

Commune de Lefaux

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



REQU LE

29 AVR. 2013

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 15 avril 2013

Le Maire,
Geneviève MARGUERITE



Avant-propos :

Articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

En transformant le POS en PLU, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain puis la loi Urbanisme et Habitat ont voulu faire de ce nouveau document un vecteur d'un urbanisme de projet.

◆ ELABORATION

Le PLU est élaboré soit par le maire soit par le président de l'établissement public intercommunal.

L'élaboration du PLU reste facultative, et une commune ou un EPCI peut abroger son PLU, pour élaborer une carte communale par exemple.

La loi SRU ne permet plus l'élaboration d'un PLU partiel, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (L 123-1 du code). L'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable ne saurait du reste se concevoir sur une partie seulement d'un territoire communal.

Sur certains aspects, la procédure d'élaboration est simplifiée : la phase de plan rendu public avant l'enquête publique est supprimée, et la consultation des personnes associées de plein droit à l'élaboration du PLU est étalée dans le temps sans formalisme. Toutefois, cette consultation peut s'avérer dans la pratique particulièrement délicate à gérer pour le maire ou le président de l'EPCI. En particulier, la rédaction de l'article L 123-10 interdisant implicitement que le projet de PLU ne soit modifié avant l'enquête publique – comme c'était le cas auparavant pour les POS afin de tenir compte des avis des personnes consultées, il est préférable que la consultation des personnes associées ait abouti à un consensus avant qu'elles n'émettent leur avis sur le projet arrêté, afin d'éviter que le dossier soumis à l'enquête publique ne mentionne des avis défavorables ou accompagnés de réserves. En conséquence, le maire ou le président de l'EPCI a intérêt à ne pas attendre la demande de ces personnes d'être consultées mais plutôt à provoquer des réunions ou à échanger avec elles par courrier, le plus tôt possible.

Par ailleurs, le débat en conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable prévu à l'article L 123-9 constitue une formalité substantielle dont l'absence est susceptible d'entraîner l'annulation du PLU en cas de contentieux (il doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU et ne peut avoir lieu lors de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU).

◆ HIERARCHIE DES NORMES

Les PLU, comme les autres documents d'urbanisme, doivent respecter les principes directeurs des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme. Ces principes sont les suivants : équilibre, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement. Le principe de mixité sociale dans l'habitat est nouveau ; il est non seulement urbain mais aussi rural ; de plus, son champ d'application est beaucoup plus large que la règle du quota de logements sociaux dans certaines communes (code de la construction et de l'habitation, art L 302-5).

Ces principes doivent figurer dans les documents d'urbanisme en tant qu'objectifs à atteindre et comme références pour les options de développement et d'aménagement du territoire. En effet, l'article L 123-1 dispose que les PLU « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 (...) », l'article R 123-2 prévoit que le rapport de présentation « (...) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 (...) », et l'article R 123-3 prévoit que « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. »

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions des SCOT, schéma de secteur, schéma de mise en valeur de la mer, charte de parc naturel régional, plan de déplacements urbains et programme local de l'habitat (L 123-1 avant-dernier paragraphe) ainsi qu'avec le plan d'exposition au bruit (L 147-1) lorsque ces documents existent. L'article L 111-1-1 précise que, en l'absence des schémas de secteur et des SCOT, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les DTA et, en l'absence de DTA, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral.

Lorsqu'un SCOT, un SMVM, une charte de parc naturel régional, un PDU ou un PLH est approuvé(e) après l'approbation d'un PLU, celui-ci reste en vigueur jusqu'à sa révision, qui doit être achevée dans un délai de trois ans (article L 123-1).

Par ailleurs, lorsque le PLU comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le SCOT, il ne peut être approuvé ou créé que si le SCOT est préalablement mis en révision ; la révision du SCOT et l'approbation du PLU font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public compétent pour élaborer et réviser le SCOT (L 122-16).

Enfin, le PLU doit « prendre en considération » les projets d'intérêt général (R 121-4), les opérations d'intérêt national (L 121-2), ainsi que le document de gestion de l'espace agricole et forestier (R 123-17) , lorsqu'ils existent.

D'autres documents s'imposent également aux PLU, qui ne figurent pas dans le code de l'urbanisme. Il en est ainsi des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) qui doivent simplement être « pris en compte » par les documents d'urbanisme (L 212-1 et L 212-6 du code de l'environnement).

En revanche, les PLU doivent être compatibles avec les plans de prévention des risques naturels prévisibles prévus à l'article L 562-1 du code de l'environnement, annexés au PLU en tant que servitudes d'utilité publique (L 562-4). Ils doivent également être compatibles avec les schémas d'exploitation coordonnée des carrières, prévus à l'article 109-1 du code minier, lorsqu'ils existent.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues par la loi « paysage » du 8 janvier 1993 (article 1^{er}).

Il n'est pas prévu de rapport de compatibilité du PLU avec les chartes de pays, sauf si les communes membres du pays décident d'appliquer tout ou partie des dispositions prévues à l'article L 122-1 (SCOT) dans le cas où le territoire du pays est soumis à une forte pression foncière (article 1^{er} B I de la loi SRU) ; toutefois, il serait incohérent que les projets d'aménagement et de développement durable des PLU de communes incluses dans un pays ne prennent pas en considération la charte de celui-ci.

◆CONTENU

Le PLU, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, des orientations d'aménagement, un règlement, ainsi que des documents graphiques et des annexes.

φ le rapport de présentation

Aux termes de l'article L 121-1, les PLU « déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement du territoire d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, dans le respect des objectifs du développement durable ;
- 2) la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3) la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles. »

C'est le rapport de présentation qui assure cette fonction : il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 (...) (R 123-2).

A la différence du POS, le rapport de présentation du PLU n'a plus à justifier du respect des servitudes d'utilité publique et du PIG, ni de la compatibilité avec les normes supérieures. Il demande un travail de réflexion plus important, notamment, en cas de révision, tous les changements apportés doivent être justifiés.

φ le projet d'aménagement et de développement durable

Aux termes de l'article L 123-1, « les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ce document doit être compréhensible par le public, il ne doit donc pas être trop technique.

φ les orientations particulières d'aménagement

Aux termes de l'article L 123-1, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.. »

φ le règlement et les documents graphiques

Les règles de constructibilité accompagnées des documents graphiques sont destinées à atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1.

Les zones urbaines n'ont pas connu d'évolution majeure entre le régime des plans d'occupation des sols et celui des plans locaux d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont divisées en deux catégories : d'une part les zones AU suffisamment équipées, qui sont urbanisables soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; d'autre part les zones AU insuffisamment équipées, qui ne sont urbanisables que par une modification ou une révision du PLU, si l'autorité compétente le décide ; cette dernière zone fait figure de réserve foncière inconstructible tant que le PLU ne l'a pas ouverte à l'urbanisation (anciennement zone NA à règlement strict).

Les zones agricoles (zones A) correspondent aux anciennes zones NC, mais avec un caractère exclusivement agricole. Les possibilités de construction y sont plus limitées qu'en zone NC.

Les zones naturelles (zone N) correspondent aux anciennes zones ND. Peuvent être classés en zone N les terrains dépourvus d'intérêt particulier, le caractère naturel suffisant. Ne sont autorisées que les constructions de taille limitée et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et au but de la zone.

Les documents graphiques font apparaître, outre les zones ci-avant définies et en tant que de besoin, des zones spécifiques, notamment les zones de risques et nuisances.

Le règlement peut délimiter des emplacements réservés ainsi que les trois nouvelles servitudes d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

Avant-propos :.....	2
1^{ERE} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
I. TOPOGRAPHIE	11
II. HYDROLOGIE	12
II.1. Le réseau hydrologique superficiel	12
II.2. Le réseau hydrologique souterrain	14
III. GEOLOGIE	16
IV. ENTITES NATURELLES ET PAYSAGE	19
IV. 1. Les espaces naturels à forte valeur écologique.....	19
IV. 2. Les boisements.....	19
IV. 3. Les espaces agricoles	20
IV. 4. La Znieff de type 1 n°060 : Dunes de Camiers et Baie de Canche	20
IV. 5. Site ou proposition de site d'intérêt communautaire : Estuaire de la Canche, dunes picardes plaquées sur l'ancienne forêt de Hardelot et falaise d'Equihen.....	23
IV. 6. ZPS : site de l'Estuaire de la Canche.....	25
IV.7. Les autres protections réglementaires	25
V. ANALYSE DES RISQUES	29
V.1. Les risques naturels	29
V.2. Risques et nuisances à caractère "technologique"	31
V.3. Autres Risques	31
2^{EME} PARTIE : ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION	33
I. LA POPULATION	33
I. 1. Evolution démographique générale.....	33
I. 2. Analyse des ménages	34
I. 3. Population active	35
I. 4. Pôles d'emploi et déplacements domicile/travail	36
II. LOGEMENTS.....	37
II. 1. Analyse du parc de logements	37
II. 2. Occupation du parc de logements	38
3^{EME} PARTIE : ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNELLE	41
I. ORGANISATION COMMUNALE.....	41
II. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS	41
II. 1. La voirie.....	41
II. 2. Les entrées de ville	43
II.3. Les carrefours.....	44
III. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	46
IV. ACTIVITES ET ECONOMIE.....	46
IV. 1. Activités commerciales et artisanales recensées sur la commune	46
IV. 2. L'activité agricole	47
V. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	49
V.1. Des typologies distinctes.....	49
➤ LE TISSU TRADITIONNEL.....	49

➤ LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES	49
➤ LES OPERATIONS GROUPEES	50
V.2. <i>Un patrimoine architectural de qualité</i>	50
VI. LES RESEAUX	52
VI. 1. <i>Le réseau d'eau potable</i>	52
VI. 2. <i>Le réseau de défense incendie</i>	52
VI. 3. <i>Le réseau d'assainissement</i>	53
VI. 4. <i>La gestion des ordures ménagères</i>	53
VII. SYNTHESE DES CONTRAINTES DU TERRITOIRE.....	55
VII. 1. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	55
VII. 2. <i>Les informations et obligations diverses</i>	55
4^{EME} PARTIE. LE PROJET COMMUNAL.....	58
I. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	58
I. 1. <i>Le SCOT du Pays du Montreuillois</i>	58
I. 2. <i>Le SDAGE Bassin Artois-Picardie</i>	59
I. 3. <i>Le SAGE de la Canche</i>	61
II. ESTIMATIONS DES BESOINS ET DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	64
II. 1. <i>En matière de logement</i>	64
II. 2. <i>En matière de développement économique</i>	67
II. 3. <i>En matière d'équipements publics</i>	67
III. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL.....	68
IV. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	71
IV. 1. <i>Bilan des surfaces de zones</i>	71
IV. 2. <i>Justification des limites de zones et des dipositions réglementaires attachées au zonage</i>	72
IV. 3. <i>Justification des autres éléments réglementaires</i>	79
V. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION	82
V. 1. <i>Incidence du PLU sur les grands ensembles naturels, modalités de leur prise en compte dans le document</i>	82
V. 2. <i>Incidence du PLU sur la ressource en eau, modalité de sa prise en compte dans le document</i>	83
V. 3. <i>Incidence du PLU sur les paysages, modalités de leur prise en compte dans le document</i>	84
V. 4. <i>Incidence sur les espaces et les structures agricoles</i>	84
V. 5. <i>Incidence sur les déplacements</i>	85

Contexte communal

La commune de Lefaux bénéficie d'une situation attractive, de par notamment la proximité du littoral. La commune se situe à proximité de grands axes, notamment de l'échangeur de l'A16. Lefaux se situe à mi-distance entre Le Touquet (11 kms), Hardelot (13 kms) et Montreuil (15 kms).

La commune fait partie du canton d'Etaples et de l'arrondissement de Montreuil.

Les communes limitrophes sont Etaples et Frencq.

Le territoire communal s'étend sur 8,25 km². La commune comptait 274 habitants lors du recensement Insee de 2007.







La commune appartient à la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale. Cette structure intercommunale associe 15 communes et 31 000 habitants au sein d'un espace de solidarité en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace :

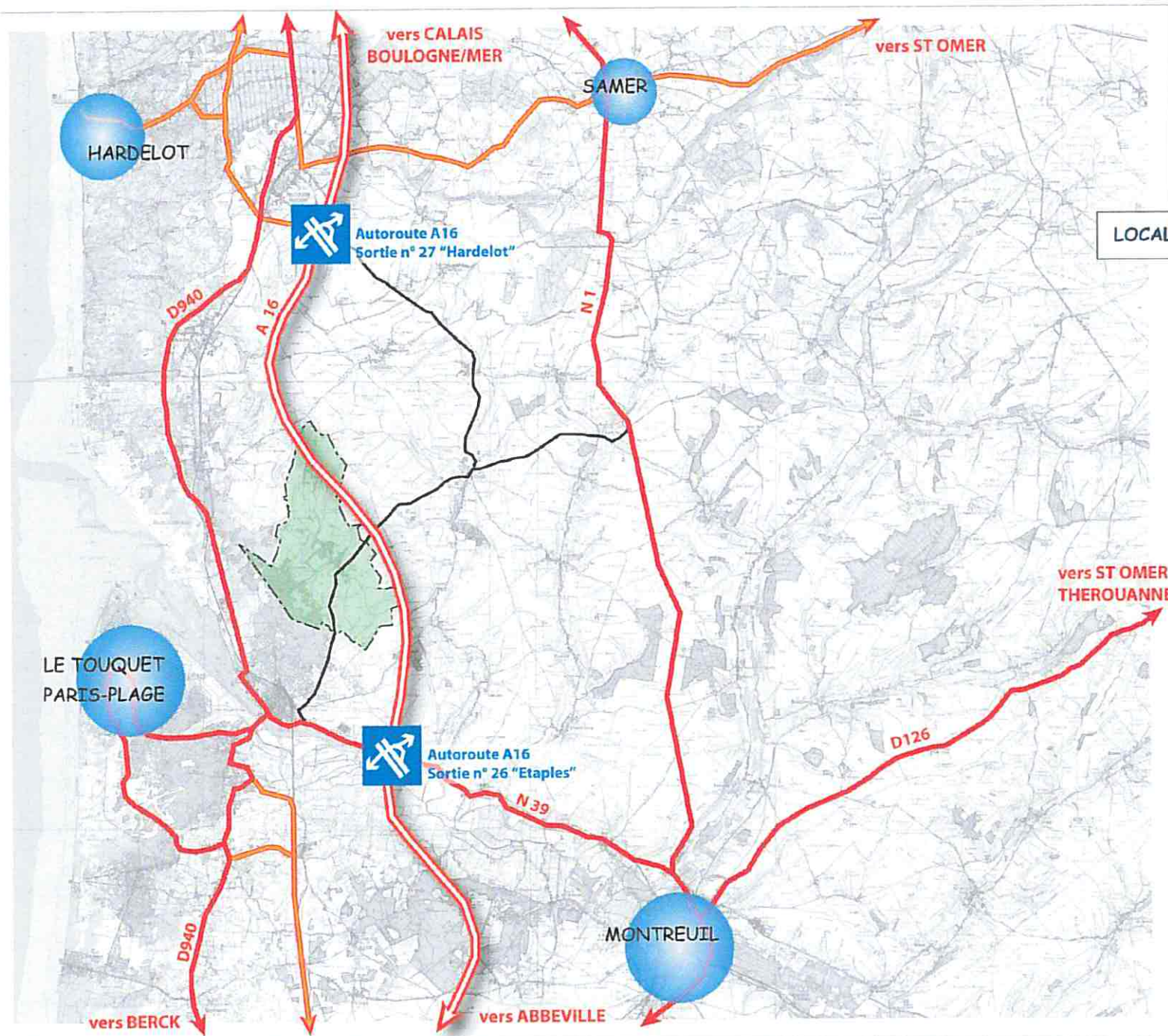
- Bréxent-Énocq
- Camiers
- Cormont
- Cucq
- Étaples
- Frencq
- Le Touquet-Paris-Plage
- Lefaux
- Longvilliers
- Maresville
- Merlimont
- Saint-Aubin
- Saint-Josse
- Tubersent
- Widehem

La Communauté de Communes exerce les compétences que les communes membres ont souhaité lui confier :

- aménagement de l'espace,
- actions de développement économique,
- protection et mise en valeur de l'environnement,
- construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire,
- acquisition et entretien des matériels liés à la surveillance des activités de loisirs nautiques et maritimes,
- gestion du ramassage des animaux errants,
- réalisation de prestations de service.

LOCALISATION DE LA COMMUNE

-  Autoroutes
-  Echangeurs d'autoroute
-  Axes routiers majeurs
-  Axes secondaires
-  Axes mineurs
-  Principales entités urbaines



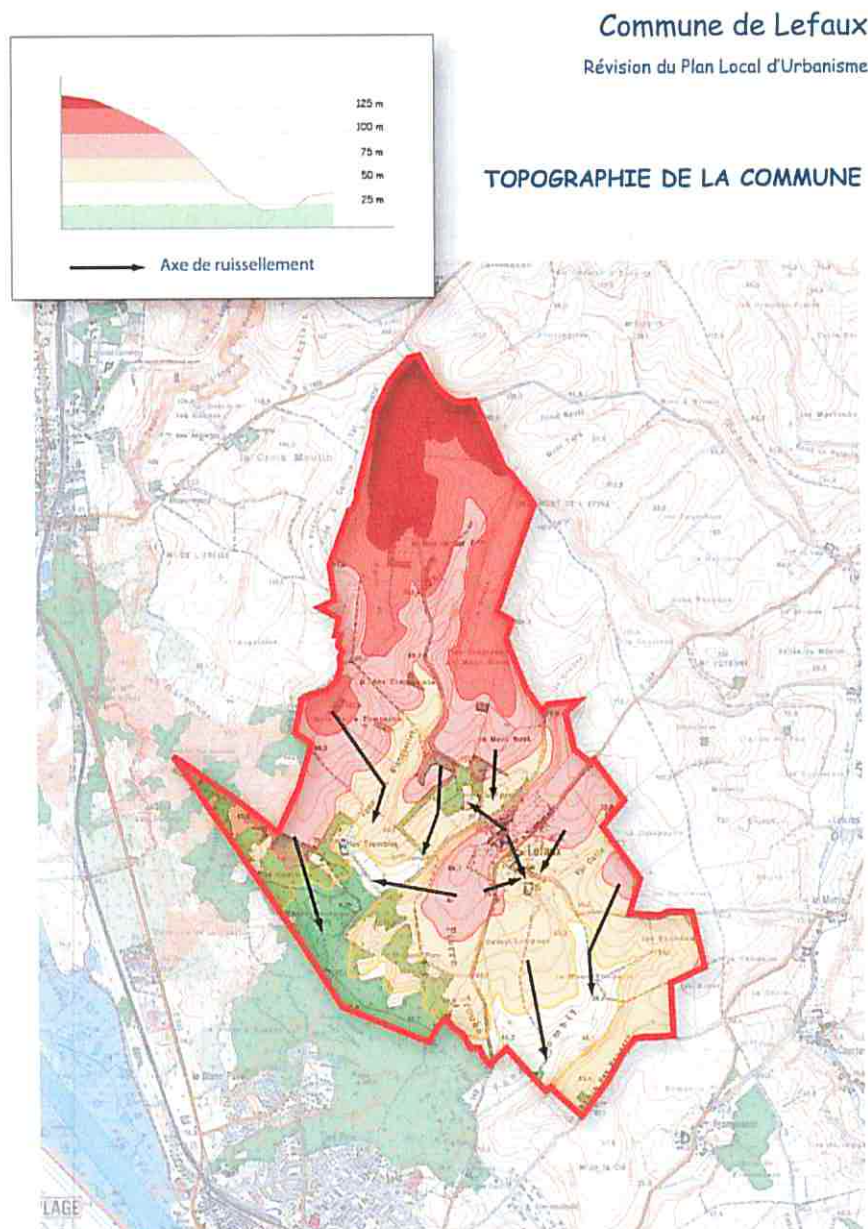
1^{ERE} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Topographie

Le relief de la commune oscille entre 23 mètres d'altitude, au sud de la commune, dans le fond de Rombly, et 150 mètres d'altitude à l'extrême pointe Nord.

La commune est implantée sur un plateau très accidenté qui génère des dénivellations importantes et des côtes abruptes sur le territoire communal, la plus importante se situant au niveau de la ferme du Fayel.

Cette topographie est à l'origine de quelques axes de ruissellement dirigés pour la plupart vers la partie sud de la commune.



Selon le rapport environnemental du SDAGE, ce bassin est touché par d'importantes séquelles (industrielles (600 sites pollués répertoriés par BASOL), agricoles, minières et de guerre) qui expliquent la pollution élevée de nombreux cours d'eau, sédiments et dépôt de boues de dragage.

Le SDAGE y a identifié 7 enjeux environnementaux (santé, eau, biodiversité et paysages, risques naturels et technologiques, gestion de l'espace, sols et sous-sols, déchets, Air-Énergie-Effet de serre) et 3 enjeux transversaux qui sont l'aménagement du territoire, les changements climatiques et l'écocitoyenneté pour les acteurs du bassin.

□ Le bassin versant de la Canche

Le bassin versant de la Canche couvre une superficie de 1 274 km² soit environ 1/3 du Département du Pas de Calais. Le bassin versant de la Canche s'inscrit intégralement dans la zone des plateaux crayeux du sud de l'Artois.

Il est parcouru par un réseau hydrographique de 320 km environ réparti entre le fleuve de la Canche et ses 8 principaux affluents (d'amont en aval) : la Ternoise, la Planquette, la Créquoise, le Bras de Brosne, la Course, la Dordonne et l'Huitreprin en rive droite ; la grande Tringue en aval est le seul affluent en rive gauche.

Le périmètre du bassin versant concerne 203 communes regroupées en 16 intercommunalités. La population s'élève à 101 500 habitants et est répartie en petits bourgs situés notamment le long des axes des vallées de la Canche et de la Ternoise. Les communes littorales sont le lieu d'une densité urbaine plus intense.

80 % de la surface du bassin versant est concerné par l'exploitation agricole. Le pôle agro-alimentaire de St Pol sur Ternoise, l'Hesdinois, Montreuil sur Mer et le secteur littoral rassemblent la majeure partie des activités industrielles, tertiaires et des services.



Bassin versant de la Canche

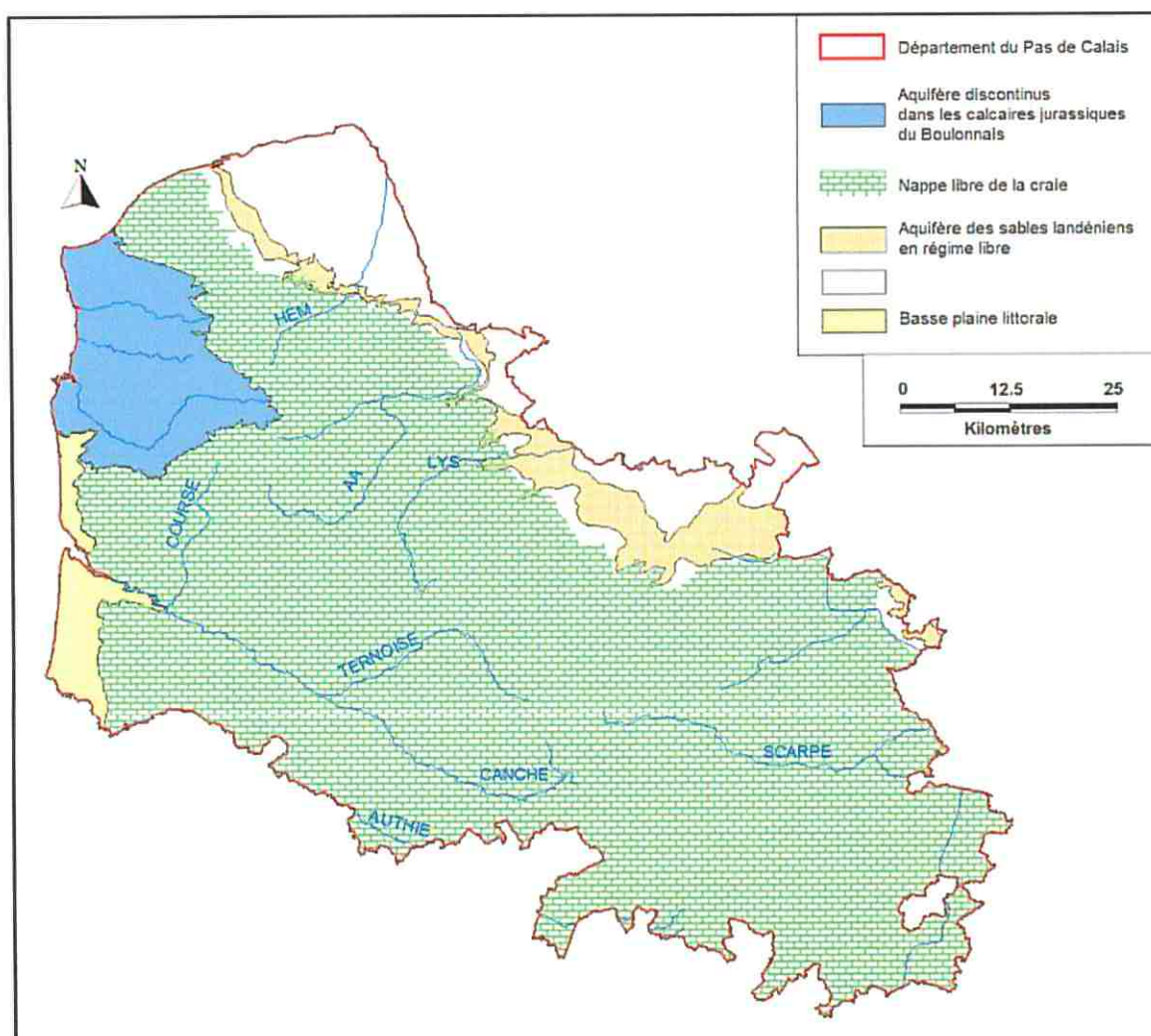
La Canche et son réseau de cours d'eau abritent de nombreuses populations piscicoles. Les principaux cours d'eau du bassin versant de la Canche sont classés en première catégorie piscicole ce qui signifie qu'ils accueillent principalement des espèces d'eaux vives dont la majeure partie appartient à la famille des Salmonidés (ex. Truite fario). Le bassin versant est riche de milieux naturels et aquatiques et principalement les zones humides alluviales et littorales dont le rôle est fondamental dans la bonne gestion et la bonne santé de l'eau du bassin versant.

II.2. Le réseau hydrologique souterrain

La commune est concernée par la présence d'un captage d'eau potable sur son territoire situé au niveau du lieu-dit « la Côte à Naviaux ».

La commune est également concerné au sud de son territoire par le périmètre de captage au lieudit « le hameau de Rombly ».

Sensiblement parallèle à l'Authie et à la Somme au sud, la Canche a creusé sa vallée dans le plateau crayeux du sud de l'Artois. Le bassin versant de la Canche s'inscrit intégralement dans la zone des plateaux crayeux.



Le réseau hydrographique secondaire lié à la Canche, est relativement développé (vallée de la Créquoise, vallée de la Course, vallée de la Ternoise). L'alimentation de ce fleuve est aussi constituée des apports de la nappe de la craie et du ruissellement sur le bassin versant.

Plusieurs nappes existent mais les plus importantes par leur volume, leur étendue et leur intérêt local sont celles contenues dans les craies marneuses cénomaniennes et les craies plus franches du séno-turonien supérieur :

- l'aquifère cénomanien contient une nappe captive ;
- le réservoir séno-turonien supérieur renferme une nappe libre partiellement alimentée par les rivières et leurs affluents.

Il y a donc superposition entre bassins et hydrogéologique.

La nappe libre de la craie assure au territoire une alimentation en eau potable abondante qui pourrait être d'avantage exploitée. La vulnérabilité de la nappe libre peut être qualifiée de moyenne sur les plateaux mais forte en fond de vallée.

III. Géologie

Le plateau crayeux picard s'est constitué au Maastrichtien, il y a environ 65 millions d'années. Il repose sur des couches crayeuses déposées au fil des transgressions. Déformées au début du Maastrichtien, elles ont été immédiatement aplanies par des dépôts de craie. Le plateau crayeux picard s'achève brutalement à la jonction avec la plaine maritime du Marquenterre le long d'une ligne brisée appelée "falaise morte". La "falaise morte" serait à l'origine de tout un système de failles parcourant le plateau picard du nord-ouest au sud-est. Ces failles auraient découpé le plateau en plusieurs blocs qui se seraient soit surélevés, soit encaissés. C'est à la jonction de ces blocs que se seraient formées les vallées de trois fleuves parallèles : la Canche, l'Authie et la Somme.

Au fil des temps, les fleuves et ses affluents ont entaillé les craies du plateau et ont recouvert d'une couche d'alluvions. Ces dépôts fluviaux sont majoritairement constitués par des bancs de graviers, de sables et de tourbe, auxquels s'associent des limons provenant des plateaux. Perméables, ils permettent un transfert d'eau entre les fleuves et la rivière et la nappe de la craie.

C'est au sein de cette couche poreuse et fracturée que se trouve la majeure partie de la nappe de la craie.

Source : www.brgm.com carte BRGM

Le territoire de la Communauté de Communes « Mer et Terres d'Opale » appartient à la région agricole dénommée « le Pays de Montreuil ».

Ce plateau qui s'abaisse progressivement vers la mer est traversé par les vallées affluentes de la Canche : Witrepin, Dordonne...

Sur le plan pédologique, le Pays de Montreuil est formé par un soubassement de craie recouvert de limons caillouteux – très sensibles à l'érosion

Les sols qualifiés de silico – argileux produisent des limons battants.

La commune de Lefaux est située sur un plateau calcaire. La géologie de la commune est directement liée au relief.

Les sols de la commune présentent une certaine variété. Ils sont composés majoritairement de limons des plateaux et de colluvions de fond de vallées.

A l'ouest de la commune, au niveau du lieu-dit La Garenne, le sol est constitué de dunes littorales récentes, de même qu'à l'ouest au niveau des Pruniaux.

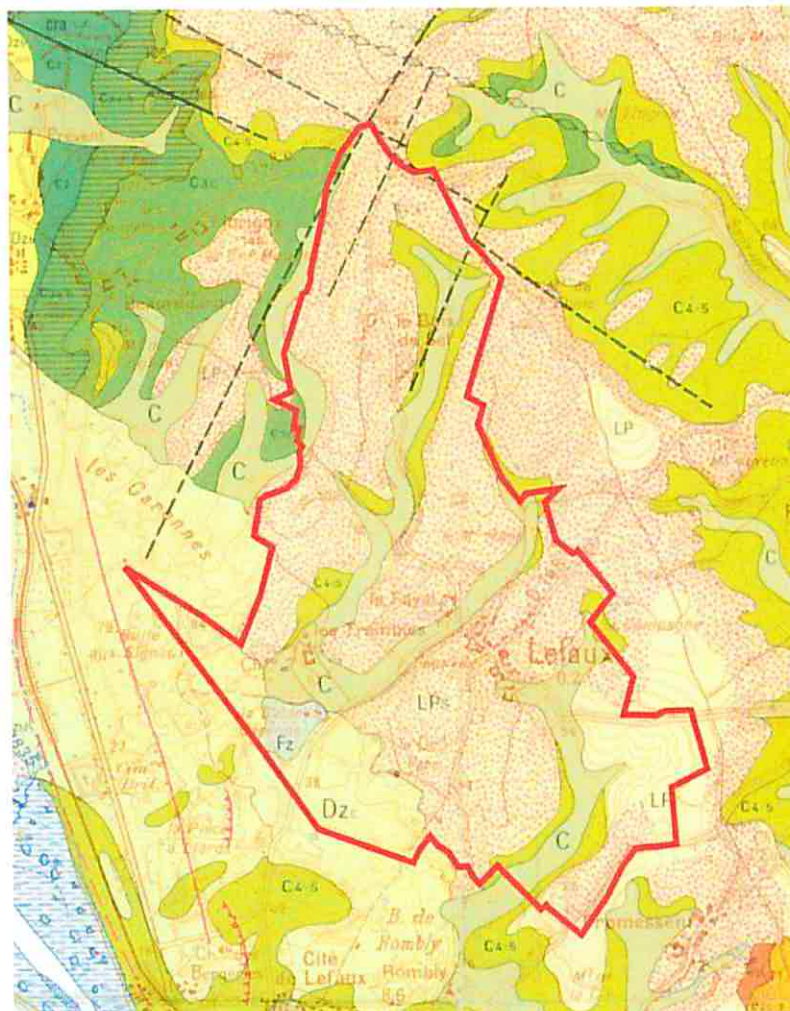
LP. Limons des plateaux - LPs. Limons rouges à silex.

