



GUIDE DES AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- C.D.P.E.N.A.F -

DE GUADELOUPE

26 octobre 2017



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
1 - LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	2
11 - Caractéristiques principales de la communes.....	2
12 - Analyse de l'évolution globale des zonages agricoles et naturels.....	2
121 - Les espaces agricoles.....	2
122 - Les espaces naturels et forestiers.....	2
13 - Analyse des changements de zonages agricoles et naturels.....	3
131 - Les espaces agricoles et la compensation.....	3
132 - Mécanisme de compensation sur les espaces naturels et forestiers.....	4
133 - Les cas particuliers de zonages.....	5
14 - Analyse des espaces agricoles et naturels non classés comme tel.....	6
141 - Les espaces agricoles.....	6
142 - Les espaces naturels et forestiers.....	6
15 - Analyse du contenu du règlement du document d'urbanisme.....	7
151 - Les espaces agricoles.....	7
152 - Les espaces naturels et forestiers.....	8
16 - Synthèse.....	8
2 - LES DEMANDES D'URBANISER.....	9
21 - Projet prévu en zone agricole.....	9
211 - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.....	9
212 - Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif.....	10
213 - Les changements de destination et les extensions.....	10
214 - Construction dans les STECAL (Ah).....	11
22 - Compensation suite à un projet consommateur d'espaces agricoles.....	11
221 - Cas général.....	11
222 - Cas des projets de plus de 1 ha soumis à étude d'impact.....	11
23 - Projet prévu en zone naturelle.....	12
231 - Cas général relevant du code de l'urbanisme.....	12
232 - Constructibilité dans les espaces naturels définis dans le SAR.....	12
233 - Les changements de destination et les extensions.....	14
234 - Construction dans les STECAL (Nh).....	14
24 - Compensation pour un projet consommateur d'espaces naturel ou forestier.....	14
25 - Projet prévu dans un espace agricole ou naturel non classé comme tel.....	15
251 - Projet dans une commune sans PLU validé en CDPENAF.....	15
252 - Projet dans une commune disposant d'un PLU validé en CDPENAF.....	15
26 - Demande faisant référence à une construction déjà existante (régularisation).....	16
ANNEXES.....	17

INTRODUCTION

L'écart croissant entre le prix des terrains à bâtir et des terrains agricoles ou naturels génère des pressions sur ces fonciers qui perturbent le marché et qui conduisent, en l'absence d'outil de régulation, à dilapider les meilleures terres agricoles ou naturelles.

Les objectifs de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à travers les avis qu'elle émet, sont :

- de gérer le patrimoine foncier agricole en lui redonnant sa valeur d'outil de travail ;
- de permettre le développement et les mutations de l'agriculture ainsi que l'installation de nouveaux agriculteurs ;
- d'éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préserver les paysages ;
- de préserver la biodiversité, de lutter contre l'érosion des sols et de protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Le présent guide est une grille d'analyse qui permet à la CDPENAF de donner des [avis](#) cohérents et constants dans son champ de compétence.

Le champ de compétence de la CDPENAF concerne les [documents d'urbanisme](#) et les [demandes d'urbaniser](#) qui lui sont soumis [ou dont elle se saisit](#) et qui ont des impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) seront examinés au regard des principes du présent guide. La CDPENAF peut également se prononcer sur toutes les questions générales relatives à la régression des surfaces agricoles ou à usage agricole, naturels et forestiers et à leur mise en valeur.

Conformément aux articles L181-11 et L181-12 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), la commission se prononce sur ces projets au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières en prenant en compte l'ensemble des critères suivants :

- les objectifs d'intérêt général du projet ;
- les potentialités agronomiques et environnementales des terres agricoles ;
- les réserves de constructibilité existant dans les zones urbaines ou à urbaniser de la commune considérée et des communes limitrophes ;
- la possibilité de solutions alternatives.

Le guide des avis, en fixant un cadre d'analyse, permet à la CDPENAF de déléguer à son secrétariat (la DAAF) la production d'avis pour certains dossiers ne posant pas de difficulté d'interprétation.

1 - LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime indique que "tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement ou d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres classées agricoles, ainsi que tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des surfaces naturelles, des surfaces agricoles et des surfaces forestières dans les communes disposant d'un document d'urbanisme, ou entraînant la réduction des espaces non encore urbanisés dans une commune soumise au règlement national d'urbanisme, doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers mentionnée à l'article [L. 181-10](#)."

L'article L.153-16 précise que le plan local d'urbanisme arrêté doit être soumis pour avis à la CDPENAF.

La CDPENAF émettra un [avis conforme](#) sur toute [évolution d'un document d'urbanisme](#). Son règlement intérieur prévoit par ailleurs une possibilité d'auto saisie des projets pour lesquels elle n'aurait pas été consultée. La décision est prise par le Président, sur proposition d'un membre de la commission.

Les documents d'urbanisme seront analysés suivant une méthodologie en 5 étapes :

11 - Caractéristiques principales de la communes

L'objectif est de mettre en lumière les faits saillants qui caractérisent la commune et qui enrichissent la réflexion sur l'enjeu des espaces à usage naturel, agricole et forestier :

- évolution démographique passée et prévue ;
- projets d'urbanisme et d'aménagement prévus au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;
- importance des zones agricoles, naturelles et forestières dans le document d'urbanisme initial ;
- valeur agronomique des terres ;
- répartition des cultures, déclarations de surface ;
- âge de la population agricole ;
- existence d'Industries Agro-Alimentaires (IAA), présence des Groupements Fonciers Agricoles (GFA), périmètre irrigable ...

12 - Analyse de l'évolution globale des zonages agricoles et naturels

121 - Les espaces agricoles

En application du Schéma d'Aménagement Régional :

[Les espaces classés en zones agricoles par les POS et les PLU en vigueur à la date d'adoption du SAR et les espaces à usage agricole doivent être maintenus dans leur vocation.](#)

Il faut donc comparer la zone agricole avant (NC du POS) et après (A du PLU). Un avis favorable de la CDPENAF sera conditionné par le maintien de cet équilibre global des zones agricoles. L'[annexe 2](#) précise la superficie des espaces classés en NC par les POS en vigueur à la date d'adoption du SAR.

122 - Les espaces naturels et forestiers

Le SAR ne fixe pas de règle sur le maintien quantitatif des espaces naturels et forestiers. Cependant, une des règles du SAR s'appliquant à ces espaces recommande que leur vocation naturelle "doit être préservée dans les documents d'urbanisme locaux en leur conférant un classement propres à assurer leur préservation ».

13 - Analyse des changements de zonages agricoles et naturels

131 - Les espaces agricoles et la compensation

En application du SAR :

Les communes pourront procéder, lors de la mise en forme de leurs documents d'urbanisme, à des déclassements limités d'espaces agricoles. Cela ne pourra se faire que dans le respect de quelques conditions :

- Les surfaces ainsi déclassées devront se trouver situées dans la continuité d'espaces urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

*- Elles devront faire l'objet d'une **compensation** équitable, par le classement en zone agricole de terrains d'une **superficie équivalente**. Ceux-ci ne devront pas être artificialisés et pouvoir être affectés effectivement à un usage agricole .../... offrant à terme une **valeur agronomique comparable** à celle des espaces agricoles déclassés.*

Cette possibilité de compensation, qui doit garder un caractère exceptionnel...".

La localisation puis la comparaison qualitative (valeur agronomique, accès ...) des zones agricoles perdues et des zones agricoles gagnées doivent conclure à une situation d'équivalence pour bénéficier de l'avis favorable de la CDPENAF.

Les demandes de déclassement de zones agricoles doivent être justifiées par des projets prévus au SAR ou par des besoins d'extensions urbaines rendus nécessaires pour l'accueil de nouveaux arrivants ou pour la réalisation de projets structurants programmés à une échéance raisonnable ne dépassant pas la durée classique de révision d'un document d'urbanisme (5 à 10 ans). La pertinence de certains projets nécessite une analyse globale à l'échelle régionale et non commune par commune. C'est le cas par exemple des zones d'activités (doctrine Ardennes - 21/06/13 - réflexion sur les zones d'activités stratégiques à l'échelon départemental), des infrastructures de transports, de loisirs ...

A ce sujet, le SAR estime à l'horizon 2030 un besoin de 500 ha pour 12 500 logements neufs (57 500 logements neufs - 45 000 logements reconstruits *in situ*) permettant d'accueillir une population supplémentaire de 50 000 habitants (à raison de 2,6 habitants par logement). Pour chaque hectare de logement neuf, le SAR considère qu'il faut ajouter 1 hectare pour les activités 1 hectare pour les équipements et les espaces publics soit 1 500 hectares. Ce ratio (1 500 ha pour 50 000 hab. soit 300 m²/hab) permet d'estimer, à partir des perspectives d'évolution démographiques d'une commune, ses besoins en urbanisation future, à **rechercher** bien évidemment en priorité dans les espaces non encore aménagés des zones ou urbanisées existantes.

Il convient d'examiner s'il y a des agriculteurs déclarés sur les zones agricoles déclassées. Si c'est le cas, la CDPENAF sera bien évidemment plus réticente à autoriser le déclassement et, pour le moins, elle rappellera au maire qu'en application du SAR, il appartiendra au maître d'ouvrage, au moment de la réalisation du projet, d'effectuer les éventuels travaux d'amélioration nécessaires à la réinstallation des exploitants sur une surface équivalente (voir point 23).

L'absence d'utilisation agricole, l'existence d'une friche ou encore le cas d'un sol contaminé ne sauraient justifier l'extension de l'urbanisation sur les terrains en cause pour ces seuls motifs (les règles du SAR page 216).

L'existence d'habitations construites illégalement en zone agricole ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation sur les terrains en cause pour ce seul motif. En effet, alors que la régularisation de ces situations encourage les futures constructions sans autorisation, une position ferme de refus de déclassement prive les auteurs des faits d'une éventuelle plus-value foncière.

132 - Mécanisme de compensation sur les espaces naturels et forestiers

Le SAR mentionne plusieurs type d'espaces naturels qui doivent être intégrés dans le zonage puisque les règles de gestion sont spécifiques :

- les espaces naturels de protection forte (et/ou espaces naturels remarquables) :

Ils sont représentés en vert foncé sur la carte du SAR et dans un tableau annexé au SAR. Il s'agit du cœur de parc, des espaces naturels du littoral au sens du L 121-23 du CU (ex L146-6), des réserves naturelles nationales, des périmètres définis par arrêté de protection de biotope, des sites classés et inscrits au sens du L341-1 du CE, des espaces du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, de la Forêt Domaniale du Littoral et des espaces boisés du Domaine Public Maritime-Domaine Public Lacustre et des zones humides d'importance régionale.

- cœur de parc
- espaces remarquables du littoral
- espaces naturels spécifiques (CELRL,FDL, Forêts Humides du Littoral et Zones Humides)

- les autres espaces naturels qui correspondent aux espaces naturels simples :

Ils sont représentés en vert clair sur la carte du SAR. Il s'agit des ZNIEFF, des autres forêts, des prairies, ravines, talwegs et rives.

→ Recommandations du SAR applicables à tous les [espaces naturels de protection forte](#).

Les limites des espaces naturels de protection forte institués par un acte sont reportées dans les documents d'urbanisme.

A titre d'exemple, le zonage et le règlement du PLU devront être conformes au décret 2009-614 du 3 juin 2009 qui délimite le cœur du Parc National de la Guadeloupe. Ainsi, cette zone inconstructible sera classée en N.

Pour ces espaces institués par un acte réglementaire, les mécanismes de compensation ne pourront s'appliquer que s'ils sont prévus dans les dispositions réglementaires les concernant.

Pour la délimitation à l'échelle parcellaire des zones humides identifiées par le présent schéma, les collectivités concernées pourront se reporter à l'inventaire régional des zones humides

La traduction dans le PLU d'espaces naturels de protection forte peut, comme dans l'exemple ci-dessus des zones humides, se heurter à un problème d'échelle impliquant des approximations pour descendre au niveau de la parcelle cadastrale.

→ Règles applicables aux [autres espaces naturels](#) : les espaces classés en ND au POS et boisés doivent être maintenus en espace naturel car le SAR indique à leur propos :

*La vocation naturelle de ces espaces doit être préservée et les documents d'urbanisme locaux leur confèrent un classement propre à assurer cette préservation.
Il importe en outre d'en prévenir l'artificialisation et la dégradation progressive qui conduisent à leur urbanisation, mais également leur défrichement à des fins agricoles.*

La commission examinera la pertinence d'un nouveau classement en "naturel" de certains zones (ex : les terrains concernés sont-ils urbanisés ...) ainsi que la perte de classement en "naturel" d'autres zones (ex : les terrains concernés sont-ils boisés ...).

