



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1.0

Notice de présentation de la révision 1

Dossier du PLU révisé

***Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire du :
approuvé le projet de révision du PLU d'Ault***

Date d'approbation du PLU :

Date d'approbation de la modification 1 du PLU :

Date d'approbation de la révision 1 du PLU :

TABLE DES MATIERES

<i>Préambule et contextualisation</i>	3
Historique du PLU	3
Objet de la procédure de révision partielle	3
Justifications du recours à la procédure de révision partielle	4
Déroulé de la procédure de révision partielle du PLU d’Ault	5
<i>Justifications des choix</i>	6
1. Modification sur le règlement graphique.....	6
2. Modification sur le règlement écrit	9
3. Modification des OAP	16
4. Modification du PADD.....	16
5. Modification du rapport de présentation.....	Erreur ! Signet non défini.
<i>Impacts potentiels de la révision partielle</i>	17

PREAMBULE ET CONTEXTUALISATION

Historique du PLU

L'élaboration du PLU d'Ault a été approuvée 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.

Ainsi, la présente notice de présentation informe des évolutions apportées au PLU d'Ault dans le cadre de sa révision prescrite par le Conseil communautaire du 28 juin 2022 en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Objet de la procédure de révision

Dans le cadre d'une remise en cause du classement des terrains de la ZAC du Moulinet mais également d'une modification même du projet de la présente ZAC, la commune d'Ault doit faire évoluer son PLU en vigueur pour :

- Rendre cohérent le règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le nouveau projet de la ZAC du Moulinet ;
- Justifier de la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Interrégional Bresle Yères approuvé le 13 mars 2020 ;
- S'inscrire dans une stratégie de modération de la consommation d'espace et de réduction de l'artificialisation des sols dans le respect de la loi Climat et résilience d'août 2021.

De part ces évolutions chacune des pièces composant le PLU d'Ault s'avère devoir être modifiée.

• Modifications apportées au règlement graphique

Le règlement graphique est modifié sur le site de la ZAC du Moulinet en raison de la nécessité de retravailler le classement des espaces en zone UB et UCta au regard de l'arrêt de la CAA de Douai du 17 novembre 2020 mais également de le rendre cohérent avec le nouveau projet d'aménagement de la ZAC.

Ainsi, la traduction règlementaire du projet de la ZAC du Moulinet se traduit par la définition de 5 zones et secteurs :

- La zone **UB** : existante au PLU en vigueur, elle correspond aux espaces déjà urbanisés de la ZAC du Moulinet dont le projet prévoit la mutation en quartier résidentiel (vocation dominante d'habitat) ;
- La zone **UCta** : existante au PLU en vigueur, elle correspond aux espaces déjà urbanisés de la ZAC du Moulinet occupant une fonction touristique (domaine du Moulinet) et culturel (centre culturel de Jacques Prévert) ;
- La zone **1AU** : elle délimite les espaces qui seront urbanisés dans le projet de la ZAC par le développement résidentiel de la commune. Deux zones 1AU distinctes sont définies sur le plan de zonage ;
- La zone **N** : elle correspond à l'ensemble de la partie Ouest du site qui est protégé de toute urbanisation pour des raisons paysagère et environnementale ;
- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « **NL** » : il correspond à un espace voué à l'accueil d'hébergements touristiques, au cœur du site avec une double fonctionnalité, maintenir une percée de la trame verte en milieu urbain et de valoriser la vocation touristique du site.

• Modifications apportées au règlement écrit

Par réduction du périmètre de la zone UB devenant essentiellement à vocation résidentiel mais aussi la création de la Zone 1AU et du secteur NL le règlement écrit est modifié.

Les articles UB9 à UB13 de la zone UB sont modifiés pour tendre vers un équilibre entre densification et préservation d'espace perméable par une composition urbaine encadrée.

Les articles de la zone 1AU sont intégralement créés comme ceux du secteur NL.

Les articles de la zone UCta restent inchangés.

