



Mairie  
3 rue Albert IEHLEN  
54870 MONTIGNY-SUR-  
CHIERS  
Tél.: 03 82 44 94 80

Révision de la

# CARTE COMMUNALE DE MONTIGNY-SUR-CHIERS



Vu pour être annexé à l'arrêté  
municipal n°..... en date du  
..... soumettant à enquête  
publique le projet de carte  
communale  
Le Maire



# MONTIGNY-SUR-CHIERS

## Projet de REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

### NOTE DE PRÉSENTATION

#### **Coordonnées du maître d'ouvrage :**

Mairie  
3 rue Albert IEHLEN  
54870 MONTIGNY-SUR-CHIERS  
Tél.: 33 3 82 44 92 06  
E-mail : mairie.montigny-chiers@wanadoo.fr

#### **Objet de l'enquête publique :**

Projet de révision de la carte communale de Montigny-sur-Chiers

#### **Raisons pour lesquelles la carte communale est soumise à enquête publique :**

Conformément à l'article L.163-8 du Code de l'Urbanisme, la carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles L.163-4 à L.163-7 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'élaboration de la carte communale.

Ainsi, conformément à l'article L.163-3 du Code de l'Urbanisme, la carte communale est élaborée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale.

L'article L.163-4 du Code de l'Urbanisme précise que la carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (art. L163-5 du Code de l'Urbanisme).

À l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (art. L163-6 du Code de l'Urbanisme).

La carte communale est transmise par le Maire ou par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale à l'autorité administrative compétente de l'État. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. À l'expiration de ce délai, l'autorité administrative compétente de l'État est réputée avoir approuvé la carte.

La carte approuvée est tenue à disposition du public (art. L163-7 du Code de l'Urbanisme).

Au travers de son projet de carte communale, la commune de Montigny-sur-Chiers souhaite :

- **Maitriser l'extension et organiser le développement de la commune**, afin de répondre à la demande de nouveaux habitants de s'installer dans la commune tout en préservant le caractère rural du village. En effet, celui-ci conserve les aspects d'un village traditionnel. Le mitage ne doit pas venir consommer des terres naturelles et les extensions prévues doivent s'inscrire dans la continuité du bâti existant ou dans les dents creuses recensées.
- **Préserver le cadre de vie des habitants**, tant la qualité de la vie dans le village, que le paysage et l'environnement rural. La carte communale doit conforter et maintenir les équipements publics ainsi que la vie associative du village. De plus, le paysage est marqué par la topographie des terrains, par les boisements, les pâtures et les cours d'eau. L'extension de la zone habitée devra donc tenir compte de cet environnement et de ces composantes paysagères ; en effet, leur préservation est un enjeu fort pour la commune.
- **Garantir la préservation de l'environnement**, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur le territoire. La carte communale tiendra compte des différentes prescriptions environnementales pour la préservation du milieu naturel remarquable présent sur le territoire. Les différents projets de la commune devront tenir compte de cet environnement et de ces composantes paysagères. Il est important de noter que la commune de Montigny-sur-Chiers est fortement impliquée dans la préservation de l'environnement et mène plusieurs actions de plantations de haie ou de préservation de la forêt (cf. p.8 de la présente note).
- **Permettre le développement des projets communaux et supra-communaux.**
- **Prévenir les risques**, en limitant les constructions dans les zones inondables
- **Intégrer le traitement de la friche industrielle sur le secteur de la Roche.** Sur ce site, une étude de diagnostic et de vocation de l'EPFL est en cours d'étude. Les premières pistes de réflexion ont évoqué la réutilisation du site pour l'installation d'activités de bureaux (privés ou publics) ou d'artisanat.

## Caractéristiques les plus importantes de la carte communale et leurs justifications :

### A – Caractéristiques des choix retenus par la commune en matière de développement

La commune affiche des **perspectives de développement futures** pour répondre à la demande du marché de l'immobilier local, tout en tenant compte des caractéristiques du village et des contraintes physiques, techniques et réglementaires qui s'y imposent. Ainsi, au vu de la dynamique démographique observée sur le territoire ces dix dernières années (+ 51 habitants), la commune souhaite poursuivre cette tendance en ayant pour objectif d'atteindre les 570 habitants à l'horizon 2028.

De ce fait, plusieurs projets sont prévus sur le territoire : la municipalité prévoit **des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** (dans les dents creuses) et **quelques terrains en extension**. Il est précisé que le taux de vacance dans le parc de logements étant de 4,56% sur la commune, il est à maintenir. Ainsi, après **application d'un taux de rétention de 40%**, quatorze terrains en dents creuses sont recensés sur la commune.

