

# La Neuveville- sous-montfort

*Département des Vosges*

## rapport de présentation



## C a r t e C o m m u n a l e

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal de La Neuveville-sous-Montfort en date du 04 mai 2016.

Dossier approuvé par arrêté préfectoral du 07 juillet 2016



Aménagement du territoire  
Urbanisme  
Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges  
03-29-56-07-59 eolis.rin@orange.fr



# sommaire

---

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>3</b>
<b>A. analyse du site et de son environnement</b>	<b>5</b>
<b>1. L'état du site et de son environnement</b>	<b>7</b>
1.1- La présentation de la commune	7
<i>a. la présentation du territoire d'études</i>	7
<i>b. le réseau de desserte</i>	9
<i>c. les structures intercommunales</i>	9
1.2- Le contexte naturel	11
<i>a. le relief</i>	11
<i>b. la géologie</i>	11
<i>c. les ressources en eau</i>	12
<i>d. les risques naturels et technologiques</i>	14
1.3- L'occupation des sols	15
<i>a. la répartition de l'occupation des sols</i>	16
<i>b. les espaces agricoles</i>	17
<i>c. les espaces forestiers</i>	18
<i>d. les vergers et les vignes</i>	19
1.4- les paysages et le réseau écologique	20
<i>a. les paysages</i>	20
<i>b. les continuités écologiques : trame verte et bleue</i>	21
<i>c. la protection du patrimoine naturel</i>	26
1.5- La structure urbaine, l'architecture et l'urbanisme	27
<i>a. l'évolution du bâti villageois - la consommation sur les espaces</i>	27
<i>b. la structure urbaine du village</i>	27
<i>c. le patrimoine bâti</i>	30
1.6- La consommation sur les espaces et l'analyse des capacités de densification	32
<b>2. La vie de la commune</b>	<b>35</b>
2.1- La population communale	35
<i>a. l'évolution de la population communale</i>	35
<i>b. la structure de la population</i>	36
<i>c. la structure des ménages</i>	36

2.2- Les logements_____	38
<i>a. l'évolution du nombre de logements depuis 1968</i>	38
<i>b. la typologie du parc de logements</i>	38
2.3- Les activités économiques_____	39
<i>a. l'étude de la population active</i>	39
<i>b. les activités économiques</i>	40
<i>C. les activités agricoles</i>	40
2.4- Les équipements et les services_____	43
<i>a. les équipements communaux</i>	43
<i>b. les réseaux</i>	45
<b>B. parti d'aménagement</b> _____	<b>47</b>
<b>1. le cadre réglementaire</b> _____	<b>49</b>
<b>2. les perspectives de développement</b> _____	<b>51</b>
<i>a. les enjeux de l'élaboration de la carte communale</i>	51
<i>b. les perspectives de développement</i>	52
<i>c. le droit de préemption urbain</i>	59
<b>3. les mesures complémentaires permises par la carte communale</b> _____	<b>54</b>
<b>4. la justification des choix retenus</b> _____	<b>56</b>
<i>a. les principes d'élaboration du périmètre de la carte communale</i>	56
<i>b. les secteurs couverts par la carte communale</i>	57
<b>5. les incidences de la carte communale sur l'environnement</b> _____	<b>64</b>
<i>a. les incidences sur l'environnement bâti</i>	64
<i>b. les incidences sur l'environnement naturel</i>	65

# avant-propos

---

**La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les cartes communales en remplacement des MARNU.**

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, le document d'urbanisme se doit de déterminer « *les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (article L121-1 du code de l'urbanisme).*

**La carte communale n'a pas de durée de validité dans le temps. Ce document d'urbanisme est révisable.**

Elle ne s'accompagne pas d'un règlement d'urbanisme.

Le dossier de la carte communale se compose de 2 documents :

- le **rapport de présentation** qui « *1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ; 2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L110 et L121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées (en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations) ; 3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (article R124-2 du code de l'urbanisme)*

- le **document graphique** qui délimite les zones constructibles par opposition à celles qui ne le sont pas. La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées quand les choix se justifient.  
**C'est le seul document opposable au tiers.**

La carte communale **délimite le périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible, c'est-à-dire les secteurs où les permis de construire pourront être dorénavant délivrés**, empêchant ainsi les règlements au cas par cas. Les autorisations d'urbanisme restent de la compétence du maire au nom de l'Etat.

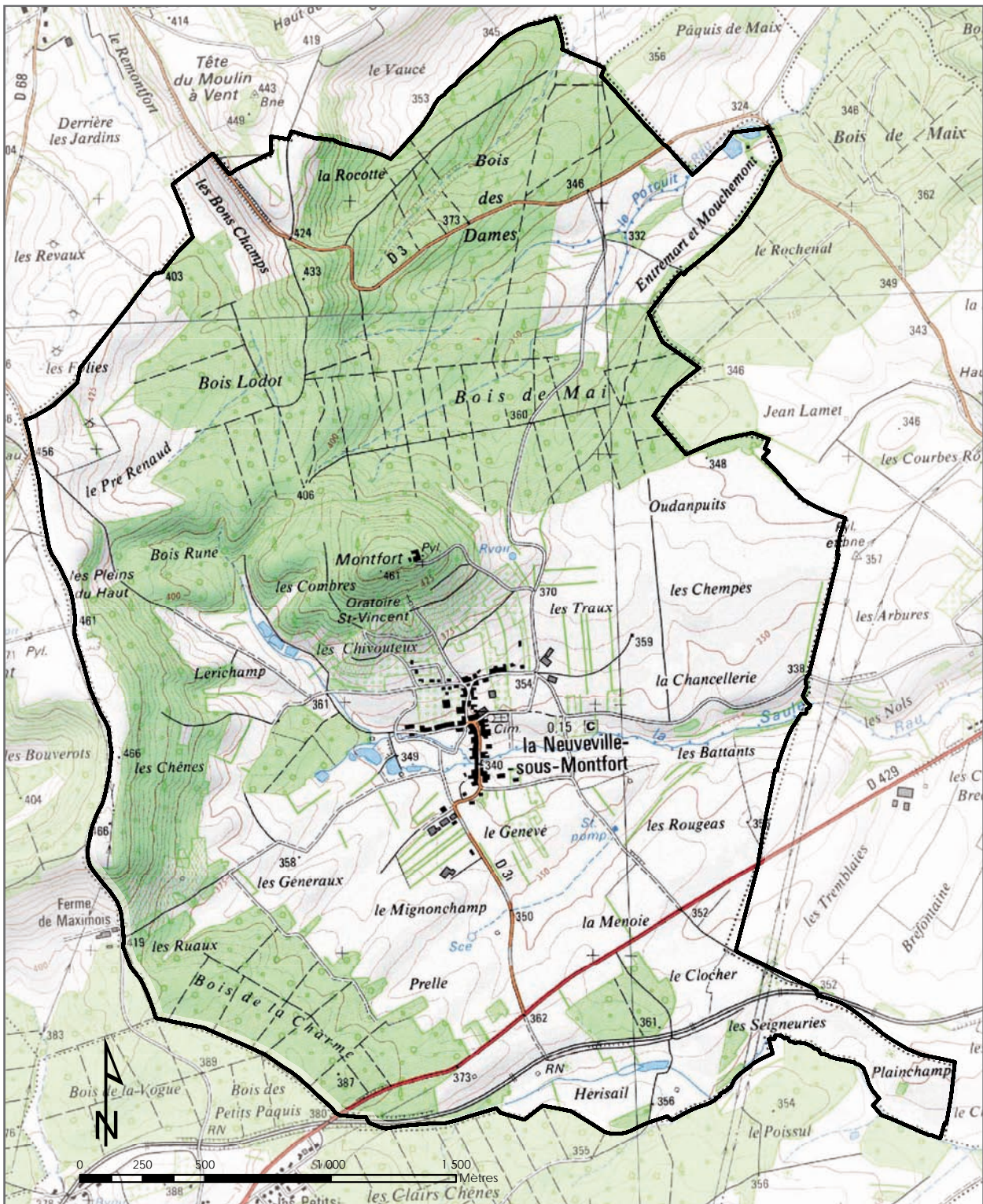
La carte communale offre également à la commune la possibilité :

- d'user de son droit de préemption sur des parcelles prédéterminées (article L211-1 du code de l'urbanisme : *« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée »*).
- de mentionner des secteurs à protéger dans ou à l'extérieur du tissu bâti. Cette démarche accompagne une volonté communale pour préserver une zone agricole, un paysage, un patrimoine architectural de qualité. Il peut s'agir d'un coteau de vergers, d'une trouée verte dans le bâti, d'un lavoir ou d'une bâtisse de facture remarquable.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT est actuellement dotée d'une carte communale approuvée le 17 mars 2011. Le territoire est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme.

A.

Analyse du  
site et de son  
environnement



territoire communal

# 1 - l'état du site et de son environnement

## 1.1- La présentation de la commune



### a. La présentation du territoire d'études

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se localise administrativement dans le département des Vosges, dans l'arrondissement de Neuchâteau, dans le canton de Vittel. Elle adhère à la Communauté de Communes de Vittel-Contrexéville.

Les communes limitrophes de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT sont :

- They-sous-Montfort à l'Ouest
- Domjulien au Nord-ouest
- Girovillers-sous-Montfort au Nord
- Remoncourt à l'Est
- Haréville au Sud

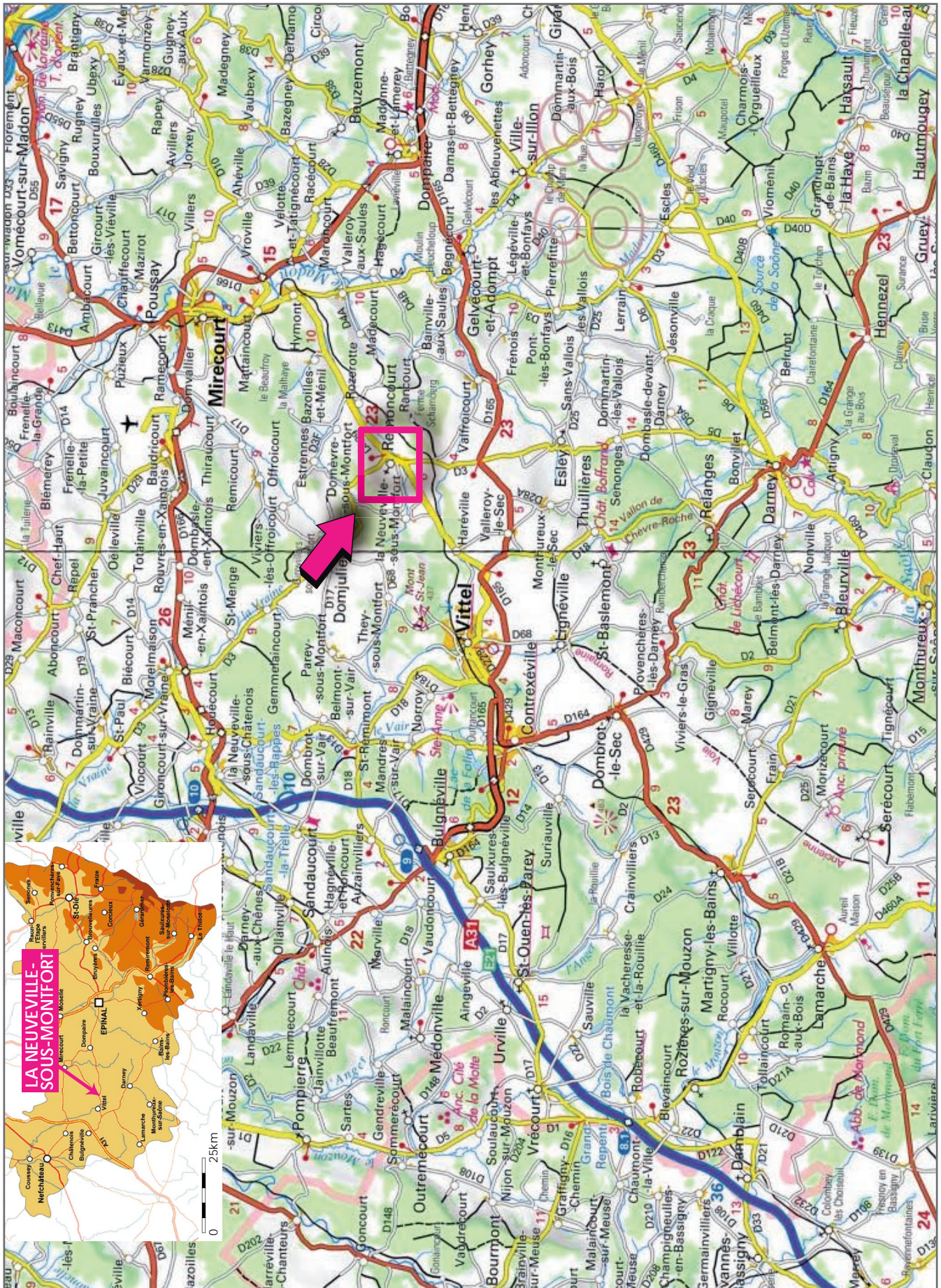
### **FICHE D'IDENTITE COMMUNALE**

Région Lorraine / Département des Vosges  
Arrondissement de Neufchâteau  
Canton de Vittel  
Communauté de Communes de Vittel-Contrexéville

superficie : 1021 ha  
population en 1990 : 151 habitants  
population en 2010 : 174 habitants

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT conserve aujourd'hui son caractère rural et offre un cadre de vie fortement prisé par les rurbains : une architecture typique du village lorrain avec des fermes traditionnelles ordonnées le long des voies, un couvert forestier sur les points hauts, des paysages ouverts avec une forte présence agricole et un coteau de vignes et de vergers sur la côte qui surplombe le village.

A ceci s'ajoute la facilité d'accès aux villes thermales de Vittel et de Contrexéville (à une dizaine de minutes) par la RD429, à Mirecourt et à Neufchâteau. Cette attractivité du territoire se traduit par une augmentation de la population sur la période récente suite à la construction d'un lotissement.



localisation du territoire communal  
- source : Géoportail

## b. Le réseau de desserte

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se situe dans les Vosges de l'Ouest, à mi-chemin entre Neufchâteau (40 km) et Epinal (40 km), à 8 km de Vittel.

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT bénéficie d'une situation géographique correcte à proximité de la RD429 qui permet de desservir Vittel et Mirecourt.

### **Plusieurs routes départementales desservent le territoire et permettent d'accéder au village :**

- La **RD3i** qui traverse et structure le village. Elle correspond à la rue du Moulin. Les autres rues du village sont des voies communales qui se greffent toutes sur cet axe principal. Le tracé de la RD3i débute au cœur du village et rejoint la RD429 au Sud du territoire communal.
- La **RD429** permet de rejoindre Vittel et Contrexéville à l'Ouest, ainsi que Mirecourt à l'Est. Elle traverse le territoire mais sans transiter par le village. La commune possède donc les avantages de la proximité d'un axe tel que celui de la D429 sans en avoir les inconvénients car la voie est en retrait par rapport aux habitations.
- La **RD3** passe au Nord du territoire communal en direction de Neufchâteau par la RD165. Cette dernière rejoint Darney vers le Sud. Ces 2 axes sont liés la RD429.



la RD3i (rue du Moulin)

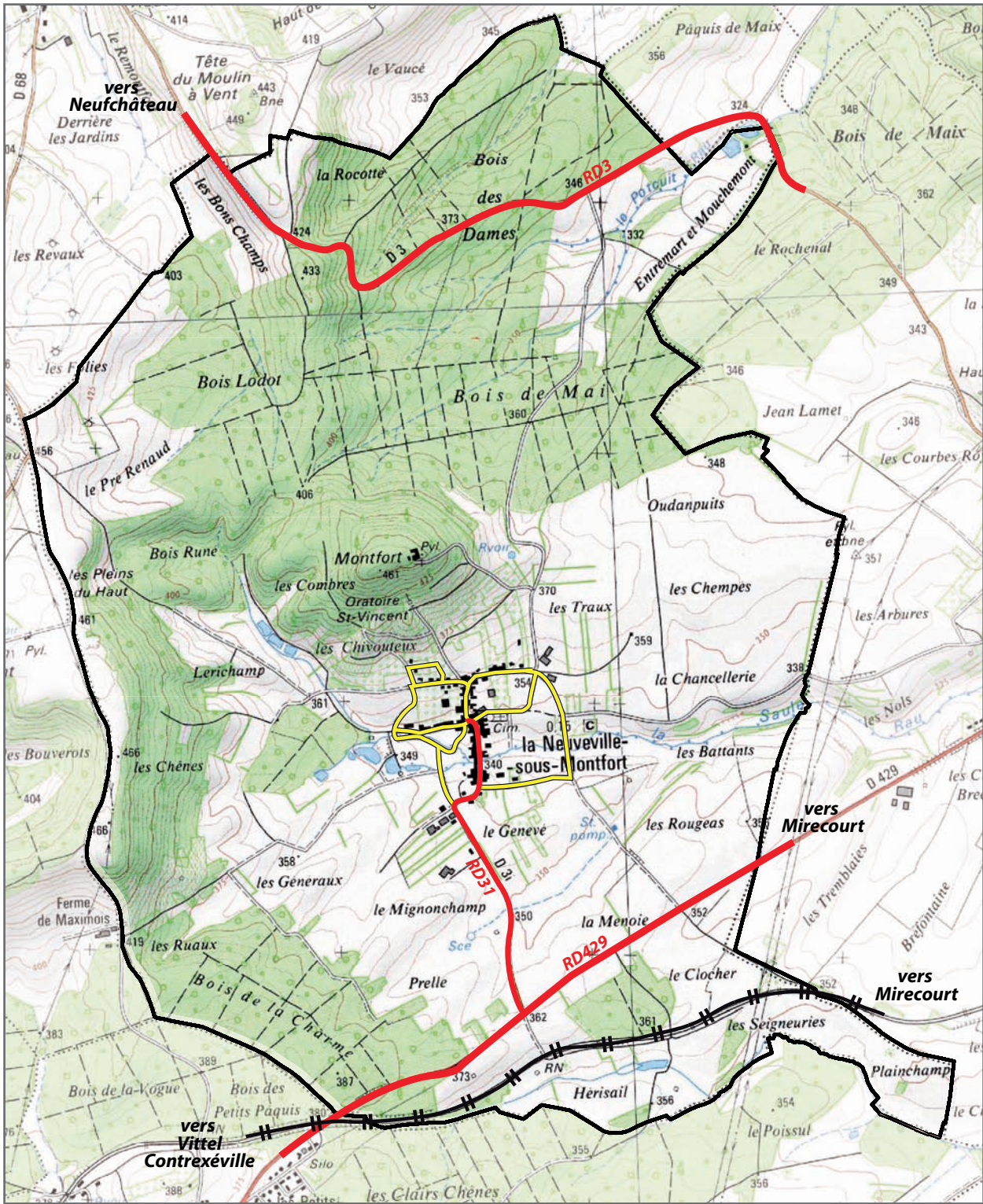
A noter que les coteaux sont parcourus par plusieurs chemins d'exploitation bien entretenus. Ils ont été réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier.

La voie ferrée Vittel-Mirecourt-Nancy transite par le sud du territoire communal.

**Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT conserve un fort caractère rural. Il offre un cadre de vie recherché et une qualité de vie appréciée. Sa situation géographique favorable à mi-chemin entre Vittel et Mirecourt le long de la RD469 constitue un atout indéniable pour l'attractivité du village.**

## c. Les structures intercommunales

- La Communauté de Communes de Vittel-Contrexéville qui regroupe 11 communes avec une population globale de 10949 habitants.
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Thuilières
- Le Syndicat Départemental d'Electricité des Vosges depuis 2014
- Le SDANC



transports

# 1.2- Le contexte naturel

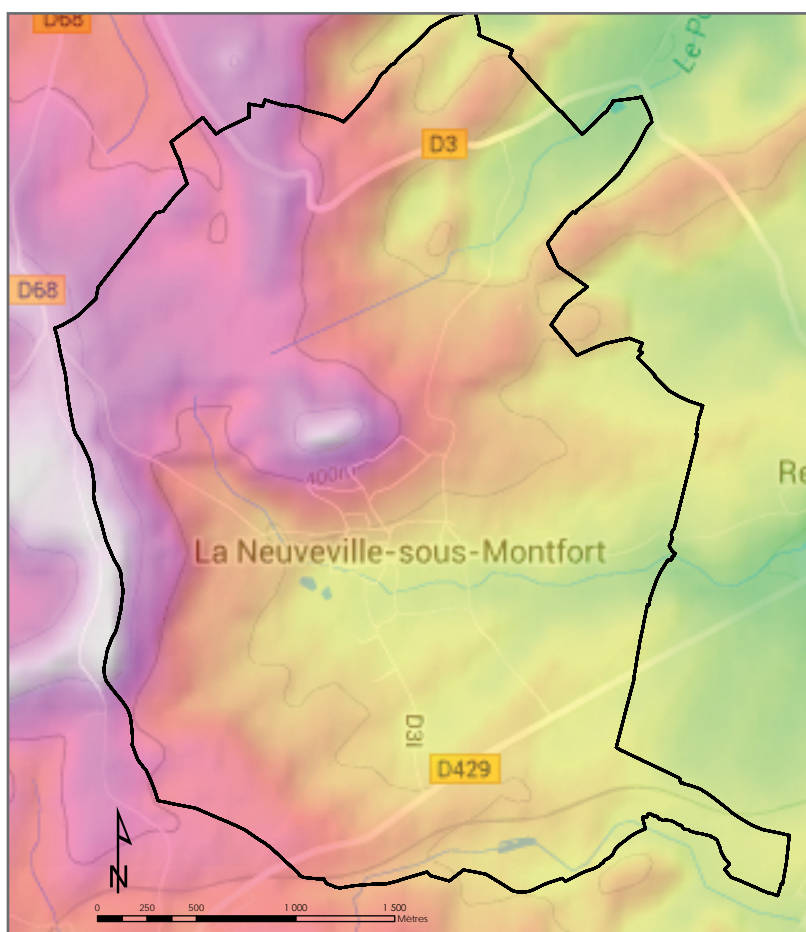
## a. Le relief

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se situe dans la région du Plateau Lorrain Sud et dans l'entité paysagère des Vallons sous Mirecourt. Le territoire est constitué par une succession de vallons et de collines organisés autour de la large vallée du Madon. Ce secteur marque la transition entre les paysages ouverts du Xaintois au Nord et le plateau calcaire ondulé des vallons de Madon au Sud.

Plus particulièrement, le relief de la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT oscille entre 338 et 461 m d'altitude. Le relief dissymétrique de part et d'autre d'une diagonale Nord-Nord-Est / Sud-Sud-Ouest conditionne l'occupation des sols et l'implantation du bâti.

Les surfaces les plus élevées sont couvertes par les massifs forestiers au Nord et à l'Ouest avec des altitudes qui oscillent entre 400 m d'altitude et 461 m (point culminant du territoire communal qui correspond à la butte de Montfort).

Le village se situe à une altitude de 350 m. Il s'est installé de manière perpendiculaire à la butte de Montfort à l'abri des zones humides et insalubres de la Vallée de La Saule.



carte des altitudes  
- source : cartes-topographiques.fr

### Trois unités topographiques composent le territoire :

1. la plaine où les cultures et prairies se juxtaposent sans règles de répartition évidentes ; même si les herbages se concentrent dans les parties les plus basses où les sols sont les plus humides.
2. le versant de la butte de Montfort avec le village, les vergers familiaux et les vignes. Le village se localise au pied de cette butte.
3. le plateau (et la butte de Montfort) avec la forêt rejetée jusqu'aux périphéries du ban communal.





ressources en eau

Madon.

Le ruisseau La Saule (elle prend sa source dans le Bois Runé) traverse le village d'Est en Ouest. Il se jette dans le Madon à Mattaincourt qui est lui-même un affluent de la Moselle.

Au Nord, le ruisseau du Potcuit coule vers l'Est et rejoint La Saule sur la commune de Rozerotte. Plusieurs sources prennent naissance dans la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. Une source issue de la nappe phréatique Hépard est captée dans une station de pompage, au Sud-

Est du village.

On recense également plusieurs surfaces en eau dans la commune.

Enfin, plusieurs secteurs humides ont été localisés sur le territoire d'étude (voir étude annexe).  
« [...] On entend par zones humides les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (article L 211-1 du Code de l'Environnement).

**Il sera donc nécessaire de veiller à ce que le périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible de la carte communale ne permette pas d'urbaniser sur des parcelles recensées comme étant située en zone humide.**

Le territoire communal de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT est organisé entre un plateau forestier, les vignes et les vergers des pentes de la butte de Montfort et la plaine agricole.  
**Des secteurs humides ont été identifiés. Ils constituent la principale contrainte liée à l'environnement naturel. Ceux-ci devront être pris en compte au moment de la définition du périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible. Il est préconisé de ne pas construire à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau afin d'éviter tout problème lié à la gestion de l'eau.**

#### d. Les risques naturels et technologiques

La prévention des risques naturels est prise en compte par la loi du 2 février 1995 qui a mis en place les plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi qu'une procédure d'expropriation des biens soumis à certains risques naturels majeurs menaçant la vie humaine. Aussi l'élaboration de la carte communale tient compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études.

Plusieurs risques naturels ont été identifiés sur le territoire communal de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT:

- le territoire figure en zone de sismicité 2
- le transport de marchandises dangereuses

En outre, un programme d'actions de prévention contre les inondations a été signé en 2013 qui portent sur les cours d'eau du Madon, du Brénon, le ruisseau de la Gitte et le Colon. Il s'agit d'un aléa inondation par crue à débordement lent de cours d'eau.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel depuis 1989. La commune est concernée par un aléa faible (en jaune sur la carte ci-contre).

Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort couteux au titre de



caret aléa des argiles  
- source : [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr)

l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux

Enfin, la commune a fait l'objet d'arrêtés interministériels concernant les catastrophes naturelles concernant les dommages dus aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).

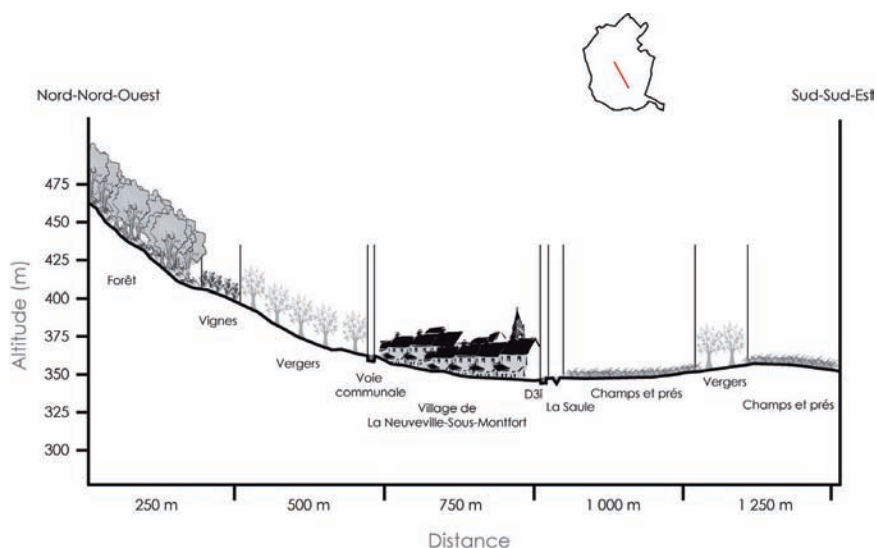
## 1.3- L'occupation des sols

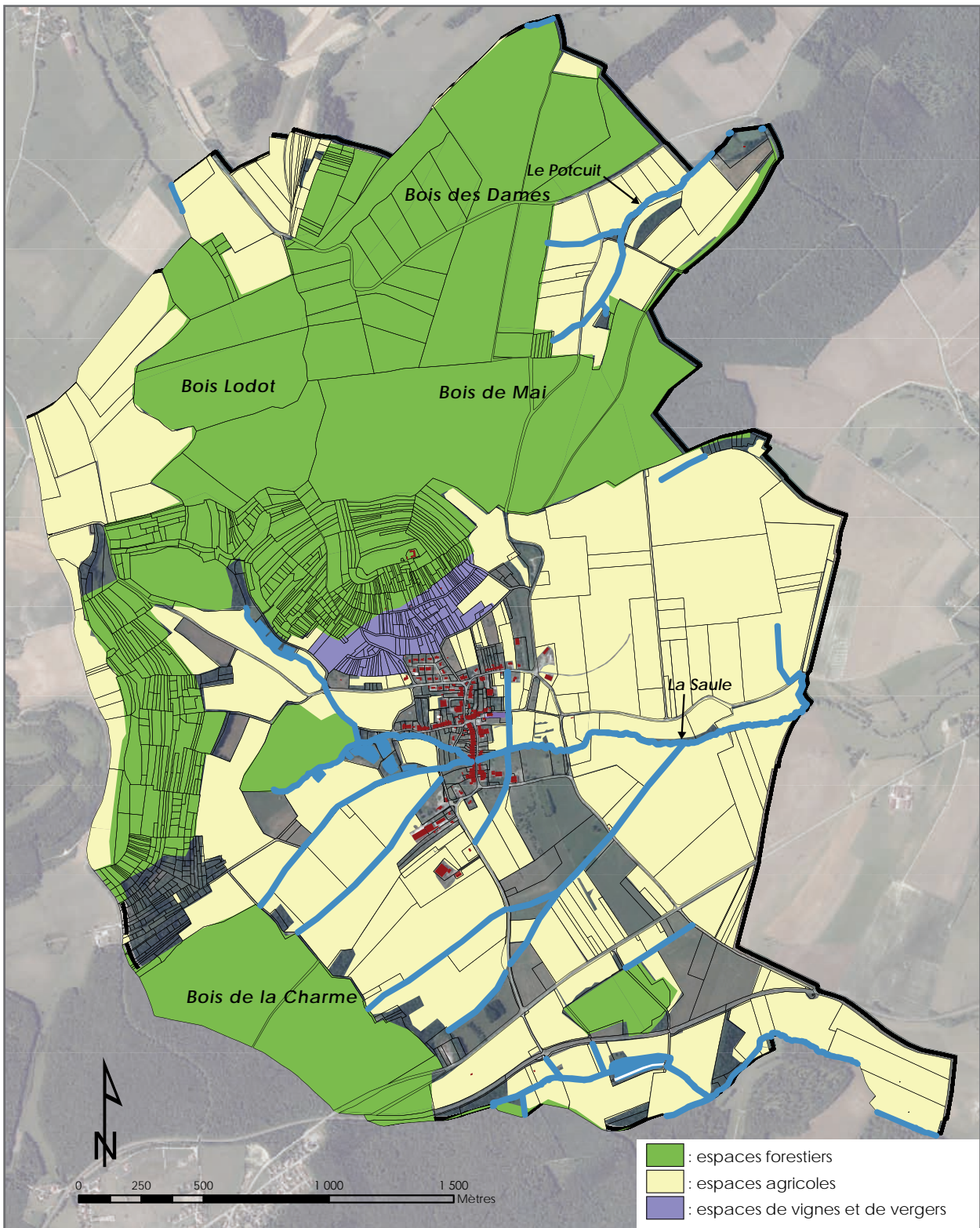
L'évolution du code de l'urbanisme s'oriente de plus en plus pour une gestion plus économe de l'espace. Depuis la loi ENE du 12 juillet 2010, il s'agit de promouvoir une approche équilibrée entre préservation de l'environnement et développement urbain et plus particulièrement une « *utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels* » (article L121-1 du code de l'urbanisme).

### a. La répartition de l'occupation des sols

L'occupation des sols et l'organisation des paysages sont conditionnées par les milieux naturels. Aussi, les massifs forestiers se concentrent dans la partie nord du territoire d'études où les altitudes sont les plus élevées. Ceux-ci laissent la place au versant de la butte avec les vignes, les vergers et le village, puis à la plaine agricole. Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT conserve un fort caractère rural avec une occupation des sols qui se divise principalement entre les parcelles agricoles et le couvert forestier.

Le territoire communal couvre 1021 ha. Le village conserve un fort caractère rural avec une occupation des sols qui se répartit entre les terres agricoles (618 ha soit 60% du territoire communal), les massifs forestiers 400 ha (soit 39% du territoire communal), le coteau de vignes et de vergers (10ha soit 1% du territoire communal). A titre de comparaison, dans le département des Vosges, la répartition de l'occupation des sols est la suivante : 44.8% de terres agricoles, 50.5% de forêts.





occupation des sols

### b. Les espaces agricoles

L'occupation et la mise en valeur des espaces découlent de la vocation historique des différents secteurs, de la valeur agronomique des terres et de la pression foncière induite par le développement de l'urbanisation.

Le territoire communal conserve une vocation agricole avec la présence de 2 sièges d'exploitations agricoles et 455 ha sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2012.

La topographie relativement douce a permis une mise en valeur agricole d'une grande partie du ban communal jusqu'aux abords des habitations du village.

Les paysages agricoles sont amplement vallonnés avec une impression d'ouverture des espaces. Les cultures se localisent sur les terrains les plus fertiles. La SAU se répartit entre les terres labourées dans les secteurs les plus secs alors que les prairies se concentrent dans le lit majeur de La Saule où les sols sont profondément humides.

Les espaces agricoles ouverts sont ponctués par de nombreux éléments arborés : sous la forme de vergers, de bosquets, de végétation rivulaire et d'arbres plus isolés. Cette mosaïque d'éléments forment une trame qui permet de rompre la monotonie visuelle en accrochant le regard. Ces éléments donnent également une notion dans l'évaluation des distances.

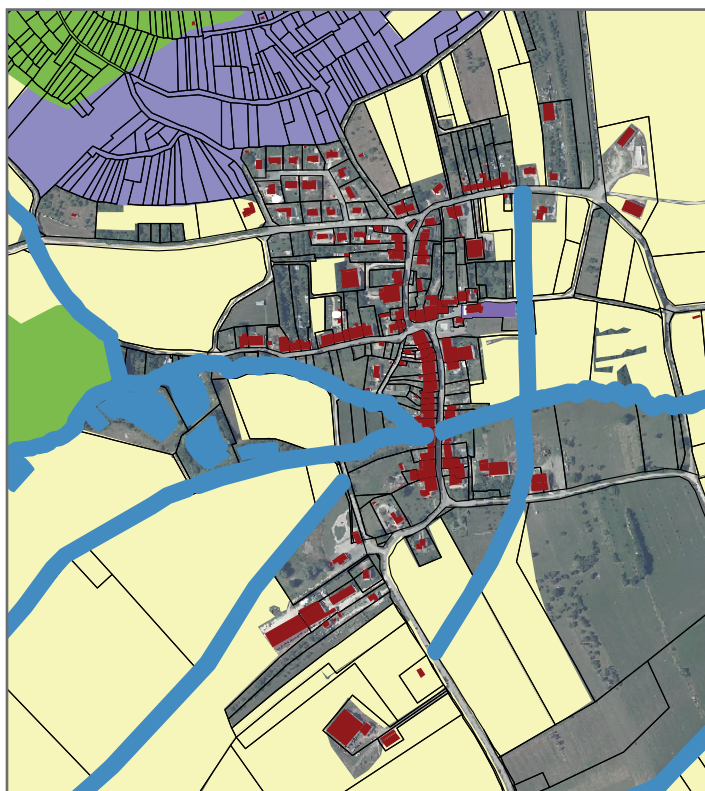


les espaces agricoles sont principalement mis en valeur par des prairies - 2015



les espaces agricoles sont ponctués par de nombreux espaces boisés - 2015

Les espaces arrivent au plus près des habitations, sur les arrières de certains jardins. Ils s'insinuent peu au cœur du tissu bâti. Une attention particulière devra être portée sur cette proximité entre espaces agricoles et espaces bâtis au moment de la définition du périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible.



zoom "occupation des sols" sur les espaces bâtis-

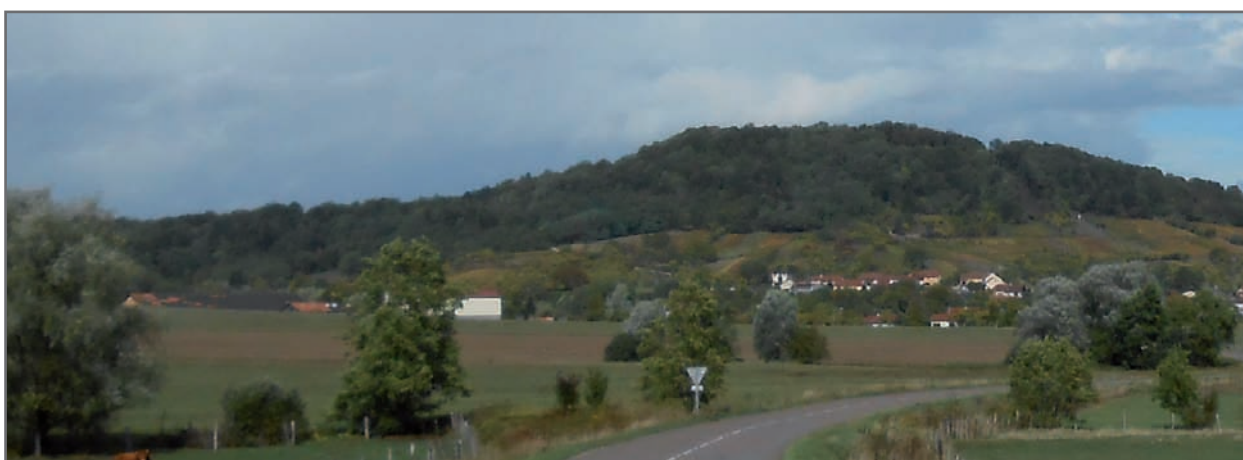
### b. Les espaces forestiers

Les espaces forestiers couvrent une surface de 710 ha (source : IFN 2004).

Le couvert forestier se compose essentiellement de mélange de futaies de feuillus et de taillis (433 ha / 60%), de futaies de feuillus (144 ha / 20%) et de futaies de conifères (100 ha / 14%).

Les espaces forestiers sont rejetés sur les franges de la commune. Ils occupent les secteurs les plus élevés à l'Ouest et au Nord du territoire (butte de Montfort) qui dominent le village.

Ils forment un ensemble imposant – Bois des Dames, Bois de Mai, Bois Lodot et Bois de la Charme – qui marque les paysages. Ces massifs forestiers se poursuivent sur les communes limitrophes de Remoncourt et d'Haréville.



les espaces forestiers dominent le village - 2015

## b. Les vergers et les vignes

Un important parcellaire de vergers et de vignes - hérités de l'ancien meix - accompagne et crée un écrin végétal autour du village, offrant ainsi une transition douce entre les espaces bâtis et la forêt. La présence de ces éléments en amont du village constitue un véritable atout paysager pour le village notamment au moment de la floraison printanière des arbres fruitiers. Ces espaces bénéficient d'une bonne exposition vers le sud avec un ensoleillement qui réduit les gelées printanières.

On trouve également quelques parcelles de vergers au sud du village dans la plaine agricole. Ce sont essentiellement des mirabelliers. Ces parcelles sont correctement entretenues. On ne note pas de terrains enclavés ou laissés à l'état d'abandon, deux signes pourtant fréquents du délaissement des fruitiers dans les communes lorraines. Les chemins d'exploitation permettent de desservir toutes les parcelles, aussi bien de vignes que de vergers.