Les plateaux de la feuille Montreuil sont couverts de limons provenant de la nature des terrains qu'ils recouvrent, ils peuvent être très épais. Leur partie supérieure décalcifiée et de couleur généralement brune peut convenir à la fabrication des briques : c'est la terre à briques dont les anciennes exploitations jalonnent la rive droite de la Canche. A la base, l'ergeron est moins coloré, plus sableux et crayeux. Au contact direct de la craie, ce limon est souvent argileux et renferme des silex provenant de la dissolution des craies à silex. Il peut contenir aussi des argiles et des sables éocènes et se relie dans ce cas au limon rouge à silex très développé au Nord de la Canche. C'est le plus généralement une formation compréhensive ayant pu se former dès les premiers mouvements post-crétacés jusqu'à nos jours. Elle est caractéristique des flancs d'anticlinaux en voie de surrection et les conclusions que

donne A. Bonté sur leur genèse le long de la crête de l'Artois semblent bien confirmées ici. Les lœss Wurmiens, si abondants en rive droite de la Canche, paraissent s'en être nourris largement.

C. Colluvions de fond de vallées sèches et dépôts meubles sur les pentes. Ces limons proviennent du remaniement des différents limons : limons pléistocènes et holocènes, régissant généralement sur les plateaux et plus ou moins colorés (limons rouges à silex notamment). Us renferment des matières organiques et des granules de craie ; leur épaisseur est variable. Ils matérialisent le plus souvent sur la carte les vallons secs ou asséchés, ainsi que les pieds des pentes.

GEOLOGIE DE LA COMMUNE



HOLOCENE Dunkerquien (Flandrien supérieur) :

Dz- Dunes littorales récentes

HOLOCENE Dunkerquien et Flandrien inférieur et moyen :

Fz Alluvions fluviales récentes

PLEISTOCENE :

C Colluvions de fond de vallées sèches et dépôts meubles sur les pentes

LP LPs "Limons des plateaux" et limons rouges à silex (LPs)

CRETACE :

C4-5 Séronien - Craie blanche à silex

T4-5 Turonien - Craie blanche à silex

mai 2007



IV. Entités naturelles et paysage

Le paysage est un des enjeux majeurs actuels. Il est constitutif de l'identité du territoire.

IV. 1. Les espaces naturels à forte valeur écologique

Lefaux présente des espaces remarquables essentiellement sur la partie ouest de son territoire.

Ce secteur situé au niveau des lieux-dits « le Castu » et « la basse Garenne » constitue un vaste espace à l'état naturel. Ce vaste espace est constitué d'un massif forestier s'étendant sur les communes d'Etaples et Lefaux.

Cet espace se prolonge vers l'ouest par le milieu dunaire des hauteurs qui domine la baie de Canche.

Cet espace naturel est repris au titre de l'inventaire ZNIEFF et fait également l'objet de protections environnementales : Natura 2000, Zone de Protection Spéciale, ZICO, réserve naturelle.

Cet espace présente une richesse faunistique et floristique.

IV. 2. Les boisements



La commune compte plusieurs espaces boisés d'une certaine importance :

- la partie sud-ouest de la commune (lieux-dits Le castu et la Basse Garenne) est recouverte par un massif forestier important qui s'étend sur les communes de Lefaux et Etaples
- un espace boisé situé au niveau du Fayel
- un espace boisé de faible importance au niveau du Bois de Sel



Ces espaces sont repérés au titre des Espaces boisés classés.

Ces secteurs boisés offrent des espaces refuges à un certain nombre d'espèces animales (rapaces, mammifères...).

La commune compte en outre quelques alignements d'arbres qui offrent un cadre paysager de qualité.

IV. 3. Les espaces agricoles

Une grande majorité du territoire communal est constitué de grandes terres de culture (partie nord, centre et est de la commune), ce qui reflète une forte dynamique agricole.

Avec le développement des systèmes de culture intensif, ce secteur est constitué de manière quasi exclusive d'un paysage de champs ouverts, qui constituent des terres de labours. Les pâtures se limitent, quant à elles, à des secteurs situés à proximité immédiate de corps de ferme.



IV. 4. La Znieff de type 1 n°060 : Dunes de Camiers et Baie de Canche

En plus de leurs qualités paysagères, plusieurs formations végétales constituent des biotopes d'intérêt régional, et ont été classées en ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'intérêt Faunistique et Floristique) : Les Dunes de Camiers et la Baie de Canche.

Ce n'est pas la partie Baie de Canche de cette ZNIEFF qui concerne le territoire de Lefaux mais la frange extérieure de la partie Dunes de Camiers.

Cet exceptionnel complexe littoral rassemble tous les types de biotopes qui peuvent exister dans les estuaires et les systèmes dunaires.

Vers l'intérieur des terres, les dunes sont plaquées sur l'ancienne falaise et s'élèvent à plus de 80 mètres d'altitude. Cette géomorphologie est tout à fait remarquable et ne se retrouve en Europe que sur les côtes Sud-Ouest du Portugal.

Seule la pointe de Lefaux appartient véritablement à ce milieu dunaire, avec sa végétation basse caractéristique.

Flore et végétation:

L'estuaire de la Canche et les Dunes de Camiers constituent l'un des sites les plus riches en espèces halophiles et pasamorphiles rares pour la région : Salicorne disarticulée, Chénopode à feuilles grasses, Petit Pigamon des dunes mais aussi Germandrée des marais, Parnassie dans les pannes inondables.

Parmi plus de 420 espèces recensées, près de 80 présentent un caractère de rareté régional et 6 sont protégés en France, dont le rarissime Liparis de Loesel menacé de disparition.

A la dimension et la diversité écologique de cet écosystème littoral très précieux s'ajoute un intérêt géologique et géomorphologique exceptionnel (sol et tourbe fossiles avec relique de forêt engloutie notamment).

Faune:

La Baie de Canche joue un rôle essentiel lors des grandes migrations printanières et automnales. C'est l'estuaire le plus important entre la Baie de la Somme et les grandes zones littorales de la Hollande et du sud-est de l'Angleterre.

Plus de 200 espèces d'oiseaux sont observables dont une grande variété de canards et de limicoles exploitant toutes les ressources possibles des estuaires.

Evolution et menaces :

L'ensemble du site de la Baie de Canche et des dunes de Camiers forme un milieu naturel exceptionnel et de grande valeur à l'échelle internationale.

535 hectares de dunes et d'estran ont été classés en Réserve Naturelle nationale en 1987.

De plus, d'importants travaux ont été réalisés : entretien et fixation des dunes, mise en place de postes d'observation pour l'avifaune, sentier ornithologique...

Cependant, une véritable gestion conservatoire conciliant le maintien de la diversité et de l'originalité de la faune, de la flore et de la végétation reste à définir

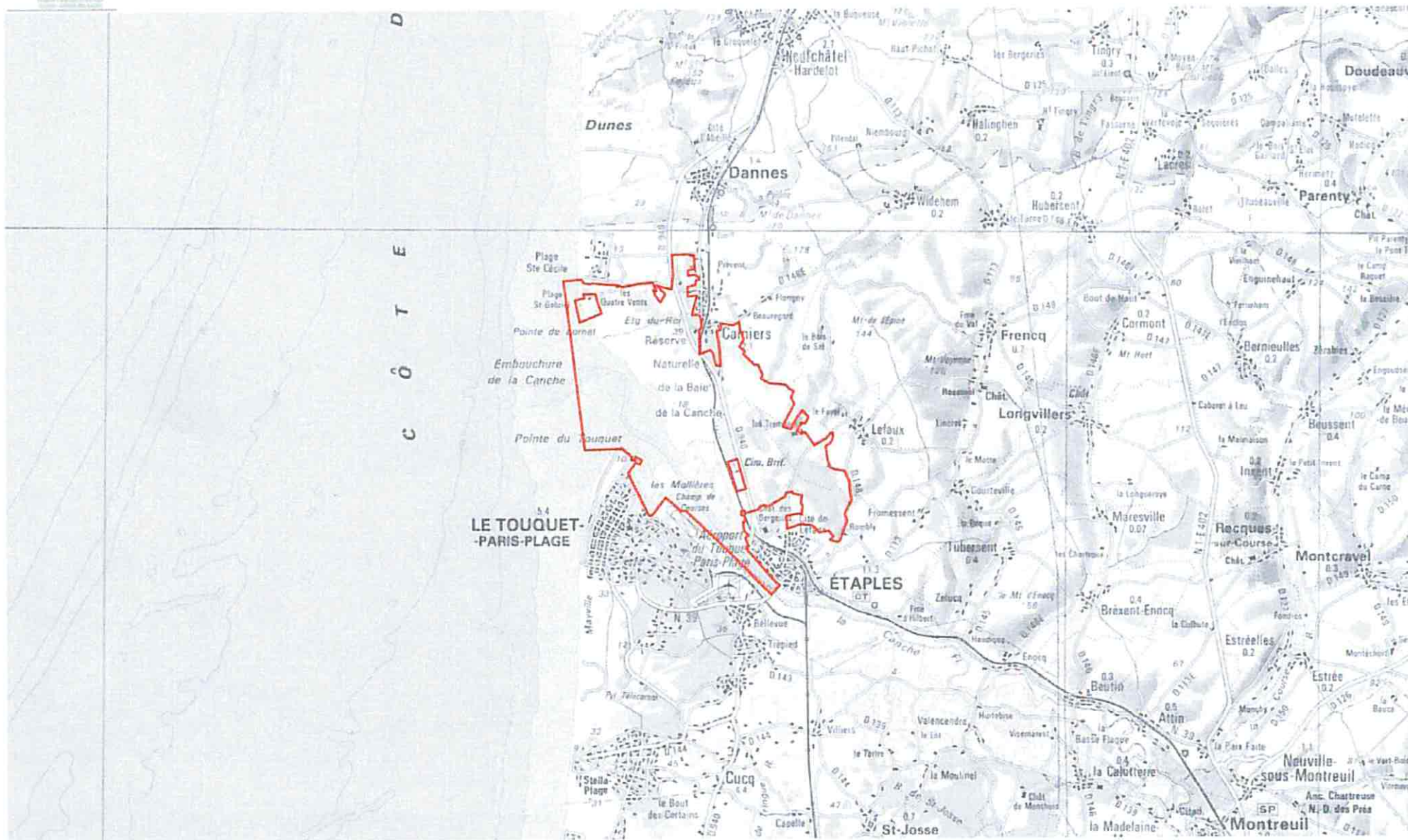


© SIG DIREN Nord Pas-de-Calais
Sources : MNHN, EGB, SPN
© IGN EDR25 & Scan100 n°7738
Ech : 1 / 100 000

ZNIEF de type 1 n° :060
n° SPN : 31000701



Dunes de Camiers et Baie de Canche



IV. 5. Site ou proposition de site d'intérêt communautaire : Estuaire de la Canche, dunes picardes plaquées sur l'ancienne forêt de Hardelot et falaise d'Equihen

La commune de Lefaux est concernée par la présence d'un site d'intérêt communautaire sur la partie ouest de son territoire.

Ce site rassemble différentes unités écologiques majeures des côtes de la Manche Orientale dont la continuité spatiale et la complémentarité fonctionnelle nécessitent de réunir ces différents espaces naturels en un vaste éco-complexe littoral qu'il conviendra de préserver et de gérer dans toute sa diversité et son originalité.

- l'estuaire de la Canche, c'est le seul estuaire de type picard ayant conservé une rive nord, « le musoir », indemne de tout endiguement et altération notable. Cependant, les seuls habitats aujourd'hui proposés correspondant à la réserve naturelle de la baie de Canche ne sont pas significatifs des autres espaces adjacents en ce qui concerne les habitats halophiles et saumâtres.

- les dunes médiévales et contemporaines récentes, les dépressions inondables où affleure la nappe d'eau douce, sont, pour certaines, alimentées par des sources de la nappe de la craie donnant naissance à divers ruisseaux.

L'hygrosère dunaire nord atlantique (prairies, roselières et cariçaias en particulier et la xérosère des Côtes de la Manche Orientale trouve ici une bonne expression, même si les enrésinements et les plantations obèrent partiellement la maturation et l'extension spatiale de certaines végétations potentielles (forêt dunaires mésophiles à xérophiles en particulier) et certains habitats demeurent sous représentés du fait de l'incohérence écologique et fonctionnelle du périmètre actuellement proposé.

- les falaises du Cap d'Alprech appartenant au 2^{ème} plus remarquable exemple, à l'échelle du littoral français, de falaise jurassique d'argiles, de marnes et de grès du Kimméridgien hébergeant une mosaïque de pelouses aérohalines et de bas-marais suspendus typique du système des falaises gréseuses nord-atlantiques.

- la forêt domaniale d'Hardelot et les végétations alluviales du ruisseau de la Becque et du ruisseau de la Marenne, dont les habitats assurent la continuité entre le système forestier dunaire interne et les divers systèmes forestiers et associés typiques des affleurements de sables, d'argiles et de marnes caractérisant le Bas-Boulonnais. La présence de plusieurs habitats relevant de la directive, ou considérées comme rare et menacées à l'échelle nationale, est à souligner car elle accroît la valeur patrimoniale de l'ensemble du site proposé au titre du réseau Natura 2000.

Les intérêts spécifiques de ce vaste site résident dans le regroupement de tous les types de côtes existant sur le littoral du Nord de la France :

- l'Estuaire de la baie de Canche, c'est le seul estuaire de type picard ayant conservé une rive nord, « le musoir », indemne de tout endiguement et altération notable, constituant ainsi, un site unique que l'on peut qualifier d'exceptionnel avec son système complexe de contre poulrier du pli de Camiers, associé par ailleurs à un vaste ensemble de dunes plaquées sur l'ancienne falaise crétacique.
- Les dunes médiévales et contemporaines récentes, d'altitude faible à moyenne (5 à 30 m), elles sont creusées de plus ou moins vastes dépressions inondables où affleure la nappe d'eau douce.

- Les dunes plus anciennes, plaquées sur l'ancienne falaise de craie culminant à 151 mètres au mont Saint Frieux ou pénétrant vers l'intérieur des terres en recouvrant, vers le Nord, les affleurements jurassiques du Boulonnais (placage sableux du Val d'Ecault).
- La falaise d'Equihen représentant après le site du Cap Gris Nez, un des deux plus remarquables exemples, à l'échelle du littoral français, de falaise jurassique d'argiles, de marnes et de grès du kimméridgien.
- Les marais littoraux.

Le site est composé de :

- landes, broussailles,
- forêts caducifoliées,
- marais, bas marais, tourbières,
- pelouses sèches et steppes,
- prairies semi naturelles humides et mésophiles améliorées,
- marais salants, près salés et steppes salées,
- dunes, plages de sables, machair,
- eaux douces intérieures,
- galets, falaises maritimes, ilots,
- rivières et estuaires soumis à la marée, vasières et bancs de sable, lagunes.



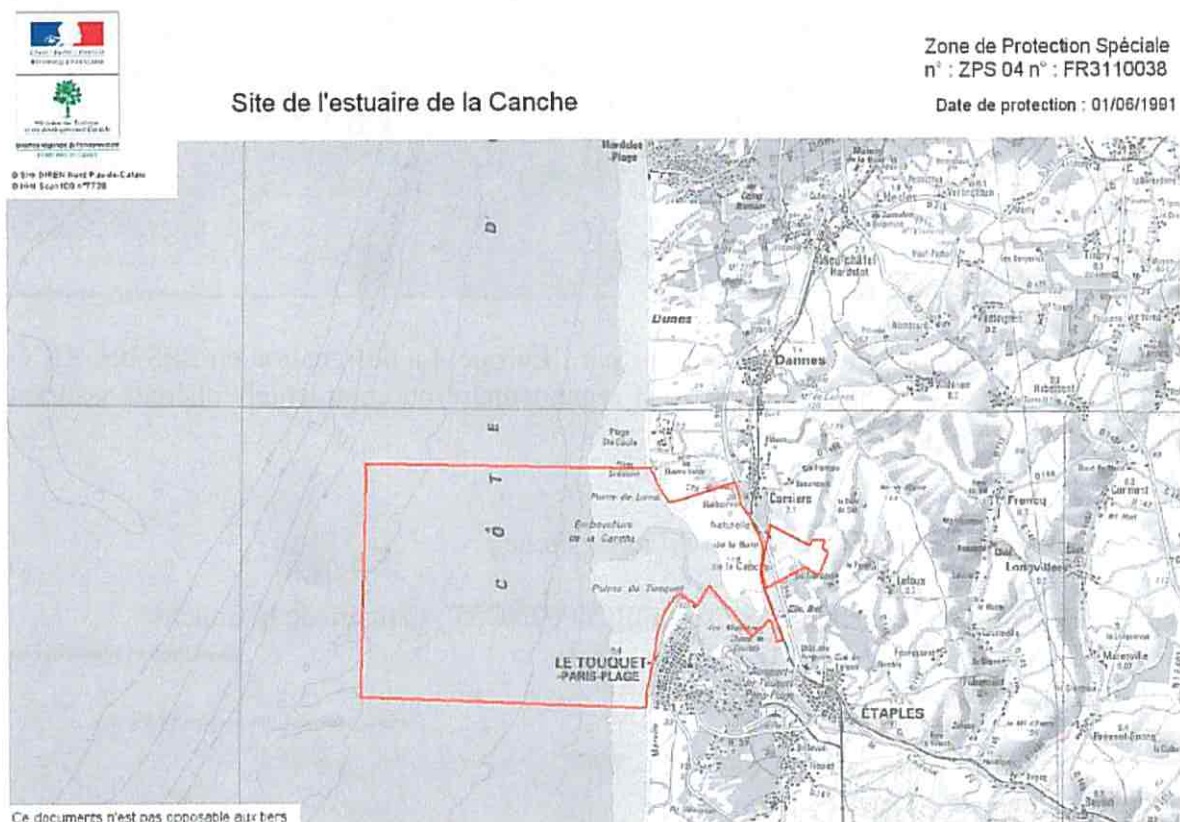
IV. 6. ZPS : site de l'Estuaire de la Canche

La directive Oiseaux de 1979 demandait aux États membres de l'Union européenne de mettre en place des ZPS ou zones de protection spéciale afin d'assurer un bon état de conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares. Ces ZPS sont directement issues des anciennes ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

La ZPS Estuaire de la Canche s'étend vers le sud jusqu'à la thalasso du Touquet . Sa présence devait permettre d'y encadrer les fortes perturbations humaines sur l'estran, qu'elles soient de nature à bouleverser l'écosystème de l'estran ou à le polluer.

Cette ZPS s'étend sur les communes de Camiers, Etaples, Lefaux et Le Touquet-Paris-Plage pour une superficie de 5032 hectares.

L'arrêté de 2005 reprend la liste des oiseaux sur lesquels s'appuie la ZPS



IV.7. Les autres protections réglementaires

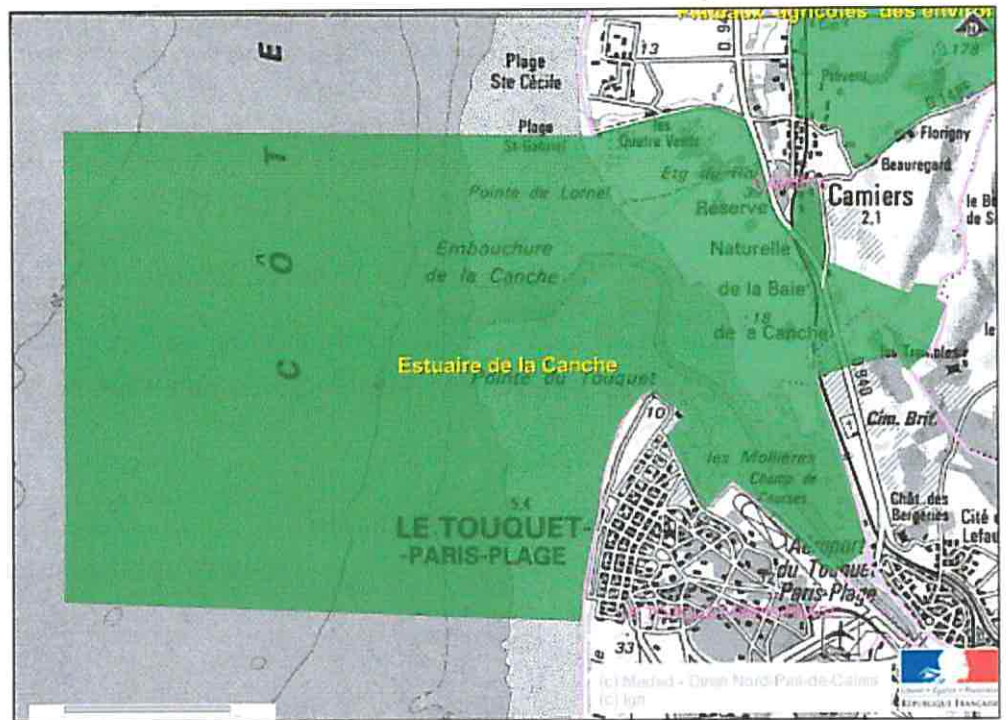
La commune est également concernée par la présence :

- de la ZICO : Estuaire de la Canche
- de la ZICO : Plateaux agricoles des environs de Frencq,
- de la réserve naturelle de la Baie de Canche.

➤ ZICO : estuaire de la Canche

La commune de Lefaux est concernée par la ZICO 62NC02 : Estuaire de la Canche.

La directive européenne n° 79/409 du 6 avril 1979 dite " Directive Oiseaux " concerne la conservation des oiseaux sauvages et a pour principal objectif la définition de " Zones de Protection Spéciales " (ZPS) visant à la préservation de milieux essentiels à la survie des populations d'oiseaux.



Un inventaire des Zones d' Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) a été établi en France et publié en 1994 sur la

base de critères méthodologiques précis fixés par l'Europe. La désignation en ZPS des ZICO nécessite que soit mis en place un dispositif réglementaire ou contractuel cohérent assurant une protection efficace de la zone inventoriée.

➤ ZICO : plateaux agricoles des environs de Frencq

La commune de Lefaux est concernée par la ZICO 62NC05 : Estuaire de la Canche.

La directive européenne n° 79/409 du 6 avril 1979 dite " Directive Oiseaux " concerne la conservation des oiseaux sauvages et a pour principal objectif la définition de " Zones de Protection Spéciales " (ZPS) visant à la préservation de milieux essentiels à la survie des populations d'oiseaux.

Un inventaire des Zones d' Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) a été établi en France et publié en 1994 sur la base de critères



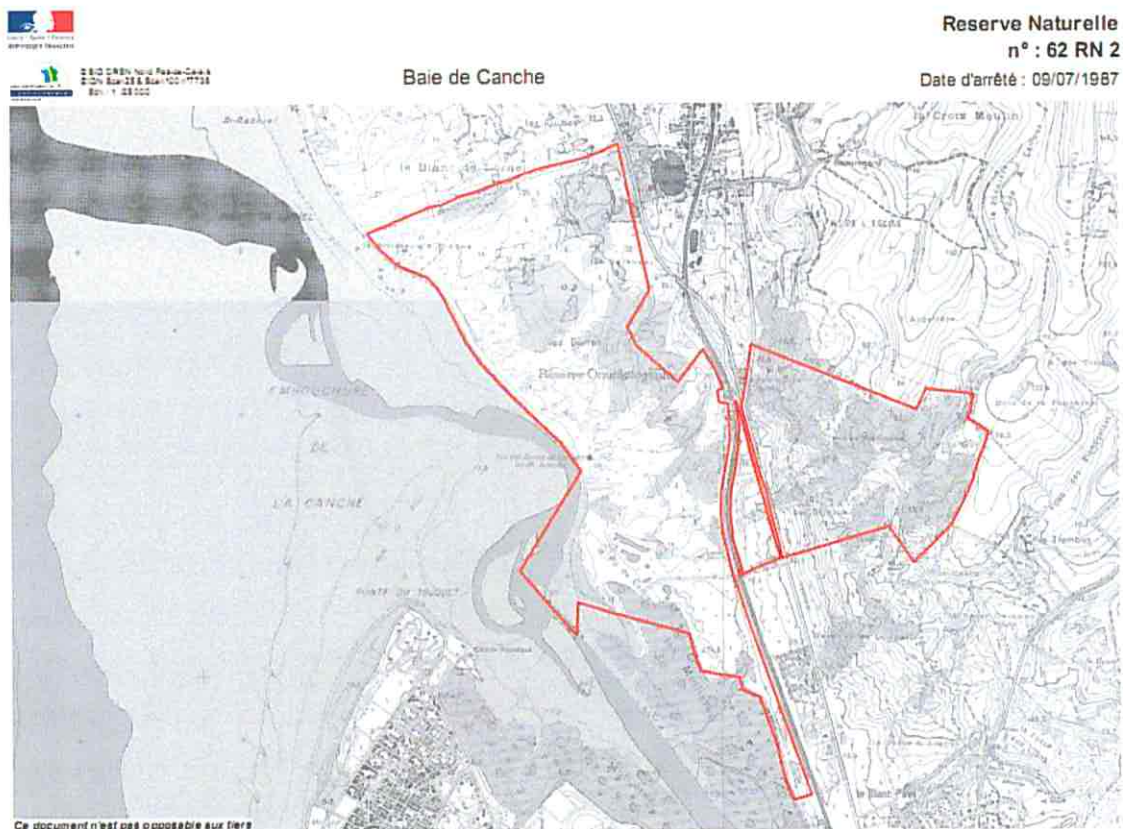
méthodologiques précis fixés par l'Europe. La désignation en ZPS des ZICO nécessite que soit mis en place un dispositif réglementaire ou contractuel cohérent assurant une protection efficace de la zone inventoriée.

➤ Réserve naturelle de la Baie de Canche

Tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes, dont la conservation de la faune, de la flore, du patrimoine géologique ou paléontologique ou en général, du milieu naturel présente une importance particulière.

Effets juridiques : les territoires classés en RNR ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect, sauf autorisation spéciale accordée par le Conseil Régional.

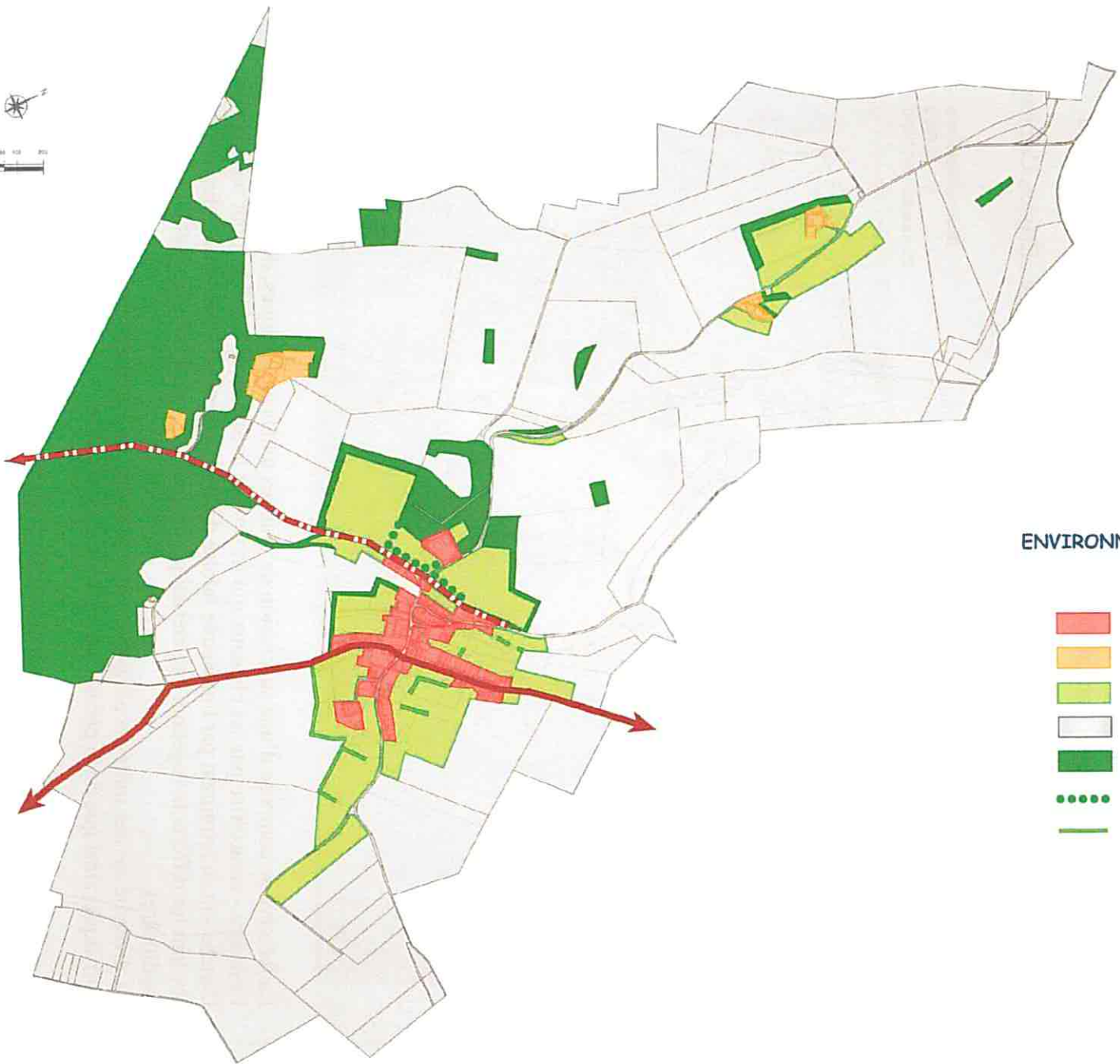
Trois communes sont directement concernées par cette réserve naturelle : Etaples, Camiers et Lefaux.



La Réserve se compose d'une succession de grandes unités écologiques, débutant par l'estuaire - caractérisé par ses chenaux qui traversent le Shorre et la Slikke pour rejoindre la Canche - et se terminant par l'ancienne falaise de craie, en passant un système dunaire abritant les différents végétaux caractéristiques des milieux secs (xérosère) et humides (hydrosère).

La diversité de ces unités écologiques est à l'origine de l'importante diversité faunistique et floristique, ainsi que de la présence d'espèces remarquables.

En outre une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles « le Blanc Lornel, les Dunes, les Garennes, le Bois de Rombly » a été créée par arrêté préfectoral du 9 octobre 1984 sur les territoires d'Etaples, Camiers et Lefaux pour une superficie de 500 hectares.



ENVIRONNEMENTS ET PAYSAGES

- zone urbanisée
- habitat isolé
- prairies
- cultures
- espace boisé
- plantations d'arbres en alignement
- réseau de haies

V. Analyse des risques

V.1. Les risques naturels

- Les phénomènes d'inondation

Lefaux est concerné par un arrêté de catastrophe naturelle en date du 29 décembre 1999. Cet arrêté ne concerne pas des événements ayant eu lieu directement sur la commune. Aucun phénomène d'inondation n'est réellement recensé sur le territoire. De même, la commune n'est pas directement concernée par le phénomène de ruissellement des eaux puisqu'elle présente un sol fort perméable.

