

# Note méthodologique relative aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



## **SOMMAIRE**

1)	ORIGINE DE LA MISE EN PLACE DES STECAL .....	3
2)	LES POSSIBILITES PREVUES PAR LES TEXTES REGLEMENTAIRES .....	6
3)	L'USAGE DES STECAL EN MARTINIQUE .....	8
4)	Exemples de STECAL en Martinique.....	13
5)	Pratique des STECAL hors Martinique.....	17
6)	Propositions destinées pour un « bon usage » des STECAL en Martinique .....	18
	ANNEXES.....	21

## Préambule

La création des zones agricoles (A) et naturelles (N) lors de l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'urbanisme PLU permet de protéger les terres agricoles et les espaces naturels, de valoriser la richesse de ces territoires, de contenir l'extension de l'urbanisation et de lutter contre le mitage urbain.

Ainsi, ces zones A et N se caractérisent par une forte restriction de construire à divers degrés en fonction du règlement spécifique qui leur est attaché.

Pour autant, le Code de l'Urbanisme permet à titre exceptionnel de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent autorisés des constructions. Ces STECAL sont délimités après avis de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Si les STECAL peuvent permettre une valorisation de ces espaces, il convient de s'assurer qu'ils ne participent pas au développement du mitage urbain du territoire.

C'est pourquoi il est nécessaire d'encadrer leur usage dans les PLU et de partager localement une doctrine commune sur ce sujet, avec les partenaires des collectivités et les représentants de la CDPENAF.

## 1) ORIGINE DE LA MISE EN PLACE DES STECAL

Les zones naturelles ou agricoles des documents d'urbanisme sont en principes inconstructibles ou faiblement constructibles.

Le législateur a assoupli cette obligation, en permettant aux communes ou intercommunalités en cas de PLUi, de créer des STECAL, permettant ainsi d'autoriser d'abord dans les zones naturelles (loi SRU) puis dans les zones agricoles (loi Grenelle) des secteurs dans lesquelles une urbanisation serait possible, sous certaines conditions.

### → La genèse des STECAL dans le Code de l'Urbanisme...une opportunité d'urbaniser en zone naturelle ou agricole ?

Le Code de l'Urbanisme modifié par le décret d'application de la loi relative à Solidarité et au Renouvellement Urbain dite SRU (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001) stipulait que le PLU pouvait délimiter uniquement dans les zones naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées, « à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Cette mention apparaissait dans l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme, donc uniquement dans sa partie réglementaire. Par la même occasion, le décret a contribué à clarifier les conditions de constructibilité des zones agricoles.

En effet, l'ancien article R 123-18 donnait simplement une définition de la zone agricole des POS sans préciser quelles constructions ou installations pouvaient y être admises. L'article R 123-7, dans sa rédaction issue de la loi SRU, est donc beaucoup plus clair et précise dorénavant que seules peuvent être autorisées dans les nouvelles zones A des PLU, les «constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ».

La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 a, par la suite, complété ce dispositif en prévoyant la possibilité de délimiter des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural (article L 123 -3-1 du Code de l'urbanisme). Pour contourner cette limitation, une grande majorité des PLU plaçaient les bâtiments concernés en zone N ou A souvent dénommées « NH » ou « AH ». Cette solution, dite du «**pastillage** » ou du «**micro-zonage** », a été très fréquemment utilisée. Elle permettait, outre le changement de destination, des extensions mesurées voire la réalisation de constructions nouvelles. Étaient notamment concernés les résidences secondaires ou les secteurs bâties isolés au sein d'espaces agricoles.

À la suite d'un arrêt du Conseil d'Etat du 31 mars 2010 censurant cette méthode, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Loi Grenelle) est intervenue en permettant, sous certaines conditions, l'implantation de constructions et installations en zone A dans des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées ». La loi Grenelle modifie la partie relative aux PLU dans le Code de l'Urbanisme : désormais, la partie législative du Code offre la possibilité aux PLU de définir des STECAL en zones naturelles, agricoles et forestières (article L 123-1-5 alinéa 14°).

*« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (des PLU) le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement 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 ».*

A noter que la partie réglementaire ne mentionne la possibilité de délimiter des STECAL qu'en zone naturelle et non agricole comme évoquée dans la partie législative du Code (les articles relatifs aux zones naturelles R 123-8 et agricole R 123-7 n'ont pas été modifiés après Grenelle).

**Le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche vient rectifier la rédaction de l'article R 123-7 relatif aux zones agricoles des PLU : ce dernier précise qu'il est désormais possible de délimiter des secteurs en application de l'article L 123-1-5 14° (relatif aux STECAL) du Code de l'Urbanisme en zone agricole.**

➔ Des STECAL devenues plus restrictives, exceptionnelles et soumises à l'avis de la CDPENAF avec la LOI ALUR

**Avec la recodification du Code de l'urbanisme effective après l'entrée en vigueur de la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR (ordonnance du 23 septembre 2015 et décret d'application du 28 décembre 2015), la législation sur les STECAL a quelque peu évolué.** Dans un objectif de simplification, les conditions de constructibilité des zones A et N ont été définies de façon quasi identique.

**Le législateur a souhaité maintenir des exceptions qui introduisent une certaine souplesse dans ces principes d'inconstructibilité des zones N et A, tout en souhaitant restreindre leur recours en introduisant dans le Code de l'urbanisme (article L 151-13) le terme « à titre exceptionnel » afin de lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles et le recours systématique à cet outil dans les PLU.**

Cette disposition a pour objet d'encadrer la possibilité prévue par le Code de l'Urbanisme de délimiter en zones agricoles ou naturelles des plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de « pastilles » ou de secteur plus larges (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées. En effet, il a souvent été constaté certaines dérives avec la multiplication des pastilles, des STECAL (en nombre et en surface) que le législateur a souhaité canaliser. En effet la multiplication de « pastilles » ou de STECAL engendre pour les collectivités des coûts importants en terme d'équipements et réseaux, est consommatrice d'espaces cultivés, est préjudiciable à la qualité des paysages.

