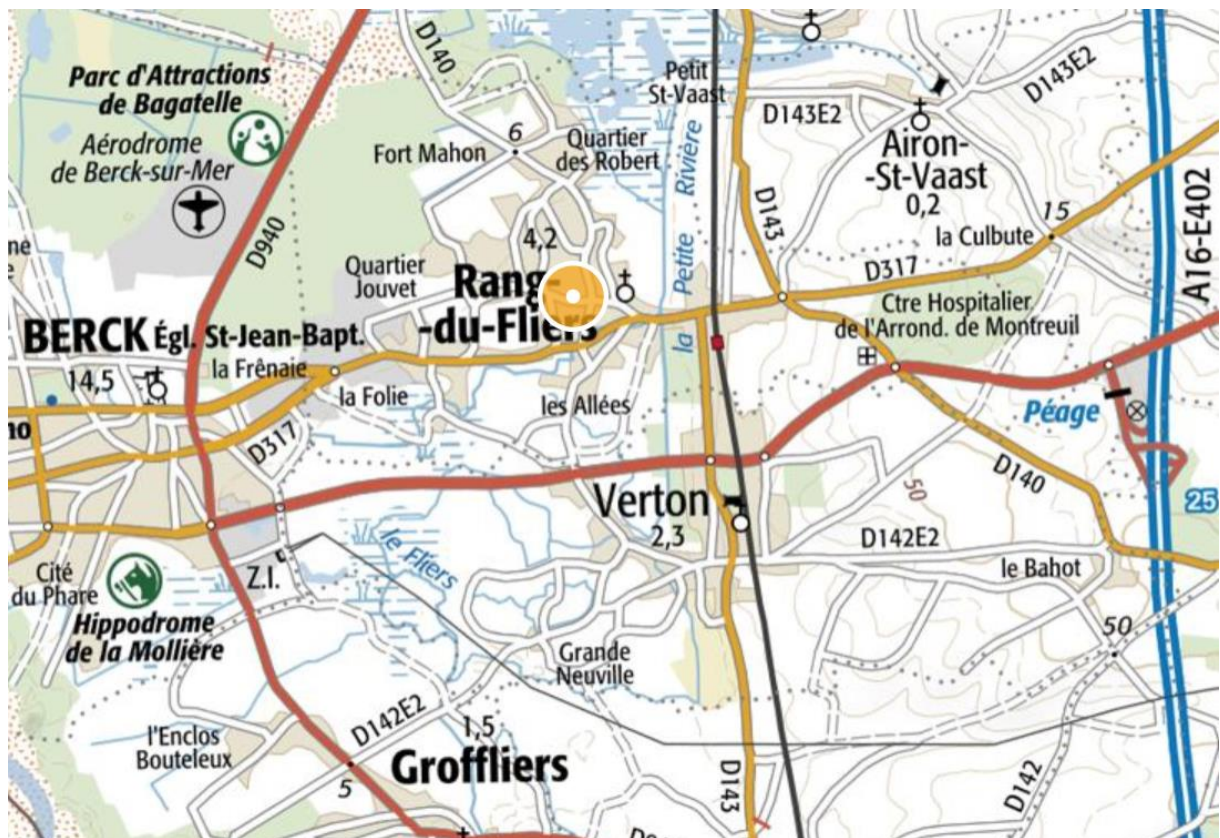


DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

<p><u>CONCLUSIONS</u> <u>ET</u> <u>AVIS MOTIVE</u></p> <p>D'Enquête Publique</p>	<p>Décision De Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N° E 1800048/59 du 13/04/2018. Arrêté De Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 baies du Montreuillois CA2BM N° 2018-19 du 2 Mai 2018.</p>
<p><u>Siège de l'enquête :</u></p> <p>Mairie de VERTON</p>	<p>OBJET : Enquête publique relative à la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la <u>commune de RANG DU FLIERS</u>, ouverte au public du Jeudi 24 mai 2018 au vendredi 22 Juin 2018, soit pendant 30 jours consécutifs.</p>
<p>Commissaire ENQUETEUR</p>	<p>Monsieur RENOND Vital.</p>



