SainteMénehould

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# MODIFICATION N°2

## Département de la Marne

## COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD

## ENQUETE PUBLIQUE
## 1.1. Note de présentation

Fait à Sainte Ménehould, le :

Le Maire

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°2 en date du :

safer Grand Est

**SAFER Grand Est - 14 rue Rayet Liénart – 51420 WITRY LES REIMS**
**Pôle Etudes - Tél. 03 26 04 77 71**
**www.safer-grand-est.fr**

# SOMMAIRE

1. LES COORDONNES DU MAITRE D'OUVRAGE ..... 3
2. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : LA MODIFICATION DU PLU ..... 4
2.1. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ..... 4
2.2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU ..... 4
3. LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ..... 6
3.1. LOCALISATION ET PRÉSENTATION DES PROJETS D'EXTENSIONS ..... 6
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOTIVATIONS ..... 6
4.1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ..... 6
4.2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ..... 8
4.3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 17
4.4. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ..... 19
4.5. ETUDE ENTRÉE DE VILLE ..... 20
4.6. AUTRES PIÈCES DU PLU ..... 20
5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOTIVATIONS ..... 21
5.1. PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES MILIEUX NATURELS ..... 21
5.2. GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU ..... 23
5.3. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET DES POLLUTIONS ..... 24
5.4. PRÉVENTION DES NUISANCES ET DES RISQUES ..... 24
5.5. PRODUCTION D'UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ..... 25

# 1. LES COORDONNES DU MAITRE D'OUVRAGE

**Mairie de SAINTE-MENEHOULD**

Place du Général Leclerc

51800 Sainte-Menehould

Tél : 03 23 82 80 29

Mail : mairie@ste-menehould.fr

# 2. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : LA MODIFICATION DU PLU

## 2.1. Les objets de la modification du PLU

La commune de Sainte-Ménehould dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 28/04/2008. Plusieurs procédures ont fait évoluer ce document :

- Révision approuvée le 29/09/2017
- Mise en compatibilité n°1 le 26/04/2019
- Révision allégée le 12/09/2020
- Modification le 21/05/2021
- Modification simplifiée le 13/05/2022
- Mise en compatibilité n°2 le 26/01/2024

Par délibération du Conseil Municipal, la commune a prescrit le 03 octobre 2025, la modification de son PLU afin d'aménager le secteur 1 AUFa afin de créer une zone d'activité desservie par un carrefour giratoire pour permettre l'implantation de nouveaux commerces et entreprises.
En effet, ce secteur ne permet actuellement pas de créer une zone d'activité car :

- Les emplacements réservés ne sont plus nécessaires à l'aménagement de la zone.
- La commune est concernée par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme car elle est traversée par la RD 3, classée route à grande circulation. Cet article interdit, hors des zones urbanisées, les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes. Toutefois, pour la RD 3, cette distance a été réduite à 30 mètres en 2008, puis à 15 mètres dans le cadre de la modification n°2 du PLU, avec l'accord du Département de la Marne. Cette réduction est justifiée par la prise en compte des nuisances sonores, des enjeux de sécurité, ainsi que des qualités architecturales, urbaines et paysagères du secteur.
- L'étude entrée de ville menée en 2008 réduit l'espace constructible et doit être mise à jour en particulier la zone de Bauregard, objet de la modification.
- L'évolution du zonage concerne exclusivement le retrait des emplacements réservés 9 et 10, le recul porté de 30 à 15 m ainsi que l'ajout de la servitude PT3.
- L'OAP de la zone 1AUFa est à adapter.

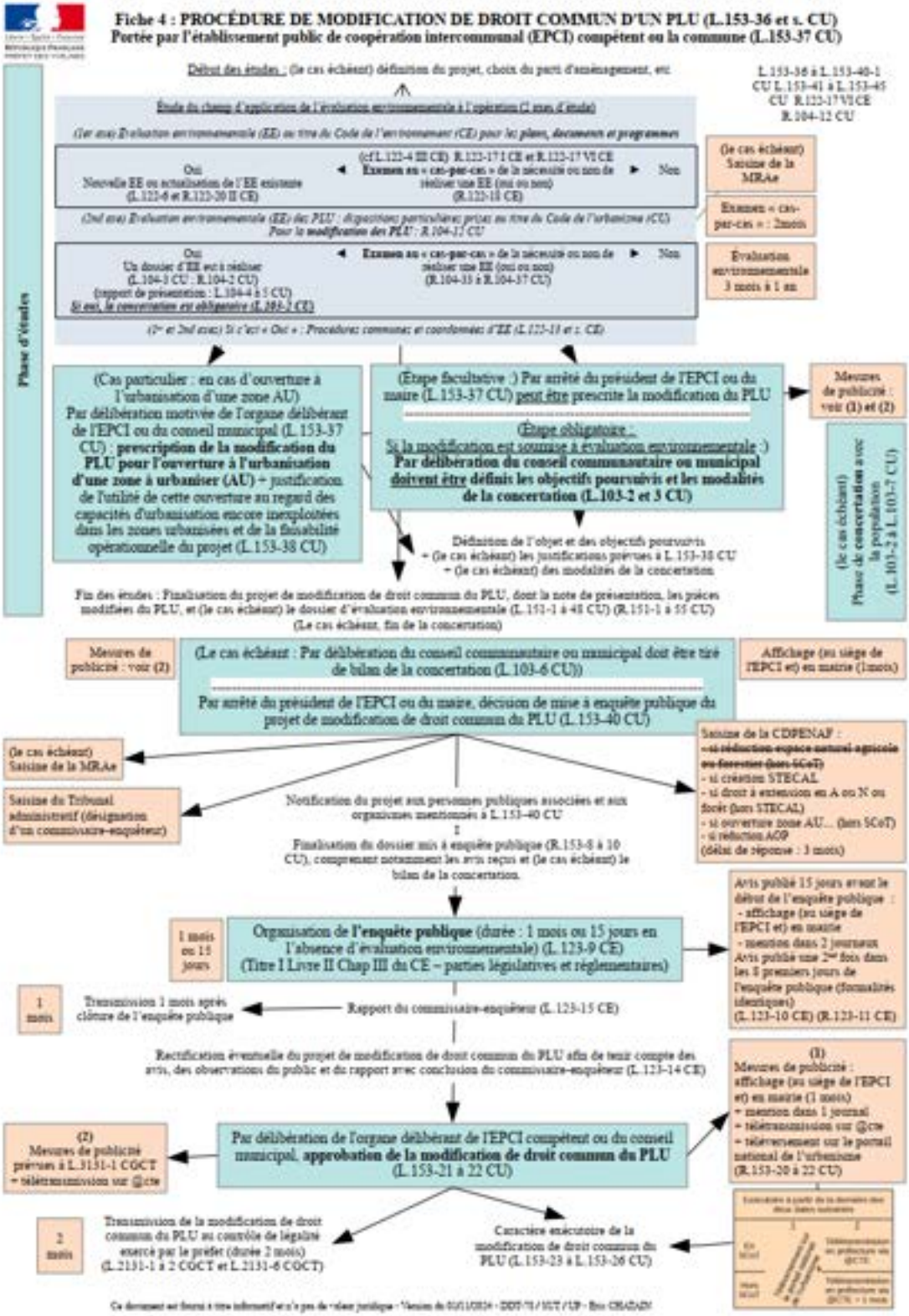
## 2.2. La procédure de modification du PLU

