



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

Département de la Marne

COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD



ENQUETE PUBLIQUE

5. Extrait étude entrée de ville

Reçu en Préfecture le :

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

Fait à Sainte Mènehould, Le

Maire

NOTE RELATIVE A L'EXTRAIT DE L'ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE LES VERTES-VOYES

La commune de Sainte-Ménehould a prescrit le 03 octobre 2025, par délibération du Conseil Municipal, la modification de son PLU afin d'aménager le secteur 1 AUFa.

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. « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter à une réflexion préalable et globale sur les aménagements futur des abords des principaux axes routiers et de promouvoir un urbanisme de qualité le long de ces voies routières.

L'étude se développera selon les thèmes suivants :

1. DIAGNOSTIC DU SITE

Détermination des éléments caractéristiques de l'entrée de ville en matière de paysage, de réseaux et autres contraintes.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Bilan du diagnostic (enjeux, atouts et faiblesses) pour définir la destination et les principes d'organisation du site.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE

Détermination des objectifs au regard des axes d'études, à savoir :

- L'aspect paysager et urbain,
- L'aspect architectural des constructions,
- Les contraintes liées à la circulation,
- Les nuisances (notamment sonores).

4. PROPOSITIONS DE SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES

Définition d'un cadre réglementaire s'appliquant à la zone. Celui-ci permettra de gérer les interventions des acteurs privés.

SOMMAIRE

1 . DIAGNOSTIC.....	26
1.SITUATION	26
2. ANALYSE PAYSAGÈRE	27
3. RÉSEAUX ET AUTRES CONTRAINTES	39
2. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU SITE.....	41
2.1. BILAN DE L'ÉTUDE DE DIAGNOSTIC	41
3. LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE VILLE	43
3.1. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES.....	43
3.2. PRESCRIPTIONS URBAINES.....	44
3.3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	44
4.PROPOSITIONS DE SOLUTIONS OPERATIONNELLES.....	47
4.1. LE ZONAGE DANS LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	47
4.2. VENTILATION DES CONTRAINTES DANS LES ARTICLES DU RÈGLEMENT	48

ENTRÉE DE VILLE EST LES VERTES-VOYES

1 . DIAGNOSTIC

1.Situation

L'automobiliste qui circule sur la RD3 venant de la Grange-aux-Bois traverse un plateau agricole, attendant à la forêt d'Argonne, qui forme un véritable front boisé en arrière-plan. Le château d'eau apporte un point de repère vertical dans un paysage de plateau viennent ensuite les habitations.

Des constructions et infrastructures récentes apparaissent, un magasin d'alimentation avec une station-service, mais aussi le rond-point en face de celui-ci permettant de le desservir ainsi que le secteur 1 AUFa. A l'est du secteur 1 AUFa, sont situés un garage automobile ainsi qu'une clinique vétérinaire, constructions plus anciennes.

Ce parcours domine la ville de Sainte-Mènehould, située en contrebas dans la vallée de l'Aisne. Une école puis les premières urbanisations surgissent au niveau du carrefour avec l'Allée des Cytises, qui dessert les Vertes-Voyes, ensemble d'habitations des années 1960.



Source : SAFER Grand-Est

Carte de localisation de l'entrée de ville et du secteur 1 AUFa

2. Analyse paysagère

2.1. Parcours

Sens La Grange-aux-Bois / Sainte-Ménehou/d :



Le château d'eau apporte un repère vertical dans ce plateau agricole – Source SAFER Grand -Est



Les premiers signes d'habitations se distinguent au fur et à mesure du parcours – Source SAFER Grand -Est



Le garage Parmentier et la clinique vétérinaire en face du lotissement, en bordure de la RD 3. – Source SAFER Grand -Est



Le magasin d'alimentation

SAFER Grand -Est

et le lotissement. – Source



Le rond-point desservant

d'alimentation,

la station-service le magasin

la RD3 et le secteur 1AUfa à gauche de la photographie – Source SAFER Grand -Est



Ecole primaire Robert Lancelot, zone boisée camouflant les habitations – Source SAFER Grand -Est