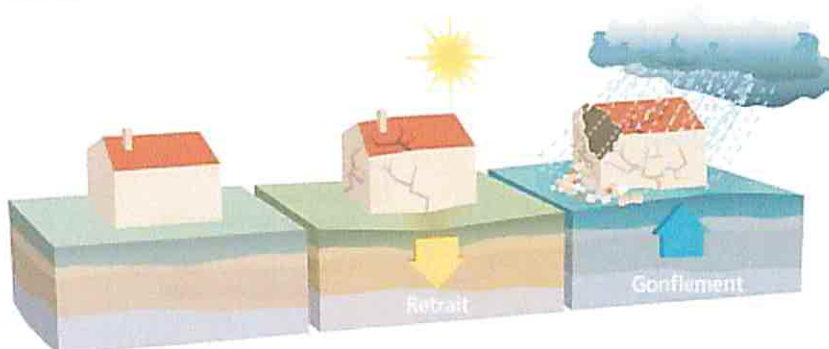
Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

La cartographie ci-dessous reprend le phénomène de remontées de nappes sur la commune.

- Les risques liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène.



Le matériau argileux présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

L'évaluation des risques liés aux retrait gonflement des argiles est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle.

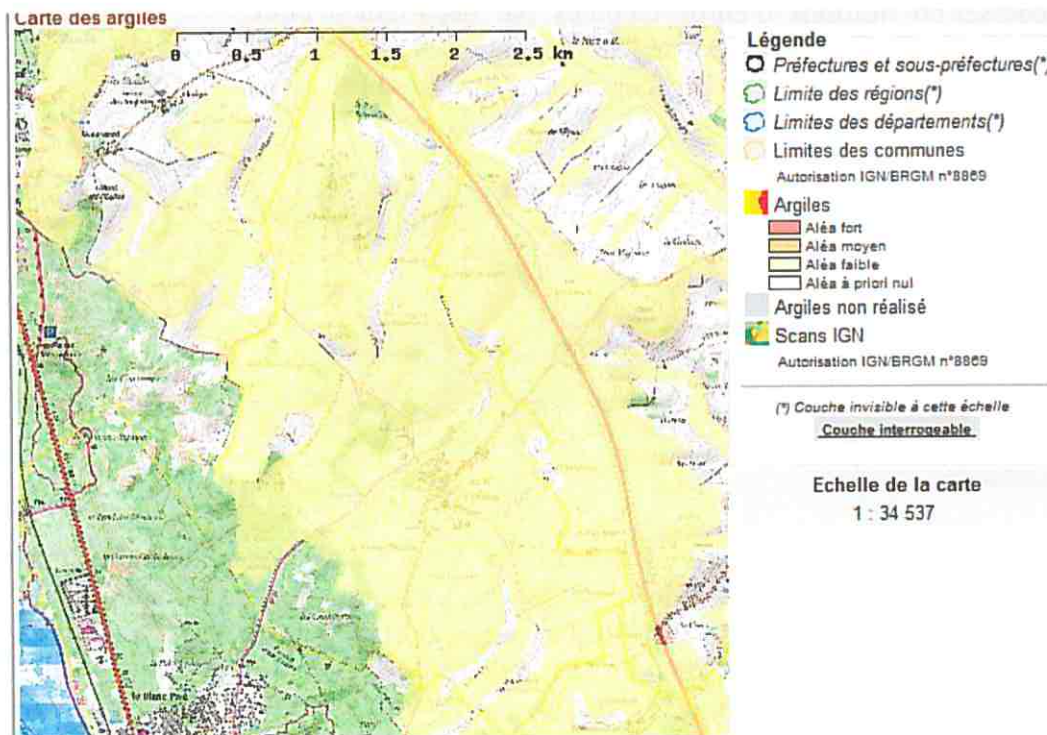
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et les hiérarchisent selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort).

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en œuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesure afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ainsi la prise en compte dans la réflexion pour le développement de la commune permet d'évaluer les potentiels impacts et les investissements significatifs à engendrer selon les lieux.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

La commune de Lefaux est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles avec la présence d'un aléa faible sur une majorité de son territoire.



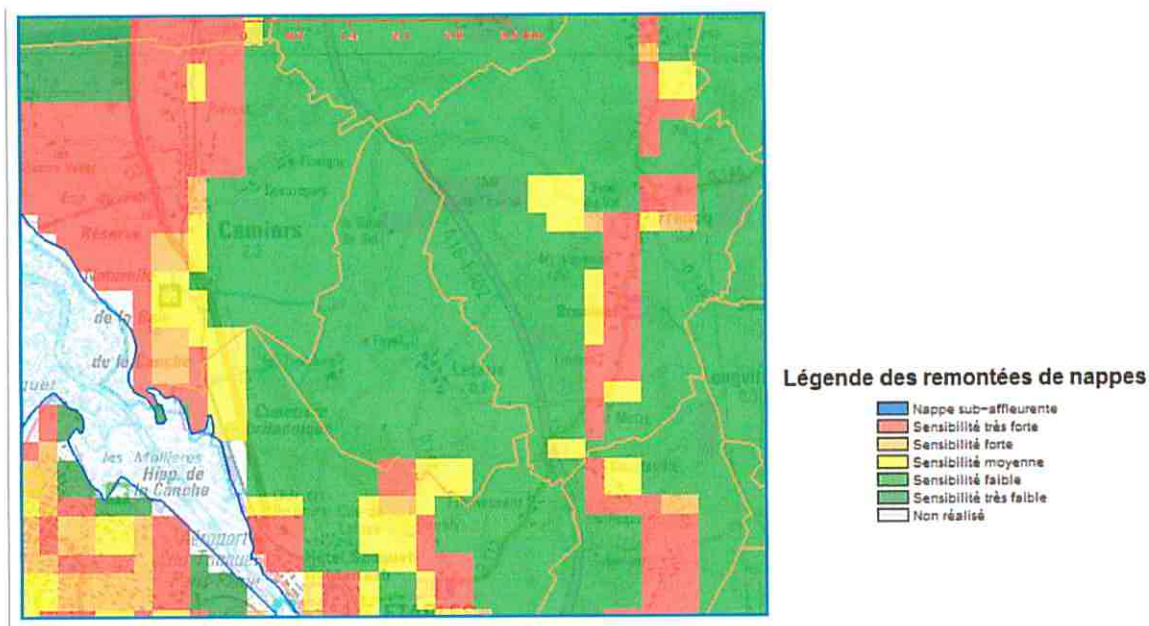
➤ Les risques sismiques

En l'état de nos connaissances, la commune est concernée par l'aléa sismique de niveau très faible.

En fonction de la classification (ou catégorie d'importance) d'un bâtiment à créer à l'occasion d'un projet, des règles de construction parasismique doivent être intégrées (arrêté du 21 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »).

➤ Les remontées de nappes

En l'état de nos connaissances, la commune est concernée par une sensibilité de niveau faible sur la majeure partie de son territoire.



V.2. Risques et nuisances à caractère "technologique"

Aucun risque ou nuisance à caractère "technologique" n'a été mis en évidence dans la commune.

L'inventaire "Basol" ("base de données sur les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif") réalisé sous l'égide des services du Ministère de l'Environnement n'a pas mis en évidence de site présentant des sols pollués dans la commune et ses abords.

La base de données "Basias" ("base" de données des anciens sites industriels et activités de service : présence de dépôts de produits toxiques, cuves à hydrocarbures, transformateurs électriques, etc.) n'a pas répertorié de site.

V.3. Autres Risques

La commune de Lefaux est concernée par le risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines et autres engins de guerre).

Le dossier départemental des risques majeurs souligne que les risques liés au transport de matières dangereuses peuvent se produire dans tout le département. L'autoroute A16 est concernée par ce risque.

2^{EME} PARTIE : ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

I. La population

L'ensemble de l'analyse se base, lorsque les données le permettent sur les données issues des derniers recensements de 2004 et 2007 ou à défaut sur celles issues du recensement de 1999.

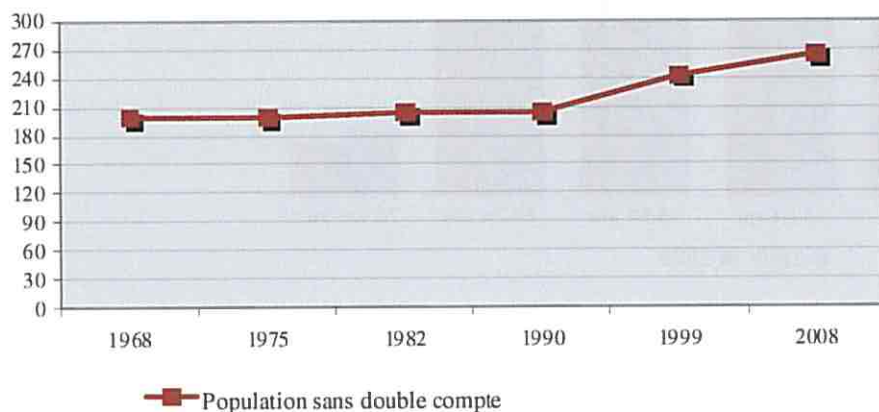
I. 1. Evolution démographique générale

La commune de Lefaux comptait 264 habitants lors dernier recensement de 2008. La commune connaît une hausse de sa population depuis 1968, qui s'est accélérée ces dernières années (+33% entre 1968 et 2008).

Tableau : Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population sans double compte	199	198	203	204	242	264

Source : INSEE, Evolution démographique de la population entre 1968 et 1999



L'analyse du solde naturel (nombre de naissance moins le nombre de décès sur la commune) et du solde migratoire (nombre de personnes s'installant sur la commune moins le nombre de personnes quittant la commune) permet de préciser les origines de ces évolutions démographiques globales.

Le taux de variation annuel de la commune est en baisse.

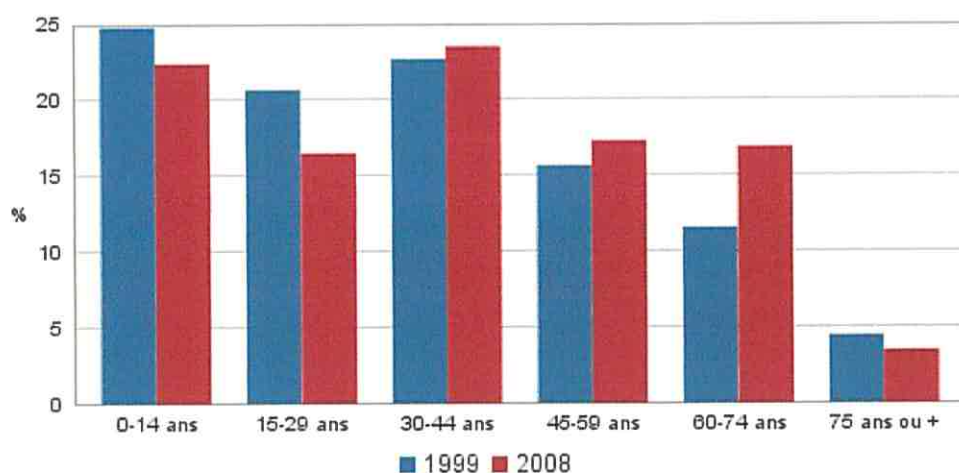
Commune	Tableau comparatif : Evolution du taux de natalité ‰		Tableau comparatif : Evolution du taux de mortalité ‰		Tableau comparatif : Evolution du taux de variation annuelle		Tableau comparatif : Evolution du taux dû au solde naturel		Tableau comparatif : Evolution du taux dû au solde migratoire	
	Entre 1999 et 2008	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2008	Entre 1990 et 1999
	11,5	19,1	7,5	8,6	1,00	1,91	0,40	1,06	0,60	0,86

Cette baisse résulte d'une baisse conjuguée des soldes naturel et migratoire liée au manque de terrain à bâtir sur la commune et donc à la possibilité d'accueillir des familles.

• Répartition de la population par tranche d'âge

L'analyse de la répartition des classes d'âge sur la commune met en évidence une augmentation de toutes les classes d'âge sur la commune. Seuls les plus de 75 ans et les moins de 30 ans sont en baisse sur la commune (-26,7%).

Toutefois, la population communale demeure relativement jeune, près de 63% de la population à moins de 40 ans.



Sources :
Insee, RP1999
et RP2008
exploitations
principales.

I. 2. Analyse des ménages¹

Lefaux comptait, en 2007, 92 ménages pour une population de 274 habitants. Le nombre de ménages sur la commune augmente plus vite que le nombre d'habitants, ce qui est révélateur d'une baisse du taux d'occupation des logements. Celui-ci est passé de 3,1 en 1999 à 2,9 en 2008.

La diminution du taux d'occupation est une tendance lourde constatée sur l'ensemble du territoire qui est amenée à se poursuivre dans les années à venir. Elle implique une augmentation du nombre de logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants de la commune.

¹ Les sources INSEE indiquent que les données 2008 ne sont pas diffusables.

Tableau : Evolution du nombre de ménages

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taux d'occupation
En 1999	78	242	3,1
En 2004	92	276	3,0
Evolution	117,9%	114,0%	
En 2007	92	274	2,9

Source: INSEE, Evolution démographique de la population entre 1990 et 1999

Le modèle de la famille avec couple reste largement majoritaire sur la commune (77% des ménages environ). Toutefois, on remarquera que les ménages de 1 personne représentent plus de 23% des ménages en 1999, ce qui est supérieur à la moyenne du canton. Les familles monoparentales ne sont pas représentées sur la commune.

Tableau : Composition des ménages

	Ensemble des ménages	Ménage de 1 personne	Famille monoparentale	Famille avec couple
En 1999	78	18	0	60
<i>en %</i>		23,1%	0,0%	76,9%

Source: INSEE, Evolution démographique de la population entre 1990 et 1999

Tableau comparatif de la composition des ménages

	Ensemble des ménages	Ménage de 1 personne	Famille monoparentale	Famille avec couple
Commune	78	23.1%	0.0%	76.9%
Canton	6 754	22.10%	9.40%	68.10%
Arrondissement	38 324	26.80%	8.20%	63.10%
Département 62	534 079	24.80%	9.20%	64.40%
Région	1 491 153	26.60%	9.40%	62.20%

I. 3. Population active

Lors du recensement de 1999, la commune comptait 97 actifs, ce qui représente plus de 77% de la population totale.

Au niveau de la population active, 10 personnes sont recensées comme chômeurs, soit 10,3% de la population active. Cette proportion est plus faible que celle recensée au niveau de toutes les autres échelles de territoire.

Le taux de chômage a baissé ces dernières années. En 2007, il est estimé à 6,3% de la population active.

Tableau : Comparatif de la population active

	Population active	Taux d'activité	Population active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
Commune	97	77.5%	87	10	10.3%
Canton Etaples	7918	52.9%	6565	1317	16.6%
Arr. Montreuil	41 106	78.2%	34 944	5 997	14.6%
Réf Département 62	590 141	76.0%	482 149	105 153	17.8%

Source: INSEE, Population active en 1999

Malgré le caractère rural de la commune, l'analyse socioprofessionnelle de la population révèle que la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des ouvriers. Leur part a fortement augmenté entre 1990 et 1999.

La commune compte 12 agriculteurs soit 4,6% de la population. Le nombre d'employés sur la commune est en augmentation.

Tableau : Catégorie socio-professionnelle de la population

	1999		1990	
	Nombre	en %	Nombre	en %
Agriculteurs	12	4.6%	0	0.00%
Artisans, commerçants	4	1.5%	4	2.13%
Cadres, professions intellectuelles	8	3.1%	8	4.26%
Professions intermédiaires	24	9.2%	32	17.02%
Employés	16	6.2%	4	2.13%
Ouvriers	36	13.8%	8	4.26%
Retraités	28	10.8%	24	12.77%
Autres inactif	132	50.8%	108	57.45%
Ensemble	260	100%	188	100.00%

Source: INSEE, Recensement de la population de 1999

I. 4. Pôles d'emploi et déplacements domicile/travail

L'analyse de la mobilité des actifs ayant un emploi révèle une augmentation des distances domicile/ travail. Il s'agit d'une évolution sociale lourde qui affecte l'ensemble du territoire.

Le nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune est en forte baisse (-29,2%). Au contraire, les actifs travaillant dans le même département mais au sein d'une unité urbaine différente est en forte augmentation (+69,2%).

Seuls 4 actifs de la commune travaillent dans un autre département.

En 2007, la part des actifs travaillant et résidant sur la commune est en baisse. Ils représentent 17, 1% de la population active. La part des actifs travaillant dans une autre commune du même département sont au contraire en hausse. Ils représentent, en 2007, 79% de la population active.

Tableau : Lieu de résidence, lieu de travail.

Actifs ayant un emploi		1999	Evolution 1990-1999
travaillent et résident dans la commune		17	-29.20%
travaillent et résident dans une commune différente	_de la même U.U.	0	///
	_du même dpt et U.U différente	66	69.20%
	_d'un autre département	4	-60.00%
ensemble		87	27.90%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Le mode de transport utilisé pour les trajets domicile/travail reflète la faiblesse de l'activité implantée sur le territoire et de la desserte en transport en commun. Cette caractéristique oblige à un recours quasi systématique à la voiture. En 1999, la voiture particulière est utilisée par plus de 70% des actifs pour leurs trajets domicile/travail.

Tableau : Mode de transport utilisé par les actifs en 1999.

mode de transport	nombre	part
voiture particulière	61	70.11%
transport en commun	2	2.30%
deux roues	2	2.30%
pas de transport	12	13.79%
autres	10	11.49%
Total	87	100.00%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

II. Logements

II. 1. Analyse du parc de logements

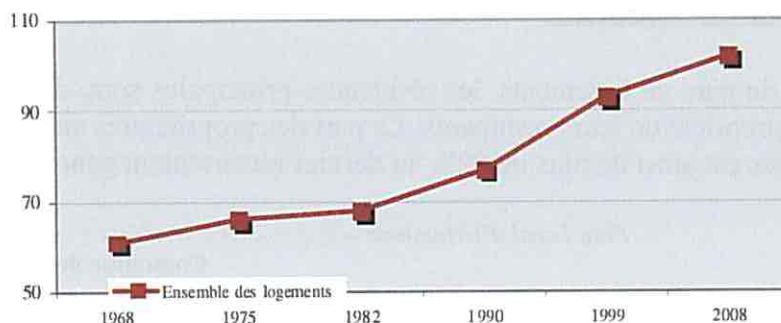
En 2007, la commune de Lefaux comptait 104 logements.

Depuis 1968, le nombre de logements sur la commune ne cesse d'augmenter. Lefaux est passé de 61 logements en 1968 à 102 logements en 2008 soit une augmentation de plus de 67%. Ces chiffres démontrent clairement l'attractivité de la commune.

Tableau : Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble des logements	61	66	68	77	93	102

Source: INSEE, Recensement 1999



Le parc est constitué à près de 89 % de résidences principales. On recense 7 résidences secondaires en 2008. 5 logements vacants sont recensés sur le territoire en 2008, ce qui représente plus de 12% du parc de logements.

En 2008, le parc de logements est composé quasi-exclusivement de maisons individuelles.

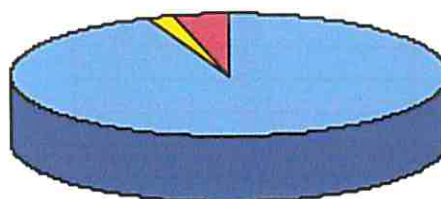
Tableau : Composition du parc logement par type de logement

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ens.
En 2008	89	7	5	101
	88,1%	6,9%	5,0%	

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Composition du parc logement

- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



Lefaux dispose d'un parc de logements relativement jeune. Plus de 20% des logements de la commune ont été construits après 1990, ce qui est largement supérieur à la moyenne des autres entités territoriales.

Tableau : Composition du parc selon l'époque d'achèvement

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2005	Ens.
En 2008	35	10	18	26	89
	39,3%	11,2%	20,2%	29,2%	100,0%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

II. 2. Occupation du parc de logements

Au niveau de l'occupation du parc de logements, les résidences principales sont, dans la très grande majorité des cas, la propriété de leurs occupants. La part des propriétaires au niveau du parc de résidences principales est ainsi de plus de 82% au dernier recensement général et cette

part est en forte augmentation durant la dernière période intercensitaire (+52,4%). Cette surreprésentation des propriétaires est liée à la taille de la commune et à son statut de commune rurale.

Parallèlement, le parc locatif est faible et résulte uniquement d'une offre privée. De plus, celui-ci est en baisse sur la période 1990-1999. En effet, aucun logement locatif aidé n'est recensé sur le territoire en 1999.

La faiblesse du parc locatif apparaît également au niveau du canton.

Le logement locatif joue un rôle important dans le parcours résidentiel des ménages, y compris en milieu rural, puisqu'il permet le turn-over des populations et donc le renouvellement des populations des écoles.

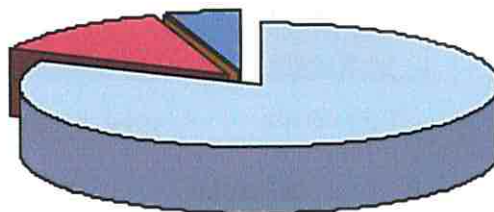
Tableau : Composition du parc selon le statut d'occupation

	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Logé gratuitement	Ens.
En 1999	64	10	0	4	78
	82,1%	12,8%	0,0%	5,1%	100,0%
Evolution 1990-1999	52,4%	-44,4%	///	33,3%	23,8%
En 2008	74	12	0	3	92

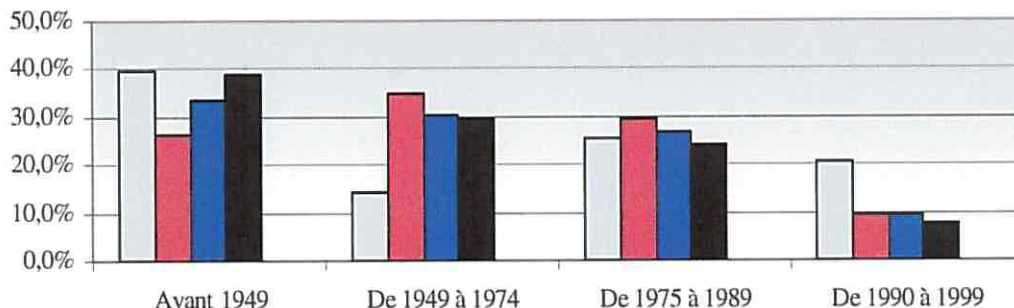
Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Composition du parc selon le statut d'occupation

- Propriétaire
- Locataire privé
- Locataire social
- Logé gratuitement



Comparatif de la composition du parc logement selon l'époque d'achèvement



- Commune
- Canton
- Arr. Montreuil
- Réf Département 62
- Région

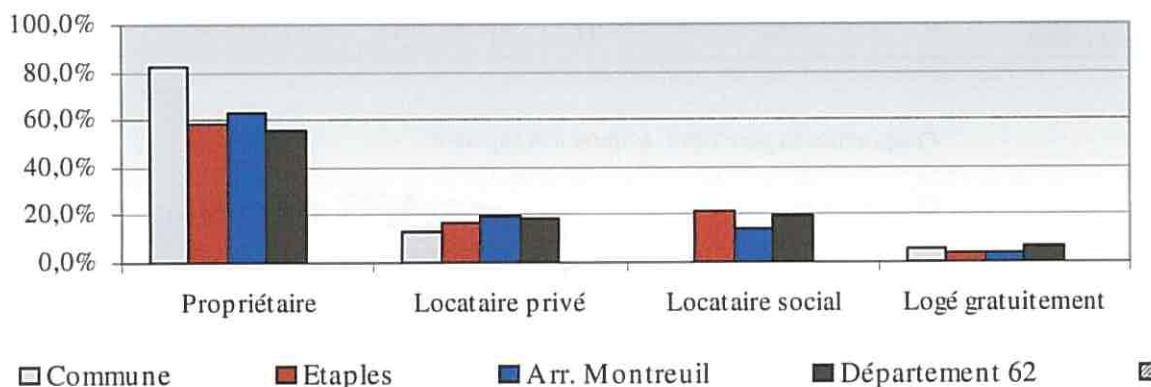
La mobilité résidentielle est directement liée au statut d'occupation du parc de logements. Sur Lefaux, l'importance de la part de propriétaires entraîne une mobilité faible des ménages. En effet, plus de 55% des ménages ont emménagé sur la commune depuis plus de 9 ans.

Tableau : La mobilité résidentielle

	Emménagés depuis			Ens.
	moins de 2 ans	entre 2 et 9 ans	plus de 9 ans	
Nombre de ménages	4	31	43	78
	5,1%	39,7%	55,1%	
Nombre de personnes	11,0	115,0	116,0	242
	4,5%	47,5%	47,9%	

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Comparatif de la composition du parc logement selon statut d'occupation



I. Organisation communale

Commune limitrophe de Etaples et située à environ 11 kilomètres du Touquet et 15 kilomètres de Montreuil, Lefaux est sous l'influence du Pays du Montreuillois.

Lefaux présente la configuration d'une petite commune rurale. La commune présente un territoire étendu de 8,25 km². La partie urbanisée représente une petite partie de ce territoire.

La commune se compose d'une unique entité urbaine, le village. L'urbanisation s'est développée sous forme de croix, Le centre ancien présente une urbanisation relativement dense avec la présence de corps de ferme et de constructions traditionnelles.

Le développement récent s'est opéré essentiellement de façon linéaire sur la commune, le long de la RD148, du chemin de le Motte et du chemin d'Etaples au Fayel.

Il convient également de noter la présence d'une opération groupée.

La commune présente en outre quelques constructions isolées sur son territoire. Ces habitations correspondent pour la plupart à des anciens corps de ferme qui ne sont plus aujourd'hui en activité.

Lefaux présente un environnement de très grande qualité, essentiellement dans sa partie ouest qui regroupe les différents inventaires et protections réglementaires relatifs à l'estuaire de la Canche et la baie de Canche.

Le territoire est également marqué par la présence d'espaces boisés de plus ou moins grande superficie. L'auréole bocagère autour de la commune demeure limitée.

La commune présente un patrimoine architectural de grande qualité au travers notamment des anciens corps de ferme présents sur la commune.

II. Infrastructures et déplacements

II. 1. La voirie

➤ L'autoroute A16

Lefaux est traversé au nord de son territoire par l'autoroute A16.

Cet axe est soumis aux dispositions de la loi Barnier (article L111-4 du code de l'Urbanisme) : 100 mètres.

Cet axe est également repris au titre des axes terrestres bruyants de niveau 1 : largeur 300 mètres.

➤ La D148, axe principal

La RD 148 constitue l'axe principal de la commune. Cet axe permet de relier les communes voisines d'Etaples et de Frencq.

Cet axe constitue l'épine dorsale de la commune et a servi de support au développement récent de l'urbanisation sur le territoire.



➤ Le chemin d'Etaples au Fayel



Le chemin d'Etaples au Fayel constitue une voie secondaire, permettant de relier la commune d'Etaples.

Cet axe est marqué par une topographie importante le long de la voie.

Un développement récent s'est opéré le long de cet axe.

➤ Les voies de desserte résidentielle

A côté de ces axes, la commune compte quelques voies de desserte résidentielle : le chemin de le Motte, la rue du Mont Fayel, la rue des Marettes.

Cette voie présente des gabarits différents.

Certaines sont prolongées de chemins d'exploitation, c'est le cas notamment du chemin de le Motte.



➤ Les chemins d'exploitation

La commune présente de nombreux chemins d'exploitation. Ceux-ci se présentent sous forme d'étoile partant du centre vers les plaines agricoles.

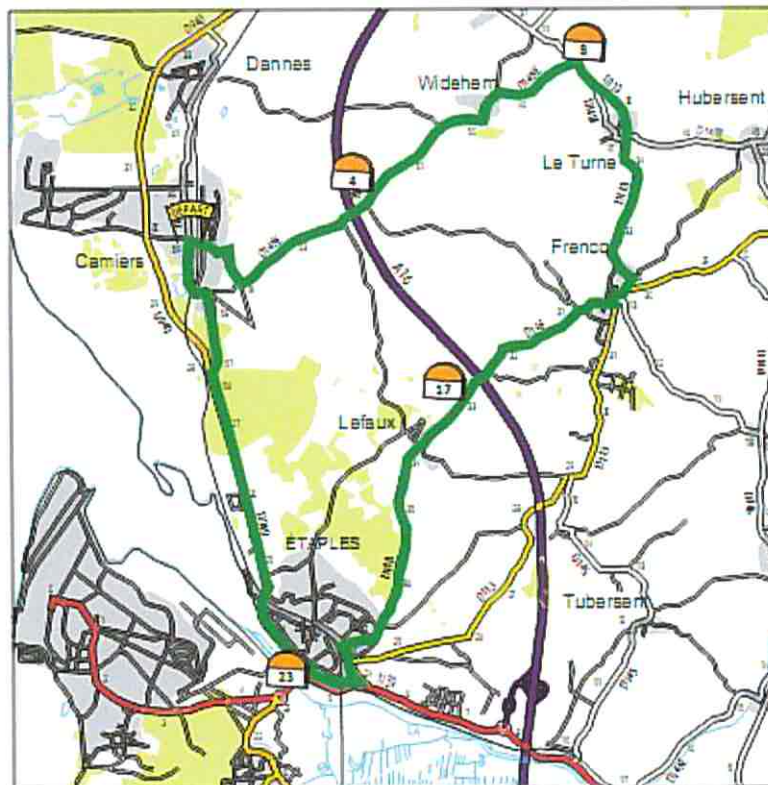
Ces derniers, à usage agricole, marquent le territoire et sur certains tronçons représentent également un support aux promenades piétonnes.



➤ Les cheminements doux

Lefaux ne compte pas d'itinéraire pédestre banalisé. Toutefois les chemins d'exploitation peuvent servir de support aux promenades piétonnes.

La commune un itinéraire cyclotouristique, l'itinéraire cyclo 014 « les éoliennes ».



tous droits réservés. 2004. Conseil général du Pas-de-Calais . pasdecalais.fr

Les cheminements piétons de la Compétence de la Communauté de Communes. Aucun projet n'est aujourd'hui identifié sur Lefaux.

II. 2. Les entrées de ville

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain incite à apporter une attention particulière aux entrées de ville : celles-ci constituent des éléments identifiants d'une commune.