La procédure de modification dite « de droit commun » est régie par l'article L.153-36 à L.153-41 et L. 153-45 et suivants du code de l'Urbanisme :

**Article L153-36 du CU : «** *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de* ***modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».***

Les modifications du PLU de Sainte-Menehould rentre dans ce cadre pour une modification du règlement écrit, des OAP, réactualisation de l'étude Entrée de ville, suppression des deux emplacements réservés pour des raisons de faisabilité du projet l'aménagement de la future zone d'ativités.

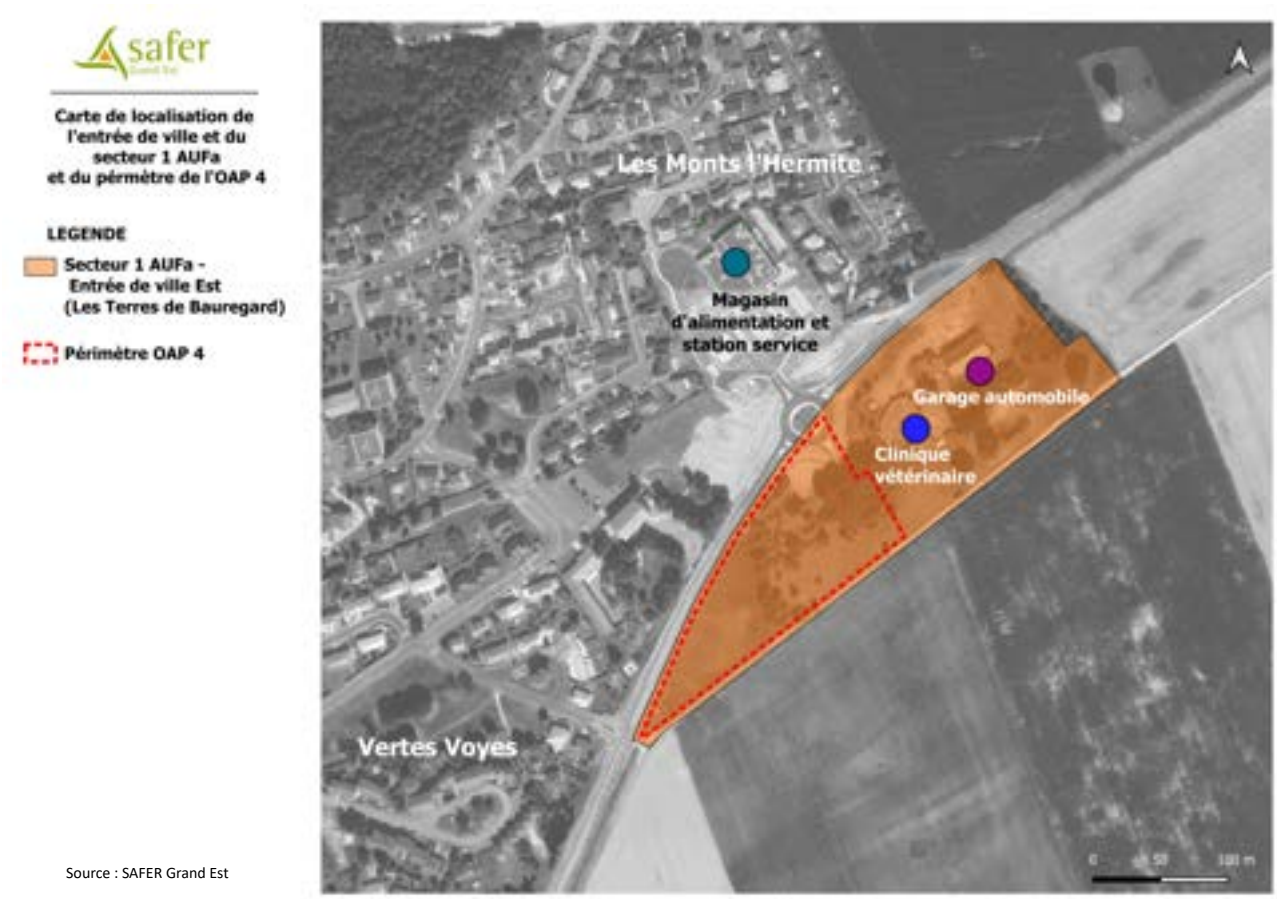
# SCHÉMA DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



