

 Perspectives Urbanisme et paysages	PLU	CCVS Ault	
	Rédacteur : Gauvain ALEXANDRE	Référence : 2505/PV	Date : 06-01-2026
Mise en compatibilité du PLU d'Ault pour la réalisation d'un projet de résidence intergénérationnelle			
Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées			

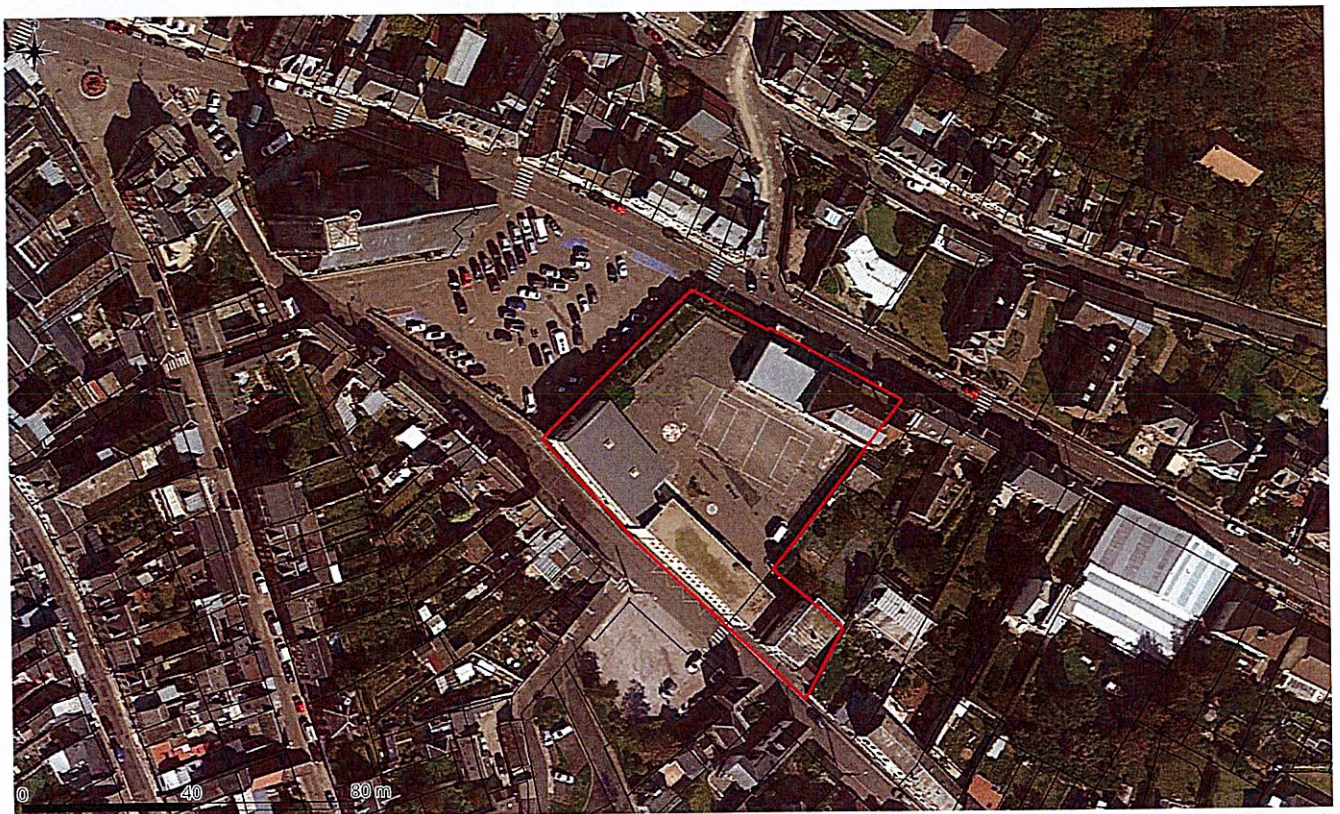
1. Participants

Voir chapitre « 4. Signature du procès-verbal ».

2. Objet de la réunion

M. le Maire introduit le projet de déconstruction de l'ancienne école / reconstruction de 76 logements en location en résidences principales.

La commune d'Ault est propriétaire de l'ancienne école située en centre-ville, à proximité de l'église Saint-Pierre d'Ault, classée au titre des monuments historiques. La commune souhaite détruire les locaux de l'ancienne école, afin de reconstruire un bâtiment de belle qualité architecturale en phase avec son environnement, regroupant des **logements intergénérationnels en location (en résidence principale), ainsi que des cases commerciales / servicielles**.



Le terrain concerné (3 907 m²)

Ce projet de résidence intergénérationnelle présente de **nombreux motifs d'intérêt général**. Les plus remarquables sont :

