

Communauté de communes des Crêtes Préardennaises

Carte Communale de NEUVIZY



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.....	11
3.1 Un parc de logements en légère augmentation... ..	11
3.2 ... essentiellement en propriété	12
4. Activités économiques et services.....	14
4.1 Des activités agricoles réparties sur le territoire	14
4.2 Des activités artisanales, commerciales ou de services peu présentes	19
4.3 Une activité touristique tournée autour du pèlerinage de Notre Dame	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.....	21
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 et technologiques	28
6.5 Milieux naturels et biodiversité.....	30
7. Paysage naturel et urbain.....	32

7.1	Unités paysagères	32
7.2	Les entrées de village	35
7.3	Implantation et caractéristiques urbaines	38
8.	Les documents supra-communaux	46
8.1	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	46
8.2	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	46
8.3	Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)	46
8.4	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	47
Partie 2 :		48
Objectifs de développement et zonage associé		48
1.	Définition des objectifs de la commune	49
1.1	Pourquoi une carte communale ?.....	49
1.2	Objectifs de développement fixés par la commune	49
1.3	Espaces consommés par l'urbanisation sur 10 ans	50
2.	Délimitation de la zone constructible.....	50
2.1	Caractère des secteurs de la carte communale.....	50
2.2	La justification du zonage.....	51
3.	Les surfaces retenues	59
4.	Incidences des choix sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation.....	60
4.1	Incidences du zonage sur l'environnement	60
4.2	Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.....	61
Annexes		62
1. Introduction		63
2. Situation et caractéristiques générales des parcelles.....		63
3. Analyse pédologique		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 justifiés,
 - 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**.

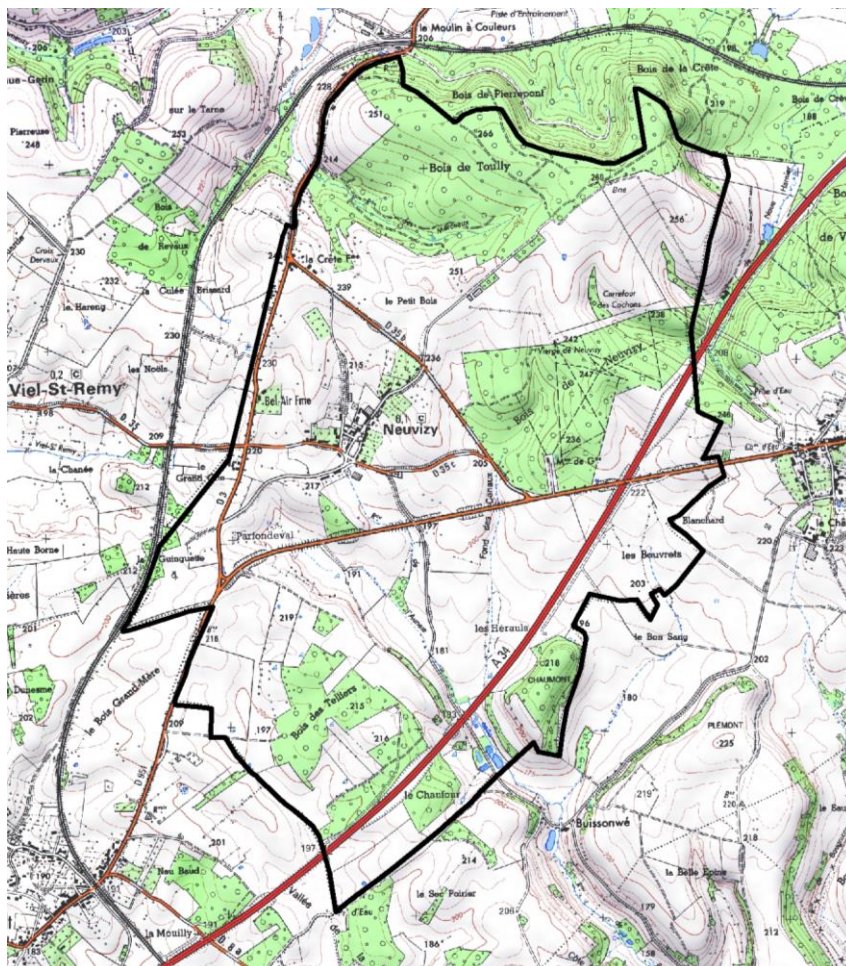
Partie 1 :

ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

1. Situation géographique

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

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



Le territoire communal, d'une superficie de 862 hectares (selon IGN), est limitrophe à 5 communes.

Le village se situe à proximité de l'A.34 et à 5 km de 2 échangeurs.

Le territoire de NEUVIZY se trouve dans la zone naturelle des Crêtes Pré-ardennaises. Les altitudes sont comprises entre 175 mètres au sud et 271 mètres au nord du territoire. Le village est implanté au centre-est du territoire, entre 205 et 236 mètres d'altitude.



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

La commune de NEUVIZY 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 NEUVIZY.

Enjeux :

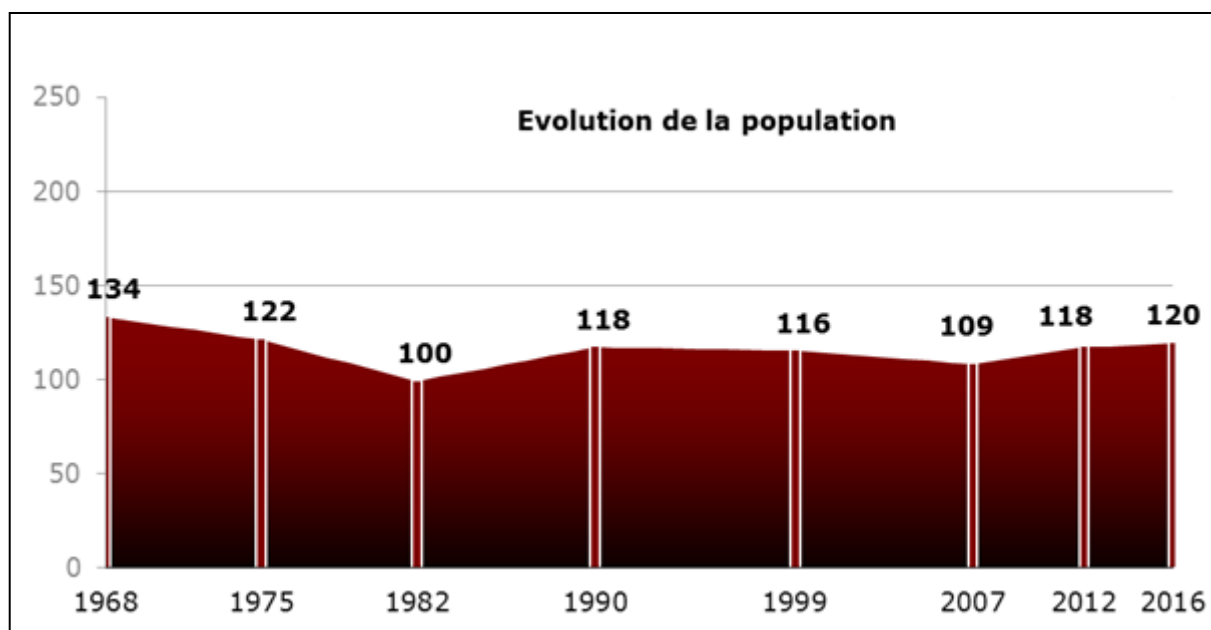
La carte communale ne devra pas aller à l'encontre des objectifs et principes des différentes structures intercommunales dont elle fait partie.

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 jusqu'en 1990 pour baisser à nouveau mais moins fortement. La reprise de la croissance démographique depuis 2007 permet à la commune se retrouver son niveau de population de 1990 avec 118 habitants en 2012 (+1,8 habitant/an entre 2007 et 2012) et atteint 120 habitants en 2016 (source communale).



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	+ 0,6	- 1,9	+ 1,2	0	- 0,1	+ 1,1
Solde migratoire	- 1,9	- 0,9	+ 0,9	- 0,2	- 0,7	+ 0,5
Évolution globale	- 1,3	- 2,8	+ 2,1	- 0,2	- 0,8	+ 1,6

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

Solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs.

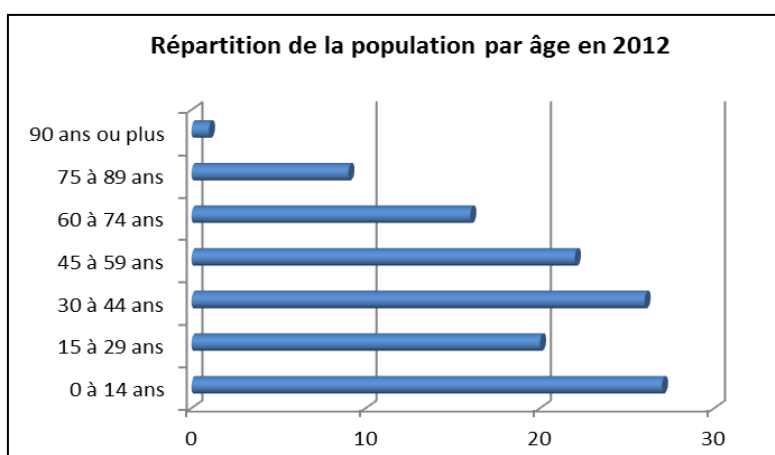
Jusqu'en 1982 et, entre 1990 et 2007, le solde migratoire négatif entraîne la baisse de la population. Entre 1982 et 1990 et depuis 2007, les deux soldes migratoire et naturel sont tous deux positifs permettant à la population de repartir à la hausse, avec un solde naturel plus fort que le solde migratoire.

➤ Structure par âge de la population en 2012

Si nous étudions la structure par âge de la population, en 2012, la classe d'âge la plus représentée est celle des jeunes enfants (0-14 ans) avec 22,3% de la population. Elle est suivie de près par la classe des adultes de 30 à 44 ans (21,5%). La part de ces deux tranches d'âge a d'ailleurs augmenté depuis 2007. Cette caractéristique est confirmée par le solde naturel et migratoire positifs : l'arrivée d'adultes avec enfants.

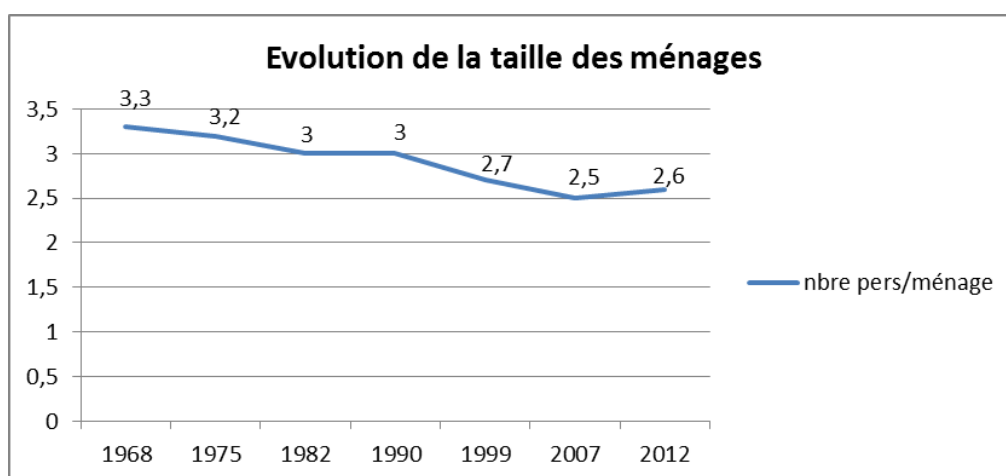
Cependant, les 60-74 ans représentant 13,2% de la population sont en augmentation, alors que les 15-29 ans ne représentent plus que 16,5% de la population après avoir diminué depuis 2007.

La tranche d'âge la moins représentée est celle des plus de 75 ans (8,3% de la population).



2.2 Une taille des ménages en diminution

La commune compte 46 ménages en 2012.



La commune de NEUVIZY connaît le phénomène de desserrement des ménages mais pas de manière continue. En effet, le nombre moyen d'occupants par ménage diminue depuis 1968 (diminution de 0,7 habitant/ménage), avec toutefois une stabilisation dans les années 80 et une légère hausse entre 2007 et 2012. En 2012, il est de 2,6 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	73,1	79,7
dont actifs occupés	64,1	75,4
dont chômeurs	9	4,3
Inactifs	26,9	20,3
dont retraités ou préretraités	9	2,9

La part des actifs ainsi que celle des actifs occupés a diminué entre 2007 et 2012. Le nombre d'actifs occupés est en baisse (de 52 en 2007 à 50 en 2012).

Ainsi, le taux de chômage a augmenté, passant de 4,3% des actifs en 2007 à 9% en 2012.

La population de NEUVIZY compte de plus en plus d'inactifs. En effet, leur part augmente entre 2007 et 2012, et notamment celle des retraités ou préretraités. Ce constat est cohérent avec l'augmentation de la part des 60-74 ans.

Types d'emplois des actifs occupés en 2012

	Nombre	Pourcentage	Hommes	Femmes
Ensemble	50	100%	29	21
Salariés	43	86,3%	25	18
Non-salariés	7	13,7%	4	3

Les actifs occupés sont à 86,3% des salariés et à 58% des hommes. Les non-salariés sont presque autant des hommes que des femmes.