Cette disposition introduite par la loi ALUR constitue une traduction des objectifs du gouvernement tendant à encourager la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les zones naturelles et agricoles doivent rester, par principe, des zones inconstructibles.

Cette mesure fait partie de celles qui sont entrées en vigueur de manière immédiate et sont donc applicables aux procédures en cours.

Enfin, dans cette nouvelle écriture de l'article relatif au STECAL, le législateur a cadré le type de constructions qu'il est possible d'y édifier. Alors que le Code de l'Urbanisme avant ALUR précisait que sont autorisées dans les STECAL des constructions (au sens assez large) à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement (...), la loi ALUR ajoute la possibilité aux STECAL d'accueillir des gens du voyage, mais aussi des résidences démontables ou résidences mobiles pour lesquelles il existait un certain flou juridique quant à leur implantation dans des zones agricoles et naturelles.

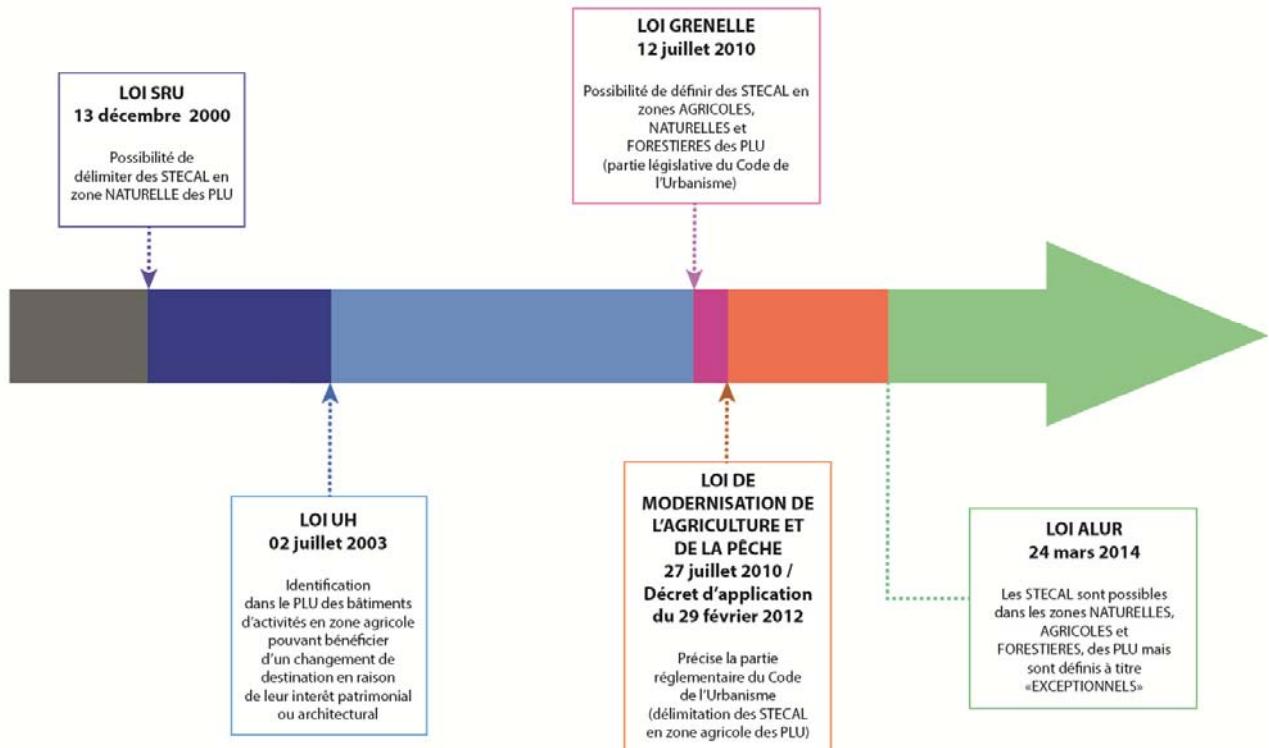
Quant au terme « constructions », la loi ALUR n'a pas apporté davantage de précisions sur les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. La marge d'interprétation reste assez large et il appartient donc comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

Autre nouveauté, ces STECAL sont désormais soumises à l'avis de la CDPENAF.

La CDPENAF de Martinique, conformément à l'article L 122-2-2 du Code rural et de la pêche maritime se réunit dès qu'un projet de PLU ou une évolution de PLU prévoit un déclassement de zones agricoles ou naturelles et analyse également les STECAL définis (lors des élaborations et révisions / révisions allégées des PLU). Elle émet un avis conforme. Cet avis est réputé favorable si il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

### Synthèse :

#### L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE DES STECAL : CHRONOLOGIE



## 2) LES POSSIBILITES PREVUES PAR LES TEXTES REGLEMENTAIRES (APPLICABLES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018)

### → La constructibilité en zone naturelles et agricoles en dehors des STECAL :

Le Code de l'Urbanisme offre des **possibilités d'évolution de l'habitat existant** en zones agricoles et naturelles :

