

Communauté de communes des Crêtes Préardennaises

Carte Communale de BAÂLONS



RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du

19 décembre 2017

approuvant la carte communale

Cachet de la Communauté de
Communes des Crêtes Préardennaises
et signature du Président :

Sommaire

Sommaire	0
Introduction	3
Partie 1 :	5
ETAT INITIAL DU TERRITOIRE.....	5
1. Situation géographique	6
1.1 Une commune au cœur des Crêtes Pré-ardennaises,	6
1.2 ... appartenant à la Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises .	7
2. L'évolution démographique.....	8
2.1 Une population en forte croissance	8
2.2 Une taille des ménages en diminution	9
2.3 Une population active occupée	10
3. Le parc de logements.....	12
3.1 Un parc de logements en forte augmentation... ..	12
3.2 ...où le statut d'occupation évolue peu à peu	13
4. Activités économiques et services.....	14
4.1 Des activités agricoles réparties sur le territoire	14
4.2 Des entreprises artisanales ou commerciales bien implantées	19
4.3 Des activités touristiques et de loisirs présentes.....	19
4.4 Services publics	20
5. Équipements communaux, dessertes et réseaux	21
5.1 Équipements communaux	21
5.2 Accès et voies de desserte.....	22
5.3 Eau potable	22
5.4 Sécurité incendie.....	22
5.5 Assainissement	24
6. Milieu physique	25
6.1 Occupation du sol.....	25
6.2 Hydrologie.....	26
6.3 Zones humides	26
6.4 Risques naturels.....	27
6.5 Zones naturelles	28
7. Paysage naturel et urbain.....	30

7.1	Unités paysagères	30
7.2	Les entrées de village	33
7.3	Implantation et caractéristiques urbaines	36
8.	Les documents supra-communaux	42
8.1	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	42
8.2	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	44
8.3	Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).....	45
8.4	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	45
Partie 2 :		46
Objectifs de développement et zonage associé.....		46
1.	Définition des objectifs de la commune	47
1.1	Pourquoi une carte communale ?.....	47
1.2	Objectifs de développement fixés par la commune	47
1.3	Espaces consommés par l'urbanisation sur 15 ans	48
2.	Délimitation de la zone constructible.....	49
2.1	Caractère des secteurs de la carte communale.....	49
2.2	La justification du zonage	50
3.	Les surfaces retenues	60
4.	Incidences des choix sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation.....	61
4.1	Incidences du zonage sur l'environnement	61
4.2	Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.....	62
Annexes.....		63

Introduction

Présentation de la carte communale

L.161-1 à 161-4 du code de l'urbanisme

La Carte Communale est issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13/12/2000 qui la détermine comme un véritable document d'urbanisme, sans limite de validité dans le temps.

Elle bénéficie d'une procédure simple et rapide d'élaboration, et permet aux collectivités rurales de maîtriser le développement de leur territoire.

La Carte Communale est destinée aux petites communes rurales qui souhaitent établir une simple cartographie délimitant des zones constructibles et des zones « inconstructibles ».

Contenu de la carte communale

R.161-1 à R.161-8 du code de l'urbanisme

La carte communale comprend :

- Un rapport de présentation :
 - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,
 - explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. En cas de révision, les changements apportés dans la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, devront être justifiées,
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose les mesures prises pour sa préservation ou sa mise en valeur, et pour la diminution des risques de nuisances.
- Un ou plusieurs documents graphiques qui délimite(nt) les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Des annexes :
 - Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol.

Les effets d'une carte communale

- ❖ Les communes dotées d'une carte communale sont soumises au **Règlement National d'Urbanisme** (R.N.U. – articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme).
- ❖ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet aux communes dotées d'une carte communale d'instituer un **droit de préemption** :
 - en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement
 - dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte
 - la délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée

Le conseil municipal doit délimiter le ou les périmètres dans lequel s'appliquera ce droit par une délibération. Ce périmètre est indépendant du zonage de la carte.

Le conseil municipal doit indiquer le ou les équipements ou opérations justifiant l'institution du droit de préemption.

- ❖ La commune peut **identifier des éléments de paysage à protéger** (haies, bosquets, mares...) par délibération distincte de celle approuvant la carte communale et après une enquête publique qui peut être conjointe avec celle de la carte communale.
- ❖ La commune devient compétente pour **délivrer les autorisations d'occupation des sols**.

Partie 1 :

ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

1. Situation géographique

1.1 Une commune au cœur des Crêtes Pré-ardennaises, ...

La commune de BAÂLONS se situe à 30 kilomètres au sud de CHARLEVILLE-MEZIERES et à 10 kilomètres au sud de POIX-TERRON.



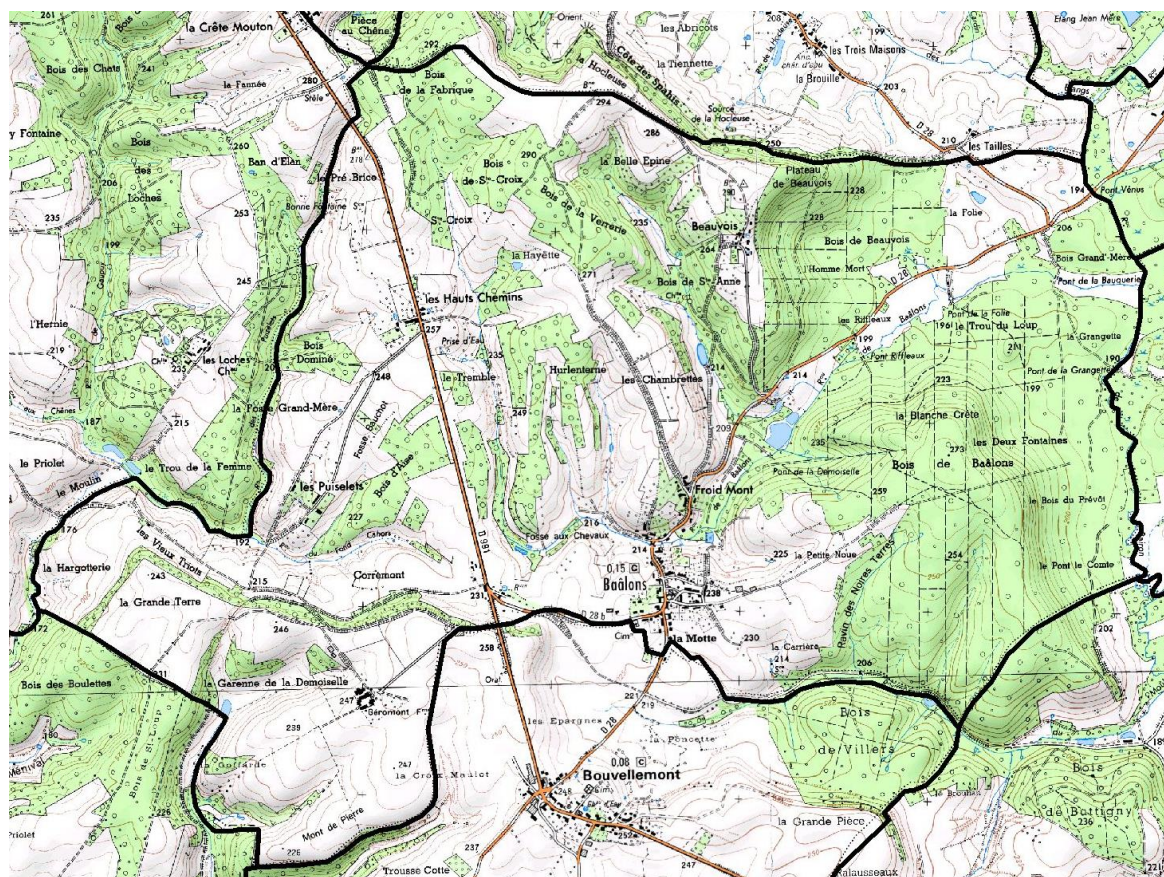
Le territoire communal, d'une superficie de 1477 hectares (selon IGN), est limitrophe à 7 communes.

Le village se situe à 1 km de la D.991 qui relie POIX-TERRON à LE CHESNE.

Le territoire de BAÂLONS se trouve dans la zone naturelle des Crêtes Pré-ardennaises.

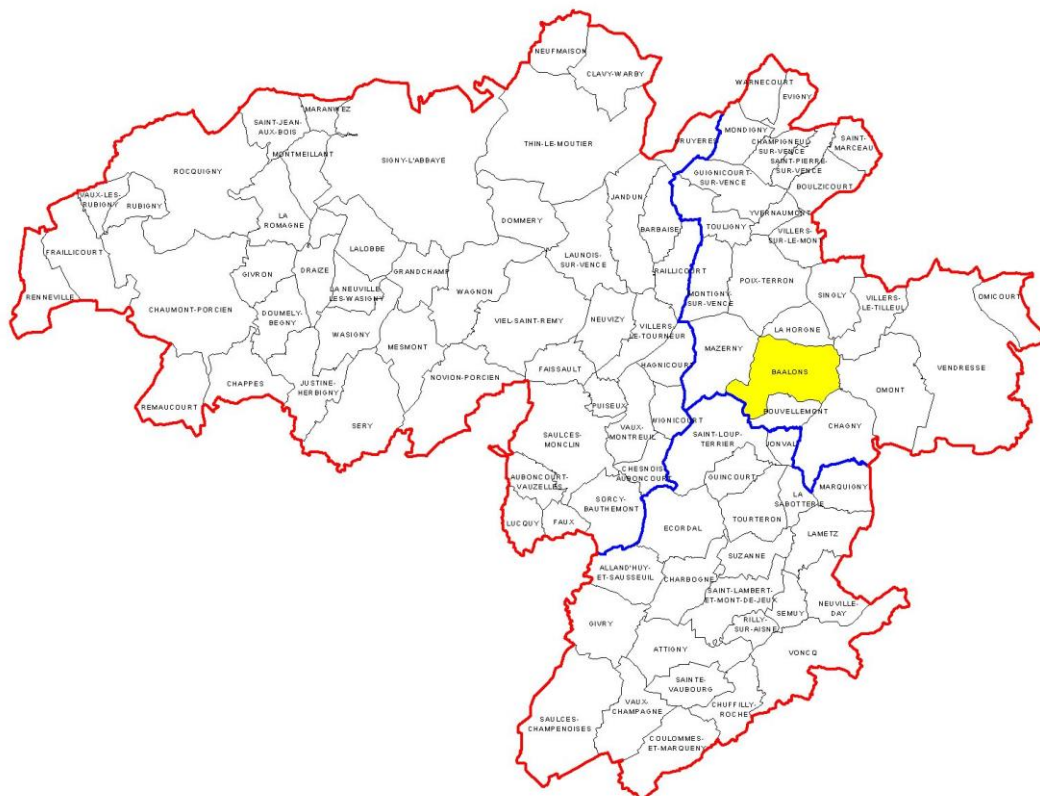
Les altitudes sont comprises entre 190 mètres en limite sud-est et 294 mètres en limite nord du territoire.

Le village est implanté au sud du territoire, entre 215 et 240 mètres d'altitude.



1.2 ... appartenant à la Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises

La commune de BAÂLONS fait partie de la Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises qui regroupe 94 communes dont le siège se situe à POIX-TERRON.



Elle s'est dotée des compétences suivantes :

- Services à la population, animations, vie associative
- Environnement
- Développement du tourisme
- Habitat cadre de vie, patrimoine
- Développement économique
- Aménagement du territoire

Elle est plus précisément compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 28 mars 2017. C'est pour cela qu'elle a repris à son compte la procédure d'élaboration de la carte communale de BAÂLONS.

Enjeux :

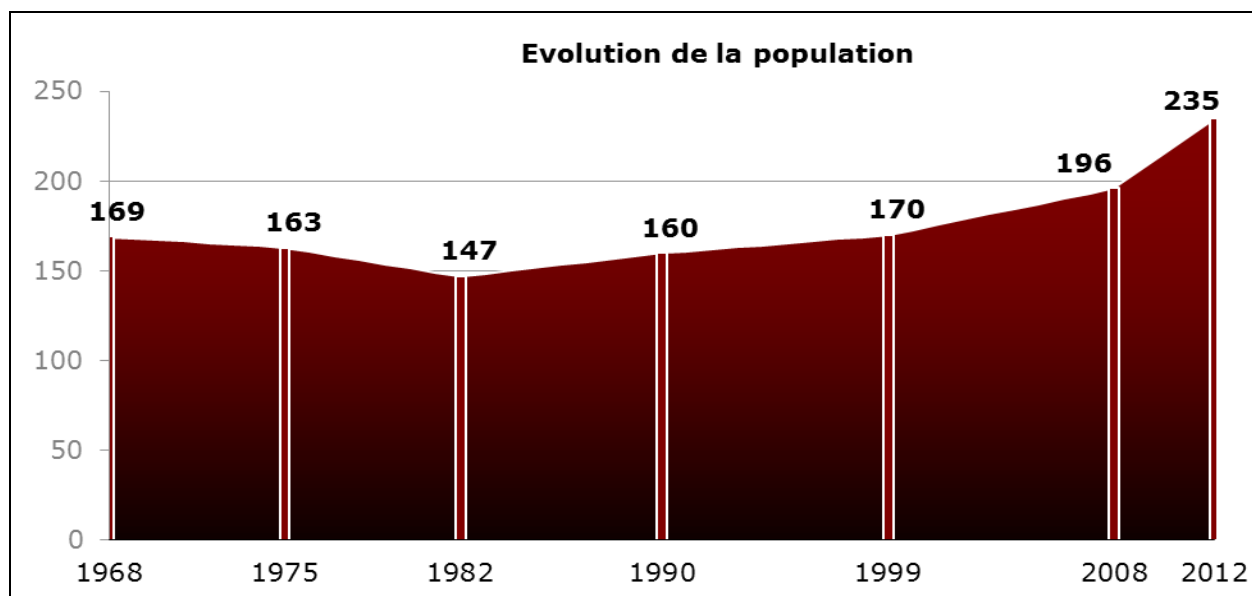
La carte communale ne devra pas aller à l'encontre des objectifs et principes des différentes structures intercommunales dont elle fait partie.

2. L'évolution démographique

(Source : INSEE 2012)

2.1 Une population en forte croissance

Après une diminution de la population de 1968 à 1982, celle-ci connaît un accroissement continu depuis 30 ans. Cette hausse se confirme avec un rythme de plus en plus soutenue depuis 1999. En effet, la commune a gagné près de 10 habitants par an entre 2008 et 2012, et en a gagné en moyenne 5 par an depuis 13 ans (de 1999 à 2012).



Évolution du solde naturel et migratoire

L'évolution de la population peut être expliquée par l'analyse du solde naturel et du solde migratoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Solde naturel	- 0,3	- 0,8	- 0,8	+ 0,3	+ 0,3	+ 1,6
Solde migratoire	- 0,2	- 0,6	+ 1,9	+ 0,3	+ 1,6	+ 1,8
Évolution globale	- 0,5	- 1,5	+ 1,1	+ 0,7	+ 2	+ 3,4

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs.

Jusqu'en 1982, les deux soldes négatifs entraînent la baisse de la population. A partir de 1982, c'est le solde migratoire positif qui permet à la population de repartir à la hausse.

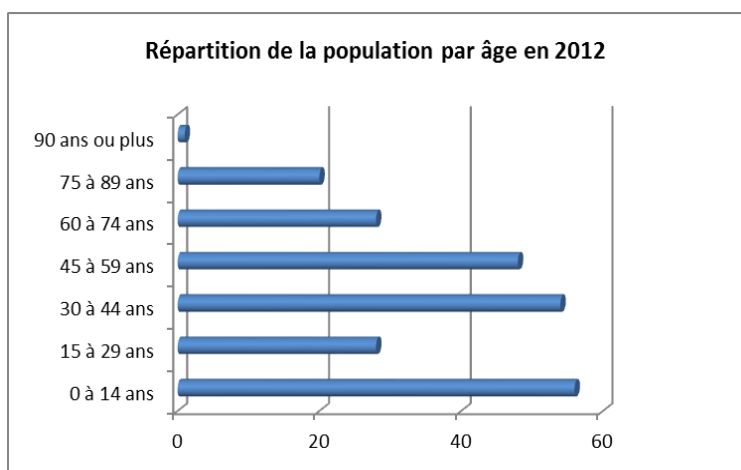
Entre 1990 et 1999, l'accroissement est moins important que la période précédente ; malgré un solde naturel redevenu positif, la diminution du solde migratoire entraîne une augmentation moins forte de la population.