- **Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (l'OAP)**

La pièce des OAP est actualisée en raison de la modification du projet d'aménagement de la ZAC du Moulinet. Elle vise à :

- Optimiser le foncier disponible,
- Encadrer la réalisation des hébergements touristiques,
- Assurer la coexistence des fonctions sur le site (habitat, équipements et tourisme),
- Encourager la réalisation de programme pour les séniors,
- La prise en compte des enjeux écologique et d'intégration paysagère du projet

- **Modifications apportées au PADD**

Par réduction des périmètres constructibles sur le site de la ZAC du Moulinet et par réécriture du projet d'aménagement, les ambitions de productions en logements sur la ZAC ont été revus à la baisse. Le PADD, inscrivant la réalisation de 200 logements sur la ZAC, a dû être modifié pour diminuer cet objectif à environ 160 logements dont une quarantaine est destiné à de l'hébergement de personnes séniors.

- **Modifications apportées au rapport de présentation**

De par les évolutions apportées aux pièces du PLU (présenté ci-dessus) et le changement du projet d'aménagement de la ZAC du Moulinet, le rapport de présentation est ponctuellement corrigé sur les points relatifs à :

- La présentation de la ZAC du Moulinet ;
- La justification de la compatibilité du projet avec le SCoT et le SDAGE ;
- La justification de la consommation d'espaces ;
- La présentation des zones et secteur du PLU ;
- Et le tableau de synthèse des surfaces.

En outre, l'évaluation environnementale a été actualisée suite aux nouvelles prospections écologiques réalisés en 2021 sur le site de la ZAC du Moulinet et à l'étude d'impact des porteurs de la ZAC.

Justifications du recours à la procédure de révision

La révision du PLU sur le périmètre du site du Moulinet est induite par la décision de la Cours 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 : « En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date du 14 décembre 2000, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. » Cette obligation d'élaborer sans attendre de nouvelles dispositions a pour but d'éviter qu'une partie du territoire communale soit couverte par des règles inadaptées alors remises en vigueur ou par les seules règles nationales d'urbanisme.

Récemment, le Conseil d'Etat est venu préciser que cette obligation ne dispense pas l'autorité compétente de s'affranchir des procédures d'évolution du PLU applicables inscrites dans le code de l'urbanisme. Par conséquent, en cas d'annulation partielle, il convient d'élaborer sans tarder de nouvelles dispositions venant se substituer à celles annulées par le juge administratif en utilisant l'une des procédures d'évolution du PLU prévues par le code de l'urbanisme (révision, modification ou mise en compatibilité). 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 :

COMMUNE D'AULT – NOTICE DE PRESENTATION – REVISION

- 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,
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) ;
- 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.

Déroulé de la procédure de révision du PLU d'Ault

La révision du PLU d'Ault se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-11 à L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

Les principales étapes de la révision sont les suivantes :

- Reprise des pièces du dossier et élaboration de la note de présentation de la révision (études et élaboration du dossier) ;
- Débat du projet de PADD en conseil communautaire ;
- Arrêt du projet de PLU révisé par délibération du conseil communautaire ;
- Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Ouverture d'une enquête publique ;
- Approbation de la révision du PLU d'Ault par délibération du Conseil communautaire ;
- Transmission du dossier de révision approuvé au Préfet ;
- Affichage de la délibération approuvant la révision, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la révision.

Évaluation environnementale

Depuis le décret du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des PLU, transposé à l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, la procédure de la présente révision du PLU est soumise à évaluation environnementale. La révision du PLU d'Ault a entraîné la mise à jour de l'évaluation environnementale, notamment à l'appui de prospections écologiques actualisées sur le site de la ZAC du Moulinet.