# 3. LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

## 3.1. Localisation et présentation des projets d'extensions

Le Secteur 1 AUFa longe la RD3 à l'est de la commune de Sainte-Menehould en direction de la Grange-aux-Bois. A l'Est de ce secteur, sont situés un garage automobile ainsi qu'une clinique vétérinaire, cette zone est déjà aménagée. Sa vocation est d'accueillir de nouvelles constructions tels que des commerces ou services. Le secteur couvre environ 4,31 hectares sur les parcelles ZN 79/78/66/65/64/62/53/13/22/20/21/19. L'ouest du secteur reste à être aménagé, il concerne une surface de 1,54 ha et implique que les parcelles ZN 23,22,21,53.




Source : SAFER Grand Est

*Figure 1 : Carte de localisation du périmètre de l'OAP par rapport au secteur 1AUFa – Source SAFER Grand Est*

# 4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOTIVATIONS

## 4.1. Le règlement graphique



Source : SAFER Grand-Est

Les emplacements réservés 9 et 10 doivent être retirés car ils ne sont plus nécessaires. En effet, un rond-point a été réalisé en 2025 et permet l'accès aux parcelles de la zone de Bauregard. Ainsi, celui-ci a été intégré également.

La commune, qui est traversée par la RD 3 classée route à grande circulation (cf. Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation), se trouve concernée par l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.
Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation". La route départementale n°3 est classée voie à grande circulation. Toutefois en 2008 celle-ci a été réduite à 30 m. Enfin, le département de la Marne accepte une réduction à 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la route pour la modification n°2. Cette réduction à 15 mètres prend en compte les nuisances sonores, la sécurité (rond-point du PLU), les qualités architecturales, urbanistiques et paysagères.

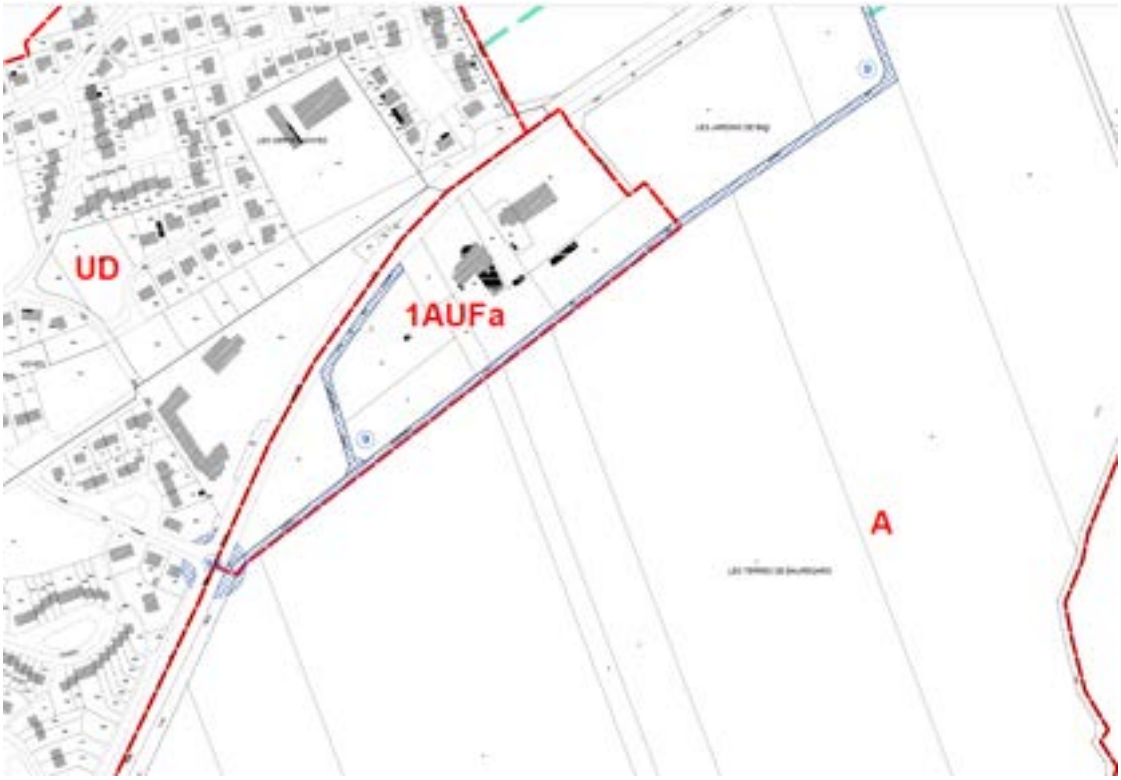



*Figure 2 : Extrait du zonage du PLU approuvé en 2018- Source Auddicé urbanisme*



Source : SAFER Grand-Est

*Figure 3 : Extrait du zonage modifié – Modification n°2 2026 – Source SAFER Grand Est*

## 4.2. Le règlement écrit

La modification n°2 impacte uniquement la zone 1Aufa du règlement écrit.