Ensemble des actifs occupés	50	100%
Travaillent :		
dans la commune de résidence	4	7,8%
dans une autre commune	46	92,2%
située dans le département	44	88,2%
située dans un autre département de la région	0	0%
située dans une autre région	2	3,9%
située hors de France métropolitaine	0	0%

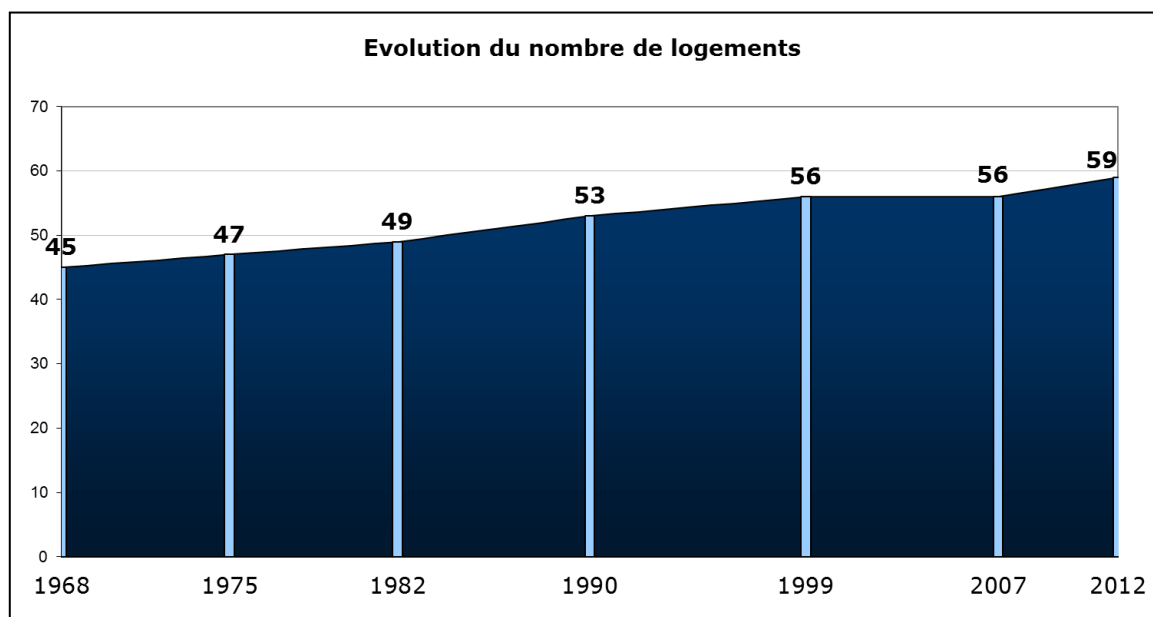
Les actifs occupés travaillent en très grande majorité (92,2%) dans une autre commune que celle de NEUVIZY. La quasi-totalité d'entre eux travaillent dans une autre commune du département et 2 travaillent dans une autre région.

La part des personnes travaillant dans la commune de NEUVIZY a diminué par rapport à 2007 (de 13,5% à 7,8%) et, il n'existe plus de personnes travaillant dans un autre département de la région (elles étaient 4 en 2007). Les actifs occupés de NEUVIZY vont de plus en plus travailler dans une autre commune du département (de 39 en 2007 à 44 en 2012).

3. Le parc de logements

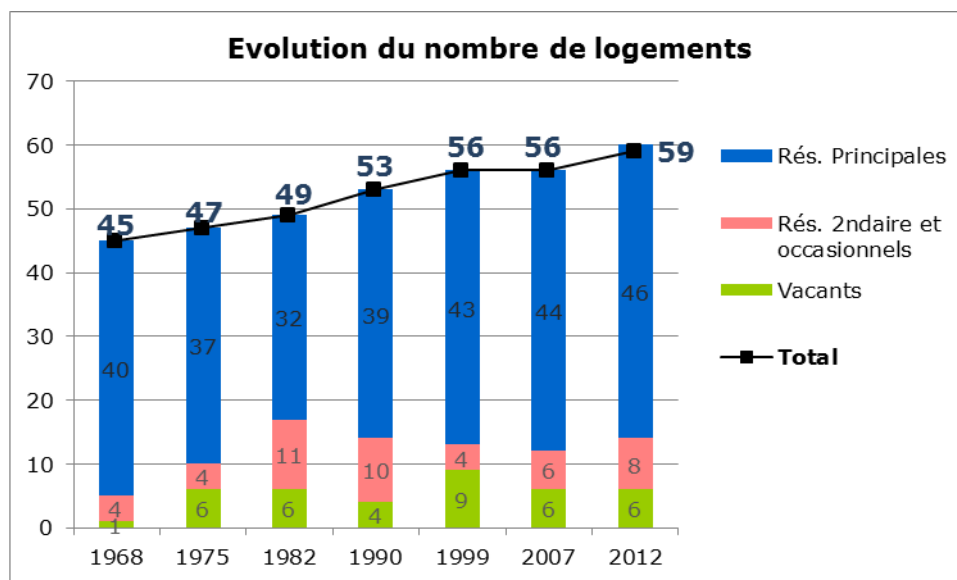
(Sources : données INSEE, 2012)

3.1 Un parc de logements en légère augmentation...



Depuis 1968, le parc de logements a augmenté de 14 logements (+0,3 logement/an). Entre 1968 et 1999, il connaît une hausse régulière. Après une stabilisation entre 1999 et 2007, il repart à la hausse avec un rythme un peu plus soutenu (+0,6 logement/an). Cette dernière période correspond à l'augmentation de la population et de la taille des ménages.

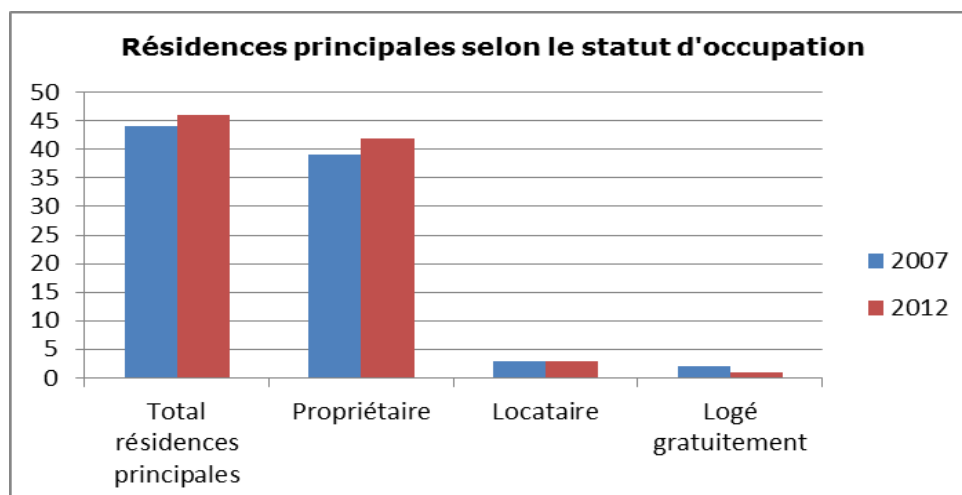
En 2012, le parc compte 59 logements.



En 2012, le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales (78%). Le nombre de logements vacants a diminué depuis 1999 et celui de résidences secondaires est en augmentation.

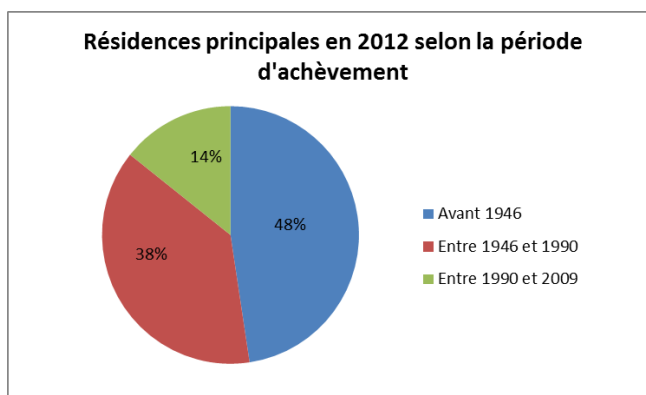
Entre 1968 et 1982, la diminution des résidences principales accompagne la baisse de la population. Pendant cette période, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires augmente fortement (effet du solde migratoire négatif).

3.2 ... essentiellement en propriété



Entre 2007 et 2012, la part des propriétaires sur la commune augmente, passant de 88,6% à 91,3%. Au contraire, la part des locataires et celle des logés gratuitement diminue.

Le parc de logements est pour plus de la moitié postérieur à 1946 (52%). Les logements construits après 1990 représentent 14% du parc.



Enjeux :

Le nombre de logements augmente légèrement et régulièrement. L'évolution de la population alterne les périodes de diminution et celles de hausse. L'évolution récente de la population est à la hausse, avec une légère augmentation de la taille des ménages. Cette tendance est à accompagner par une offre cohérente de nouveaux logements. Le nombre de logements vacants mérite d'être étudié pour estimer la part pouvant être remise sur le marché.

4. Activités économiques et services

4.1 Des activités agricoles réparties sur le territoire

(Sources : RGA 2010, enquêtes exploitants 2016)

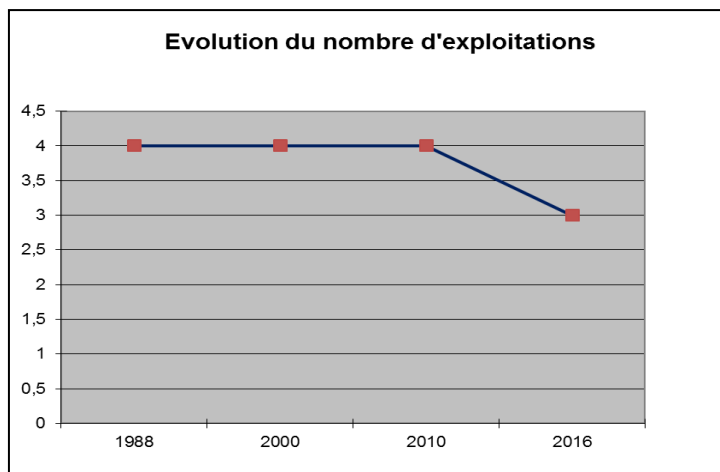
◀ Une activité en diminution mais encore présente

En 2016, 3 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de NEUVIZY.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations se maintient à 4. La commune compte une exploitation de moins en 2016. Ces 3 exploitations représentent 4 emplois dont 2 double-actifs.

Cependant, 3 exploitations extérieures utilisent un site d'exploitation sur le territoire

communal. Ainsi, 6 exploitations sont présentes sur la commune

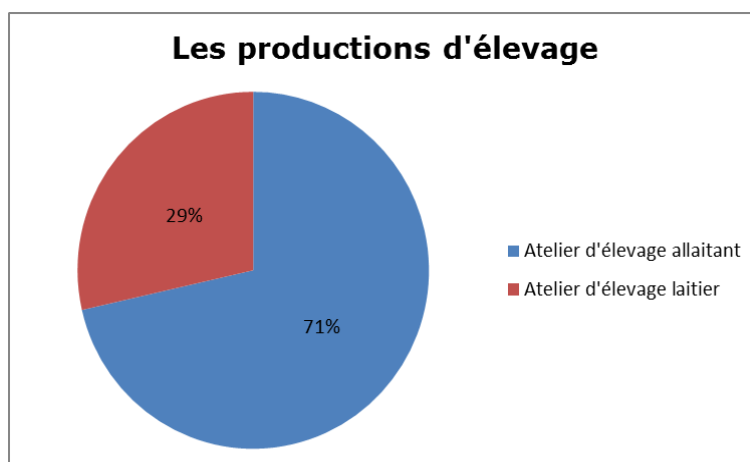


◀ Dominance de l'élevage

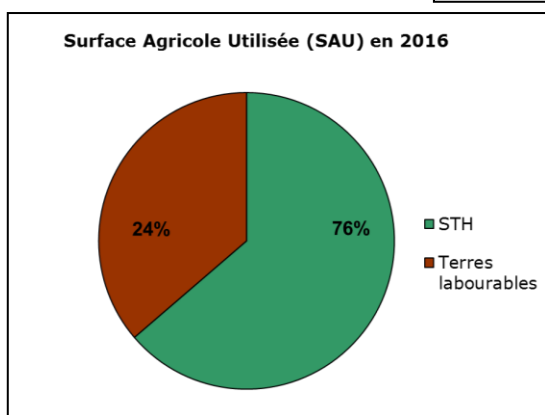
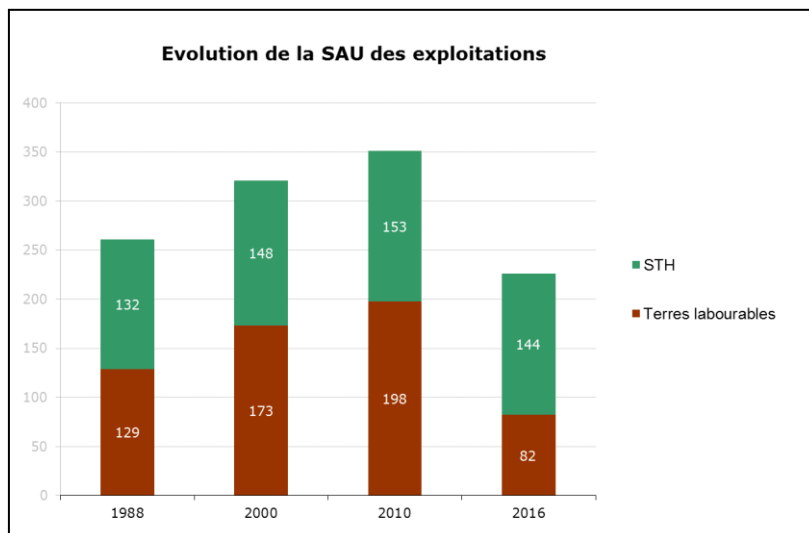
Les 3 exploitations de la commune sont des élevages :

- 2 exploitations ont un atelier d'élevage de vaches allaitantes,
- 1 exploitation a un atelier « vaches allaitantes » et un atelier « vaches laitières ».

