

Association Ault Environnement

L'association a émis un avis reçu par courriel le 02/01/2026. Différents points sont abordés :

1. Demande de précision sur la hauteur ;
2. Demande de retrait de la notice des visuels d'Eiffage ;
3. Demande d'introduction de la charte chromatique d'Ault ;
4. Question sur le PVC ;
5. Pertinence des démolitions au regard du changement climatique et de l'architecture urbaine
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. Absence de justification de la contribution « assez marginale » du projet aux émissions de GES
9. Absence de procédés de production d'énergies renouvelables ;
10. Réimplantation des toilettes publiques présentes sur le site ;
11. Étude d'insertion paysagère.

Réponses de la collectivité :

1. Hauteur : C'est une question soulevée déjà lors de la réunion publique, source d'inquiétude des riverains. La hauteur autorisée est celle qui avait été prévue dans le PLU d'Ault pour la zone UA : « *La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 12.00m au faîtage* ». Cette norme de hauteur est également applicable aux constructions situées du côté opposé de l'avenue du Général Leclerc, ainsi que celles dans la rue du 11 novembre 1918, jusqu'au niveau de l'impasse du marché et du petit parking. Seules les deux maisons faisant face au projet, aux 42 et 44 rue du 11 novembre 1918, sont en zone UC, où la hauteur est plus limitée (10m au faîtage). Il faut souligner que le projet d'Eiffage ne prévoit pas de construction en vis-à-vis de ces deux habitations mais du stationnement.

Concrètement, la construction nouvelle pourra présenter une variation des hauteurs, à partir du moment où chaque point de faîtage ne dépasse pas 12m par rapport au niveau de la rue au droit de celui-ci. C'est d'ailleurs le cas du projet d'Eiffage, avec une construction moins haute près du parking de la place Charles de Gaulle).

Pour information, les mesures (approximatives) à partir des données LiDAR de l'IGN sont les suivantes sur les deux constructions les plus élevées à proximité :

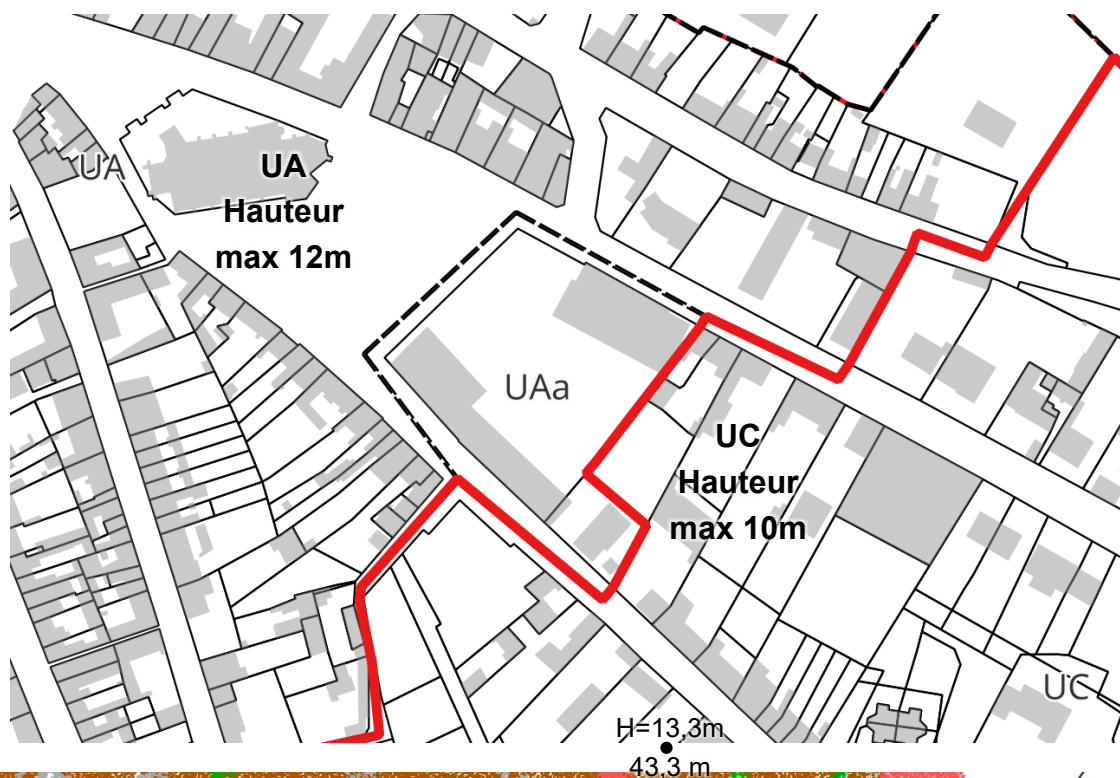
- H = 13,3m au 45 avenue du général Leclerc, marquant l'angle avec la rue Charles Bréhamet ;
- H = 13m au 26 rue du 11 novembre 1918.