Les modifications apparaissent en bleu.

Les justifications en vert.

Le règlement de la zone 1 AUF a prévoit les dispositions suivantes :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUF**

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 4 et de la route nationale 3.

Aucun changement apporté aux rappels, permis de démolir et zones de bruit

- **ARTICLE 1 AUF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les abris de jardin,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

**Dans le seul secteur 1AUFa :**

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

Aucun changement apporté à l'article 1

- **ARTICLE 1 AUF 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

**Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs :**

- Les constructions destinées à l'habitation et à leurs dépendances, à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.
- Les constructions à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts à condition d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, le caractère de la zone, et de ne pas être destinées à l'élevage.
- La transformation et le changement d'affectation des bâtiments si la destination est autorisée dans la zone.

**Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur 1 AUFa :**

- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et, le cas échéant, avec la tranquillité du voisinage.

- Les constructions à destination d'activité agricole et forestière à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et, le cas échéant, avec la tranquillité du voisinage ; et à condition d'être liées à des activités de commercialisation, stockage collectif ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles.

Aucun changement apporté à l'article 2

- **ARTICLE 1 AUF 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 5,50 mètres de passage.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, notamment sur la RD 3. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- ~~**Dans le seul secteur 1AUFa**, l'accès depuis la RD 3 respectera au plus le terrain naturel et mettra en œuvre une voie spécifique (tourne à droite) de préférence la plus éloignée de l'entrée de ville.~~

Cette règle n'a plus lieu d'être maintenue étant donné qu'un rond-point a été créé.

**Voirie :**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.

- La largeur d'emprise des nouvelles voies sera de 10 mètres maximums.

En apportant cette limitation à 10 mètres maximum, le but recherché est de densifier les zones prévues à l'urbanisation.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 5,50 mètres.

- **ARTICLE 1 AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau :**

Eau potable :

- La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations que pour répondre aux besoins des secours incendie.

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

**Assainissement :**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en

qualité.

- En cas de non-conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

  - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération…) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,

  - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,

  - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

**Autres réseaux**

Les réseaux électriques basse tension, les réseaux de télécommunication et autres réseaux câblés devront être enterrés.

Aucun changement apporté à l'article 4.

- **ARTICLE 1 AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Aucun changement apporté à l'article 5.

- **ARTICLE 1 AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou de l'emprise publique.

Les constructions (bâtiments, espaces de stationnement, …) devront être implantées en observant un recul minimum de ~~30~~ 15 mètres par rapport à ~~la limite de l'emprise publique~~ l'axe des routes départementales.

Le recul des 15 mètres a été validé par le département de la Marne. Cette réduction à 15 mètres prend en compte les nuisances sonores, la sécurité (rond-point du PLU), les qualités architecturales, urbanistiques et paysagères. Il permettra également plus de souplesse pour l'aménagement de la zone d'activité.

Une correction est apportée, il s'agit de rectifier l'application du recul. En effet, celui-ci s'applique à l'axe des routes départementales et non par rapport à la limite de l'emprise publique comme stipulé dans l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **ARTICLE 1 AUF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 7 mètres :**

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~5~~ 3 mètres.

**Pour les bâtiments d'une hauteur totale comprise au-delà de 7 mètres et 15 mètres :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~5~~ 3 mètres.

Des dispositions visant à la non-propagation d'incendie devront être prises conformément à la réglementation en vigueur.

Afin d'éviter des erreurs d'interprétation, il est désormais distingué inférieure ou égale à 7 mètres, puis au-delà de 7 mètres et jusque 15 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **ARTICLE 1 AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

Aucun changement apporté à l'article 8.

- **ARTICLE 1 AUF 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

Aucun changement apporté à l'article 9.

- **ARTICLE 1 AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère :

  - pour les bâtiments d'habitation cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres,

  - pour les bâtiments d'activité, cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres,

- La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

- Toutefois, cette dernière hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucun changement apporté à l'article 10.

- **ARTICLE 1 AUF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Pour l'ensemble de la zone 1AUF et du secteur 1AUFa :**

**Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :**

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,

- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie,

**Clôture**

- Les murs et murets sont autorisés uniquement en clôture sur rue.

- Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle devront permettre le passage de petite faune terrestre (hérissons, musaraigne…). Aucun moyen n'est cependant privilégié. Ce peut-être par exemple un passage laissé sous la clôture, un maillage large du grillage, ou encore des percées dans les clôtures pleines.

- A la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) :

  - Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essence locales doublées ou non de dispositifs grillagés de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun…), ou d'un simple grillage de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun…).

  - Les murs pleins sont proscrits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucun changement apporté à l'article 11.

- **ARTICLE 1 AUF 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**Stationnement vélo :**

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 $m^2$ d'espace de travail de bureau.

Aucun changement apporté à l'article 12.

- **ARTICLE 1 AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation et le stationnement, ou le stockage devront être végétalisés en respectant notamment le principe de plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

Cette disposition vise à assurer le traitement paysager des espaces résiduels des opérations d'aménagement, à préserver la qualité du cadre de vie, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à renforcer la présence du végétal dans l'espace urbain.

- **Les aires de stockage**

Les aires de stockage et de dépôt doivent être localisés à l'arrière des bâtiments, sur les parties de parcelle non visibles depuis les voies de desserte, ou bien dissimulés derrière un écran bâti ou de verdure persistant.

