

Commune de Hazembourg

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE SARREGUEMINES, le

04 AVR. 2013

1. Rapport de présentation de la carte communale



Document annexé à la DCM du : **21 MAR. 2013**



Yves Schwartz
le Maire
Yves SCHWARTZ

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL.....	1
I.ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE.....	3
1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	3
2. HABITAT	6
3. ACTIVITES	7
4. RESEAUX, EQUIPEMENTS	8
II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
1. GEOGRAPHIE DU TERRITOIRE	10
2. OCCUPATION DU SOL ET EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	13
3. PAYSAGES	16
4. MILIEU URBAIN	18
5. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT IMMEDIAT	21
6. CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	23
III. CHOIX D'AMENAGEMENTS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
1. PREAMBULE.....	25
2. CHOIX D'AMENAGEMENT	29
3. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	36
4. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	36
5. TABLEAU DES SURFACES	37

CONTEXTE GENERAL

Localisation géographique

La commune de Hazembourg se situe à l'Est du département de la Moselle, à environ 6km au Sud-Ouest de Sarralbe, son chef-lieu de canton. Elle appartient à l'arrondissement de Sarreguemines, et est membre de la Communauté de communes de l'Albe et des Lacs.



Localisation de Hazembourg- Source : Géoportail

Les communes limitrophes du ban sont :

- Kappelkinger à l'Ouest,
- Le Val-de-Gueblange à l'Est,
- Kirviller au Sud Est,
- Vittersbourg au Sud.



Hazembourg et ses communes limitrophes – Source : Géoportail

Bilan des généralités

Commune	HAZEMBOURG
Nom des habitants	Hazembourgeois(es)
Code postal	57430
Code INSEE	57308
Canton	SARRALBE
Arrondissement	SARREGUEMINES
Préfecture	METZ
Surface totale	172 ha
Altitude	225 m en moyenne
Nombre d'habitant (2012)	122
Densité d'habitant	58 hab/km ²

I. ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE

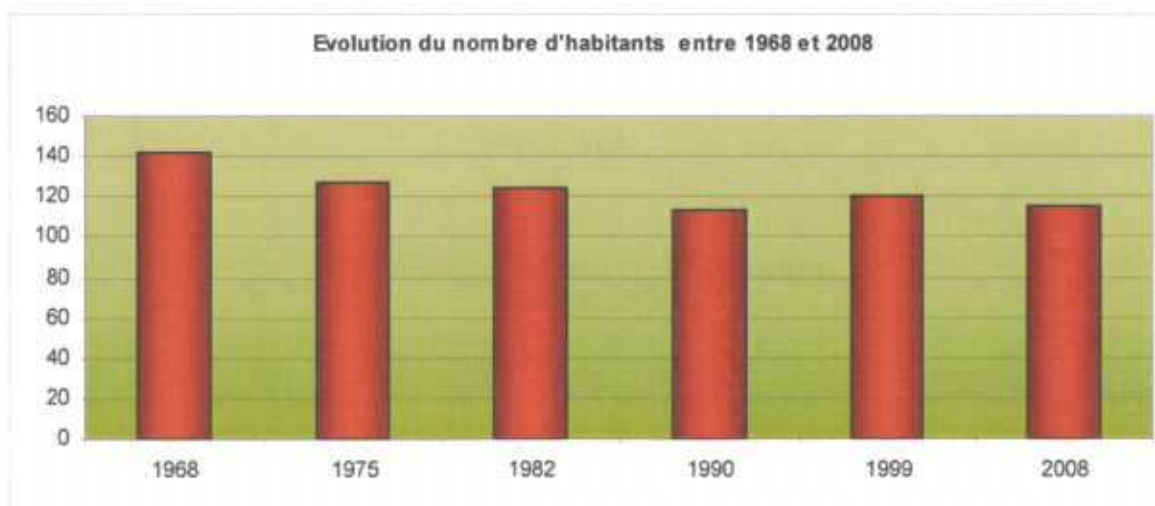
1. Données démographiques

Population

Les six recensements de ces quarante dernières années ont donné les chiffres suivants :

Années	Population municipale	Variation de population
1968	142	
1975	127	-15
1982	124	-3
1990	113	-11
1999	120	+7
2008	115	-5

Source : INSEE



En 40 ans, de 1968 à 2008, la population de Hazembourg a connu une perte de 27 habitants. La commune n'a connu une hausse de la population qu'à une seule période, entre 1990 et 1999, où l'évolution démographique s'est redressée de 6%.

