

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le

ID : 064-200039204-20230925-CCCLLO\_2023\_262-DE

S<sup>2</sup>LOW

ville de  
**monein**



**LACQ**  
**LORTHEZ**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N° 3

### A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2023 approuvant le projet de modification du PLU de MONEIN.



**Agence Publique de Gestion Locale**  
**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

*Agence publique  
de gestion locale*

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO\_2023\_262-DE

# TABLE DES MATIERES

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
1.1 LE PLU DE MONEIN .....	2
1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 3 .....	2
<b>2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS</b> .....	<b>3</b>
2.1 Les changements apportés, dans les zones A et N, aux REGLES RELATIVES A L'emprise au sol des constructions par la modification n° 2.....	3
2.2 LA SUPPRESSION INVOLONTAIRE DES DISPOSITIONS D'EMPRISE AU SOL APPLICABLES AUX SECTEURS Ah ET Nh LORS DE LA MODIFICATION N° 2.....	5
2.3 Les dispositions proposées concernant l'emprise au sol des constructions dans les secteurs Ah et Nh.....	6
<b>3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU</b> .....	<b>8</b>
<b>4. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>9</b>

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 LE PLU DE MONEIN

La Commune de Monein dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2013. Ce document a, depuis, fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- La première modification, réalisée dans les formes simplifiées (en application des dispositions de l'ancien article L.123-13-3 du code de l'urbanisme) a été approuvée le 11 octobre 2016 et a eu pour objet la modification du règlement du secteur Ny afin de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque.
- la deuxième modification (modification n° 2), réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, a été approuvée le 14 octobre 2021. Elle a eu pour objet de :
  - autoriser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations,
  - créer un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services,
  - modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR entrées en vigueur le 27 mars 2014, dans le règlement de l'ensemble des zones concernées,
  - supprimer l'emplacement réservé n°2.

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme communal, au travers d'une procédure de modification n° 3.

## 1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 3

Les changements auxquels la commune souhaite aujourd'hui procéder sur son PLU visent à rétablir, dans les secteurs Ah et Nh, un seuil maximal d'emprise au sol des constructions. De telles dispositions ont en effet été supprimées, par erreur, à l'occasion de la modification n° 2 du PLU approuvée le 14 octobre 2021.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

C'est à l'initiative du Maire de la commune que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice (document C) comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Des annexes figurent dans un document D.

## 2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

La modification concerne les dispositions règlementaires des zones A et N du PLU.

### 2.1 LES CHANGEMENTS APPORTÉS, DANS LES ZONES A ET N, AUX REGLES RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS PAR LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

#### 2.1.1 LES SPECIFICITES DES ZONES A ET N DANS LE PLU EN VIGUEUR

##### ▪ La zone A

Sont classées en zones agricoles A les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et à l'exclusion des espaces agricoles vulnérables aux inondations qui font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique Ai.

Au sein de la zone A, la présence de hameaux ou groupes d'habitations, et de constructions isolées explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Ah et Ae offrant certaines possibilités de construire :

- Les secteurs Ah, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone A aux possibilités de construire très limitées.
- Les secteurs Ae, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination sont possibles.