Au vue de l'importance que revêtent la production fruitière familiale et la production viticole, il serait intéressant de saisir l'opportunité de la mise en place de la Carte Communale pour protéger ces espaces qui contribuent au cadre de vie communal et de conserver une trame paysagère en amont du village.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT dispose d'une **réglementation des boisements** qui s'applique sur les vignes et les vergers qui ont été remembrés.



les vergers sur le coteau qui domine le village - 2015



parcelle de jeunes arbres fruitiers dans la plaine - 2015

Le territoire de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se caractérise par une occupation des sols qui s'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces forestiers. La topographie avec le coteau de vergers et de vignes contribue à la qualité paysagère et à la qualité du cadre de vie local.

## 1.4- Les paysages et le réseau écologique

### a. Les paysages

Les paysages constituent une composante fragile de tout territoire, en mutation constante car directement liée à l'action de l'homme au quotidien et à la multitude des projets mis en place. Les différentes générations ont façonné le paysage et y ont laissé leurs empreintes.

L'organisation des paysages est typique de celle des villages de côte lorrains qui se répartit entre massifs forestiers / vignes et vergers / plaine agricole. Ces paysages offrent des perspectives lointaines dans la plaine avec le regard attiré par le versant de la butte du Montfort qui marque la ligne d'horizon.

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se localise en position centrale du territoire communal,



les paysages sont à dominante agricole - 2015

sur les premières pentes de la butte. Celui-ci conserve sa morphologie bâtie traditionnelle constituée par une succession de fermes traditionnelles ordonnées le long de la voie principale (Rue du Moulin) et des quelques rues secondaires. Le bâti s'est étoffé par la construction de quelques constructions pavillonnaires le long des pénétrantes, d'une part et d'autre part, par la création du lotissement qui regroupe les constructions les plus récentes du village.

On peut ainsi clairement identifier 3 entités paysagères sur le territoire de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT :

1. Les espaces forestiers sur les marges du territoire communal. Ils s'étendent sur les secteurs aux altitudes les plus élevées.
2. Les vignes et les vergers sur le flanc sud de la butte de Montfort afin de profiter d'un climat plus clément.
3. La plaine agricole humide par endroits et peu vallonnée, partagée entre cultures et pâturages.

Les perspectives visuelles sont nettes et clairement définies. Elles donnent une impression de proximité. La continuité des espaces boisés crée une ligne de force dans les paysages qui correspond aux limites communales nord, ouest et en partie sud du territoire. Cette situation est particulièrement vérifiée en limite du ban communal avec Haréville qui est longée par une frange boisée.

#### b. Les continuités écologiques : la trame verte et bleue

La loi ENE du 12 juillet 2010 confère aux documents d'urbanisme une nouvelle dimension environnementale et impose des objectifs en matière de préservation de la biodiversité (article L 121-1 du code de l'urbanisme). Elle définit notamment la trame verte et bleue (TVB) et les conditions de sa mise en œuvre. Il s'agit d'un nouvel outil au service de l'aménagement durable des territoires ayant pour « *objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (...)* » (article L. 371-1 du Code de l'Environnement). En effet, une biodiversité riche est synonyme de bon fonctionnement des milieux naturels. Certains sites sont protégés pour leur richesse biologique et pour les habitats naturels qu'ils constituent. Ces secteurs forment des noyaux de biodiversité car ils contiennent des milieux et des espèces aujourd'hui rares et fragiles. La nature « ordinaire » joue également un rôle essentiel dans ce réseau de TVB car c'est elle qui permet de relier ces noyaux de biodiversité entre eux. La TVB se compose des éléments et des milieux qui constituent ou connectent entre eux les habitats naturels de la flore et de la faune sauvage et spontanée, les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et d'abri, les corridors de déplacement de la faune sauvage, les corridors de dispersion de la flore.

Il s'agit plus particulièrement :

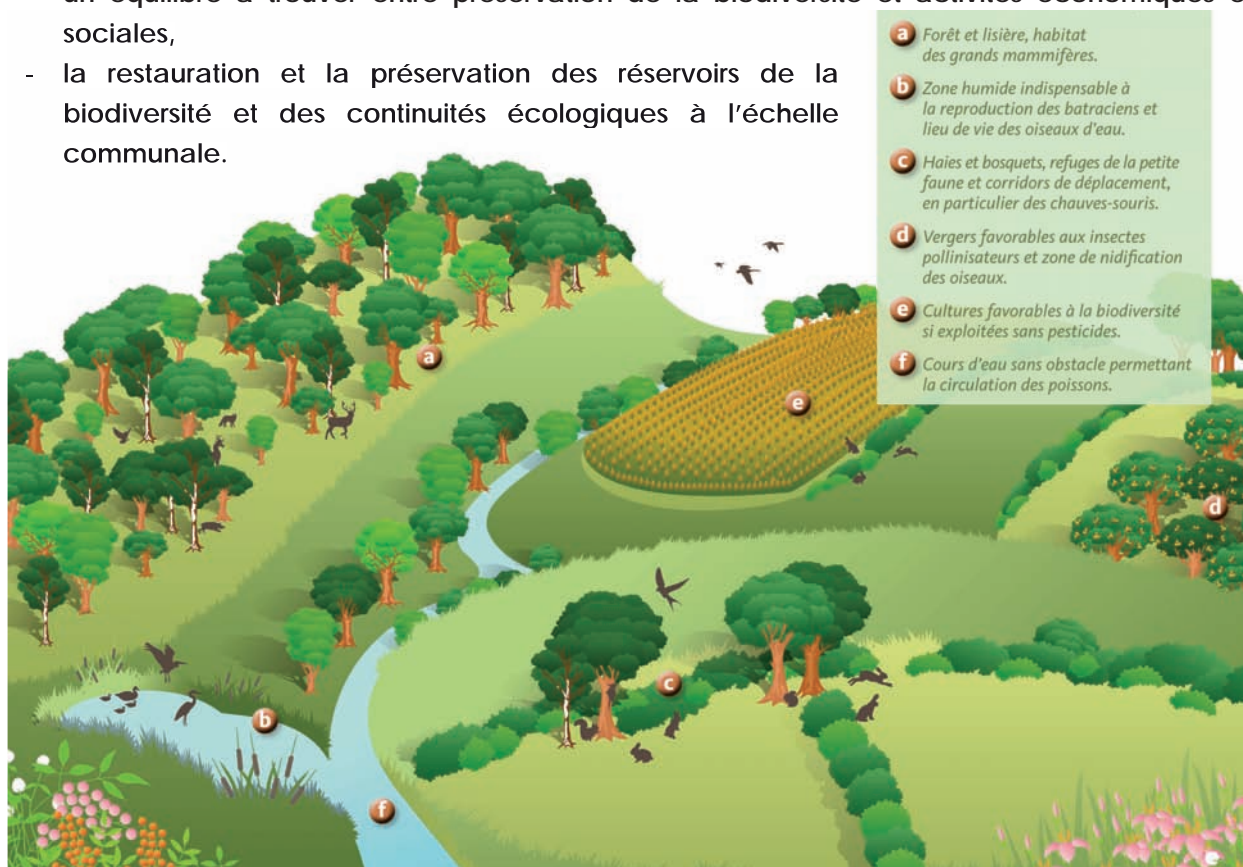
- des forêts et des lisières, habitat des grands mammifères,
- des zones humides indispensables à la reproduction des batraciens et lieu de vie des oiseaux d'eau,
- des haies et des bosquets, refuge de la petite faune et corridors de déplacement, en particulier des chauves-souris,
- des vergers favorables aux insectes pollinisateurs et zones de nidification des oiseaux,

- des cultures favorables à la biodiversité, si exploitées sans pesticides,
- Des cours d'eau sans obstacles permettant la circulation des poissons.

Tous ces petits milieux de vie qui composent les paysages méritent une attention particulière dans le cadre du PLU.

L'objectif de la TVB est à la fois de protéger et de maintenir les connexions existantes mais aussi de recréer des liaisons rompues. La protection de la biodiversité passe par :

- une maîtrise du développement urbain et de la consommation des espaces naturels,
- un équilibre à trouver entre préservation de la biodiversité et activités économiques et sociales,
- la restauration et la préservation des réservoirs de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale.



les composantes de la trame verte et bleue (source : Conseil Régional de Lorraine)

### La trame verte

Chaque composante de la trame verte – quelle que soit sa dimension et sa localisation – concourt à la préservation de la biodiversité et joue un rôle prépondérant dans le fonctionnement des dynamiques écologiques. Il en est de même pour les composantes de la trame bleue.

**A LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, la trame verte prend la forme des espaces agricoles ouverts et ponctués de nombreux boisements relais, sans oublier le couvert forestier et les cultures de proximité :**

- Les espaces agricoles – essentiellement composés de prairies permanentes – qui abritent une faune et une avifaune riches surtout lorsque celles-ci sont ponctuées ou bordées par des boisements relais comme une haie ou un bosquet.
- Les boisements relais qui ponctuent les espaces agricoles ouverts, dans les prairies, et qui jouent un rôle non négligeable, en interface entre les milieux forestiers et les milieux agricoles. En effet, ils constituent des étapes dans les déplacements de la faune souvent indispensables



les espaces agricoles sont ponctués de nombreux boisements relais - 2015



les vergers traditionnels constituent de véritables niches écologiques accueillant de nombreux auxiliaires de culture - 2015

dans les secteurs ouverts. Ils abritent des espèces spécifiques de la forêt, des espaces agricoles et des boisements relais eux-mêmes. Ils constituent donc des zones d'abris, de reproduction, de nourriture pour une faune importante d'auxiliaires de cultures composées de petits mammifères, d'oiseaux et d'insectes pollinisateurs. Ils constituent également des secteurs de développement et de postes de chasse pour les rapaces utiles à la régulation des rongeurs nuisibles aux cultures.

- Le coteau de vignes et de vergers qui constitue également une transition douce entre les milieux forestiers et les espaces agricoles, au même titre que les autres boisements relais.
- Les espaces forestiers La forêt constitue la plus évoluée, la plus complexe et la plus élaborée des formations naturelles terrestres. Les influences de l'écosystème forestier sur son environnement sont importantes (limite l'écoulement, filtre des pollutions, etc).

Ces massifs offrent une grande diversité d'habitats et de niches écologiques. Ils peuvent ainsi être perçus comme des zones-réservoirs de biodiversité qui abritent de nombreuses espèces d'animaux communes de nos régions (gibier, oiseaux).

### La trame bleue

Quant à la trame bleue, elle se compose du réseau hydrographique (rivière, ruisseau, végétation rivulaire, zones humides). La ripisylve constitue l'élément représentatif de la trame bleue et auquel

il est nécessaire de porter une attention particulière. La valorisation et la protection de la ripisylve - comme couloir écologique - est donc un moyen d'améliorer la qualité des milieux naturels - en diversifiant les habitats -, et des eaux - en filtrant une partie des éléments polluants (station d'épuration naturelle). La ripisylve à elle seule remplit plusieurs fonctions essentielles. En effet, elle est un écosystème complexe qui joue un rôle important dans la vie aquatique et possède de nombreuses fonctionnalités indispensables à la bonne santé des rivières. Les qualités de ce milieu remarquable sont nombreuses tant pour son intérêt environnemental (rôle de refuge, de reproduction et de déplacement, etc.).

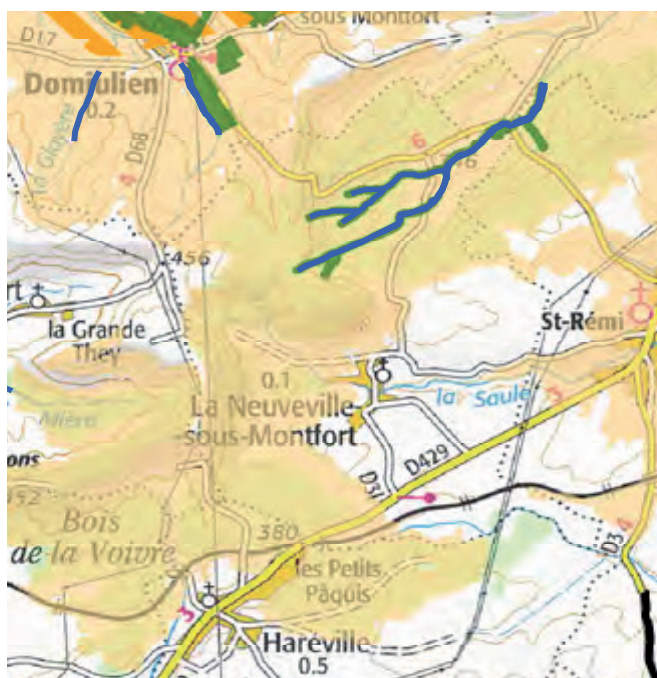
A LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, le milieu naturel est marqué par la présence de la Saule avec une ripisylve dense et continue. Les étangs ou mares, ainsi que les différentes zones humides, concourent également à la trame bleue locale.

### Les continuités écologiques

Le réseau écologique comprend l'ensemble des éléments naturels présents dans les paysages et qui sont accessibles par la faune. Ce réseau forme des continuités écologiques qui peuvent être fragmentées. Il s'agit donc de préserver la biodiversité observée dans les réservoirs de biodiversité et de favoriser la circulation la plus libre possible des espèces entre les différents lieux de vie par des corridors écologiques verts (ex : maillage de haies et de bosquets au cœur des espaces agricoles, continuum forestier) et bleus (ex : ripisylve, zones inondables). A noter que les trames vertes et bleues ne respectent pas les limites communales et l'étude de ces continuités ne prend son sens que par l'observation complémentaire de leurs poursuites sur les territoires limitrophes.

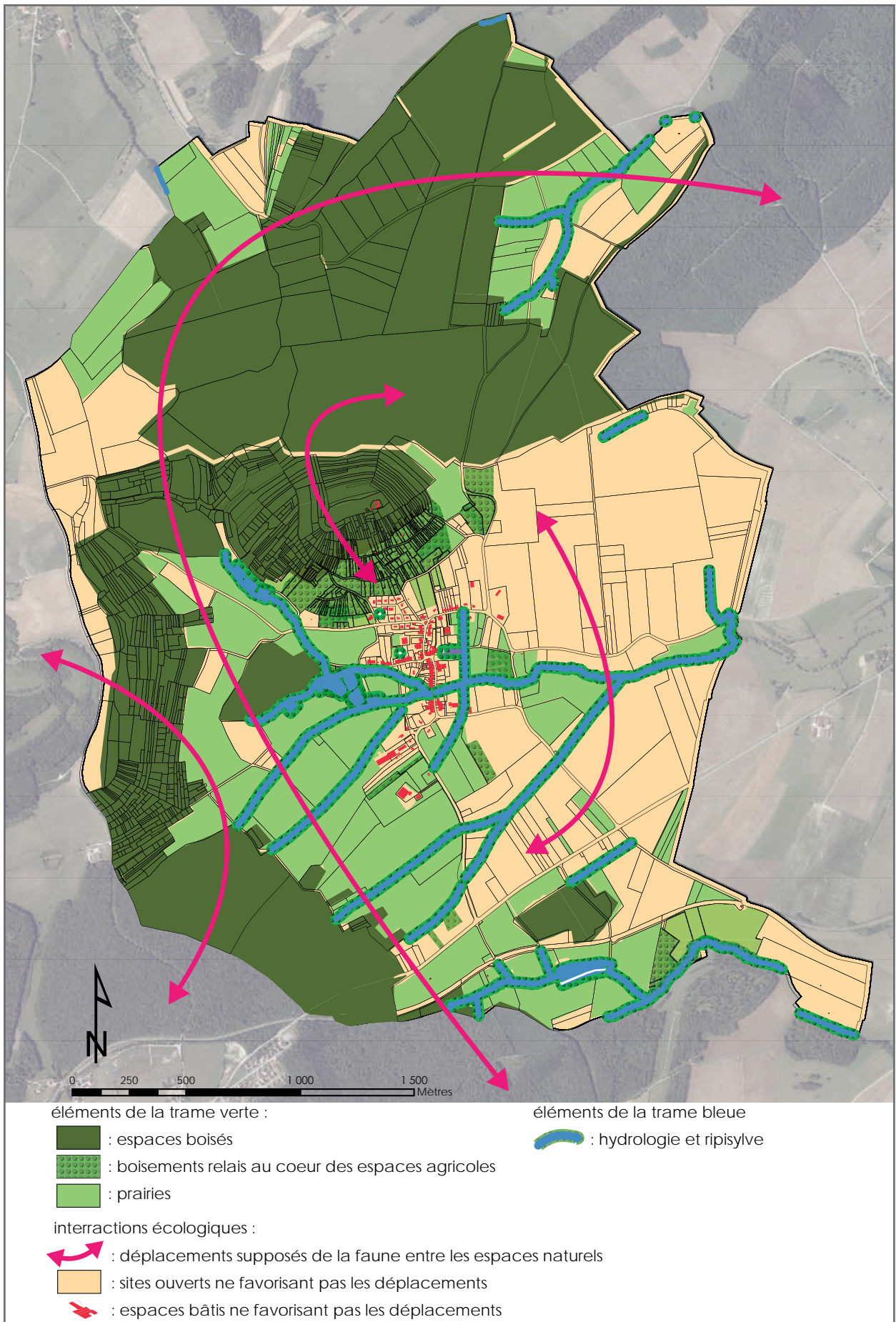
La carte communale prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Lorraine. Ce document identifie, à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, des zones de forte perméabilité (en jaune sur la carte ci-contre) et un corridor au niveau du ruisseau du Potcuit.

Comme vu précédemment, le territoire communal de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT présente une richesse écologique du fait de sa forte vocation agricole et de son caractère fortement arboré. Tout cet ensemble crée des continuités écologiques vertes et bleues qui s'entrecroisent, indispensables pour les déplacements de la faune.



extrait du SRCE

Les espaces agricoles sont ponctués par des boisements relais qui constituent autant de zones d'étapes indispensables au déplacement de la faune au cœur du territoire communal et en direction des communes limitrophes. Les boisements et, plus particulièrement les boisements relais, contribuent à enrichir la biodiversité locale en accueillant une faune complémentaire à celle de



continuités écologiques

*Le document ci-dessus est une cartographie synthétique et de principe du grand réseau écologique du territoire communal. L'identification précise des corridors écologiques et leurs interactions, ainsi que l'inventaire de la faune et de la flore à un niveau plus poussé devrait faire l'objet d'une étude complémentaire.*

la forêt des communes voisines.

