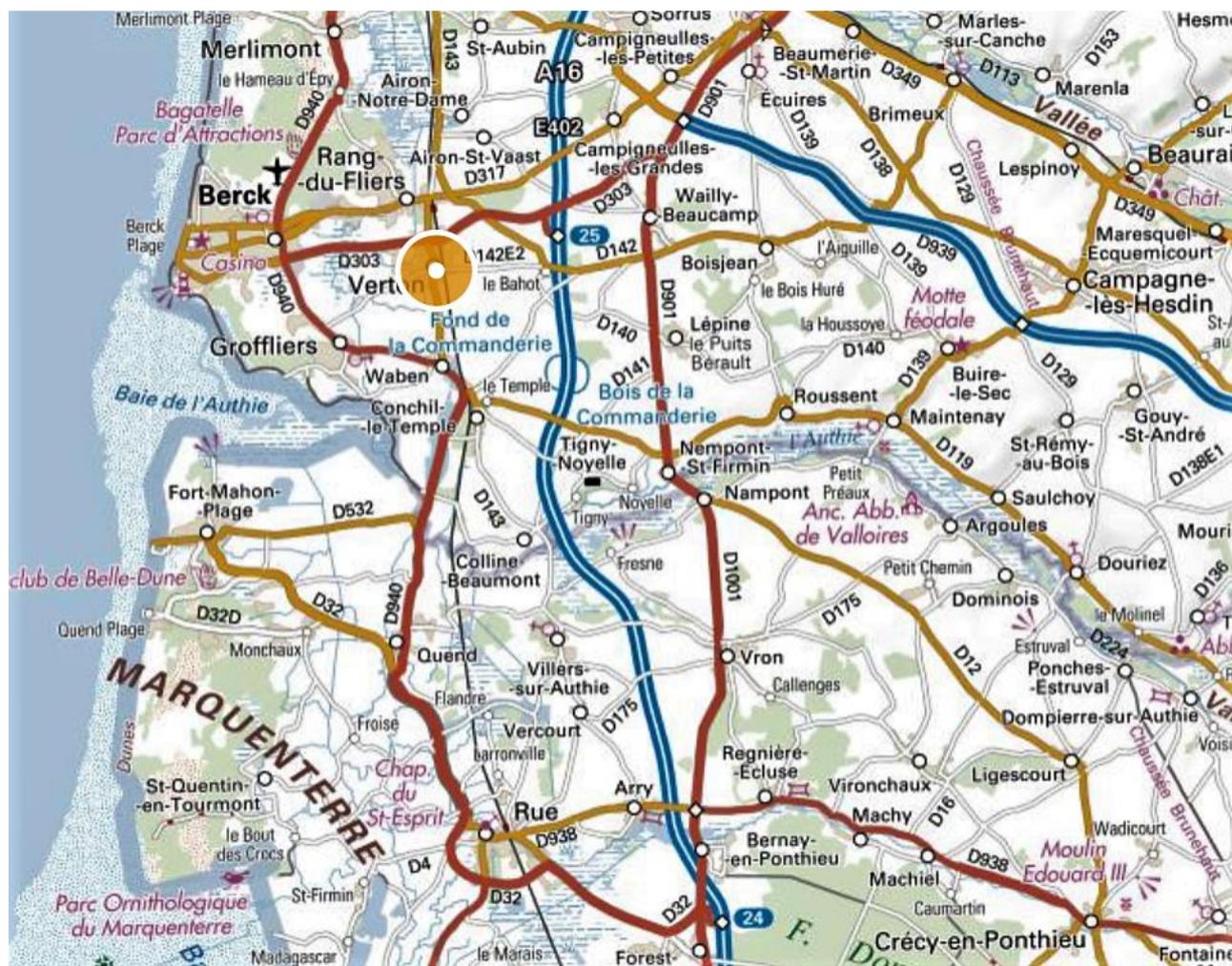


DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

| | |
|--|--|
| <p><u>RAPPORT</u></p> <p><u>D'Enquête Publique</u></p> | <p>Décision De Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N° E 18000048/59 du 13/04/2018.</p> <p>Arrêté De Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 baies du Montreuillois CA2BM N° 2018-19 du 2 Mai 2018.</p> |
| <p><u>Siège de l'enquête :</u></p> <p>Mairie de VERTON</p> | <p>OBJET : Enquête publique relative à la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERTON, ouverte au public du jeudi 24 mai 2018 au vendredi 22 Juin 2018, soit pendant 30 jours consécutifs.</p> |
| <p>Commissaire ENQUETEUR</p> | <p>Monsieur RENOND Vital.</p> |



RAPPORT D'ENQUETE

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

SOMMAIRE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | PREAMBULE | 5 |
| 2. | PRELIMINAIRES | 5 |
| 3. | PRINCIPE de la CONCERTATION | 6 |
| 3.1 | Avis des PPA | 6 |
| 3.2 | AVIS de l’Autorité environnementale | 9 |
| 4. | OBJET DE L’ENQUETE | 11 |
| 4.1 | Etendue de la présente Modification du PLU de VERTON | 11 |
| 4.2 | Contexte motivant les Modifications du PLU de VERTON | 11 |
| 4.3 | Visualisation Graphique de la Modification du PLU de VERTON | 14 |
| 4.4 | Détail des modifications du règlement écrit du PLU de VERTON | 16 |
| 5. | CONTEXTE JURIDIQUE | 34 |
| 5.1 | Cadre Législatif et réglementaire | 34 |
| 5.2 | Champ d’application de la Modification de droit commun. | 35 |
| 5.3 | La mise en œuvre de la Procédure. | 36 |
| 6. | LE REGLEMENT DU PLU | 38 |
| 6.1 | Considérations générales | 38 |
| 7. | ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE | 39 |
| 7.1 | Désignation et attributions | 39 |
| 7.2 | Les méthodes de travail du Commissaire Enquêteur | 40 |
