

ENQUETE PUBLIQUE

Du 23 mai 2024 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-



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Table des matières

| | |
|---|----|
| Table des matières..... | 2 |
| A.GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE..... | 3 |
| Le territoire et le site concernés..... | 3 |
| PORTEUR DU PROJET..... | 4 |
| OBJET DE L'ENQUETE..... | 4 |
| B.CADRE JURIDIQUE..... | 5 |
| C.EXAMEN DU DOSSIER..... | 6 |
| SUR LA PROCEDURE CHOISIE de révision avec enquête publique..... | 7 |
| INCIDENCES du PROJET au regard du code de l'urbanisme..... | 8 |
| Incidences sur le contexte SOCIETAL & ECONOMIQUE..... | 8 |
| INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 9 |
| D. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)..... | 12 |
| Au titre des services de l'Etat :..... | 13 |
| Au titre des autres organismes :..... | 21 |
| Réponses de la CCVS aux avis des PPA : Voir annexe 1..... | 22 |
| Conclusions sur les avis des PPA :..... | 22 |
| E. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE..... | 23 |
| MODALITES DE MISE EN PLACE DE L'E.P. | 23 |
| Prise de connaissance du dossier..... | 23 |
| MESURES D'ORGANISATION de L'ENQUÊTE..... | 24 |
| Climat de l'enquête..... | 24 |
| F.MEMOIRE EN REPOSE DE LA CCVS..... | 43 |
| G.CONCLUSIONS :..... | 47 |
| H.TRANSMISSION DU RAPPORT..... | 48 |
| I.ANNEXES..... | 48 |

A.GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

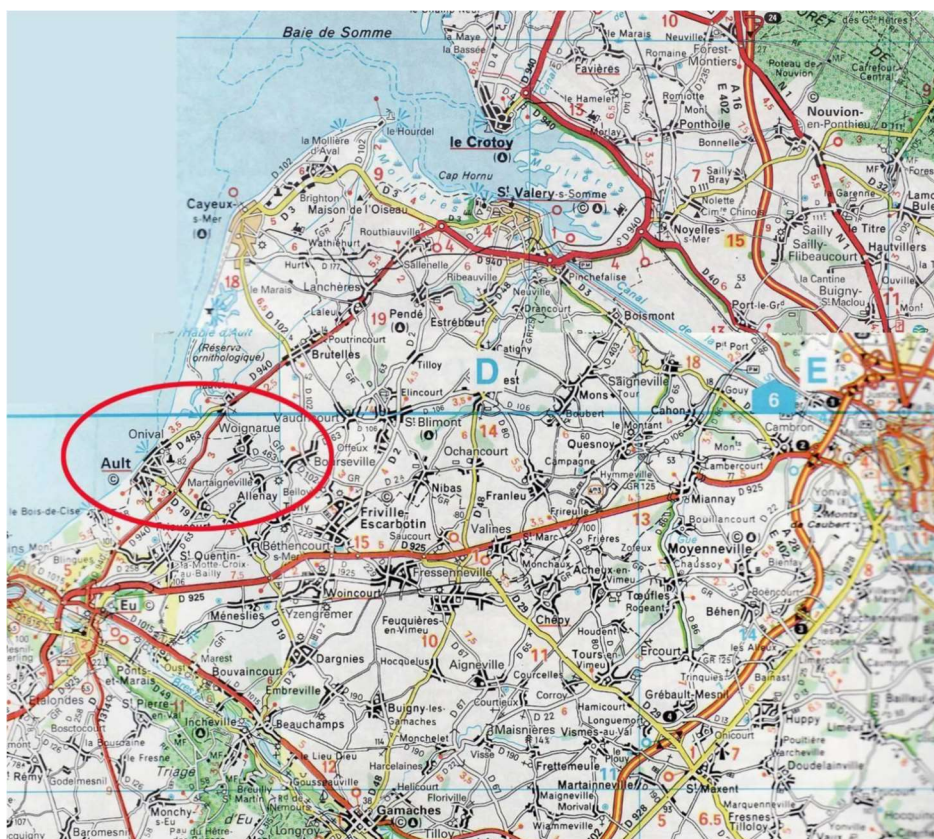
LE TERRITOIRE ET LE SITE CONCERNES

La commune d'Ault est située à la limite entre la terminaison de la côte des falaises de Haute- Normandie et les Bas-Champs de la Somme, au Sud de l'embouchure du fleuve.

Ce territoire s'étend donc de la frange Ouest du plateau du Vimeu à la limite Sud des bas-champs de Cayeux

L'érosion des falaises oblige la commune à anticiper son évolution et à recomposer la circulation sur son territoire. Une étude est en cours visant à repenser le déplacement ainsi que la recomposition du front de mer.

Le territoire de Ault s'inscrit dans l'unité géographique du littoral picard. "Les falaises de craies normandes, qui surplombent la mer de 60 à 80 m de haut, se prolongent sur 8 km, dans le département de la Somme au-delà de l'embouchure de la Bresle, où elles s'abaissent progressivement au nord de la ville d'Ault. Ces «falaises vives» constituent un paysage fort : la rupture brutale, verticale entre le plateau cultivé du Vimeu et le domaine maritime".



Le site concerné par la révision du PLU est celui du « Moulinet » pour les parcelles :
Section AC : AC 581, AC582, AC840, AC590, AC 593, AC594, AC595, AC830, AC876, AC875, AC943, AC951, AC952 et AC953.

Section AD : AD527, AD528, AD261, AD266 et AD267.

Le site du Moulinet se situe au cœur de l'enveloppe bâtie de la commune d'Ault, sur une colline. Il se caractérise ainsi par une position en belvédère par rapport au littoral et au

Enquête publique N° E24 000035/80 pour la révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de AULT (80). Commissaire enquêteur : Joël LEQUIEN

reste de la commune. Le site est actuellement occupé par le domaine du Moulinet (le château, ses dépendances, son parc et la ferme), le tout dans un environnement boisé ou de bosquets ainsi que de prairies naturelles. Un centre culturel récent avec un vaste espace de stationnement et un terrain sportif de plein air accompagné de vestiaires et de gradins complètent le site.



Le site présente, un fort attrait touristique que la commune souhaite valoriser.

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.

OBJET DE L'ENQUETE

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.

De manière globale, les ambitions en termes d'aménagement communal sont affichées dans le PADD. Elles permettent de comprendre les raisons qui ont amené la commune de Ault à élaborer son PLU et à mieux appréhender les enjeux liés à celle-ci.

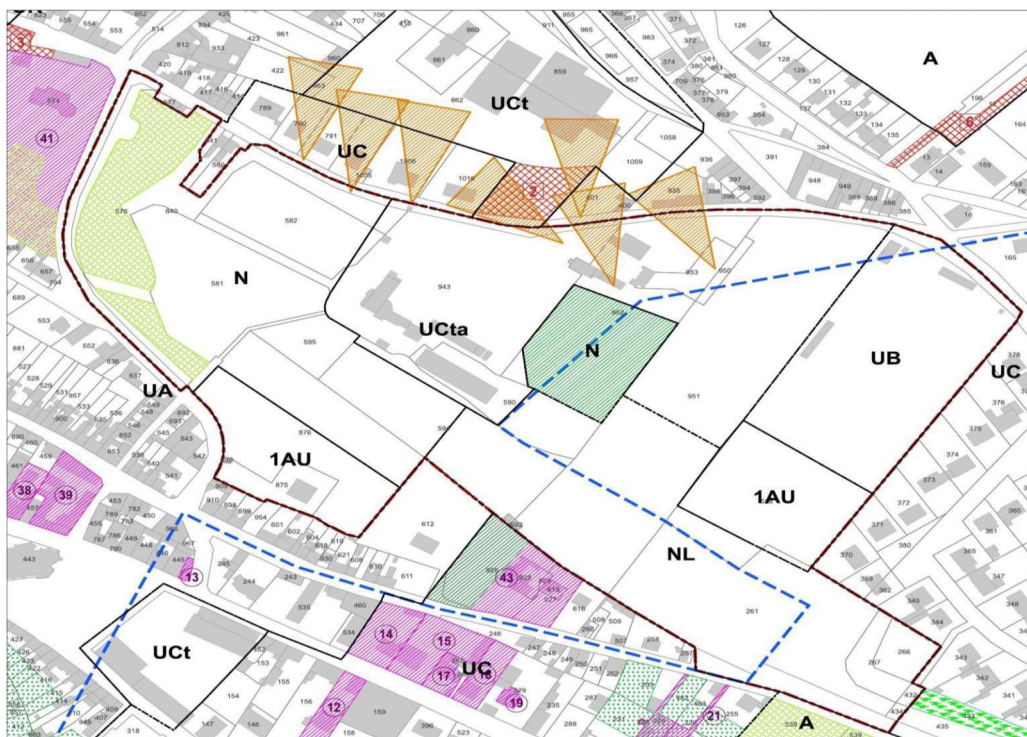
B. CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique est régie principalement par :

- Le Code général des collectivités locales
- Le Code de l'environnement et notamment ses principes généraux portant sur l'enquête publique (L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27).
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 101-2 ,L 104-1 ,L131-4 ,L 131-7 , L 156-31 et suivants ,L 153-45 et suivants relatifs à la modification du plan d'urbanisme, les articles L 151-6 et L 151-7 , R 151-6 , 7 & 8 relatifs aux OAP .

