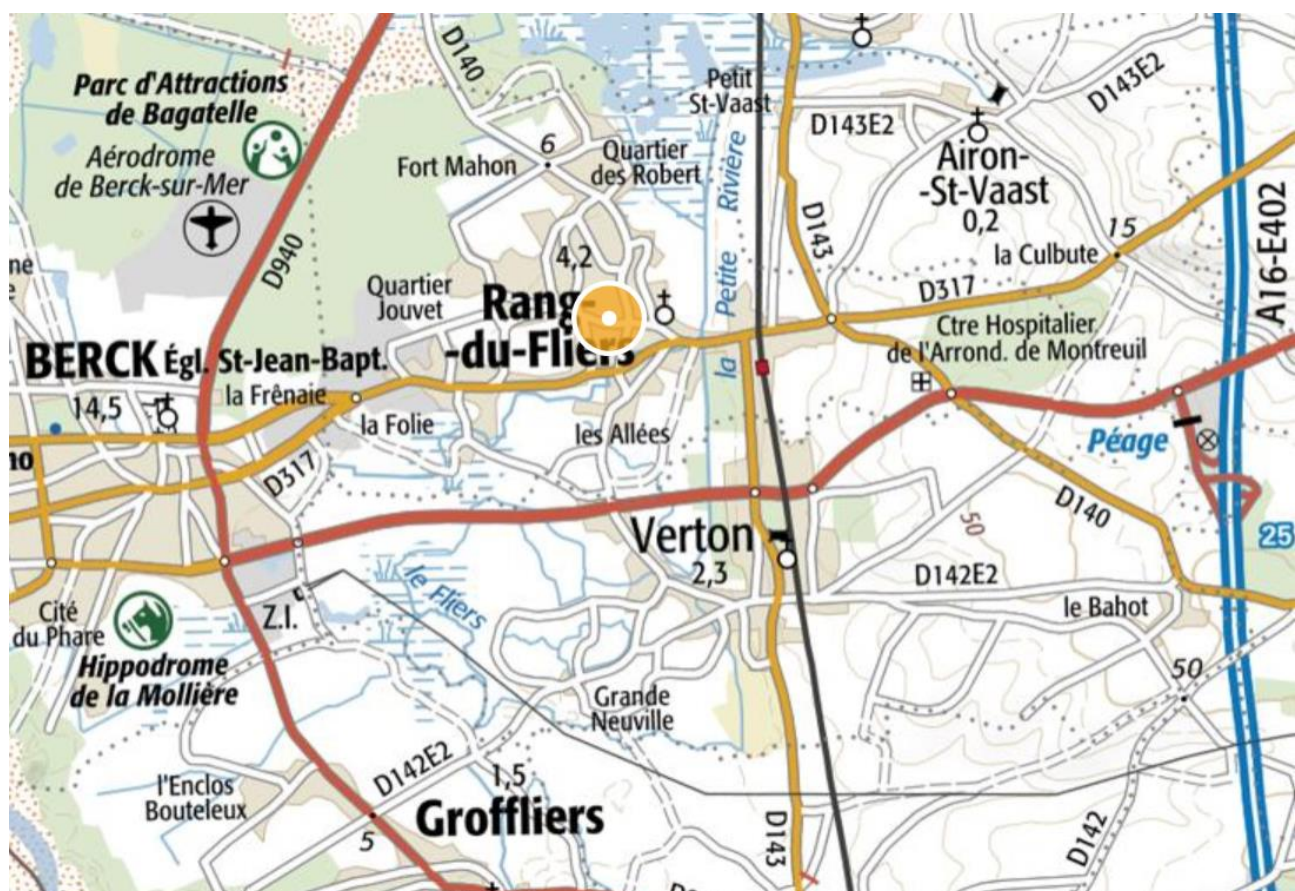


DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

<u>RAPPORT</u> <u>D'Enquête Publique</u>	Décision De Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N° E 18000048/59 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.
<u>Siège de l'enquête :</u> Mairie de VERTON	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.
Commissaire ENQUETEUR	Monsieur RENOND Vital.



RAPPORT D'ENQUETE

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

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	5
2.	PRELIMINAIRES	5
3.	PRINCIPE de la CONCERTATION	6
3.1	Avis des PPA	8
3.2	AVIS de l'Autorité environnementale	9
4.	OBJET DE L'ENQUETE	11
4.1	Etendue de la présente Modification du PLU de RANG DU FLIERS	11
4.2	Contexte motivant les Modifications du PLU de RANG DU FLIERS	12
4.3	Visualisation Graphique de la Modification du PLU de RANG DU FLIERS	15
4.4	Détail des modifications du règlement écrit du PLU de RANG DU FLIERS	17
5.	CONTEXTE JURIDIQUE	28
5.1	Cadre Législatif et réglementaire	28
5.2	Champ d'application de la Modification de droit commun.	29
5.3	La mise en œuvre de la Procédure.	29
6.	LE REGLEMENT DU PLU	32
6.1	Considérations générales	32
7.	ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	33
7.1	Désignation et les attributions	33
7.2	Les méthodes de travail du Commissaire Enquêteur	33
7.3	Organisation de l'enquête publique	34
7.4	En préliminaire à l'ouverture d'enquête	35
7.5	Modalités de déroulement d'enquête	36
7.6	Déroulement de l'enquête	37
7.7	Composition du dossier d'enquête	39
8.	CLOTURE DE L'ENQUETE	39
9.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	40
10.	CONCLUSION DU RAPPORT	44

LEXIQUE

RAPPORT D'ENQUETE

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

Sigle, Acronyme	Définition
AEE	Agence Européenne de l'Environnement
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
APB	Arrêté Protection du Biotope
ARS	Agence Régionale de santé
AVAP	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
AZI	Atlas Zones Inondables.
BASIAS	Inventaire Historique sites industriels et activités polluées
BASOL	Bases Données Nationales (recensement sites pollués)
BPE	Base permanente équipements
CCH	Communauté de Communes de l'hesdinois
CC7V	Communauté de Communes des 7 vallées
CCHabitat	Code de la Construction et de l'Habitat
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CE	Commission d'Enquête (ou Commissaire enquêteur)
CLE	Commission locale de l'eau
CNPN	Conseil national de protection de la nature
COFIL	Comité de Pilotage
COV	Composés organiques Volatils
CRH	Comité Régional de l'Habitat
CRT	Contrat Rayonnement Touristique
DDRM	Dossier Départemental Risques Majeurs
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DI	Directive Inondation.
DDRM	Dossier Départemental Risques Majeurs
DOCOB	Documents d'objectifs
DOO	Documents d'Orientation et d'Objectifs.
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EBC	Espaces Boisés Classés.
FARU	Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence.
FILOCOM	Fichier Logements par Communes.
GDEAM	Groupeement de Défense de l'Environnement de l'Arrondissement du Montreuil/mer et du Pas-de-Calais
GES	Gaz à Effet de Serre
LAAAF	Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
NPdC	Nord – Pas de Calais
O A P	Opérations d'Aménagement et de Programmation
ONF	Office national des forêts
PAC	Politique agricole commune (EU)
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPAG	Périmètre d'Attente de Projet l'Aménagement Global
PAPI	Programme Action Prévention Inondations.
PCET	Plan Climat Energie Territorial.
PDAHI	Plan Départemental Accueil, Hébergement insertion
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le logement personne défavorisée.

