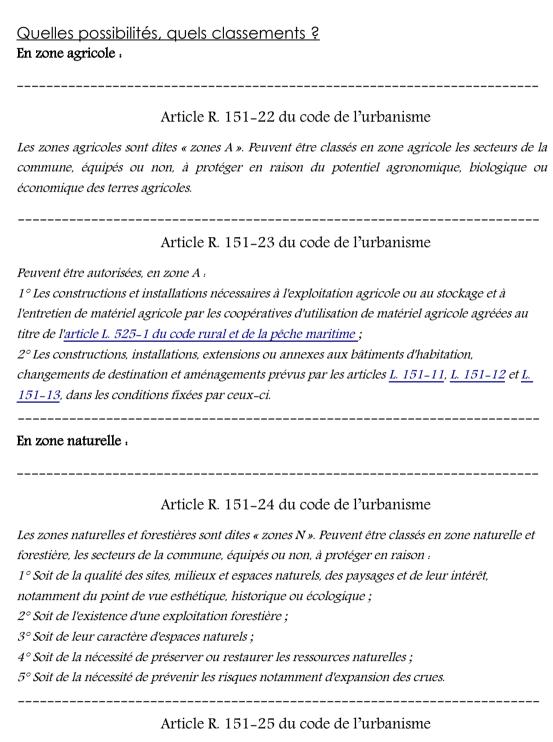


Note Planif'

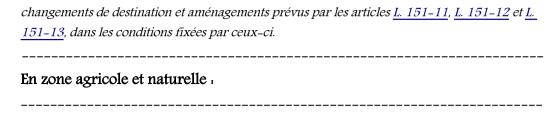
STECAL et constructibilité en zone A ou N



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,



Article L. 151-11 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 <u>L. 151-13</u>, 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 <u>L. 112-1-1</u> 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 R. 151-35 du code de l'urbanisme

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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.

Article L. 151-12 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article <u>L. 151-13</u>, 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 L. 151-13 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 <u>loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000</u> 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.

. I.

Constructibilité en zone agricole ou naturelle

La loi SRU du 13 décembre 2000 définit les zones agricoles, naturelles et forestières des PLU(i) comme des zones « à protéger », par opposition aux zones urbanisées dites « U » et aux zones à urbaniser dites « AU » qui ont vocation a accueillir le développement urbain.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) sont aussi possibles dans les zones agricoles ou naturelles.

D'après la doctrine en Application au Droit au Sol (ADS) dans l'Oise (Note ADS article L. 111-4), par nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés les constructions à caractère fonctionnel (serres, hangars, bâtiments d'élevage...) et les locaux d'habitation liés à l'exploitation, occupés par l'exploitant, ses employés, ses enfants ou parents à condition qu'ils aient une utilité directe pour l'exploitation.

Le Conseil d'État a dégagé différents critères pour apprécier le lien entre la construction et l'exploitation (proximité entre les deux, nature et étendue ou dimension de l'exploitation). Il a jugé qu'un atelier de réparation agricole, une coopérative agricole, un parc de chasse pour des sangliers, une habitation destinée à la reprise d'une exploitation, un stand de vente de produits de la ferme et, récemment, un gîte rural (alors même que les ressources issues de cette activité seraient utiles voire indispensables à l'équilibre économique de l'exploitation) ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne peuvent pas être autorisées.

Les CINASPIC sont à définir par la collectivité au regard de leurs choix en matière d'urbanisme (QE n°84 243 de Monsieur Rudy SALLES au Ministre du Logement et de l'Urbanisme). Voici des exemples de règlement :

• les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes), la construction d'ouvrages

- électriques à haute et très haute tension et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Enfin les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes, à condition que cette extension ne compromette 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 règlements qui mettent en place ces dispositions sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Dans le département, cet avis doit être demandé lors de l'arrêt de projet, et la CDPENAF dispose trois mois pour rendre son avis, sinon l'avis est réputé favorable (par analogie avec le cas des STECAL ci-après).

La loi ALUR s'est attachée à limiter les exceptions à l'inconstructibilité dans les zones A et N. Pour limiter le recours au pastillage, le caractère exceptionnel des STECAL a été affirmé pour les constructions dans les zones déjà bâtis A et N. Il s'agit, pour la collectivité, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire de la distance entre les constructions, de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs (art. L. 151–13 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi ELAN du 23/11/2018).

II.

Changement de destination en zone agricole ou naturelle

Dans le cas des changements de destination, les constructions doivent rester « dans le volume existant sans que leur réaménagement puisse s'accompagner d'une extension même mesurée »¹.

Ainsi, les règlements (écrit et graphique) des zones A et N du document peuvent autoriser le changement de destination de bâtiments existants au titre des articles L. 151-11 et R. 151-35 du Code de l'urbanisme pour changement de destination sous trois conditions :

x que ces bâtiments soient implantés en dehors des STECAL;

x que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

¹CAA Lyon 27 dec. 2007, Commune de Chateauneuf-du-Rhone, req. n° 06LY00445; CE 31 mars 2010, Commune de Chateauneuf-du-Rhone, req. n° 1313762 – En ce sens egalement: TA Nantes 6 mai 2008, M. et Mme Jean Thirion, req. n° 064332.

x et que les autorisations d'urbanisme soient soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (si elles se situent en zone A) ou de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) (en zone N).

Il est important que le règlement de la zone agricole indique que l'activité de diversification liée à une construction (installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui peuvent constituer le prolongement de l'acte de production) est possible sous condition que les autorisations d'urbanisme soient soumises pour avis à la CDPENAF (art. L. 151–11 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi ELAN du 23/11/2018).