CONCLUSIONS et AVIS
ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
RANG DU FLIERS

CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MODIFICATION du Plan Local d'Urbanisme de RANG DU FLIERS

I. PRESENTATION - CADRE DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de la modification du Plan Local d'Urbanisme de VERTON, qui a été initiée par la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) à la demande de la commune de RANG DU FLIERS dont les motivations sont reprises dans le paragraphe N° 2.

Vu le code général des collectivités territoriales, Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 et R.153-20 et suivants

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

Vu l'arrêté Préfectoral du 31 août 2016 portant création au 1er janvier 2017 de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois (CA2BM) issue de la fusion des communautés de communes du Montreuillois, Opale Sud et Mer et Terres d'Opale ;

Vu l'arrêté Préfectoral complémentaire à l'arrêté portant création de la communauté d'agglomération de la CA2BM en date du 30 novembre 2016 précisant que la communauté est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale);

L'autorité Compétente pour organiser l'enquête est la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM).

L'article L 153-9 1 modifié par la loi égalité et citoyenneté prévoit que l'EPCI peut achever les procédures d'élaboration ou d'évolution engagées avant la fusion. « Lorsque la procédure a été engagée par la commune, l'accord de celle-ci est requis ». L'EPCI se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la fusion ;

Le PLU de la commune de Rang du Fliers a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 juin 2011.

Le document a fait l'objet de 2 modifications de droit commun successives en 2013 et 2016.

La première modification de 2013 visait à régler la zone 1AUz suite à la création de la ZAC.

La deuxième modification de 2016 visait la mise en compatibilité du PLU avec le Cahier de Recommandations Architecturales Urbaines et Paysagères de la ZAC.

L'objectif était d'assouplir le règlement de la zone 1AUz réservée au projet Champ Gretz et à en modifier l'OAP en fonction des évolutions de ce projet complexe. Ainsi une OAP a précisé les attendus du secteur logements et certains points réglementaires ont été amendés par le biais d'une procédure de modification.

En 2017, la présente modification vise à clarifier certaines dispositions réglementaires afin de préciser que les activités économiques comprennent les activités de loisirs et touristiques.

La révision du PLU s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place.

Dans le cadre de la procédure de modification, il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

En l'espèce, il s'agit d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS.

Le Président de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois, a donc pris l'arrêté 2018-09 du 2 Mai 2018 afin d'engager la deuxième procédure de modification du PLU de la commune de RANG DU FLIERS.

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement Européen et du Conseil concernant l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 104-1 à L104-3, R104-8 et R104-28 à R104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 5 mai 2017 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée complète par la communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois CA2BM, le 22 février 2018 concernant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS dans le Pas-de-Calais ;

Vu la décision n°2018-2329 du 17 avril 2018 de la **Mission régionale de l'autorité environnementale des Hauts-de-France considérant** :

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Rang-du-Fliers concerne uniquement la zone à urbaniser 1AUz, correspondant à la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « Champ Gretz » située sur les communes de Verton et de Rang-du-Fliers, dans le pas-de-Calais, et qu'elle a pour objet d'assouplir le règlement de cette zone et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Champ Gretz » en fonction des modifications apportées au projet de ZAC ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Rang-du-Fliers consiste à :

- Modifier l'article 2 du règlement de la zone 1 AUz, afin d'autoriser dorénavant les activités économiques à vocation touristique, y compris les équipements touristiques, culturels et de loisirs ;
- Modifier les articles 6 et 7 de la zone 1AUz concernant les règles d'alignement par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives pour y ajouter les activités économiques à vocation touristique ;
- Supprimer le contenu de l'article 10 de la zone 1AUz sur la hauteur des constructions qui n'est plus réglementée, mais qui sera gérée par le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et paysagères de la ZAC ;
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Champ Gretz » en la simplifiant et en reprenant un plan d'aménagement définissant les 6 secteurs d'implantation des différentes typologies (logement, tertiaire, équipement, activité, santé et activité-tertiaire-services-loisirs) ;