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.

C.EXAMEN DU DOSSIER

Le dossier déposé par la CCVS comprend les pièces suivantes :

1 Plan de situation grand format

1 arrêté intercommunal de demande de modification du PLU

Une étude d'assainissement

Une étude de densité

Un étude environnementale et de biodiversité

Le projet de PLU modifié

Le PPR falaises picardes

Un rapport de présentation et son résumé non technique

Les réponses des administrations et autres parties concernées

Les réponses de la CCVS aux avis des PPA

Un bilan de concertation

Un registre d'enquête

Arrêté et décisions prescrivant l'enquête publique conjointe et la désignation du commissaire-enquêteur.

SUR LA PROCEDURE CHOISIE DE REVISION AVEC ENQUETE PUBLIQUE

La modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU sur le périmètre du site du Moulinet est induite par la décision de la Cour d'Appel Administrative de Douai, du 17 novembre 2020, prononçant l'annulation partielle du PLU d'Ault en tant qu'il a classé en UB et UCta la ZAC du Moulinet. Le code de l'urbanisme précise à l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme qu'en cas d'annulation juridictionnelle partielle, il y a lieu d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions sur la partie du territoire qui a fait l'objet d'une annulation.

La procédure d'évolution du PLU pour tirer les conséquences du jugement prononçant l'annulation partielle du PLU initial est donc nécessairement limitée à l'objet de cette annulation. Ainsi, il s'agit d'une procédure de révision du PLU mais ne portant que sur le site de la ZAC du Moulinet, d'où son caractère « partiel ».

La révision du PLU relève des articles L.153-31 à 33 et R.153-11 du code de l'urbanisme. Cette procédure est nécessaire en cas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ,
- Réduire un espace boisé classé (EBC),
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

La présente procédure induisant une évolution du PADD et un changement significatif du zonage sur le site du Moulinet, elle se justifie en tant que révision.

INCIDENCES DU PROJET AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

Sur les documents de planification urbaine :

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 .

De ce point de vue le dossier a semblé insuffisant par certaines parties quant à la justification des besoins de logements et à la possibilité de traiter les dents creuses ou les logements vacants en priorité.

De même la zone Stecal prévue en secteur NL a suscité des questions relativement à sa justification par rapport à la continuité urbaine .

INCIDENCES SUR LE CONTEXTE SOCIÉTAL & ÉCONOMIQUE

La commune compte environ 1 383 habitants en 2020.

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 valleuses, 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 leur 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.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'environnement physique :

Le territoire a été façonné par l'action de la mer. On distingue 3 entités : les valleuses et la falaise vive, les bas-champs et la falaise morte, le plateau du Vimeu. Onival est implanté à la jonction des deux falaises.

L'implantation urbaine à Ault s'est fait traditionnellement **dans les « valleuses »**. Les hameaux sur plateau à l'amorce des valleuses (la Belle Vue et les Hayettes) font l'objet de **développement urbain sans aucune intégration paysagère** ce qui a un fort impact visuel dans le grand paysage comme sur l'image de la commune. Sous la pression urbaine, les espaces vacants entre Ault et les hameaux sont **mités par des extensions** sans contrôle, ce qui peut aboutir à des cordons urbains linéaires (entre Belle Vue et Onival par exemple).

Le développement urbain d'Ault et Onival doit se faire en respectant la logique identitaire communale. Le projet répond aux enjeux avec quelques points d'attention :

Il maintient les espaces remarquables de toute urbanisation,

Il maintient les continuités paysagères et les ruptures d'urbanisations entre bourgs/villages, hameaux et fermes.

Il limite les extensions sur plateau en ce qu'il la cantonne à la limite du lotissement supérieur de la ville

Il maintient des franges végétales des valleuses pour les nouvelles constructions,

Par contre, il doit intégrer les impacts visuels de coteau à coteau dans les aménagements (relations visuelles entre Bel-Air, le Moulinet, Onival).

Les réseaux écologiques

ZNIEFF:

Le territoire communal comporte 2 ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

- la ZNIEFF DE TYPE 1 : FALAISES MARITIMES ET ESTRAN ENTRE AULT ET MERS-LES-BAINS, BOIS DE ROMPVAL

Entre Ault et Mers-les-Bains, s'étend une côte rocheuse bordée par une falaise crayeuse sénonienne de 60 à 80 mètres d'altitude.

Ce type d'habitat côtier, unique en Picardie, contribue à la diversité du littoral régional

L'action abrasive intense à laquelle est soumise la partie supérieure de l'estran par la houle et les courants de marées, empêche le développement de toute végétation dans cette zone.

Intérêt du milieu : Ce site accueille des milieux uniques en Picardie. La flore et la faune marines, propres aux côtes rocheuses nord-atlantiques, peuvent y être observées.

Les falaises permettent la nidification de plusieurs oiseaux remarquables et hébergent une végétation inscrite à la directive "Habitats".

Outre sa valeur écologique exceptionnelle, le site présente également un intérêt tant paysager que géologique indéniable.

La ZNIEFF DE TYPE 2 : PLAINE MARITIME PICARDE

Entre Mers-les-Bains et Ault : des falaises de craie, atteignant 80 mètres d'altitude, qui prolongent celles du pays de Caux. Au pied de cette falaise s'étend un estran rocheux où peuvent être observés des algues et des invertébrés marins littoraux.

Entre Ault et le Hourdel, se succèdent un cordon de galet actif et une série de cordons fossiles aux extrémités recourbées vers l'intérieur des terres. La baie d'Authie, estuaire également de type picard, mais plus petit que la baie de Somme.

La plaine maritime picarde est sans doute l'une des petites régions naturelles de Picardie la plus diversifiée et la plus originale en ce qui concerne le patrimoine naturel.

L'intérêt de cette zone est reconnu par de nombreux inventaires et fait l'objet de mesures de protection : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (deux ZICO sont présentes sur la zone : marais arrière-littoraux et estuaires picards), zone humide d'intérêt international inscrite à la convention de Ramsar, Réserve Naturelle, Zone de Protection Spéciale...

NATURA 2000

Le site Natura 200 comprend 67% de surface marine et 33% de surface terrestre correspondant au littoral picard de la "Plaine Maritime Picarde" et aux estuaires historiques de la Somme et de l'Authie au voisinage de Ault on remarque la présence d'une lagune, le Hâble d'Ault et un système de falaises maritimes crayeuses

Il n'y a pas de passage grande faune identifié sur cette commune et pas de corridor écologique .

Le projet est cohérent avec Natura 2000.

ASSAINISSEMENT

Ault est raccordée à un réseau d'assainissement collectif et la station est en capacité de recevoir ces nouveaux effluents surtout si la montée en régime est progressive. **Il est toutefois regrettable que le dossier n'est pas été actualisé ne serait-ce que par une note de l'exploitant confirmant cette affirmation à date.**

SITES

2 sites inscrits situés sur le territoire communal sont ainsi concernés : le Hâble d'Ault, le bois de Cise. Loi du 02.05.1930 : Dans les périmètres du site, tous travaux modifiant l'état ou l'aspect des lieux sont soumis à l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Des édifices sont par ailleurs protégés au titre des Monuments Historiques : l'Eglise Saint Pierre et le Petit Casino

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits. Son avis devra donc être requis pour le dépôt des permis de construire.