.III.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Contenu des STECAL		
Les projets expressément admis par la loi ALUR	 des aires d'accueil des gens du voyage, des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. 	
Les autres projets possibles	La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales (voir supra), de fixer le contenu possible des STECAL.	

Adoption des STECAL		
Sous quelles conditions?	Le règlement du PLU doit : • préciser 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. • fixer 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.	
Avis CDPENAF	Que la commune soit couverte ou non par un SCoT / Avis simple	

Les STECAL sont des sous-secteurs de zone naturelle (N) ou agricole (A) ou sont autorisés les constructions, l'aménagement des aires d'accueil ou des terrains familiaux pour les gens du voyage ou les résidences démontables pour l'habitat permanent.

Ainsi le terme construction est très large. La doctrine sur le département est de considérer comme STECAL tout sous-secteur des zones N et A qui autorisent des nouvelles constructions, des annexes... au sein des espaces déjà bâtis et en dehors des cas précédents (changement de destination, extension, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et CINASPIC).

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme mentionne le terme « exceptionnel » pour décrire l'outil « STECAL ». Ainsi, cela signifie qu'il faut privilégier le simple classement en zone naturelle ou agricole, et réduire l'utilisation des STECAL (caractère « exceptionnel » accentue par la loi ELAN du 23/11/2018).

Il faut veiller à ce que la limite du STECAL soit au plus proche des parties bâties (jusqu'à un écart de 10 mètres environ), sans intégrer de nouvelles parcelles exception faite s'il y a un véritable projet comme une coopérative agricole, etc. (projet de permis de construire en cours ou déposé).

L'autorité compétente en matière d'urbanisme qui met en place des STECAL doit systématiquement saisir la CDPENAF qu'il y ait un SCoT approuvé sur le territoire ou non. Elle a trois mois pour rendre son avis sur ces STECAL, sinon l'avis est réputé favorable.

.IV.

Bonnes pratiques

- Pour chaque écart bâti, il est nécessaire que la collectivité s'interroge sur leur devenir pour choisir le classement adapté. Dans tous les cas, il est préférable de porter un développement des écarts minimal.
- Pour les installations agricoles et forestières, ainsi que pour les CINASPIC, un simple zonage agricole et naturel suffit. Il en est de même pour les bâtiments d'habitation, s'il n'y a pas de développement important prévu et que l'adaptation ou la réfection de l'existant suffisent. Ces cas doivent être les plus fréquents.
- Si la collectivité souhaite des extensions ou annexes pour les bâtiments d'habitation, un simple zonage agricole ou naturel est possible, mais son 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 et est soumis à avis de la CDPENAF. Cette dernière dans l'Oise a élaboré une doctrine concernant la construction d'annexes non liées aux activités agricoles en zones agricoles et naturelles d'un PLU selon laquelle celles-ci sont autorisées à condition d'être situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment existant.
- Si la collectivité souhaite un changement de destination le bâtiment doit être identifié et cela impliquera le passage en CDPENAF ou CDNPS des actes d'urbanisme.

STECAL ou pas STECAL (doctrine dans l'Oise)	
Zone « Nhu » naturelle à	Ce n'est pas un STECAL car, le règlement ne permet pas de nouvelles constructions → Dans certains cas, le règlement de la zone « Nhu » peut autoriser des

dominante humide	constructions ou installations spécifiques, telles que des abris pour animaux (si la zone est pâturée), des installations liées au maraîchage, etc.
Zone « Ne » naturelle d'équipements	Ce n'est pas un STECAL si le règlement autorise la construction d'équipements collectifs (art. L. 151-11 du CU)
Zone « Nc » naturelle carrière	Ce n'est pas un STECAL, car l'activité de carrière est autorisée en zones agricoles et naturelles (CAA Bordeaux, 5 nov 2013, n°12BX02690). → Les constructions sont temporaires sur la période d'exploitation
Zone « Ah » agricole hippique (haras/élevage) / zone « Ae » agricole équestre (économique/loisirs)	C'est un STECAL si le règlement autorise les nouvelles constructions dans la zone « Ae », contrairement a la zone « Ah » qui n'est pas un STECAL, car l'activité est agricole. → L'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime précise que « sont réputées agricoles [] les activités de préparation des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. ≫

- Pour des écarts plus importants, hameau, il faut préférer le classement en zone urbaine avec un règlement adapté qui limite les constructions possibles, avec des limites au plus proche des parties bâties (environ 10 mètres maximum). Par hameau, en lien avec les pratiques en ADS, il est sous entendu qu'il représente une Partie Actuellement Urbanisée (PAU), composée principalement de constructions contiguës ou très proches, dont plusieurs à usage d'habitation, disposées de manière linéaire de part et d'autre d'un chemin rural et desservies par les équipements publics (TA Caen 12 octobre 2004 jurisprudence cité dans le BJDU).
- Pour les zones dites de « jardin », il est nécessaire de distinguer les jardins partagés ou espaces verts (parc, etc.) au sein de l'enveloppe urbaine et les jardins des particuliers. Pour le premier cas, il peut être intéressant de mettre un zonage naturel ou naturel indice. Alors que pour le second, il convient d'augmenter la limite de la zone urbaine afin de permettre les constructions liées aux loisirs extérieurs. Le respect de la limite parcellaire n'est pas obligatoire à condition que la zone urbaine ne déborde pas sur les espaces agricoles voisins. Pour le reste de la parcelle, il convient de mettre un zonage naturel strict. Une trame jardin inconstructibilité qui délimite les jardins est également possible sur la zone urbaine.

Exemples de zonages possibles :