Considérant la présence sur le territoire communal du site natura 2000, la zone de protection spéciale FR3110083 « marais de Balançon » à environ 630 mètres de la ZAC, de trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 n°310007236 « marais de Balançon », n°310013318 « Bocages et prairies humides de Verton » et n°310007234 « Dunes de merlimont » situés en dehors de la ZAC ;

Considérant que le projet de ZAC du Champ Gretz, à l'origine du projet de modification du PLU, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale et qu'il devra prendre notamment en compte les enjeux liés à la protection de la biodiversité et les nuisances dont il sera à l'origine ;

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme est de faible ampleur ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement ;

Que La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décrété le 17 Avril 2018 les 3 articles suivant :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé le 17 Avril 2018 :

Article 1 :

La procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles un projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Vu que le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de RANG DU FLIERS est un PLU.

Le Président de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois, a pris l'arrêté 2018-19 afin d'engager la procédure pour la présente modification du PLU de la commune de RANG DU FLIERS.

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné par décision N° E 18000048/59, datée du 13/04/2018 :

Monsieur Vital RENOND en qualité de Commissaire enquêteur.

Les modalités pratiques de l'organisation de cette enquête ont été décidées conjointement par la CA2BM et le Commissaire enquêteur lors d'une réunion tenue le 4 Septembre 2017 dans les locaux de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois à Montreuil sur mer.

Par l'arrêté 2018/19 du 2 Mai 2018, le président de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois a ordonné l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 30 jours consécutifs, du Jeudi 24 Mai 2018 au Vendredi 22 Juin 2018.

Cet arrêté a été transmis à :

- Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Montreuil-sur-Mer au titre du contrôle de légalité,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur,
- Monsieur le Maire de Rang Du Fliers.
- Monsieur le maire de la commune de Verton.

Les dossiers d'enquête Publique incluant les modifications des PLU de Verton et de Rang Du Fliers ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés au siège de la CA2BM et dans les Mairie de Rang Du Fliers et de Verton.

Il a été donné au public la possibilité d'émettre des requêtes par courrier ainsi que par messagerie électronique sur le site Internet de la Préfecture.

Compte tenu des dispositions de l'Article R123-13, Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4 :

Il a été créé un lien sur le site de la Préfecture, dans l'onglet correspondant à la présente Enquête afin de donner accès aux observations notifiées sur les différents registres d'enquête 'en temps réel', (avec un décalage de quelques heures).

Ainsi, soit les intervenants eux-mêmes, soit le public ont pu consulter, 24h/24h, 7 jours sur 7, en cliquant sur le lien « consulter les observations » :

- Tous les éléments constitutifs du dossier de l'Enquête
- Toutes les observations et pièces jointes de tous les registres de l'Enquête.
- Les registres d'enquêtes clôturés.

Un courrier électronique par le site internet et un reçu postal relatifs à la Commune de Rang Du Fliers ont été adressés au commissaire Enquêteur.

Les mesures de publicité de cette enquête ont été les suivantes :

« L'avis d'enquête sera également publié à la diligence de M. le Président de la CA2BM, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. »

Ce qui a été réalisé par les annonces légales suivantes dans deux journaux,

Première parution	Seconde parution
Les Echos du TOUQUET réveil de Berck. Mercredi 9 Mai 2018. La voix du NORD. Mercredi 9 Mai 2018.	Les Echos du TOUQUET. Mercredi 30 Mai 2018. La voix du NORD. Mercredi 30 Mai 2018.

