

# Enquête publique

Du 23 mai au 24 juin 2024

Soit 33 jours consécutifs

DEPARTEMENT DE LA SOMME

**Communauté de Communes des Villes-Sœurs**

**Commune de AULT**

**Révision N°1 du PLU de la Commune de**

**AULT-80-**

## CONCLUSIONS & AVIS



## Table des matières

<b>1.OBJET DE L'ENQUETE – PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>2</b>
1.1.Nature de la demande.....	2
1.2.Le porteur du projet.....	4
<b>2.CONTEXTE URBAIN et SOCIOLOGIQUE DU PROJET</b> .....	<b>4</b>
<b>3. SERVITUDES CONTRAINTES &amp; DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	<b>5</b>
<b>4.LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b> .....	<b>5</b>
4.1.La Préfecture .....	5
Réponses du pétitionnaire et avis du commissaire enquêteur : .....	7
4.2. La MRAE : .....	7
Réponses du pétitionnaire et avis du commissaire enquêteur : .....	8
4.3. <i>Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées a rendu un avis favorable au projet de révision en précisant sa position précédente :</i> .....	8
4.4 <i>Conclusions sur les réponses aux PPA :</i> .....	8
<b>5.Les CONTRIBUTIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>9</b>
<b>7.CONCLUSIONS MOTIVEES</b> .....	<b>13</b>
7.1.Sur le dossier.....	13
7.2. Sur la publicité .....	13
7.3.Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public.....	14
<b>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> .....	<b>15</b>

## 1. OBJET DE L'ENQUETE – PRESENTATION DU PROJET

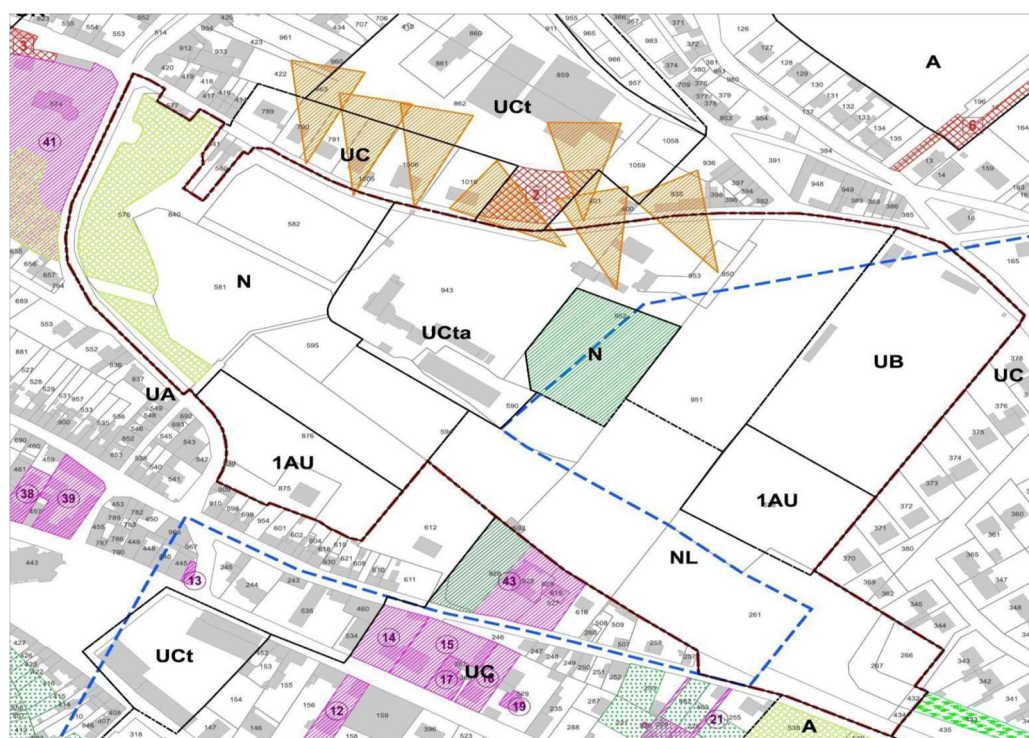
### 1.1. Nature de la demande

Les objectifs de la révision du PLU, s'inscrivent dans ceux définis lors de l'élaboration du PLU d'Ault, approuvé par délibération du Conseil communautaire le 22 juin 2017. A la suite de cette approbation, le PLU a été annulé partiellement par le Tribunal administratif de Rouen, par un jugement en date du 22 juin 2017, en tant qu'il classe en zone agricole les parcelles cadastrées section AD 315, AD 408, AD 114, AD 512, AD 436, AD 117, AD 122, AD 123, le classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée AL 66 et l'identification d'une partie de la parcelle cadastrée section AD 100 en espace boisé à protéger.

Saisie en appel, la Cour administrative d'appel de Douai, par un arrêt du 17 novembre 2020, a annulé partiellement le PLU d'Ault en tant qu'il a classé en UB et UCta le site du Moulinet. La révision porte donc sur une reprise du dossier de PLU afin d'y intégrer les nouvelles aspirations et nouvelles études portant sur l'aménagement du site du Moulinet.