Cependant, le SAR permet sous-condition que des parties de ces autres espaces naturels soient déclassés :

S'il s'avère nécessaire de modifier le périmètre des espaces ouverts à l'urbanisation pour mieux organiser le territoire ou pour réaliser un projet public spécifique, les communes pourront procéder, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur plan local d'urbanisme, à des déclassements limités d'espaces naturels (sauf ZNIEFF de type I, FDD et FD) situés dans la continuité des espaces déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

*Ces déclassements tiendront compte de la participation de ces espaces à la continuité écologique et sont subordonnés à la condition que les surfaces ainsi déclassées fassent l'objet d'une **compensation** par le classement en zone naturelle de terrains d'une superficie équivalente, dont il devra être démontré qu'ils ne sont pas artificialisés.*

Recommandation concernant les espaces boisés classés :

Les espaces boisés qui jouent un rôle de protection des sols contre l'érosion, le ruissellement ou la réduction des transferts de pollutions devraient faire l'objet d'un classement par les documents d'urbanisme locaux.

La commission est particulièrement attentive à cette recommandation et souhaite que les bois, y compris ceux qui ont moins de 30 ans, sur des pentes à plus de 30% soient classés en EBC.

133 - Les cas particuliers de zonages

→ **Cas particuliers des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) :**

Les STECAL sont prévues à l'article L151-13 du Code l'Urbanisme qui précise qu'ils doivent garder un caractère exceptionnel. Par convention, ces secteurs sont classés Ah ou Nh dans les PLU.

La CDPENAF examinera la localisation des STECAL ainsi que l'argumentaire qui justifie leur existence (voir annexe 7). Elle se prononcera sur la pertinence des STECAL au regard de critères qualitatifs (en continuité ou non de l'urbanisation, situation initiale du classement) et de critères quantitatifs (recommandations d'une surface minimale de 3 ha et d'une densité minimale de 6 bâtis/ha pour chaque STECAL).

S'il y a continuité avec une zone urbanisée, un classement en AU ou en U sera recommandé.

Si la situation initiale du classement est NC, un classement en A sera recommandé et si celui-ci était en ND, un classement en N sera recommandé. En effet, la CDPENAF ne souhaite pas que les STECAL visent à régulariser des constructions illégales. Ainsi, les STECAL devraient être limités à des situations initiales de classement en NB, en NA voir en U où l'urbanisation était plus permissive.

→ **Traitement des lots jardins :**

Suite à la réforme foncière, un "lot jardin" de 0,2 ha accompagné d'une indemnité de retrait volontaire étaient accordés à tous les colons qui acceptaient de libérer les terres pour permettre la création des GFA à partir du foncier des usines sucrières.

L'article 9 du règlement des lots de subsistance de la réforme foncière indique que le lot est constitué en priorité pour favoriser l'activité agricole et que la construction de bâtiments d'habitation y est formellement interdite sans limitation dans le temps.

Aussi la CDPENAF veillera aux règles suivantes concernant les lots jardins :

- seront classés en agricole les lots jardins précédemment classés en NC ou en ND ou situés dans des secteurs non construits ; le règlement du PLU rappellera le caractère inconstructible de ces secteurs ;
- seront classés en "Ah" des lots jardins précédemment situés sur des zones construites classées en NB, NA ou U ; le règlement du PLU pourra autoriser, sous conditions, des constructions dans les secteurs Ah.

Cette position est conforme avec celle validée lors du Comité Directeur de la Réforme Foncière du 01/12/16.

→ Cas particuliers des terrains boisés de plus de 30 ans :

Le point 4 de l'article L342-1 du code forestier précise que les jeunes bois de moins de trente ans sont exemptés d'autorisation de défricher.

Lorsqu'une parcelle classée en NC est boisée depuis plus de 30 ans, sa remise en valeur agricole reste possible moyennant le versement d'une compensation. Aussi, cette situation ne saurait justifier un classement autre que A dans le cadre de l'élaboration du PLU.

14 - Analyse des espaces agricoles et naturels non classés comme tel

141 - Les espaces agricoles

Le SAR indique que les secteurs construits des espaces ruraux de développement (ERD) seront classés en zone urbaine lorsqu'ils sont desservis par les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'énergie, de communication et de transport collectif, et en zone à urbaniser lorsqu'ils ne sont pas desservis par ces réseaux.

Dans le cas d'un projet d'aménagement, le document d'urbanisme devra prévoir l'installation des réseaux et équipements nécessaires.

Dans tous les autres cas ...

"... toute urbanisation nouvelle sera interdite par le document d'urbanisme qui affectera aux secteurs considérés la vocation à laquelle leurs caractéristiques les rendent les plus aptes, vocation agricole ou vocation naturelle."

Il faut donc veiller à ce que le PLU reclasse en zone agricole tout secteur non urbanisé sur lequel il n'est pas prévu de projet d'aménagement précis, ayant une utilisation agricole ou un potentiel de valorisation agricole, ce quel que soit le classement initial de la zone dans le POS.

142 - Les espaces naturels et forestiers

La commission s'interrogera sur les secteurs non urbanisés ayant un couvert forestier ou naturel, qui n'étaient pas classés en ND dans le POS et dont le classement prévu au PLU n'est pas "N".

Sauf argumentation apportée par la commune, le classement de telles zones au PLU devrait être en "N" en application du SAR :

"...le document d'urbanisme qui affectera aux secteurs considérés la vocation à laquelle leurs caractéristiques les rendent les plus aptes, vocation agricole ou vocation naturelle, et dans cette dernière hypothèse, plus particulièrement forestière ou paysagère le cas échéant."

15 - Analyse du contenu du règlement du document d'urbanisme

151 - Les espaces agricoles

Le SAR précise que les espaces agricoles ...

"...conserveront ou recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole ."

.../...

"Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles.

Peuvent toutefois y être autorisées :

- l'adaptation, la réfection des constructions existantes, dès lors qu'elles sont ~~héées~~ nécessaires à l'activité agricole ;*
- l'extension et l'implantation des bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou liés à l'élevage ainsi qu'à leur surveillance ;*
- les installations destinées à permettre la pluri-activité des exploitants agricoles, notamment le tourisme rural."*

Le SAR est plus permissif sur les parties agricoles des espaces ruraux de développement :

"Dans les zones agricoles des espaces ruraux de développement pourront en outre être autorisées l'implantation et l'extension de bâtiments de taille réduite permettant la transformation des productions agricoles locales."

.../...

"Les espaces à usage agricole doivent être maintenus dans leur vocation ... sous réserve des règles particulières applicables à ceux qui sont situés dans les espaces ruraux de développement : agroforesterie, plantation d'arbres (bois énergie ou bois d'œuvre), développement rural (agrotourisme, artisanat...) énergies nouvelles (photovoltaïque, éolien...)"

Le code de l'urbanisme autorise plusieurs types de zones agricoles dans les règlements de PLU:

– la **zone agricole (A), par défaut inconstructible**, pour laquelle les possibilités de construction ou de changement de destination sont déclinées dans les articles L151-11, L151-12 et R151-23 du code de l'urbanisme qui autorise :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ;
- les changements de destination de bâtiments désignés dans le règlement ainsi que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

– les **secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)** relevant de l'article de L151-13 du code de l'urbanisme qui doivent garder un caractère exceptionnel et au sein desquels peuvent être autorisées :

- les constructions ;
- les aires d'accueil et des terrains locatifs
- les résidences démontables.

Dans le cas des STECAL, la CDPENAF sera attentive à ce que le règlement du PLU précise bien les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions en vue de leur insertion et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité auxquelles ils doivent satisfaire.

L'[annexe 3](#) précise les règles minimales que doit respecter le règlement pour les zones agricoles.

152 - Les espaces naturels et forestiers

Le régime de protection et d'utilisation de ces espaces est, pour l'essentiel, défini par les dispositions législatives et réglementaires qui leur sont propres et qui, en général, prévoient un principe d'inconstructibilité qui devra être transcrit dans le règlement du PLU.

→ Dans le cas d'un espace naturel de protection forte, le règlement du PLU devra garantir la préservation de ces milieux :

Il revient aux documents d'urbanisme locaux de fixer les prescriptions qui mettront en œuvre cette règle de principe (les constructions devront minimiser leur impact écologique et paysager) faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.

→ Dans le cœur de parc :

Le règlement du PLU devra être conforme aux articles L331-4 et L331-14 du CE qui encadrent les possibilités d'aménagement dans un cœur de parc.

→ Dans les espaces remarquables du littoral

L'article L121-23 du CU (ex L146-6) fait obligation à tous les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols de préserver ces espaces.

→ Dans les espaces naturels spécifiques (Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, Forêt Domaniale du Littoral, Forêts Humides du Littoral et Zones Humides)

*L'urbanisation de ces espaces est interdite.
En conséquence, les documents d'urbanisme locaux leur confèrent un classement propre à assurer en assurer le maintien et la protection.
Dans les zones humides, interdiction de tout comblement ou exploitation de nature à mettre leur équilibre en péril.*

Toutefois le SAR prévoit des exceptions à ce principe d'inconstructibilité qui sont mentionnées dans la partie relatives aux demandes d'urbaniser en zone naturelle (chapitre 23).

→ autres espaces naturels

La vocation naturelle de ces espaces doit être préservée et les documents d'urbanisme locaux leur confèrent un classement propre à assurer cette préservation.

Toutefois le SAR prévoit de permettre la valorisation économique de ces zones et autorise un certain nombre de constructions et d'aménagements qui sont mentionnées dans la partie relatives aux demandes d'urbaniser en zone naturelle (chapitre 23).

L'[annexe 3](#) précise les règles minimales que doit respecter le règlement pour les zones naturelles.

16 - Synthèse

Si les conditions des points 12 à 15 sont positives, l'avis de la CDPENAF sera a priori favorable.

La commission pourra tenir compte dans son avis du fait que la diminution d'un type de zone (agricole ou naturelle) est compensée par une augmentation de l'autre type de zone.

2 - LES DEMANDES D'URBANISER

L'article L181-12 du CRPM indique que tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des terres naturelles, agricoles et forestières dans les communes disposant d'un document d'urbanisme, doit faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF.

La CDPENAF émettra un avis conforme sur toute demande d'urbaniser. Lorsque l'obligation de saisir la CDPENAF n'est pas respectée, celle-ci a la possibilité de s'auto-saisir.

Dans le cas d'une demande relative à une construction existante, la CDPENAF fait abstraction de l'existence de cette construction. Le terme de "**projet**" sera donc systématiquement employé pour une demande d'urbaniser.

21 - Projet prévu en zone agricole

L'inconstructibilité est la règle générale des zones agricoles et les possibilités d'urbaniser sont les exceptions.

En dehors des STECAL, les possibilités de construction ou de changement de destination sont déclinées dans les articles L151-11, L151-12 et R151-23 du code de l'urbanisme qui autorisent :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ;
- les changements de destination de bâtiments désignés dans le règlement ainsi que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

211 - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Peuvent être autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui doivent a minima répondre aux trois conditions cumulatives ci-dessous :

- les constructions et installations sont nécessaires à l'exploitation agricole sur laquelle est prévu le projet ce qui correspond par exemple à un bâtiment technique (stockage du matériel agricole, serre, bâtiment d'élevage, atelier de transformation des produits de l'exploitation ...) ou à la maison d'habitation de l'exploitant lorsque l'activité agricole nécessite une présence rapprochée et permanente ce qui est le cas de certaines activités d'élevage ; sont exclues de cette condition les constructions et installations nécessaires à un ensemble d'exploitations agricoles et à destination industrielles, commerciale ou de service (exemple : une industrie agroalimentaire traitant les produits de plusieurs exploitations agricoles) ;
- les constructions et installations sont proportionnées aux activités agricoles réalisées par l'exploitation ce qui exclut par exemple un hangar sur-dimensionné par rapport à la taille de l'exploitation ;
- l'exploitation agricole a une taille suffisante qui est appréciée par rapport au seuil de viabilité défini dans le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) comme précisé ci-dessous :

Exploitation d'une surface supérieure ou égale au seuil de viabilité	Le pétitionnaire peut se voir accorder une autorisation de construire en <u>zone agricole</u> pour les stricts besoins de son exploitation
Surface comprise entre la moitié du seuil de viabilité et le seuil de viabilité	Une analyse plus fine de l'exploitation est nécessaire pour vérifier sa nature professionnelle, sa viabilité, ses perspectives de développement.
Surface exploitée strictement inférieure à la moitié du seuil de viabilité	En règle générale, l'exploitation considérée comme non viable ne peut construire en <u>zone agricole</u> . Cependant, une description détaillée du projet agricole peut permettre de prendre en compte des cas particuliers (élevages, bâtiments techniques ...).

