

Commune de

MONTHOIRON

Révision Allégée n°1 du PLU



Règlement écrit –
AVANT/APRES

Vu pour être annexé à la délibération du 21 janvier 2021
arrêtant les dispositions de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Monthoiron.

Fait à Monthoiron,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : Le 21 janvier 2021

APPROUVÉ LE : *(compléter à l'approbation)*

Dossier 19068613-MONTHOIRON-801

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

TABLE DES MATIERES

Evolution du règlement écrit.....	3
-----------------------------------	---

La procédure de révision allégée n°1 porte sur les éléments du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monthoiron, dont l'élaboration a été approuvée le 21 juin 2007.

Evolution du règlement écrit

Afin de rendre compatible le PLU avec les objets de la révision allégée, le règlement de la zone N doit être modifié. Les articles N2, N6, N7, N8, N9 et N10 sont modifiés et complétés.

Les évolutions sont présentées en rouge ci-dessous :

Règlement écrit (AVANT)	Règlement écrit (APRES)
ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	
<p>En zone N, proprement dite, sont autorisés, en complément de ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'entretien, la restauration et le changement d'affectation des constructions existantes.- Les extensions mesurées des constructions existantes.- Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscine).- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment autorisé.- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.- L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants avant l'application du présent règlement sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.	<p>En zone N, proprement dite, sont autorisés, en complément de ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'entretien, la restauration et le changement d'affectation des constructions existantes.- Les extensions mesurées des constructions existantes.- Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscine).- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment autorisé.- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.- L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants, ainsi que les nouvelles constructions pour une exploitation existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU avant l'application du présent règlement sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental. <p>En secteur N4, sont autorisées les infrastructures liées à la production d'énergie renouvelable (constructions et installations connexes).</p>

Règlement écrit (AVANT)	Règlement écrit (APRES)
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE	
<p>En zone N proprement dite, et en secteur Np :</p> <p>SANS OBJET</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>Les constructions d’habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- à au moins 5 mètres de l’alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,- à l’alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,- lorsque le projet concerne un lotissement, les construction doivent être implantées sur le même alignement.	<p>L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu’aux équipements d’intérêt collectif ou à des services publics.</p> <p>En zone N proprement dite :</p> <p>En cas de réfection, transformation ou extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l’alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière.</p> <p>Les extensions et annexes des habitations doivent être édifiées par tous les niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- à au moins 5 mètres de l’alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,- à l’alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines. <p>En secteur Ne :</p> <p>Les constructions d’habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- à au moins 5 mètres de l’alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,- à l’alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,- lorsque le projet concerne un lotissement, les construction doivent être implantées sur le même alignement. <p>En secteur Nl et Np :</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l’alignement des routes départementales.</p>
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	

Règlement écrit (AVANT)	Règlement écrit (APRES)
<p>En zone N proprement dite, et en secteur Np :</p> <p>SANS OBJET</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.</p> <p>Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les constructions annexes (garage, abris de jardin ...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.</p> <p>Aucune règle n'est imposée pour les piscines.</p>	<p>L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</p> <p>En cas de réfection, transformation ou extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.- Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.- Les constructions annexes (garage, abris de jardin ...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres. <p><u>Exception</u>, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements périphériques d'une piscine (margelle, terrasse ...).</p> <p>En zone N proprement dite</p> <p>Pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.- Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.- Les constructions annexes (garage, abris de jardin ...) sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1,5 mètres.

Règlement écrit (AVANT)	Règlement écrit (APRES)
	<p><u>Exception</u>, ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements périphériques d'une piscine (margelle, terrasse ...).</p> <p>En zone N proprement dite et dans les secteurs Ne, Nl et Np :</p> <p>Pour les autres constructions, les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p>
<p>ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	
<p>En zone N proprement dite, et en secteur Np :</p> <p>SANS OBJET</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.</p>	<p>L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</p> <p>En zone N proprement dite et en secteur Ne :</p> <p>Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale. Cette règle concerne également les piscines.</p> <p>Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimale de 3 mètres.</p> <p>En zone N proprement dite :</p>

	<p>Les nouvelles constructions agricoles doivent être situer dans les 200 mètres depuis le point le plus proche de la construction agricole existante.</p> <p>En secteur Np :</p> <p>Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimale de 3 mètres.</p> <p>En secteur Nl :</p> <p>Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées.</p>
<p><u>ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL</u></p>	
<p>SANS OBJET</p>	<p>L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.</p> <p>Les emprises au sol autorisées sont calculées à partir de la date d'approbation de la révision allégée n°1 du PLU.</p> <p>En zone N proprement dite, et en secteur Ne :</p> <p>Pour les constructions principales, extensions et annexes à usage d'habitation d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m², l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².</p> <p>Pour les constructions principales, extensions et annexes à usage d'habitation d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont supérieures à 120 m², l'emprise au sol des nouvelles extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas dépasser 25% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et</p>

	<p>annexes (de l'unité foncière). L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles annexes (extensions comprises des annexes) des bâtiments existants à usage d'habitation est limitée à 50 m².</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m² par unité foncière.</p> <p>Pour les changements d'affectation, l'emprise au sol des extensions est limitée à 25% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière). L'emprise au sol maximale des nouvelles extensions est fixée à 60 m².</p> <p>En zone N proprement dite, et en secteur Np :</p> <p>Pour les abris pour animaux (loisirs), l'emprise au sol est limitée à 20 m² par construction et limités à 3 par unité foncière.</p> <p>En zone N proprement dite :</p> <p>Pour les seules exploitations agricoles déjà existantes, l'emprise au sol des extensions des bâtiments agricoles est limitée à 80% de l'emprise au sol bâtie (extension autorisée dans la limite de 150 m²). L'emprise au sol existante bâtie est représentée par l'ensemble bâti lié à l'exploitation sur le site visé (hors habitation). Le fractionnement (en plusieurs structures juridiques agricoles) d'un ensemble regroupé de bâtiments agricoles compte pour une exploitation.</p>
--	---

	<p>Pour les seules exploitations agricoles déjà existantes, les nouveaux bâtiments à usage agricole sont autorisés dans la limite de 300 m² par exploitation. Le fractionnement (en plusieurs structures juridiques agricoles) d'un ensemble regroupé de bâtiments agricoles compte pour une exploitation.</p> <p>En secteur Np :</p> <p>L'emprise au sol pour l'entretien, la restauration, et la reconstruction des constructions autorisées est limitée à l'emprise au sol initiale.</p> <p>En secteur Nℓ :</p> <p>L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations est limitée à 4 500 m² dans chaque secteur Nℓ. L'emprise au sol des accès n'est pas réglementée.</p>
<p>ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.</p> <p>En zone N proprement dite :</p> <p>SANS OBJET</p> <p>En secteur Ne :</p> <p>La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.</p> <p>En secteur Np :</p> <p>Pour les abris légers, elle est limitée à 3 mètres.</p>	<p>L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.</p> <p>Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.</p> <p>En zone N proprement dite et en secteur Np :</p> <p>Les abris pour animaux sont limités à 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En secteur Ne :</p>

	<p>La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.</p> <p>En zone N proprement dite :</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitations :</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. <p>Pour les autres constructions (y compris agricoles) :</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments existants. <p>En secteur N1 :</p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 225 mètres.</p>
--	---