Depuis les années 2000, la population augmente grâce à un solde naturel et à un solde migratoire tous deux de plus en plus élevés.

🚩 Structure par âge de la population en 2012

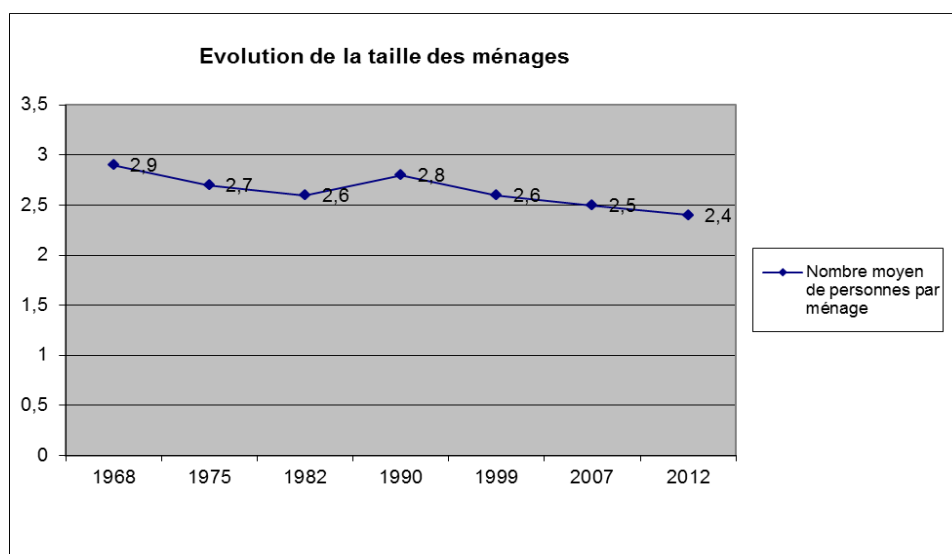
Si nous étudions la structure par âge de la population, en 2012, la population de BAÂLONS est majoritairement composée d'adultes (30-60 ans) et de jeunes enfants (0-14 ans). Cette caractéristique est confirmée par le solde naturel et migratoire positifs : l'arrivée de couples en âge d'avoir des enfants. La tranche d'âge la plus représentée est bien celle des 0-14 ans avec près de 24% de la population. Elle est suivie de près par les 30-44 ans et les 45-59 ans qui représentent respectivement 23% et 20,5% de la population. Cependant, les 15-29 ans ne représentent plus que la moitié des 0-14 ans.

La tranche d'âge la moins représentée est celle des plus de 75 ans (9% de la population).



2.2 Une taille des ménages en diminution

La commune compte 96 ménages en 2012.



La commune de BAÂLONS connaît le phénomène de desserrement des ménages. En effet, le nombre moyen d'occupants par ménage diminue depuis 1968 (diminution de 0,5 habitant/ménage). Il a toutefois connu une hausse entre 1982 et 1990. En 2012, il est de 2,4 habitants par ménage.

2.3 Une population active occupée

Composition de la population active en 2007 et 2012

	% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2012	% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2007
Actifs	72,5	75,2
dont actifs occupés	69,1	68,6
dont chômeurs	3,4	6,6
Inactifs	27,5	24,8
dont retraités ou préretraités	10,1	6,6

La part des actifs a diminué entre 2007 et 2012, par contre la part des actifs occupés a augmenté. Ainsi, le taux de chômage déjà faible, diminue, passant de 6,6% des actifs en 2007 à 3,4% en 2012.

Le nombre d'actifs a quant à lui augmenté (121 en 2007 et 149 en 2012).

La population de BAÂLONS compte de plus en plus de travailleurs, mais aussi de plus en plus de retraités et d'élèves.

En effet, en ce qui concerne les inactifs, leur part augmente entre 2007 et 2012.

La forte augmentation de la population a accru le nombre d'actifs mais aussi d'inactifs (surtout des enfants scolarisés et des retraités).

Types d'emplois des actifs occupés en 2012

	Nombre	Pourcentage	Hommes	Femmes
Ensemble	103	100	50	53
Salariés	75	72,8	32	43
Non salariés	28	27,2	18	10

Les actifs occupés sont à 72,8% des salariés et à 51,4% des femmes. Plus d'un quart des actifs occupés ne sont pas salariés, et plus de femmes travaillent que d'hommes.

Ensemble des actifs occupés	103	100%
Travaillent :		
dans la commune de résidence	15	14,6%
dans une autre commune	88	85,4%
située dans le département	87	84,5%
située dans un autre département de la région	1	1%
située dans une autre région	0	0%
située hors de France métropolitaine	0	0%

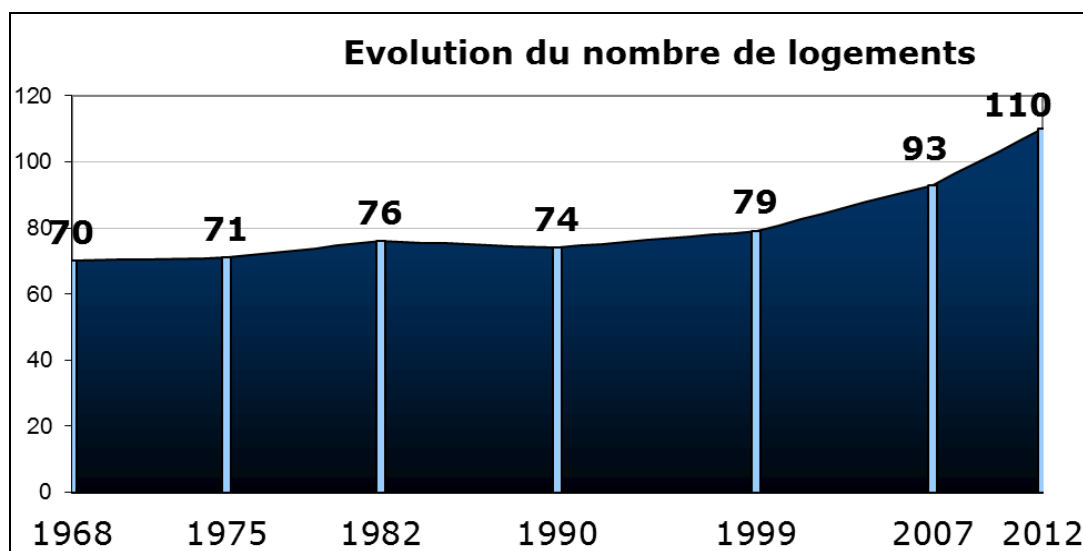
Les actifs occupés travaillent en grande majorité (85,4%) dans une autre commune que celle de BAÂLONS. La quasi-totalité d'entre eux travaillent dans une autre commune du département et 1 seul dans une autre région.

Cependant, la part des personnes travaillant dans la commune de BAÂLONS a augmenté par rapport à 2007 (de 9,6% à 14,6%). Il peut s'agir d'artisans et agriculteurs, bien présents sur la commune.

3. Le parc de logements

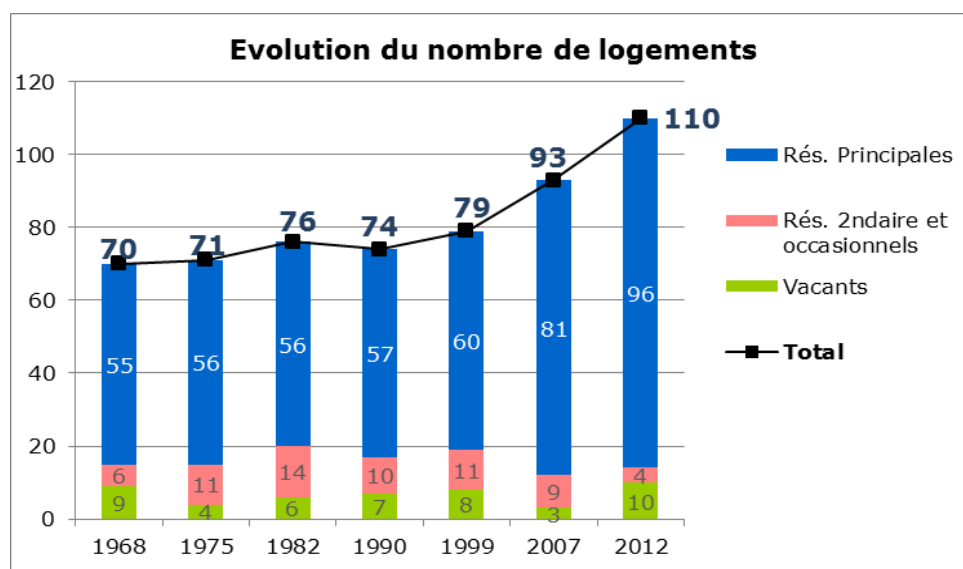
(Sources : données INSEE, 2012)

3.1 Un parc de logements en forte augmentation...



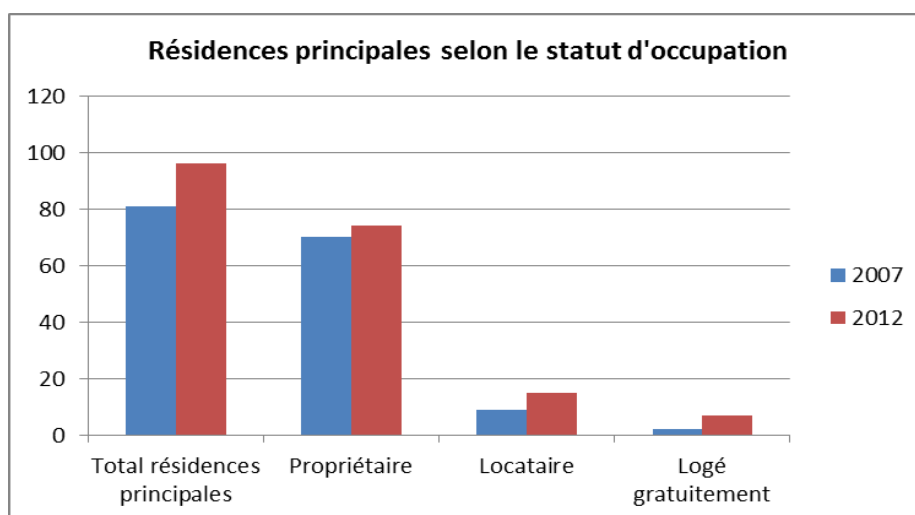
Depuis 1968, le parc de logements a augmenté de 40 logements (+1 logement/an). Entre 1982 et 1990, il diminue, laissant supposer la perte de quelques logements inoccupés. Cette période correspond d'ailleurs à l'augmentation de la taille des ménages, une augmentation de la population qui ne s'accompagne pas d'une hausse du nombre de logements.

Le parc de logements évolue de manière exponentielle après 1990. Le rythme de construction s'accélère après 2007 pour atteindre 110 logements en 2012 (+3,4 logements/an en moyenne).



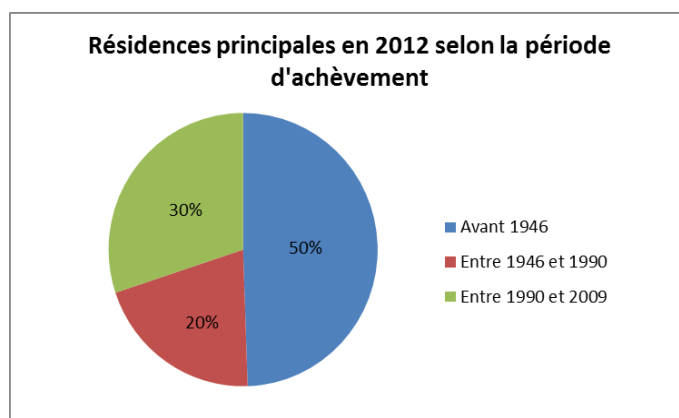
Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales (87,2%), dont la part augmente par rapport à 2007. Le nombre de logements vacants a augmenté et celui de résidences secondaires a diminué (respectivement 9,1% et 3,6% du parc en 2012).

3.2 ...où le statut d'occupation évolue peu à peu



Entre 2007 et 2012, la part des propriétaires sur la commune diminue, passant de 86,4% à 77,1%. Au contraire, la part des locataires et des logés gratuitement augmente.

Le parc de logements est pour moitié ancien (constructions avant 1946). Sur la seconde moitié, les deux tiers des logements sont plutôt récents (construits après 1990).



Enjeux :

Le nombre de logements augmente et son rythme s'est accentué depuis 2007. Le même scénario s'observe sur l'évolution démographique. Ces évolutions positives et la diminution de la taille des ménages entraînent une demande de logements de la part de la population. L'augmentation du nombre de logements vacants devra être étudiée pour estimer la part pouvant être remise sur le marché et limiter ainsi la consommation de foncier non bâti et les extensions de l'urbanisation.

4. Activités économiques et services

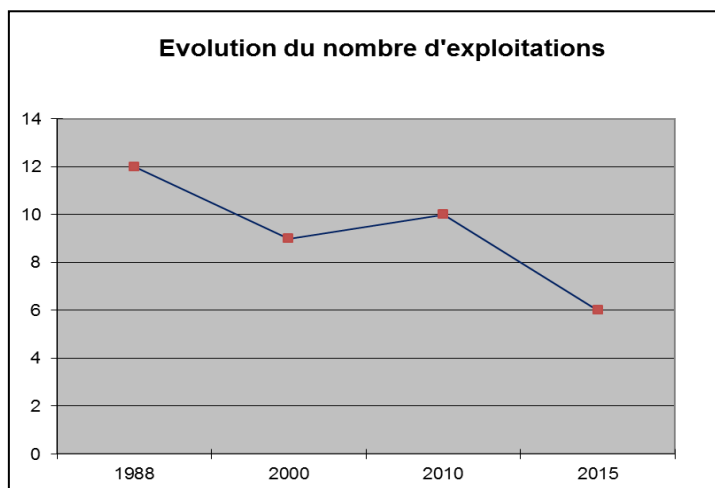
4.1 Des activités agricoles réparties sur le territoire

(Sources : RGA 2010, enquêtes exploitants 2015)

➤ Une activité en diminution mais encore présente

En 2015, 6 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de BAÂLONS.

La diminution du nombre d'exploitations observée au niveau départemental n'épargne pas la commune, une baisse entrecoupée par un regain d'une exploitation entre 2000 et 2010, mais qui se confirme entre 2010 et 2015 avec 4 exploitations en moins.



Cependant, cette activité perdure : pour les deux exploitations dont l'âge est de plus de 55 ans, l'installation d'un jeune est en prévision.

