



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

Dossier du PLU révisé

**Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2026
approuvant le projet de mise en compatibilité du PLU d'Ault**

Date d'approbation du PLU : 22 juin 2017

Date d'approbation de la révision 1 du PLU : 24 septembre 2024

Date d'approbation de la MeC-ORT 1 du PLU : 28 avril 2026

Préambule

Dans le cadre de la révision du PLU d'Ault, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine et d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

En application de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; »

Les OAP et la mise en œuvre du PADD

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

Les secteurs d'OAP retenus

La première OAP accompagne la réalisation du projet phare de la commune et se rapporte au secteur de la ZAC du Moulinet, au contact direct avec le centre-bourg d'Ault et de son offre diversifiée en services et commerces de proximité, ainsi que des lieux de sociabilité aultois.

Une étude spécifique doit être menée concernant l'assainissement des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

La deuxième OAP concerne l'opération de renouvellement urbain « résidence intergénérationnelle de l'avenue du général Leclerc ».

1- Secteur à vocation de logements et d'équipement de la ZAC du Moulinet : principes d'aménagement

OBJECTIFS

L'opportunité d'une vaste emprise foncière en proximité immédiate du bourg centre de la ville a conduit la collectivité à engager une démarche de reconquête foncière pour l'aménagement d'une ZAC (zone d'aménagement concerté).

D'une superficie de 8,57 ha, ce quartier est destiné à accueillir :

- un ensemble de logements diversifiés,
- un programme d'équipements publics et culturels,
- un programme d'hôtellerie et activités connexes sur le domaine du Moulinet.

Principe d'organisation générale



PRINCIPES DE REALISATION DU SECTEUR DE PROJET :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser un phasage privilégiant l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future dans son site d'implantation.
- En cohérence avec la loi littoral, ce phasage débutera impérativement en continuité bâtie de l'agglomération d'Ault.
- Privilégier le choix d'éléments d'aménagements cohérents avec l'environnement paysager et patrimonial du site (mobilier urbain, plantations...) en respect avec l'histoire spécifique de ce site emblématique de la commune.
- Organiser un aménagement de ce secteur de projet adapté aux enjeux de pérennisation de l'exploitation agricole voisine.

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.
- Recourir à des revêtements drainants pour les espaces de stationnement
- Prendre en compte le risque d'effondrement des falaises
- Favoriser le recyclage des eaux de pluie et une prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, pour limiter l'érosion des sols et les écoulements libres en surface.

Paysage

- Privilégier les essences locales suivant la palette végétale de la Somme, élaborée par le Conseil pour l'Architecture, l'Urbanisme et l'Environnement (CAUE) de la Somme, annexée au règlement écrit du PLU d'Ault.
- Assurer la mise en valeur paysagère du site en recherchant une restauration écologique des milieux et des continuités écologiques, ainsi qu'une insertion paysagère forte des nouvelles constructions dans leur environnement. La tonalité végétale et naturelle du secteur doit être pérennisée.
- Ménager des espaces de transition douce entre le secteur de projet et les tissus bâtis préexistants, au travers la plantation de haies vives aux essences locales samariennes.
- Préserver les cônes de vue remarquable sur le paysage maritime des Bas Champs et des coteaux d'Onival, y compris sur le phare d'Onival, sur un faisceau allant de l'Ouest au Nord-Est et identifiés au règlement graphique, autant depuis le site du Moulinet que depuis la rue du Moulin à hauteur d'yeux.

Le projet du secteur du Moulinet veillera à mettre en valeur le patrimoine paysager existant et/ou passé, et à créer un quartier où la gestion écologique des milieux est au cœur de la conception du projet.

Énergie/pollution lumineuse

- Privilégier les éclairages publics basse consommation, non éblouissants, adaptés aux enjeux écologiques du site.

Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes éloignées des secteurs naturels à forte valeur écologique et biologique, en particulier ceux de la station à Cuscute du thym, de la pelouse à orchidées et de la population d'Orpin, situées au sein du périmètre de projet, et respectivement à l'Ouest du secteur de développement à vocation touristique, et au sein de ce secteur, et en franges Ouest du secteur devant accueillir la résidence seniors, et identifiés sur le schéma des principes d'aménagement de l'OAP.

Concernant l'aspect architectural et urbain :

- Préserver les patrimoines bâtis préexistants sur le secteur de projet, tenant compte de leur historicité et de leurs valeurs et leur passé riche.

- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés, de filières locales ou des circuits courts ainsi que les systèmes constructifs ayant un moindre impact.
- Privilégier en façades les matériaux suivants :
 - o béton (lasuré ou coloré) ;
 - o la brique ou les briquettes (soins apportés dans les appareillages et le traitement des joints) ;
 - o le bois ;
 - o l'enduit, à condition que la finition soit lisse et fine.
- Pour les menuiseries et volets l'utilisation de l'aluminium ou du bois et à privilégier ;
- Veiller à l'intégration des coffrets de volets en façade selon l'architecture du bâtiment. Dans tous les cas, ils ne pourront être laissés apparents.
- Assurer l'intégration qualitative des garde-corps techniques au dessin de la façade du bâtiment.

Concernant le tourisme et la culture :

- Accompagner la réhabilitation du domaine du Moulinet pour en faire un vrai lieu de destination touristique (hôtellerie, spa, restaurant, ...)
- Permettre à l'ensemble du domaine d'être un lieu de développement culturel par la possibilité d'accueil temporaire (exposition, événementiel, ...).
- Prolonger l'offre touristique de la commune et du domaine du Moulinet par l'installation d'hébergements touristiques à flanc de colline en veillant à garantir leur bonne intégration paysagère.

Concernant l'habitat :

- Projeter la réalisation d'environ 160 nouveaux logements maximum dont une quarantaine de logements seniors à privilégier sur la partie Sud du site, en lien avec le centre bourg.
- Optimiser le foncier constructible avec une densité brute minimale à 70 logements à l'hectare par zones.
- Diversifier l'offre de logements avec à minima 10% de la production de logements en logements locatifs aidés.

Concernant les transports et déplacements :

- Assurer des connexions piétonnes jusqu'au centre-ville.
- Assurer un gabarit de voirie suffisant ou un plan de circulation cohérent pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Prévoir un accès aisé au site pour les véhicules de services de secours.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre sur les emprises publiques/collectives.
- Veiller à la possibilité de stationnement sécurisé des deux roues (motorisé ou non).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU MOULINET



AULT

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement

- Voie de desserte interne à renforcer ou à créer
- Voie de desserte secondaire à créer (en sens unique)
- Principe de cheminement doux structurant ouvert à la circulation des véhicules de secours
- Accès et desserte par les modes doux à prévoir
- Espace de stationnement

Principes d'orientations paysagères et environnementales

- Strates végétales à créer
- Espace de transition entre espace résidentiel et espace d'équipement occupé par une vocation touristique (installations légères)
- Espace naturel à valoriser
- Espace naturel à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant à préserver et requalifier
- Observer un recul d'au moins 6m par rapport à la limite séparative
- Secteur à dominante résidentielle hauteur - R+1+C ou attique maxi
- Secteur à dominante résidentielle hauteur - R+2+C ou attique maxi
- Secteur à vocation touristique à renforcer
- Espace à privilégier pour l'implantation de logements seniors
- Inscrire les nouvelles constructions dans le site d'implantation (prise en compte des caractéristiques bâties, relief, matériaux, etc.)

Principes d'orientations spécifiques à la loi Littoral

- Espace proche du rivage

Auteur : ATOPIA
Source : IGN/INSEE 2019

0 50 m



2- Opération de renouvellement urbain « résidence intergénérationnelle de l'avenue du général Leclerc »

OBJECTIFS



La commune est propriétaire de l'ancienne école située en centre-ville, à proximité de l'église classée « monument historique ». La commune souhaite détruire l'école afin de reconstruire un bâtiment, de belle qualité architecturale en phase avec son environnement, regroupant des logements intergénérationnels en locations (en résidences principales), ainsi que quelques cases commerciales et/ou de service.

Le terrain présente une superficie de 4 422 m².

PROGRAMMATION

L'opération est destinée à accueillir un **programme à dominante résidentielle**, avec une densité élevée, suffisante pour la création d'**une soixantaine de logements ou plus**.

Ces logements formeront une **résidence intergénérationnelle**, susceptible de réunir, dans un même lieu, des personnes d'âges différents (jeunes actifs, familles et seniors). Afin de favoriser cette mixité sociale et générationnelle, il est attendu que les logements soient :

- Majoritairement de type locatif ;
- De tailles diversifiées (principalement du T2 au T4).

Il est rappelé que le terrain est frappé de la servitude de résidence principale prévue à l'article 5 de la loi Le Meur du 19 novembre 2024. Autrement dit, les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage de **résidence principale**.