Quant à l'église, elle reste la construction la plus haute, avec le faîtage principal à 17,3m et le clocher à 28m environ (56m NGF).

Cela démontre que les futures constructions, limitées à 12m, s'inséreront en termes de hauteur au tissu urbain proche existant.

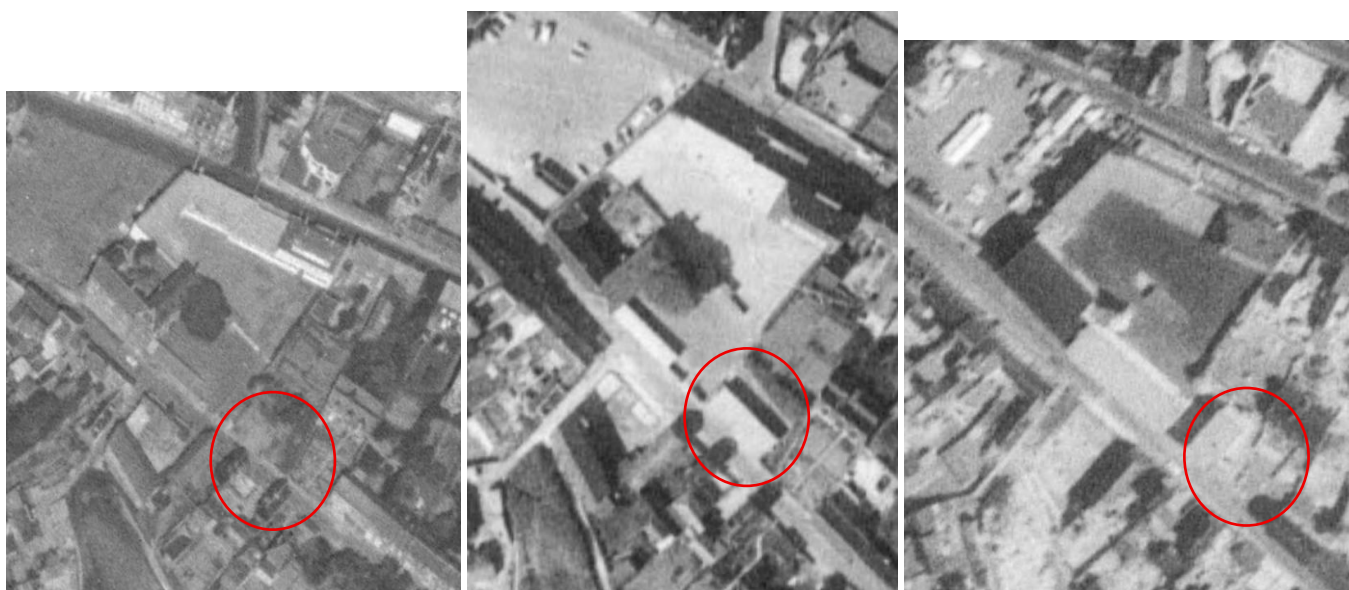
Le schéma ci-dessous montre la hauteur maximum autorisée au PLU (Hmax) par rapport à la rue, en comparaison de la hauteur des bâtis actuels. On remarque que le différentiel reste faible par rapport à la hauteur des bâtis les plus hauts existants sur site (2,2m rue du 11 novembre 1918, 1,7 m avenue du Général Leclerc) voire sera réduite par rapport à la hauteur de l'existant avenue Général Leclerc.