L'ambition pour la commune de valorisation du site se traduit dans le projet d'aménagement ( puis dans le PLU ,objet de l'enquête) par deux périmètres distincts :

- Le maintien de la zone **UCta**, dédiée aux installations de loisirs, touristiques et culturelles sur le château et la ferme du Moulinet. Cette zone, d'une superficie de 2,2 ha vise à conforter la vocation touristique de cet espace et à accompagner la réhabilitation des bâtiments existants. En raison de son attrait (espace de destination), la zone comprend de vastes aires de stationnement.
- 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 en ville. Ainsi, la création du STECAL sur 2,6 ha 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.



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.

Ainsi, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel sur l'actuel terrain sportif qui jouit d'une position en haut de colline. Du fait de l'occupation actuel du site, terrain artificialisé, celui-ci est placé en **zone UB** afin d'accompagner sa mutation en un quartier résidentiel à vocation principale d'habitat. La zone UB, d'une surface de 1,1 ha, se définit comme l'espace de densification de la ZAC du Moulinet avec une vocation dominante d'habitat. Les activités connexes au caractère résidentiel du secteur (restauration, services et équipements) y sont autorisées.

Un prolongement de la zone UB est prévu au sud de la zone. Considéré comme une extension de l'enveloppe urbaine, raccordable aux réseaux publics depuis la rue de Paris et la rue Dalhausen, ce prolongement est placé en **zone 1AU** (à urbaniser) sur une surface de 0,4ha.

En outre, une seconde zone 1AU est envisagée au sud-ouest du site, en continuité immédiate du tissu urbain existant (déjà occupé par un bâtiment qui sera détruit). D'une surface équivalente à la première (0,5 ha), cette zone est vouée à l'accueil d'une résidence ou d'un complexe d'habitats dédié aux seniors. En effet, la commune d'Ault enregistre depuis plusieurs années un vieillissement progressif de sa population. Cette ambition répond à la fois aux enjeux de vieillissement de la population et à la création d'habitat en dehors de zone à risque.

## 1.2. Le porteur du projet

Conformément aux termes de l'article L. 2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PLU fait l'objet d'une procédure de révision, procédure qui a été initiée par délibération de la Communauté de Communes Des Villes SOEURS en date du 24 avril 2024, la CCVS étant compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.

La CCVS est donc logiquement le porteur du projet en qualité de personne compétente (Article L 153-8 du code de l'urbanisme).

Si le terrain de football appartient à la commune, le reste du site appartient au syndicat mixte baie de Somme.

## 2. CONTEXTE URBAIN et SOCIOLOGIQUE DU PROJET

Depuis les années 1970, la commune connaît une baisse de sa population qui semble s'accroître ces dernières années : entre 2013 et 2020, la commune a perdu plus de 300 habitants. La baisse du nombre d'habitants est essentiellement liée à un solde migratoire important et la prédominance des achats de résidences secondaires.

Ault - Onival, est soumise depuis quelques années, comme l'ensemble des communes de la Baie de Somme, à une pression foncière croissante. L'attrait touristique de la Côte Picarde est connu, **et l'enjeu actuel est de trouver le juste équilibre entre développement économique et la préservation des qualités liées au patrimoine naturel, paysager et architectural**, puis de transmettre aux générations futures de nouveaux lieux.

La commune est confrontée à l'érosion intense du trait de côte urbanisé. Les coûts de confortement impactent 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.

Le site du Moulinet représente aujourd'hui une réelle opportunité de développer la ville en zone côtière sécurisée. Il se trouve en effet à 160 mètres en retrait de la falaise et à 100 mètres de la zone de constructibilité restreinte (repérée au Plan de Prévention des Risques Naturels arrêté en 2001) et n'est donc pas concerné par l'érosion (en l'état des connaissances actuelles).

Ce site offre une belle superficie pour le développement d'un nouveau lieu de vie d'environ 7 hectares, respectueux des paysages dans lesquels il s'inscrit sur le plateau, ainsi que sur le flanc des vallées, en continuité du tissu urbain déjà existant.

**Ce site peu entretenu est revendiqué comme étant apprivoisé par une faune et une flore naturelles qui lui confèrent un statut particulier pour les aultois qui y voient un sanctuaire et un lieu de promenade à protéger**

L'implantation de nouveaux logements et équipements à cet endroit répond au besoin de renouvellement urbain de la zone côtière soumise à l'érosion ainsi qu'à la volonté d'offrir aux familles aultaises ainsi qu'aux aînés de la commune des logements adaptés à leurs besoins, ainsi que permettre d'accueillir de nouveaux habitants. La population aultoise, en diminution depuis plusieurs années, devrait s'en trouver renforcée.

Le site bénéficie d'un point de vue et d'un patrimoine architectural et paysager exceptionnels qui devront être valorisés et exploités : le belvédère du château qui surplombe la ville, les falaises, la mer...L'aménagement et la valorisation du Moulinet doivent ainsi servir de tremplin et contribuer à renforcer l'attractivité du bourg d'Ault.

Selon le porteur du projet, les fonctions à implanter sur le site seront complémentaires à celles existant dans le centre-ville et profiteront aux activités économiques déjà présentes sur la commune.

Il y a donc lieu de faire évoluer le secteur en gérant l'apparente contradiction entre le développement et la préservation du cadre naturel, une gageure indispensable au risque de voir

les structures existantes se délabrer et l'espace naturel devenir inextricable au milieu de la commune voire une aubaine pour des activités illégales.

**De ce point de vue , le projet est totalement bénéfique.**

### **3. SERVITUDES CONTRAINTES & DOCUMENTS D'URBANISME**

La commune d'Ault a sensiblement diminué sa consommation foncière ces dix dernières années. Alors que le POS prévoyait 37 ha d'extension urbaine, le PLU approuvé le 22 juin 2017 ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation et la densification du tissu urbain a été privilégiée.

