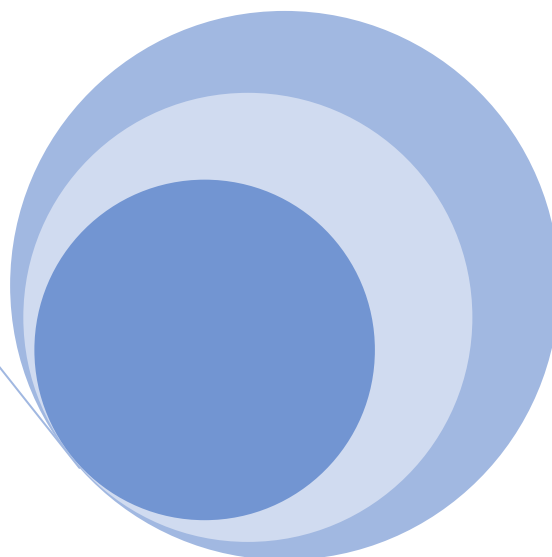


Enquête publique commune de Lefaux

N° E25000002/59 du 07 février 2025

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ

CE Philippe Mounier
20/04/2025

Conclusions et Avis motivé
Enquête publique E 25000002/59 - Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Lefaux

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL SUR MER

<i>CONCLUSIONS</i> <i>&</i> <i>AVIS MOTIVE</i>	<i>Décision de Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de LILLE</i> <i>N° E25000002/59 du 07/02/2025</i> <i>Arrêtés N° 2025-19 & 2025-25 de Mr le Président de la communauté d'agglomération des 2 baies en montreuillois du 03 mars au 04 avril 2025.</i>
<i>OBJET DE L'ENQUETE</i>	<i>Enquête publique relative à la Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Lefaux.</i>
<i>DUREE DE L'ENQUETE</i>	<i>Ouverte au public du lundi 03 mars (9h00) au vendredi 04 avril (18h30) inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.</i>
<i>Autorité Organisatrice</i>	<i>Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois</i>
<i>Siège de l'enquête</i>	<i>Mairie de Lefaux</i>
<i>Commissaire Enquêteur</i>	<i>Philippe Mounier</i>

Sommaire

Paragraphe	Titre
1	OBJET DE L'ENQUETE
1.1	NATURE DE LA DEMANDE
1.2	OBJECTIFS
1.2.1	OBJECTIF ANNONCE PAR LE DEMANDEUR
1.2.2	OBJECTIFS RELEVES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
1.3	DESCRIPTION DU PROJET
1.4	CONTEXTE
2	IMPACT ENVIRONNEMENTAL
2.1	CONTEXTE PHYSIQUE
2.2	VOLET PAYSAGER
2.3	VOLET TECHNIQUE
2.4	VOLET ECOLOGIQUE
3	OPPOSITIONS OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET
3.1	DEROULEMENT DE L'ENQUETE
3.2	OPPOSITIONS AU PROJET
4	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
4.1	AVIS MOTIVE

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1. NATURE DE LA DEMANDE

La Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) a engagé, par l'arrêté n°2024-69 en date du 10 juillet 2024, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux. Cette démarche vise à adapter le règlement écrit aux réalités actuelles du territoire.

Elle répond à plusieurs objectifs ; actualiser des règles devenues obsolètes, supprimer des articles désormais caducs du fait de l'évolution du cadre législatif, intégrer les enseignements tirés de l'application du PLU sur le terrain et améliorer la lisibilité du document pour en faciliter la compréhension aux administrés.

Par ailleurs, cette modification s'inscrit dans un contexte plus large d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), incluant un volet Habitat à l'échelle de la CA2BM, le PluiH.

L'actualisation du PLU de la commune de Lefaux s'avère donc pertinente et nécessaire. Afin d'informer et d'associer la population à cette évolution réglementaire, le besoin de recourir à une enquête publique s'impose.

1.2. OBJECTIFS

1.2.1 OBJECTIF ANNONCE PAR LE DEMANDEUR

Historiquement structuré autour de principes agricoles et paysagères, l'urbanisme de la commune de Lefaux connaît aujourd'hui un changement de direction face à l'augmentation de la demande résidentielle de néo-ruraux.

La Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux. Son but est de rassembler à la fois, un développement du territoire, l'amélioration du cadre de vie des habitants et la préservation de l'environnement.

En parallèle, la modification du PLU a pour objectif de mettre en conformité certains éléments du règlement avec les prescriptions actuelles, par exemple, concernant le type de tuiles autorisées et l'implantation de panneaux solaires, idem, pour les futurs acquéreurs, de leur offrir une possibilité à d'autres formes de constructions compatibles avec le paysage local, telles que les maisons cubiques et les besoins nouveaux du territoire.

L'objectif est donc de doter la commune d'un outil réglementaire actualisé et modernisé, pour répondre aux exigences contemporaines mais également d'anticiper l'avenir climatique.

1.2.2 OBJECTIF RELEVÉ PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le marché immobilier est en forte hausse dans les agglomérations du littoral de la côte d'opale. Aussi, la population urbaine tend à s'exiler pour faire construire dans l'arrière-pays à moindre frais.

En raison de cette évolution économique et de ces nouveaux besoins, la législation actuelle en matière d'urbanisme s'assouplit pour satisfaire ces futurs propriétaires.

Il est donc important de procéder à la modification du règlement écrit pour permettre à ces futurs acquéreurs, de bénéficier d'un plus grand choix, de type de constructions avec leurs matériaux et de superficie de terrain.

1.3. DESCRIPTION DU PROJET

Selon la loi (article L153-36 du Code de l'urbanisme), une intercommunalité comme la CA2BM peut décider de modifier certaines parties du PLU :

- Le règlement (les règles de construction)
- Les orientations d'aménagement (l'adaptation aux réalités du terrain)
- Le programme d'actions à mener

Cette mise à jour ne change pas le plan de zonage. Elle ne supprime pas non plus de protections environnementales, et n'entraîne aucune nouvelle consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La commune de Lefaux fait partie de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM), qui regroupe 46 communes et environ 65 760 habitants, située dans le département du Pas-de-Calais, elle compte 224 habitants en 2021 (Insee).

Ce territoire, principalement rural et agricole, est couvert par un schéma de cohérence territorial (Scot), qui veille à l'harmonie des projets d'aménagement.

1.4. CONTEXTE

Dans le cadre de sa compétence en matière d'urbanisme, la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux, par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2024.

Cette décision s'inscrit dans la continuité des objectifs portés par la collectivité, qui est d'actualiser le document d'urbanisme communal en cohérence avec le PluiH et le ScoT.

Conformément à la réglementation en vigueur, une phase de concertation préalable a été mise en place du 15 juillet 2024 au 20 janvier 2025.

Durant cette période, les habitants et les acteurs locaux ont été invités à s'exprimer sur le projet par le biais d'un registre de concertation mis à disposition en mairie de Lefaux ou par voie électronique, grâce à une adresse mail dédiée.

Le bilan de cette concertation, qui n'a enregistré que quatre contributions, n'a pas conduit à des modifications au projet initialement élaboré par la CA2BM.

Par la suite, l'organisation d'une enquête publique a été formalisée par l'arrêté n°2025-19 du 7 février 2025, pris par le monsieur Président de la Communauté d'Agglomération.

Cette enquête, menée dans un climat très calme et marqué par une participation modeste mais de qualité, constitue une étape réglementaire essentielle pour recueillir l'avis du public avant l'approbation définitive du projet.

L'ensemble de cette démarche montre la volonté de la collectivité d'assurer une évolution maîtrisée du PLU de la commune de Lefaux, et en respectant les principes de transparence, de dialogue et de conformité juridique.

2. IMPACT ENVIRONNEMENTAL

2.1. CONTEXTE PHYSIQUE

Le territoire de Lefaux, commune rurale intégrée à la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM), se caractérise par un environnement préservé, dominé par des paysages agricoles et un bâti traditionnel malgré une proximité de l'autoroute A16.

Située sur une zone de plateau légèrement vallonnée, la commune est soumise à un climat océanique. Ainsi, sa pluviométrie régulière implique une vigilance particulière en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation des sols.

