

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Il existe un secteur **Aco** correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricoles.*

*Il existe un secteur **Ama** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une activité d'extraction de matériaux.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4^{ème} alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2.2 - Sont admis sous condition

D'une façon générale, toute construction nécessitant un raccordement devra préférentiellement être édifiée à proximité des réseaux préexistants (eau potable, électricité, télécom).

Sont admis sous condition :

1. Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant et d'amélioration sans augmentation de la surface de plancher initiale, des constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole.
2. Sous réserve de la légalité du bâti existant, les travaux de reconstruction sur l'emplacement du bâti existant, d'amélioration et d'extension limitée à 20 m² des constructions préexistantes liées à une exploitation agricole. La surface de plancher totale cumulée par logement ne pourra excéder 170 m².
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. Sous réserve de la légalité du bâti existant et de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
6. A l'exception du secteur **Aco**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole relevant du régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
7. A l'exception du secteur **Aco**, une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, dans la limite de 170 m² de surface de plancher par logement, sous réserve que son implantation soit nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.
8. A l'exception du secteur **Aco**, les constructions, ouvrages et travaux à usage agro-touristique, pour l'hébergement temporaire et la restauration sont permises dès lors qu'ils constituent un complément de revenu d'une exploitation agricole existante et répondant aux normes du schéma directeur départemental des structures agricoles. Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments à usage d'habitation existants de l'exploitation ou en extension de ceux-ci et dans la limite totale cumulée de 170 m² de surface de plancher par exploitation agricole. Les constructions vouées à l'accueil à la journée, sans hébergement pour permettre la découverte de l'exploitation devront adopter une superficie adaptée à leur finalité. Les locaux destinés à la vente de produits de l'exploitation ne pourront excéder une surface de plancher de 25 m².
9. A l'exception du secteur **Aco**, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie, à l'exception des installations compromettant la mise en culture des espaces sur lesquels elles s'établissent.

10. Dans le secteur **Ama**, les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières, sous réserve d'une remise en état pour l'exploitation agricole prévue dans le dossier ICPE.
11. Dans le secteur **Aco**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation ne pourront excéder une surface de plancher de 25 m². Ces deux catégories de construction sont permises sous réserve de production d'une étude démontrant qu'elles ne portent pas atteinte à la biodiversité existante dans le secteur, et qu'elles s'insèrent dans le paysage et le milieu environnant.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause les voiries nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement conforme aux exigences sanitaires.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé

conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est au minimum égal à 7,00 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

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

7.1 – Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent,

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

Pour les bâtiments à destination d'habitation ou d'agrotourisme :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur doit être proportionnée à la réalité des besoins de l'exploitation sans excéder 8,00 mètres au faîtage. La création d'un étage devra être justifiée par un impératif technique.

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.), il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est 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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Matériaux et couleurs

- L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.
- Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.
- Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.

11.2 - Façades

- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.
- Les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) des constructions à destination d'habitation doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L)

leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.

- Les ouvertures principales (portes) des bâtiments techniques agricoles devront être dimensionnées de façon à permettre l'accès dans le bâtiment du matériel agricole.
- Les ouvertures secondaires (fenêtres) des bâtiments techniques agricoles seront de forme rectangulaire et positionnées à 50 cm sous l'égout du toit. Les dimensions n'excéderont pas 60 cm de hauteur et 1,50 m de longueur.
- L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

11.3 - Toitures

Les constructions principales doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit 26,79% minimum et 45° soit 100% maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12.

Toutefois, les bâtiments techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

11.4 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.

11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.2 - Plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 1,50 mètre (hauteur lors de la plantation) est obligatoire en avant des façades principales des élevages.

Les arbres et arbustes devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de la Réunion.

13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres (perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.