En 2012, selon la commune, la population s'établit à 122 habitants. Ainsi, la tendance serait à la hausse sur la période 2008-2012. Toutefois, la tendance plus globale constatée sur la période 1968-2012 reste à la baisse.

Taux de natalité

Source : INSEE

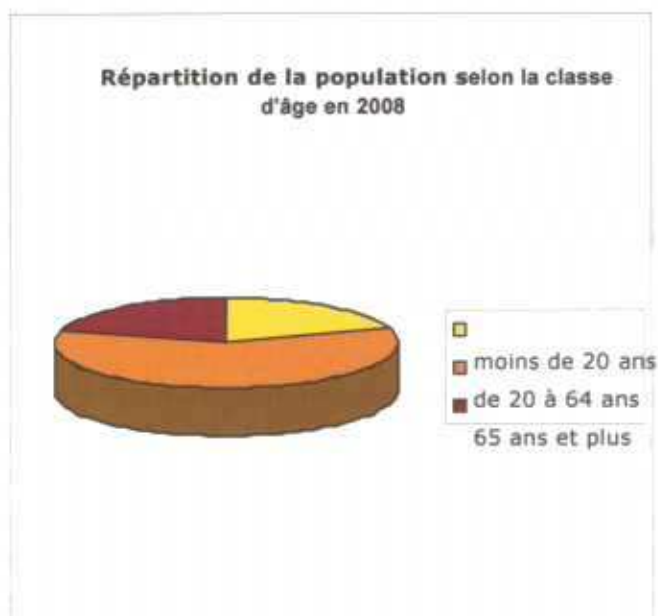
Période	Population municipale
1968 / 1975	20,1‰
1975 / 1982	12,4‰
1982 / 1990	10,5‰
1990 / 1999	7,6‰
1999 / 2008	8,5‰

Le taux de natalité a connu une constante diminution entre 1968 et 1999, de 20,1‰ à 8,5‰. Il est cependant à la hausse pour la dernière période étudiée, avec un gain de 0,9‰.

Structure de la population

Tranches d'âges	Nombre 2008	Pourcentage
moins de 20 ans	23	20%
de 20 à 64 ans	68	59%
de 65 ans et plus	24	21%

Source : INSEE



La classe d'âge la plus représentée est celle de 20 à 64 ans, et la classe des plus de 65 ans est légèrement plus importante que celle des moins de 20 ans, indiquant une moyenne d'âge relativement élevée dans la commune.

Les ménages

La commune de Hazembourg compte 54 ménages (en 2008) pour 115 habitants. La taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes.

A RETENIR

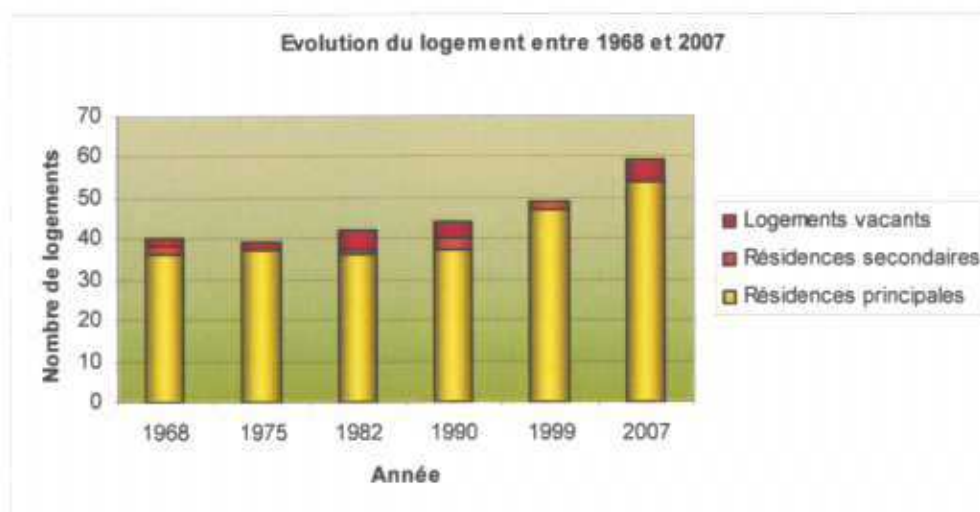
- ✓ **142 habitants en 1968, 115 habitants en 2008**
- ✓ **Une tendance démographique à la baisse (une moyenne d'environ - 6 habitants par décennie d'après la dernière période intercensitaire)**
- ✓ **Une diminution de la taille moyenne des ménages renforçant la demande en petits logements**

