




# 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

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

## 1<sup>ERE</sup> Partie : CONTEXTE DE L'ETUDE

### 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 allégée.

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 km<sup>2</sup> pour une densité de population d'environ 160,7 habitants au km<sup>2</sup>, ce qui en fait un territoire globalement rural à l'identité agricole prononcée.

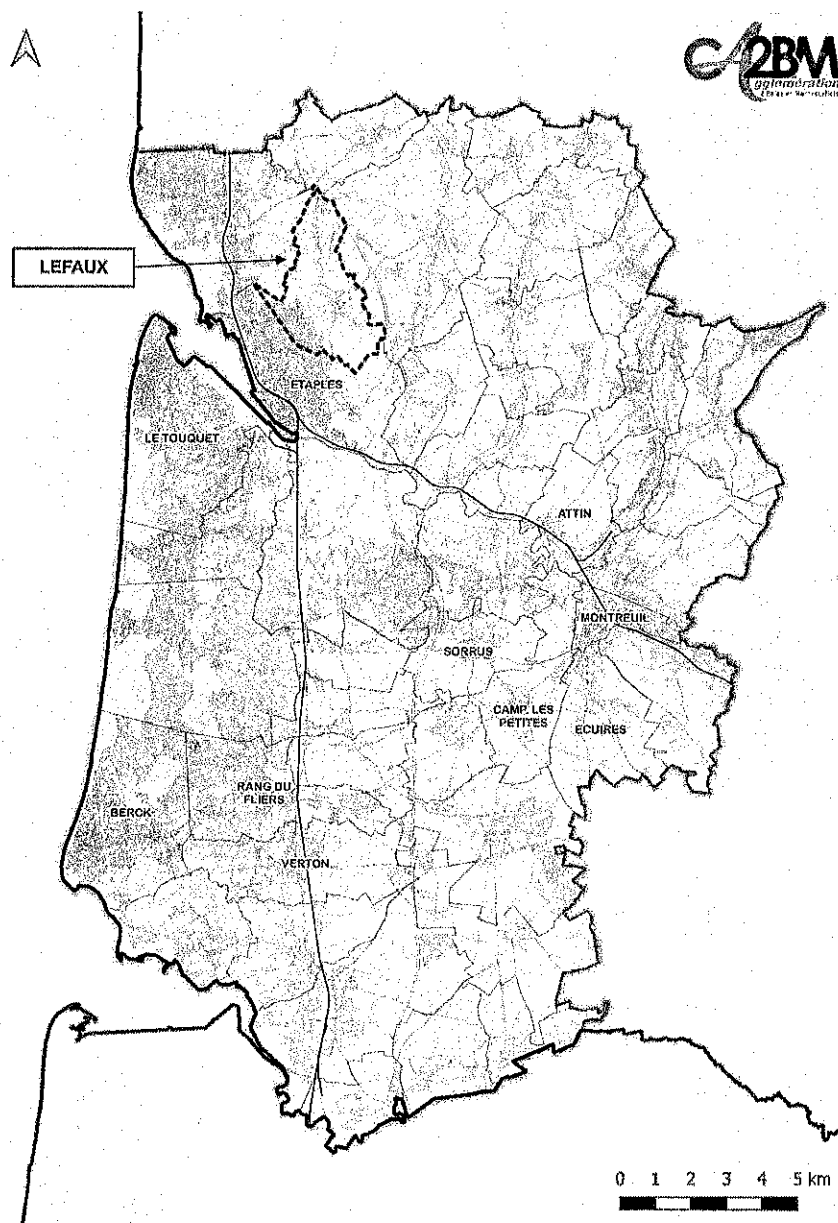


Figure 1 : Représentation de la commune de Lefaux au sein de la CA2BM

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.