➤ Dominance de l'élevage mais diminution des surfaces en herbe

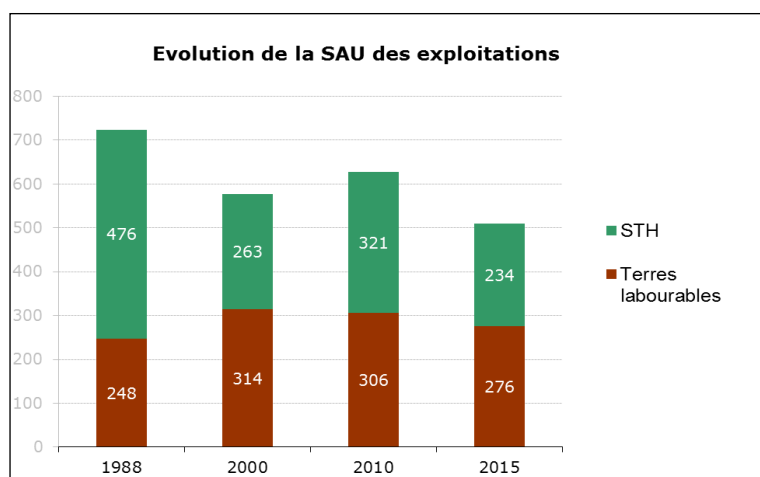
5 exploitations ont de l'élevage :

- 4 exploitations ont un atelier d'élevage de vaches allaitantes,
- 2 exploitations ont un atelier d'ovins

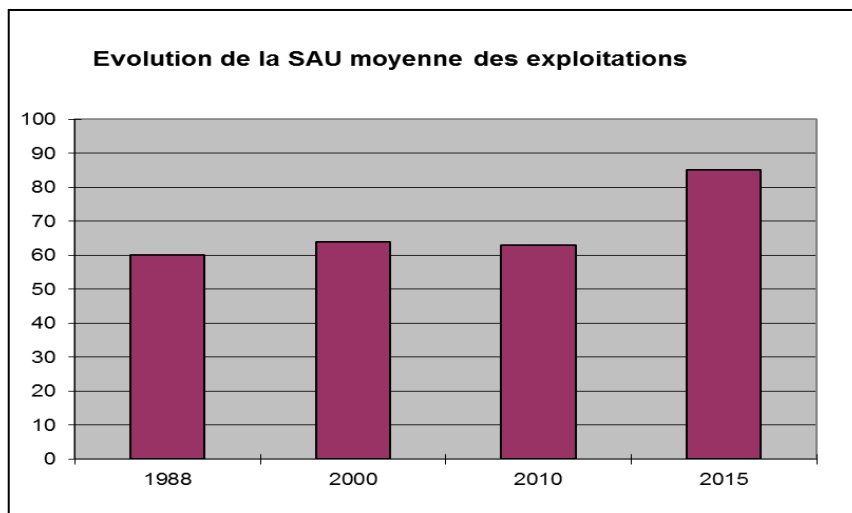
La 6^e est une exploitation céréalière.

En 2015, la part de la surface en herbe dans la SAU des exploitations de BAÂLONS est en diminution et inférieure à celle des terres labourables.

Entre 2010 et 2015, la surface des exploitations diminue et plus fortement la surface toujours en herbe.



Augmentation de la taille moyenne des exploitations



On observe une diminution de la surface totale des exploitations de BAÂLONS de 23% entre 2010 et 2015 tandis que le nombre d'exploitations diminue plus fortement. Ainsi, la surface moyenne par exploitation augmente : elle passe de 63 ha en 2010 à 85 ha en 2015. Elle reste toutefois inférieure à la moyenne départementale (126,8 ha selon la CA08).

Des exploitations peu gênées par l'urbanisation

Les 6 exploitations sont réparties sur 6 sites agricoles et sur le territoire :

- 3 sites sont implantés en limite du village,
- 3 se situent sur des écarts (1 site sur Les Puisets et 2 sur Géromont).

4 exploitations possèdent un seul site et 2 possèdent 2 sites :

- Parmi les 4 premières, 3 sont implantées près de l'urbanisation du village.
- Parmi les 2 dernières, 1 exploitation possède un second site sur le territoire de Bouvellemont.

Toutes les exploitations possèdent des possibilités de développement hormis une exploitation en périphérie de l'urbanisation (CHAPLIER Brice) dont les possibilités sont limitées. Ces sites de développement sont à préserver du rapprochement de l'urbanisation pour conserver ses possibilités.

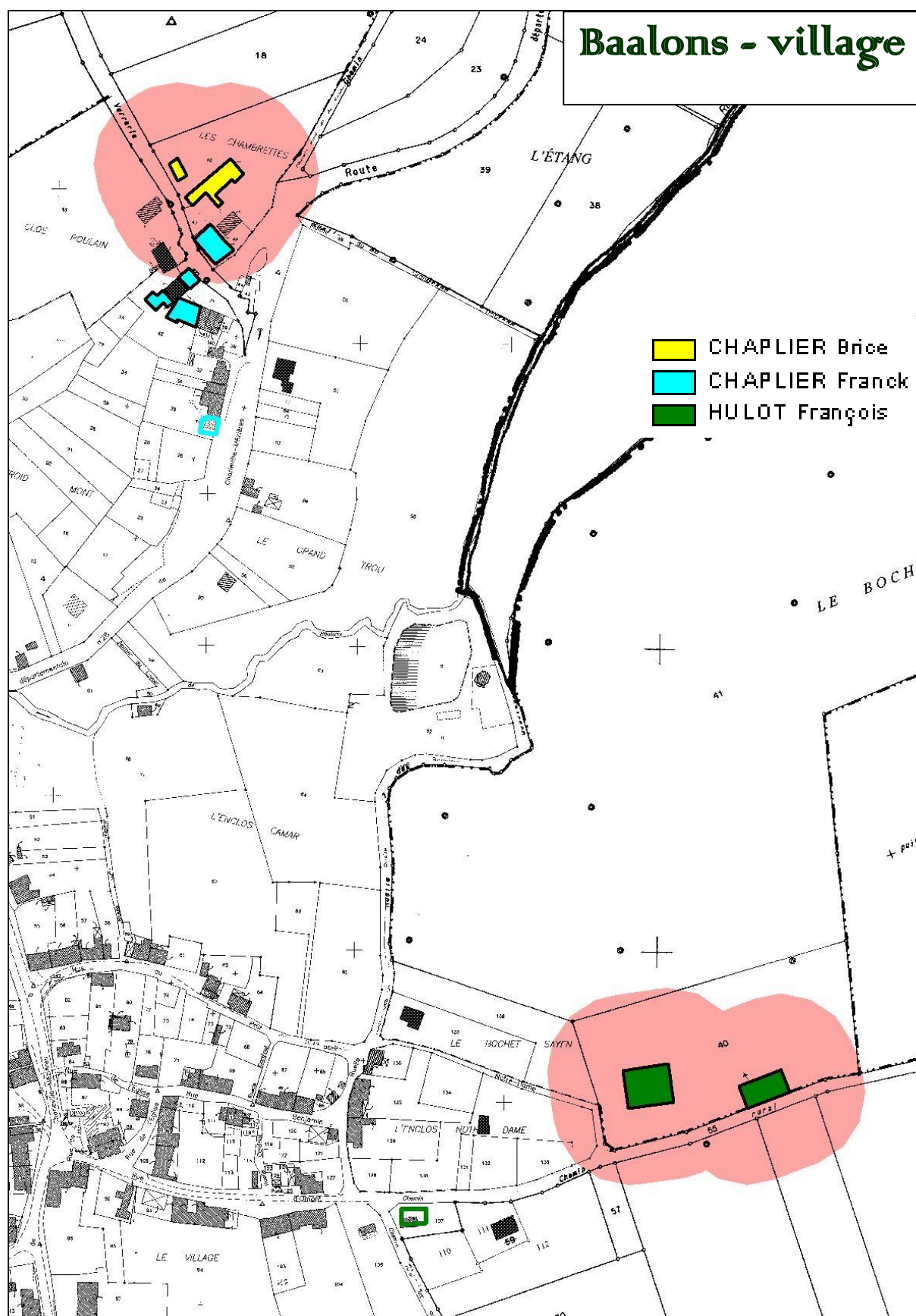


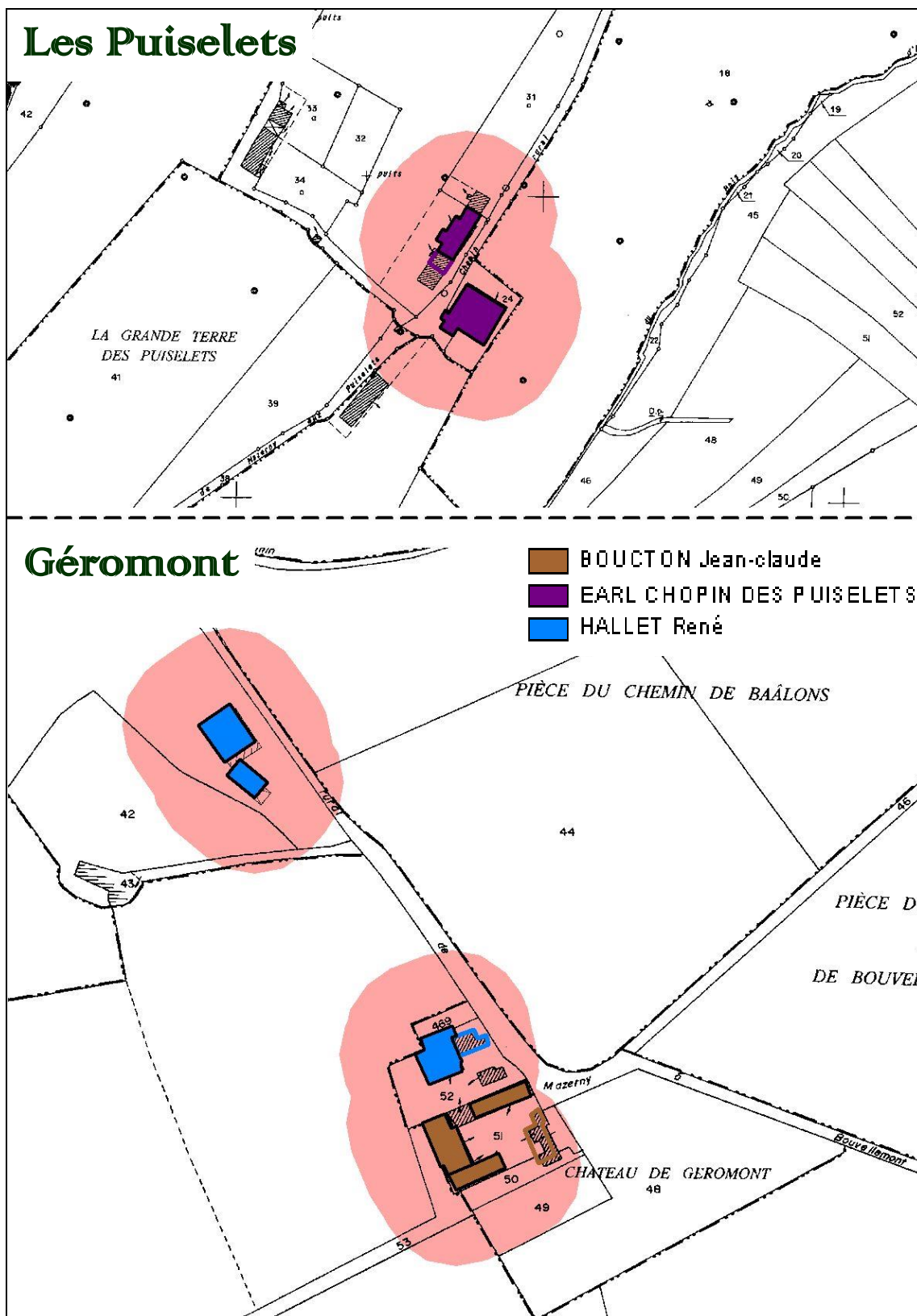
Exploitation aux Puisselets



Exploitation rue d'Omont

Localisation des sites d'exploitation agricoles





Enjeux :

Éviter l'urbanisation sur les zones de protection et de développement agricole définies afin de préserver les possibilités de développement des sites d'exploitation.

4.2 Des entreprises artisanales ou commerciales bien implantées

(Sources : données communales 2015)

Six activités artisanales ou de services sont présentes sur la commune :

- Une entreprise de maçonnerie et terrassement à l'entrée ouest du village (HULOT),
- Une entreprise de terrassement et transport au nord de Froidmont (CHAPLIER),
- Une entreprise de transport frigorifique (FRIGO 08),
- Une entreprise de travaux de peinture et vitrerie à Beauvois (ARTISAN ARDENNES SD PEINTURE SOLS),
- Un paysagiste (DRAJESIC Eddy),
- Un expert en bâtiment (MORIGNY).



Entreprise de maçonnerie à l'entrée du village

Les commerces et services de proximité les plus proches sont situés à Poix-Terron.

4.3 Des activités touristiques et de loisirs présentes

La commune compte trois associations qui participent au dynamisme et attrait du village :

- « La Barbette » organise la brocante, le repas dansant, ...
- « Les Galapias » organise la belotte, la fête du 14 juillet, le marché de Noël, la journée des enfants, ...
- « France Louisiane franco-américaine Champagne-Ardenne » organise les échanges pour promouvoir la coopération culturelle entre les francophones des 2 continents.

Elle compte deux gîtes, un situé rue de Bouvellemont et le deuxième isolé au bord d'un étang, au nord-est du village.



Gîtes

4.4 Services publics

▲ Scolarité

27 enfants de BAÂLONS sont scolarisés dans les écoles du Chesne et Poix-Terron essentiellement, au collège d'Attigny et au lycée de Vouziers. Un ramassage scolaire est assuré par la RDТА.

▲ Déchets

La compétence et la collecte des déchets est assurée par la Communauté de communes. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine et celui du tri sélectif toutes les deux semaines.

Les autres déchets sont à déposer à la déchetterie de Poix-Terron.

5. Équipements communaux, dessertes et réseaux

5.1 Équipements communaux

Les équipements de la commune sont la mairie, la salle des fêtes, l'église, la grange communale et un local technique, tous localisés dans le village.



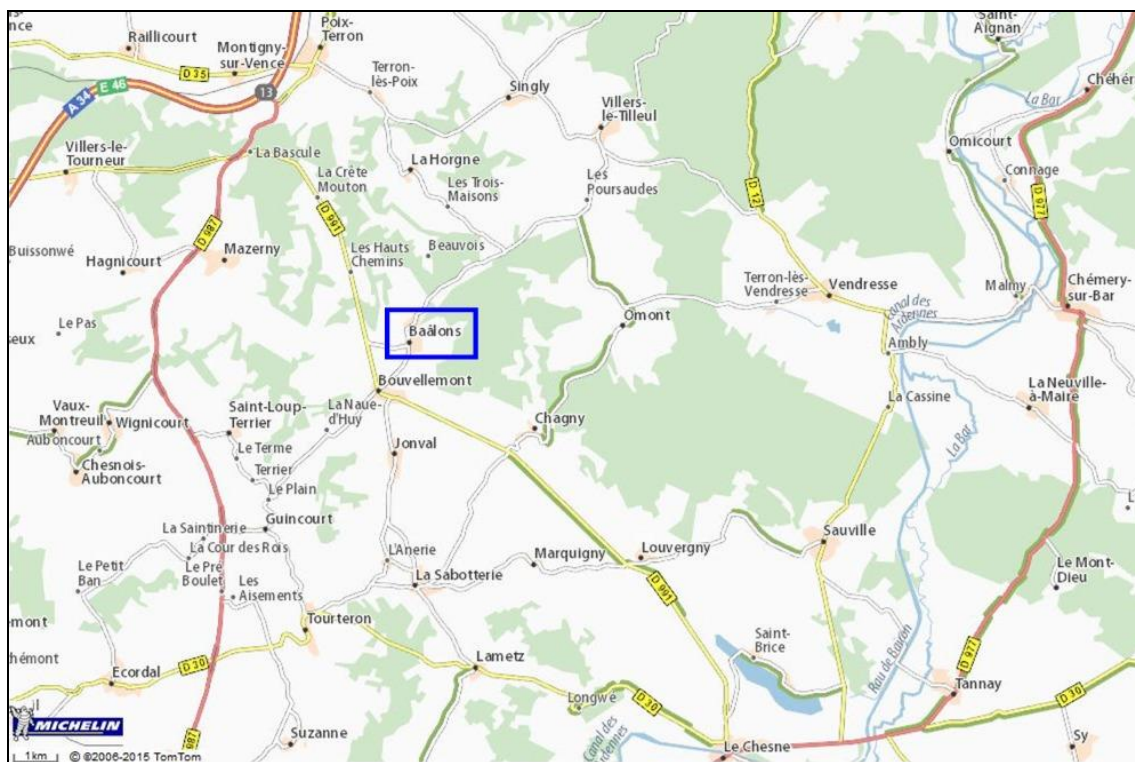
Eglise Saint Rémi

Grange communale



Salle des fêtes accolée à la mairie

5.2 Accès et voies de desserte



Le village se situe en retrait de la D.991 qui relie Poix-Terron au Chesne et traverse le territoire du nord au sud. Il est traversé par la D.28 pour rallier Bouvellemont au sud et La Horgne au nord, et qui rejoint également la D.991 au niveau du hameau de la Gare.

