

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

TITRE 5

DEFINITION DE LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des secteurs de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à l'activité agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines parcelles en secteur A peuvent être concernées par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique telles que périmètres de 100 mètres autour des ICPE a (Installations classées pour l'environnement), des secteurs sur lesquels des zones inondées ont été constatées, les PPRN de la Vallée de la Hem, du Wimereux, la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles, la protection des sites archéologiques...

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Des sous secteurs ont été identifiés dans la zone A, à vocation agricole avant tout :

- **un sous-secteur Ac**, zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles,
- **un sous secteur Ae** reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique en secteur agricole,
- **un sous-secteur As**, zone à vocation agricole identifiée comme sensible,
- **un sous-secteur At**, zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques.

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

PRESERVATION DES PAYSAGES RURAUX

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions autorisées à l'article A I.1.2 est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

2- Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

INFORMATION ET PREVENTION DES ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES D'INONDATION AU SEIN DES ZONES AGRICOLES

1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Louches, Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, prescrit le 07/02/2003 pour la commune de Boursin.

Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.

2 - La plupart des communes est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

3.- Par mesure préventive vis à vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructions qui seront à prendre en compte.

4 - Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention d'un rayon de 15m (pour les puits matérialisés), et de 30m (pour les puits non matérialisés) ont été définies. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans cette zone qui doit rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Les zones annulaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL de Lille, devront être consultés.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE AGRICOLE : TOUT CE QUI N'EST PAS AUTORISE OU SOUMIS A CONDITIONS EST INTERDIT.

ARTICLE A.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits : tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

En zone A, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires en lien avec l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.
3. Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural. Sont notamment autorisés :
 - les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole,
 - les activités de méthanisation agricole.
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...),
 - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie ou la défense incendie,
 - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat ; équipements recevant du public, salle de réception...
 - l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné (Cf. OAP patrimoine)

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
8. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
9. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux, ...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
10. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
- 11. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²,**
- 12. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m².**
13. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur Ac, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. L'ouverture et l'extension des carrières,
2. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

En sous-secteur Ae, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions à usage d'activités en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLUI, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
5. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
6. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

En sous-secteur As, sont seuls autorisés :

1. Les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels.
2. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
3. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
4. La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles sous réserve d'une emprise maximale de 3 000 m² de bâtiments en zone As et sous réserve d'une implantation à proximité du corps de ferme principal
5. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.

6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux ,...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
8. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²** ,
9. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²** .
10. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur At, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions et installations à usage d'activité touristique existante à la date d'approbation du PLUI ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants. Y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),
2. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
6. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
7. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
- Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE A.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des **RD 231, 943 et 224** (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des voies départementales
- avec un **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Pour les autres constructions :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait :

1. d'au moins 75 mètres des RD classées à grande circulation
2. d'au moins 100 mètres des autoroutes A16 et A26
3. d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions peuvent s'implanter :

1. **à l'alignement du domaine public** ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. avec un retrait d'au **moins 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.

Pour les constructions à usage agricole :

- **Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

- **Implantation avec marge d'isolement**

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour :

- les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m²

Pour les autres constructions :

- **Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

- **Implantation avec marge d'isolement**

Lorsque la hauteur de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de H/2 avec un minima de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, **quelle que soit sa hauteur**, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

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 de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Les bâtiments d'élevage relevant du RSD ou des ICPE devront s'implanter avec un retrait de 35 mètres par rapport aux cours d'eau.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées

Une **marge de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à :

- à 12 mètres à l'égout de toiture, sur les Pays d'Hardinghen et de Licques,
- à 15 mètres à l'égout de toiture sur le Pays de Guînes, Ardres et Bonningues

Pour les autres constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation autorisée à l'article A.I.1.2 ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée. Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées à l'article A.I.1.2. est fixée à 9 mètres au faitage.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

6. Emprise au sol des constructions

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,

- 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae)
- 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol :

- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² d'emprise au sol sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une emprise au sol de 20% de la surface de l'activité existante (à date d'approbation du PLUI) sera autorisée.

ARTICLE A.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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 extérieur 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.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Pour les constructions à usage agricole :

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

Les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants.

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale
- Le relief
 - en évitant les installations en ligne de crête.
 - en implantant si possible les lignes de façades parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements en déblais/remblais et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (afin d'éviter les impacts négatifs de l'effet de butte).

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures seront à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être comprise entre 35 et 60°.

Toutefois :

- les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.
- les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 35° ou les toitures terrasses sont autorisées :
 - pour les annexes et/ou extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale, (vérandas, garage...)
 - ou pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
 - ou pour les terrasses partielles dès lors qu'elles mesurent moins de 20 m²
- Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

4. Traitement des façades et de la couverture

Pour les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale d'habitation, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE A.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les gîtes, hébergement touristique : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

2. Stationnement des véhicules électriques

Non réglementé

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.