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

PDIPR	Plan de Départ des Itinéraires de promenades et de randonnées.
PDU	Plan Déplacements Urbains
PGRI	Plan Gestion Risque Inondation.
P L H	Plan local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUI	Plan local d'urbanisme Intercommunal
PMR	Personnes à mobilité réduite
PNR	Parc Naturel Régional
PNCE	Plan National Santé Environnement.
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Plan Protection Atmosphère
PPA	Personnes publiques associées
PPAUP	Plan du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
PPBE	Plan Prévention Bruit dans l'Environnement.
PPR	Plan Prévention des risques Naturels Prévisibles.
PPRI	Plan Prévention des risques Inondations
PPRM	Plan Prévention Risques Majeurs.
PPRMT	Plan Prévention Risques Mouvement de Terrains.
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PRSE	Plan Régional Santé Environnement.
RGA	Recensement Général Agricole
RNR ou N	Réserves Naturelles - Naturelles Régionales
RPG	Régime Parcelaire Graphique (agricole).
RTE	Réseau transport énergie
SAGE	Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux.
SAU	Surface Agricole Utilisée.
SDAGE	Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGV	Schéma Départemental des gens du voyage.
SDAN	Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial.
SIC	Site d'Intérêt Communautaire.(classées au titre directives Habitat)
SRADT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.
SRCAE	Schéma Régional Climat-Air-Energie
SRCE TVB	Schéma Régional de Cohérence écologique. Trame Verte et Bleue
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL	Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées A : AGRICOLE – N : NATUREL
SUPOD	Plans des servitudes et obligations diverses
TIC	Technologies de l'Information et de la Communication
TVB	Trame Verte et Bleue
UTA	Unité Travail Annuel (agricole).
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZDH	zones à dominante humide
ZIC	Zone Inondée Constatée.
ZICO	Site d'Intérêt Communautaire Oiseaux
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.
ZPS	Zone Protection Spécialisée (Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale conservation.

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

1. PREAMBULE

L'élaboration du PLU de la Commune de RANG DU FLIERS, a été approuvée le 17 Juin 2011.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications approuvées :

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.

2. PRELIMINAIRES

L'enquête publique porte sur le projet de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS, qui a été initiée par la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM),

L'arrêté Préfectoral complémentaire à l'arrêté portant création de la communauté d'agglomération de la CA2BM en date du 30 novembre 2016 précise 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),

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 réglementer la zone 1AUz suite à la création de la ZAC.

En effet, l'intercommunalité porte un projet d'intérêt communautaire sous forme de ZAC, le projet du Champ Gretz : projet mixte d'urbanisation future sur lequel on retrouve les extensions du centre hospitalier du CHAM, des secteurs réservés à l'implantation d'activités et des secteurs résidentiels.

A la date d'approbation du PLU (17 juin 2011), si le périmètre de la ZAC était défini, il restait à valider les schémas d'aménagement ainsi que les règles de constructibilité s'y rapportant. Une fois le règlement de la ZAC validé, une procédure de modification du règlement du PLU a été engagée afin de mettre en compatibilité les deux règlements.

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.

Cette modification de droit commun est rendue nécessaire sur la partie économique de la ZAC, l'intérêt étant d'explicitier la vocation économique de cette dernière au sens large et donc les activités entrant dans ce cadre.

La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Opale Sud no 2016-95 en date du 28 septembre 2016 portant modification n°2 du PLU de la commune de Rang-du-Fliers afin notamment de supprimer certains articles de la zone AUz et de mettre en place une OAP sur une partie de la ZAC du Champ Gretz;

L'ARRETE DU PRESIDENT de la CA2BM N° 2018-19 du 2 Mai 2018

Voir ARRETE N° 2018-19 en ANNEXE 1.

3. PRINCIPE DE LA CONCERTATION :

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration ou la modification d'un Plan Local d'Urbanisme doit associer les acteurs du territoire et notamment les habitants pendant toute la durée de la démarche jusqu'à l'arrêt du projet.

Cependant, pour une Modification de PLU, la concertation préalable n'est pas obligatoire.

Etat des observations recueillies suite aux parutions ou à l'affichage de l'Enquête publique :

1) Courriers :

1 courrier avec plan en annexe doublé d'un mail identique, relatif à la commune de RANG DU FLIERS, formulant une observation ont été adressés au Commissaire Enquêteur via la Communauté d'Agglomération, qui l'a remis au Commissaire Enquêteur qui l'a pris en compte et traité.

2 lettres remises en main propre au Commissaire Enquêteur lors d'une permanence en Mairie de VERTON, relatives à la commune de Verton, ont été prises en compte

2) Mise en ligne “en temps réel” des observations :

Compte tenu des dispositions de l’Article R123-13

- Modifié par [Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4](#)

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

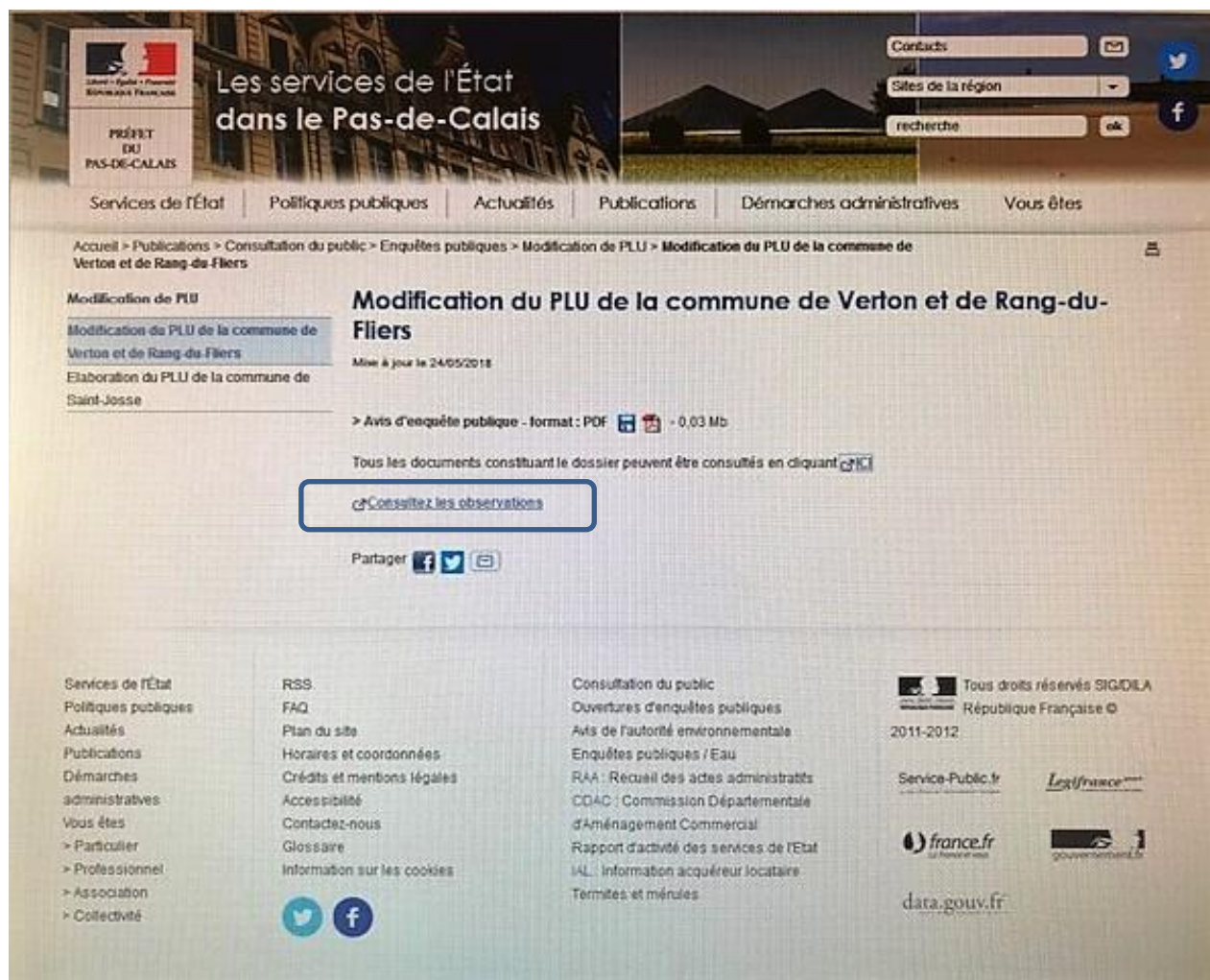
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Lors de la réunion préparatoire, en collaboration avec les services de la CA2BM et de la Préfecture, 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.