<b>Changement de destination</b> (article L 151-11 du CU) Destinations : Cf. articles R 151-27 du CU	Pour quels bâtiments ?	Le règlement du PLU peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du dispositif (repérage de ces bâtiments dans le PLU sur le document graphique)
	Sous quelles conditions ?	Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites
	Procédure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone agricole : avis conforme de la CDPENAF (elle devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R 423-59 du CU)</li> <li>- En zone naturelle : avis conforme de la CDNPS (elle devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R 423-60 du CU)</li> </ul>
<b>Extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes</b> (article L 151-12 du CU)	Pour quels bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes »</li> <li>- Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni aucun annexe (sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs)</li> </ul>
	Sous quelles conditions ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>- « Le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteurs, 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 »</li> </ul>
	Procédure	Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF
<b>Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs</b> (article L 151-11 du CU)  Définition : Cf. article R 151-28 alinéa 4° du CU	Pour quels bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ».</li> </ul>
	Sous quelles conditions ?	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.
	Procédure	/

→ Dans les STECAL

<b>Contenu des STECAL délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles et forestières</b> (articles L 151-13 et R 151-23 et R 151-25 du CU)	Pour quels projets et constructions ?	Article L151-13 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions</li> <li>- Les aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage</li> <li>- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</li> </ul> Articles R151-23 et 25 : Les constructions, installations, extensions ou annexes des bâtiments d'habitations, changements de destinations et aménagements prévus par l'article L151-13
	Sous quelles conditions ?	Le règlement du PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « 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 »,</li> <li>- « Fixe les conditions relatives au raccordement 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 ».</li> </ul>
	Procédure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis de la CDPENAF conforme en Martinique</li> <li>- Réputé favorable si l'avis n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R151-26)</li> </ul>

### Entrée en vigueur des dispositions

Le IV de l'article 157 de la loi ALUR prévoit que : « l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. Les secteurs délimités par le Plan Local d' Urbanisme en application de l'article L 123-1-5 14°, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi ».

En définitive :

- Les nouvelles conditions relatives au STECAL définies par la loi ALUR sont applicables dès la publication de la loi. Les PLU approuvés après l'entrée en vigueur de la loi doivent donc présenter des STECAL conformes à la loi.
- Les STECAL existants dans les PLU approuvés avant la loi ALUR restent opposables en l'état.

### 3) L'USAGE DES STECAL EN MARTINIQUE

Les STECAL existants dans certains PLU approuvés avant 2010, sont en majeure partie issus des zones NB définies dans les POS. Celles-ci constituaient une grande part des zones constructibles sur l'île.

**Ainsi, les premiers PLU approuvés sur le territoire martiniquais ont proposé des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, appelés «NH» dans leurs documents réglementaires qui s'appuyaient sur des zones NB peu denses.** Pour rappel, le Code en vigueur à ce moment permettait de définir des STECAL en zone naturelle (article R 123-8 – voir annexe de cette présente note). Pour autant, de nombreux STECAL étaient localisés au sein de zones agricoles...

Les zones dites « NB » sont d'après le code de l'urbanisme (ancien article R123-18 b), des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Ce type de zone naturelle, était très développé sur notre territoire (quartier d'habitat diffus pouvant correspondre dans certaines communes jusqu'à 90 % des zones constructibles).

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 les requalifie en zones A / N / U ou AU à l'occasion du passage du POS au PLU.

**Ainsi le PLU des Trois-Îlets**, un des premiers PLU approuvés en Martinique (en 2003), définissait 5 zones NH (aux surfaces et caractéristiques hétéroclites) en grande partie héritées de zones NB du POS. Elles étaient localisées soit au sein de secteurs à vocation naturelle, mais également agricole. Ces zones NH, caractérisées dans le règlement comme des « secteurs de capacité d'accueil limitée » autorisent sous conditions, des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restauration et de loisirs. Quant à la surface autorisée, elle est déterminée en l'application du COS qui a été fixé à 0,15.

**Le PLU de la Trinité** (approuvé en 2007) proposait 14 zones NH, toutes localisées en zone agricole.

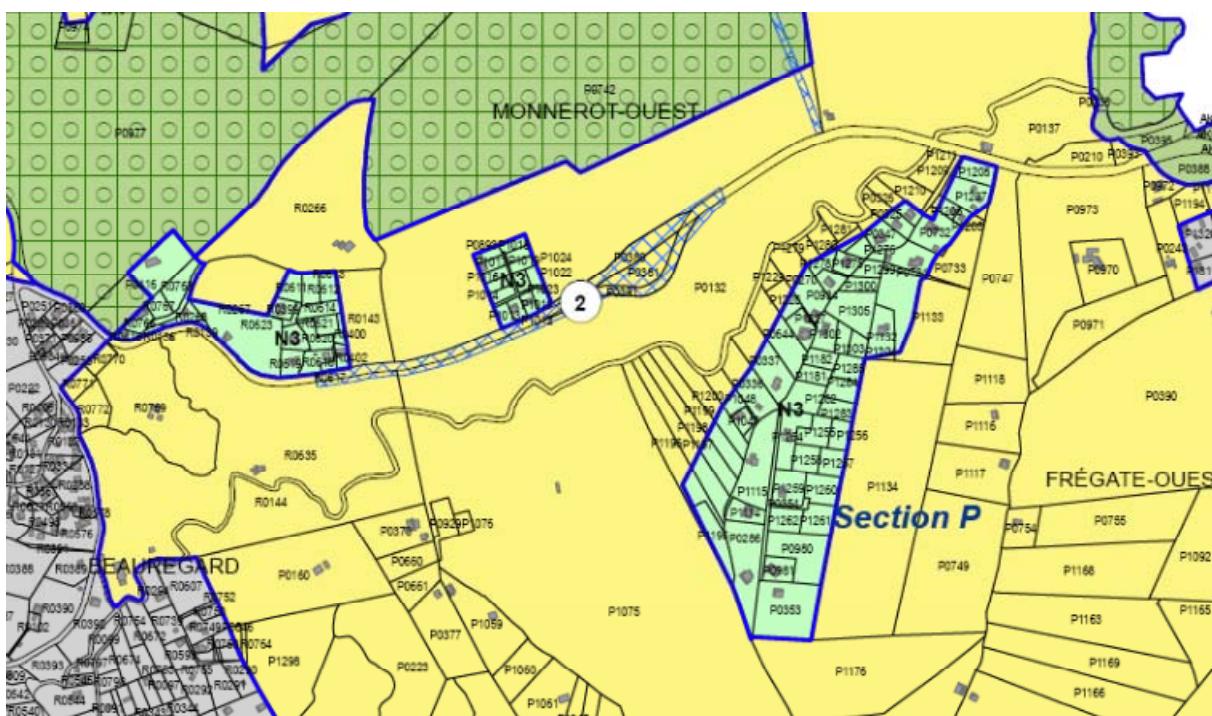
Ces zones NH étaient également, pour la plupart d'entre elles, issues de zones NB du POS. Le règlement de ces zones NH indique qu'il s'agit d'enclaves bâties situées en zone naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées. Il précise que sont autorisées « les constructions à usage d'habitation à raison d'une construction par parcelle cadastrale existante à la date d'approbation du présent règlement - du PLU -, mais également « l'amélioration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes dans la limite autorisée ». Cette limite s'élève à 150 m<sup>2</sup> de SHON et 200 m<sup>2</sup> de SHOB (constructions existantes + extensions). Les constructions destinées à l'hébergement touristique, bureaux, commerces, les lotissements (...) sont interdites. La densification de ces secteurs devait donc être limitée et ne concerner que de l'habitat.