Consultation des personnes publiques associées

Suite à l'arrêt par le conseil communautaire de la Communauté de communes des Villes Sœurs, le 5 décembre 2023, du projet de révision du PLU de la commune de Ault les consultations ont été menées conformément à l'article L153-20 du code de l'urbanisme notamment auprès des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis reçus ont été joints au dossier d'enquête publique. Ils émanaient des PPA suivantes :

- La DDTM de la Somme ;
- La MRAe (mission régionale de l'autorité environnementale) ;
- Le syndicat mixte Baie de Somme 3 vallées ;
- Le syndicat mixte Baie de Somme grand littoral picard ;
- PPA sans remarque particulière : le comité régional de conchyliculture, la CCI, la SNCF, le Conseil départemental,

Ces avis comprenaient des observations pouvant conduire à des évolutions de contenu du dossier du PLU en vue de son approbation par le conseil communautaire. L'ensemble des avis ont été analysés et ont trouvé réponse, notamment ceux impliquant l'évolution du PLU en vue de l'approbation du PLU.

Enquête publique

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

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

- 1-la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête à la mairie et la CCVS,
- 2-les publications dans les journaux ont été faites dans 2 journaux régionaux 15 jours avant le début des enquêtes et répétées dans ces mêmes journaux après le début de l'enquête,

- 3-la commune et la CCVS a fait un travail de communication notamment avec l'Association Ault Environnement et ses adhérents qui bien que favorable à UN projet a focalisé ses contributions sur le volet environnemental et réglementaire rendant le dialogue difficile mais au final constructif au vu des mesures prises et des précisions réglementaires apportées en réponse aux contributions,
- 4-le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la Mairie de Ault et sur le site de la CCVS pendant toute la durée de l'enquête,
- 5-les éléments constitutifs du dossier, permettent malgré sa complexité et ses absences de mise à jour de comprendre les objectifs du projet ainsi que toutes ses caractéristiques , en témoignent les contributions à l'enquête
- 6-le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues pour recevoir le public à la Mairie de Ault avec une 57 contributions solides et sans aucun incident.
- 7-la CCVS a répondu aux remarques formulées par les PPA et à celles des habitants en particulier sur le volet juridique,
- 8-le projet permet de réhabiliter un site remarquable sans nuire à l'environnement voire en le protégeant,
- 9-la CDPNAF a répondu favorablement sur la zone STECAL et la CCVS a argumenté sur son caractère régulier. Le sujet de la continuité d'urbanisation et le caractère urbanisé du terrain sportif ont également été traités
- 10-l'avis de la MRAE a été traité sans omission et les réponses seront complétées par les études en cours sur l'environnement.
- 11- les éléments du dossier qui ont paru manquer seront logiquement traité dans le dossier de ZAC voire à celui du PLUi .
- 12- Les réponses aux contributions reçues sont convaincantes et seront aisées à vérifier à l'issue du lancement du projet.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1. Modification sur le règlement graphique

- Le contexte

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 reste de la commune.



Cartographie de repérage Ault est une commune rurale et littorale de la Manche, proche de l'embouchure de la Somme. Elle fait partie de la région Hauts-de-France

Le site est actuellement occupé par le domaine du Moulinet (le château, ses dépendances, son parc et la ferme), un centre culturel avec un vaste espace de stationnement et un terrain sportif de plein air accompagné de vestiaires et de gradins.



Photographie aérienne de la commune de Ault présentant le site du Moulinet en point haut par rapport à l'enveloppe bâtie
Photographie satellite du site du Moulinet



Les parcelles concernées par la révision sont les suivantes :

- 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.



Référencement cadastrale du site du Moulinet

• Les justifications

La justification du zonage est corrélée au parti pris du projet d'aménagement de la ZAC du Moulinet traduit règlementairement dans le PLU.

1- Un secteur culturel et touristique à valoriser

Le site présente, de par l'existence du domaine du Moulinet et du centre culturel Jacques Prévert mais aussi de sa position sur une colline, un fort attrait touristique que la commune souhaite valoriser. Cette ambition de valorisation se traduit dans le projet d'aménagement puis dans le PLU 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.

2- Une stratégie de repli face au recul du trait de côte à mettre en place

Au regard des enjeux connus sur la commune d'Ault dus au recul du trait de côte, la commune aspire à développer une stratégie de 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 principal 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 séniors. 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.