- L'avis d'enquête a été publié sur les sites Internet de la Préfecture du Pas de Calais.
- L'avis d'enquête a été affiché dans les communes de VERTON et de RANG DU FLIERS, ainsi qu'au siège de la CA2BM, à l'office du Tourisme, à la Médiathèque de Rang Du Fliers, sur site aux entrées Nord et Sud de la Zac du Champ Gretz, avec les affiches réglementaires (format A2).
- La conformité de l'affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage transmis par Mr le Président de la CA2BM le 02/07/2018.

Le Commissaire enquêteur estime que la publicité a dépassé le cadre strictement légal et que le responsable du projet l'a faite avec sérieux et conscience.

Cette enquête n'a pas passionné la population et certaines personnes ont mal perçu l'étendue de cette modification du PLU qui se limitait à la zone du « Champ GRETZ ».

Le Commissaire enquêteur a tenu les cinq permanences qui avaient été prévues :

DATE	LIEU ET COMMUNES	HORAIRES
Jeudi 24/05/2018	Mairie de VERTON	09H00-12H00
Jeudi 31/05/2018	Mairie de RANG DU FLIERS	17H00-20H00
Samedi 9 Juin 2018	Mairie de VERTON	9H00-12H00
Mardi 12/06/2018	Mairie de RANG DU FLIERS	9H00-12H00
Vendredi 22/05/2018	Mairie de VERTON	15H00-18H30

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

Aucune observation, relative à la modification du PLU de RANG DU FLIERS n'a été consigné sur les registres déposés en Mairie de Verton ainsi qu'au siège de la CA2BM,

L'enquête s'est terminée le vendredi 22 Juin 2018 à 18h30. Le registre d'enquête a été repris par le Commissaire Enquêteur. Les registres de la Mairie de RANG DU FLIERS et celui de la CA2BM ont également été repris par le Commissaire Enquêteur, le 23 Juin 2018 et ils ont tous été dûment clôturés.

Le Mercredi 27/06/2018, le Commissaire Enquêteur a remis au responsable du projet, la CA2BM, son procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet a remis son mémoire en réponse le 10/07/2017, par email au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions, ainsi que les dossiers et registres d'enquête à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, sur RV avec Mr le Président de la CA2BM, le Mardi 07 Août 2018.

Le 08 Aout 2018, le Commissaire Enquêteur a adressé une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du tribunal administratif de LILLE.

Le Commissaire Enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation

2. MOTIVATION du Projet de Modification du PLU de la commune de RANG DU FLIERS :

La motivation de ce projet de modification est d'appliquer un règlement unique pour la même zone 1AUz, ZAC du Champ Gretz, présente sur Rang-du-Fliers et Verton.

Ainsi, à l'instar du règlement de la zone 1AUz de Rang-du-Fliers, les dispositions de cette même zone sur Verton sont reprises à l'identique.

La commune de RANG DU FLIERS adhère à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), issue de la fusion de la Communauté de Communes Opale Sud, à laquelle elle appartenait, de la Communauté de Communes du Montreuillois et de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois couvre le territoire intercommunal, il fait l'objet d'une révision de sorte que le projet de la ZAC du Champ Gretz soit conformément retranscrit dans ses objectifs.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration (phase réglementaire) sur le territoire de l'ex Communauté de Communes Opale Sud ; la commune de RANG DU FLIERS est également concernée.

L'objectif de cette procédure est :

- d'établir un règlement similaire pour une même ZAC sur les communes de Verton et Rang du Fliers.
- de mettre en compatibilité le Plu communal avec le SCOT en clarifiant les types d'occupation des sols autorisés.

Les observations des Personnes Publiques Associées ;

Après l'arrêté du Président de la C2BAM, le dossier a été transmis à la préfecture et à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA). Durant un délai légal de 3 mois, leurs responsables ont pu prendre connaissance du et vérifier que les prérogatives ou compétences de chacun avaient bien été respectées.

Les personnes publiques associées mais aussi les associations ont pu émettre des avis sur le projet qui leur était soumis et qui a été mis à la disposition du public dès l'ouverture de l'enquête.

