# Constructibilité en zones agricoles

**La loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l’article L. 123-1-5 du code de l’urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. Dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d’urbanisme ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l’exploitation qu’elle soit agricole ou forestière.**

## Les deux exceptions prévues avant la loi Alur

* Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d’accueil limités (STECAL) destinés à d’autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cette disposition s’est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d’équipements, de services publics et sources de difficultés pour l’économie agricole de par la proximité qu’elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles.
* Dans les zones A, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l’objet d’un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’exploitation agricole. Cette possibilité n’était pas ouverte aux zones N.

La loi Alur a permis de compléter ces deux exceptions. Les possibilités d’évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N de la commune ont également été précisées. L’objectif est d’amener en fonction des situations à l’utilisation de l’un ou l’autre de ces outils.

* [Constructibilité en zones agricole et naturelle (PDF - 113.02 Ko)](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_alur__laaaf_constructibilite_en_zone_n_et_a_16092014.pdf)

## Une constructibilité limitée hors document d’urbanisme

Dans les communes non couvertes par les documents d’urbanisme suivants : plan local d’urbanisme (PLU), plan d’occupation des sols (POS), plan d’aménagement de zone (PAZ), plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou carte communale ; le règlement national d’urbanisme (RNU) s’applique. Le principe en matière d’urbanisation est l’inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune.

## Des exceptions au règlement national d’urbanisme

L’inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées de la commune comporte des exceptions et notamment la possibilité pour la commune d’autoriser, sur délibération motivée du conseil municipal, les constructions et installations hors parties urbanisées. Cette exception est possible lorsque le conseil municipal considère que l’intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale.

* [La dérogation posée au 4° de l’article L.111-1-2 du code de l’urbanisme](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814302&dateTexte=&categorieLien=cid)

Par ailleurs, les autres exceptions au principe d’inconstructibilité prévues par le même article n’étaient pas toutes soumises à l’avis obligatoire de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) alors qu’elles pouvaient pourtant entraîner une réduction des surfaces agricoles. La loi Alur a donc procédé à une réécriture de l’article L.111-1-2 du code de l’urbanisme pour le rendre plus lisible, étendre le champ d’intervention de la CDCEA, et préciser le mécanisme de la délibération motivée pour une meilleure sécurité juridique. Elle a également restreint la portée de cet article pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT.

* [Constructibilité limitée hors document d’urbanisme (PDF - 92.56 Ko)](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_alur__constructibilite_limitee_hors_document_d_urbanisme.pdf)

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/constructibilite-en-zones-agricoles-naturelles-et-forestieres>

# Zone A – Les zones agricoles du PLU

Il s’agit de zones qui comprennent des parcelles sources de richesse biologique, agronomique, économique et paysagère dans lesquelles les terrains doivent être réservés à l’exploitation agricole.

On dit qu’une zone agricole est une zone spécifique au sein du [plan local d’urbanisme](https://kadran.com/urbanisme/le-plan-local-urbanisme/), car le législateur y a expressément défini les occupations du sol qui y sont autorisées. Pour en savoir plus sur la définition des zones agricoles, **il faut se reporter aux articles L 123.1.5 et R 123.7 du code de l’urbanisme.**

21 février 2024

## Concernant la zone A du PLU

Bien que les informations présentées ci-après constituent une base importante de connaissances pour comprendre les règles liées à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme, toute commune et/ou intercommunalité peut définir les siennes selon ses propres critères. **La zone A peut avoir une signification et une orientation différentes en fonction de votre commune. Nous vous invitons donc à vous rapprocher de votre mairie pour valider les spécificités du zonage qui vous concerne, ainsi que les règles qui s'y appliquent.**

## Constructibilité des zones A – Comment construire en zone agricole ?

Dans la dénomination des zones PLU, la constructibilité de la zone agricole n’est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles.

* **Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole (voir liste ci-après).** Logique pour une zone A comme Agricole, ce qui permet des aménagements pensés pour l’usage premier de la zone.
* **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l’activité agricole soient compatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées.