Pour information, la hauteur maximale prévue dans la zone UA2 du futur PLU intercommunal en cours d'élaboration est de 12 mètres au faîtage (ou à l'attique en cas de toiture-terrasse) par rapport au niveau du terrain naturel existant, ce qui est plus avantageux dans le cas présent, car le terrain est surélevé par rapport à la rue. Toutefois, le PLUi précise qu'en cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue.



Approximation des altitudes NGF actuelles et des altitudes maximales autorisées, à partir des données LiDAR IGN

2. Visuels : Les visuels d'Eiffage constituent une esquisse permettant de simuler l'insertion volumétrique d'un tel projet sur le site. Il ne s'agit pas du projet définitif mais d'un dessin réalisé en interne par Eiffage. Le travail de l'architecte interviendra dans un second temps, sur la base du règlement du PLU et de la nouvelle OAP qui cadrent les attendus du projet, ainsi qu'en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) (projet soumis à avis conforme).
Ces visuels sont importants, car ils permettent de mesurer l'importance du projet et de faciliter la compréhension du public, ce qui est indispensable dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité. Ault Environnement suggère de préciser que ces visuels sont une première esquisse et qu'ils devront être retravaillés pour répondre aux exigences attendues sur un tel projet. La proposition de légende jointe à l'avis est pertinente et pourra être ajoutée à la notice de présentation : « *Premiers visuels proposés par Eiffage dont l'évolution est nécessaire pour respecter les règles et principes du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)* ».
3. Intégration de la charte chromatique : Cette charte n'est pas annexée au PLU actuellement. Son opposabilité au projet peut être pertinente, mais soulève au moins deux questions :
 - Son ajout peut limiter les marges de discussion avec l'ABF ;
 - Son ajout pose des difficultés pratiques. Elle ne peut être rendue opposable qu'au secteur UAa dans le cadre d'une procédure limitée de type « mise en compatibilité ».
4. PVC : Si l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme dispose pour les PLU que « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (...) », la possibilité d'imposer ou d'interdire certains matériaux n'est prévue par le code de l'urbanisme qu'en ce qui concerne les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui tiennent lieu de PLU dans les sites patrimoniaux remarquables qu'ils concernent. En ce sens, le PLU n'interdit pas le PVC pour les menuiseries mais invite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à privilégier l'aluminium et le bois. Le raisonnement sera le même pour les toitures en terre cuite, ardoises naturelles « ou d'aspect similaire » (cf avis de l'ABF).
5. L'association interroge la pertinence de la démolition des trois logements d'une part au regard du changement climatique, d'autre part d'un point-de-vue architectural, en datant cette construction du style « années 1950 ». En réalité, elle est plus tardive (1^{ère} moitié des années 1970) et ne représente pas un apport architectural suffisant pour que sa conservation soit exigée. Au contraire, il est prévu dans le projet sa démolition, ce qui va permettre « d'aérer » le projet, relativement dense. De plus, la commune limite aujourd'hui le renouvellement des baux de location, du fait du mauvais état des bâtiments. D'autre part, l'association cite l'article L.126-35-1 du Code de la construction et de l'habitation qui impose la réalisation d'une étude préalable à la démolition par le porteur de projet ; cela concerne le projet de construction et pas le PLU, qui relève du code de l'urbanisme. Le bénéfice de l'opération de démolition / construction devra être justifié par le porteur de projet préalablement à la démolition.
Prenant en compte cette remarque partagée par l'ABF, il est intégré à l'OAP la mention « Dans une démarche de recyclage foncier, la conservation totale ou partielle du bâti existant sera considérée, sous réserve de son état sanitaire, de sa capacité d'adaptation aux usages projetés, de sa compatibilité avec les normes en vigueur ».