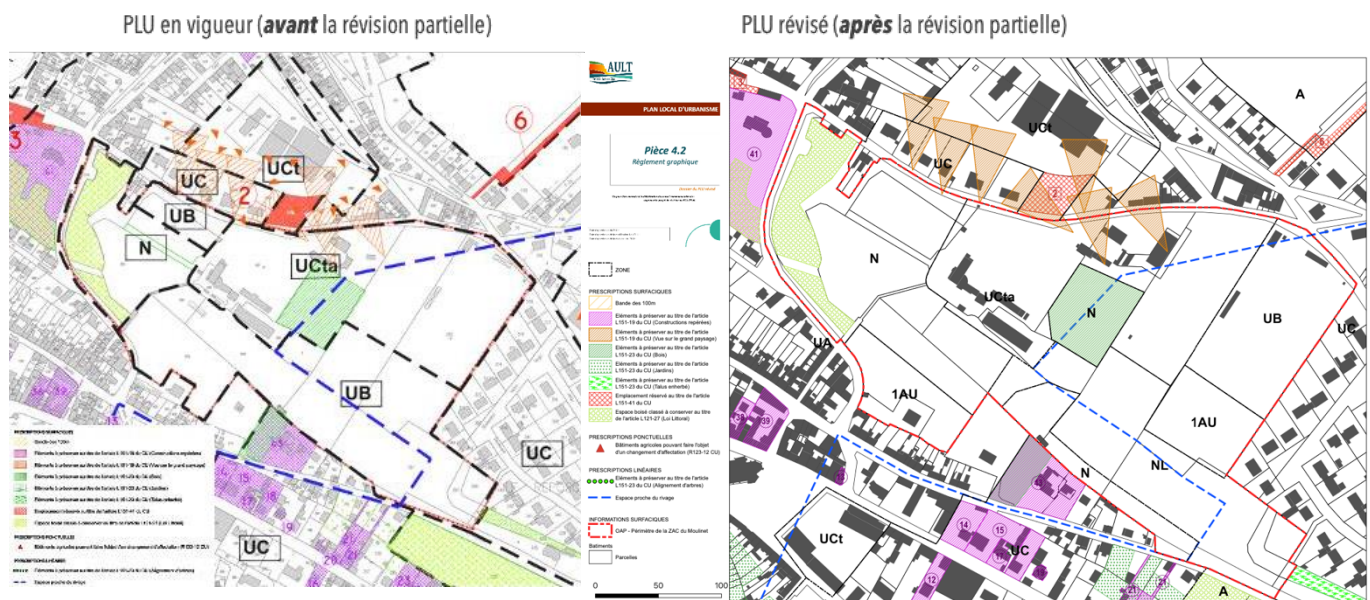
3- Un espace à forte sensibilité paysagère et environnementale à préserver

En dehors des aménagements urbains, le site s'inscrit dans un écrin de verdure à préserver. Ainsi le site du Moulinet comprend une zone N stricte d'une surface cumulée d'environ 2,6 ha soit plus de 25% de la superficie du site.

La zone naturelle affirme la coupure d'urbanisation entre les espaces urbains de la commune et répond de fait aux objectifs du SCoT sur la préservation de ces coupures. En outre, elle préserve le caractère paysager du site et participe à l'affirmation de la trame verte sur la commune entre terres agricoles et littorales.

Comme évoqué ci-dessus, la zone N se décline en un secteur NL qui allie préservation de l'environnement végétal et développement touristique limité du site permettant de répondre à un enjeu de diversification économique sur la commune et de l'inscrire dans un réseau touristique élargi en lien avec le PNR.