**Sept terrains sont localisés en extension**, dans la continuité du tissu bâti et **la zone d'extension du village prévue par la commune se situe au sud de Fermont** sur des terrains communaux (*cf. illustration*). Quatre lots à bâtir sont envisagés sur ce terrain dont la viabilisation est en cours d'étude.



**Le développement d'une zone d'habitat** est également en réflexion à Montigny-sur-Chiers, entre la rue de Villers et la rue Nouvelle. Ce projet de nouveaux logements pourrait venir soutenir l'implantation d'un projet communal ou supra-communal.

La carte communale présente une potentialité de 38 logements à construire sur la commune à l'horizon 2028.

Pour rappel :

Dents creuses	Env. 14 possibilités de construction après application d'un taux de rétention de 40%
Parcelles en extension	Env. 7 parcelles à bâtir
Projets communaux (rue de Villers et le long de la RD 174)	Env. 17 parcelles à bâtir

Ainsi, le développement prévu correspond à une augmentation d'environ 18% du nombre de résidences principales (en prenant comme hypothèse l'implantation de constructions de type pavillonnaire).

Si on considère une légère baisse de la taille des ménages à échéance 2028 pour passer de 2,4 (plus précisément 2,37) à 2,3 pers/ménage (sachant qu'il y existe une certaine instabilité depuis 1990 avec une baisse puis une légère hausse depuis 2009), les 38 logements supplémentaires permettraient une augmentation générale de la population d'environ 74 habitants puisque celle-ci passerait de 494 à 568 habitants d'ici 2028, soit une augmentation d'environ 15 %.

## **B - Justification des choix retenus par la commune en matière de développement**

Une carte communale est un document d'urbanisme simplifié définissant un périmètre dans lequel il est possible de construire. Le règlement qui s'applique est celui du Règlement National d'Urbanisme.

*Rappel (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme) :*

*"Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables."*

### **B.1. LA ZONE CONSTRUCTIBLE (A) :**

*Rappel (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme) :*

*"Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, (...)"*

Ainsi, la **zone constructible A** recouvre les **secteurs actuellement urbanisés** (centres anciens et extensions plus récentes) ainsi que les **secteurs définis** par la commune afin de **permettre l'extension des différentes entités du village**.

Lors des études pour l'élaboration de la Carte Communale, la municipalité de Montigny-sur-Chiers a réfléchi à l'avenir de la commune à échéance 2028. À cette occasion, elle a exprimé son souhait **de limiter**

**l'étalement urbain** ; elle a donc décidé de **maîtriser le développement** du village.

C'est pourquoi une grande partie de la zone constructible, définie sur les plans de zonage, correspond à la zone bâtie existante ainsi qu'aux différents projets de construction connus sur le territoire. La présence de terrains non bâtis au sein du tissu villageois devrait permettre la construction de 14 habitations et 17 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui accompagnerait la réalisation d'un équipement communal de rayonnement supra-communal. Le **remplissage de ces dents creuses** permettra, notamment, de **densifier le village** et **d'optimiser les réseaux existants**. Enfin, **les extensions prévues par la commune (environ 7 lots) permettront de répondre à la demande pour les années à venir et de maintenir les équipements et activités de la commune.**

Ainsi, la superficie totale de la zone constructible A est de **31,78 hectares<sup>1</sup>**.

Le périmètre constructible proposé pourrait permettre à échéance 2028, la création d'environ 38 nouvelles constructions à usage d'habitation, réparties de la manière suivante :

- **14 constructions en dents creuses ;**
- **24 constructions en extension.**

L'urbanisation dans le temps de ces espaces se fera en fonction de l'évolution des besoins et des possibilités effectives de construction des terrains classés en secteur « A ».

## **B.2. LA ZONE CONSTRUCTIBLE (B)**

Rappel (article R. 161-5 du Code de l'Urbanisme) :

*"Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées".*

Ainsi, la **zone constructible B** recouvre le **secteur d'activité localisé sur Montigny-sur-Chiers**. Il s'agit d'une activité existante.

La zone B est dans le prolongement de la zone A.

Ainsi, la superficie totale de la zone constructible B est de **1,79 hectare<sup>2</sup>**.

## **B.3. LA ZONE NATURELLE (N)**

Rappel (article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme) :

*La zone naturelle recouvre les secteurs inconstructibles, dans lesquels sont seuls autorisés :*

- *l'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes,*
- *la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,*
- *et, sauf dispositions graphiques, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste.*

-

La zone naturelle recouvre le reste du ban communal.

Sur le territoire de Montigny-sur-Chiers, la zone N recouvre les **terres agricoles** (cultures, pâtures, prairies), et **les boisements**.