Le pétitionnaire peut justifier de cette surface par tout moyen : relevé cadastral, relevé parcellaire [MSA](#), déclaration de surfaces, Plan de Développement de l'Exploitation (PDE) validé par le préfet ...

Lorsqu'il n'existe pas de coefficient de pondération pour calculer le seuil de viabilité (exemple : centre équestre, chenil, pépinière, café, cacao, vanille ...), la CDPENAF demandera à défaut une attestation d'affiliation à la [MSA](#) et se prononcera au cas par cas sur la base de tout complément d'information jugé pertinent pour apprécier le caractère viable de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole des CUMA sont autorisées en zone agricole.

A ces conditions s'en ajoutent d'autres qui dépendent de la nature du projet (voir [annexe 4](#)).

212 - Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif

L'article L151-11 du code de l'urbanisme autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

L'article R151-28 du même code précise la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont prévues au SAR et correspondent à des projets liés aux transports, aux déchets, aux eaux usées, à la sécurité, aux énergies non fossiles et aux carrières (voir détail en annexe 4).

Le SAR indique pour ces équipements collectifs prévus dans les espaces agricoles qu'à défaut de solutions alternatives des mesures compensatoires à superficie équivalente doivent être mises en œuvre (voir 22).

Aussi, la CDPENAF basera ses avis au regard des considérations suivantes :

- le projet, de par son emprise et sa nature, n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain où est prévu l'implantation (exemple : éoliennes, antennes de télécommunications, châteaux d'eau ...)
- le dossier démontre l'absence de solution alternative et la prise en compte de toutes les mesures de réduction d'impact sur l'espace agricole ;
- des mesures compensatoires ont été mises en œuvre ou sont prévues avec de solides garanties de réalisation.

213 - Les changements de destination et les extensions

Les changements de destination des bâtiments peuvent être autorisés en zones agricoles s'ils ont été désignés dans le règlement du document d'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et s'ils ne compromettent pas l'activité agricole du site. Pour apprécier le respect de ces conditions, les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent également faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zones agricoles si le règlement du document d'urbanisme, conformément au 2ème paragraphe de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, en a précisé la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité et si elles sont compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone. Pour apprécier le respect de ces conditions, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

214 - Construction dans les STECAL (Ah)

Dans les terrains classés en STECAL au sein d'une zone agricole d'un PLU validé en CDPENAF, les constructions suivantes peuvent être autorisées (L151-13 du CU) :

- des constructions ce qui est très peu limitatif ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le rôle de la CDPENAF se limitera à vérifier que les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions de raccordements aux réseaux public, d'hygiène et de sécurité respectent le règlement du PLU et que ces projets en STECAL sont compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone.

22 - Compensation suite à un projet consommateur d'espaces agricoles

221 - Cas général

Le SAR prévoit, par exception à la règle d'inconstructibilité des [espaces agricoles](#), la possibilité d'implanter en zone agricole certains projets (voir [annexe 4](#)) mais cette possibilité est conditionnée par la démonstration de l'absence de solution alternative et par la compensation à superficie équivalente des terres agricoles perdues avec réinstallation des exploitants. En règle générale, cette compensation se fait au moment de l'[évolution du document d'urbanisme](#) selon le mécanisme décrit au [point 13](#). Cependant, lorsque les contraintes de réalisation du projet sont incompatibles avec les délais prévisionnels d'évolution du document d'urbanisme et lorsque le projet constitue l'une de ces exceptions prévues au SAR (voir [annexe 3](#)), la compensation peut être mise en œuvre directement par le maître d'ouvrage et à ses frais.

".../. la mise en œuvre de la règle de la compensation se fera avec le concours de cette commission [la CDCEA] .../. Cette concertation devrait également porter sur la réinstallation des exploitants, dont il est souhaitable qu'elle s'effectue sans diminution de la surface agricole utile de l'exploitant sur des parcelles équivalentes en termes de valeur agronomique et de structure du parcellaire, à charge pour le maître d'ouvrage d'effectuer les éventuels travaux d'amélioration nécessaires."

La compensation à la suite d'une demande individuelle d'autorisation d'urbaniser, ne peut être purement financière. Il appartient au maître d'ouvrage du projet à l'origine du déclassement de faire une proposition comprenant :

- acquisition foncière hors [zone agricole](#) d'une surface au moins équivalente à l'emprise du projet ou améliorations foncières équivalentes (voirie agricole, irrigation, drainage, terrassement ...)
- identification du ou des agriculteurs qui assureront l'exploitation et prise en charge des frais de réinstallation.

Ces étapes doivent précéder l'obtention du permis de construire du projet à l'origine du déclassement. Toutefois, les engagements non réalisés à la date de la décision d'urbaniser (permis de construire, permis d'aménager ...) figureront dans les prescriptions de l'arrêté.

222 - Cas des projets de plus de 1 ha soumis à étude d'impact

En application de l'article L112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, les projets d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable.

Sont concernés les projets soumis à une étude d'impact environnementale dans les conditions prévues à l'article R122-2 du code de l'environnement dès lors que la consommation de terre agricole est supérieure à 1 hectare en application de l'arrêté préfectoral du 7 février 2017.

L'étude préalable comprend (D112-1-19 du CRPM) :

- une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné.
- l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire
- les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet
- le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

Le maître d'ouvrage du projet adresse l'étude préalable au préfet qui saisit la CDPENAF qui émettra dans un délai de 2 mois un avis motivé sur le projet décrit dans l'étude préalable et proposera, le cas échéant, des adaptations et compléments aux mesures compensatoires proposées et des recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre.

23 - Projet prévu en zone naturelle

231 - Cas général relevant du code de l'urbanisme

L'inconstructibilité est la règle générale des [zones naturelles et forestières](#) et les possibilités d'urbaniser sont les exceptions. En effet, l'article [R151-25](#) du code de l'urbanisme précise une liste restreinte des constructions et installations autorisées en zones naturelles et forestières en dehors de laquelle tout le reste est interdit.

Il s'agit :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- des constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L151-11](#), [L151-12](#) et [L151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Certaines activités peuvent donc conduire à accepter des constructions et installations en zone naturelle. Par similitude avec les zones agricoles, la CDPENAF s'attachera à vérifier que cette activité n'est pas uniquement un prétexte pour construire à moindre coût mais qu'elle offre des garanties suffisantes de viabilité. Aussi, le porteur devra disposer au moins de 1/2 ou 1 seuil de viabilité si son projet concerne une activité agricole ou devra prouver que son projet permet de dégager 1/2 ou 1 SMIC (sur la base d'un compte prévisionnel d'exploitation par exemple) s'il concerne une autre activité.

232 - Constructibilité dans les espaces naturels définis dans le SAR

Le SAR précise des règles de constructibilité selon les différents types d'espaces naturels.

→ Dans les espaces naturels à protection forte :

L'ouverture de nouvelles carrières est interdite dans les espaces naturels de protection forte.

Cependant, une exception est prévue pour l'extension de la carrière de Rivière-Sens moyennant des mesures de compensation.

Lorsque des aménagements et équipements sont autorisés dans les espaces à protection forte, il est souhaitable qu'ils soient réalisés selon les critères et méthodes de la haute qualité environnementale et que les structures d'accueil soient préférentiellement en bois ou dans d'autres matériaux naturels, autonomes en énergie et visent à avoir un impact nul sur l'environnement.

Lorsque des aménagements sont susceptibles d'avoir un impact sur les espèces protégées et leur habitat, il est vivement recommandé que cet impact fasse l'objet d'une évaluation si celle-ci n'est pas obligatoire compte tenu des dispositions applicables.

→ Dans le cœur de parc :

Les travaux, constructions et installations sont interdits dans le cœur du parc, sauf ceux qui figurent sur la liste établie par l'article 7 du décret du 03/06/09 qui peuvent être autorisés par le directeur de l'établissement public du parc. A noter que les travaux, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière peuvent être autorisés.

→ Dans les espaces remarquables du littoral

La nature et les modalités de réalisation des aménagements légers prévus à l'article L 121-23 (ex L146-6 du CU) sont définies par l'article (R121-5) de ce même code. A titre d'exemple : chemins piétonniers et cyclables, postes d'observation de la faune, postes de secours, aires de stationnement indispensables, réfection des bâtiments existants, aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières (hors hébergement et limité à 50 m²), aménagements liés au patrimoine bâti ...

Les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur touristique durable, notamment les cheminements piétonniers et les équipements publics légers d'accueil, seront favorisés dans les espaces naturels remarquables du littoral qui peuvent s'y prêter sans que cela porte atteinte au caractère du site ou à sa qualité écologique.

→ Dans les espaces naturels spécifiques (CELRL, FDL, FHL et ZH)

Le SAR prévoit des exceptions au principe général d'inconstructibilité qui, combinées avec les articles [L151-11 à 13](#), [R151-25](#) et R151-28 du CU, ouvre les possibilités suivantes :

- la réfection des constructions existantes et leur extension limitée sous conditions (voir SAR)
- les installations nécessaires à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité
- la réalisation d'aménagements et d'équipements légers nécessaires à la protection de ces espaces, à leur mise en valeur touristique (découverte, observation, randonnée) ou à des fins scientifiques, sous condition (voir SAR)
- les aménagements nécessaires au maintien ou à la restauration du caractère forestier des forêts domaniales du littoral (FDL) et des forêts humides du littoral (FHL).

→ Dans les autres espaces naturels :

Il importe en outre d'en prévenir l'artificialisation et la dégradation progressive qui conduisent à leur urbanisation, mais également leur défrichement à des fins agricoles.

Le SAR prévoit de permettre la valorisation économique de ces zones en privilégiant les activités (pastoralisme, exploitation forestière raisonnée, éco-tourisme, sports, loisirs, activités scientifiques) les plus aptes à préserver le caractère naturel de ces espaces.

A ce titre peuvent être autorisés, sous conditions :

- les installations techniques nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière de l'espace concerné ;
- les constructions et les aménagements à vocation touristique de dimensions réduites ;
- les aménagements et équipements légers liés à l'accueil et à la découverte du milieu ou aux loisirs
- les installations à vocation scientifique
- les infrastructures de transport en l'absence de solutions alternatives
- les installations nécessaires à la sécurité civile en l'absence de solutions alternatives
- les installations de traitement des déchets et des eaux usées (hors ZNIEFF de type I et FDD)
- les équipements de production, de stockage et de transport d'énergie (hors ZNIEFF de type I et forêts)
- les constructions ou aménagements intérêt public dans les ZNIEFF de type 2 en l'absence de solutions alternatives
- les extensions de périmètres existants de carrières

233 - Les changements de destination et les extensions

Les changements de destination des bâtiments peuvent être autorisés en zones naturelles s'ils ont été désignés dans le règlement du document d'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et s'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Pour apprécier le respect de ces conditions, les changements de destination sont soumis, en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent également faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zones naturelles si le règlement du document d'urbanisme, conformément au 2ème paragraphe de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, en a précisé la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité et si elles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone. Pour apprécier le respect de ces conditions, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

234 - Construction dans les STECAL (Nh)

Dans les terrains classés en STECAL au sein d'une zone naturelle d'un PLU validé en CDPENAF, les constructions suivantes peuvent être autorisées (L151-13 du CU) :

- des constructions ce qui est très peu limitatif ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le rôle de la CDPENAF se limitera à vérifier que les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions de raccordements aux réseaux public, d'hygiène et de sécurité respectent le règlement du PLU et que ces projets en STECAL sont compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

24 - Compensation pour un projet consommateur d'espaces naturel ou forestier

En général, les règles d'urbanisme dans les zones naturelles (CU, règlement des PLU compatibles avec le SAR ...) se traduisent plus par des interdictions de construire ou par des mesures visant à prévenir et à minimiser l'impact écologique et paysager des constructions que par des mesures de compensation. Il y a toutefois deux exceptions prévues dans le SAR :

Toutefois, l'extension de la carrière de Rivière-Sens pourra être autorisée, moyennant le déclassement partiel de l'espace remarquable du littoral en "autre espace naturel" ainsi que la mise en œuvre de mesures de compensation .../ ... S'agissant d'une compensation le calcul de la surface à classer dépendra de la valeur patrimoniale des surfaces concernées.