1964 : espace libre

1971 : simple garage ?

1975 : l'immeuble apparaît

6. Stationnement public :

Coquille à corriger (le parking de l'église n'existe pas) : mention supprimée

La question du stationnement reste un point sensible pour les communes touristiques, et Ault ne fait pas défaut. L'augmentation importante de la fréquentation en haute saison crée des tensions importantes sur l'offre en stationnement. Rappelons toutefois que l'ouverture du parking intérieur de l'ancienne école n'a été qu'une mise à disposition provisoire, en attendant que le site ne soit réhabilité. Cette mise à disposition ne doit pas aujourd'hui bloquer le projet.

Sur le fond, il faut considérer l'évolution des besoins avec le projet :

- La création de 67 nouveaux logements s'accompagne d'au moins 67 places de stationnement voiture imposées par le PLU. Il s'agit de la règle actuelle pour le centre-bourg (zone UA) et il n'a pas été souhaité par la collectivité de réduire cette obligation (contrairement à la suggestion de l'ABF dans son avis), même si par expérience de l'opérateur du projet (Eiffage), les résidents sont motorisés à raison de 0,5 véhicule par personne en moyenne. Quelques places nouvellement créées pourraient ainsi être mises à dispositions ou louées à des riverains ;
- Les riverains qui avaient pris l'habitude de se garer sur le parking de l'ancienne école devront effectivement trouver d'autres solutions. Elles sont mentionnées dans le dossier : 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.

Ce qui n'est pas mentionné dans le dossier, car cela ne relève pas de la compétence du PLU : une réorganisation du plan de stationnement urbain et de la circulation des visiteurs pourra être repensée en parallèle du montage de ce projet.

7. Inquiétude quant au fait de privilégier la climatisation : la mention de la climatisation est une erreur. Cela n'a pas été évoqué dans le projet d'Eiffage ni dans les attentes de la municipalité ; elle est à retirer.
8. Absence de justification de la contribution « assez marginale » du projet aux émissions de GES : l'affirmation selon laquelle les émissions de GES liées à la phase « travaux » resteront marginales est liée au caractère temporaire des émissions et à l'importance limitée du chantier ;
9. Absence de procédés de production d'énergies renouvelables : à ce stade, aucune information n'a été fournie par le porteur de projet sur les dispositifs de production d'énergies renouvelables envisagés. Mais Eiffage s'est engagé à respecter les réglementations RE2020 et E+C-, ce qui signifie que le projet devra intégrer ce type de procédés.
10. Réimplantation des toilettes publiques présentes sur le site : l'association pose la question de la réimplantation des toilettes publiques à l'angle de la place Charles de Gaulle. Cette question a également été soulevée lors de la réunion publique et c'est un sujet en cours de réflexion par la municipalité.
11. L'association demande la réalisation d'une étude d'infiltration de l'eau pluviale, diagnostic archéologique, d'un diagnostic préalable sur la faune anthropophile et une étude d'insertion paysagère : attention, le dossier de mise en compatibilité ne vaut absolument pas permis de construire. Les évolutions du PLU visent à rendre possible un projet de résidence intergénérationnelle, mais sous réserve de respecter les dispositions et principes édictés dans le règlement et l'OAP.
L'OAP intègre déjà un renvoi à un diagnostic préalable à des fins d'identification d'éventuelles enjeux écologiques des bâtiments.
En matière d'architecture, il est attendu par le PLU un travail qualitatif afin d'assurer une insertion harmonieuse et un rythme similaire à celui du parcellaire traditionnel observé aux alentours (avec des changements de revêtement, de couleurs, de percements, de niveaux des planchers / égout, etc.). Un travail de conception architectural doit donc être mené afin d'aboutir à un projet qui puisse recevoir une autorisation au titre du permis de construire.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) – Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Le projet étant prévu en co-visibilité directe avec l'église, la collectivité et le porteur de projet ont entamé un dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Suite à la réunion d'examen conjoint, l'UDAP a transmis un avis écrit en date du 27/01/26 qui évoque plusieurs points sur le projet d'OAP :