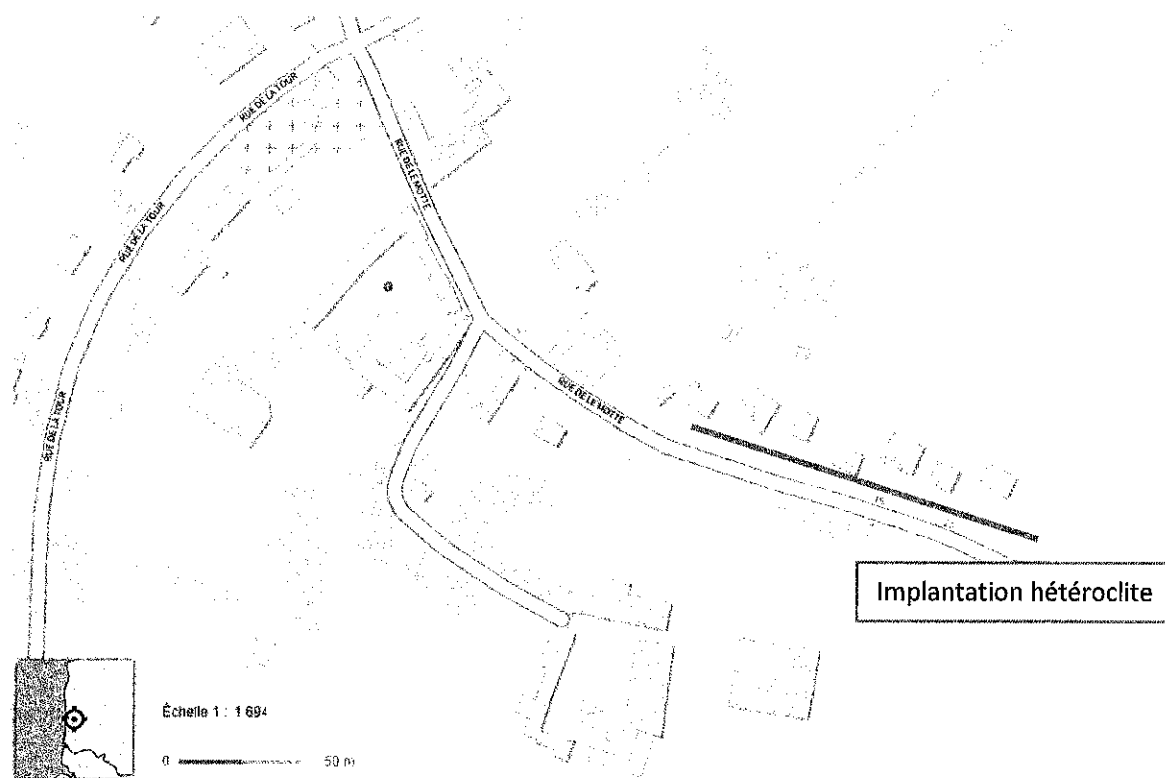


Figure 2 : Démonstration de l'implantation hétéroclite sur la commune de Lefaux

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.

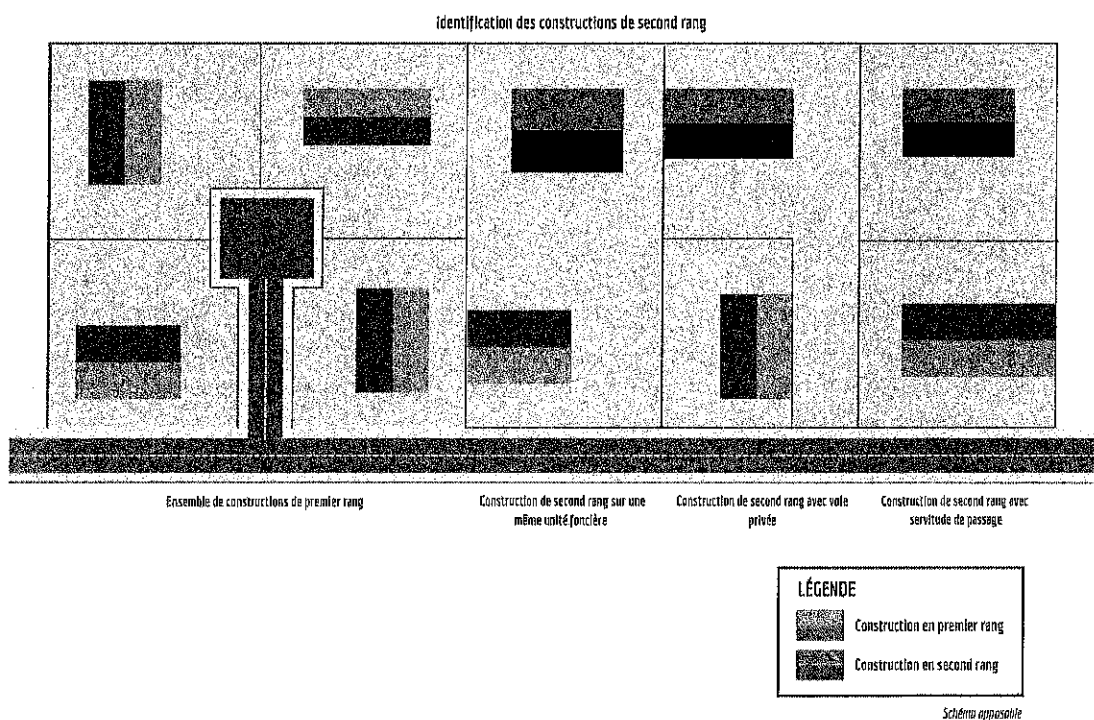
Dans un objectif de densification et d'aménagement de la commune en limitant l'étalement linéaire, il est important de faire apparaître les notions de premier et de second rang, de façon à distinguer les règles d'implantation en fonction du rang. Cela permet de limiter l'étalement linéaire et de se concentrer 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
<b><u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u></b>
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 <sup>2</sup> 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
<b><u>ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u></b>
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 m<sup>2</sup> 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.

