



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

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 mars 2024

Le maire,



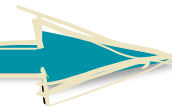


1.c Dossier d'examen en CDPENAF

VILLE DE  **Baden**

Sommaire





I. Contexte réglementaire et législatif	5
II. Les STECAL	7
III. Règlement des zones A et N	11



L'attention du lecteur est attirée sur le caractère obsolète de ce document. En effet, il est le reflet du projet de création de STECAL et de règlement de zone A et N tel qu'il a été arrêté en Conseil Municipal du 2 mai 2023. Il a servi de base au passage en CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, qui a émis un avis le 20 juin 2023.

Il convient de se reporter aux planches graphiques du PLU et au règlement écrit approuvé pour identifier les STECAL finalement délimités et les règles mises en œuvre en zones A et N.

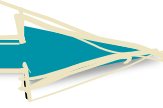


I. Contexte réglementaire





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





II.1. Présentation des STECAL

La commune de BADEN 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 3 STECAL :

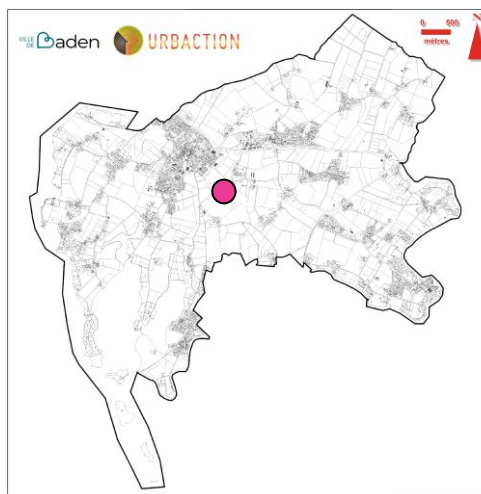
- 2 STECAL à vocation de golf, délimité par une zone Nlg1 au plan
- 1 STECAL à vocation touristique, délimité par une zone AI au plan

Dans les deux cas, il s'agit d'activités économiques existantes, disposant déjà de bâtiment d'activités, et pour lesquelles le projet consiste à offrir la possibilité d'extensions bâtementaires limitées.

1. En cohérence avec les orientations du PADD visant à accompagner le tourisme et les loisirs sur le territoire, la délimitation du secteur AI vise à identifier le site du château de Kergonano (résidence de tourisme) et à permettre l'extension bâtementaire, notamment pour permettre l'implantation d'équipements sportifs.

Ce site est aujourd'hui une résidence Odalys.

La qualification de STECAL vise à permettre l'extension du bâtiment, à des fins d'accroissement de la capacité d'hébergement touristique ou d'adjonction d'équipements sportifs, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire.



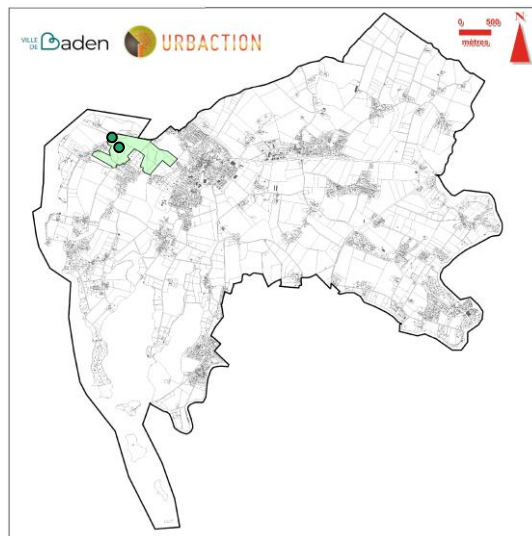
II.1. Présentation des STECAL

2.

En cohérence avec les orientations du PADD visant à accompagner le tourisme et les loisirs sur le territoire, la délimitation du secteur Nlg reprend l'ensemble du périmètre du golf, en dehors de la partie située en espaces remarquables et zonée en Ndsg.

Le règlement dissocie deux sous-secteurs Nlg1 (STECAL) du sous-secteur Nlg2, seul le Nlg1 permettant d'étendre des constructions préexistantes.

Les STECAL visent uniquement à permettre l'extension bâimentaire dans la limite de 30% d'emprise au sol, tant pour le club house que pour le bâtiment technique nécessaire à l'entretien et la maintenance.



Les deux STECAL du golf



II.2. Règlement des STECAL

Voir à cet effet dans le chapitre Dispositions applicables par zone, le règlement des zones AI et NIg, au sein du document du PLU 4. **Règlement littéral** (et particulièrement les pages 128 à 131, et 143 à 146).

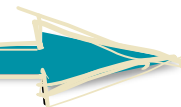


III. Règlement des zones A et N





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** (et particulièrement les pages 128 à 131, et 143 à 146).