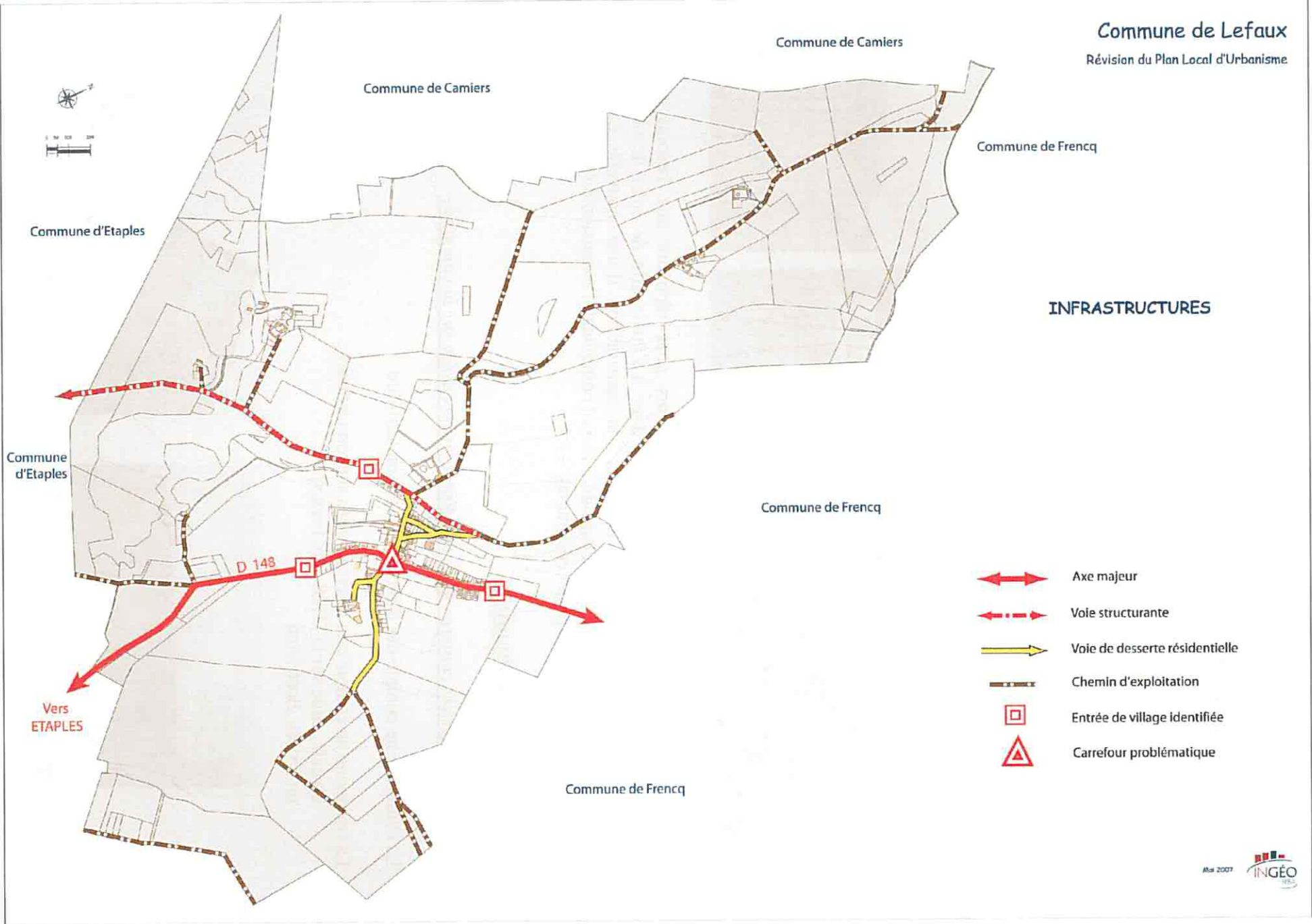
Lefaux présente des entrées de commune principales clairement identifiées au niveau de l'axe principal de la commune, la RD148 depuis Etaples et depuis Frencq. Ces entrées de commune sont marquées par une absence d'aménagements et de bordurations.

Une entrée de commune secondaire est également identifiée au niveau du chemin d'Etaples au Fayel, depuis Etaples. Cette entrée de commune est marquée par une absence de bordurations et une vision très verte de l'entrée de commune avec la présence d'éléments paysagers et de talus importants.

II.3. Les carrefours

Un carrefour principal est identifié sur la commune entre la RD 148, le chemin de le Motte et la rue du Mont Fayel.

Ce carrefour présente un gabarit très large et est très peu lisible en termes de hiérarchies des voies.



INFRASTRUCTURES

- ↔ Axe majeur
- ↔ Voie structurante
- Voie de desserte résidentielle
- Chemin d'exploitation
- Entrée de village identifiée
- △ Carrefour problématique

III. Equipements et services publics

La commune de Lefaux dispose d'équipements publics sommaires. La commune compte ainsi :

- une mairie et une école, regroupées au sein d'un même bâtiment, rue du Mont Fayel,
- une salle des fêtes, chemin de le Motte, entre la RD148 et la rue de le Motte,
- une église, entre la RD148 et le chemin de le Motte,
- un cimetière situé à côté de l'église.

Ces équipements sont regroupés en centre bourg.



Ces équipements s'avèrent aujourd'hui insuffisants pour répondre aux besoins de la population communale. Différents projets sont donc à l'étude afin de créer de nouveaux équipements et de valoriser ceux existants : la construction d'une nouvelle école, la construction d'un atelier pour le stockage du matériel communal, l'extension du cimetière... Ces projets sont intégrés au projet communal.

IV. Activités et économie

IV. 1. Activités commerciales et artisanales recensées sur la commune

La commune ne compte pas d'industries sur son territoire.

La commune ne compte que deux activités sur son territoire :

- un café, situé sur la D128 vers Frencq
- un artisan électricien



IV. 2. L'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur le territoire de Lefaux. La commune compte encore aujourd'hui sept exploitations agricoles encore en activité sur son territoire. Ces exploitations sont pour la plupart insérées en cœur de bourg, à proximité immédiate des habitations.

Il convient cependant de distinguer les exploitations répertoriées comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de celles qui ne le sont pas. Le classement dépend du type d'activité (élevage de bovins, élevage de porcs...) et de l'importance des activités.

Ce classement implique l'application d'une législation particulière et nécessite le respect de procédures de déclaration ou d'autorisation selon la taille de l'exploitation.

Sur Lefaux, une exploitation agricole serait en cours de classement pour un élevage avicole, l'EARL Bodart. Celle-ci a reçu un récépissé de déclaration pour un élevage de volaille.

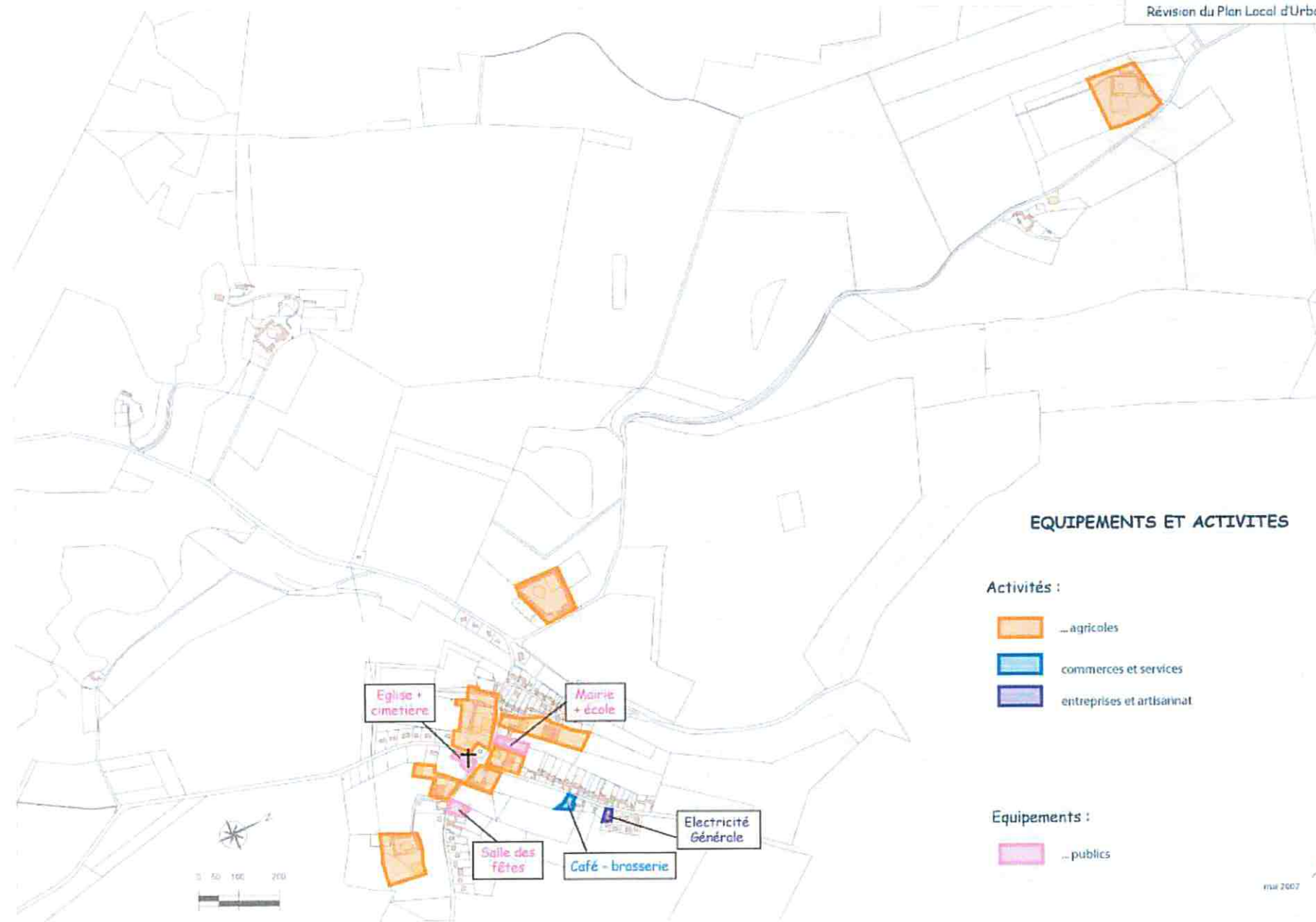
Le GAEC Dhalleine n'est plus classé à ce jour.

Les enjeux liés à l'activité agricole sont nombreux, les principaux sont les suivants :

- prise en compte de leurs perspectives de développement en évitant le développement de l'urbanisation à proximité des exploitations,
- respect des différentes réglementations qui s'appliquent à ce type d'activité,
- gestion des rejets des exploitations agricoles, notamment pour préserver les eaux souterraines et de ruissellement.

L'urbanisation à proximité des exploitations doit être limitée. Cela vise à préserver les habitants des nuisances pouvant être générées par ces activités mais aussi à permettre l'extension éventuelle de l'exploitation.





V. Architecture et patrimoine

V.1. Des typologies distinctes

➤ Le tissu traditionnel

La commune de Lefaux possède une identité rurale structurée autour d'un patrimoine architectural de qualité. On recense de nombreux corps de ferme (à cour carrée et en L) présentant un intérêt architectural important ainsi que de nombreuses habitations traditionnelles.

Leur préservation et valorisation est un véritable enjeu pour la commune.

Les constructions :

- se distinguent par une dominante des horizontales,
- présentent une simplicité de volume,
- s'implantent en ordre continu,
- s'implantent parallèlement à la rue, souvent à l'alignement de la rue (par le pignon),
- respectent la topographie du site : leur assise est le plus souvent au niveau du sol, les bâtiments sont alors fractionnés,
- s'implantent de manière progressive et s'organisent souvent autour d'une cour,
- sont de gabarit bas et allongé,
- sont constituées d'un rez de chaussée, les combles ne sont pas aménagés.



Cette typologie de construction se retrouve dans le centre ancien de la commune, essentiellement au niveau de la rue du Mont Fayel, de la rue des Marettes et de la rue Neuve.

➤ Les constructions contemporaines

Le développement récent a introduit une nouvelle typologie: le pavillon. Celui-ci vient en rupture avec les constructions anciennes : tant par son implantation sur la parcelle que par l'architecture même du bâtiment.

Ces constructions :

- s'implantent façade principale orientée sur la voie de desserte, indépendamment de l'orientation,
- s'implantent en retrait de l'alignement et des limites séparatives, elles ne participent pas à l'effet de clôture,
- s'implantent indifféremment de la topographie du site,
- se composent généralement d'un volume unique et d'une annexe accolée ou non,

- sont de gabarit massif,
- sont constituées d'un rez de chaussée et de combles aménagés.

Les constructions contemporaines se sont implantées essentiellement de façon linéaire le long des voies.



➤ Les opérations groupées

Lefaux compte une opération groupée sur son territoire située au niveau de la rue du Point du Jour en direction de la commune de Frencq. Cette opération présente un habitat pavillonnaire.



V.2. Un patrimoine architectural de qualité

Lefaux ne compte pas d'édifice répertorié au titre des monuments historiques.

Elle dispose toutefois d'un patrimoine remarquable résultant de l'habitat privé.

Il s'agit de :









- les tourelles du château, ferme du Fayel,
- le manoir de la tour de Lefaux,
- la ferme du bois de Selles,
- un pigeonnier,
- la tour de Chappe.



La commune compte également quelques éléments de petit patrimoine : calvaire.



TYPLOGIE D'HABITAT

-  Constructions traditionnelles
-  Corps de ferme
-  Constructions pavillonnaires
-  Opération groupée
-  Equipements
-  Habitat isolé
-  Bâtiment remarquable
-  Petit patrimoine

VI. Les réseaux

VI. 1. Le réseau d'eau potable

La commune de Lefaux appartient au syndicat intercommunal d'adduction et de distribution d'eau potable de la région de Widehem.

La commune assure sa production d'eau potable à partir du captage communal, situé dans le vallon de la ferme du Fayel.

Le captage bénéficie d'un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 16 janvier 1987.

Le volume prélevé par le syndicat au niveau du pompage ne peut excéder 28,8m³/h-600m³/jour et 200 000m³/an.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate du captage sont interdites toutes activités autres que celles strictement liées au Service des Eaux.

La commune est également concernée par le projet de protection du périmètre de captage situé au niveau du lieudit « le hameau de Rombly » sur la commune d'Etaples.

Ces périmètres de captages sont repris sur le plan des servitudes joint au présent document.

Un renforcement du réseau d'eau potable communal a été engagé sur la commune par le Syndicat Intercommunal d'adduction et de distribution d'eau potable de Widehem avec l'appui technique du SEMPACO.

Les planches du réseau d'eau potable et du renforcement projeté sont jointes au présent document.

VI. 2. Le réseau de défense incendie

Le réseau de défense incendie est directement lié au réseau d'eau potable de la commune.

Sur Lefaux, la défense contre le risque incendie est assurée à partir de 4 poteaux incendie et d'une prise accessoire :

- un poteau incendie situé rue du Point de Jour,
- un poteau incendie situé à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue Neuve,
- un poteau incendie situé au niveau du chemin de Bois de Sel en direction de Widehem,
- une prise accessoire située au niveau du chemin privé de la ferme des Trembles après la forêt en arrivant d'Etaples.

Afin de s'assurer de la conformité du réseau de défense incendie avec la réglementation applicable, des tests des bornes incendie sont effectuées régulièrement par le SDIS.

Les relevés effectués sur Lefaux en Avril 2007 montraient la non-conformité des 3 poteaux incendie existants sur la commune.

Une étude de renforcement de la défense incendie a été menée par le Syndicat Intercommunal de Widehem. Ce renforcement prévoit la création de nouveaux poteaux incendie et de citernes

incendie sur la commune. Des emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage afin de permettre le renforcement du réseau.

VI. 3. Le réseau d'assainissement

La commune de Lefaux ne dispose pas actuellement d'un assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées de façon individuelle, à la parcelle.

Un projet d'assainissement collectif est toutefois à l'étude avec le syndicat intercommunal d'adduction et de distribution de Widehem.

Ce projet prévoit la mise en place d'assainissement collectif sur le centre du village et le maintien de l'assainissement non collectif sur les constructions isolées.

A ce titre, la construction d'une station d'épuration est projetée sur la commune au niveau du chemin de la Motte.

Un emplacement réservé sur le plan de zonage permettra la réalisation de cet équipement.

VI. 4. La gestion des ordures ménagères

La gestion des déchets est un processus qui intègre à la fois la production des déchets et leur traitement. La production correspond aux choix des produits à la source, à leur utilisation, à leur valorisation. Le traitement correspond au tri des déchets, à leur collecte, au transport, et au traitement et/ou le stockage des déchets.

Un français produit en moyenne 450 kg de déchets par an. Sur l'ensemble des ménages français, on arrive ainsi à 26 millions de tonnes de déchets produits chaque année. Et la production de déchets croît en France d'environ 1% par an.

Un plan d'actions gouvernemental pour améliorer la gestion des déchets

Ce plan d'actions vise à mettre en œuvre les engagements du Grenelle Environnement, qui fixent comme objectifs prioritaires la réduction à la source de la production de déchets et le développement du recyclage et de la valorisation. C'est ainsi que le plan prévoit :

- une réduction de 7% de la production de déchets ménagers et assimilés par habitant sur les cinq prochaines années,
- une amélioration du taux de recyclage matière et organique à 35% en 2012 et 45% en 2015 pour les déchets ménagers et 75% dès 2012 pour les déchets des entreprises et les emballages,
- une diminution des quantités partant à l'incinération et au stockage, de manière à réduire les nuisances sanitaires et environnementales induites.

Les cinq axes du plan qui permettront de répondre à ces objectifs sont organisés de la manière suivante :

- un premier volet consacré à la prévention des déchets comporte des mesures de sensibilisation et d'information à destination des citoyens et des collectivités locales, ainsi que la mise en place progressive d'une tarification incitative,

- un second volet consacré au recyclage prévoit d'étendre les filières de responsabilité élargie du producteur et de négociant au niveau communautaire la qualification des matières recyclées comme produits,
- un troisième axe concerne la valorisation des déchets organiques, qui représentent 50% des déchets ménagers,
- un quatrième axe encadre la quantité des déchets incinérés, adapte la taxation applicable et propose des mesures pour améliorer l'information sur les sites de stockage et d'incinération,
- le cinquième axe est consacré aux moyens de recycler les déchets du BTP, dont plus d'un tiers n'est pas valorisé.

Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Un-plan-d-actions-gouvernemental.html>

Sur Lefaux, la compétence pour la gestion des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale. Le ramassage des ordures ménagères est effectué le mardi. Les déchets ménagers sont acheminés vers la commune de Dannes.

La collecte des déchets verts s'effectue le jeudi. Les déchets verts sont acheminés vers l'entreprise AgriOpale située sur la commune de Cucq.

Les déchets recyclables sont collectés le vendredi et sont acheminés vers Beaurainville.

Les ordures ménagères non recyclables sont acheminées au centre d'enfouissement technique. La déchetterie de Camiers constitue un point d'apport volontaire qui n'accepte cependant pas les déchets nécessitant un traitement particulier (pneus, pots de peinture, solvants, tôles fibrociment...). Le devenir de ces produits exclus pose la question de leur élimination qui devra s'effectuer dans des installations de traitement conformes. La commune de Lefaux n'intègre pas la construction d'une déchetterie spécialisée sur son projet de développement.

Une collecte des encombrants est effectuée tous les 2^{ème} jeudis du mois.

Une estimation des tonnages a été réalisée en 2011 sur la commune :

- ordures ménagères : 89.94 tonnes,
- collective sélective : 20 tonnes,
- encombrants ménagers : 14.79 tonnes,
- verre : 14.58 tonnes,
- déchets végétaux : 45.06 tonnes.

Les équipements existants est en capacité d'absorber l'apport de population nouvelle prévu dans le cadre du PLU.

La distribution de composteurs individuels est à l'étude sur le territoire de la Communauté de Communes afin de réduire les tonnages de déchets.

VII. Synthèse des contraintes du territoire

Les principales informations et obligations diverses reprises au Porter à connaissance sont les suivantes :

VII. 1. Les servitudes d'utilité publique

- Réserve naturelle de la Baie de Canche (décret du 9 juillet 1987)
- Périmètre de protection des captages : captage du SI de Widehem lieudit « la Côte à Naviaux »
- Alignement RD148
- Etablissement de canalisation de distribution et de transport de gaz : canalisation Questrecques- Nesles-Etaples
- Communications téléphoniques et télégraphiques
- Aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)
- Servitude aéronautique de l'aérodrome du Touquet et plan de servitudes électriques.

VII. 2. Les informations et obligations diverses

- Autorisation de coupe plantes aréneuses
- Autorisation de défrichement
- Projet de protection eau potable : périmètre de captage lieudit « Bois de Rombly » et « hameau de Rombly »
- Axe terrestre bruyant : A16 (niveau 1- largeur 300 m)
- Itinéraires cyclotouristiques : cyclo 014 « les éoliennes »
- Edifice à protéger : manoir de la Tour de Lefaux, manoir du Bois de Selles, Tourelles du château du Fayel
- Installation classée agricole
- Loi Barnier : A16 (100 mètres)
- Sites archéologiques : l'intégralité du territoire est considéré comme archéologiquement sensible

- Site d'intérêt communautaire : Estuaire de la Canche, dunes picardes plaquées sur l'ancienne falaise, forêt d'Hardelot et falaise d'Equihem
- Projet de servitude aéronautique de dégagement : aérodrome du Touquet
- ZICO
- Znieff : Dunes de Camiers et Baie de Canche
- ZPS : site Natura 2000 Estuaire de la Canche »

La cartographie infra reprend les principales servitudes et obligations diverses qui existent sur le territoire.

Commune de LEFAUX (62)



Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Plan des Servitudes d'utilité publique et Informations et Obligations diverses

Direction Départementale de l'Équipement du Pas-de-Calais



Echelle : 1/5000

L E G E N D E

1) Servitudes d'utilité publique

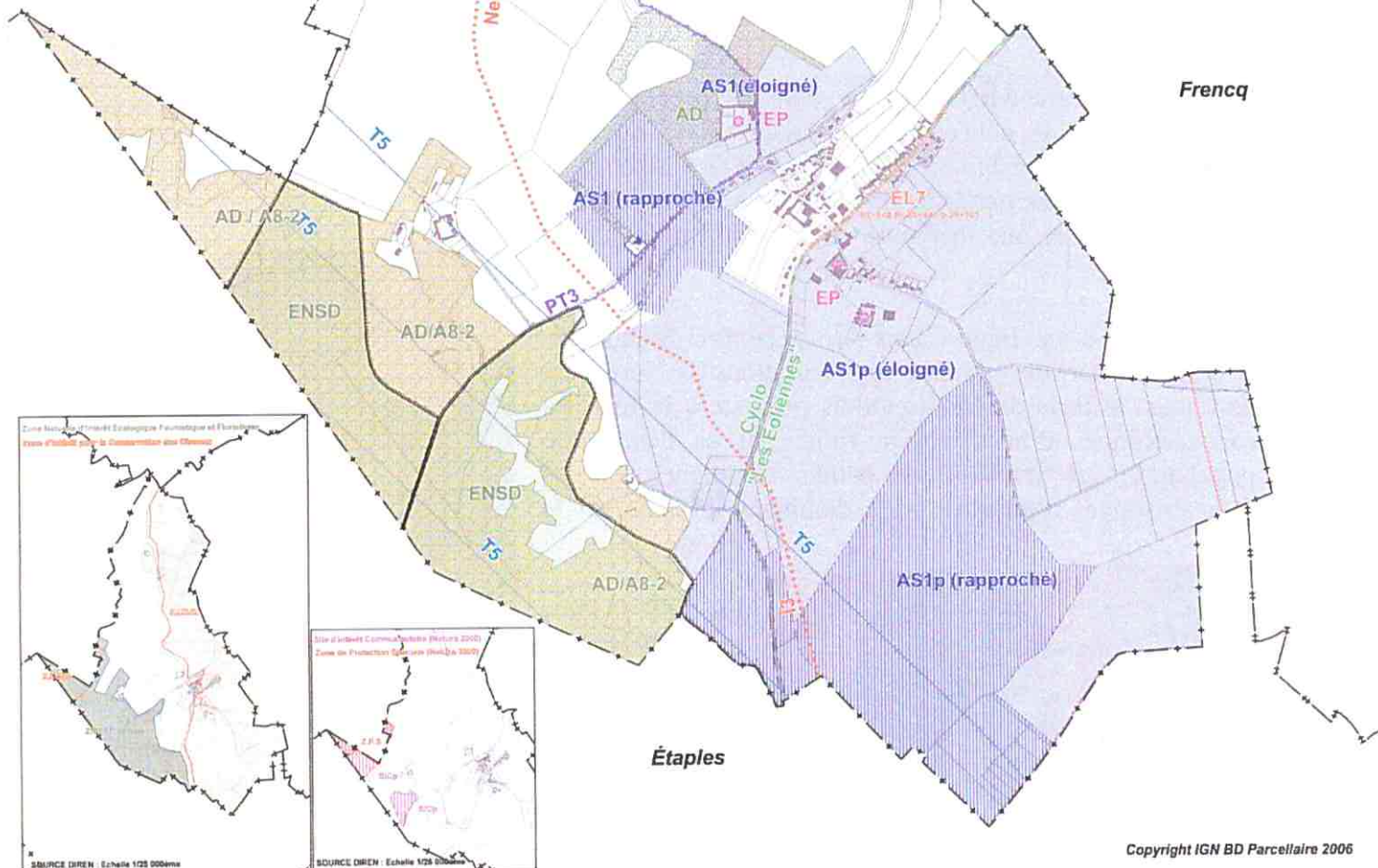
-  AC3 Réserve Naturelle Vulnérable
-  AS1 Protection des captages d'eau potable
-  EL7 Aligement
-  I3 Contribution de transport en car
-  PT3 Ligne téléphonique
-  T5 Servitude administrative de déplacement

2) Informations et Obligations diverses

-  A8.2 Association de coupe pour les plantations arborées
-  AD Association de Défrichement
-  AS1p Projet de protection des captages d'eau potable
-  ATB Aire Tennis (Sport)
-  CYCLO Itinéraire Cyclotouristique
-  ENSD Espace Naturel Sensible Départemental
-  EP Salles à Protéger
-  pSIC Proposition de site d'intérêt Communal (source DIREN)
-  T5p Servitude administrative de déplacement (nouvelle définition de la servitude T5 en cours d'ajout)
-  ZICO Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (source DIREN)
-  ZNIEFF1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (source DIREN)
-  ZPS Zone de Protection Spéciale (source DIREN)



Source DIREN - Echelle 1/25 000ème




Source DIREN - Echelle 1/25 000ème

Copyright IGN BD Parcellaire 2006

4^{EME} PARTIE. LE PROJET COMMUNAL

I. La prise en compte des documents supra communaux

Comme il a été précisé en avant propos, le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec d'autres documents de planification et d'organisation du territoire (SCOT, PDU, PLH...)

Lefaux fait partie du périmètre du SCOT du Pays du Montreuillois en cours d'élaboration.

Lefaux est également intégrée au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois Picardie et au SAGE de la canche en cours d'élaboration.

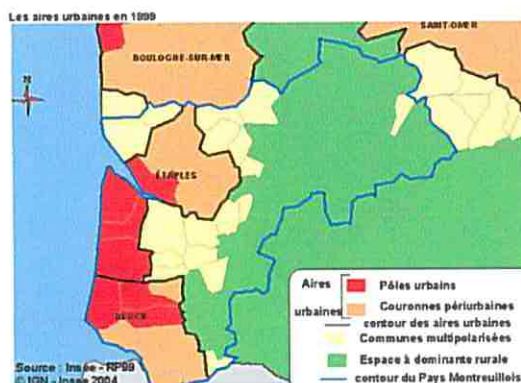
1.1. Le SCOT du Pays du Montreuillois

La commune est dans le périmètre du SCOT du Pays maritime et rural du Montreuillois. Le périmètre du SCOT regroupe quatre Communautés de Communes qui forment le Pays du Montreuillois :

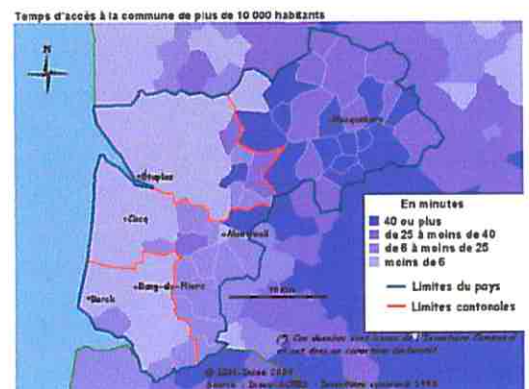
- la Communauté de Communes du canton d'Hucqueliers,
- la Communauté de Communes du Montreuillois,
- la Communauté de Communes Opale sud,
- la Communauté de Communes Mer et Terre d'Opale.

Le développement durable est au cœur des projets portés par le schéma de cohérence territoriale (Scot) de Pays maritime et rural du Montreuillois. Ce SCOT permettra de définir une vision partagée du territoire en vue de son développement et une meilleure structuration politique de ce territoire.

Situé au sud d'une ligne Calais-Arras-Cambrai-Maubeuge, et donc à l'écart des grandes agglomérations du Nord-Pas-de-Calais, le Pays du Montreuillois présente à la fois des caractéristiques d'un territoire rural, par sa densité de population, son maillage de petites communes, et des caractéristiques d'un territoire à dominante urbaine sur le littoral.



En 1999, le Pays du Montreuillois regroupe 70 communes et compte un peu plus de 70 000 habitants. C'est la réunion de quatre communautés de communes (communauté de communes Mer et Terres d'Opale, communauté de communes Opale Sud, communauté de communes du canton d'Hucqueliers et environs, communauté de communes du Montreuillois).



L'atout essentiel du réseau de communications routières est l'autoroute A16, parallèle à la RN1, qui favorise les rapprochements avec les pôles urbains les plus proches (Boulogne-sur-Mer, Calais, Abbeville, etc.) et qui assure désormais une liaison rapide avec Paris. La RN39 traverse d'ouest en est le Pays et relie Le Touquet-Paris-Plage à Arras via Montreuil-sur-Mer. Les temps d'accès aux villes côtières depuis le nord-est du Pays atteignent parfois plus de quarante minutes (cf. carte 2).

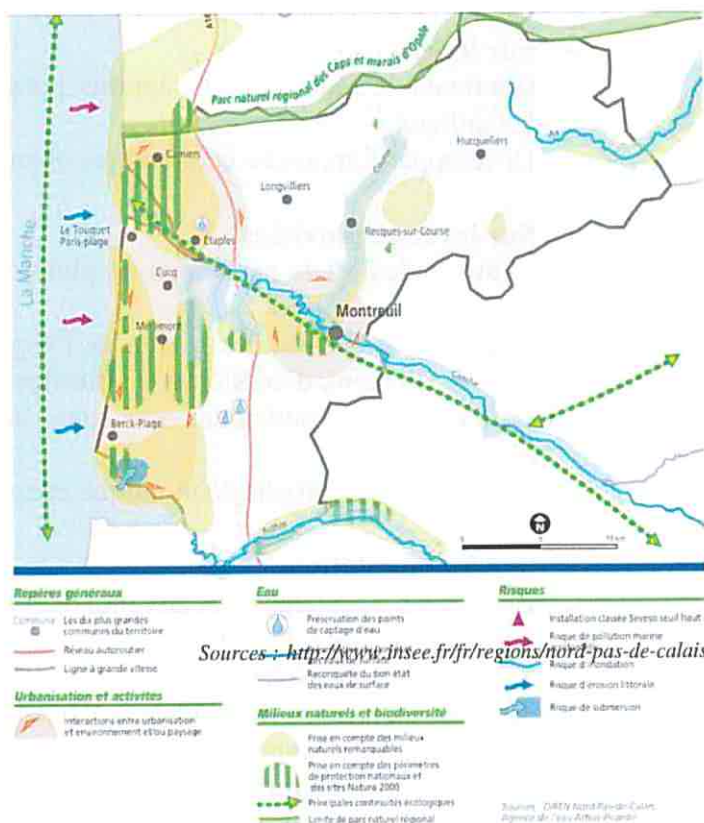
Son littoral est principalement organisé autour de deux aires urbaines mitoyennes de taille relativement modeste, Berck et Étaples (cf. carte 3). L'espace rural est structuré autour de la sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer, qui constitue un pôle de services et un petit pôle d'emploi. Plus à l'est, le territoire est essentiellement rural et s'organise autour du pôle de services d'Hucqueliers.

Le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Maritime et du Montreuillois, structure créée le 9 avril 2009 aura pour mission la réalisation de ce SCOT.

Le but sera de conduire une réflexion globale sur l'économie, l'habitat et les déplacements sur les quatre intercommunalités de Berck, Etaples-le Touquet, Hucqueliers et Montreuil en intégrant la démarche de développement durable sur l'ensemble du territoire.

Environnement, emplois, logements, déplacements, loisirs..., les problématiques traitées par le SCOT concernent les principaux aspects de la vie quotidienne des habitants de ce territoire contrasté.

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces naturels, dues à la proximité du littoral et à la transition entre espace urbain et ruraux, en raison de la diversité des communes visibles sur le territoire.



Aperçu des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle du pays du Montreuillois.