2. Habitat

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Résidences principales	36	37	36	37	47	54
Résidences secondaires	2	0	1	3	2	0
Logements vacants	2	2	5	4	0	5
Nombre total de logements	40	39	42	44	49	59
Variation du nombre de logements		-1	+3	+2	+5	+10

Evolution du nombre de logements (données INSEE)

En 2008, la commune compte 54 résidences principales, soit son niveau le plus important sur la période observée (1968-2008). En l'espace de quarante ans, le nombre total de logements a augmenté de 50% à un rythme moyen de +0,5 logement par an. (+1,1 logement par an dans la période 1999-2008.)



Actuellement, d'après la commune, un permis de construire est en cours, concernant la construction d'une maison individuelle à l'entrée du village, rue de la Croix.

A RETENIR

- ✓ **Un parc de logements en progression (une moyenne d'environ + 11 logements par décennie d'après la dernière période intercensitaire)**
- ✓ **Une augmentation de la vacance (5 logements en 2008)**

3. Activités

3.1. La population active

La population active à Hazembourg est de 50 habitants en 2008 (67% parmi les 15-64ans, soit 10% de plus qu'en 1999.) La plupart de ces actifs (68%) sont captés par d'autres pôles d'embauche plus importants dans le département.

3.2. Les activités agricoles et non agricoles

Nature	Etablissements actifs au 31 décembre 2009	Postes salariés au 31 décembre 2009
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0
Industrie	1	0
Construction	1	0
Commerce, transports, services divers	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	1
Ensemble	5	1

Source : INSEE

Une seule exploitation agricole est présente dans la commune. Il s'agit d'une exploitation classée ICPE, présentant un élevage de 60 vaches laitières, 30 vaches allaitantes et 140 bovins à l'engraissement réparti sur 2 sites, un à Hazembourg, l'autre à Kappelkinger. La SAU de l'exploitation à Hazembourg est de 80 ha (178 ha au total). Ce classement ICPE génère un périmètre de protection de 100 mètres à respecter autour de l'ensemble des installations. L'activité agricole est intense sur le ban de la commune, le mode de culture étant la polyculture avec prédominance pour l'élevage.

A RETENIR

- ✓ **Un commune dépendante des principaux pôles d'emplois, de commerces et services locaux et régionaux**
- ✓ **Une exploitation agricole classée ICPE située dans le village**

4. Réseaux, équipements

Les voiries

L'accessibilité du village est assurée par la RD 28h, permettant de rejoindre Audviller à l'Est et la RD 28 au Nord. Sur cette trame se greffe un réseau secondaire de chemins communaux et ruraux, complété par des chemins d'exploitation privés. Au total, ce sont environ 800 mètres de voiries qui traversent le village.

Adduction d'eau potable

La distribution d'eau potable de la commune de Hazembourg s'intègre dans les installations de production et de distribution du périmètre du Syndicat des Eaux de Sarralbe, tous les logements de la commune étant reliés au réseau.

Assainissement

La gestion du réseau d'assainissement, de type collectif, est assurée par la commune, qui dispose d'un système de lagunage pour le traitement et l'épuration des eaux usées.



Zonage d'assainissement (collectif existant en rouge, collectif future en vert)

Collecte des déchets

L'organisation de la collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs.

Equipements

La commune possède une mairie, une église et un cimetière, ainsi qu'une salle communale.

Projets communaux

Un projet de méthanisation est en cours de réflexion, associé peut-être à la création d'un commerce de proximité.

A RETENIR

- ✓ **Des réseaux adaptés**
- ✓ **Une commune relativement bien dotée en équipements mais sans école**

II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Géographie du territoire

1.1 Topographie

Le territoire communal présente un relief caractéristique du plateau lorrain.