| 7.3 | Organisation de l’enquête publique | 40 |
| 7.4 | En préliminaire à l’ouverture d’enquête | 41 |
| 7.5 | Modalités de déroulement d’enquête | 42 |
| 7.6 | Déroulement de l’enquête | 43 |
| 7.7 | Composition du dossier d’enquête | 45 |
| 8. | CLOTURE DE L’ENQUETE | 45 |
| 9. | OBSERVATIONS DU PUBLIC | 46 |
| 10. | CONCLUSION DU RAPPORT | 50 |

LEXIQUE

| 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 | Groupement 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 |

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|-----------------|--|
| PDALPD | Plan Départemental d'Action pour le logement personne défavorisée. |
| 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. |
| RG | 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 VERTON.**

1. PREAMBULE

Le PLU de la Commune de VERTON, a été approuvé le 21 décembre 2005

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

Première procédure de modification simplifiée, approuvée le 12 juillet 2010.

Première procédure de révision simplifiée, approuvée le : 31 Octobre 2011.

Deuxième procédure de révision simplifiée, approuvée le : 19 Novembre 2012.

La Deuxième 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 VERTON, 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), ainsi que

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 21 décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 12 juillet 2010 portant modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 31 octobre 2011 portant révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 19 novembre 2012 portant révision simplifiée du PLU afin de créer une zone 1AUz correspondant à la ZAC du Champ Gretz;

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, 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 « 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.

