

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.

En zone A, les constructions et installations "nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées" peuvent être autorisées tout comme les "constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci" conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend cinq secteurs spécifiques:

- **Le secteur Acap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinées à la consommation humaine des rivières Bras David, Moustique et Grande Rivière à Goyave pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie suivant les arrêtés préfectoraux n°2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. 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.
- **Les secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, 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 où l'activité agricole domine.
 - le secteur Ah permet également l'inscription de constructions destinées à l'habitat, à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
- **Le secteur Aj** est destiné à la création d'îlots d'accueil pour d'anciens colons et constitué de parcelles de 2.000 m² environ, exploitables sous forme de jardins créoles.
- **Le secteur Ap** concerne des zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.
- **Le secteur At** est une zone agricole pouvant permettre la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme vert, type ferme pédagogique, gîte à la ferme liés à l'accueil. Le secteur At concerne l'unité foncière de la ferme Ti-Bou.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 prévus 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 Acap

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 des secteurs Acap, Aj & Ap

Sont autorisées:

- 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. Ces constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU figurent dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole (voir annexe 6 – *Inventaire du bâti en zone A*). ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils 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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

2.1.1. Dispositions particulières aux secteurs Ah

Est autorisée en secteur Ah, la création ou construction d'habitat, d'activités agro-touristiques (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres et formules dérivées) sous réserve que les activités soient liées à une exploitation agricole.

2.1.2. Dispositions particulières aux secteurs At

Est autorisée en secteur At, la création ou construction d'activités agro-touristiques (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres et formules dérivées) sous réserve que les activités soient liées à une exploitation agricole.

2.2. Dans le seul 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.

2.3. Dispositions particulières au secteur Aj

N'est autorisée dans ce secteur qu'une construction à caractère agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m².

2.4. Dispositions particulières au secteur Ap

Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur où les zones agricoles sont strictement protégées.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.
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 autre 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

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

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 la plus rapprochée;
- 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et des RD 1 & 2 ;
- 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

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

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 générales à l'exception des secteurs Ah

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

9.2. Dispositions particulières au secteur Ah

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Rappels

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

10.1 La hauteur, pour les constructions à usage d'habitation et les constructions d'activités agro-touristiques est fixée à trois mètres.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2 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 10.1 ci-dessus.

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

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.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

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.