5.3 Eau potable

(Source : données communales 2015)

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat de distribution d'eau potable de Bouvellemont, Jonval, La Sabotterie. Le captage est situé sur le territoire de Jonval et la commune de BAÂLONS est alimentée par le château d'eau de Bouvellemont.

L'eau est de bonne qualité. Cependant, certaines zones bâties ne bénéficient pas d'un débit suffisant : les hameaux de Beauvois et des Hauts Chemins.

(Cf. Carte page suivante).

5.4 Sécurité incendie

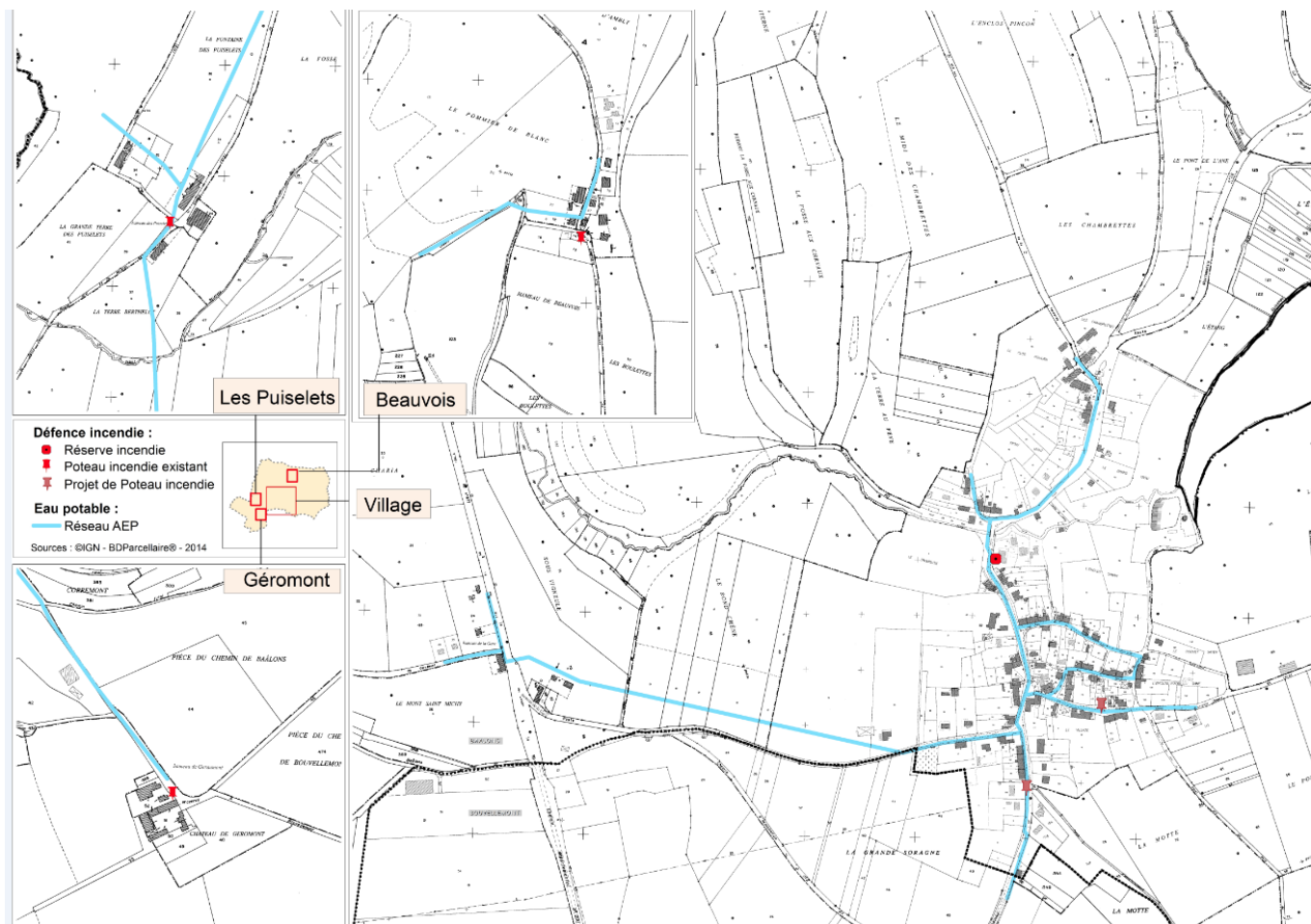
(Source : SDIS)

En application de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Maire doit prendre toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement normal du service de défense contre l'incendie dans sa commune. Ces installations

existantes sur la commune (poteaux, points d'eau ou réserve incendie) sont mises à disposition du personnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) lors de ses interventions.

Le réseau d'eau doit satisfaire aux exigences du SDIS selon lesquelles :

- chaque point d'eau doit avoir un débit de 60 m³/h pendant 2 heures, soit un volume total de 120 m³.
- tout risque à défendre doit être au maximum de 200 m d'un point d'eau.



La commune de BAÂLONS est équipée de 2 poteaux incendie, situés aux hameaux des Puisselets et de Géromont, d'une réserve située Grande Rue dans le village et d'un point d'aspiration sur étang près du gîte.

La défense incendie est jugée insuffisante en termes de débit et de couverture par le SDIS lors de son dernier contrôle en 2015, particulièrement sur la partie sud du village et les hameaux de Beauvois, des Hauts Chemins et de la Gare.

Pour son amélioration, la commune a prévu d'installer en 2016 deux poteaux d'incendie : rue de Bouvellemont et rue d'Omont. D'autres équipements devraient être programmés de manière échelonnée sur le hameau de Beauvois notamment.



5.5 Assainissement

(Source : données communales 2015)

L'étude du zonage d'assainissement a été réalisé sous la compétence de la communauté de communes en 2008.

La commune a opté pour un assainissement autonome.

Enjeux :

Les terrains rendus constructibles devront être couverts par la défense incendie et les futures constructions devront prévoir un système d'assainissement individuel.

6. Milieu physique

6.1 Occupation du sol

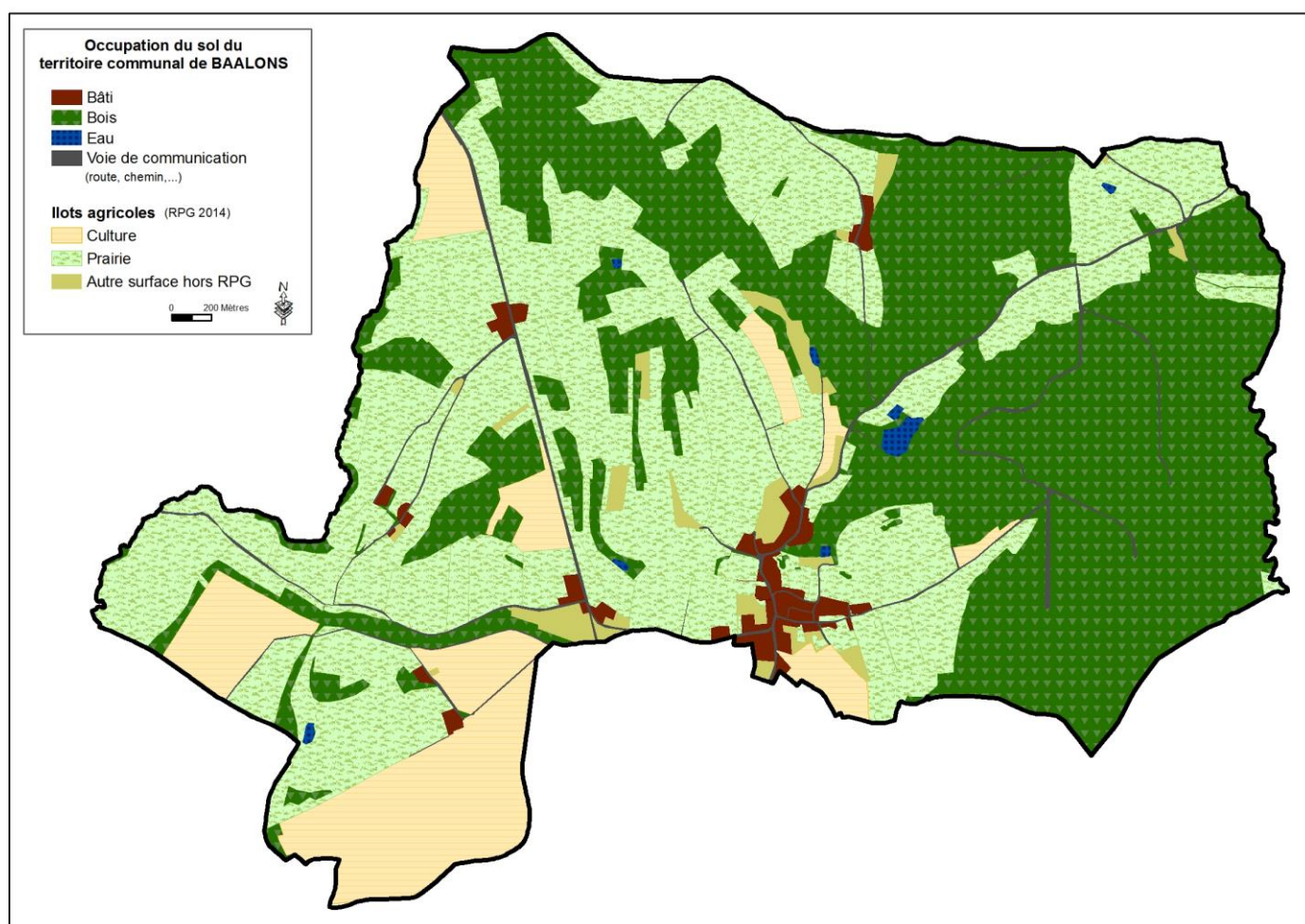
Un peu plus de la moitié du territoire communal est occupé par les surfaces agricoles (55%), avec dominance des surfaces en herbe. Elles sont majoritairement localisées sur la partie ouest et sud-ouest du territoire.

Les surfaces boisées occupent une bonne partie du territoire à l'est et au nord-est (42%).

Le reste du territoire se partage entre les surfaces bâties (1,7%), la voirie (1,6%) et les surfaces en eau (0,3%) que représentent les étangs.

Répartition de l'occupation du sol :

- Surfaces agricoles : 805ha
- Bois : 617 ha
- Bâti : 25,5 ha
- Voies de communication : 24 ha
- Eau : 4,5 ha



6.2 Hydrologie

Le territoire de BAÂLONS est traversé par 5 ruisseaux :

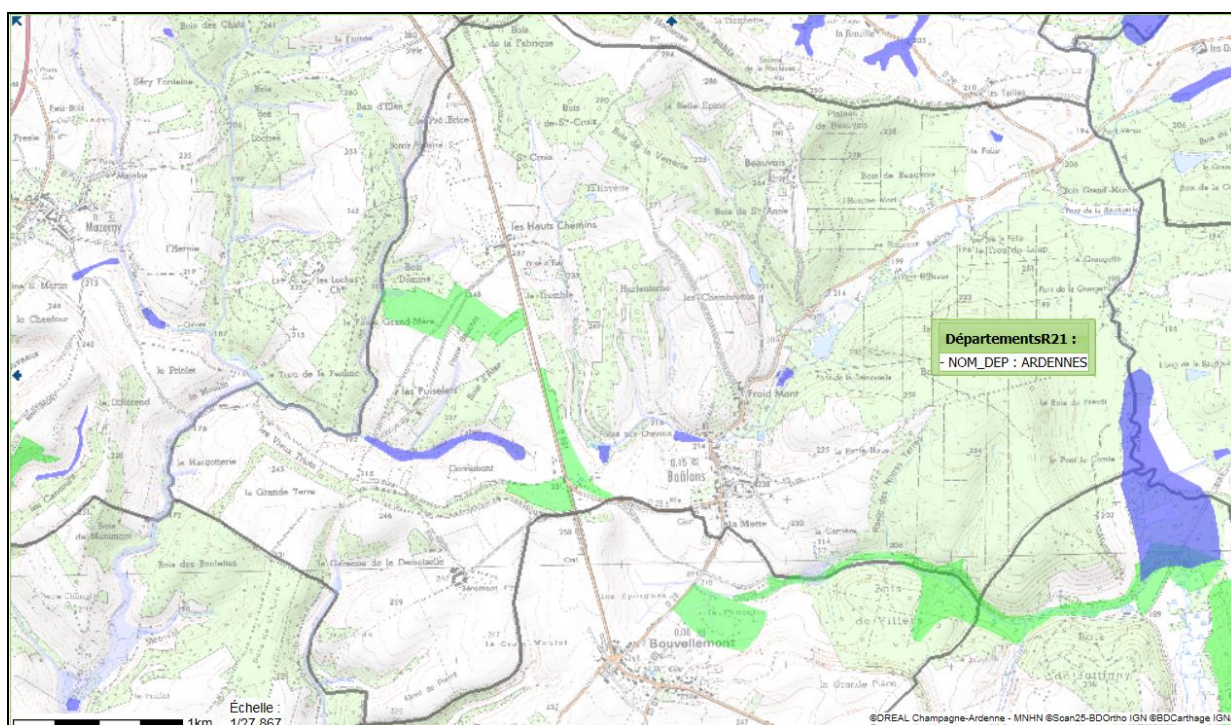
- Le ruisseau de Baâlons, qui traverse la zone urbanisée d'ouest en est,
- Le ruisseau des Puisetelets,
- Le ruisseau du Fond Cahors,
- Le ruisseau de Bairon,
- Le ruisseau de Saint Lambert.

Ruisseau de Baâlons



6.3 Zones humides

La DREAL Champagne-Ardenne a demandé la réalisation d'une étude pour recenser les zones à dominante humide de la région. Ci-dessous un extrait de cette étude concernant le territoire de BAÂLONS.



Les zones à dominante humide recensées sur la commune (en bleu) correspondent aux fonds de vallons. Une zone se situe proche de l'urbanisation, entre le village et Froidmont, le long du ruisseau de Baâlons. Les autres zones ne touchent pas de zones bâties.

6.4 Risques naturels

Risque « Inondations »

BAÂLONS est une commune peu soumise au risque d'inondations et de coulées de boue. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris depuis 1999, dont un concerne tout le département.

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de BAÂLONS

(Source : www.prim.net)

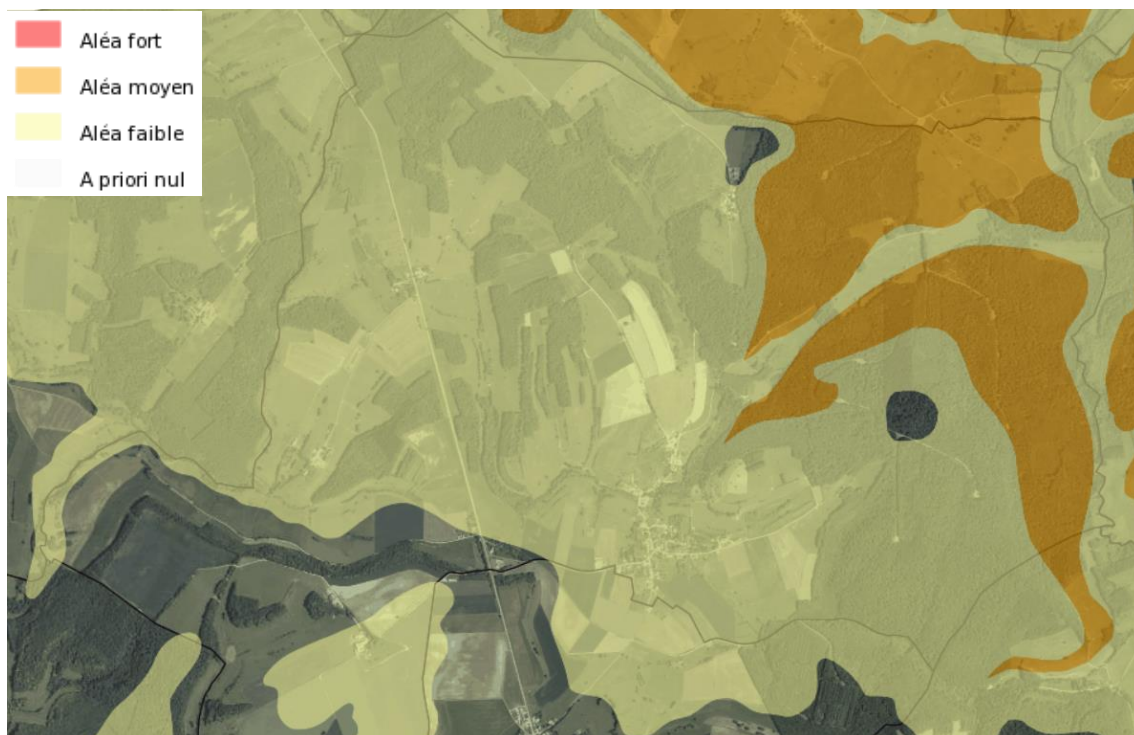
Type de catastrophe	Début le :	Fin le :	Arrêté du :	Sur le JO du :
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	13/05/2006	13/05/2006	01/12/2006	08/12/2006

Risque « retrait et gonflement des argiles »

(Sources : www.argiles.fr)

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. En revanche, ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation ; de ce fait, leur potentiel de gonflement est limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et riche en minéraux gonflants.



