

**COMMUNE DE  
SEUIL D'ARGONNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**N°2**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION

DATE : 21 décembre 2023

## **SOMMAIRE**

---

### **NOTICE EXPLICATIVE**

I- INTRODUCTION.....	4
II- PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
III- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSE DES MOTIFS.....	5
IV- INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	7

<b><u>REGLEMENT MODIFIE.....</u></b>	<b>9</b>
--------------------------------------	----------

# NOTICE EXPLICATIVE

---

## I- INTRODUCTION

---

Cette modification simplifiée porte sur l'adaptation du règlement écrit de la zone 1AUe en se basant sur la même réglementation que la zone 1AU.

La procédure de **modification simplifiée** du PLU est retenue dans la mesure où :

- la présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :
  - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - diminuer ces possibilités de construire ;
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- En outre, elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :
  - ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
  - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## II- PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

---

La Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne (CCAA) est compétente en matière d'urbanisme, elle assure alors la mise en œuvre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux.

À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative de la présidente de l'EPCI, selon une procédure simplifiée, par arrêté n°AR\_2023\_11 en date du 14 novembre 2023.

**La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.**

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant un mois minimum. Durant cette période, un registre permettra au public de formuler ses observations.

A l'issue de cette mise à disposition, la présidente de la CCAA en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### III- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SEUIL D'ARGONNE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2014 et modifié les 11 septembre 2015 et 28 février 2023.

#### 1- Dispositions réglementaires relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Actuellement, en zone à urbaniser équipement (1AUe) du PLU, « les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie ».

Les élus souhaitent corriger cette disposition en réduisant ce retrait à 5 mètres afin de faciliter l'instruction du permis de construire de la nouvelle maison de santé.

Le règlement du PLU de SEUIL D'ARGONNE doit être adapté et la CCAA procède à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de cette commune.

Il est proposé de modifier l'article 1AUE6 de la façon suivante :

#### Page 34 du règlement écrit :

##### ARTICLE ACTUEL :

#### ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise de la voie.

##### ARTICLE MODIFIÉ :

#### ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons ...).

6.2 Sous réserve de prescriptions d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

#### 2- Dispositions réglementaires relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives

Actuellement, en zone à urbaniser équipement (1AUe) du PLU, « les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 5 mètres ».

Les élus souhaitent corriger cette disposition en réduisant ce retrait à 3 mètres afin de faciliter l'instruction du permis de construire de la nouvelle maison de santé.

Le règlement du PLU de SEUIL D'ARGONNE doit être adapté et la CCAA procède à une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de cette commune.

Il est proposé de modifier l'article 1AUE7 de la façon suivante :

#### Page 34 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

**ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

7.2 Les constructions non **contigües** aux **limites séparatives** doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE MODIFIÉ :

**ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

**3- Dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Actuellement, en zone à urbaniser équipement (1AUe) du PLU, « la distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie ».

Les élus souhaitent corriger cette disposition en réduisant ce retrait à 4 mètres afin de faciliter l'instruction du permis de construire de la nouvelle maison de santé.

Le règlement du PLU de SEUIL D'ARGONNE doit être adapté et la CCAA procède à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de cette commune.

Il est proposé de modifier l'article 1AUE8 de la façon suivante :

**Page 34 du règlement écrit :**

ARTICLE ACTUEL :

**ARTICLE 1AUE8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5m.

ARTICLE MODIFIÉ :

**ARTICLE 1AUE8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

#### 4- Dispositions réglementaires relatives à la collecte de déchets

Actuellement, en zone à urbaniser équipement (1AUE) du PLU, « pour toute construction nouvelle à destination d'activités ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif. »

Les élus souhaitent supprimer cette disposition afin de faciliter l'instruction du permis de construire de la nouvelle maison de santé.

Le règlement du PLU de SEUIL D'ARGONNE doit être adapté et la CCAA procède à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de cette commune.

Le paragraphe sur la collecte de déchets est supprimé.

Il est proposé de modifier l'article 1AUE4 de la façon suivante :

**Pages 33 et 34 du règlement écrit :**

ARTICLE ACTUEL :

#### ARTICLE 1AUE4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

##### EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mise hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

##### EAUX PLUVIALES

4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

4.6 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

##### RESEAUX DIVERS

4.7 Les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

##### COLLECTE DE DECHETS

4.8 Pour toute construction nouvelle à destination d'activités ou d'équipement public, un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

ARTICLE MODIFIÉ :

## ARTICLE 1AUE4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

#### EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mise hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

#### EAUX PLUVIALES

4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

4.6 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

#### RESEAUX DIVERS

4.7 Les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.



#### IV- INCIDENCES DE LA MODIFICATION

---

Le présent dossier de modification simplifiée est établi pour adapter le règlement écrit sur les points suivants :

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est réduite à 5m dans la zone 1AUe
- L'implantation par rapport aux limites séparatives est réduite à 3m dans la zone 1AUe
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réduite à 4m dans la zone 1AUe
- Il n'est plus obligatoire d'aménager un emplacement destiné au stockage pour les ordures ménagères dans la zone 1AUe.

#### **Incidences sur le PLU :**

Le règlement écrit est modifié sur les articles 1AUE4, 1AUE6, 1AUE7 et 1AUE8 de la zone à urbaniser équipement. Le règlement graphique reste inchangé.

#### **Incidences sur l'environnement :**

La présente modification simplifiée consiste à un changement uniquement du règlement écrit.

Elle ne présente pas d'impact sur l'environnement ou sur le patrimoine naturel de la commune. Le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte aux zones naturelles et agricoles et se situe en dehors de tout site Natura 2000 et Znieff type 1 et 2.

L'adaptation du PLU concerne uniquement des modifications d'ordre réglementaire, applicable à la zone à urbaniser équipement du PLU.

***Par conséquent, le projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur l'état de conservation de ces sites : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.***

***Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.***

# RÉGLEMENT MODIFIÉ

---

## TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A CHAQUE ZONE

---

### LA ZONE 1AUe

[...]

#### ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES EAUX USEES DOMESTIQUES ET NON DOMESTIQUES

4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mise hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4.4 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

##### EAUX PLUVIALES

4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

4.6 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public.

##### RESEAUX DIVERS

4.7 Les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

[...]

#### ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

#### ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPRATIVES

7.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en maintenant une marge minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions doit être suffisante pour permettre l'entretien des espaces libres et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

[...]

PROJET