[S'agissant des règles applicables aux autres espaces naturels] : Toutefois, il convient d'en permettre la valorisation économique .../ ... Ces implantations devront être assorties de mesures de réduction et de compensation visant à diminuer leur impact environnemental et paysager.

Dans le cas des projets en zone naturelle soumis à étude d'impact, les mesures de compensations sont prévues dans l'étude d'impact assorties de mesure d'évitement et de réduction. Un projet peut par exemple être autorisé en zone humide sous réserve de mettre en œuvre des mesures de compensation de l'espace naturel perdu.

25 - Projet prévu dans un espace agricole ou naturel non classé comme tel

251 - Projet dans une commune sans PLU validé en CDPENAF

Comme vu précédemment ([voir point 14](#)), la CDPENAF peut demander, dans le cadre d'un avis sur un projet de PLU, le reclassement en "A" d'espaces à usage agricole ou en "N" d'espaces à caractéristiques naturelles (ripisylve, plans d'eau, espaces boisés ...) quant bien même ces espaces étaient urbanisables au POS.

Aussi, dans le cas d'un document d'urbanisme non approuvé par la CDPENAF, celle-ci peut être confrontée à une [demande d'urbaniser](#) compatible avec le [document d'urbanisme](#) lui même incompatible avec le SAR. La CDPENAF a légitimité à examiner le projet au regard de la consommation d'[espaces à usage agricole](#), naturels et forestiers qu'il engendre même si cet espace n'est pas classé comme tel dans le document d'urbanisme en vigueur. En présence d'un tel cas, l'avis de la CDPENAF pourra être défavorable au motif que le projet consomme un espace valorisable pour l'agriculture (voir [annexe 3](#)) ou nuit à un espace naturel qui doit être sauvegardé.

Dans le cas d'un projet agricole situé dans un espace à usage agricole (cultivé ou pâturé) mais hors zone agricole (ni "NC" ni "A"), les conditions prévues en zone agricole ([point 211](#)) seront appliquées.

Par ailleurs certains projets sont isolés, éloignés des accès et des réseaux existants et sans continuité avec l'urbanisation. La CDPENAF pourra alors émettre un avis défavorable au motif que le projet contribue au mitage d'un espace cultivable ou qui a vocation à rester naturel ou forestier et qu'il est contraire à l'objectif de densification de l'urbanisation (voir [annexe 3](#)).

252 - Projet dans une commune disposant d'un PLU validé en CDPENAF

Partant de l'hypothèse que la CDPENAF a bien examiné le projet de PLU et que son avis favorable implique l'absence d'espace valorisable pour l'agriculture ou d'espace naturel à protéger en dehors des zones classées comme telles dans le PLU (donc en dehors des zones A et N), ces projets ne consomment donc pas [d'espace à usage agricole naturels et forestiers](#), et la CDPENAF, en théorie, ne devrait pas s'y opposer. Il n'est donc pas nécessaire de soumettre ces projets à la CDPENAF.

Cependant, la CDPENAF garde sa faculté d'[auto-saisie](#) et peut alors émettre un avis défavorable dès lors qu'il est dûment motivé.

Cette possibilité est pertinente par exemple dans le cas d'un déclassement entériné par la CDPENAF en raison d'un équipement structurant prévu au SAR ([voir point 131](#)) sur une zone qui a gardé sa vocation naturelle, agricole ou forestière dans l'attente de la réalisation du projet d'urbanisation. L'intérêt est de permettre aux membres de la CDPENAF de se prononcer sur les conditions de mise en œuvre de la compensation comme le prévoit le SAR (voir [annexe 3](#)) :

"L'examen des demandes de déclassement des terres agricoles sera effectué par la commission départementale de consommation des espaces agricoles, prévue par l'article 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, conformément à l'article L.181-3 de ce code et la mise en œuvre de la règle de la compensation se fera avec le concours de cette commission."

26 - Demande faisant référence à une construction déjà existante (régularisation)

Dans le cas d'une demande de régularisation relative à une construction existante de nature "illégale", la CDPENAF fait abstraction de l'existence de cette construction. Le terme de "projet" sera donc systématiquement employé pour une demande d'urbaniser et l'avis émis par la CDPENAF sera raisonné en considérant que la construction n'existe pas.

Les demandes qui concernent un bâtiment existant et qui n'entraînent pas d'augmentation de l'emprise au sol de celui-ci sont considérées comme n'entrant pas dans le champ de compétence de la CDPENAF. Toutefois, il appartient au maire de vérifier la légalité de la construction.

Le présent guide des avis de la CDPENAF a fait l'objet d'une consultation à la séance du 26 octobre 2017.

Approuvé en CDPENAF du 26 octobre 2017 à l'unanimité.

à Basse-Terre, le 26 OCT. 2017

Le Préfet



Éric MAIRE

ANNEXES

annexe 1 : définitions

annexe 2 : surface initiale des zones agricoles et naturelles des communes

annexe 3 : règlement des PLU

annexe 4 : projets en zones agricoles ou naturels et jurisprudence

annexe 5 : conseil sur la présentation des dossiers

annexe 6 : trame d'un avis

annexe 7 : traitement des "STECAL"

ANNEXE 1 : DÉFINITIONS

Activité agricole :

L'article L311-1 du code rural définit les activités agricoles comme "*correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles (...). Il en est de même pour les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.*" Le tableau ci-dessous distingue les principales activités agricoles ou non et donne des exemples de bâtiments.

	Activité agricole	Bâtiment agricole	Activité non agricole
Activités en lien avec des végétaux ou des animaux (maîtrise et exploitation d'un cycle biologique)	<ul style="list-style-type: none"> - canne, banane, arboriculture, maraîchage, horticulture, pépinière - élevage bovin, ovin, caprin, ... - élevage de chiens - centre équestre - aquaculture ... 	<ul style="list-style-type: none"> - hangar - serre - bât. d'élevage - chenil - écurie 	<ul style="list-style-type: none"> - paysagiste, entretien jardins - entreprise de travaux agricoles - golf - pension de chevaux - gardiennage ou toilettage de chiens - activités de service ou de loisir ...
Activités dans le prolongement de l'acte de production	<ul style="list-style-type: none"> - distillation de la canne de l'exploitation - transformation des produits de la ferme - vente directe des produits de la ferme ... 	<ul style="list-style-type: none"> - distillerie - atelier - salle de vente 	<ul style="list-style-type: none"> - SICA, coopérative ... - industrie agro-alimentaire - magasin d'alimentation
Activité ayant pour support l'exploitation	<ul style="list-style-type: none"> - gîte / camping à la ferme - chambre d'hôtes - table d'hôtes - ferme de découverte 	<ul style="list-style-type: none"> - gîte - chambres - salle d'accueil 	<ul style="list-style-type: none"> - hôtel ou restaurant sans lien avec l'exploitation agricole où il est implanté

Agriculteur : Personne physique ou morale qui est chef d'une exploitation agricole. Par conséquent, dans le cadre de la doctrine, un agriculteur exploite au moins le seuil de viabilité défini au SDREA (ou la moitié de ce seuil de viabilité dans certains cas).

Auto-saisie : en application de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), la CDPENAF peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces naturelles, agricoles ou forestières et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. Le terme régression des ces différents agricoles ouvre une possibilité de consultation de la commission indépendamment du zonage du document d'urbanisme, pour toutes questions induites par des projets ou des documents d'ordre général occasionnant une consommation de ces espaces.

De plus, l'article L181-12 du CRPM spécifique à l'outre-mer dispose que tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement ou d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres classées agricoles, ainsi que tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence la réduction des terres agricoles dans les communes disposant d'un document d'urbanisme, ou entraînant la réduction des espaces non encore urbanisés dans une commune soumise au règlement national d'urbanisme, doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission mentionnée à l'article L181-10.

Par courrier du 14 mars 2016 adressé aux maires, le préfet a demandé à ce que la CDPENAF soit saisie pour tout projet de PLU arrêté par le conseil municipal comme le prévoit l'article L 132-13 du code de l'urbanisme qui indique que lorsque le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme, celui-ci est alors soumis, à sa demande, à l'avis de la CDPENAF.

Avis : La CDPENAF émet un avis conforme adressé au maire concerné tant pour les documents d'urbanisme que pour les demandes d'urbaniser. Le caractère conforme de l'avis résulte de l'article L 183-11 et L181-12 du CRPM qui est spécifique à l'outre-mer : "*tout projet ... doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission*". L'avis de la CDPENAF prend la forme indiquée en annexe 5. Si l'avis de la CDPENAF est défavorable, le maire ne peut que donner une suite défavorable. Si l'avis de la CDPENAF est favorable, le maire peut donner une suite favorable ou non.

L'avis de la CDPENAF ne constitue pas une décision et ne peut être attaqué en tant que tel. Dans le cas où une décision (délibération ...) serait attaquée devant le TA compétent, il appartient au juge d'apprécier la légalité de l'acte au regard notamment de l'avis rendu par la CDPENAF.

L'avis de la CDPENAF est **favorable** ou **défavorable** ; les avis conditionnels ou avec réserves sont à éviter y compris quand il manque une information nécessaire à la décision ; dans ces cas, il convient d'utiliser la formulation "**défavorable en l'état**" et de donner des motifs de refus qui aident le pétitionnaire à reformuler sa demande.

Quand elle considère que la demande présentée n'entre pas dans son champ de compétence, la CDPENAF peut décider de **ne pas se prononcer** (ex : déclaration préalable pour des travaux sans modification de l'emprise ...). Dans ce cas son secrétariat fera un simple courrier de réponse au maire expliquant la situation.

Demandes d'urbaniser : selon le projet envisagé, la demande d'urbaniser, soumise à déclaration ou à autorisation, peut prendre les formes suivantes (liste non exhaustive) :

Type de demande	référence CU	intervention CDPENAF
certificat d'urbanisme	L410-1	L181-12 + auto-saisie
Déclaration préalable avec modification d'emprise	L421-4 R421-9 à R421-12	L181-12 + auto-saisie
permis de construire	L421-1 ; R421-1	L181-12 + auto-saisie
permis d'aménager	L421-2	L181-12 + auto-saisie
projet d'opération d'aménagement	L300-1	L181-12 + auto-saisie

Documents d'urbanisme : il s'agit des Plans d'Occupation des Sols (POS), des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Les **évolutions des documents d'urbanismes** concernent les procédures suivantes (liste non exhaustive) :

Type de procédure	référence CU	intervention CDPENAF
Élaboration ou révision de cartes communales	L111-9	L163-4
Élaboration ou révision de PLU (*)	L131-4 L153-11 L153-31	L181-12 du CRPM L153-16 et L153-17 du CU
modification PLU (*)	L153-36 à L153-40	auto-saisie
mise en compatibilité POS ou PLU - avec déclaration d'utilité publique - avec déclaration de projet	L153-49 L153-54	L181-12 du CRPM + auto-saisie
SCOT	L143-20	L181-12 du CRPM L132-13 du CU

(*) y compris les PLU intercommunaux)

Espace à usage agricole : il s'agit des zones agricoles des documents d'urbanisme ("NC" pour les POS et "A" pour les PLU) ainsi que tout espace vierge d'urbanisation utilisé ou utilisable pour l'agriculture quel que soit son classement dans les documents d'urbanisme.

Espace agricole du SAR (EAP) : Extrait des annexes techniques du SAR page 70 : "*la couleur orange correspond aux espaces agricoles : ils regroupent les terres de forte valeur agronomique [soit : code 1 pour la "très bonne valeur agronomique" + code 2 pour la "valeur agronomique intéressante"], les périmètres irrigués, les surfaces GFA de la réserve foncière, les zones de culture de la canne et de la banane, même s'ils sont affectés par les produits phytosanitaires (chlordécone notamment).*". Cet espace correspond à "**l'Espace Agricole Protégé**" qui est cartographié à l'échelle parcellaire et qui est annexé au SAR. Cette cartographie précise a permis de délimiter un zonage de 59 611 ha auquel doivent être retranchés allées, cours, bâtiments agricoles, fossés, bords de champs ... pour conduire à l'objectif du SAR des **50 000 ha de SAU** à sanctuariser. A noter que le SAR indique en page 218 que "*pour la définition à l'échelle parcellaire des espaces agricoles, les collectivités pourront se baser sur la cartographie des espaces agricoles réalisée par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt*".