ENERGIES ET RESEAUX

Le réseau d'adduction en eau potable est présent. Des poteaux incendie sont présents à proximité

Le réseau d'assainissement des eaux usées est correctement dimensionné

Le réseau électrique est disponible .

LE PLU :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Enquête publique N° E24 000035/80 pour la révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de AULT (80). Commissaire enquêteur : Joël LEQUIEN

- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LE PADD :

une étude de circulation établie en 2014 analyse entre autre l'impact de la création d'une ZAC sur le site du Moulinet. Les voiries existantes permettent de desservir les lieux à venir et les zones de stationnement existantes ou à créer sont de nature à satisfaire les besoins.

Les déplacements doux sont également définis qui permettent de rejoindre le centre bourg même s'il y a lieu de bien aménager les secteurs pentus afin de permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. **Ce point n'est pas négligeable compte-tenu de la pente.**

Quant à la circulation dans le centre bourg ,**l'étude ne relève pas de difficulté ce qui me semble plutôt optimiste.**

D. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les organisations suivantes ont été consultées en amont de l'enquête :

Enquête publique N° E24 000035/80 pour la révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de AULT (80). Commissaire enquêteur : Joël LEQUIEN

AU TITRE DES SERVICES DE L'ETAT :

La DDTM pour la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) a rendu deux avis le 26 mars 2024 :

Au titre des articles L.151-16 et L.153-33 du code de l'urbanisme la commission a rendu un avis technique favorable avec l'observation de prendre en compte l'exploitation de Mme Doudoux afin de ne pas contraindre l'extension de son exploitation,

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif à la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) la commission a rendu un avis technique favorable .

La Préfecture de la Somme :

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 :

La prescription n°35 concerne la répartition des logements à horizon 18 ans, entre les communes du pôle Bresle-Yères.

220 logements sont alloués pour Ault. Cet objectif de 220 logements, issu du SCOT, vaut donc pour la période 2020-2038. Comme l'indique la prescription n°35, cet objectif de logements intègre les résidences principales et les résidences secondaires. **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.

Pour la prescription n°6, 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 ». Il s'agit notamment d'éviter les constructions dont la hauteur modifierait profondément la silhouette du village. Cette prescription édicte également la nécessité de préserver les coupures d'urbanisation (cf secteur NI – STECAL).

Dans la prescription n°37, 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.

Concernant la prescription n°16 qui reprend le principe de l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante, il faut ainsi rappeler, dans le cas présent, que lors de la réalisation du projet, les premières constructions réalisées sur le site devront jouxter une

partie agglomérée de Ault. Comme visé dans le document, Ault est bien identifiée dans le DOO comme agglomération au sens de la loi littoral.

La prescription n°42 est édictée afin de disposer d'un projet d'ensemble paysager et urbain pour tous les espaces à urbaniser d'un seul tenant de plus de 3000 m². L'ensemble des documents fournis répond largement à cette prescription.

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 m² 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.

La notice de présentation évoque le maintien d'une coupure d'urbanisation. A ce titre, le terme de coupure d'urbanisation renvoie à la loi littoral et à la cartographie annexée au DOO du SCOT Bresle Yères.

A noter que s'agissant des STECAL en commune littorale, une réponse ministérielle publiée au JO le 7 décembre 2021 rappelle : « le recours à ce dispositif dérogatoire, qui ne peut être envisagé que de manière exceptionnelle, n'est pas permis dans les communes littorales, la jurisprudence ayant exclu la faculté de délimiter des STECAL dans ces communes en raison du principe de continuité prévu à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ».

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).

A la lecture de la notice de présentation page 17, Il est prévu la construction de 80 logements au maximum en zone UB (ancien terrain de football) avec 10% de logements sociaux soit 8 unités.

S'agissant des 40 logements prévus en zone 1AU (quartier résidentiel) il n'est prévu aucun logement social.

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

Une évaluation d'incidence Natura 2000 est fournie et n'appelle pas de commentaires sur ses conclusions.

La collectivité a identifié certaines zones à enjeux et a utilisé en conséquence un zonage N où aucun développement de l'urbanisme ne sera possible. Ainsi une station à Cuscute du Thym, observée en 2010 mais non observée lors des prospections écologiques réalisées en 2022 fera l'objet d'une mise en défens.

Lors des prospections réalisées dernièrement, une orchidée, non identifiée dans les documents transmis, a été repérée dans la zone UCta, où sont admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les commerces, les activités de service, la restauration et les hébergements hôteliers. Il est indiqué que cette espèce devra être prise en compte dans le cadre des futurs aménagements. **Il serait souhaitable que cette pelouse à orchidées fasse l'objet également d'une protection particulière au niveau du règlement et du zonage correspondant.**

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.**

L'OAP évoque également des zones communes de collecte des déchets. Dans une ZAC mixant espaces naturels et construits, il serait souhaitable que le document d'urbanisme précise que les aires de collecte doivent être éloignées des espaces à enjeux écologiques.

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 :

Les plans de prévention des risques sont bien annexés au PLU. Leurs existences sont mentionnées dans le règlement écrit. Cependant, le zonage du PPR n'apparaît pas explicitement.

La servitude liée à la canalisation de transport de matières dangereuses figure dans la liste et sur le plan des servitudes.

Une étude sur la maîtrise du ruissellement et de l'érosion des sols datant de 2003 et réalisée par le bureau d'études SOMEA est annexée au PLU. Elle conclut par des propositions d'aménagements pour limiter le ruissellement. Ces aménagements n'apparaissent pas sur le règlement graphique. De plus les axes de ruissellements pour des événements hydrologiques de récurrence centennale n'y sont pas délimités. **L'étude n'est donc pas suffisante pour répondre aux exigences du SCOT.**

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.

La MRAE :

Rappel de 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 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 Diversités.

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.

Suite à l'annulation du PLU et aux différents avis, la commune a décidé de revoir certains points du projet concernant l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Moulinet et le conseil communautaire a délibéré sur un nouvel arrêt le 5 décembre 2023. Selon les précisions apportées dans la saisine, les modifications apportées concernent notamment ;

- la réduction de la zone NL (zone à vocation touristique) au profit d'un agrandissement de la zone naturelle inconstructible (surface non précisée et données incohérentes dans les documents) ;

- la correction d'incohérences dans le règlement écrit et le rapport de présentation ;

- une mise à jour des consommations d'espace ;

- un développement sur les enjeux du SAGE ;

- l'ajout d'une étude de densité de la ZAC ;

- l'ajout du diagnostic de l'étude d'impact de la ZAC à l'évaluation environnementale initiale ;

- la production d'un résumé non technique (pièce 1.5) ;

- la modification de la note de présentation en conséquence des modifications apportées sur le projet ;

- des modifications ou précisions sur les logements aidés, les règles de construction.

En considérant donc que la zone UCta est très peu urbanisée (en l'absence de précisions sur les surfaces urbanisées de ce secteur) et que la zone UB accueillant un stade de

football est un terrain non urbanisé la MRAE considère que le projet entraîne la consommation de 6 ha .

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'elle avait classé en zones UB et UCTa le site du Moulinet.**

L'autorité environnementale a rendu l'avis n°2024-7768 le 19 mars 2024 sur l'étude d'impact du projet de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Moulinet qui nécessite la présente révision. Les incidences de la révision du PLU étant en lien direct avec les incidences du projet de ZAC, les insuffisances de l'évaluation environnementale du PLU et de l'étude d'impact du projet sont identiques. Il aurait été opportun d'envisager une procédure commune , avec une évaluation environnementale qui identifierait d'une part les impacts et d'autre part, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation relevant du document d'urbanisme et celles relevant du projet.

S'agissant d'une révision du PLU le rapport de présentation et l'étude environnementale auraient dû faire l'objet d'une révision globale. Or ces documents indiquent des données obsolètes et n'intègrent pas toutes les modifications.

De même le résumé non technique n'est pas suffisamment complet et peu pédagogique.