Toute nouvelle construction autorisée en zone A ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**A titre exceptionnel, d’autres constructions sont possibles en zone agricole.** C’est notamment le cas d’aires d’accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l’habitat des gens du voyage. Des résidences démontables sont aussi autorisées.

**Dans tous les cas, pour ces autorisations exceptionnelles de constructions en zones agricoles, il faut se reporter au règlement qui précise les conditions de hauteur, d’implantation et de densité de ces constructions.** Il faut en effet pour construire en zone agricole (de manière permanente ou temporaire), s’assurer de la bonne insertion dans l’environnement des constructions. Il faut en particulier que la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone soit assuré.

**Ce qu’il faut savoir sur la zone A**

Le fait d’être agriculteur ne donne pas un droit de construire en zone agricole. La règle veut que ce soit **la nécessité de la construction pour l’exploitation agricole dûment justifiée qui pourra donner lieu à un droit de construire par dérogation.** La nécessité de la construction et le besoin lié à l’exploitation sont des critères appréciés au cas par cas. C’est à partir des éléments contenus dans le dossier de demande de permis de construire qu’une réponse favorable ou non pourra être apportée pour une construction en zone A.

## Les constructions et installations nécessaires à l’activité agricole autorisées en zone A

Plusieurs types de constructions et installations sont autorisés en zone A **pour leur caractère nécessaire à l’exercice de l’agriculture.** Ces types de constructions sont les suivants. Il s’agit par exemple des serres, des silos, des locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l’exploitation. On parle alors de bâtiments nécessaires à l’activité agricole et à l’élevage. Voici une liste détaillée des constructions admises pour leur caractère fonctionnel :

* **Les silos agricoles.**
* **Les installations de stockage de productions agricoles de l’exploitation ou nécessaires à l’exploitation** (hangars, granges).
* **Les étables, porcheries, bergeries, poulaillers et volières.**
* **Les chenils et équipements pour l’élevage et le gardiennage des animaux.**
* **Les centres équestres.**
* **Les hangars destinés à abriter le matériel nécessaire à l’exploitation.**
* **Les pépinières** (si nécessaires à la maîtrise et l’exploitation d’un cycle biologique complet).
* **Les bâtiments nécessaires à la transformation ou au conditionnement de produits provenant de l’exploitation agricole**

## Les constructions à usage d’habitation de l’agriculteur

Précisions d’emblée que la construction d’un logement en zone agricole est une dérogation soumise à conditions. Il faut justifier de la nécessité d’une surveillance permanente et rapprochée de l’exploitation pour qu’un permis de construire soit délivré.

Il existe des cas précis pour lesquels – après décision de justice – il n’a pas été possible de construire une maison d’habitation en zone A. Ce fut le cas notamment avec une bergerie avec une vingtaine d’ovins et volailles seulement. Ce fut le cas également pour une demande dans une exploitation destinée à la culture de vignes ou encore à la culture céréalière.

Il existe de nombreuses dérogations aux règles que nous venons de lister. **Dans la zone A d’un PLU, la création d’une annexe ou d’une piscine propre à un logement existant est possible sous certaines conditions.** De même, des magasins de vente peuvent être tolérés à condition de disposer de dimensions réduites.

*Le saviez-vous ?*

*Des constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêts collectifs peuvent être autorisées en zone A. Il s’agit des mêmes équipements que ceux autorisés en zones NC des POS. C’est le cas des transformateurs, mats de mesure, stations d’épuration, pylônes de téléphonie mobile, éoliennes et châteaux d’eau.*

## Les secteurs spécifiques des zones A

* **AC** : destiné à recevoir les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des établissements de formation et d’insertion dans le domaine de l’activité agricole.
* **AD** : un sous-secteur Ad correspondant aux zones agricoles à protéger en raison de leur proximité de sites touristiques par exemple.
* **AE** : il s’agit de zones agricoles présentant un intérêt écologique. La zone AE est une zone agricole qui correspond aux secteurs exploités, déjà équipés ou non, à protéger en raison du potentiel qui y est présent. En plus de l’intérêt écologique, le potentiel peut être de nature agronomique, biologique ou économique. Il s’agit de zones ayant une sensibilité environnementale forte (dont Natura 2000).