La carte ci-dessus fait apparaître que le territoire de BAÂLONS est exposé au risque « retrait et gonflements des argiles ».

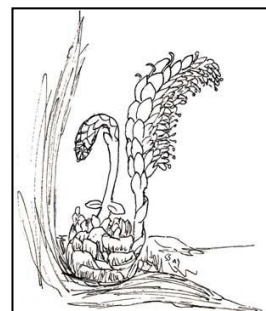
La grande majorité du territoire est soumise à ce risque avec des aléas faible à moyen. Les espaces bâtis sont, au plus, concernés par l'aléa faible. Ainsi, le village est entièrement soumis à l'aléa faible, ainsi que la plupart des écarts.

6.5 Zones naturelles

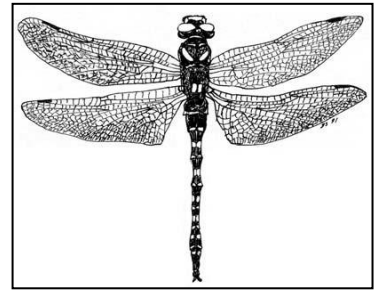
- **La commune de BAÂLONS est concernée par la ZNIEFF¹ de type 1 n°210009858 « Vallon du ruisseau du moulin entre Bouvellemont, Baâlons et le ruisseau de Bairon »**

Elle concerne une partie du bois de Baâlons, en limite sud-est du territoire communal. Elle est constituée par le vallon très encaissé du ruisseau du Moulin dans le Bois de Villers et par les milieux prairiaux, marécageux et boisés de la vallée jusqu'à la jonction du ruisseau du Moulin avec celui du Bairon.

Le site est représenté par la chênaie-charmaie sur les pentes, l'aulnaie marécageuse et l'aulnaie-frênaie propres aux fonds de vallon. On y rencontre le groseillier rouge et la lathrée écailleuse.



Un des grands intérêts de la Znieff est surtout lié aux insectes, avec de nombreuses espèces rares notamment des Ephémères et des Trichoptères. Les libellules possèdent deux espèces rares, le cordulégastre bidenté et la libellule fauve. Les eaux des ruisseaux du Moulin et du Bairon abritent deux poissons menacés, le chabot et la lamproie de Planer. Le site attire des batraciens variés avec notamment le crapaud accoucheur et la salamandre tachetée.

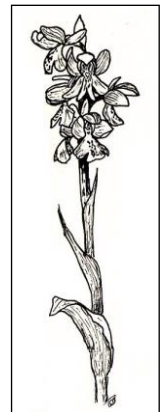


• **La commune de BAÂLONS est concernée par la ZNIEFF¹ de type 1 n°210020108 « Prairies de fauche à Baâlons et Bouvellemont »**

Elle concerne deux secteurs de la commune, entre les Hauts Chemins et les Puisselets, et, le long de la RD 991, de part et d'autre du hameau de la Gare.

Il s'agit de prairies fauchées puis pâturées en arrière saison. Leur flore, extrêmement riche et variée, renferme de nombreuses plantes qui ne supportent pas l'épandage régulier d'engrais chimiques ou animaux. Les graminées (avoine élevée, triseté dorée, flouve odorante, fétuque des prés, houlque laineuse, agrostis commun, vulpin des prés, etc.) dominent la flore prairiale.

Les légumineuses sont bien représentées par les trèfles blancs et des prés, la gesse des prés, la vesce cultivée, le sainfoin, le lotier... Ils sont accompagnés par le crépis bisannuel, le carvi (espèce montagnarde peu fréquente dans les Crêtes préardennaises), l'orchis bouffon (orchidée en forte raréfaction dans les Ardennes), le grand boucage, l'achillée millefeuille, la cardamine des prés, la berce, le plantain lancéolé, le salsifis des prés...



Enjeux :

Certaines des prairies de fauche concernées sont situées à proximité de hameaux. Aucune extension de l'urbanisation n'est à privilégier vers ces espaces.

- ¹ Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) est une zone de superficie variable, dont la valeur biologique élevée résulte de la présence d'espèces animales et végétales rares et/ou l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.
- les ZNIEFF de type 1 comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Ce sont des secteurs de grande valeur écologique.
 - les ZNIEFF de type 2, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques. Elles incluent généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

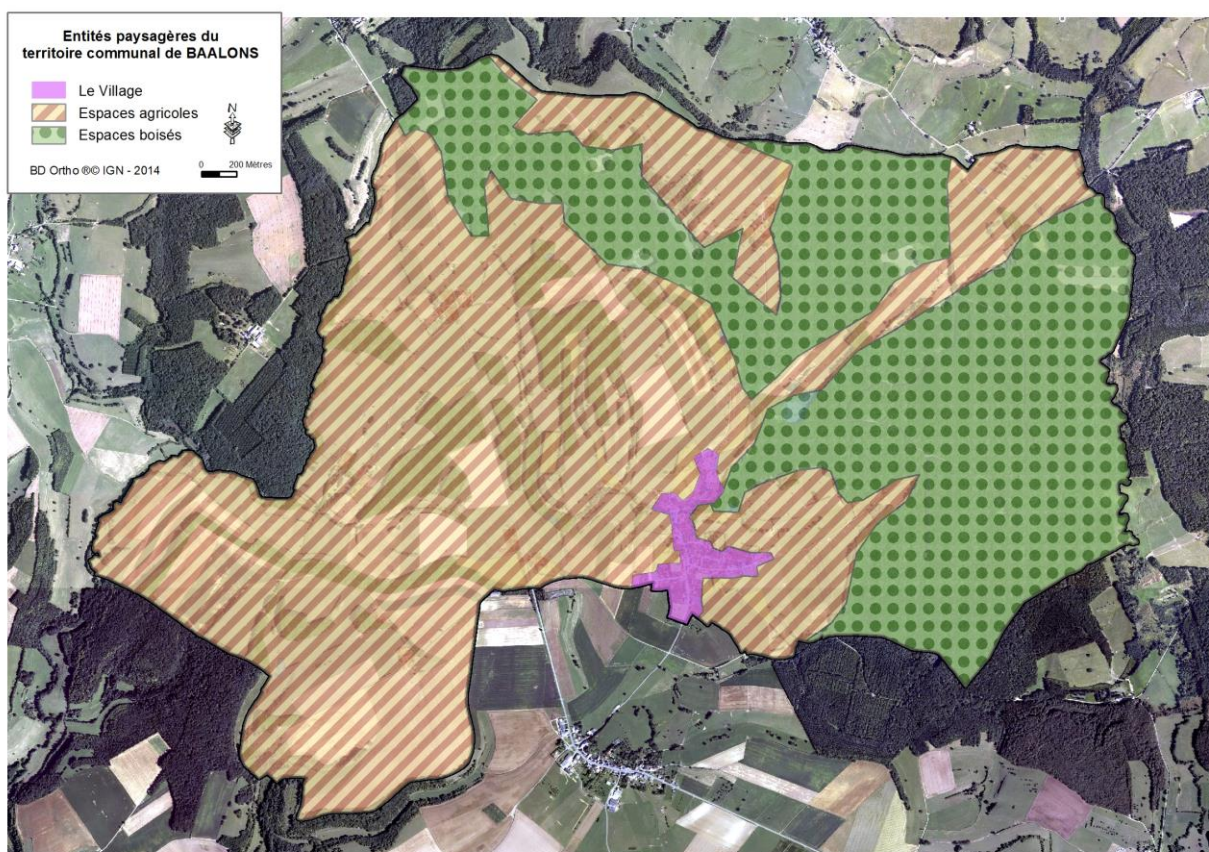
7. Paysage naturel et urbain

7.1 Unités paysagères

Le territoire de BAÂLONS est situé dans la région naturelle de la Crête de Poix, entre la vallée de la Vence et la vallée de l'Aisne, caractéristique d'un paysage vallonné où se mêlent pâtures, cultures et bois.

Les altitudes sont comprises entre 190 mètres en limite sud-est, dans le fond de vallon du ruisseau de Bairon, et 294 mètres en limite nord du territoire.

3 unités paysagères se distinguent : le village, les espaces agricoles de prairies et de cultures, et les espaces boisés.



- **Le village**

Le village est implanté au sud du territoire, en limite du territoire de Bouvellemont, entre 216 mètres et 240 mètres d'altitude, sur les versants du ruisseau de Baâlons.

Il s'étend du nord au sud et est composé de deux noyaux urbains séparés par le ruisseau de Baâlons, le village de Baâlons au sud et Froidmont au nord.

Le village de Baâlons est d'une forme compacte, avec un réseau de rues secondaires, alors que l'urbanisation sur Froidmont est plutôt linéaire le long d'une voie principale.



Vue du village de Baâlons



*Vue du hameau
de Beauvois*

- **Les espaces agricoles de prairies et de cultures**

Ces espaces s'étendent sur plus de la moitié ouest du territoire communal. Ce sont des pâtures, prairies et cultures au milieu desquelles sont disséminés des hameaux et écarts agricoles (Beauvois, Les Hauts Chemins, Les Puisselets, La Gare, Géromont). Ces espaces sont caractéristiques du paysage des Crêtes Pré-ardennaises.





- **Les espaces boisés**

Ces espaces une importante surface du territoire et sont essentiellement localisés à l'est et au nord pour les plus étendus comme les bois de Baâlons et celui de Beauvois. Ils se retrouvent également mêlés aux pâtures et cultures au centre du territoire.



Bois de Baâlons

7.2 Les entrées de village



➤ Entrée n°1 :

Il s'agit de l'entrée ouest de BAÂLONS depuis la D.28B, en venant de la D.991.



Le village n'est pas visible de loin, il se découvre à la sortie du virage au niveau de l'entreprise de maçonnerie. C'est le bâtiment et la maison de l'entreprise qui sont les plus apparents à gauche de la route et qui laissent entrevoir les premières maisons. De plus, celles-ci sont bordées d'une végétation développée en quantité et en hauteur qui les rendent peu visibles.

Recommandations : une extension de l'urbanisation en prolongement des dernières maisons est possible, notamment du même côté que l'entreprise.

🚩 **Entrée n°2 :**

Entrée sud de Baâlons depuis la D.28, en venant de Bouvellemont.



Le village s'offre plus à la vue, accompagné de la végétation des vergers situés à gauche de cette entrée. C'est le secteur de développement du village : les maisons récentes implantées le long de la voie avec encore peu de végétation développée aux abords les rendent bien visibles.

Recommandations : La poursuite de l'urbanisation déjà amorcée sur cette voie est envisageable. La végétation des vergers est à préserver au maximum afin d'accompagner les nouvelles habitations et garder des arbres dans un secteur plutôt occupé par les cultures.

▲ Entrée n°3 :

Entrée nord de BAÂLONS par la D.28, en venant de La Horgne ou de Villers-le-Tilleul.

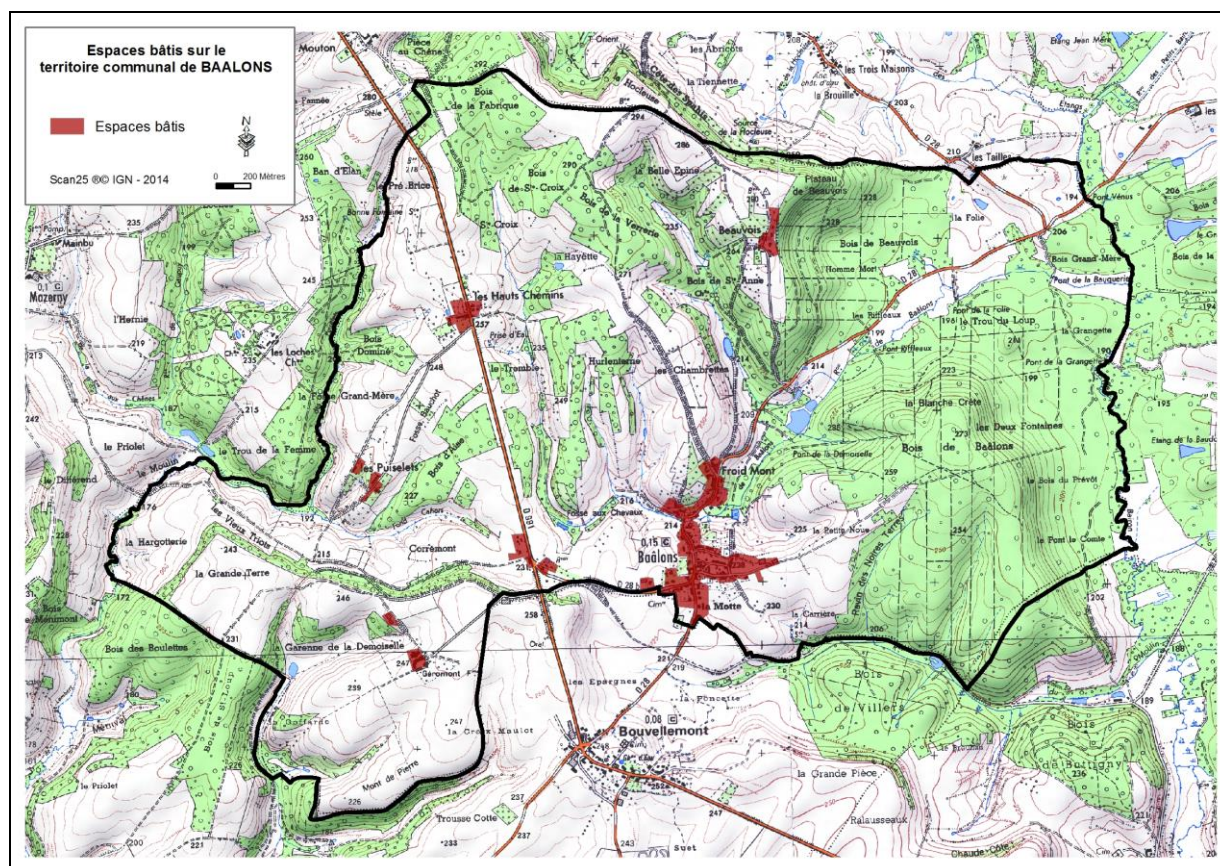


Quelques maisons apparaissent bien visibles sur le relief en pente, ainsi que des bâtiments d'activités, au milieu des arbres et arbustes variés. Le village est abordé par le nord et le « haut », dans une courbe qui ne laisse pas voir le reste du village plus éloigné.

Recommandations : Toute urbanisation sur le terrain en pente serait bien visible. L'extension de l'urbanisation de ce côté est à limiter et à accompagner de végétation.