- **Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront respecter la loi Climat et Résilience :

Pour les parkings extérieurs de **plus de 500 m²**, ils devront comporter :

- soit des **ombrières photovoltaïques**,
- soit un **dispositif d'ombrage par des arbres** couvrant **au moins 50 % de la surface du parking**

Cette règle vise à limiter les effets des îlots de chaleur générés par les aires de stationnement, à améliorer leur insertion paysagère, à favoriser la production d'énergies renouvelables sur des surfaces déjà artificialisées et à contribuer à l'adaptation du territoire au changement climatique. Elle participe également à la gestion durable des eaux pluviales et au renforcement de la trame végétale urbaine, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. ~~Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet.~~

La suppression de cette disposition vise à laisser davantage de souplesse dans la conception paysagère des aires de stationnement. Si le principe d'un traitement paysager qualitatif demeure maintenu afin d'éviter la multiplication de plantations isolées et peu efficaces, le recours systématique à des plantations regroupées sous forme de bosquets n'apparaît pas adapté à toutes les configurations de terrain, aux contraintes techniques des projets ou aux objectifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage. Cette évolution permet ainsi de favoriser des solutions paysagères diversifiées, adaptées au contexte de chaque opération, tout en préservant la qualité de l'aménagement.

**Pour le seul secteur 1AUFa :**

- Sur la frange de la RD 3 le choix des essences se fera dans le registre local. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux.

- Les plantations seront des haies de type champêtre, au port libre et composées d'essences arborées et arbustives. Elles seront mises en place de manière discontinue, afin de ne pas créer un écran homogène et opaque.

- La végétation existante sur la zone sera maintenue au maximum des possibilités techniques.

- Tous les espaces de stockage extérieurs, dépôts de véhicules à réparer, entrepôts de matériels de matériaux et de déchets devront être situés en arrière de parcelle et clôturés de manière à créer un écran opaque dissimulant ces espaces à la vue depuis l'espace public. Ces espaces sont interdits le long de la RD 3.

- Les haies seront implantées sur une épaisseur de ~~10 m~~ 2m par rapport à la RD3 ~~de manière discontinue sur deux bandes parallèles~~. Elles ne dépasseront pas 3 mètres de haut.

  La présente évolution vise à simplifier les modalités d'aménagement paysager le long de la RD3 tout en maintenant l'objectif d'intégration visuelle des constructions et des aménagements. L'obligation d'une implantation des haies sur une épaisseur de 10 mètres en deux bandes parallèles s'est révélée particulièrement contraignante au regard des emprises disponibles et des besoins d'aménagement des parcelles. La réduction de cette épaisseur à 2 mètres permet de conserver un écran végétal efficace le long de la voie tout en optimisant l'utilisation du foncier et en facilitant la mise en œuvre des projets. Le maintien d'une hauteur maximale de 3 mètres garantit la préservation des perspectives paysagères et de la sécurité routière.

- Des haies de clôtures seront implantées le long des voies publiques internes. Elles seront d'une essence locale et le choix retenu sera employé dans toute la zone. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux. Leur hauteur maximale sera de 1,60 mètres.

- Tous les espaces de stationnement de voitures légères extérieur seront arborés et devront être le plus perméable possible. Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige. La couronne sera formée à 2,50 mètres minimum de hauteur. Ils seront d'un calibre minimum de 18/20. La densité sera d'un arbre pour 75 m2 de stationnement. Des plantations pour le stationnement des voitures légères se feront selon un maillage de 8 à 10 mètres.

- Les espaces de stationnement extérieurs de poids lourds seront arborés. Les plantations d'arbres à haute tige pourront être positionnées le long des espaces de stationnement et entre les places de stationnement à raison d'une ligne d'arbres toutes les 5 places de stationnement minimum.

- Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou 2 arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m2.

**Pour l'ensemble des prescriptions citées ci-avant :**

Les végétaux pourront être choisis parmi cette liste indicative : Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **ARTICLE 1 AUF 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

Aucun changement apporté à l'article 14.

- **ARTICLE 1 AUF 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

Aucun changement apporté à l'article 15

## 4.3. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les modifications de l'OAP visent principalement à :

- Adapter le document d'urbanisme aux aménagements déjà réalisés (notamment le giratoire) ;
- Faciliter la constructibilité et l'aménagement du secteur ouest de Bauregard ;
- Maintenir une intégration paysagère tout en améliorant la visibilité et la valorisation des futures implantations économiques.

En d'autres termes, ces modifications sont détaillées ci-après :

**Réorganisation des accès**

- L'accès principal à la zone est désormais assuré par un nouveau giratoire (rond-point) sur la RD 3, déplacé plus au nord par rapport au projet initial.
- L'objectif est d'éviter la multiplication des accès le long de la RD 3 pour des raisons de sécurité.
- Les activités déjà implantées dans le secteur Est (clinique vétérinaire et garage automobile) conservent leurs accès indépendants.

**Suppression des emplacements réservés n°9 et n°10**

- Ces emplacements ne correspondent plus aux aménagements récents, notamment à la création du rond-point.
- Leur maintien rendait certains terrains inconstructibles.
- Ils sont donc supprimés afin de permettre une meilleure valorisation du secteur.

**Réduction du périmètre de l'OAP**

- L'OAP est recentrée sur les parcelles ZN 23, 22, 21 et 53, correspondant au secteur ouest.
- Le secteur Est étant déjà aménagé, l'OAP se concentre désormais sur les futurs développements du secteur ouest.
- Le Chemin des Jardins de Bas est retiré du périmètre car il ne participe plus à la desserte de la zone ; il conserve néanmoins sa fonction de chemin d'exploitation agricole et de promenade.