L'ensemble de ce contexte physique joue un rôle déterminant dans la manière dont le Plan Local d'Urbanisme doit être adapté.

Les objectifs principaux de cette modification de droit commun du PLU de Lefaux sont des ajustements du règlement écrit, sans redéfinir les zones constructibles, ni entraîner une extension de l'urbanisation.

Toutefois, elle peut impacter certaines zones agricoles ou résidentielles par une évolution des conditions de constructibilité (types de matériaux autorisés, intégration paysagère des toitures ou d'installations telles que les panneaux solaires et constructions d'habitat en second, voir troisième rang).

Certaines surfaces pourraient ainsi être reclassées pour mieux encadrer le développement urbain.

A contrario, d'autres surfaces pourraient bénéficier de protections renforcées en raison de leur valeur écologique ou agricole, en tenant compte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de l'adaptation au changement climatique, en particulier avec la fragilité de ruissellements émanant des grandes étendues de champs cultivés.

L'impact environnemental de cette modification reste donc limité, mais non négligeable. Le projet contribue également à répondre à une demande sociale qui est celle des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété sur des parcelles plus petites et plus abordables. Mais il faut veiller à ne pas rompre l'équilibre paysager et écologique.

2.1. VOLET PAYSAGER

L'aspect paysager n'est pas être écarté dans ce projet de modification car il tient compte, par exemple, à la couleur des tuiles et à l'harmonisation de la disposition de l'installation de panneaux solaires sur les toits.

Ainsi, les règles relatives aux toitures ont été actualisées, notamment pour permettre la pose de panneaux solaires tout en préservant la cohérence visuelle avec le patrimoine bâti existant.

Par ailleurs, la réduction des surfaces minimales des terrains constructibles vise à limiter l'étalement urbain, tout en maintenant des transitions douces entre les espaces bâtis et les zones naturelles ou agricoles.

Aussi, la construction d'habitations en second, voir troisième rang, doit être encadrée de manière à préserver le caractère rural et l'harmonie paysagère du village. Cela implique une intégration soignée des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, en veillant en outre, au choix des matériaux, à la hauteur des bâtiments et des clôtures mitoyennes.

L'objectif est de garantir que ce type de développement n'assombrit pas avec l'identité villageoise, ni avec l'aspect aéré et verdoyant des habitations existantes.

2.2. VOLET TECHNIQUE

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lefaux comprend un volet technique important.

Il vise à actualiser et clarifier certaines règles devenues obsolètes ou imprécises afin d'apporter une meilleure lisibilité pour le porteur du projet, les administrés mais aussi pour les futurs habitants de la commune.

Il s'agit de le rendre plus pratique et mieux adapté aux pratiques actuelles de construction. Ces ajustements portent principalement sur les matériaux de construction, les formes de toitures, et l'harmonisation des panneaux solaires.

Les règles de densité ne sont pas écartées en intégrant les évolutions législatives récentes comme les constructions d'habitation en second rang.

Sur le plan technique, la modification introduit les nouvelles exigences de performance énergétique. Par exemple, le règlement autorise désormais l'intégration de panneaux solaires dans les toitures en respectant une bonne intégration visuelle, conformément aux recommandations paysagères.

De même, les prescriptions en matière de matériaux s'ouvrent à des solutions contemporaines (bardage bois, matériaux biosourcés), dès lors qu'elles respectent l'identité architecturale locale concernant les maisons « cubiques » par exemple.

Le volet technique comprend également une révision des règles relatives aux superficies minimales de terrain, dans le but de maîtriser l'étalement urbain tout en rendant l'accès au foncier plus abordable.

On notera le regret que la modification du projet n'a pu aborder et intégrer les modalités de clôture afin de garantir la transparence des espaces, la perméabilité visuelle, et la qualité des lisières entre le domaine public et les propriétés privées.

2.2. VOLET ECOLOGIQUE

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Lefaux s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, respectueuse des équilibres environnementaux.

À ce titre, le projet a été examiné par plusieurs instances compétentes, notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Hauts-de-France, qui a rendu son avis le 14 janvier 2025. Celle-ci a estimé, après analyse collégiale, que le projet de modification n'était pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine, au sens de la directive européenne 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes.