Le développement urbain de la commune se concentre sur le projet de la ZAC du Moulinet qui est le seul projet de la commune. Il a par ailleurs été repensé dans le cadre d'un nouveau dossier de création de ZAC dans l'optique d'une meilleure protection des espaces naturels.

La commune de AULT, qui appartient à la Communauté des Villes Sœurs est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La région des hauts de France indiquant que le SRADDET s'applique au travers du SCoT .

Le projet a fait l'objet d'une argumentation par la CCVS justifiant la continuité d'urbanisation et du caractère réglementaire de la zone STECAL ou sont prévus des logements touristiques .

Concernant la loi littoral les explications apportées par la CCVS tendent à montrer la cohérence réglementaire ainsi qu'une volonté d'adaptation aux changements climatiques en prévoyant des logements de repli éventuels suite au retrait du trait de côte.

Les règles édictées par le code de l'urbanisme me semblent respectées en ce qu'elles s'adaptent de manière cohérente avec le contexte du site. Ce dernier est en effet plus ou moins à l'abandon et situé entre deux secteurs urbanisés et mérite pour son intégration au profit des habitants et des visiteurs un aménagement dynamique dans un souci de préservation environnementale.

Sur ce point et malgré les avancées significatives suite à l'enquête publique, un travail complémentaire sur l'étude environnementale et paysagère est engagé qui doit se traduire dans le dossier de ZAC porté par le syndicat Mixte.

De même ce dossier de ZAC ( et c'est de son ressort) devra confirmer que l'impact du ruissellement des eaux pluviales sera analysé et traité pour juguler tout risque sur le coteau ,le bourg et les falaises.

Les zones ZNIEFF et NATURA 2000 sont pas ou peu impactées par le projet.

### **4.LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les organismes suivants ont donné leur avis

#### **4.1.La Préfecture**

La Préfecture soutient le projet mais recommande toutefois à sécuriser juridiquement la qualification de la zone NI au sein de laquelle est projeté le programme de cabanons, ce **secteur NI devant permettre à la fois le maintien d'un espace de respiration dans ce secteur et répondre aux grands principes de la loi littoral, notamment le principe de continuité de l'urbanisation.**

La Préfecture précise les points suivants :

**La compatibilité avec le SCOT Bresle-Yères :**

La notice de présentation indique que la justification de la compatibilité du projet avec le SCOT a été opérée par le biais de modifications apportées dans ce rapport de présentation.

Des remarques concernant certaines prescriptions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT peuvent être faites :

Sur la répartition des logements à horizon 18 ans, entre les communes du pôle Bresle-Yères.

Une part notable de ces logements doit être réalisée à partir du parc de logements vacants, d'autant que la commune d'Ault va s'engager dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Concernant le parti d'aménagement tant pour le site du Moulinet que pour le lotissement envisagé sur l'ancien terrain de football, le PLU révisé doit être compatible avec la prescription qui traite du paysage et qui vise à « préserver et mettre en valeur les silhouettes singulières des centres-bourgs ».

Le SCOT opère une distinction entre logements à produire en densification et logements à produire en extension. La répartition attendue suivant le DOO (11 % minimum de mobilisation des logements vacants, 58 % minimum de logements en densification, 32 % maximum en extension) peut être plus finement démontrée.

Le principe de l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante, il conviendra que les premières constructions réalisées sur le site devront jouxter une partie agglomérée de Ault.

Pour le reste, le dossier justifie de la prise en compte du principe d'équilibre de l'utilisation des espaces tel qu'il est édicté dans le SCOT.

### **La consommation d'espace :**

L'avis du 6 juillet 2023 rappelait la nécessité de produire une **étude de densification** conformément aux articles L151-5 du code de l'urbanisme .

L'analyse réalisée par le territoire révèle que 4,46 hectares de fonciers libres sont urbanisables dans l'enveloppe urbaine de Ault qui permettrait d'accueillir 67 des 220 logements envisagés. Elle est toutefois incomplète ; certains terrains disponibles mais situés dans les espaces proches du rivage et les parcelles d'une taille inférieure à 400 m<sup>2</sup> n'ont pas été pris en compte.

Au sein du Moulinet, la qualification de **la zone NI en tant que STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) interroge puisqu'il s'agit d'une surface de 2 hectares devant accueillir 40 logements touristiques. En l'état, au vu du nombre de cabanons, du degré d'urbanisation envisagé, cette zone NI (STECAL) devrait être comptabilisée dans la consommation foncière. Il faut également rappeler qu'une partie du STECAL est située en espaces proches du rivage où s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation, comme évoqué dans l'arrêt de la cour d'appel de Douai de 2020.

### **L'habitat :**

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

L'offre de logement social constitue actuellement 5 % des résidences principales aultaises ce qui est faible.

A ce titre il convient de rappeler que le SCOT recommande une part de 10 % à consacrer au logement social sur son périmètre. Les communes ont l'obligation de prendre en compte cet objectif lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme (prescription n°48).

### **Le patrimoine naturel :**

**Dans le domaine de l'eau**, le rendement du réseau de distribution est considéré comme moyen (72% en 2021). La commune est alimentée par le captage de Ponts-et-Marais situé dans le département de Seine-Maritime, pour lequel il manque les données permettant d'évaluer sa capacité à fournir de l'eau potable pour la nouvelle population attendue.