• **La modification apportée au règlement graphique du PLU en vigueur**



La comparaison des deux plans avant et après modification du zonage permet de constater les évolutions suivantes :

- Une augmentation de la zone N, notamment appliquée sur le boisement au cœur du site afin de le pérenniser ;
- La diminution du secteur UCta par le changement de zone du terrain sportif
- Une diminution conséquente de la zone UB, concentrée sur le terrain sportif ;
- La précision du découpage des zones de projet (1AU) en continuité immédiate du tissu urbain existant ;
- Le maintien des trames de protection des éléments paysagers et naturels ;
- Le maintien de la délimitation de l'espace proche du rivage issue du SCoT du Pays Interrégional Bresle Yères.

Ainsi, la révision du PLU d'Ault aspire à réduire et préciser les secteurs constructibles sur le site du Moulinet.

2. Modification sur le règlement écrit

• Le contexte

Afin de répondre au projet d'aménagement du site du Moulinet, matérialisé par une actualisation du dossier de création de la ZAC du Moulinet, des articles du règlement écrit ont été modifiés. En dehors de la zone N dont le règlement n'a pas évolué, les zones UB, UCta, 1AU et NL sont spécifiques au site du Moulinet. De ce fait, la modification des articles du règlement sur ces zones n'impacte que le site du Moulinet et ne porte pas d'incidence sur les autres zones du PLU.

Les articles modifiés pour la zone UB sont les suivants afin de les adapter au projet d'aménagement de la ZAC :

- Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques
- Article UB9 : Emprise au sol
- Article UB10 : Hauteur maximale
- Article UB11 : aspect extérieur des constructions
- Article UB13 : espaces libres et plantations

Les articles modifiés pour la zone UC sont les suivants afin de permettre le logement de fonction en zone UCta :

- Article UC2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition.

Les articles créés pour la zone 1AU sont les suivants :

- Création des articles 1AU1 à 1AU13, non présentés ci-dessous. Toutefois, les règles sont similaires à celles de la zone UB afin de s'inscrire dans la continuité.

Les articles modifiés pour la zone N sont les suivants afin d'intégrer les prescriptions relatives au secteur NL :

- Article N2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition
- Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques
- Article N9 : Emprise au sol
- Article N10 : Hauteur maximum
- Article N11 : aspect extérieur des constructions
- Article N13 : espaces libres et plantations

En outre, le lexique en fin de règlement écrit a été complété par la définition du terme « attique » et la précision de la notion de « pleine terre ».

• Les justifications

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU aspirent à le rendre cohérent avec le projet d'aménagement révisé de la ZAC du Moulinet. Elles visent à :

- Soit préciser les prescriptions afin d'en faciliter la compréhension ;
Concerne les articles UB6 et N6, et le lexique.
- Soit revoir les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol dans une recherche d'équilibre entre optimisation du foncier et préservation du cadre de vie ;
Concerne les articles UB9, UB10, UB11, UB13, N9, N10, N11, N13.

- Soit d'autoriser de nouvelles destinations en lien avec l'évolution des réflexions sur le projet de la ZAC du Moulinet ;
Concerne les articles UC et N2.
 - Soit à définir la réglementation des zones initialement inexistantes.
Concerne les articles 1AU1 à 1AU13.
- **La modification apportée au PLU**

Pour les ajustements apportés à la zone UB, seul le règlement écrit est modifié.

Figurent en rouge les éléments modifiés au règlement écrit du PLU est en gris les éléments retirés.

Pour l'ensemble des zones :

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les dispositions de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables s'appliquent.

Pour la zone UB :

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot parcelle après division et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.

Les implantations suivantes sont admises :

a) **soit les constructions sont implantées à l'alignement** sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent (un cheminement piéton / une placette de retournement dans le cas d'habitations sans accès viaire direct). Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

b) **soit les constructions principales sont implantées en retrait :**
la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul maximale de 10.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.
Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

c) **soit les implantations en continuité de constructions existantes sont admises** si elles s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 75% du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder R+2+comble ou attique dans la limite de 16m au faitage ou à l'attique. Un seul niveau de comble est admis.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

L'utilisation de matériaux biosourcés, de filières locales ou des circuits courts ainsi que les systèmes constructifs ayant un moindre impact sont à privilégier.

