

Révision du Plan Local d'Urbanisme



1.C Dossier d'examen en CDPENAF

Articles L151-12, L151-13 et L153-17 du Code de l'urbanisme

Arrêt

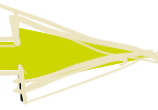
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 01 09 2025,

Le maire,





1.c Dossier d'examen en CDPENAF

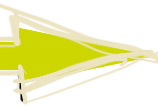


Sommaire



I. Contexte règlementaire et législatif	5
II. Les STECAL	7
III. Règlement des zones A et N	12





I. Contexte réglementaire



Article L153-17 du Code de l'Urbanisme : *Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :*

1° Aux communes limitrophes ;

2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme : *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'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.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme : *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 ;

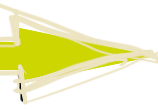
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

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.

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.



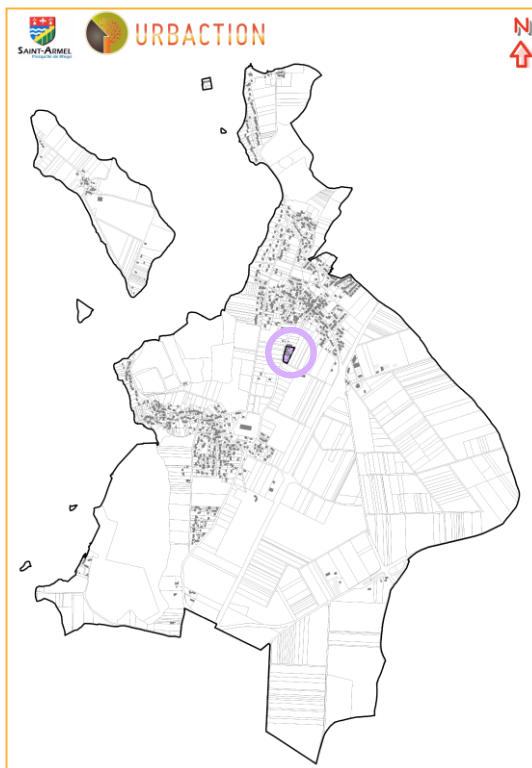
II. Les STECAL



La commune de SAINT-ARMEL n'a pas identifié de STECAL à vocation d'habitat, qui s'apparenteraient à du mitage illégal en commune littorale.

En revanche, elle a utilisé cette possibilité en vue de définir 1 STECAL à vocation d'hébergement hôtelier, délimité par une zone Nt au plan. Il s'agit d'y offrir la possibilité d'extensions bâtimementaires limitées.

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à s'appuyer sur la fréquentation touristique du territoire pour conserver un hébergement marchand compatible avec la capacité d'accueil du territoire, et à préserver les activités existantes isolées sur le territoire, la délimitation de la zone Nt (STECAL) identifie deux équipements d'hébergement hôtelier présents au Sud du bourg sans être en continuité d'urbanisation, bien que peu éloignés : il s'agit de l'hôtel du Chevalier Gambette, et de maison Hoali.





II. Les STECAL



Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le zonage Nt n'autorise que l'hébergement hôtelier et touristique, et les équipements publics sous conditions.	Le règlement limite les possibilités dans la zone aux seules extensions bâtimentaires, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.	Sans objet	Sans objet



III. Règlement des zones A et N



III. Règlement des zones A et N



Voir à cet effet le règlement des zones A et N, au sein du document du PLU **4. Règlement littéral**

