



Révision du Plan Local d'Urbanisme



1.5 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 03 03 2026,

Le maire,





1.5 Dossier d'examen en CDPENAF



Sommaire



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



1.5 Dossier d'examen en CDPENAF

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.



1.5 Dossier d'examen en CDPENAF



II. Les STECAL

La commune d'Arradon n'a pas identifié de STECAL à vocation de logement, qui s'apparenteraient à du mitage illégal en commune littorale.

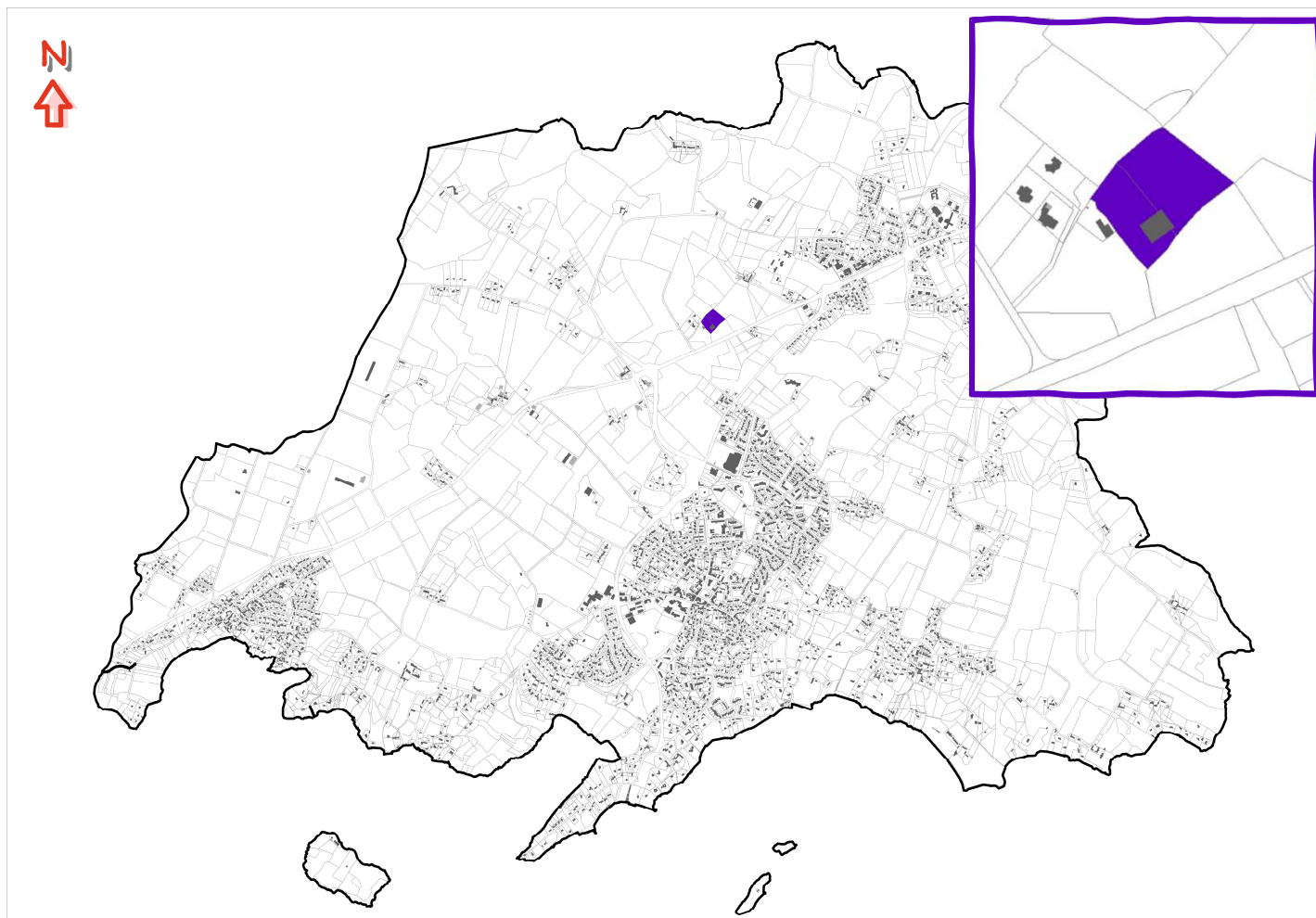
En revanche, elle a utilisé cette possibilité en vue de définir des STECAL à vocation d'activités économiques ou à vocation d'équipements.