Extrait du PLU approuvé en 2007 de La Trinité avec quelques « STECAL »



Dans d'autres PLU approuvés un peu plus récemment (PLU du François, Sainte-Luce et Les Anses d'Arlet approuvés en 2010, Saint-Joseph en 2012...), les STECAL sont dénommés « N3 » : le règlement applicable est globalement similaire à celui mis en place dans les zones NH des PLU précédemment évoqués (constructions nouvelles à destination d'habitation autorisées à raison d'une construction par parcelle existante, extensions limitées des constructions ...).

Extrait du PLU du François



**Notons l'exemple du PLU du Marigot** approuvé en 2013, qui a déterminé des secteurs en zone N2 qui s'apparentent dans leur physionomie, à des STECAL mais dont le règlement ne permet que l'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, dans les STECAL, classés tantôt NH ou N3 voire N2 dans les PLU, la réglementation peut être variable selon les communes : de la possibilité de constructions nouvelles sur une surface déterminée, à la simple amélioration ou extension des constructions existantes ou la possibilité de développer des hébergements touristiques en milieu rural (gîtes...).

Aussi, on remarque depuis quelques années, la définition de STECAL pour répondre à un besoin spécifique : projet touristique isolé (STECAL des projets de PLU de L'Ajoupa Bouillon ou du Prêcheur), projets d'équipements qui ne trouvent pas leur place dans un règlement d'une zone agricole (secteurs de carrière ou site proposé pour accueillir un nouveau cimetière par exemple dans le PLU du Vauclin).

**Enfin, dans d'autres PLU approuvés plus récemment ou en cours d'élaboration ou de révision, les « STECAL agricoles » (AH / A2 / A3) ont fait leur apparition** : pour rappel, le Code de l'Urbanisme modifié par la Loi Grenelle, a introduit la possibilité de définir des STECAL en zone agricole.

Par exemple, le PLU de Saint-Joseph (approuvé fin 2010), compte, en plus de ses zones N3, une zone de diversification agricole « A2 » dans laquelle les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement, de type gîtes ruraux, aux activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs sont autorisés sous plusieurs conditions (ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni aux paysages ; être liés à une exploitation agricole...).

**D'autres STECAL ayant uniquement vocation à accueillir des hébergements touristiques en milieux agricoles (gîtes, agrotourisme dans le projet de PLU du Prêcheur ou de Rivière-Salée) ou à permettre une valorisation d'un patrimoine lié aux habitations (PLU de Basse-Pointe, du Morne-Rouge...) ont été définis.**

**Cependant, devant cette hétérogénéité des formes et de dénominations de STECAL (NH, N3, N2, AH, A2 ou A3), certaines caractéristiques unissent la plupart d'entre-deux:** leur localisation dans des secteurs éloignés des quartiers principaux, peu ou faiblement desservis par les réseaux et dans lesquelles le renforcement des réseaux n'est pas une priorité pour les collectivités (donc impossibilité de classement en zone 1AU ou 2AU), au sein d'entités les plus souvent agricoles. Le classement en STECAL est justifié par le manque de « caractère urbain » du quartier et donc l'impossibilité de classement en zone U voire AU dans les PLU. Il constitue à ce titre et pour la plupart, un héritage des zones NB si développées dans les PLU martiniquais.

A l'analyse de ces STECAL, on constate souvent une densification, certes modérée, du bâti. Le règlement d'urbanisme défini, et particulièrement la mesure visant à limiter la division parcellaire et donc une trop forte densification, est souvent peu respecté (on voit de nombreuses divisions parcellaires, lotissements en zone NH/N3).

Il reste à préciser que les autres STECAL (ceux non issus de zones NB des POS) relèvent :

- de la prise en compte de bâtis sans lien avec l'activité agricole en zone agricole, parfois anciens,
- de projets nouveaux portés par les municipalités voir les intercommunalités (généralement d'intérêt général, d'équipements structurants),
- de déclassements de zones naturelles ou agricoles réalisés afin de répondre à des besoins de constructibilités liés à des partages familiaux.