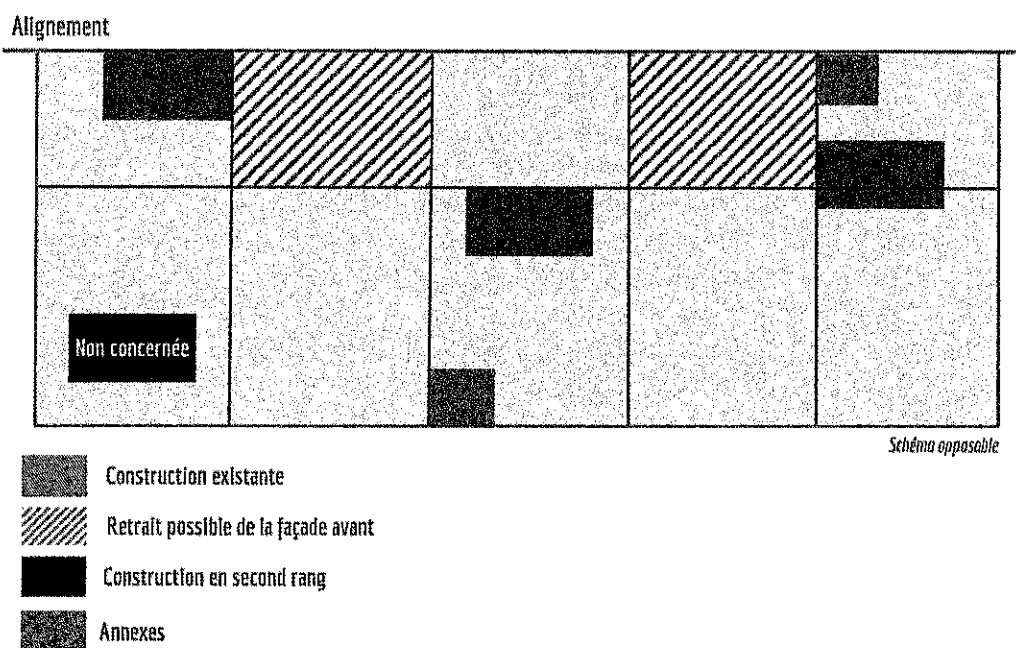
### **Dispositions générales**

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

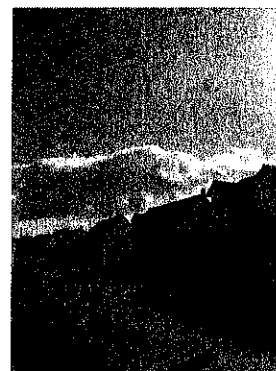


Figure 7 : Exemple d'alignement homogène dans une séquence urbaine d'une extension urbaine récente, représentant l'exception correspondant aux règles actuelles dans un contexte hétérogène : cf plan : les constructions d'une part et d'autre d'une même rue ne représentent pas la même homogénéité

