

Commune de

SAINT-AMAND-SUR-FION

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 11/09/2025 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vanault-les-Dames,
Le Président,



APPROUVE LE : 22/12/2008

MODIFIÉ LE : 11/09/2025



Dossier 22035133
11/09/2025



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Saint-Amand-sur-Fion

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Règlement

Version	Date	Description
Règlement	11/09/2025	Modification simplifiée PLU n°1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	4
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	4
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	20
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	30
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	37
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	43

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Amand-sur-Fion.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-37 à R. 111-40, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants, article R. 421-12).

2. Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 111-37 à R. 111-40).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte :

- des zone UA qui correspondent aux zones urbaines les plus anciennes situées aux cœurs des villages de St-Amand et de Coulvagny et du hameau de La-Cense-des-Prés,
- des zone UB qui délimitent les extensions les plus récentes où le bâti et la trame urbaine diffèrent des centres anciens,
- une zone UX réservée aux activités économiques de type industrie, artisanat, commerces....

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte trois types de zones à urbaniser :

- des zones 1 AU, zones à urbaniser correspondant aux extensions des zones UB et destinées à recevoir principalement de l'habitat,
- des zones 2 AU qui sont des zones à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou révision du PLU (réserve foncière),
- une zone AUX qui correspond à une zone destinée à l'implantation d'activités économiques futures.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Le PLU compte plusieurs secteurs :

- un secteur Apc secteur agricole situé dans un périmètre de captage en eau potable,
- un secteur Av réservé au vignoble et défini en fonction de la zone d'AOC Champagne,
- un secteur Avpc réservé au vignoble et défini en fonction de la zone d'AOC Champagne, mais inclus dans le périmètre éloigné d'un captage d'eau potable.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU compte des secteurs :

- le secteur Npc que l'on retrouve au niveau des périmètres de protection des captages en eau potable,
- le secteur Ns à vocation sportive et de loisirs localisé au niveau du terrain de sport.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.