I. 2. Le SDAGE Bassin Artois-Picardie

Créé par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est le document de planification appelé « plan de gestion », dans le cadre de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. A ce titre, il a vocation à

encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE.

Le nouveau SDAGE du Bassin Artois-Picardie a été approuvé le 20 novembre 2009.
Le SDAGE fixe des objectifs à atteindre pour la période 2010-2015.

Les préconisations du SDAGE peuvent être regroupées en 7 thèmes distincts avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Chacun de ces thèmes se décline en orientations à traduire dans les documents d'urbanisme.

➤ **Sur la ressource en eau**

- Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable,
- Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée de la ressource en eau,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions,

➤ **Sur les eaux usées**

- Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions.

➤ **Sur les eaux pluviales**

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives et préventives,
- Adapter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants,
- Limiter les ruissellement en zone urbaine et rurale pour réduire les risques d'inondation,
- Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions.

➤ **Sur les inondations**

- Limiter les dommages liés aux inondations,
- Se protéger contre les crues,
- Se préparer aux risques de submersion marine,
- Maîtriser le risque d'inondation dans les cuvettes d'affaissement minier et dans le polder des wateringues,
- Préserver et restaurer la dynamique des cours d'eau.

➤ **Sur les zones humides**

- Préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques dans le cadre d'une gestion concertée,
- Stopper la disparition, la dégradation des zones humides et préserver et maintenir et protéger leur fonctionnalité.

➤ **Sur le littoral**

- Respecter le fonctionnement dynamique du littoral dans la gestion du trait de côte.

➤ **Sur la gestion des sédiments**

- Assurer une gestion durable des sédiments dans le cadre des opérations de curage et de dragage.

I. 3. Le SAGE de la Canche

Lefaux est intégré au périmètre du SAGE de la Canche approuvé le 3 octobre 2011.

Les orientations stratégiques du SAGE sont les suivantes.

Les orientations stratégiques :

0. mettre en œuvre le sage de la canche en mobilisant l'ensemble des partenaires

1. Sauvegarder et protéger la ressource en eau souterraine

- Mieux connaître et prévenir la pollution des eaux souterraines par la maîtrise des pollutions ponctuelles et diffuses
- Améliorer l'exploitation et la distribution de l'eau potable
- Recenser et protéger les sites potentiels pour la production d'eau potable
- Sensibiliser les populations aux économies d'eau

2. Reconquerir la qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques

- Améliorer globalement la qualité des eaux superficielles par la maîtrise des pollutions d'origines domestique, agricole et industrielle
- restaurer et entretenir les cours d'eau et les chevelus associés (fossés, ruisseaux...) dans le respect des fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères essentielles
- Assurer la reproduction, le développement et la circulation des espèces piscicoles
- Préserver et reconquérir les zones humides

3. Maîtriser et prévenir les risques à l'échelle des bassins versants ruraux et urbains

- Maîtriser les écoulements et ruissellements en vue de réduire les risques d'inondation et de contamination par les pollutions diffuses
- Préserver, améliorer ou reconquérir les capacités d'expansion des crues en fond de vallée afin de prévenir les inondations et protéger les espaces vulnérables

4. Protéger et mettre en valeur l'estuaire et la zone littorale

- Améliorer la connaissance de l'estuaire et du littoral et mettre en place des suivis scientifiques particuliers si nécessaire
- Garantir la bonne qualité des eaux littorales notamment au niveau bactériologique (eaux de baignade, eaux conchylicoles) et traiter les pollutions ponctuelles
- Mettre en place une gestion concertée des zones littorale, estuaire et bas-champs

Ces diverses orientations se déclinent en divers point d'actions et objectifs de gestion.

Le programme d'actions associées :

- ◆ Programme 1 : Coordonner la gestion de l'eau à l'échelle du bassin ou des sous-bassins
- ◆ Programme 2 : Prévenir et réduire les apports polluants agricoles, domestiques et industriels pour préserver la ressource
- ◆ Programme 3 : Préserver les milieux aquatiques et appliquer une gestion raisonnée
- ◆ Programme 4 : Améliorer l'exploitation et la distribution de l'eau potable

- ◆ Programme 5 : Prendre en compte la gestion de l'eau dans l'aménagement des territoires pour améliorer la qualité et prévenir les risques d'inondation
- ◆ Programme 6 : Améliorer la connaissance
- ◆ Programme 7 : Informer et sensibiliser tous les publics à la protection de l'eau
- ◆ Programme 8 : Les actions spécifiques au littoral
- ◆ Programme 9 : Assurer la mise en œuvre et l'animation du SAGE

Source : SAGE de la Canche en cour d'élaboration (mise à enquête)

Prise en compte du SDAGE et du SAGE dans le Plan Local d'Urbanisme :

Plusieurs orientations définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme assurent la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE et plus particulièrement dans les domaines suivants :

• Sur la ressource en eau

L'eau distribuée provient du champ captant présent sur la commune.

Ce captage permet de desservir de manière satisfaisante les populations actuelles et futures du territoire.

Les derniers prélèvements et analyses réalisées le 18 juin 2010 ont révélé une eau brute utilisée pour la production d'eau d'alimentation conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

• En matière de gestion des eaux

- Sur les eaux usées

Des dispositions ont été inscrites au règlement dans le but d'assurer la protection de la ressource en eau, notamment en fixant des prescriptions en matière d'assainissement.

La commune est actuellement en assainissement individuel. Un zonage d'assainissement a été réalisé sur la commune. La solution retenue est la mise en place d'un assainissement collectif sur le centre village et le maintien en assainissement individuel de l'habitat dispersé. A ce titre, il est prévu la réalisation d'une unité de traitement sur la commune au niveau du chemin de la Motte.

Le règlement du PLU prévoit qu'en présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction devra évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public. Dans l'attente de ce réseau, les dispositifs d'assainissement non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement dès sa création.

- Sur les eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU recommande la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle lorsque la nature du sol le permet.

Le PLU incite en outre à la mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie.

Le PLU prévoit en outre à la mise en place de systèmes de noues à l'intérieur de la zone d'urbanisation future afin d'assurer une bonne gestion des eaux.

La haie freine le phénomène de ruissellement des eaux et d'érosion des sols. Le réseau de haies et d'arbres présents sur la commune a donc été identifié dans le cadre du PLU afin de lui apporter une protection.

• **En matière de gestion des risques**

La commune ne compte pas de zones inondées constatées sur son territoire. En outre, le diagnostic réalisé sur la commune n'a pas fait état de phénomène d'inondations sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme assure une protection des éléments paysagers présents sur le territoire et notamment des haies de manière à favoriser l'infiltration progressive des eaux de ruissellement. A ce titre, des mesures spécifiques de protection de ces structures ont été instaurées.

En outre, le PLU identifie des axes de ruissellement au zonage et prévoit de limiter l'imperméabilisation dans ces secteurs à risques.

II. Estimations des besoins et des perspectives de développement

II. 1. En matière de logement

- *Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages :*

Le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logements) a un impact important sur le lien entre le nombre de logements et le nombre d'habitants. La diminution du taux d'occupation des logements risque de se poursuivre en raison du vieillissement progressif de la population.

Sur la base de deux scénarios différents de calcul, un scénario au fil de l'eau, c'est-à-dire une baisse continue du taux d'occupation au même rythme que sur la période 90/2008 et un scénario correspondant au taux d'occupation national, à l'horizon 2021, le taux d'occupation moyen des logements peut être estimé entre 2,3 et 2,8.

En fonction de ces projections, le maintien de la population actuelle nécessite l'augmentation du nombre de logements.

Ces évolutions sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	Population totale	Parc de lgts	Résidences principales	Résidences secondaires		Logements vacants		Taux d'occupation
1990	204	77	63	8	10,39%	6	7,79%	3,24
<i>Evolution 90/99</i>	<i>38</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>0</i>		<i>1</i>		<i>-0,14</i>
1999	242	93	78	8	8,60%	7	7,53%	3,10
<i>Evolution 99/2008</i>	<i>22</i>	<i>9</i>	<i>11</i>	<i>-1</i>		<i>-2</i>		<i>-0,14</i>
2008	264	102	89	7	6,86%	5	4,90%	2,97

	Population	Parc de lgts	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants		Taux d'occupation	Lgts à construire
Scénario au fil de l'eau* (2021)	264	106	94	7	6,80%	5	4,80%	2
Scénario taux d'occupation national	264	130	115	9	6,80%	6	4,80%	26

La baisse du taux d'occupation au cours des prochaines années (2.3 ou 2.8 à horizon 2021) devrait générer un besoin de logements compris entre 2 et 26 logements pour maintenir la population actuelle de 264 habitants.

- *Définition des perspectives de développement*

Lefaux a connu un développement important de son parc de logements depuis 1968. La commune comptait en effet 61 logements en 1968 et compte 102 logements en 2008 soit une augmentation de près de 67.2% de son parc de logements.

Le rythme de développement de la commune est variable selon les périodes (données INSEE) :

1990 - 1999 : + 16 logements soit un rythme de construction de 1,7 logement par an,

1999 - 2008 : + 9 logements soit un rythme de construction de 1 logement par an.

Ces chiffres s'expliquent par un manque de disponibilités foncières sur la commune et par une rétention foncière très importante sur le territoire.

L'objectif de la commune est de poursuivre une dynamique de croissance du territoire. Elle souhaite en effet permettre l'accueil de nouvelles populations sur la commune et répondre aux demandes importantes qui existent sur le secteur. Cependant il ne lui est pas permis d'anticiper sur la rétention foncière qui s'applique sur son territoire. En conséquence, Lefaux a dû revoir à la baisse ses objectifs de croissance démographiques et les caler au plus juste. Elle se fixe ainsi à échéance 10-15 ans une population globale de l'ordre de 300 habitants soit une croissance annuelle comprise entre 0.9 et 1.3%/an (inférieure à ce qu'a connu la commune ces dernières années).

La commune a donc souhaité permettre un développement de son territoire afin de répondre à la pression foncière importante sur le secteur.

La commune souhaite également pérenniser ses équipements et notamment permettre le maintien de l'école communale.

• *Estimation du potentiel de construction au niveau des « dents creuses »*

Lefaux présente un tissu urbain relativement dense dans le centre village, même si le développement plus récent s'est opéré de façon linéaire le long des voiries.

Les seules dents creuses encore disponibles sur le territoire se situent le long de la RD148 vers la commune de Frencq. Ces dents creuses permettront la réalisation de 7 à 8 nouvelles constructions sur la commune.

Cependant la rétention foncière est importante sur la commune, elle peut être estimée à environ 50% des dents creuses. En effet, les parcelles constructibles dans le cadre du POS sont toujours disponibles aujourd'hui, ce qui prouve l'importance de la rétention foncière sur le territoire. Toutes ces surfaces ne seront donc probablement pas bâties à échéance du PLU.

• *Estimation des besoins en termes de surfaces à ouvrir à l'urbanisation*

La commune de Lefaux a connu un rythme de développement de 1 à 2 logements par an ces dernières années.

Sur ces bases, ce serait environ 20 logements qui seraient à réaliser sur la commune pour répondre au rythme de développement de ces dernières années.

La commune a validé une densité moyenne de 12 logements à l'hectare dans le cadre du PLU. Cette densité correspond au caractère rural du territoire. La taille des parcelles est réduite d'environ 30% par rapport à ce qui s'est fait ces dernières années sur la commune, puisque la taille des parcelles était d'environ 1100 à 1300 m². Le POS imposait en effet une taille minimum de parcelles de 1100 m² pour qu'un terrain puisse être constructible.

Sur la base d'une densité d'environ 12 logements à l'hectare et en ajoutant 30% de surface nécessaire à la réalisation des voiries, espaces verts et noues d'une opération d'ensemble, ce sont environ 2.2 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation sur la commune pour poursuivre le développement du territoire au même rythme que ces dernières années.

Bien que ce rythme de constructions peu important s'explique par le manque de disponibilités foncières sur la commune et ne permet pas de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes. La commune ne pourra prétendre à un développement plus conséquent que celui observé ces dernières années. Elle abandonne ainsi une zone de développement centrale soumise à une forte rétention foncière et les projets d'équipements complémentaires (création d'une nouvelle école) qui y était associés.

• *Estimation du potentiel de construction au niveau de la zone IAU*

Un secteur de développement a été identifié dans le cadre du PLU :

- une zone de développement située en entrée de commune depuis Etaples sur la RD148,

Ce secteur permet de répondre au rythme de développement qu'a connu le territoire ces dernières années. Il se situe dans la continuité immédiate du tissu urbain et à proximité des équipements communaux.

Une orientation d'aménagement a été réalisée sur ce secteur afin d'apporter un traitement de l'entrée de commune depuis Etaples en lien avec la présence de la Tour, de préserver les éléments paysagers sur la zone et de permettre la gestion des eaux de ruissellement.

Ce secteur représente une superficie de 2 hectares et fait l'objet d'un classement en zone IAU du fait de la présence des réseaux. Ce secteur permettra de répondre aux besoins communaux à court terme.

Le périmètre de la zone tient compte de la présence d'exploitations agricoles soumises au RSD à proximité.

La zone de développement située entre la rue du Point du Jour et la rue de la Motte a été abandonnée.

• *Projection démographique liée au rythme de construction :*

La zone de développement située en entrée de commune depuis Etaples représente une superficie de 2 hectares. Sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare et en tenant compte de 30% de la surface nécessaire pour la réalisation d'une opération groupée, ce sont une vingtaine de logements qui pourront être réalisés sur cette zone.

	Estimations basses	Estimations hautes
Estimations zones U en logements	3	3
Estimations zones 1AU RD148 depuis Etaples	17	17
Logements nécessaires au desserrement des ménages	-6	-30
Constructions dédiées au développement	14	-10
Population supplémentaire (2021)	39	///
Population totale (2021)	303	///

Le potentiel de développement entraînera ainsi une augmentation de population de l'ordre de 39 habitants supplémentaires.

II. 2. En matière de développement économique

Lefaux compte très peu d'activités sur son territoire. La commune n'a pas vocation à recevoir de développement économique.

Aucun développement économique n'est donc projeté dans le cadre du PLU.

Sur Lefaux, la principale activité demeure l'activité agricole. Le projet communal prend en compte cette activité en protégeant les exploitations agricoles et en prenant en compte leurs perspectives de développement.

II. 3. En matière d'équipements publics

Lefaux compte quelques équipements sur son territoire qui s'avèrent aujourd'hui sommaires et insuffisants au regard des besoins de la population.

Le projet communal prévoit donc l'amélioration et la valorisation des équipements existants ainsi que la création de nouveaux équipements.

A ce titre, le projet prévoit notamment :

- extension du cimetière existant,
- création d'espaces publics, de stationnements et d'aire de jeux.

III. Justification des orientations du projet communal

Le projet communal s'appuie sur 3 axes principaux :

- 1. Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation,**
- 2. Préserver et valoriser le cadre de vie;**
- 3. Préserver un environnement de qualité.**

• Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation

L'accueil de nouvelles populations est un enjeu majeur pour la commune de Lefaux. Depuis 1968, Lefaux connaît une évolution positive de son territoire. La commune connaît à la fois une hausse de population et une augmentation du nombre de logements. Du fait de l'absence de disponibilités foncières sur les communes voisines (communes littorales et notamment Etaples).

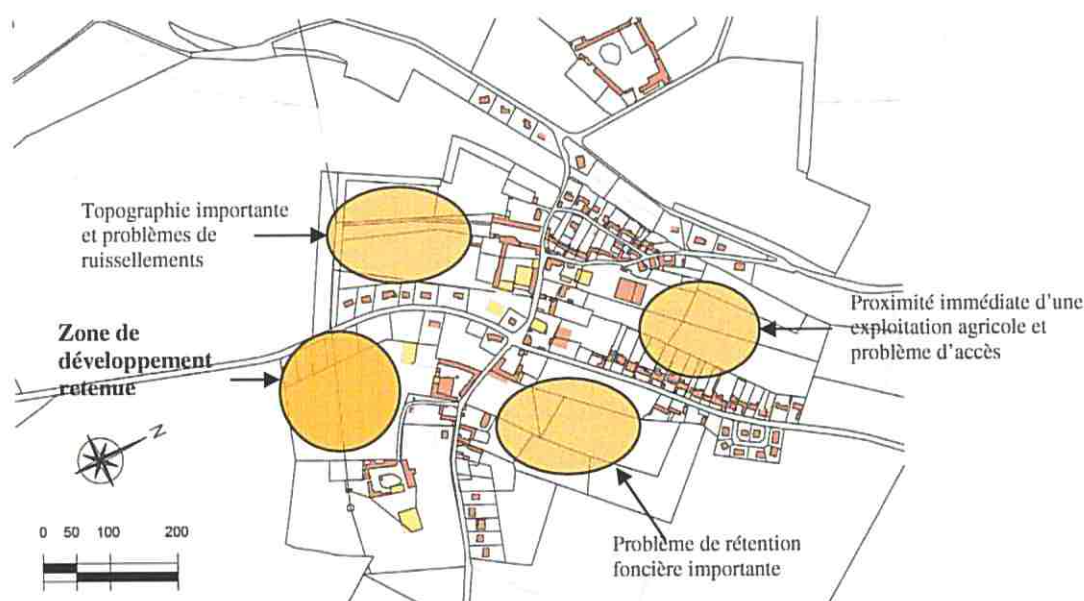
La commune de Lefaux compte quelques dents creuses. Le projet communal permet donc le comblement de ces dents creuses. Toutefois, ces dents creuses sont peu nombreuses, leur urbanisation ne représente donc que de manière extrêmement limitée un potentiel de densification de l'habitat pour la commune. Il a donc été nécessaire de réfléchir à un nouveau secteur d'urbanisation.

Sur Lefaux, le développement urbain se fera essentiellement sous la forme d'une opération d'ensemble, au cœur de la commune, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Une zone de développement a ainsi été définie dans le cadre du PLU :

- Une zone située en entrée de commune depuis Etaples au niveau de la RD 148,

Ce secteur constitue la seule opportunité de développement pour la commune à échéance de 10-15 ans. En effet, les autres secteurs du territoire sont frappés de contraintes importantes : problème de topographie, d'accès ou de rétention foncière importante.



Cette zone répond aux objectifs de bouclage de l'existant et de renforcement du centre bourg au plus proche des équipements existants.

Le développement récent sur la commune s'est opéré essentiellement de façon linéaire le long de ces différents axes ainsi qu'en comblement des dents creuses. En cohérence avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'attache à limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies de la commune, notamment le long de la route départementale. La limite des zones constructibles est fixée aux dernières constructions existantes le long des voies.

Enfin, la commune de Lefaux dispose d'un patrimoine de qualité au travers de son architecture traditionnelle et notamment de la présence d'anciens corps de ferme.

Un des axes majeurs du projet communal consiste à permettre la réhabilitation du patrimoine architectural présent sur la commune par la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain.

La commune compte quelques constructions isolées sur son territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable identifie cet habitat et prévoit de ne pas le développer afin d'éviter un mitage du territoire. Sur ces secteurs, seul le confortement de l'existant sera possible.

La commune de Lefaux compte peu d'activités (café brasserie, artisan électricien). La principale activité de la commune demeure l'activité agricole. Huit exploitations agricoles sont, en effet, recensées sur le territoire communal de Lefaux ; la dernière mise à jour montre qu'aucune d'entre elle n'est classée ICPEa.

• **Préserver et valoriser le cadre de vie**

Lefaux dispose d'atouts qui en font une commune attractive. Elle présente un cadre de vie de qualité à travers ses caractéristiques architecturales et paysagères mais également au travers de ses équipements. C'est pourquoi, l'amélioration et la valorisation du cadre de vie constitue le second axe du projet communal.

La commune dispose d'équipements publics qui s'avèrent aujourd'hui insuffisants pour répondre aux besoins de la commune : mairie, école, salle communale, église, cimetière. Le projet communal prévoit la valorisation des équipements existants. Une de ces actions consiste à permettre l'extension du cimetière communal, dans la continuité de l'existant.

Il est enfin prévu la création de nouveaux équipements techniques :

- l'implantation d'une station de lagunage dans le cadre de la mise en place d'un assainissement collectif sur la commune,
- le renforcement du réseau de défense incendie de la commune.

Dans le cadre des nouvelles opérations de logements programmées sur la commune, le projet communal préconise le traitement des entrées de commune en lien avec ces opérations.

La commune dispose d'un patrimoine de qualité au travers à la fois du petit patrimoine et de l'habitat privé. Ce petit patrimoine a été identifié au PLU dans le cadre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Il s'agit également de préserver l'ambiance paysagère de la commune. Lefaux est ceinturée par un ensemble de prairies. L'auréole bocagère autour de la commune est surtout présente au sud de la commune. L'ensemble des haies et des alignements d'arbres recensés pourra être

identifié et bénéficier d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal prévoit de limiter l'impact paysager des nouvelles zones de développement. Une attention particulière a donc été portée à la bonne intégration de ce secteur de développement. L'orientation d'aménagement réalisée sur ce secteur prévoit le traitement des franges de cette nouvelle zone.

• **Préserver un environnement de qualité**

La commune de Lefaux dispose d'un environnement de qualité qui constitue un atout indéniable pour la commune. Le projet communal tient compte de cet environnement au travers de la thématique des éléments paysagers, de l'eau et des espaces répertoriés.

La commune compte plusieurs espaces boisés sur son territoire. Certains espaces boisés sont, de plus, repris au plan de zonage au titre des espaces boisés classés. La commune compte également quelques alignements d'arbres remarquables sur le territoire sur le pourtour des entités bâties qui bénéficient d'une protection dans le cadre du PLU.

Il s'agit également de préserver l'ambiance paysagère en préservant les coupures paysagères existantes sur le territoire entre la zone urbaine du centre bourg et les habitations dispersées au sein des espaces agricoles.

Concernant la thématique de l'eau, Lefaux est concernée par la présence de deux périmètres de protection de captage. Le projet prend en considération ces périmètres et protège la ressource en eau de la commune :

- localisation des périmètres de protection sur le plan de zonage,
- inconstructibilité des terrains situés dans le périmètre de protection immédiats et rapprochés
- prévoir une gestion adaptée des eaux : vannes et eaux pluviales pour la zone de développement urbain situé au pourtour de la zone.

En outre, une attention particulière est portée sur la gestion des eaux dans le cadre des nouvelles zones d'urbanisation. A cette fin, les orientations d'aménagement réalisées prévoient cette gestion des eaux au travers de la réalisation de noues et de bassins tampons à l'intérieur de ces secteurs.

Lefaux présente des milieux écologiques remarquables sur la partie ouest de son territoire. Ces secteurs à potentiel écologique majeur font l'objet de différentes protections environnementales. Ces secteurs sont identifiés dans le cadre du PLU et intégrés au projet communal dans un but de préservation et de protection de cette biodiversité.

IV. Justification du zonage et des dispositions réglementaires

IV. 1. Bilan des surfaces de zones

Le tableau ci-dessous présente le bilan des surfaces entre le plan d'occupation des sols de 2000 et le plan local d'urbanisme.

	POS	Superficie au POS (ha)	PLU	Superficie au PLU (ha)	Evolution POS/PLU en %
Zones urbaines à vocation mixte d'habitat, d'équipements et de services	UD	14,9	U	8,27	n.s.
.... Dont zones urbaines incluses dans le périmètre éloigné de protection des captages d'eau potable			Upe	6,38	n.s.
TOTAL Zones urbaines		14,9		14,65	- 1,68 %
Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (court terme) :	30 NA	2,2	1AUpe	2	- 9 %
Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (long terme) :	50 NA	3,1			n.s.
Total Zones d'urbanisation future		5,30		2	- 63 %
Zones Agricoles	10 NC	587	A	374,11	n.s.
Zones Agricoles incluses dans un périmètre de protection des captages d'eau potable			Api	0,19	n.s.
			Apr	81,33	
			Ape	177,88	
Sous-Total zones agricoles		587		633,51	+8 %
Zones naturelles protégées	30 ND	218	N	151,62	n.s.
Zones Agricoles incluses dans un périmètre de protection des captages d'eau potable			Npi	0,03	n.s.
			Npr	10,37	
			Npe	11,82	
Sous-Total zones naturelles		218		173,84	- 20,25 %
Zones naturelles d'habitat			Nh	0,98	n.s.
Total Zones naturelles		805		807,94	+ 0,36 %
SUPERFICIE TOTALE :		1800		825	

Ns : non significatif en regard du changement de dénominations de zones

IV. 2. Justification des limites de zones et des dispositions réglementaires attachées au zonage

IV. 2. 1. Les zones urbaines

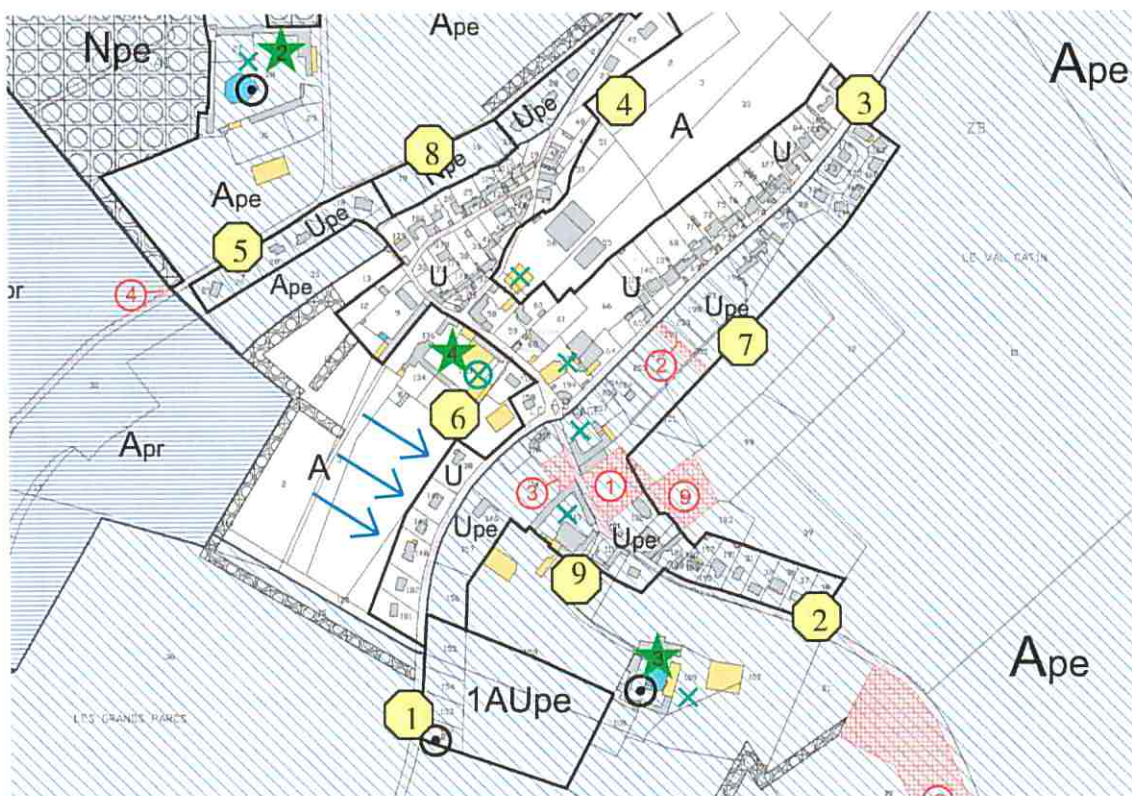
Les zones urbaines (U) regroupent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » Il s'agit de zones mixtes à vocation principale d'habitat et d'équipement mais pouvant également accueillir des activités (commerces de proximité notamment).

La zone U

□ Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte ayant principalement vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement public. La zone U reprend le tissu urbain de la commune. Les principaux éléments réglementaires de la zone sont présentés ci-dessous.

□ Justification des limites de zone



1 : En entrée de commune depuis Etaples, sur la RD148, la zone urbaine reste identique à celle du POS. La limite de la zone urbaine est fixée à la dernière construction existante le long de la voie. Comme au POS, le vis-à-vis est maintenu en zone constructible, et ce afin d'être

cohérent avec la zone d'urbanisation future projetée sur ce secteur en continuité de la zone urbaine.

2 : Au niveau de la rue de le Motte, la zone urbaine se limite à la reprise des constructions existantes le long de la voie. Le vis-à-vis est maintenu en zone agricole afin d'éviter un étalement linéaire trop important le long de cette voie et de protéger l'exploitation agricole présente.

3 : Au niveau de la RD148 vers Frencq (rue du point du Jour), la limite de la zone urbaine est fixée aux dernières constructions existantes le long de la voie. Aucun développement de l'urbanisation n'est projeté sur ce secteur.

4 : Au niveau de la rue des Marettes, la zone urbaine reprend les limites de la zone urbaine du POS. Aucune extension de la zone urbaine n'est projetée.

5 : Au niveau du chemin d'Etaples au Fayel, la zone urbaine du PLU reprend la zone urbaine du POS. Aucun développement de l'urbanisation n'est prévu sur ce secteur. La zone urbaine se limite à la reprise de l'existant.

Les exploitations agricoles situées en plein cœur de bourg sont maintenues en zone urbaine (6). Ces exploitations sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

7 : Le long de la RD148 vers Frencq, la parcelle 94 est reprise en zone urbaine de part et d'autre de l'emplacement réservé n°2, comme c'était déjà le cas dans le cadre du POS. En outre, des autorisations d'urbanisme ont été accordées sur ce secteur.

8 : Les parcelles 16 et 19, situées le long du chemin vicinal n°5 du Trou de Cap ont été reprises en zone naturelle afin de préserver ce secteur où les éléments paysagers sont importants (haies, arbres).

9 : L'exploitation Bodart a été retirée de la zone urbaine et reprise en zone agricole. Cette exploitation est en cours de classement pour un élevage avicole.

L'indice p permet de localiser les périmètres de protection des captages présents sur le territoire communal (pi : périmètre immédiat, pr: périmètre rapproché, pe : périmètre éloigné).

Des axes de ruissellement ont été identifiés au plan de zonage au nord de la RD148 en entrée de commune depuis Etaples.

□ Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Les dispositions du règlement de la zone U visent à préserver la cohérence du tissu urbain dans ce secteur. Seules les dispositions spécifiques à la zone U sont ici précisées.

Constructibilité des terrains :

- Article U 4

Le règlement recommande une gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la nature des sols le permet.

Le règlement préconise en outre la mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie.

- Article U 5

Le règlement de la zone urbaine prévoit qu'en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Article U 6

Le tissu de la zone U reprend à la fois les constructions traditionnelles du centre bourg implantées à l'alignement de la voie ainsi que les extensions urbaines plus récentes, de type pavillonnaire, implantées en retrait.

Comme c'était déjà le cas dans le cadre du POS, le règlement du PLU impose un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois des règles différentes peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes voisines,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent ou d'un dénivelé pour descente de garage,
- du fait de la configuration du terrain,
- pour des raisons fonctionnelles.

Ces exceptions doivent néanmoins s'intégrer dans la bande de 40m d'implantation désignée ci-après.

La limite de constructibilité est fixée à 40 mètres mesurée à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte afin d'éviter les constructions en 2^{ème} rang.

Dans le cas de dents creuses, le règlement précise que l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes (sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction). La construction de référence sera celle située le plus proche de la nouvelle construction. Cette règle a pour but de maintenir une certaine cohérence dans le tissu urbain.

- Article U7

En raison de la diversité du tissu, le règlement prévoit que l'implantation des constructions sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

L'implantation en limites séparatives est possible dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement. Au-delà d'une bande de 20 mètres, l'implantation sur limites séparatives n'est possible que sous certaines conditions.

En cas d'implantation avec marge d'isolement, la marge d'isolement d'un bâtiment devra 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 comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$). Cette distance est fixée à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables et à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Importance des constructions :

L'importance des constructions est encadrée par les règles de hauteur.