**Réduction du recul par rapport à la RD 3**

- Le recul minimum des constructions passe de 30 mètres à 15 mètres.
- Cette réduction a été validée par le Département de la Marne.
- Elle tient compte des contraintes de sécurité, du traitement paysager, des nuisances sonores et des qualités architecturales du site.
- Elle offre davantage de souplesse pour l'aménagement de la zone d'activités.

**Évolution du traitement paysager**

- Le projet initial prévoyait une bande paysagère de 10 mètres de profondeur composée de deux haies d'essences locales.
- La modification prévoit désormais des haies sur une épaisseur de 2 mètres, avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- L'objectif reste d'assurer une intégration paysagère de l'entrée de ville tout en améliorant la visibilité des futures activités économiques et en offrant plus de flexibilité dans l'aménagement des terrains.

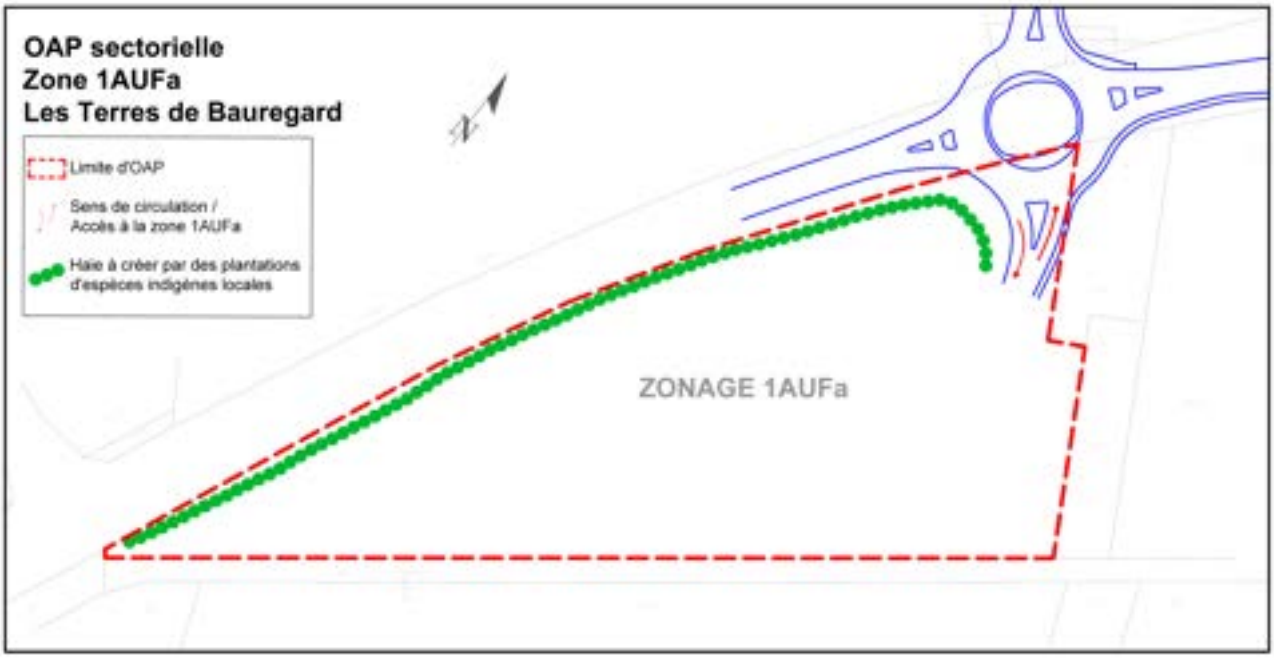



*Figure 4 : OAP modifiée – Modification n°2 2026– Source SAFER Grand-Est*

## 4.4. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'organise autour des objectifs suivants :

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Orientation n°1 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire en tirant notamment parti des infrastructures de transport

Orientation n°2 : Anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée au développement économique local en privilégiant un développement résidentiel au niveau de la ville de Sainte-Ménehould

Orientation n°3 : Relier la ville haute à la ville basse par une liaison douce

Orientation n°4 : Préserver le bâti existant dans l'agglomération et permettre son évolution en prenant en compte les caractéristiques locales

Orientation n°5 : Maintenir un cadre de vie rural à la Grange-aux-Bois et aux Vignettes

Orientation n°6 : Favoriser le développement des activités de loisirs et de tourisme notamment liées au projet touristique de « l'Allée des Couleurs » et du parc d'animations historique

Orientation n°7 : Limiter l'augmentation les déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement

2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus

Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées

Orientation n°4 : Préserver le massif boisé de l'Argonne pour des raisons environnementales et

Paysagères

3. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local

Orientation n°2 : Reclasser en zone naturelle ou agricole des zones prévues auparavant à l'urbanisation dans le document d'urbanisme précédent

**La présente modification ne porte pas atteinte aux grandes orientations du PADD. Elle s'inscrit notamment dans l'orientation 1 du PADD.**

## 4.5. Etude entrée de ville

L'extrait de l'étude « entrée de ville » s'appuie sur celle réalisée dans le cadre du PLU approuvé en 2008 par le bureau d'études Environnement Conseil. Son actualisation porte uniquement sur le secteur 1 AUF a, concerné par la présente modification, au sein de l'entrée de ville dite des « Les Vertes-Voyes».
Ce secteur est localisé le long de la Route Départementale RD3, classée voie à grande circulation. Ainsi, tout aménagement situé le long de cette voie est soumis à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme amendement Dupont de la loi Barnier.