La création de quelques **locaux commerciaux et/ou de service** en rez-de-chaussée est possible, sous réserve de conserver un caractère principalement résidentiel.

PRINCIPES DE REALISATION DU SECTEUR DE PROJET :

L'ambition de cette opération est de recomposer un îlot urbain qualitatif entre l'avenue du Général Leclerc et la rue du 11 novembre 1918, face à l'église Saint-Pierre d'Ault, classée au titre des monuments historiques le 7 décembre 1976. À cet effet, le PLU énonce un certain nombre de principes de réalisation qui doivent guider le projet :

Concernant l'aménagement :

- 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 ;

- Et de son intégration dans un projet urbain et paysager qualitatif.
- 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.
- Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue du 11 novembre 1918, dans la continuité des constructions voisines. Des retraits pourront être envisagés afin de mettre en valeur les perspectives visuelles donnant sur l'église Saint-Pierre depuis ces deux axes routiers.

Concernant la desserte et le stationnement :

- La desserte des véhicules sera réalisée depuis l'avenue du Général Leclerc et/ou depuis la rue du 11 novembre 1918.
- Les emplacements de stationnement seront réalisés :

Dans les volumes construits	Les parties de construction accueillant les parkings, si elles sont en superstructure, doivent être traitées avec soin et intégrées dans le parti architectural et paysager de l'ensemble.
Et/ou en cœur d'îlot, afin d'être dissimulés par les bâtiments édifiés à l'alignement des voies	Les parcs de stationnement aériens doivent être traités avec soin et intégrés dans le parti paysager de l'ensemble. Ils doivent être plantés pour assurer leur bonne intégration paysagère et environnementale. Les emplacements de stationnement aérien doivent être réalisés en matériaux perméables et de préférence végétalisés (pavés drainants, gazon renforcé, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire ou pour les emplacements PMR.
Et/ou, selon les besoins du projet, dans d'autres configurations	Les parcs de stationnement non intégrés dans un volume construit ou non dissimulés en cœur d'îlot devront faire l'objet d'une intégration soignée et cohérente avec le parti architectural et paysager de l'ensemble. Les vues depuis les voies publiques seront interceptées par des murs ou des clôtures maçonnées.

- Des emplacements de stationnement pour les vélos seront prévus en nombre suffisants dans un local sécurisé.

Concernant l'aspect architectural et urbain :

- Compte tenu de l'importance de l'îlot urbain à construire dans le cadre de cette opération, un travail d'ordonnancement des façades est attendu, afin de recomposer 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.).
- L'épannelage des nouvelles constructions devra être dans la continuité des épannelages existants, sans rupture brutale de hauteur ou de gabarit.
- Les couleurs des façades et des menuiseries devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs tranchées et modernes de type blanc pur, noir et gris anthracite, sont interdites, sauf pour souligner un élément de modénature.
- Côté rue, les façades feront l'objet d'une attention qualitative et présenteront des matériaux nobles et de préférence biosourcés ou géosourcés. L'enduit peut être envisagé en cœur d'îlot.
- Pour les menuiseries et volets, l'utilisation de l'aluminium ou du bois est à privilégier.
- Les toitures seront à longs pans (avec deux versants symétriques) et seront couvertes en ardoises, en tuiles de terre cuite ou matériaux d'aspect similaire. Une partie de la couverture peut être réalisée en toiture-terrasse, à condition qu'elle demeure d'importance limitée au regard du volume principal du bâti

et qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale cohérente, garantissant une insertion harmonieuse dans le site et le paysage environnant.

- Les édicules techniques et de production d'énergie renouvelables seront intégrés à la conception du bâtiment et seront non-visibles du domaine public.

Concernant le paysage et l'environnement :

- Un diagnostic préalable devra être réalisé avant travaux pour identifier l'éventuelle présence d'enjeux écologique au niveau du bâti, tels que la présence de nids ou de gîtes. Des mesures ERC appropriées pourront être prises selon les conclusions de ce diagnostic.
- Le cœur d'îlot fera l'objet d'un aménagement paysager qualitatif intégrant la pleine terre et des arbres de haute tige.
- Le projet, par sa composition d'ensemble, devra ménager des percées visuelles entre le cœur d'îlot et la place Charles de Gaulle.
- Le projet devra recourir à des essences locales suivant la palette végétale de la Somme, élaborée par le Conseil pour l'Architecture, l'Urbanisme et l'Environnement (CAUE) de la Somme, annexée au règlement écrit du PLU d'Ault.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN
« RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE DE L'AVENUE DU GENERAL LECLERC »