Les services de l'État dans le Pas-de-Calais

PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Services de l'État | Politiques publiques | Actualités | Publications | Démarches administratives | Vous êtes

Accueil > Publications > Consultation du public > Enquêtes publiques > Modification de PLU > Modification du PLU de la commune de Verton et de Rang-du-Fliers

Modification de PLU

Modification du PLU de la commune de Verton et de Rang-du-Fliers

Elaboration du PLU de la commune de Saint-Josse

Modification du PLU de la commune de Verton et de Rang-du-Fliers

Mise à jour le 24/05/2018

> Avis d'enquête publique - format : PDF - 0,03 Mb

Tous les documents constituant le dossier peuvent être consultés en cliquant

[Consultez les observations](#)

Partager

Services de l'État | Politiques publiques | Actualités | Publications | Démarches administratives | Vous êtes

RSS | FAQ | Plan du site | Horaires et coordonnées | Crédits et mentions légales | Accessibilité | Contactez-nous | Glossaire | Information sur les cookies

Consultation du public | Ouvertures d'enquêtes publiques | Avis de l'autorité environnementale | Enquêtes publiques / Eau | RAA : Recueil des actes administratifs | CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial | Rapport d'activité des services de l'État | IAL : Information acquéreur locataire | Termes et mentions

Tous droits réservés SIG/DILA République Française © 2011-2012

Service-Public.fr | Legifrance

france.fr | gouvernement.fr

data.gouv.fr

3) Réunions publiques :

Une réunion publique ne se justifiait pas pour cette modification partielle du PLU de VERTON.

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 :

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

Les modifications sollicitées concernant :

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

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

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

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

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

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 Verton 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 ;

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 VERTON 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 VERTON 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'appliquer un règlement unique sur cette zone 1AUz présente sur les deux communes ;
- 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 ;
- Que la modification du plan local d'urbanisme de VERTON consiste à substituer au règlement de la zone 1AUz de VERTON le même règlement que celui de la zone 1AUz du plan local d'urbanisme de Rang-du-Fliers ;
- Considérant la nécessité d'ajouter la même orientation d'aménagement et de programmation «Champ Gretz» que celle de Rang-du-Fliers, le plan local d'urbanisme actuel de VERTON n'en comportant pas ;
- Considérant la présence sur le territoire communal d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 n° 310013318 «Bocages et prairies humides de VERTON», d'une zone à dominante humide répertoriée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France et de bio-corridors, tous situés en dehors de la zone 1AUz et qui ne seront pas impactés par les modifications apportées ;
- Considérant que la modification du plan local d'urbanisme est de faible ampleur ;
- Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de la commune de VERTON n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement ;

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 VERTON 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 VERTON **porte sur les points suivants :**

1) Substitution du règlement zone 1AUz.

La substitution du règlement de la zone 1AUz de VERTON par celui modifié de la 1AUz de Rang du Fliers afin d'harmoniser les deux documents concernés en ce point par un même projet.

2) Création d'une OAP Champ Gretz.

La création 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 VERTON.

Le Plu de VERTON n'intègre pas d'OAP relative à la ZAC du Champ Gretz. Aussi afin d'harmoniser les documents de VERTON et Rang du Fliers 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.

4.2 Contexte motivant les Modifications du PLU de VERTON.

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

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

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

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

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

L'objectif de cette procédure est :

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

Le PLU de la commune de VERTON a été approuvé par délibération du conseil municipal en décembre 2005. Il a fait l'objet de 2 révisions simplifiées (2011 et 2012) et d'une modification simplifiée (2010).

La première révision simplifiée du 31 octobre 2011 avait pour objet l'extension d'une zone UEs (activités de loisirs et de camping) afin de conforter l'activité touristique et permettre de répondre à une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général.

La seconde révision simplifiée du 19 novembre 2012 visait notamment à créer un secteur 1AUz sur le Champ Gretz, qui s'étend sur les communes de VERTON et de Rang-du-Fliers, dans un souci de cohérence.

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, unifiant le règlement de la même zone 1AUz de VERTON et 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 Verton, 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, qu'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.

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.