Tous ces milieux entremêlés constituent autant de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

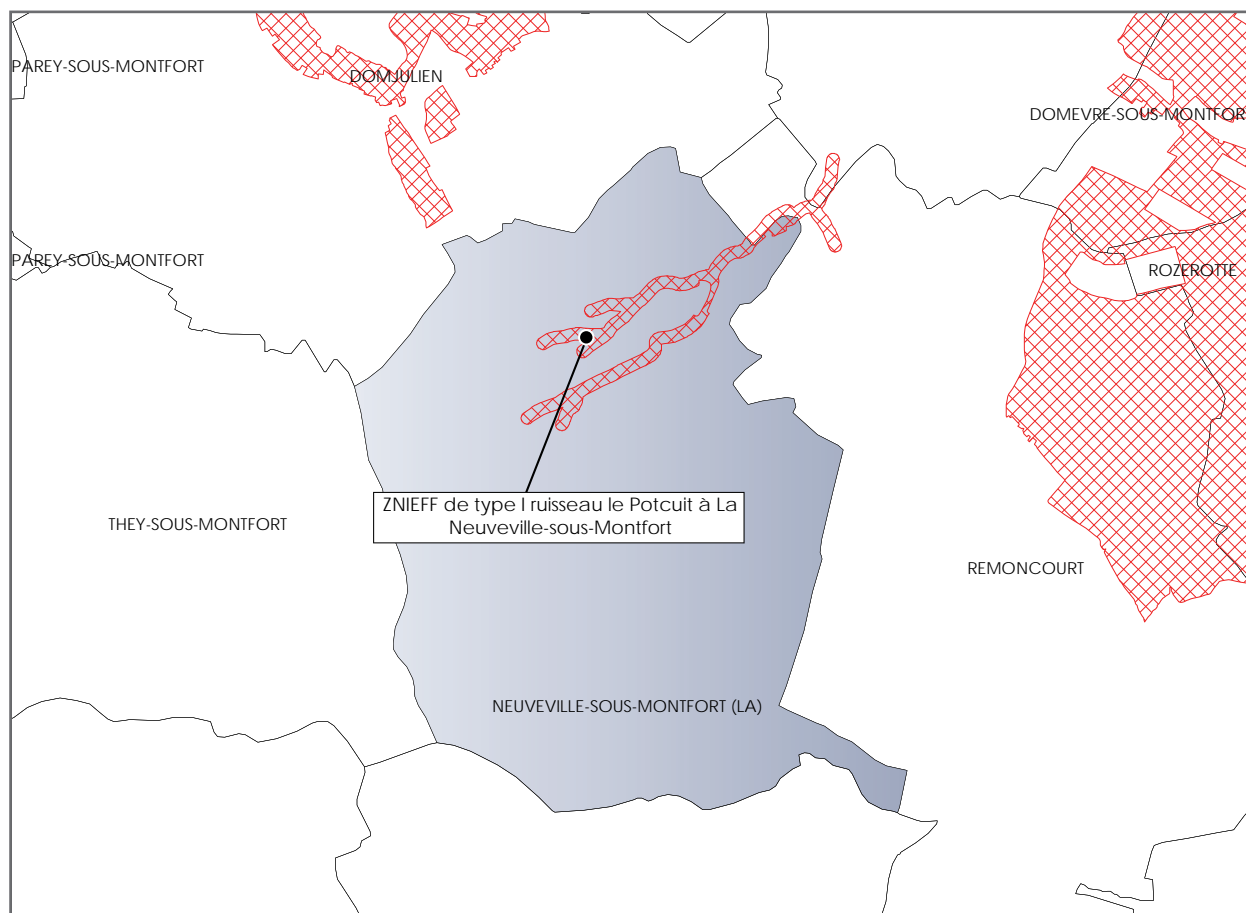
### c. La protection du patrimoine naturel

Le patrimoine naturel regroupe la notion double de patrimonialité qui évoque une notion de valeur intrinsèque et de notion de besoin de conservation, voire de gestion restauratoire. Le patrimoine naturel concerne à la fois la biodiversité et le patrimoine géologique.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT est concernée par la ZNIEFF de type I « Ruisseau le Potcuit à La Neuveville-sous-Montfort » (410030236).

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver à long terme la biodiversité sur l'ensemble de l'Europe en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

**On ne recense pas de site Natura 200 sur le territoire communal de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, ni sur les communes limitrophes.**



extrait de la carte Natura 2000 - source : DREAL Lorraine

# 1.5- La structure urbaine, l'architecture et l'urbanisme

## a. L'évolution du bâti villageois – la consommation de l'espace

Le site originel du village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT occupe les premières pentes de la butte du Montfort, étagé entre 345 et 355 m d'altitude, lui permettant ainsi d'être à l'abri des secteurs humides et insalubres du lit majeur de La Saule.

Le village est mentionné sur la carte de Cassini datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Il est cartographié de manière plus précise sur la carte d'état-major datant du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le village présente déjà une forme qui préfigure sa morphologie actuelle, perpendiculaire aux courbes topographiques.

Au fil des ans, le village s'est développé de manière tentaculaire le long des différentes pénétrantes du village : le long de la rue du Moulin, de la rue du Montfort et de la rue de la Cornée. Le lotissement à la sortie du village (vers les Chivouteux) constitue l'extension urbaine la plus récente du village (mars 1998).

## b. La structure urbaine du village

La structure urbaine de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT présente une morphologie groupée, implantée sur les premières pentes de Montfort, sans hameaux, ni écarts.

Il est possible d'individualiser dans le village :

### Le bourg originel :

Le village originel de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT s'est installé sur les pentes de la butte de Montfort afin de se protéger des secteurs humides et insalubres de la vallée de La Saule. Les rues, et par conséquent, la structure urbaine, sont perpendiculaires aux courbes de niveau comme c'est le cas de la RD31 qui traverse le village (rue du moulin) et structure le bâti. Le bourg est marqué par une forte densité des constructions édifiées en ordre continu le long des différentes voies. Les fermes traditionnelles sont conservées, notamment grâce à des opérations individuelles de réhabilitation ce qui confère un certain cachet au village.

### Les extensions récentes sous la forme pavillonnaire :

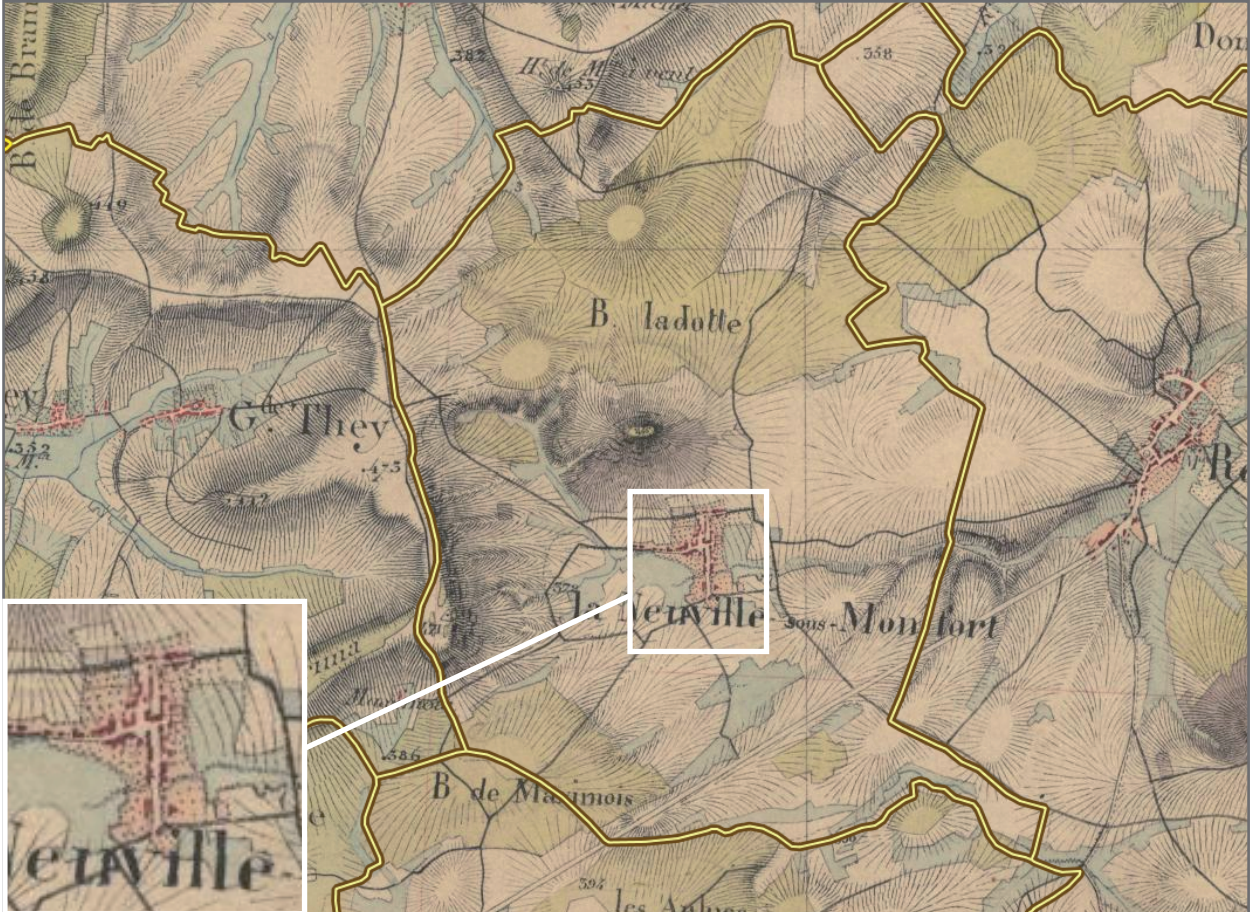
Les extensions récentes du village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se sont traduites par quelques initiatives privées le long des différentes rues (ex : rue du Montfort) et sous la forme du lotissement Saint-Romarc. Celui-ci - composé de 14 lots - a été construit en 1998. Il se localise le long des rues Saint Romarc, André Cahez et des Vignes au Nord du village. Tous les lots sont actuellement pourvus.

### Les bâtiments agricoles et économique :

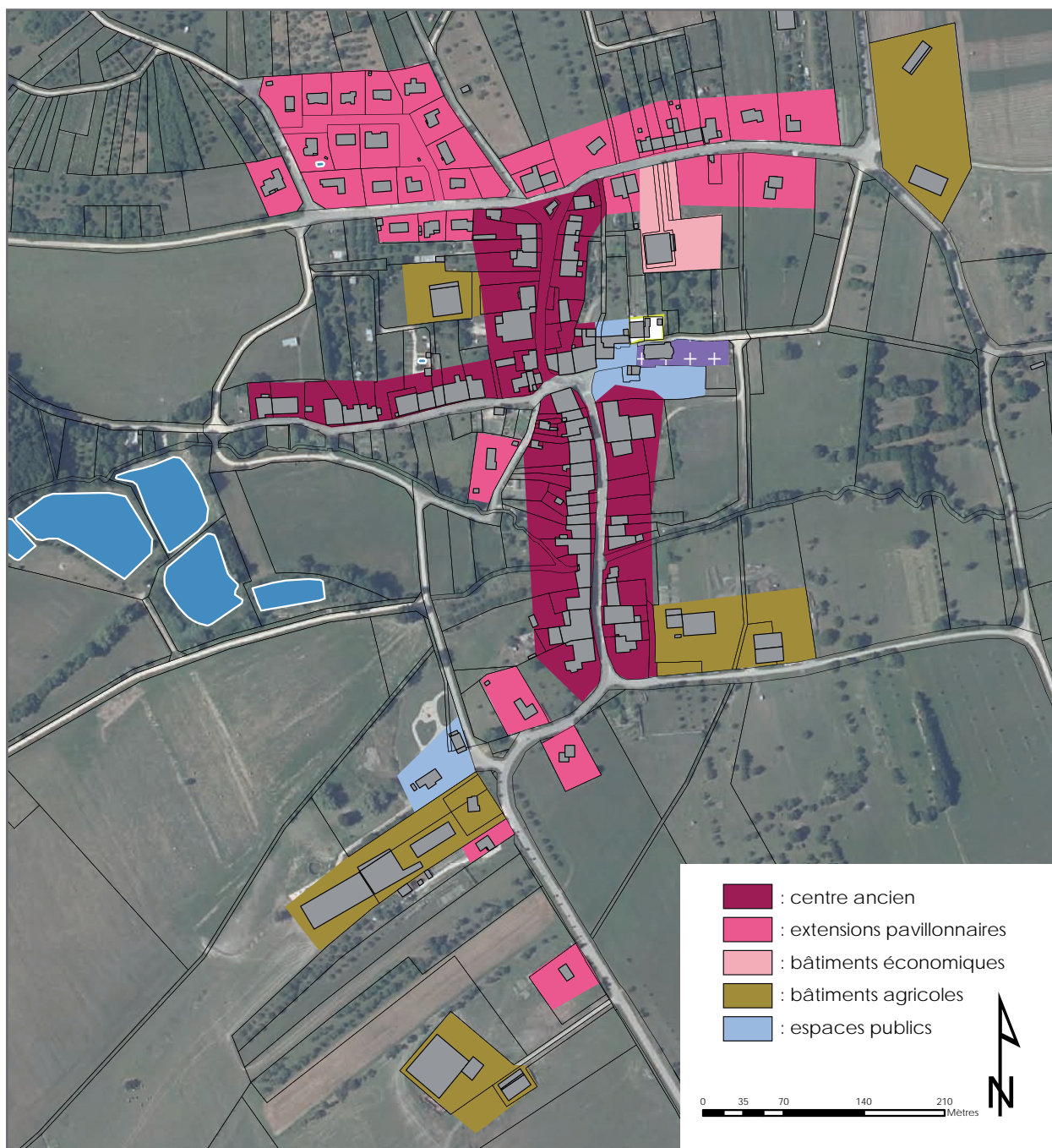
Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT conserve une activité agricole dynamique, ce qui se traduit par la présence de plusieurs bâtiments agricoles sur les périphéries du bâti. Il s'agit de bâtiments modernes. Les anciennes bâtisses agricoles ont aujourd'hui perdues leur fonction



extrait de la Carte de Cassini - source : Géoportail



extrait de la Carte d'état major - source : Géoportail



structure urbaine

agricole et elles ont été réhabilitées en logements.

Un agriculteur possède un bâtiment de stockage agricole en haut de la rue du Moulin, en plein cœur du village. Celui-ci est classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### Les espaces publics :

- La place de l'ancienne épicerie (place de l'église) et son parking, situés en plein cœur du village. Elle regroupe à ses abords la mairie et l'église. La place a été construite entre 2004 et 2005.
- Le square Voilquin créé en 2002. Cette aire de jeux se situe à l'arrière de la coopérative viticole.
- Un terrain de football non homologué à côté de l'église.



le square Voilquin

### c. Le patrimoine bâti

#### La ferme traditionnelle

Les fermes traditionnelles sont conservées, notamment grâce à des opérations individuelles de réhabilitation ce qui confère un certain cachet au village.

Ce sont des maisons paysannes traditionnelles typiques de la Lorraine méridionale datant du XVI<sup>ème</sup>, XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles. Ces constructions présentent de gros volumes variant de 1 à 2 niveaux associés à 2 voire 3 travées. Les toitures – de faible pente (moins de 25°) - et les faitages sont alignés. Les toits sont recouverts de tuiles canal rouges. On remarque une porte charretière dans la composition des façades, témoin architectural de la vocation agricole de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONFORT. Cette porte est souvent la seule entrée du logement et peut occuper les deux-tiers des façades, un portillon y est alors aménagé. A l'origine, ces entrées de grange présentaient une forme arrondie, devenue carrée dans certains cas, suite aux progrès de la mécanisation. Quelques niches accueillant des statues religieuses constituent les seuls décors sculptés des façades.



exemple de ferme traditionnelle - rue du Moulin

A l'avant des habitations, les usoirs ont souvent été réinvestis par les propriétaires des logements et constituent de petits espaces aménagés ou de stationnement à l'avant des bâtiments.

Les jardins et les vergers occupent les arrières des habitations.

Même si certaines maisons ont peu été réhabilitées, on ne recense pas de bâtisses dans un état de délabrement avancé ou de ruine dans le village. Néanmoins, quelques bâtiments demeurent

vacants ou inutilisés dans le village (ex : rue de la Cornée).

### Les extensions récentes sous la forme pavillonnaire

Les extensions récentes du village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se sont traduites par quelques initiatives privées le long des différentes rues (ex : rue du Montfort) et sous la forme du lotissement Saint-Romarc. Celui-ci - composé de 14 lots - a été construit en 1998. Il se localise le long des rues Saint Romarc, André Cahez et des Vignes au Nord du village. Tous les lots sont actuellement pourvus.

La morphologie de l'habitat pavillonnaire récent, aussi bien sur initiative individuelle le long des pénétrantes que sous la forme du lotissement, tranche avec l'unité architecturale des fermes traditionnelles conservées dans le village. En effet, les maisons sont isolées sur les parcelles sans mitoyenneté, sur un ou plusieurs niveaux, avec un choix d'une gamme de couleur de façade et des matériaux différents (briques, bois...) ; toutes ces caractéristiques variant à l'échelle de la parcelle.

Il faut néanmoins reconnaître que le lotissement forme un ensemble assez uniforme au niveau des volumes et de l'aspect extérieur des maisons.



la morphologie de l'habitat pavillonnaire tranche de manière radicale avec celle du bâti ancien sans réelle recherche d'une unité entre les différentes constructions

#### d. Le patrimoine

On ne recense pas de monuments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques dans la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. Néanmoins, le village possède un patrimoine

### intéressant dont :

- Le calvaire (Place de la Croix)
- L'église paroissiale et son mobilier
- Le Lavoir
- Le patrimoine bâti avec la présence de nombreuses fermes traditionnelles réhabilitées
- Certains éléments de façade (linteaux, chapeau de gendarme...)



le lavoir

## 1.6- La consommation sur les espaces et l'analyse des capacités de densification

### a. L'analyse de la consommation sur les espaces

Les lois Grenelle et la loi ALUR réaffirment la nécessité d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Aussi, les actions en matière d'urbanisme devront lutter contre la régression des espaces agricoles et naturels d'une part, et d'autre part, limiter l'étalement urbain. Le nouveau PLU devra prévoir que la consommation soit réduite de moitié par rapport aux espaces consommés sur le territoire communal depuis 10 ans. Pour ce faire nous procédons à une analyse des permis de construire accordés pour des constructions neuves depuis 10 ans – soit depuis 2005 – afin d'affiner les tendances de la consommation récente à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT.

De manière plus précise, seulement 2 permis de construire ont été accordés à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT pour de la construction neuve depuis 2005, ce qui a occasionné une consommation de 4500 m<sup>2</sup> d'espaces naturels.

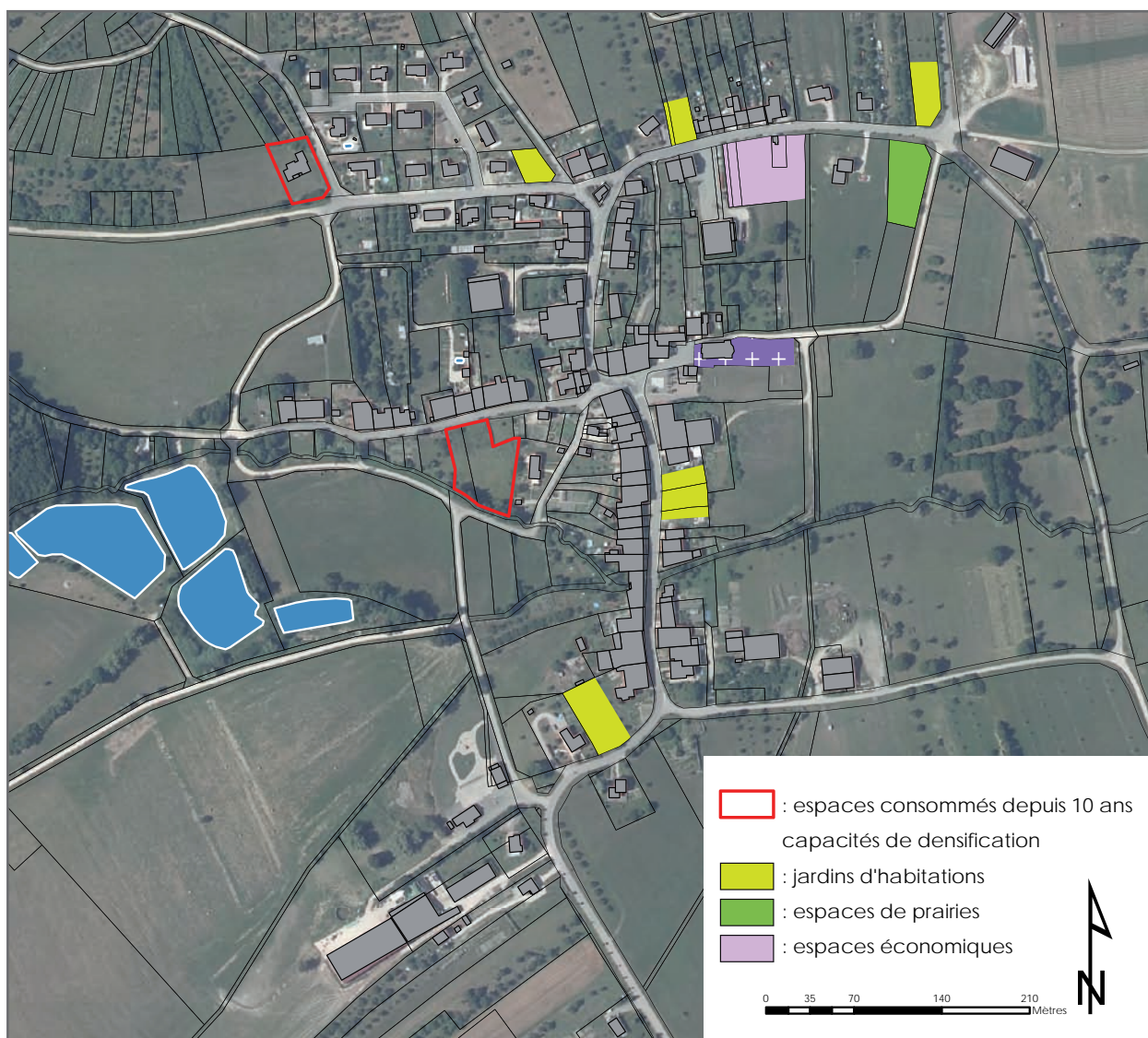
### a. L'analyse des capacités de densification dans le village

Les lois récentes – depuis 2010 – encouragent une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une préservation des espaces agricoles. Ainsi, les cartes communales doivent encourager la densification du bâti avant de proposer de nouveaux espaces à la construction

en extension de l'enveloppe urbaine. Il est donc opportun dans le cadre de la révision de la carte communale de s'interroger sur :

- Le renouvellement urbain et la reconquête des friches urbaines et des maisons inhabitées
- La densification du bâti existant par une exploitation des « dents creuses »
- Le choix ou non d'ouvrir de nouveaux espaces à la construction tout en privilégiant :
  - ↳ la proximité des services existants ou envisagés afin de renforcer la centralité du bourg
  - ↳ la proximité de modes de déplacement du réseau structurant ou des transports collectifs
  - ↳ des espaces avec une valeur agronomique faible
  - ↳ Les espaces qui ne présentent pas d'enjeux pour la préservation de l'environnement et des paysages

L'analyse de la capacité de densification du bâti et de mutabilité espaces mobilisables des espaces de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT vise donc à **déterminer le potentiel constructible réel en cœur de bâti**. Pour ce faire, nous recensons, tout d'abord, les logements vacants présents dans le village, de même que les bâtiments (telles que les anciennes granges) pouvant être réhabilités



consommation sur les espaces / capacités de densification

en habitat.