Il en est de même par l'absence de remarques de la part du Pôle d'Aménagement et de Développement du Territoire du Pas-de-Calais, concluant que la modification du PLU ne génère pas d'impact sur les compétences et les propriétés du Département et n'appelle pas de remarque.

Du même acabit, la Chambre d'Agriculture et Territoires du Nord-Pas-de-Calais a répondu que ce projet de modification n'appelle pas d'observation particulière d'ordre agricole de leur établissement.

Ces différentes validations démontrent que ce projet bien calibré, dont les ajustements réglementaires (intégration paysagère ou réduction de la taille des parcelles constructibles) ne portent atteinte ni à la biodiversité locale ni à la préservation des terres agricoles.

En parallèle, le projet intègre les enjeux contemporains liés au changement climatique. Cette approche globale conforte l'ambition de la commune de concilier accueil de nouveaux habitants et le respect durable de son territoire en accord avec le PluiH.

2.2. VOLET ACOUSTIQUE

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lefaux, bien qu'ayant un impact limité sur l'environnement au sens large, peut néanmoins soulever des enjeux acoustiques à l'échelle locale.

Effectivement, la création de nouvelles habitations, y compris en second rang, doit être correctement suivie pour ne pas engendrer de troubles à l'ordre public entre voisins. Ce type d'implantation, situé à l'arrière d'un premier bâtiment donnant sur la voie publique, peut générer une promiscuité accrue entre les constructions existantes et futures.

La construction en second rang, en particulier, soulève des interrogations en matière de bruit et de nuisances sonores et visuelles, tant en phase de chantier qu'à l'usage.

En effet, l'augmentation du nombre de logements entraîne mécaniquement une intensification des flux (piétons, véhicules, livraisons...), susceptibles d'affecter la tranquillité villageoise des riverains immédiats.

Comme indiqué supra, la mitoyenneté possible avec des bâtiments d'habitation existants, appelle à une vigilance accrue quant à l'orientation des futures constructions et à la gestion des accès.

Une approche prédictive permettra ainsi d'anticiper les troubles de voisinage lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, et de garantir la bonne insertion acoustique des projets.

Cela pourra donc passer par des prescriptions architecturales (retrait par rapport aux limites séparatives, clôtures végétales, implantation des pièces de vie) ou techniques (matériaux d'isolation phonique, dispositifs limitant la propagation des bruits de voisinage).

3. OPPOSITIONS OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

3.1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Lefaux s'est déroulée du lundi 03 mars 2025 à 09 heures au vendredi 04 avril 2025 à 18 heures 30, soit 33 jours, conformément aux arrêtés n°2025-19 du 07 février & 2025-25 du 27 février 2025 (rectification matérielle) de monsieur le Président de la communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois.

Le 06 Février 2025, une réunion préparatoire s'est tenue dans les locaux du service de l'urbanisme de la CA2BM, autorité compétente pour organiser l'enquête. Etaient présents madame Mathilde Bodin représentant le dit service et le commissaire enquêteur. Cette réunion a permis d'effectuer :

- ✓ L'élaboration du tableau des permanences et de son lieu.
 - Naturellement le lieu a été défini en la mairie de Lefaux.
 - De concert avec la CA2BM, il a été fixé les jours et horaires de permanences ci-après ;
 - Lundi 03 mars 2025 de 09h00 à 12h00
 - Mardi 11 mars 2025 de 15h00 à 18h00
 - Samedi 22 mars de 09h00 à 12h00
 - Vendredi 04 avril 2025 de 15h30 à 18h30.
- ✓ Les conditions d'affichage de l'avis d'enquête.
- ✓ Le contrôle de la publicité.
- Le 20 février 2025, une réunion s'est déroulée en mairie de Lefaux, avec la première élue.
- Les conditions d'accès à la salle de permanence du commissaire enquêteur ont été visitées avec madame la maire.
- Il n'y a eu aucune réunion publique organisée dans le cadre de cette enquête publique.
- ✓ Toutes les contributions ont été consignées lors des permanences en mairie de Lefaux.
- ✓ Que ce soit en mairie de Lefaux ou sur le site internet de la CA2BM, aucune personne n'a sollicité la consultation du dossier de cette enquête publique en dehors des horaires des permanences.