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

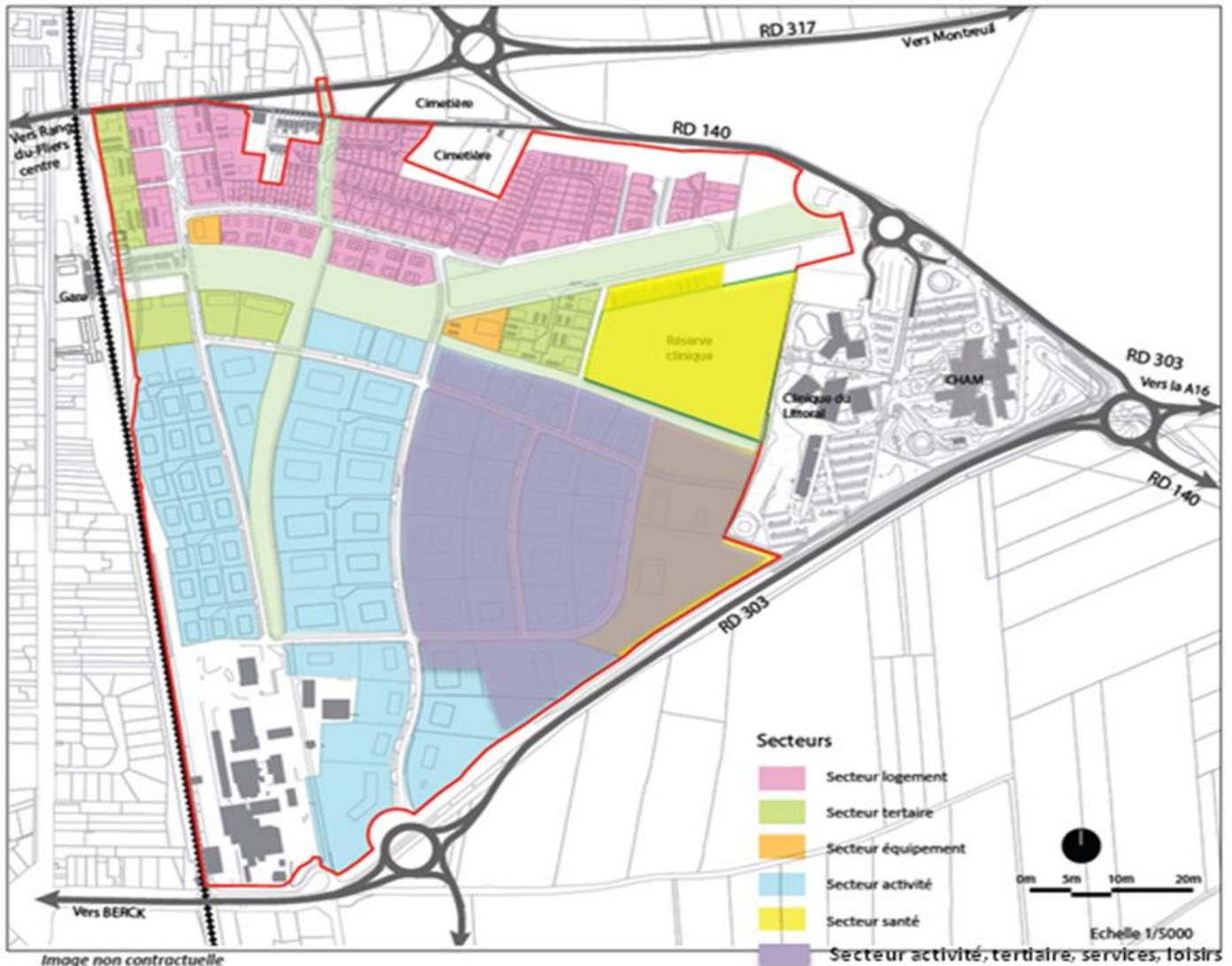
L'OAP de la zone 1AUz définit plusieurs secteurs :

- 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 VERTON :

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

- De montrer, sur la colonne de gauche, les éléments du règlement du PLU actuel de la commune de VERTON 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

L'article 2 est complété 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 activités économiques à part entière et s'inscrivent dans les orientations du SCoT et du PLUi pour ce qui concerne l'axe tourisme.

