

Ault Environnement

Bilan de la réunion du 21 avril 2024 sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

La nouvelle réglementation de la construction sur le site du Moulinet va être soumise à l'avis de la population dans le cadre de l'enquête publique du 23 mai au 24 juin 2024 sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant son adoption définitive par la CCVS (Communauté de Communes des Villes Sœurs). Les demandes de permis de construire des promoteurs immobiliers et de l'investisseur hôtelier pourraient être déposés d'ici la fin 2024, a-t-on entendu.

Ault Environnement a étudié le dossier voté par la CCVS le 5 décembre 2023, dossier consultable en mairie d'Ault. Notre association a transmis un avis au maire et à la CCVS en janvier et février 2024 et elle a été reçue par la CCVS le 7 mars. Elle a organisé une réunion publique le dimanche 21 avril pour échanger sur le projet de PLU avant que chacun aille émettre son avis en mairie lors de l'enquête publique.

Notes de réunion du 21 avril 2024 sur la révision du PLU pour le site du Moulinet

La réunion avait été annoncée par Ault Environnement aux adhérents puis sur la page Facebook et sur des affichettes placées dans les commerces. Le Courrier Picard qui n'avait pas été avisé avait repris et publié cette information les 19 et 20 avril dans son agenda et était présent. La municipalité n'avait pas été invitée puisqu'il s'agissait d'une information et d'une discussion entre citoyens avant l'enquête publique. Mais le maire est venu participer avec son adjoint à l'urbanisme et à l'environnement et le conseiller municipal délégué aux travaux.

Une trentaine de personnes était présente.

Le zonage prévu par la CCVS et la commune était présenté sur table ainsi que les propositions d'Ault Environnement et la simulation de l'intégration paysagère des futures constructions possibles. Cette simulation a été élaborée par un cabinet d'architecte d'après le plan de masse indicatif et la réglementation inscrite dans le dossier de révision du PLU, à la demande d'Ault Environnement qui n'avait pas obtenu que les pouvoirs publics produisent un tel document.

Ault Environnement a rappelé les passages obligés du projet immobilier du Moulinet portant sur le parc du château et la ferme appartenant au Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (SMBS-GLP) et sur le terrain de foot désaffecté appartenant à la commune. Les possibilités de construire dépendent :

- . du PLU qui fixe des zones à vocation différentes : N, zone naturelle inconstructible, NL zone naturelle pouvant accueillir des constructions d'hébergements de loisir, U, zones urbaines constructibles ; La CCVS est responsable du PLU.
- . d'une procédure de ZAC qui lotit le terrain en prévoyant sa viabilisation (voirie, réseaux) et établit un bilan financier des aménagements, des acquisitions et des ventes de terrain. Le SMBS-GLP est l'aménageur responsable de la ZAC du Moulinet.

La procédure de ZAC a été menée au début des années 2010 et le PLU a été adopté en 2017. Mais en 2020, la justice administrative a annulé le PLU en ce qui concerne le site du Moulinet en raison du non-respect de la loi littoral qui est censée éviter l'étalement des constructions dans les zones proches du rivage. Sur le Moulinet, la limite de cette zone a été fixée en haut du coteau par le SCOT Bresles-Hyères.

La CCVS, en lien avec la commune d'Ault, a donc lancé une révision du PLU et le SMBS-GLP a relancé une nouvelle procédure de ZAC. Ces collectivités ont organisé des réunions publiques en 2022 (2 avril et 12 novembre) et en 2023 (22 avril) pour présenter le projet immobilier avec les promoteurs et l'investisseur hôtelier ainsi que les grandes lignes de la révision du PLU.

Ault Environnement a fait début 2023 trois demandes : remise en place les protections d'espaces boisés auxquelles s'était engagée la maire en 2017 suite aux critiques de notre association ; préservation d'un corridor écologique sur le coteau ; présentation d'une simulation de l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

La révision du PLU arrêtée par la CCVS le 11 avril 2023 n'a pris en compte aucune de ces demandes. Elle a été fortement critiquée par les services de l'État, ce qui a conduit la CCVS à revoir sa copie puis à la soumettre de nouveau au vote du conseil de la CCVS le 5 décembre 2023, sans aucune information et concertation préalable auprès des habitants.