Les 3 exploitations extérieures sont également des élevages (2 exploitations vaches allaitantes et une exploitation vaches laitières).



Après une hausse régulière de la SAU (surface agricole utilisée) des exploitations entre 1988 et 2010, aussi bien les surfaces en herbe que les terres labourables, la SAU diminue fortement et notamment la surface en terres labourables.



En 2016, la part de la surface en herbe dans la SAU des exploitations de NEUVIZY est en augmentation et supérieure à celle des terres labourables (76% de la SAU totale des exploitations).

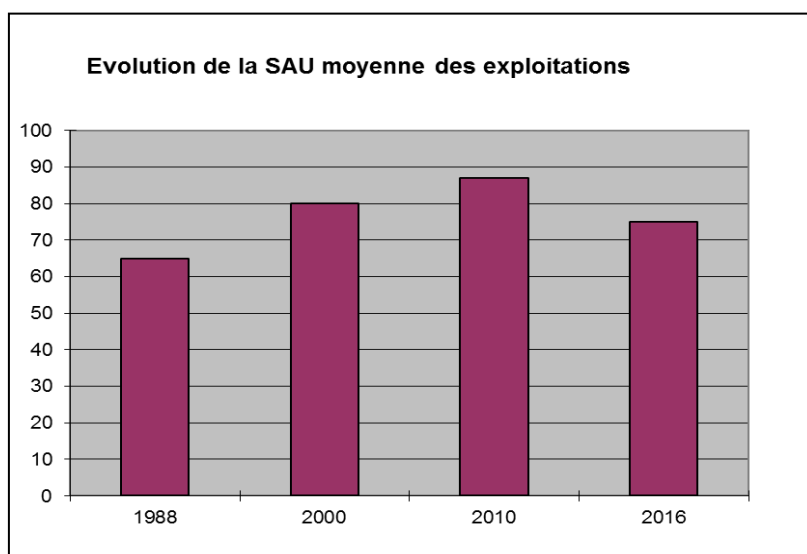
La production d'élevage basée sur des systèmes herbagers perdure.

◀ Diminution de la surface agricole et de la taille des exploitations

On observe une diminution de la surface totale des exploitations de NEUVIZY entre 2010 et 2016, accompagnée d'une diminution du nombre d'exploitations sur cette même période.

Ainsi, la surface moyenne par exploitation diminue également : elle passe de 87 ha en 2010 à 75 ha en 2016.

Elle est bien inférieure à la moyenne départementale (126,8 ha selon la CA08).



▲ Une situation hétérogène des sites par rapport à l'urbanisation

Les 6 exploitations sont réparties sur 7 sites agricoles et sur le territoire :

- 1 site est inséré dans l'urbanisation,
- 2 sites sont implantés en limite du village,
- 3 sites se situent sur des écarts éloignés de l'urbanisation.

6 sites sont soumis à des distances règlementaires, dont 1 soumis aux ICPE avec une distance de 100 mètres et les 5 autres soumis au RSD avec une distance de 50 mètres vis-à-vis des logements de tiers.

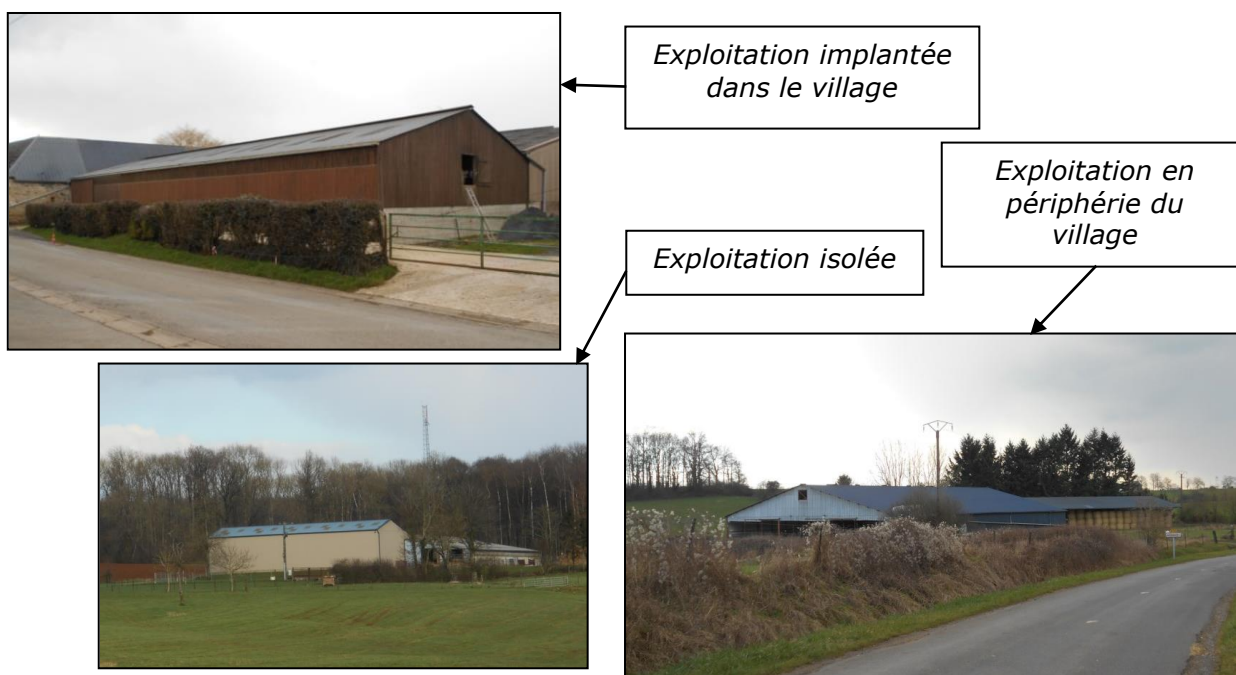
2 exploitations possèdent 1 site :

- L'exploitation soumise aux ICPE, insérée dans l'urbanisation,
- Une exploitation située sur un écart et éloignée de l'urbanisation.

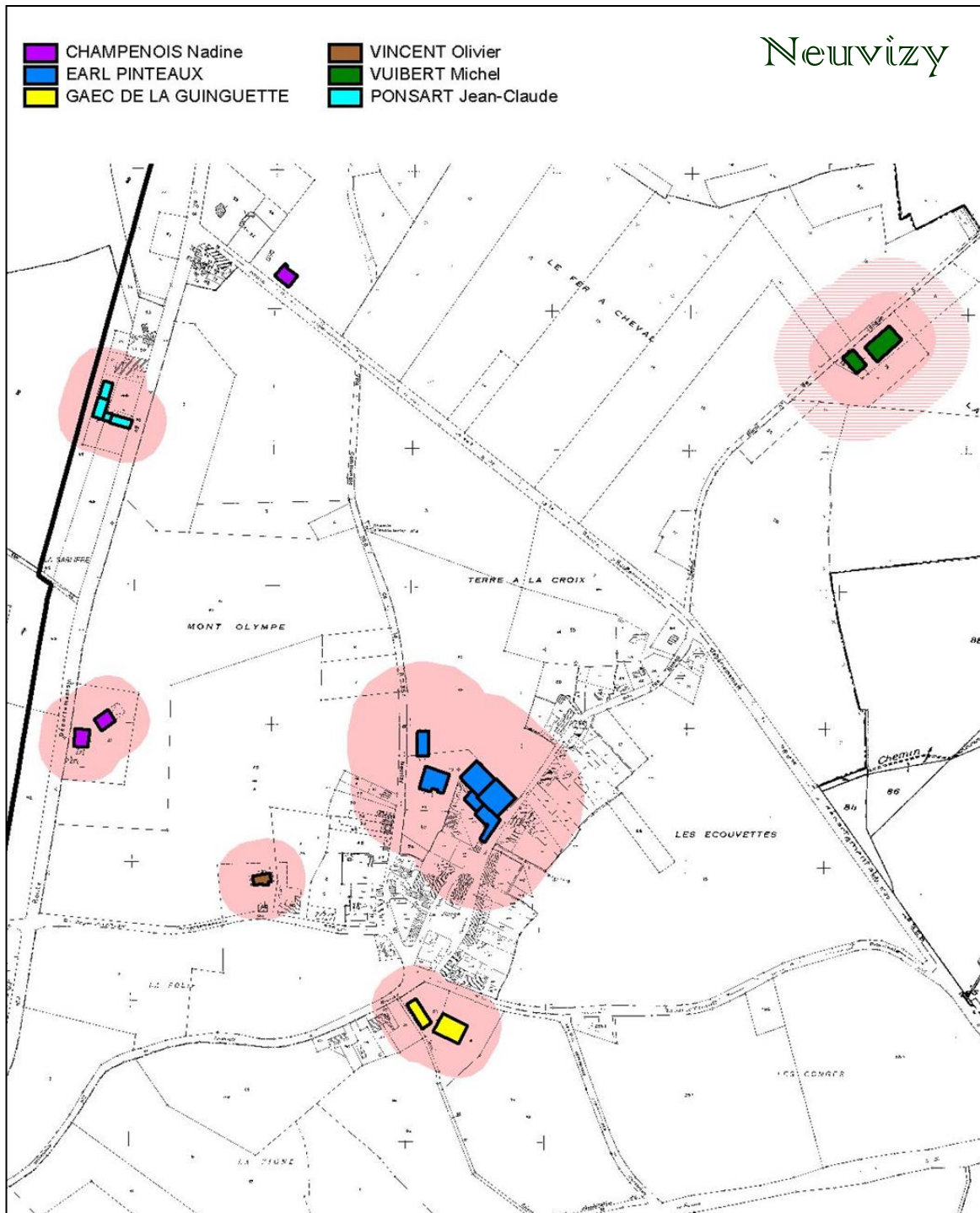
4 exploitations sont quant à elles composées d'au moins 2 sites :

- Une exploitation isolée dont un site est soumis aux distances de 50 mètres et un bâtiment sur un 2^e site non soumis aux distances.
- Les 3 exploitations extérieures utilisent chacune un site secondaire sur le territoire de Neuvizy. Pour l'une d'elles, le site isolé au nord-est constitue le site le développement qui pourrait évoluer

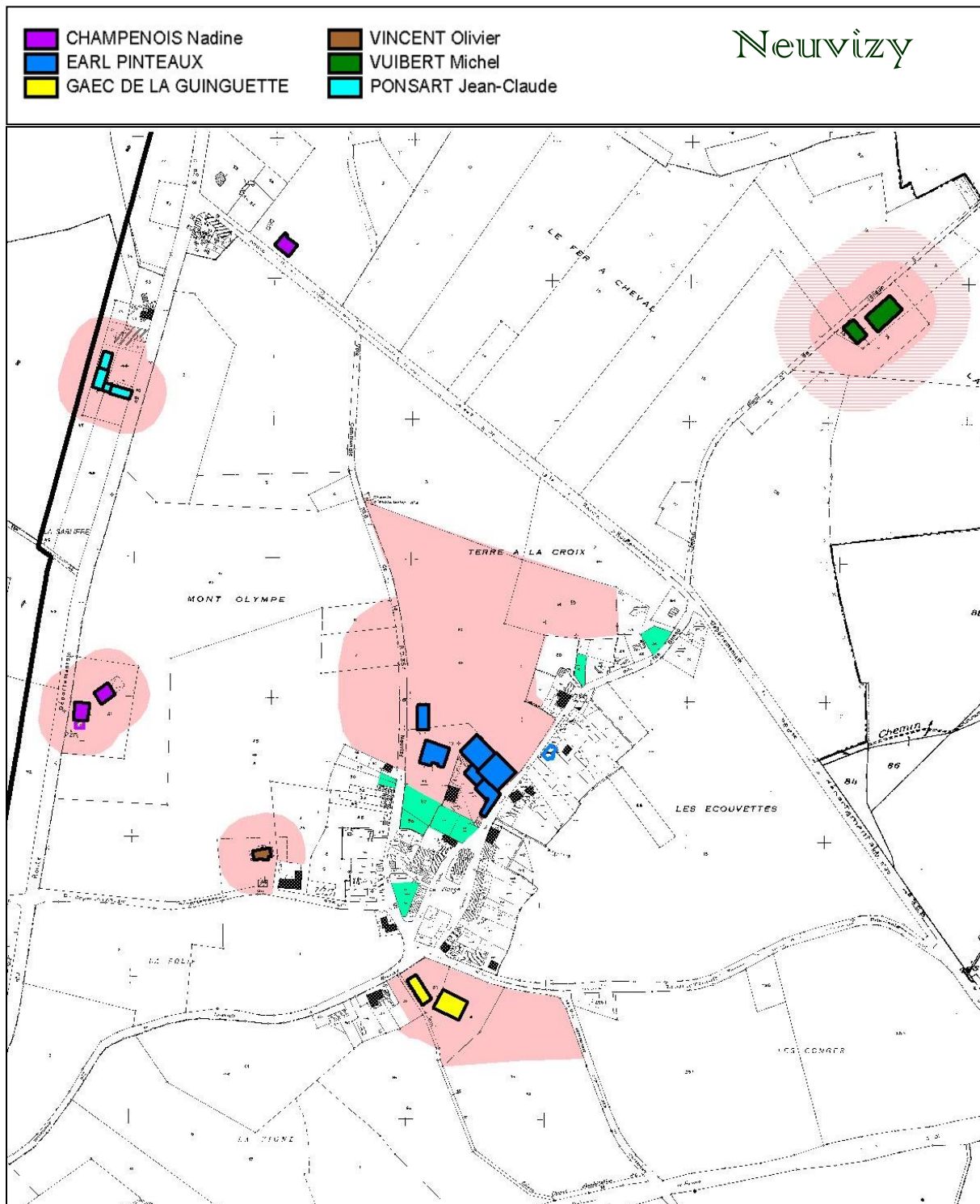
Toutes les exploitations possèdent des possibilités de développement même si elles sont plus limitées pour certaines. Ces sites de développement sont à préserver du rapprochement de l'urbanisation pour conserver ces possibilités actuelles.