- 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**

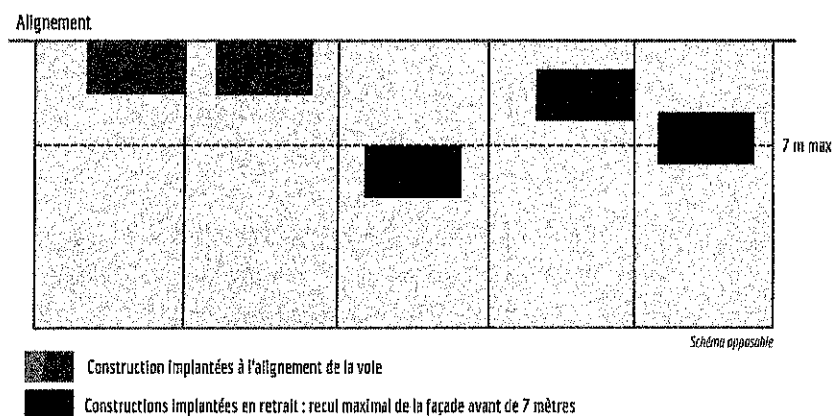
Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

### 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'apignonner 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

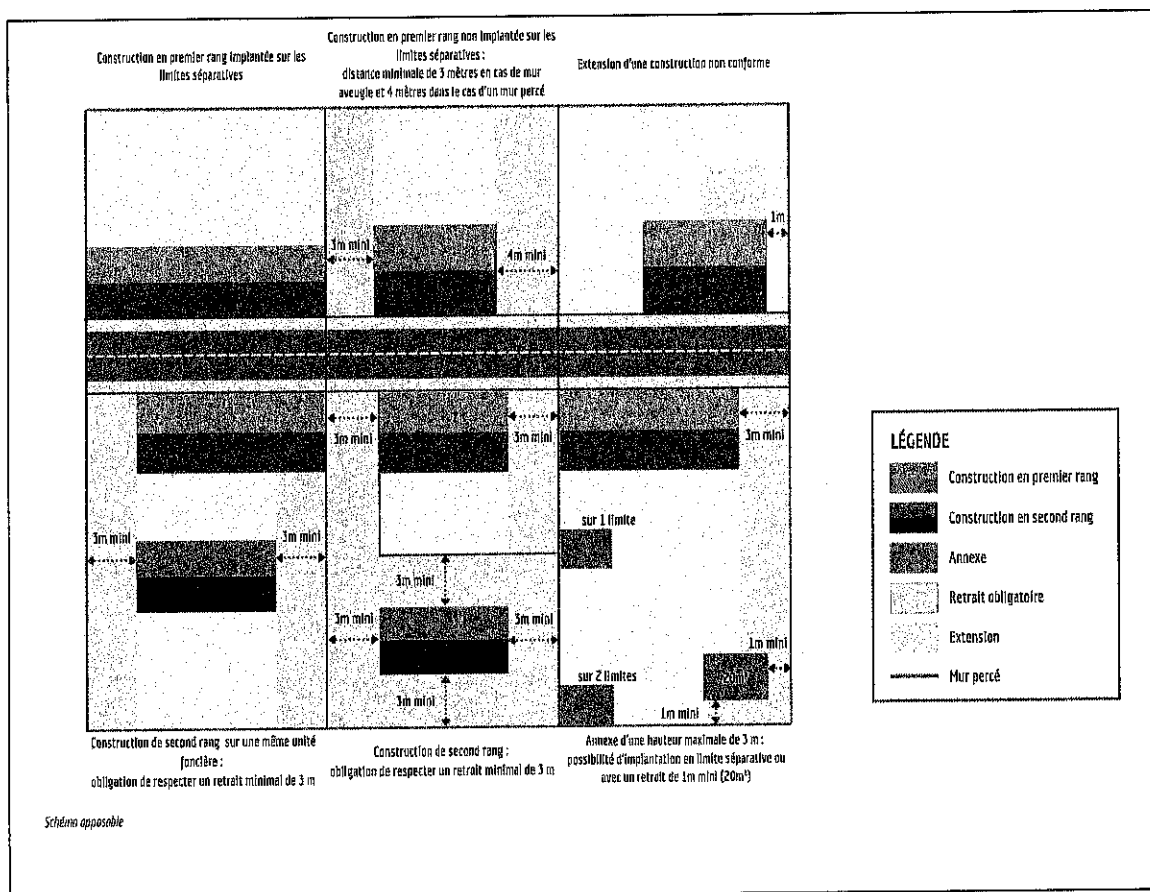
Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m<sup>2</sup> 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.

