

La sobriété foncière à l'épreuve des STECAL dans la Région Sud

Etude de cas sur le PLUi du Pays d'Aix et sur le département
du Var

18 septembre 2025

Présentation du mémoire de Chloë Boutière

Master 2 en droit de l'environnement et de l'urbanisme

Définition des STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispose que : 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

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (+8 mois dans l'année)

Les STECAL sont délimités après avis de la CDPENAF

Définition de l'agritourisme

La notion « d'agritourisme » ne trouve pas de définition officielle et réglementaire

→ La chambre d'Agriculture de l'Aude a proposé une définition :

« L'ensemble des prestations d'accueil touristique, d'hébergement, de restauration et de loisirs proposé par des agriculteurs. Ainsi seuls les agriculteurs peuvent utiliser la qualification d'agritourisme. Ces prestations doivent avoir un lien économique avec l'agriculteur. Ainsi la qualité d'agriculteur est une condition nécessaire mais pas suffisante pour dénommer une prestation agritouristique. »

Proposition d'une problématique pertinente

En l'absence de dispositions législatives claires et strictes dans le Code de l'urbanisme, comment les documents de planification et d'urbanisme (SRADDET, SCoT, PLUi, PLU) peuvent-ils encadrer efficacement l'usage des STECAL afin d'en préserver le foncier agricole, et ainsi éviter leur détournement d'usage progressifs à des fins économiques et touristiques ?

Les objectifs poursuivis

- **PARTIE 1** : Les constats dévoilés par l'étude du PLUi du Pays d'Aix et 39 communes du département du Var
- **PARTIE 2** : Un benchmark de ce qui a déjà été fait par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et sur d'autres territoires
- **PARTIE 3** : Dispositions proposées pour les SCoT et les SRADDET pour lutter contre la prolifération des STECAL

Les constats

STECAL planifiés dans les documents d'urbanisme

Sur les 39 communes du département du Var :

Nombre de STECAL : 129

Superficie totale : 539,01

Absence de possibilité de donner le nombre et la superficie de STECAL à vocation touristique par suite d'une absence d'informations

Sur le PLUi du Pays d'Aix :

Nombre de STECAL : 83

Superficie totale : 171,92

Superficie totale des STECAL à vocation touristique : **56,27 ha** (*+ de la moitié de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031*)

Benchmark de ce qui a été fait par les différents acteurs

- SCoT du Born :

→ Prescriptions n°22 :

Les collectivités pourront créer des STECAL pour permettre le développement d'hébergements atypiques

Ces STECAL devront être limités en nombre : 8 maximum par Communauté de communes à l'horizon de 2035 et ils devront faire moins de 2 ha.

- SCoT Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) :

Ne mentionne pas expressément les STECAL mais il fixe une enveloppe de 21 hectares dédiée aux projets touristiques

Aucune autre citation dans les SCoT par rapport à une possible limitation des STECAL

Les travaux fait par la DDTM du Var

Questionnaire d'analyse de projets de tourisme rural mis en place pour la CDPENAF

- Evaluer si le projet nécessite une autorisation de changement de destination ou de STECAL
- Pour avoir une de ces autorisations : le projet doit apporter un bénéfice à l'agriculture et au territoire concerné
- Ne doit pas compromettre l'activité agricole préexistante
- Doit être planifié dans une logique globale de préservation du foncier

Cette grille peut permettre de limiter la prolifération des STECAL en remettant le rôle de la CDPENAF au cœur de la procédure et en remettant l'importance de l'activité agricole en premier plan.

Les dispositions proposées pour mettre dans un SCoT

- Etude et optimisation de l'usage des hébergements existants
- Identifier les opportunités pour répondre à un objectif de sobriété foncière
- Créer une cartographie de la répartition des hébergements
- Fixer une enveloppe d'hectares maximale pour les nouvelles constructions et les extensions dans les ENAF afin de respecter les nouvelles règles de sobriété foncière (loi ZAN du 20 juillet 2023)
- Evaluation des ressources disponibles
- Analyser le potentiel économique (conditionner la création de STECAL aux réels besoins du territoire)