- Article U10

Afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de maintenir une cohérence du tissu urbain, les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

La hauteur des autres constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

IV. 2. 2. Les zones à urbaniser

La zone 1AU localise le secteur destiné à l'urbanisation future de la commune. Il s'agit de zones mixtes dont la principale destination est l'habitat, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

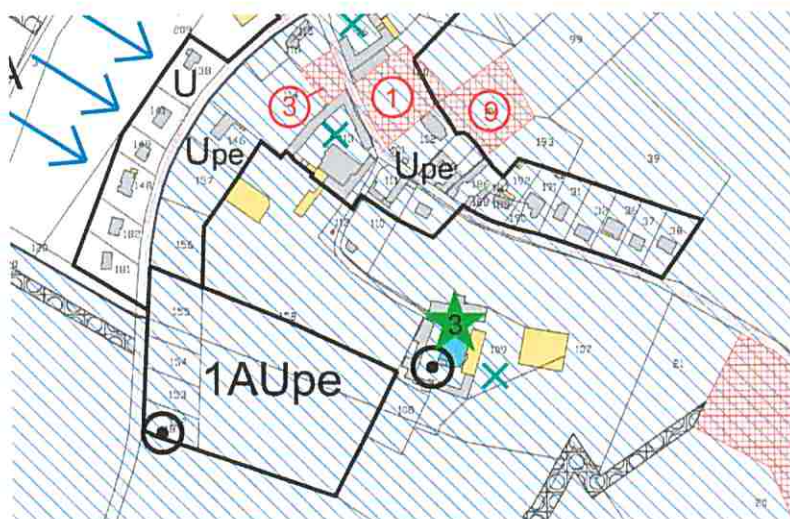
➤ **La zone 1AU**

□ Présentation de la zone

La zone 1AU identifie une zone d'urbanisation future à court terme. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat.

□ Justification des limites de zone

➤ Zone 1AU RD148 depuis Etaples



Une zone d'urbanisation future est projetée en entrée de commune au niveau de la RD148 depuis Etaples.

Ce secteur représente une superficie de 2 hectares.

Cette zone se situe dans le prolongement du tissu urbain existant et marque l'entrée de

commune. Elle se place à proximité du centre de la commune. Son périmètre prend en compte la présence de deux exploitations agricoles soumises au RSD et permet un développement éventuel de ces activités.

Une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone afin de préserver les éléments paysagers présents, de gérer au mieux les eaux de ruissellement et de prévoir la desserte interne de la zone afin de veiller à une bonne connexion de la zone au tissu urbain existant.

□ Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

Constructibilité des terrains :

- Article 1AU5

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Article 1AU6 :

En zone d'urbanisation future, et ce afin d'apporter une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions sur la zone, le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte;
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

- Article 1AU7

En raison de la diversité du tissu, le règlement prévoit donc que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

L'implantation en limites séparatives est possible dans une bande de 20 mètres de profondeur. Au-delà d'une bande de 20 mètres, l'implantation sur limites séparatives n'est possible que sous certaines conditions.

En cas d'implantation avec marge d'isolement, la marge d'isolement d'un bâtiment devra 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 comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$). Cette distance est fixée à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables et à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Afin de maintenir une certaine qualité au niveau des front-à-rue des constructions, la construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

Importance des constructions :

- Article 1AU9

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des zones d'urbanisation future, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

- Article 1AU10

Afin de favoriser une recherche de densité dans les zones d'urbanisation future, Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux habitables le troisième niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+1+C).

IV.2.3. Les zones agricoles

□ Présentation et justification de la zone

La zone A identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée.

Les constructions autorisées à l'intérieur de la zone sont les constructions et installations indispensables à l'activité agricole ainsi que les constructions réputées agricoles en vertu de l'article L.311-1 du code rural.

La zone agricole ne reprend plus de secteur dédié au développement éolien. L'éolienne existante est calée en zone agricole.

□ Justification des limites de zone

Le zonage du PLU reprend en zone agricole les espaces dédiés à l'agriculture qui ne font pas l'objet de protections environnementales. Sont également reprises en zone agricole les exploitations agricoles situées à l'écart du centre bourg.

En outre, le plan de zonage identifie les bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est autorisé.

Règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Article A 6

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées

- au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions faites à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- Article A7

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment 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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Afin de limiter les nuisances possibles entre les zones agricoles et les zones urbaines, le règlement prévoit que lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts agricoles implantés le long de ces limites doit être au minimum de 30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, cette marge est réduite à 4 mètres.

Importance des constructions :

- Article A10

Le règlement prévoit que la hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne pourra dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

IV.2. 4. Les zones naturelles

□ Présentation et justification de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages. Les possibilités de constructions y sont très limitées.

La zone naturelle reprend les milieux d'intérêt écologique majeurs existants sur la commune. Il s'agit de la partie ouest du territoire communal qui regroupe l'ensemble des protections environnementales. Les boisements existants sur la commune sont également repris en zone naturelle.

Le sous-secteur Nh identifie l'habitat dispersé recensé sur le territoire en zone naturelle. Dans ce secteur, les possibilités de construction sont encadrées et réduite de manière à permettre le confortement et l'extension des constructions existantes. La création de bâtiments annexes (garages, abris de jardin...) n'a pas d'incidence sur l'environnement de la zone et peut donc également être autorisée dans une limite de 30m² et de 5m de hauteur afin de permettre la création de box pour animaux par exemple.

□ Justification des éléments réglementaires particuliers attachés au zonage

En zone N compte-tenu des restrictions liées aux protections, sont seules autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

IV. 3. Justification des autres éléments réglementaires

IV. 3. 1. La protection des éléments paysagers et patrimoniaux

L'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

□ Sur le repérage des éléments patrimoniaux

Le diagnostic a révélé la présence d'un patrimoine architectural riche sur la commune et d'éléments de patrimoine identitaires des lieux auxquels les habitants restent attachés. Le Plan Local d'Urbanisme instaure des mesures de protection de ce patrimoine.

Plusieurs éléments ont ainsi été identifiés :

- la ferme du Fayel,
- la tour de Chappe,
- les tourelles de la Ferme située chemin de le Motte,
- ferme du Bois de Sel.
-



Les possibilités d'évolution de ce patrimoine sont encadrées par les dispositions suivantes inscrites aux règlements des zones concernées :

«les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent ».

□ Sur le repérage des éléments paysagers

Les espaces boisés existants sur la commune sont repris en majorité en espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

Le classement en Espaces Boisés Classé interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés repris en à l'intérieur du site Natura 2000 Estuaire de la Canche ont été déclassés afin de ne pas aller à l'encontre des objectifs du DOCOB et de ne pas conduire à un appauvrissement de ces espaces en termes de biodiversité.

Les autres boisements sont préservés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

IV. 3. 2. Les emplacements réservés

Au titre de l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme, le PLU peut « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Plusieurs emplacements réservés sont prévus sur le territoire au bénéfice de la commune et du syndicat Intercommunal des Eaux de Widehem :

- l'emplacement réservé n°1 prévoit la création d'un équipement public au niveau du chemin de le Motte, à côté de la salle des fêtes. Plusieurs projets ont été évoqués sur cette parcelle, notamment la réalisation d'un espace de stationnement ou la construction d'une nouvelle mairie. Cet emplacement réservé représente une superficie de 2500 m².
- l'emplacement réservé n°2 se situe au niveau de l RD148 vers Frencq. Il a pour objectif de permettre un accès futur sur les parcelles arrière afin de ne pas enclaver cet espace qui pourrait permettre un développement à long terme du territoire (au-delà du PLU actuel).
- l'emplacement réservé n°3 a pour but de permettre une extension future du cimetière. Il se place dans la continuité du cimetière existant.
- les emplacements réservés 7 et 8 ont pour but de permettre le renforcement de la défense incendie sur la commune,
- les emplacements réservés 4, 5 et 6 ont pour objectif de permettre la mise en place d'un assainissement collectif sur la commune, conformément au zonage d'assainissement. Les emplacements réservés 4 et 5 correspondent à des futurs postes de refoulement. L'emplacement réservé 6 situé au niveau de la rue de le Motte correspond à la future station d'épuration.
- L'emplacement réservé n°9 correspond à la création d'un espace d'agrément public (ex : aire de jeux pour enfants), sur l'arrière de la rue de le Motte. Il représente une superficie de 3200 m². Cet emplacement réservé se situe à proximité des équipements communaux existants et futurs. Cet espace pourrait être en lien avec un développement futur à très long terme sur ce secteur.

IV. 3. 3. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé

L'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Lefaux compte encore 8 exploitations agricoles en activité sur son territoire. Certaines de ces exploitations sont situées en plein cœur du village et sont donc reprises en zone urbaine au plan de zonage.

Les autres exploitations sont reprises en zone agricole au plan de zonage.

Font l'objet d'un repérage au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles dont le bâti est recensé comme patrimoine rural de qualité (utilisation de la brique, tuiles en toiture...) et qui présentent un intérêt patrimonial, afin de leur permettre un changement de destination.

Le règlement de la zone agricole permet en effet le changement de destination de bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole.

Le règlement de la zone agricole précise que la nouvelle destination pourra être vouée à une des occupations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), bureau, artisanat, services.

V. Incidence du projet sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation

Cette partie du rapport de présentation évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette évaluation porte sur les points suivants :

- les grands ensembles naturels,
- la ressource en eau,
- les paysages,
- les espaces et les structures agricoles,
- les déplacements.

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sont définies par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui les organise selon trois orientations majeures :

- axe 1 : Favoriser un développement urbain concentré
- axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie
- axe 3 : Préserver un environnement de qualité.

La volonté de préserver l'environnement local est fortement affirmée dans les orientations du PLU, limitant par conséquent leurs incidences induites :

- en localisant le futur développement urbain dans la continuité immédiate du tissu urbain existant, dans le cadre d'une gestion économe et équilibrée du territoire conforme à l'article L. 121-1 ou L. 122-1 du Code de l'Urbanisme.
- en protégeant strictement les zones à fort potentiel écologique et les continuités biologiques,
- en intégrant les contraintes liées à l'eau et notamment à la ressource en eau,
- en assurant la préservation et la mise en valeur des paysages.

V. 1. Incidence du PLU sur les grands ensembles naturels, modalités de leur prise en compte dans le document

Le diagnostic environnemental préalable a mis en évidence les principaux enjeux suivants un environnement naturel très riche sur la partie ouest du territoire communal.

On note :

- une Znieff de type 1 n°060 : Dunes de Camiers et Baie de Canche
- un site ou proposition de site d'intérêt communautaire : Estuaire de la Canche, dunes picardes plaquées sur l'ancienne forêt de Hardelot et falaise d'Equihen
- une ZICO : Estuaire de la Canche
- une ZICO : Plateaux agricoles des environs de Frencq,
- la réserve naturelle de la Baie de Canche.

- La zone de préemption le Blanc de Lornel, les Dunes, les Garennes, le bois de Rombly.

Le PLU met en place les dispositions pour assurer la préservation de ces ensembles naturels offrant un grand intérêt écologique :

- les orientations du PADD fixent pour objectif de protéger les zones à potentiel écologique.
- le plan de zonage classe les milieux remarquables en zone naturelle strictement protégée : ZNIEFF de type 1, Natura 2000, ZICO, réserve naturelle.
- les éléments paysagers existants sur la commune (haies, alignement d'arbres) disposent d'une protection. Les boisements existants sont majoritairement repris en espace boisé classé au plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ou à défaut en éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

Le classement en zone N assure par lui-même la stricte préservation des milieux naturels concernés. Les orientations du PLU n'entraîneront donc aucune incidence directe sur ces milieux écologiques.

Ainsi l'habitat isolé dans ces secteurs de protection stricte et déclassé de la zone Nh pour intégrer la zone N. Aucune évolution n'est permise sur le bâti existant, ce qui garantit ainsi l'absence de conséquences sur l'environnement.

De plus le secteur Ae a été supprimé lors de la refonte du projet. La commune n'a pas pour ambition de permettre le développement éolien, le zonage identifie par un symbole l'éolienne existante.

V. 2. Incidence du PLU sur la ressource en eau, modalité de sa prise en compte dans le document

Aucun phénomène d'inondation n'a été identifié sur le territoire communal.

Lefaux est concerné par la présence de périmètres de protection des captages sur le territoire communal :

- captage du SI de la région de Widehem, lieu-dit « la côte à Naviaux »,
- projet de captage lieu-dit du hameau de Rombly avec la présence des périmètres rapprochés et éloignés sur la commune.

Le PLU intègre la présence de ces périmètres. Une trame permet d'identifier les périmètres de captage immédiats, rapprochés et éloignés sur le plan de zonage et le règlement du PLU renvoie aux dispositions des arrêtés de protection de captage.

En ce qui concerne les phénomènes de ruissellement, le PLU s'attache à la préservation des éléments tampons favorisant la régulation des eaux et notamment les boisements existants sur la commune.

La gestion des eaux de ruissellement est également intégrée au niveau des orientations d'aménagement réalisées sur les zones d'urbanisation future. Les orientations d'aménagement préconisent en effet la mise en place de noues pour la gestion des eaux au sein de la zone.

Concernant les eaux pluviales, le PLU favorise le traitement à la parcelle. Le PLU incite également à la récupération des eaux pluviales.

Actuellement toute la commune de Lefaux est en assainissement individuel. Toutefois, est prévue à courte échéance la mise en place d'un assainissement collectif sur la commune avec la construction d'une station de lagunage au niveau du chemin de le Motte. Le PLU prévoit les modalités de raccordement au réseau collectif lorsque celui-ci sera en service. Ceci permet d'assurer une bonne maîtrise des rejets d'eaux usées domestiques.

Les orientations du PLU n'entraîneront donc aucune incidence directe ou indirecte sur la ressource en eau.

V. 3. Incidence du PLU sur les paysages, modalités de leur prise en compte dans le document

Le PLU s'attache à une stricte préservation du contexte paysager de la commune.

Les zones urbaines sont toutes regroupées autour du centre bourg, dans sa continuité et sont continues, ce qui engendre une absence de mitage du territoire.

Il en est de même des zones d'urbanisation futures inscrites au PLU. Ces zones se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant.

Le PLU prévoit également d'autres mesures relatives à la préservation des paysages. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche comme orientation essentielle du projet communal la protection des éléments paysagers présents sur le territoire.

La majorité des boisements sont repris en espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les autres éléments sont repris au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

V. 4. Incidence sur les espaces et les structures agricoles

La commune de Lefaux compte encore 8 exploitations agricoles installées sur le territoire.

Le projet intègre le principe de minimiser la consommation et le grignotage des espaces agricoles. La gestion économe des terres agricoles est un principe essentiel mis en avant dans le projet communal. La localisation des zones d'urbanisation future se fait en continuité du bâti existant.

Le projet communal prend en compte la présence de ces exploitations et les identifie par un symbole au plan de zonage.

De plus, le projet permet une diversification des activités en autorisant le changement de destination des bâtiments agricoles situés en zone agricole.

V. 5. Incidence sur les déplacements

Le projet prévoit l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. Ce choix de développement induira une augmentation du trafic automobile. Néanmoins, le projet vise à favoriser l'usage des déplacements doux notamment par la préservation des cheminements piétons existants et la création de nouvelles liaisons piétonnes sur la commune.

En outre les zones d'urbanisation future viennent se greffer au tissu urbain existant, dans sa continuité et à proximité des équipements communaux, ce qui aura pour effet de réduire les déplacements.

MAIRIE DE LEFAUX**AVIS au PUBLIC****MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEFAUX**

Le public est informé qu'il a été décidé de procéder à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de LEFAUX portant sur les points suivants :

1. supprimer l'emplacement réservé N° 2 d'une surface de 550 m² qui a été inscrit suite à une erreur matérielle.
2. modifier L'article U 5 – superficie des terrains - du règlement de la zone Upe afin de corriger la surface minimale est de la passer de 700 m² à 580 m² pour permettre la constructibilité de parcelle aux fins d'habitation.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 octobre 2013

Le Maire,
Geneviève MARGUERITTE




ZONE Upe- Article U- 5 du règlement actuel Superficie des Terrains	ZONE Upe - Article U -5 du règlement futur Superficie des Terrains
En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m ² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé	En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 580 m ² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé

Ce projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motivations, ainsi qu'un registre d'observations où chacun pourra formuler ses observations seront mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant 32 jours consécutifs **du 5 septembre 2013 au 7 octobre 2013.**



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

Modification de droit commun

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

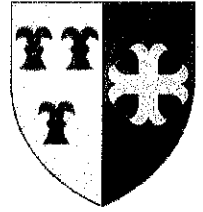
Le Président



Bruno COUSEIN

Rapport de présentation





Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme de LEFAUX



Notice explicative

SOMMAIRE

1^{ERE} Partie : CONTEXTE DE L'ETUDE	5
I. Cadre législatif et réglementaire	5
II. Contexte territorial	9
2^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET	13
I. L'enjeu de l'évolution du PLU	13
II. Le projet de modification du règlement du PLU	14
3^{ème} Partie : Impact du projet	50
I. Compatibilité avec le PADD	50
II. Incidences du projet sur l'environnement.....	52

I. Cadre législatif et réglementaire

A) Le champ d'application de la procédure de modification

La modification d'un plan local d'urbanisme est requise lorsque, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « (...) *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.* »

Cette procédure intervient sous réserve des cas où une révision, générale ou allégée, s'impose, en application des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48).

La modification de droit commun, tel qu'en dispose l'article L153-41 intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit l'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne le règlement écrit du plan local d'urbanisme. L'objectif de la procédure est d'ajuster certaines dispositions, se justifiant par :

- L'actualisation de certaines règles, sinon leur suppression, résultant du fait des évolutions législatives ;
- L'adaptation et l'apport de compléments justifiés par la pratique sur le territoire ;
- Des précisions permettant d'améliorer la compréhension.

Cette évolution du PLU, n'affecte pas le plan de zonage et par conséquent, ne génère aucune consommation foncière d'espace naturel ou agricole, n'a pas pour effet d'aggraver de risque ou nuisance, ou encore de supprimer une protection édictée, ne rentre pas dans le champ de la révision alléguée.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure relève de la modification puisque les évolutions portent sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme de Lefaux.

Par conséquent, une modification de droit commun est mise en œuvre.

B) La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

Article L. 103-2 du code de l'urbanisme

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Article L103-3 du code de l'urbanisme

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

Article L103-4 du code de l'urbanisme

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de

formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article L103-6 du code de l'urbanisme

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Article L153-37 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

Article L153-40 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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 ».

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L. 153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

L. 153-23 du code de l'urbanisme (caractère exécutoire du PLU)

« I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être

rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent. »

Article R104-12 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Article R153-20 du code de l'urbanisme

« 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 ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale. »

Article R153-21 du code de l'urbanisme

« 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, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

Article R153-22 du code de l'urbanisme

« A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Le dossier de modification de droit commun soumis à enquête publique comprendra :

- une partie administrative
 - actes liés à la procédure accompagnés de ses justificatifs ;
 - concertation tout au long de la procédure ;
 - avis des Personnes publiques associées (PPA) et de la commune ;
 - formulaire au cas par cas et éventuellement mise à jour de l'évaluation environnementale décision de l'AE ;
 - éventuellement un bilan des PPA et mémoire en réponse à l'AE ;
 - pièces administratives liées à l'enquête publique (arrêté définissant l'organisation de l'enquête et ses justificatifs, registre d'observations)
 - notice explicative précisant et justifiant les modifications envisagées
 - pièces du PLU actuelles et modifiées : dans le cadre de la modification du PLU, cela concerne uniquement le règlement écrit ;

Le présent dossier sera complété au moment de l'approbation, par :

- au sein du dossier administratif : rapport et conclusions du commissaire enquêteur, éventuellement un mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur) ;

les pièces du PLU définitives, éventuellement modifiées pour prendre en compte les avis des PPA, de l'AE, du commissaire enquêteur et de public- rapport de présentation comprenant la justification des modifications au moment de l'approbation de la modification.

II. Contexte territorial

A) La commune dans l'intercommunalité

La commune de Lefaux appartient à la Communauté d'agglomération des deux baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 65 760 habitants (sources INSEE 2021). La Communauté d'agglomération a été créée le 1er janvier 2017, elle est issue de la fusion des 3

Communautés de Communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont la commune de Lefaux est issue) et du Montreuillois.

La CA2BM est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire s'étend sur 409,1 km² pour une densité de population d'environ 160,7 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural à l'identité agricole prononcée.

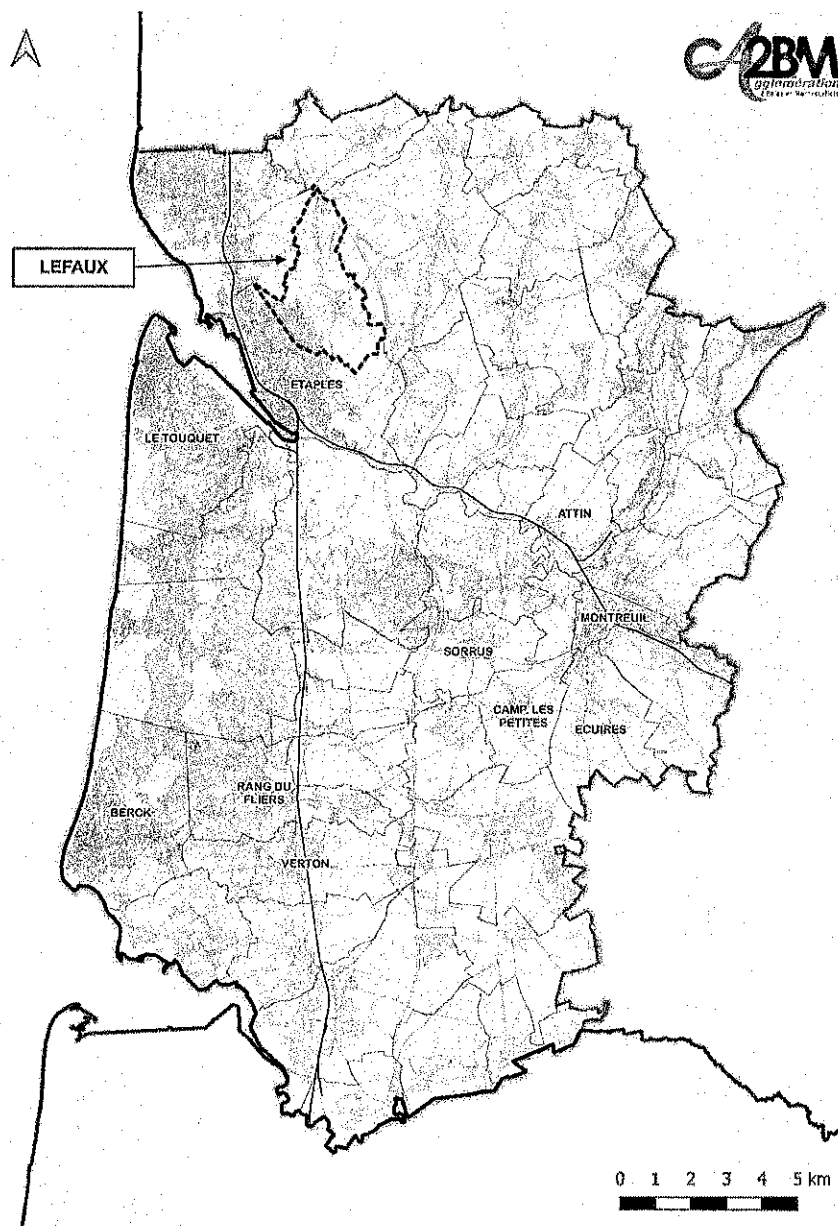


Figure 1 : Représentation de la commune de Lefaux au sein de la CA2BM

Lefaux est une commune rurale agricole de faible taille en termes de population (224 habitants en 2021 selon l'INSEE) mais bénéficie d'une situation attractive, de par notamment la proximité du littoral. La commune se situe à proximité de grands axes, notamment de l'échangeur de l'A16. Lefaux se situe à mi-distance entre Le Touquet (11 kms), Hardelot (13 kms) et Montreuil-sur-Mer (15 kms).

Le territoire communal apparaît être à large dominante agricole du fait de la présence majeure de terres à vocation agricole tandis que les zones urbanisées représentent un faible ensemble du territoire communal. Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 avril 2013 par le conseil municipal, mis à jour le 25 juillet 2013, modifié en date du 28 octobre 2013 puis mis à jour le 09 juillet 2018 et le 04 janvier 2023.

Dans le cadre actuel, les documents d'urbanisme opposables sur le territoire de la CA2BM peuvent ainsi évoluer afin d'adapter certaines de leurs pièces pour permettre la réalisation de certains projets. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au projet intercommunal. Afin d'apparaître cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit d'ores et déjà d'illustrer l'intention d'aller dans le sens des objectifs recherchés.

B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en révision

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM, ainsi qu'en partie l'intercommunalité voisine. La commune de Lefaux est donc concernée par les dispositions du SCoT. Approuvé en 2014, le SCoT a fait l'objet d'un bilan à 6 ans afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs qui avaient été fixés. Dans le cadre de ce bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète de celui-ci.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même temporalité que celle de la révision du document cadre, permettant d'effectuer un travail plus fin et plus cohérent au sein du futur PLUi H. Cela sera traduit au sein des pièces réglementaires et retranscrit a posteriori au sein du SCoT révisé pour permettre une complémentarité entre les deux documents.

I. L'enjeu de l'évolution du PLU

A) **Objectif de la procédure**

La procédure de modification engagée a pour objet d'adapter le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lefaux dans le but d'apporter plus de cohérence, d'adaptabilité et de précision en fonction du contexte urbain de la commune. La volonté de faire évoluer le règlement se justifie en raison de l'évolution urbaine du territoire et de la nécessité de pouvoir répondre de manière cohérente à ce contexte d'évolution.

Les modifications portées au règlement écrit consistent à :

- Supprimer des dispositions désormais caduques au regard des évolutions du droit de l'urbanisme, en actualisant le règlement écrit ;
- Adapter certaines dispositions et les assouplir pour s'adapter à l'évolution urbaine du territoire ;
- Apporter des précisions quant à certaines règles, avec pour objectif d'explicitier voire de clarifier les dispositions en vigueur.

La démarche générale est d'adapter le règlement par opportunité quant à des règles mineures telles que l'implantation, les aspects, la suppression de règles obsolètes...

Le règlement est une partie vivante du projet de territoire et son évolution se doit de s'adapter au contexte en place dans le but de satisfaire l'intérêt général.

B) **Objet de l'étude**

La procédure de modification de droit commun porte sur l'adaptation des dispositions du règlement écrit du PLU. Ainsi, les répercussions n'auront d'effet que sur la pièce en question, laquelle doit obligatoirement évoluer pour admettre l'opposabilité de la modification en objet. Les ajustements au sein du règlement portent sur les dispositions des zones U, 1AU, A, N et Nh. Ceux-ci permettront de rendre opposable les dispositions qui devront d'être strictement respecter (actualisation, aspect, implantation et volumétrie...). Chaque règlement de zone se voit donc modifié.

II. Le projet de modification du règlement du PLU

A) Ajouts et modifications globales

❖ Restructuration des articles

Certains articles sont restructurés en deux parties, une première sur les dispositions générales et une seconde sur les dispositions particulières. Le but étant de fluidifier la lecture et de permettre une meilleure compréhension des dispositions de principe et celles portant sur les exceptions.

❖ Création de la notion de séquence urbaine

Le règlement actuel emploie un registre complexe, et se limitant aux constructions existantes voisines. Cette notion engendre des difficultés d'interprétation, lesquelles sont sources de contentieux. En remplacement, le terme de « séquence urbaine » est introduit aux articles concernés à savoir les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. L'aménagement d'un secteur doit s'analyser selon le contexte en présence sans se limiter à la construction voisine. La physionomie de la commune de Lefaux est assez hétéroclite, avec des variations d'implantation (cf figure 2). Ces variations caractérisent la commune et l'introduction de la notion de « séquence urbaine » au sein de la règle est donc préférable pour tendre vers un aménagement qualitatif.

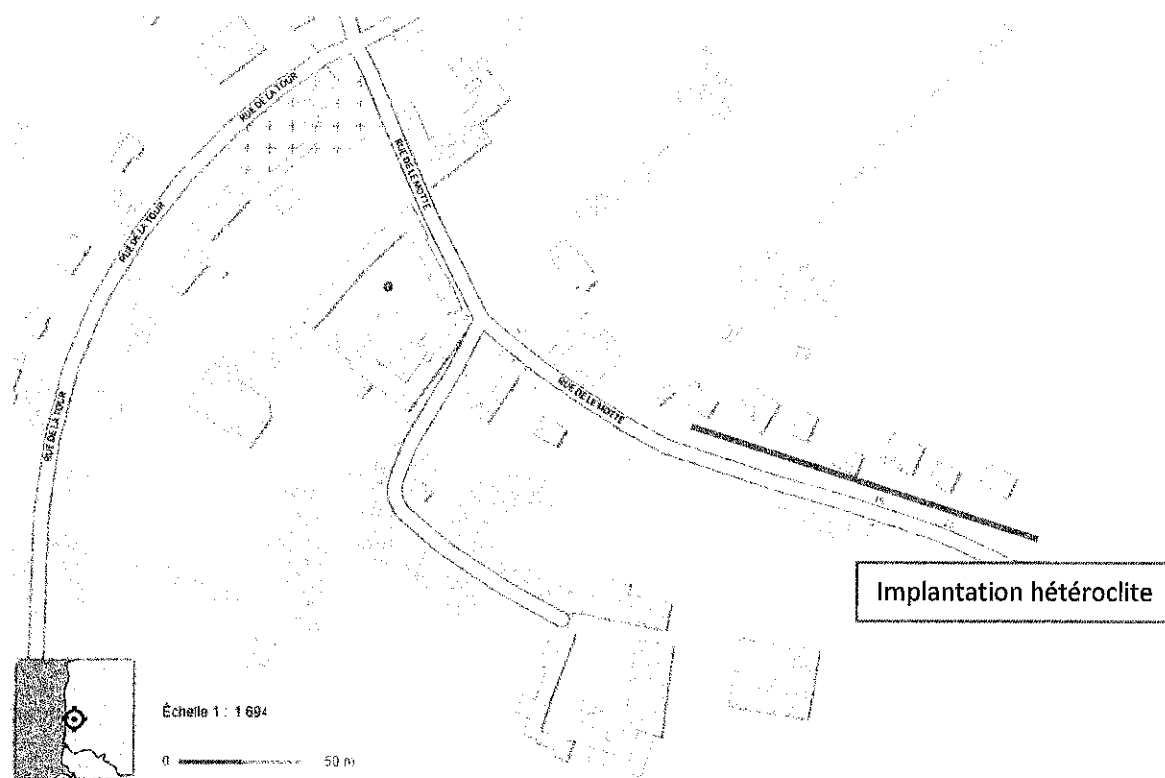


Figure 2 : Démonstration de l'implantation hétéroclite sur la commune de Lefaux

La définition de la notion de « séquence urbaine » est également introduite afin de cadrer la règle (sens de la règle). A savoir que celle-ci s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voire sur une seconde voirie (notion d'îlot).

Les implantations et volumétries de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est d'avantage qualitative que quantitative.

L'intégration ne peut être envisagée par rapport à un bâtiment se situant de l'autre côté du territoire mais par rapport à une ambiance environnante, d'où la notion de séquence. Cette notion reste suffisamment précise, tout en offrant une part d'appréciation de manière à intégrer les projets dans le cadre urbain existant.

❖ **Suppression de notions au lexique**

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie le Code de l'urbanisme, afin de supprimer les notions de « surfaces hors œuvre brute » (SHOB), de « surface hors œuvre nette » (SHON) et de surfaces habitables, pour les remplacer par une notion unique de « surfaces de plancher ». Les notions de SHOB et de SHON sont par conséquent supprimées du lexique du PLU.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite « Loi Alur », a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS). La définition du terme ne fait plus sens dans le PLU.