RAPPORT D'ENQUETE

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

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 VERTON | Modifications harmonisées pour RANG DU FLIERS et VERTON |
|--|---|
| <p>ARTICLE 1AUz 1- TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS</p> <p>I – SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</p> <p>Qui ne sont pas mentionnées ou qui ne respectent pas les conditions exigées au chapitre I et II de l'ARTICLE 02, y compris le stationnement de caravanes, mobil-homes non autorisés à l'ARTICLE 1 AUE02 et les exhaussements et affouillements non autorisés à l'ARTICLE 1AUE02.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Tous les modes d'occupation et d'utilisation non repris à l'article 1AUz2.</p> |

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 :

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 ouvertes 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

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,
- 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.

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 ;

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|--|--|
| <p>réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.</p> <p>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.</p> <p>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 moins 60 cm au dessus du niveau de la voie principale bordant le terrain.</p> | <p>- 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 ;</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 03 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.</p> <p>L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.</p> <p>Les parties des voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et les véhicules utilitaires.</p> <p>Toute construction ou extension sur les terrains bordant la RD 303, dite "pénétrante de BERCK SUR MER" ne peut être autorisée que si les accès de ces terrains sur cette voie s'effectuent uniquement au point aménagement pré-existant autorisé par le conseil général. Le retrait par rapport à l'axe de la RD303 sera de 12 m minimum avec obligation d'avoir un traitement paysager de la limite du terrain contiguë au domaine départemental</p> | <p>ARTICLE 1AUz 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>Sans objet</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>a - Les immeubles Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire. En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.</p> <p>b - Desserte en eau pour un usage autre que pour l'habitat Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression. En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.</p> <p>ASSAINISSEMENT</p> <p>a - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents. Les constructions ne peuvent se réaliser que sur un terrain permettant de traiter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, le cas échéant avec des installations particulières si le terrain d'emprise ne le permet pas (surface restante, nature du sous sol, exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur...).</p> <p>b - Eaux usées domestiques eaux vannes eaux ménagères et assimilées Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif). En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol</p> | <p>ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE</p> <p>Sans Objet</p> |
|--|---|

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|---|--|
| <p>conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.</p> <p>Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts, fils d'eau est interdite.</p> <p>c - Eaux résiduaires</p> <p>L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.</p> <p>Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).</p> <p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.</p> <p>Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en œuvre.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.</p> <p>Les immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.</p> <p>DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE</p> <p>En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.</p> | |
|---|--|

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|---|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</p> <p>Sans Objet</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toutes les constructions ou installations ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'axe de la voie. Un retrait de 5 mètres est permis pour les postes de gardien sans logement. Pour toutes les constructions ou installations, ce retrait est porté 12 mètres de l'axe de la RD 303 de façon à permettre la création d'une voie de desserte interne et d'espaces verts plantés. Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de six mètres des cours d'eau ou des fossés. L'implantation des bâtiments devra suivre les lignes de pentes naturelles du terrain de façon à conserver une succession de fronts bâtis bien organisés et très structurés dans le paysage.</p> <p>Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, - pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, - en fonction d'impératifs architecturaux, - du fait de la configuration de la parcelle, - dans les opérations d'aménagement, - pour des raisons fonctionnelles. | <p>ARTICLE 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Les constructions à usage d'habitation</p> <p>Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - à l'alignement du domaine public lorsque la construction comporte des rez-de-chaussée à usages commerciaux. <p>-Il pourra être demandé d'implanter certains bâtiments à l'alignement du domaine public afin de structurer le maillage urbain.</p> <p>2. Les constructions à usage d'activités</p> <p>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.</p> <p>De plus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Les constructions à usage d'équipements</p> |
|--|---|