Le village s'est développé sur une terrasse alluviale de la vallée de l'Albe et de son affluent le Muehlbach. Le relief du ban communal présente une faible amplitude : 33 mètres. Il est relativement plat, et augmente progressivement d'Ouest en Est, d'un minimum de 213 mètres à un maximum de 246 mètres.

Le village de Hazembourg est situé entre 225 et 227 mètres d'altitude.

1.2 Hydrographie

Le réseau hydrographique draine les eaux superficielles vers le bassin du Rhin et limite le ban communal au Nord avec le Rohrgraben, à l'Ouest avec le Grundmattgraben, et au Sud-Est avec le ruisseau du Papillon.

Le ruisseau du Muehlbach, dont le Grundmattgraben est un affluent, traverse le ban au Nord, pour se jeter dans l'Albe sur le ban voisin du Val-de-Guéblange.

Le ruisseau du papillon est quant à lui un affluent de la Rose qui se jette également dans l'Albe ensuite.

Ces cours d'eau collectent les eaux de plusieurs cours d'eau secondaires, permanents ou temporaires.

Compte-tenu de la nature hydromorphe des sols et de la douceur du relief, le territoire présente également des zones humides qui diversifient et enrichissent le paysage.

1.3 Géologie

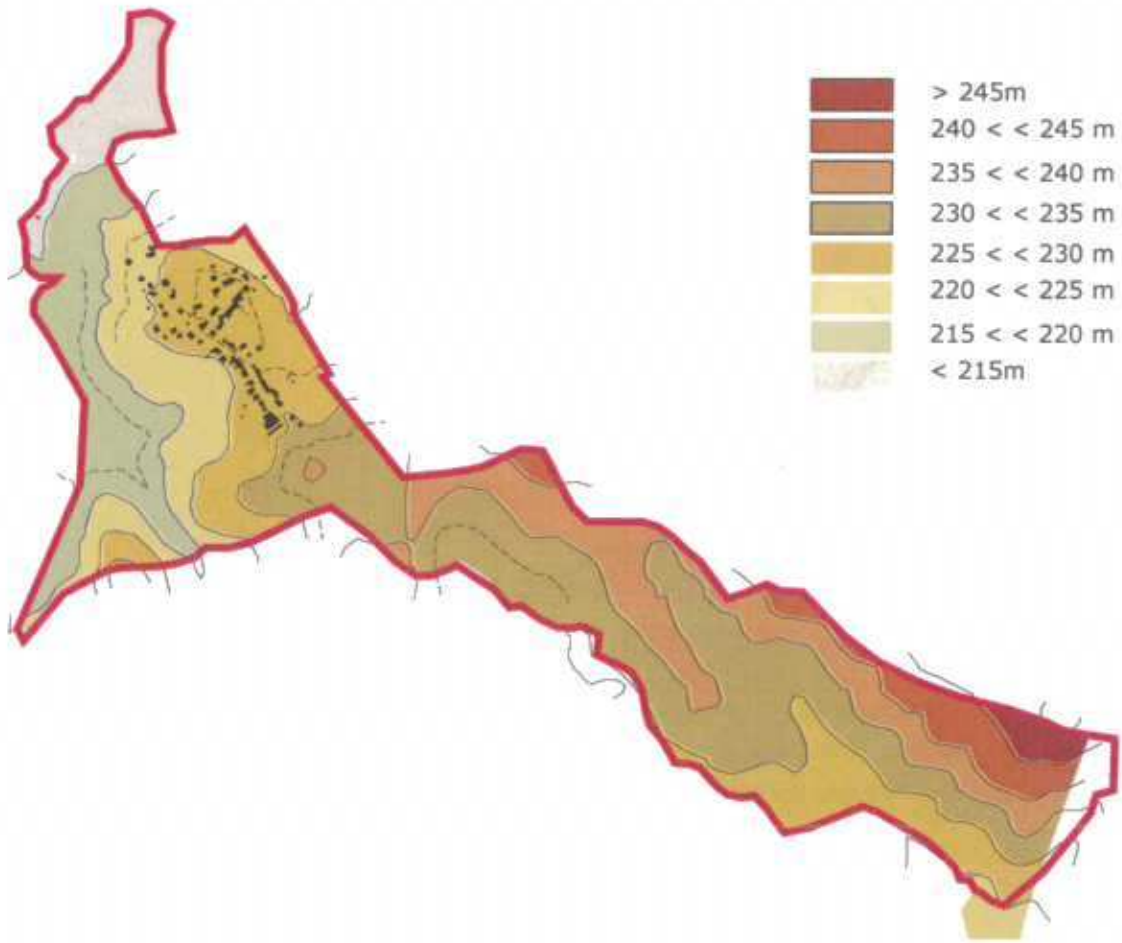
Les formations géologiques majoritaires sur le ban sont des limons des plateaux ; il s'agit d'une couverture limono-argileuse et des limons d'altération sur formations argilo-silteuses. Les fonds des cours d'eau sont tapissés par des alluvions fluviales récentes et actuelles, qui correspondent à des terrains fortement argileux.