Localisation des sites d'exploitation agricoles



Enjeux agricoles pour l'urbanisation



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 activités artisanales, commerciales ou de services peu présentes

(Sources : données communales 2016)

Une activité artisanale de maçonnerie est présente sur la commune, implantée dans le village.

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

4.3 Une activité touristique tournée autour du pèlerinage de Notre Dame

La commune est pourvue de deux associations qui participent au dynamisme et à l'attrait du village :

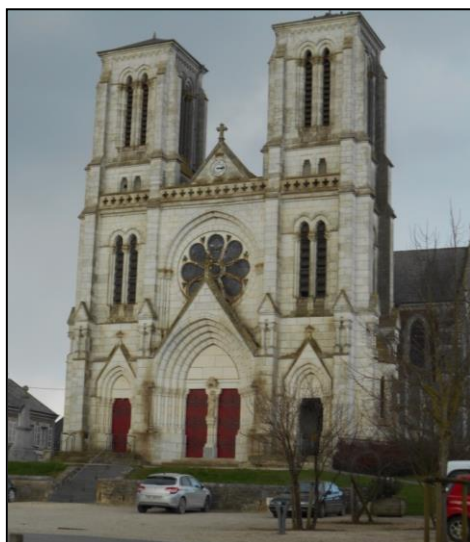
- « Fête et Loisirs » : animation du village
- « Pèlerinage de Notre Dame de Neuvizy »

L'attractivité et la fréquentation de la commune sont essentiellement liées à l'apparition de Notre Dame de Neuvizy. Elle accueille chaque année entre 4 000 et 6 000 pèlerins qui fréquentent :

- le chemin marial aménagé dans le bois de Neuvizy pour accéder au monument de l'apparition de la vierge,



- l'église Notre Dame où est entreposée la statuette de la vierge,



- le magasin de vente d'objets sur le thème de Marie,
- et l'abri des pèlerins qui accueille de nombreuses manifestations et rencontres diocésaines.



L'activité la plus intense se situe entre mai et août, dates de l'apparition de la vierge et la fête qui lui est consacrée le 15 août.

4.4 Services publics

▲ Scolarité

Les enfants de NEUVIZY sont scolarisés à l'école du SIVU de Viel-St-Rémy, Neuvizy et Villers-le-Tourneur, et au collège de Signy-l'Abbaye. Un ramassage scolaire est assuré par la RDTA.

▲ Déchets

La compétence et la collecte des déchets est assurée par le SICOMAR (Syndicat Intercommunal de Collecte des Ordures Ménagères de l'Arrondissement de Rethel) dont le siège est situé à Château-Porcien.

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.

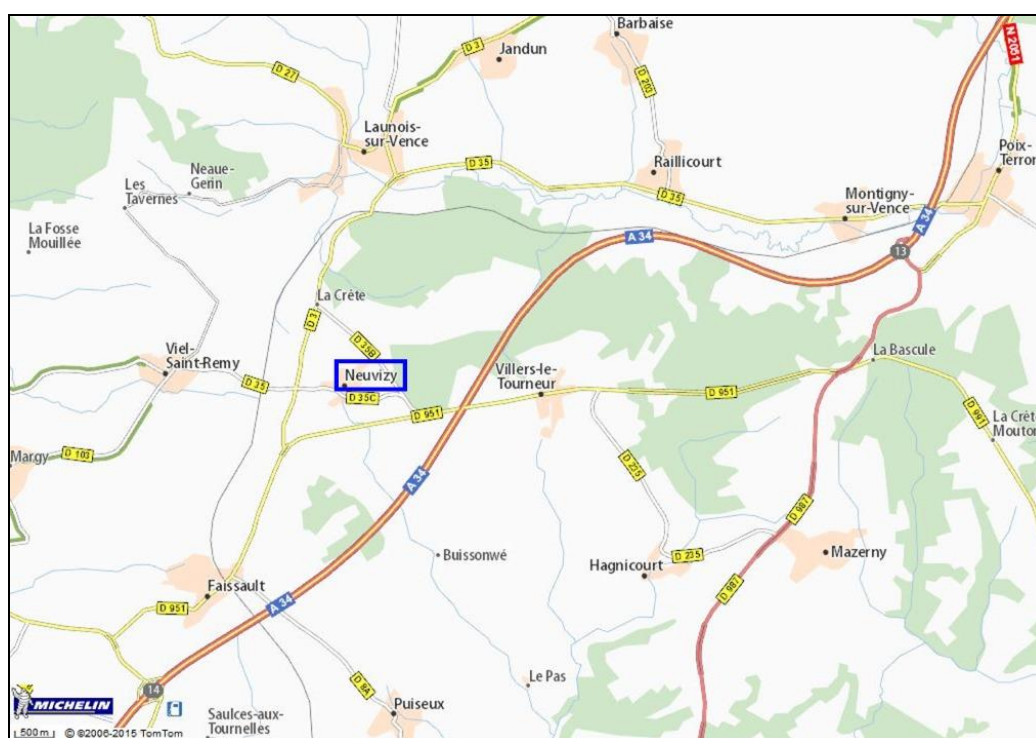
5. Équipements communaux, dessertes et réseaux

5.1 Équipements communaux

La commune est équipée de la mairie, d'un terrain de jeux et d'un abri-bus.



5.2 Accès et voies de desserte



Le village se situe en retrait et à l'intérieur des 3 voies qui forment un triangle et relient Rethel, Charleville-Mézières et Poix-Terron (la D.951, la D.3 et la D.35B).

Plusieurs voies partent du village pour accéder à ces 3 axes principaux. Il est situé à 5 km de 2 échangeurs avec l'autoroute A.34 qui est accessible par la D.951 (Poix-Terron et Faissault).

5.3 Eau potable

(Source : données communales 2016)

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Vence. Le captage est situé sur le territoire de Jandun et la commune de NEUVIZY est alimentée par le château d'eau implanté au nord du territoire.

L'eau desservie est de bonne qualité et en quantité suffisante pour les besoins actuels et futurs.

(Cf. Carte page suivante).

5.4 Sécurité incendie

(Source : SDIS)

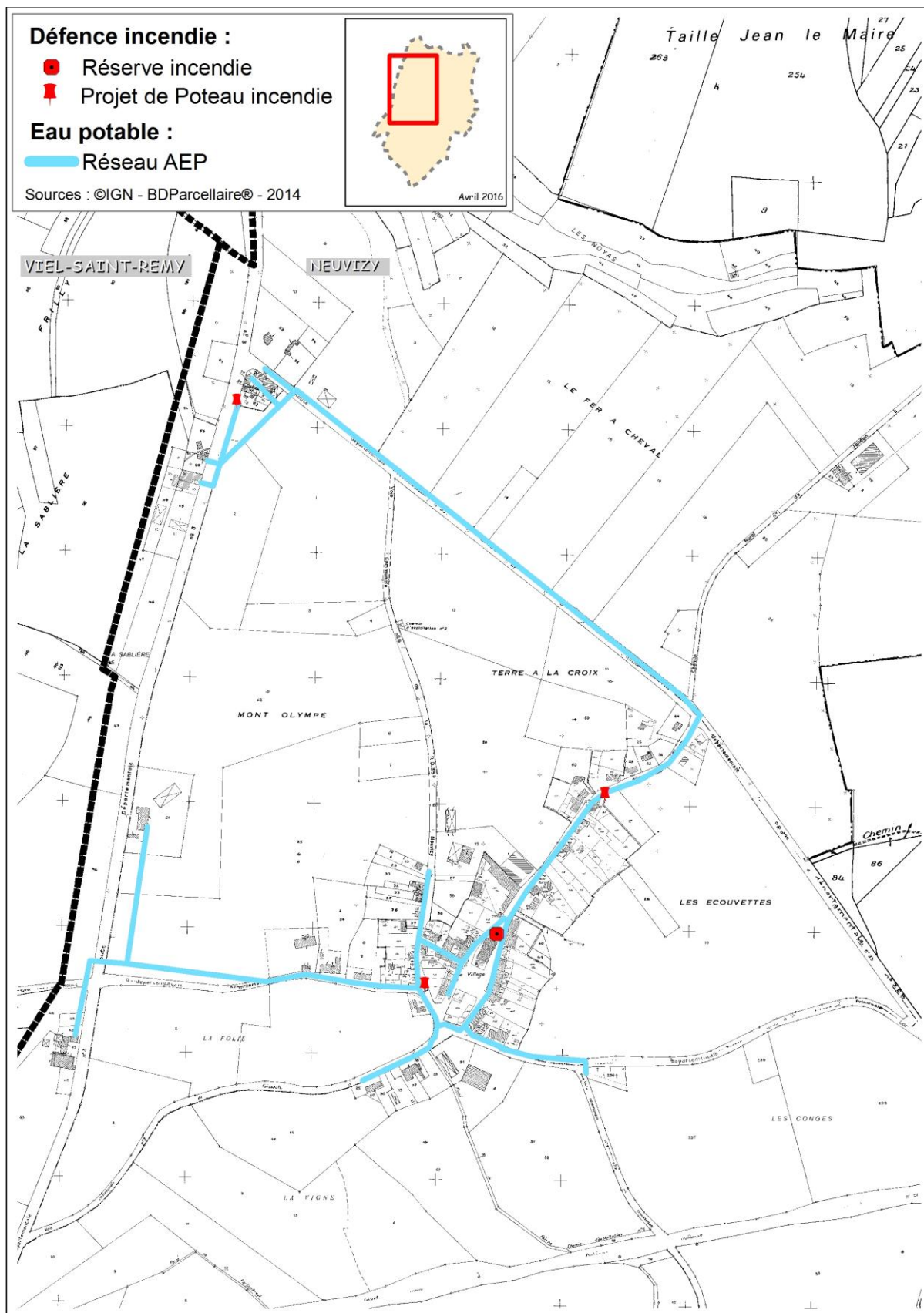
En application de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Maire doit prendre toutes dispositions utiles pour assurer le fonctionnement normal du service de défense contre l'incendie dans sa commune. Ces installations existantes sur la commune (poteaux, points d'eau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



Réserve incendie



La commune de NEUVIZY est équipée de 3 poteaux d'incendie, 2 dans le village et 1 sur le hameau de la Crête, et d'une réserve située au cœur du village. Ces équipements assurent une défense suffisante en terme de débit et de couverture.

Cependant, la défense incendie est insuffisante sur les 2 écarts à l'ouest du territoire ainsi que sur le site agricole au nord-est du village. Pour son amélioration, la commune est en cours de réflexion sur le type d'équipement à installer.

5.5 Assainissement

(Source : données communales 2016)

L'étude du zonage d'assainissement a été réalisée sous la compétence de la communauté de communes en 2005.

La commune a opté pour un assainissement individuel.

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

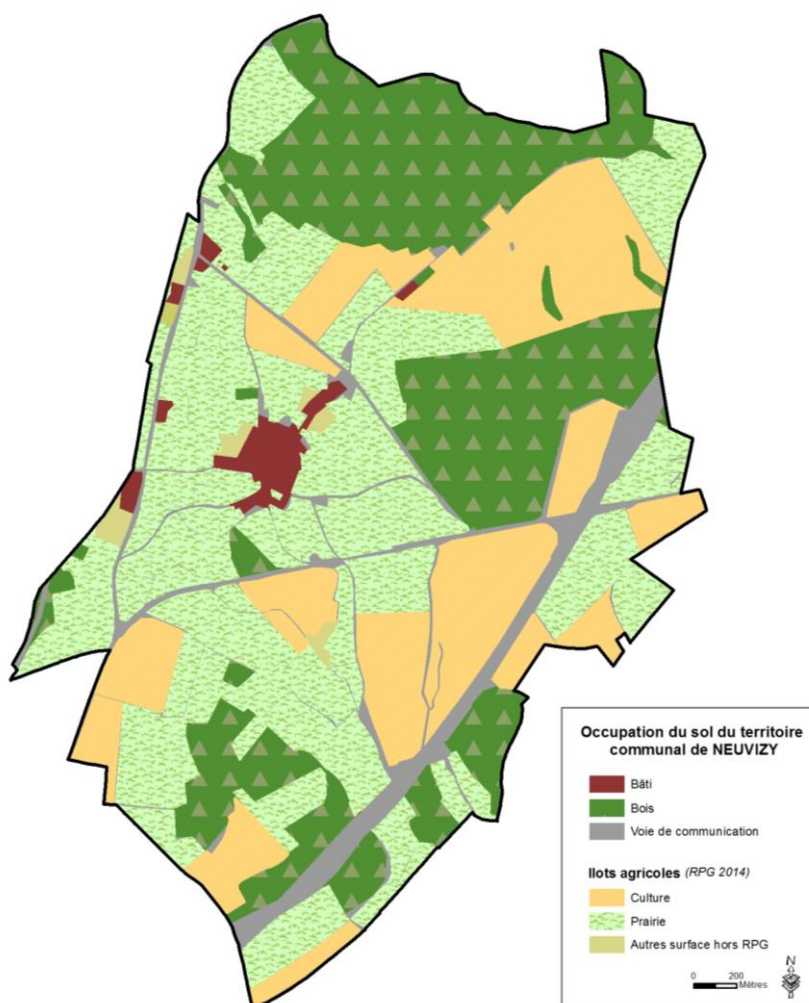
Près des 2/3 du territoire communal est occupé par les surfaces agricoles (63%), avec dominance des surfaces en herbe (63% des surfaces agricoles). Elles sont majoritairement localisées sur la partie ouest et sud-ouest du territoire.