Les citoyens auront l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique qui durera un mois en mairie à partir du 23 mai : consultation du dossier, registre de concertation où l'on peut inscrire avis et questions, permanences du commissaire-enquêteur qui est là pour entendre l'avis des citoyens.

Les principales idées défendues par des participants à la réunion du 21 avril ont été :

. l'opposition, en particulier de riverains du Reposoir, à la forte densité de construction et au nombre de logements sur le terrain de foot.

. la demande de préserver le paysage boisé du coteau du parc du Moulinet.

Il n'y a pas eu d'opposition au projet hôtelier sur le château et la colonie de vacances.

Des logements pour qui ?

Un participant a demandé si ce programme répondra au besoin de logements pour le chantier de l'EPR de Penly.

Une habitante, face à l'opposition de riverains, a jugé nécessaire de répondre aux besoins en logements non satisfaits, en particulier dans le contexte de pression immobilière due au développement de résidences secondaires et de tourisme, tout en reconnaissant qu'elle s'inquiéterait peut-être aussi si elle habitait à côté du terrain à construire.

Le maire a défendu la même idée en faisant état des demandes de logement qu'il reçoit en mairie.

Ault Environnement a alors posé la question : le programme de 120 logements prévu par les promoteurs Vinci et Duval solutionnera-t-il ce problème de logement pour les aultois ou l'aggraverait-il avec des prix inaccessibles à la population locale ? C'est un sujet qui mériterait des éclaircissements. Le PLU prévoit que 10% au moins des logements soient des logements sociaux. Les promoteurs ont affirmé être confiants dans la vente de la totalité des logements en peu d'années, en se référant à leur expérience à Saint-Valery, ce qui peut interroger sur le type d'acquéreur et sur le prix de vente.

La densité

Une participante s'est inquiétée de l'effet « barre » de l'habitat collectif sur le plateau.

Ault Environnement a répondu que cela dépendra de la qualité des constructions et a signalé que la politique nationale impose maintenant de rechercher une densité minimum de construction pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. La vue frontale qu'Ault Environnement a fait dessiner pour montrer l'insertion dans le paysage de ce qui pourrait être construit fait craindre le fort impact visuel de l'habitat collectif du plateau s'il monte jusqu'à 16 mètres. Elle révèle l'impact dans le paysage des 40 chalets dispersés sur le coteau. Elle montre l'effet de masse des 40 logements prévus sur le bas du parc à côté de la porte Bréhamet pour une éventuelle résidence séniors dont la faisabilité ne paraît pas évidente en raison de la pente de l'accès, de la très forte dénivelée du terrain et de la présence du central téléphonique.

Le maire a répondu qu'il y avait un plan B pour la résidence séniors. Il a rappelé que la construction des logements était nécessaire pour équilibrer financièrement le coût de la réhabilitation du château et de la colonie. Il n'a pas su répondre à la personne qui lui demandait à quel prix serait vendu le terrain de foot par la commune. La manière dont la construction de logements pourrait équilibrer les coûts d'investissement hôtelier n'a pas été précisée et reste une question pour des citoyens réservés sur la densité de construction mais favorables au projet hôtelier.

La hauteur maximum des constructions prévues dans le PLU est de deux étages plus comble ou attique au-dessus du rez-de-chaussée.

Ault Environnement s'est étonné de la hauteur maximum autorisée de 16 mètres au lieu des douze mètres habituels pour des constructions de quatre niveaux.

Le maire a répondu en lisant un message du directeur de l'aménagement du SMBS-GLP qui justifie la nécessité d'une telle hauteur si les constructions sont en bois.

Ault Environnement a contesté la validité de cette explication (voir plus loin la recherche à ce sujet menée par Ault Environnement).