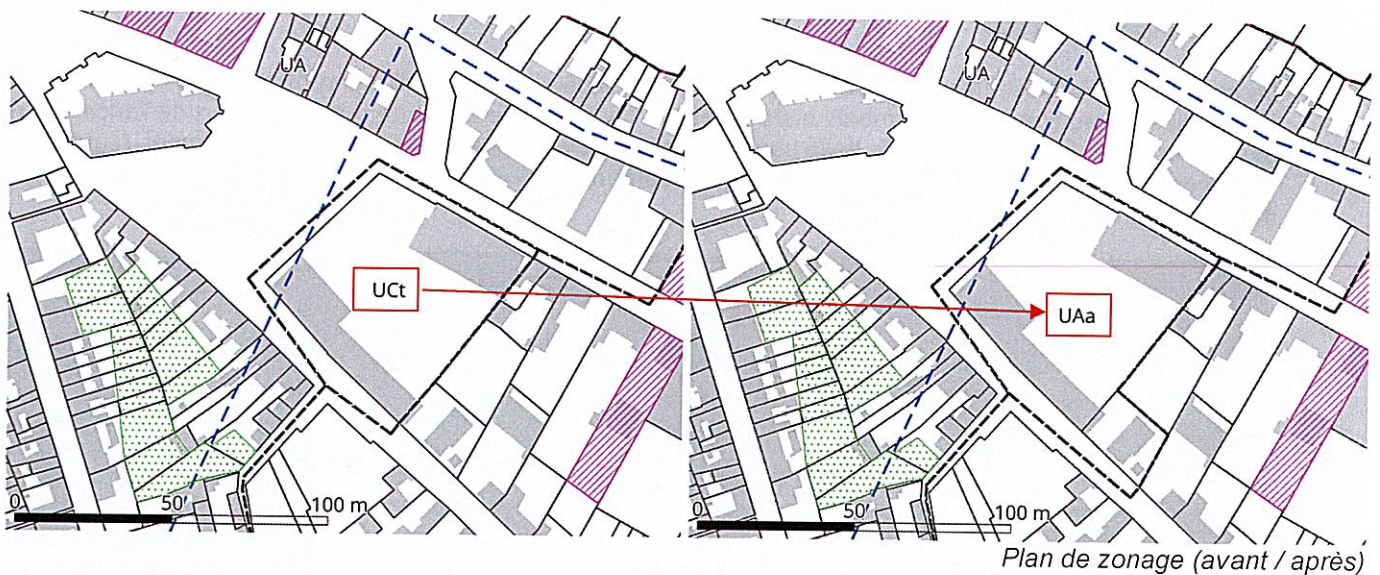
 Perspectives	PLU	CCVS Ault
---	------------	----------------------

- Adapter l'offre en logements d'Ault à la décroissance et au vieillissement de la population ;
- Conforter la réponse commerciale au service des Aultois ;
- Favoriser le lien social, les échanges de services et la solidarité entre les habitants ;
- Mettre un œuvre un urbanisme vertueux, fondé sur le recyclage foncier, la renaturation des sols et la construction bas-carbone.

Le PLU d'Ault a été approuvé par délibération de la communauté de communes des Villes Sœurs du 22 juin 2017 et révisé le 24 septembre 2024. Le site du projet y est actuellement classé en zone UCt, qui n'autorise que les services d'intérêt collectif, comme l'école, et interdit la création de logements.

La communauté de communes des Villes Sœurs, de concert avec la commune d'Ault, a choisi de recourir à la **procédure intégrée pour les opérations de revitalisation du territoire (PIORT)** définie au 4° alinéa de l'article L300-6-1 du code de l'urbanisme afin de :

- **Modifier le règlement graphique** (reclassement en UAa, nouveau secteur dédié au projet de résidence intergénérationnelle) ;



- **Modifier le règlement écrit** pour formuler les dispositions destinées au secteur UAa de la résidence intergénérationnelle ;
- **Créer une nouvelle OAP** dite « Opération de renouvellement urbain - résidence intergénérationnelle de l'avenue du général Leclerc », ayant vocation à cadrer le projet ;