#### **En matière de biodiversité**

**Le bosquet du coteau du "Moulinet" peut constituer un relais pour les oiseaux et les chiroptères sur le rebord du plateau, dépourvu d'éléments naturels boisés dans un périmètre rapproché. A ce titre, la préservation de l'espace boisé de la ZAC du Moulinet répond aux enjeux de préservation des habitats naturels boisés.**

L'OAP prend en considération **l'impact de l'éclairage public** sur la faune et envisage le recours à un éclairage non éblouissant. Cette mesure, favorable notamment à la population de chiroptères, doit faire l'objet d'une transposition dans le parti d'aménagement et le règlement. **Des mesures complémentaires pourraient être étudiées tel que l'espacement des lampadaires pour éviter le suréclairage du site ou leur éloignement des espaces végétalisés, l'orientation des faisceaux lumineux vers le sol, leur intensité ou encore leur couleur.**

**En matière de paysage**, la commune de Ault fait partie du Grand Site de France « Baie de Somme » reconnu notamment pour la qualité de ses paysages. A ce titre, de forts enjeux liés au paysage existent. La ZAC se trouve également dans le périmètre de servitude de l'église Saint-Pierre protégée au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, l'OAP dédiée à la ZAC du Moulinet évoque la préservation des cônes de vue vers les paysages remarquables des bas-champs et des coteaux maritimes mais n'aborde pas, à l'exception des hébergements de tourisme, le sujet de l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

### **Les risques :**

Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, celle-ci est définie comme la norme dans le règlement du PLU.

Les zones exposées au risque de ruissellement n'étant pas définies, aucun aménagement de réduction de la vulnérabilité des bâtiments exposés à ce risque n'est imposé dans le règlement. De même aucune zone touchée n'est rendu inconstructible.

La gestion des eaux à la parcelle et la non imperméabilisation des espaces de stationnement répondent aux attentes du SCOT.

### **Réponses du pétitionnaire et avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par le demandeur sont pertinentes notamment pour lever le doute sur la zone STECAL (voir annexe 1 annexe 5 : réponse de la CCVS mais plusieurs points de vigilance sont à observer:

- 1- Le traitement des eaux pluviales est à concrétiser dans le dossier de ZAC.
- 2- Le volet paysager est également à intégrer au dossier de ZAC .
- 3- La complétude prévue de l'étude environnementale et de l'analyse de densité répondront aux demandes de la Préfecture.

#### **4.2. La MRAE :**

La révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Ault, arrêtée par délibération du 5 décembre 2023 par la communauté de communes Villes Sœurs, a pour objet la modification du zonage, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Moulinet afin d'y permettre la réalisation de nouveaux secteurs résidentiels et d'un complexe touristique proposant des hébergements, un spa et des activités culturelles, sur une surface totale de 6,2 hectares.

Un premier avis (n°2023-7087) de l'autorité environnementale a été rendu le 11 juillet 2023 sur un premier projet de révision de PLU. Un avis<sup>1</sup> a également été rendu le 19 mars 2024 sur l'étude d'impact du projet de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Moulinet.

La ZAC du Moulinet de 8,8 hectares est située sur le plateau calcaire qui surplombe la commune d'Ault. Ce secteur dominant la ville, les constructions seront visibles de loin et notamment depuis les hauteurs du Bois de Cise (chemin des crêtes) qui offrent des perspectives très dégagées sur le littoral picard et les falaises vives. Il est considéré comme un espace proche du rivage au titre de la loi relative au littoral.

La révision du PLU affiche l'objectif d'une augmentation de la population de 200 personnes, alors que les données de l'INSEE montrent que la population a diminué de 687 habitants entre 1999 et 2020.

L'évaluation environnementale a été réalisée par le Cabinet Roux Architecte et l'Agence Diverscités.

Le projet a peu évolué et l'évaluation environnementale, le rapport de présentation et le résumé non technique demeurent d'une qualité insuffisante tant sur la forme que sur le fond. Les recommandations de l'avis de 2023 sont pour l'essentiel maintenues.

Des données n'ont pas été mises à jour (données démographiques, capacités en eau potable et en assainissement des eaux usées, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou sont incohérentes entre les différents documents.

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 du Moulinet n'est toujours pas apportée.

La consommation d'espace envisagée sera de 6,8 hectares, pour une commune de 1 383 habitants en 2020, ce qui constitue une consommation très importante qui ne répond pas aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. En l'état, l'autorité environnementale ne peut toujours pas se prononcer sur l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000.

L'exposition du projet et son impact en lien avec la question du risque de retrait du trait de côte doivent être précisés.

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.

#### **Réponses du pétitionnaire et avis du commissaire enquêteur :**

La CCVS n'élué pas les questions et répond de manière correcte, pour l'essentiel en phase avec le point ci-dessus pour la Préfecture, en le complétant par l'intérêt socio-économique pour la commune .

**4.3. Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées** a rendu un avis favorable au projet de révision en précisant sa position précédente :

- sur l'attention à porter à la gestion des eaux usées et pluviales
- sur la cohérence des végétaux à planter avec le climat venteux et salin ainsi que le sol calcaire , tout en souhaitant une végétalisation modérée afin de préserver le caractère ouvert et venteux du site.
- sur l'opportunité de mettre en valeur le potentiel naturel du site tout en supprimant son statut de friche
- sur la nécessité de proposer des logements sociaux en quantité suffisante

**Le syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard** demande de limiter la hauteur des constructions à R+2 + comble et à 13 m.au faitage ou à l'attique.

