



## Document d'aide à la délimitation et à l'élaboration du règlement de la zone A des PLU

Ce document est une aide à la délimitation et à l'élaboration du règlement de la zone agricole (zone A) des plans locaux d'urbanisme (PLU). Il se présente sous la forme suivante :

- 1- Éléments de contexte : définition de la zone A et dispositions relatives aux lois Montagne et littorale
- 2- Comment délimiter les zones agricoles ?
- 3- Explication de la rédaction proposée dans le cadre de règlement de la zone A et les constructions possibles
- 4- Dispositions générales d'ordre publiques
- 5- Dispositions particulières dans le cadre de l'existence d'un document d'urbanisme

Il s'agit d'une version actualisée de la version de mars 2011 diffusée à l'ensemble des communes en ... pour tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires (principalement décret n° 2012-290 du 29 février 2012, loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014). Les décrets d'application de la loi ALUR feront certainement évoluer les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme. Parallèlement à cette nouvelle version concernant la zone A, un travail similaire a été réalisé concernant la délimitation et l'élaboration du règlement de la zone naturelle des PLU. Au vu des caractéristiques départementales et des derniers PLU approuvés, il a été décidé de se baser dans ces documents-cadre sur la distinction classiquement opérée localement, à savoir : les espaces agricoles « mécanisables » au sein de la zone A et les espaces « pastoraux » (parcours et alpages) en zone N. Ce choix sera à adapter à chaque territoire lors de l'élaboration / révision d'un PLU.

### **1- Éléments de contexte**

#### **a - Définition de la zone A :**

Article R123-7 du code de l'urbanisme (version modifiée par le décret n° 2012-290) :

« 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 (CINASPIC), 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<sup>1</sup>.

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.<sup>2</sup> »

<sup>1</sup> Renvoi aux STECAL dans leur version préalable à la loi ALUR

<sup>2</sup> La loi ALUR a intégré les dispositions relevant du changement de destination en zone A dans la partie législative du code de l'urbanisme (L.123-1-5). La partie 5 de ce document traite donc de ces nouvelles dispositions sans référence à la partie réglementaire du code de l'urbanisme

**La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel<sup>3</sup> agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à accueillir les activités agricoles.**

La notion d'«exploitation agricole» n'est pas définie dans le code de l'urbanisme. Seule l'activité agricole est définie dans le code rural.

Les espaces de productions agricoles (végétale ou animale) sont classés en zone agricole. Les terres en friches, même de longue date, peuvent être classées en zone A quand elles gardent leur potentiel agricole et sont susceptibles d'être remises en valeur. De fait, **la zone A est une véritable zone d'activités de productions agricoles.**

**Les critères** à prendre en compte pour identifier les terres agricoles et les classer en zone agricole sont :

- la potentialité des terrains à la mise en valeur agricole en s'appuyant par exemple sur une étude spécifique
- la topographie (les sols plats, les fonds de vallée, plateaux...)
- les terrains ayant fait l'objet d'opérations d'aménagements fonciers (notamment remembrement) ou de travaux d'irrigation afin d'améliorer leur productivité
- la présence de productions agricoles
- la connaissance de l'agriculture locale (connaissance du terrain, possibilité de s'appuyer sur les déclarations des exploitants à la PAC...)

**b- Dispositions particulières aux communes soumises à la loi montagne** : (183 communes sur 200 sont situées en zone de montagne dans les Alpes de Haute-Provence)

L'article L145-3 du code de l'urbanisme indique les dispositions particulières à prendre en compte pour les communes situées en zone de montagne :

- préserver les terres nécessaires (terres mécanisables, prairies, parcours, ...) au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Réaliser une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Des possibilités d'urbanisation en discontinuité existent dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution d'un PLU moyennant études et procédures spécifiques.

**c- Dispositions particulières aux communes soumises à la loi littoral** : (7 communes sur 200 sont situées en zone littorale dans les Alpes de Haute-Provence).

Les articles L146-4 et L146-6 du code de l'urbanisme indiquent des dispositions particulières à prendre en compte pour les communes situées en zone littorale en lien avec notamment avec les zones naturelles et forestières (espaces proches du rivage, espaces remarquables, ...). Dans ces communes, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

---

<sup>3</sup> Une terre non exploitée par l'activité agricole peut présenter un potentiel agronomique important en raison de sa localisation, de son aptitude du sol à la mise en valeur agricole...