Perspectives

PLU

CCVS
Ault

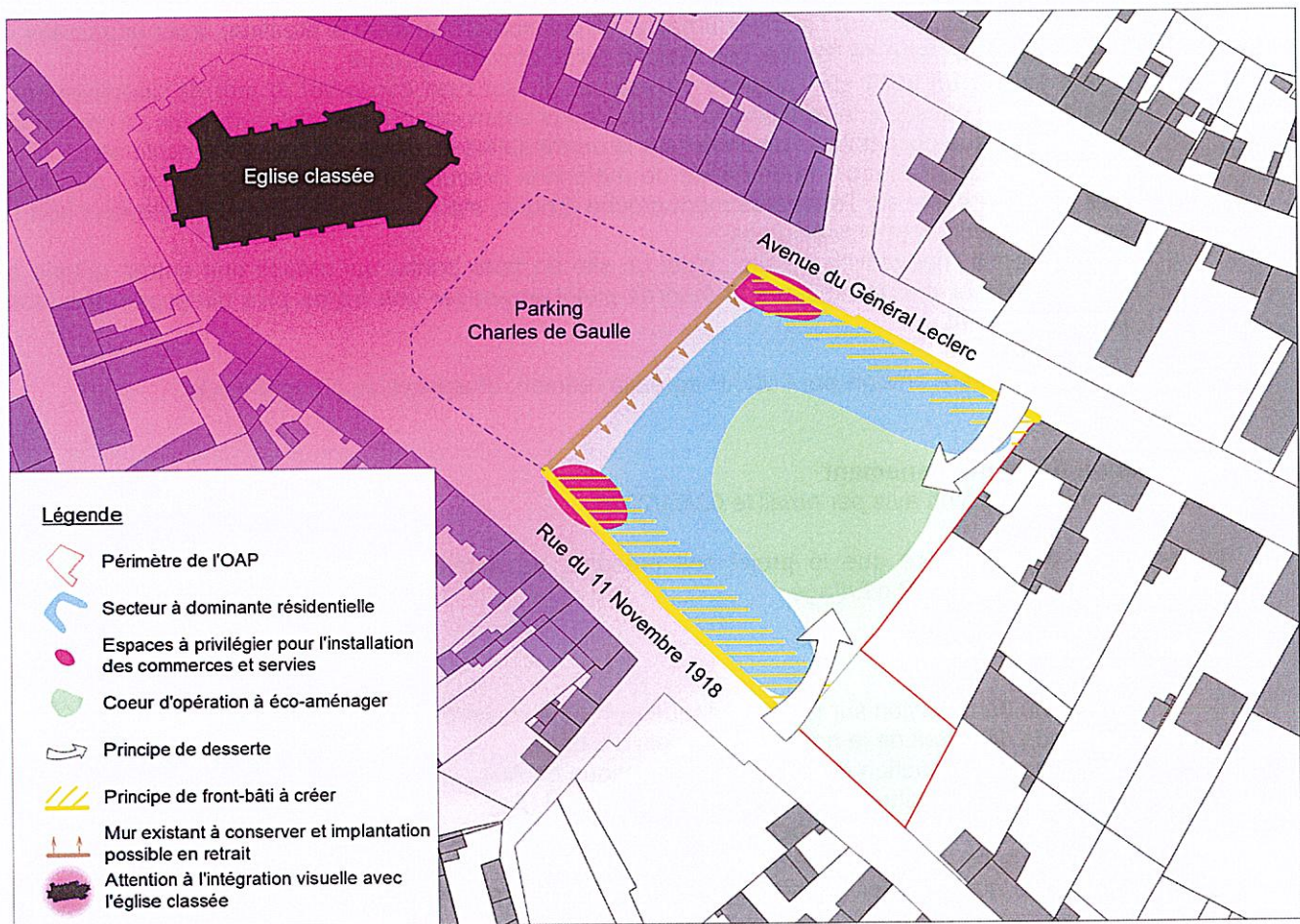


Schéma de l'OAP

3. Avis des PPA

DDTM

Pascal DEVILLY pose la question de l'articulation avec le futur PLUi et le SCOT.

C'est un bon projet qui met en œuvre un urbanisme vertueux, qui va conforter la place d'Ault dans le territoire et est cohérent avec l'ORT / l'OPAH. Il répond bien aux motifs d'intérêt généraux attendus pour la procédure de mise en compatibilité.

Ault connaît un phénomène de secondarisation, et il est bon d'avoir saisi la servitude « loi Le Meur ».

Il y a des axes de ruissellements, à priori sur les rues périphériques. Mais il faudra bien s'assurer lors de la phase PC qu'il n'y a pas de problème sur le terrain.

La DDTM pose la question du logement social. Marcel LE MOIGNE confirme que la production sera bien en logements sociaux.

UDAP

Le projet sera soumis à avis conforme de l'ABF. Un dialogue entre la collectivité, le porteur de projet et l'UDAP devra être engagée dans le cadre du permis de construire.

Une rencontre a été organisée avec le Maire et le promoteur en décembre. Le site est sensible avec la proximité de l'église classée.

Il y aura des modifications à apporter sur l'OAP :

 Perspectives	PLU	CCVS Ault
---	------------	----------------------

- Il faut ajouter un point sur l'analyse urbaine : circulation et lien avec le Moulinet, axes et percées visuelles, rapport avec la place de l'église, lien avec la pente et la topographie ;
- Il faut ajouter un point sur l'analyse paysagère : il faut bien conserver le mur de soutènement, mais la hauteur pose question, la conservation de quelques bâtiments pourrait être pertinente (la démolition ne doit pas être rendue obligatoire) ; un travail sur la perméabilité du cœur d'îlot doit être renforcé ;
- Sur l'aspect architectural : la demande de matériaux prévue dans l'OAP pose question (aluminium ?) ; il faut plutôt se baser sur l'environnement proche (brique, etc.) ; des exclusions de matériaux non souhaités sur ce site pourraient être ajoutées ;
- Par rapport à l'habitabilité du site : c'est un site en forte pente, qui prévoit une entrée unique avec une grande dalle et des ascenseurs. Il faudrait plutôt envisager une trame plus découpée pour s'adapter à l'environnement.

Un avis plus détaillé sera envoyé par l'UDAP après la réunion, et annexé au compte-rendu.

Association Ault Environnement

L'association a envoyé un avis par email le 02/01/2026.

L'association aurait préféré que le projet soit présenté de manière moins détaillée, afin de ne pas donner l'impression de valider l'AVP d'Eiffage.

Différents points sont abordés :

1. Demande de précision sur la hauteur (question déjà soulevée lors de la réunion publique) ;
2. Demande de retrait de la notice des visuels d'Eiffage ;
3. Demande d'introduction de la charte chromatique de Ault ;
4. Demande de permettre le PVC ; *Quid du PVC*
5. Questionne la démolition du petit bâtiment comprenant trois logements ;
6. Justification de la partie sur le stationnement public ;
7. Inquiétude quant au fait de privilégier la climatisation plutôt qu'une isolation adaptée et des protections solaires ;
8. Pertinence des démolitions au regard du changement climatique ;
9. Absence de justification de la contribution « assez marginale » du projet aux émissions de GES
10. Absence de procédés de production d'énergies renouvelables ;
11. Infiltration des eaux pluviales ;
12. Réimplantation des toilettes publiques présentes sur le site ;
13. Étude d'insertion paysagère ;
14. Le caractère intergénérationnel ne doit pas être uniquement un argument marketing.

Les réponses complètes à ces questions seront jointes au dossier d'enquête publique.

Préfecture

Le sous-préfet se félicite du travail collectif mené entre les services de l'état, l'interco, le porteur de projet et la commune pour préparer le dossier et son acceptabilité.

C'est un site stratégique pour la commune et son devenir, qui permettra de renforcer son armature urbaine. Il faudra bien-sûr veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère.

Il y aura des logements locatifs et des cellules commerciales, ce qui est pertinent pour une commune touristique comme Ault. Il y a toutefois un sujet production de logements, qui doit s'inscrire dans les travaux du SCOT et du PLUih.

Département

Sur la question de l'analyse urbaine, le département rejoint les avis précédents. Attention à la visibilité sur l'avenue Leclerc, fréquentée en période estivale

 Perspectives	PLU	CCVS Ault
---	------------	----------------------

CCI

La CCI a émis un avis le 27/11/2025.

Elle relève plusieurs effets favorables pour l'économie locale (création de deux cellules commerciales/servicielles, revitalisation démographique, amélioration du cadre urbain, retombées économiques du chantier).

La CCI rend un avis favorable, sous réserve d'une attention soutenue à deux points de vigilance :

- Positionnement des cellules commerciales afin d'éviter un simple déplacement d'activités existantes (étude de diagnostic commercial possible par la CCI) ;
- Relocalisation du marché hebdomadaire.

SNCF

Il n'y a pas de parcelle propriété de SNCF sur la commune d'Ault. La SNCF n'a donc aucune remarque à exprimer.