**Le comité régional de Conchyliculture** a indiqué ne pas avoir de remarque sur le projet.

**La CCI** a indiqué ne pas avoir de remarque sur le projet.

**La SNCF** a indiqué ne pas avoir de remarque sur le projet.

**Le Conseil Départemental** a indiqué ne pas avoir de remarque sur le projet.

**4.4 Conclusions sur les réponses aux PPA :**

Des points de convergence se font jour dans les avis et des contradictions sont également observées.

Le sujet le plus discuté est celui de la zone STECAL qui a reçu un avis favorable de la CDPNAF (élément essentiel) mais qui fait l'objet de sérieuses réserves de la MRAE et de la Préfecture en ce qu'elle ne serait pas compatible avec la loi littoral eu égard à la continuité de l'agglomération. En outre son impact sur la biodiversité est mis en avant, deux arguments qui ont soit échappé à la CDPNAF , soit été accentué par la faiblesse de l'étude environnementale.

La question des eaux usées et pluviales reste sensible et aurait pu être facilement traitée par un avis actualisé du gérant de la STEP. Ce n'est pas un sujet puisque la station peut assez facilement faire face.



Il n'en est pas de même pour la gestion des eaux pluviales qui peut devenir problématique avec les évènements climatiques actuels et le projet de ZAC devra étayer son dossier sur ce point.

Sur la nécessité de construire de nouveaux logements , il est fait feu de tout bois par les PPA et on peut regretter une argumentation défailante de la collectivité dans son dossier. **Il transparait en effet une volonté de développement économique par le biais de l'industrie touristique qui n'est pas soutenu par une « étude de marché » mais que les faits corroborent au regard de l'attrait pour la côte Picarde et il semble logique que Ault s'adapte à ce développement et en profite. A ce titre les pourcentages de constructions nouvelles émis par le SCOTT lui sont défavorables par rapport aux autres communes déjà développées.** Toutefois le projet qui est censé répondre aux besoins relatifs au recul du trait de côte pourrait être affirmé par le fait de réserver une partie de l'ex terrain de sport ou la parcelle voisine à des parcelles privatives accessibles exclusivement aux aultois qui souhaiteraient se repositionner.

L'étude environnementale et corrélativement celle des paysages sont à compléter.

Par ailleurs le PADD ne pouvant prévoir l'ouverture à l'urbanisation que si elle est justifiée au moyen d'une étude de densification qui est produite au dossier mais insuffisante dans son analyse relative au dents creuse et au logements à réhabiliter. **Un complément sur ce point dans le PLUI semble réalisable.**

De même la cohérence entre les documents et l'actualisation eu égard au SDAGGE sont à finaliser, ce qui est réalisable avant validation éventuelle par la CCVS.

## 5. Les CONTRIBUTIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors de mes permanences en mairie j'ai reçu 47 avis du public formulés sur le registre ou par lettre jointe. Dix avis ont été transmis par mail à la CCVS.

J'ai transmis le résumé des remarques (voir dans le tableau ci-dessous) à la CCVS et nous avons échangé dessus lors d'une rencontre en mairie le 27 juin 2024 avec la CCVS , le Maire et sa directrice générale.

Au total sur les 57 contributions déposées , **22 sont favorables ,6 sont favorables avec conditions et 29 sont défavorables** pour des raisons diverses allant de préoccupations égoïstes mais respectables, à des argumentations réglementaires en passant par des considérations socio-économiques ou d'aménagement. Plusieurs personnes ou l'association ont déposé plusieurs avis ce qui réduit le nombre d'intervenants à 53 et à 26 le nombre d'avis défavorables.

Les 49 % d'opposition le sont pour des raisons souvent longuement argumentées sur la réglementation ou la préservation de l'espace naturel.

La participation a donc été très significative preuve de la bonne information et aussi de l'attachement des aultois à leur commune. Les avis sont quasi partagés entre favorable et défavorable.

Le tableau suivant est une synthèse des contributions par thèmes avec leur quantification.

<u>Thème</u>	<u>Nombre *</u>	<u>%</u>
Densité du programme	10	7

Affectation des logements et justification du nombre	7	5
Nuisances aux riverains	11	8
Hauteur	12	9
Environnement	21	15
Réglementation	8	6
Rappel par Ault Environnement de l'avis du tribunal de Rouen	4	3
Contraintes architecturales	4	3
Qualité du Dossier	3	2
Urbanisme et population	26	19
Concertation	1	
Terrain de foot	1	1
Avis favorables	22	17
Avis favorables sous conditions	6	5
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>129</u></b>	<b><u>100</u></b>

La communauté de commune a rendu un mémoire en réponse le 12 juillet. Ce document est repris in extenso en annexe axe l'avis de son conseil sur la zone NI et la zone STECAL. Sont examinés dans ce qui suite les « points durs des remarques formulées pendant l'enquête ou encore les réponses qui semblent insuffisantes. Pour le reste les réponses sont satisfaisantes et seul un contrôle est repris ici sur la complétude des réponses.