Ainsi, la **zone inconstructible (zone N)** recouvre la majorité du territoire communal, à savoir : **905,38 hectares**

#### **B.4. SYNTHÈSE : LE TABLEAU DES SUPERFICIES**

<b>Zone</b>	<b>Superficie approximative (en hectares)</b>
A	31,78
B	1,79
N	905,38
<b>Total</b>	<b>938,95</b>

### **C - Incidence sur l'environnement du projet**

#### **C.1. LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES**

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles ne devrait pas être trop importante. En effet, le rythme de croissance du parc immobilier ne devrait induire qu'une faible imperméabilité des sols. L'écoulement des eaux ne devrait donc pas être perturbé.

De plus, la majorité des terrains situés en zone inondable (Atlas des zones inondables) sont classés en zone naturelle, à l'exception des zones déjà bâties.

D'autre part, l'incidence de l'urbanisation sur les eaux souterraines est nulle ; la commune n'est, en effet, pas concernée par des protections de captages d'eau potable ou d'alimentation de captage au niveau de ces zones bâties.

#### **C.2. LES TYPES DE MILIEUX**

Le projet n'a aucune incidence sur l'espace forestier puisque l'ensemble des massifs boisés est classé en zone inconstructible. Les zones agricoles sont impactées à hauteur de 2,46 ha.

Enfin, le projet classe environ 2,34 ha de terres naturelles en secteur constructible pour l'extension du village ou en densification (sans application du taux de rétention).

#### **C.3. LA FAUNE ET LA FLORE ET LES TRAMES VERTE ET BLEUE**

Le secteur constructible concerne les zones urbanisées du village. Ces zones se révèlent moyennement intéressantes du point de vue de la faune et de la flore. De plus, les extensions prévues n'entrent pas en conflit avec les corridors écologiques identifiés en phase de diagnostic.

Les terrains en ZNIEFF ont été exclus de la zone bâtie, à l'exception des terrains déjà bâtis (exemple du hameau de la Roche, en totalité dans les ZNIEFF du territoire, reste classé en zone A).

Ainsi, malgré une extension des zones constructibles par rapport à la zone actuellement urbanisée, les zones écologiquement intéressantes ne seront pas touchées (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, espaces boisés...). Par conséquent, les incidences du projet dans ce domaine seront très réduites.

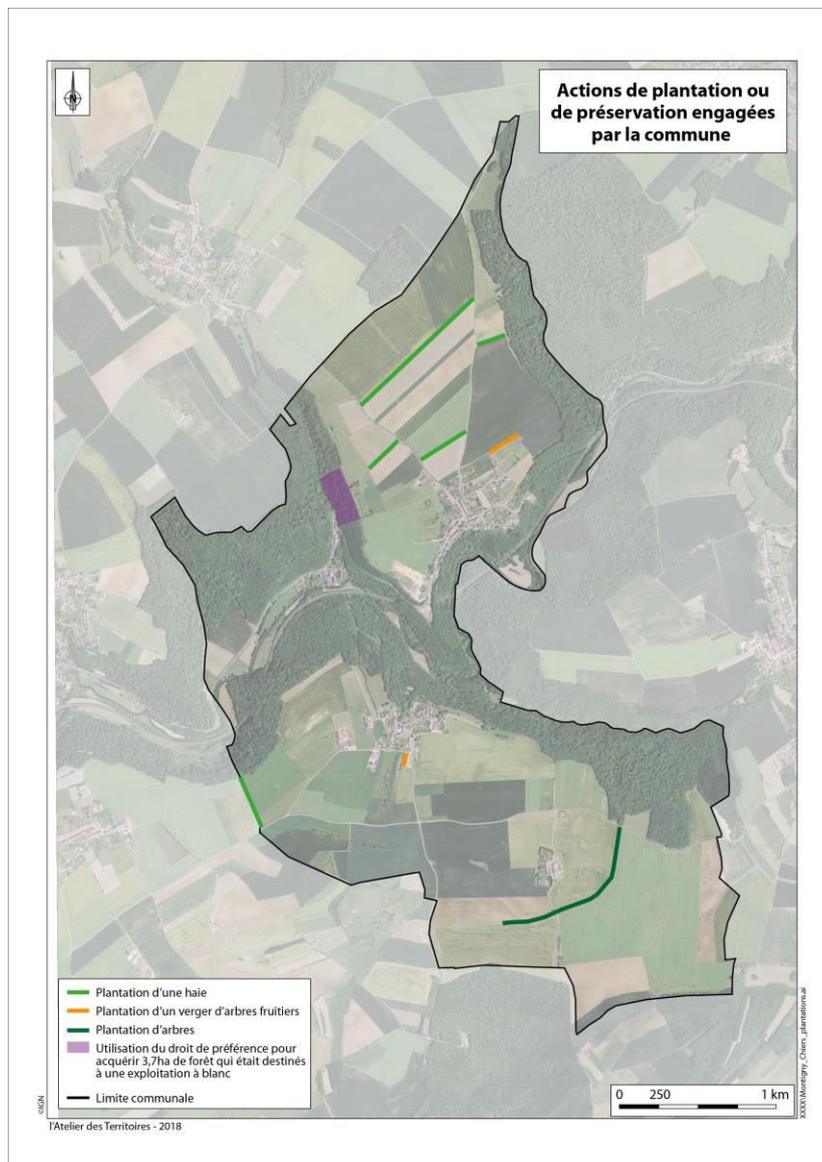
Il est également important de souligner l'implication de la commune dans la préservation et la mise en valeur de l'environnement sur son territoire.