 Perspectives	PLU	CCVS Ault
---	------------	----------------------

4. Signature du procès-verbal

Organisme	Personne	Titre	Signature	
Préfecture	Laurent GUILLEMOT	Sous-préfet	Présent	
Préfecture	Florian MELLINGER	SG	Présent	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	Pascal DEVILLY	Responsable DDTM 80 STPM	Présent	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	PLANCHON Geoffrey	DDTM 80 STPM	Présent	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)			Absent	
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	Caroline DOLACINSKI	Cheffe de l'UDAP - Architecte des Bâtiments de France	Présente	
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	Sophie MORGENTHALER	Architecte des Bâtiments de France	Présente	
Conseil Régional			Absent	
Conseil Départemental	Thomas DELAPORTE		Présent	
Chambre de Commerce et d'Industrie	François LAVALLEE	Président	Absent excusé	
Chambre d'Agriculture			Absent	
Chambre des Métiers			Absent	
SCOT du Pays Interrégional Bresle Yères			Absent	
RFF / SNCF	Antoine FAURE		Absent excusé	
Commune d'Ault	Marcel LE MOIGNE	Maire	Présent	
Commune d'Ault	Véronique PINCHON	DGS	Présente	
Ault Environnement	Philippe BOULFROY	Vice-président	Présent	
CCVS	Alice DOYEN	Responsable de l'urbanisme réglementaire	Présente	
Perspectives	Gauvain ALEXANDRE	Urbaniste chargé de la RA du PLU	Présent	

Une copie de ce procès-verbal sera envoyée à chacun des destinataires de l'invitation à la présente réunion.

Avis d'Ault Environnement sur la modification du PLU d'Ault

MeC-ORT : Mise en compatibilité pour l'opération de revitalisation territoriale Site de l'ancienne école

L'intérêt général du projet d'opération immobilière de logements locatifs sociaux sur le site de l'ancienne école n'est pas contesté. Il est question de résidence intergénérationnelle insistant sur la place des seniors, comme pour le Moulinet, mais le besoin de redynamiser la commune passe aussi par l'accueil des jeunes.

La création de la zone UAa en extension du centre-bourg permettra la construction de logements. La servitude de résidence principale évitera la transformation en résidences touristiques.

Des précisions sur la hauteur maximum sont nécessaires en raison de la présence de l'église et de la proximité de la zone UC moins dense. La notice juge page 28 les bâtiments de l'ancienne école « en rupture d'échelle » avec les architectures anciennes. Mais les esquisses architecturales du projet immobilier semblent aggraver cette rupture d'échelle.

En effet, la façade sur la rue du 11 novembre présentée page 32 montre une altimétrie de 45 mètres au faitage, ce qui fait 3 étages plus combles et une hauteur de plus de 14 m au-dessus du niveau de la rue, à l'extrémité sud du local collectif dit « maison des projets ». Or le règlement de la zone UA fixe une hauteur maximum de « 12 mètres au faitage, mesurée à partir du sol naturel sur rue ». La question du rapport d'échelle avec les maisons d'un étage situées en face a été soulevée lors de la réunion publique du 18 octobre 2025 par Ault Environnement et par une personne habitant en face.

Ault Environnement demande :

- . des précisions sur le mode de calcul de la hauteur maximum réglementaire (sol naturel au niveau de la rue, en tout point de la rue ?)*
- . des précisions sur le futur mode de calcul de la hauteur dans le PLU intercommunal arrêté par la CCVS qui se substituera au PLU d'Ault (il n'y est pas précisé par rapport à quoi est calculée la hauteur),*
- . l'intégration dans le règlement de la phrase de l'article UA3.2.1 du PLUi : « Dispositions générales. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage,*
- . le retrait de la notice des plans présentant des esquisses architecturales qui ne seraient pas conformes au règlement*
- . la comparaison entre l'altimétrie des bâtiments de l'ancienne école existants, les hauteurs maximum autorisées par le PLU modifié et l'altimétrie indiquée sur le projet Eiffage,,*
- . des photomontages sur l'insertion du volume futur dans le paysage urbain, à comparer aux vues de l'insertion actuelle de l'ancienne école (photos ci-joint).*

La façade sur la place du Général de Gaulle est-elle considérée comme une façade sur rue devant avoir une hauteur maximum de 12 mètres. Est-ce le sens de l'esquisse architecturale présentant deux niveaux construits au-dessus du niveau du mur de soutènement, avec toiture terrasse sans comble ? Si c'est bien le cas et si le bâtiment est construit en retrait du mur de soutènement, cela nous paraît acceptable.

« **L'architecture devra être particulièrement soignée** afin de s'insérer dans une trame urbaine de grande qualité » est-il écrit page 28. Les principes concernant l'aspect architectural et urbain dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) page 46 de la notice prévoient un « travail d'ordonnancement des façades pour recomposer un rythme similaire à celui du parcellaire traditionnel ».

Page 176, il, est affirmé sans arguments concrets : « sur le plan architectural, le projet vise un aménagement qualitatif permettant d'améliorer la situation existante ».

Les esquisses architecturales présentées page 32 et 33 ne donnent pas du tout cette impression (mur aveugle au-dessus de l'entrée du parking rue du Général Leclerc, sans aucun rapport avec la maison voisine, largeur et rythme des ouvertures).

Est-ce le sens du texte de la page 31 : « évolution attendue sur l'aspect architectural par rapport aux premiers visuels proposés par Eiffage » ?

Les esquisses architecturales pages 32 et 33 ne sont pas pour nous une bonne illustration du principe de l'OAP et devraient être retirées de la notice ou sous-titrées : « premiers visuels proposés par Eiffage dont l'évolution est nécessaire pour respecter les règles et principes du règlement et de l'OAP ». Sinon ces dessins pourraient laisser penser à un projet validé ou susceptible d'être validé. Il est d'ailleurs étonnant qu'un PLU présente un projet privé en reprenant ses arguments marketing !

Page 46 sont affirmés deux principes : « Couleurs des façades et des menuiseries en harmonie avec l'environnement proche », et « aluminium ou bois pour les menuiseries et volets ».