La façade des constructions se composera, de manière privilégiée, d'un aspect :

- béton (lasuré ou coloré) ;
- brique ou briquettes (soin apportés dans les appareillages et le traitement des joints) ;
- bois ;
- d'enduit, à condition que la finition soit lisse et fine.

Les menuiseries seront d'aspect bois ou aluminium.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Sans disposition.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites.

Les haies et boisements préservés au titre du L161-23² ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle dans la limite maximale de 10 mètres;
- Construction ou extension d'un bâtiment sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- chaque arbre abattu, devra être remplacé

Au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette seront traités en espaces perméables (incluant les espaces verts de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace vert de pleine terre. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

a) Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément.

b) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés. Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un paysagement.

Pour la zone UC :

Article UC 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions des constructions repérées au titre du L151-19 sont soumises à permis de démolir

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Dans les zones de jardins repérées au titre du L151-19, les constructions auront une surface au sol de 15 m² maximum

Dispositions particulières :

Dans le secteur UCt, seules sont admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les hébergements touristiques tels que camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs

Dans le secteur UCta, seules sont admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les commerces, les activités de service, la restauration et les hébergements hôteliers. **A titre d'exception, un logement de fonction est accepté en zone UCta à condition d'être intégré ou juxtaposé à une construction autorisée dans la zone.**

En secteur UCj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

Pour la zone N :

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N regroupe les espaces naturels à préserver.

- **Le secteur Ni** correspond aux espaces remarquables (loi Littoral)
- **Le secteur Nr** correspond au secteur de risque des 2 PPM
- **Le secteur NL** correspond au secteur d'hébergement touristiques de la ZAC du Moulinet

RISQUES D'EFFONDREMENT DES FALAISES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques approuvé le 19/10/2015.

RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques des Bas Champs du sud de la Baie de Somme approuvé le 20/03/2017

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 et L151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- **Le secteur Ni** correspond aux espaces remarquables (loi Littoral)
- **Le secteur Nr** correspond au secteur des 2 PPRn
- **Le secteur NL** correspond au secteur d'hébergement touristiques de la ZAC du Moulinet

RISQUES D'EFFONDREMENT DES FALAISES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques approuvé le 19/10/2015.

RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques des Bas Champs du sud de la Baie de Somme approuvé le 20/03/2017

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les exploitations agricoles et forestières à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions particulières :

En secteur Nr, le règlement du PPRn s'applique :

Seuls sont autorisés, sous réserve de vérification, par des études préalables, menées par un expert et financées par le maître d'ouvrage, de ne pas aggraver le risque d'érosion :

- La réhabilitation ou la modification liée au recul du trait de côte des infrastructures de réseaux et de desserte existants ;
- Les changements de destination des locaux d'habitation en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service et non destinés au sommeil.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants et les mises aux normes des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
- les réparations, les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements des façades, les réfections des toitures, sous réserve de :
 - ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes
 - assurer la sécurité des occupants
- les aménagements visant à l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- les aménagements liés à la mise aux normes

En secteur NL, sont autorisés

- Les aménagements et constructions légers à condition d'être liés ou nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces remarquables du coteau.
- Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique dans la limite de 40 hébergements par secteur.
- La réalisation de travaux (affouillement et exhaussement des sols) à condition d'être lié à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone ou à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (voirie comprise), dès lors qu'elles ne sont rendues nécessaires à la gestion et l'exploitation du site touristiques et à sa sécurisation.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes. Les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Article N9 Emprise au sol

En zone N et secteurs Ni et Nr, l'emprise au sol des constructions et installations est non réglementée.

En secteur NL, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du terrain.

Article N10 Hauteur des constructions

En zone N et secteurs Ni et Nr, la hauteur des constructions et installations est non réglementée.

En secteur NL, la hauteur des constructions et installations est limitée à un niveau de plancher + combles avec un seul niveau de combles admis.

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère et naturelle du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

L'utilisation de matériaux biosourcés, de filières locales ou des circuits courts ainsi que les systèmes constructifs ayant un moindre impact sont à privilégier.