❖ **Ajout de notions au lexique**

Plusieurs définitions sont ajoutées au lexique de façon à clarifier certaines notions.

Constructions

Ces ajouts ont pour vocation de distinguer la construction principale par rapport aux annexes et extensions et d'introduire les notions de construction principale de premier rang et de second rang. Il est précisé que plusieurs constructions principales peuvent se trouver sur une même unité foncière. On retrouve cette situation dans le cadre d'une densification parcellaire (Bimby), lorsque deux maisons sont implantées sur la même parcelle.

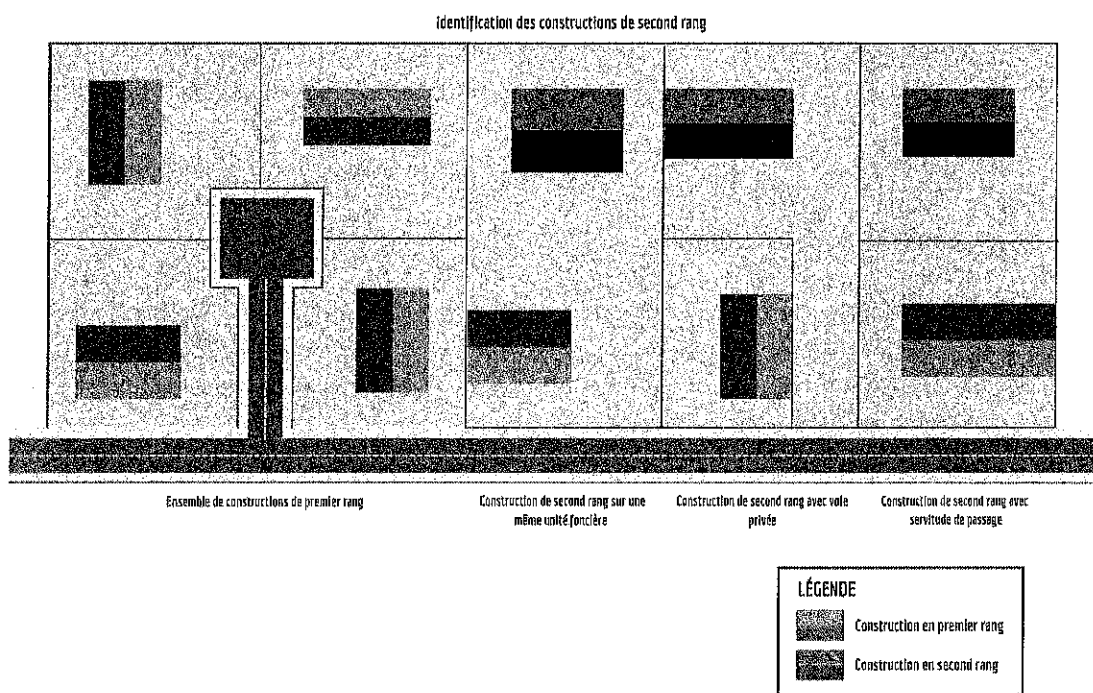
Dans un objectif de densification et d'aménagement de la commune en limitant l'étalement linéaire, il est important de faire apparaître les notions de premier et de second rang, de façon à distinguer les règles d'implantation en fonction du rang. Cela permet de limiter l'étalement linéaire et de se concentrer sur la trame urbaine déjà présente.

Les notions introduites sont donc les suivantes :

Construction principale : le bâtiment représentant en général, le volume le plus important sur une propriété et en abritant la ou les fonction(s) principale(s). Une unité foncière peut comprendre plusieurs constructions principales.

Construction principale de premier rang : implantée au plus proche de la voirie ou de l'emprise publique ou privée.

Construction principale de second rang : favorise la densification urbaine en permettant la réalisation d'une nouvelle construction principale, à l'arrière de la construction principale préexistante, située en premier rang.



Surface de plancher

Comme précédemment mentionné dans la présente notice, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie le Code de l'urbanisme, afin de supprimer les notions de « surfaces hors œuvre brute » (SHOB), de « surface hors œuvre nette » (SHON) et de surfaces habitables, pour les remplacer par une notion unique de « surfaces de plancher ». La notion de surface de plancher doit donc par conséquent être intégrée dans le lexique du PLU avec la définition suivante :

Surface de plancher : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous escaliers et ascenseurs) ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente importante ou un plancher qui ne peut pas supporter de charges) ;
- L'épaisseur des matériaux isolants.

❖ Modification d'une notion au lexique

La notion d'accès a été allégée, afin de clarifier la définition.

- Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

B) Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement sont motivées par la nécessité d'adapter certaines dispositions au contexte actuel de la zone bâtie, par rapport aux pratiques observées. Il s'avère donc nécessaire d'effectuer ces ajustements, qui n'auront pas d'impact sur le projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

1. Mise en conformité

ARTICLES U 05 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Les dispositions de l'article U5 sont caduques et nécessitent d'être supprimées au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification
<u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>
ZONE Upe : En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 580 m ² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Projet de modification
<u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>
Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

La recommandation d'une surface minimale constructible en zone Upe est supprimée de l'article 5, de par la démocratisation de la microstation. En effet, une microstation est un dispositif compact, permettant d'être installé sur des terrains de petite taille, Ce dispositif convient également pour une installation dans des zones protégées.

De plus, c'est le gestionnaire qui choisit lui-même le système d'assainissement approprié, en fonction de l'étude sol et de la surface du terrain.

ARTICLES 1UA 05 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Les dispositions de l'article 1AU 5 sont caduques et nécessitent d'être supprimées au regard de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification

ARTICLE 1AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, il est recommandé une surface minimale de 700 m² pour qu'une parcelle soit constructible à des fins d'habitation, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

La suppression de cette règle vaut à la fois pour les dispositions applicables aux zones U et 1AU.

2. Modifications projetées des articles

Dans un souci de densification urbaine sans étalement (extension), tout en préservant le cadre rural, il est nécessaire d'adapter les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ainsi qu'à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lefaux, se divise en trois axes :

- Assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie ;
- Préserver un environnement de qualité.

Dans son axe II « Préserver et valoriser le cadre de vie », le PADD s'articule autour de quatre orientations :

- Améliorer et valoriser les équipements existants ;
- Améliorer la lisibilité et la hiérarchie des voies ;
- Protéger le patrimoine architectural et identitaire ;
- Préserver l'ambiance paysagère.

L'objectif de ces orientations en matière d'aménagement et de développement de la commune revient à préserver l'harmonie du caractère rural de la commune, tout en permettant la densification, notamment dans les dents creuses. Le but est, entre autres, de limiter le développement linéaire et de permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole, comme prévu dans l'axe 1 « Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisme ».

Les modifications d'articles visent à prendre en compte le tissu urbain actuel afin de préserver et valoriser le cadre de vie.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'article 6 est l'une des composantes du règlement qui consiste à réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et permet de moduler la forme urbaine de la commune. Les règles d'implantations vont directement impacter l'apparence du tissu urbain et ont une finalité urbanistique.

Avant modification

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois des règles différentes peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes voisines,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent ou d'un dénivelé pour descente de garage (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- du fait de la configuration du terrain (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte),
- pour des raisons fonctionnelles (dans une limite d'implantation de l'ensemble de la construction de 40m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte).

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourra imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes (sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction).

La construction de référence sera celle située le plus proche de la nouvelle construction.

L'ensemble des constructions principales devra s'implanter dans une bande de 40 mètres mesurée à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

La notion de « séquence urbaine » s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). Les implantations de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur.

La règle est davantage qualitative que quantitative.

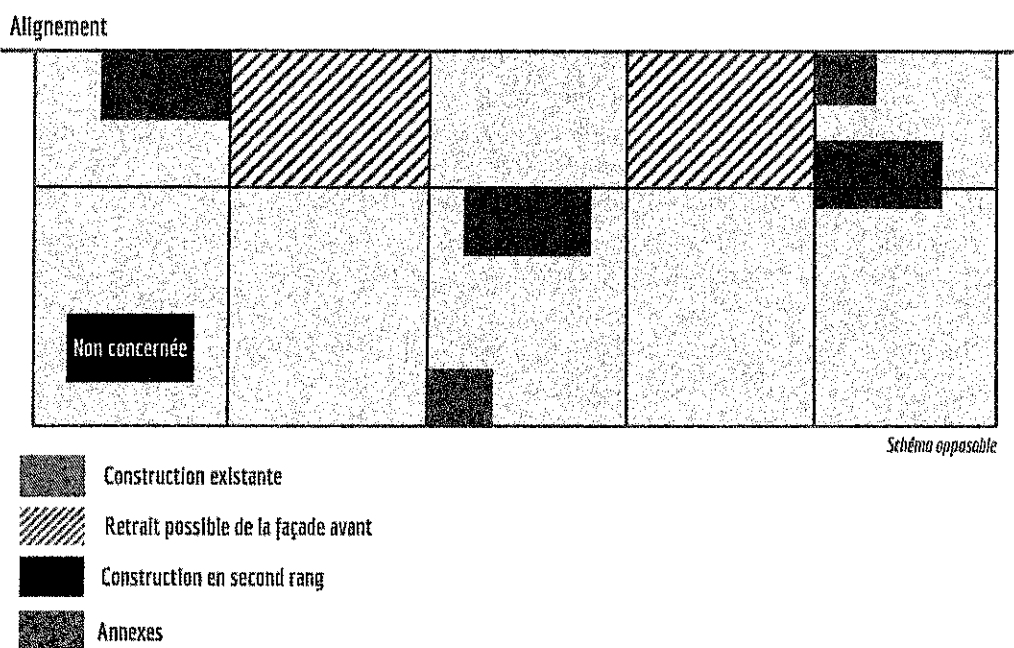
Dispositions générales

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement
- De l'alignement jusqu'au recul maximum des façades avant des constructions principales de premier rang présentes au sein de la séquence urbaine. Cette règle est conditionnée par l'intégration des constructions dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.



❖ Organisation de l'article

L'article 6 est entièrement modifié afin d'adapter les règles d'implantation au contexte local, comme repris dans la partie « Ajouts et modifications globales ».

❖ Modifications

Pour rappel, les dispositions actuelles de l'article U 6 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elles prévoient une règle d'implantation à l'alignement ou à 5 mètres de l'alignement avec plusieurs exceptions, notamment pour s'adapter à la topographie et la configuration du terrain, pour des raisons fonctionnelles et pour s'implanter en fonction des constructions existantes voisines.

- Tout d'abord, les notions de premier rang, second rang et séquence urbaine sont introduites dans l'article. Les constructions principales de second rang sont exclues de l'application des règles. L'intérêt est de ne pas contraindre les possibilités de bâtir en fond de jardin, en exploitant au maximum le foncier disponible et en favorisant la densification. Il s'agit ainsi de faciliter le développement de la commune et l'accueil de nouveaux ménages. Le règlement actuel le permettait dans les exceptions, sous réserve de l'accord de l'autorité. Néanmoins, ici, le souhait est de l'afficher clairement dans les principes.
- Les dispositions générales ont été totalement remaniées, afin d'unifier les règles, notamment pour les compositions urbaines hétéroclites (bâtiments en L). La règle de principe propose donc soit une implantation à l'alignement, soit dans les mêmes limites de retrait que les constructions existantes dans la séquence urbaine, conditionnée à une intégration au tissu urbain. Un schéma opposable accompagne la règle.

La règle initiale est supprimée (retrait à 0 ou 5 mètres), affichant la volonté d'harmoniser le cadre bâti et de renforcer la cohérence dans le développement de l'urbanisation à venir par respect des axes du PADD. Dans le même sens, le paragraphe sur les exceptions admises est supprimé.

La limite d'implantation de l'ensemble de la construction sur une distance de 40 m mesurés à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte est supprimée. Cette suppression permet d'éviter l'étalement urbain, en permettant la densification en second rang. De plus, certaines constructions existantes ne respectent pas cette règle des 40 m que ce soit pour la construction principale (cf figure 3) ou pour les annexes (cf figure 4). La règle peut passer soit par le règlement écrit et/ou graphique. Le règlement écrit venait contraindre les droits à construire en zone U. Il est souhaité construire sur l'ensemble de la partie située en zone constructible (U).

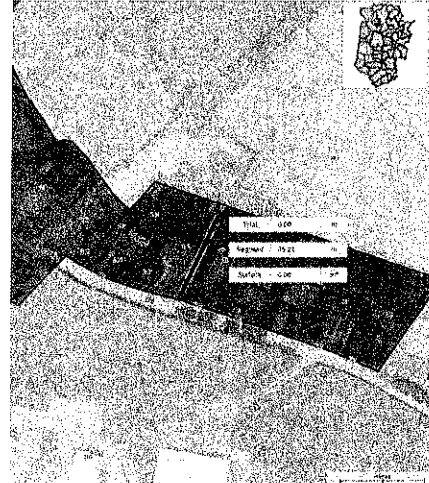


Figure 3 et 4 : Démonstration d'un corps de ferme et d'un abri de jardin ne respectant pas la règle des 40m


En effet, la séquence urbaine majoritairement présente dans la commune relative à l'ancien bâti, est variable et hétéroclite (le centre ancien comprend des bâtiments en forme de L de type fermette avec des avancées sur l'avant de la parcelle allant jusqu'à l'alignement). L'armature urbaine ne respecte donc pas un retrait strict de 5 mètres.

Seules les extensions urbaines récentes sont homogènes, avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

L'objectif est bien de permettre l'implantation de nouvelles constructions avec une forme urbaine en adéquation avec le contexte local et rural dans une volonté de densification de la trame urbaine existante. En effet, le but est ici d'affirmer la volonté de densifier l'urbanisation actuelle et d'éviter l'étalement urbain linéaire.



Figure 5 : Exemple de bâtiment en L jusqu'à l'alignement correspondant à la trame urbaine majoritaire du bâti existant du centre ancien, ne correspondant pas à la règle actuelle du retrait minimum de 5 mètres

 Extension urbaine récente représentant une exception et respectant la règle stricte des 5 mètres mais ne correspondant pas à la trame urbaine principale du tissu ancien

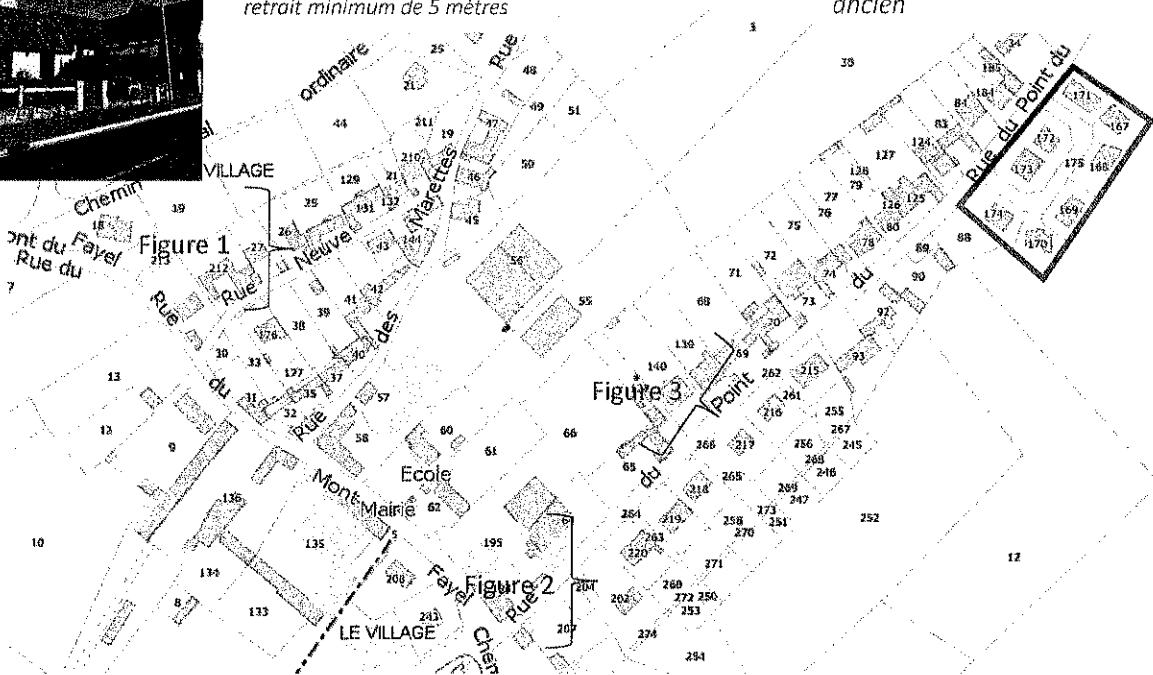




Figure 6 : Exemple d'alignement hétérogène avec un recul entre les constructions ne correspondant pas aux règles actuelles



Figure 7 : Exemple d'alignement homogène dans une séquence urbaine d'une extension urbaine récente, représentant l'exception correspondant aux règles actuelles dans un contexte hétérogène : cf plan : les constructions d'une part et d'autre d'une même rue ne représentent pas la même homogénéité

- Un paragraphe est ajouté sur les dispositions particulières afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune. Les annexes peuvent s'implanter à l'avant, à l'arrière mais également sur le côté des constructions. Les abris de jardin quant à eux, ne peuvent pas s'implanter sur l'avant des constructions, de par leurs caractères disparates.

Les ajustements portés aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont pour vocation d'optimiser le foncier en fonction de la séquence urbaine et permettent également d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation. De plus, les spécificités architecturales et paysagères sont mises en avant et prises en compte dans les règles de l'article, afin de valoriser le cadre de vie.

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

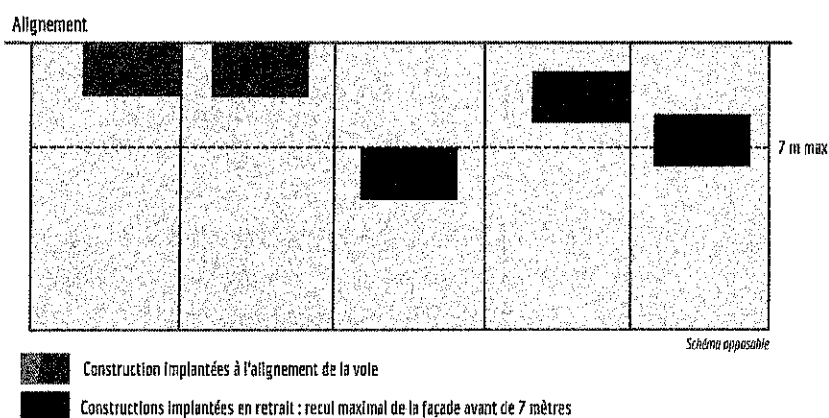
Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions générales

La façade avant des constructions principales de premier rang doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul compris entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Une variation d'implantation est préférable, afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune.



Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.

Les dispositions actuelles de l'article 1AU 6 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et prévoient une règle d'implantation à l'alignement ou à 5 mètres de l'alignement.

- De la même manière que pour la zone U, il est précisé que les constructions de second rang ne sont pas concernées par les présentes dispositions, ce qui entrevoit une ouverture vers l'harmonisation des zones U et AU pour la densification de la trame bâtie à moyen et long terme. Il est précisé que ces dispositions sont générales.
- La réécriture de l'article 6 de la zone AU modifie légèrement l'esprit qui lui avait été donné (qui à terme deviendra une zone U) : l'alignement ou le retrait compris entre 0 et 7 mètres par rapport à la voie avec mention de l'objectif de variation. Cette nouvelle règle permet d'avoir plusieurs possibilités d'implantation pour les constructions en zone 1AU, renforçant l'intention de variation d'implantation des constructions. Une règle moins flexible que pour la zone U est nécessaire, en effet les nouvelles constructions en extension de la trame urbaine (zone 1AU) ne sont pas toujours en mesure de se caler à la séquence urbaine. L'idée n'est pas d'avoir des maisons au centre des parcelles mais de privilégier la densification par les constructions de

second rang. Afin de ne pas avoir une trame urbaine homogène, la règle de 0 ou 5 mètres est supprimée. Le recul de 0 à 7m permet une variation d'implantation plus importante que la règle précédente, et permet de s'intégrer au tissu voisin.
Un schéma opposable agrmente la règle.

- Un paragraphe est ajouté aux dispositions particulières concernant les annexes qui sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant.

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions actuelles de l'article 7 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et prévoient une règle d'implantation sur les limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur avec des exceptions et des règles relatives à l'implantation avec marges d'isolement (relatives et absolues).

Avant modification

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.
2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives que :
 - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
 - b) pour s'appignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - c) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.

Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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 comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE U 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront quant à elles, respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

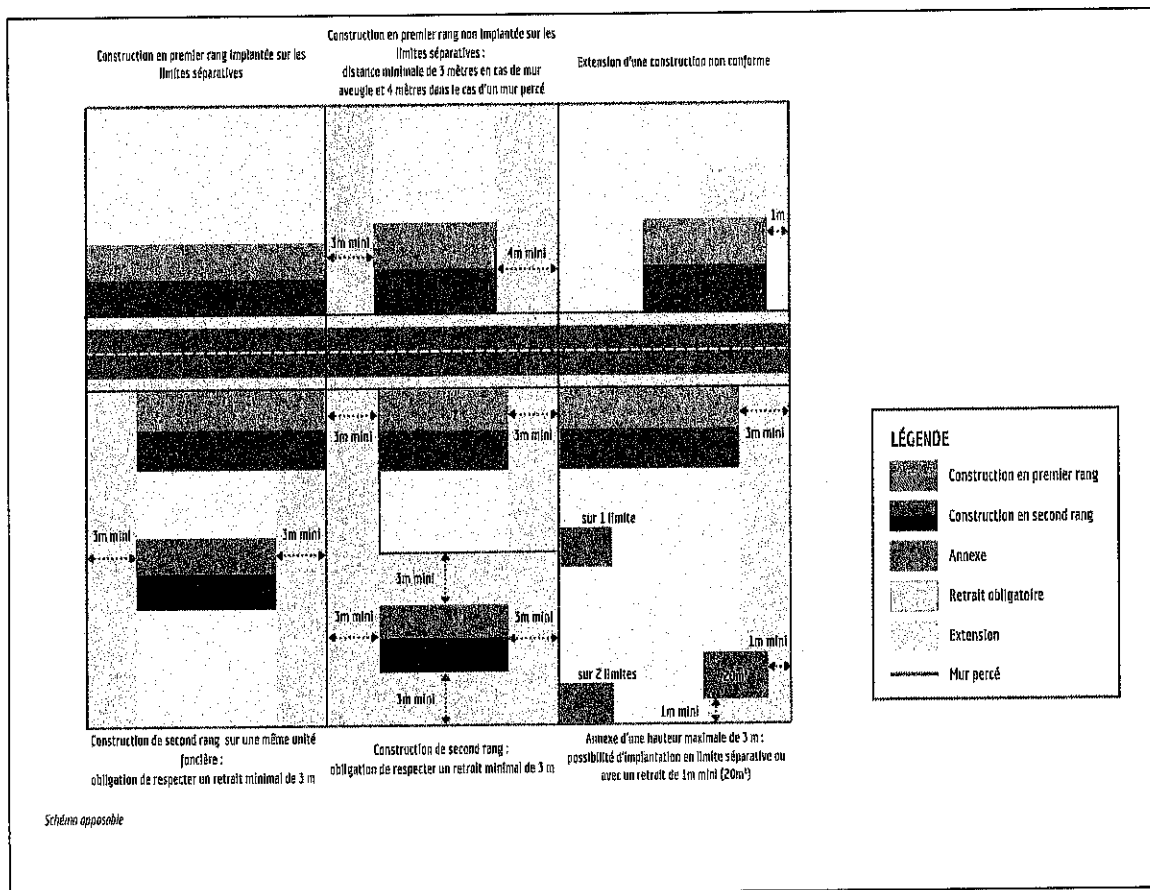
Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adosent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Constructions non conformes

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.



❖ Organisation de l'article

L'article 7 est réorganisé comme repris dans la partie « Ajout et modifications globales », afin de fluidifier la lecture et de permettre une meilleure compréhension des dispositions de principe et des exceptions.

❖ Modifications

Pour rappel, les dispositions actuelles de l'article U7 portent sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et prévoient plusieurs règles. Dans une première partie, les règles sur l'implantation sur les limites séparatives sont exposées (en fonction de la bande des 20m) et dans une seconde partie, on y retrouve les règles sur l'implantation avec marges d'isolement (marge d'isolement relative et marge d'isolement absolue) ainsi que des précisions sur les extensions et les annexes.

- L'article 7 se voit compléter par l'ajout des notions de lotissement et de lot. Il est spécifiquement mentionné que pour ces constructions, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non pas à l'unité foncière. Cet apport permet d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle, à savoir que les limites séparatives ne sont pas celles de l'unité foncière du lotissement mais bien des parcelles des lots.

- Les termes de constructions principales de premier et de second rang sont introduits, afin de pouvoir différencier les règles d'implantation en fonction du rang. Les nouveaux termes introduits permettent de simplifier et clarifier la règle.
- La nouvelle version, simplifiée, conserve le même sens en laissant la possibilité aux constructions principales de premier rang de s'implanter sur les limites séparatives, ou en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative en cas de mur aveugle et 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.
 - o Une précision est ajoutée sur l'implantation en limite séparative afin de clarifier le propos et d'être cohérent avec la suite de l'article.
 - o Cette disposition simplifie la lecture et permet de supprimer le paragraphe relatif à l'implantation avec marge d'isolement (relative et absolue) qui devient inutile. Il a été privilégié une distance de 3 m en cas de mur aveugle et 4m dans le cas d'un mur percé de baies, plus simple à appréhender.
 - o Cette modification permet de supprimer la règle relative à la bande maximum de 20 mètres de profondeur afin de simplifier la règle et de prendre en compte l'armature actuelle de la commune de Lefaux (cf. figure 8). Une nouvelle règle sera mise en place pour limiter les droits à construire sur les limites séparatives et les fonds de parcelle pour les constructions en second rang.

Cette modification des règles vient non seulement simplifier la règle quantitative, dans un seul et même paragraphe, mais permet aussi d'optimiser le foncier à exploiter en zone urbaine soit du fait d'une implantation en limite séparative, soit par la réduction de la distance d'implantation qui devient une simple marge d'isolement minimale supprimant la bande de 20m de profondeur. Cela permet plus de souplesse pour l'implantation des constructions en retrait tout en densifiant davantage le tissu urbain.

Par ailleurs, cette règle de 20m n'est pas adaptée au contexte urbain bâti, en effet de nombreuses constructions sur la commune de Lefaux, sont implantées à plus de 20 mètres. Cette règle ne permet pas non plus la densification puisqu'elle n'est pas propice à la division parcellaire. Il est donc nécessaire de réécrire la règle afin de l'adapter au cadre urbain existant, de la simplifier et d'encourager la densification urbaine.

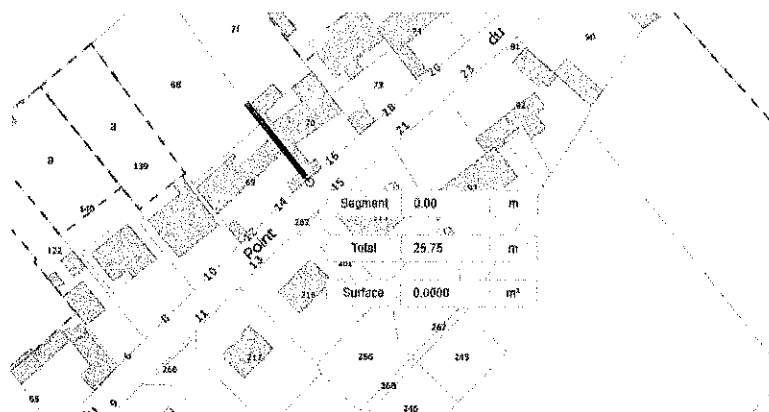


Figure 8 : Exemple d'implantation en limite séparative ne respectant pas la règle actuelle de la bande maximum de 20 mètres de profondeur

- Concernant les constructions principales situées en second rang, une marge d'isolement minimale de 3 mètres est fixée. Cette disposition permet d'instaurer un ordonnancement et une organisation minimale sur les arrières des zones urbaines, sans contrevenir à la densification. La règle suit la logique de celle imposée aux constructions en front à rue, tout en interdisant l'implantation en limite séparative et en fond de parcelle.
- La partie relative aux dispositions particulières porte d'abord sur les annexes afin d'apporter plus de lisibilité au règlement. La règle d'implantation des annexes au-delà de la bande des 20 mètres est supprimée. L'objectif étant de gagner en souplesse sur l'implantation des annexes au vue de l'armature urbaine hétéroclite et-d'harmoniser la règle à la réalité de la composition urbaine.
- Les règles d'implantations des annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres sur les limites séparatives est maintenue tout en étant simplifiée, tout comme la règle permettant de s'adosser sur un mur voisin d'hauteur semblable. Il a été ajouté une règle de marge d'isolement d'1m pour les annexes de moins de 20 m² et de moins de 3 m de hauteur permettant d'introduire une souplesse. Cette règle sera principalement utilisée pour les abris de jardin dont l'implantation à un minimum d'un m des limites est plus adaptée, notamment pour une question d'entretien. La hauteur de 3m est faible et n'engendre aucune nuisance, de plus, les annexes présentant une hauteur maximale de 3m ne dépasseront que d'1 m les clôtures les plus hautes garantissant un impact moindre dans le paysage. Les annexes non représentées dans les dispositions particulières devront respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
- Le paragraphe sur les dispositions particulières qui porte sur les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles, n'est pas modifié et prévoit qu'elles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

Un schéma opposable agrémenté l'ensemble des règles.

Les ajustements de l'article permettent de favoriser un développement urbain concentré en limitant le développement linéaire grâce à l'insertion de la notion de constructions principales de second rang. Les évolutions des dispositions visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux dans un objectif de valorisation du cadre de vie.

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'écriture de l'article 7 de la zone 1UA est identique à celle de la zone U compte tenu de l'objectif d'apporter de la lisibilité dans la compréhension mais aussi de la souplesse dans la pratique pour des zones qui formeront le tissu urbain.

Toutefois, la mention portant sur les travaux réalisés sur des constructions existantes dans les « dispositions particulières » est supprimée considérant qu'il n'y a pas d'existant dans la zone à urbaniser.

Avant modification

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I – Implantation sur les limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées sur limite séparative que si elles ne dépassent pas 4m de hauteur au droit de la limite séparative.

II - Implantation avec marges d'isolement

Marge d'isolement relative :

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 comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies éclairant des pièces habitables ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

Projet de modification

ARTICLE 1AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle.