**STECAL et zone NL :** la réponse de la CCVS est étayée par une note de son conseil juridique ( voir annexe N° ) et répond à la cohérence de ce projet avec la loi littoral au travers du SCOT . Les arguments sont les suivants :

**« Les logements seniors, les cabanons et les équipements publics constituent une extension limitée de l'urbanisation dans la mesure où :**

- La zone 1AU dédié aux logements seniors ne représente qu'une surface minimale (0,5 ha). La densité minimale applicable sera de 50 logements par hectare avec une emprise au sol limitée à 75% du terrain

- la zone NI ne représente que 2 ha ; les hébergements touristiques seront de faible volume et devront respecter une emprise au sol limitée à 30% du terrain

- une part importante du site reste à l'état naturel

L'extension limitée de l'urbanisation prévue est-elle justifiée et motivée dans le PLU ?

L'extension limitée de l'urbanisation prévue en espace proche du rivage est justifiée aux pages 128 et 129 du rapport de présentation.

La loi Littoral ne fait pas obstacle à l'institution de STECAL. Aucun article du code de l'urbanisme ne vient interdire l'institution de STECAL dans les communes littorales.

La réponse ministérielle citée par la Préfecture de la Somme n'a pas de valeur juridique et a d'ailleurs été contredite par la jurisprudence récente.

En effet, la Cour administrative d'appel de Nantes a déjà admis la légalité d'un

**STECAL en commune littorale situé en discontinuité d'une zone urbanisée dès lors que le règlement écrit n'y autorisait que les changements de destination et l'agrandissement limitée des constructions conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.**

**Par cet arrêt, la Cour indique qu'il est possible d'instituer un STECAL en commune littorale dès lors que la loi Littorale est respectée.»**

La zone NL est un secteur de taille et de capacité limité qui a principalement vocation à accueillir des hébergements touristiques.

Comme indiqué plus haut, cette zone NI respecte la loi Littorale en ce qui concerne l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Cette zone respecte également le principe de continuité de l'extension de l'urbanisation posé à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme puisque cette zone jouxte au Sud le tissu urbain du centre-ville d'Ault qualifié d'agglomération au sens de la loi Littoral par le SCOT.

La continuité de la zone NI avec l'agglomération d'Ault ne fait ainsi aucun doute.

Par conséquent, la zone NI respecte en tout point la loi Littoral.

### **Concertation :**

L'argumentaire sur le respect des modalités de la concertation a déjà été apporté ; la CCVS souhaite ajouter qu'il ne faut pas confondre concertation et projet participatif. Ce projet a mis en place une démarche de concertation qui n'est pas factice dans la mesure où elle a influencé les évolutions du projet.

### **Complétude du dossier :**

La CCVS déplore l'entrecroisement procédural administratif alambiqué (mais obligatoire) qui a poussé les administrés à parfois confondre procédures de PLU, de ZAC, de permis de construire. En ce sens la demande redondante de photomontages, qui dessine précisément le projet quand le PLU n'a pour rôle que de poser un cadre réglementaire à un projet de territoire, sans devoir fournir de plans et imposer une construction précise. Il en est de même pour l'évaluation environnementale. Des inventaires écologiques complémentaires par le SMBS GLP sont en cours, dont les résultats n'interviendront qu'en fin d'année et alimenteront le dossier de ZAC et son étude d'impact. Ces éléments feront l'objet d'autres dossiers réglementaires le moment venu (évaluation environnementale, mise à disposition du public du dossier de ZAC, puis autorisation spécifique concernant les espèces protégées), mais sont à dissocier du PLU dont l'évaluation environnementale n'a pas à être aussi poussée.

**L'Environnement :** la réponse de la CCVS indiquant une reprise partielle de l'étude environnementale avec sa séquence « ERC » est une proposition recevable en ce qu'elle accompagnera le dossier de ZAC voire pourra être ajoutée au PLUi à venir.

**Sur la question des espaces boisés et des chiroptères,** en classant en zone N le bosquet les abritant, la CCVS répond favorablement à la MRAE et à l'association Ault -Environnement et ce, sans modification notable du dossier en cours.

### **Corridor écologique**

L'association Ault Environnement continue de demander la conservation totale du coteau selon le motif qu'un corridor écologique y serait présent. Un corridor désigne toute liaison fonctionnelle entre des écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces interdépendantes), permettant sa dispersion et sa migration.

Il est du rôle du PLU de préserver les corridors écologiques dès lors qu'il en a connaissance.

Cependant, Ault environnement ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un corridor en ce sens. **La zone n'est d'ailleurs pas ciblée comme corridor écologique** dans la trame verte et bleue du Schéma de Cohérence Territoriale Bresle Yères (SCoT – document de planification supérieur au PLU).

L'objectif aujourd'hui est de concilier les deux thématiques urbanisation et environnement tout en trouvant un équilibre du projet, ce qui a toujours été explicité notamment durant les réunions publiques. Afin de trouver cet équilibre, le projet propose à la fois des espaces libres, des espaces réhabilités et des espaces accueillant des constructions neuves.

**Suite aux avis portant sur cette zone, il est proposé de réduire la zone NL de sorte à laisser un couloir d'une largeur de 15 mètres à partir des limites des fonds de parcelles voisines en prolongement de la zone N à l'ouest, dont la protection sera appuyée également par l'OAP.**

Ce nouveau tracé réduit ainsi de 4000 m<sup>2</sup> la zone NI, la réduisant à 1,6 hectare (le premier arrêt PLU la portait à 2,4 ha, et le 2e à 2ha).

