

***Enquête publique présentée par la Communauté de
communes des Villes Soeurs***

**Procédure intégrée pour la mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'AULT**

Enquête du 21 Février au 25 Mars 2026

**Prescrite par arrêté
de Monsieur le Président de la Communauté de communes des Villes Soeurs
en date du 21 Janvier 2026**

**Rapport et Conclusions du
Commissaire-enquêteur**

**Décision n° E25000194/80 du 31 décembre 2025 de
Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens**

Commissaire-enquêteur : Michel LUCE

Rapport du commissaire-enquêteur

Sommaire

Chapitre 1 - Généralités	3
Chapitre 2 - Le projet	5
Chapitre 3 - Justification de l'intérêt général	7
Chapitre 4 - Organisation et déroulement de l'enquête	8
Chapitre 5 - Observations sur le dossier et analyse	10
Chapitre 6 - Synthèse des avis des PPA et autres personnes associées A l'élaboration du projet	10
Chapitre 7 – Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête.....	13
Conclusion du rapport d'enquête publique	18

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Chapitre 1- Généralités

1.1 Présentation de la Collectivité

AULT, bourg ancré à la falaise, est une commune située dans le département de la Somme regroupée dans la Communauté de communes des Villes Sœurs (CCVS). Cette communauté rassemble 28 communes, dont 13 situées dans la Somme de part et d'autre de l'embouchure de la Bresle.

Son siège administratif est situé au 12 avenue Jacques Anquetil à EU(76260).

Elle est actuellement présidée par Monsieur Eddie Facque, maire de Flocques.

1.2 Objet de l'enquête

Par arrêté communautaire en date du 15 septembre 2025, la CCVS a prescrit le lancement d'une procédure intégrée pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'AULT pour permettre la réalisation de logements sur le site de l'ancienne école.

Cette procédure a été engagée pour permettre la réalisation d'une opération immobilière intergénérationnelle, inscrite dans la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT)

Le projet consiste à la démolition des locaux de l'ancienne école située en centre ville, à proximité de l'église Saint Pierre d'AULT, classée au titre des monuments historiques.

Il prévoit la construction d'un bâtiment de qualité architecturale, enharmonie avec son environnement, regroupant les logements intergénérationnels en location (résidence principale), ainsi que des cases commerciales et de services.

La communauté de communes des Villes Sœurs, porteuse de la convention ORT, est compétente en matière d'urbanisme.

Par délibération communautaire en date du 22 Juin 2017, la CCVS a prescrit l'élaboration d'un plan local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

L'approbation est envisagée en septembre 2026 ;

C'est au titre de sa compétence « planification » que la CCVS assure la maîtrise d'ouvrage de la présente procédure, en partenariat étroit avec la commune d'AULT.

Afin de permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du PLU impliquent des modifications du règlement écrit, du règlement graphique ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.3 Cadre juridique

L'enquête publique relative à la procédure intégrée ORT a été prescrite par arrêté du Président de la CCVS en date du 21 janvier 2026.

La procédure intégrée pour les opérations de revitalisation du territoire (PIORT) s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L.300-6-1 et L 153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme (CU), par l'article R104-13 et L103-2 du code de l'urbanisme.

L'article L300-6-1 du CU définit la procédure pour les opérations de revitalisation du territoire. Le projet de résidence intergénérationnelle est inscrit dans la fiche action « FA1-1 : création de logements à l'ancienne école »

Les articles L153-54 à L153-59 précisent les modalités de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

L'article R104-13 impose la réalisation d'une évaluation environnementale, proportionnée aux incidences notables du projet.

L'article L103-2 prévoit l'organisation d'une concertation avec le public. La CCVS, en lien avec la commune d'AULT, a défini des modalités adaptées permettant l'information du Public et le recueil de ses observations

Le bilan de la concertation, arrêté par le conseil communautaire des Villes Sœurs, est joint au dossier d'enquête.

En conclusion, sous réserve de l'examen de l'intérêt général du projet, la procédure engagée apparaît conforme aux dispositions légales et réglementaires.

Chapitre 2 - le projet

2.1 La composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

Pièces administratives

Arrêté de prescription du 15 septembre 2025 ;
Délibérations relatives à la concertation du public (30 Septembre 2025) et à son bilan (9 Décembre 2025).

Avis de la MRAe n° 009052/A PP

Synthèse des avis reçus à la réunion d'examen conjoint (Communauté de communes des Villes Soeurs, de la SNCF, de la DDTM de la Somme, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, de la Préfecture, du Département, de la CCI et de l'association AULT environnement).

Réponses apportées par la CCVS.

Pièces techniques

Pièce 1 : Notice explicative.

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Pièce 3 : Orientations d'Aménagements et de Programmation(OAP) ;

Pièce 4 : Règlement écrit ;

Pièce 5 : Règlement graphique (avant/après)

A ce dossier a été joint un registre d'enquête « papier » à feuillets non mobiles

Un registre d'enquête « papier » a été mis à la disposition du public en Mairie d'AULT durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture pendant les 33 jours consécutifs.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie numérique, postale ou électronique.