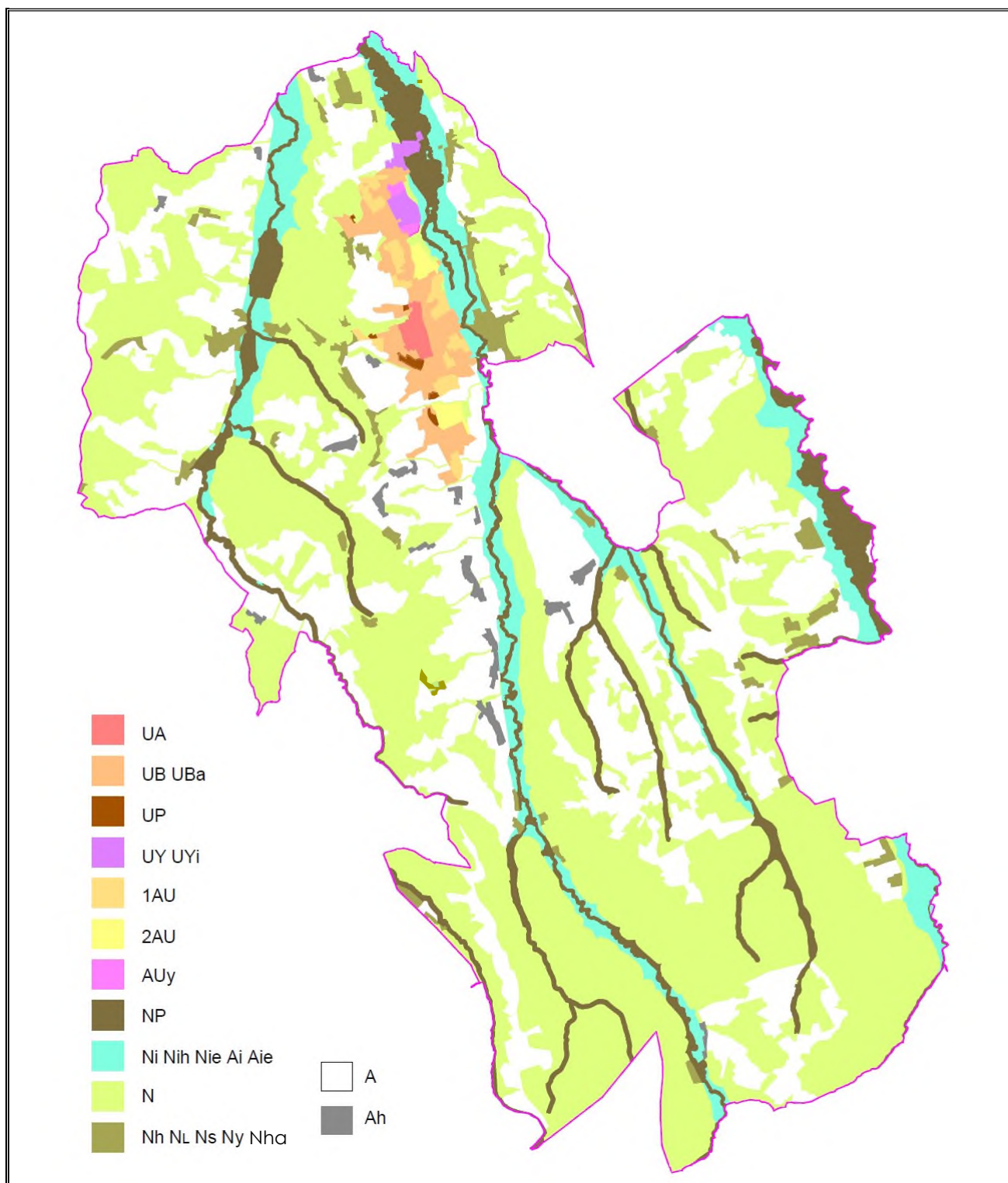
##### ▪ La zone N

Sont classées en zones naturelles et forestières N les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels, et à l'exclusion des espaces naturels vulnérables aux inondations qui font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique Ni et des secteurs à protéger pour des raisons écologiques et environnementales qui font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique NP.

Au sein de la zone N, la vocation particulière de certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Nh, Ne, NL, Ns, Ny où les possibilités de construire sont adaptées :

- Les secteurs Nh, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone N aux possibilités de construire très limitées.
- Le secteur Nhg, qui délimite des périmètres où les installations nécessaires à l'élevage canin sont autorisées.
- Les secteurs Ne, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination, sont possibles.
- Les secteurs NL, qui délimitent des espaces consacrés aux loisirs, aux sports ou à la détente (équipements de sports, centre équestre, équipement de loisir et d'hébergement de plein air-cabanés).

- Les secteurs Ny, qui délimitent des terrains autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation des richesses du sous-sol (forages).
- Les secteurs Ns, qui délimitent des terrains naturels en limite des quartiers urbanisés ou à urbaniser et où les bâtiments d'activités soumis au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits.



Plan de zonage du PLU en vigueur de Monein – Réalisation : APGL

## 2.1.2 LA REGLEMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES A ET N, A LA SUITE DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

L'un des objets de la modification du PLU n° 2 approuvée en date du 14 octobre 2021, visait à rendre possible l'extension et la construction d'annexes aux habitations situées en zones A et N du PLU, comme l'autorise le cadre légal en vigueur depuis la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 (dite LAAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (dite Macron), codifié à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il a notamment été convenu de conditionner la possibilité de réaliser de telles extensions et annexes à des limites d'emprise au sol, et ce, en amendant les articles A2 et N2 qui définissent les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.