Espace rural de développement du SAR (ERD) : Extrait des annexes techniques du SAR page 70 : "*en jaune, les espaces ruraux de développement, concernent des territoires ruraux où se conjuguent de la production agricole plutôt vivrière, ou très spécialisées (vanille, café...), des activités touristiques et artisanales et où existe de l'habitat*". La surface de cet espace est estimée à **26 000 ha** dont 14 000 ha de zone agricole de moindre valeur agronomique (code 3) et 12 000 ha hors zone agricole.

Espaces naturels remarquables ou de protection forte : Représentés en vert foncé sur la carte du SAR, ils correspondent aux espaces naturels faisant l'objet d'une mesure de protection ; il s'agit :

- des réserves naturelles nationales ;
- du cœur de parc ;
- des espaces naturels du littoral au sens du L 121-23 du CU (ex L146-6) ;
- des périmètres définis par arrêté de protection de biotope ;
- des sites classés et inscrits au sens du L341-1 du CE ;
- des espaces naturels spécifiques du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, de la Forêt Domaniale du Littoral et des espaces boisés du Domaine Public Maritime-Domaine Public Lacustre et des zones humides d'importance régionale.

Espaces naturels autres : Représentés en vert clair sur la carte du SAR, il s'agit d'espaces à valeur reconnue par l'inventaire ZNIEFF, autres forêts, prairies, ravines, talwegs et rives. Bien qu'ils soient banals, ils se caractérisent néanmoins par une fonction écologique ou une valeur paysagère. Voire un rôle de zone tampon.

Exploitation agricole : Il n'existe pas de définition légale de l'exploitation agricole.

Les services de la statistique posent 3 conditions pour définir une exploitation agricole (voir [annexe 6](#)) :

- 1 - l'exploitation a une activité agricole : elle produit ou elle maintient des terres dans de bonnes conditions ou elle met à disposition d'éleveurs des superficies en pacage collectif
- 2 - l'exploitation atteint une certaine dimension : **1 ha** ou 0,2 ha de cultures spécialisées ou présence d'une activité de production agricole minimale
- 3 - l'exploitation est soumise à une gestion courante indépendante.

Si le champ très large de cette définition permet aux statisticiens d'étudier tous les cas possibles d'activités liées à l'agriculture, elle ne permet pas de distinguer les professionnels agricoles des jardiniers ou gestionnaires d'espaces naturels ou détenteurs de surfaces de subsistance ... qui n'ont pas de légitimité au regard de leur activité réduite à urbaniser des espaces à usage agricole.

En outre-mer, une des conditions d'assujettissement à la protection sociale agricole est de mettre en valeur une surface au moins égale à **2 ha** (article D762-1 et 762-2 du CRPM). Mais la jurisprudence a confirmé que la seule affiliation du pétitionnaire à la [MSA](#) ne suffit pas à justifier qu'un bâtiment soit nécessaire à l'activité agricole (CAA Marseille – 29/01/04 – 99MA01587 et CAA Lyon - 27/02/95 - 95LY01899).

Le critère principal retenu et confirmé par la jurisprudence pour déterminer le caractère professionnel d'une activité agricole est celui de la [taille de l'exploitation](#) qui correspond à la [surface minimale d'installation \(SMI\)](#) remplacée dans le SDREA par le seuil de viabilité.

Mutualité sociale agricole (MSA)- AMEXA : Tout exploitant agricole doit être inscrit à la MSA et peut prétendre dans certaines conditions à un régime de protection sociale (AMEXA).

- Agriculteur à titre principal : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la [SMI](#), y consacre au moins 50% de son temps de travail et en dégage au moins 50% de ses revenus.

- Agriculteur à titre secondaire : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la [SMI](#), mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou dégage moins de 50% de ses revenus.

- Cotisant solidarité : exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la [SMI](#).

	Superficies exploitées	Temps de travail	Revenus	AMEXA
A Titre Principal	>1/2 SMI	>50%	>50%	OUI
A Titre Secondaire	>1/2 SMI	>50%	Et / Ou >50%	OUI
Cotisant solidarité	<1/2 SMI	<50%	<50%	NON

Photovoltaïque au sol : Les installations photovoltaïques au sol sont constituées d'alignements de modules montés sur châssis bas, qui peuvent être en bois ou en métal. Les installations peuvent être fixe ou mobile (motorisation permettant de suivre la rotation du soleil). Une centrale photovoltaïque au sol raccordée au réseau est considérée comme étant une installation nécessaire à un équipement collectif (jurisprudence de la cour administrative d'appel de Nantes du 12 novembre 2008).

Surface minimale d'installation et seuil de viabilité : La surface minimale d'installation en Guadeloupe est fixée à **7 ha** pondérés. Cette notion est remplacée par le seuil de viabilité fixée dans le SDREA.

Seuil de viabilité : Le seuil de viabilité est fixée dans le SDREA et correspond à une surface pondérée à partir de laquelle une exploitation agricole peut dégager un revenu suffisant pour faire vivre l'exploitant et sa famille.

SDREA : Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles.

Zone agricole : Les zones agricoles correspondent à une délimitation cartographique annexée au document d'urbanisme à laquelle est associé un règlement. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole. Ces zones sont délimitées en "NC" dans un POS ou en "A" dans un PLU

Zone naturelle : Les zones naturelles correspondent à une délimitation cartographique annexée au document d'urbanisme à laquelle est associé un règlement. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont délimitées en "ND" dans un POS ou en "N" dans un PLU.

ACTIVITÉS EN ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

	Activité Agricole/Naturelle/Forestière	Bâtiment agricole	Activité non agricole
Activités en lien avec des végétaux ou des animaux (maîtrise et exploitation d'un cycle biologique)	<ul style="list-style-type: none"> - canne, banane, arboriculture, maraîchage, horticulture, pépinière... - élevage bovin, ovin, caprin, ... - élevage de chiens - centre équestre (avec élevage) - aquaculture ... - agroforesterie - plantation et entretien des bois - production de bois 	<ul style="list-style-type: none"> - exploitation agricole - exploitation forestière -stockage / entretien - hangar - serre - bât. d'élevage - chenil - écurie 	<ul style="list-style-type: none"> - paysagiste, entretien jardins - centrale photovoltaïque au sol - entreprise de travaux agricoles - golf - pension de chevaux - gardiennage ou toilettage de chiens - activités de service ou de loisir ...
Activités dans le prolongement de l'acte de production	<ul style="list-style-type: none"> - distillation de la canne de l'exploitation - transformation des produits de la ferme - vente directe des produits de la ferme 	<ul style="list-style-type: none"> - distillerie - stockage / entretien - atelier - salle de vente 	<ul style="list-style-type: none"> - SICA, coopérative ... - industrie agro-alimentaire - magasin d'alimentation
Activité ayant pour support l'exploitation	<ul style="list-style-type: none"> - gîte / camping à la ferme - chambre d'hôtes - table d'hôtes - ferme de découverte 	<ul style="list-style-type: none"> - gîte - chambres - salle d'accueil 	<ul style="list-style-type: none"> - hôtel ou restaurant sans lien avec l'exploitation agricole où il est implanté

ANNEXE 2 : SURFACE INITIALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DES COMMUNES

situation au 21/01/2013

COMMUNE	Agricole initial	Naturel initial
ABYMES	1 053,13	1 279,59
ANSE BERTRAND	4 235,88	1 199,84
BAIE MAHAULT	1 227,00	926,00
BAILLIF	1 053,32	932,81
BASSE TERRE	46,34	48,74
BOUILLANTE	608,09	2 721,45
CAPESTERRE BELLE EAU	3 739,66	5 143,76
CAPESTERRE DE MARIE GALANTE	2 283,00	1 723,02
GOURBEYRE	570,31	1 056,09
DESIRADE	542,29	1 308,19
DESHAIES	814	1 607
GRAND BOURG	2 922	1 516
GOSIER (LE)	1 030	227
GOYAVE	891	4 572
LAMENTIN	1 598	3 432
MORNE A L'EAU	3 671	1 309
MOULE (LE)	5 795	555
PETIT BOURG	1 575	9 045
PETIT CANAL	4 981	1 484
POINTE A PITRE	0	5
POINTE NOIRE	1 470	3 591
PORT LOUIS	2 613	1 277
SAINT CLAUDE	887	1 766
SAINT FRANCOIS	3 150	1 080
SAINT LOUIS	3 390	2 015
SAINTE ANNE	5 274	197
SAINTE ROSE	3 806	6 521
TERRE DE BAS	157	362
TERRE DE HAUT	0	470
TROIS RIVIERES	1 155	1 274
VIEUX FORT	0	574
VIEUX HABITANTS	921	4 324
SAINT BARTHELEMY	0	1 168
SAINT MARTIN	306	2 222
TOTAL	61 764	66 930

ANNEXE 3 : RÉGLEMENT DES PLU

POS	PLU	Réf (CU)	Contenu
NC	A	L122-10	Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.
NC	A	L122-11	Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 : 1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ; 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ; 3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L362-1 du code de l'environnement .

ANNEXE 3 : RÉGLEMENT DES PLU (suite)

POS	PLU	Réf (CU)	Contenu
U	U	L 151-17	Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
		R 151-18	Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
NA	AU	L151-14	Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
		R151-20	Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
		L151-15	Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
NB		SAR les zones "NB" disparaissent dans les PLU	Seront également classés en zone agricole ou naturelle les parties des zones " NB " qui ne répondent pas aux conditions de classement en zone à urbaniser et que leurs caractéristiques rendent aptes à un usage agricole ainsi que tous les espaces ayant effectivement un tel usage. L'affectation à un usage agricole d'une partie des zones " NB " pourra s'avérer particulièrement pertinente pour les petites exploitations situées à proximité des centres-bourgs que les communes ont intérêt à préserver car elles constituent une ceinture verte contribuant à l'approvisionnement alimentaire des marchés locaux.

ANNEXE 3 : RÉGLEMENT DES PLU (suite)

POS	PLU	Réf (CU)	Contenu
NC	A	R 151-22	Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
NC et ND	A et N	L151-11	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1 - Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; 2 - Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
NC et ND	A et N	L151-12	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13 , les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime .
NC et ND	A et N	L151-13	Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l' article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime .

ANNEXE 3 : RÈGLEMENT DES PLU (suite)

POS	PLU	Réf (CU)	Contenu
NC	A	R151-22	Les zones agricoles sont dites zones A . Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
NC	A	R151-23	Peuvent être autorisées, en zone A : 1 - 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 au titre de l'article L. 525-1 du CRPM ; 2 - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11 , L151-12 et L151-13 , dans les conditions fixées par ceux-ci.
ND	N	R151-24	Les zones naturelles et forestières sont dites zones N . Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
ND	N	R151-25	Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11 , L151-12 et L151-13 , dans les conditions fixées par ceux-ci.