3) Réunions publiques :

Une réunion publique ne se justifiait pas pour cette modification partielle du PLU de RANG DU FLIERS.

3.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Après l'arrêté du Président de la CA2BM, 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 :

RAPPORT D'ENQUETE

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

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

Les modifications sollicitées concernant :

Le projet de substitution du règlement de la zone 1AUz de RANG DU FLIERS par celui modifié de la Zone 1AUz a 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.

Voir détail avis des PPA en ANNEXE 1 bis.

3.2 AVIS de l'Autorité environnementale :

Ce projet de Modification de PLU de la commune de RANG DU FLIERS n'est pas, en l'état, soumis à l'Avis de l'Autorité Environnementale. ''

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 ;

RAPPORT D'ENQUETE

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 le 22 février 2018 concernant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS dans le Pas-de-Calais ;

L'agence régionale de santé Hauts-de-France ayant été consultée le 16 mars 2018 ;

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

RAPPORT D'ENQUETE

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

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.

4. OBJET DE L'ENQUETE

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS **porte sur les points suivants :**

1) MODIFICATION du règlement zone 1AUz.

- 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 ;

2) MODIFICATION d'une des OAP Champ Gretz.

La Modification d'une OAP Champ Gretz avec le plan issu du dossier de création de ZAC. Le SCoT du Pays du Montreuillois étant en révision, il est indispensable de maintenir le rapport de compatibilité de l'OAP vis-à-vis des orientations de ce dernier.

4.1 Etendue de la présente Modification du PLU de RANG DU FLIERS.**RAPPORT D'ENQUETE**

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

Afin d'harmoniser les documents de Rang du Fliers et de Verton sur ce secteur, il est proposé d'intégrer l'OAP modifiée de la zone 1AUz faite sur Rang du Fliers, au PLU de Verton. Elle définit plusieurs secteurs :

- un secteur Nord à vocation principale d'habitat
- un secteur Central composé d'équipements de quartiers organisés autour de la trame verte interne. Ce secteur assure le lien jusqu'au secteur d'Equipements de Santé.
- un secteur Sud, vitrine économique de l'agglomération lui-même décomposé en sous-ensembles orientés vers : la santé, le tertiaire, les PME/PMI et la technologie et une porte active.

En conséquence, dans l'esprit du projet initial et de manière compatible aux pièces de la ZAC, l'OAP Champ Gretz reprend plusieurs ensembles aux vocations complémentaires et interdépendantes. Le plan d'aménagement n'a pas de portée contractuelle. La Modification de l'OAP est motivée par la nécessité de simplification des secteurs et leur typologie telle que définie dans l'OAP modifiée.

4.2 Contexte motivant les Modifications du PLU de RANG DU FLIERS.

L'objet est d'appliquer un règlement unique pour la même zone 1AUz, ZAC du Champ Gretz, présente sur Rang-du-Fliers et Verton.

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 à ce 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 concernée. L'objectif de cette procédure est de mettre en compatibilité le Plu communal avec le SCOT en clarifiant les types d'occupation des sols autorisés.

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 réglementer la zone 1AUz suite à la création de la ZAC.

En effet, l'intercommunalité porte un projet d'intérêt communautaire sous forme de ZAC, le projet du Champ Gretz : projet mixte d'urbanisation future sur lequel on retrouve les extensions du centre hospitalier du CHAM, des secteurs réservés à l'implantation d'activités et des secteurs résidentiels.

A la date d'approbation du PLU (17 juin 2011), si le périmètre de la ZAC était défini, il restait à valider les schémas d'aménagement ainsi que les règles de constructibilité s'y rapportant. Une fois

le règlement de la ZAC validé, une procédure de modification du règlement du PLU a été engagé afin de mettre en compatibilité les deux règlements.

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.

Cette modification de droit commun est rendue nécessaire sur la partie économique de la ZAC, l'intérêt étant d'explicitier la vocation économique de cette dernière au sens large et donc les activités entrant dans ce cadre.

L'ensemble des modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme sont justifiées ci-après conformément à l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme. La présente note vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme ne modifient pas l'économie générale du projet défini dans le cadre du PADD. Par ailleurs, les modifications apportées n'entraînent aucune réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ni de zone naturelle ou forestière. Enfin, ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU communal, tenant compte du contexte concomitant de l'élaboration du PLUi, s'inscrit pleinement en phase avec les orientations du PADD : développer l'économie touristique en confortant l'attractivité du littoral, atout majeur du territoire.

Deux modifications sont intervenues, postérieurement à celles de Verton, sur le PLU de Rang-du-Fliers concernant la zone 1AUz pour la ZAC du Champ Gretz. Celles-ci portaient notamment sur le règlement et la mise en compatibilité avec le Cahier de Recommandations Architecturales Urbaines et Paysagères. Suite à cela, l'écriture des dispositions de la même zone 1AUz sur les 2 communes n'est plus uniforme.

Au surplus la zone 1AUz, ZAC du Champ Gretz, sur le territoire de Rang-du-Fliers fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette même zone existante en partie sur le territoire de Verton n'est pas couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi les évolutions des documents d'urbanisme respectifs des communes se sont réalisées de manière décalée et indépendante, amenant à un règlement de la même zone 1AUz différent pour chacune des communes.

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 suppression de l'Article 10 du règlement de la zone 1AUz de Rang-du-Fliers.

Cette modification de droit commun est rendue nécessaire sur la partie économique de la ZAC, l'intérêt étant d'explicitier la vocation économique de cette dernière au sens large et donc les activités entrant dans ce cadre.

Il est nécessaire de donner de la cohérence à ce projet de ZAC, supra communal, en unifiant les règlements de la zone commune 1AUz pour les territoires de Verton et Rang-du-Fliers.

L'ensemble des modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme sont justifiées ci-après conformément à l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme. La présente note vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme ne modifient pas l'économie générale du projet défini dans le cadre du PADD. Par ailleurs, les modifications apportées n'entraînent aucune réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ni de zone naturelle ou forestière. Enfin, ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU communal, tenant compte du contexte concomitant de l'élaboration du PLUi, s'inscrit pleinement en phase avec les orientations du PADD : développer l'économie touristique en confortant l'attractivité du littoral, atout majeur du territoire.

C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois ayant la compétence urbanisme, s'est engagée dans la modification du document d'urbanisme (PLU) de RANG DU FLIERS, en cohérence avec l'élaboration parallèle du PLUi de l'ex CCOS et notamment le PADD au titre des objectifs précités ci-dessus.

Etant donné que ce projet consiste en la modification du règlement écrit et de l'OAP sans impliquer de réduction de zone agricole A ou naturelle N, la procédure adaptée consiste en une modification.

Remarque :

Le périmètre de la ZAC se situe sur les communes de Rang du Fliers et de Verton, une modification de droit commun est engagée sur la commune de Rang-du-Fliers de manière parallèle à celle de Verton, afin d'harmoniser le règlement de la zone 1AUz sur les deux communes au travers de la même écriture et de faciliter ainsi l'instruction du droit des sols qui s'en suivra.

1 Rappel des Dispositions applicables à la zone 1AUz sur Verton et Rang-du-Fliers

La ZAC du Champ Gretz s'étend sur les territoires de Rang-du-Fliers et de Verton, pour autant les dispositions réglementaires s'appliquant à la zone 1AUz ne présentent pas d'uniformité.

Plusieurs modifications du document d'urbanisme de Rang-du-Fliers sont intervenues, en l'occurrence la dernière modification en 2016 il s'agissait de 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 et de modifier l'OAP, compte tenu des évolutions du projet de ZAC. Le règlement s'en est trouvé transformé pour la partie de la ZAC, zone 1AUz, située sur Rang-du-Fliers, tandis que l'autre partie située sur Verton ne prévoit pas les mêmes dispositions.