Ault Environnement demande que le respect de la charte chromatique d'Ault soit imposé.

Ault Environnement s'interroge sur l'exclusion du PVC qui peut être de qualité esthétique au moins aussi bonne que le bois et l'aluminium, comme on le voit sur des maisons récemment réhabilitées à Ault, et qui est adapté à l'air marin.

La démolition du petit bâtiment comprenant trois logements, significatif d'une architecture des années 1950 qui n'a rien à envier à l'esquisse architecturale présentée, ne permet pas d'améliorer le paysage urbain, les logements étant détruits pour laisser place à la voiture. La réhabilitation de ce bâtiment permettrait de rendre moins inexacte l'affirmation pages 181-182 à propos de la compatibilité avec le SCOT selon laquelle le projet « privilégie ainsi le renouvellement urbain en réhabilitant d'anciens bâtiments ».

Le stationnement public n'est pas sérieusement étudié. Il n'est pas acceptable de voir dans la notice page 29 que les véhicules stationnant dans la cour de l'ancienne école (50 places) « devront se rabattre vers les autres parcs publics existants à proximité : parking de la place Charles de Gaulle, parking de la rue du 11 novembre 1918, parking de l'église, parking du Moulinet, stationnement longitudinal le long des rues, etc. ».

Rappelons que ce stationnement public dans l'ancienne école a été décidé pour compenser la perte de places de stationnement lors de l'aménagement de la place du Général de Gaulle, que cette place et les rues voisines sont saturées en période touristique, que le parking de l'église n'existe pas, que le parking du Moulinet est à 15 minutes de marche et qu'il serait plus court d'aller au parking du cimetière.

Page 138, la notice affirme : « En matière de stationnement, rappelons qu'entre l'église et le site du projet existe un parking proche du site pouvant permettre le stationnement des résidents. Toutefois, de manière à éviter de générer des problèmes de stationnement à l'extérieur, 67 places de parking au moins seront mises en place sur le site ».

La réalité est que le parking public de la place Charles de Gaulle est saturé et ne peut « permettre le stationnement des résidents » contrairement à ce qui est écrit.

En ce qui concerne la circulation, il est indiqué page 164 que le choix du site pour le projet immobilier de 67 logements permettra une réduction des déplacements automobiles : « les nouveaux occupants bénéficieront de la présence de commerces situés à proximité : les flux de circulation attendus seront donc moindres avec ce projet qu'avec un autre projet urbain situé plus à l'extérieur du centre-bourg. »

C'est exact à une nuance près, le départ de la pharmacie vers le quartier Bellevue. Cela facilitera son accès automobile mais l'éloignera des personnes âgées du centre-bourg et de la nouvelle résidence dite « intergénérationnelle ».

Vulnérabilité du projet au changement climatique.

Dans l'étude des incidences prévisibles sur l'environnement, il est indiqué page 150 que l'augmentation de la température « implique une augmentation des besoins en climatisation ».

Page 152, est indiqué que face à « l'augmentation de l'intensité et fréquence d'épisodes caniculaires », « Le projet prévoit toutefois que les nouveaux bâtiments seront climatisés ou bénéficieront d'un bioclimatisme apportant un confort thermique d'été ».

C'est une absurdité du point de vue de la consommation d'énergie et du réchauffement climatique de prévoir la climatisation plutôt qu'une isolation adaptée et des protections solaires (volets, brises soleil, végétation).

Page 152 est évoquée « l'augmentation de l'intensité et fréquence des sécheresses ».

Pour Ault Environnement, l'arrosage des espaces verts devra et non pas « pourra provenir des ouvrages de collecte des eaux pluviales ».

Contribution du projet au changement climatique

Les constructions nouvelles sont annoncées « bas carbone », sans plus de précisions (pages 38 et 171).

La production de gaz à effet de serre est commentée pages 136 et 141 : « A la phase travaux, la démolition des constructions existantes et la reconstruction du site vont engendrer une phase chantier émettrice de Gaz à Effet de Serre au vu des travaux à réaliser et du trafic qu'il va générer... Cette phase est toutefois temporaire et sa contribution aux émissions de GES assez marginale ».

Cette affirmation sur une contribution « assez marginale » n'est pas justifiée.

La nécessité de démolir les bâtiments existants, en particulier les logements, n'est pas démontrée.

Rappelons l'article L.126-35-1 de la loi climat résilience : « Préalablement aux travaux de démolition d'un bâtiment nécessitant la réalisation du diagnostic mentionné à l'article L. 126-34, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment, y compris par sa surélévation. Cette étude est jointe au diagnostic ».

Le site est dans la zone d'accélération des énergies renouvelables votée par le conseil municipal, « dédiée à la solarisation de toitures et des parcs de stationnement, à la géothermie sur sonde et à la récupération de chaleur fatale ».

Le projet, à ce stade, n'explore pas la possibilité d'une de ces solutions (page 142 il est même précisé qu'Eiffage n'a pas retenu une de ces possibilités). Le projet n'affiche pas de choix en matière de production de chaleur, Eiffage se contentant pour sa communication d'annoncer une construction zéro carbone sans plus de précision.

Impact sur la place Charles de Gaulle

La création d'une surface commerciale à l'angle de la place et de la rue du Général Leclerc peut être une bonne chose.

Mais cela pose la question de la réimplantation des toilettes publiques très utiles à cet endroit. Un emplacement peut-il être réservé au rez-de-chaussée du bâtiment où se trouvera cette surface commerciale ?

Études préalables

Ault Environnement note que, selon la notice du PLU, des études préalables au projet immobilier sont nécessaires :

- . étude d'infiltration de l'eau pluviale sur la parcelle (des précautions sont nécessaires par rapport au mur de soutènement de la place Charles de Gaulle),*
- . demande préalable auprès de la DRAC pour savoir si des fouilles de sauvetage doivent être réalisées (zone de présomption de prescription archéologique, page 117) ; d'anciennes gravures montrent la présence d'un ancien hospice et du cimetière sur ce lieu,*
- . diagnostic préalable sur la faune anthropophile au niveau du bâti : nids, gîtes (page 9 de l'OAP).*

L'étude d'insertion paysagère sera indispensable pour juger du respect des principes de l'OAP concernant l'intégration urbaine, impossible à apprécier en l'état. Elle aurait dû être exigée avant la modification du PLU puisque cette modification vise à rendre possible un projet donné décrit dans la notice du PLU.