En amont du village affleurent des grès à roseaux, formés de grains fortement argileux de couleur gris jaunâtre, tandis qu'au Sud du village sont présents des grès micacés datant du Keuper moyen.

A RETENIR

- ✓ **Le territoire d'Hazembourg appartient au plateau lorrain**
- ✓ **Une valeur agronomique certaine des sols**
- ✓ **Des sols hydromorphes propices aux zones humides**

Topographie



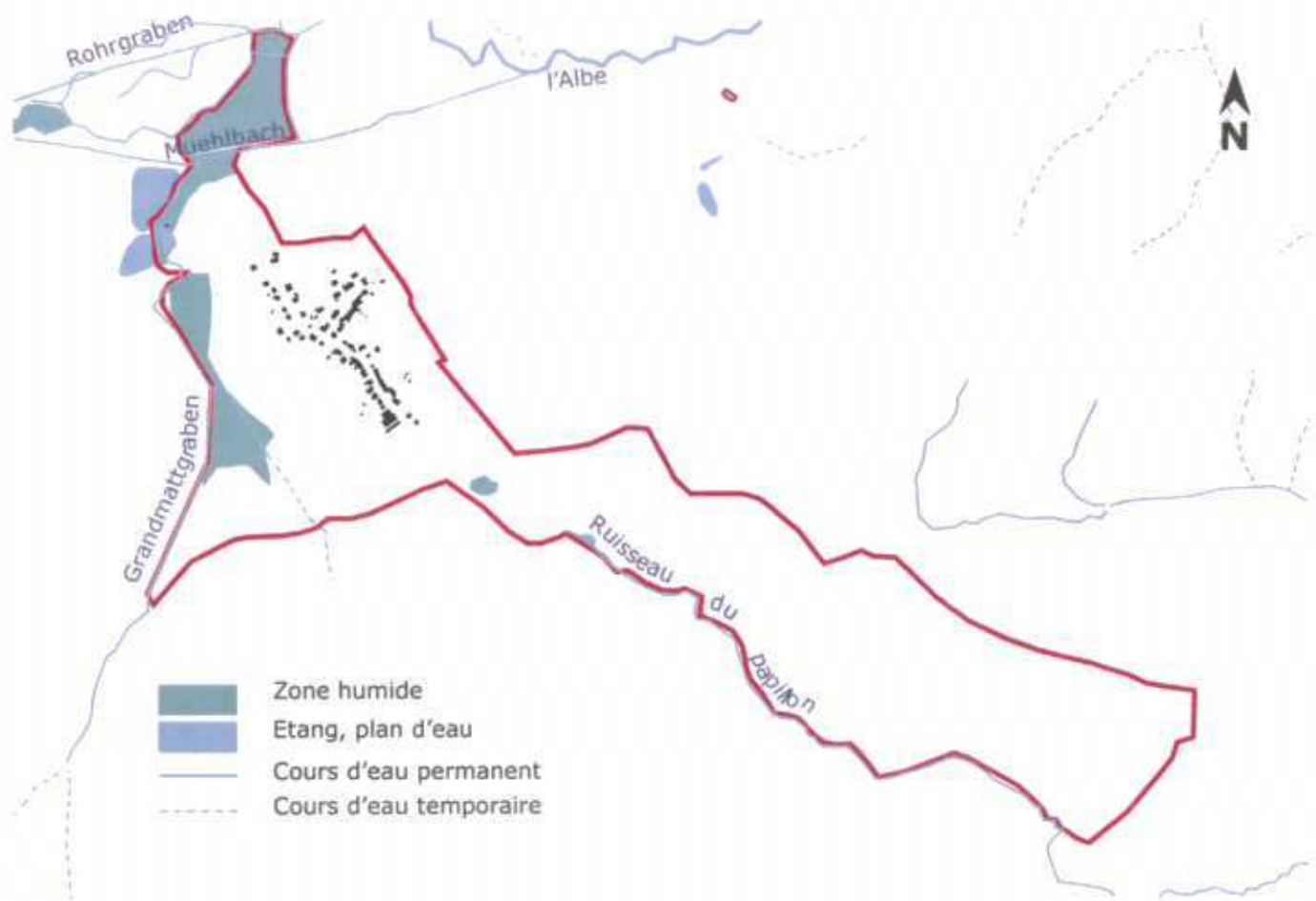
Relief à l'Est du ban



Relief entrée Sud du village



Hydrographie



Zone humide à l'Est du village



Grandmattgraben



Zone humide au sud du village



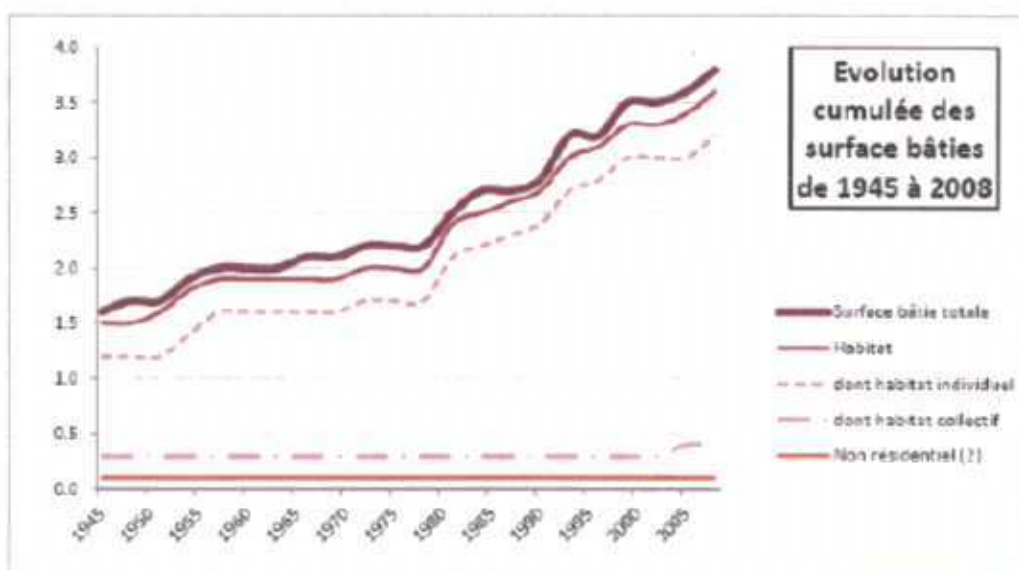
Zone humide à l'Est du village



2. Occupation du sol et évaluation de la consommation foncière

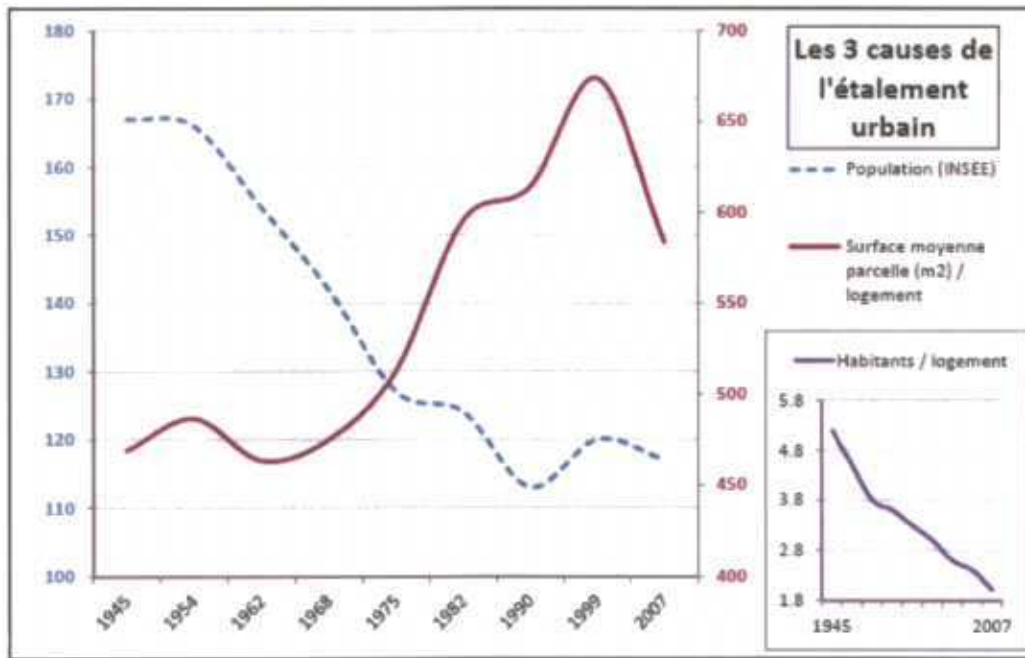
(1^{er} Janv 2009 - source DGFIP)