Intersection menant à

SAFER Grand -Est

l'allée des Cytises – Source

Sens Sainte-Mènehould / la Grange-aux-Bois

Le panneau de sortie de ville franchi, le route s'enfonce dans des boisements, avant d'atteindre le plateau. Source - Environnement



Le quartier des Vertes-Voyes (à gauche) fait face à de grands parcellaires agricoles. – Source SAFER Grand -Est



Le quartier des Vertes-

zone 1AUFa et de l'accès par le chemin des jardins de Bas – Source SAFER Grand -Est

Voyes (en face) de la



Secteur 1AUFa à droite de la RD3, zone boisée au fond du secteur 1AUFa cachant un bassin de rétention des eaux pluviales – Source SAFER Grand -Est.



Les Vertes-Voyes passées, le château d'eau marque le plateau agricole qui s'élargit et où la forêt apparaît. Le village de la Grange-aux-Bois n'est pas encore perceptible.

2.2. Les caractéristiques paysagères

Cette entrée de ville localisée correspond à la transition entre le plateau agricole et l'urbanisation. L'urbanisation est composée de lotissements, de grands ensembles collectifs, d'équipements publics ainsi que de commerces et services. Ces quartiers des Vertes-Voyes et des Monts l'Hermite s'ouvrent directement dans les champs, marquant fortement le paysage d'ambiance rurale.

Le secteur 1AUFa se situe en face de l'intersection de l'allée des Cystes au niveau du chemin les Jardins de Bas jusqu'au garage Parmentier.

L'urbanisation des Vertes Voyes et des Monts l'Hermite et les caractéristiques végétales et urbaines sont décrites ci-après.

Les parcelles du secteur sont entourées de champs au Sud, quant au Nord, c'est la route départementale n°3 qui marque sa limite.

a) Contexte végétal

Les parcelles concernées par les futures activités économiques (en orange sur les photographies) est en partie en herbe et boisée, bordée d'un fossé le long de la RD3.

La végétation est diversifiée :

- des pâtures à l'arrière de la clinique vétérinaire et du garage en direction du village de la Grange-aux-Bois sont présentes ponctuées par des arbres et arbustes le long du chemin des jardins de bas;
- Un bosquet est visible entre la clinique vétérinaire et le chemin des Jardins de Bas dissimulant un bassin de rétention des eaux pluviales. Une partie de ce boisement était en cours de défrichement. Un autre bassin de rétention plus récent est perceptible à proximité, délimité par une clôture grillagée et composé de végétations adaptées en milieu humide (roseaux, graminées etc.)
- Sur le rond-point des arbres de type conifères et feuillus ont été plantés
- Quelques arbres et haies ornementales sont présents près des commerces et services ;
- Des bosquets et arbres isolés sont localisés près des jardins privés des habitations

Les différentes cultures entre les parcelles agricoles offrent néanmoins des couleurs variées.



Secteur 1 AUFa (en orange) – Source SAFER Grand-Est



Secteur 1 AUFa (en orange) – Source SAFER Grand-Est



Pâtures à l'arrière de la clinique vétérinaire – Source SAFER Grand-Est



Secteur 1 AUFa visible de la RD 3, parcelle en cours de défrichage laissant apparaître le fossé – Source SAFER Grand-Est





Bassin de rétention des eaux pluviales entouré d'une strate herbacée et arbustive – Source SAFER Grand-Est



Bassin de rétention des eaux pluviales récent – Source SAFER Grand-Est



Végétation présente sur le rond-point – Source SAFER Grand-Est



Haies ornementales à droite à l'entrée du garage – Source SAFER Grand-Est



Des bosquets et arbres isolés sont localisés près de jardins privés des habitations – Source SAFER Grand-Est

La zone à urbaniser, a pour objectif le développement d'activités économiques. Celle-ci n'est pas vierge de toutes constructions, car le garage et la clinique vétérinaire sont implantés sur le secteur 1 AUFa.

