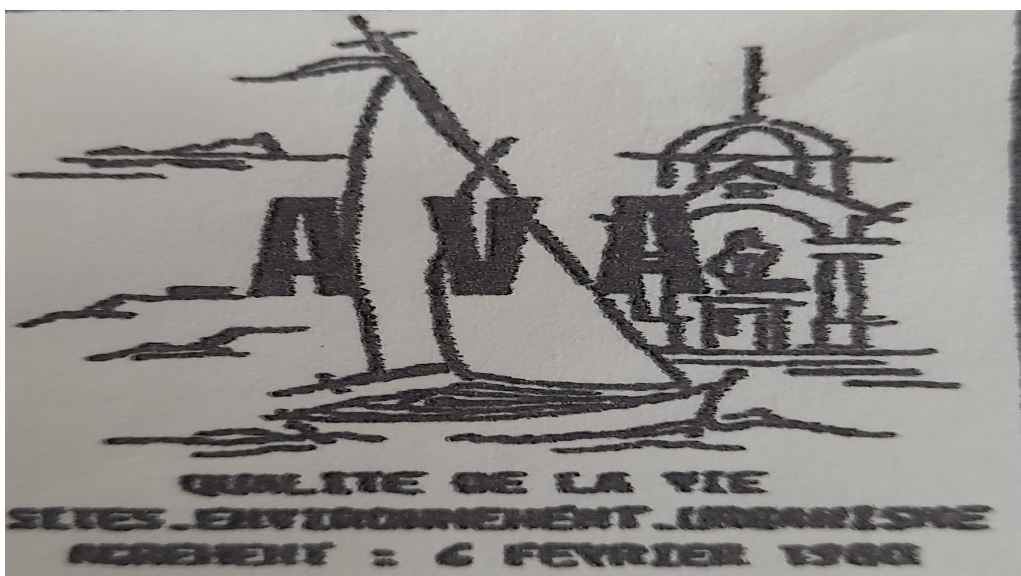




ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE A PLENEUF VAL-ANDRE

AVA

Siège social : 2 rue de Chaumont 22370 Pléneuf Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com

Association déclarée et **agrée** en Préfecture depuis le 6 septembre 1974

FLASH INFO

Le 14 septembre 2025

Lors de la journée du forum des associations de nombreuses personnes sont venues sur le stand de l'AVA qualité de la vie. Les uns pour s'informer sur nos statuts et notre fonctionnement, les autres désiraient connaître nos relations avec les élus et les dernières pour exposer certains de leurs problèmes touchant à la qualité de la vie et les diverses réponses reçues suite à leurs démarches au niveau de la mairie.

Il nous a été demandé la signification en urbanisme de l'abréviation STECAL, d'autres personnes pouvant se poser cette même question nous tenons à apporter une réponse à cette interrogation.

L'abréviation STECAL signifie **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités. Le code de l'urbanisme permet de créer des STECAL dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) afin de gérer les activités existantes ou prévues.**

ZONE AGRICOLE (A) ET ZONE NATURELLE(N).

Zone agricole « A » Article R 123-7 du code de l'urbanisme : « 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. Article R 123-7 du code de l'urbanisme

Zone naturelle « N » Article R 123-8 du code de l'urbanisme : « 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 seules peuvent 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. Article R 123-8 du code de l'urbanisme.

GRENELLE 2 ET LOI ALUR.

La loi Grenelle 2 avait étendu l'usage des STECAL, permettant aux élus d'implanter à l'envi ces secteurs dans les zones agricoles, naturelles et forestières sur le territoire de leur commune. **La loi ALUR restreint cette pratique : elle définit un critère de l'exceptionnalité et impose la consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis simple. Le critère de l'exceptionnalité introduit par la loi ALUR rend la pratique du STECAL difficile dans les communes rurales, notamment dans le cadre de plans locaux d'urbanisme intercommunaux.**

POSSIBILITES EN ZONE STECAL

ARTICLE L. 151-13 Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :**

- 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 leur accueil et à leur habitat
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 4° De gérer des activités existantes.

L'adoption des STECAL Article L 123-1-5 II-6° du code de l'urbanisme, 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.
- Doit 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.

OBLIGATIONS

Le règlement associé des STECAL devra évidemment être compatible avec les dispositions de la loi du littoral.

L'adoption des STECAL Article L 123-1-5 II-6° du code de l'urbanisme :

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La CDPENAF rend un avis simple. Elle dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer. Une absence d'avis vaut pour avis favorable, y compris lorsque le PLU est situé dans le périmètre d'un SCOT approuvé

EXEMPLE DE GESTION DE L'EXISTANT.

Pour exemple : Un artisan plombier chauffagiste installé dans une zone A ou N au PLU ne peut prétendre à construire ou agrandir de nouveaux bâtiments **pour son activité**. La création d'un STECAL permettrait ces réalisations. **Attention, il ne s'agit en aucun cas de créer une nouvelle zone d'activité mais de gérer l'existant. Les limites du STECAL doivent correspondre strictement à un projet prévu et connu des élus.**

CONCLUSION.

Il est nécessaire de conserver à l'esprit que la création de STECAL doit rester exceptionnelle de par son nombre et sa superficie, il est regrettable que les superficies ne soient pas précisées par la loi. Attention les secteurs déjà urbanisés ne constituent pas un STECAL.

Cette personne rencontrée lors du forum n'a pas désiré nous dévoiler la raison de cette question. Pour notre part nous n'avons eu aucune information de la mairie ni de futurs riverains concernant la possible création d'un STECAL au niveau de la commune. Nous demanderons donc à M. le Maire de bien vouloir nous éclairer à ce sujet.

La qualité de la vie est un sujet très souvent soulevé par les nouveaux arrivants qui craignent d'être confrontés dans le futur aux désagréments de certaines villes de taille moyenne.

DIVERS.

Après le jugement du Conseil d'Etat, l'article 42 de la loi ELAN est toujours d'actualité, la question sera posée à M. le Préfet.

L'article 42 § I de la loi ELAN a en effet ajouté un deuxième alinéa à l'article L.121-8 rédigé comme suit ;

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, **des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13**, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. es secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ». **Ce problème doit être éclairci.**

Les élus proposent de classer une zone sur le terrain appartenant à la ville de Chaumont en un secteur dédié à la construction d'un hôtel restaurant qui dépend de l'avenir du Centre Culturel Haut-Marnais Ce dernier connaissait des problèmes financiers, qui semblent être résolus ou du moins reportés (source CCHM). Ce projet peut s'inscrire dans la perspective de développer un tourisme de qualité. Il peut aussi occasionner des nuisances importantes au site assez exceptionnel (implantation et accès) qu'est le lieu d'implantation éventuel de ce complexe hôtelier. L'association et les riverains souhaiteraient être informés des intentions des élus.

Pour le président de l'AVA
M.Paul-Ollivier RAULT
Le vice-président
M.Gilbert Kersanté