OBSERVATIONS de la DDAE :

La Direction du développement de l'Aménagement et de l'Environnement a considéré que :

Les modifications sollicitées concernant :

La substitution du règlement de la zone 1AUz de VERTON par celui modifié de la Zone 1AUz de Rang-du Fliers avait pour but d'harmoniser les deux documents, en ce point sur le même projet.

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Champ Gretz avec le plan issu de création de la zone d'Aménagement concentrée (ZAC).

L'examen par leur service n'avait pas conduit à formuler de remarque sur ces modifications.

OBSERVATION de la Chambre d'Agriculture Nord Pas de Calais :

La chambre d'Agriculture a signalé qu'elle n'avait aucune observation particulière d'ordre agricole à formuler.

Les observations et remarques formulées par les personnes publiques associées ne sont pas défavorables au projet de modification du PLU.

MOTIVATIONS du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur devant émettre un avis sur la présente enquête, en tenant compte :

- Du déroulement de l'enquête,
- Des lois et règlements en vigueur,
- Des motivations du projet relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Groffliers,
- De la participation du public,
- Des informations qui lui ont été communiquées pendant l'enquête et qui ont été consignées dans le présent rapport, Le Commissaire Enquêteur estime que le projet ne présente pas de défaut majeur.

Le Commissaire Enquêteur considère, après avoir :

- Pris connaissance du projet soumis à son examen ;
- Visité les lieux ;
- Dressé le rapport du déroulement de l'enquête joint au présent dossier, cette enquête s'étant déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur ;
- Interrogé et recueilli auprès de la CA2BM et de la Mairie de RANG DU FLIERS, les renseignements qui lui paraissaient nécessaires à l'accomplissement de sa mission.
- Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu le code général des collectivités territoriales, Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 et R.153-20 et suivants
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
- Vu l'arrêté Préfectoral du 31 août 2016 portant création au 1er janvier 2017 de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois (CA2BM) issue de la fusion des communautés de communes du Montreuillois, Opale Sud et Mer et Terres d'Opale;

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

- Vu l'arrêté Préfectoral complémentaire à l'arrêté portant création de la communauté d'agglomération de la CA2BM en date du 30 novembre 2016 précisant que la communauté est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale);
- Vu l'entretien du Commissaire Enquêteur avec la CA2BM, et les élus de la Commune de RANG DU FLIERS;
- Vu la réflexion sur le projet et ses conséquences à laquelle nous nous sommes livrés,
- Vu la régularité de la procédure d'enquête publique, tant dans son cursus préparatoire (Notamment sa publicité légale) que dans son déroulement ; délais d'affichage, permanences, publicités, accueil du public.
- Vu le champ d'application de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de RANG DU FLIERS a été engagée,
- Vu la notification aux personnes publiques associées, mentionnée aux articles L. 132-7 et L. 132-9, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Le projet de modification a été également notifié à Monsieur le maire de la commune de RANG DU FLIERS, avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Vu l'exposé des motifs du projet de modification du plan local d'urbanisme de la ville de RANG DU FLIERS, et les avis émis par les personnes publiques associées mis à disposition du public lors d'une enquête publique dont les modalités ont été fixées par arrêté du Président de la CA2BM.
- Vu que, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera soumis à l'approbation par délibération du conseil communautaire.
- Vu que, conformément à l'article L. 153-20 et L. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté a fait l'objet d'un affichage au siège de la communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois ainsi qu'en mairie de RANG DU FLIERS et de VERTON durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que dans le recueil des actes administratifs.