Autres remarques de forme sur la notice

. en ce qui concerne le site

Page 55 est signalé que « la présence d'un muret haut de 3m environ au sud du terrain entre les bâtiments du site et le parking extérieur permet de limiter les pentes au sein du site ».

Il s'agit probablement du grand mur de soutènement de la place Charles de Gaulle qui fait plus de 6m de hauteur et se trouve au nord/nord-ouest du site et non pas au sud.

. en ce qui concerne le reste du territoire d'Ault

Page 23, une carte de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) localise l'ancienne usine Banide-Debeaurain et la création d'une auberge de jeunesse.

Les localisations sont erronées.

Page 90, le plan des trames vertes et bleue fait apparaître une zone NI sur le coteau du moulinet.

Certes, elle était dans le PLU d'Ault mais elle va disparaître dans le PLUi au profit d'une zone N.

Par ailleurs à d'autres pages et dans l'OAP, figurent des informations sur le projet immobilier du Moulinet qui ne sont plus d'actualité (résidence seniors au sud du parc, nombre de logements, cabanons).

Page 116, dans l'évaluation environnementale du PLU, est présenté le monument historique protégé du Petit Casino.

La description qui est donnée de la façade « imite la pierre, le bois, les ferrures » concerne l'ancien dancing du Petit Casino rue de Saint-Valery alors que la photo présente une autre façade.

Ancienne école d'Ault



Vue du parc du Moulinet, rapport d'échelle dans la rue du 11 novembre et dans le bourg



Face à face rue du 11 novembre



Face à face rue du 11 novembre



Pourquoi démolir ces logements qui sont à l'échelle de la rue ?



Place Charles de Gaulle

Il faut imaginer deux niveaux de construction au-dessus du mur de soutènement jusqu'à l'angle de l'avenue du Général Leclerc

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES VILLES SOEURS**

Monsieur Eddie FACQUE
Président
12 avenue Jacques Anquetil
76260 EU

Calais, le 27 novembre 2025

Dossier suivi par le service Elus CCI Littoral Hauts-de-France
elus@littoralthautsdefrance.cci.fr

Affaire suivie par : Alice Doyen

Objet : Avis de la CCI Littoral – Mise en compatibilité du PLU d'Ault

Monsieur le Président,

En qualité de personne publique associée au titre des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, la Chambre de Commerce et d'Industrie Littoral Hauts de France a bien pris connaissance des documents transmis pour le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Ault visant à permettre la réalisation d'une résidence intergénérationnelle sur le site de l'ancienne école.

Après analyse, le projet présente plusieurs effets favorables pour l'économie locale qu'il convient de souligner :

- la création de deux cellules commerciales/servicielles en cœur de bourg, est de nature à renforcer l'offre de proximité et la fréquentation du centre, ce qui répond aux attentes des Aultois ;
- la création de 67 logements en résidence principale, ne peut que contribuer à la revitalisation démographique et au soutien durable des commerces et services présents ;
- l'amélioration du cadre urbain par la requalification d'un îlot aujourd'hui dégradé, renforcera l'attractivité commerciale et touristique ;
- et enfin le chantier et le fonctionnement futur de la résidence est susceptible d'engendrer des retombées économiques indirectes.

La CCI Littoral Hauts de France identifie toutefois quelques aspects à suivre attentivement lors de la mise en œuvre de ce projet, notamment :

- Le positionnement des cellules commerciales afin d'éviter un simple déplacement d'activités existantes. Une étude de type diagnostic commercial peut également s'avérer intéressante pour cibler les activités à prioriser dans ces espaces. Pour ce faire, la CCI Littoral dispose d'une Direction des études qui réalise ce type de commande pour le compte de collectivités ;

.../...

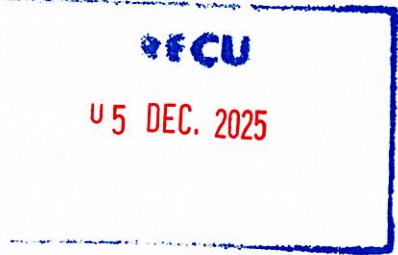
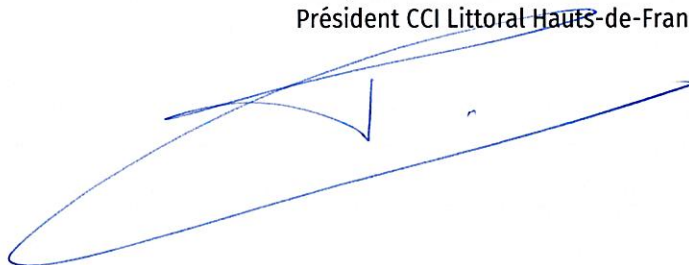
- La relocalisation du marché hebdomadaire pour lequel il convient d'identifier un emplacement garantissant son attractivité ;

Au vu des éléments fournis, la CCI Littoral Hauts-de-France émet un avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du PLU d'Ault, sous réserve d'une attention soutenue aux points de vigilance ci-dessus.

En effet, ce projet s'inscrit positivement dans la dynamique de revitalisation du centre-ville et apparaît de nature à renforcer l'activité économique locale.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

François LAVALLEE
Président CCI Littoral Hauts-de-France



CCI

05 DEC. 2025

Alice Doyen

De: FAURE Antoine (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT HDFN VALORISATION GP)
<antoine.faure@reseau.sncf.fr>
Envoyé: mercredi 3 décembre 2025 16:55
À: PLUi
Cc: DOUTRIAUX Marie-France (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT HDFN VALORISATION GP)
Objet: RE: Réunion examen conjoint - PLU AULT - résidence intergénérationnelle en cœur urbain

Bonjour Mme Doyen,

Nous vous remercions de nous avoir associés à l'organisation de cette réunion d'examen conjoint concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ault.