On notera des actions :

- de **plantations de haies sur 1 200 m de linéaires** ;
- de **plantations d'arbres le long du ruisseau des Convers** ;
- de **création de deux vergers sur les bords des villages** de Fermont et de Montigny-sur-Chiers,
- de **plantations de quelques fruitiers en isolés** à la ferme des Convers.
- de la future **mise en valeur de l'ensemble des entrées de villages** (Fermont et Montigny-sur-Chiers) par la plantation d'arbres.

**Enfin, la commune a fait jouer son droit de préférence dans l'acquisition de 3,75 ha de forêt qui étaient destinés à une coupe à blanc par un « trader » en bois.**

Ces actions sont cartographiées ci-dessous :



#### **C.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000**

La zone Natura 2000 « habitat » la plus proche de Montigny-sur-Chiers correspond aux **Pelouses et milieux cavernicoles de la vallée de la Chiers et de l'Othain, buxaie de Montmédy, localisés à plus de 10 km de Montigny.**

Les autres zones Natura 2000 les plus proches se situent à environ 8 kilomètres au Nord de Montigny-sur-Chiers, en Belgique : **le site "Forêts et marais bajociens de Baranzy à Athus" (ZPS et ZSC - BE34067) et le site "Vallée du Ton et Côte bajocienne de Montquintin à Ruelle" (ZPS et ZSC - BE34066).**

**Il n'existe pas d'extension de l'urbanisation ou de projet de construction à l'intérieur du périmètre de ces NATURA 2000. Il n'y aura donc pas d'incidence (temporaires ou permanents) sur ses habitats.**

Concernant les espèces, les NATURA 2000 sont localisées à environ 8 à 10 km de Montigny-sur-Chiers. Les oiseaux à petit territoire ne sont donc pas impactés par ce projet.

Concernant les autres espèces, le projet de développement de Montigny reste limité et s'inscrit en majorité à l'intérieur de la zone bâtie ou à proximité directe. Ces extensions sont à vocation majoritairement résidentielle. Les terrains à urbaniser hors dents creuses s'étendent sur 1,9 ha sont en prairie, les espaces boisés de la commune ayant été protégés.

**Au vu de la faible importance de consommation de ces espaces à l'échelle du territoire communal, on peut considérer que le projet de la commune de Montigny ne nuit pas aux objectifs de conservation ou de préservation de l'état des espèces ou des habitats.**

#### **Incidences indirectes temporaires et permanentes :**

Pour les mêmes raisons que pour les incidences directes, le projet de carte communale de Montigny-sur-Chiers n'entraînera pas d'incidence indirecte sur ces zones NATURA 2000.

#### **C.5. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI**

Le projet de la municipalité aura peu d'incidence sur les grandes unités paysagères dans la mesure où l'occupation du sol sera modifiée dans des proportions raisonnables.

**En limitant l'urbanisation le long des entrées de village, l'impact dans le paysage sera également limité.**

Sous réserve d'une réhabilitation respectueuse du bâti ancien, l'intégrité urbaine et paysagère du village sera préservée.

**La préservation de l'environnement naturel et paysager de Montigny-sur-Chiers est assurée par l'extension linéaire limitée du village (0,7 ha).**

La surface naturelle consommée, tout comme l'extension des réseaux, sera optimisée.

**L'environnement sera également préservé, car les transformations d'occupation des sols seront limitées ; elles concerneront seulement 4,8 ha dont 2,46 ha de terres agricoles.**

**La commune tient compte des différentes prescriptions environnementales pour la préservation du milieu naturel remarquable présent sur le territoire. La volonté première de la municipalité est de préserver le cadre de vie agréable des habitants et le caractère rural de la commune. En permettant de conforter la dynamique démographique, la carte communale permet de maintenir les équipements publics voire à plus ou moins long terme de les conforter.**