L'ensemble du dossier apparaît complet et de nature à assurer une bonne information du public.

2.2 Nature et caractéristiques du projet

Le projet est prévu sur le site de l'ancienne école, en centre ville. Les parcelles sont en cours de cession à la société EIFFAGE, qui porte le projet ;

Le site bénéficie d'une situation privilégiée au cœur du village d'AULT, à proximité des commerces et services et est également accessible au voiture et transport en commun.

L'ancienne école est désaffectée et transformée en bâtiment pour les associations du village et d'un parking ; Un autre bâtiment comporte 3 logements. L'ancien gymnase accueille le marché.

Les enjeux de la transformation de cette friche urbaine sont :

- L'intégration urbaine dans un environnement patrimonial sensible
- La relocalisation des usages existants ; associations, logements, parking et marché.

La société EIFFAGE y construira une résidence intergénérationnelle « Cocoon' âges », fruit d'un partenariat entre EIFFAGE Immobilier et Récipro-Cité (société d'ingénierie social)

La résidence intergénérationnelle d'AULT formera un ensemble bâti d'environ 67 unités de type locatif, accessible et évolutif, avec stationnement.

La résidence intégrera une case commerciale et une cellule appelée « maison à projets ».

Le projet architectural est en cours de discussion dans le cadre des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France et la collectivité.

Suite à la visite du site en compagnie de la responsable de l'Urbanisation de la CCVS, le commissaire enquêteur a constaté la consistance du projet.

2.3 Modifications du PLU dans le cadre du projet

Les parcelles concernées par le projet cadastrées AD 147 et AD 368 sont classées en zone **UCt** et **UC** au PLU en vigueur et ont une contenance de 3907m².

Le terrain du projet est requalifié en **UAa** (nouveau secteur dédié au projet de résidence intergénérationnelle). Cela s'explique par la cohérence du projet de résidence intergénérationnelle avec la zone **UA** et va permettre d'étirer le tissu commercial et de service du centre ville à la frange Est de la place Charles de Gaule.

Le projet entraîne :

un reclassement en zone **UA** marque la volonté des élus de réinvestir cet îlot déqualifié, afin de l'intégrer au centre ville d'AULT.

la création d'une OAP spécifique qui ;

- respectera les fondamentaux de la programmation prévisionnelle.
- sera raccordé de manière pertinente avec son environnement
- développera des capacités de stationnement pour les véhicules et vélos
- sera conçu avec soin à une architecture en phase avec le cadre bâti environnant
- s'inscrira de manière qualitative dans le paysage.

Des adaptations réglementaires :

Le futur PLUi des Villes Soeurs devrait donc entrer rapidement en vigueur après l'approbation de la mise en compatibilité du PLU d'AULT.

Ces évolutions visent à favoriser l'intégration du projet en centre ville.

Chapitre 3 - Justification de l'intérêt général

Le projet de résidence intergénérationnelle présente plusieurs motifs d'intérêt général. Les plus remarquables sont ;

- Adaptation de l'offre de logements d'AULT au vieillissement de la population
- Dynamisation commerciale au service des AULTOIS ;
- Renforcement du lien social ;
- Mise en œuvre d'un urbanisme vertueux, fondé sur le recyclage foncier, la renaturation des sols et la construction bas carbone.

Aucun espace naturel, agricole ou forestier ne sera consommé à l'occasion de ce projet, aucune artificialisation ne sera opérée. Il est prévu de renaturer environ 1000m² sur ce terrain qui est actuellement artificialisé totalement.

Chapitre 4 - Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision N°E25000194/80, Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Amiens a désigné Monsieur Michel Luce en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Eric Agostini en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête

Les conditions de préparation et de déroulement de l'enquête ont été définies en concertation avec la responsable de l'Urbanisme à la CCVS, Madame Alice Doyen.

Le 14 Janvier 2026, une visite du site d'AULT a été effectuée en compagnie de la responsable de l'urbanisme de la CCVS en relation avec le secrétariat de la mairie.

Cette visite a permis de constater la localisation des parcelles concernées et leur environnement. En mairie d'AULT, nous avons défini le lieu des permanences de l'enquête publique.

Par arrêté communautaire du 21 Janvier 2026, Monsieur le Président de la CC des Villes Sœurs a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de résidence intergénérationnelle et sur la mise en compatibilité du PLU d'AULT.

Cet arrêté précise notamment :

- Durée fixée à 33 jours consécutifs du samedi 21 février 2026 à 9 heures au mercredi 25 mars 2026 à 17 heures.
- Sièges de l'enquête : Mairie d'AULT.
- Consultation du public : dossier papier au siège et registre disponible en ligne, pendant toute la durée de l'enquête.
- Permanences du commissaire-enquêteur : le samedi 21 février de 9 à 12 heures, les mercredis 4 et 25 Mars de 14.30 à 17 heures.