Il n'y a pas de parcelle propriété de SNCF sur la commune d'Ault. SNCF tant en son nom propre qu'au nom de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, Hexafret et Gares et Connexions n'a donc aucune remarque à exprimer sur cette mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ault. Nous ne serons donc pas présents ou représentés à cette réunion du 06 janvier 2026.

Veuillez accepter mes salutations les meilleures.

Antoine FAURE

Chargé de la mutabilité des fonciers ferroviaires et d'études techniques

SNCF IMMOBILIER – Direction Immobilière Territoriale Hauts de France - Normandie

SNCF Immobilier
19 rue de L'Avalasse
Bâtiment A
76000 Rouen Cedex

Mail : antoine.faure@sncf.fr
n° de téléphone : 06.22.58.44.59



Interne

De : PLUi <plui@villes-soeurs.fr>
Envoyé : mardi 2 décembre 2025 17:34
À : Mairie de Ault - Service Urbanisme <urbanisme@ault.fr>; Marcel Le moigne <le-maire@ault.fr>;
gauvain.alexandre@perspectives-urba.fr; DEVILLY Pascal (Responsable) - DDTM 80/STPM
<pascal.devilly@somme.gouv.fr>; PLANCHON Geoffrey - DDTM 80/STPM <geoffrey.planchon@somme.gouv.fr>; g
lemoaligou <g.lemoaligou@baiedesomme3vallees.fr>; ault environnement
<ault.environnement.80460@gmail.com>; FAURE Antoine (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT HDFN VALORISATION GP)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des
affaires culturelles**

Amiens, le 26 janvier 2026

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Somme**
Affaire suivie par : Sophie MORGENTHALER
tél : 03.22.22.25.10
mail : sophie.morgenthaler@culture.gouv.fr

L'adjointe à la cheffe de service de
l'Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine de la Somme
à
Mme Alice DOYEN
Responsable de l'urbanisme réglementaire
A la Communauté de Communes des Villes Sœurs

**Objet : Consultation de la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un projet de résidence
« intergénérationnelle » sur le site de l'ancienne école de la commune d'Ault**

(Courrier à annexer au PV de la réunion du 06 janvier 2026)

N/Réf. : N° 2026-01-19_PLU_Résidence Intergénérationnelle _avis UDAP

Suite à la réunion d'examen conjoint portant sur le dossier cité en objet, organisée le 06 janvier 2026 au siège de la CCVS à Eu et en visioconférence, je vous fais part de l'avis réservé de l'Architecte des Bâtiments de France.

Face à la pression foncière de ces dernières années, liée à l'augmentation significative des résidences de villégiature sur le territoire, le maire d'Ault souhaite conforter son centre-ville par une offre supplémentaire en résidences principales. La demande de mise en conformité du PLU fait suite à la promesse de vente passée entre la collectivité et Eiffage pour la réalisation de 67 logements locatifs sociaux. Cette opération est portée par la commune en parallèle d'une OPAH de 81 logements. Le bailleur de cette nouvelle résidence n'est, pour le moment, pas identifié.

L'emprise de 3 907m², concernée par le projet, porte sur les parcelles bâties de l'ancienne école communale et des logements collectifs à R+2 attenants (parcelles 368 et 147).

Située en surplomb du domaine public, le terrain d'assiette fait face à l'église Saint-Pierre d'Ault classée au titre des monuments historiques par arrêté du 07/12/1976 (servitude de type AC1). Ledit terrain est donc en covisibilité avec ce monument. De fait, il est rappelé que les futures autorisations d'urbanisme seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Comme évoqué lors de la réunion du 06 janvier dernier, les sujets suivants portent à questionnement :

- le projet d'Eiffage, dans un premier temps, tel que présenté par le maire et le porteur de projet le 16 décembre 2025 lors d'une réunion en mairie avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dans un deuxième temps, proposée par les services de la CCVS et le bureau d'étude Perspectives, (missionné pour cette mission) dans la révision du PLU.

L'opération d'Eiffage est issue d'un concept appelé « Cocoon'Ages® » qui propose un service d'animation porté par une maîtrise d'usage sur 2 ans. Pour l'heure, le projet n'a fait l'objet d'aucune étude urbaine, architecturale et paysagère. Ce dernier est issu d'une étude capacitaire. Un travail reste donc à mener en amont, afin que ce dernier tienne compte de son environnement et de sa topographie particulière. Cette faisabilité programmatique mérite d'évoluer substantiellement en considérant les enjeux ci-dessous :

- Reconvertir l'emprise en révélant les potentialités du site par une démarche sobre et exemplaire en matière de recyclage foncier permettant ainsi de répondre à des objectifs environnementaux en termes de bilan carbone, de réversibilité et de désimperméabilisation. Dans une optique de sobriété écologique, une première analyse étudiant le réemploi de certains bâtiments (par exemple les garages qui pourraient devenir des commerces) serait plus que pertinente. Le recyclage d'un site, d'une friche, commence par le recyclage des bâtiments en place.
- Ouvrir l'espace en favorisant et en confortant des percées visuelles vers le grand paysage et le cœur d'îlot.
- S'insérer dans le tissu existant par une façade urbaine discrète et des RDC actifs faisant écho au bâti environnant en tenant compte des altimétries et des spécificités physiques du site notamment avec le mur de soutènement. Aujourd'hui, le linéaire bâti dessiné au-dessus de ce mur vient, par sa volumétrie, son gabarit et son écriture horizontale, altérer la qualité des abords de l'église.
- Valoriser les abords du monument historique, ainsi que le centre-ville d'Ault par la mise en œuvre d'un travail fin et qualitatif sur l'écriture architecturale, la qualité d'usage et les matériaux utilisés.

