



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

Objet : révision du PLU d'Ault

Ault le 21 octobre 2024

Recommandé avec accusé de réception

Monsieur le Président,

L'association Ault Environnement a obtenu le 7 octobre dernier communication du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ault, révisé en ce qui concerne le site du Moulinet par délibération du conseil de la Communauté de Communes des Villes Sœurs en date du 24 septembre 2024. Après un premier examen des documents, notre conseil d'administration réuni le 11 octobre a exprimé le souhait d'obtenir quelques éclaircissements sur les dispositions retenues et sur leur cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur. Il est pour nous essentiel que nos adhérents et les habitants d'Ault qui le souhaitent sachent ce qui a été décidé et pourquoi.

À la lecture de la liste des modifications remise aux conseillers communautaires pour leur délibération du 24 septembre, nous avons noté avec satisfaction que, suite à l'enquête publique, sont apparues quelques inflexions dans la position constante de refus de la CCVS vis à vis de nos propositions, depuis début 2023. Ces propositions portaient principalement sur la protection d'espaces boisés, la préservation d'un corridor écologique, la limitation de la hauteur des constructions et le respect d'une distance minimale entre les constructions nouvelles et les habitations du lotissement du Reposoir.

Mais à la lecture du règlement graphique, du règlement écrit et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précisent le règlement, nous avons de sérieux doutes sur la cohérence entre d'une part les engagements de la CCVS pris en juillet 2024 auprès du commissaire enquêteur avant qu'il rédige son avis favorable avec réserves suite à l'enquête publique, d'autre part la liste de modifications présentée au vote des élus et enfin la traduction concrète dans le document d'urbanisme.

Nous vous posons donc un certain nombre de questions, certaines de fond et d'autres de détail, pour être bien informés et pour bien informer autour de nous.

1 Le bosquet dont nous défendons la protection a été classé en zone N non constructible. C'est une bonne chose.

Pourquoi n'a-t-il pas été classé en espace boisé protégé ?

Pourquoi notre demande de protection d'autres espaces boisés n'a-t-elle pas été satisfaite alors qu'en 2017 la maire d'Ault s'était engagée vis à vis du commissaire enquêteur à le faire dès la première révision du PLU ?

2 La zone naturelle NL vouée à la construction de 40 unités d'habitat léger de loisir a été réduite « 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 (naturelle protégée) à l'ouest dont la protection sera appuyée également par l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programme) » selon les termes du document de la CCVS. C'est un progrès.

Pourquoi un progrès si mince : seulement 15 mètres de large pour un couloir vierge de toute construction ; un couloir vert interrompu le long de la rue Saint-Pierre et n'assurant donc pas une continuité écologique entre la campagne à l'est et le parc du moulin de pierre à l'ouest alors que ce couloir existe actuellement et qu'on y observe des chevreuils, sans compter toute la vie animale ou végétale qu'on ne voit pas ou qu'on ne sait pas voir) ?



Pourquoi pas une véritable coulée verte comme le commissaire enquêteur l'a compris dans son avis favorable où il a écrit que la modification proposée par la CCVS permettait « la préservation d'une coulée verte dans l'OAP » ?

Pourquoi un petit reliquat de zone NL constructible à l'ouest du bosquet, sous l'ancienne colonie de vacances ? Ne craignez-vous pas que, si des constructions d'habitat léger de loisir entourent le bosquet qui est le refuge d'une dizaine d'espèces protégées de chauve-souris, celles-ci soient dérangées par l'activité humaine et quittent les lieux ?

Pourquoi ne pas inscrire en zone N inconstructible l'espace proche du rivage, au sens de la loi Littoral, qui a été délimité dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) que doit respecter le PLU (trait pointillé bleu) ? Que dit le SCOT à ce sujet ?

Le long de quelles zones urbaines l'OAP prescrit-elle une continuité de l'urbanisation pour respecter la loi Littoral ?

3 L'impact paysager de l'urbanisation. La CCVS n'a pas répondu favorablement à la demande de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et d'Ault Environnement d'une étude de l'impact de la révision du PLU sur le paysage et l'identité du village. Elle a répondu que les études de la ZAC « ont été menées dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration du projet dans le patrimoine paysager et architectural de la commune, et le scénario retenu l'a été notamment en réponse à cet objectif. » Elle a ajouté dans une logique administrative que « l'insertion paysagère n'est pas une pièce du dossier PLU ».

Pouvez-vous nous communiquer les études préalables de la ZAC qui ont permis à la CCVS d'affirmer sans en fournir de preuve que l'objectif d'intégration paysagère a été pris en compte ? Le commissaire enquêteur a-t-il eu connaissance de ces études non rendues publiques pour affirmer dans son avis n°8 : « le projet permet de réhabiliter un site remarquable sans nuire à l'environnement voire en le protégeant » ?

Ces éléments auraient pu servir de base de dialogue quand nous vous avons communiqué une simulation d'intégration paysagère que nous avons demandé à un cabinet d'architecte sur la base des documents présents dans le dossier de concertation publique. Pensez-vous que cette simulation donne une idée fidèle de ce que le nouveau règlement du PLU permettrait de construire ?