L'uniformisation des règles propres à la même ZAC est donc une évidence dans le cadre de cette modification.

RAPPORT D'ENQUETE

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

4.3 VISUALISATION Graphique des Modifications du PLU de VERTON :

4.3.1 Vue aérienne de la zone 1AUz concernée par la modification du PLU.



4.3.2. TYPOLOGIE DES SECTEURS DE LA ZONE 1AUz « CHAMP GRETZ à urbaniser

Il s'agit de l'opération communautaire du Champs Gretz menée par la Communauté de Communes Opale Sud. Le site correspond à l'espace agricole entre le CHAM et la voie ferrée.

L'orientation reprend le schéma de principe élaboré dans le cadre de la procédure ZAC.

Le plan d'aménagement n'a pas de portée contractuelle, les principes d'aménagement s'entendent sur les typologies des secteurs d'implantation.

Modification de l'OAP Champ Gretz

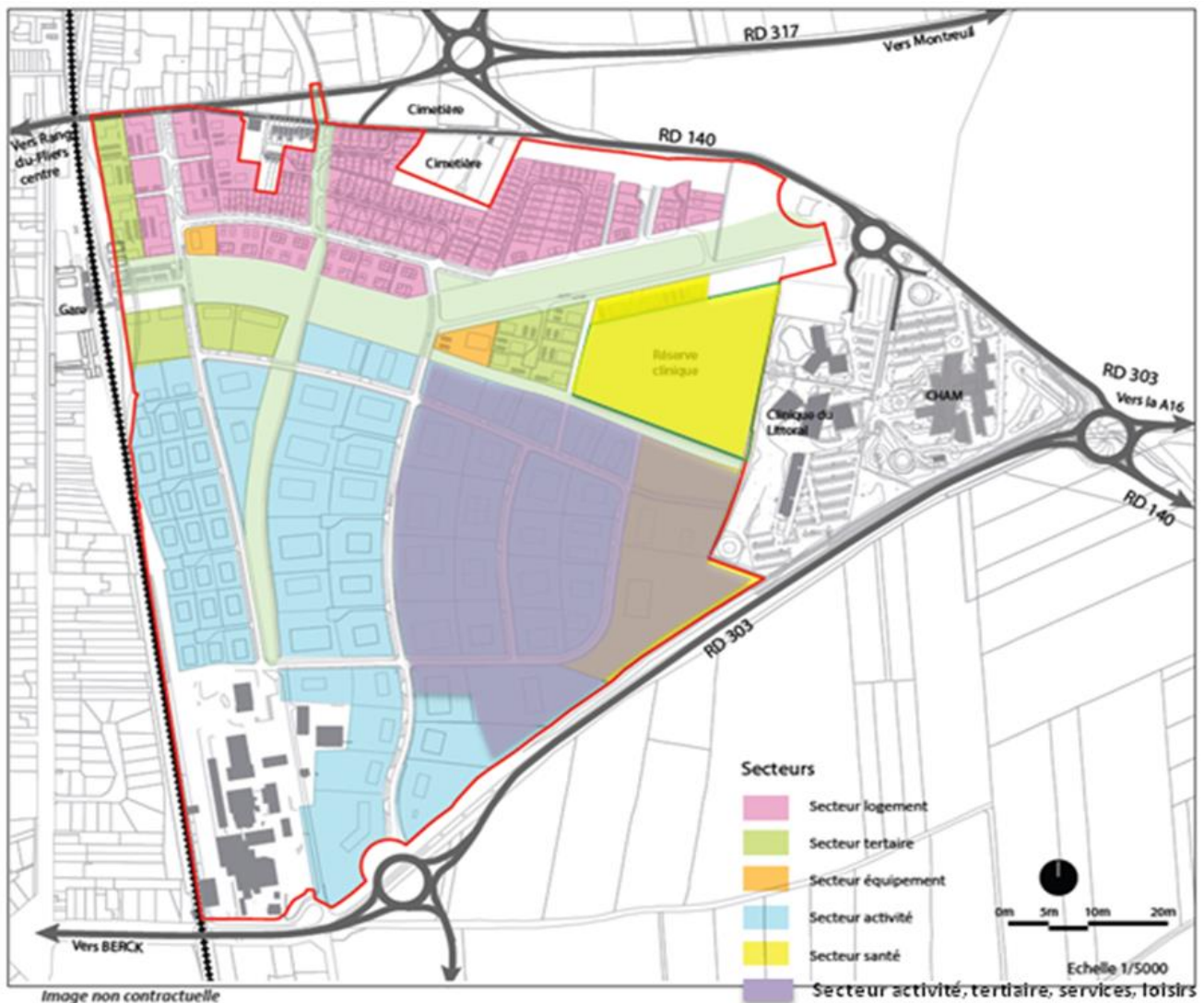
L'OAP de la zone 1AUz définit plusieurs secteurs :

- un secteur Nord à vocation principale d'habitat
- un secteur Central composé d'équipements de quartiers organisés autour de la trame verte interne. Ce secteur assure le lien jusqu'au secteur d'Equipements de Santé.
- un secteur Sud, vitrine économique de l'agglomération lui-même décomposé en sous-ensembles orientés vers : la santé, le tertiaire, les PME/PMI et la technologie et une porte active.

L'OAP du PLU approuvé en 2011, détaille sur le secteur Champ Gretz l'opération en reprenant des extraits de l'étude de faisabilité de l'époque. Cela décrit donc l'aménagement des différentes phases de manière précise, ce qui ne permet pas de marge de manœuvre quant aux évolutions de projet.

En conséquence, dans l'esprit du projet initial et de manière compatible aux pièces de la ZAC, l'OAP Champ Gretz du PLU a été simplifiée en quatre ensembles aux vocations complémentaires et interdépendantes. Le plan d'aménagement n'a pas de portée contractuelle.

Organisation de la ZAC après modification



4.4 Détail des Modifications du règlement écrit du PLU de RANG DU FLIERS :

La présentation ses tableaux ci-dessous, en 2 colonnes a pour objectif :

- De montrer, sur la colonne de gauche, la transcription des éléments du règlement du PLU actuel de la commune de RANG DU FLIERS concernés par cette modification.
- D'indiquer sur la colonne de droite les éléments harmonisés pour les communes de VERTON et RANG DU FLIERS concernés par cette modification

Les articles 2, 6 et 7 sont complétés de manière à souligner la vocation économique de la zone au sens large, soit aller dans l'exhaustivité afin d'éviter l'interprétation pour d'éventuels projets économiques ne rentrant pas explicitement dans l'une des « cases » des activités autorisées. Cela est en l'occurrence le cas pour les activités à vocation touristique, culturelle et de loisirs qui sont des

RAPPORT D'ENQUETE

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

activités économiques à part entière et s'inscrivent dans les orientations du SCoT et du PLUi pour ce qui concerne l'axe tourisme.

Développer la notion de mixité fonctionnelle recherchée dans le programme :

La mixité fonctionnelle est la caractéristique première du projet de la ZAC du Champ Gretz : activités, équipements, habitat ...

La présente modification confirme cette mixité fonctionnelle qui est précisée davantage même au sein de la destination économique, celle-ci recoupant divers sous-secteurs d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme, loisirs, tertiaire, hébergement hôtelier, ...)

L'ensemble s'inscrit dans un projet global de renforcement de l'attractivité du territoire en complétant l'offre de loisirs en place, d'équipements nouveaux. Il répond ainsi à l'un des axes du DOO du SCOT à savoir : « affirmer au travers d'équipements structurants la politique culturelle et d'amélioration des services à la personne ».