Les prescriptions d'aménagement liées au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture sont résumées ci-après :

**Paysage**
L'étude impose notamment :

- le maintien maximal de la végétation existante ;
- la plantation de haies champêtres et de bosquets composés d'essences locales ;
- la création d'une transition végétale avec les espaces agricoles ;
- des haies le long de la RD3 sur 2 m de largeur maximum ;
- une végétalisation importante des espaces de stationnement.

**Urbanisme**

- Recul minimum des constructions : 15 m par rapport à l'axe de la RD3.
- Recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques.
- Limitation des accès directs à la RD3 pour des raisons de sécurité.
- Desserte privilégiée par des voies internes à la zone.

**Architecture**
Les bâtiments devront respecter les règles du PLU afin de garantir une cohérence visuelle et une bonne intégration dans le paysage.

## 4.6. Autres pièces du PLU

**Liste et plans des servitudes d'utilité publique**

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique (SUP) ont été mis à jour.
Ainsi les modifications apportées par rapport à la liste et au plan (datant de 2012) du PLU approuvé en 2017 sont :

- PT3 retirée faute d'information de la part des gestionnaires.
- Certaines SUP AC1 ont été retirées de la liste car intégrées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) SUP AC4 (ex AVAP ou ZPPAUP), arrêté municipal de mise à jour du PLU du 09/09/2016.
- 2 SUP AC2 ont été abrogées par décret du 05/05/2022, arrêté municipal de mise à jour du PLU du 22/09/2023.
- La SUP I1 a été ajoutée. En effet, alors que la SUP I3 couvrait auparavant à la fois le risque et le passage des canalisations de gaz, ce distingue désormais les deux aspects : la SUP I1 concerne le risque lié aux canalisations, tandis que la SUP I3 ne porte plus que sur le passage des canalisations d'hydrocarbures (gaz ou pétrole) ou de produits chimiques.
- la SUP I4 d'Enedis (ex ERDF) a été actualisée sur le plan.
- les SUP PT1 et PT2 du centre de réception "Haute Justice" d'Orange (ex France Télécom) ont été abrogées par arrêté ministériel du 01/03/2021, arrêté municipal de mise à jour du PLU du 02/02/2022.
- SUP A1 a été abrogée, sur tout le territoire, par l'article 72 de la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt.

**Autres**

Le PLU comporte également d'autres annexes, celles-ci ne sont pas modifiées.

# 5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOTIVATIONS

## 5.1.Préservation de la Biodiversité et des milieux naturels

Le secteur 1 AUFa touche uniquement la trame des milieux ouverts en particulier le corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de restauration ainsi qu'une partie de la bordure du corridor.