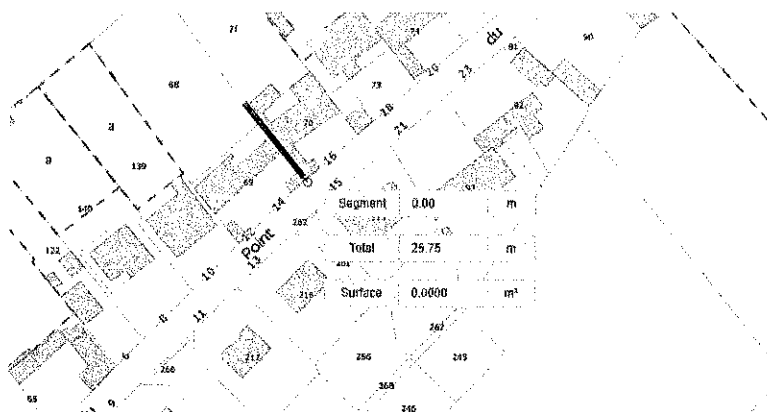


Figure 8 : Exemple d'implantation en limite séparative ne respectant pas la règle actuelle de la bande maximum de 20 mètres de profondeur

- 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 m<sup>2</sup> 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 agrémente 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.

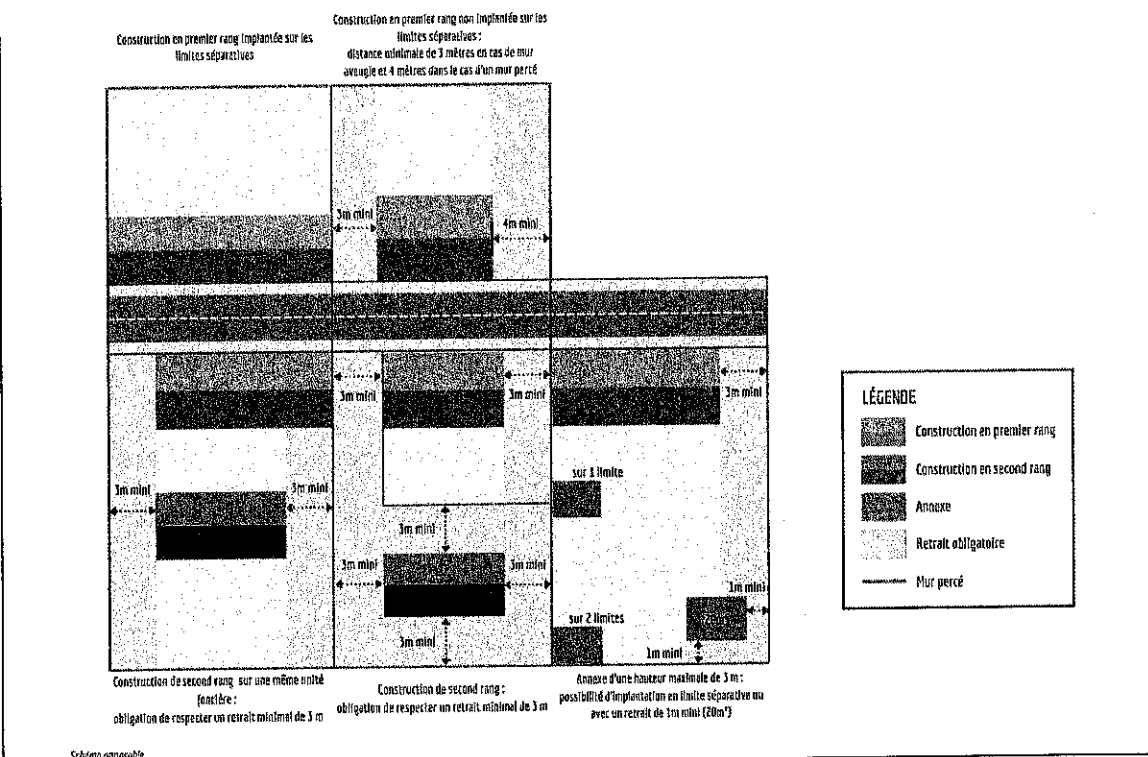
## Dispositions particulières

### 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 m<sup>2</sup> 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 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 réglementer 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 réglementé.