Transcription du règlement actuel de RANG DU FLIERS	Modifications harmonisées pour RANG DU FLIERS et VERTON
ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES Tous les modes d'occupation et d'utilisation non repris à l'article 1AUz2.	ARTICLE 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES Tous les modes d'occupation et d'utilisation non repris à l'article 1AUz2.
ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après : La reconstruction après sinistre. I - Sont principalement autorisés : - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à vocations d'hébergement, hôtels - les constructions à usage de commerces,	ARTICLE 1AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après : La reconstruction après sinistre. <i>I - Sont principalement autorisés :</i> - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à vocations d'hébergement, hôtels

RAPPORT D'ENQUETE

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

- les constructions à usage de bureaux, - les constructions à usage artisanal, secondaire et tertiaire, - les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, - les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions, - les aires de stationnement. II - Sont autorisés sous certaines conditions : - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition : - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ; - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;	- les constructions à usage de commerces, - les constructions à usage de bureaux, - les constructions à usage artisanal, secondaire et tertiaire, - les activités économiques à vocation touristique : équipement touristique, culturel et de loisirs, - les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, - les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions, - les aires de stationnement. <i>II - Sont autorisés sous certaines conditions :</i> - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition : - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ; - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;
---	---

ARTICLE 1AUz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC Sans objet	ARTICLE 1AUz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC Sans objet
ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE Sans Objet	ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE Sans Objet
ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Sans Objet	ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Sans Objet
ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 1. Les constructions à usage d'habitation Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées : - avec un retrait de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte qui constitue la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées de desserte qui ne constituent pas la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte et au corridor biologique.	ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 1. Les constructions à usage d'habitation Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées : - avec un retrait de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte qui constitue la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées de desserte qui ne constituent pas la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte et au corridor biologique.

RAPPORT D'ENQUETE

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

- à l'alignement du domaine public lorsque la construction comporte des rez-de-chaussée à usages commerciaux. -Il pourra être demandé d'implanter certains bâtiments à l'alignement du domaine public afin de structurer le maillage urbain. 2. Les constructions à usage d'activités Aucune construction ne pourra s'implanter à l'alignement. Les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte. De plus, les constructions s'implanteront : - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du corridor biologique, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte. 3. Les constructions à usage d'équipements Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées : - avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte qui constitue la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte. Les équipements publics, tels que les armoires de desserte en énergie et réseaux	- à l'alignement du domaine public lorsque la construction comporte des rez-de-chaussée à usages commerciaux. -Il pourra être demandé d'implanter certains bâtiments à l'alignement du domaine public afin de structurer le maillage urbain. 2. Les constructions à usage d'activités Aucune construction ne pourra s'implanter à l'alignement. Les constructions à usage d'activités économiques y compris à vocation touristique (équipement touristique, culturel et de loisirs), doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte. De plus, les constructions s'implanteront : - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du corridor biologique, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte. 3. Les constructions à usage d'équipements Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées : - avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte qui constitue la voie d'accès, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte.
--	---

RAPPORT D'ENQUETE

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

doivent être implantés à l'alignement de la voie publique ou privée de desserte.	Les équipements publics, tels que les armoires de desserte en énergie et réseaux doivent être implantés à l'alignement de la voie publique ou privée de desserte.
ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX, LIMITES SEPARATIVES 1. Les constructions à usage d'habitation <u>I Implantation sur limites séparatives</u> Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives latérales. <u>Fond de parcelle</u> La nouvelle construction est implantée en retrait des limites séparatives de fond de propriété afin notamment de permettre l'aménagement de jardin d'agrément planté. Les règles de marge d'isolement sont celles énoncées ci-dessous. <u>II. Implantation avec marges d'isolement</u> Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance horizontalement entre ces deux points ($H=2L$). Cette distance ne peut être inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives latérales et 4 m par rapport au fond de parcelle.	ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX, LIMITES SEPARATIVES 1. Les constructions à usage d'habitation <u>I Implantation sur limites séparatives</u> Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives latérales. <u>Fond de parcelle</u> La nouvelle construction est implantée en retrait des limites séparatives de fond de propriété afin notamment de permettre l'aménagement de jardin d'agrément planté. Les règles de marge d'isolement sont celles énoncées ci-dessous. <u>II. Implantation avec marges d'isolement</u> Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance horizontalement entre ces deux points ($H=2L$). Cette distance ne peut être inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives latérales et 4 m par rapport au fond de parcelle.

RAPPORT D'ENQUETE

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

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments à usage d'abris divers : tels que garages, buanderies, abris à outils, chenils : si leur hauteur ne dépasse pas 3 m au point le plus élevé et d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher. <u>III - DISPOSITIONS PARTICULIERES</u> Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un unique permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines. Des règles différentes peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées : - par l'état des constructions existantes, - par la topographie du terrain, - par la configuration de la parcelle, - pour des motifs architecturaux, paysagers ou urbanistiques, - pour des raisons fonctionnelles et en particulier dans le cas de locaux en rez-de-chaussée à usage professionnel ou de stationnement. 2. Les constructions à usage d'activités Les constructions à usage d'activités doivent être implantées : - avec un retrait d'au moins 4 mètres, dans la limite de la moitié de la hauteur du bâtiment (au droit de la limite) par rapport aux limites séparatives (H=2L mini 4 m),	Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments à usage d'abris divers : tels que garages, buanderies, abris à outils, chenils : si leur hauteur ne dépasse pas 3 m au point le plus élevé et d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher. <u>III - DISPOSITIONS PARTICULIERES</u> Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un unique permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines. Des règles différentes peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées : - par l'état des constructions existantes, - par la topographie du terrain, - par la configuration de la parcelle, - pour des motifs architecturaux, paysagers ou urbanistiques, - pour des raisons fonctionnelles et en particulier dans le cas de locaux en rez-de-chaussée à usage professionnel ou de stationnement. 2. Les constructions à usage d'activités économiques y compris à vocation touristique (équipement touristique, culturel et de loisirs) Les constructions à usage d'activités doivent être implantées :
---	---

- avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte. 3. Les constructions à usage d'équipements Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées : - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte.	- avec un retrait d'au moins 4 mètres, dans la limite de la moitié de la hauteur du bâtiment (au droit de la limite) par rapport aux limites séparatives ($H=2L$ mini 4 m), - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte. 3. Les constructions à usage d'équipements Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées : - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives, - avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de la trame verte.
ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS'LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR-UNE-MEME PROPRIETE Sans Objet	ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS'LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR-UNE-MEME PROPRIETE Sans Objet
ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL Sans Objet	ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL Sans Objet
ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 1. Construction à usage d'habitation La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas comporter plus de 2 niveaux sur rez-de-chaussée sauf ponctuellement où un	ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Sans Objet <i>Commentaire :</i> <i>“Dans la continuité de la modification n°2 du PLU, il est proposé de ne plus réglementer l'article 10 de la zone 1AUz (correspondant à la ZAC du Champ Gretz) étant donné que</i>

RAPPORT D'ENQUETE

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

dépassement d'un niveau sera autorisé. La hauteur ne pourra excéder 11 mètres mesurés à l'acrotère sauf élément architectural ponctuel. 2. Construction à usage d'activités La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 15 mètres mesurés à l'acrotère. La hauteur des constructions orientées sur la coulée verte centrale mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 11 mètres à l'acrotère. 3. Construction à usage d'équipements La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas dépasser 11 mètres mesurés à l'acrotère.	<i>le CRAUP s'applique proprement à la zone 1AUz.</i> <i>Celui-ci encadrant précisément tout projet se réalisant sur la ZAC du Champ Gretz, il est préféré éviter toute discordance entre le règlement du PLU et celui du CRAUP dans un souci de simplification des règles applicables."</i>
ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES Sans objet	ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES Sans objet
ARTICLE 1AUz 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT Sans objet	ARTICLE 1AUz 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT Sans objet
ARTICLE 1AUz 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS	ARTICLE 1AUz 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