Toute la zone est desservie par plusieurs accès (cf. carte ci-après) :

- Chemin d'exploitation dit des Jardins de Bas au Sud des parcelles
- Accès au garage Parmentier
- Accès à la clinique vétérinaire
- Accès par la RD 3 au niveau du rond-point



de localisation du secteur 1AUF a

Carte

Les parcelles étudiées du secteur 1 AUFa sont entourées par une zone agricole (A) au Sud, et d'urbanisation (UD) au Nord. Au niveau du quartier des Vertes Voyes et des Monts l'Hermite, les constructions sont implantées sur des parcelles de 450 m² au minimum, avec un recul d'au moins 5 mètres (cf. règlement UD du PLU), tandis que le garage ou la clinique vétérinaire observe un recul de 35 mètres par rapport à la RD 3.



La qualité de traitement de cette entrée de ville sera liée à l'intégration de ces différentes caractéristiques végétales et urbaines dans le projet d'ensemble.

c) Les perceptions du site

Dans le cas de l'urbanisation du secteur 1 AUFa, la carte d'organisation visuelle le long de la Route Départementale n°3 nous démontre les points suivants :

- Le front urbain s'équilibrera de part et d'autre de la RD3 avec la création de cette zone d'activité, qui viendra compléter les Vertes Voyes et les Monts l'Hermite, disposées au Nord de la route départementale.
- La qualité architecturale et paysagère de l'urbanisation devra être pensée d'autant plus fortement que la zone d'activités est visible, et ce, très largement depuis de nombreux sites.
- Les haies existantes devront être traitées en lien avec les futurs bosquets et haies pour créer un paysage harmonieux. De la même manière, l'aménagement paysager de la future zone d'activités intégrera ces caractéristiques végétales.
- Enfin, une transition devra être réfléchie entre la zone d'activités et les parcelles agricoles environnantes, afin de limiter l'effet de rupture du front urbain.


 Carte d'organisation visuelle
 de l'entrée de ville des Terres
 de Bauregard

LEGENDE

-  Secteur 1 AUFA
-  Périmètre OAP 4
-  Bosquet et arbres
-  Front urbain
-  Haie
-  zone boisée
-  Point de vue étroit ou ouvert



Source : SAFER Grand-Est

Carte de perception du site

3. Réseaux et autres contraintes

3.1. Le réseau routier

La route départementale n°3 est classée voie à grande circulation. Cela impliquait une inconstructibilité d'une bande de 75 m de part et d'autre, toutefois en 2008 celle-ci a été réduite à 30 m. Enfin, le département accepte une réduction à 15 mètres 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.

a) Les conflits d'usage : croisement des flux

Sur cette portion de RD3, les flux pendulaires, agricoles, voire touristiques se croisent. L'aménagement et la sécurisation du carrefour entre le secteur 1AUF a, le quartier les Monts l'Hermite et les Vertes Voyes permet déjà de ralentir la vitesse des automobilistes et de les répartir facilement.

Quant aux parcelles agricoles situées près du site, elles seront toujours accessibles depuis le chemin de l'association foncière de Sainte-Ménéhould dit des « Jardins de Bas ».

b) L'accidentologie

Les données sur l'accidentologie ont été fournies par le Département de la Marne.

Deux accidents ont été recensés, l'un en 2016, signifié par une étoile jaune, classifié grave mais non mortel. Puis, le deuxième en 2024, représenté par l'étoile verte, classifié léger.



Carte de positionnement des accidents sur l'entrée Est de la commune de Sainte-Ménéhould (Vertes Voyes).

3.2. Le réseau de télécommunication - PT 3

Une ligne de Télécommunication longe la zone à urbaniser le long de la RD3, et est considérée comme faisant partie du réseau interurbain ou national.

Dans le porter à connaissance, les effets principaux sont cités comme suit :

Sainte-Ménehould

« Un câble enterré faisant l'objet soit de permission de voirie, soit de convention nécessite une servitude non aedificandi de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. »

3.3. Les mesures environnementales

a) Nuisances sonores

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.