Ce dossier a été transmis au commissaire-enquêteur le 14 janvier 2026 et le registre a été authentifié par le commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées sur le registre numérique, sur le registre papier et par courriers postaux seront versés et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse internet mentionnée précédemment.

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête.

Information du public

Les avis d'ouverture ont été publiés dans « L'Informateur d'EU et le Courrier Picard »

Les justificatifs des parutions ont été disponibles dans le dossier de l'enquête publique.

L'affichage de l'avis au public a été réalisé quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée dans les lieux suivants ; siège de la CCVS à EU, à la mairie d'AULT et devant le site concerné.

Les documents ont également été mis en ligne sur le site internet de la CCVS. Le dossier a reçu 125 visiteurs et l'annonce de l'EP sur face book de l'inter communauté a fait 19089 vues.

Permanences

Le commissaire-enquêteur est resté à la disposition du public pendant la durée de ses permanences :

- Première permanence (21 février)

Monsieur le maire d'AULT m'a accueilli et nous avons, en compagnie de la responsable de l'urbanisme de la CCVS, discuté du projet du centre bourg.

Avant la permanence, j'ai vérifié le contenu du dossier et notamment le registre d'enquête que j'ai ouvert, coté et paraphé. Au cours de cette première permanence, aucune personne ne s'est présentée.

- **Deuxième permanence (4 mars)**

Au cours de cette permanence, j'ai constaté qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre papier avant le début de la permanence ; Par ailleurs, une personne s'est présentée pour consulter le dossier et dialoguer avec le commissaire enquêteur.

- **Dernière permanence (25 mars)**

Au début de permanence, j'ai constaté que Mme Cuenot Sylvie avait déposé une contribution sur le registre papier.

Par ailleurs, trois courriels ont été agrafés au registre ainsi qu'une lettre.

La participation du public a été faible, à l'issue de cette troisième permanence, j'ai vérifié l'absence d'observation sur la messagerie et j'ai clos le registre papier. Je n'ai, par ailleurs, reçu aucun courrier.

Le commissaire-enquêteur a été accueilli dans d'excellentes conditions dans les locaux de la Mairie d'AULT.

Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête publique a été déclaré clos et signé par le commissaire le 25 mars 2026.

L'adresse électronique dédiée à l'enquête n'a enregistré aucune observation. Aucun courrier postal reçu.

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Il faut souligner par ailleurs la qualité de l'accueil, la collaboration efficace et la disponibilité du personnel de la Mairie d'AULT.

Chapitre 5 - Observations sur le dossier et analyse

Sur la procédure, le commissaire-enquêteur a constaté que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées.

Pendant l'enquête, aucune irrégularité n'a été relevée durant la procédure.

Les constations du commissaire enquêteur, *sur le dossier*, sont que l'ensemble des pièces et documents exigés était complet. La présentation du projet claire et bien structurée ainsi que la démonstration de son caractère d'intérêt général sont évidentes.

Sur la justification du projet, la notice explicative concernant la procédure intégrée de mise en compatibilité du PLU nécessaire pour la réalisation du projet de résidence intergénérationnelle est particulièrement illustrative et démontre la cohérence du projet.

Chapitre 6 - Synthèse des avis des PPA et autres personnes associées à l'élaboration du dossier

Observations recueillies par les personnes publiques associées

La procédure intégrée emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération de revitalisation territoriale (site de l'ancienne école) a été examinée par l'Etat, la collectivité et les personnes publiques associées.

Cette **réunion d'examen conjoint** s'est réunie le 6 janvier 2026.

A cette occasion **la DDTM de la Somme** a notamment rappelé :

- La question de l'articulation avec le futur PLUi et le SCOT.
- Le projet met en œuvre un urbanisme vertueux et cohérent avec l'ORT/l'OPAH.
- Suite à la question du logement social, M le maire confirme que la production sera effectivement en logements sociaux.

Réponse de la CCVS

La procédure du PLUi est en cours d'élaboration et risque de prendre du retard. Dans cette attente, la commune a demandé à la CCVS d'avoir recours à cette procédure qui se veut accélérée pour permettre un projet fléché dans la convention d'Opération du Territoire de Revitalisation(ORT)

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

L'objectif de production de 220 logements sur la commune reste compatible avec les objectifs du SCOT.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Somme(UDAP) rappelle :

Le projet sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Un dialogue entre la collectivité, le porteur du projet et l'UDAP devra être engagé dans le cadre du permis de construire.

Une rencontre entre le promoteur et M. le Maire a été organisée en décembre 2025.

Des modifications seront apportées sur l'OAP.

Des prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères sont proposées pour faire évoluer l'OAP.

Réponse de la CCVS

Le projet étant prévu en co-visibilité directe avec l'église Saint Pierre d'AULT classée, la collectivité et le porteur du projet ont entamé un dialogue avec l'ABF.

Une proposition d'OAP modifiée en conséquence a été produite ;

L'opération est destinée à accueillir un programme à dominante résidentielle pour la création d'une soixantaine de logements ou plus.