RAPPORT D'ENQUETE

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

Les plantations doivent être constituées d'essences locales reprises au « cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC du Champ Gretz » joint en annexe du présent règlement. Les espaces verts des constructions à usage d'activités devront être plantés d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert. Ces plantations seront organisées en groupe.	Les plantations doivent être constituées d'essences locales reprises au « cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC du Champ Gretz » joint en annexe du présent règlement. Les espaces verts des constructions à usage d'activités devront être plantés d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert. Ces plantations seront organisées en groupe.
ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.	ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.
ARTICLE 1AUz 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction : - l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été), - l'orientation des vents dominants, - l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires). Protection contre les vents Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.	ARTICLE 1AUz 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction : - l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été), - l'orientation des vents dominants, - l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires). Protection contre les vents Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques des constructions à usage d'habitation devront être conformes à la réglementation en vigueur.	Les performances énergétiques des constructions à usage d'habitation devront être conformes à la réglementation en vigueur.
ARTICLE 1AUz 16 – OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECRONIKES Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés. Dans l'attente de la desserte par la fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique. Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur. Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement. Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).	ARTICLE 1AUz 16 – OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECRONIKES Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés. Dans l'attente de la desserte par la fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique. Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur. Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement. Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

RAPPORT D'ENQUETE

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

5. CONTEXTE JURIDIQUE

5.1 Le cadre législatif et réglementaire.

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31,*

Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

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.

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1^{er} janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

L'élaboration d'un PLU intercommunal a été lancée fin 2015 sur le territoire de l'ex Communauté de Communes d'Opale Sud (CCOS) à laquelle appartient la commune de RANG DU FLIERS. Suite aux différentes lois successives :

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron,

La loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), l'urbanisme a connu diverses réformes telles que le transfert aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) de la compétence urbanisme, avec le transfert des PLU.

Dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, les communes déjà dotées d'un PLU peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017-86.

Les communes dotées d'un POS bénéficient d'un sursis quant au maintien de leur POS jusqu'au 31 décembre 2019 dernier délai, à la condition que le PLUi ait été prescrit avant le 31 décembre 2015 (la condition d'un débat de PADD avant le 27 mars 2017 a été supprimée par la loi Egalité-Citoyenneté).

A terme, le PLUi approuvé se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 10 communes de l'ex CCOS, conformes aux objectifs actuels de la législation en matière d'urbanisme et aux objectifs du PADD débattu par le conseil communautaire.

5.2 Champ d'application de la Modification de droit commun.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (L153-37 du CU).

En vertu de l'article L153-40 *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

Les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme régissent la procédure de modification de droit commun. Ces articles précisent le champ d'application de la procédure.

La procédure de modification de droit commun s'applique lorsque le projet a pour effet : *« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

La procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification.

5.3 La mise en œuvre de la Procédure.

Les articles R153-20 et R153-21 précisent les modalités de mise à disposition au public du projet de modification.

R153-20 : *“Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :*

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ; (...) »

R153-21 : *« Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes*

membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

(...)

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. »

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1^{er} janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

Le PLU de la commune de RANG DU FLIERS a été approuvé le 17 Juin 2011.

Il n'est pas envisageable de reproduire la totalité des textes réglementaires (lois, codes,) ayant trait plus ou moins directement à la présente enquête. Certains s'appliquent à la thématique de l'enquête (modification du PLU) ; d'autres concernent la procédure proprement dite de l'enquête.

Nous n'en retiendrons que les éléments nous paraissant les plus spécifiques :

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, complété par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 ; il remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (P O S).

Le PLU, comme les autres documents d'urbanisme, doit respecter les principes directeurs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme ainsi que dans les articles L123 et R123.

Les lois Grenelle 1 et 2 placent les objectifs du développement durable au cœur du PLU et introduisent plusieurs modifications fondamentales dans cette perspective.

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 reconnaît l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et ressources naturelles, ainsi que la préservation des paysages.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 revisite en profondeur le code de l'Urbanisme, en demandant aux auteurs de P L U, à l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme, de les concevoir dans des objectifs de développement durable. Ce nouveau régime est entré en vigueur le 13 janvier 2011.

RAPPORT D'ENQUETE

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

La loi Grenelle II portant **engagement national pour l'environnement** est venue révolutionner les méthodes et les pratiques de la planification urbaine. Elle fixe les grands principes du P L U :

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes ;

L'article R 123-2 du code de l'environnement stipule que font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale en application des articles L 121-10 à L121-15 du code de l'urbanisme ;

La loi SRU du 13 décembre 2000 qui concerne les politiques publiques d'aménagement de l'espace et la rénovation de leur cadre juridique met en avant trois objectifs majeurs : le renouvellement urbain, la solidarité sociale et la cohérence à l'échelle de l'agglomération entre l'organisation urbaine et les différentes politiques engagées dont le logement social, les transports collectifs, les structures et les équipements ;

L'article L-110 du code de l'urbanisme, qui identifie les besoins des populations et leur cadre de vie (habitat, emploi, activités culturelles et sportives, déplacements...) dans un avenir à court et moyen terme ;

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme, qui fixe les modalités de concertation dans ce type de situation ;

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 129 (V) peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

la loi Barnier du 2 février 1995 - Article L111-1-4 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 47.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Loi du 23 juillet 1927 Souscription à l'Inventaire ;

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) ;

Code du Patrimoine : Article 621-31 : Champ de visibilité édifice classé au titre monuments historiques ;

Code Rural : L 311.1 Création et extension nécessaire à l'activité agricole ;

Arrêté Préfectoral du 14.02.2001 – classement RN Nuisances ;

Arrêté Préfectoral du 23.08.2002 – classement RD Nuisances ;

Divers : CM IOCB 1210239C du 03/05/2012 : fonds d'aide pour le règlement d'urgence ;

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant sur la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant sur la réforme des études d'impacts des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements.

6. LE REGLEMENT DU PLU

6.1 Considérations générales

Le présent règlement s'applique sur la commune de RANG DU FLIERS, tel que constitué à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme.

Le présent document a été établi conformément aux articles R123-1 et suivants du Code l'Urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont indissociables.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux secteurs comportant une extension urbaine ou dépassant les enveloppes communales, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

C'est une pièce essentielle du dossier. Sur le plan du déroulement de l'enquête, sa connaissance a été indispensable aux Commissaire Enquêteur pour renseigner le public lors des permanences, les questions posées concernant le plus souvent le statut de parcelles privées et les contraintes, autorisations et interdictions dont elles peuvent faire l'objet, ainsi que les orientations générales d'aménagement adoptées.

Le document consacré au règlement est bien ordonné dans sa présentation. Il est bien calé sur la cartographie du zonage, ce qui facilite sa compréhension.

L'essentiel du document traite des dispositions applicables à chaque zone. Il est divisé autour des trois grands types de zonage : urbanisé ou urbanisable, agricole, naturel. Chacun d'eux répond à un agencement prévu par les textes avec, en particulier :

- Les occupations et utilisations des sols qui sont interdites.
- Les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

RAPPORT D'ENQUETE

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

- Accès et voirie ;(rappel que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et personnes à mobilité réduite ; doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie).
- Conditions de desserte par les réseaux ; - Alimentation en eau potable - Assainissement - Electricité, téléphone et télédistribution -Réseaux de communications électroniques)
- Superficie minimale des terrains constructibles :
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7. ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 Désignation et Attributions :

Pour faire suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des Deux baies en Montreuillois, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné Mr Vital RENOND en qualité de Commissaire Enquêteur pour le projet de :

MODIFICATION N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS.

En application de l'article R123 -9 du code de l'environnement applicable au 26 mars 2012 :
« Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur les personnes intéressées à l'opération soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, ou au sein des associations concernées par cette opération ».