- **A l'article A2**, ces modalités ont été prévues pour l'ensemble de la zone, **à l'exception du secteur Ah**
- **A l'article N2**, ces modalités ont été prévues pour l'ensemble de la zone, **à l'exception des secteurs Nh, NL, Ns et Ny.**

Parallèlement, **les dispositions antérieurement en vigueur prévues aux articles A9 et N9 relatifs à l'emprise des constructions ont été supprimées** car estimées superfétatoires du fait des précisions apportées aux articles A2 et N2.

Pour ce qui est de l'article A9, les dispositions qui ont été supprimées sont les suivantes :

« **Article A 9- Emprise au sol des constructions** :

*Dans les secteurs Ae et Ah, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.*

*Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »*

Pour ce qui est de l'article N9, les dispositions qui ont été supprimées sont les suivantes :

« **Article N 9- Emprise au sol des constructions** :

*Dans les secteurs Ne et Nh, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.*

*Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »*

En lieu et place, le PLU en vigueur prévoit désormais, à chacun des articles A9 et N9, que « **il n'est pas fixé de règle** ».

## 2.2 LA SUPPRESSION INVOLONTAIRE DES DISPOSITIONS D'EMPRISE AU SOL APPLICABLES AUX SECTEURS AH ET NH LORS DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

La conjonction des dispositions en vigueur depuis la modification n° 2 dans les articles A2 et N2, d'une part, et A9 et N9, d'autre part, conduit à constater que plus aucune disposition limitant l'emprise au sol constructible n'est prévue sur les secteurs Ah et Nh. Et ceci, alors même que les articles A1 et N1 autorisent dans ces secteurs de hameaux la construction d'habitations, de gîtes ruraux, de bâtiments d'activités artisanales ou de bureaux.

Cette situation ne répond pas à l'objectif poursuivi par la procédure de modification n° 2 approuvée le 14 octobre 202.

Plusieurs éléments l'attestent :

- Lever tout seuil maximal d'emprise au sol pour les constructions dans les secteurs Ah et Nh ne fait pas partie des objectifs tels qu'annoncés dans la délibération du 19 décembre 2017, modifiée par la délibération du 23 octobre 2018 ;
- Le rapport de présentation du dossier de modification n° 2 du PLU n'apporte aucune démonstration ni justification au fait que les secteurs Ah et Nh ne feraient plus l'objet de seuil maximal d'emprise au sol des constructions.

La présente procédure de modification n° 3 a donc pour objet de rétablir un seuil maximal d'emprise au sol pour les constructions autorisées en secteurs Ah et Nh.

## **2.3 LES DISPOSITIONS PROPOSEES CONCERNANT L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS AH ET NH**

---

La présente procédure vise donc à rétablir un seuil maximal d'emprise au sol pour les habitations, dans le sens de ce qui était prévu avant la modification n°2 du PLU.

A cette occasion toutefois, il y a lieu de tenir compte, pour ces secteurs Ah et Nh, des évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU.

En particulier, il s'agit de prendre en compte l'élargissement des possibilités de construire du fait de l'inopposabilité, dans le règlement des PLU, des dispositions réglementant la superficie minimale des terrains constructibles depuis l'adoption de la loi ALUR en 2014. Pour mémoire, préalablement à l'entrée en vigueur de cette loi, la superficie minimale des terrains constructibles dans les secteurs Ah et Nh (en cas de division foncière) était de 2000 m<sup>2</sup>. L'inopposabilité de cette disposition a accru notablement les possibilités de construire dans les secteurs en question, en contradiction avec la logique réglementaire qui avait prévalu au moment de l'approbation du PLU.

Par ailleurs, il y a lieu, tant que faire se peut, de tenir compte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tels qu'ils sont prévus par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021.

Enfin, il convient de tenir compte des possibilités offertes, depuis la modification n°2 du PLU, pour la construction des annexes et des extensions des constructions existantes dans l'ensemble des zones A et N et dans certains de leurs secteurs, hormis dans les secteurs Ah et Nh.