Ces logements formeront une résidence intergénérationnelle. La création de quelques locaux commerciaux et /ou service en rez de chaussée est possible, sous réserve de conserver un caractère principalement résidentiel.

Des principes de réalisation du secteur du projet concernant l'aménagement, la desserte et le stationnement, les aspects architectural, urbain, paysager et environnemental doivent guider le projet.

La préfecture se félicite du travail collectif mené entre les services de l'état, la CCVS, le porteur du projet et la commune pour préparer le dossier et son acceptabilité.

Bien veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère du projet

Chambre de Commerce et d'Industrie littoral Hauts de France relève plusieurs effets favorables pour l'économie locale et rend un avis favorable, sous réserve d'une attention soutenue à deux points de vigilance ;

- Positionnement de cellules commerciales afin d'éviter un simple déplacement d'activités existantes
- Relocalisation du marché hebdomadaire

Réponse de la CCVS

L'aspect « relocalisation du marché » est en cours de réflexion par la municipalité.

L'association AULT Environnement aborde les points suivants ;

- Demande de précision sur la hauteur ;
- Demande de retrait de la notice des visuels d'Eiffage ;
- Demande l'introduction de la charte chromatique d'AULT ;
- Demande de permettre le PVC ;
- Questionne la démolition du petit bâtiment comprenant trois logements ;
- Justification de la partie sur le stationnement public ;
- Inquiétudes quant au fait de privilégier la climatisation plutôt qu'une isolation adaptée et des protections solaires ;
- Pertinence des démolitions au regard du changement climatique ;
- Absence de procédés de production d'énergies renouvelables ;
- Infiltration des eaux pluviales ;
- Réimplantation des toilettes publiques présentes sur le site ;
- Etude d'insertion paysagère ;
- Le caractère intergénérationnel ne doit pas être uniquement un argument marketing.

Réponses de la CCSV

Les réponses de la collectivité ont été complètes et figurent dans les pièces administratives du dossier d'enquête publique à la disposition du public.

SNCF n'a aucune remarque à exprimer ;

Avis délibéré de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a souligné :

Un faible niveau des enjeux du secteur concerné par le projet d'ORT de la commune d'AULT et de ces incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, l'autorité environnementale n'émet pas d'observation sur l'étude d'impact.

Chapitre 7 - Analyse des observations recueillies durant l'enquête

Les observations des personnes publiques associées ont permis d'améliorer le projet.

Réponses au PV de synthèse transmis le 26/03/26

Mme Demanet regrette l'aspect jugé trop technique du document, notamment la présence de sigles non explicités.

Réponse de la CCVS

Même s'il s'agit de la seule remarque en ce sens, il est regrettable que le dossier n'ait pu être compris facilement malgré un effort produit en ce sens. Un glossaire des sigles sera annexé en avant-propos de la notice de présentation et/ou du résumé non-technique.

Observation du commissaire enquêteur

Ce dossier sera complété par l'ajout d'un glossaire des sigles.

.....

Une remarque partagée par les intervenants (**Mme Flament, Ault environnement, Mme Cuenot, Mme Demanet**) porte sur le stationnement et la circulation en centre-bourg.

Réponse de la CCVS

Cette inquiétude avait également émergé lors de la réunion publique. La commune confirme le fait que le parking de l'ancienne école avait été présenté comme temporaire. Un projet de parking touristique a été évoqué à l'ordre du jour du Conseil municipal du 26 mars 2026. La commune est donc pleinement consciente de la problématique et travaille sur le sujet.

L'association Ault environnement a soulevé une incohérence entre la notice de présentation et le résumé non-technique : ce sont bien 67 places de stationnement qui sont prévues, et non 37. Cette coquille sera corrigée.

Observation du commissaire enquêteur

Cette problématique du stationnement et de la circulation en centre bourg est en cours de réflexion.

.....

Mme Cuenot interroge sur la capacité du réseau d'assainissement à absorber les nouveaux logements.

Réponse de la CCVS :

Le bilan annuel 2025 de la station d'épuration (STEP) du Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux (SITE) de la région d'Ault établit une taille nominale de la STEP de 7200 EH (équivalent-habitants), avec une charge entrante annuelle à 1731 EH. Les réseaux sont donc aptes à absorber le futur flux.

Observation du commissaire enquêteur

Réponse technique favorable quant à la taille de la station.

.....

Mme Cuenot s'interroge sur la problématique des résidences secondaires plutôt que de construire du neuf.

Réponse de la C CVS

Il n'existe pas à ce jour de dispositif légal ou réglementaire pour diminuer le nombre de résidences secondaires sur la commune. Ce n'est d'ailleurs pas une volonté ni de la commune ni de l'intercommunalité de faire partir les résidents actuels à titre secondaire, l'objectif étant de ne pas aggraver la tendance. A cette fin le projet de modification est un moyen de permettre la construction de logements locatifs sociaux qui seront de fait des résidences principales, doublé par une servitude dite de résidences principales, qui interdit les résidences secondaires sur site privilégié en coeur de ville.