Ensuite, les espaces vides de construction sont ciblés sur le cadastre. Pour chacun de ces terrains, nous analysons leur occupation (jardin, espace agricole, espace naturel, secteur en pente, projet en cours,...).

Le village ne compte plus aujourd'hui de logements vacants, ni de granges inutilisées au cœur de son village.

La carte précédente identifie les espaces disponibles en cœur de bâti qui se répartissent comme suit :

- 5481 m<sup>2</sup> occupés par des jardins d'habitation sous la forme de 5 espaces
- 3317 m<sup>2</sup> à proximité de l'entreprise de transport de bois
- 1928 m<sup>2</sup> de prairies sous la forme d'un seul ensemble.

Par conséquent, on peut estimer que seul cet espace de prairie est aisément mobilisable, sans tenir compte d'une éventuelle rétention foncière.

# 2 - la vie de la commune

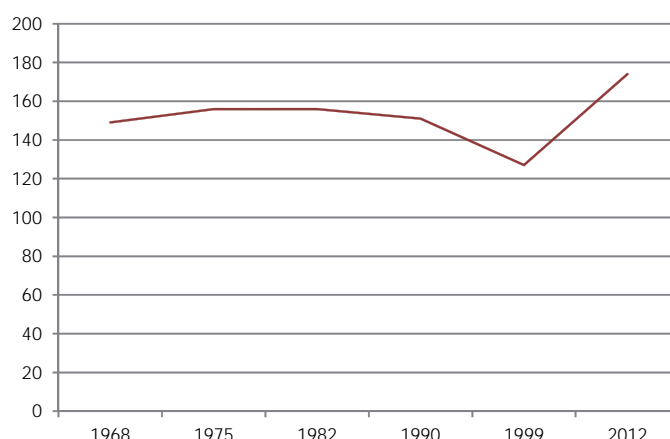
## 2.1- la population communale



### a. L'évolution de la population

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT atteint une population de 177 habitants en 2015 (dernier recensement).

La population de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT a peu évolué entre 1968 et 1999, avec environ 150 habitants. Elle a ensuite diminué sur la période 1990-99, passant de 151 à 127 habitants, soit une baisse de -15.9%. Puis, le nombre des habitants est croissant sur la période récente avec l'accueil de 47 nouvelles personnes entre 1999 et 2012, soit une hausse de +37% sur cette période, ce qui a permis la reprise des derniers logements vacants.



évolution de la population communale entre 1962 et 2010  
- source : INSEE

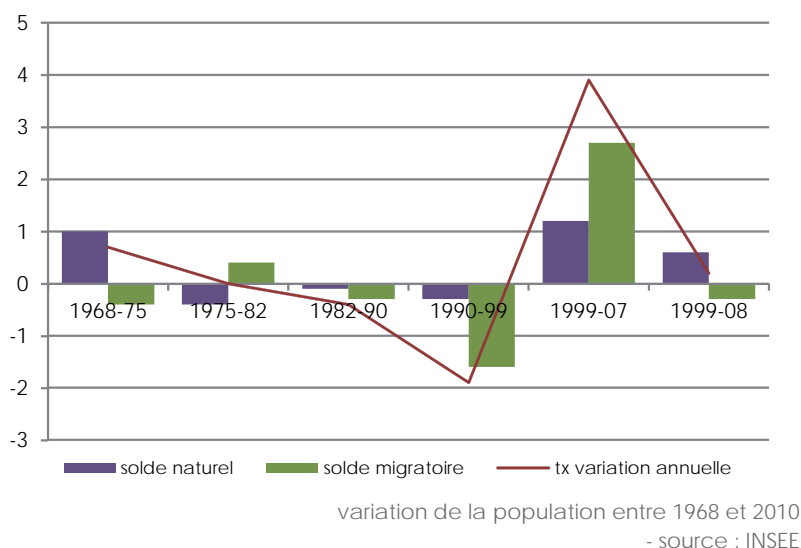
	1968	1975	1982	1990	1999	2012
population communale	149	156	156	151	127	174

La commune ambitionne un gain d'une dizaine d'habitants d'ici 10 ans. A noter que sur le long terme la commune ne souhaite pas dépasser 210 habitants, ce qui correspond aux capacités de la STEP.

Les variations de population à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT s'expliquent par les fluctuations conjuguées du solde migratoire – différence entre les personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties – et du solde naturel – différence entre les naissances et les décès.

Les taux du solde naturel et du solde migratoire sont quasi-nuls au cours des différentes périodes intercensitaires – entre 1975 et 1990 – qui correspondent aux périodes où la population communale

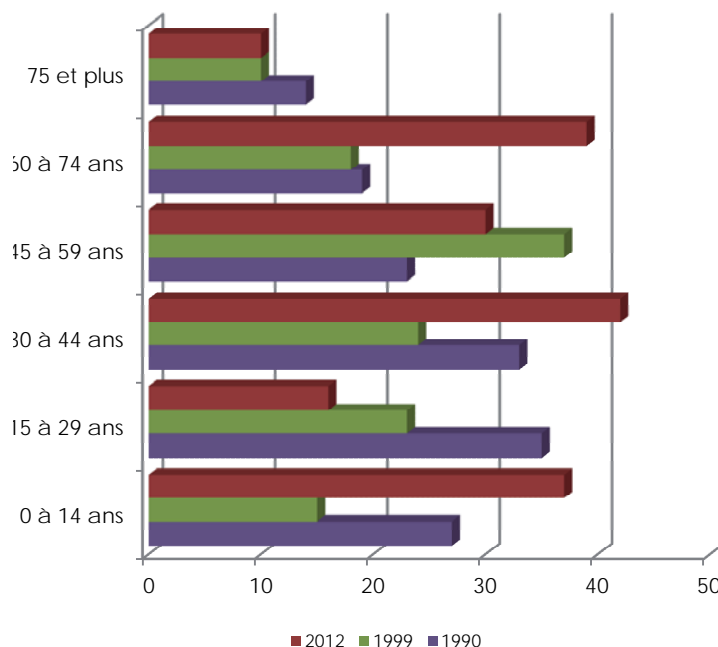
évolue peu. La baisse de la population entre 1990 et 1999 s'explique par un effet conjugué des soldes migratoire (-1.6%) et naturel (-0.3%) qui sont tous deux négatifs. A contrario, la croissance de la population se traduit par des soldes positifs (+2.7% pour le solde migratoire et +1.2% pour le solde naturel entre 1999 et 2007). A noter que depuis 2007, le solde migratoire est de nouveau négatif (-0.3%) qui est compensé par un solde naturel positif (+0.6%).



### b. La structure de la population

L'analyse de la pyramide des âges entre 1990 et 2012 montre que la population de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT tend vers un certain vieillissement, ce qui se traduit par une augmentation des classes d'âges les plus âgées (plus de 45 ans) (+41.1%) et par une stagnation des classes d'âges les plus jeunes (moins de 45 ans) (+0%).

L'analyse fine de la structure de la population aux différentes classes d'âge confirme cette tendance au vieillissement. En effet, la classe d'âge des plus jeunes - des moins de 30 ans - connaît une baisse de ses effectifs de -14.9% sur la période de référence. Ils représentent toutefois 30.5% des habitants de la commune (53 personnes). Après 30 ans, toutes les classes d'âges sont croissantes : +27.3% pour les 30-44 ans, +30.4% des 45-59 ans, +48.5% pour les plus de 60 ans. Les plus de 60 ans représentent 28.2% de la population communale, avec 49 habitants.



### c. La structure des ménages

Le nombre des ménages a peu évolué entre 1968 et 1999, passant de 54 à 59 ménages dans la commune. Ils sont, en revanche, croissants sur la période récente avec 74 ménages recensés en 2012. Leur évolution peut donc être calquée sur celle de la population communale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2012
population communale	149	156	156	151	127	174
nombre de ménages	54	56	56	56	59	74
taille moyenne des ménages	2,8	2,8	2,8	2,7	2,2	2,4

évolution de la population communale et des ménages entre 1968 et 2010

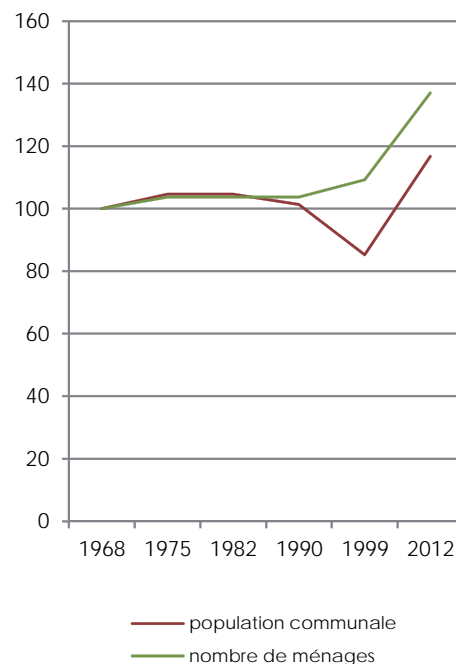
- source : INSEE\*

Le nombre moyen de personnes par ménage a peu diminué depuis 1968, passant de 2.8 personnes en moyenne à 2.4 en 2012.

Cette situation est la traduction de plusieurs phénomènes qui se généralisent, à savoir la décohabitation des foyers avec le départ des enfants du domicile familial qui s'installent dans une autre commune, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages avec une augmentation des familles monoparentales. La réduction de la taille des ménages peut avoir des conséquences sur l'urbanisation notamment en matière d'habitat avec des ménages qui sont à la recherche de petites maisons ou d'appartements en propriété ou en location, d'une part et d'autre part, d'équipements comme une crèche, une cantine, une garderie,....

comparaison de l'évolution de la population communale avec celle des ménages entre 1968 et 2009

- source : INSEE\*



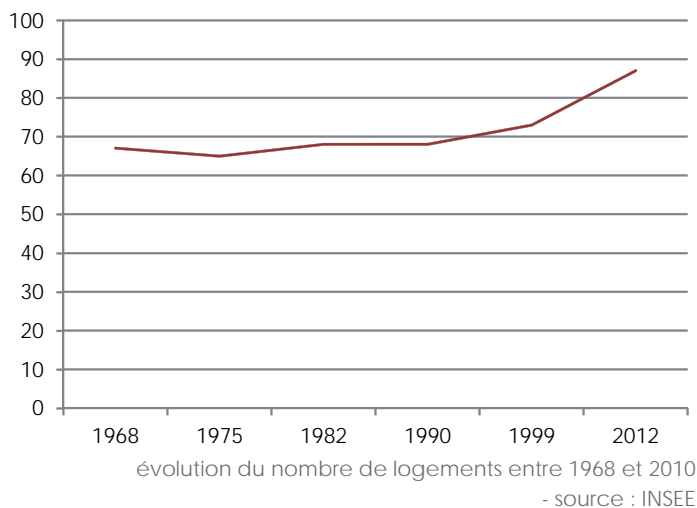
**Après avoir enregistré une stagnation, puis une baisse de la population dans les années 1990, la commune redresse aujourd'hui la situation avec une augmentation du nombre des habitants sur la période récente. La commune ambitionne de maintenir cette croissance dans une perspective de rajeunir et de renouveler sa population et lutter contre le vieillissement. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.4 en 2012.**

## 2.2- les logements

### a. L'évolution du nombre de logement depuis 1968

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT compte 87 logements en 2012.

Le nombre de logements évolue peu entre 1968 et 1990, avec environ 68 logements, en lien avec l'évolution nulle de la population communale. En revanche, le nombre de logements est croissant entre 1990 et 1999 (-7.35%, passant de 68 à 73 unités) alors que la population communale régresse (-15.9%). Ils sont également croissants sur la période récente (+19.18%, passant de 73 à 83 logements), à l'instar de la population communale.



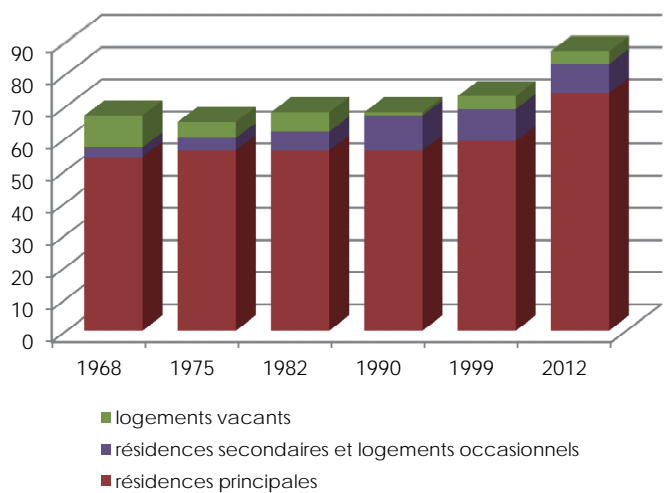
	1968	1975	1982	1990	1999	2012
logements	67	65	68	68	73	87

### b. La typologie du parc de logements

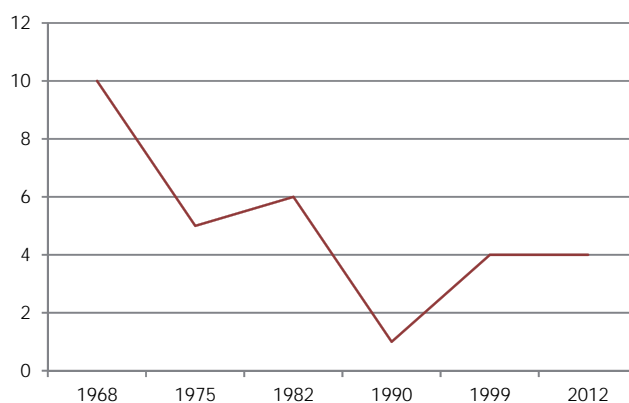
Le parc de logements de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se répartit en 2010 entre :

- 74 résidences principales (85%)
- 9 résidences secondaires et logements occasionnels (10%)
- 4 logements vacants (5%)

La majorité des logements de la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT sont donc des résidences principales.



La commune compte 4 logements vacants comptabilisés au dernier recensement de 2012, soit 5% du parc de logements. Leur nombre est globalement décroissant depuis les années 1960. **La commune ne compte plus aujourd'hui de logements vacants. Les derniers ont été réhabilités sur la période récente car la commune ne disposait plus de terrains à proposer à la construction.**



évolution du parc des logements vacants dans la commune entre 1968 et 2010  
- source : INSEE

Le parc des résidences principales de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT se caractérise comme suit en 2012 :

- une majorité de logements individuels, ainsi 97.7% des résidences sont des maisons. On ne compte que 2 appartements dans la commune
- la majorité des résidences sont occupées par des propriétaires occupants (90.5%)
- des résidences principales de grande taille puisque 83.8% ont plus de 4 pièces (dont 60.8% ont plus de 5 pièces) / nombre moyen de pièces par maison de 4.9 et de 4 pour les appartements
- un faible renouvellement une ancienneté moyenne d'emménagement de 22.3 ans
- 91.9% des ménages possèdent au moins une voiture (56.8% en possèdent 2)

**Après avoir connu une période de stagnation, le nombre de logements est en croissance depuis 1999 grâce à de nouveaux projets de constructions et de réhabilitations dans le village. Les logements sont essentiellement composés de résidences principales de grande taille. Enfin, la commune ne compte plus aujourd'hui de logements vacants.**

## 2.3- les activités économiques

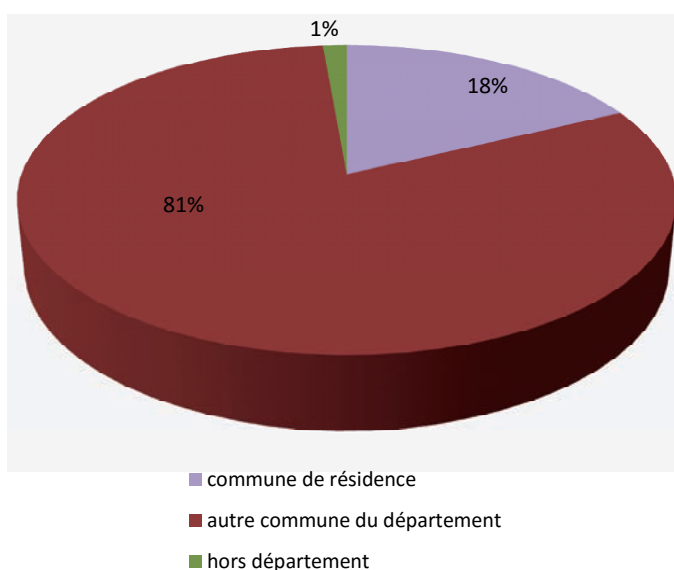
### a. l'étude de la population active

La population active de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT compte 80 individus en 2012 dont 73 détiennent un emploi.

Le taux d'activité communal est de 72.7% et le taux d'emplois est de 73% en 2012.

Le taux de chômage communal est de 8.8% en 2012. Le taux de chômage masculin est de 10.9% alors que le taux de chômage féminin n'atteint que 5.9% en 2012.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-



lieu de travail des actifs résidents ayant un emploi en 2009  
- source : INSEE

MONTFORT est soumise à un grand nombre de migrations journalières de travail avec 82% des actifs habitant le village qui travaillent dans une autre commune, principalement dans les villes thermales, Mirecourt et Epinal. A noter toutefois que 13 habitants de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT travaillent dans la commune de résidence (soit 18%)

### b. les activités économiques

Une seule entreprise de transport de bois et de travaux forestiers se retrouve dans le village, rue du Montfort. Cette activité crée quelques nuisances sonores dans le village avec le passage régulier des camions.



les bâtiments de l'entreprise

### c. les activités agricoles

On compte aujourd'hui **2 exploitations agricoles** ayant leur siège dans la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT qui occupent l'ensemble des bâtiments agricoles.