Le maire a essayé de convaincre que le projet architectural n'en est qu'à l'état d'esquisse et qu'il n'est pas dit que la limite maximum sera atteinte.

Ault Environnement a répondu que le PLU est fait pour fixer des garde-fous, aussi bien pour la hauteur des constructions que pour la protection des espaces boisés.

Pour le corridor écologique demandé par Ault Environnement, le maire a considéré qu'il s'agit plutôt d'une coulée verte en ville car cet espace est limité par deux rues. Il juge préférable de mettre une coulée verte en haut du coteau, entre les immeubles à construire et les futurs cabanons hôteliers plutôt que de maintenir une large coulée verte en bas du parc.

Ault Environnement a répondu que le résultat de la construction de chalets d'hébergement touristique qu'on découvrira sur le coteau devra être assumé par ceux qui l'auront décidé.

Pour le développement d'énergies renouvelables

Ault Environnement demande que des exigences soient posées aux promoteurs qui construiront sur le site du Moulinet.

À la fin des échanges, un participant demande si le projet de révision du PLU satisferait dorénavant les services de l'État.

Le maire pense que oui au vu des avis recueillis qui sont favorables avec quelques réserves.

Le maire annonce les dates de permanence du commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique : Jeudi 23 mai de 9h à 12h, mardi 28 mai de 9h à 12h, samedi 15 juin de 10h à 12h, lundi 24 juin de 14h30 à 17h.

Bilan fait par le conseil d'administration d'Ault Environnement, réuni le 25 avril

. Les discours officiels ne changent pas depuis un an. On nous dit 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.

. On est dans le flou total sur la part de logements nouveaux qui pourra loger les demandeurs de logement dont fait état le maire. Y aura-t-il de la location à l'année, de la vente, de la location touristique, des résidences principales, des résidences secondaires, à quel prix ? Cela résoudra-t-il le problème de logement de la population locale ?

. Le maire se veut rassurant sur la sanctuarisation des espaces boisés. Mais 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 elle « 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 au lieu de choisir de construire hors des espaces boisés.

. La CCVS a écrit à Ault Environnement, concernant le corridor écologique, que l'Autorité environnementale et les services de l'État « seront amenés à juger de la suffisance de la prise en compte des milieux naturels et des impacts des projets sur ces derniers ». Contrairement aux promesses, aucun dialogue n'a pu se faire avec les écologues et paysagistes qui travaillent sur le projet.

. Les riverains du boulevard Victor Hugo, de la rue du Moulin, des rues Charles Bréhamet et Saint-Pierre, faute de tests d'insertion des nouvelles constructions dans leur voisinage, ne connaîtront pas l'impact potentiel du projet sur leur environnement. La CCVS nous a rappelé le 7 mars que de tels tests ne sont obligatoires qu'au stade du permis de construire.

. Le SMBS-GLP a refusé de faire expliquer par un architecte pourquoi il serait nécessaire de disposer du droit de construire à 16 mètres de hauteur pour réaliser des constructions en bois de deux étages plus combles quand Ault Environnement lui a demandé de justifier cette préconisation faite par le SMBS-GLP à la CCVS. Ault Environnement était convaincue qu'il suffit de 12 à 13 mètres et a fait une recherche (voir ci-après : parlons hauteur).

. Il nous reste maintenant à convaincre le commissaire-enquêteur pour qu'il aille dans notre sens quand il rédigera son avis fin juin 2024.

Parlons hauteur

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 qui 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 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 plutôt que par une augmentation de la hauteur maximale dans le PLU.

Ault Environnement en informera le commissaire enquêteur pour défendre sa position sur la hauteur maximale

En résumé, Ault Environnement demande :

. le classement en espace boisé protégé des boisements non protégés actuellement (lien vers le plan)

. la réduction de la zone naturelle vouée à de l'habitat de loisir NL pour préserver au maximum la coulée verte du coteau et a fonction de corridor écologique (lien vers le plan)

. la non-constructibilité du bas du parc du Moulinet près de la vieille porte Bréhamet.

. la limitation de la hauteur maximale des constructions à 12 mètres.