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Rang-du-Fliers concerne uniquement la zone à urbaniser 1Auz, correspondant à la zone d'aménagement concertée (ZAC)

du « Champ Gretz » située sur les communes de Verton et de Rang-du-Fliers, dans le pas-de-Calais, et qu'elle a pour objet d'assouplir le règlement de cette zone et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Champ Gretz » en fonction des modifications apportées au projet de ZAC ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Rang-du-Fliers consiste à :

- Modifier l'article 2 du règlement de la zone 1 AUz, afin d'autoriser dorénavant les activités économiques à vocation touristique, y compris les équipements touristiques, culturels et de loisirs ;
- Modifier les articles 6 et 7 de la zone 1AUz concernnant les règles d'alignement par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives pour y ajouter les activités économiques à vocation touristique ;
- Supprimer le contenu de l'article 10 de la zone 1AUz sur la hauteur des constructions qui n'est plus réglementée, mais qui sera gérée par le Cahier de Recommandations Architecturales, Ubaines et paysagères de la ZAC ;
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Champ Gretz » en la simplifiant et en reprenant un plan d'aménagement définissant les 6 secteurs d'implantation des différentes typologies (logement, tertiaire, équipement, activité, santé et activité-tertiaire-services-loisirs) ;
- Considérant la présence sur le territoire communal d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 n° 310013318 « Bocages et prairies humides de Verton», d'une zone à dominante humide répertoriée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France et de bio-corridors, tous situés en dehors de la zone 1AUz et qui ne seront pas impactés par les modifications apportées ;
- Considérant que la modification du plan local d'urbanisme est de faible ampleur ;
- Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement ;
- Considérant que Le Commissaire Enquêteur a pour mission de recueillir les observations tant écrites qu'orales du public sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur recevabilité par des conclusions motivées et de donner un avis sur le sujet ; qu'il peut aussi émettre des suggestions, faire des recommandations, appeler l'attention de l'auteur du projet sur tel ou tel point lui semblant mériter réflexion et formuler des réserves ;
- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions de régularité, selon les modalités prévues par l'arrêté 2018/19 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois en date du 02 Mai 2018, qui l'a prescrite selon les lois et règlements applicables en la matière ; que cinq

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté, par Voie d'affichage et dans la presse ; que l'enquête n'a donné lieu à aucun incident,

- Constatant la régularité du déroulement de l'enquête publique et l'absence d'observation écrite ou orale relative à la publicité de l'enquête.
- Constatant qu'aucune observation relative à la commune de RANG DU FLIERS n'a été déposée, ni en Mairie de VERTON, ni au siège de la CA2BM.
- Considérant que le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme de RANG DU FLIERS présenté à l'enquête publique contient les informations permettant d'apprécier le projet
- Considérant que, s'agissant des modifications réglementaires elles n'appellent aucun commentaire de ma part ;
- Considérant l'intérêt limité manifesté par le public puisque 6 personnes seulement sont se sont présentées aux permanences en Mairie de Verton, pour des observations relatives à la commune de Verton ; qu'une partie de ces observations consignées ne rentrent pas dans le cadre de cette modification partielle du PLU orientée spécifiquement sur la Champ GRETZ ; que le Porteur de Projet a apporté des réponses précises à l'ensemble des observations, qu'une association locale s'est présentée pour communiqué son avis qui a été transmis et pris en compte ;
- Considérant les réponses de la CA2BM qui permettent aux personnes ayant consigné leurs observations, d'effectuer une démarche dans la prochaine révision du document d'urbanisme :

AVIS de la CA2BM

‘L’approbation des présentes modifications de PLU est prévue lors du conseil du 13 septembre 2018 et celle du PLUi ex-CCOS premier semestre 2019’.

‘Nous invitons monsieur Lebas à venir à l’enquête publique du PLUi qui devrait intervenir fin d’année 2018.

Ces parcelles qui étaient inconstructibles au PLU communal et qui devraient le rester, car situées en extension linéaire au sein d’un environnement naturel protégé (présence de, ZNIEFF, zone humide...)