Carte des contraintes et servitudes

En conclusion, la réalisation du projet dans le cadre des réglementations en vigueur ne devra pas être de nature à générer de nouvelles nuisances et une insécurité routière au-delà de celles des travaux d'aménagement, ainsi qu'à dénaturer les qualités architecturales, urbanistiques et paysagères de la commune.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU SITE

2.1. Bilan de l'étude de diagnostic

2.1.1. Les atouts et faiblesses du site

Le site détient de nombreux atouts qui pourraient permettre d'intégrer cette zone à urbaniser en toute simplicité :

- La parcelle se situe en face d'une zone densément construite et sur laquelle une activité économique (garage) est déjà présente.
- Elle est accessible depuis plusieurs accès.
- Les quelques éléments paysagers intéressants (bosquets, haies, pâtures...) sont présents sur la parcelle ou à proximité, qui offre un cadre rural appréciable.
- La taille de la parcelle et son positionnement sur un espace relativement plat permettent une réflexion plus qualitative des aménagements projetés.
- Le versant boisé entre le centre ancien de Sainte-Ménéhould et la zone d'activités futures limite la vue sur la zone depuis la ville.

Le site initial possède également des aspects négatifs :

- Le trafic de la RD3 est très dense et s'accroîtra avec la future zone d'activité, ce qui vient perturber la qualité de l'environnement du site.
- Le site subit quelques contraintes techniques concernant:
 - Le réseau de télécommunication (PT3)
 - Les nuisances sonores

2.1.2. Les enjeux du site

Les enjeux du site sont similaires à ceux de l'entrée de ville Ouest dite de Châlons-en-Champagne. En effet, le développement d'activités économiques par l'implantation de zones d'activités, notamment la parcelle 1AUFa permettra de conforter les activités et l'emploi sur le territoire communal.

Au vu du diagnostic, des enjeux en matière de sécurité et de circulation existent. En effet, l'urbanisation de cette zone va induire une augmentation notable du trafic.

Il a donc été proposé de réaménager cette entrée de ville et notamment l'accès au magasin d'alimentation et station-service ainsi que la future zone d'activités, en vue de limiter la vitesse des automobilistes venant de la Grange-aux-Bois, et l'accélération de ceux venant de Sainte-Ménéhould.

Parallèlement, la mise en valeur de l'entrée de ville de Sainte-Ménéhould est essentielle, afin d'assurer une qualité paysagère, architecturale et urbanistique de l'ensemble du secteur.

2.1.3. La destination du site et ses principes d'organisation

Le long de la RD 3, en face d'une zone urbanisée et dans le prolongement du garage et de la clinique vétérinaire existant, l'activité économique (commerces, bureaux, artisanat...) apparaît adaptée.

De même que pour l'entrée de ville Ouest, les nuisances phoniques générées par la RD3 pourront être diminuées par des aménagements paysagers. La préservation des qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune sera visée dans la création des accès, constructions et autres aménagements.

Il s'agit ainsi de réglementer les constructions, afin que leur implantation, leur volumétrie et leur aspect extérieur n'entrent pas en conflit avec la qualité de l'environnement du site. Si aucune réglementation ne peut assurer la production d'une architecture de qualité, des règles peuvent contribuer à une meilleure homogénéité des constructions et de la forme urbaine.

Des prescriptions seront alors édictées en ce sens.

3. LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE VILLE

3.1. Prescriptions paysagères

3.1.1. Depuis la RD3

L'aménagement de cette entrée de ville doit permettre de créer une transition entre le paysage rural et l'urbanisation localisée (Vertes Voyes).

Les principes des plantations et des espaces verts seront très proches de ceux émis dans le cadre de l'entrée de ville Ouest dite de Châlons-en-Champagne.

Ainsi, des haies végétales ou bosquets peu denses et au port libre seront implantés le long de la RD3 sur une largeur de 2,00 mètres.