## Constructibilité des zones AE

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les travaux d’entretien, de valorisation et/ou de remise en état du secteur** sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site. Il existe bien entendu des exceptions et des conditions particulières qui permettent les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

* **AECU** : zones agricoles présentant un intérêt écologique situées en coupure d’urbanisation.
* **ACU** : zones agricoles situées en coupure d’urbanisation. Le sous-secteur Acu correspond aux zones agricoles situées dans la zone de coupure d’urbanisation où toute construction, quelle qu’elle soit, est interdite, ainsi que les élevages.

Source : <https://kadran.com/urbanisme/le-plan-local-urbanisme/zone-a/>

# SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D’ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) : LE CONTRÔLE DU JUGE ÉVOLUE !

**Par Maître Lou DELDIQUE, Avocat of counsel – GREEN LAW AVOCATS (****lou.deldique@green-law-avocat.fr****)**

Par une récente décision (TA Versailles, 4 mai 2018, n° 1702800, consultable ici), le Tribunal administratif de Versailles a précisé que la loi ALUR impose au juge administratif d’exercer un contrôle entier (et non plus restreint) sur la délimitation des secteurs de taille et capacité d’accueil limitées (STECAL) dans le PLU.

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

La loi ALUR (loi no 2014-366 du 24 mars 2014) a durci les possibilités de délimiter de tels secteurs en soumettant leur création à l’avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et précisant qu’ils ne peuvent être créés qu’« à titre exceptionnel » (voir sur ce point : Rép. Min., Q n° 12908, JO Sénat du 11/12/2014 – page 2764).

 En l’espèce, l’une des communes de l’EPCI demandait au tribunal d’annuler le PLUi adopté par la Communauté d’agglomération « Saint-Quentin-en-Yvelines » le 23 février 2017. Il était notamment reproché à ce document d’avoir créé en zone N un STECAL de 50 000 m².

Dans un premier temps, le Tribunal a dû vérifier que la communauté d’agglomération était compétente pour approuver le PLUi. En effet, au moment où l’élaboration du plan avait été prescrite, cet établissement ne comprenait que 7 communes : sa fusion avec la Communauté de communes de l’ouest parisien fin 2015 ayant agrandi son territoire en y intégrant 5 nouvelles communes, le périmètre couvert par le PLUi ne coïncidait pas avec celui de l’EPCI.

Selon la commune requérante, cette circonstance méconnaissait l’article L. 153-1 du code de l’urbanisme, qui prévoit que le PLU couvre l’intégralité de la commune ou du territoire de l’EPCI compétent en matière d’urbanisme.

Le tribunal n’a toutefois pas fait droit à ce moyen :

* Il écarte dans un premier temps les règles issues de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, qui ne s’appliquent qu’aux EPCI créés à compter du 1er janvier 2017, ou dont le périmètre a évolué à partir de cette date ;
* Il relève ensuite que l’article L. 153-9 du code de l’urbanisme, dans sa version issue de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et codifiée par une ordonnance du 23 septembre 2015, prévoit que lorsque la procédure d’élaboration du PLU a été engagée par une commune, elle peut être poursuivie par l’EPCI devenu compétent en matière d’urbanisme ;
* Enfin, raisonnant par analogie, il étend la portée de cet article aux procédures engagées, non par une commune, mais par un autre EPCI : «  Il ressort des travaux préparatoires à la loi du 20 décembre 2014 que cet article visait à « préciser explicitement que les établissements publics intercommunaux nouvellement compétents en matière de plan local d’urbanisme pourront achever toutes les procédures d’élaboration ou d’évolution de plan local d’urbanisme déjà engagées, soit par une commune soit par un établissement public intercommunal, avant la date de la création […] du nouvel établissement public intercommunal. ». Dans ces conditions, la nouvelle communauté d’agglomération a pu légalement approuver le plan local d’urbanisme sans adapter le périmètre couvert par ce document à son ressort territorial […] ».