Zone Ni

Le premier STECAL est à vocation « Industrie » et « entrepôt », délimité par une zone Ni au plan. Il s'agit d'y offrir la possibilité d'extensions bâtementaires limitées.

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à Préserver les activités existantes isolées sur le territoire (Orientation III.7), la délimitation de la zone Ni (STECAL) vise à permettre l'extension bâtementaire de l'entreprise Jarlegand qui est installée en bordure de la RD101.

Le secteur Ni couvre une surface de 1,04 ha.



Zone Ni

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'industrie et l'entrepôt, à condition d'être réalisé en extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

Emprise au sol

L'extension des constructions d'industrie ou d'entrepôt est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes (applicable par construction, sans mutualisation possible) à la date d'approbation du PLU.

Les constructions des locaux techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle des bâtiments pré-existants. Les extensions pourront ainsi atteindre la hauteur des bâtiments pré-existants.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.



Zone Ni

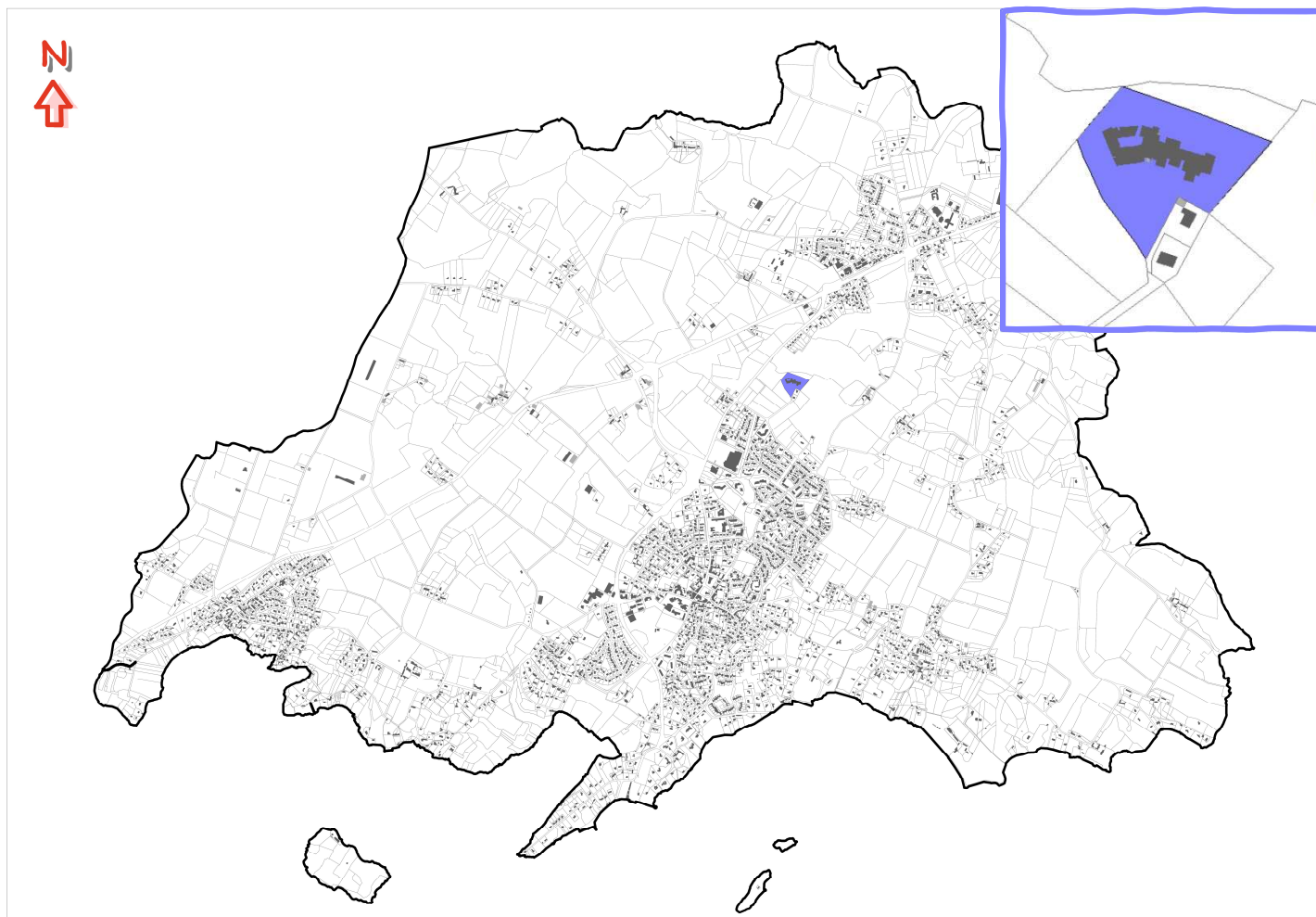


Zone Nh

Le deuxième STECAL est à vocation « hébergement », délimité par une zone Nh au plan. Il correspond au secteur accueillant un EHPAD (L'Hespérie) dans un espace à dominante naturelle. Ce secteur a vocation à permettre l'extension limitée de cet EHPAD (extensions bâtementaires limitées).

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les activités existantes isolées sur le territoire (Orientation III.7) et à développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population (Orientation I), la délimitation de la zone Nh vise à permettre l'extension limitée de l'EHPAD L'Hespérie.

La secteur Nh couvre une surface de 1,24ha.



Zone Nh

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'hébergement, à condition d'être réalisé en extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut.

Emprise au sol

L'extension des constructions d'hébergement est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes (applicable par construction, sans mutualisation possible) à la date d'approbation du PLU.

Les constructions des locaux techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder celle des bâtiments pré-existants. Les extensions pourront ainsi atteindre la hauteur au point le plus haut des bâtiments pré-existants.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.



Zone Nh



Zone Ne2

Le troisième et quatrième STECAL sont à vocation « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », délimités par deux zones Ne2 au plan. Ils correspondent pour l'un à la station d'épuration de Prad Cadic, desservant le centre-ville, et pour l'autre au centre technique municipal.