Observation du commissaire enquêteur

Je prends acte des arguments de fond développés par le maître d'ouvrage

.....

Mme Flament demande pourquoi le projet n'est pas plutôt réalisé dans les hauteurs, à proximité du supermarché, de l'école et du projet de pharmacie (quartier Bellevue).

Réponse de la C CVS

Le projet fait partie d'une fiche action de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant la revitalisation du centre, notamment pour contrer le départ des activités en périphérie. De ce fait, le renforcement des centre-bourg, sur un terrain déjà artificialisé, est favorisé plutôt que la construction de programmes neufs en périphérie sur les terres agricoles.

Observation du commissaire enquêteur

Choix communal vertueux et favorable au renforcement de l'activité du centre bourg

.....

Mme Demanet et Ault environnement observent que la hauteur du nouveau bâtiment ne semble pas respecter les 12 mètres, qui est pourtant la limite indiquée dans le PLU.

Réponse de la CCVS

Il faut garder en mémoire que les esquisses présentes au dossier ne sont en aucun cas les plans finaux du permis de construire. Celles-ci sont encore en cours de travail par le porteur de projet, notamment en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Dans tous les cas, le PLU impose une hauteur maximale de 12m à partir du niveau de la rue et le permis de construire sera refusé s'il ne respecte pas cette limite. Le porteur de projet a été averti du dépassement constaté.

Observation du commissaire enquêteur

Respect tout simplement du règlement du PLUi en cours.

.....

Mme Demanet s'interroge sur l'intégration architecturale par rapport au mur de soutènement faisant déjà 6m.

Réponse de la CCVS

Cette inquiétude est partagée par l'UDAP qui suggère dans son avis le respect d'une percée visuelle vers l'Eglise, notamment pour ne pas faire un effet « bloc » en prolongement du mur de soutènement existant.

Pour ne pas faire obstacle à une évolution du projet dans un sens qui remédierait à cette inquiétude, la CCVS opérera plusieurs modifications du document :

Suppression de la tache bleue de l'OAP graphique, qui ne ciblera pas une implantation du bâtiment résidentiel plutôt qu'une autre

Intégration à l'OAP de la parcelle AD 154 et son changement de zonage de UC à UAA, permettant une densification à l'est du terrain ;

Parcelle AD 154

Suppression du règlement écrit des règles de bande constructible de 30m à partir de l'alignement, ce qui permettra de densifier plus facilement le milieu de parcelle plutôt que ses abords.

Zone inconstructible (en rouge) actuelle du fait de la règle sur la bande des 30m – supprimée pour la zone UAA

Observation du commissaire enquêteur

Le travail du maître d'ouvrage en amont à la demande de permis de construire, en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, permettra une intégration des constructions cohérente.

Ces précisions sont de nature à éclairer ma décision

.....

Ault environnement regrette la suppression de la mention de l'ordonnancement des façades dans les OAP.

Réponse de la CCVS

Si le paragraphe sur l'aspect architectural et urbain a été modifié suite à l'avis de l'UDAP, la mention de l'obligation d'un travail sur l'ordonnancement des façades est maintenue (1ère phrase du paragraphe « Concernant l'aspect architectural et urbain »).

Observation du commissaire enquêteur

Sans commentaire

.....

Ault environnement regrette la suppression du renvoi à la Charte chromatique communale.

Réponse de la CCVS :

Cette suppression a eu lieu suite à l'observation de l'ABF en ce sens.

Observation du commissaire enquêteur

Sans commentaire

.....

Le porteur de projet Eiffage émet quatre observations sur le projet, et notamment sur les propositions de modification de l'OAP suite à l'avis des personnes publiques associées :

Sur l'introduction d'une mention visant à interroger la conservation totale ou partielle des bâtiments existants, Eiffage informe que la trame, la configuration et l'état actuel des bâtiments existants sont incompatibles avec le projet.

Réponse de la CCVS

L'OAP modifiée proposée a intégré la réflexion quant à la sauvegarde du bâti existant sous réserve de son état sanitaire, de sa capacité d'adaptation aux usages projetés, de sa compatibilité aux normes et de son intégration dans un projet urbain et paysager qualitatif, ce qui est compatible avec les dires du porteur de projet. Une étude en ce sens devra être menée.

Sur l'implantation, la CCVS a intégré à l'OAP que des retraits pourront être envisagés pour mettre en valeur les perspectives visuelles donnant sur l'église depuis les deux axes routiers. Eiffage annonce que ces retraits n'ont pas été envisagés sur les limites des deux rues adjacentes.

Réponse de la CCVS

Ces retraits ne sont envisagés que par rapport à la limite avec le parking, conformément au règlement écrit qui impose « Dans le secteur UAa, les constructions principales seront implantées à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue du 11 Novembre 1918. Les constructions principales pourront être implantées en recul de la limite publique avec la place Charles de Gaulle, cette dernière devant être marquée par un mur édifié à l'alignement ».