## **2 – Comment délimiter et caractériser les zones agricoles ?**

L'article R123-7 du code de l'urbanisme donne deux éléments de définition : le caractère indifférent de l'état d'équipement des parcelles et la valeur des terres pour une utilisation agricole.

### **A) Identifier les surfaces agricoles disposant d'un potentiel agronomique, biologique ou économique – Quelle est la valeur des terrains classés en zone A ?**

La zone A correspond à des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture et dotés d'un réel intérêt en ce sens. Les parcelles qui ne sont pas ou ne sont plus exploitées mais qui bénéficient d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure peuvent également être concernées. Cette zone correspond à un objectif de préservation des terres agricoles.

La loi grenelle 2, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010, la loi ALUR de mars 2014 et la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014 ont successivement rappelé la nécessité de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières, en particulier en ce qui concerne la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières.

La notion de « potentiel » est variable selon les secteurs du département :

- aptitude agronomique bonne à excellente, irrigable pour les secteurs situés en fond de vallée,
- sol aride, caillouteux, pour cultures au sec mais intéressant pour certaines productions agricoles sur les plateaux,
- potentiel fourrager en secteur de montagne...

Le recensement des sièges d'exploitation existants est indispensable et nécessite une approche sur le fonctionnement de ces exploitations.

La limite entre la zone A et la zone N n'est pas toujours évidente pour certains secteurs. Les surfaces toujours en herbe utilisées de façon extensive par l'agriculture peuvent être classées en zone N (estives, alpages, parcours, sous-bois pâturés...), compte tenu de leur intérêt naturel prépondérant. La réflexion proposée ici retient cette distinction.

### **B) Existe-t-il des zones agricoles à enjeux particuliers ?**

Les secteurs agricoles possèdent des valeurs agronomiques, biologiques, économiques ou paysagères différentes et ainsi selon les secteurs, l'enjeu agricole est variable. De fait, ces secteurs peuvent être classés selon un gradient croissant de protection.

Par exemple, les zones irriguées, remembrées, des plantations pérennes (vergers...), des surfaces en herbe à forte potentialité fourragère...

### **C) Quel niveau de protection des zones agricoles la commune veut-elle établir ?**

A titre d'exemple, le cadre de règlement établi propose une zone A «classique» et deux sous-zones à enjeux particuliers.

### **D) Quelle est la position de la collectivité vis à vis du foncier agricole et de ses agriculteurs ?**

Quel est le projet politique de la commune ?

Position de la collectivité sur les enjeux agricoles ?

### **3- Explication de la rédaction proposée dans le cadre de règlement de la zone A et des constructions possibles**

#### **A – les différents types de zone A**

La zone agricole n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire communal. La collectivité peut donc choisir des sous-zonages pour adapter au mieux son document à son territoire. Le cadre de règlement proposé prévoit à titre d'exemple une zone A « classique » et deux sous-zones particulières. Ces types de zonage et les règlements associés sont à adapter et à moduler par chaque collectivité en fonction de ses enjeux et de ses besoins.

- **une zone A « classique »**, zone de référence où il est possible de faire évoluer les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

Traduction réglementaire : Le règlement permet la réalisation de l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics. Le règlement définit les conditions auxquelles doivent satisfaire ces constructions.

- **une sous-zone A « à forts enjeux agronomique, biologique ou économique »**, sous-zone de qualité agronomique des sols ou d'un terroir exceptionnel, des investissements réalisés (irrigation, remembrement), ou d'un parcellaire peu mité ; ces espaces méritent d'être protégés de façon plus stricte. L'objectif premier est de pérenniser le potentiel de production du foncier et d'éviter le mitage.

Traduction réglementaire : le règlement impose des prescriptions plus strictes et restreint les possibilités de construire : n'y sont autorisées que les installations techniques ayant **pour vocation de mettre en valeur ces sols pour l'agriculture** (exemple irrigation, serres, ...) et les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

- **une sous-zone A « à forts enjeux paysagers »**, sous-zone à secteur paysager d'intérêt majeur identifié dans le diagnostic du PLU. Une interdiction de construire est préconisée sur ces zones à forts enjeux paysagers. De plus, ces zones A « à fort enjeu paysager » devront être justifiées au titre de l'intérêt paysager de la zone.

