

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Département de la Marne

COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD



APPROBATION

4. Règlement écrit / PLU Zone A Urbaniser - nouveau sous-secteur 1AUpv

ACTE REÇU LE

23 FEV. 2024

Reçu en Préfecture le :

PREFECTURE DE LA MARNE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la mise en compatibilité en date du : 26 janvier 2024

Fait à Sainte-Ménéhould,

Le Maire **Belmand COUROT**



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Département de la Marne

COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD



APPROBATION

4. Règlement écrit / PLU Zone A Urbaniser - nouveau sous-secteur 1AU_{pv}

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la mise en compatibilité en date du :

Fait à Sainte-Ménéhould,

Le Maire

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUPV

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 a permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1 AUPV 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les reconstructions, à l'identique, des constructions et installations d'intérêt collectif existantes en cas de sinistre.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, nécessaire à la production d'énergie renouvelable par énergie solaire photovoltaïque et les ouvrages techniques nécessaire à leur gestion.

ARTICLE 1 AUPV 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel :

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès automobile direct sur voirie publique ou privée, ou à défaut par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant aux normes sécuritaires. 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.

ARTICLE 1 AUPV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales : Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la source l'infiltration à la parcelle devant être privilégiée.

Réseaux d'alimentation et de distribution : Les réseaux d'alimentation et de distribution (électricité, etc.) doivent être souterrains. Les réseaux téléphoniques doivent être dissimulés afin d'être les moins perceptibles possible dans le paysage.

Citernes : La zone doit être équipée de citernes de défense contre les incendies, dimensionnées et localisées selon les préconisations du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

ARTICLE 1 AUPV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUPV 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nécessaires à la bonne mise en œuvre des projets photovoltaïques doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de livraison qui pourront s'implanter à l'alignement des emprises des voies publiques pour des motifs de sécurité.

ARTICLE 1 AUPV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nécessaires à la bonne mise en œuvre des projets photovoltaïques doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de livraison qui pourront s'implanter en limite séparative pour des motifs de sécurité.

Les pistes d'accès et de dessertes des constructions et installations d'intérêt collectif peuvent être incluses dans cette bande de 5 mètres, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces tampons/végétalisés.

ARTICLE 1 AUPV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUPV 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUPV 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à la toiture du bâtiment ou à l'acrotère ne devra pas excéder 4,5 mètres, soit la taille des structures supportant les modules photovoltaïques.

ARTICLE 1 AUPV 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 1 AUPV, 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 la petite faune terrestre (hérissons, musaraignes...). 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.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les barbelés sont interdits.
- A la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) :
 - Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essences 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.

Eclairage

- Seuls les éclairages indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés.
- L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.
- L'éclairage des abords de la zone est interdite.
- Seuls les projecteurs horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de lumière vers le haut sont autorisés.

ARTICLE 1 AUPV 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en fonction des besoins de la zone, et ce hors des voies publiques.

Les zones de stationnement et les chemins d'accès au site ne devront pas être imperméabilisés pour permettre la bonne évacuation des eaux.

ARTICLE 1 AUPV 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation, le stationnement ou le stockage devront être végétalisés, en priorité avec des essences locales, sans porter atteinte au bon fonctionnement des constructions et installations d'intérêt collectif et en permettant le passage de la petite faune terrestre, et ce pour préserver la relative naturalité du site ainsi que favoriser son reclassement futur.

ARTICLE 1 AUPV 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUPV 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1 AUPV 16 : RISQUES ET CONTRAINTES NATURELLES

Les constructions doivent prendre en compte une marge d'un mètre au-dessus du point le plus haut des plus hautes eaux connues (PHEC).

Les constructions doivent être adaptées à l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Constructions et installations d'intérêt collectif : Les constructions et installations d'intérêt collectif, eu égard à leur importance et à leur destination, contribuent à la satisfaction d'un intérêt public et doivent être regardées comme des installations nécessaires à la satisfaction d'un besoin collectif présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt marqué pour la collectivité.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface de plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...)