Eiffage demande la modification de l'OAP qui autorise les toits plats dans la limite de 30%, ce qui est jugé trop restreignant.

Réponse de la CCVS

Ce pourcentage avait été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. La CCVS ne souhaitant pas imposer un objectif chiffré mais plutôt de laisser une souplesse permettant de réfléchir avant tout à l'intégration harmonieuse du projet dans son contexte urbain, il est proposé d'intégrer une mention suivant laquelle la construction principale sera à longs pans en majorité, et que le toit plat n'est accepté qu'à titre subsidiaire.

Eiffage demande de revoir l'obligation d'intégrer des percées visuelles vers l'église et le site du Moulinet.

Réponse de la CCVS

Les percées visuelles permettront de pallier l'effet massif que peut représenter la construction d'un bâtiment collectif. La CCVS comprend les difficultés techniques que cela représente pour le porteur de projet, et propose ainsi de supprimer de l'OAP l'impératif de percée visuelle sur le Moulinet, tout en conservant celle sur l'église. Différentes modifications sont proposées (voir plus haut) pour densifier autrement le terrain vers l'est. Aucune opposition du public n'a été exprimée.

Observations du commissaire enquêteur

Ces réflexions enrichissent le dossier de demande de permis de construire et sont pertinentes. Je constate que l'ensemble des intervenants porteurs de ce programme sont conscients de l'importance architecturale et de son intérêt.

Conclusion du rapport d'enquête publique

L'enquête publique menée du 21 février au 25 mars 2026 s'est déroulée conformément à la réglementation.

Cinq observations du public ont été enregistrées ; une sur le registre papier, trois courriels et une lettre déposée lors de la troisième permanence.

La faible participation du public peut traduire une acceptation globale du projet

Les contributions des personnes publiques associées ont enrichi le dossier et permis d'apporter les ajustements nécessaires.

L'ensemble des éléments recueillis, le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse permettent au commissaire enquêteur de formuler ses conclusions motivées.

Fait à Amiens le 9 Avril 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ML' with a stylized flourish.

Michel LUCE
Commissaire-enquêteur

Annexes :

Procès verbal de synthèse

Réponse en mémoire au Pv de synthèse

Arrêté communautaire de mise à enquête publique

Procès verbal de synthèse

M. Michel LUCE
44 rue de Norvège
80090 AMIENS
0622728030
mb.luce80@orange.fr

Objet : Procédure intégrée de mise en compatibilité du PLU d'AULT (Somme).

Monsieur le Président de la communauté de communes des Villes Soeurs,

L'objet de ce procès verbal est de communiquer au porteur du projet la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête.

Celui-ci doit être signé conjointement entre le commissaire-enquêteur et le représentant du responsable du projet. Un exemplaire sera annexé au rapport d'enquête.

S'agissant de l'organisation de l'enquête, la concertation préalable à la procédure d'enquête a été menée en toute transparence entre le maître d'ouvrage et le commissaire-enquêteur, de façon coordonnée.

Le déroulement de l'enquête s'est effectué de manière satisfaisante. Les préoccupations et suggestions du public ont été exprimées oralement. Trois visites ont été enregistrées durant les trois permanences.

Contributions du public

Cinq contributions du public sont à considérer de la part de :

- L'association Ault Environnement. (mail envoyé par M. Xavier Desjonquères et lettre déposée par M. Philippe Boulfroy).
- Mme Cuenot Sylvie (déposée sur le registre)
- La société Eiffage représentée par M.Greg Dubois (mail)
- Mme Demanet Elisabeth (mail)

Suites à donner

Le commissaire-enquêteur demande au porteur du projet d'apporter des réponses aux cinq observations et remarques formulées.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont fait l'objet de réponses de votre part. Celles-ci étaient mises à disposition du public dans les dossiers papier et dématérialisé.

Le mémoire de réponse sera annexé au registre dématérialisé et sera disponible pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Réponse au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure intégrée de mise en compatibilité du PLU d'Ault et de l'intérêt général du projet

Réponse au PV de synthèse transmis le 26/03/26

I Technique du document

Mme Demanet regrette l'aspect jugé trop technique du document, notamment la présence de sigles non explicités.

Réponse de la CCVS : Même s'il s'agit de la seule remarque en ce sens, il est regrettable que le dossier n'ait pu être compris facilement malgré un effort produit en ce sens. Un glossaire des sigles sera annexé en avant-propos de la notice de présentation et/ou du résumé non-technique.

I Stationnement et circulation

Une remarque partagée par les intervenants (Mme Flament, Ault environnement, Mme Cuenot, Mme Demanet) porte sur le stationnement et la circulation en centre-bourg.

Réponse de la CCVS : Cette inquiétude avait également émergé lors de la réunion publique. La commune confirme le fait que le parking de l'ancienne école avait été présenté comme temporaire. Un projet de parking touristique a été évoqué à l'ordre du jour du Conseil municipal du 26 mars 2026. La commune est donc pleinement consciente de la problématique et travaille sur le sujet.