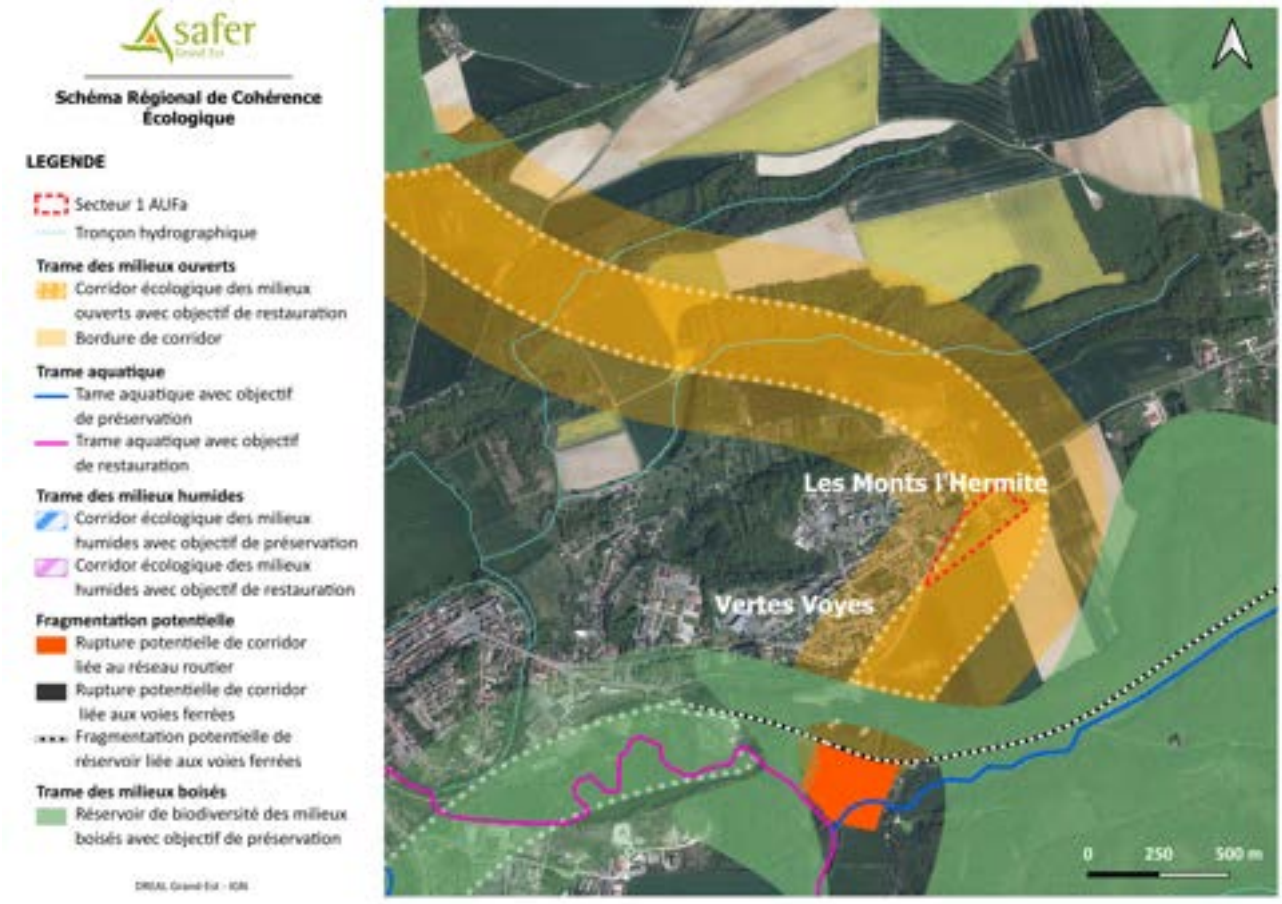



*Figure 5 : Carte de situation du secteur 1 AUFa par rapport au SRCE – Source : SAFER Grand-Est*

Le secteur 1AUFa n'est concerné par aucun espace naturel protégé, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), aucune Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ni aucune zone humide d'importance internationale reconnue au titre de la convention de Ramsar.

*Figure 6 : Carte des milieux naturels et de biodiversités – Source SAFER Grand Est*

## 5.2. Gestion de la ressource en eau

**La consommation d'eau potable**

- La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations que pour répondre aux besoins des secours incendie.
- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur la consommation d'eau potable.

**La gestion des eaux usées**

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

La zone des Terres de Bauregard est en zonage d'assainissement non collectif. Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur la gestion des eaux usées.

**La gestion des eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés. En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur la gestion des eaux pluviales.

## 5.3. Gestion des ressources naturelles et des pollutions

**La consommation d'espace**

L'objet de la modification ne prévoit pas de consommation d'espace supplémentaire par rapport au PLU en vigueur.

**La consommation énergétique et production d'énergies renouvelables**

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau électrique collectif existant à proximité, desservant déjà les constructions environnantes.
Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur la consommation énergétiques et production d'énergies renouvelables.

**La gestion des déchets**

La gestion des déchets relative au projet sera gérée de la même manière que les déchets des autres bâtiments de la zone 1 AUFa et du quartier des Vertes-Voyes. Tous les espaces de stockage extérieurs, dépôts de véhicules à réparer, entrepôts de matériels de matériaux et de déchets devront être situés en arrière de parcelle et clôturés de manière à créer un écran opaque dissimulant ces espaces à la vue depuis l'espace public. Ces espaces sont interdits le long de la RD 3.
Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur la gestion des déchets.

## 5.4. Prévention des nuisances et des risques

**Les nuisances sonores**

Au regard notamment de la gestion des nuisances, de la sécurité par la mise en place du rond-point, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, la bande de 75 mètres inconstructible de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation peut ainsi être réduite à 15 mètres. Ensuite, le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 30 mètres de part et d'autre de la route départementale RD3.

Selon les occupations et utilisations des sols autorisées par le règlement, les activités envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur les nuisances sonores.

**Les risques**

Selon géorisques[1], le secteur 1 AUFa ne présente pas de risque inondation, remontée de nappe, séisme, mouvement de terrain, retrait de gonflement d'argile et radon.

Toutefois, deux risques technologiques sont identifiés :
- Canalisations de transport de matières dangereuses
- Risque de pollution des sols

Pour les canalisations de transport de matières dangereuses, cela concerne le réseau de gaz, néanmoins le réseau ne se situe pas sur les parcelles de la zone de Bauregard mais plus au sud de celles-ci.
Ensuite, le risque de pollution des sols, porte sur 1 ancien site industriel ou activité de service à moins de 500 m. Il s'agit de l'ancienne station-service qui est actuellement le garage automobile à l'est du secteur 1 AUFa.

## 5.5. Production d'un cadre de vie agréable

L'insertion de la zone d'activités dans le paysage rural sera améliorée :

- Par la pratique de la gestion différenciée des espaces engazonnés ou de prairies (diversité des rythmes et des modes d'intervention pour la fauche, la taille et l'entretien),
- Par la plantation de haies champêtres et bosquets sur la limite Est de la zone d'activités, afin de diminuer l'impact visuel depuis la RD3 venant du hameau de la Grange aux Bois,
- Par la continuité du traitement paysager du terre-plein central du rond-point et de ses abords (plantations champêtres, port libre, essences locales…).

Aussi, l'étude d'entrée de ville a pour vocation d'encadrer et d'accompagner les perspectives de développement du secteur 1 Aufa conformément aux dispositions réglementaires.
Elle définit les principes d'aménagement permettant d'assurer une intégration qualitative des futures activités et constructions au sein de leur environnement. Ces orientations visent notamment à améliorer la qualité paysagère, urbaine et architecturale du secteur, à préserver les perceptions visuelles depuis les principaux axes de circulation et à renforcer la qualité de l'entrée de ville

[1] https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Saintemenehould&type=adresse&typeForm=adresse&codeInsee=51507&lon=4.922023&lat=49.094458&propertiesType=housenumber&adresse=9%20All%C3%A9e%20des%20Cytises%2C%2051800%20Sainte-Menehould&longitude=4.922023&latitude=49.094458&commune=Sainte-menehould