La Communauté d’agglomération « Saint-Quentin-en-Yvelines » était donc bien compétente pour approuver le document d’urbanisme contesté.

S’intéressant dans un second temps à la légalité du PLUi, le jugement constate que le secteur de taille et de capacité d’accueil limitées créé en zone N (le STECAL NhMB03) se situe dans un secteur écologiquement sensible :

« […] la zone dans laquelle ce secteur est implanté [se situe] à proximité immédiate de la rive nord de l’étang de Saint-Quentin, zone à l’intérêt écologique indéniable comme en justifie l’avis de l’autorité environnementale qui rappelle que cet étang est à la fois réserve naturelle nationale, site Natura 2000, zone naturelle d’intérêt écologique faunistique et floristique, et lieu de convergences de corridors écologiques majeurs à l’échelle intercommunale ».

Et qu’il permet, sous certaines conditions, l’édification « [de] constructions totalisant 7 500 m² de surface de plancher, destinées essentiellement aux activités de sport et de loisirs, et pouvant atteindre des hauteurs de 12 mètres ».

Opérant un contrôle entier qu’il estime rendu nécessaire par le caractère « exceptionnel » des STECAL depuis la loi ALUR (cf. supra), le tribunal considère que :

« Dans ces conditions, eu égard à l’extrême sensibilité du milieu naturel, à l’enjeu majeur s’attachant à sa préservation en termes environnementaux, et à la circonstance qu’il a déjà été affecté par les installations existantes de loisir, ni la taille, pourtant ramenée de 79 200 m² à 50 000 m², ni la capacité de construction autorisée ne sont suffisamment limitées pour que la communauté d’agglomération ait pu sans erreur d’appréciation faire usage de la possibilité, qui ne lui est ouverte qu’à titre exceptionnel, de délimiter ce « secteur de taille et de capacité d’accueil limitées » au sein de la zone naturelle du plan local d’urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines, le verrou institué par le règlement consistant à exiger que les constructions ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages étant insuffisamment contraignant à cet égard, d’autant qu’il est relevé en page 67/100 de l’évaluation environnementale que la hauteur de 12 mètres autorisée peut entraver le vol des espèces. Pour les mêmes motifs, les considérations, notamment financières, avancées par la communauté d’agglomération « Saint-Quentin-en-Yvelines » pour permettre à l’Ile de loisirs d’enclencher une nouvelle dynamique par le développement de nouvelles activités moins affectées par la saisonnalité ne sauraient davantage justifier un tel parti d’urbanisme. »

La délibération approuvant le PLUi est donc annulée en tant qu’elle crée le STECAL NhMB030.

Cette décision est intéressante car elle fait évoluer le contrôle du juge sur la délimitation des STECAL, qui était jusque-là restreint (et donc limité à l’erreur manifeste d’appréciation) comme celui exercé sur le reste du zonage (voir en ce sens : CE, 31 mars 2010, n°313762).

Reste toutefois à savoir si cette appréciation sera confirmée en appel ou en cassation…

25 juin 2018

CATÉGORIE(S) [DROIT DE L'URBANISME](https://green-law-avocat.fr/droit/green-law/urbanisme/)TAGS [code de l'urbanisme](https://green-law-avocat.fr/tag/code-de-lurbanisme/), [contrôle entier du juge](https://green-law-avocat.fr/tag/controle-entier-du-juge/), [contrôle normal du juge](https://green-law-avocat.fr/tag/controle-normal-du-juge/), [L. 151-13](https://green-law-avocat.fr/tag/l-151-13/), [L. 151-13 CU](https://green-law-avocat.fr/tag/l-151-13-cu/), [L. 151-13 du code de l'urbanisme](https://green-law-avocat.fr/tag/l-151-13-du-code-de-lurbanisme/), [L. 153-1](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-1/), [L. 153-1 CU](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-1-cu/), [L. 153-1 du code de l’urbanisme](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-1-du-code-de-lurbanisme/), [L. 153-9](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-9/), [L. 153-9 CU](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-9-cu/), [L. 153-9 du code de l’urbanisme](https://green-law-avocat.fr/tag/l-153-9-du-code-de-lurbanisme/), [loi alur](https://green-law-avocat.fr/tag/loi-alur/), [plan local d'urbanisme](https://green-law-avocat.fr/tag/plan-local-durbanisme/), [plu](https://green-law-avocat.fr/tag/plu/), [PLUi](https://green-law-avocat.fr/tag/plui/), [secteurs de taille et capacité d’accueil limitées](https://green-law-avocat.fr/tag/secteurs-de-taille-et-capacite-daccueil-limitees/), [STECAL](https://green-law-avocat.fr/tag/stecal/)