Traduction réglementaire : le règlement propose une interdiction totale de construire. Cette interdiction doit s'accompagner d'un zonage agricole moins strict à proximité pour permettre aux agriculteurs de développer leur activité et permettre les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

#### **B – Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole**

L'article R123-7 du code de l'urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone A « **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ».

Toutes les constructions agricoles seront autorisées à **condition** que le besoin spécifique pour l'activité agricole soit explicité à savoir :

- ⇒ la nécessité pour le fonctionnement de l'exploitation,
- ⇒ une dimension proportionnée à l'activité agricole,
- ⇒ le choix de l'implantation du site sur l'exploitation agricole,
- ⇒ l'intégration paysagère du bâtiment.

De plus, les bâtiments nécessaires aux exploitations existantes devront être localisés à proximité immédiate du siège de l'exploitation, d'un bâtiment agricole existant ou, à défaut, sur des terres de moindre valeur agricole.

### **a - Bâtiment d'exploitation ou bâtiment technique :**

Il devra exister **une nécessité suffisante entre le projet de construction et l'activité agricole**. Cette nécessité devra être démontrée au regard des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : acte de production, matériel, nature des activités, type de cultures.
- La localisation de la construction de préférence à proximité de siège d'exploitation et /ou de bâti déjà existant. Des modulations pourront être faites en fonction du paysage (intégration paysagère des grands bâtiments), du fonctionnement de l'exploitation (pâturage éloigné, normes sanitaires). La notion de proximité doit être appréciée et adaptée à une logique de fonctionnalité du travail et de respect des règles sanitaires tout en restant à proximité du lieu de l'exploitation.

Le bâtiment agricole doit être :

- nécessaire à l'activité agricole (hangar, bâtiment d'élevage....),
- proportionné à l'activité agricole en surface et en volume,
- adapté aux besoins de l'activité (ouvertures, accès...),
- en continuité de l'acte de produire pour les activités de transformation (vente à la ferme, atelier de transformation....).

Les bâtiments agricoles doivent répondre aux besoins de l'activité.

Bâtiments ou installations susceptibles de se trouver en zone agricole :

#### **1- les bâtiments d'exploitation :**

- **les bâtiments d'élevage** : les règles sanitaires et de distances d'éloignement réglementaires doivent être prises en compte en fonction de la nature des animaux et de leur nombre.
- **les hangars et bâtiments de stockage de produits fourragers, récoltes et matériel**: la superficie doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées.
- **les ateliers de transformation ou local de vente directe des produits de l'exploitation agricole**

#### **2- les bâtiments techniques :**

- **les serres** pour le maraîchage ou l'horticulture.
- **les bâtis** nécessaires à l'irrigation.
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, notamment les retenues collinaires, les stations de pompage.

**Remarque** : pour les créations d'exploitation, seule la construction de bâtiments techniques permettant la mise en place de **l'activité de production peut s'envisager dans un premier temps**, sous réserve de la validité du projet économique. La construction d'un logement de fonction ne pourra intervenir que si l'exploitation agricole est reconnue viable et pérenne et si l'activité agricole exercée justifie la présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur le site.

### **b – Logement de fonction ou habitation de l'exploitant :**

Le principe est que la zone A n'a pas vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation. Toutefois, la nature de certaines activités, le type de production et le fonctionnement de l'exploitation peuvent nécessiter une présence permanente sur place dans un logement de fonction.

Seuls les projets de logement de fonction ou d'habitation justifiés par la nécessité d'être logé sur l'exploitation pour **des raisons d'organisation du travail ou de fonctionnement de l'exploitation** peuvent être éventuellement autorisés.

Les nouvelles constructions devront être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.  
La distance admise pourrait aller jusqu'à 200 mètres sur justification et doit être adaptée à une logique de fonctionnalité du travail.

Remarque : Pour une demande de construction d'un logement d'habitation, l'exploitant devra déjà disposer des bâtiments agricoles nécessaires et proportionnés à son activité agricole.