Discontinues et composées d'essences locales à la fois arbustives et arborées, elles ne dépasseront pas les 3 mètres de haut.

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

- Par le maintien de la végétation existante sur les parcelles au maximum des possibilités techniques,
- Par l'introduction d'un pourcentage important d'essences endémiques dans les plantations d'arbres et d'arbustes,
- Par la pratique du maintien du port libre avec pour gestion un élagage doux gardant la forme naturelle des essences,
- 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...).

3.1.2. Au sein des parcelles 1AUF.a

Les zones de stationnement des véhicules légers, tout comme l'aménagement paysager des voies internes seront le plus perméable possible et suivront les mêmes principes de plantation (port libre, haies).

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 afin d'assurer une unité à l'ensemble et de souligner la qualité des bâtiments.

La servitude d'accès qui existe sous la ligne de télécommunications prendra la forme d'une plantation d'une haie sur une profondeur de 2 m mètres par rapport à la RD3. Elles ne dépasseront pas 3 mètres de haut.

3.1.3. Liste indicative de végétaux :

Les végétaux seront choisis en évitant les essences ornementales déconnectées du contexte rural de la commune. Quelques exemples sont fournis à titre indicatif :

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...

3.2. Prescriptions urbaines

La **marge de recul** des bâtiments de la zone d'activités sera de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 3.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les accès depuis la RD3 devront être limités dans un souci de sécurité, c'est pourquoi le rond-point en face du quartier des Monts l'Hermite a été réalisé. Celui-ci desservira la zone ouest du secteur 1 AUFa, la clinique vétérinaire ainsi que le garage automobile détiennent leur propre accès.

Pour les parcelles situées le long de la RD3, elles seront desservies par l'intérieur de la zone pour sécuriser la RD 3. Dans ce cas, la façade arrière de ces bâtiments devra être traitée avec la même exigence que la façade avant. Une contre-allée pourrait être également réalisée.

3.3. Prescriptions architecturales

Les prescriptions architecturales de la zone d'activités reprennent les règles des articles 1AUF10 et 1AUF11.

3.3.1. La gestion des circulations et de la sécurité routière

Au préalable en 2008, il était prescrit la construction d'un rond-point en face de l'intersection de l'allée Cytises. Toutefois celui-ci a été construit plus à l'est en face du quartier des Monts l'Hermite, afin de mieux desservir le magasin d'alimentation et le secteur ouest 1 AUF a.

Cette forme permet à la fois de conserver une fluidité du trafic, d'établir la sécurité des usagers, de marquer plus fortement l'entrée de ville, de provoquer un ralentissement et par conséquent de réduire le niveau de pollution aérienne et sonore.

3.3.2. La gestion des nuisances

En résumé, 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.



LEGENDE

- Secteur 1 AU1a
- Périmètre OAP 4
- zone construite
- Haie
- Accès
- Recul minimum par rapport à l'axe de la RD 3



Source : SAFER Grand-Est

Carte des prescriptions

4. PROPOSITIONS DE SOLUTIONS OPERATIONNELLES

4.1. Le zonage dans le cadre réglementaire

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.

La zone 1AUFa reste inchangée par rapport aux anciennes procédures.



Extrait du zonage modifié – Modification n°2 2026 – Source SAFER Grand Est

4.2. Ventilation des contraintes dans les articles du règlement

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.

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

- Les terrains de camping et de caravanning,
- 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.

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 délaisés, 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.

SainteMénehould

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.

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.
- 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.

Sainte-Ménehould

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.

ARTICLE 1 AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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 trois 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 3 mètres.
- Des dispositions visant à la non-propagation d'incendie devront être prises conformément à la réglementation en vigueur.

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.

ARTICLE 1 AUF 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

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.

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.

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 m² d'espace de travail de bureau.

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.

- 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**

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes.

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 2m par rapport à la RD3. Elles ne dépasseront pas 3 mètres de haut.
- 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.

ARTICLE 1 AUF 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.