[Nicolas Polubocsko Avocat Associé](https://blog.landot-avocats.net/author/nicolaspolubocsko/) [15/05/2018](https://blog.landot-avocats.net/2018/05/15/creation-de-stecal-elle-doit-rester-raisonnable/)  [Brèves et articles](https://blog.landot-avocats.net/category/breves-et-articles/)

# ****Création de STECAL :**** elle doit rester raisonnable

L’article L. 151-13 du Code de l’urbanisme permet aux auteurs d’un plan local d’urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées » (dits « STECAL) où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée :

« 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 loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 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 ».

Le Tribunal administratif de Versailles vient de préciser que la création de ces STECAL restait soumise au contrôle du juge et que celui-ci pouvait censurer les plans locaux d’urbanisme instaurant de tels secteurs dans des conditions portant une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone considérée.

C’est pourquoi le Tribunal administratif de Versailles a décidé de censurer le PLU intercommunal approuvé par la Communauté d’agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, PLU qui avait décidé l’instauration d’un STECAL dans une zone naturelle afin d’y réaliser des équipements de sport et de loisirs :

« Dans ces conditions, eu égard à l’extrême sensibilité du milieu naturel, à l’enjeu majeur s’attachant à sa préservation en termes environnementaux, et à la circonstance qu’il a déjà été affecté par les installations existantes de loisir, ni la taille, pourtant ramenée de 79 200 m2 à 50 000 m2, ni la capacité de construction autorisée ne sont suffisamment limitées pour que la communauté d’agglomération ait pu sans erreur d’appréciation faire usage de la possibilité, qui ne lui est ouverte qu’à titre exceptionnel, de délimiter ce « secteur de taille et de capacité d’accueil limitées » au sein de la zone naturelle du plan local d’urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines, le verrou institué par le règlement consistant à exiger que les constructions ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages étant insuffisamment contraignant à cet égard, d’autant qu’il est relevé en page 67/100 de l’évaluation environnementale que la hauteur de 12 mètres autorisée peut entraver le vol des espèces. Pour les mêmes motifs, les considérations, notamment financières, avancées par la communauté d’agglomération « Saint-Quentin-en-Yvelines » pour permettre à l’Ile de loisirs d’enclencher une nouvelle dynamique par le développement de nouvelles activités moins affectées par la saisonnalité ne sauraient davantage justifier un tel parti d’urbanisme ».

Mais comme le permet la jurisprudence du Conseil d’État, l’erreur d’appréciation relevée par le Tribunal n’aboutit à pas à l’annulation de la totalité du document d’urbanisme ; seules ses dispositions relatives à ce STECAL sont censurées, ce qui permettra d’appliquer le PLUi pour le reste.

Ref. : TA Versailles, 4 mai 2018, Commune de Trappes, req., n° 1702800. Pour lire le jugement, cliquer . [ici](http://versailles.tribunal-administratif.fr/content/download/134119/1359519/version/1/file/1702800.pdf)

Source : <https://blog.landot-avocats.net/2018/05/15/creation-de-stecal-elle-doit-rester-raisonnable/>

## Article L151-13

###### Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642249/2018-11-25/)

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 [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000583573&categorieLien=cid) 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](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&idArticle=LEGIARTI000022524799&dateTexte=&categorieLien=cid).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.