L'association Ault environnement a soulevé une incohérence entre la notice de présentation et le résumé non-technique : ce sont bien 67 places de stationnement qui sont prévues, et non 37. Cette coquille sera corrigée.

I Divers

Mme Cuenot interroge sur la capacité du réseau d'assainissement à absorber les nouveaux logements.

Réponse de la CCVS : le bilan annuel 2025 de la station d'épuration (STEP) du Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux (SITE) de la région d'Ault établit une taille nominale de la STEP de 7200 EH (équivalent-habitants), avec une charge entrante annuelle à 1731 EH. Les réseaux sont donc aptes à absorber le futur flux.

Mme Cuenot s'interroge sur la problématique des résidences secondaires plutôt que de construire du neuf.

Réponse de la CCVS : il n'existe pas à ce jour de dispositif légal ou réglementaire pour diminuer le nombre de résidences secondaires sur la commune. Ce n'est d'ailleurs pas une volonté ni de la commune ni de l'intercommunalité de faire partir les résidents actuels à titre secondaire, l'objectif étant de ne pas aggraver la tendance. A cette fin le projet de modification est un moyen de permettre la construction de logements locatifs sociaux qui seront de fait des résidences principales, doublé par une servitude dite de résidences principales, qui interdit les résidences secondaires sur site privilégié en coeur de ville. 2

Mme Flament demande pourquoi le projet n'est pas plutôt réalisé dans les hauteurs, à proximité du supermarché, de l'école et du projet de pharmacie (quartier Bellevue).

Réponse de la CCVS : Le projet fait partie d'une fiche action de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant la revitalisation du centre, notamment pour contrer le départ des activités en périphérie. De ce fait, le renforcement des centre-bourg, sur un terrain déjà artificialisé, est favorisé plutôt que la construction de programmes neufs en périphérie sur les terres agricoles.

I Intégration architecturale

Mme Demanet et Ault environnement observent que la hauteur du nouveau bâtiment ne semble pas respecter les 12 mètres, qui est pourtant la limite indiquée dans le PLU.

Réponse de la CCVS : Il faut garder en mémoire que les esquisses présentes au dossier ne sont en aucun cas les plans finaux du permis de construire. Celles-ci sont encore en cours de travail par le porteur de projet, notamment en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Dans tous les cas, le PLU impose une hauteur maximale de 12m à partir du niveau de la rue et le permis de construire sera refusé s'il ne respecte pas cette limite. Le porteur de projet a été averti du dépassement constaté.

Mme Demanet s'interroge sur l'intégration architecturale par rapport au mur de soutènement faisant déjà 6m.

Réponse de la CCVS : cette inquiétude est partagée par l'UDAP qui suggère dans son avis le respect d'une percée visuelle vers l'Eglise, notamment pour ne pas faire un effet « bloc » en prolongement du mur de soutènement existant.

Pour ne pas faire obstacle à une évolution du projet dans un sens qui remédierait à cette inquiétude, la CCVS opérera plusieurs modifications du document :

Suppression de la tache bleue de l'OAP graphique, qui ne ciblera pas une implantation du bâtiment résidentiel plutôt qu'une autre

Intégration à l'OAP de la parcelle AD 154 et son changement de zonage de UC à UAA, permettant une densification à l'est du terrain ;

Parcelle AD 154

Suppression du règlement écrit des règles de bande constructible de 30m à partir de l'alignement, ce qui permettra de densifier plus facilement le milieu de parcelle plutôt que ses abords.

Zone inconstructible (en rouge) actuelle du fait de la règle sur la bande des 30m – supprimée pour la zone UAA
Ault environnement regrette la suppression de la mention de l'ordonnancement des façades dans les OAP.

Réponse de la CCVS : si le paragraphe sur l'aspect architectural et urbain a été modifié suite à l'avis de l'UDAP, la mention de l'obligation d'un travail sur l'ordonnancement des façades est maintenue (1^{ère} phrase du paragraphe « Concernant l'aspect architectural et urbain »).

Ault environnement regrette la suppression du renvoi à la Charte chromatique communale.

Réponse de la CCVS : cette suppression a eu lieu suite à l'observation de l'ABF en ce sens.

Le porteur de projet Eiffage émet quatre observations sur le projet, et notamment sur les propositions de modification de l'OAP suite à l'avis des personnes publiques associées :

Sur l'introduction d'une mention visant à interroger la conservation totale ou partielle des bâtiments existants, Eiffage informe que la trame, la configuration et l'état actuel des bâtiments existants sont incompatibles avec le projet.

Réponse de la CCVS : l'OAP modifiée proposée a intégré la réflexion quant à la sauvegarde du bâti existant sous réserve de son état sanitaire, de sa capacité d'adaptation aux usages projetés, de sa compatibilité aux normes et de son intégration dans un projet urbain et paysager qualitatif, ce qui est compatible avec les dires du porteur de projet. Une étude en ce sens devra être menée.