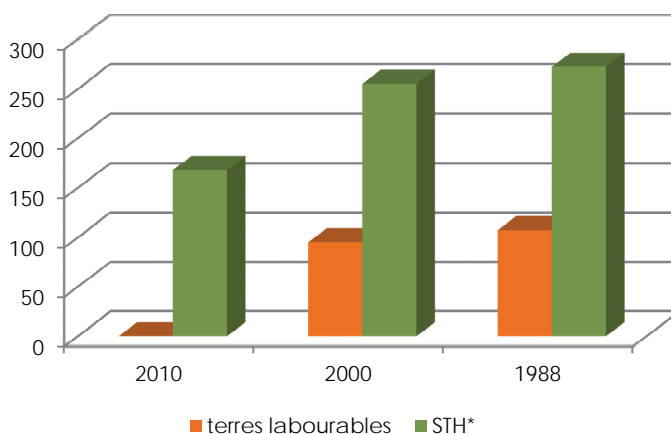
On ne recense pas de projets d'installation dans le village.

Les recensements agricoles précédents montrent une régression du nombre de sièges d'exploitations à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT : 7 en 1988, 5 en 2000 et 3 en 2010.

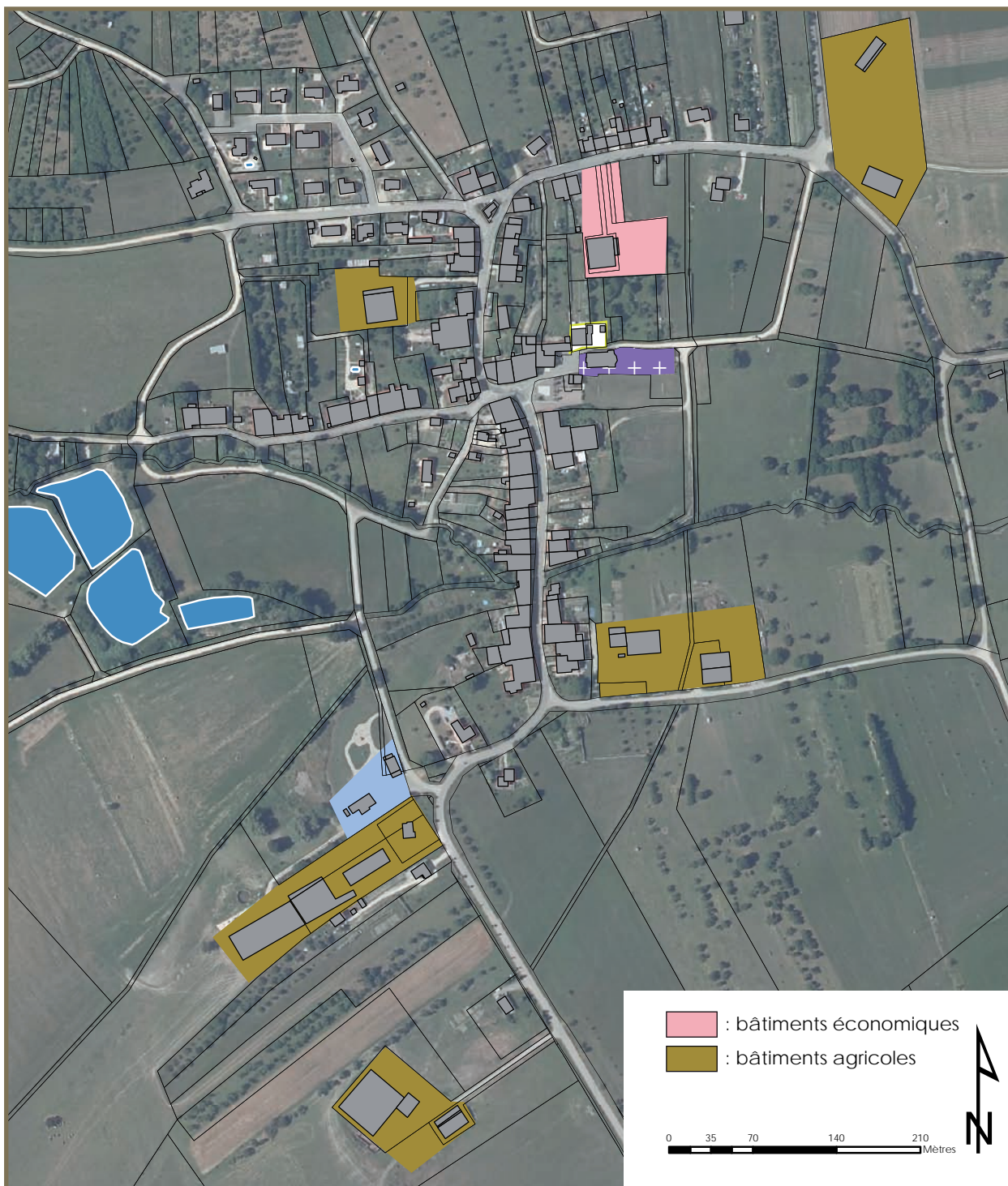
**L'agriculture de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT est essentiellement tournée vers l'élevage bovin viande et lait.**

Les espaces agricoles déclarés à la PAC en 2012 couvrent une superficie de 456 ha qui se répartissent entre les prairies permanentes (235 ha), les prairies temporaires (73 ha), le maïs grain et ensilage (65 ha), l'orge (33 ha), les autres céréales (31 ha), le blé tendre (19 ha)

L'analyse des différents RGA (1988, 2000 et 2010) fournit des indications sur les exploitations de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. A noter que les



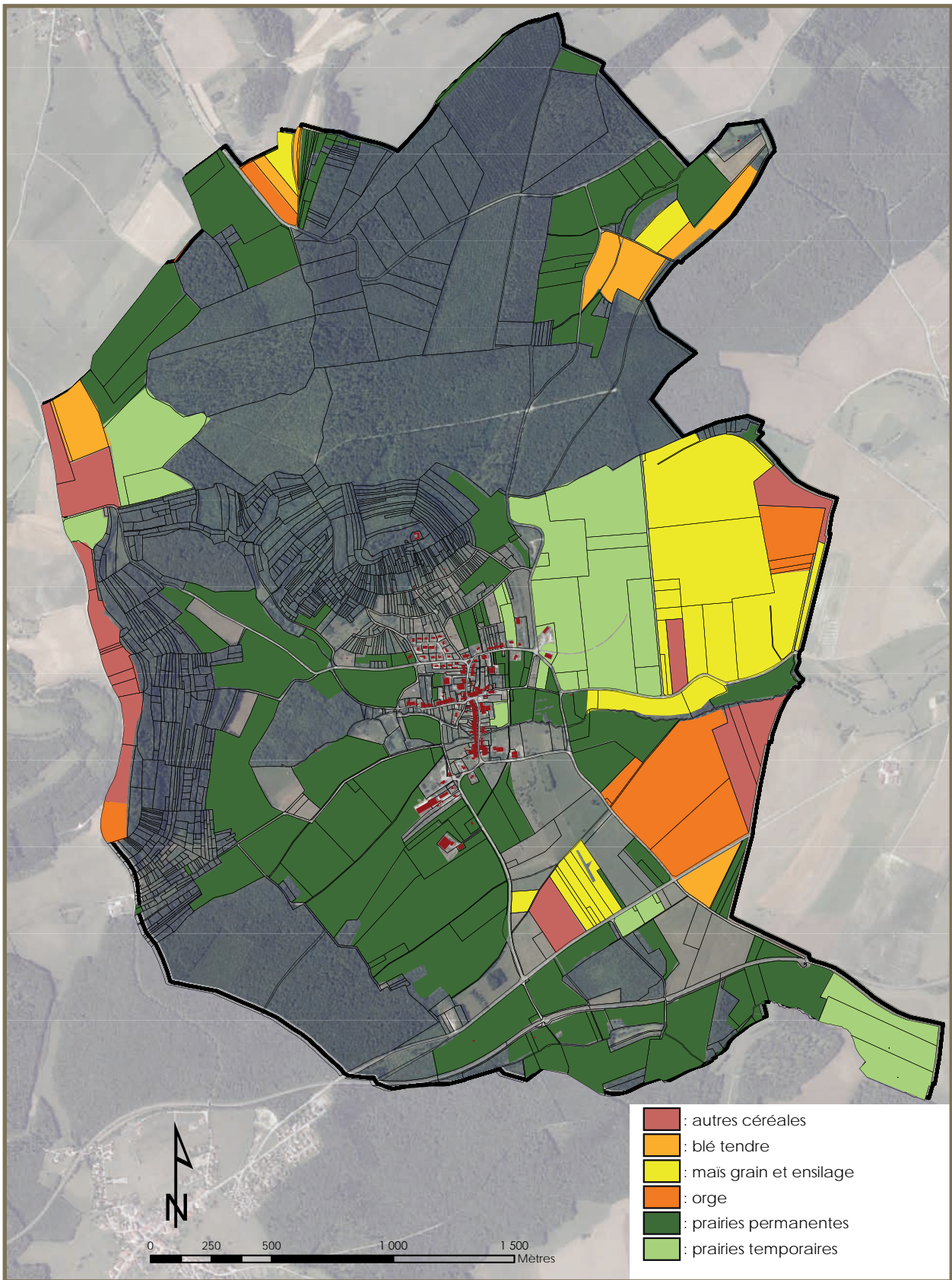
évolution des terres labourables et des STH\* entre 1988 et 2010  
- source : RGA\* communal



localisation des activités économiques

surfaces indiquées correspondent à celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation des parcelles. La répartition de la SAU des exploitations au RGA de 2010 confirme la vocation d'élevage avec 168 ha dédiés aux surfaces toujours en herbe (soit 66% de la SAU des exploitations).

La SAU des exploitations de la commune a diminué entre 1988 et 2010, passant de 380 à 255 ha (soit -49%). Les surfaces toujours en herbe ont, quant à elles, diminuées de 61%. La surfaces des terres labourables n'est pas renseigné en 2010.



espaces agricoles déclarés à la PAC en 2012

Les bâtiments agricoles se localisent sur les périphéries du village, assez proches du bâti. Il ne reste qu'un seul bâtiment dans le village dans lequel est entreposé du fourrage et du matériel. **La proximité des bâtiments agricoles avec le bâti, notamment quand ils sont classés, va conditionner le développement de l'urbanisation et les choix à retenir pour la définition du futur périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible.** En effet, toute activité présentant un risque de nuisance pour l'environnement est soumise au respect des règles, comme c'est le cas des exploitations agricoles qui relèvent toutes les 2 du régime des ICPE.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT a été touchée par une opération d'aménagement foncier en 1992, qui a uniquement concerné le coteau de vignes et de vergers. Celle-ci a permis de structurer et de regrouper le parcellaire traditionnellement extrêmement morcelé dans ce type de cultures.

L'association foncière est dissoute depuis récemment et les chemins d'exploitation vont repasser sous le giron communal.

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT fait partie de plusieurs zones référencées :

- IGP « Bergamote de Nancy », IGP 3emmental Français Est-Central
- AOC-AOP « Miel de Sapin des Vosges », AOC-AOP « Munster »
- AOC « Mirabelle de Lorraine »

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT ne dispose que d'une seule entreprise et de 2 exploitations agricoles.

**Les choix à retenir dans la définition de la future zone potentiellement constructible devront :**

- tenir compte de la proximité des bâtiments d'exploitation agricole - qui sont des installations classées pour la protection de l'environnement - avec les bâtiments occupés par des tiers.
- s'assurer de pérenniser les exploitations agricoles en préservant et en limitant la consommation sur les espaces agricoles.

## 2.4- les équipements et les services

### a. Les équipements communaux

La commune est propriétaire foncier de 170 ha de forêt (16% de la surface communale) sur les 374 ha présents sur le territoire communal (36% de la surface globale de la commune).

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT dispose de :

- La mairie
- Le terrain de football qui se situe en contre-bas l'église. C'est un lieu de rencontre et d'organisation de manifestations communales.
- Une aire de jeux
- Une salle des fêtes
- L'église paroissiale et le cimetière
- Le bâtiment de la coopérative viticole
- Le lavoir et la salle de réunion à l'étage
- Le local des employés communaux
- La STEP
- Le logement communal

Les aménagements réalisés récemment :

- L'assainissement collectif avec la création d'une STEP
- La dissolution de l'association foncière
- La création d'une commission voirie municipale
- La restauration du lavoir
- La création d'une salle des fêtes et d'une aire de jeux,
- L'extension du local des employés communaux
- La réhabilitation de l'abri des vigneron



bâtiment de la coopérative viticole



parcelle de projet de lotissement communal



projet de valorisation du centre bourg

### **Projets communaux :**

- La création d'un petit lotissement au niveau de la parcelle communale ZK43 le long du chemin rural. **Ce projet motive la révision de la carte communale.**
- La valorisation du cœur de village afin de renforcer son attractivité
- La réhabilitation de la mairie avec la prévision de la création de 2 logements communaux.

### **b. les réseaux**

La commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT est dotée d'un **assainissement collectif** réalisée en 2011 avec la création d'une STEP qui est calibrée pour 210 équivalent habitants. Le zonage d'assainissement est calé sur le périmètre de l'actuelle carte communale. Par conséquent, tout projet d'extension de l'urbanisation entrainera de nouveaux travaux sur les réseaux.

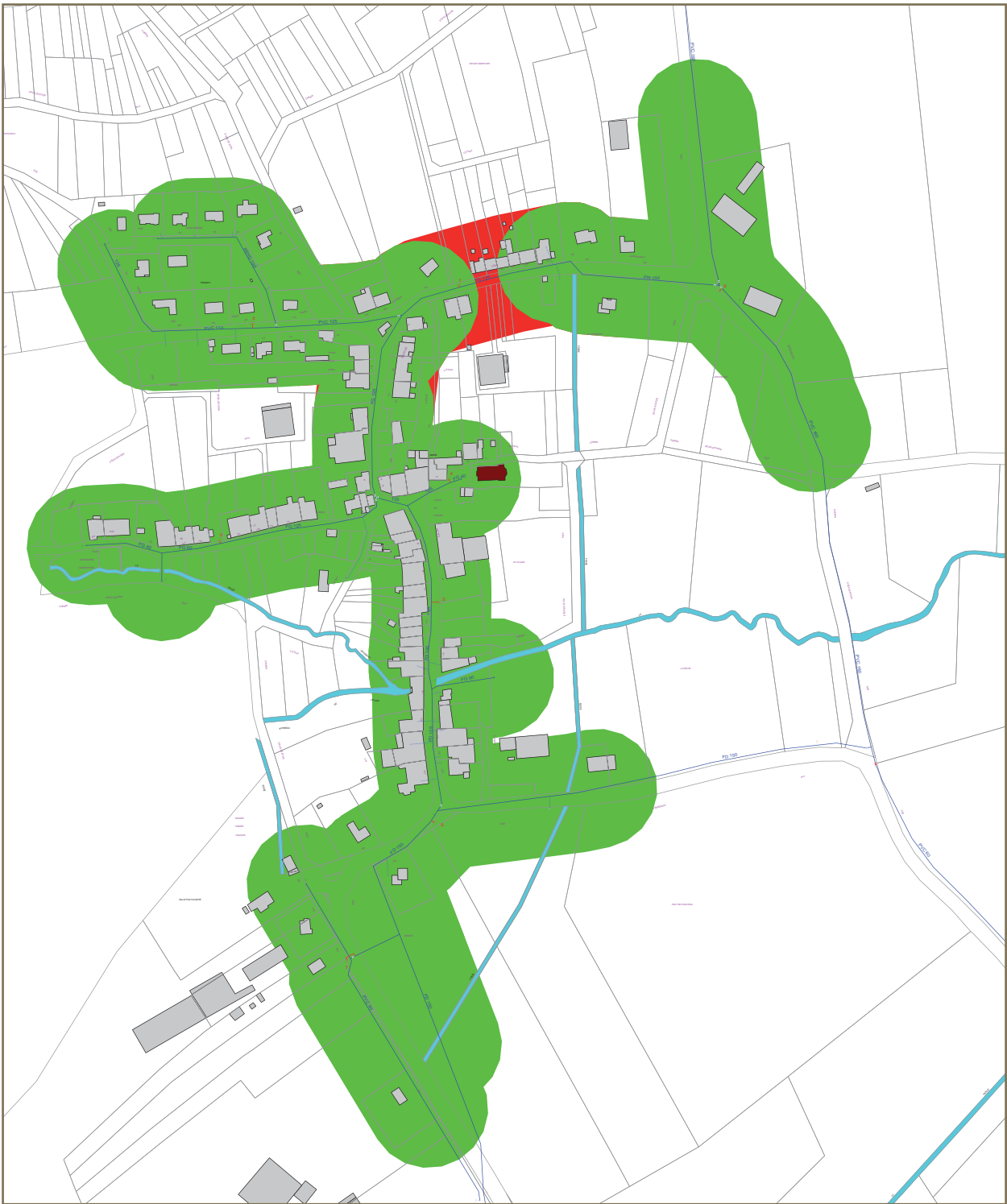
L'**alimentation en eau potable** se fait par l'intermédiaire du Syndicat intercommunal des eaux de Thuillières.

La commune est alimentée en eau potable par le château d'eau situé à l'extrémité Est du coteau, à proximité d'un chemin d'exploitation.

Les conduites ont des diamètres compris entre 50 mm et de 90 mm, ce qui est suffisant pour alimenter l'existant et permettre de supporter de nouvelles extensions de l'urbanisation

Le réseau **ERDF** ne présente aucun problème particulier.

La **défense incendie** couvre l'ensemble des habitations actuelles, sans grands « débordements » dans la partie actuellement urbanisée. Le bâtiment agricole, situé rue du Moulin, n'est pas couvert par la défense incendie. La commune a le projet de remédier à cette carence au moment de la viabilisation de son projet de lotissement.



couverture incendie

# B.

## Parti d'aménagement



# 1 - le cadre réglementaire

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains remplace le MARNU par la carte communale.

**Comme les autres documents d'urbanisme, la carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.**

L'article L110 du code de l'urbanisme précise que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Quant à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, il mentionne que la carte communale détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production

*énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

En outre, l'article L124-2 du code de l'urbanisme précise que les cartes communales : *« délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »*

# 2 - les perspectives de développement



## a. les enjeux de la révision de la carte communale

Les choix pour le développement du village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT découlent de l'analyse du site et de son environnement ; couplés à la prise en compte des perspectives de développement ambitionnées par la municipalité.

**Les enjeux identifiés doivent répondre aux attentes et aux objectifs communaux tout en tenant compte des recommandations à l'aménagement mises en évidence suite à l'analyse du site et de son environnement.**

### Les recommandations à l'aménagement

Les recommandations ci-dessous sont énoncées d'après les analyses du site et de l'environnement de la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT (chapitre A du rapport de présentation). Celles-ci seront prises en compte lors de la définition du périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible.

- **Veiller à un développement harmonieux de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT afin de conserver sa dimension « village »**

La nouvelle zone potentiellement constructible ouverte par la carte communale devra privilégier la construction des derniers espaces disponibles en cœur de bâti, tout en permettant à la commune de concrétiser son projet de création de lotissement.

Les choix retenus devront faire du cadre naturel un argument à l'aménagement tout en recherchant une bonne utilisation du milieu pour rendre les équipements publics plus efficaces.

- **Préserver de manière pérenne les exploitations agricoles et permettre l'extension des sites de production**

Les choix des nouveaux espaces proposés pour être ouverts à la construction devront :

- Préserver les espaces agricoles et limiter la consommation sur ces espaces,
- veiller à conserver une desserte pour chaque ilot agricole,
- éviter de proposer d'ouvrir à la construction les secteurs soumis au recul de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les bâtiments occupés par des tiers.