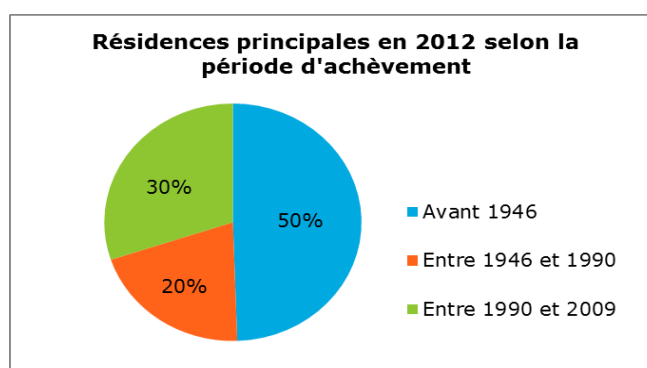
7.3 Implantation et caractéristiques urbaines

Le territoire de BAÂLONS est pourvu de plusieurs entités urbaines : outre le village, noyau urbain le plus dense, plusieurs hameaux et écarts bâtis sont présents.

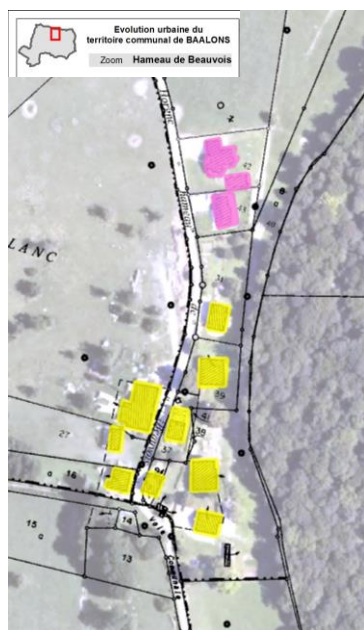
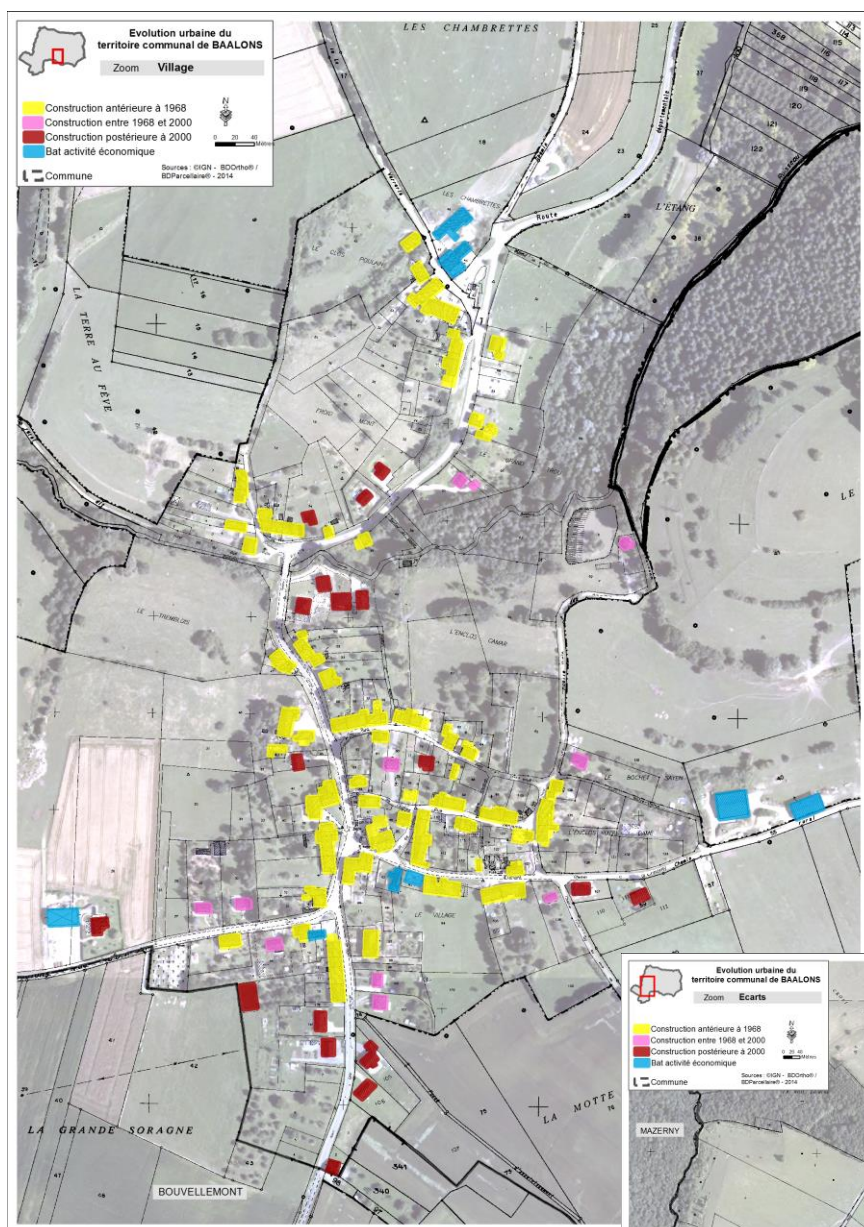


La moitié du parc de logements sont postérieurs à 1946, dont les deux tiers datent de plus de 1990.

Cette répartition confirme la dynamique de construction sur la commune depuis les 20 dernières années.



Les cartes suivantes montrent que la commune s'est développée en extension du village, mais aussi sur les hameaux et écarts. Les constructions se sont implantées en continuité de l'urbanisation existante, limitant les extensions linéaires importantes.



Maisons traditionnelles :

Elles sont essentiellement constituées de pierres jaunes et parfois accompagnées de bardages bois ou colombages. Les toitures sont traditionnellement à deux pentes et de teinte ardoise. Elles sont généralement accolées entre elles, avec façade sur la rue.





Maisons postérieures à 1968:

Constructions de type pavillonnaire, isolées sur leur terrain et en retrait de la rue. Les toitures respectent la caractéristique locale à deux pentes. Les façades sont crépies et de teintes plus claires que les maisons traditionnelles.



Maisons les plus récentes :

Elles sont postérieures à 2000, avec des formes et des matériaux hétérogènes, passant de styles traditionnels à modernes.



Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Le territoire de BAÂLONS possède également quelques éléments de patrimoine bâti intéressants et témoins de son histoire :

L'église St Rémi, le tympan de l'église inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments de France, des puits, lavoir, calvaire, et la chapelle Ste Anne.



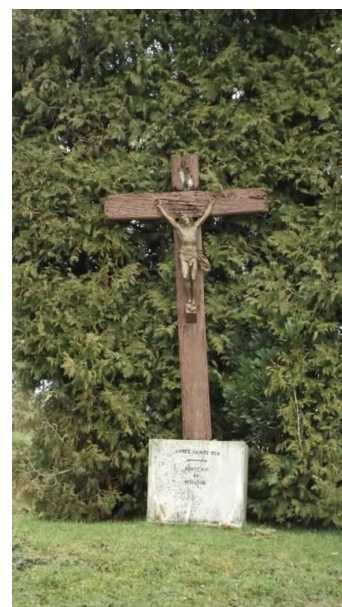
Eglise St Rémi et son tympan



Chapelle Ste Anne



*Dates sur
linteaux*



Calvaire

Enjeux :

Le paysage de la commune de BAÂLONS est majoritairement agricole, mais aussi marqué par des massifs boisés sur une large partie Est du territoire.

Le paysage urbain est composé du village et de plusieurs écarts répartis sur le territoire. L'urbanisation est à poursuivre dans le village, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, avec des extensions possibles mais à limiter. Elle n'est pas à privilégier dans les écarts, pour limiter les contraintes d'alimentation en eau, préserver les exploitations agricoles existantes et densifier le noyau urbain principal.

8. Les documents supra-communaux

8.1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La carte communale doit prendre en compte le SRCE, ce qui nécessite une déclinaison et une adaptation des orientations du SRCE à l'échelle locale.

Le SRCE est un document de planification identifiant la « trame verte et bleue » à l'échelle régionale. Il spatialise et hiérarchise les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, et définit un plan d'actions visant le maintien ou le rétablissement de ces continuités.

Le SRCE de Champagne-Ardenne a été adopté le 8 décembre 2015.

Les études réalisées ont montré que le territoire de BAÂLONS est concerné par :

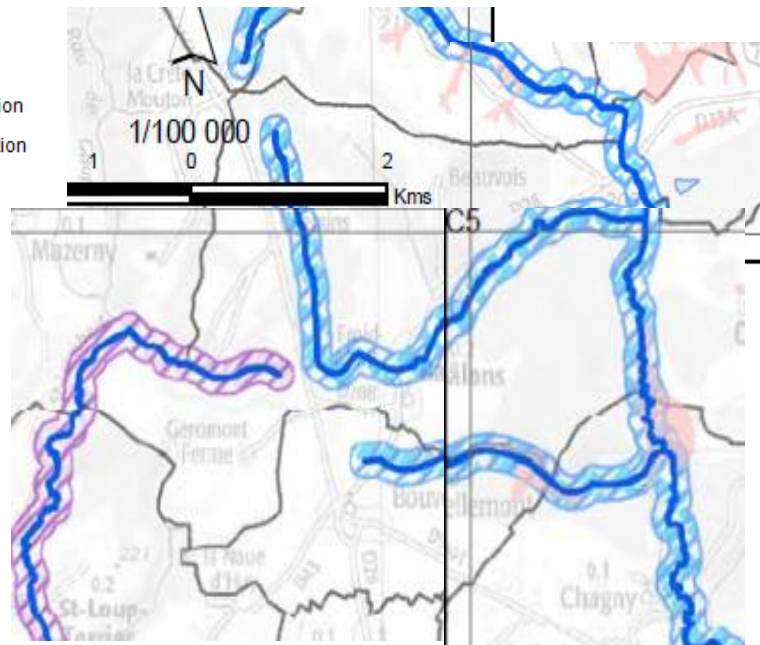
- Une trame aquatique à préserver
- Un corridor écologique des milieux humides à préserver
- Un corridor écologique des milieux humides à restaurer
- Un corridor écologique des milieux boisés à préserver
- Un réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver
- Un corridor écologique des milieux ouverts à restaurer

Trame des milieux humides

-  Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux humides avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux humides avec objectif de restauration

Trame des milieux aquatiques

-  Trame aquatique avec objectif de préservation
-  Trame aquatique avec objectif de restauration

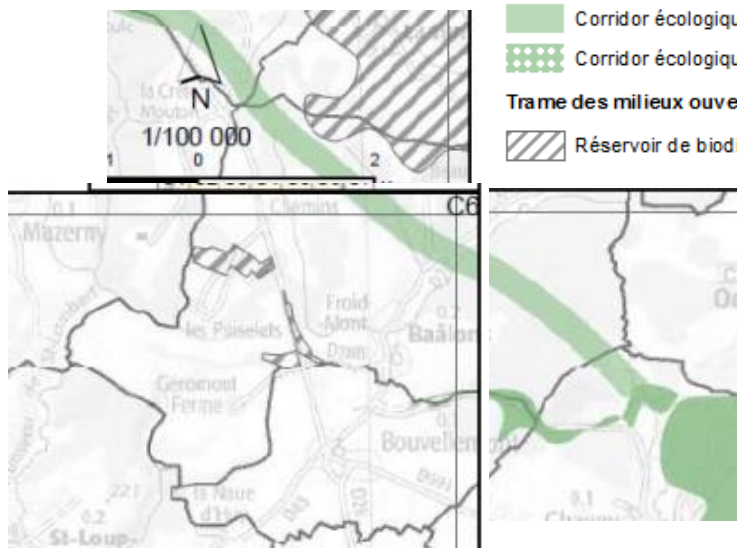


Trame des milieux boisés

-  Réservoir de biodiversité des milieux boisés avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de restauration

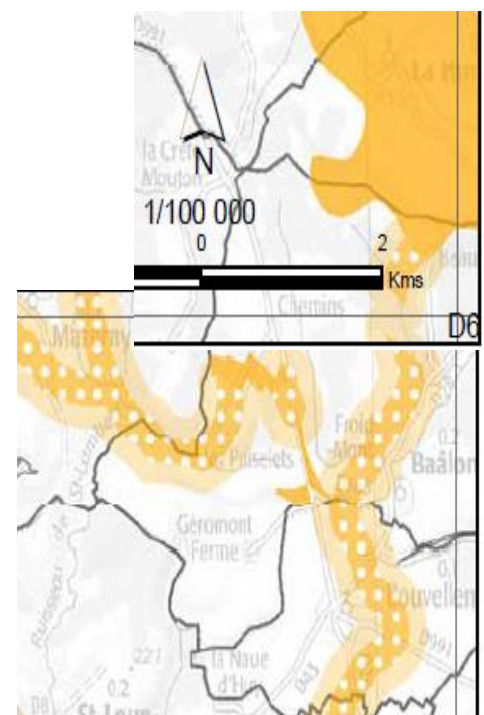
Trame des milieux ouverts

-  Réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation



Trame des milieux ouverts

-  Réservoir de biodiversité des milieux ouverts avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de préservation
-  Corridor écologique des milieux ouverts avec objectif de restauration



8.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le territoire de BAÂLONS est concerné par le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 27 novembre 2009, et élaboré au titre de la Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.

Le SDAGE a pour but de définir sur l'ensemble du bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Il présente les orientations fondamentales pour la politique de l'eau du bassin retenues pour la période 2010-2015 :

- Le SDAGE recommande aux documents d'urbanisme de prendre en compte l'exposition aux risques d'inondation dans l'urbanisation des territoires. Les dispositions mises en œuvre auront pour objectifs d'assurer la sécurité des personnes exposées au risque inondation et limiter la vulnérabilité des biens et activités d'une part, et de préserver les zones à vocation d'expansion des crues de toute urbanisation nouvelle et de tout remblaiement ou endiguement d'autre part.
- Le SDAGE préconise de mettre à profit l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme pour identifier des zones susceptibles de constituer des zones de stockage de crue, et même de reconquérir de nouvelles zones d'expansion des crues à chaque fois que cela est possible.
- Dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur les risques d'inondation, le SDAGE recommande aux documents d'urbanisme de prévoir des dispositions visant à limiter le débit des eaux pluviales rejetées directement ou indirectement dans les cours d'eau. Il incite en particulier à recourir aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, permettant de favoriser l'infiltration et/ou de maîtriser les débits de rejets.
- La mise en valeur et le maintien des zones humides, ainsi que la mise en place et/ou le maintien d'aménagements tels que couverture végétale, haies et fascines contribuent à limiter et ralentir les ruissellements.

Il convient de s'assurer avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, que les conditions sont réunies pour assurer, immédiatement ou dans un avenir maîtrisé, une bonne alimentation en eau potable ainsi qu'une bonne collecte et un bon traitement des eaux usés.

8.3 Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Le Conseil Régional de Champagne-Ardenne a approuvé son PCET le 20 janvier 2014.

Le PCET du Conseil Départemental des Ardennes est en cours d'élaboration.

Le PCET est un projet territorial de développement durable permettant de lutter contre le changement climatique.

Les PCET doivent être réactualisés tous les 5 ans.

8.4 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le territoire de BAÂLONS n'est pas couvert par un SCoT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale visant à mettre en cohérence les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de déplacements et de grands équipements.

Dans le cas où la commune de BAÂLONS sera couverte par un SCoT, la carte communale devra être compatible avec les orientations du futur SCoT dans un délai de 3 ans suivant son entrée en vigueur.

Enjeux :

La carte communale de BAÂLONS devra être compatible avec les documents précédents.

Cette compatibilité signifie que la carte ne doit pas empêcher leur mise en œuvre. Elle doit également en respecter l'esprit et ne pas en compromettre les principes.

Partie 2 :

Objectifs de développement et zonage associé

1. Définition des objectifs de la commune

1.1 Pourquoi une carte communale ?

La commune de BAÂLONS a décidé en juin 2015 d'élaborer une carte communale, pour se doter d'un véritable document d'urbanisme adapté à leur territoire rural.

La procédure d'élaboration est conduite par la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises depuis qu'elle a repris la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme le 28 mars 2017.

Une carte communale permettra à la commune de simplifier l'instruction des demandes de constructions et de prendre en main l'aménagement et l'orientation de son développement urbain.