Les surfaces boisées sont bien présentes (28%) et occupent surtout le nord et l'est du territoire.

Le reste du territoire est occupé par les surfaces artificialisées que sont le bâti (2%) et les voies de communication qui sont assez nombreuses (7%).

Répartition de l'occupation du sol :

- Surfaces agricoles : 540,3 ha
- Bois : 240 ha
- Bâti : 17,6 ha
- Voies de communication : 63,7 ha



6.2 Hydrologie

3 ruisseaux prennent leur source sur le territoire de NEUVIZY :

- Le ruisseau des Marceaux, traverse le bois de Touilly au nord du territoire,
- Le ruisseau de l'Aunaie, prend sa source au sud du village,
- Le ruisseau du Fond des Canaux, rejoint le ruisseau de l'Aunaie au sud du territoire.



*Ruisseau des
Marceaux*

*Ruisseau du
Fond des
Canaux*



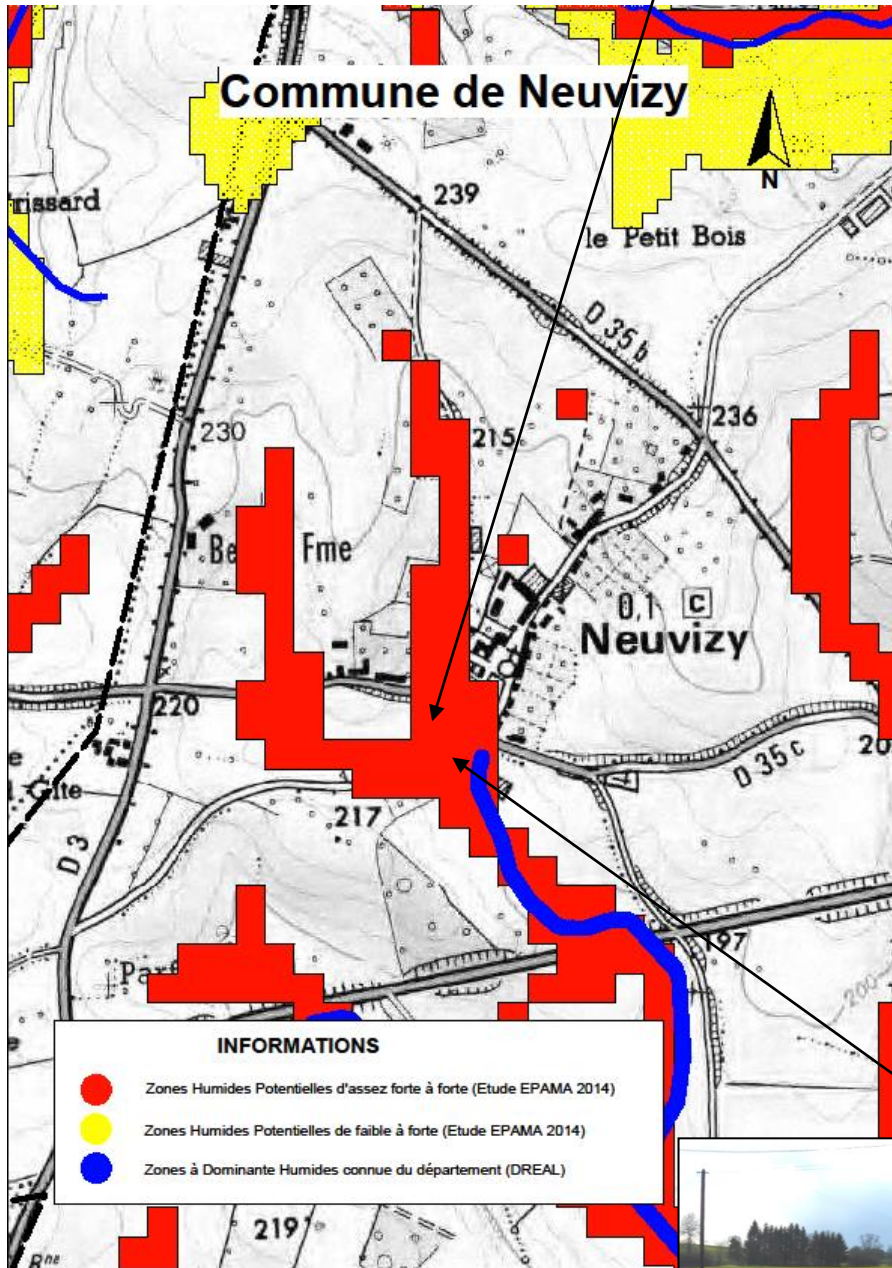
6.3 Zones humides

La carte communale doit identifier et préserver les zones humides.

Une cartographie régionale recense 2 types de zones humides :

- les zones humides « loi sur l'eau » dont la présence effective doit être intégrée et préservée dans le document d'urbanisme,
- les zones « à dominante humide » correspondant à des secteurs de forte probabilité de présence de zones humides. Dans ces secteurs, il appartient à la collectivité de vérifier le caractère humide ou non en établissant une étude prospective sur site.

La carte ci-dessous montre la forte présence de zones à dominante humide sur le territoire de NEUVIZY. La zone humide « loi sur l'eau », en bleu, correspond au ruisseau de l'Aunaie et ne concerne que le sud du village. La zone potentiellement humide, en rouge, qui touche la partie ouest du village est beaucoup plus contraignante pour l'urbanisation de ce secteur si nécessaire.



6.4 Risques naturels et technologiques

Risque « Inondations »

NEUVIZY est une commune soumise au risque d'inondations et de coulées de boue. Cependant, aucun cours d'eau ne traversant le village, ce risque est essentiellement lié au ruissellement, et non par débordement d'un ruisseau ni par remontée de nappes.

Six arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris, dont un concerne tout le département.

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de NEUVIZY

(Source : www.prim.net)

Type de catastrophe	Début le :	Fin le :	Arrêté du :	Sur le JO du :
Inondations et coulées de boue	14/07/1987	14/07/1987	15/10/1987	30/10/1987
Inondations et coulées de boue	20/07/1987	21/07/1987	15/10/1987	30/10/1987
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	05/01/1989	14/01/1989
Inondations et coulées de boue	11/01/1993	22/01/1993	18/05/1993	12/06/1993
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	02/01/2003	02/01/2003	26/06/2003	27/06/2003

Risque « retrait et gonflement des argiles »

(Sources : www.georisques.gouv.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-contre fait apparaître que le territoire de NEUVIZY est exposé au risque « retrait et gonflements des argiles ».

La grande majorité du territoire est soumise à ce risque avec des aléas fort ou faible. Une zone d'aléa fort s'étend jusqu'en limite sud-ouest du village et sur un écart. Une autre zone d'aléa fort concerne le hameau de la Crête. La totalité de la zone bâtie du village n'est pas concernée par ce phénomène.

La totalité de la zone bâtie du village n'est pas concernée par ce phénomène.

Risque sismique

Le territoire de NEUVIZY est classé en zone de sismicité faible. Dans cette zone, les types de bâtiments d'activités économiques existants sur la commune et les maisons individuelles ne sont concernés par aucune exigence réglementaire.

Risque « transport de gaz »

Une canalisation de transport de gaz haute pression, gérée par GRTgaz, traverse le nord territoire d'ouest en est. La zone de dangers s'arrête en limite nord du village, au-delà de la dernière habitation.

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

La ligne SNCF longe l'ouest du territoire, du nord au sud. Des contraintes d'isolation sont imposées pour toute nouvelle construction à moins de 100 mètres de cette infrastructure.

De même, l'autoroute A.34 traverse la partie Est du territoire, du nord au sud. Des contraintes d'isolation sont imposées pour toute nouvelle construction à moins de 100 mètres de cette infrastructure.

Aucune zone bâtie existante n'est concernée par ces nuisances.

6.5 Milieux naturels et biodiversité

Zones naturelles

Le territoire de NEUVIZY n'est concerné par aucune ZNIEFF ou zone Natura 2000.

Trame Verte et Bleue et continuités écologiques

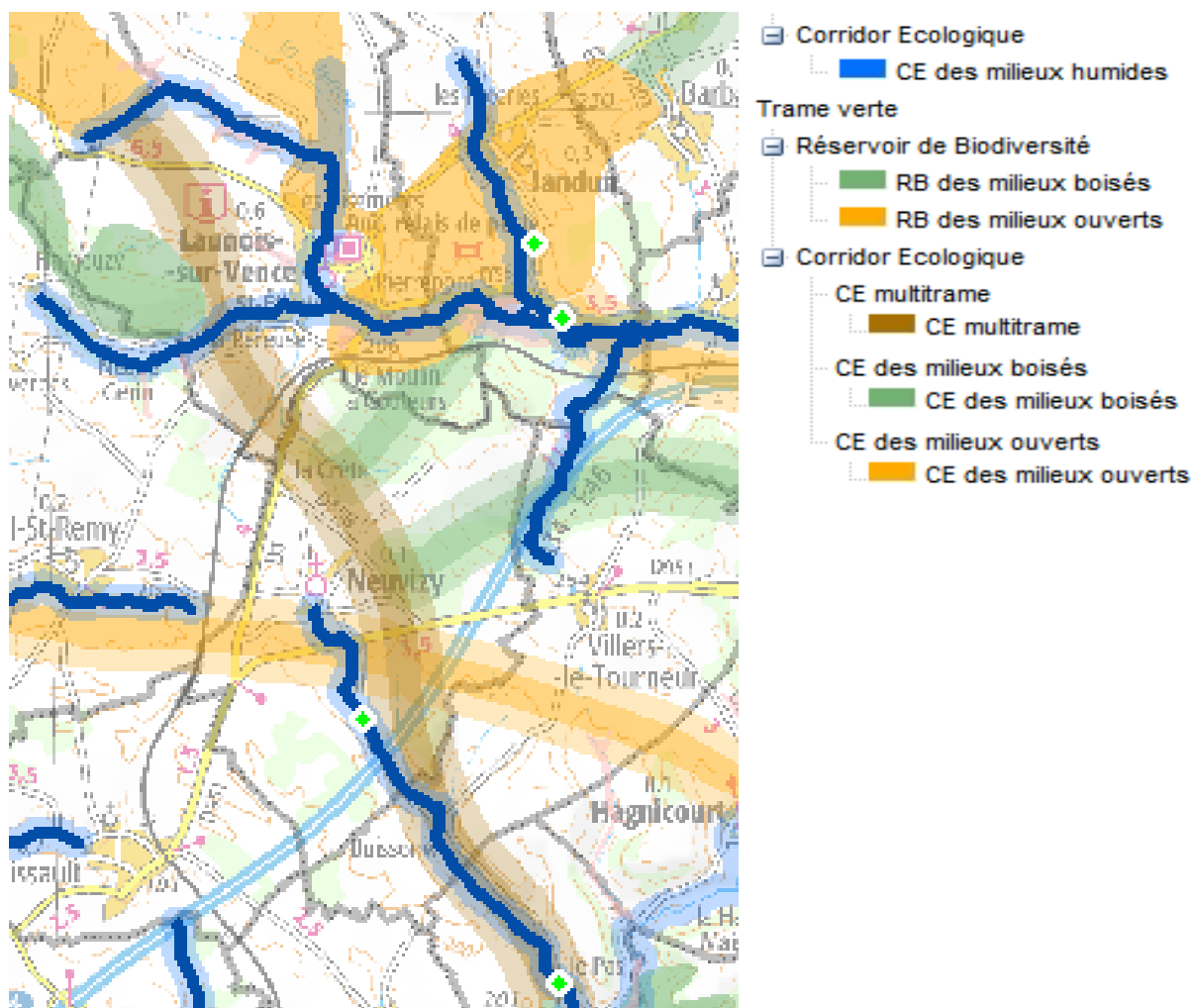
La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Ce réseau écologique est constitué de :

- réservoirs de biodiversité, accueillant une biodiversité animale et/ou végétale riche,
- et de corridors, assurant la liaison entre milieux naturels et le déplacement des espèces.