Un paragraphe est dédié à la compatibilité du PADD du PLU avec le SCOT et la loi littoral. Selon le rapport, le SCOT prévoit 220 logements pour la commune d'Ault, dont 11% par réhabilitation du parc vacant et 58% par densification. Ces éléments ne sont pas étayés et en conséquence, il n'a pas été possible d'apprécier leur bien fondé. Par ailleurs, il conviendrait d'explicitier si les objectifs assignés sont à répartir au sein des différentes communes des pôles relais ou non.

L'analyse au regard du SRADDET Hauts de France est manquante.

L e SDAGGE pris en compte est la version antérieure à celle en vigueur.

Il convient en outre de justifier de la conformité du projet avec la loi littoral.

L'objectif de croissance de la population n'est pas justifié ni échelonné et aucun scénario alternatif n'est étudié pour les implantations de constructions.

En outre le besoin de structures d'accueil en comparaison de l'offre existante dans les autres communes de la côte ne sont pas analysés.

L'autorité environnementale recommande de :

- *clarifier le scénario démographique en indiquant le taux de croissance souhaité et son échéance et de justifier celui-ci en se référant aux dernières données INSEE disponibles ;*
- *compléter le dossier par des éléments précis justifiant de l'utilisation des enveloppes foncières maximales prévues par le SCoT du Pays Interrégional Bresles Yères ;*
- *mener la démarche d'évaluation environnementales et d'introduire un scénario au fil de l'eau et des scénarios alternatifs afin de définir le projet de révision du PLU présentant un impact environnemental moindre ;*
- *analyser les besoins en matière de logements, d'équipements et d'aménagements touristiques en prenant en compte l'échelle intercommunale afin de réduire les impacts sur la consommation d'espace ;*
- *justifier de la pertinence du projet de révision au regard de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels, lesquels sont susceptibles d'évoluer défavorablement dans le contexte du changement climatique.*

Selon le PADD, « un certain nombre de points de vue a été recensé sur la commune. Ils se caractérisent par des vues sur le paysage naturel ou urbain qu'il est important de conserver. De même, des points d'appel permettent de comprendre et d'identifier la structure topographique des lieux. »

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques⁸.

La révision du PLU pour le secteur du Moulinet prévoit d'urbaniser de nouveaux espaces :

- 0,9 hectare de zones IAU ;
- 2,01 hectares de STECAL zoné NL ;
- 3,3 hectares de zone Ucta, actuellement très peu urbanisée et UB actuellement occupée par un terrain de sport. L'urbanisation de cette zone peut être considérée comme une extension de l'urbanisation. Soit au total 6.8 ha.

Le bilan de la consommation foncière pour la période 2011-2021 conclut à une croissance de la tache urbaine de 3,6 hectares (hors ZAC) entre 2011 et 2021. Le rapport de présentation ne donne pas de bilan détaillé des surfaces agricoles, naturelles ou forestières consommées.

La consommation d'espace en extension prévue par la révision du PLU est d'environ 6,2 hectares sur 10 à 15 ans (durée de vie estimée du PLU), soit entre 0,62 et 0,41 hectare par an. L'analyse de la consommation d'espace montre qu'elle a été de 0,36 hectare par an sur la période précédente de 2011 à 2020. Le futur plan local d'urbanisme n'est donc pas sur une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace.

L'autorité environnementale recommande :

- *de démontrer que les besoins en foncier estimés pour le développement de l'habitat et des activités correspondent aux besoins du territoire ;*
- *de poursuivre les réflexions visant à réduire la consommation d'espace et d'intégrer dans le projet de révision du PLU toutes les améliorations possibles en matière de réduction de la consommation d'espace.*

Concernant l'évaluation environnementale datée de mai 2016 indique avoir fait l'objet d'une actualisation lors des prospections écologiques sur le site en 2022.

Les inventaires ont été réalisés de mai à décembre 2021.

Les enjeux pour les espèces rencontrées ne sont pas caractérisés. Seuls les enjeux des habitats pour ces espèces le sont.

En ce qui concerne la flore et les habitats, les inventaires ont été réalisés le 28 mai et 15 juillet 2021, ce qui est tardif pour assurer des inventaires représentatifs.

Le site est composé d'une mosaïque d'habitats alliant fourrés, milieux boisés, friches herbacées, prairiales, hais, bosquets et ronciers, bâtiments abandonnés, etc.

Une gestion adaptée de plusieurs sites escarpés exposés au sud pourrait permettre l'expression d'espèces caractéristiques et leur cortège d'insectes.

En ce qui concerne les oiseaux Les résultats des inventaires ne peuvent donc être que peu représentatifs de l'activité réelle sur le site et ne peuvent être utilisés pour la définition des enjeux et des impacts.

Malgré ce constat, les enjeux du site pour les oiseaux sont considérés de faible à moyen. Les enjeux pour chacune des espèces protégées ou/et patrimoniale ne sont pas caractérisés.

En ce qui concerne les chauves-souris, deux sessions d'inventaires ont été réalisées par détecteurs SM4. Les deux sessions ont eu lieu en période de mise bas et d'élevage des jeunes.

Une recherche de gîtes potentiels sur l'aire d'étude a été effectuée mais elle manque de précisions sur l'utilisation des gîtes qui restent potentiels et non avérés.

Les prospections ont permis de mettre en évidence la présence de neuf espèces et de sept groupes pour lesquels la détermination de l'espèce n'a pas pu être réalisée.

L'autorité environnementale recommande de :

- *de compléter les inventaires pour les oiseaux en période de migration post-nuptiale et en début de période de reproduction (avril et mai) ;*
- *de compléter les inventaires pour les chauves-souris en identifiant et localisant les gîtes existant hors projet d'aménagement mais connectés fonctionnellement à celui-ci et d'identifier pour chaque espèce la localisation des gîtes potentiels et certains : cette recherche doit être réalisée avec l'aide d'un expert afin d'éviter au maximum le dérangement des chauves-souris ;*
- *de compléter l'état initial avec des cartographies de fonctionnalités du site pour les oiseaux et les chauves-souris ;*
- *d'évaluer les enjeux pour chaque espèce présente sur le site ;*
- *de réévaluer les enjeux du site pour les chauves-souris notamment au regard de la présence de la Noctule commune, de la Serotine et du Grand Rhinolophe.*
- *de réévaluer les enjeux du site pour les oiseaux notamment au regard de la présence du goéland brun nicheur certain, mais également de l'ensemble des espèces protégées et/ou patrimoniales ;*
- *de produire une cartographie des enjeux du site réévalués au regard des enjeux par espèces et de superposer celle-ci au projet afin qu'apparaissent clairement les secteurs à enjeux qui seront impactés.*

Prise en compte des milieux naturels

Malgré les enjeux importants pour les oiseaux et les chauves-souris, aucune mesure d'évitement ou de réduction spécifique n'est mise en place par le PLU. L'évaluation environnementale assure que la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) sera mise en œuvre, sans la détailler. En l'état, l'évaluation environnementale ne démontre pas que les incidences de la révision sont négligeables.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de solutions alternatives au projet retenu, notamment en termes de localisation, et de démontrer que le projet retenu représente le meilleur compromis entre limitation des impacts sur les enjeux principaux identifiés en matière d'environnement et objectifs de développement.

L'autorité environnementale recommande de préserver les pelouses calcaires ouvertes ou semi-ouvertes en interdisant la plantation d'arbres en zone NL et assurant la mise en œuvre d'une démarche ERC

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a été analysée dans l'avis de l'autorité environnementale du 19 mars 2024 sur le projet de ZAC du Moulinet.

En l'état, l'autorité environnementale ne peut statuer sur l'absence d'incidence significatives sur les espèces et les sites Natura 2000 et recommande de reprendre

l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 après complément des inventaires sur les chauves-souris et consultation des gestionnaires de sites Natura 2000.

