



Premier avis d'Ault Environnement sur le deuxième projet de révision du PLU d'AULT 1^o février 2024

Le deuxième projet de révision du PLU d'Ault en ce qui concerne le site du Moulinet a été mis à disposition du public en mairie d'Ault le mercredi 6 décembre 2023 après la délibération de la CCVS du 5 décembre 2023. Une première analyse des documents par l'association Ault Environnement conduit à émettre un premier avis.

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 CCVS le 11 avril 2023, se trouve maintenant prise en compte pour faire 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 (engagement municipal en 2017 annexé 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 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 voué à la construction d'une résidence seniors malgré la forte dénivelée (zone 1AU).
- . 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, qui fut joint au rapport du commissaire enquêteur : « 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 » (pièce jointe n°1).

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

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 statu 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 (le bureau d'étude) 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 le plan ci-joint pour le classement d'espaces boisés (PJ n°2) 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. »

Ault Environnement n'a obtenu aucune réponse.

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.

Préserver un corridor écologique

La zone NL devrait, selon nous, être cantonnée sur le haut du coteau, sous le nouveau quartier, au-delà de la limite de l'espace proche du rivage au sens de la loi Littoral et dans le respect de la coupure de l'urbanisation inscrite dans le SCOT (voir plan « *application de la loi littorale* » du DOO du SCOT repris page 11 de l'étude d'optimisation des densités, PJ n°3). Ainsi les hébergements de loisirs seraient séparés par une bande végétale du chemin de promenade qui traverse le parc du Moulinet et ce chemin ne leur servirait pas d'accès (voir nos propositions de février 2023, PJ n°4 à n°8).

La lecture de la notice de présentation et du rapport de présentation 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).

En réalité, le SCOT n'est pas respecté car il prévoit une coupure de l'urbanisation sur le coteau du Moulinet et non pas un espace de transition bâti en faible densité entre deux espaces bâtis et à bâtir. D'ailleurs, 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* ».

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, mais les paroles... : « *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). Et le rapport de présentation dit que « *le projet s'inscrit dans une démarche visant à ... préserver les continuités écologiques et les ruptures d'urbanisation* ».

Quant à la « *place stratégique* » de ce coteau, il ne faut pas confondre deux objectifs 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.

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 (PJ n°9).

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. Ault Environnement a proposé au maire le 28 février 2022 et à l'hôtelier le 22 avril 2023, qui ne l'avaient pas refusé, d'aller ensemble se rendre compte sur place mais l'association n'a pas été recontactée.

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. 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.

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 au début des années 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 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 3 ans, comme en ont l'intention les promoteurs, attirera essentiellement des résidents secondaires et des investisseurs qui proposeront de la location touristique bien plus rémunératrice que la location à l'année. Cela ne laissera pas de place aux constructions pour des habitants à l'année quand 3 à 5 ans seront passés.

Par ailleurs 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 ?

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 15 mètres au-dessus du sol des bâtiments existants à proximité (rue Saint-Pierre), ce qui impacterait fortement le paysage devant le château.

On s'interroge encore comment pourra être construit ce terrain sans terrassements considérables et en offrant des conditions d'accessibilité des personnes âgées à pied vers le centre-bourg et vers le parc du Moulinet.

Ault Environnement demande de nouveau 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.

Ault Environnement, le 1^o février 2024