Conclusions & Avis Motivé

Enquête publique E 25000002/59 - Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lefaux

- ✓ La mise à disposition du dossier d'enquête publique en Mairie de Lefaux, a été vérifiée tous les jours d'ouverture de la Mairie, par la secrétaire de Mairie ou Madame la Maire.
- ✓ La présence de l'intégralité des pièces du dossier de l'enquête publique a été contrôlée lors de chaque permanence par le commissaire enquêteur.
- ✓ Aucun courrier n'a été adressé au siège de cette communauté d'agglomération.
- ✓ L'ensemble du dossier du projet de la modification de PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, ont été déposés et placés à la disposition du public du 03 mars au 04 avril 2025 inclus.
- ✓ Ces documents étaient accessibles en mairie de Lefaux pendant les heures ouvrables.
- ✓ Les pièces du dossier pouvaient être consultées sur le site de la CA2BM (<https://www.ca2bm.fr>).
- ✓ Un relevé comptable des contributions du public a été réalisé comme ci-après ;

Lieu permanence	Visiteurs	Visiteurs	Observations écrites sur le registre
	En permanence	Hors permanence	
Mairie de Lefaux	08	00	08
Site CA2BM	00	00	0
Courriers remis au CE	00	00	0

- ✓ Observations du public du 03 mars au 04 avril 2025 ci-après relatées ;
- Permanence 1 du lundi 03 mars 2025
Les contributions n°01 à 02 ne concernent pas le projet de la modification de droit commun du PLU. Précisons que la seconde est déjà inscrite dans le Pluiv de la CA2BM.
 - Permanence 2 du Mardi 11 mars 2025
-La contribution n°03 pourrait faire l'objet d'une étude en tenant compte du PPRI.
-L'observation n°04 ne concerne pas le projet de la modification de droit commun du PLU.
 - Permanence 3 du Samedi 22 mars 2025
- La contribution n°05 ne nécessite de questions au maître d'ouvrage.
- Même si la contribution n°06 ne concerne pas le projet de la modification de droit commun du PLU, le PPRI étant opposable aux documents d'urbanisme, la mairie de Lefaux devra le prendre en compte dans les permis de construire.

- La contribution n°07 porte sur les maisons cubiques à toit plat ou à faible pente, ainsi que sur la teinte rouge orangé des tuiles. La réponse figure dans le projet, qui autorise ce type de construction et impose cette couleur de tuile.
 - Permanence 4 du Vendredi 04 avril 2025
Concernant la contribution n°08, les clôtures ne font l'objet d'aucune attention dans le projet de la modification du PLU.

3.2. OPPOSITIONS AU PROJET

Les observations recueillies au cours de l'enquête, objet de la modification du PLU de Lefaux, n'ont révélé de la part des contributeurs, aucune opposition au projet, tant pour :

- La saturation visuelle
- Les nuisances
- Les mesures compensatoires
- Les difficultés majeures
- Les monuments classés
- L'hydrologie

L'enquête publique menée dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux n'a suscité aucune opposition formelle de la part des habitants.

Les observations consignées dans le registre, bien que peu nombreuses, témoignent d'une acceptabilité de l'ensemble du projet par la population locale.

Aucun commentaire n'a mis en évidence de refus ou de critique sur les aspects principaux du projet de modification.

En particulier, aucune remarque n'a été formulée concernant une éventuelle saturation visuelle liée aux nouvelles constructions, notamment dans le cadre de l'ouverture possible à des formes architecturales différentes ou à des constructions en second rang.

Un habitant s'est exprimé par une observation sur le registre d'enquête sur la possibilité de craintes liées aux nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles ou environnementales pour les futures constructions en second rang.

Par ailleurs, il n'a pas été noté de difficultés majeures concernant l'application future du règlement modifié.