Sur l'implantation, la CCVS a intégré à l'OAP que des retraits pourront être envisagés pour mettre en valeur les perspectives visuelles donnant sur l'église depuis les deux axes routiers. Eiffage annonce que ces retraits n'ont pas été envisagés sur les limites des deux rues adjacentes.

Réponse de la CCVS : ces retraits ne sont envisagés que par rapport à la limite avec le parking, conformément au règlement écrit qui impose « *Dans le secteur UAa, les constructions principales seront implantées à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue du 11 Novembre 1918. Les constructions principales pourront être implantées en recul de la limite publique avec la place Charles de Gaulle, cette dernière devant être marquée par un mur édifié à l'alignement* ». 4

Eiffage demande la modification de l'OAP qui autorise les toits plats dans la limite de 30%, ce qui est jugé trop restreignant.

Réponse de la CCVS : ce pourcentage avait été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. La CCVS ne souhaitant pas imposer un objectif chiffré mais plutôt de laisser une souplesse permettant de réfléchir avant tout à l'intégration harmonieuse du projet dans son contexte urbain, il est proposé d'intégrer une mention suivant laquelle la construction principale sera à longs pans en majorité, et que le toit plat n'est accepté qu'à titre subsidiaire.

Eiffage demande de revoir l'obligation d'intégrer des percées visuelles vers l'église et le site du Moulinet.

Réponse de la CCVS : Les percées visuelles permettront de pallier l'effet massif que peut représenter la construction d'un bâtiment collectif. La CCVS comprend les difficultés techniques que cela représente pour le porteur de projet, et propose ainsi de supprimer de l'OAP l'impératif de percée visuelle sur le Moulinet, tout en conservant celle sur l'église. Différentes modifications sont proposées (voir plus haut) pour densifier autrement le terrain vers l'est.



ARRETE COMMUNAUTAIRE
DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE DE LA
PROCEDURE INTEGREE EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE AULT

Le Président de la Communauté de Communes des Villes Sœurs ;

Vu la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6-1 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

Vu la délibération communautaire n°20170622-5.2.1 du 22/06/2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Ault et la délibération communautaire n°20240924-11 du 24/09/2024 approuvant sa révision ;

Vu l'arrêté communautaire du 15/09/2025 prescrivant la procédure intégrée pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ault pour permettre la réalisation de logements sur le site de l'ancienne école d'Ault ;

Vu la décision en date du 31/12/2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Monsieur Michel LUCE en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Eric AGOSTINI en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 06/01/2026 ;

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Ault ;

ARRETE

ARTICLE 1er

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de résidence intergénérationnelle et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ault rendue nécessaire pour la réalisation de ce projet, pour une durée de 33 jours consécutifs **à compter du samedi 21 février 2026 jusqu'au mercredi 25 mars 2026 inclus.**

ARTICLE 2

Monsieur Michel LUCE, retraité, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens. Monsieur Eric AGOSTINI, retraité, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Les pièces des dossiers ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront accessibles à la mairie de Ault (27 bis Grande Rue) pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à compter du samedi 21 février 2026 à 9h jusqu'au mercredi 25 mars 2026 à 17h. Une copie du dossier sera également disponible au siège de la Communauté de communes des Villes Sœurs (12 Avenue Jacques Anquetil 76260 Eu) à ses jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la CCVS.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser soit par mail à l'adresse plui@villes-soeurs.fr soit par écrit à l'attention du Commissaire Enquêteur à l'adresse de la Communauté de Communes des Villes Sœurs (12 avenue Jacques Anquetil 76260 Eu) ou de la mairie de Ault (27 bis Grande Rue).

ARTICLE 3

Le Commissaire Enquêteur tiendra des permanences en mairie de Ault :

- Samedi 21 février 2026 : de 9h à 12h
- Mercredi 04 mars 2026 : de 14h30 à 17h
- Mercredi 25 mars 2026 : de 14h30 à 17h

ARTICLE 4

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté de Communes des Villes Sœurs le dossier avec un rapport unique et des conclusions et avis motivés pour chacun des deux objets de l'enquête. Cette transmission pourra se faire de manière dématérialisée.

ARTICLE 5

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera communiquée par le Président de la Communauté de Communes des Villes Sœurs à Monsieur le Maire de Ault et à Monsieur Le Préfet de la Somme.

ARTICLE 6

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes des Villes Sœurs (12 Avenue Jacques Anquetil 76260 Eu) aux jours et heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux : L'informateur d'Eu et le Courrier Picard.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la Communauté de Communes des Villes Sœurs, à la mairie de Ault et sur le site du projet, et éventuellement publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Les mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Président de la Communauté de Communes.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 8

Le Président de la Communauté de Communes des Villes Sœurs, le Maire de Ault et le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Fait à Eu, le **21 JAN. 2026**

Le Président,
Eddie FACQUE