Le Commissaires Enquêteur à attesté sur l'honneur n'être ou n'avoir été intéressé au projet à titre personnel ou en raison de leur fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Voir détail Déclaration sur l'Honneur du C.E. en ANNEXE N° 2

7.2 Les méthodes de travail du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur a eu le souci, pour les entretiens avec les élus, de partir d'un canevas. (VADE MECUM)

RAPPORT D'ENQUETE

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

7.3 Organisation de l'enquête publique

La décision, N° E 18000048/59, datée du 13 Avril 2018, de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille, a désigné Mr Vital RENOND comme Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique, relative à la Modification du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de RANG DU FLIERS.

Voir Communication et Décision de Mr le Président du TA en ANNEXE N° 3

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

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;

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 ;

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 entenant lieu et carte communale);

Vu a délibération du conseil municipal de la commune de Rang-du-Fliers en date du 17 juin 2011 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la ZAC du Champ Gretz créée par délibération du conseil communautaire n° 2012-92 (approbation du dossier de réalisation) et la délibération n° 2012-93 (approbation du programme des équipements publics);

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Rang-du-Fliers en date du 2 décembre 2013 portant modification du plan local d'urbanisme afin de réglementer le secteur 1 AUz correspondant à la ZAC du Champ Gretz;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Opale Sud n° 2016-95 en date du 28 septembre 2016 portant modification n°2 du PLU de la commune de Rang-du-Fliers afin notamment de supprimer certains articles de la zone AUz et de mettre en place une OAP sur une partie de la ZAC du Champ Gretz;

Considérant qu'une modification du dossier de réalisation de ZAC a été initiée par délibération du conseil communautaire n° 2017-142 en date du 18 mai 2017 ;

RAPPORT D'ENQUETE

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

Considérant qu'il y a lieu de modifier le plan local d'urbanisme afin d'entretenir un rapport de compatibilité entre le PLU et la ZAC ;

Considérant la nécessité de procéder à diverses modifications du plan local d'urbanisme en raison notamment de l'évolution urbaine de la commune et de la volonté de la municipalité de mener à bien sa politique urbaine, sans pour autant porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme, il est envisagé, conformément aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme de modifier le document ;

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 VERTON.

7.4 En préliminaire à l'ouverture d'enquête

Réunion préparatoire, le 27 Avril 2018, à la CA2BM, avec :

- Le Commissaire Enquêteur.
- La CA2BM, représentée par madame Sandrine QINBETZ

Cette réunion a permis :

- Un tour de table, présentation du Commissaire Enquêteur ;
- La présentation du projet par madame QINBETZ,
- Présentation du VADE MECUM
- Le choix du siège de l'Enquête Publique.
- L'élaboration du tableau des permanences.
- Les conditions d'affichage de l'avis d'enquête.
- Le contrôle de la publicité.

Réunion en Mairie de RANG DU FLIERS le 16/05/2018.

Cette réunion a permis :

- Un tour de table,
 - Présentation du Commissaire Enquêteur.
 - Présentation de Mme la responsable de l'Urbanisme,
- L'Organisation des permanences,
- L'Accès PMR.
- L'espace d'attente du public,

Visite des lieux à la suite des commentaires du Maître d'Ouvrage, le 30/04/2018.

Dépôt des dossiers d'enquête et des registres en Mairie de RANG DU FLIERS, le 16/05/2018, avec commentaires et recommandations aux employés susceptible de recevoir des demandes de consultation du public avec vérification de la conformité des affichages.

RAPPORT D'ENQUETE

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

Les registres d'enquêtes ont été déposés à la communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM), RANG DU FLIERS, ainsi qu'en Mairie de Verton, numérotés et paraphés afin qu'ils puissent être disponible au public pour le lundi 25 septembre 2017 à l'ouverture des différentes Mairies.

Pendant cette phase d'enquête, la formalité d'affichage et la composition des dossiers, devant être à la disposition du public, ont été vérifiées.

7.5 Modalités de déroulement d'enquête :

Les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été déterminées avec la CA2BM.

- Les dates d'ouverture et clôture d'enquête ont été fixées.
- Le lieu d'accueil du public, déterminé en concertation avec la Communauté de Communes Opale sud, a été confirmé.
- Les permanences ont été organisées de façon à diversifier les jours et heures d'accueil) ;
- Publication de l'arrêté N° 2018-19 du 2 MAI 2018 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 baies du Montreuillois CA2BM, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANG DU FLIERS.

L'arrêté Communautaire a également été affiché. Il indique, en particulier :

- Le délai d'enquête du Jeudi 24 Mai 2018 au Vendredi 22 Juin 2018 inclus correspondant à 30 jours consécutifs ;
- Les formalités de publicité ;
- Le déroulement de l'enquête avec :
- La détermination du siège d'enquête : MAIRIE DE VERTON.
- La désignation du Commissaire Enquêteur.
- Le responsable du projet de modification du PLU.
- Le périmètre de l'Enquête publique,
- Les modalités d'expression du public : sur le registre d'enquête déposé dans les Mairies de VERTON et RANG DU FLIERS ainsi qu'au siège de la CA2BM.
- L'adresse du Commissaire Enquêteur pour le courrier à adresser au siège d'enquête : Mairie de VERTON ;
- Les permanences prévues ;
- Les modalités de clôture d'enquête ;
- Les modalités selon lesquelles le pétitionnaire pourra émettre des observations sur le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête.

7.6. Déroulement de l'enquête :

Publicité de l'enquête

Un affichage de l'avis d'ouverture d'enquête a été effectué par le responsable du projet dans les communes concernées.

Voir AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE en ANNEXE 4.

Publicité légale

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, c'est-à-dire à partir du 9 Mai 2018, l'arrêté portant ouverture d'enquête a été publié par le Maire, sur le territoire de leur commune par voie d'affiches :

**Au siège de la CA2BM :
En Mairie De RAND DU FLIERS ;
En Mairie de VERTON :**

Sur le panneau vitré à proximité de la porte d'entrée de la Mairie.

Constatée par le Commissaire Enquêteur, lors du dépôt du registre d'enquête, et du contrôle de la composition du dossier, les avis d'enquête étaient visibles et lisibles.

Le Président de la CA2BM justifiera de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat d'affichage et de l'affiche ou du placard portant l'avis d'enquête

Voir CERTIFICAT D'AFFICHAGE en ANNEXE 5.

Parution dans la presse :

« 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. »

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.

Voir PUBLICATIONS PRESSE en ANNEXE 5b.

Lieux d'enquête et de consultation du dossier

- Le siège : La Mairie de VERTON.
- La Mairie de RANG DU FLIERS.
- Au siège de la CA2BM à Montreuil sur mer.

D'un commun accord, le commissaire enquêteur et la CA2BM ont établi le calendrier des permanences.

En ce qui concerne les horaires, il y a eu cinq permanences le matin, l'après-midi, en soirée (jusqu'à 20h00), et, lorsqu'il y a eu lieu, une prolongation de certaines permanences jusqu'au départ de la dernière personne.

Lieux, jours, dates et heures des permanences

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

Compte tenu de la participation du public, 1 permanence a dû être prolongée de 30 mn jusqu'au départ de la dernière personne qui a consigné son observation sur le registre.

Au cours de ces permanences, ont été recensés :

- **6** intervenants lors des permanences, **4** observations rédigées sur le registre d'Enquête de VERTON, **2** courriers remis en main propre au Commissaire Enquêteur.
- **0** intervenants lors des permanences, **0** Observations sur le registre d'Enquête de la Mairie de RANG DU FLIERS, aucun document, courrier ou mail transmis.
- Aucune permanence n'était prévue à la Communauté d'Agglomération des 2 baies du Montreuillois CA2BM. Aucune demande de consultation du dossier, **1** Observation sur le registre d'Enquête précisant la réception de 1 mail et d'un courrier qui ont été annexés au registre d'Enquête.