Ces deux avancées trouvent un chemin pour répondre aux préoccupations de l'association Ault environnement, de la SCI Horizons, de plusieurs contributeurs mais également en partie à celles de la MRAE.

### **L'Urbanisation :**

Le terrain de football fait l'objet d'une argumentation de la CCVS sur son caractère urbanisé. L'argumentation est convaincante et il doit donc être considéré comme déjà artificialisé et sa construction une densification et non une extension urbaine. **Il conviendrait toutefois d'écartier** l'angle Nord-Ouest qui bien que de faible dimension pourrait donner une ouverture à des recours inutiles et consommateurs de temps.

**Sur les performances environnementales** des constructions, au-delà des prescriptions de l'OAP, la réglementation thermique s'applique déjà comme socle minimum : au niveau national tous les logements qui seront construits respectent à minima la RE2020. **Il convient ici de noter que cette disposition est déjà rédhitoire ou difficile pour nombre de projets et que des prescriptions complémentaires seraient de nature à contraindre davantage la production de logements ici ou ailleurs sur le secteur ce qui au global est néfaste aux progrès attendus.**

### **Destination des logements produits**

La seule façon de s'assurer de l'implantation de résidences principales, c'est d'imposer une part de logements sociaux.

Le PLU respecte les préconisations du SCoT en imposant 10% de logements sociaux sur l'emprise du projet.

Sur sa demande, la commune a été intégrée au décret des communes soumises au recul du trait de côte. Cela lui permettra in fine de faire l'objet d'une cartographie du recul du trait de côte, étude qui devrait prendre fin à la fin 2025. Si le PPR Falaises picardes instaure déjà une zone rouge de biens exposés au risque érosion, les zonages du risque à 30 et 100 ans que la nouvelle cartographie mettra en exergue permettra d'actualiser leur nombre. Dans cette attente, il n'est aujourd'hui juridiquement pas possible dans les documents réglementaires de réserver des logements aux propriétaires des biens exposés au risque.

**Suite aux inquiétudes exprimées sur la nécessité d'imposer plus de résidences principales, l'OAP sera corrigée afin d'imposer 10% de logements sociaux sur ce projet, en supprimant la mention « hors logements seniors » .**

### **Nuisances de voisinage et intégration des constructions dans le paysage**

La Communauté de communes constate qu'une partie importante des critiques ou inquiétudes portent sur les nuisances de voisinage (perte de la vue sur mer, et donc perte de valeur du bien). Si la perte d'une vue imputable à des constructions que la révision du PLU rend possible ne constitue pas un trouble anormal de voisinage, la Commune et le porteur de projet sont attentifs à ce que cet impact soit réduit à son maximum, notamment par le biais de dialogues avec les riverains (rendez-vous, réunions publiques).

**Suite aux avis PPA de Ault Environnement et du SMBS GLP, la CCVS accepte de rabaisser la hauteur maximum autorisée de 16m à 13m au point le plus haut, en zones UB et 1AU. (élément indiqué dans la réponse aux PPA).**

**Sur le respect des distances avec les limites séparatives, et suite aux avis en ce sens et afin de limiter au mieux les éventuels troubles, la CCVS propose l'introduction dans l'OAP d'une bande imposant une plus grande distance par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle bordant le quartier du reposoir.**

### **L'impact des modifications proposées :**

Aux termes de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par : 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (...) ». Il résulte de ces dispositions qu'il est loisible à l'autorité compétente de modifier le plan local d'urbanisme après l'enquête publique, sous réserve, d'une part, que ne soit pas remise en cause l'économie générale du projet et, d'autre part, que ces modifications procèdent de l'enquête publique. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire ou de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête .

### **Il apparait ainsi que les modifications proposées par la CCVS suite aux avis PPA et à l'enquête publique à savoir :**

- 1 la réduction de la zone NI en faveur de la zone N et la préservation d'une coulée verte dans l'OAP
- 2 la réduction de la hauteur maximale de 16 à 13m en zones UB et 1AU
- 3 la modification des règles de distance d'implantation aux limites séparatives par rapport au quartier du reposoir par l'instauration d'une bande dans l'OAP
- 4 la rectification de l'OAP s'agissant des logements sociaux
- 5 l'actualisation de l'étude de densification (dents creuses)
- 6 la rédaction d'un paragraphe introductif à l'étude de circulation pour expliquer que le contexte urbain n'a pas changé

**ne bouleversent pas l'économie générale du projet.**

## **7.CONCLUSIONS MOTIVEES**

### 7.1.Sur le dossier

Le dossier comprend toutes les pièces demandées par la réglementation mais étant pour partie repris d'un dossier déposé voici un an , leur cohérence et leur clarté et les mises à jour absentes ont entraîné une lecture fastidieuse. L'étude environnementale incomplète et imprécise reste à compléter avec ses séquences ERC ce qui est prévu même si les ajustements proposés par la CCVS en réponse aux contributeurs à l'enquête sont de nature à clarifier l'ensemble.

Le résumé non technique est à l'avenant mais le travail important fourni par certains contributeurs avisés a permis des analyses pertinentes.

L'ensemble du dossier a été maintenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur support papier à la mairie de Ault
- Sur le site internet de la CCVS.

### 7.2. Sur la publicité

La publicité a été réalisée conformément aux règles du code de l'environnement. Tous les affichages ont été réalisés quinze jours au moins avant de début de l'enquête et maintenus pendant toute la durée de celle-ci dans la commune et à la CCVS.  
Les constats d'affichage ont été présentés.