Dans les PLU actuellement en cours d'élaboration ou de révision, les STECAL reste nombreux malgré le caractère exceptionnel que leur définition doit revêtir.

### Les STECAL en Martinique (PLU approuvés) - Chiffres clés :

110 STECAL en Martinique (*hors STECAL spécifiques<sup>1</sup> et STECAL dans lesquels ne sont possibles que les extensions limitées des constructions existantes<sup>2</sup>*)

- 74 % des STECAL sont destinés au développement de l'habitat et ont une surface moyenne de 4.48 hectares (de 0.1 hectare au minimum à 34 hectares au maximum – 40 % ont entre 1 et 3 ha / 73 % entre 0 et 5 hectares)
- 21 % des STECAL sont à vocation agritouristique et ont une surface moyenne de 3.2 hectares (de 0.3 hectare au minimum à 8 hectares au maximum – 28 % ont moins de 2 hectares, 56 % ont entre 2 et 5 ha)
- 5 % des STECAL sont à vocation de projets touristiques en zone naturelle et ont une surface moyenne de 2.3 hectares (de 1 hectare au minimum à 3.9 hectares au maximum – 40 % ont entre 1 et 3 ha / 73 % entre 0 et 5 hectares)

### Synthèse des différents types de STECAL existant dans les PLU approuvés de Martinique :

Types de STECAL	Zonage	Règlement
1) Secteurs constructibles destinés à l'habitat	Nh (Trois-Îlets / Robert, Trinité, François N3 (Anses d'Arlet, Sainte-Luce, Fort-de-France, Saint-Esprit) N4 (Bellefontaine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de construire une construction par parcelle existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>- Hébergement touristique</li> <li>- Surface de plancher limitée (emprise au sol 150 m<sup>2</sup>) ou COS faible (0.15)</li> <li>- Amélioration, extensions limitées des constructions existantes</li> <li>- Limite des constructions nouvelles 180 m<sup>2</sup> de SHOB / 120 m<sup>2</sup> de SHON (FDF)</li> </ul>
2) Secteurs destinés au développement de projets agritouristiques en zone agricole	A2 (Morne-Vert, Basse-Pointe), A1 (Saint-Esprit) N2t (Vauclin)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions liées à l'activité agricole</li> <li>- Projet agritouristique (gîtes...) dans le prolongement d'une activité agricole de plus de 3 ans – limitée à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole – avec limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
3) Secteurs destinés au développement de projets touristiques en zone naturelle	N3t (Saint-Pierre) N2t (Morne Rouge / Vauclin) N2 (Morne-Vert)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergements touristiques, restauration</li> </ul>

<sup>1</sup> Correspond aux STECAL définis pour les carrières, golfs, cimetières, centre de stockage des déchets, fermes photovoltaïques... aux surfaces très éclectiques voire très importantes et ne répond plus aux caractéristiques de taille limitée du STECAL.

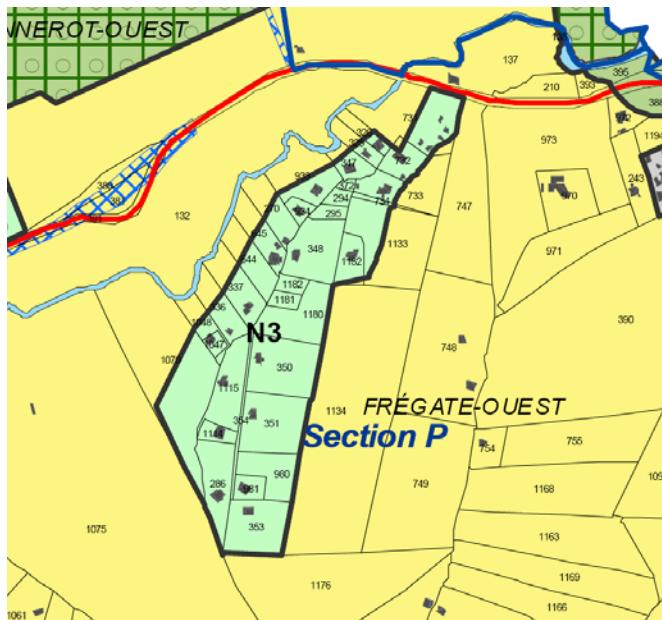
<sup>2</sup> Correspond généralement aux zones N2 de certains PLU dont la surface des zones est très éclectique voire très importante et ne répond plus aux caractéristiques de taille limitée du STECAL.

<b>4) Secteurs spécifiques</b> <i>(Avec surfaces variant en fonction du projet)</i>	Nc/ Ne / N3a (Trois-Îlets / Vauclin / Saint-Esprit)	Carrières
	N3e (St Pierre)	Fermes photovoltaïques en zone agricole
	NL (Trois-Îlets)	Loisirs (golf, parc, ..)
	N3 (St Pierre)	Stockage des déchets
	N3p (St Pierre)	APID (aménagements liés au port de pêche)
	Na	Secteur à vocation de loisir et de tourisme sur le littoral
	Nb	Activités piscicoles
	N2f (Vauclin), N2 (Basse-Pointe), N2e (Morne-Rouge)	Cimetière
	1Npe (Marin)	Aménagement portuaire
	1Ncu (Marin)	Chapelle
<b>Secteurs dans lesquels il n'est possible de faire que des extensions limitées des constructions existantes</b>	N2 (Saint-Pierre, Marigot) Ah/Nh (Carbet) N2 (Morne-Rouge / Saint-Esprit) N2b (Vauclin)	Extension limitée de l'ordre de 20 % ou 50 m <sup>2</sup> de la surface de plancher existante et dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise

## 4) Exemples de STECAL en Martinique

*NB : Le choix a été fait de ne pas présenter d'exemple de STECAL identifié dans la partie 3) de la présente note dans lesquels il n'est possible de réaliser que des « extensions limitées des constructions existantes » car le Code de l'Urbanisme permet aujourd'hui de gérer les extensions des constructions en zones naturelles et agricoles des PLU (cf. article L 151-12 du CU).*

### STECAL « Habitat »



Commune : Le François

PLU approuvé le : 23 octobre 2008

Classement du STECAL : N3

Surface du STECAL : 12.9 hectares

Classement dans le document d'urbanisme précédent (le POS) : Nba



#### Caractéristiques du secteur :

Le rapport de présentation du PLU indique que la zone N3 correspond à une zone d'occupation spontanée déjà équipée dans la zone agricole dans lesquels des constructions à usage d'habitat regroupées en hameaux ont été édifiées par les travailleurs des habitations et des partages familiaux. Ces constructions n'ont plus de liens avec l'activité agricole et bénéficient aujourd'hui d'un niveau d'équipement satisfaisant.

#### Règlement :

**Le règlement de la zone autorise des constructions à usage d'habitation sur les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU.** Les constructions devront être raccordées aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les règles relatives aux accès, à la desserte, au terrain et au stationnement doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers.

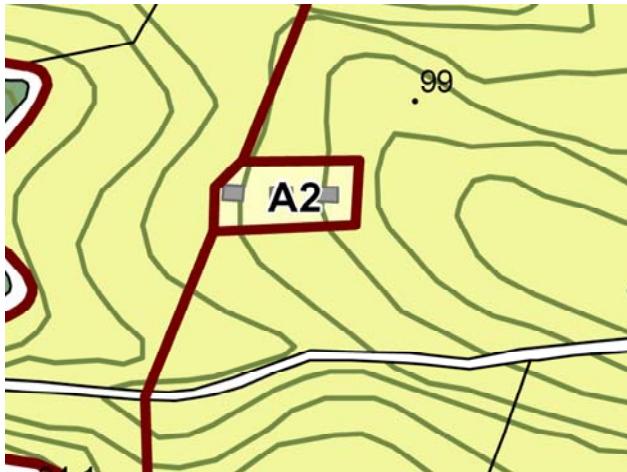
Il est également possible d'améliorer, reconstruire et étendre de 30 % de la surface existante des constructions existantes. Le règlement autorise également sous condition les constructions à usage artisanal et les installations classées pour l'environnement

Il n'est pas fixé de COS, mais une SHON de 120 m<sup>2</sup> et une SHOB de 150 m<sup>2</sup> sont autorisées.

L'emprise au sol est fixée à 50 % de la surface du terrain et la hauteur maximale des constructions à 6.50 m au faîte.

- ➔ Le STECAL présente des constructions au « début » et à « sa fin » - urbanisation possible dans les parcelles non bâties
- ➔ STECAL qui s'est densifié avec de nombreuses divisions parcellaires réalisées depuis l'approbation du PLU, avec des constructions nouvelles sur les parcelles créées
- ➔ STECAL générant du mitage
- ➔ STECAL nécessaire en raison des caractéristiques initiales du quartier. Ce STECAL devrait évoluer urbaine en zone dans le PLU révisé compte tenu de la physionomie actuelle (densité, réseaux) et de sa surface

## STECAL « agritourisme »



Commune : Le Prêcheur

PLU arrêté le 14 décembre 2017

Classement du STECAL : A2

Surface du STECAL : 0.3 hectare

Classement dans le document d'urbanisme précédent (le POS) : NC

### Caractéristiques du secteur :

Ce STECAL a été défini dans le projet de PLU afin de prendre en compte la vocation d'agritourisme du site (gîtes au quartier La Marry).

### Règlement :

La réglementation vise à permettre une diversification de l'activité agricole vers l'agritourisme et le développement de l'hébergement en milieu rural (gîtes) dans des secteurs où les exploitations sont de petite taille, en autorisant de manière très limitée la création de petites unités d'hébergement touristique (emprise au sol maximale des constructions limitée à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Ces activités agritouristiques doivent cependant être le complément d'une activité agricole ayant une antériorité de plus de 3 ans et conduite par un exploitant exerçant à titre principal. Les constructions doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres du bâtiment technique d'exploitation ou de l'habitation de l'agriculteur.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 6.50 mètres au point le plus haut.

Les extensions limitées des constructions existantes sont également autorisées (30 % sous couvert de ne pas dépasser les 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée).



- ➔ STECAL identifiant une activité de gîtes ruraux en complément d'une exploitation agricole en zone de fortes potentialités agricoles identifiées au SAR/SMVM
- ➔ STECAL générant du mitage de la zone agricole, mais circonscrit au secteur

## STECAL « tourisme vert » - projet touristique des Gorges de la Falaise



Commune : Ajoupa Bouillon

PLU arrêté le 30 novembre 2017

Classement du STECAL : N2d

Surface du STECAL : 0.87 hectare

Classement dans le document d'urbanisme précédent (le POS) : 2ND

### Caractéristiques du secteur :

STECAL défini sur une surface de 0.87 hectare voué à recevoir un village touristique en lien avec le site des Gorges de la Falaise.

A L'Ajoupa-Bouillon, la zone naturelle N2 correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui ont pour objectif l'aménagement ou le réaménagement de sites touristiques (le jardin des Ombrages, Les Gorges de la Falaise, Le Saut Babin et l'Aileron). Ces secteurs étant déjà inscrits en zone naturelle dans le POS (NDa et 2ND) la délimitation de STECAL répond au souhait de valoriser ses espaces par un tourisme vert qualitatif, tout en encadrant les possibilités de construire pour préserver les qualités environnementales et paysagères des sites.