4 « L'espace à privilégier pour l'implantation de logements seniors » (selon les termes de la CCVS), le long de la rue Charles Bréhamet, a le mérite de se trouver au bord du centre-bourg mais il est sur un terrain de forte dénivelée.

L'article 1AU10 fixe que « La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder R+2+comble ou attique dans la limite de 13 mètres. » La mesure de la hauteur autorisée se fait-elle à partir du niveau du sol naturel le long de la voie publique donnant accès au terrain ou à partir du niveau du sol en tous points du terrain ? Le haut du terrain, le long de la porte Bréhamet, est à une dizaine de mètres au-dessus de la rue Charles Bréhamet, au niveau des toitures des maisons de cette rue. Le règlement du PLU autorise-t-il des constructions à 13 mètres au-dessus du haut du terrain, c'est-à-dire à 23 mètres au-dessus de la rue ? Comment a été pris en compte l'impact paysager ?

Pour permettre l'accès et la construction du terrain, dans quelle mesure le PLU autorise-t-il des affouillements dans le pan de falaise situé au pied de l'espace voué à une résidence sénior ?

5 La proximité des futures constructions avec les habitations existantes. La CCVS a écrit dans la liste des modifications : « Suite aux avis en ce sens et afin de limiter au mieux les éventuels troubles, l'OAP intégrera une bande imposant une plus grande distance par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle bordant le quartier du Reposoir ». C'est une bonne chose.

Mais cela pose plusieurs questions :

. Pourquoi le règlement écrit des zones 1AU et UB (articles 1UA7 et UB7) ne fixe que des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et pas par rapport aux fonds de parcelles limitrophes du Reposoir ?

. Pourquoi l'OAP corrigée limite-t-elle uniquement la hauteur des constructions (rez-de-chaussée plus un étage et un comble ou un attique) et pas la distance aux fonds de parcelles le long du Reposoir ?

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

6 Ruissellement et érosion. A la demande de l'État, la CCVS s'est engagée à identifier les axes de ruissellement sur le règlement graphique et à compléter le règlement écrit. C'est une bonne chose. Mais nous n'avons pas trouvé ces modifications dans le PLU. Cela veut-il dire qu'elles seront faites ultérieurement comme le commissaire enquêteur en a ouvert la possibilité ? Peut-on connaître les intentions de la CCVS sans attendre l'achèvement du PLU intercommunal annoncé pour l'été 2025 ?

7 Le programme de logements voulu par la commune et justifiant l'ouverture à une urbanisation dense sur le plateau (ancien terrain de foot et son prolongement) n'est toujours pas clair, comme nous l'avons regretté et comme l'a fait remarquer l'État dans son avis. La CCVS a clarifié la part de logements locatifs sociaux. Mais elle n'a pas donné plus d'éléments sur la manière dont les 160 logements qui pourraient être construits répondront aux besoins de la population locale, souci ressortant pourtant comme préoccupation importante des aultois favorables au projet et de ceux qui sont réservés. Pouvez-vous obtenir du propriétaire et aménageur du parc du Moulinet, le Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (SMBS-GLP), et de la commune propriétaire du terrain de foot, qui vont vendre leur terrain à des promoteurs, des informations plus précises sur le type de logements (individuels, collectifs, locatifs, en accession, niveaux de prix accessibles à quels niveaux de revenus) ? Pouvez-vous préciser la réserve de terrain envisagée pour la relocalisation de logements menacés par l'érosion côtière ? Combien de logements pourraient être construit à cet effet, à quelle échéance, avec quel dispositif juridique et financier de relocalisation, concernant quelles habitations menacées ?

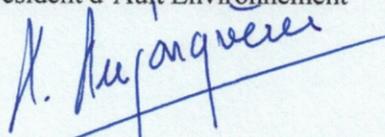
8 L'angle nord-ouest de l'actuel terrain sportif a fait l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur au regard de la loi littoral. Il « doit être écarté de la zone constructible ». La CCVS a exprimé son désaccord avec cette réserve, la jugeant infondée par rapport à la loi Littoral. Elle a choisi d'y limiter la hauteur des constructions à 9 mètres.

Quelle est la conséquence juridique de ce choix ? Si une réserve du commissaire enquêteur n'est pas respectée, cela fait de son avis favorable un avis défavorable. Cela fragilise la légalité du PLU sachant que le préfet a attiré l'attention de la CCVS sur la fragilité juridique par rapport à la loi Littoral et a recommandé de sécuriser juridiquement.

9 Certains traits du zonage sont en pointillé. Cela a-t-il une signification ?

Dans l'attente de réponses précises à l'ensemble des questions, je vous prie, Monsieur le Président, d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

Le président d'Ault Environnement



Xavier Desjonquères

Xavier Desjonquères 5 rue Mariage 80460 Ault tel 06 42 39 75 87