#### **c – Logement des salariés de l'exploitation :**

Les articles R 716-1 à R716-25 du Code Rural et l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 1996 fixent les conditions minimales légales d'hygiène, de sécurité et de confort dans lesquelles l'employeur assure l'hébergement des salariés agricoles ; ces conditions sont assouplies lorsqu'il s'agit d'hébergement de travailleurs saisonniers hébergés en résidences mobiles ou démontables (articles R716-17 à R716-24 du code rural), notamment en ce qui concerne la surface minimale requise pour chaque occupant dans les pièces destinées au sommeil.

Le logement pour les salariés permanents peut être autorisé dans la limite de **1 logement par exploitation** si la présence sur place a une nécessité pour l'exploitation.

Le logement pour les salariés saisonniers : Le décret de 2003-937 du 30 septembre 2003 indique les normes en matière d'hébergements en résidence mobile ou démontable des travailleurs saisonniers agricoles

Les logements des salariés saisonniers peuvent être assurés en dortoir, logement collectif ou mobil home. Ils seront justifiés par la taille et l'activité de l'exploitation et, de préférence, aménagés dans du bâti existant, sinon implantés au plus près du siège de l'exploitation ou de bâtis existants.

Pour les communes où l'arboriculture est présente, le règlement de la zone peut adapter la taille des bâtis pour les saisonniers en fonction des besoins des exploitations agricoles.

#### **d – Installation ou création d'exploitation :**

Il est nécessaire de mettre en place d'abord **l'activité de production** (les cultures, l'élevage, et les bâtiments d'exploitation si nécessaire...) **dans un premier temps** puis éventuellement le logement de fonction quand l'exploitation est reconnue viable et si l'activité agricole exercée justifie la présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur le site.

Ces bâtis seront installés de préférence sur des terres de moindre valeur agricole et/ou à proximité de zones déjà construites.

#### **e –l'extension de constructions existantes nécessaire à l'exploitation agricole**

les extensions des constructions existantes devront être nécessaires à l'exploitation agricole, donc justifiées.

1. L'extension pour une habitation est autorisée à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
2. L'extension de bâtiments d'exploitation est limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.

#### **f - Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole**

tel que garage, abri, auvent, piscine ne pourront se réaliser qu'en extension accolée au bâtiment existant, sinon d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation sur justification.

#### **g –Structure d'accueil touristique dans le cadre d'une exploitation agricole :**

Le décret n°2003 – 685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des **activités touristiques situées sur l'exploitation agricole** indique que les structures d'accueil touristiques doivent permettre d'effectuer des locations en meublé, des prestations d'hébergement de plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration avec des produits venant de l'exploitation. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole, donner lieu à l'utilisation de **locaux dépendants de cette exploitation et être gérées par le chef d'exploitation.**

**L'agritourisme** : L'agritourisme est un moyen de diversifier l'activité agricole sous forme de gîte rural, ferme auberge, chambre d'hôte ... Il représente pour les exploitants agricoles une source de revenus complémentaires souvent indispensable dans les zones de montagne. Il faut cependant que l'activité principale de l'exploitant reste une activité de production, en termes de travail et de revenus.

### **Conditions pour l'obtention d'une autorisation de construire en zone agricole pour des activités agri-touristiques :**

L'activité touristique doit avoir pour support **l'exploitation agricole** et rester un complément à l'exploitation agricole.

La création d'hébergements touristiques pourrait se réaliser à condition :

- qu'elle dépende d'une **exploitation agricole existante** ou **réalisée dans le cadre d'une création d'exploitation aidée** (DJA),
- qu'elle reste une activité accessoire, en complément du revenu agricole,
- que les surfaces agritouristiques soient **aménagées dans du bâti existant**, sans extension de volume.

De plus, **l'aménagement d'un bâtiment agricole pour une activité d'agritourisme** devra respecter les règles applicables au changement de destination des bâtiments agricoles.

Remarque: la labellisation des hébergements est fortement préconisée, la déclaration des meublés en mairie est obligatoire.

#### **h – Campings à la ferme**

(6 emplacements maximum), s'ils sont situés sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limités à un par exploitation.

#### **i – Activités et installations équestres :**

Conformément à l'article 38 de la loi n°2005-157 relative au développement des territoires ruraux qui modifie l'article 311-1 du code rural, les **activités équestres** sont assimilées à des activités agricoles et sont compatibles avec la vocation de la zone A.

