



SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Définition du STECAL

Dans les STECAL, peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- 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.

Ref. réglementaire : art. L. 151-13 du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient 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.

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- ↳ précise les conditions de hauteur, d'implantation et 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 ;
- ↳ fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont soumis à l'avis simple de la **commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**.



LES PRÉCONISATIONS ET LES OUTILS

• LES STECAL à vocation d'habitat

Des formes d'habitat groupé (dits « hameaux ») hors du bourg principal de la commune sont présentes en zone A et N. Cet habitat groupé, qui présente une certaine importance à la fois par son nombre de maisons (une dizaine environ), sa continuité bâtie, sa structure urbaine, l'organisation de sa trame viaire... peut à titre exceptionnel être classé en STECAL pour permettre sa densification.



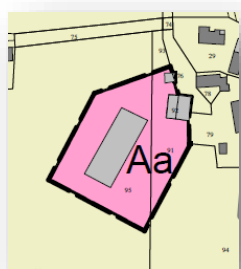
Peuvent y être autorisés des constructions nouvelles et/ou des changements de destination, sous réserve de leur compatibilité avec les activités agricoles environnantes (distance d'épandage maintenues, prise en compte de tout risque accru de conflits de voisinage, circulation des engins agricoles,...). La présence d'un siège d'exploitation ne permet pas a priori la création d'un STECAL. De plus, les nouvelles habitations ne s'implantent pas sur des parcelles ayant une vocation agricole connue et étant support d'une production agricole professionnelle (même si la parcelle est limitée en surface, comme pour le maraîchage par exemple...).

Le périmètre des STECAL doit être délimité au plus près de l'enveloppe déjà bâtie. Seuls les espaces interstitiels (« dents creuses ») peuvent accueillir de nouvelles constructions. Une parcelle ne peut pas être incluse dans l'enveloppe du hameau si les parcelles limitrophes sont à vocation agricole ou naturelle sur 3 de ses côtés ou plus.

Pour rappel, une « dent creuse » est un espace entouré de parcelles bâties en mitoyenneté. Elle est circonscrite à un espace de faible surface qui ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble de plusieurs habitations.

L'extension des hameaux doit rester exceptionnelle (cas des bourgs-centres bloqués par de fortes contraintes spatiales, du fait de risques naturels par exemple) et doit prendre en compte l'ensemble des enjeux : agricoles, équipements, réseaux, services publics,...

• LES STECAL à vocation économique



Des STECAL peuvent également permettre des constructions et des extensions liées :

- à une activité préexistante sans lien direct avec l'exploitation agricole (artisanat, commerce, industrie...);
- à la reconversion ou à la diversification d'un site bâti (activités touristiques, culturelles...).

Elles devront être compatibles avec leur environnement et ne pas générer de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Selon la situation, les sites concernés feront l'objet d'une zone spécifique (sous-secteur de la zone A ou N).

• LES STECAL à vocation spécifique

Des STECAL peuvent également être créés pour permettre :

- des constructions, lesquelles pourraient être liées à des projets spécifiques tels que l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, d'une aire de camping...;
- 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.

Ces projets devront être mesurés et justifiés. Ils devront être compatibles avec les enjeux agricoles et le caractère naturel de la zone. Ils ne devront pas contribuer au mitage du territoire. Toutes les mesures visant à limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels devront être prises.

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLU devront justifier de leur opportunité et de leur surface. Il conviendra de limiter le nombre de ces STECAL. La création de nouvelles zones d'habitat diffus est interdite.

Le recours au STECAL est étayé dans le rapport de présentation tant en termes de besoin que de surface. Il s'appuie sur un diagnostic et une analyse multicritère : typologie du bâti, équipements, activités, réseaux, desserte, potentiel de densification, environnement agricole et paysager...

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

