

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

Les zones A couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

La zone A comprend deux secteurs spécifiques:

- Le secteur A_{cap} correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinés à la consommation humaine pour lesquels s'impose une inconstructibilité élargie. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Le secteur A_h porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à se réduire mais qui ont su se maintenir.

Le secteur A_h permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, ainsi que structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévues à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant porter atteinte à la vocation agricole de la zone.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

1.2. Dans le seul secteur A_{cap}

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales à l'exception du secteur Acap

Peuvent être autorisés :

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 150 m² de surface de plancher totale ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas où la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les équipements d'intérêt général, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ;
- les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation) ;
- Les installations destinées à la pluriactivité des exploitations agricoles (tourisme rural).

2.2. Dispositions particulières au secteur Acap

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m² de surface de plancher.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter selon les cas aux dispositions des arrêtés préfectoraux ci-après:

- Arrêté n°2013-016 SG/DICTAJ/BRA du 10/01/2013 relatif notamment aux captages des sources de Belle-Eau Cadeau et Tabaco et à la prise d'eau de La Digue.
- Arrêté n° 2013-017 SG/DICTAJ/BRA du 10/01/2013 relatif notamment au périmètre de protection de la prise d'eau située sur la Grande Rivière de Capesterre
- Arrêté n°2016-12-15-009-SG/DICTAJ/BRA du 15/12/2016 relatif notamment aux prises d'eau de Carbet et Pérou et barrage de Dumanoir

2.3. Dispositions particulières au secteur Ah

Est autorisée en secteur Ah, la création de construction à usage d'habitation.

Est également autorisée en secteur Ah la création ou construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme « vert », type ferme pédagogique, gîte à la ferme

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, en fonction de la surface minimale d'installation, calculée sur les bases du décret du 14 février 1979, suivant la nature des activités agricoles exercées en polyculture.

ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 ;
 - 12 mètres de l'axe des RD ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah

- 9.1.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.1.2. Bâtiment agricoles & liés à l'exploitation de carrières
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiment agricoles et pour ceux liés aux activités de carrière.
- 9.3. Constructions à usage d'habitation
L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.

9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah

Pour les occupation ou utilisation du sol autres que les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m².

ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

10.2 Pour les constructions à usage d'habitation est fixée à trois mètres.
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.3 Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

11.2. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement des activités agro-touristiques la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder trois mètres (3,00 m) à l'égout de toiture et six mètres (6,00 m) au faîtage.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.