Les clôtures doivent être perméables au déplacement de la faune. Ainsi, les palissades, murets, grillages à maille serrée... sont interdits. On devra opter pour des clôtures basses en lisse ou en grillage à maille ouverte avec un espace dégagé au sol de 15 cm minimum.

En secteurs Nr et NL, seuls sont admis :

Les clôtures de hauteur totale limitée à 1,20 m à structure aérée (grille, grillage, bois ajouré...) pouvant comporter un muret de moins de 0,60 m de hauteur

Uniquement sur justification fonctionnelle, architecturale ou technique, d'autres types de clôtures pourront être admises en prenant toute mesure utile pour limiter l'effet d'obstacle à l'écoulement (sections de clôture fusibles, ouvertures ajourées en pied de mur...).

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être entretenus et préservés.

Les haies et boisements préservés au titre du L151-23° ne pourront être arrachées ou détruits que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou d'un nombre d'arbres d'essences locales équivalent.

Les talus enherbés identifiés doivent rester enherbés

En secteur NL, au moins 50% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre et 10% en surface perméable. Ces espaces devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

Pour le lexique :

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Attique : Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Pour le cas particulier des toitures végétales, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité pour être considérés comme des espaces de pleine terre.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

3. Modification des OAP

L'OAP de la ZAC du Moulinet étant corrélé au projet, l'ensemble de l'OAP a été retravaillé selon les principes suivants :

- **Concernant l'aménagement :**

L'OAP encadre les projets pour ce qui concerne la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets afin d'assurer une intégration du projet à l'environnement existant. En outre, le projet du Moulinet veillera à protéger le patrimoine paysager existant et/ou passé, et à créer un quartier où la préservation de la nature et de la biodiversité est au cœur de la conception du projet. Des cônes de contrainte sur le paysage maritime des Bas Champs et des coteaux d'Onival y compris le phare d'Onival, sur un faisceau allant de l'ouest au nord-est, sont à préserver, autant depuis le site du Moulinet que depuis la rue du Moulin à hauteur d'yeux.

- **Concernant le tourisme et la culture :**

Déjà attirante grâce au Château et au centre culturel, la colline du Moulinet à vocation à devenir un lieu de destination accueillant du public : hôtel, spa, restaurant, ferme du Moulinet. La réhabilitation de l'existant sera un levier essentiel dans la concrétisation de l'ambition de faire du Moulinet un espace de destination. En ce sens, des hébergements légers de loisirs seront également développés sur le coteau en veillant à garantir leur bonne intégration paysagère.

- **Concernant l'habitat :**

Le projet prévoit la production d'environ 160 nouveaux logements dont une quarantaine de logements seniors. Initialement pensés le long du coteau, ces logements seront finalement implantés en majorité sur l'ancien terrain de football, limitrophe de la partie actuellement urbanisée. Sur cette parcelle d'environ 9 980 m² et classée en zone UB, le nombre de logements maximum envisagés est d'environ 80 avec une densité supérieure à 70 logements à l'hectare, dont 10% des logements seront des logements sociaux.

En continuité de cela, s'ajouteront une quarantaine maximum d'autres logements situés en zone 1AU. Ce futur quartier résidentiel constituera une offre d'habitat de qualité et intégrée au reste de la ville. Le projet intégrera une mixité de logements : de l'individuel mitoyen et du petit collectif afin de s'adapter aux différents besoins et budgets des habitants.

Sur le site de projet, sur la partie sud-Ouest, est également envisagée la création d'une quarantaine d'hébergements adaptés pour les seniors à proximité directe du centre-bourg en zone 1AU.

- **Concernant les transports et déplacements :**

Si la colline du Moulinet est d'ores et déjà un lieu de promenade pour les Aultois, le projet vise à entretenir, multiplier et animer les différents espaces de promenade afin d'assurer un parcours protégé jusqu'à son habitation et de faire du quartier, un espace agréable de respiration.