Il est regrettable qu'un travail concerté n'ait pu être engagé en amont de cette consultation afin de lever les points bloquants.

En ce sens et au vu de ce constat, il est important que l'OAP du PLU soit garante de la bonne insertion du projet dans son environnement et de sa qualité architecturale. Ainsi, et comme évoqué lors de la réunion du 06 janvier 2026, veuillez trouver les modifications proposées pour faire évoluer l'OAP :

PROGRAMMATION (laisser une souplesse)

- Interroger le nombre de logements ou limiter la jauge. Ne pas s'éloigner de la densité bâtie moyenne présente sur la ville. S'orienter vers une densité soutenable et durable.
- Favoriser la mixité sociale et mettre en avant la servitude liée à la résidence principale. Eviter de cibler le programme lié au concept d'Eiffage. Retirer « *résidence intergénérationnelle* » et « *locatif social* ». Mettre en avant le programme en termes de logements et de typologies attendues (du T2 au T4 avec les m² minimum par typologie). Le fait que la ville soit propriétaire du terrain est une garantie. Il s'agit de garder une souplesse réglementaire afin de permettre les négociations et éviter les lourdeurs administratives de modification.
- Remplacer « *cases commerciales* » par « *locaux commerciaux et ou services en RDC* ». La surface commerciale doit répondre aux besoins de la ville en apportant une offre complémentaire et non

concurrentielle. La surface proposée devra convenir à tout type de commerce et devra être réversible et évolutive.

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT (remplace « principe de réalisation du secteur de projet »)

Prescriptions URBAINES

- Retirer « *les constructions existantes seront démolies* » et remplacer par « *Dans une démarche de frugalité et de recyclage foncier, en fonction de l'état sanitaire du bâti et du programme envisagé, les constructions existantes devront, si possible, être préservées et intégrées à la future opération.* »
- Concernant le mur de soutènement, mettre « *Côté Place Charles de Gaulle, le mur de soutènement devra être préservé et mis en valeur. Il doit être structurant dans l'aménagement paysager d'ensemble* ». Retirer « *les futures constructions pourront s'implanter en recul* ».
- Les hauteurs bâties semblent élevées et sont donc à cadrer dans l'OAP afin de garantir une bonne insertion dans le tissu urbain existant. Au vu du tissu limitrophe, il sera préféré une hauteur maximum à R+1+c, avec ponctuellement, des hauteurs à R+2 envisageables.
- L'épannelage des nouvelles constructions devra être dans la continuité des épannelages existants. Aucune rupture d'échelle ne devra être observée.
- Les bâtiments seront à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue du 11 novembre 1918. Des retraits pourront être envisagés afin de mettre en valeur les perspectives visuelles donnant sur l'Eglise Saint-Pierre depuis ces deux axes routiers.
- Une percée visuelle est à maintenir en cœur d'îlot depuis la Place Charles Gaule afin de garantir l'insertion paysagère du projet et de valoriser la trame verte existante.
- Sachant que le projet est situé en centre-ville et afin d'éviter la réalisation d'une nappe de parking sur la totalité des espaces extérieurs de l'opération, le nombre de places de stationnement pour le locatif social peut être inférieur à 1 place par logement. (Il peut être proposé 0,5 places/logement).

Prescriptions ARCHITECTURALES

Comme évoqué lors de la réunion, le paragraphe concernant l'aspect architectural est trop ou pas assez détaillé. Il s'agit ici de ne pas fermer le champ des possibles et de privilégier la qualité des matériaux traditionnels et locaux.

- Retirer le paragraphe sur l'ordonnancement des façades.
- Concernant la couleur, ne garder que la première phrase sur l'insertion harmonieuse.
- Remplacer le paragraphe sur les matériaux par « *Côté rue, les façades feront l'objet d'une attention particulière et qualitative. Seuls les matériaux nobles et préférentiellement biosourcés seront autorisés (briques, bois ...). L'enduit peut être envisagé en cœur d'îlot.* »
- Les menuiseries seront en bois. Les fenêtres en PVC et les volets roulants sont proscrits. Retirer la mention « volets ».
- Les gardes corps seront à barreaudages ajourés simples et verticaux.
- Les toitures seront à deux pans. Les toitures plates sont limitées à 30% du bâti, et sous réserve d'une insertion satisfaisante.
- La couverture sera en tuiles de terre cuite ou en ardoises naturelles. Retirer de la rédaction « *matériaux d'aspect similaire* ».
- Les édifices techniques seront intégrés à la composition architecturale et ne seront pas visibles depuis le domaine public. Les ventouses en façade sont proscrites.
- Le choix des sources potentielles d'énergie renouvelables et leur implantation devra être prévu dès la conception des bâtiments et être implanté de façon réfléchie et discrète. Ces éléments ne devront pas être vus depuis le domaine public.

Prescriptions PAYSAGERES

- Il est attendu un traitement des limites qualitatif et paysager. Les murs maçonnés de toute hauteur et enduits sont proscrits.
- Le cœur d'îlot fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité intégrant de la pleine terre. Des arbres de hautes tiges seront plantés et des espaces communs seront aménagés. Des vues sur le cœur d'îlot seront conservées depuis le domaine public.

Le schéma de l'OAP doit évoluer en conséquence. Ainsi :

- Le secteur à dominante résidentielle concerne l'emprise du projet dans sa globalité. Enlever l'aplat de couleur bleu qui souligne l'implantation bâtie d'Eiffage.
- La légende « *cœur d'opération à éco-aménager* » est peu compréhensible. Remplacer par « cœur d'îlot paysager ».
- Intégrer les vues et percées visuelles sur le grand paysage.
- Retirer « *Implantation possible en retrait* » pour le mur de soutènement.

Afin de tenir le calendrier projeté (dépôt PC courant 2026) et de privilégier le travail itératif et concerté entre les différents acteurs du projet, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Somme se tient à disposition de la commune d'Ault et du porteur de projet.

Sophie MORGENTHALER



Architecte Urbaniste
Adjointe à la cheffe de service