**ANNEXE 4 - PROJETS EN ZONE AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE
JURISPRUDENCE OU REFERENCE D'INTERPRETATION**

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
Projet prévu en zone agricole naturelle et forestière - cas des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole naturelle et forestière			
maison d'habitation	<p>Le pétitionnaire doit être agriculteur. La commission examinera si l'activité agricole nécessite une présence rapprochée et permanente. Tel peut être le cas de certaines activités d'élevage, en raison des soins constants qui doivent être apportés au cheptel.</p> <p>La jurisprudence se base sur la nécessité de soins permanents (reproduction ... ce sont donc les productions animales qui sont visées). Donc ça ne concerne ni l'alimentation, ni la surveillance contre les vols (c'est un travail qui ne nécessite pas un logement), ni l'arrosage ...</p> <p>Une maison d'habitation pour la surveillance d'un méthaniseur par exemple n'est pas un motif recevable.</p>	<p>- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité - l'activité agricole ne nécessite pas une présence rapprochée et permanente - la surveillance (du fonctionnement d'un équipement, contre les vols ...) est un travail qui ne nécessite pas un logement. - la localisation du projet n'est pas pertinente (exemple : éloigné des bâtiments existants, en milieu de parcelle ...)</p>	<p>☐ CAA Lyon - 27/02/95 - 95LY01899 - Le fait de cotiser à la MSA n'est pas un critère suffisant pour établir la nécessité de la construction.</p> <p>☐ TA de Montpellier – 05/08/97 - Le tribunal administratif donné l'avis suivant sur les constructions pouvant s'inscrire en zone agricole : "entrent dans cette catégorie les bâtiments d'habitation à la condition toutefois qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, soit parce qu'ils constituent le siège de celle-ci, soit parce que l'activité agricole en cause impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation, ou nécessite la surveillance continue d'un membre salarié de l'exploitation. [Toutefois,] n'entrent pas dans les locaux indispensables à l'exploitation agricole ou à l'activité de nature agricole, les constructions à usage d'habitation prévues à proximité de hangars agricoles uniquement pour des motifs tenant à la protection contre le vol ou les dégradations volontaires."</p> <p>☐ CE – 06/03/91 – 105.487 - Le juge a reconnu la nécessité de surveiller un chenil de 10 à 50 chiens.</p> <p>☐ CAA Marseille – 31/12/07 – 05MA02854 - Le juge a écarté une activité de surveillance de vigne.</p> <p>☐ CE – 18/02/05 – 261.171 - Le juge n'a retenu, dans le cas d'un projet concomitant hangar + logement, que la notion de "nécessaire" pour le hangar.</p> <p>☐ CAA Lyon - 05/01/10 - 09LY00035 - La production de céréales, de foin et de luzerne ne nécessite pas une présence permanente sur l'exploitation.</p> <p>☐ CE - 26/04/13 - 348328 - La nécessité d'une surveillance pour éviter les vols est sans incidence sur le caractère nécessaire d'une</p>

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
			<p>construction d'habitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Dct Marne - 01/09/11 - La plupart des projets de logements de fonction ne sont pas nécessaires à l'activité agricole à l'exception des bâtiments d'élevage) .../... Cependant, par souci de cohérence et d'équité avec d'autres usagers, il pourrait être admis d'accepter les logements de fonction lorsqu'ils sont à proximité de la partie actuellement urbanisée. □ Dct Martinique - 05/11/12 - En zone de protection forte (terres agricoles .../... 1, 2, 3 au SAR), est autorisé .../... le logement pour l'exploitant s'il s'inscrit dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs et qu'il s'agisse d'un exploitant dont c'est l'activité principale. La surface est limitée à 150 m². □ Dct Doubs - 12/10/12 - Favorable pour un logement lié à une exploitation agricole situé dans un rayon de 100m de l'exploitation, hors contraintes particulières. □ Dct Jura - 08/06/11 - En cas de projet de maison d'habitation de l'exploitant, la commission s'assurera que le logement de l'exploitant est bien nécessaire à l'exploitation, ce qui signifie que la production agricole doit nécessiter des soins constants exigeant une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation (seules les activités d'élevage à volume d'activité conséquent sont susceptibles d'exiger une présence constante). □ Dct Hérault - 01/11/05 - La construction d'un logement ne pourra intervenir qu'à partir du moment où : 1 - L'exploitation agricole est reconnue viable et pérenne (2 à 3 ans). 2 - L'activité agricole exercée justifie la présence permanente et rapprochée du pétitionnaire sur le site. .../... De plus, l'exploitant devra notamment : - exercer une activité agricole, - adhérer à la MSA en tant qu'exploitant à titre principal, - exploiter au moins une SMI. <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un logement à côté d'une cave particulière ou d'un bâtiment d'élevage peut se justifier - le lien de nécessité n'est pas recevable dans le cas d'une habitation à côté d'un simple hangar.

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
			<p>□ Dct Pyrénées Orientales - 23/11/12 - Les exploitations, pour se voir accorder une autorisation de construire en zone agricole, doivent a minima répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> * exploitation □ SMI : accord * exploitation □ 1/2 SMI : étude au cas par cas * exploitation < SMI : refus. <p>□ Dct Haute-Garonne - 01/12/11 - La construction d'un logement en zone agricole est une dérogation conditionnée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée et par : - 1 seul logement par exploitation, - exploitation existante, - implantation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, - surveillance d'animaux, cultures fragiles (ex : serres).</p> <p>□ Dct Drôme - 12/01/12 - La nécessité d'une habitation est justifiée par des soins constants, une présence continue, permanente et rapprochée ce qui sera apprécié selon trois critères cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 – des raisons qui justifient de la nécessité d'habiter sur place 2 - de la viabilité économique et de la pérennité de l'exploitation (ex PDE) : 3 ans après l'installation et 5 ans avant la retraite 3 – de la taille de l'exploitation : 1 SMI pour les activités d'élevage (20 ha) et 2 SMI pour les activités de production végétale (40 ha).
deuxième maison d'habitation	Ce cas n'étant pas admis par la jurisprudence, l'avis de la CDPENAF sera défavorable.	- il existe déjà une maison d'habitation sur l'exploitation agricole	<p>□ TA de Nice – 13/11/03 – 0203529 - Le juge a annulé un permis de construire d'une deuxième maison d'habitation en zone NC.</p> <p>□ CAA de Bordeaux - 14/03/02 - 99BX00374 - Le juge annule la requête de M. X qui demande l'annulation de la décision du maire qui lui refuse un certificat d'urbanisme sur une parcelle classée en A comportant déjà 3 logements.</p> <p>□ CAA de Lyon - 09/05/00 - 96LY01540 - Le juge annule l'arrêté du maire accordant un permis de construire sur une parcelle classée NC appartenant à M. X qui disposait déjà d'un logement sur l'exploitation agricole.</p> <p>□ Dct Doubs - 12/10/12 - Défavorable pour un deuxième logement d'agriculteur (dans le cadre des GAEC ou des exploitations familiales)</p>

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
habitation des salariés de l'exploitation	Elle n'est possible que si elle remplit les conditions d'une maison d'habitation (voir ci-dessus) et si il n'existe pas déjà une maison d'habitation sur l'exploitation	- il existe déjà une maison d'habitation sur l'exploitation agricole - [voir motifs liés à la maison d'habitation]	<ul style="list-style-type: none"> □ TA de Montpellier – 05/08/97 - Voir avis ci-dessus. □ Dct Marne - 01/09/11 - Pourraient également être admis .../... le logement des salariés agricoles sous certaines conditions. □ Dct Hérault - 01/11/05 - Le logement pour les salariés de l'exploitation peut être autorisé dans la limite de 1 logement par exploitation, dans la mesure où l'exploitant ne réside pas sur place et qu'il est prouvé que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés.
bâtiments techniques : hangar, serre, bâtiment d'élevage, atelier de transformation, salle de conditionnement ou de vente	Le pétitionnaire doit être agriculteur . Ces installations sont acceptées en zone agricole à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole de l'exploitation sur laquelle est situé le projet . Il est conseillé de regrouper au maximum les différents bâtiments et de respecter le paysage.	- l'exploitation est en deçà du seuil de viabilité - la nature agricole du projet n'est pas suffisamment argumentée - la nécessité du projet pour le fonctionnement de l'exploitation agricole n'est pas démontrée - l'installation envisagée ne sert pas uniquement aux productions de l'exploitation sur laquelle est situé le projet - la localisation du projet n'est pas pertinente (exemple : éloigné des bâtiments existants, en milieu de parcelle ...)	<ul style="list-style-type: none"> □ CAA Bordeaux - 24/02/05 - Le juge a rejeté des projets de bâtiments implantés trop loin du siège de l'exploitation. □ RM JOAN - 17/08/04 - 34530 - p 6448 - La vente de végétaux cultivés en un autre lieu que la pépinière constitue une activité commerciale qui ne peut être admise en zone. □ CE - 22/11/02 - Des silos de stockage n'ont pas à être implantés en zone agricole. □ CAA Lyon - 19/09/85 - 941970 - Un atelier de manutention et de transports de fleurs n'est pas directement lié à l'activité des exploitations agricoles. □ Dct Martinique - 05/11/12 - En zone de protection forte (terres agricoles .../... 1, 2, 3 au SAR), sont autorisés .../... les bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe pour l'exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. Néanmoins, la surface à construire doit être en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs des élevages et le matériel utilisé pour l'exploitation. □ Dct Hérault - 01/11/05 - [Hangars, bâtiments de stockage du matériel] La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées. .../... En règle générale les bâtiments agricoles à étage sont à proscrire. □ Dct Hérault - 01/11/05 - [Bâtiment d'élevage] La construction d'un bâtiment d'élevage devra être justifiée par un projet économique viable. Le récépissé de dépôt du dossier ICPE doit être joint au dossier de demande de permis de construire. □ Dct Pyrénées Orientales - 23/11/12 - Les exploitations, pour se

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
			<p>voir accorder une autorisation de construire en zone agricole, doivent a minima répondre aux critère suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> * exploitation <input type="checkbox"/> SMI : accord * exploitation <input type="checkbox"/> 1/2 SMI : étude au cas par cas * exploitation < SMI : refus. <p><input type="checkbox"/> Dct Haute-Garonne - 01/12/11 - Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles sont par principe autorisés sous réserve d'un dimensionnement adéquat.</p> <p><input type="checkbox"/> Dct Haute-Garonne - 01/12/11 - Les magasins de ventes sont tolérés dans la mesure où ils restent de dimension raisonnable et uniquement destinés à la vente des produits de l'exploitation.</p> <p><input type="checkbox"/> Dct Drôme - 12/01/12 - Trois conditions cumulatives sont à respecter pour que le projet de construction d'un bâtiment d'exploitation puisse être considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> – dimensions et formes adaptées aux besoins – conception adaptée à l'usage auquel il est destiné – taille de l'exploitation au moins égale à la ½ SMI
méthaniseur	Le code de l'urbanisme autorise par dérogation les constructions en zone agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et parmi les activités agricoles, figure la méthanisation (activité de transformation) dès lors que 50% des matières premières sont issues de l'exploitation qui demande le permis de construire. Sous cette réserve, l'avis sera donc favorable.	- moins de 50 % des matières premières alimentant le méthaniseur proviennent de l'exploitation sur laquelle le méthaniseur est installé.	

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
panneaux photovoltaïques au sol	Ces installations ne sont pas autorisées en zone agricole	- ces équipements ne sont pas liés et nécessaires à l'activité agricole	
construction neuves comportant des panneaux photovoltaïques : serres photovoltaïques	<p>Le pétitionnaire doit être agriculteur ou l'opérateur produisant l'énergie.</p> <p>Ces projets nécessitent une attention particulière dans la mesure où la production d'électricité ne doit pas se substituer à l'activité agricole.</p> <p>La CDPENAF s'attachera donc à vérifier la réalité du caractère agricole du projet : fonctionnalités et taille adaptées, marché existant pour la production envisagée ...</p> <p>Il est en outre indispensable que la revente d'électricité n'entraîne pas la perte du statut d'agriculteur.</p>	<p>- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité</p> <p>- le dossier ne contient pas toutes les garanties d'un projet agricole viable (fonctionnalités, dimensionnement, marché existant, compétences ...)</p>	<p>□ TA de Strasbourg - 30/11/10 - 1002138 - Le juge a annulé un permis de construire d'un hangar de 3 000 m² pour abriter des bovins avec toiture photovoltaïque considérant que les besoins de l'exploitation ne justifiaient pas une telle surface et que la véritable destination du projet était une centrale de production d'électricité. Note : à raison de 5 m² par bovin en moyenne, ce hangar permettrait d'abriter 20 000 bovins d'où le sur-dimensionnement du projet.</p> <p>□ Dct Jura - 08/06/11 - Lors d'un projet de construction neuve, portant des panneaux photovoltaïque, la CDCEA donnera son avis (fonctionnalité et dimensions) au regard des besoins de l'exploitation et vérifiera notamment que la production d'électricité ne constitue pas la seule justification du projet.</p>

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
installation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant	<p>Ce type de projet est à privilégier dans la mesure bien évidemment où le bâtiment concerné à un permis de construire et répond aux principes de la CDPENAF</p> <p>La seule pose des panneaux photovoltaïques ne nécessite pas forcément de permis de construire.</p> <p>Cependant, si la construction d'un local technique est nécessaire (ex : stockage de l'électricité produite), sa surface au sol devra être négligeable (ex : 10%) par rapport à la surface des panneaux et le pétitionnaire doit être agriculteur ou l'opérateur produisant l'énergie.</p>	<p>[si une autorisation d'urbaniser est nécessaire :]</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'exploitation est en deça du seuil de viabilité - le local technique est surdimensionné par rapport aux panneaux photovoltaïques prévus dans le projet 	

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
apiculteur	Le pétitionnaire doit être agriculteur . L'activité de récolte ainsi que la fragilité des reines à certaines période de l'année nécessitent régulièrement une présence de jour comme de nuit. Lorsqu'elle existe, l'activité de préparation, de conditionnement et de commercialisation implique une présence accrue sur le site.	- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité et le demandeur n'est pas affilié à la MSA	<input type="checkbox"/> TA de Toulon - 11/10/12 - 1101633-1 - Le juge a conclu à la nécessité d'un changement de destination pour un logement [agrandissement de 80 m ² d'une miellerie qui faisait 190 m ² pour permettre le logement de l'apiculteur].
chenil	Les élevages de chien constituent une activité agricole et peuvent être acceptés si le pétitionnaire est agriculteur . S'il n'a pas la SMI, il doit a minima être affilié à la MSA. En revanche, le gardiennage de chiens s'apparente à une activité de service sans caractère agricole.	- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité et le demandeur n'est pas affilié à la MSA - l'activité ne concerne pas l'élevage de chiens	<input type="checkbox"/> Dct Gard - 07/07/08 - Chenil : accord si installation classée (à partir de 10 chiens) et s'il y a une activité d'élevage professionnel.
centre équestre	Le pétitionnaire doit être agriculteur . Bien qu'un centre d'équitation revête une destination "service" et non "agricole", il est admis qu'il constitue un bâtiment agricole	- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité et le demandeur n'est pas affilié à la MSA	<input type="checkbox"/> CE - 28/07/93 - 103795 - Le juge considère qu'un centre d'équitation revêt une destination "service" et non "agricole". <input type="checkbox"/> CE 31/07/09 - 296197 - Toutefois, le Conseil d'État a admis qu'un centre équestre constitue un bâtiment agricole au sens de l'article L111-3 du code rural. <input type="checkbox"/> Dct Gard - 07/07/08 - La seule prise en pension de chevaux n'est pas une activité agricole.