- **S'assurer que la capacité des réseaux puisse supporter de nouvelles constructions dans le village**

Les différents réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les secteurs déjà urbanisés. La commune envisage une extension des réseaux dans le cas de la création du futur lotissement

- **Veiller à ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et environnementale locale**

La préservation des paysages et de l'environnement requière une attention particulière dans le cadre de la révision de la carte communale de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. Les choix ne devront pas porter atteinte à la « nature ordinaire », ni aux espaces protégés. Les décisions prises devront respecter un équilibre somme toute fragile entre la réponse aux demandes en terrains constructibles, d'une part et d'autre part, au maintien de l'identité, de la qualité des paysages et de la préservation de l'environnement.

Dans ce cadre, une attention toute particulière devra être portée sur la préservation du coteau de vignes et de vergers - en amont du village - dans sa vocation actuelle, d'une part et d'autre part, la préservation des zones humides identifiées en dehors de toute artificialisation des sols.

### **b. les perspectives de développement**

La carte communale se doit d'être en adéquation avec les perspectives de développement ambitionnées par la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT en matière de :

- de croissance démographique et d'accueil de population
- de développement des activités économiques

#### **En matière de croissance démographique et d'accueil de population**

D'après le recensement de 2012, la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT compte 174 habitants / 177 habitants au recensement de 2015. Le village a gagné 57 habitants sur la période récente (depuis 1999).

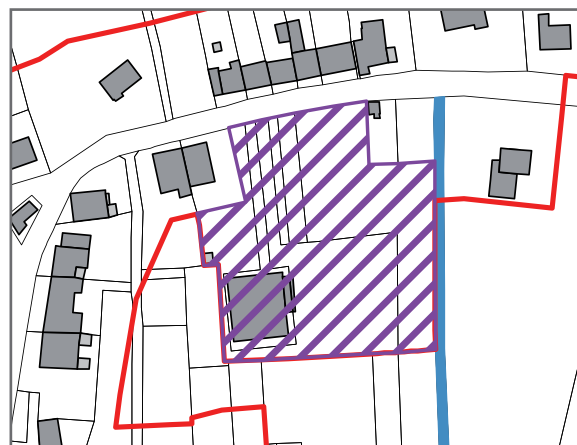
**La commune ambitionne aujourd'hui une croissance mesurée de sa population locale avec l'accueil d'une dizaine de nouveaux habitants à court terme.** A noter que la commune ne souhaite pas dépasser une population à long terme de 210 habitants, ce qui correspond au calibrage de la station d'épuration qui vient d'être terminée.

Cette augmentation de la population se concrétiserait par la création d'environ 5 nouveaux logements dans le village sous la forme de constructions neuves au sein d'un petit lotissement communal sur la parcelle ZK 43. Rappelons que la commune ne dispose plus que d'un seul terrain constructible, et plus de logements vacants pour permettre de nouvelles installations dans le village. Cette situation qui est constatée depuis plusieurs années a favorisé la réhabilitation des derniers bâtiments disponibles. **Par conséquent, la commune ne peut plus répondre aux demandes d'installation dans le village, ce qui motive aujourd'hui la révision de la carte communale.**

#### **En matière de développement des activités économiques**

Le village ne dispose que d'une seule entreprise, située rue du Montfort. La commune souhaite

assurer la pérennité de cette activité en lui permettant de s'étendre ou de construire un nouveau bâtiment. C'est pourquoi, un périmètre spécifique dédié aux activités économiques est appliqué sur le site de l'entreprise. Seules les constructions liées à cette activité pourront être concrétisées dans ce périmètre. En outre, les quelques problèmes de nuisances liés au passage des camions ont conduit la réflexion sur le choix de ne plus permettre de nouvelles habitations le long de cette voie.



périmètre "activités économiques" (hachures)

La commune ne dispose pas de projets d'installation d'une nouvelle activité économique dans le village.

Le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT compte 2 exploitations ayant leur siège dans la commune, toutes deux classées ICPE. Elles se répartissent l'ensemble des bâtiments agricoles du village.

L'activité agricole se maintient sur le territoire et tous les espaces agricoles sont exploités (absence de secteurs en friche). C'est pourquoi, les **espaces couverts par la carte communale devront avoir un impact minimal sur cette activité**, notamment en termes de transfert de vocation des terres agricoles en terrains à bâtir.

Les classements des exploitations impliquent des périmètres de reculs réciproques liés à leurs activités avec les bâtiments occupés par des tiers. Par conséquent, leur présence est susceptible de conditionner les extensions de l'urbanisation dans les secteurs couverts par les différents périmètres. De plus, retenir des zones constructibles à proximité d'exploitations d'élevage ne peut être que déconseillé tenant compte des risques d'insalubrité et de nuisances (odeurs, bruits, ...) occasionnés par ce type d'établissements.

Les bâtiments agricoles se localisent sur la proche périphérie du village, à l'exception d'un bâtiment situé rue du Moulin. Ce bâtiment est actuellement destiné à du fourrage et stockage de matériel, ce qui implique un recul de 100 m. Mais, celui-ci pourra être reporté à 15 m si il existe une ressource incendie externe à moins de 200 m (borne avec un débit de 60m<sup>3</sup>/s ou une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup>).



espaces impactés par le recul lié au bâtiment agricole du centre (recul actuel de 100 m (rouge) / recul sous condition d'une réserve incendie de 15 m (bleu))

# 3 - les mesures complémentaires permises par la carte communale

---

Le dossier la carte communale de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT comporte une identification du patrimoine bâti d'une part, et d'autre part, du coteau de vergers et de vignes situés en amont du village. Ces éléments sont repris – sans modification – dans le cadre de la révision de la carte communale. Ils sont reportés sur le document graphique de la nouvelle carte communale.

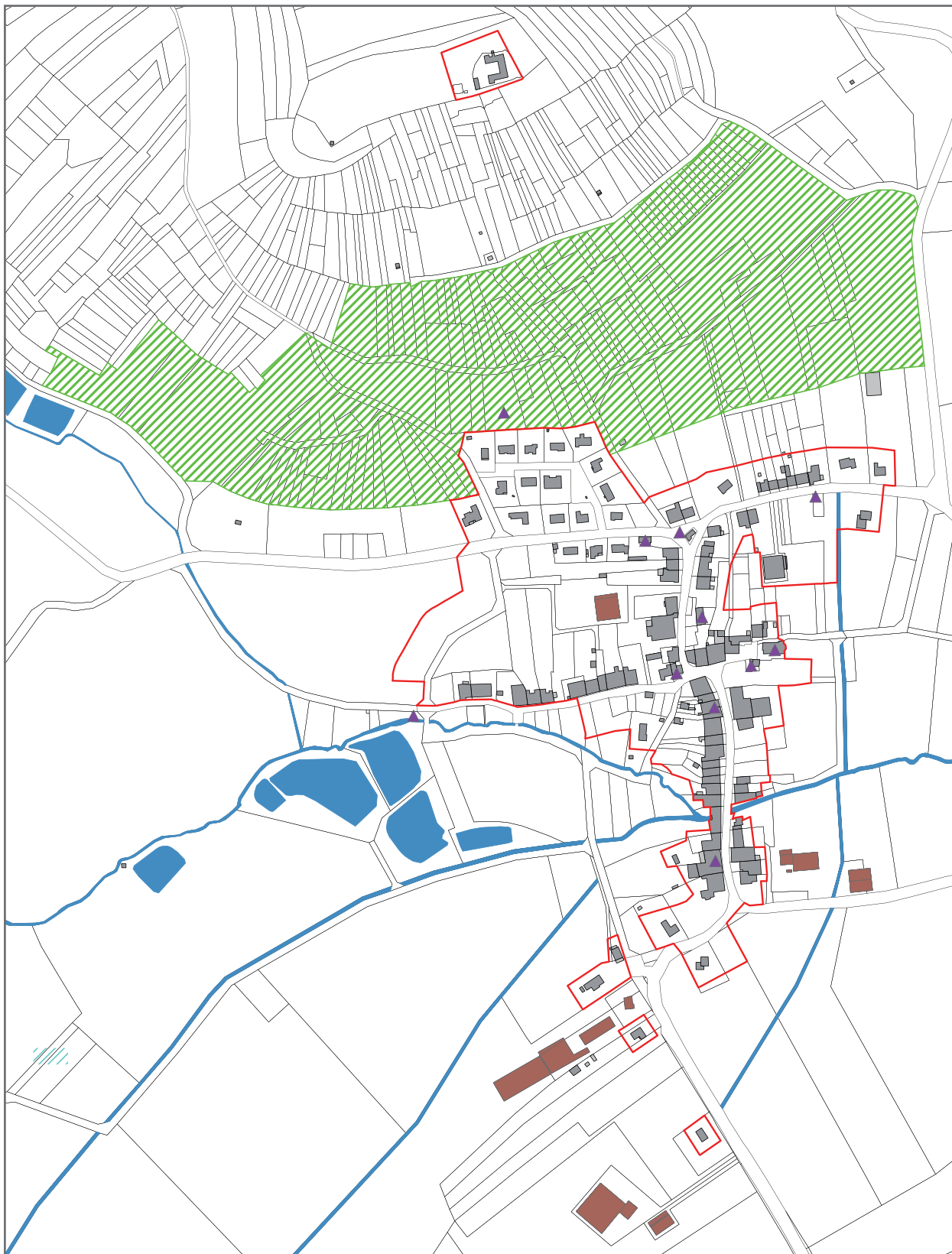
## L'inventaire du patrimoine bâti

La commune a procédé à un inventaire du patrimoine bâti qu'elle souhaite protéger (patrimoine bâti et objets dans façade). Celui-ci est formalisé dans un document annexe joint au dossier de carte communale au moment de l'enquête publique. Le Conseil Municipal prend une délibération qui vise à obliger les futurs pétitionnaires à déposer une demande en mairie en cas de projet de démolition ou de travaux pouvant toucher ces dits éléments conformément à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme : «*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-1-6, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »*

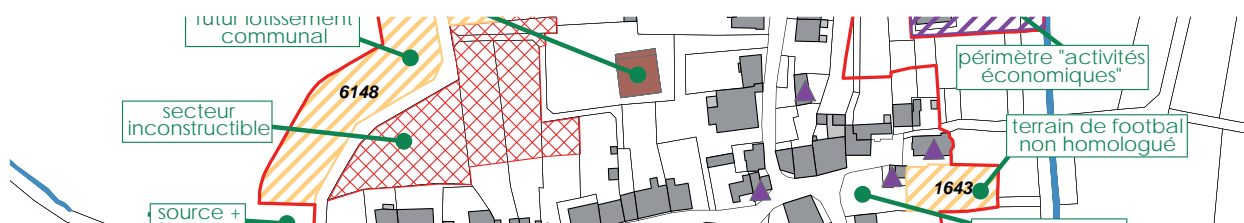
## L'inventaire du patrimoine paysager

Il s'agit du coteau de vergers et de vignes situé en amont du village. La commune souhaite préserver cet espace qui constitue une transition douce entre le village et les massifs forestiers. Il est donc exclu de la zone potentiellement constructible.



mesures complémentaires à la carte communale : identification du patrimoine bâti (triangles violet) et du patrimoine paysager (hachures vertes)

# 4 - la justification des choix retenus



## a. les principes d'élaboration du périmètre de la carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié. Celui-ci délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. » (article L124-2 du Code de l'Urbanisme).

**Des espaces ouverts à une potentielle urbanisation sont définis afin d'apporter des solutions aux attentes de la commune de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants, tout en proposant un développement et un étalement urbain raisonné en adéquation avec le caractère rural du village.**

Les critères retenus dans le cadre de la révision de la carte communale :

- une accroche au tissu urbain pour une modération de la consommation sur les espaces
- une harmonisation paysagère avec l'existant (intégration au bâti, conservation du caractère rural du village)
- des réseaux capables de desservir les habitations existantes et les extensions futures sans occasionner de travaux coûteux à la commune (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, défense incendie, ERDF). A noter que la commune est tenue d'apporter les réseaux au droit de toute parcelle pour laquelle un permis de construire est accordé.
- une prise en compte des périmètres de servitudes d'utilité publique et des contraintes réglementaires qui s'appliquent sur le territoire. Les zones humides doivent être tenues en dehors de toute artificialisation des sols.
- une exclusion des parcelles enclavées de la zone potentiellement constructible car la commune a dans l'obligation de créer une desserte pour les terrains constructibles

Des règles de distance et de limites sont appliquées pour la définition du tracé du périmètre de la carte communale :

- La limite du périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible se situe au-delà

de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau et à 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées (sur recommandation du SDAGE et de l'Office National des Forêts)

- Le respect de la règle de réciprocité qui s'applique entre les bâtiments agricoles et les bâtiments occupés par des tiers au titre de l'article L111.3 du Code Rural pour ceux soumis au règlement sanitaire départemental et pour les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les espaces ouverts à l'urbanisation sont ordonnés le long des voies sur une profondeur d'environ 35-40 m – sauf contraintes et servitudes contradictoires – de manière à ne pas permettre de constructions en second rideau.
- Le maintien d'un espace de « respiration » aux abords des habitations d'environ 10 m - sauf servitudes et contraintes contradictoires - pour permettre la construction d'annexes à l'existant.

### b. les secteurs couverts par la carte communale

Le périmètre de la nouvelle carte communale de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT a été élaboré sur la base de la concertation afin d'élaborer un document d'urbanisme qui réponde aux attentes et aux enjeux identifiés dans la commune et dans le respect de la législation en vigueur.

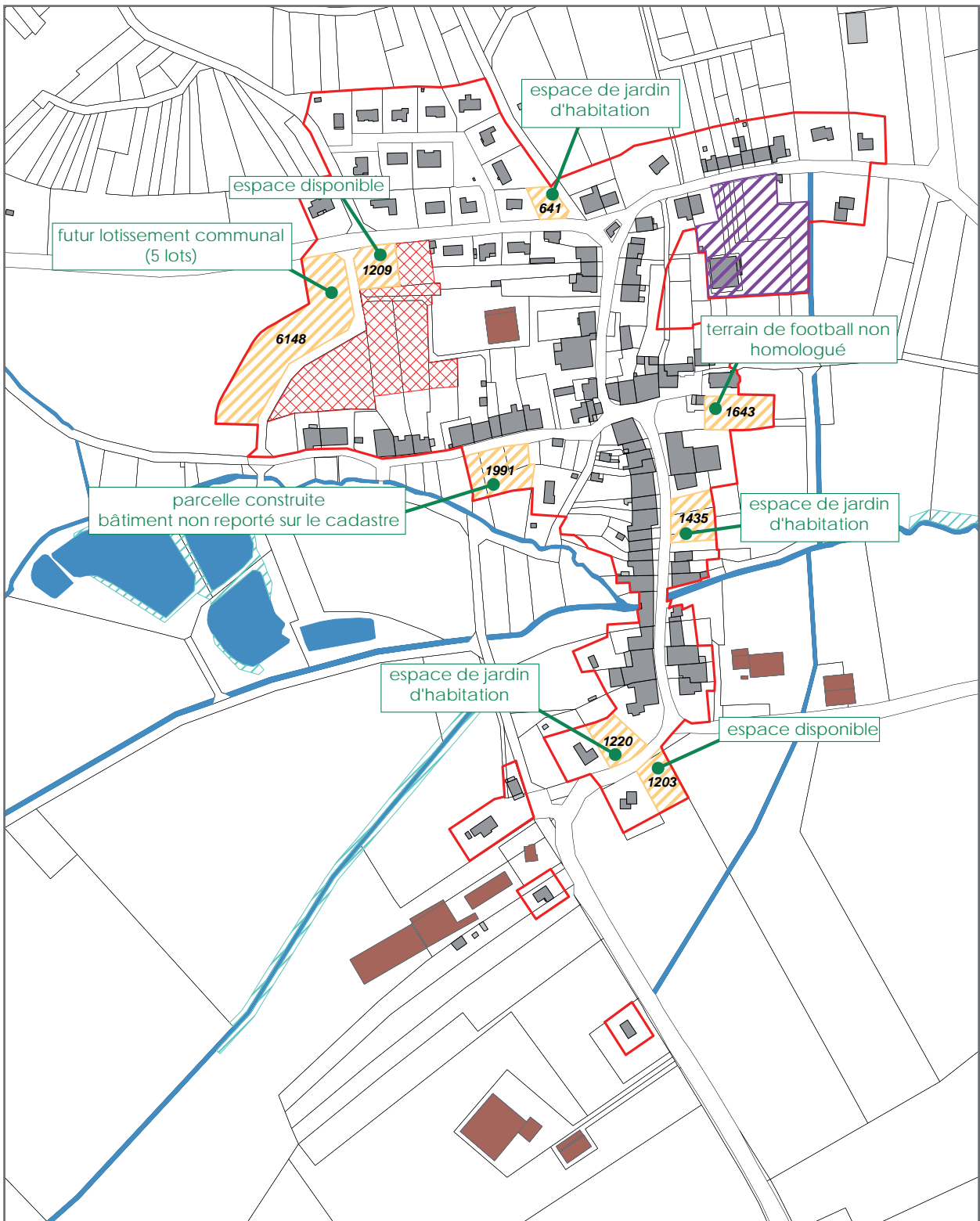
**Pour la révision de la carte communale, la commune privilégie le comblement des derniers espaces libres existants au cœur de son bâti, entre les constructions, d'une part, et d'autre part, la création d'un petit lotissement calibré pour 5 lots, en épaisseur du bâti.**

**Le périmètre de la nouvelle carte communale retient une ouverture réelle de 8560 m<sup>2</sup> dont 6148 m<sup>2</sup> sont dédiés au lotissement communal (voir justifications sur carte ci-après).**

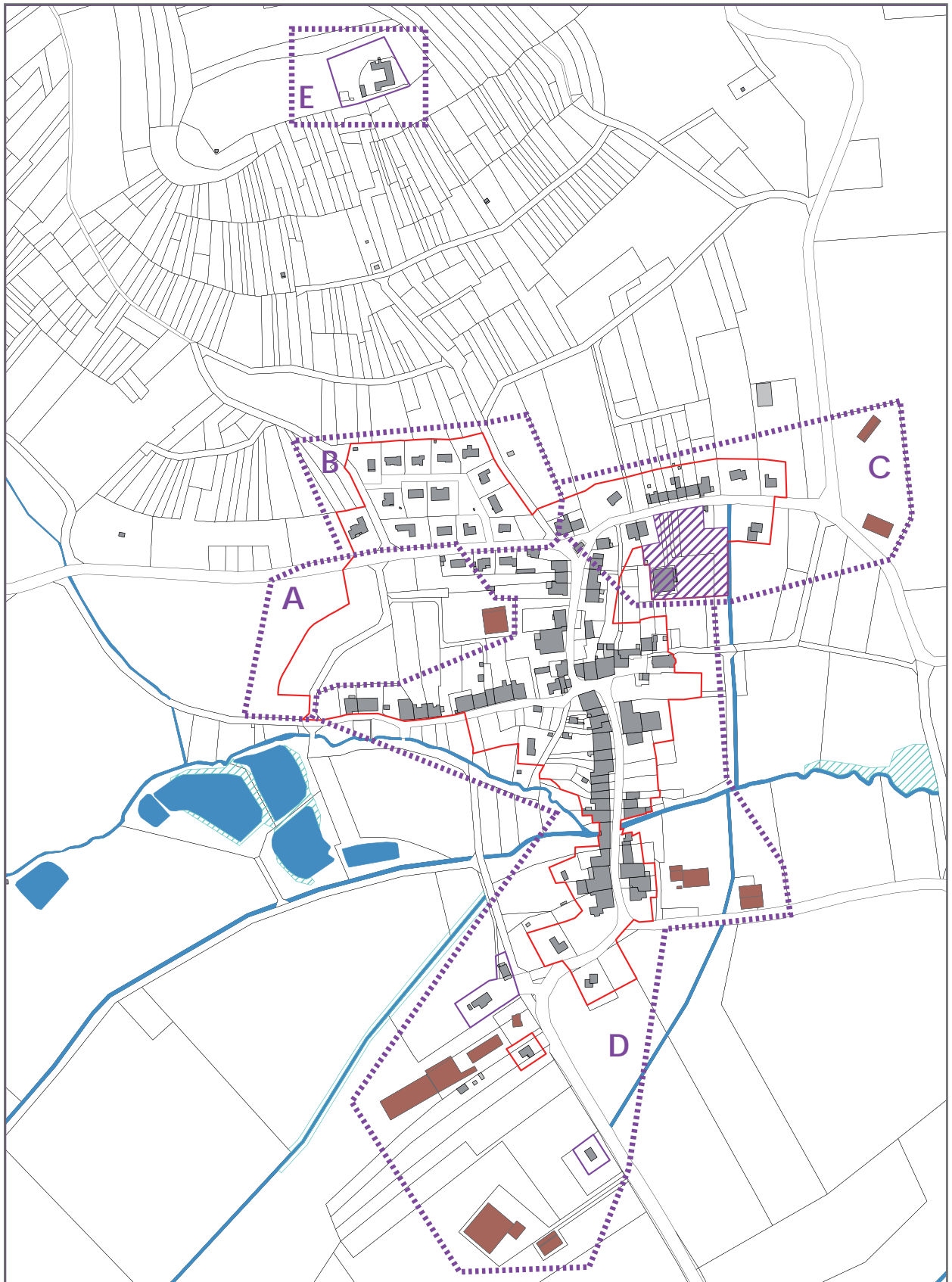
Les choix retenus pour la révision de la carte communale sont expliqués ci-après.