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 réglementée, 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
<b><u>ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</u></b>
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
<b><u>ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL</u></b>
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

Projet de modification
<b><u>ARTICLE U et 1AU 09 – EMPRISE AU SOL</u></b>
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.

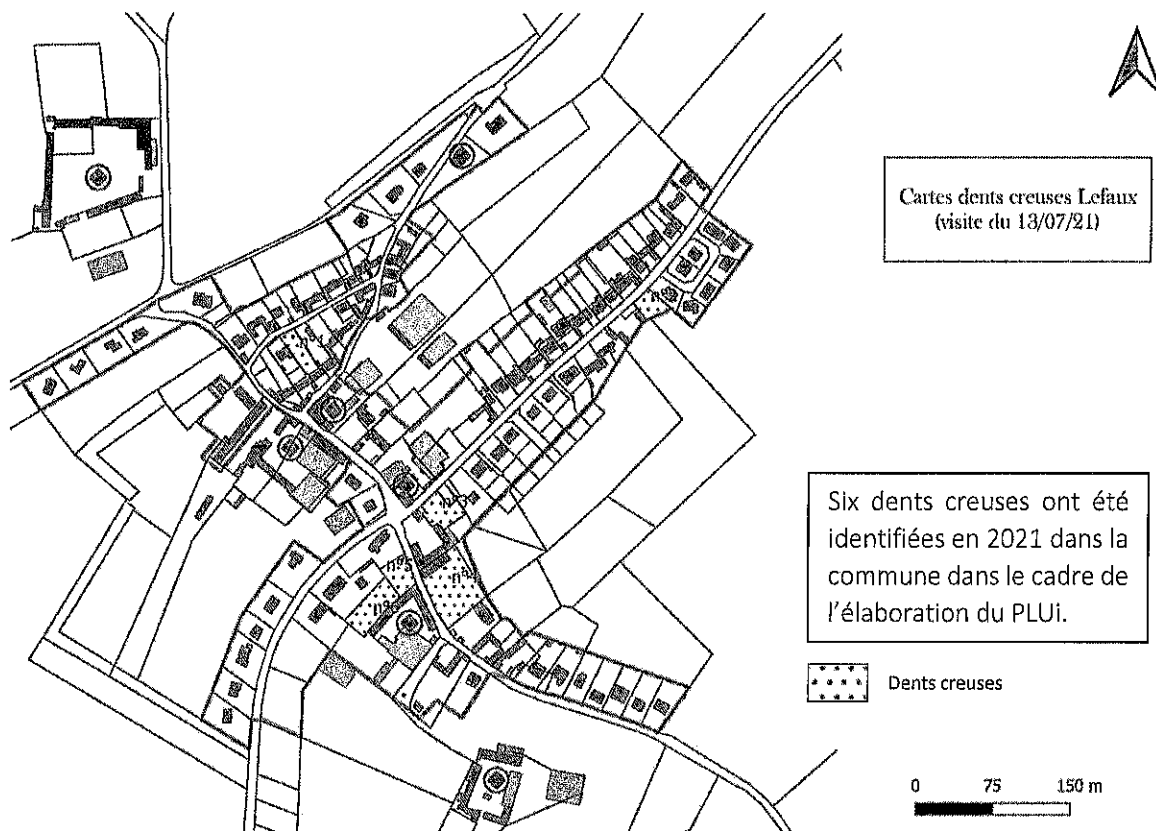


Figure 9 : Dents creuses de la commune de Lefaux (identifiées en 2021 lors de l'élaboration du PLUi)

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 faîtage 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 faîtage.

*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 faîtage.

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 faîtage.

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 faîtage.

**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 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**

*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.