‘Nous invitons monsieur Dassonville à venir à l’enquête publique du PLUi qui devrait intervenir fin d’année 2018. Ces parcelles qui étaient inconstructibles au PLU communal et qui devraient le rester, car situées en extension linéaire au sein d’un environnement naturel protégé (présence de, ZNIEFF, zone humide...)

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

- Considérant la réponse de la CA2BM relative aux remarques de Mr FEVRIER, Président de l'Association ASADVA qui pense qu'une réserve Foncière devrait être réservée, sur cette zone, en fonction des conséquences de l'évolution des conditions climatiques.

AVIS de la CA2BM

“ Pour information, Le PLUI de l'ex CCOS prend en compte cette donnée (changement climatique, submersion marine...) dans le cadre du projet de territoire en initiant des architectures résilientes sur certains secteurs et en réalisant une OAP risques.”

- Considérant les réponses de la CA2BM relative aux remarques de Mr Le Maire de VERTON :
 - Pourquoi la zone d'activité du Littoral Nord (ancienne laiterie de VERTON) apparaît à l'intérieur du périmètre de la Zac du Champ GRETZ, alors qu'elle n'en fait pas partie ?

AVIS CA2BM

“La zone de la laiterie se situe bien dans le périmètre de la ZAC Champ Gretz, celle-ci ne peut donc en être extraite. Cependant la zone étant déjà construite, le CRAUP ne s'applique pas dessus.”

- *Est-ce que le cahier de recommandations (le CRAUP) s'impose, ou NON ?*
- *Est-ce que le CRAUP est-il un outil de Conseil ou un registre de règles à respecter impérativement ?*
- *Entre le PLU de VERTON et de RANG du Fliers, harmonisé et modifié, objet de la présente enquête publique, et le CRAUP, lequel s'imposera à l'autre pour l'instruction des projets d'Urbanisme ?*

AVIS CA2BM

“En termes de procédures d'urbanisme, tout projet de construction, pour obtenir son permis de construire, doit être conforme au PLU de la commune sur lequel il est situé, ainsi que conforme au dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz (dont le CRAUP est une pièce constitutive) ainsi qu'au dossier d'arrêté d'autorisation loi sur l'eau de la ZAC Champ Gretz.

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

Le dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz (dont le CRAUP est une pièce constitutive), est un document cadrant plus précisément les constructions possibles par rapport au PLU.’’

- *Comment pourraient évoluer les demandes de modifications des typologies de secteurs (habitat, loisirs, tertiaires, activités industrielles ou artisanales ...), en fonction des demandes des porteurs de projets ?*

AVIS CA2BM

‘‘Une certaine souplesse est laissée dans les documents cadrant la ZAC. Pour autant, tout n’est pas autorisé, ceci afin de garantir une qualité des espaces aménagés, et un cadre de vie adéquat, tel que souhaités par les collectivités en charge du dossier.

Si un projet devait faire évoluer le cadre, une modification du CRAUP serait à réaliser.’’

- *Une zone 1AUZc apparaît dans l’OAP et dans les notices explicatives de VERTON et de Rang Du Fliers :*
- *Cette zone 1AUzc existe-t- elle toujours ?*
- *D’autres zones 1AUZc pourraient-elles être créées sur la ZAC du Champ GRETZ ?*
- *Si cette zone existe, il semble souhaitable de modifier certains critères (alignements, règles d’implantations ..., Comment faudrait-il procéder ? »*

AVIS CA2BM

‘‘La zone 1AUzc n’existe plus, elle a été supprimée par modification du Plu de Rang du Fliers en 2016. Cette erreur matérielle sera rectifiée au dossier d’approbation de la modification des deux PLU de Rang du Fliers et de Verton.

S’agissant de la modification du PLU de Verton, comme précisé dans la notice explicative (p21 et p22), l’objet est d’harmoniser l’écriture du règlement de la zone 1AUz de Verton avec celle du règlement de cette même zone à Rang-du-Fliers (la zone 1AUz est à cheval sur Verton et Rang-du-Fliers).