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à pérenniser et diversifier l'offre d'équipements à destination de l'ensemble de la population (Orientation I.2), à privilégier un développement protecteur de la ressource en eau (Orientation II.5), la délimitation de la zone Ne2 vise à permettre l'identification et le développement d'équipements diffus sur le territoire communal. Le zonage Ne2 autorise les constructions ou leurs extensions (station d'épuration, services techniques municipaux).

Le secteur Ne2 couvre une surface de **2,66ha**. La zone Ne2 de la station d'épuration intègre un emplacement réservé d'1ha pour la future extension de la STEP. Cette surface est identifiée comme consommation foncière pour équipement à vocation communautaire au SCOT arrêté de GMVA.



Zone Ne2

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En outre, les constructions relevant de cette sous-destination ne sont autorisées qu'à la condition d'être situées en sous-secteur Ne2.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9m au point le plus haut.



Zone Ne2





1.5 Dossier d'examen en CDPENAF

III. Règlement des zones A et N



Tant en zones Aa, Ab que Na, le règlement autorise pour les constructions à usage d'habitations :

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol de la construction, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ; Pour les constructions antérieures à la loi Littoral, l'emprise à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986), tandis que pour les constructions postérieures à la promulgation de la loi Littoral l'emprise à considérer est celle existante à sa construction (autorisation d'urbanisme initiale).

Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au sommet de façade, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Annexes des constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

-la construction d'une annexe sous conditions cumulatives :

- o qu'elle soit édifiée à un éloignement d'au plus 15m de l'habitation (on parle ici de l'angle ou du côté de l'annexe le plus proche de l'habitation)
- o que son emprise au sol n'excède pas 25m²
- o que sa hauteur n'excède pas 3m50 au point le plus haut

- la construction d'une piscine dans les mêmes conditions que pré-citées pour l'annexe.

Changement de destination (Uniquement en zone Aa)

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 8m50.

Le règlement autorise le changement de destination potentiel en logements des bâtiments étoilés (tous en zone Aa, sélectionnés par la commission PLU sur la base de critères tel que l'intérêt patrimonial, une emprise au sol supérieure à 40m², la présence des réseaux à proximité, la possibilité de réaliser un ANC conforme à la réglementation...).