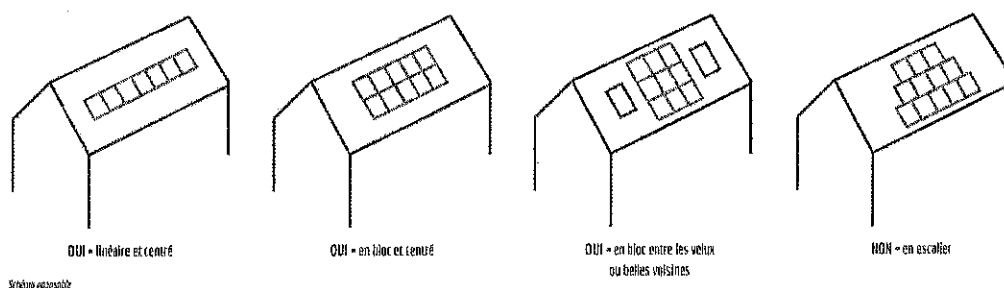
Sont interdits :

- 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 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

#### *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 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.

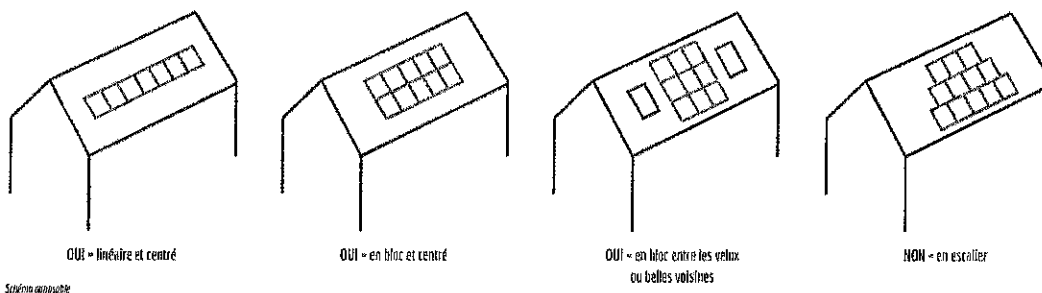
Sont interdits :

- 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
<b>Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation</b>	
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...	<b>Article 6, 7, 8, 10</b>  - Densification en 2 <sup>nd</sup> 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.
<b>Préserver et valoriser le cadre de vie</b>	
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.	<b>Article 6, 7, 8, 10</b>  - 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"> <li>- Cadrage des règles d'implantation relatives aux annexes.</li> <li>- Complément de règle précisant ce qui est comptabilisé comme niveau pour une construction.</li> </ul> <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><b>Article 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions principales / annexes / extensions : assouplissement relatif aux matériaux admis par exception (approche intégrée, architecture contemporaine)</li> <li>- Toitures : adaptation aux architectures contemporaines (construction en toiture plate), assouplissement des règles (possibilité d'extension/annexes avec toiture en double pente ou plate)</li> </ul> <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

Page 1 sur 4

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 PLUIH de la CA2BM.	

## Mémoire en réponse – Modification PLU Lefaux

Page 2 sur 4

Permanence n°2 : mardi 11 mars 2025

N° Registre Observation Registre	Nom & Prénom	Question/remarque
3	Descamps, Didier	<p>« J'émeis un avis favorable au plu aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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.</li> <li>* Maintien des eaux pluviales sur le terrain (puits filtrant à selon la nature du sol et la quantité d'eau à recevoir)</li> <li>* Maintien des parcelles de 700 m2 à la vente (pour problème de voisinage)</li> <li>* Attention au 1<sup>er</sup> rang et 2eme rang ; vis-à-vis conflictuel !!! entretien accès servitude qui fait quoi ? Il faut l'inscrire au permis de construire.</li> <li>* Entretien des vieux bâtiments (murs, toitures, gouttières, trottoirs), propriétaires qui ne font rien pour entretenir. Que peut faire la commune ? »</li> </ul>
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"> <li>- Une règle sur la hauteur du plancher du rdc sera ajoutée après enquête publique :</li> <li>« Dans les zones couvertes par le PPRI, des préconisations particulières pourront-être imposées pour assurer la sécurité des biens et des personnes ».</li> <li>- L'article 4 du PLU vient déjà réglementer les eaux pluviales sur le terrain.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
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

Page 3 sur 4

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-I-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

Page 4 sur 4

## Permanence n°3 : samedi 22 mars 2025

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 gentilhomnière 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	