Dans ce cadre, il est proposé de réglementer l'emprise au sol des constructions dans les secteurs Ah et Nh selon les indications suivantes :

- Il paraît désormais nécessaire de fixer un seuil maximal d'emprise au sol pour l'ensemble des destinations autorisées dans ces secteurs qui permettent la construction non seulement d'habitations, mais aussi de gîtes, de bâtiments artisanaux et de bureaux.
- Il est proposé d'aligner les possibilités de construire, du point de vue de l'emprise au sol des constructions, à ce qui est désormais prévu pour les constructions existantes, leurs extensions et leurs annexes, tel qu'il en résulte de la modification n°2 du PLU. Ainsi, s'il est proposé un seuil de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour tous les bâtiments principaux et leurs extensions éventuelles (et non plus seulement pour les habitations), il est par ailleurs précisé des seuils maximaux d'emprise pour leurs annexes, dans des limites similaires à ce qui est prévu dans le reste des zones A et N (au travers des articles A2 et N2).
- Enfin, la suppression des seuils minimaux de terrains constructibles conduit à proposer que le seuil d'emprise au sol maximal autorisé dans les secteurs Ah et Nh (250 m<sup>2</sup>) s'apprécie désormais à l'échelle des terrains prévalant avant toute division foncière qui résulterait d'un nouveau lotissement



(qu'il soit issu d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager) ou d'un permis « valant division », ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

- S'agissant des annexes, afin de tenir compte des possibilités prévues dans le reste des zones A et N, il est proposé d'encadrer leur emprise au sol de la même manière (50 m<sup>2</sup> au maximum pour les bâtiments annexes et 70 m<sup>2</sup> pour les piscines), à ceci près que ces seuils vaudrait y compris pour chaque lot qui serait issu d'une division foncière (résultant notamment d'un projet de lotissement), alignant les possibilités de construire dans les secteurs Ah et Nh sur ce qui prévu dans le reste des zones A et N.

### 3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les dispositions du règlement des zones A et N du PLU jusqu'ici en vigueur :

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique (document C), distinct du présent rapport de présentation.

## 4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolutions des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification peut être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de MONEIN a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (*projet d'indication*). Celle-ci est jointe au présent dossier.

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le

ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO\_2023\_262-DE

S<sup>2</sup>LOW

ville de  
**monein**



**LACQ**  
**LORTHEZ**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N° 3

### B – Pièces modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2023 approuvant le projet de modification du PLU de MONEIN.



**Agence Publique de Gestion Locale**  
**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

*Agence publique  
de gestion locale*

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO\_2023\_262-DE

## TABLE DES MATIERES

<b>1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU .....</b>	<b>2</b>
1.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE la ZONE A .....	2
1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE la ZONE N .....	2
<b>2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>

# 1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

## 1.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE LA ZONE A

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle~~

*Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol <sup>(1)</sup> des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.*

*En outre, dans les secteurs Ah, sont autorisés :*

- *dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol <sup>(1)</sup>, les bâtiments annexes <sup>(2)</sup> ;*
- *dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol <sup>(1)</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;*

*Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes <sup>(2)</sup> et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

<sup>(1)</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## 1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE LA ZONE N

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle~~

*Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol <sup>(1)</sup> des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.*

*En outre, dans les secteurs Nh, sont autorisés :*

- *dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol <sup>(1)</sup>, les bâtiments annexes <sup>(2)</sup> ;*
- *dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol <sup>(1)</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;*

*Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes <sup>(2)</sup> et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

<sup>(1)</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## 2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications suivantes sont ajoutées à la fin du préambule du rapport de présentation (page 10), relative au cadre législatif et réglementaire :

*Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monein a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis son approbation le 24 septembre 2013, dont une modification simplifiée (n°1), approuvée le 11 octobre 2016. Cette dernière avait pour objet la modification du règlement du secteur Ny afin de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque.*

*En 2021, la commune de Monein, compétente en matière de planification, a procédé à de nouveaux changements sur son document d'urbanisme en vigueur (approbation le 14 octobre 2021 de la modification n° 2), pour :*

- *autoriser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations,*
- *créer un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services,*
- *modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR entrées en vigueur le 27 mars 2014, dans le règlement de l'ensemble des zones concernées,*
- *supprimer l'emplacement réservé n°2.*

*En 2022, la commune de Monein, a procédé à un changement complémentaire sur son document d'urbanisme en vigueur (modification n° 3), pour rétablir, dans les secteurs Ah et Nh, un seuil maximal d'emprise au sol des constructions. Ces dispositions ont en effet été supprimées, par erreur, à l'occasion de la modification n°2.*

*Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

## 3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Aucune rectification n'est apportée aux autres documents du PLU.