1. Demande de ne pas cibler explicitement la résidence intergénérationnelle et le locatif social : la procédure d'urbanisme utilisée ici est une mise en compatibilité propre au principe du projet d'Eiffage et le dossier doit mettre en avant les raisons pour lesquelles il s'agit d'un projet d'intérêt général. Il est donc nécessaire de mentionner explicitement qu'il s'agira d'une résidence intergénérationnelle avec du locatif social.
2. Remplacer « cases commerciales » par « locaux commerciaux et/ou de service en rez-de-chaussée » : point modifié.
3. Pertinence de la démolition des constructions : point répondu précédemment.
4. Rédaction sur la préservation du mur de soutènement : mention modifiée
5. Nécessité d'intégrer des perspectives visuelles vers l'église Saint-Pierre : des percées visuelles sont intégrées à l'OAP, vers l'église et vers le site du Moulinet.
6. Insertion harmonieuse : éviter la rupture de gabarit et de hauteur : il est intégré à l'OAP « L'épannelage des nouvelles constructions devra être dans la continuité des épannelages existants, sans rupture brutale de hauteur ou de gabarit »
7. Toiture : majoritairement à deux pans, toit plat possible sur une faible partie : mention insérée à l'OAP.
8. Implantation des édicules techniques et de production d'énergies renouvelables non-visibles du domaine public : mention insérée à l'OAP.
9. Demandes diverses spécifiques (garde-corps, matériau des menuiseries ou des toitures) : l'OAP des PLU vient apporter un cadre au futur projet mais elle est soumise à un rapport de compatibilité avec l'autorisation d'urbanisme ; de ce fait, être trop prescriptif ou trop dans le détail la rendrait attaquable juridiquement. De plus, les PLU, contrairement aux PSMV, ne peuvent pas imposer de matériaux.
10. Aménagement paysager : traitement qualitatif du cœur d'îlot intégrant la pleine terre et des arbres de haute tige : mention insérée à l'OAP

Une proposition d'OAP modifiée en conséquence se trouve en annexe du présent document.

Préfecture de la Somme :

Les services de l'Etat posent la question de l'articulation entre cette procédure et le futur PLU intercommunal (PLUi) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bresle Yères, notamment en termes de production de logements.

Le PLUi est une procédure en cours d'élaboration, qui risque de prendre du retard du fait que le futur document d'urbanisme concerne les 28 communes de l'intercommunalité et est assujéti aux avis des personnes publiques à la fois de la Somme mais aussi de la Seine-Maritime (la CCVS étant à cheval sur l'un et l'autre de ces départements - 15 communes dans le 76 et 13 communes dans le 80). Dans cette attente, la commune a fait la demande à la CCVS compétente en matière de planification urbaine d'avoir recours à cette procédure qui se veut accélérée pour permettre un projet fléché dans la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à savoir la création de logements sur le site de l'ancienne école.

L'OAP de la résidence intergénérationnelle de Ault sera intégrée au PLUi.

La commune d'Ault fait partie du pôle relais du SCoT, avec Criel-sur-Mer et Foucarmont. A ce titre, le SCoT pose un objectif global pour ce pôle d'une production de 590 logements neufs, dont 381 en densification urbaine a minima, pour la période 2020-2038. Divisé par 3 communes, cela pose un objectif de 196 nouveaux logements par commune dont 127 en densification « a minima ».

Combiné au projet Moulinet, pour lequel les réflexions sont toujours en cours mais auquel le PLU pose un objectif de 160 logements, cela donne un objectif de production de 220 logements sur Ault, dont 140 en densification (60 en résidence intergénérationnelle + 80 sur le terrain de football du Moulinet). Ces chiffres restent compatibles avec les objectifs du SCoT.

La commune a accepté 10 permis de construire depuis 2021 (dont 8 en densification), dont seulement trois ont pour le moment été réalisés, ce qui ne remet pas en question le précédent calcul.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Littoral Hauts-de-France

La CCI soulève la problématique de la relocalisation du marché : cet aspect est en cours de réflexion par la municipalité.