4. Modification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a été modifié que sur les dispositions concernant la ZAC du Moulinet. De ce fait, seuls le 3ème et le 8ème objectif de la thématique « identité et croissance urbaine » de l'orientation 1 : « une offre résidentielle à redéployer dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé » sont modifiés comme suit :

<p>3- Maitriser la croissance démographique et équilibrer l'offre de logement</p> <p>Les projets de la commune en matière d'accueil d'habitat sont axés sur la mise en œuvre de la ZAC du Moulinet qui prévoit à terme la construction d'environ 200 160 logements dont une quarantaine seront dédiés à la création d'une résidence pour séniors. Ce projet lié à la recomposition du centre bourg permettra à terme de redynamiser la commune.</p> <p>La commune souhaite accueillir environ 350 habitants supplémentaires à terme.</p> <p>La commune souhaite pour répondre à cet objectif se munir d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) pour se créer progressivement une réserve foncière communale.</p>	<p>8- Dans le cadre d'une gestion économe du territoire et afin de lutter contre une consommation excessive des espaces naturels, la commune s'inscrit dans une démarche visant à privilégier la densification des dents creuses et la mise en place de la ZAC du Moulinet.</p> <p>Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une consommation envisagée à 10 ans de 5% de la surface urbanisée (contre 19% de consommation du territoire de la surface urbanisée depuis les 10 dernières années).</p> <p>La consommation de territoire sera affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation avec un objectif moyen de 20 logements par hectare</p> <p>Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une réduction envisagée à 10 ans de près de 50% de la consommation d'espace urbaine par rapport au 10 dernières années.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront l'objectif de densification sans pouvoir être inférieur à 50 logements par hectare.</p>
---	---

Un débat du PADD ajusté du PLU d'Ault a été réalisé lors du conseil communautaire du 27 septembre 2022.

5. Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation a été modifié en conséquence des évolutions apportées aux pièces réglementaires mais également aux modifications du projet d'aménagement de la ZAC du Moulinet. De ce fait, les éléments suivants ont été actualisés :

- La présentation du SCoT du Pays intercommunal Bresle Yères approuvé le 18 décembre 2020 et la compatibilité avec celui-ci,
- La présentation des nouvelles ambitions du projet d'aménagement de la ZAC du Moulinet en remplacement de tous les éléments relatifs à l'ancienne ZAC,
- La mise à jour des données INSEE ;
- La mise à jour de la consommation foncière sur le territoire, et la justification du potentiel foncier présent au sein de l'enveloppe urbaine ;
- La justification du projet d'aménagement de la ZAC par rapport à la loi Littoral,
- La présentation du SAGE, en cours d'élaboration à l'époque de l'approbation du PLU, et la compatibilité du projet avec celui-ci ;
- La présentation et intégration des zones 1AU et du STECAL NL, inexistants au PLU initial,
- La mise à jour du tableau des surfaces par zones et secteurs.

En outre, l'évaluation environnementale (pièce 1.2 du dossier de PLU) a été actualisée au regard des nouvelles données sur le projet de la ZAC du Moulinet : ajout de l'étude d'impact et des mesures correctrices envisagées.

IMPACTS POTENTIELS DE LA REVISION

Par sa nouvelle réglementation, la révision du PLU en vigueur diminue les droits à construire sur le site du Moulinet, encadre les nouvelles constructions, hausse les densités attendues de logements à l'hectare, inscrit plus d'espace en zone Naturel (secteurs compris) et fait l'objet d'une étude d'impact spécifique dans le cadre du nouveau dossier de création de ZAC. Par conséquent, le projet révisé du PLU d'Ault ambitionne à une meilleure préservation de l'environnement et n'est pas de nature à porter un nouvel impact sur :

- Sa compatibilité avec les documents supérieurs ;
- Sa compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Les enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux ;
- Les enjeux de ressources en eaux ;
- Les enjeux de protections des biens et des personnes ;
- Les enjeux de cohabitation avec l'espace agricole.