



Monsieur Eddie FACQUE
Président de la CCVS
Communauté de Communes des Villes Sœurs

Objet : révision du PLU d'Ault

Ault le 10 décembre 2024

Recommandé avec accusé de réception

Monsieur le Président,

L'association Ault Environnement a reçu le 22 novembre 2024 votre lettre datée du 18 novembre où vous apportez quelques réponses à nos questions sur la révision du PLU concernant le site du Moulinet à Ault. Vous trouverez ci-dessous nos réactions face à vos explications. Celles-ci ne nous ont pas convaincu de la pertinence environnementale des choix faits par les élus et de la légalité de certaines dispositions. Nous reprenons une à une les questions que nous vous avons posées.

1 Pourquoi le bosquet n'est pas protégé ?

Vous nous répondez qu'il ne fait pas partie des ensembles boisés les plus significatifs de la commune et qu'il est classé en zone naturelle inconstructible.

Nos remarques :

. L'engagement écrit du maire en 2017, à l'issue de l'enquête publique sur le PLU, de protéger l'ensemble des espaces boisés de la commune dès la prochaine révision n'est pas tenu. Cela fragilise la crédibilité de la parole publique.

. La commune est peu dotée d'espaces boisés, d'où l'importance de la protection des petits espaces boisés. Par ailleurs, avant 2017, le bois privé contigu était protégé dans le Plan d'Occupation des Sols. Il constitue un ensemble avec le bosquet du parc du Moulinet.

2 Pourquoi une si mince coulée verte le long du coteau (15 mètres) ?

Vous nous répondez que la CCVS est attentive à la « balance économique du projet » hôtelier, que la bande de 15 mètres convient à l'investisseur et qu'elle est « suffisante pour l'allée et venue des espèces ».

Nos réactions :

. Est-il normal que la puissance publique fixe les règles d'urbanisme et de protection de l'environnement en fonction des desiderata des investisseurs ?

. La bande inconstructible de 15 mètres n'est pas continue. Elle ne court pas tout le long du site et ne va pas jusqu'aux espaces boisés voisins. Il n'y aura donc pas de continuité écologique.

2bis Des constructions autour du bosquet dérangeront les espèces protégées de chauves-souris.

Vous nous répondez : « Le dossier de création de la ZAC viendra apprécier les impacts du projet sur les chauves-souris et, le cas échéant, les mesures prises pour les compenser. »

Notre regret :

. Si vous parlez de compenser l'impact sur les chauves-souris, c'est que vous êtes prêt à prendre le risque de les faire partir pour permettre la construction de quelques cabanons autour du bosquet. Ce serait plus respectueux de la nature et plus simple d'éviter les constructions à proximité immédiate.

2ter Pourquoi ne pas inscrire en zone inconstructible la « zone proche du rivage » au sens de la loi littoral ?
Vous nous répondez : « L'extension de l'urbanisation n'est pas prohibée mais doit être limitée et justifiée. »

Notre remarque :

. 40 hébergements touristiques vont pouvoir miter 1600 mètres carrés de côteau naturel, soit 400 m² de terrain par hébergement de 4 à 6 personnes. Cela revient à consommer 130 à 200 m² de terrain naturel par chambre d'hôtel. Cela ne nous paraît pas justifié.

3 Qu'est-ce qui permet à la CCVS d'affirmer que les études de la ZAC « ont été menées dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration du projet dans le patrimoine paysager et architectural de la commune, et le scénario retenu l'a été notamment en réponse à cet objectif » ?

Vous nous répondez que la CCVS n'est pas « détentrice des études préalables » du Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard et que nous devons traiter directement avec lui.

Nos réactions :

. La CCVS prétend que l'intégration paysagère a été étudiée alors qu'elle ne dispose pas des documents à ce sujet.

. La CCVS n'a pas réagi sur la simulation d'intégration paysagère faite par un cabinet d'architecte à la demande d'Ault Environnement.

. Cela veut-il dire que l'impact paysager des constructions est indifférent aux élus qui ont décidé de la constructibilité du site ?

4 Le règlement du PLU autorise-t-il des constructions à 13 mètres au-dessus du haut du terrain destiné à une résidence seniors, c'est-à-dire à 23 mètres au-dessus de la rue Charles Bréhamet ?

Vous nous répondez que les constructions peuvent s'élever jusqu'à 13 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain.

Notre remarque :

. Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles peut donc se trouver à 10 mètres au-dessus du pied des maisons de l'autre côté de la rue Charles Bréhamet, c'est à dire au niveau de leur toit.

4bis Les affouillements du pan de falaise rue Charles Bréhamet sont-ils autorisés ?

Vous nous répondez : « Les affouillements ne sont pas interdits. »

. Il faudra donc être vigilant sur les terrassements qui seraient faits à côté de la porte Bréhamet qui constitue un patrimoine architectural du XIX^e siècle.