Cette procédure intervient concomitamment à la modification du projet Champ Gretz (règlement + OAP), c’est donc l’objectif même de cette procédure pour le document d’urbanisme actuel de Verton : être exactement raccord avec celui de Rang-du-Fliers et le projet Champ Gretz.’’

CONCLUSIONS et AVIS

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Pour l'ambiguïté relevée sur la rédaction de l'ARTICLE 1 AUz 02 qui occasionne des interprétations différentes sur les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées :

- Définition des conditions normales
- Les autorisations soumises à conditions particulières.
- La reconstruction après sinistre.
- La CA2BM a transmis au Commissaire Enquêteur avant la clôture de l'Enquête publique une proposition de réécriture de ce paragraphe de la notice explicative (voir tableau comparatif dans le rapport d'Enquête pages 40 et 41) qui pourra être repris dans le règlement modifié.

Cette réécriture donne satisfaction au Commissaire Enquêteur car elle lève totalement l'ambiguïté et les interprétations qui ont été soulevées et qui pourraient en découler lors de l'instruction de projets futurs.

- Considérant que cette modification du PLU n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme
- Considérant que cette modification du Plan Local d'Urbanisme ne réduit pas des zones ou secteurs de protection et ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- Considérant que cette demande peut donc, conformément à l'article L. 153-42 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une procédure de modification de droit Commun du Plan Local d'Urbanisme ;
- Considérant que le Commissaire Enquêteur estime que le projet de la modification du Plan local d'Urbanisme de la Commune de RANG DU FLIERS est recevable sur le plan réglementaire ;

CONCLUSIONS et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RANG DU FLIERS

- Considérant que les ajouts ou changements introduits dans le texte original apportent des éléments pertinents qui maintiennent la cohérence des objectifs tout en limitant les aléas d'interprétation ou le recours à des dérogations dans le traitement de la gestion et des projets d'urbanisme ;
- **Considérant que le dossier tenu à la disposition du public, est conforme, quant à sa teneur, aux exigences du code de l'environnement ; que la consultation des différents documents a pu se faire dans de bonnes Conditions,**
- Le Commissaire Enquêteur constate la complétude (au sens réglementaire) du dossier tenu à la disposition du public et l'absence d'observation écrite ou orale relative au contenu du dossier
- Considérant que ladite modification ne porte pas atteinte à « l'économie générale » du PLU de la commune de RANG DU FLIERS, approuvé le 17 Juin 2011 et de ses modifications successives ;

Première procédure de modification, approuvée le 2 décembre 2013.

Deuxième procédure de modification, approuvée le : 28 Septembre 2016.

La troisième procédure de modification fait l'objet de la présente Enquête Publique.

- Considérant que le concours technique apporté par les services de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois au Commissaire Enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été très pertinent, et très apprécié ;
- Étant donné qu'aucune opposition de principe ou solution alternative ne nous est parvenue du public pendant la durée de l'enquête, et que, de notre côté, nous n'en avons révélé aucune,
- Le Commissaire Enquêteur estime que, sur le plan technique, le bilan du projet est positif et ne porte pas préjudice à l'intérêt général.

Le Commissaire Enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de RANG DU FLIERS, présenté par M. le Président de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois.

Avec la remarque suivante du commissaire Enquêteur :

Pour lever l'ambiguïté relevée sur la rédaction de l'ARTICLE 1AUz 02 qui occasionne des interprétations différentes sur les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées :

- Définition des conditions normales
- Les autorisations soumises à conditions particulières.
- La reconstruction après sinistre.

Le Commissaire Enquêteur propose la prise en compte de la réécriture de ce paragraphe tel que transmis par la CA2BM (voir détails développés dans le rapport d'Enquête), car elle lève totalement l'ambiguïté et les interprétations qui pourraient en découler lors de l'instruction de projets.

LE TOUQUET, le 20 Juillet 2018

Le Commissaire Enquêteur

Vital RENOND