Elle pourra répondre aux demandes de constructions en permettant l'implantation de jeunes du village et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

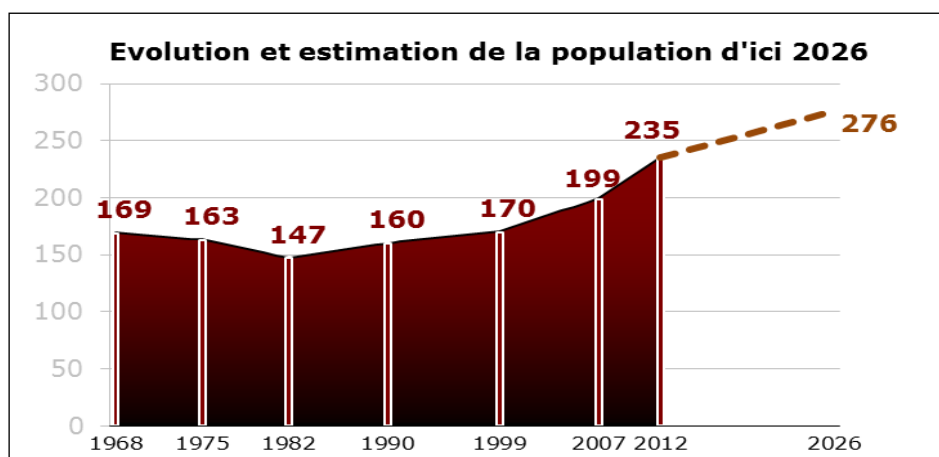
1.2 Objectifs de développement fixés par la commune

La commune souhaite une augmentation de la population sur un rythme moins soutenu que la récente tendance.

Accroissement de la population entre 2008 et 2012 : + de 39 habitants, soit + 19,9%, soit +9,75 habitant/an

Scénario retenu : la commune choisit de maintenir le rythme observé **ces 30 dernières années** (entre 1982 et 2012) avec +2,9 habitants par an).

- ⇒ +40 habitants d'ici 2026
- ⇒ besoin de 18 à 20 logements avec estimation de 2,3 habitants par ménage en 2026



La commune estime que 5 logements vacants peuvent être remis sur le marché => 13 à 15 nouveaux logements nécessitant une surface de 1,2 hectare.

Avec une rétention foncière de 50% retenue, les surfaces nécessaires à ces nouveaux logements atteignent 1,8 hectare.

1.3 Espaces consommés par l'urbanisation sur 15 ans

Entre 2000 et 2015, plus de 3 hectares (approximativement 3,4 ha) ont été consommés par l'urbanisation, hors surfaces prises pour les bâtiments d'activités économiques.

Ces espaces ont été consommés pour la construction d'environ 32 logements, à savoir un peu plus de 1000 m² par logement.

Ces chiffres viennent confirmer la dynamique de développement de l'urbanisation de la commune.

Cette consommation est répartie sur le territoire, essentiellement en densification et en extension du village, mais aussi sur les hameaux et écarts de Beauvois, des Hauts Chemins et de la Gare.

2. Délimitation de la zone constructible

2.1 Caractère des secteurs de la carte communale

La carte communale de BAÂLONS distingue un secteur où les constructions sont autorisées, **la zone C (zone constructible)** et un secteur où les constructions ne sont pas autorisées, **la zone N (zone non constructible)**.

La zone constructible (Zone C)

La zone constructible sur le village de BAÂLONS comprend les parties urbanisées de la commune, plusieurs dents creuses, et des extensions limitées permettant de relier les secteurs urbanisés proches et de les densifier.

Ainsi, les nouvelles constructions sont autorisées en zone C.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront instruites en respect du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme) et autres dispositions législatives et réglementaires applicables (Articles du Règlement National d'Urbanisme annexés à la fin du présent rapport).

La zone inconstructible (Zone N)

Elle correspond à tout le reste du territoire communal, dans laquelle l'implantation de nouvelles constructions d'habitation n'est pas souhaitable ou n'est pas possible.

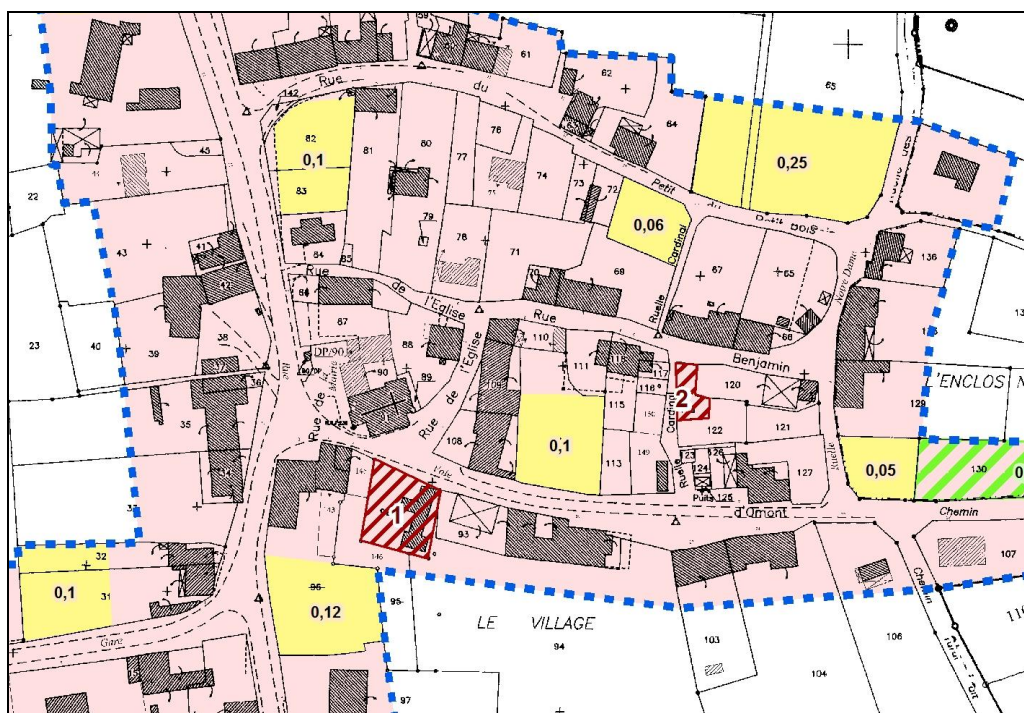
Pour des raisons de cohérence, des bâtiments agricoles, des bâtiments d'activité artisanale, des logements isolés liés ou non aux exploitations agricoles, ainsi que les hameaux et écarts de Beauvois, Les Hauts Chemins, Les Puisselets et la Gare se retrouvent dans la zone inconstructible, mais certains travaux restent possibles.

En effet, dans la zone inconstructible, sont toutefois autorisés :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsistent,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le droit de préemption

La municipalité de BAÂLONS a décidé d'instaurer 2 droits de préemption pour des projets d'aménagements publics :



- N°1 : parcelle cadastrée AB 92, rue d'Omout au centre du village.
Le projet consiste à aménager un parking à proximité de la salle communale, de la mairie et de l'église.
- N°2 : parcelle cadastrée AB 119, à l'angle de la ruelle Cardinal et de la ruelle Notre Dame, à l'arrière de la grange communale.
Le projet consiste à agrandir le terrain de jeux attenant à la grange communale,

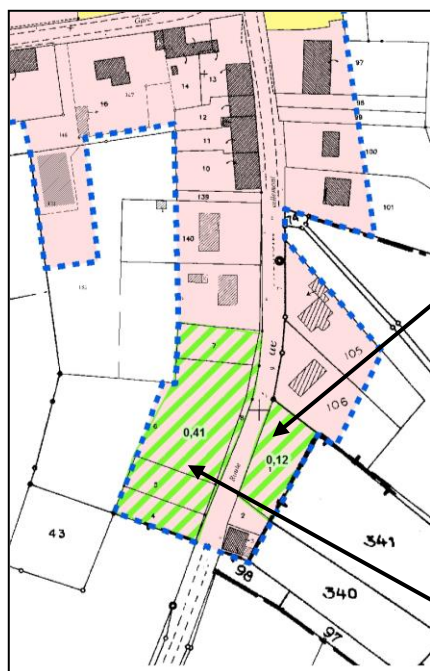
2.2 La justification du zonage

La délimitation du zonage a été définie de manière à traduire les objectifs de développement fixés par la commune.

Ainsi, la zone constructible a été délimitée en prenant en compte les éléments suivants :

- les dispositions du porter à connaissance de l'État (pièce annexée à la fin du présent dossier)
- l'état et la proximité des réseaux (eau, électricité, défense incendie)
- le relief et l'accessibilité des terrains
- la préservation des sites d'exploitation agricole et des espaces agricoles
- la préservation des espaces naturels, des zones humides et du paysage

Entrée Sud du village



Description :

Surface en extension = 5300 m²

Extension prévue de part et d'autre de la route.

La zone constructible s'étend jusqu'à la dernière maison qui correspond à la limite communale.

Justifications :

Proposer des terrains sur un secteur en développement urbain.

Permettre des constructions en vis-à-vis des maisons existantes.

Ces terrains sont desservis par les réseaux et la défense incendie est prévue d'être renforcée d'ici la fin de l'année 2016.

Une parcelle est exclue de la zone constructible car traversée en son milieu par le fossé d'assainissement.

Entrée Ouest du village



Description :

Surface en extension = 900 m²

Surface en densification = 2200 m²

La zone constructible prévoit une petite extension de l'urbanisation au-delà de la dernière maison.

Le bâtiment artisanal et la maison de gardiennage sont laissés en zone inconstructible.

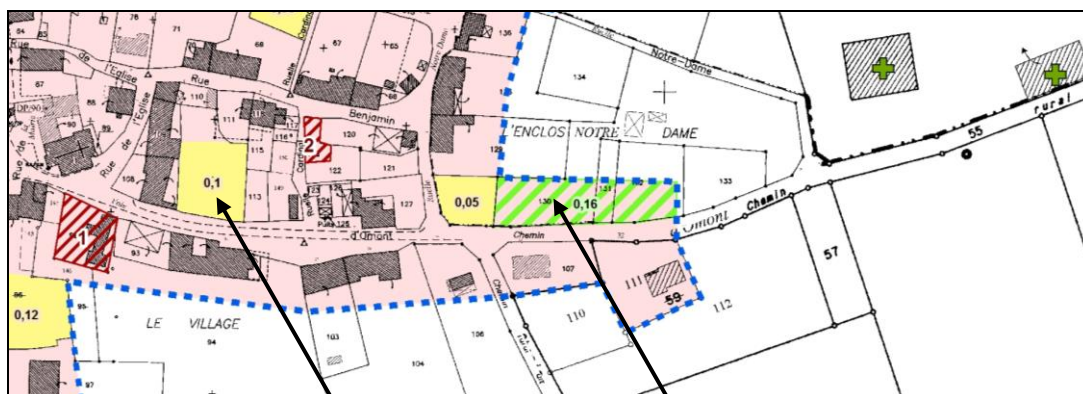
Justifications :

Limiter les extensions de l'urbanisation, préserver les surfaces agricoles et limiter le rapprochement de l'urbanisation vers les activités artisanales.

Ce terrain est desservi par les réseaux et la défense incendie est prévue d'être renforcée d'ici la fin de l'année 2016.

L'activité artisanale et la maison existante peuvent s'étendre. Ne pas autoriser d'autres maisons à proximité.

Centre du village, le long de la rue d'Omont



Description :

Surface en extension = 1600 m²

Surface en densification = 1800 m²

Droit de préemption = 2 projets

Les terrains situés entre les constructions existantes sont incluses dans le périmètre constructible et de l'autre côté de la rue en limite Est du village.

Justifications :

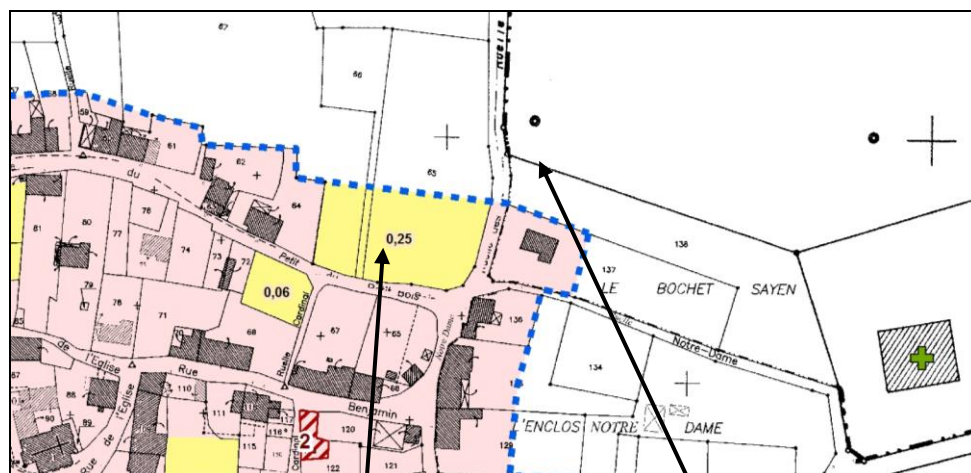
Permettre la densification à l'intérieur du tissu bâti et des constructions en vis-à-vis des maisons existantes.

Ces terrains sont desservis par les réseaux et la défense incendie est prévue d'être renforcée d'ici la fin de l'année 2016.

Le périmètre constructible intègre 2 parcelles visées par un droit de préemption pour permettre des aménagements publics communaux.

Ne pas s'étendre pour préserver les bâtiments d'exploitation d'élevage.

Centre du village, autour de la rue du Petit Bois



Description :

Surface en densification = 3000 m²

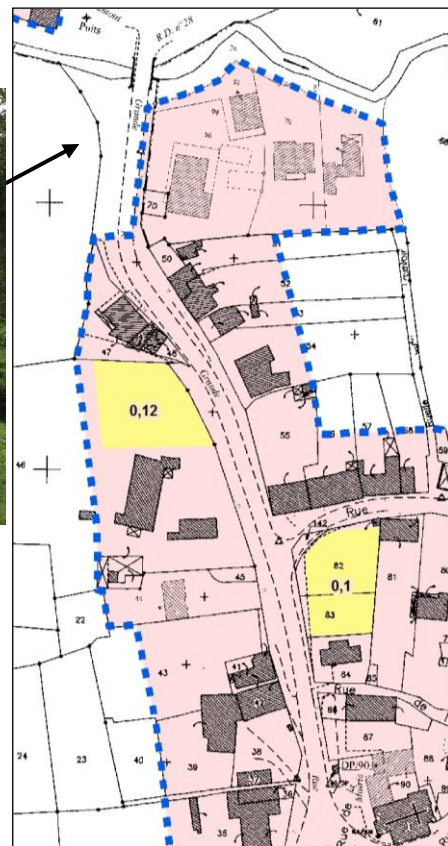
Le périmètre constructible intègre les habitations existantes, les terrains libres dans cette enveloppe et ne s'étend pas au-delà de la dernière maison.

Justifications :

Le périmètre constructible permet la densification entre les constructions existantes.

Il exclut les terrains se rapprochant du bâtiment d'élevage et qui ne sont pas desservis par les réseaux.

Centre du village, le long de la Grande Rue



Description :

Surface en densification = 2200 m²

Le périmètre constructible intègre les habitations existantes, les terrains libres dans cette enveloppe mais ne s'étend pas de l'autre côté de la rue à l'approche de la rivière.

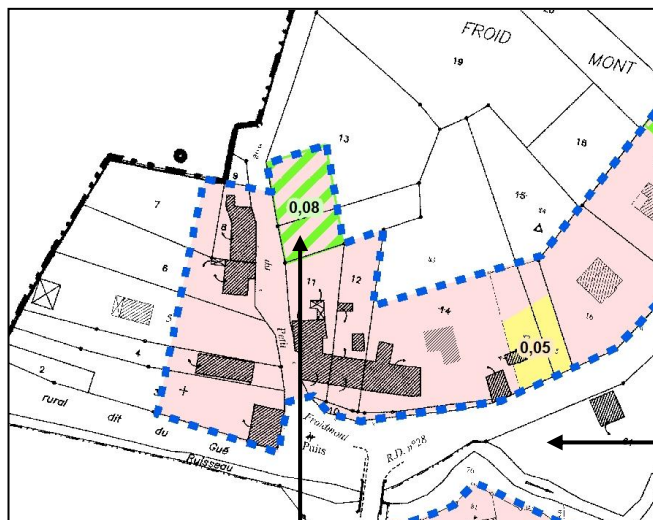
Justifications :

Le périmètre constructible permet la densification entre les constructions existantes.