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
gîte ou table d'hôtes ou autres installation d'accueil à la ferme en zone A ou en espaces agricoles du SAR pour une commune n'ayant pas encore un PLU validé par la CDPENAF.	Compte tenu de l'impossibilité de contrôler la destination finale de ces installations et compte-tenu de la possibilité de les implanter en espaces ruraux de développement du SAR (ERD) , la CDPENAF préconise d'éviter les installations liées au tourisme rural en zone A de type "espace agricole". Dans le cas d'un document d'urbanisme non approuvé par la CDPENAF, l'avis sera défavorable si le projet est situé en espace agricole du SAR (EAP) .	- le projet est prévu sur des terres de valeur agronomique intéressante ou fortes - le règlement du document d'urbanisme ne permet pas ce type de construction dans les espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> CE – 14/02/07 – 282.398 - Statuant sur un projet de création d'un gîte rural à 180 m d'une ferme, le CE a considéré qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme. <input type="checkbox"/> CE – 14/05/86 – 56.622 - Le juge a écarté l'exploitation d'une ferme-auberge qui avait un caractère accessoire à l'exploitation agricole. <input type="checkbox"/> Dct Martinique - 05/11/12 - En zone de protection forte (terres agricoles .../... 1, 2, 3 au SAR), les projets agritouristiques ne sont pas autorisés. <input type="checkbox"/> Dct Doubs - 12/10/12 - Avis défavorable pour les demandes de constructions neuves destinées à des gîtes et/ou chambres d'hôtes et situées à proximité d'une exploitation agricole, hors de la partie actuellement urbanisée. Avis favorable pour les transformations ou extensions de bâtiments existants en vue de créer des gîtes, l'objectif étant la valorisation du patrimoine bâti. <input type="checkbox"/> Dct Haute-Garonne - 01/12/11 - Les constructions neuves de gîtes ruraux ne sont pas autorisées. <input type="checkbox"/> mails du 27/11/13 - DDT Deux-Sèvres + DDT Drôme + DDT Isère + DDT Indre : refus des gîtes ruraux en zones agricoles sauf réhabilitation de l'existant.

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
gîte ou table d'hôtes ou autres installation d'accueil à la ferme en zone Ah ou en espaces ruraux de développement du SAR pour une commune n'ayant pas encore un PLU validé par la CDPENAF	<p>Le pétitionnaire doit être agriculteur. L'accueil touristique en zone agricole doit avoir pour support l'exploitation agricole. Cela suppose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'activité agricole reste prédominante par rapport à l'activité touristique ; c'est pourquoi la CDPENAF propose de limiter les projets à 5 unités agritouristiques (gîte + chambre d'hôte + table d'hôte + lieu d'accueil ...) - la possibilité d'échanges et de découverte du milieu agricole impliquent la proximité du lieu d'habitation de l'exploitant agricole par rapport aux unités agritouristiques. <p>La diversification professionnelle est autorisée si elle est nécessaire à l'exploitation agricole (complément de revenu) mais il faut veiller à ce qu le projet ne soit pas détourné en opération de diversification patrimoniale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'exploitation est en deçà du seuil de viabilité - l'activité touristique n'est pas gérée par un agriculteur - l'activité touristique est prépondérante par rapport à l'activité agricole - l'éloignement de l'habitation de l'exploitant par rapport aux installations d'accueil ne permet pas un lien en agriculture et tourisme - le projet n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole (qui est viable) - la réalité de la finalité agritouristique du projet n'est pas démontrée 	<ul style="list-style-type: none"> □ Décret 2003-685 du 24/07/03 relatif au caractère agricole des activités touristiques □ L722-1 du code rural □ Dct Pyrénées Orientales - 23/11/12 - En zone A, les gîtes, fermes-auberges ... ne peuvent pas être implantées en discontinuité du siège de l'exploitation agricole. □ Dct Gard - 07/07/08 - Pour les gîtes, le nombre maximum pouvant être créé est de 4 et pour les chambres d'hôtes, il est de 5. S'il y a extension des bâtiments existants, elle est limitée à 20 %. Sont exclues les constructions de gîtes déconnectés, de par leur implantation, de l'activité agricole du demandeur. □ Dct Martinique - 05/11/12 - En zone de moindre enjeu agricole (... sols classés 4, 5, 6 au SAR), sont autorisées .../... les constructions à caractère fonctionnel s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans minimum .../... la surface construite ne pourra excéder 150 m² par exploitation et devra se situer à proximité de la surface bâtie existante. □ Dct Hérault - 01/11/05 - L'activité touristique doit être un complément de l'exploitation agricole et ne doit pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation.

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
l'adaptation, la réfection des constructions existantes sans augmentation de l'emprise ou réfection de toiture	Le pétitionnaire doit être agriculteur . La CDPENAF n'a pas à s'opposer à ce type de projet qui ne consomme pas d'espace agricole . La demande doit respecter les normes du code de l'urbanisme et le règlements de la zone agricole du document d'urbanisme.	- l'exploitation est en deça du seuil de viabilité - le projet de modification ne respecte pas le code de l'urbanisme ou le règlement de la zone agricole	<input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 217 <i>"Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois y être autorisées l'adaptation, la réfection des constructions existantes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole"</i> . <input type="checkbox"/> Dct Haute-Garonne - 01/12/11 - Les extensions limités des bâtiments non liés à l'activité agricole ,ne sont pas autorisées.
changement de destination des bâtiments agricoles	Le changement de destination d'un immeuble consiste à lui donner une utilisation différente de celle qu'il a actuellement Le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole n'est autorisé que dans la mesure où ce changement de destination est nécessaire à l'exploitation agricole. Les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (L.151-11 du CU). Avis conforme CDPENAF	- le changement de destination n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole	<input type="checkbox"/> Dct Hérault - 01/11/05 - Deux cas peuvent se présenter : a) Si la demande est liée à une exploitation agricole : il y a lieu de considérer si le projet est directement lié à une activité agricole techniquement justifiée par les besoins de l'exploitation agricole et proportionnée à ceux ci (ces 2 conditions étant cumulatives) b) Si la demande n'est pas liée à une exploitation agricole : le refus peut être motivé sur la base d'un défaut de lien direct avec l'exploitation agricole. C'est notamment le cas pour l'utilisation d'un corps de ferme pour l'exercice d'un commerce, d'une profession artisanale ou d'une activité industrielle.

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
taille exploitation et affiliation <u>MSA</u>			<input type="checkbox"/> CAA Marseille – 29/01/04 – 99MA01587 - Le juge a considéré que la seule affiliation du pétitionnaire à la MSA ne suffit pas à justifier qu'un bâtiment soit nécessaire à l'activité agricole.
taille exploitation et affiliation <u>MSA</u>			<input type="checkbox"/> CAA Lyon - 27/02/95 - 95LY01899 - Le fait de cotiser à la <u>MSA</u> n'est pas un critère suffisant pour établir la nécessité de la construction.
taille exploitation			<input type="checkbox"/> CE - 04/03/94 - 115950 - Annule un permis de construire construire une maison d'habitation sur une parcelle située en zone NC de 2 ha de vignes, cette maison ne pouvant être regardée comme directement liée et nécessaire à une exploitation agricole.
taille exploitation			<input type="checkbox"/> CAA Marseille – 10/11/04 – 01MA01399 - Le juge a reconnu comme activité agricole l'exploitation, par une personne exerçant une profession libérale à temps partiel, d'une surface égale à 2 SMI.
taille exploitation			<input type="checkbox"/> CAA Marseille – 13/11/03 – 00MA01896 - Le juge a confirmé le refus de permis de construire un hangar et une habitation à un pétitionnaire qui projetait d'installer une pépinière sur une surface égale à la ½ SMI.

Type de projets	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
Projet prévu en <u>zone agricole</u> - cas des projets d'intérêt public			
équipements collectifs et mission de service public	<p>Le SAR liste les constructions et installations entrant dans cette catégorie (voir ci-après) et détaille pour chaque cas les conditions d'acceptation. La mise en œuvre de la compensation est une condition systématique.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent pas compromettre l'utilisation agricole ou pastorale du sol.</p>	Voir chaque cas ci-après	<p><input type="checkbox"/> R*123-7 du code de l'urbanisme</p> <p><input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 194</p> <p><i>"L'application du principe de compatibilité doit toutefois permettre, le cas échéant, notamment s'il existe un conflit potentiel d'usage, d'ajuster les limites des zonages afin de concilier les exigences de la protection décidée par le SAR avec les projets des collectivités publiques, en particulier la réalisation de projets d'équipements publics difficilement acceptés en milieu urbain."</i></p> <p><input type="checkbox"/> RM - 17/01/06 - 77107 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent donc y être autorisées que sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation agricole ou pastorale du sol. C'est pourquoi des installations qui n'empêchent pas l'élevage ou les cultures sur les terrains concernés, telles que les éoliennes, les antennes de télécommunications ou les châteaux d'eau peuvent être autorisés à s'implanter en zone agricole.</p> <p><input type="checkbox"/> Dct Martinique - 05/11/12 - En zone de moindre enjeu agricole (... sols classés 4, 5, 6 au SAR), sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ...</p>
- infrastructures de transport - unités d'élimination des déchets ultimes - équipements de valorisation des déchets - installations	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- absence de recherche de solution alternative - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	<p><input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 217</p> <p><i>"Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. .../... Peuvent également être autorisés à l'occasion de l'élaboration et, selon le cas, de la modification ou de la révision, du document d'urbanisme local, à condition d'effectuer une compensation de terrain .../... sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût</i></p>

Type de projets	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
de traitement des eaux usées			<i>économique ou environnemental supportable pour la collectivité".</i>
- installations de collecte et de traitement des déchets - déchetteries prévues par le PDEDMA et par le SDBTP	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- le projet est situé dans un espace agricole de forte valeur agronomique - absence de recherche de solution alternative - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	□ SAR - 22/11/11 - page 244 <i>"L'implantation de ces équipements .../... sera possible .../... dans les espaces agricoles, hors les secteurs à forte valeur agronomique, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable, à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité."</i>
- ouvrages liés à la sécurité civile, la sécurité aérienne et la défense nationale - installations de production et de transport d'énergie électrique issue des ressources éoliennes, géothermiques et hydrauliques	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- la nécessité technique de la localisation choisie doit être démontrée - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	□ SAR - 22/11/11 - page 217 <i>"Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. .../... Peuvent également être autorisés à l'occasion de l'élaboration et, selon le cas, de la modification ou de la révision, du document d'urbanisme local, à condition d'effectuer une compensation de terrain .../... lorsque cette localisation répond à une nécessité technique".</i>
- zones de développement éolien	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- le projet est situé dans un espace agricole de forte valeur agronomique - absence de recherche de	□ SAR - 22/11/11 - page 186 <i>"Les zones de développement éolien pourront utiliser les espaces agricoles, sauf les sols de forte valeur agronomique .../... Ces déclassements restent conditionnés par l'absence de solution</i>