Eau et milieux aquatiques

Concernant la ressource en eau potable

L'autorité environnementale recommande :

- d'actualiser les informations concernant la ressource en eau potable ;*
- d'apporter toutes les informations nécessaires à la compréhension de la situation actuelle dans le rapport de présentation ;*
- d'effectuer une analyse du dimensionnement de la ressource en eau au regard des besoins générés par les nouveaux habitants et les nouvelles activités.*

Concernant l'assainissement (eaux usées et pluviales)

L'autorité environnementale recommande de :

- fournir des données récentes sur le dispositif d'assainissement des eaux usées du territoire et notamment ses capacités au regard du projet ;*
- préciser et justifier le dimensionnement (pluie de retour) retenu pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la ZAC du Moulinet ;*
- poursuivre l'étude sur les incidences directes et indirectes de la gestion des eaux pluviales de la ZAC sur le bourg et les falaises vis-à-vis du risque d'érosion ;*
- justifier que les modalités de gestion des eaux pluviales retenues pour la ZAC du Moulinet ne sont pas de nature à aggraver le risque d'érosion des falaises, ou à défaut de définir des modalités de gestion des eaux pluviales prenant en compte ce risque.*

Sur les risques naturels :

Considérant que la commune doit poursuivre l'objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité de son territoire et que les risques littoraux évolueront de manière défavorable au regard des aléas connus à ce jour et **même si la ZAC du Moulinet est située hors du périmètre d'érosion littorale**, l'autorité environnementale recommande :

- de présenter l'état des connaissances sur le phénomène du retrait du trait de côte au droit du projet et de vérifier que le mode de gestion des eaux pluviales ne viendra pas fragiliser les falaises **ce qui n'est pas démontré à ce stade**;
- de détailler dans l'évaluation environnementale la compatibilité du projet de révision du PLU avec les plans de prévention des risques naturels existants

AU TITRE DES AUTRES ORGANISMES :

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.

REPONSES DE LA CCVS AUX AVIS DES PPA :VOIR ANNEXE 1.

Les réponses apportées et disponibles au dossier d'enquête sont pour la plupart cohérentes mais quelques points restent sensibles qui doivent être traités dans le dossier de ZAC voire dans le PLUI à venir.

Le sujet le plus important qui doit vraiment être traité est celui de l'étude environnementale qui doit être complétée avant la décision du conseil communautaire. Celui de l'intégration paysagère semble pouvoir être dans le dossier de ZAC
L'étude sur les eaux pluviales est également à compléter en ce que les événements actuels sont de nature à avoir une influence significative en amont du site du Moulinet.

CONCLUSIONS SUR LES AVIS DES 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 le 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 événements 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.**

Selon les « échos » de l'association le promoteur de l'hôtel aurait indiqué que 30 cabanons seraient suffisants. Ce point mérite d'être vérifié.

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.

E. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE

MODALITES DE MISE EN PLACE DE L'E.P.

Préalables

La Préfecture de la Somme , informée d'un arrêté communautaire de prescription de révision du PLU , sollicitait Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens afin de désigner un commissaire-enquêteur, pour les besoins de l'enquête publique préalable à la révision du PLU de la commune de AULT.

Le 27 septembre 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignait Monsieur Joël LEQUIEN en qualité de commissaire-enquêteur, pour instruire cette enquête.

Ce dernier a déclaré sur l'honneur le même jour ne pas avoir de lien quelconque avec le projet.

Le 15 avril 2024, Monsieur le Président de la CCVS prenait un arrêté prescrivant la présente enquête qui s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 23 mai au 24 juin 2024.

PRISE DE CONNAISSANCE DU DOSSIER

Dès ma désignation, j'ai pris contact avec les services de la CCVS qui m'a transmis les éléments du dossier. Je me suis rendu dans les locaux de la CCVS , le 23 avril 2024 afin d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête à mettre en œuvre et de me faire préciser ou expliquer les points clé du dossier notamment eu égard à son intérêt pour la population et à l'historique du site.

J'ai visité les lieux à l'issue de cette rencontre.

MESURES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

a) La publicité : annexes 1

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité légale, par insertion dans les journaux suivants :

| PUBLICATION | COURRIER PICARD | L'INFORMATEUR |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| Date 1 ^{ère} insertion | 7 mai 2024 | 2 mai 2024 |
| Date 2 ^{ème} insertion | 24 mai 2024 | 23 mai 2024 |

b) L'affichage :

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement l'affichage a été réalisé dans la commune de AULT, à la Mairie et à la CCVS.

J'ai constaté la régularité de cet affichage.

Quatre permanences ont été mises en place :

- le jeudi 23 mai 2024 de 9 H à 12 H en mairie de AULT
- le mardi 28 mai 2024 de 9 H à 12 H en mairie de AULT
- le samedi 15 juin 2024 de 10 H à 12H30 en mairie de AULT
- le lundi 24 juin 2024 de 14H30 à 17H30 en mairie de AULT

CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Lors des permanences qui se sont tenues, j'ai pu disposer de toutes les installations me permettant de recevoir et renseigner le public dans de bonnes conditions. Les élus et le personnel communal ont été accueillants et disponibles pour les informations qui pouvaient m'être utiles. Les personnes en charge du dossier à la CCVS ont régulièrement suivi le déroulement de l'enquête.

Les permanences ont été clairement annoncées et quiconque a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, soit lors des permanences soit pendant la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier était également disponible sur le site de la CCVS et les commentaires pouvaient être déposés sur une boîte mail qui a été utilisée à 10 reprises.

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. L'ensemble de ces contributions est repris in extenso dans le document pdf joint.

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. **J'ai demandé que les réponses soient établies par thème**

pour une meilleure synthèse et une plus grande clarté et ce pour le 15 juillet 2024 au plus tard. J'ai précisé que les contributions favorables peuvent ne pas faire l'objet de commentaire, contrairement à celles « sous conditions » pour lesquelles les réponses peuvent contribuer à les rendre strictement positives pour les citoyens concernés.

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.

RESUME DES 57 CONTRIBUTIONS (voir annexe 3 pour leur intégralité)

| | <u>Contributaire</u> | <u>Résumé</u> | <u>Thème</u> |
|---|--------------------------------|--|---|
| 1 | Me & Mme Delaby | Conteste la densité des constructions qui apportera des nuisances (bruit , circulation) ainsi que la hauteur des édifices qui cacheront sa vue sur mer et dévaloriseront son patrimoine. Quelle distance et séparation avec les habitations actuelles Favorable au réaménagement mais sous conditions Quelle hauteur pour les cabanons | Favorable à un projet Densité du programme Nuisances aux riverains Dévalorisation du patrimoine Perte de paysage et biodiversité Quelle hauteur pour les cabanons Justification du nombre de logements prévus |
| 2 | Association Ault Environnement | Se fait connaître et indique que les éléments qu'elle a transmis avant l'enquête sont obsolètes | Information simple |

| | | | |
|----------|-----------------------|--|--|
| 3 | Mr Delacourt | Avis favorable mais hauteur à limiter à 12 mètres | Favorable à un projet Hauteur à limiter à 12 mètres |
| 4 & 8 | Ault Environnement | Classer en espaces boisés protégés ceux qui ont été déclassés en 2017 et deux autres bosquets importants dans le paysage, en conformité avec l'engagement écrit municipal de 2017 auprès du commissaire enquêteur . | Classement des espaces boisés |
| | | Préservation d'une coulée verte qui peut jouer un rôle de corridor écologique et pour cela : 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. | Corridor écologique à maintenir Conformité de la zone NL avec la loi littoral |
| | | 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 | Respect de monuments |
| | | 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 d'insertion paysagères à produire |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | simulations faites par Ault Environnement montrent que l'impact visuel mérite réflexion et discussion | Hauteur à limiter à 12 mètres |
| | | 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) | Utilité des logements à venir pour la population locale |
| | | Imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie renouvelable comme le permet le code de l'urbanisme. | Performances énergétiques des logements à venir |
| | | 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. | Gestion des eaux de pluie |
| | | 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 contigües 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). | Recul des constructions à venir par rapport aux maisons existantes |
| | | 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). | Préservation des espaces boisés en les classant comme tels au PLU Protection des chauves-souris |
| | | Quant à la « place stratégique » de ce coteau, il ne faut pas confondre deux objectifs qui peuvent être contradictoires : <ul style="list-style-type: none"> . d'une part préserver cette coupure dans l'urbanisation avec un objectif élevé de biodiversité et un potentiel de promenade | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>avec une vue exceptionnelle sur le bourg et sur la mer ;</p> <p>. 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).</p> <p>Rien dans le projet de révision du PLU ne montre la compatibilité entre ces deux objectifs. Il faut trancher entre les deux.</p> | <p>Contradiction entre un projet d'urbanisation sur le site et objectif de protection de l'environnement.</p> |
| | | <p>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. »</p> <p>Or ce projet d'aménagement révisé n'est pas arrêté et n'a fait l'objet ni d'information ni de concertation</p> <p>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.</p> | <p>Projet de ZAC</p> <p>OAP insuffisantes</p> |
| | | <p>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. 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.</p> <p>La ZAC du Moulinet ne peut donc servir à la relocalisation d'habitations du front de mer, contrairement aux affirmations du PLU.</p> | <p>Cohérence entre le projet , la protection face à la mer et la relocalisation des riverains touchés par le recul du trait de côte.</p> |
| | | <p>La commercialisation à brève échéance risque d'attirer principalement des résidents secondaires, qui représentent déjà 60% des</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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.</p> <p>Quel est le projet de la commune, en dehors des 40 logements seniors ? 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 ?</p> <p>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 ?</p> | <p>Destination des logements prévus à clarifier</p> |
| | <p>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 seniors.</p> | <p>Présence d'un central téléphonique en zone 1 UA</p> |
| | <p>Hauteur des constructions</p> | <p>Hauteur des constructions</p> |
| | <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Absence d'étude d'intégration paysagère</p> |

| | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | | <p>dossier de ZAC pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage.</p> <p>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</p> | |
| | | <p>Commentaire du commissaire : Dans son annexe 1, « Ault Environnement » donne son avis sur l'avis de la MRAE et sur les réponses formulées par la CCVS. Bien que ce soit intéressant , cette analyse est du ressort du commissaire en quêteur et sera reprise dans le paragraphe correspondant du présent rapport.</p> | |
| | | <p>Dans son annexe 2 « Ault Environnement » critique l'organisation de la concertation : 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 ».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Qualité de la concertation</p> |
| | | <p>Enfin ,l'association propose une visualisation de l'impact dans le paysage du projet immobilier du Moulinet.</p> | |

| | | | |
|----|------------------------------|--|--|
| | | Commentaire du commissaire : cette étude pour intéressante qu'elle soit , peut ne pas être commentée en l'état actuel de l'enquête et la CCVS peut s'en inspirer ou non , à sa guise. | |
| 5 | Mme Lankri | Favorable au projet de développement qui peut en outre permettre le maintien des écoles dans la commune | Favorable au développement |
| 6 | Melle Lankri | Favorable au projet de développement qui peut en outre permettre le rajeunissement de la population | Favorable au projet |
| 7 | Mr Weber | Demande :- le respect de la nature - un projet hôtelier raisonnable - des logements pour les jeunes | Favorable à un projet raisonnable pour la nature Logements sociaux |
| | Mme Chatillon | Simple consultation du dossier | / |
| 9 | Mr Nicolas | Information sur le dossier et vérification que ses terres ne sont pas concernées | / |
| 10 | Mme & Mr Delaby (2° visite) | Contre la suppression du terrain de foot. Demande de concertation pour des compensations si cela devait se faire Constructions en dur à limiter à 12 m et cabanons à 3 m. Souhaite une bande non construite entre le projet et le reposoir Demande à ce que les accès handicapés soient prévus | Terrain de foot à préserver Perte de qualité de vie Compensations financières Limitation des hauteurs Séparation entre le projet et les habitations existantes Accès handicapés Demande une simulation |
| 11 | Mme Robert | Conteste le fait que le projet offrira une vue sur mer alors qu'elle-même perdra ce privilège et sa maison de la valeur La protection des chauves-souris semble oubliée ; Le projet sénior ne tient pas compte du dénivelé de 10 m. entre la résidence et les commerces | Perte de la vue sur Mer Protection des chauves-souris. Accessibilité aux commerces pour les séniors |

| | | | |
|----|--------------|--|---|
| | | <p>Le projet prétend permettre le retour à l'emploi sur la commune or les activités touristiques sont saisonnières et donc les emplois précaires .</p> <p>De nombreux logements sont actuellement en vente à des prix raisonnables. Pourquoi les familles attendraient -elles plusieurs années avant de revenir à Ault.</p> <p>Si l'on regarde les projets réalisés par des promoteurs sur la côte on a des résidences plutôt touristique car de faible taille et à des prix élevés. Les projets réalisés sur la côte n'auraient pas fait augmenter la population.</p> <p>Mme Robert s'inquiète de la hauteur des constructions à venir et des nuisances liées à la densité de population</p> | <p>Impact contestable sur l'emploi</p> <p>Absence de besoin de logements car des disponibilités en ville existent.</p> <p>Risque de projet exclusivement touristique</p> <p>Hauteur des constructions</p> |
| 12 | Mme Huguenot | <p>Le projet apportera des nuisances visuelles, sonores et entravera la circulation.</p> <p>Mme Huguenot rappelle que le projet est contraire à la loi littoral comme l'a souligné le tribunal de Douai. -un zonage trop dense, constituant une extension non limitée de l'urbanisation, le site du Moulinet se trouvant en « espace proche du rivage » au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU instaure une zone naturelle STECAL alors que cela n'est pas juridiquement possible en zone littoral (3^{ème} partie).</p> <p>Si nul ne conteste que la rénovation des bâtiments existants de la zone du Moulinet à des fins touristiques soit souhaitable (zone Ucta), la réalisation de 160 logements d'habitation (zones UB et AU) est excessive à Ault et, surtout, non justifiée sur le site du Moulinet</p> <p>En considération de ce qui précède, les constructions envisagées sur le terrain de football et dans la zone AU située</p> | <p>Nuisances aux riverains</p> <p>Non-respect de la loi littoral</p> <p>Non-respect du code de l'urbanisme art. 121-13</p> <p>Zone STECAL non réglementaire</p> <p>Favorable à la zone Ucta</p> |

| | | | |
|----|----------------------|---|--|
| | | immédiatement au sud du terrain de football sont irrégulière au regard des dispositions du code de l'urbanisme relatives au recul du trait de côte. | <p>Nombre de logements excessifs</p> <p>Etude environnementale insuffisante.</p> <p>Situation irrégulière au regard des dispositions du code de l'urbanisme relatives au recul du trait de côte.</p> |
| 13 | Mr & Mme Vasseur | | <p>Densité du programme</p> <p>Nuisances aux riverains</p> <p>Dévalorisation du patrimoine</p> |
| 14 | Mme Chatillon | Simple information | / |
| 15 | Mme Berthoud | | <p>Densité du programme à revoir</p> <p>Nuisances aux riverains</p> <p>Favorable sous conditions</p> |
| 16 | Mme Binet & Mr Vilpo | | <p>Favorable sous conditions</p> <p>Réduction du nombre de cabanons à 20</p> <p>Augmenter le pourcentage de logements sociaux</p> <p>Nuisances aux riverains</p> <p>Dégradation du paysage</p> |
| 17 | MC Sauzeat | | Favorable |
| 18 | Mme Maison | | Favorable |

| | | | |
|----|--------------------------|---|--|
| 19 | Mr Sauzeat | | Favorable |
| 20 | ? | | Favorable Espère un consensus sur le volet environnement |
| 21 | Mr Cholet | Mr Cholet vilipende les positions des opposants au projet qui selon lui s'oppose au développement de la commune et des services aux séniors en utilisant le prétexte fallacieux de la préservation de l'environnement | Favorable |
| 22 | Mme Caëls ? | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 23 | Mme Bonneaud & Mr Aubrun | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 24 | Mme Lorphelin | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 25 | Mme Hautesserres | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 26 | Mr & Mme Gibier | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 27 | A. Corardezu & A. Niquet | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |
| 28 | Mme Lu | Recherche un logement économe en énergie | Favorable |
| 29 | Mr Gaudet & mme Lamirand | Recherche un logement économe en énergie et une dynamique scolaire et pour les séniors | Favorable |
| 30 | Mr Aubin | Recherche un logement économe en énergie et une dynamique scolaire et pour les séniors. Demande à être rassuré sur la gestion des eaux usées et pluviales. Demande un corridor écologique | Favorable sous conditions Gestion des EU & EP à garantir Corridor écologique |
| 31 | Mme Le Moigne | Soutien au projet de développement qui permet la préservation de l'environnement | Favorable |