Le SRCE de Champagne-Ardenne montre que le territoire de NEUVIZY est concerné par :

- Un corridor écologique des milieux humides
- Un corridor écologique des milieux boisés
- Un corridor écologique des milieux ouverts
- Un corridor écologique multitrane



Enjeux :

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels et technologiques. Même si le noyau bâti du village est plutôt épargné, ces risques devront être bien pris en compte dans le projet de développement de l'urbanisation de la commune.

La trame verte et bleue devra être préservée de l'urbanisation future.

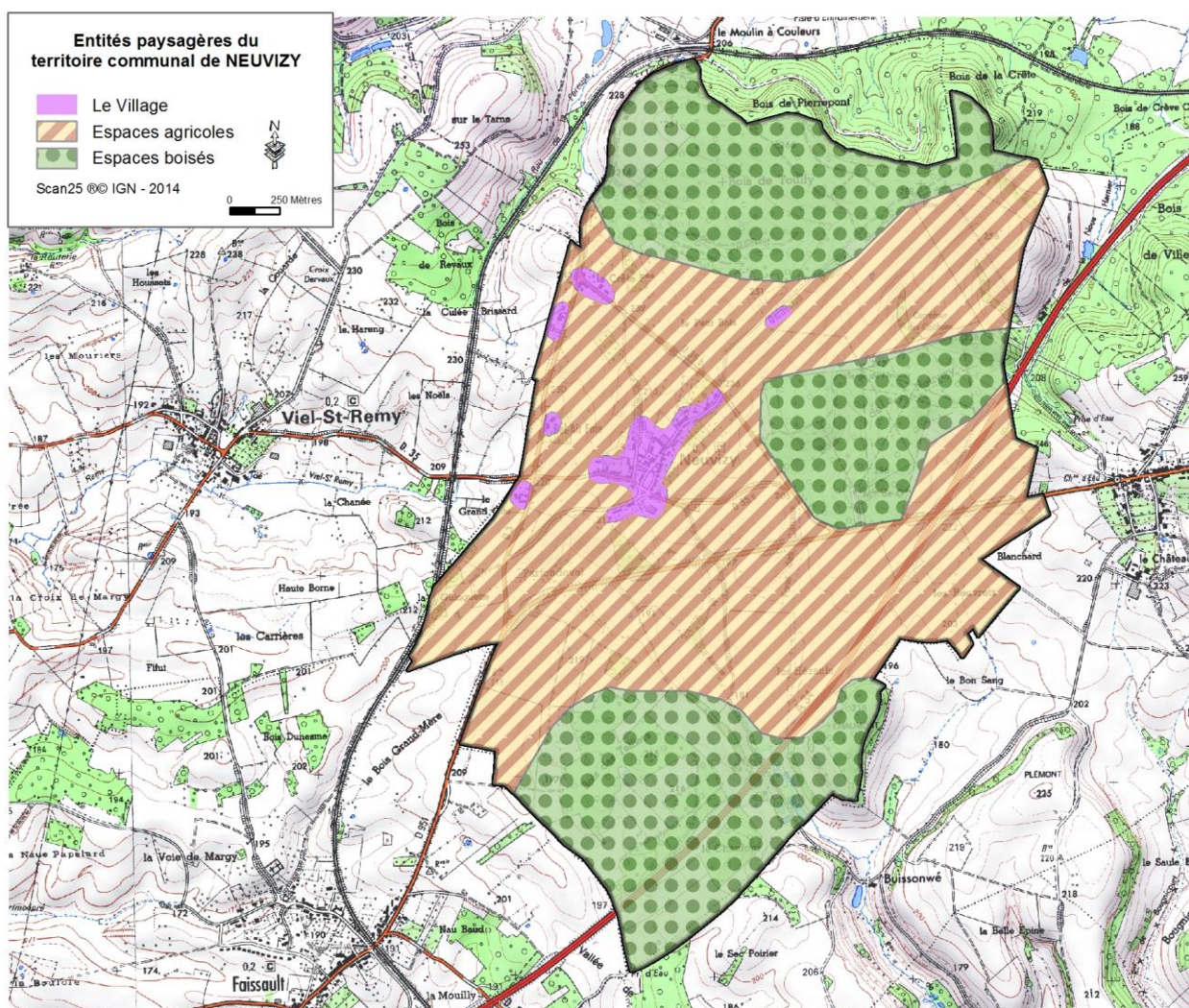
7. Paysage naturel et urbain

7.1 Unités paysagères

Le territoire de NEUVIZY 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 175 mètres au sud, en aval du ruisseau de l'Aunaie, et 271 mètres au nord du territoire, en lisière du bois de Touilly.

3 unités paysagères s'observent : les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces bâtis.



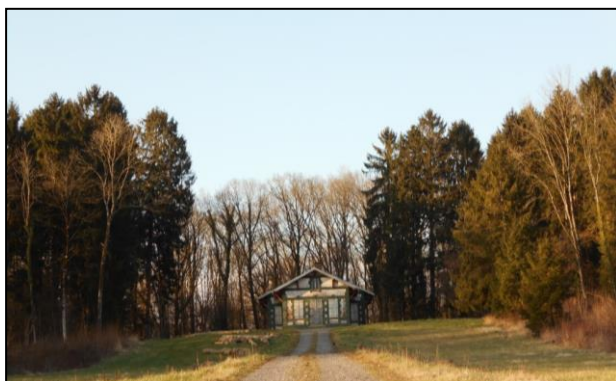
- **Les espaces agricoles**

Ces espaces s'étendent sur les ¾ ouest du territoire communal. Ils sont majoritairement occupés par des pâtures et prairies, ponctuées de haies, bosquets et arbres isolés, mais aussi par des cultures plutôt localisées sur l'est du territoire. Ils sont le lieu d'implantation du village et des écarts essentiellement agricoles.



- **Les espaces boisés**

Ils sont représentés essentiellement par 2 massifs forestiers localisés au nord, pour le bois de Toully, et à l'est du territoire, pour le bois de Neuvizy. D'autres surfaces boisées, de plus petites surfaces et proches les uns des autres, sont implantées au sud du territoire.



Maison forestière dans le bois de Neuvizy



Vue sur le bois de Neuvizy

- **Les espaces bâtis**

Le village est implanté au centre-ouest du territoire, entre 204 mètres d'altitude au sud et 236 mètres au nord-est du village, et s'organise autour de l'église avec des extensions en linéaire le long de quelques voies.

L'essentiel des écarts bâtis sont localisés en limite ouest du territoire, le long de la route D.3. Ils sont constitués de constructions agricoles ou anciennement agricoles.



Vue du village de Neuvizy



Vue sur les écarts de la Crête

7.2 Les entrées de village



➤ Entrée n°1 :

Il s'agit de l'entrée nord-est de NEUVIZY depuis la D.35B, en venant de Villers-le-Tourneur ou de Launois-sur-Vence.



Cette entrée de village se situe au carrefour de la rue principale avec la D.35B. Il s'agit du secteur de développement urbain récent du village ; ce sont ainsi les maisons neuves qui accueillent les usagers. Le village n'est pas visible car implanté en contrebas de la rue, à l'arrière de la végétation. Malgré l'urbanisation récente du secteur, la végétation est largement présente et développée, permettant d'accompagner les nouvelles habitations.

Recommandations : Aucune extension n'est à envisager au-delà de la D.35B, les maisons existantes étant déjà implantées au plus près du carrefour.

➤ **Entrée n°2 :**

Entrée sud-est de NEUVIZY depuis la D.35C, en venant de Villers-le-Tourneur.



Cette entrée se découvre à la sortie d'une courbe après le cimetière. Elle est marquée par un site d'exploitation agricole d'un côté et par un alignement de maisons de l'autre. Le village n'est également pas visible car situé à l'arrière de ce front bâti et en contrebas du terrain.

Recommandations : La poursuite de l'urbanisation déjà amorcée sur cette voie n'est pas recommandée pour des raisons de sécurité routière au niveau du virage.

➤ **Entrée n°3 :**

Entrée sud-ouest de NEUVIZY par la D.3, en venant de Faissault.



Cette entrée se localise au niveau de 2 maisons implantées à l'écart du noyau urbain du village qui apparaît à l'arrière-plan. Le centre du village, constitué de l'église et des maisons qui l'entourent, s'offre entièrement à la vue. Aucune maison récente n'apparaît, livrant ainsi une image authentique du village.

Recommandations : Toute urbanisation nouvelle en vis-à-vis des maisons les plus proches serai dommageable en fermant cette vue sur le village.

➤ **Entrée n°4 :**

Entrée ouest de NEUVIZY depuis la D.35, en venant de Viel-Saint-Rémy.



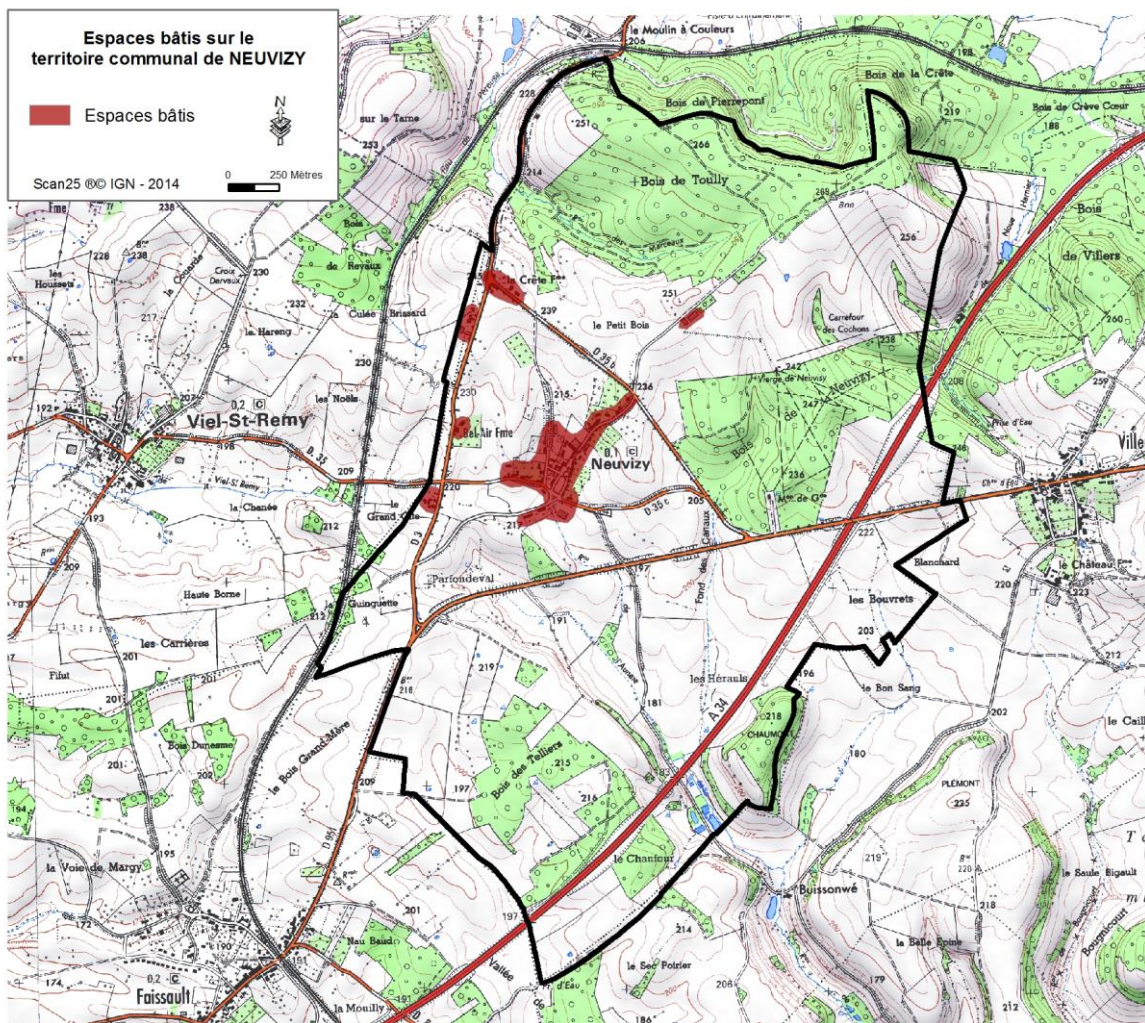
Cette entrée du village reste assez naturelle et agricole avec une maison traditionnelle et un bâtiment agricole entourés d'arbres et de prés. Le village est peu visible

puisqu'implanté en contrebas de cette entrée et à l'arrière des constructions existantes, mais se devine avec l'apparition du clocher de l'église.

Recommandations : une urbanisation est possible en vis-à-vis des habitations existantes, mais de manière limitée en s'éloignant du village.

7.3 Implantation et caractéristiques urbaines

Le territoire de NEUVIZY est pourvu du village, entité urbaine la plus dense, et de plusieurs écarts à l'origine ou encore agricoles.



Les cartes ci-dessus et suivante montrent que la commune s'est développée en extension du village, avec quelques constructions en densification. 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, avec parfois des entourages d'ouvertures en pierres blanches. Les toitures sont traditionnellement à deux pentes, quelques-unes à 4 pans, 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 parfois plus claires que les maisons traditionnelles. Les formes et styles architecturaux sont plus hétérogènes.



Maisons les plus récentes :

Elles sont postérieures à 2000, avec des formes et des matériaux hétérogènes, passant de styles traditionnels à modernes. Les pentes et teintes des toitures sont également hétérogènes.



Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial

Le territoire de NEUVIZY possède plusieurs éléments de patrimoine bâti intéressants et témoins de son passé et de son histoire particulière liée à l'apparition de la vierge :
L'église Notre Dame de Bon Secours, la stèle de Notre Dame, un puit, un lavoir, un pigeonnier, 2 calvaires, quelques pierres datées et le chemin marial ponctué de statues.



Eglise Notre Dame de Bon Secours et ses vitraux



La stèle, le chemin marial et une statue de la Vierge



Le lavoir



Un puit



Pierres datées



Un pigeonnier



Deux calvaires

Enjeux :

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

Le paysage bâti est composé du village et de plusieurs écarts répartis sur le territoire.

Le village offre une qualité urbaine à préserver dans le choix du développement de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie actuelle et limitée en extension. L'urbanisation n'est pas à privilégier dans les écarts, du fait de contraintes naturelles et techniques, 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.

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

Le territoire de NEUVIZY est concerné par le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 1er décembre 2015, 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 2016-2021.

8.3 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

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

La Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises s'est dotée d'un plan climat-air-énergie en 2012.

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 NEUVIZY 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 NEUVIZY 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 NEUVIZY 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 NEUVIZY a décidé en janvier 2016 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 prévoir et organiser son développement urbain.

Elle donnera la possibilité de s'implanter en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

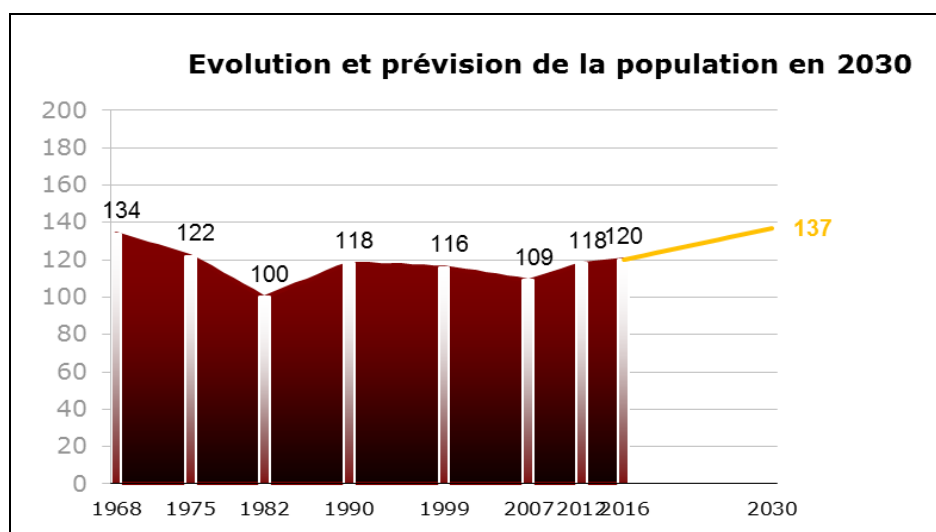
1.2 Objectifs de développement fixés par la commune

La commune veut permettre une augmentation de la population sur un rythme proche de la dernière tendance observée.

Accroissement de la population entre 2007 et 2016 : + 11 habitants, soit + 10,1%, soit +1,2 habitant/an

Scénario retenu : la commune choisit de maintenir le rythme observé **ces 9 dernières années** (entre 2007 et 2016) avec +1,2 habitant par an).

- ⇒ +17 habitants d'ici 2030
- ⇒ besoin de 8 logements avec estimation de 2,3 habitants par ménage en 2030



La commune estime qu'un seul logement vacant peut être remis sur le marché => 7 nouveaux logements nécessitant une surface de 0,63 hectare.

Avec une rétention foncière de 33% retenue, les surfaces nécessaires à ces nouveaux logements atteignent 0,85 hectare.

1.3 Espaces consommés par l'urbanisation sur 10 ans

Entre 2005 et 2015, environ 0,66 hectares 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 5 nouvelles habitations, à savoir environ 1300 m² par nouveau ménage.

On constate une diminution de la consommation d'espaces pour un gain de population par rapport à la période 1999-2011 (4100 m² par nouveau ménage).

2. Délimitation de la zone constructible

2.1 Caractère des secteurs de la carte communale

La carte communale de NEUVIZY 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 NEUVIZY comprend les parties urbanisées de la commune, plusieurs dents creuses, et 2 extensions très limitées permettant de les rattacher aux secteurs urbanisés attenants 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.111-51 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 ainsi que les écarts de la Crête et de Bel Air 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.

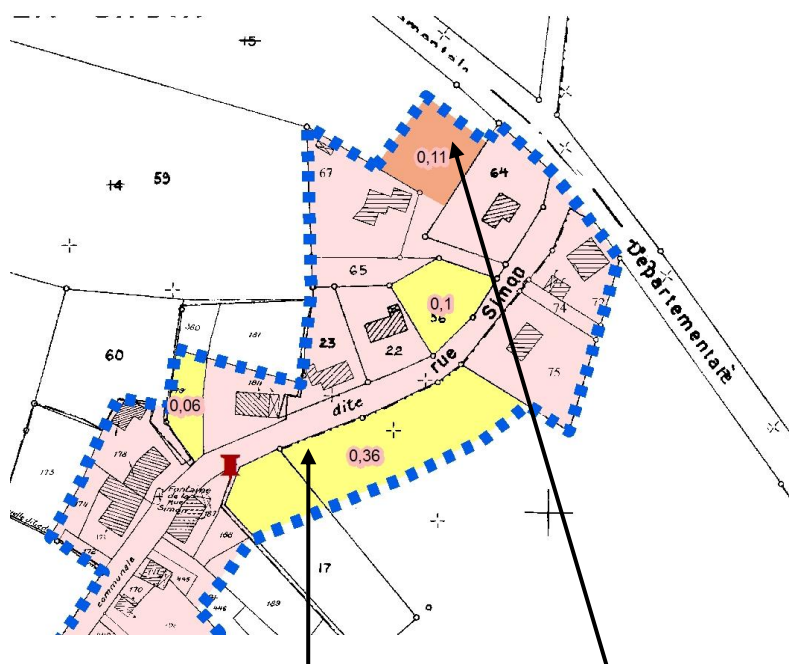
2.2 La justification du zonage

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

Secteur nord-est du village – rue Simon



Description :

Surface en extension = 1 100 m²

Surface en densification = 5 200 m²

La zone constructible englobe les terrains de part et d'autre de la rue Simon, permet une extension limitée à une construction, et s'arrête aux dernières maisons et à la route D.35b.

Justifications :

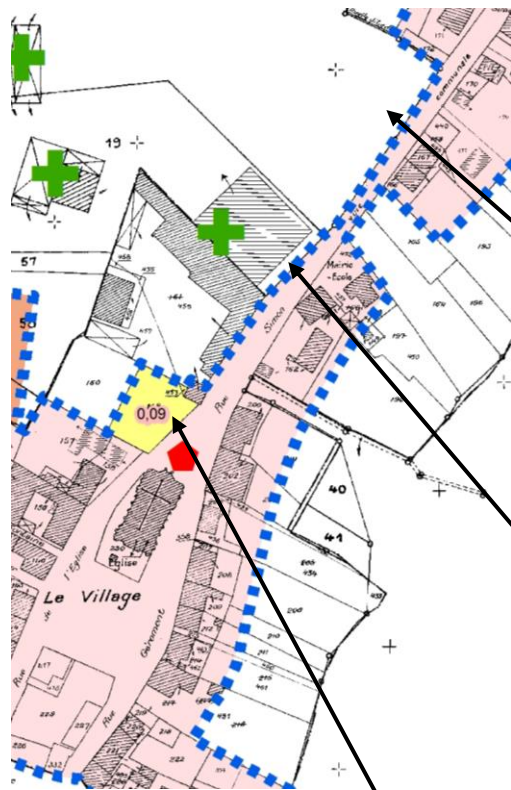
Permettre de construire sur un terrain dont l'accès a déjà été prévu pour son urbanisation et de relier la maison existante la plus éloignée de la rue à l'urbanisation.

Permettre les constructions en vis-à-vis des habitations existantes.

Permettre l'urbanisation en densification à l'intérieur du tissu bâti de ce récent secteur de développement.

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

Secteur centre du village



Description :

Surface en densification = 900 m²

La zone constructible intègre les maisons existantes et une parcelle nue.

Le terrain au nord des installations agricoles et les deux parcelles en face, de l'autre côté de la rue sont laissés en zone inconstructible.

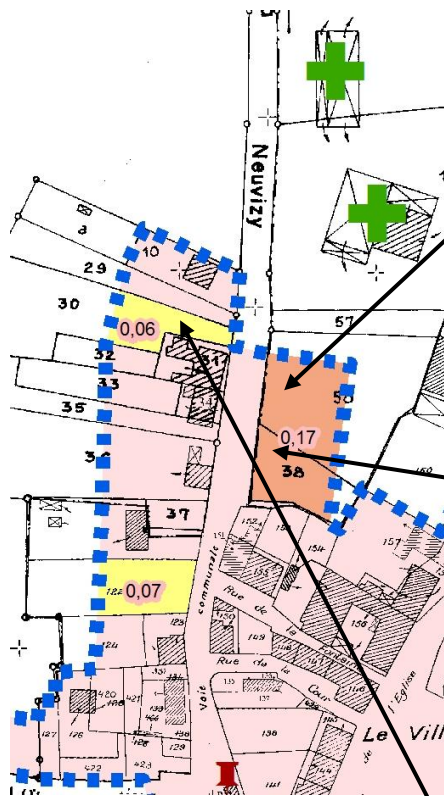
Justifications :

Permettre la densification à l'intérieur du tissu bâti au vu des propositions du diagnostic agricole.

Préserver de l'urbanisation un site agricole et les parcelles attenantes et stratégiques pour son fonctionnement.

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

Secteur nord-ouest du village – rue Vignon



Description :

Surface en extension = 1 700 m²

Surface en densification = 1 300 m²

Les terrains situés entre les constructions existantes sont incluses dans le périmètre constructible qui ne s'étend pas au-delà de la dernière maison.

Les terrains de l'autre côté de la rue sont inclus dans le périmètre constructible sur une longueur limitée.

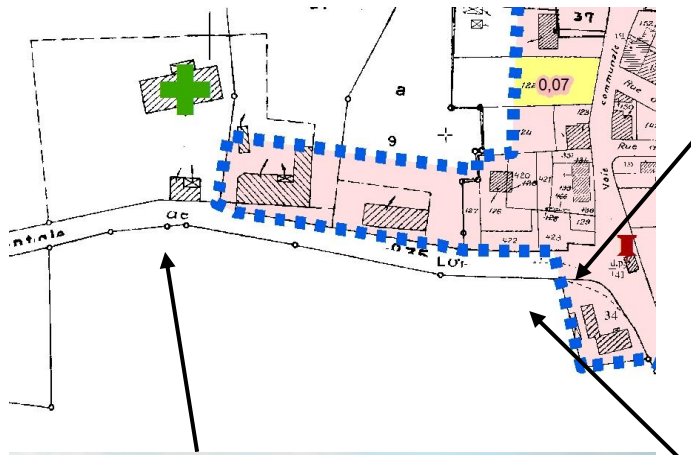
Justifications :

Permettre la densification à l'intérieur du tissu bâti et des constructions en vis-à-vis des maisons existantes. L'extension est limitée pour ne pas se rapprocher plus des bâtiments d'élevage.

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

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

Entrée ouest du village - route D.35



Description :

Le périmètre constructible intègre les habitations existantes et ne s'étend pas au-delà de la dernière maison ni de l'autre côté de la route, en vis-à-vis des maisons.

Justifications :

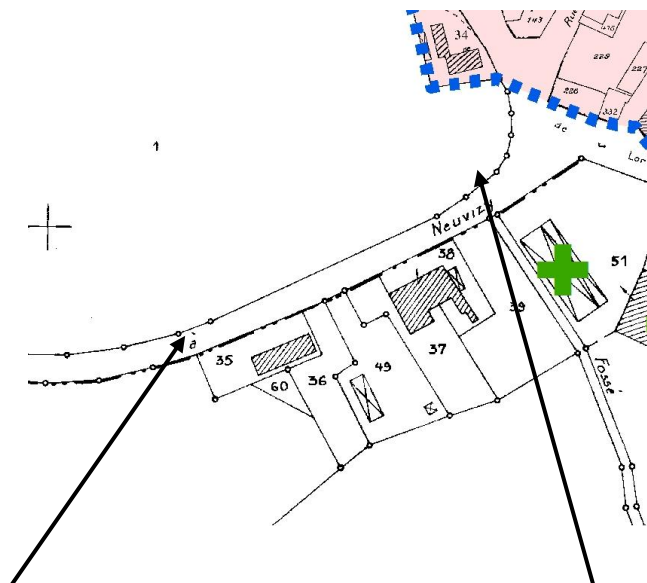
Le périmètre constructible prend en compte les constructions existantes.

Préserver de l'urbanisation une zone humide identifiée sur cette parcelle.

Limiter les extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

Préserver le bâtiment d'une exploitation d'élevage.

Secteur sud du village – route de Faissault



Description :

Le périmètre constructible exclut les terrains et les 2 maisons sur la route de Faissault.