Enfin, du point de vue hydrologique, les contenus de certaines contributions ont laissé penser que le projet pourrait engendrer des déséquilibres dans la gestion des eaux pluviales, des risques d'inondation par ruissellements si les futures constructions n'étaient pas adaptées en respectant le PPRI, que ce soit en premier ou en second rang.

Globalement, ces retours confortent l'idée que le projet de modification du PLU est bien accueilli par la population, et qu'il s'inscrit dans une logique d'aménagement respectueuse du cadre de vie, du paysage et de l'environnement.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS MOTIVE

Pour les motifs suivants :

VU

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-40,
- le Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R.123-7 à R.123-21 et R123-46-1,
- la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public, le Commissaire Enquêteur et l'administration,
- la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée,
- l'arrêté du Président de la CA2BM n°2024-69 en date du 10 Juillet 2024 décidant de l'engagement de la procédure de modification de droit commun,
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, prise en date du 15 janvier 2025 désignant Monsieur Philippe Mounier en qualité de Commissaire Enquêteur,
- les arrêtés n°2025-19 du 07 février & 2025-25 du 27 février 2025 de monsieur le Président de la communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois porte sur l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Lefaux,
- La décision de la MRAE en date du 14 janvier 2025 dispensant la procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ATTENDU

- Que les éléments fournis pour le dossier sont conformes à la réglementation en vigueur durant la durée de l'enquête publique,
- Que la décision de la MRAE en date du 14 janvier 2025 dispensant la procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.104-33 du code de l'Urbanisme ;
- Que les différents moyens nécessaires à la publicité de l'enquête publique par publication et affichage ont été mis en œuvre et maintenus durant l'enquête,
- Que l'enquête publique s'est déroulée, conformément aux dispositions de l'arrêté prescrit,

CONSIDERANT :

- Que le commissaire enquêteur a pour mission de recueillir les observations tant écrites qu'orales du public sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur recevabilité par des conclusions motivées et de donner un avis sur le sujet ; qu'il peut aussi émettre des suggestions, faire des recommandations, appeler l'attention de l'auteur du projet sur tel ou tel point lui semblant mériter réflexion et formuler des réserves,
- Que le public, appelé à émettre son avis, a pu s'exprimer librement et consigner ses observations,
- Que le public n'a émis aucune opposition au projet,
- Que les observations du public ont été analysées dans leur totalité et ont reçu les réponses satisfaisantes du responsable de projet,
- Que ce projet vise à modifier le règlement écrit consistant à :
 - Mettre à jour le règlement écrit pour supprimer les règles devenues obsolètes ou contraires aux textes en vigueur ;
 - Adapter certaines règles à la pratique constatée sur le terrain.
 - Clarifier le règlement pour le rendre plus lisible et compréhensible par tous.
 - Adapter certaines règles à la pratique constatée sur le terrain.

- Les évolutions du règlement porteront notamment sur :
- La suppression de règles dépassées, qui ne sont plus compatibles avec l'évolution du droit de l'urbanisme ;
 - L'assouplissement de certaines dispositions, pour mieux répondre à l'évolution de la commune ;
 - L'ajout de précisions pour faciliter l'interprétation des règles existantes.
- Que ce projet de modification du PLU ne va pas dénaturer l'aspect du paysage actuel,
- Que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, considère que ce projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,
- Que ce projet n'appelle pas de remarque de la part du Pôle d'aménagement & développement du territoire du Pas de Calais concernant la procédure visant à modifier le règlement écrit et le règlement graphique,
- Que ce projet n'appelle pas d'observation particulière d'ordre agricole de la part de la chambre d'agricultures & territoires du Npdc.
- Que ce projet n'appelle de remarque de la part du Pôle aménagement et développement territorial de la Direction du développement, de l'aménagement de l'environnement.

Le Commissaire Enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE
Il recommande que, dans un souci de prévention et d'anticipation des risques naturels, le porteur de projet veille à intégrer, des dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone exposée aux risques d'inondation. Il est conseillé particulièrement dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), de prévoir une hauteur minimale du plancher bas afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
Groffliers, le 20 Avril 2025 Le Commissaire Enquêteur Philippe Mounier 