| | | | |
|----|-----------------|---|---|
| | | Précise que les aspects écologique ainsi que le détail des constructions seront étudiés dans le cadre du projet de ZAC | |
| 32 | Mme Schutze | Les aménagements prévus seront de nature à régler les problèmes d'incivilités sur le site | Favorable |
| 33 | Mme Désenclos | | Favorable |
| 34 | Mme Mouillard | Les aménagements prévus seront de nature à régler les problèmes d'incivilités sur le site. | Favorable |
| 35 | Mme Rigaux | Garder le caractère bucolique des lieux Prévoir un corridor écologique Hauteur et densité des constructions à revoir. Regrette que ce projet peine à aboutir | Favorable sous conditions sur les hauteurs et un couloir écologique |
| 36 | Mme G. Prando ? | Trop de constructions et trop hautes Ault ne peut pas recevoir autant de touristes ou habitants nouveaux Ecoulement des eaux Ok pour la rénovation du château mais opposé aux 120 maisons et 70 cabanons | Densité des constructions Hauteur des constructions Capacité des infrastructures à accueillir autant de monde |
| 37 | Mme & Mr Lucuru | Ok pour la rénovation du château mais opposé aux 120 maisons et 70 cabanons Opposés à la suppression de la végétation | Demande la réhabilitation des lieux abandonnés ou en mauvais état dans la commune avant de lancer un nouveau lieu |
| 38 | Mme Duvauchelle | Traitement des eaux usées non adapté Les cabanons ne respectent pas la loi littoral Le projet n'est pas pensé pour accueillir les familles aultaises | Eaux usées Loi Littoral non respectée pour les cabanons. Projet exclusivement touristique |
| 39 | V.Perreau | | Le projet n'est pas pensé pour accueillir les familles aultaises Espaces verts à protéger Circulation à réguler |

| | | | |
|----|--------------------|--|--|
| 40 | JL Coulombel | | Plus de logements sociaux et de capacités pour les familles autoises |
| 41 | E.Demanet | Dossier indigeste et incomplet Déficit de stationnement Maison de retraite inadaptée et inaccessible pour les PMR Le sous-sol est truffé de muches et menace la stabilité des futurs édifices | Dossier indigeste et incomplet Déficit de stationnement Maison de retraite inaccessible pour les PMR Le sous-sol instable |
| 42 | Viviane Dhènin | Projet urgent avant la ruine du château | Favorable |
| 43 | Mr Alain Schibler | Projet important pour la commune à tous points de vue | Favorable |
| 44 | Mme Gomez | | Favorable sous condition de davantage de logements sociaux |
| 45 | Ault Environnement | Rappel des motifs de rejets par le tribunal de Rouen | Au regard de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme le projet n'est pas une extension modérée de l'urbanisme Le Scot n'est pas approuvé ni un schéma de mise en valeur de la mer L'extension de l'urbanisation n'est pas argumentée Pas d'argumentation sur la densité |
| 46 | Mme Boyeu ? | | Hauteur et densité des futures constructions. |
| 47 | Pixiflore | Cette association demande le classement des espaces boisés à protéger, la création d'un corridor écologique et la protection des chauves-souris. | Protection des espaces naturels et de la biodiversité. |
| 48 | Mr Yves Kesch | Mr Kesch s'offusque de voir altéré ce site et sa biodiversité tout en étant favorable à un projet. | Protection des espaces naturels et de la biodiversité. |

| | | | |
|----|-----------------------|---|---|
| | | | Favorable à un projet |
| 49 | Mme Platel | Refuse la « bétonisation » et l'atteinte à la biodiversité. | Refus de la bétonisation Protection des espaces naturels |
| 50 | Mr Maillard | Mr Maillard refuse de voir altéré ce site et sa biodiversité et craint pour les désagréments faits aux riverains, tout en étant favorable à un projet. | Protection des espaces naturels et de la biodiversité. Nuisances aux riverains |
| 51 | Mr Jughe | | Favorable au développement Hauteurs à revoir |
| 51 | Mr Jugue | nous vous demandons de protéger le parc du Moulinet.: - d'inscrire le protection de cet espace boisé dans le PLU comme cela devait être le cas. - le maintien en zone naturelle protégée inconstructible d'un corridor écologique ce qui cantonnerait l'habitat léger de loisirs sur le haut du coteau.. De plus il abrite plusieurs espèces de chauves-souris qui elle sont protégées. La construction d'hébergements de loisirs ne doit pas se faire au détriment de la protection de cet espace. | Protection des espaces boisés Maintien d'un corridor écologique Protection des chauves-souris |
| 52 | Fabienne Chaptinel | Non à la suppression de cet espace Non à Ault devenu une station balnéaire | Non à la suppression de cet espace Non à Ault devenu une station balnéaire Besoin d'une chartre pour l'esthétique des bâtiments |
| 53 | SCI AULT LES HORIZONS | est ce qu'une maison de retraite est justifiée sur un <u>promontoire difficile d'accès en raison de la pente du site ?</u> <u>Ainsi, le précédent zonage du PLU a été annulée car il portait atteinte à la zone naturelle.</u> Or, c'est toujours le cas avec une zone NL qui n'a rien de naturelle puisqu'il n'est pas interdit | Incohérence de l'emplacement de la maison de retraite Non-respect de la biodiversité |

| | | | |
|----|------------------|--|---|
| | | <p>de couper les arbres par le PLU, d'affouiller, et de construire des maisons sans limite de surfaces de plancher.</p> <p>Les espèces protégées et les boisements de la zone NL sont donc menacés par ce zonage pseudo naturel.</p> <p>La commune ne peut prétendre sérieusement qu'il n'y aurait pas d'espèces et plantes protégées dans le secteur de la zone NL. A cet égard, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) a souligné que les relevés du bureau d'études RAINETTE ont été mal effectués et insuffisants pour recenser à la fois la flore et les espèces.</p> | <p>Rappel des propose de la cour d'appel sur ce point</p> <p>Priorité aux dents creuses</p> <p>Le terrain de football n'est pas utilisable dans ce projet en vertu de la loi littoral</p> <p>Les dispositions de la loi Climat et résilience sur le recul du trait de côte permettent à la Ville d'utiliser les centaines d'hectares pour ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation en dehors du site du Moulinet</p> |
| 54 | Eliseo Fernandez | | Préserver ce lieu bucolique et refuge pour la faune |
| 55 | Mme Gregorius | | Favorables sous conditions relatives à la préservation du paysage notamment en limitant les hauteurs à moins de 13m. et le nombre de cabanons |
| 56 | Mme Robert | | Fortes nuisances durables visuelles ,d'enseillement de perte de valeur |
| 57 | Mme Dupuis | | Préserver ce lieu bucolique et refuge pour la faune |

SYNTHESE PAR THEME

| <u>Thème</u> | <u>Précisions</u> | <u>Nombre *</u> | <u>%</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
| Densité du programme | Réduire le nombre de cabanons | 10 | 7 |
| Affectation des logements et | | 7 | 5 |

| | | | |
|--------------------------------|--|-----------|----|
| justification du nombre | | | |
| Nuisances aux Riverains | Bruit | 1 | |
| | Vie Privée perturbée | 3 | |
| | Vue sur mer | 1 | |
| | Dévalorisation du patrimoine | 4 | |
| | Circulation et stationnement | 2 | |
| | | 11 | 8 |
| Hauteur | Celle des cabanons | 2 | |
| | Celle de 16 mètres des 120 constructions est excessive et souvent demandée à 12 mètres | 10 | |
| Sous-total | | 12 | 9 |
| Environnement | Respect des engagements de 2017 sur le classement des bois et bosquets | 2 | |
| | Création ou maintien d'un corridor écologique en lieu et place d'une partie des cabanons | 6 | |
| | Des chauves-souris sont présentes et l'étude environnementale est imprécise sur l'impact du projet et les mesures ERC relatives à ce sujet | 3 | |
| | Le dossier ne montre pas que les eaux usées ou pluviales seront correctement traitées et sans conséquences sur le site du moulinet et les parcelles attenantes. | 2 | |
| | Sous-sol instables (présence de « muches ») | 1 | |
| | Protéger les espaces Naturels et la biodiversité | 7 | |
| Sous-total | | 21 | 15 |
| Réglementation | Le secteur NL 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. | 3 | |
| | Absence d'étude d'insertion paysagère | 1 | |
| | Non-respect de la loi littoral | 1 | |