Type de projets	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
		solution alternative - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	<i>alternative et en application des mécanismes de compensation déjà précisés."</i>
- installations de production, de stockage et de transport d'énergie éolienne	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- le projet est situé dans un espace agricole de forte valeur agronomique - la nécessité du choix de l'implantation n'est pas démontrée - le projet remet en cause la vocation agricole de l'espace agricole concerné - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	<input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 243 <i>"Les installations .../... pourront être réalisées dans ceux des espaces agricoles qui n'ont pas une forte valeur agronomique .../... lorsque cette localisation répond à des nécessités inhérentes auxdites installations et sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces."</i> <input type="checkbox"/> Dct Oise - 31/12/12 - Avis défavorable sur un projet éolien en raison d'une surconsommation d'espaces agricoles : 2 900 m ² /éolienne. Après une nouvelle étude, la société ramène la consommation à 1 700 m ² /éolienne et 2,8 ha pour les 16 machines, soit une réduction de 1,8 ha.
- production et stockage d'électricité géothermique	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- la nécessité du choix de l'implantation n'est pas démontrée - absence de mesure compensatoire à superficie équivalente	<input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 243 <i>"Les installations .../... géothermiques pourront être réalisées dans les espaces agricoles et naturels dès lors que cette implantation est nécessaire à l'exploitation".</i>
- extraction de matériaux de carrières - installations de concassage	correspond à des équipements collectifs ou à des services publics prévu dans les exceptions du SAR	- le projet est situé dans un périmètre d'irrigation (actuel / futur) - les mesures prises pour réhabiliter le site et lui redonner une bonne valeur agronomique ne sont pas précisées dans le projet	<input type="checkbox"/> SAR - 22/11/11 - page 217 <i>".../... peut y être envisagée en dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, ou dans des espaces identifiés par le Schéma Départemental des Carrières, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrir à terme leur vocation agricole avec une bonne valeur agronomique".</i>

Type de projet	Principe	Exemples de motifs de refus	Jurisprudence ou référence d'interprétation
Projet prévu en espace à usage agricole mais hors zone agricole			
hors zone agric / doct urba non examiné par CDPENAF	la CDPENAF peut être confrontée à une demande d'urbaniser compatible avec le document d'urbanisme lui même incompatible avec le SAR	<ul style="list-style-type: none"> - le projet consomme un espace valorisable pour l'agriculture - le projet contribue au mitage d'un espace cultivable ou naturel - le projet contribue à l'étalement urbain et va à l'encontre de l'objectif de densification de l'urbanisation 	
hors zone agric / doct urba examiné par CDPENAF	en théorie, la CDPENAF ne devrait pas s'opposer à ce type de projet et il n'est pas nécessaire de les lui soumettre ; cependant, pour vérifier les conditions de mise en œuvre de la compensation, elle peut s'autosaisir	<ul style="list-style-type: none"> - la compensation à surface équivalente qui était prévue n'a pas été mise en œuvre - l'exploitant qui exerçait son activité sur la parcelle concernée n'a pas été réinstallé sur une parcelle de taille équivalente 	

CAA cour administrative d'appel
 CE conseil d'Etat
 Dct doctrine
 RM réponse ministérielle
 TA tribunal administratif
 SAR schéma d'aménagement régional de Guadeloupe

ANNEXE 5 - PLAQUETTE DE PRÉSENTATION DE LA CDPENAF A DESTINATION DES MAIRES ET DES ADMINISTRÉS

Comprendre le rôle et le fonctionnement de la CDPENAF permet d'améliorer la présentation de son dossier de document d'urbanisme ou de demande d'urbaniser.

OBJECTIFS DE LA CDPENAF

Un constat : la régression des terres agricoles

La Commission départementale de consommation des espaces agricoles a été mise en place en 2012 pour lutter contre l'artificialisation des terres agricoles avec pour objectifs de maintenir une agriculture durable, préserver le foncier agricole, assurer le développement équilibré du territoire et réduire de 50% le rythme de consommation des espaces agricoles.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) a élargi les attributions de la CDCEA aux espaces naturels et forestiers en instituant la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mise en place en Guadeloupe par arrêté préfectoral n°2016-002 du 6 janvier 2016, la CDPENAF marque la volonté de l'Etat de lutter contre l'artificialisation des sols et de s'inscrire dans un aménagement durable du territoire.

L'économie d'un territoire doit en effet être raisonnée globalement en prenant en compte non seulement l'agriculture mais aussi les dimensions environnementales et sociales.

La CDPENAF met en application les règles que le schéma d'aménagement régional (SAR) a défini pour les espaces agricoles, à savoir le maintien dans leur vocation des zones classées agricoles aux POS/PLU ainsi que les espaces à usage agricole.

RÔLES DE LA CDPENAF

La CDPENAF :

- doit émettre un avis conforme sur tous les documents d'urbanisme et les projets d'opération d'aménagement et d'urbanisme entraînant la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières.
- se prononce sur les questions générales relatives à la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières et à leur mise en valeur effective.
- formule des propositions sur les moyens de limiter la consommation des espaces agricoles.

FONCTIONNEMENT

La CDPENAF :

- se réunit une fois par mois
- est présidée par le préfet
- a son secrétariat assuré par la DAAF

Transmission des documents :

- documents d'urbanisme : à la préfecture
- demandes d'urbaniser : à la DAAF

CONSULTATION DE LA CDPENAF

Consultation obligatoire			
	Stade de consultation	Délai de consultation	Saisine par
Documents d'urbanisme (SCOT, PLU)	Projet arrêté par le conseil municipal	3 mois	Mairie
Autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager,...)	Dès le dépôt du dossier auprès du service instructeur	1 mois	Service instructeur (Mairie ou DEAL)

Autre consultation

La CDPENAF peut être consultée ou demander à être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces naturelles, agricoles et forestières, et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

COMPOSITION DE LA CDPENAF

Outre le préfet, président de la CDPENAF, celle-ci comprend 14 membres répartis en quatre collèges :

Collège des services de l'Etat

- Directeur de la DAAF
- Autre représentant de la DAAF
- Directeur de la DEAL

Collège des collectivités

- Président du conseil régional
- Président du conseil départemental
- Maire désigné par l'association des maires

Collège des professionnels

- Président de la chambre d'agriculture
- Président de la SAFER
- Représentant des propriétaires agricoles

Collège des associations environnementales

- Association Verte Vallée
- AEVA (Association pour l'étude et la protection des vertébrés et végétaux des petites antilles)
- URAPEG, France nature environnement Guadeloupe

Membres ayant voix consultative

- Directeur du parc national de la Guadeloupe
- Directeur de l'Office national des forêts


RENSEIGNEMENTS

Secrétariat de la CDPENAF

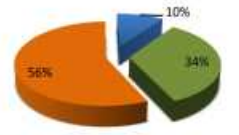
Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Guadeloupe
(DAAF)

Jusqu'à juin 2016	A partir de juillet 2016
Jardin Botanique 97109 Basse-Terre	Saint-Phy 97 120 Saint-Claude

Tél : 05 90 99 09 09
Fax : 05 90 99 09 10
daaf971@agriculture.gouv.fr
<http://daaf971.agriculture.gouv.fr>



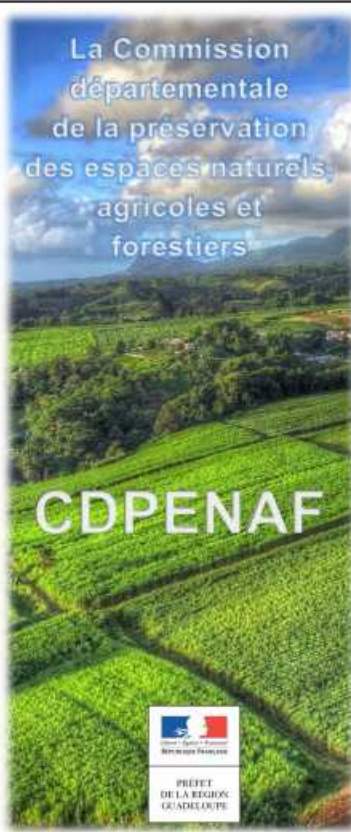
Espaces agricoles protégés annexés au SAR



Occupation du territoire


■ Sols artificialisés ■ Sols agricoles ■ Sols naturels

Source : Enquête Terruti-Lucas 2010



La Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

CDPENAF


 PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE

ANNEXE 6 - TRAME D'UN AVIS CDPENAF

L'avis de la CDPENAF, tant pour les [documents d'urbanisme](#) que pour les [demandes d'urbaniser](#), se compose de 4 parties :

1 - rappel de la demande : pour la désignation du demandeur, reprendre exactement la même formulation que celle du formulaire de demande ou du courrier de saisie (personne physique ou personne morale ...)

2 - les considérants : ils reprennent les points essentiels de la situation qui sont susceptibles de conditionner l'avis.

3 - l'avis de la CDPENAF est **favorable** ou **défavorable** ; les avis conditionnels ou avec réserves sont à éviter y compris quand il manque une information nécessaire à la décision ; dans ces cas, il convient d'utiliser la formulation "**défavorable en l'état**" et de donner des motifs de refus qui aident le pétitionnaire à reformuler sa demande.

La CDPENAF peut décider de **ne pas se prononcer** (ex : déclaration préalable pour des travaux sans modification de l'emprise ...). Dans ce cas son secrétariat fera un simple courrier de réponse au maire expliquant la situation. 4 - tout avis défavorable doit être assorti d'au moins un motif qui est en lien avec les prérogatives de la CDPENAF ([espaces naturels, agricoles et forestiers](#)) ; un avis favorable peut être assorti de remarques quand par exemple des considérations hors du champ de compétence de la CDPENAF peuvent conduire à un avis défavorable.

Le signataire de l'avis est l'autorité préfectorale. La date du document correspond à la date de la CDPENAF.



PRÉFECTURE DE LA RÉGION GUADELOUPE

Secrétariat de la CDPENAF

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

**Avis rendu par la CDPENAF en sa séance du <Date >
sur la demande d'autorisation à construire de type :
<Projet>**

déposée par <Nom>

Commune de : <Commune>

Au lieu-dit : <Lieu-dit>

Au vu des considérations suivantes :

- <Considérant>

La CDPENAF émet un avis <Avis> à l'unanimité à la demande d'autorisation de construire déposée par <Nom> pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- <Motif>

La Secrétaire Générale

Virginie KLES

ANNEXE 7 – SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

Ligne de conduite pour l'examen des STECAL des PLU validé en CDPENAF du 23 février 2017

Pour se prononcer sur la pertinence des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui doivent garder un **caractère exceptionnel**, il est proposé d'examiner, au regard d'une grille de lecture composée de critères qualitatifs et de critères quantitatifs, une description argumentée présentée par la commune pour chaque STECAL.

Référence : L151-13 du code de l'urbanisme.

1 - GRILLE DE LECTURE

CRITERES QUALITATIFS

- **la continuité de l'urbanisation** : privilégier un classement en "**AU**" voir en "**U**".

- **la situation initiale du classement** :

- sur une zone anciennement "**NC**", privilégier un classement en "**A**" car les possibilités de construire étaient sensées être très limitées dans le règlement du POS
- sur une zone anciennement "**ND**", privilégier un classement en "**N**" car les possibilités de construire étaient sensées être très limitées dans le règlement du POS
- sur une zone anciennement en "**NB**", "**NA**", voir "**U**" où l'urbanisation était plus permissive, envisager, sous réserve des autres conditions, un classement en "**Ah**".

CRITERES QUANTITATIFS

Les critères quantitatifs sont des indications qui permettent de repérer les problèmes quand le nombre de STECAL est important.

Il est proposé de choisir le couple :

- surface minimale = **3 ha** le critère de surface permet d'éviter des STECAL trop nombreux,
- densité minimale = **6 bâtis/ha** la densité minimale incite à délimiter les STECAL au plus près des habitations existantes et évite ainsi d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones au détriment de l'activité agricole.

2 - DESCRIPTION ARGUMENTE

Pour chaque STECAL, la commune devra préciser :

- surface du STECAL
- nombres de bâtis existants,
- conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions,
- classement initial au POS,
- existences des réseaux,
- conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité des constructions.

... et devra argumenter la pertinence du choix de la délimitation du STECAL :

- objectif du STECAL,
- mesures prises pour assurer la compatibilité du STECAL avec le caractère naturel, agricole, ou forestier de la zone,
- respect des distances des nouvelles constructions par rapport aux limites des STECAL (prise en compte de l'activité agricole ...).