Ces terrains sont desservis par les réseaux et la défense incendie.

Les terrains en face de la réserve incendie sont exclus pour préserver une zone humide.

Nord du village – Sud de Froidmont



Description :

Surface en densification = 500 m²

Surface en extension = 800 m²

Le périmètre constructible inclut les maisons existantes et s'étend de manière très limitée de l'autre côté de la rue.

Il exclut les terrains situés entre la rue et le ruisseau.

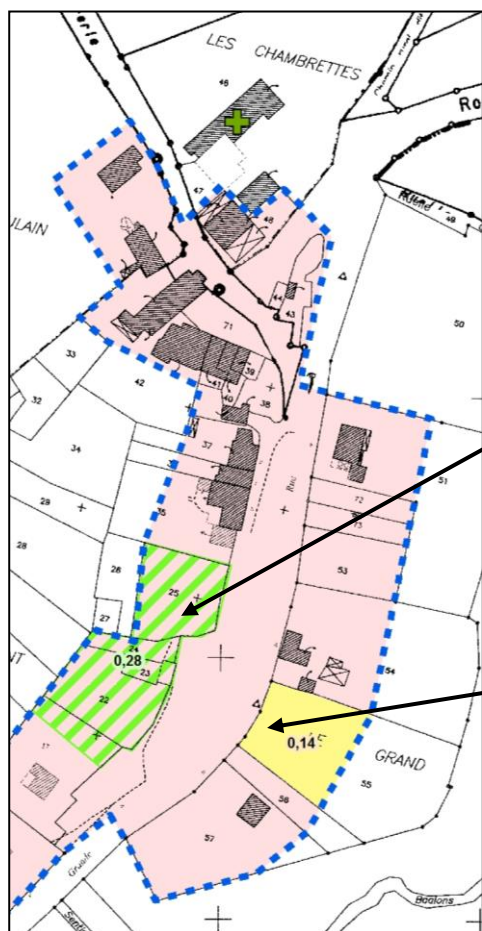
Justifications :

Le périmètre constructible permet la densification et des constructions en vis-à-vis des maisons existantes.

Ces terrains sont desservis par les réseaux et la défense incendie.

Le périmètre ne s'étend pas plus pour limiter les extensions et pour des raisons d'insuffisance du réseau d'eau (forte pente, manque de pression).

Nord du village – Nord de Froidmont



Description :

Surface en densification = 1400 m²

Surface en extension = 2800 m²

Le périmètre constructible intègre les habitations existantes, les terrains libres dans cette enveloppe et ne s'étend pas au-delà des dernières maisons.

Il intègre les bâtiments de l'entreprise artisanale mais exclut les bâtiments d'exploitation agricole.

Justifications :

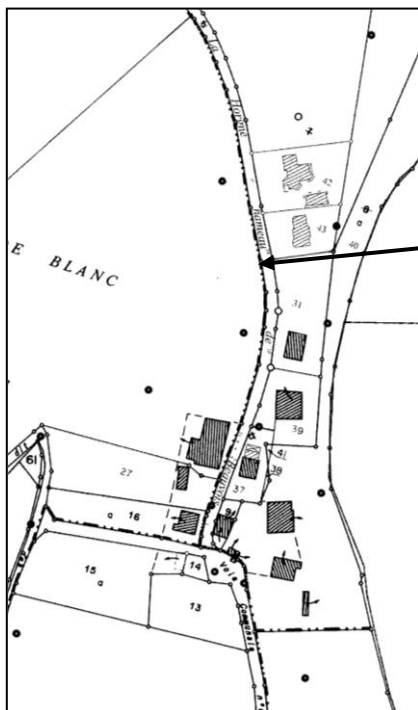
Le périmètre constructible permet la densification et des constructions en vis-à-vis des maisons existantes. Il permet d'uniformiser ce noyau urbain en reliant les maisons existantes.

Ces terrains sont desservis par les réseaux et la défense incendie.

Le périmètre ne s'étend pas plus pour limiter les extensions et pour des raisons d'insuffisance des réseaux au-delà des dernières maisons.

Les activités agricole et artisanale peuvent chacune continuer de fonctionner.

Hameau de Beauvois



Description :

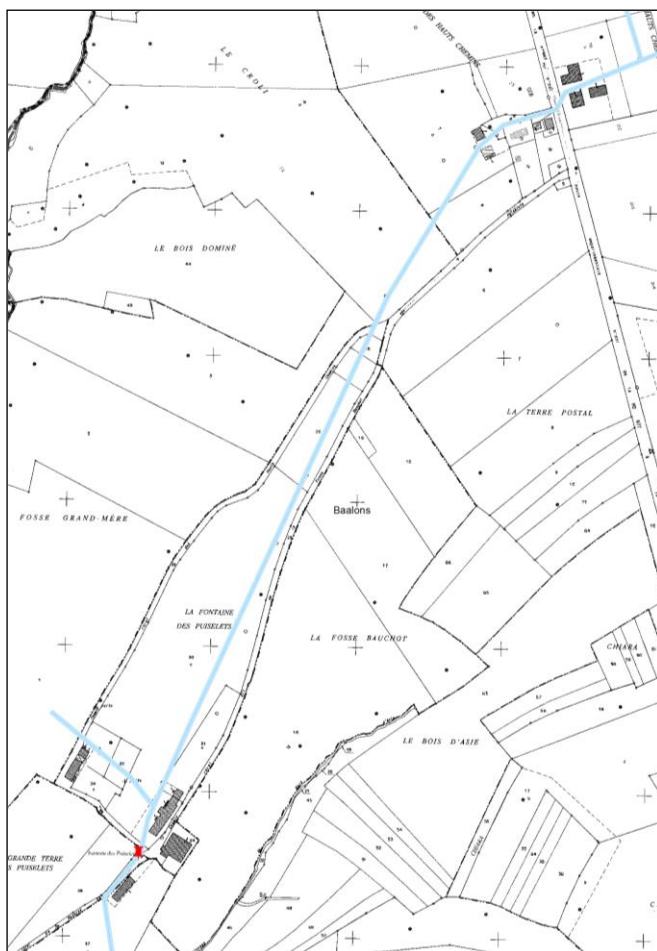
Aucun périmètre constructible n'a été défini sur le hameau de Beauvois.

Justifications :

Insuffisance des réseaux (dont manque de pression d'eau) et de la défense incendie.

Eviter de renforcer le mitage et privilégier l'urbanisation du village.

Les écarts : Les Hauts Chemins – Les Puisselets – La Gare – Géromont



Description :

Aucun périmètre constructible n'a été défini sur ces écarts.

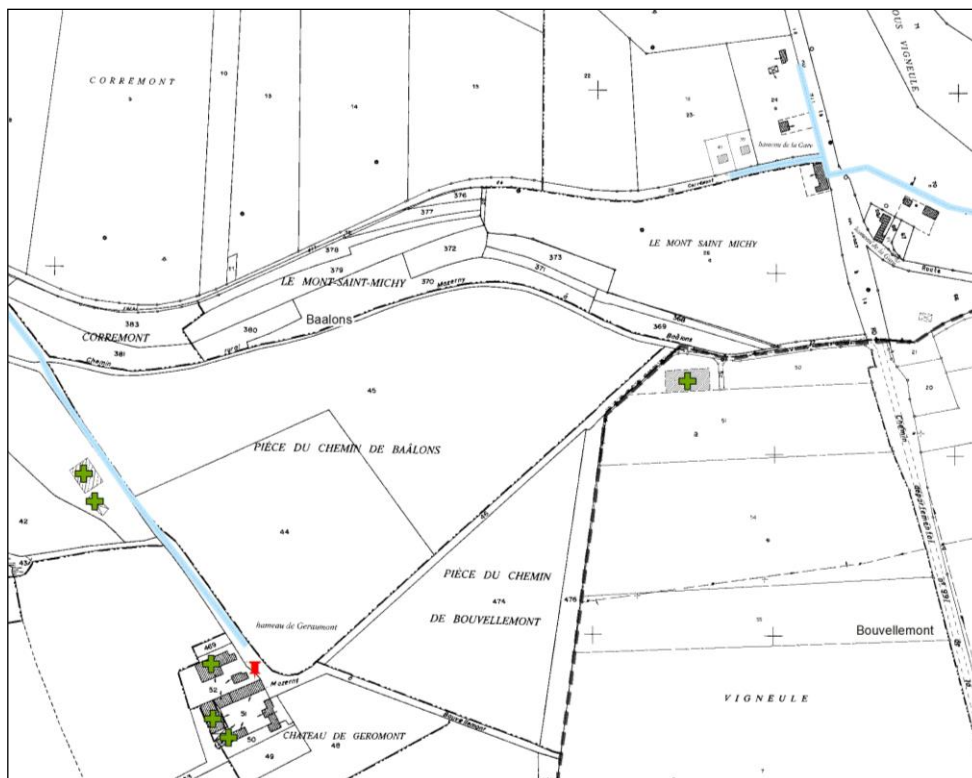
Justifications :

Préserver les activités agricoles existantes sur Géromont et Les Puisselets.

Eviter de renforcer le mitage et privilégier l'urbanisation du village.

Insuffisance de la défense incendie sur Les Hauts Chemins et La Gare.

Préservation des zones humides et naturelles au niveau de La Gare



3. Les surfaces retenues

SECTEURS	SUPERFICIES (en hectare)*
Secteur constructible (Zone C)	14,33
dont dents creuses :	1,09
dont extension :	1,14
Secteur inconstructible (Zone N)	1462,67
TOTAL territoire communal	1477

* Source IGN

Les espaces potentiellement constructibles représentent 2,23 ha :

- 1,09 ha dans les « dents creuses »,
- 1,14 ha en extension située en prolongement de l'urbanisation existante.

Le taux de rétention retenu sur la commune a été estimé à 50% :

- 0,55 ha dans les « dents creuses »
- 0,57 ha en extension.

Ainsi, 1,12 ha sont plus réellement destinés à être urbanisés.

Les surfaces totales constructibles sont de 14,33 ha.

Les zones en dents creuses représentent 1,09 ha, soit la possibilité d'accueillir environ 12 habitations en se basant sur des terrains d'environ 900m² par habitation et en fonction de la configuration des terrains.

Cependant, cette possibilité doit être nuancée du fait que ces surfaces déjà constructibles n'aient pas encore été utilisées (pas d'intention de vendre des propriétaires, taille inadaptée des terrains, autre utilisation actuelle ...)

Ainsi, pour permettre d'atteindre les objectifs d'accueil de la population fixés par la commune, soit entre 13 et 15 nouveaux logements dans les 10 ans, 1,14 ha a été délimité comme zone d'extension pour l'habitat dans la zone constructible.

Les 2,23 ha d'espaces potentiellement constructibles permettent de répondre aux objectifs de la commune d'accueil de population et de construction de nouveaux logements.

4. Incidences des choix sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation

Le projet de carte communale sur la commune de BAÂLONS aura des incidences limitées sur son environnement puisque les extensions sont limitées en nombre et en surfaces.

4.1 Incidences du zonage sur l'environnement

a) Aspects naturels

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés en large majorité puisque la zone constructible privilégie la densification des noyaux urbains les plus importants, avec des extensions très limitées et de manière à permettre l'urbanisation en vis-à-vis des maisons existantes.
- Les activités économiques, agricoles et artisanales, sont préservées puisque la zone constructible ne permet pas de nouvelles constructions se rapprochant des bâtiments d'activités, et les parcelles attenantes aux bâtiments ne sont pas classées en zone constructible afin de leur garantir toute possibilité de développement.
- Le projet de carte communale ne porte pas atteinte aux zones humides, ni aux ZNIEFF, en les excluant de la zone constructible.
- Le projet prend en compte la Trame Bleue et Verte (TVB) en évitant d'étendre la zone constructible en direction du corridor écologique des milieux ouverts qui longe la partie ouest du village et en excluant les autres réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la zone constructible.

b) Aspects urbains

- La délimitation de la zone constructible respecte les objectifs de développement de la commune. Les secteurs à urbaniser sont à la fois compris dans le tissu urbain pour privilégier la densification et en extension limitée et contigüe du bâti existant.
- Le projet ne nécessite pas de création de voirie ni d'extension des réseaux d'eau ou d'électricité.

- La sécurité incendie est prévue d'être renforcée dans le village en priorité et qui bénéficiera aux terrains en dents creuses ou en extension des rues d'Omont et de Bouvellemont.
- L'aspect paysager des différentes entités urbaines et des entrées de village sont majoritairement préservées du fait de l'exclusion de la plupart des écarts de la zone constructible, de la limitation des extensions et de la végétation existante dans ces secteurs.

4.2 Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

- La carte communale est soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) pour l'application des dispositions relatives à l'implantation, au volume ou à l'aspect des constructions.
- Il est recommandé de conserver ou remplacer les arbres des vergers concernés par la zone constructible de la rue de Bouvellemont, afin qu'ils participent à l'intégration des futures constructions dans le paysage de cette entrée de village.
- La carte communale respecte les principes d'urbanisation limitée et de préservation de l'environnement, notamment en limitant l'étalement urbain et la consommation des espaces, et par la préservation des continuités écologiques et des zones humides en les excluant de la zone constructible.

Annexes

Annexe 1 : Règlement National d'Urbanisme

Annexe 1 : Règlement National d'Urbanisme

Article R.111-1 du code de l'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

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'autres installations.

Article R.111-3 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

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.111-5 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle 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 de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-7 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L. 422-3](#) peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R.111-8 du code de l'urbanisme

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R.111-9 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R.111-10 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R.111-11 du code de l'urbanisme

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R.111-12 du code de l'urbanisme

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-13 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-14 du code de l'urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article [L. 111-1](#) du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article [L. 321-1](#) du même code.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R.111-16 du code de l'urbanisme

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il

existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-17 du code de l'urbanisme

A 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.

Article R.111-18 du code de l'urbanisme

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article [R. 111-17](#), le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R.111-19 du code de l'urbanisme

Des dérogations aux règles édictées aux articles [R. 111-15 à R. 111-18](#) peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1 à L. 422-3](#), après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R.111-20 du code de l'urbanisme

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article [L. 111-5](#) sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R.111-21 du code de l'urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article [R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

Performances environnementales et énergétiques

Article R.111-23 du code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R.111-24 du code de l'urbanisme

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article [L. 111-17](#), la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles [L. 153-47](#) et [R. 153-20](#).

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Réalisation d'aires de stationnement

Article R.111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

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.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme

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.

Article R.111-28 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R.111-29 du code de l'urbanisme

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R.111-30 du code de l'urbanisme

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Camping

Article R.111-32 du code de l'urbanisme

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R.111-33 du code de l'urbanisme

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1 à L. 422-3](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'[article L. 341-1 du code de l'environnement](#) ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'[article L. 341-2 du code de l'environnement](#) ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article [L. 313-1](#), dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'[article L. 621-30 du code du patrimoine](#) ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'[article L. 642-9 du code du patrimoine](#), établies sur le fondement des [articles 17 à 20](#) de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'[article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

Article R.111-34 du code de l'urbanisme

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à

l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R.111-35 du code de l'urbanisme

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article [R. 443-7](#).

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs

Article R.111-36 du code de l'urbanisme

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs

Article R.111-37 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R.111-38 du code de l'urbanisme

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R.111-39 du code de l'urbanisme

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-38](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R.111-40 du code de l'urbanisme

En dehors des emplacements prévus à l'article [R. 111-38](#), l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

Article R.111-41 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le [code de la route](#) interdit de faire circuler.

Article R.111-42 du code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R.111-43 du code de l'urbanisme

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-42](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R.111-44 du code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article [R. 111-42](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R.111-45 du code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#).

Article R.111-46 du code de l'urbanisme

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 5 : Caravanes

Article R.111-47 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le [code de la route](#) n'interdit pas de faire circuler.

Article R.111-48 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article [R. 111-33](#) ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L. 113-1 à L. 113-5](#), ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'[article L. 141-1 du code forestier](#).

Article R.111-49 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-34](#). L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R.111-50 du code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-48](#) et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#) ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R.111-51 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.