Pour des raisons de lisibilité, le village a été découpé en plusieurs secteurs :

- A. Le secteur du futur lotissement communal
- B. Le lotissement existant
- C. Rue du Montfort
- D. Village (rue du Moulin, rue de la Cornée)
- E. Montfort



espaces disponibles en coeur de bâti

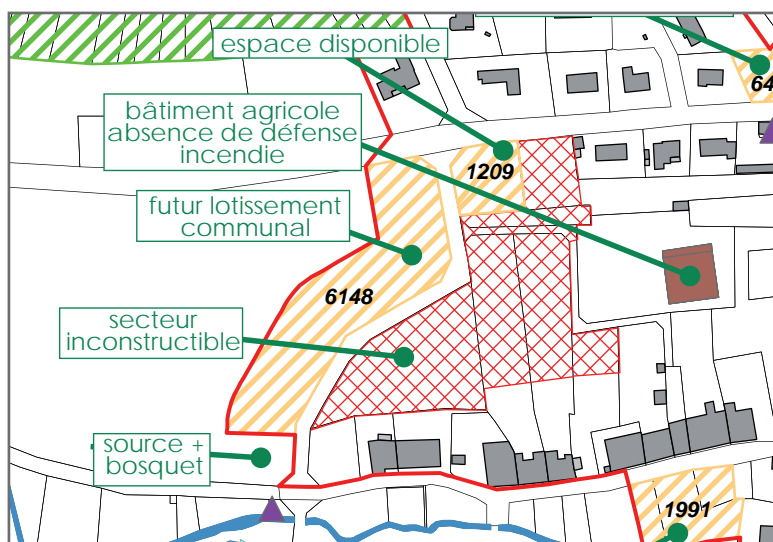


découpage du village en plusieurs secteurs

## Secteur A : le secteur du futur lotissement communal

La carte communale actuelle ne dispose plus que d'un seul terrain constructible, ce qui motive la révision du document d'urbanisme afin d'être en mesure de proposer quelques nouveaux espaces constructibles, et ainsi accueillir des nouveaux habitants dans le village.

C'est pourquoi, la commune souhaite construire un petit lotissement communal d'environ 5 parcelles le long du chemin



d'exploitation au niveau de la parcelle ZK43, qui est propriété communale, pour une surface de 6148 m<sup>2</sup>. Cette volonté avait déjà été affichée dans le dossier de l'élaboration de la carte communale en 2011. La commune a récemment reçu plusieurs demandes pour des terrains à bâtir. Cette parcelle n'est actuellement pas viabilisée. La commune envisage de procéder à ces travaux. Ceux-ci permettront également de couvrir le bâtiment agricole – qui abrite du fourrage et du matériel, sans animaux - par une défense incendie adaptée, ce qui aura pour conséquence de réduire le périmètre de recul réciproque à 15 m avec les bâtiments occupés par des tiers. Le chemin d'exploitation va très prochainement être propriété communale à la suite de la dissolution de l'association foncière.

La partie basse de la parcelle est exclue de la zone constructible en raison de la présence d'une source et d'un bosquet que la commune souhaite conserver.

Ce projet de lotissement conduira à une consommation sur des espaces agricoles. Cette parcelle est aujourd'hui entretenue et fauchée par un exploitant du village. Mais, elle n'a pas de réelle valeur agricole. Elle n'est d'ailleurs plus déclarée à la Politique Agricole Commune. Néanmoins, dans un souci de ne pas faire perdre une partie des revenus à l'exploitant, la commune propose de rouvrir des anciens espaces agricoles sur la parcelle communale ZE152 qui est en partie occupée par la STEP. Ce même agriculteur a en charge de faucher cette parcelle.

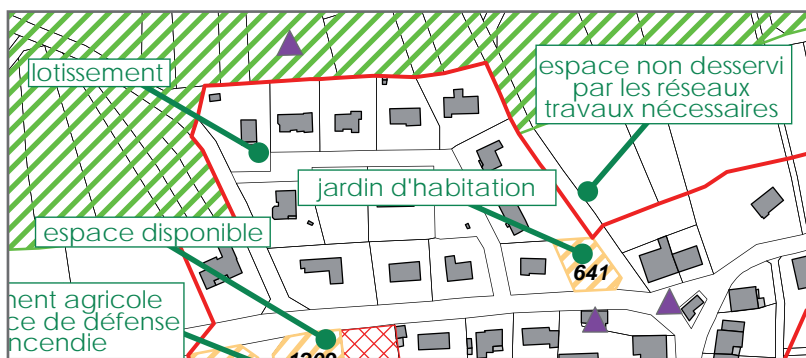
En outre, un secteur inconstructible a été défini au cœur du village. Il correspond globalement à des espaces non accessibles malgré la présence de chemins cadastrés, non desservi par les réseaux. Ce secteur est en partie mis en valeur par des vergers qui constituent une véritable plus-value paysagère pour le village. Enfin, cet espace se localise à moins de 100 m du bâtiment agricole actuellement classé en ICPE.

## Secteur B : le lotissement actuel

Un lotissement se localise dans la rue A. Cahez sur le haut du village. Il correspond à l'extension la plus récente du village. Tous les lots sont pourvus. La seule parcelle non construite est un jardin d'habitation (641 m<sup>2</sup>).

Il n'est pas permis de construire le long du chemin communal n°79, en vis-à-vis du lotissement,

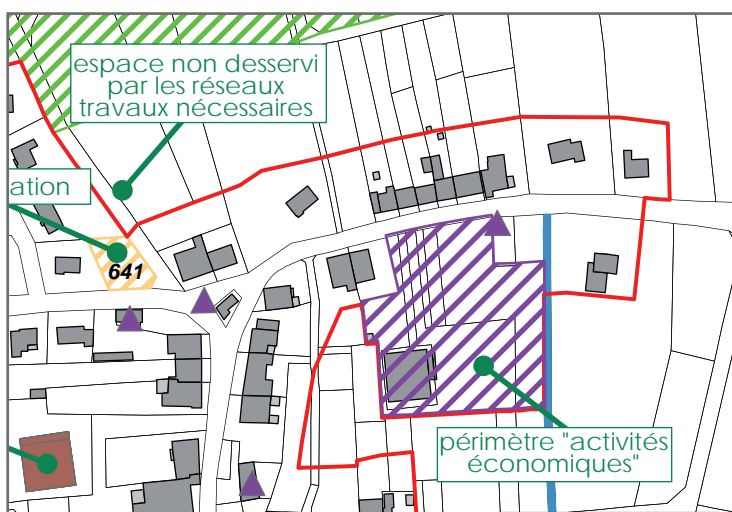
car les réseaux sont insuffisants le long de cette voie et ne permettent pas de desservir de nouvelles habitations. En outre, ce chemin en impasse devrait être élargi et une zone de retournement créée sur la partie haute. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur impliquerait de trop fortes dépenses à la commune, ce qui explique que ce secteur ne soit pas aujourd'hui ouvert à l'urbanisation.



### Secteur C : rue du Montfort

Le périmètre est calé sur les constructions existantes, sans prévision d'extensions le long de cette voie. Cette décision s'explique par la présence :

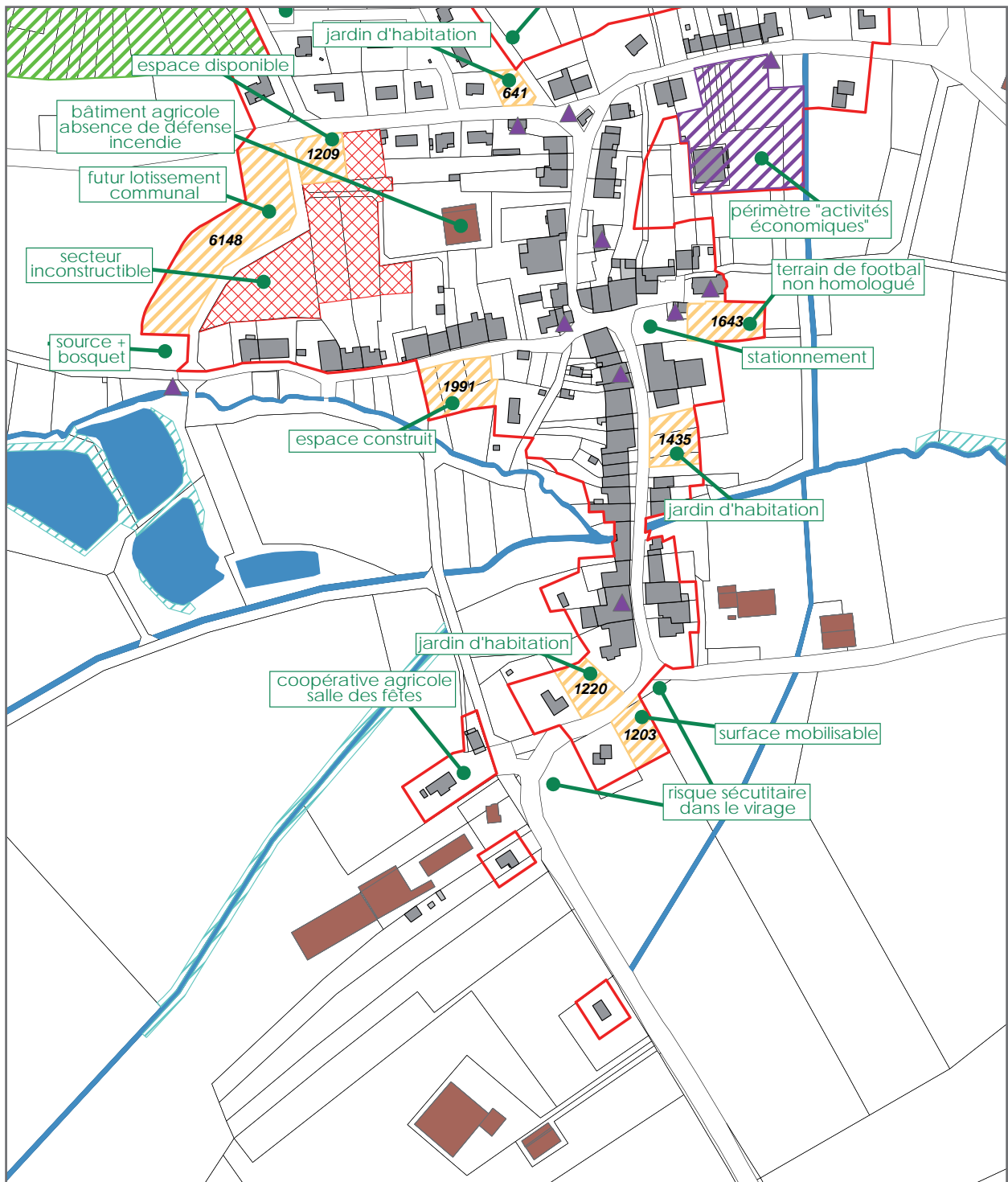
- de bâtiments agricoles en bout de cette voie. Il est fortement déconseillé de poursuivre l'urbanisation à une trop grande proximité des bâtiments agricoles en raison des risques de nuisances et dans le respect des périmètres de recul réciproques qui s'appliquent entre bâtiments d'exploitation et tiers.
- La seule entreprise de la commune est implantée dans la rue du Montfort. Le transit régulier des camions de cette activité de transport de bois peut générer des nuisances, ce qui peut compliquer la cohabitation avec les habitations avoisinantes. Un périmètre « activités économiques » a été appliqué autour de ces bâtiments de manière à permettre à l'entreprise de s'étendre et de développer son activité. Seules des projets liés à une activité économique pourront être acceptés dans ce périmètre.



### Secteur D : village (rue du Moulin, rue de la Cornée)

Le périmètre de la carte communale est calé sur le bâti existant, sans permettre d'extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Les espaces libres de constructions sont inclus dans la zone constructible pour une surface globale de 7492 m<sup>2</sup> dont seulement 2846 m<sup>2</sup> sont facilement mobilisables.

Les bâtiments sont ordonnés sur une seule rive de la rive de la rue de la Cornée. L'autre rive est occupée par les jardins de ces mêmes habitations, ce qui explique le choix communal de ne pas



consommer sur ces espaces et en lien avec la proximité de la Saule qui coule en contrebas de cette voie.

Une surface libre de 1991 m<sup>2</sup> apparaît mais celle-ci vient d'être récemment construite.

Les bâtiments sont ordonnés en ordre continu de part et d'autre de la rue du Moulin. Le périmètre de la carte communale se cale sur l'enveloppe urbaine en incluant les quelques espaces apparaissant libres sur le cadastre. Seule une partie de la parcelle ZI154 semble aujourd'hui aisément mobilisable.

En outre, la commune a pour projet de poursuivre la réhabilitation de son cœur de village qui est fortement minéral. Suite à un sinistre, la mairie est en cours de réhabilitation avec la création également de 2 nouveaux logements. La parcelle communale ZE128 est incluse en partie dans la

carte communale. Elle est aujourd'hui occupée par un espace de stationnement et un terrain de football non homologué. La commune souhaite saisir l'opportunité de la carte communale pour inclure sa parcelle dans le document d'urbanisme afin d'anticiper la réflexion pour la valorisation du centre.

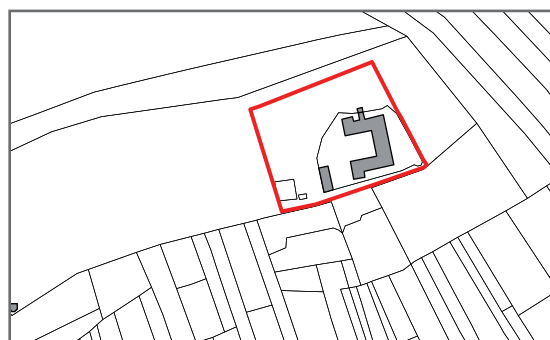
Un périmètre est appliqué sur les bâtiments de la coopérative agricole et de la salle des fêtes de telle manière à permettre la concrétisation du projet de création d'un préau devant la coopérative pour la période des vendanges.

A l'entrée Sud du village, les parcelles ZI26 et ZI154 ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le but de pallier aux exigences de sécurité routière. En effet, ce virage serré n'offre aucune visibilité directe et la situation ne peut pas être améliorée par quelque aménagement routier.

Enfin, il n'est pas envisagé d'ouvrir à l'urbanisation dans la continuité de l'existant, à l'entrée sud du village en raison de la proximité de 2 bâtiments d'élevage (classement ICPE) même si ceux-ci se localisent à plus de 100 m des tiers. En outre, permettre une urbanisation dans leur environnement proche constituerait une contrainte au développement de ces exploitations (mise aux normes et classement) et seraient susceptible de créer des risques de nuisances et d'insalubrité en cas de cohabitation entre agriculteurs et habitants.

### Secteur E : Montfort

Un bâtiment se localise sur le Montfort. La carte communale lui permet de s'étendre de manière limitée afin de lui autoriser des évolutions de ce site (constructions nouvelles, extensions des bâtiments existants) tout en tenant compte de la topographie existante.



secteurs	surfaces incluses dans la carte communale (m²)	secteurs mobilisables (m²)
secteur du futur lotissement	7357	7357
lotissement existant	641	0
rue du Montfort	0	0
village	7492	1203
Montfort	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>15490</b>	<b>8560</b>

calcul des surfaces proposées à la construction par secteurs

# 5 - les incidences de la carte communale sur l'environnement

La carte communale se doit de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et ne pas compromettre la maîtrise de leur évolution et de leur mise en valeur dans le respect de la loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et de la loi Engagement National de l'Environnement du 12 juillet 2010. Par conséquent, **les choix d'aménagement retenus pour la délimitation du périmètre de la nouvelle zone potentiellement constructible de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT devront avoir un impact minimal sur l'environnement bâti et sur l'environnement naturel du territoire d'études.**

## a. les incidences sur l'environnement bâti

La nouvelle zone potentiellement constructible définit une ouverture potentielle à la construction de 15490 m<sup>2</sup> dont 8560 m<sup>2</sup> sont aisément mobilisables. Ce périmètre offre donc une vision à plus long terme de la morphologie du territoire communal et du changement de vocation des espaces naturels.

Les choix retenus dans le cadre de la révision de la carte communale s'orientent vers une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une préservation des espaces agricoles en limitant la consommation sur ces terrains.

**Aussi, le périmètre de la nouvelle carte communale privilégie le comblement des espaces libres existants entre les habitations et en vis-à-vis de l'existant. A termes, les choix retenus par la carte communale étoffent le bâti existant tout en permettant des extensions limitées du village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT.**

Certaines prescriptions sont recommandées d'être prises en compte au moment de délivrer les permis de construire afin de limiter les incidences de l'élaboration du document d'urbanisme à LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. Il est préconisé de veiller à une insertion des nouveaux projets dans leur milieu environnant et la gestion qualitative des territoires. Par conséquent, les constructions du centre de la commune devront conserver leur caractère local. De même, une attention particulière devra être observée sur le bâti ancien (fermes, granges, ...), les détails architecturaux (niche statuaire, porte charretière), les couvertures, les usoirs, afin de conserver l'identité historique et culturelle de la commune.

Enfin, dans la mesure où l'extension du village sera contrôlée, et sous réserve d'une réhabilitation respectueuse du bâti ancien, de la réutilisation des logements vacants et de la suppression des éventuelles ruines, l'intégrité urbaine et paysagère du village devrait être préservée.

## b. les incidences sur l'environnement naturel

### Évaluation des incidences sur l'environnement naturel

On entend par environnement naturel, les espaces non anthropisés, autrement dit les espaces boisés, agricoles, ainsi que les secteurs humides et inondables.

De manière évidente, ces espaces naturels ceinturent le village de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT. Les différentes occupations des sols ont été prises en compte dans les choix retenus au moment de la définition de la nouvelle zone potentiellement constructible.

Aussi le périmètre :

- maintient un recul de 30 m avec les parcelles boisées
- maintient un recul de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau
- conserve les secteurs humides dans leur cadre naturel, de même que les éléments du patrimoine naturel
- limite la consommation sur les espaces agricoles
- protéger le coteau de vignes et de vergers

Le projet de révision de la carte communale de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT privilégie le comblement des espaces libres au cœur du bâti. Il est également uniquement envisagé une légère extension de l'enveloppe urbaine pour permettre à la commune de concrétiser son projet de lotissement. Cette démarche de densification permet de lutter contre l'étalement urbain et de modérer la consommation sur les espaces.

### Évaluation des incidences Natura 2000

Depuis la loi ENE, la carte communale est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale de manière à étudier les incidences que pourrait avoir le document d'urbanisme sur un site Natura 2000.

**On ne recense pas de site Natura 2000 sur le territoire de LA NEUVEVILLE-SOUS-MONTFORT, ni sur les communes voisines. Par conséquent, la carte communale ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.**