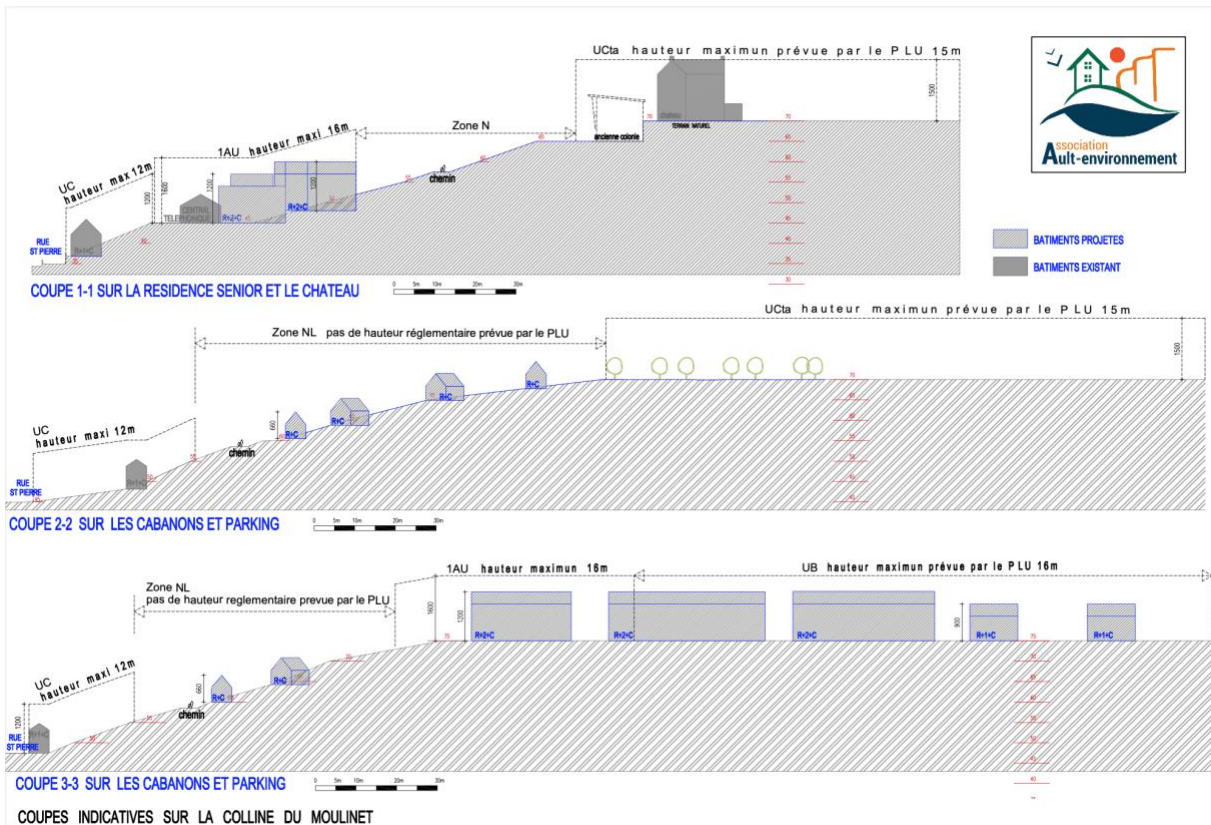
Extrait de l'étude de densité du dossier de révision du PLU



Plan de masse du projet de la ZAC de la colline du Moulinet

Plan de repérage des coupes





VUE FRONTALE INDICATIVE SUR LA COLLINE DU MOULINET
 Ault - environnement Le 20 février 2024 esquisse non contractuelle

HÔTEL - LES CABANONS RÉFÉRENCE



Woodhouse Hotel - ZJJZ Atelier

27 AKÁ Patagonia Hotel - Pablo Larroulet

Baudach Landscape - Reiulf Ramstad



Saint-julien Maison sur pilotis - Cigüe

Malangen Retreat - Stinessen Arkitektur

Naoto Fukagawa