La zone naturelle N2d des Gorges de la Falaise du projet de PLU s'appuie en partie sur le secteur 2ND existant dans le POS.

### Règlement :

Dans le règlement sont ainsi autorisés les unités de restauration, les hébergements touristiques et les équipements de loisirs et sportifs (bassins...).

Le STECAL accueillera notamment :

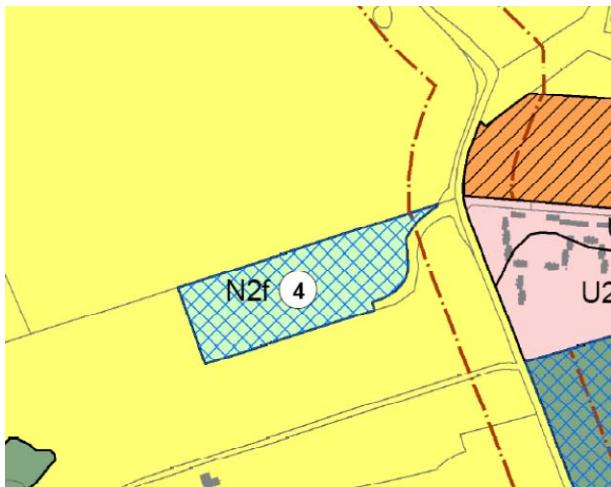
- Un parking paysager mutualisé (pour le restaurant, le village agritouristique, les Gorges de la Falaise) permettant d'accueillir les visiteurs et les touristes
- Un bâtiment d'accueil,
- 10 bungalows composés de types T2 et T3,
- Un espace ludique pour les enfants,
- Une piscine avec deux espaces enfants et adultes,
- Une zone d'assainissement.

Le règlement prévoit des hauteurs maximales des bâtiments d'environ 6,5 mètres pour rester en accord avec les bâtiments déjà existants. Une enveloppe en bardage bois donnera un aspect naturel pour garder une harmonie avec l'environnement très végétal. L'emprise au sol des constructions nouvelles a été définie à 15 %.



- ➔ STECAL circonscrit à l'emprise d'un projet touristique inscrit non réalisable dans une zone naturelle à protection forte ou agricole
- ➔ Projet non réalisé à ce jour / OAP dans le projet de PLU

## STECAL « spécifique » - projet de cimetière paysager



Commune : le Vauclin

PLU approuvé le 29 janvier 2013

Classement du STECAL : N2f

Surface du STECAL : 3.9 hectares

Classement dans le document d'urbanisme précédent (le POS) : NC

### Caractéristiques du secteur :

Ce STECAL a été défini afin de permettre la création d'un nouveau cimetière, équipement public et d'intérêt général sans lien avec l'activité agricole actuelle du site. Ce secteur était classé en zone agricole dans le POS. Dans le PLU, ce secteur a été doublé d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville du Vauclin qui a comme projet d'y planter dans le futur un cimetière paysager.

### Règlement :

Le règlement précise que sont autorisées dans le secteur N2f, les constructions et installations nécessaires aux services publics identifiés par l'emplacement réservé : cimetière paysager sont autorisées. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % et la hauteur maximale des constructions à 6.50 m au faîte.



- ➔ STECAL circonscrit à l'emprise d'un projet non réalisable en zone agricole (car sans lien avec cette dernière)
- ➔ Projet non réalisé à ce jour : maintien de la vocation agricole initiale de la parcelle

## 5) Pratique des STECAL hors Martinique

Les STECAL sont également identifiés sous différentes dénominations (N2, Nh, A2, Aa, ...) localisées en zones agricoles ou naturelles.

Plusieurs types de STECAL se distinguent :

- des STECAL où existent des constructions pour lesquelles sont autorisées des extensions limitées (exemple dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toutes surfaces cumulées par unité foncière), ceci pour éviter les impacts paysagers et préserver le caractère de la zone (exemple en Moselle),
- Des STECAL permettant la diversification de l'activité agricole (coopérative agricole, gîtes...),
- Des secteurs correspondant aux espaces d'habitats groupés dans l'espace rural qui pourront accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat ou de loisirs au sein de leur enveloppe bâtie existante (exemple du PLUi d'Angers),
- Des secteurs destinés au développement touristique en zone agricole ou naturelle (PLUi de Bordeaux) avec hébergement hôtelier.

## 6) Propositions pour un « bon usage » des STECAL en Martinique

L'objectif est d'éviter un recours systématique aux STECAL pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel et limité des constructions dans ces zones.

### Méthode :

→ Identifier les zones agricoles A et naturelles N « simples » dans lesquelles il est possible de gérer le bâti existant et/ou futur sans STECAL.

Le règlement de ces zones autorise les constructions et installations suivantes :

- Les Installations agricoles et forestières,
- Les projets agritouristiques localisés dans zones de moindre enjeu agricole (conditions d'exploitation difficile et sols classés 4,5 et 6 dans le SAR / carte des potentialités agricoles)
- L'adaptation ou la réfection des bâtiments d'habitation existants
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la création d'annexes : dans ce cas, le règlement de la zone 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. Ces extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement de la zone est soumis à l'avis de la CDPENAF.
- Le changement de destination des constructions existantes : dans ce cas le bâtiment concerné doit être identifié (sur le plan de zonage par exemple.) La mise en place de cette disposition implique pour la commune, un passage en CDPENAF (en zone A) ou CDNPS (en zone N) des actes d'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone. Il peut s'agir par exemple, des éoliennes, des châteaux d'eau, des antennes-relais. Dans l'hypothèse d'un projet ne répondant pas de manière évidente à la qualification des équipements collectifs ou à des services publics, le recours au STECAL pourra être envisagé.