Ainsi l'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

PUBLICATION	COURRIER PICARD	L'INFORMATEUR
Date 1ère insertion	7 mai 2024	2 mai 2024
Date 2ème insertion	24 mai 2024	23 mai 2024

Les mesures de communication ont été correctes pour preuve la participation significative et quasi ininterrompue du public. La tenue de l'enquête et le projet étaient donc bien connus des populations .

#### 7.3. Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

Conformément à l'arrêté d'enquête, l'enquête a duré 33 jours consécutifs du 23 mai au 24 juin 2024. Quatre permanences de deux ou trois heures ont été tenues en mairie de Ault.

Toutes les permanences se sont déroulées sans incident.

#### 7.4. Les éléments en faveur de ce projet :

- La production de logements permettant d'anticiper le retrait de côte, de favoriser le retour ou l'implantation de populations plus jeunes
- Le projet pour Ault de profiter du développement touristique ou d'habitats secondaires comme les autres communes du littoral
- La réhabilitation d'un secteur remarquable mais enclavé qui serait voué à un dépérissement voire à des occupations illégales ou dangereuses faute de moyens financiers
- Un projet qui concilie assez habilement le développement et la préservation de l'environnement
  
- Un projet au global plutôt soutenu par la population et dont les réticences doivent pouvoir être levées par les avancées significatives faites par la Commune et la CCVS
- Les mesures d'ajustement proposées par le pétitionnaire.
- La forte implication des élus pour un projet de développement durable et s'inscrivant dans la dynamique déjà visible sur la commune.

#### 7.4. Les faiblesses du projet :

Comme déjà évoqué la qualité du dossier nécessite des compléments soit avant la validation du projet de PLU, soit dans le dossier de ZAC soit encore dans le futur PLUi. Il est important pour la crédibilité de tous de se tenir aux engagements qui sont d'ailleurs des points de renforcement qualitatif tant du point de vue environnemental que du point de vue de la sécurisation littorale.

L'impact du projet sur la vue sur mer des habitants des habitants doit être traité correctement en complément de l'abaissement des hauteurs, par les architectes à venir.

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête ayant duré 33 jours consécutifs du 23 mai au 24 juin 2024 et constatant que :

1-la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête à la mairie et la CCVS,

2-les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux régionaux 15 jours avant le début des enquêtes et répétées dans ces mêmes journaux après le début de l'enquête,

3-la commune et la CCVS a fait un travail de communication notamment avec l'Association Ault Environnement et ses adhérents qui bien que favorable à **UN** projet a focalisé ses contributions sur le volet environnemental et réglementaire rendant le dialogue difficile mais au final constructif au vu des mesures prises et des précisions réglementaires apportées en réponse aux contributions,

4-le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la Mairie de Ault et sur le site de la CCVS pendant toute la durée de l'enquête,

5-les éléments constitutifs du dossier, permettent malgré sa complexité et ses absences de mise à jour de comprendre les objectifs du projet ainsi que toutes ses caractéristiques , en témoignent les contributions à l'enquête

6-le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues pour recevoir le public à la Mairie de Ault avec une 57 contributions solides et sans aucun incident.

7-la CCVS a répondu aux remarques formulées par les PPA et à celles des habitants en particulier sur le volet juridique,

8-le projet permet de réhabiliter un site remarquable sans nuire à l'environnement voire en le protégeant,

9-la CDPNAF a répondu favorablement sur la zone STECAL et la CCVS a argumenté sur son caractère régulier. Le sujet de la continuité d'urbanisation et le caractère urbanisé du terrain sportif ont également été traités

10-l'avis de la MRAE a été traité sans omission et les réponses seront complétées par les études en cours sur l'environnement.

11- les éléments du dossier qui ont paru manquer seront logiquement traité dans le dossier de ZAC voire à celui du PLUi .

12- Les réponses aux contributions reçues sont convaincantes et seront aisées à vérifier à l'issue du lancement du projet.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le projet est un progrès pour la Commune et s'inscrit dans une dynamique des élus pour se remettre en progrès.

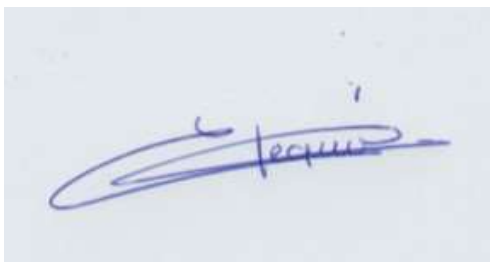
J'émet un **AVIS FAVORABLE avec réserves** à la demande de révision du PLU sur le territoire de la commune de AULT présentée par la Communauté de Communes des Villes Sœurs. Cet avis est assorti de trois réserves :

**Réserve N°1** : l'angle Nord-Ouest de l'actuel terrain sportif doit être écarté de la zone constructible.

**Réserve N°2** : les études complémentaires à venir ou en cours ne mettent pas en évidence des contradictions ou des éléments rédhitoires au dossier tel que présenté.

**Réserve N°3** : tous les ajustements présentés par la CCVS soient mis en œuvre soit avant la validation de la révision du PLU soit dans le dossier de ZAC voire le PLUi.

A Guignemicourt le 24 juillet 2024



Le Commissaire-enquêteur  
Joël LEQUIEN