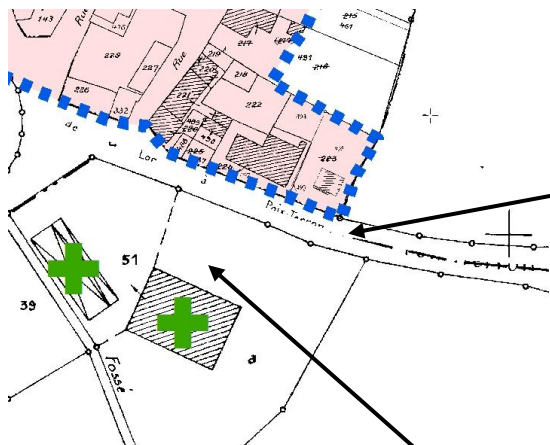
Justifications :

Préserver les zones humides identifiées aux abords du ruisseau et sur la parcelle de l'autre côté de la route.

Les habitations existantes sont exclues d'un zonage constructible pour ne pas permettre de nouvelles maisons dans ce secteur

Limiter l'urbanisation privilégier la densification du village.

Secteur sud-est du village



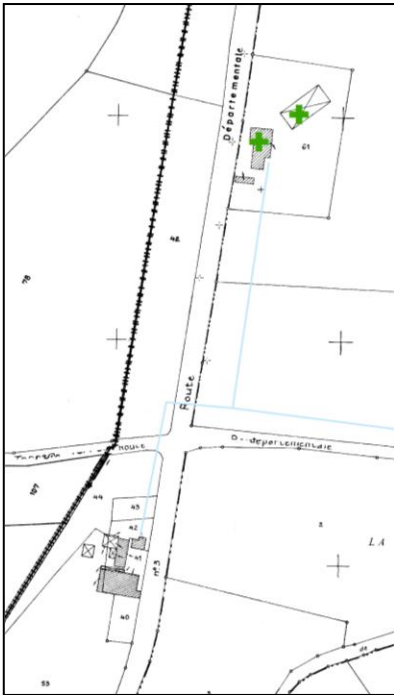
Description :

Le périmètre constructible inclut les maisons existantes et ne s'étend pas au-delà de la dernière maison ni de l'autre côté de la route.

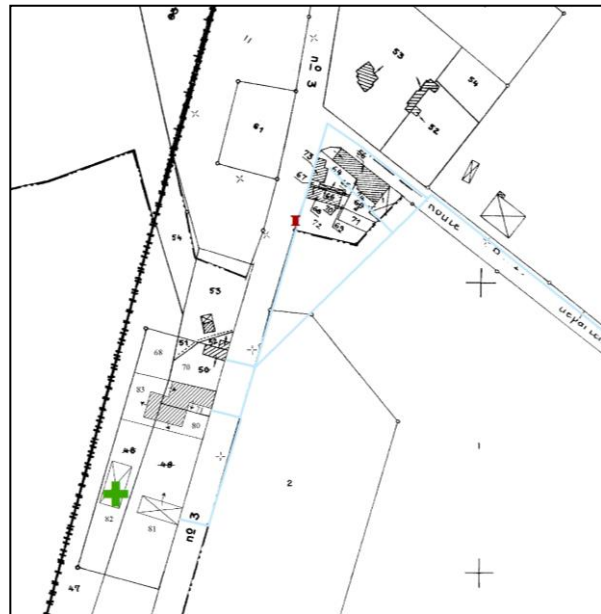
Justifications :

Le périmètre constructible ne s'étend pas pour des raisons d'insuffisance du réseau d'eau.
Limiter les extensions de l'urbanisation et privilégier la densification du village.
Préserver les possibilités de développement d'un site d'exploitation d'élevage.

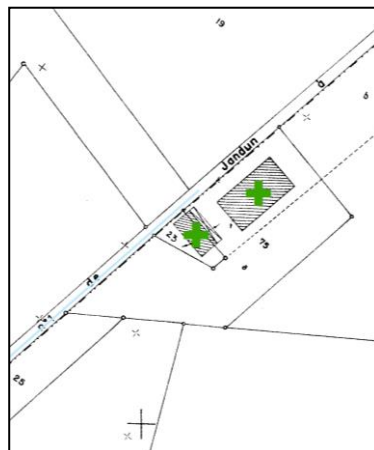
Les écarts : La Crête et Bel Air



Bel Air



La Crête



Ecart agricole
au nord du
territoire

Description :

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

Justifications :

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

Insuffisance de la défense incendie.

Prise en compte du risque lié à la canalisation de gaz au nord du village et à La Crête.

Préserver les activités agricoles existantes.

Préservation des zones humides.

3. Les surfaces retenues

SECTEURS	SUPERFICIES(en hectare)*
Secteur constructible (Zone C)	7,43
dont dents creuses :	0,74
dont extension :	0,28
Secteur inconstructible (Zone N)	854,57
TOTAL territoire communal	862

* Source IGN

Les surfaces totales de la zone constructible sont de 7,43 ha (espaces bâtis et non bâtis).

Les espaces potentiellement constructibles représentent 1,02 ha :

- 0,74 ha dans les « dents creuses »,
- 0,28 ha en extension située en prolongement de l'urbanisation existante.

Les « dents creuses » donnent la possibilité d'accueillir environ 8 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, jardin attenant à l'habitation, autre utilisation actuelle ...)

C'est pourquoi un taux de rétention a été appliqué sur la commune et est estimé à 33% :

- 0,5 ha dans les « dents creuses »
- 0,2 ha en extension.

Ainsi, 0,7 ha sont plus réellement destinés à être urbanisés.

Les 1,02 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 NEUVIZY aura des incidences limitées sur son environnement puisque les extensions sont limitées en nombre et en surfaces, et prend en compte les enjeux environnementaux et agricoles.

4.1 Incidences du zonage sur l'environnement

a) Aspects naturels

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés en grande majorité puisque le nouveau projet d'urbanisation prévoit la densification à l'intérieur du village (73% des surfaces urbanisables) et prévoit une extension en prolongement du bâti actuel limitée et raisonnable (moins de 3000 m²).
- Les activités agricoles sont préservées puisque la zone constructible ne permet pas de nouvelles constructions se rapprochant des bâtiments d'avenir, et les parcelles stratégiques aux sites d'exploitation ne sont pas classées en zone constructible afin de leur garantir toute possibilité de développement.
- Les zones potentiellement humides recensées sur le territoire et compilées par la DREAL Champagne-Ardenne ont été prises en compte et préservées de l'urbanisation.

La zone constructible a inclus 2 parcelles identifiées comme potentiellement humide après étude complémentaire qui a conclu que ces 2 terrains ne présentaient pas les caractéristiques de zone humide (Cf. résultats de l'étude en annexe 1 du rapport).

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.
- Tous les terrains de la zone constructible sont desservis par les réseaux et la défense incendie.
- L'aspect paysager du village sera peu modifié par des implantations futures situées à l'intérieur du bâti existant ou accolées à des habitations existantes.

4.2 Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

- Les nouvelles surfaces prévues en extension de l'urbanisation à usage agricole sont faibles avec un peu plus de 1000 m².
- La zone constructible a été délimitée de manière à densifier la zone bâtie du village et exclue les écarts. Elle exclue également les terrains en zone humide et soumis à des risques naturels et technologiques.

Annexes

Annexe 1 : Etude « zone humide »

Annexe 2 : Règlement National d'Urbanisme

Annexe 1 : Etude « zone humide »

1. Introduction

La présente étude est réalisée dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Neuvizy. Il s'agissait de confirmer ou d'infirmer le caractère potentiellement humide de 2 parcelles situées sur le territoire de la commune de Neuvizy. La méthodologie appliquée utilise les critères sols définis dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les parcelles ont fait l'objet d'une visite de terrain le 7 novembre 2016.

2. Situation et caractéristiques générales des parcelles

Les parcelles étudiées sont situées dans le village de Neuvizy. Elles correspondent à une partie des parcelles cadastrales ZB38 et ZB58 pour une surface totale de 0,17 ha.

La parcelle ZB58 (parcelle 1) est enherbée et plantée de quelques arbres fruitiers.

La parcelle ZB38 (parcelle 2) est également enherbée et en partie occupée par un hangar comportant un stockage de bois.

3. Analyse pédologique

Une analyse pédologique a été réalisée à partir d'un sondage à la tarière manuelle pour chacune des deux parcelles.

Sondage parcelle 1 :

- De la surface jusqu'à -25 cm, on rencontre un sol brun de texture limono-argileuse sans traces d'excès d'eau (pas de traits rédoxiques)
- De -25 à -40 cm, le sol est toujours brun limono-argileux sans traces d'excès d'eau
- De -40 à -90 cm (fond de tarière), le sol devient plus argileux avec apparition de légères traces d'excès d'eau (traits rédoxiques) dès -40 cm s'accroissant légèrement ensuite mais sans traces d'horizon réductique jusqu'à -90 cm

Sondage parcelle 2 :

- De la surface jusqu'à -50 cm, on rencontre un sol brun de texture limono-argileuse sans traces d'excès d'eau. On note la présence de matériaux exogènes, signe de remblais antérieurs (confirmés par le propriétaire)
- De -50 à -70 cm, la teneur en argile s'accroît progressivement, le sol devient argilo-limoneux mais sans présenter de traces d'hydromorphie jusqu'à -70 cm

Au vu des observations issues de ces deux sondages, on peut conclure que le sol de ces deux parcelles ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide.

Sondage parcelle 1



Résultat sondage 0 à -20 cm



Résultat sondage -30 à -50 cm



Résultat sondage -50 à -70 cm



Résultat sondage -70 à -90 cm

Sondage parcelle 2



Résultat sondage 0 à -30 cm



Résultat sondage -20 à -40 cm



Résultat sondage -40 à -60 cm



Résultat sondage -50 à -70 cm

Tableau de morphologie caractérisant les sols de zones humides

Guide d'identification et de délimitation des sols des zones humides

LES SOLS DES ZONES HUMIDES

Types de sols des zones humides

Règle générale

Pour l'identification des sols de zones humides, l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009 s'appuie sur une règle générale basée sur la morphologie des sols, et sur des cas particuliers. De cette règle générale et de ces cas particuliers sont déduits les types de sols de zones humides.

L'arrêté précise que :

« La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1) à 3). La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié) ».

Les sols des zones humides correspondent :

- à tous les **HISTOSOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; Ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié,
- à tous les **REDUCTISOLS** car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des **traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol** ; Ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA,
- aux autres sols caractérisés par :
 - des **traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol** et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V (a, b, c, d) du GEPPA ;
 - ou des **traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol**, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des **traits réductiques** apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA,

L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci-dessous. Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du Référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des « REFERENCES ». Un sol peut être rattaché à une ou plusieurs références (rattachement double par exemple). Lorsque des références sont concernées *pro parte*, la condition pédologique nécessaire pour définir un sol de zone humide est précisée à côté de la dénomination, »

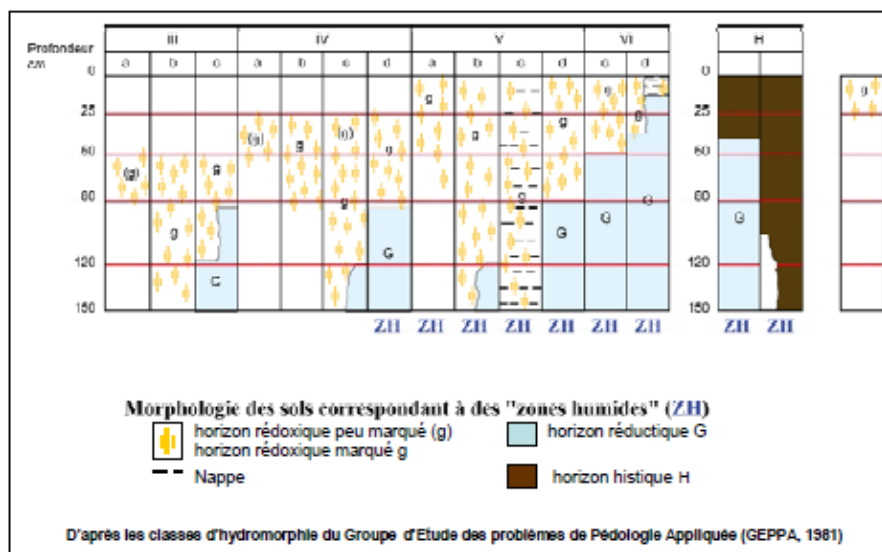


Figure 2 : Classes d'hydromorphie (GEPPA 1981 ; modifié). Les classes Vb, Vc, Vd, VI, H correspondent à des sols de zones humides ; les classes IVd et Va et les types de sols correspondants peuvent être exclus par le préfet de région après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel

Cas particuliers

L'arrêté précise que :

« Dans certains contextes particuliers (FLUVIOSOLS développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; PODZOSOLS humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongé ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les 50 premiers centimètres de sol. »

Cas particuliers

Les cas particuliers correspondent à des sols engorgés par l'eau mais sans traits d'hydromorphie (engorgement sans hydromorphie). Ces sols peuvent se trouver en zones humides, d'où la nécessité de recourir à l'expertise d'autres conditions du milieu.

En ce qui concerne les sols alluviaux fluviaux et lacustres (FLUVIOSOLS), ceux présentant des traits d'hydromorphie sont intégrés dans la règle générale (FLUVIOSOLS – REDOXISOLS) ; ceux ne présentant pas de traits d'hydromorphie sont pris en compte dans les cas particuliers de l'arrêté.

Annexe 2 : 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.