5 Contrairement à ce qui est affirmé, nous ne trouvons pas de règle de recul des constructions nouvelles par rapport aux limites des terrains du Reposoir.

Vous nous répondez que ce n'est pas dans le règlement mais dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui impose un recul d'au moins 6 mètres.

. Or ce recul de 6 mètres n'est pas écrit dans l'OAP. Le plan fait apparaître une petite bande verte dont la signification n'est pas écrite dans la légende et qui n'est pas dimensionnée.

5 bis Quelle est la valeur contraignante d'une OAP par rapport au règlement écrit ?

Vous nous répondez : « Les OAP ne s'imposent aux autorisations du droit des sols que dans un rapport de compatibilité. Tandis que la conformité du règlement écrit interdit toute différence entre son contenu et le projet. Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété entre l'orientation d'aménagement et le projet. »

. Cette explication assez incompréhensible nous fait penser qu'il n'y aura aucune garantie de respect des orientations. Tout serait une question d'interprétation lors de la délivrance des permis de construire, ce qui risque d'alimenter des contestations.

6 Où sont inscrits les axes de ruissellement que l'État a demandé d'identifier ?

Nous prenons acte de votre réponse : « L'état des connaissances n'en implique pas sur la zone du Moulinet. »

7 Peut-on avoir des informations plus précises sur le type de logements (individuels, collectifs, locatifs, en accession, niveaux de prix accessibles à quels niveaux de revenus) ?

Vous nous répondez de traiter directement avec le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard.

. Or la règle voudrait qu'au préalable de l'adoption du PLU, la CCVS vérifie la compatibilité du programme de logements avec les objectifs quantitatifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

7 bis Pouvez-vous préciser la réserve de terrain envisagée pour la relocalisation de logements menacés par l'érosion côtière ? Combien de logements pourraient être construits à cet effet, à quelle échéance, avec quel dispositif juridique et financier de relocalisation, concernant quelles habitations menacées ?

Notre réaction :

. À part la réponse nous orientant vers le SMBS-GLP, la non-réponse de la CCVS fait penser que l'objectif de relocalisation invoqué dans le PLU est vide de sens ou que sa concrétisation n'est pas révélée aux citoyens.

8 Quelle est la conséquence juridique du choix de la CCVS de ne pas respecter l'inconstructibilité demandée par le commissaire enquêteur sur l'angle nord-ouest de l'actuel terrain sportif ?

Vous nous répondez que le commissaire enquêteur « a validé la mesure choisie par la collectivité a posteriori du rendu du rapport (limitation de l'urbanisation par la hauteur) ».

. Quelle est la valeur légale d'un changement d'avis du commissaire enquêteur après qu'il ait rendu son rapport et son avis à l'issue de l'enquête publique ?

. Quel document atteste de cette nouvelle position du commissaire enquêteur et de sa motivation ?

Au cours de cette révision du PLU :

. On nous a répété de ne pas nous inquiéter puisque le projet immobilier du Moulinet fera l'objet d'une procédure de ZAC puis de permis de construire qui n'utiliseront pas la totalité des possibilités de construire offertes par le PLU.

. On nous a dit pour nous rassurer que certaines études garantissant la cohérence du programme de logements et la qualité environnementale du projet avaient été faites ou seraient faites dans le cadre de la ZAC.

. On nous a dit qu'un espace boisé non protégé dans le PLU pourrait être « sanctuarisé ».

. On nous a dit que le plan de masse du projet, dans une première version présentée au conseil de la CCVS puis dans une deuxième version intégrée dans l'étude de densité, n'étaient pas définitifs et qu'il ne fallait pas s'y arrêter.

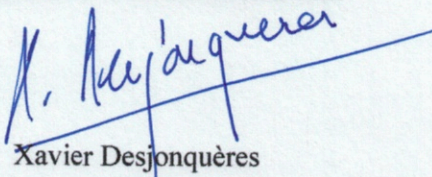
. On nous a dit que l'étude d'insertion paysagère n'était exigible qu'au stade du permis de construire.

Tout cela manque de sérieux. Soit les élus qui ont voté une révision du PLU pour rendre possible un projet immobilier, ne savent pas ce que cela va donner comme quartier d'habitation (quels types de logement pour quelle population), n'en connaissent pas l'impact paysager et environnemental et ne s'en préoccupent pas, soit ils considèrent que les citoyens n'ont pas à en avoir connaissance avant l'adoption du PLU, ce qui ne leur laisse plus que la possibilité de s'opposer au moment du permis de construire.

Je fais copie de cette lettre au préfet, au SMBS-GLP et au maire d'Ault et nous envisageons de la rendre publique le moment venu.

Je vous prie, Monsieur le Président, d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

Le président d'Ault Environnement


Xavier Desjonquères

5 rue Mariage 80460 Ault tel 06 42 39 75 87