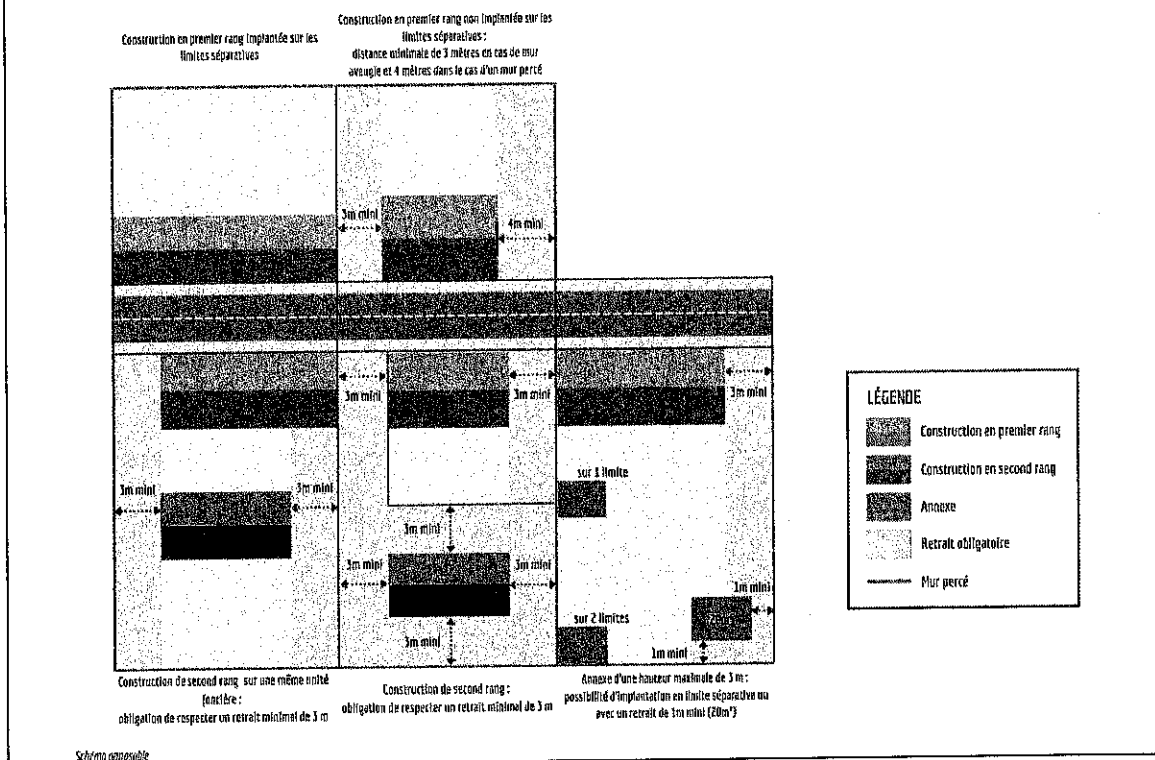
Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut, sans limite de surface ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adossent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.



ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article 8 régleme nte l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cette disposition est supprimée. Il est rappelé qu'il n'est pas imposé de régleme nter tous les articles.

Avant modification

ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation. Toutefois, une distance inférieure sera admise pour les annexes.

Projet de modification

ARTICLE U, 1AU et Nh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non régleme nté.

L'objectif est d'octroyer plus de souplesse dans les possibilités d'implanter des constructions sur une même parcelle, afin de favoriser la densification des terrains en zone urbaine.

Le respect des règles de sécurité et de salubrité n'est pas empêché par la suppression des dispositions de l'article 8 pour les zones U, 1AU et Nh.

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La nouvelle écriture de l'article 8 de la zone A est identique à celle de la zone U, 1AU et Nh, elle n'est pas régleme ntée, afin d'apporter de la souplesse dans la pratique pour des zones qui forme le tissu urbain.

Avant modification

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Projet de modification

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U et 1AU 09 - EMPRISE AU SOL

L'article 9 porte sur la surface maximum de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Avant modification

ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Projet de modification

ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Le PADD de la commune de Lefaux se divise en trois axes :

- Assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie ;
- Préserver un environnement de qualité.

Le premier axe « assurer le développement maîtrisé de l'urbanisation » s'articule autour de plusieurs orientations :

- Favoriser un développement urbain concentré ;
- Limiter le développement linéaire ;
- Permettre la reconversion et la valorisation des bâtiments de qualité ;
- Permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole.

La commune de Lefaux représente une bonne opportunité de développement, l'utilisation des dents creuses et de la division parcellaire de la commune permet de densifier l'habitat de manière très limitée, de limiter l'étalement urbain de façon linéaire en privilégiant le développement concentrique.

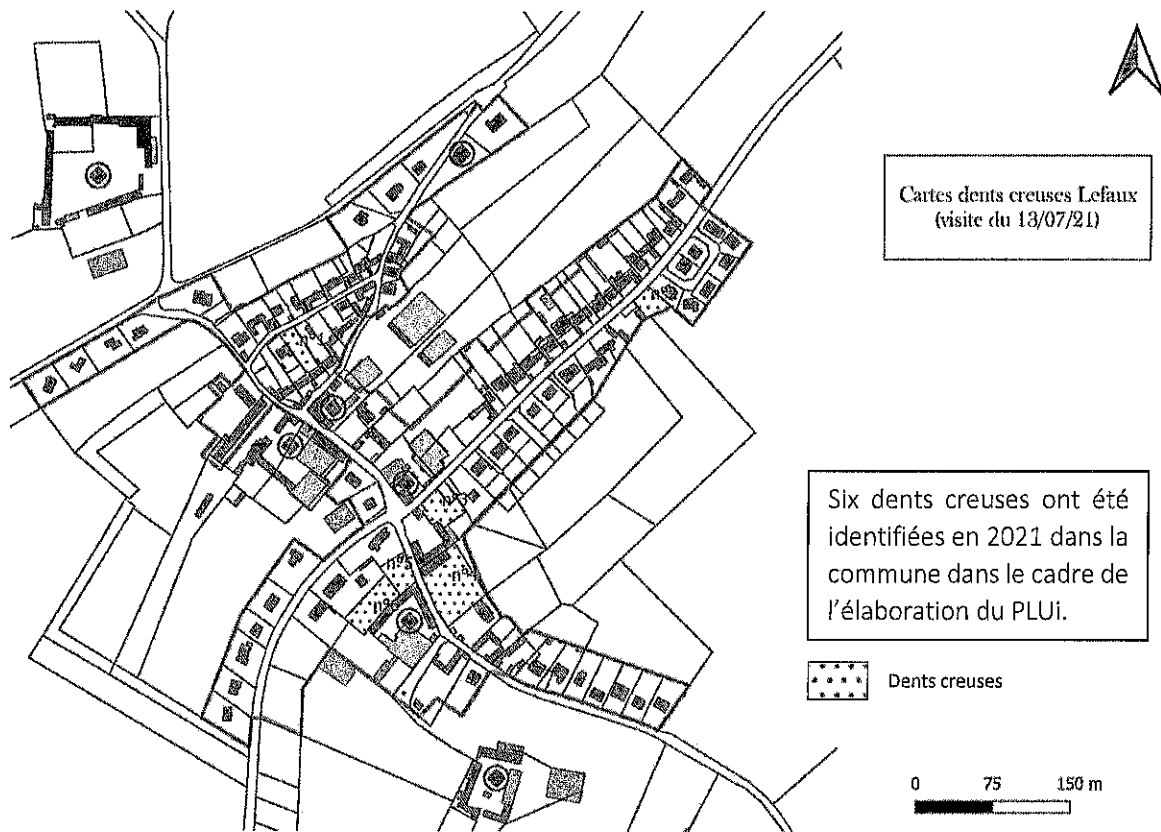


Figure 9 : Dents creuses de la commune de Lefaux (Identifiées en 2021 lors de l'élaboration du PLUi)

C'est pourquoi, la réécriture de l'article 9 du règlement relatif à l'emprise au sol permet de renforcer le développement urbain et la densification de la commune. Le passage d'une emprise au sol maximum de 30% à 40% permet de concilier le développement du village tout en maintenant le respect du cadre de vie et de l'environnement. Cette réécriture permet de renforcer les ambitions inscrites dans le PADD. Par ailleurs, les autres règles du PLU permettent de garantir la préservation du cadre de vie.

De plus, l'article pour la zone N et Nh limite l'emprise au sol à 30% maximum de la surface de l'unité foncière. Il est pertinent que la zone N et Nh ait une emprise au sol moins importante que la zone U et 1AU.

Cette réécriture vaut pour les dispositions de l'article 9 relatif aux zones U et aux zones 1AU.

ARTICLE U et 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 de la zone 1AU est identique à celle effectuée pour la zone U.

La règle actuelle prévoit des dispositions différentes suivant la qualification et l'usage des constructions avec une règle pour les combles aménageables des constructions à usage d'habitation et une hauteur de 12 mètres au faitage pour les autres constructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Avant modification

ARTICLE U et 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faitage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faitage.

Projet de modification

ARTICLE U et 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faitage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

Afin de permettre une meilleure compréhension quant à la distinction des règles relatives aux constructions à usage d'habitations et des autres constructions, l'article 10 est adapté en deux paragraphes.

Le premier paragraphe comprend les points suivants :

❖ **Niveaux des constructions à usage d'habitation**

La disposition précise désormais que les constructions à usage d'habitation sont limitées à deux niveaux. Ainsi, la règle relative au second niveau s'inscrivant dans les combles aménageables est supprimée, tout comme celle prescrivant qu'il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble. Il est précisé que la hauteur des constructions est calculée à partir du niveau naturel de la voirie.

Une précision sur les sous-sols est ajoutée. Les sous-sols en dessous du terrain naturel n'est pas considéré comme un niveau. Les sous-sols sont interdits en axe de ruissellement ou zones à enjeux.

Une règle est apportée concernant les toitures à faible pentes non aménagées et non aménageables qui ne sont pas considérées comme des niveaux afin de permettre une architecture plus contemporaine tout en encadrant la notion de hauteur de la manière la plus juste.

❖ **Constructions autres que celles à usage d'habitation**

Une précision est apportée concernant la hauteur des autres constructions.

❖ **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**

La règle n'est pas modifiée.

Le deuxième paragraphe comprend :

❖ **Règle concernant les dispositions particulières**

Une exception est créée afin de ne pas appliquer les règles reprises ci-dessus pour les équipements d'infrastructures. L'article 10 régit la hauteur des constructions. Les équipements d'infrastructures ne sont pas considérés comme étant des constructions. Toutefois, il peut être utile de préciser ce point.

Les évolutions des dispositions concernant la hauteur visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux, de manière à préserver et valoriser le cadre de vie.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 en zone A, reprend les adaptations écrites pour la zone U et 1AU.

Avant modification

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

Projet de modification

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE N et Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 10 portant sur la hauteur des constructions est réécrit afin d'être simplifié et complété. L'adaptation de l'article 10 en zone N et Nh, reprend les adaptations écrites pour la zone U, 1AU et A.

Avant modification

ARTICLE N et Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur du comble.

Pour les autres constructions :

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Projet de modification

ARTICLE N et Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les adaptations portées à l'article 11 ont pour but d'assurer la cohérence urbaine depuis la volumétrie jusqu'à l'aspect du bâti.

Les apports à l'article 11 ont pour objectif de permettre un développement en cohérence avec les enjeux urbains contemporains et les nouvelles volontés des pétitionnaires de développer des projets architecturaux qualitatifs et respectueux de l'environnement.

Les adaptations portées à l'article 11 des zones U, 1AU, A et Nh sont identiques. La volonté est d'assurer la cohérence urbaine depuis la volumétrie jusqu'à l'aspect du bâti pour ces zones formant la partie urbanisée de la commune.

Avant modification

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d’un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- l’utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- 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 à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés 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 revêtement.

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d’aspect et de volume respectant l’environnement.

Matériaux

Pour les constructions à usage d’habitation :

Les murs seront de préférence traités en enduit de teintes claires. Les soubassements de teinte différente sont admis.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les bâtiments à usage d’activités ou d’entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l’environnement immédiate et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l’ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont recommandés les combles à 2 pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, des pentes de toiture inférieures et les toitures terrasse sont admises pour les annexes et les extensions ou pour la réalisation de toitures végétalisées.

En couverture, il est recommandé d'utiliser la teinte rouge orangée. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé qu'ils soient d'un ton mat et qu'ils s'intègrent à l'architecture.

Projet de modification

ARTICLE U, 1AU, A et Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

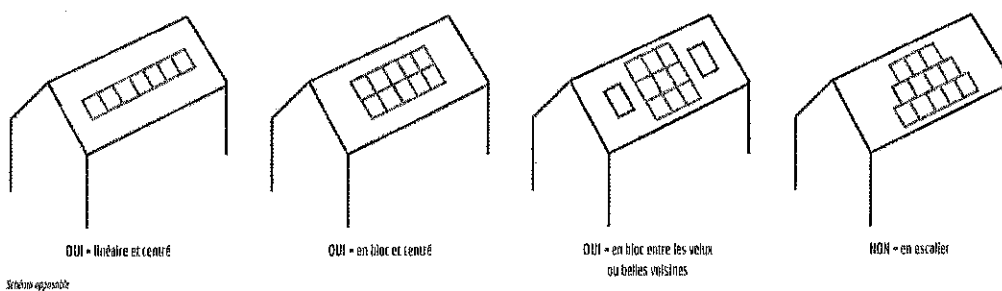
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les imitations de matériaux,
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés 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 revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition

(totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

❖ Restructuration de l'article

Afin de permettre une meilleure lisibilité et une séparation entre les dispositions relatives aux façades, et celles relatives aux toitures ou aux clôtures, l'article est réajusté dans sa structure :

- Une sous-partie relative aux formes de façades reprend les conditions d'harmonie de l'ancienne règle. Le paragraphe relatif aux façades est créé et structuré en deux sous-parties : volumétrie et matériaux.
- La sous-partie relative aux toitures est structurée en deux sous-parties : formes, couleurs et matériaux.
- La sous-partie relative aux clôtures est restructurée de façon à différencier les clôtures en façade sur voirie et celles implantées en limites séparatives.

Le paragraphe sur les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement, est supprimé et remplacé par un paragraphe en début d'article, permettant d'actualiser les propos. Un schéma non opposable est annexé au paragraphe, afin d'illustrer la règle.

De plus, un paragraphe permettant de réglementer les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 est ajouté, il permet de de préserver et de mettre en valeur l'architecture d'origine des bâtiments.

❖ Façades

Les dispositions actuelles sur la volumétrie restent inchangées.

Pour la partie sur les matériaux, les règles sont modifiées et complétées dans une logique d'assouplissement et de précision de la règle actuelle. L'objectif est de faire évoluer le règlement, en prenant en compte les évolutions de style architectural (cf. figure 11) mais aussi de permettre une évolution ainsi qu'une adaptation des matériaux et des couleurs par rapport aux demandes des pétitionnaires tout en respectant le cadre bâti existant.

Le bâti communal n'est d'ailleurs pas conforme à la règle dans le sens où il est composé de nombreux bâtiments en briques. La règle actuelle laisse penser que seul l'enduit est autorisé. Il est entendu que les bâtiments en briques sont constitutifs de l'architecture rurale. Ces derniers sont par conséquent autorisés. L'article est précisé en ce sens.

La règle permet désormais d'utiliser des éléments bi-matériaux ainsi que des coloris différents sur les façades à condition de s'intégrer avec le cadre bâti existant.

Une règle sur les sous-sols est ajoutée afin d'éviter d'avoir des sous-sols en matériaux brut, qui s'harmonise avec la construction principale.

Il est spécifié que les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites afin de ne laisser aucune erreur d'interprétation possible

Une règle pour les annexes et les extensions est ajoutée.



Figure 10 : Exemple de murs avec enduit en teintes claires et des touches plus foncées afin de créer un rythme



Figure 11 : Exemple de mur en matériaux exploités dans la teinte naturelle



Figure 12 : Exemple d'un sous-sol qui n'est pas traité en harmonie avec l'habitation

❖ Toitures

Les dispositions relatives aux toitures prévoyant des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30 et 60 degrés par rapport à l'horizontale sont simplifiées, notamment par la suppression des règles de pentes. L'objectif est de permettre les projets architecturaux qualitatifs et la prise en compte de l'environnement urbain par l'intégration du projet dans le contexte bâti. L'assouplissement de la règle permet d'octroyer plus de liberté aux pétitionnaires pour admettre de nouvelles formes (toitures plates partielle ou non, extension simplifiée pour les zones U, pergola, etc.). L'obligation pour les porteurs de projet sera d'intégrer la construction nouvelle ou les travaux sur l'existant dans le site.

Un premier paragraphe précise que pour les constructions principales la couleur à utiliser en toiture pour l'installation des tuiles doit être rouge orangée. Cette nouvelle règle vient clarifier le propos, et ne laisse plus de place à la recommandation.

Un paragraphe est ajouté pour les annexes à faible pente, lequel précise que celles-ci devront avoir une toiture en harmonie avec l'habitation. L'aspect des toitures des annexes n'était pas réglementé, ce paragraphe permet d'imposer une toiture harmonieuse avec l'habitation, pour une meilleure intégration dans l'environnement. Les matériaux translucides (autre qu'une menuiserie) sont autorisés sur les vérandas, les serres ou encore les pergolas.

Un paragraphe est ajouté pour les toitures des bâtiments publics qui ne sont pas réglementés afin de permettre la conservation du caractère historique de certains bâtiments ou de permettre aux bâtiments publics d'avoir une identité propre et marquée.

Les adaptations sont particulièrement portées sur les aspects, afin de faire évoluer les règles dans une logique d'assouplissement, d'adaptation aux architectures contemporaines et d'intégration paysagère en vue de valoriser le cadre de vie des pétitionnaires.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Actuellement l'article 11 de la zone N n'est pas réglementé. La reconstruction après sinistre et la rénovation n'est donc soumise à aucune règle sur l'aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords. Afin d'unifier le tissu urbain, il est nécessaire de réglementer l'article 11 de la zone N.

Avant modification

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Après modification

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

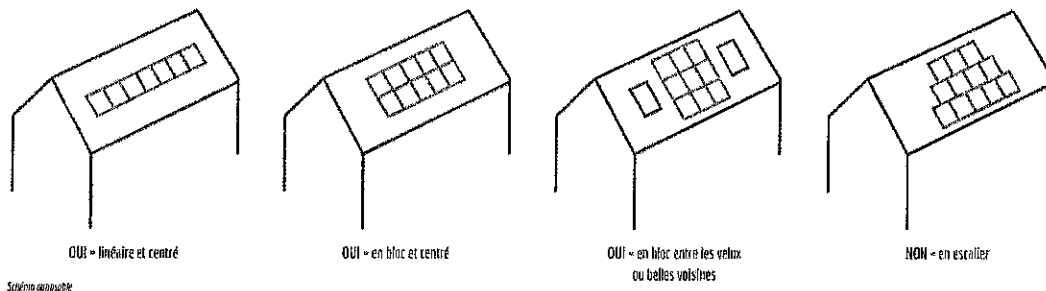
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région,
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les imitations de matériaux,
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune,
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires,

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés 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 revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

c) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

d) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

c) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

d) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Aucun changement n'est apporté à l'article 12, pour l'ensemble des zones du règlement.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucun changement n'est apporté à l'article 13, pour l'ensemble des zones du règlement.

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ». Les dispositions de cet article sont caduques et nécessitent d'être supprimées. Il s'agit d'une correction de forme du règlement. Cette correction est étendue aux autres zones du règlement pour plus de cohérence.

Avant modification

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Projet de modification

ARTICLE U, 1AU, A, N et Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

3ème Partie : Impact du projet

I. Compatibilité avec le PADD

La procédure de modification de droit commun ne doit pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme en vigueur de manière significative, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne doit pas déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.

Le projet d'aménagement et de développement durable décline trois objectifs majeurs :

- 1- Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation
- 2- Préserver et valoriser le cadre de vie
- 3- Préserver un environnement de qualité

Parmi les objectifs du projet de territoire, peuvent notamment être cités :

PADD du Plan Local d'Urbanisme de Lefaux	
Objectifs	Compatibilité
Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation	
Volonté de favoriser un développement urbain concentré en limitant le développement linéaire : permettre la reconversion et la valorisation des bâtiments de qualité et permettre un développement en cohérence avec l'activité agricole : combler le tissu urbain existant, renforcer le centre bourg par la création de zones de développement...	Article 6, 7, 8, 10 - Densification en 2 nd rang peu contraint (marge d'isolement en limite séparative) afin d'encourager les divisions parcellaires. - Règles d'implantation plus lisibles : optimisation du foncier en fonction de la séquence urbaine (contexte bâti), marge d'isolement réduite en limite séparative, absence de marge d'isolement quantitative sur une même propriété. Les ajustements portés aux règles d'implantation offrent des opportunités de densification de la trame urbaine et l'amélioration du bâti grâce à des marges d'isolement moins contraignantes.
Préserver et valoriser le cadre de vie	
Volonté d'améliorer et de préserver les équipements, d'améliorer la lisibilité et la hiérarchie des voies, de protéger le patrimoine architectural et identitaire et de préserver l'ambiance paysagère.	Article 6, 7, 8, 10 - Introduction de la notion de « séquence urbaine » pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

<p>Donc prendre en compte les spécificités de l'architecture locale de Lefaux, les formes, les matériaux et leurs couleurs, afin de les intégrer dans le règlement du PLU, pour veiller à leur préservation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cadrage des règles d'implantation relatives aux annexes. - Complément de règle précisant ce qui est comptabilisé comme niveau pour une construction. <p>Les évolutions des dispositions concernant la volumétrie et l'implantation visent à rendre le tissu urbain plus cohérent et plus harmonieux. Les règles offrent un choix qui permet d'entretenir le tissu urbain tel qu'il évolue (séquence urbaine), en intégrant plus de souplesse.</p> <p>Article 11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales / annexes / extensions : assouplissement relatif aux matériaux admis par exception (approche intégrée, architecture contemporaine) - Toitures : adaptation aux architectures contemporaines (construction en toiture plate), assouplissement des règles (possibilité d'extension/annexes avec toiture en double pente ou plate) <p>Une adaptation est particulièrement portée sur l'aspect afin de faire évoluer les règles. Permettant l'émergence de projets plus qualitatifs ou aux styles architecturaux plus contemporains.</p>
--	---

Le PADD est très globalisant et n'affiche aucune mesure particulière qui pourrait être en contradiction avec les ajustements souhaités. Au contraire, ces derniers s'inscrivent dans une nécessité de prendre en compte l'évolution urbaine du territoire n'ayant aucun impact négatif sur le PADD.

II. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de modification en objet ne génère pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel à vocation d'habitat ou d'activités. Les évolutions portées consistent notamment à s'adapter aux évolutions qu'a connu le tissu urbain, par l'adaptation des règles relatives au cadre de vie urbain : aspects, implantations, matériaux.

Les modifications portées au règlement écrit peuvent dans une certaine mesure contribuer à la densification de la trame urbanisée des zones U et 1AU, particulièrement les fonds de parcelles où l'objectif aujourd'hui est d'encourager à optimiser ces gisements fonciers localisés dans les parties urbanisées.

❖ Sur l'agriculture

En ce qui concerne la zone A, seulement 2 articles du règlement sont modifiés, l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété et l'article concernant la hauteur des constructions.

En cas de reconstruction, d'extension ou de rénovation, la modification des articles 8 et 10, permet d'uniformiser les constructions avec les autres zones de la commune.

Les modifications n'entraînent aucun impact sur l'agriculture.

❖ Sur le paysage

Les évolutions portées au règlement sont favorables au cadre de vie urbain puisqu'il s'agit de s'adapter aux évolutions que la trame urbaine a connu jusqu'à aujourd'hui. Les adaptations réglementaires offrent plus de cohérence vis-à-vis de l'implantation du bâti pour un paysage urbain harmonieux, et apportant plus de souplesse dans les règles d'aspect.

Les dispositions relatives sont ainsi assouplies, et permettent de diversifier les gammes architecturales, tout en conservant la cohérence pré établie.

La notion de séquence urbaine vient renforcer l'intérêt vis-à-vis de la thématique paysagère.

Les nouvelles dispositions viennent renforcer le caractère rural de la commune, la préservation du cadre bâti ainsi qu'une meilleure intégration paysagère, permettant une meilleure compatibilité avec le PADD. Il n'y a pas d'impact négatif sur le paysage.

❖ Biodiversité et continuités écologiques

Il n'y a pas d'impact sur la thématique.

❖ Prise en compte des risques

Le territoire n'est pas soumis aux risques, Il n'y a donc pas d'impact quant à la thématique des risques.

Eu égard à la teneur des évolutions du règlement, et considérant que celles-ci portent sur l'ensemble des zones du règlement, les modifications projetées ne présentent pas d'impact négatif sur l'environnement.

Mémoire en réponse – Modification PLU Lefaux

Permanence n°1 : lundi 03 mars 2025

N° Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
1	Gentil, Frédéric	« Demande si la modification du PLU concerne les clôtures car il a l'intention d'en mettre suite à la dégradation de la haie existante, vieillissante »
Remarque CE		L'article 11 concernant l'Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, du projet de modification du Plu n'apporte aucune modification quant au paragraphe de « clôtures ».
Réponse CA2BM		Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU.
2	Fourdinier, Maurice	« Demande à ce que la parcelle 155, dont il est propriétaire soit en terrain constructible car elle se situe à la 181 ; une maison est construite sur celle-ci et donc le réseau public peut être pris à cet endroit. Je demande aussi, dans la mesure que le réseau se prolonge jusqu'à la parcelle 154 dont je suis aussi propriétaire. Ces deux parcelles sont bornées et sont « front à rue », en bordure du CD 148. »
Remarque CE		L'enquête publique concerne la modification du PLU mais pas le plan de zonage. La demande concernant le réseau n'entre pas non plus dans le projet de la modification du PLU de la commune de Lefaux.
Réponse CA2BM		Ces demandes ne concernent pas l'objet de la modification du PLU. Elles pourront toutefois être inscrites sur le registre du PLU de la CA2BM.

Mémoire en réponse – Modification PLU Lefaux

Permanence n°2 : mardi 14 mars 2025

N° Registre Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
3	Descamps, Didier	<p>« J'émeets un avis favorable au plu aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il faut positionner le plancher bas du rez-de-chaussée de +/- 0,00 à + 0,30m minimum de l'axe de la chaussée qui désert l'accès à cette nouvelle construction. Pour des terrains en contre - bas, relever le plancher +/- 0,00 de façon à ne pas avoir des eaux de ruissellement venant des fonds supérieurs contrarier l'habitation. * Maintien des eaux pluviales sur le terrain (puits filtrant à selon la nature du sol et la quantité d'eau à recevoir) * Maintien des parcelles de 700 m2 à la vente (pour problème de voisinage) * Attention au 1^{er} rang et 2eme rang ; vis-à-vis conflictuel !!! entretien accès servitude qui fait quoi ? Il faut l'inscrire au permis de construire. * Entretien des vieux bâtiments (murs, toitures, gouttières, trottoirs), propriétaires qui ne font rien pour entretenir. Que peut faire la commune ? »
Remarque CE		<p>Il est judiciaire, que la demande de permis de construire de constructions futures à usage d'habitation, pourraient faire l'objet d'une étude approfondie en tenant compte d'un plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Lefaux, défini dans le projet de la présente enquête.</p> <p>Les dispositions générales de l'article U7 du projet de la modification du PLU répondent à l'interrogation de l'observation 3.</p>
Réponse CA2BM		<ul style="list-style-type: none"> - Une règle sur la hauteur du plancher du rdc sera ajoutée après enquête publique : « Dans les zones couvertes par le PPRI, des préconisations particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des biens et des personnes ». - L'article 4 du PLU vient déjà réglementer les eaux pluviales sur le terrain. - Les dispositions de l'article 5 réglementant la superficie minimale des terrains constructibles sont caduques au regard de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué dite « Loi Alur ». C'est pourquoi cette règle est supprimée. Toutefois l'article 9 vient réglementer l'emprise au sol des constructions à 40% maximum de l'unité foncière.
4	Têtu, Daniel	<p>« Il serait souhaitable qu'une borne incendie soit installée à l'extrémité de la rue de la Tour (côté Tour) pour permettre la construction d'habitations sur les dernières parcelles constructibles (parcelles AB 152).</p> <p>- J'aimerais aussi qu'un trottoir soit construit car il n'est pas facile d'enlever les ordures dans les caillasses, pour l'ensemble des constructions de ce côté de la chaussée. »</p>
Remarque CE		<p>Ces remarques ne portent pas sur le projet de la modification du PLU mais pourraient être prises en compte par la mairie.</p>
Réponse CA2BM		<p>Ces demandes ne concernent pas l'objet de la modification du PLU.</p>

Mémoire en réponse – Modification PLU Lefaux

Permanence n° 2 : samedi 22 mars 2025

N° Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
5	Le Vasseur, Didier	« Voudrait savoir si l'enquête publique concerne la modification du plan de zonage car il voudrait savoir si des parcelles dont il est propriétaire, actuellement agricoles pourront devenir constructibles. Il a transmis un courrier à la Ca2bm le 18 novembre 2024 concernant l'élaboration d'un Pluih. Il l'a d'ailleurs rédigé dans le cadre de la concertation du public concernant la parcelle 100 »
Remarque CE		Cette observation ne concerne pas le présent projet de la modification du Plu de la commune de Lefaux.
Réponse CA2BM		Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. Le courrier a bien été inscrit sur le registre du PLU-H de la commune de Lefaux.
6	Descharles, Jean-françois & Catherine	« Le 6 novembre 2023, dans la matinée, un torrent de boue est arrivé des champs du côté de Frencq. Il a suivi la route et est entré dans le lotissement pour ressortir au niveau de notre habitation, puisque celui-ci est en forme de « fer à cheval ». Nous avons été obligés de placer des boudins de sable. Néanmoins, le courant a été moins fort, car en 2021 ou 2022, nous avions eu la même inondation et la Ca2bm a installé, à l'entrée du village, côté lotissement, un avaloir pour réduire le débit de l'eau venant des champs. Mais il serait nécessaire de faire des travaux en amont pour faire contourner ce torrent. Nous ne vivons plus sereinement à chaque fois qu'il se met à pleuvoir. Les boudins de sable sont toujours installés. Nous avons été obligés de modifier notre entrée de la propriété, qui a été acceptée par la Ca2Bm afin de pouvoir construire un mur pour éviter que l'eau n'entre dans la maison. Ces travaux, très coûteux, nous engagent, mais nous voulons vivre sereinement, sans être stressés à l'arrivée de chaque pluie. C'est dommage d'être obligé de construire un mur alors que l'on demande de respecter l'environnement par des haies naturelles. »
Remarque CE		Comme pour l'observation 3, le plan de prévention des risques inondation étant opposable aux documents d'urbanisme, la mairie de Lefaux devra le prendre en compte dans les permis de construire. Poursuivant ce même sujet, serait-il souhaitable de prévoir un aménagement à l'entrée du village afin de limiter le ruissellement important des eaux provenant des champs, qui provoque régulièrement des inondations dans les habitations ? Après plusieurs épisodes similaires, les habitants vivent chaque épisode pluvieux avec inquiétude.
Réponse CA2BM		Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. Les préventions des risques est de prérogatives de l'Etat. C'est un ce sens, qu'un nouveau PAC vient de nous être portée à connaissance. Ce dernier prévoit des prescriptions ou des règles d'inconstructibilité. Les ouvrages de prévention ne sont pas liés au PLU.

Mémoire en réponse – Modification PLU Lefaux

Permanence n°3 : samedi 22 mars 2025

N° Registre Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
7	Douchet, Pierre	« Peut-on construire des maisons « cubiques » à toit plat ou à faible pente ? Quel est le pourcentage maximum ? Peut-on utiliser des couleurs de couverture de toit différentes du rouge orangé. Cette dernière question est pour l'harmonisation architecturale avec l'église, le château et la gentilhommière qui ont des toitures de couleur grise. »
Remarque CE		Les articles N10 & NH 11 –Hauteur des constructions et aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords répond à ces questions dans le paragraphe « Toitures »
Réponse CA2BM		La pente de la toiture n'est pas réglementée, il est donc possible de construire des maisons cubiques à toit plat, mais attention, la construction devra s'intégrer au tissu urbain environnant. En cas d'installation de tuiles, elles devront être de teinte rouge orangé.
Permanence n°4 : vendredi 04 avril 2025		
N° Registre Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
8	Descamps, Didier	« Le sujet des plantations des haies dans la parcelle de propriétaire ; il faut planter à 0,80 mètre de la limite de propriété pour laisse la place de 0.50 mètre à l'entretien de la haie en évitant d'abîmer le grillage du voisin.
Remarque CE		Les plantations de séparations de propriétés sont incluses dans l'article U11 de l'actuel PLU, les clôtures ne font l'objet d'aucune attention dans le projet de la modification du PLU.
Réponse CA2BM		Non concerné par la modification

Accusé de réception Ministère de l'Énergie
 06210006902020052025-17010101
 Accusé certifié réception
 Réception par préprocédure : 28/05/2025
 Publication : 28/05/2025