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|--|---|
| | <p>Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>ARTICLE 1 AUz 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.</p> <p>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 2L$).</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à cinq mètres.</p> <p>Les dépôts et installations diverses doivent cependant être implantés à cinq mètres au moins des limites séparatives.</p> <p>Une marge de reculement minimum de dix mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à caractère d'habitat.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX, LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. Les constructions à usage d'habitation</p> <p><u>I Implantation sur limites séparatives</u> Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives latérales.</p> <p><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.</p> <p>Les règles de marge d'isolement sont celles énoncées ci-dessous.</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p><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</p> |
|--|--|

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|--|--|
| | <p>s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.</p> <p>Des règles différentes peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>2. Les constructions à usage d'activités économiques y compris à vocation touristique (équipement touristique, culturel et de loisirs)</p> <p>Les constructions à usage d'activités doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>3. Les constructions à usage d'équipements</p> <p>Les constructions à usage d'équipements doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>ARTICLE 1 AUz 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). Cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres.</p> <p>Elle est portée à cinq mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activité et d'artisanat.</p> <p>Réalisation de bâtiment contiguë à celui ou ceux existant autorisé. Sous réserve de respecter une distance d'isolement de 5m par rapport à la limite séparative du fond voisin, de telle sorte que de part et d'autre de l'ensemble immobilier les services de lutte contre l'incendie puisse intervenir de façon efficace.</p> <p>N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur maximum de un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire-voie, acrotères...</p> <p>Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur des propriétés à caractère d'activité.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS'LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR-UNE-MEME PROPRIETE</p> <p>Sans Objet</p> |
| <p>ARTICLE 1 AUz 09 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des parcelles.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Sans Objet</p> |
| <p>ARTICLE 1 AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>HAUTEUR ABSOLUE</p> <p>En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel existant ne peut dépasser douze mètres au faîtage.</p> <p>Dans toute construction, le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail doit obligatoirement se situer au dessus de la côte ancien NGF 5.75 (Lallemand).</p> | <p>ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Sans Objet</p> |

| ARTICLE 1 AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR | ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES |
|---|--|
| <p>Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.</p> <p>SONT NOTAMMENT INTERDITS</p> <ul style="list-style-type: none"> - les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), - l'utilisation de tôles plexi. ondulées pour les toitures et bardages, - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, - l'utilisation de couleurs trop voyantes, - les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune. <p>PAR AILLEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades, - les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, - les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, - les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements, - les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades. <p>LES CLOTURES</p> <p>Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.</p> <p>Elles devront toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant (conifères exclus) planté de manière à ce qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.</p> <p>Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments béton ou fibro ciment sont interdits.</p> <p>En ce qui concerne les bardages :</p> <p>Dans le cas de bardage vertical, il sera monochrome. Le bardage vertical à faibles nervures est interdit. L'utilisation de bardage vertical de section différente et ou de couleur différente sur une même façade est interdite.</p> | <p>Sans objet</p> |

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

| | |
|--|--|
| <p>En ce qui concerne les enseignes :</p> <p>Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent. Les panneaux publicitaires sont interdits même s'ils portent le nom de l'entreprise. <p>Pour les aires de stockage :</p> <p>Des containers appropriés (hermétiques et/ou mécanisés) pourront être exigés selon la nature et/ou le volume des matériaux ou déchets à stocker.</p> | |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,- les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires. | <p>ARTICLE 1AUz 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Sans objet</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>ARTICLE 1 AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.</p> <p>Les espaces libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.</p> <p>Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de surface libre de construction.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, et non enterrées ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.</p> <p>Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales (conifères exclus)) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.</p> <p>Des écrans végétaux seront créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.</p> <p>Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Ces derniers devront comporter des structures végétales denses composées d'arbustes, arbres, buissons, arbrisseaux (d'essences locales). La légende "haies à conserver, à renforcer ou à créer" figurant au plan oblige à conserver les haies, les remettre en état, les entretenir ou à les créer de façon à constituer un écran végétal relativement dense.</p> | <p>ARTICLE 1AUz 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| | <p>ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)</p> <p>Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.</p> |
| | <p>ARTICLE 1AUz 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p> <p>L'implantation des constructions devra</p> |

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|--|---|
| | <p>être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.</p> <p>Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Protection contre les vents</p> <p>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.</p> <p>Les performances énergétiques des constructions à usage d'habitation devront être conformes à la réglementation en vigueur.</p> |
| | <p>ARTICLE 1AUz 16 – OBLIGATIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.</p> <p>Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un</p> |

RAPPORT D'ENQUETE

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

| | |
|--|---|
| | <p>réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement.</p> <p>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).</p> |
|--|---|

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.