RAPPORT D'ENQUETE

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

7.7 Composition du dossier d'enquête :

Liste des documents :

- Arrêté N° 2018-19 de Mr le Président de la CA2BM.
- Arrêté N° 2017-47 de Mr le Président de la CA2BM.
- Décision du 13/04/2018 de Mr le Président du Tribunal administratif de Lille.
- Notice explicative de la modification du règlement d'urbanisme.
- Règlement en cours.
- Règlement modifié.
- Les OAP (Orientations d'aménagement et de Programmation Modifiées).
- Liste des PPA sollicités.
- Réponses des PPA.

Les autres pièces constitutives du dossier de PLU restent inchangées.

8 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le Vendredi 22 Juin 2018, à l'heure du départ de la dernière personne venue, l'enquête publique était close, conformément à l'arrêté 2018-19 du Président de la CA2BM, portant engagement de la procédure de Modification du PLU de la commune de RANG DU FLIERS.

Le registre, accompagné des annexes et courriers, l'ensemble des documents se trouvant ainsi à la disposition du Commissaire Enquêteur.

Le registre a été clos par le Commissaire Enquêteur

Ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans le calme et dans un excellent rapport d'échange avec le public.

Les intervenants ont pu s'exprimer librement, être entendus et faire part de leurs observations sur le projet soumis à enquête Publique, formuler des demandes particulières, trouver des explications à leurs interrogations. Les intervenants ont été incités à formuler leurs observations par écrit (registre ou courrier).

Le Commissaire Enquêteur a reçu pendant toute la durée de l'enquête un soutien logistique et technique très apprécié de la part du personnel de la commune de RANG DU FLIERS.

RAPPORT D'ENQUETE

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

9 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Participation du public, rapport comptable des observations

Pendant le délai d'enquête tous les moyens d'expression légaux mis à disposition du public ont été exploités :

- Oralement lors de la réception du public au cours des permanences prévues.
- En annotant chacun des registres d'enquête mis à disposition du public, et du milieu associatif, dans chaque mairie concernée ;
- Par courrier transmis au siège d'enquête, la CA2BM, ceux-ci étant annexés au registre d'enquête ;

L'expression du public s'est traduite par les échanges oraux, des annotations sur le registre d'enquête, et par courriers remis en main propre.

Ont été recensés : 6 intervenants, 4 observations rédigées sur le registre d'Enquête, 2 courriers remis en main propre au Commissaire Enquêteur.

L'article R 123-18 du code de l'environnement qui indique :

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Dès la réception des registres d'enquête, le Commissaire Enquêteur, a traité l'ensemble des annotations et établi le procès-verbal de synthèse.

Procès-Verbal de Synthèse.

Le document rappelle le cadre légal en son article R123-18 du code de l'environnement, et évoque :

- Les thèmes abordés au cours de l'enquête ;
- La synthèse de l'ensemble des observations formulées dans les tableaux joints ;
- Le délai de quinze jours suivant la remise du Procès-Verbal, pour produire les réponses éventuelles aux observations.

Transmission des observations au pétitionnaire.

Le responsable du projet a été destinataire du contenu littéral des observations par copies des registres d'enquête et tableaux.

RAPPORT D'ENQUETE

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

Une synthèse des observations reçues a été établie et envoyée à la CA2BM dans le délai prescrit par la réglementation.

Voir Procès-Verbal de communication à la CA2BM des observations et courriers reçus, en ANNEXE N° 6 ;

REPONSES DE LA CA2BM AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC:

Dans le délai prescrit par la réglementation, la CA2BM a transmis son mémoire en réponse, par mail au Commissaire Enquêteur qui en a accusé réception.

MEMOIRE EN REPONSE aux observations du public reçu le 10 Juillet 2018.

Voir détail du Mémoire en réponse en ANNEXE 7.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Toutes les observations du public ont été prises en compte.

Suite à l'analyse du Dossier d'Enquête Publique, aux observations consignées sur le registre de RANG DU FLIERS et celui de VERTON, à l'entretien avec Mr le Maire de VERTON ;

Le Commissaire Enquêteur informe la CA2BM de 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.
- 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 ci-dessous) 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 pourraient en découler lors de l'instruction de projets.

Le tableau comparatif ci-dessous reprend :

- Dans la colonne de gauche les extraits du règlement actuellement en vigueur sur la commune de RANG DU FLIERS.
- Dans la colonne de droite le projet de modification des articles du règlement afin d'harmoniser ces modifications communes à Rang du Fliers et Verton, compte tenu que le Champ GRETZ est implanté sur le territoire des 2 communes.

Transcription du règlement actuel de RANG DU FLIERS	Modifications harmonisées pour RANG DU FLIERS et VERTON
ARTICLE 1 AUz 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES : L'extension et modification des bâtiments à usage d'activités existantes à la date de la publication du P.L.U. II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :	ARTICLE 1 AUz 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après : La reconstruction après sinistre. I - Sont principalement autorisés : - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à vocations d'hébergement, hôtels - les constructions à usage de commerces, - les constructions à usage de bureaux, - les constructions à usage artisanal, secondaire et tertiaire, - les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, - les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions, - les aires de stationnement. II - Sont autorisés sous certaines conditions :

RAPPORT D'ENQUETE

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

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations prévues dans les modalités d'application du code de l'urbanisme et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les établissements à usage d'activités et d'artisanat comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement et quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité,

- qu'ils puissent être desservis normalement par des infrastructures et équipements existants,

- qu'ils entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,

- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux,

- les constructions liées aux équipements de santé, et équipements publics

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,

- les aires de stationnement ouvert au public ne présentant aucune gêne pour la circulation,

- les bâtiments, les installations et les réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,

- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans le secteur touché par l'aléa du phénomène de submersion marine compte tenu de la cote topographique, les constructions et reconstructions doivent être implantées au-dessus de la route et à au

- Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

III. La reconstruction après sinistre.

moins 60 cm au-dessus du niveau de la voie principale bordant le terrain.	
---	--

10 CONCLUSION du rapport :

L'enquête publique, relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de RANG DU FLIERS, s'est déroulée conformément, à l'arrêté 2018-19 daté du 2 Mai 2018, de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois, qui en fixe les modalités.

Le Commissaire Enquêteur note que :

Les entretiens, en préalable au début d'enquête, avec le responsable du projet, ont permis d'appréhender dans de bonnes conditions, cette procédure.

En préliminaire, lors du dépôt du registre d'enquête dans les communes et à la CA2BM, le Commissaire Enquêteur a, vérifié l'affichage, la présence du dossier d'enquête complet, rappelé le cas échéant les conditions de déroulement d'enquête, afin de favoriser les prérogatives que le public est en droit d'exercer pour cette consultation.

En collaboration avec les services de la CA2BM et de la Préfecture, 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 « 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.

Lors des permanences, en Mairie de RANG DU FLIERS, les conditions d'accueil du commissaire enquêteur et du PUBLIC, ainsi que les moyens accordés, ont été très satisfaisants : salle adaptée à l'accueil du public, matériel disponible (possibilité d'effectuer des copies, téléphone...).

Le Commissaire Enquêteur remercie le personnel de la Mairie de RANG DU FLIERS pour sa disponibilité et sa réactivité à chaque sollicitation.

RAPPORT D'ENQUETE

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

Les moyens mis à disposition, par la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois, pour accueillir les diverses réunions, ont été très appréciés.

La contribution de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois, au niveau des dispositions prises, indispensables au déroulement de la procédure d'enquête publique, a été très satisfaisante.

La clôture d'enquête intervenue, Il n'a pas été formulé une demande de prolongation concernant le délai de transmission du rapport auprès de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois.

En complément de ce présent Rapport d'Enquête Publique, le Commissaire Enquêteur a établi ses CONCLUSIONS et communiqué son AVIS MOTIVÉ qu'il a transmis à Mr le Président de la CA2BM ainsi qu'à Mr Le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Le TOUQUET, le 22 Juillet 2018.

Vital RENOND
Commissaire Enquêteur Titulaire