## **4 – Dispositions générales d'ordre publiques**

### **a - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (art. L111-3 du code de l'urbanisme).**

L'article 111-3 indique que « *la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

### **b- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (art. L111-3 du code de l'urbanisme).**

Ce même article 111-3 indique également que « *peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du code de l'urbanisme, la **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

Ces mesures sont d'ordre général et concernent donc notamment les zones agricoles.

Cependant, le document d'urbanisme (PLU ou carte communale) peut s'opposer à cette reconstruction ou restauration pour des motifs d'atteinte au caractère de la zone (risque naturel, paysage, zone à protéger).

Par mesure de précaution, il est conseillé **de lister les bâtiments en état de ruine qui ne peuvent plus être reconstruits** au sens de l'article précité (références cadastrales, photographies etc.)

## **5- Dispositions particulières dans le cadre de l'existence d'un document d'urbanisme**

### **A – évolution des constructions existantes en zone agricole**

D'un point de vue général, l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR de mars 2014 et la loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt d'octobre 2014 précise les conditions d'évolution des constructions existantes dans les zones agricoles. Cela concerne les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et qui n'ont pas fait l'objet de définition de mesures spécifiques dans le PLU. Il s'agit donc d'une mesure « de base ».

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° [=secteurs de taille et de capacités limitées] les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Pour les constructions existantes qui :

- ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole
- ne sont pas nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- ne sont pas situés dans les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée)
- ne sont pas des bâtiments à usage d'habitation

les possibilités d'évolution sont limitées à l'adaptation ou à la réfection, ce qui exclut les extensions même limitées. Ces deux notions sont proches et concernent des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction :

- L'adaptation d'une construction existante : il s'agit d'autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, par exemple la création d'ouvertures pour aménager une salle de bains dans un volume existant.
- La réfection d'une construction existante : il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction.

### **B- Le changement de destination de bâtiments existants**

Le changement de destination d'un bâtiment consiste à lui donner une utilisation différente de l'utilisation actuelle. Ainsi le fait de transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation constitue un changement de destination.

L'article L.123-1-5 modifié par la loi ALUR et par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt prévoit à son paragraphe II 6° : *« Dans les zones agricoles [...] et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°[=secteurs de taille et de capacités limitées], le règlement peut désigner 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 (CDPENAF). »*

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

Le changement de destination n'est possible que s'il ne « compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site ». L'environnement des bâtiments doit donc également être analysé pour justifier quel bâti est susceptible de changer de destination.

**Le bâtiment doit être désigné (et non pas zoné) sur le document graphique par un sigle ou une numérotation** et la liste de ces bâtis doit être précisée dans le rapport de présentation.



Il est possible **d'encadrer le changement de destination** : seules les destinations **à vocation d'habitation, de logement à usage de location touristique / agritourisme ou de commerce pour les produits agricoles** issus de l'exploitation sera autorisée.

### **C – secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR de mars 2014 et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt précise les conditions de délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles.

*« Il. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :*

*[...]*

**6° A 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 :

*a) Des constructions ;*

*b) 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 ;*

*c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*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. 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 préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »*

Ces secteurs doivent faire l'objet d'une analyse spécifique. Ils doivent être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Ainsi, il sera plus facile de les justifier au sein d'espaces agricoles « classiques » qu'au sein de secteurs à enjeux spécifiques. La desserte en réseaux publics doit être prise en compte. Ils présentent un caractère « **exceptionnel** » qui s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire et de la zone concernée et la nature du projet envisagé; et sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

Les secteurs ainsi délimités doivent être limités en taille et en capacité d'accueil. Ils permettent d'accueillir :

- des constructions et notamment des logements
- des aires d'accueil destinées aux gens du voyage
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type yourte, ...).

Dans l'hypothèse d'un projet ne répondant de manière évidente à la qualification de CINASPIC, car non strictement nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics, le recours au STECAL pourra être envisagé.

Le règlement fixe les conditions d'insertion des bâtiments dans le site selon les règles prévues à l'article R-123-9 du code de l'urbanisme. Il peut utilement être complété par des orientations d'aménagement et de programmation.