RAPPORT D'ENQUETE

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

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 VERTON. 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, et 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 PLU 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 PLU 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 VERTON a été approuvé le 21 DECEMBRE 2005.

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.

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 VERTON, 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 règlementaires 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)

RAPPORT D'ENQUETE

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

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.
- 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° 10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERTON.

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 Commissaire Enquêteur a 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)

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 VERTON.

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);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 21 décembre 2005 approuve le plan local d'urbanisme (PLU);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 12 Juillet 2010 porte la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 31 Octobre 2011 porte la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU);

La délibération du conseil municipal de la commune de VERTON en date du 19 Novembre 2012 porte la révision simplifiée du afin de créer une zone 1AUz correspondant à la ZAC du Champ Gretz31 Octobre 2011 porte la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU);

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

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

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

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 VERTON le 15/05/2018.

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 suite aux commentaires du Maître d'Ouvrage, le 30/04/2018.

Dépôt des dossiers d'enquête et des registres en Mairie de VERTON, le 15/05/2018, avec commentaires et recommandations aux employés, susceptible de recevoir des demandes de consultation du public avec vérification de la conformité des affichages.

Les registres d'enquêtes ont été déposés à la communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM), ainsi qu'en Mairie de Rang-du Fliers et 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.
- Les lieux d'accueil du public, déterminés en concertation avec la Communauté d'Agglomération CA2BM, ont été confirmés.
- 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 VERTON.

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 Mr le Président de la CA2BM, sur le territoire de leur commune par voie d'affiches :

Au siège de la CA2BM :
En Mairie de RANG 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.

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 VERTON.

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 VERTON.

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.

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

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Suite à l'analyse du Dossier d'Enquête Publique, aux observations consignées sur le registre 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 1 AUz 02 qui occasionne des interprétations différentes sur les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées :

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

La CA2BM a transmis au Commissaire Enquêteur avant la clôture de l'Enquête publique une proposition de réécriture de ce paragraphe de la notice explicative qui pourra être repris dans le règlement modifié. (Voir , ci-dessous l'AVIS du Commissaire Enquêteur sur la proposition).

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.

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

- Définition des conditions normales
- Les autorisations soumises à conditions particulières.
- La reconstruction après sinistre.
- La CA2BM a transmis au Commissaire Enquêteur avant la clôture de l'Enquête publique une proposition de réécriture de ce paragraphe de la notice explicative (voir tableau comparatif 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 VERTON.*
- *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.*

| | |
|--|--|
| <p>E 18000048/59</p> <p>Transcription du règlement actuel de VERTON</p> | <p>Le C.E.</p> <p>Modifications harmonisées pour RANG DU FLIERS et VERTON</p> |
| <p>ARTICLE 1 AUz 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES</p> <p>I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :</p> <p>L'extension et modification des bâtiments à usage d'activités existantes à la date de la publication du P.L.U.</p> <p>II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le</p> | <p>ARTICLE 1 AUz 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après :</p> <p>La reconstruction après sinistre.</p> <p>I - Sont principalement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>II - Sont autorisés sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>III. La reconstruction après sinistre.</p> |

| | |
|--|--|
| 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 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 VERTON, 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 VERTON, 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 VERTON pour sa disponibilité et sa réactivité à chaque sollicitation.

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 MOTIVE qu'il a transmis à Mr le Président de la CA2BM et à Mr Le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Le TOUQUET, le 22 Juillet 2018.

Vital RENOND
Commissaire Enquêteur Titulaire

