

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Les **zones agricoles A** concernent les espaces naturels de la commune reconnus comme espaces de richesse économique en raison d'une part de la valeur agronomique des sols, d'autre part des potentialités importantes en matière de développement et de diversification des activités agricoles.

Il s'agit des espaces constituant le bassin cannier de l'Est de la Grande-Terre qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de leur capacité et de leurs potentialités, bénéficiant d'équipements hydrauliques pour l'optimisation des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Les **zones A** sont, de par leur vocation, soumises à des dispositions restrictives permettant de garantir leur protection telle que définie dans le PADD, conformément aux orientations du SAR. Compte tenu de leur valeur productive, ces espaces doivent être protégés de toute urbanisation susceptible de rentrer en concurrence avec leur vocation première.

En conséquence, seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives, sous réserve qu'elles s'édifient dans un strict respect des proportions et des caractéristiques architecturales traditionnelles.

Les **zones agricoles A** sont soumises à des dispositions restrictives quant aux possibilités d'occupation bâtie qui peuvent être précisées à travers quatre secteurs :

- **Les secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettent d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limités, 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.

Le secteur Ah permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m²) ;

Le secteur Ah permet de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, 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.

- **Les secteurs de « lots-jardins » (Aj)** regroupent des espaces agricoles de petite dimension résultant des programmes de réinstallation dans le cadre de la réforme foncière.

- **Les secteurs de production (Ap)** sont caractérisés par des ensembles fonciers de grande tenue résultant pour une bonne part des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière. 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 A_{ENR}** est destiné aux activités liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

SECTION I

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

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Dispositions générales à l'exception du secteur Ap

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. 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 – Dispositions particulières au secteur Ap

Sont interdites les constructions de tout type, quelles que soient leurs vocations.

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

2.1 – Autorisations sous conditions - Dispositions générales à l'exception des secteurs Ah & Ap

2.1.1 - Les constructions et installations classées ou non classées liées à l'activité agricole ainsi que leurs adaptations, extensions, ou réfections.

2.1.2 - Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation sous réserve de la réglementation en vigueur les concernant et portant sur la mise en exploitation et la remise en état des sols.

2.1.3 - L'extension de constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 20 % de la surface de de plancher existante.

2.2 – Dispositions particulières

2.2.2 - Dispositions particulières au secteur Ah

Sont autorisées:

- l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation, identifiés dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole (voir annexe 7 – *Inventaire du bâti en zone Ah*).

- la construction de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante

2.2.3 - Dispositions particulières au secteur Ap

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

2.2.4 – Dispositions spécifiques aux secteurs A_{ENR}.

Sont admises dans le secteur A_{ENR} :

2.2.4.1 - La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés à l'exploitation des centrales de production d'énergie renouvelable, dans la mesure où le site présente un faible potentiel agricole, et compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

2.2.4.2 - La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés au transport de l'électricité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. En l'absence de réseau elle sera desservie par captage, forage ou puits particuliers exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

4.2 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

4.2.1 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation. En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

4.2.2 - Eaux usées et vannes

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Toutefois la proximité du réseau public ou privé entraîne l'obligation d'évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé, en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Dispositions générales à l'exception du secteur A_{ENR}

La superficie minimale d'installation (SMI) est fixée par le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (SDDSA) pour le département de la Guadeloupe et pour chaque nature de culture (article L.312-6 du Code Rural) et en fonction des préconisations de l'article A2 – Autorisations sous conditions : alinéas 2-2-1.

5.2 – Dispositions particulières au secteur A_{ENR}

Les dispositions énoncées au § 5.1 ci-dessus liées à la superficie minimale d'installation ne s'appliquent pas au secteur A_{ENR}.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe des routes nationales
- 16 mètres de l'axe des routes départementales
- 12 mètres de l'axe des autres voies

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à :

- trois (3) mètres pour les constructions à usage d'habitation
- cinq (5) mètres pour les autres constructions

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à (4) mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception des secteurs Ah et A_{ENR}

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. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface de plancher n'excède pas 60 m².

9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah

La surface de plancher maximale est fixée à :

- 150 m² par unité foncière pour les constructions à usage d'habitation.
- 60 m² pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité.
- 250 m² pour les constructions vouées à l'hébergement touristique (gîtes).

9.3 - Dispositions applicables au secteur A_{ENR}

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 15% de la surface du terrain.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Les combles peuvent être rendus habitables.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à 20 %, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas, la hauteur admise est fixée à 6 mètres du côté de la pente.

10.3 - Pour les autres constructions admises dans la zone, un aménagement de la hauteur fixée ci-dessus peut être autorisé.

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.
3. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

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

N'est pas règlementé

Alignement :

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexe (construction) :

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

Coefficient de Biotope

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Destination de la construction :

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

Espace libre :

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface

Extension :

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade :

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Limite séparative :

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

Marge de recul :

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

Modénature :

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

Parcelle :

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Ruine :

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

Saillie :

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

Surface de plancher:

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain (ou unité foncière) :

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.