| | | | |
|---|---|----------|----------|
| | Non-respect relatif à la densité de l'article 121-13 du code de l'urbanisme | 1 | |
| | Zone STECAL non réglementaire en vertu de la loi littoral | 1 | |
| | Zone AU sur le terrain de football non réglementaire en regard de la loi littoral et du code de l'urbanisme relativement au recul du trait de côte | 1 | |
| Sous-total | | 8 | 6 |
| Rappel par Ault Environnement de l'avis du tribunal de Rouen | Au regard de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme le projet n'est pas une extension modérée de l'urbanisme | 1 | |
| | Le Scot n'est pas approuvé ni un schéma de mise en valeur de la mer | 1 | |
| | L'extension de l'urbanisation n'est pas argumentée | 1 | |
| | Pas d'argumentation sur la densité | 1 | |
| Sous-total | | 4 | 3 |
| Contraintes architecturales | 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. | 1 | |
| | Imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie renouvelable comme le permet le code de l'urbanisme. | 1 | |
| | Imposer une distance entre le lotissement existant et les constructions sur le terrain de football | 2 | |
| Sous total | | 4 | 3 |
| Qualité du Dossier | Absence de simulations d'insertion paysagère de plusieurs scénarios de construction rendue possible par le PLU à soumettre 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. | 2 | |
| | Dossier indigeste et incomplet (avis des PPA) | 1 | |
| | Etude environnementale insuffisante | 1 | |

| Sous-total | | 3 | 2 |
|--------------------------------|---|----------|----------|
| Urbanisme et population | 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) | 1 | |
| | Gestion des eaux pluviales à préciser en ce qu'elles ne généreront pas de risque d'inondation | 2 | |
| | 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 contigües 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). | 1 | |
| | Contradiction entre un projet d'urbanisation sur le site et objectif de protection de l'environnement. | 1 | |
| | 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 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). | 1 | |
| | Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU n'apportent pas de précision, en dehors de quelques généralités. | 1 | |
| | Cohérence entre le projet , la protection face à la mer et la relocalisation des riverains touchés par le recul du trait de côte. | 1 | |
| | Le projet 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 | 3 | |

| | | | |
|---------------------|---|-----------|----|
| | 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 seniors ? 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 ? | | |
| | Part des logements sociaux insuffisante | 2 | |
| | La zone 1UA prévue pour la maison de retraite n'a d'accès à la voirie publique que par un terrain privé | 2 | |
| | Penser aux accès pour les handicapés | 1 | |
| | L'accessibilité du centre-ville aux PMR est très mal aisée. | 2 | |
| | De nombreux logements sont en vente dans les agences et contredisent le besoin exprimé par la collectivité | 1 | |
| | La ville de Ault n'a pas les infrastructures capables d'accueillir tant de nouveaux habitants | 1 | |
| | Avant de penser à ce projet, il convient de réhabiliter les logements vétustes et de gérer les dents creuses qui représentent 6.88 ha | 2 | |
| | Déficit de stationnement | 1 | |
| | Impact douteux sur l'emploi | 1 | |
| | Projet exclusivement touristique | 1 | |
| | Projet de ZAC non présenté | 1 | |
| Sous total | | 26 | 19 |
| Concertation | La 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 ». L'avis général assez favorable à un projet hôtelier, à la construction de logements pour les personnes âgées et pour les | 1 | |

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> | | |
| Terrain de foot | Equipement à préserver plutôt que de le faire ailleurs | 1 | 1 |
| Avis favorables | | 22 | 17 |
| Avis favorables sous conditions | | 6 | 5 |
| <u>TOTAL</u> | <u>Elément indicatif mais difficile à exploiter statistiquement à ce stade sans pondération des impacts des items</u> | <u>129</u> | <u>100</u> |

* le nombre correspond à la fréquence de prise de position sur le thème ou sa précision mais ne dit rien du nombre de contributions qui lui est repris plus haut. Toutefois il est significatif des arguments présentés.

F. MEMOIRE EN REPONSE DE LA CCVS

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 suit 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 limité 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 limitée 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 PLU 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 m² 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 au 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.

G. CONCLUSIONS :

Le dossier présenté par la CCVS présente les documents nécessaires et leur liste est conforme à la réglementation . Toutefois le contenu de certains éléments est incomplet sur la partie environnement .Les éléments réglementaires relativement à la loi littoral ou à la densification sont imprécis et nuisent ainsi à l'objectif recherché. De même le sujet de l'assainissement aurait mérité un addendum pour confirmer les évolutions existantes ou nécessaires au projet.

Les articulations entre les différents documents d'urbanisme auraient gagné à une plus grande clarté.

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 réserves ou de demande de sécurisation juridique, 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 le biodiversité est mis en avant arguments qui ne sont pas repris par la CDPNAF qui a validé le principe.

L'ensemble de ces thématiques a été abordé par le mémoire en réponse de la CCVS et sont de nature à donner au dossier la cohérence juridique nécessaire . En effet la justification de la zone STECAL est apportée ainsi que le statut urbanisé du terrain de football argumenté. Sur ce point et pour la bonne forme, il est nécessaire de retirer de cet zone constructible l'angle Nord -Ouest du site qui se trouve dans la bande littorale.

Les autres réponses apportées par le pétitionnaire sont argumentées et actent des modifications de nature à satisfaire les contributeurs majoritaires sur la protection des chauves-souris, la bande de protection au sud de la zone NL, la hauteur des constructions ou encore le nombre de logements sociaux.

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 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.

Certains points sont prévus à être actualisés avant validation finale du PLU ou dans les dossiers à venir de la ZAC ce qui me semble cohérent pour les paysages en particulier et l'étude environnementale.

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.

Au global, les sujets juridiques principaux sont traités et la CCVS a produit un mémoire en réponse de bonne qualité en donnant satisfaction aux aultois sur quatre sujets importants à leurs yeux. Des réponses ont en outre été fournies sur toutes les questions soulevées.

Si l'on examine le projet sous son angle socio-économique, la commune de Ault fait depuis quelques années montre d'un dynamisme visible et ce projet avec les ajustements vus plus haut, constitue une nouvelle étape. Elle met en valeur un site remarquable en l'intégrant au cœur de l'agglomération réunissant ainsi deux points d'urbanisation, le bourg d'un côté et le lotissement existant de l'autre.

La concertation avec les habitants me semble en outre avoir été suivie puisque le projet présenté tenait compte de réunion réalisée en 2023. La CCVS a rencontré le contributeur principal en mars 2023 et 2024.

Enfin les décisions prises par les tribunaux de Rouen et Douai lors du dossier précédent ont été prises en compte.

H. TRANSMISSION DU RAPPORT

Le registre d'enquête clôturé avec les courriers ont été remis à la représentante de la CCVS lors de notre rencontre du 28 juin faisant le bilan de l'enquête.

Le 24 juillet, le rapport a été transmis par voie électronique à Monsieur le Président de la CCVS et une copie transmise Tribunal Administratif d'Amiens le 25 juillet.

I. ANNEXES

Annexe N°1 Réponses aux PPA

Annexe N°2 Publicité et insertions dans la presse

Annexe N°3 Copie des contributions

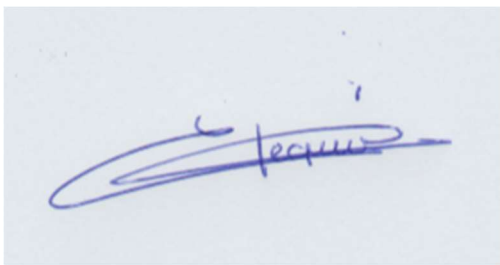
Annexe N°4 PV de synthèse Signé

Annexe N° 5 Réponse au PV de synthèse

Fait à Guignemicourt

Le 24 juillet 2024

Le commissaire enquêteur



Joël LEQUIEN