→ Privilégier un classement en zone AU voire U pour les secteurs présentant une urbanisation diffuse (en continuité de l'urbanisation / sous forme de hameaux) sous réserve que les enjeux urbains le justifient réellement (présence des réseaux ou projet de renforcement / d'extension, prise en compte des risques, densité de l'urbanisation....).

→ Définir un STECAL en cas de besoin d'un développement urbain limité en zone agricole ou naturelle, sous respect de l'ensemble des critères suivants :

- Le caractère agricole ou naturel du secteur :
  - Justification du STECAL : nature du projet, description (plan masse, prospect, surface...),
  - Analyse des effets du STECAL sur l'activité agricole ou l'intégrité de la zone agricole ou naturelle / justifier la non atteinte aux activités agricoles du secteur (en cas de STECAL en zone agricole),
  - Création d'un STECAL pour les projets agritouristiques situés en zone agricole de forte potentialité (classes de production 1, 2, 3 au SAR et carte des potentialités agricoles) et les projets liés au tourisme vert / tourisme patrimonial localisés dans des secteurs à vocation naturelle.

- **Le caractère exceptionnel du STECAL :**
  - Justification de sa création à un projet ou par le fait qu'aucune autre disposition rendue possible par les lois ou le Code de l'Urbanisme ne peut être mise en œuvre,
  - Le nombre de STECAL sur un territoire doit rester faible en tenant compte des caractéristiques du territoire et du projet.
  
- **La taille limitée du secteur :**
  - Au regard par exemple de la superficie totale des zones classées U dans le PLU ou de la superficie totale des zones A ou N,
  - Le STECAL doit comporter une construction déjà existante à son « début » et à sa « fin », de manière à ne permettre l'urbanisation nouvelle que dans les parcelles existantes non bâties,
  - L'enveloppe du STECAL doit être définie au plus près des constructions existantes et s'affranchit si besoin des limites parcellaires.

SCHEMA EXPLICATIF DE DELIMITATION DES STECAL



Réalisation ADDUAM – 2018

- **La capacité d'accueil du STECAL.**
  - Il s'agira de justifier la capacité d'accueil limitée du secteur (nombre et volume des constructions, densité...). Pour mémoire, « le règlement 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 »,
  - La densité, particulièrement pour les STECAL « habitat », doit être limitée et être cohérente avec les autres zones constructibles définies dans le PLU (par exemple, veiller à ce que la densité du STECAL soit inférieure à celle des zones urbaines du PLU).
  
- **La prise en compte des risques.**
  
- **La justification de la présence de réseaux** (voirie, eau potable, électricité...).

## Synthèse :

### COMMENT TRAITER LE BÂTI EXISTANT ET FUTUR EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ?

- Les installations agricoles et forestières
- Les projets agritouristiques localisés dans les zones de moindre enjeu agricole
- L'adaptation, la réfection des bâtiments d'habitation existants
- L'extension des bâtiments d'habitation existants ou création d'annexe (préciser l'emprise, la hauteur ...dans le règlement) -> Avis de la CDPENAF
- Le changement de destination des bâtiments existants -> Avis de la CDPENAF en zone A / avis de la CDNPS en zone N
- Les CINASPIC non contraires à la destination de la zone

Zones agricole A ou naturelle N  
(Sans STECAL)

- Urbanisation diffuse en continuité de l'urbanisation
- Hameaux
- ➔ Justifier la présence de réseaux, prise en compte des risques, de la densité de l'urbanisation

Zone à urbaniser (AU)  
Ou  
Zone Urbaine (U)

En cas de besoin d'un développement urbain limité, si respect de l'ensemble des critères suivants :

- Le caractère agricole ou naturel du secteur : justification et nature du projet (plan masse, prospect, surface), effets du STECAL, création du STECAL pour les projets agritouristiques situés en zone agricole de fortes potentialités agricoles
- Le caractère exceptionnel : Aucune autre disposition prévue par les Lois ou le Code de l'Urbanisme ne peut être mise en œuvre / le nombre de STECAL doit être faible (car « exceptionnel »)
- La taille limitée : superficie, présence d'une construction existante à son « début » et à sa « fin », avec une enveloppe au plus près des constructions
- La capacité d'accueil et la densité limitées particulièrement pour les STECAL « habitat »
- La prise en compte des risques
- La justification de la présence de réseaux

STECAL

## ANNEXES

---

### LOI SRU (2000)

- **Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme (en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur de la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de Pêche de 2012)**

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme (en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2010)**

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### LOI UH (2003)

- **Article L123-3-1 (abrogé par la loi ALUR)**

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur 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

- **Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi UH – en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi Grenelle)**

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## **LOI GRENELLE (2010)**

### **→ Article L123-1-5 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement 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.

### **→ Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme**

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 :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

## **LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE (2010 / ENTREE EN VIGUEUR 2012)**

### **→ Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme**

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

## **LOI ALUR (2014 - VERSION ACTUELLEMENT EN VIGUEUR)**

### **→ Article L151-11 du Code de l'Urbanisme**

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.

### **→ Article L151-12 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### → Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

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 L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### → Article R 151-23 du Code de l'Urbanisme

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 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 L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### → Article R 151-24 du Code de l'Urbanisme

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.

➔ Article R 151-25 du Code de l'Urbanisme

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 L. 525-1 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 L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

➔ Article R151-27 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

➔ Article R151-28 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " 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 ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.