Bâti	3.8 ha	Habitat	3.6 ha
		Non résidentiel	0.1 ha
		Dépendances	0.0 ha
Non bâti	8.3 ha		
A bâtir	1.9 ha		

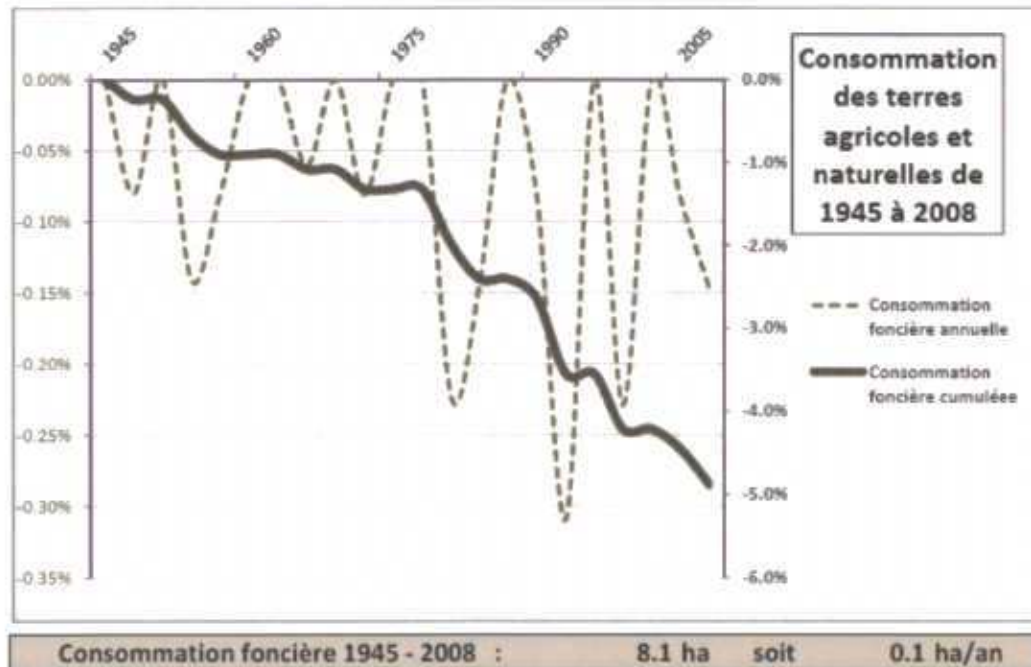


La commune de Hazembourg a une superficie de 170ha. Les terrains agricoles et naturels représentent 92% du territoire (terres 61%, prés 28%, landes et friches 2,3%, eaux 0,6%), et les terrains artificialisés 8%. La vocation agricole du territoire est évidente.

Lorsque l'on en analyse les 3 causes, on observe que la principale raison de l'étalement urbain est l'augmentation importante des surfaces moyennes des parcelles par logement depuis le début des années 1960 et jusqu'en 1999. Les tendances étant par ailleurs une diminution de 30% de la population et une diminution très nette de la taille des ménages (habitants/logement), qui passe d'environ 5 personnes par ménage (en 1945) à 2 (en 2008).



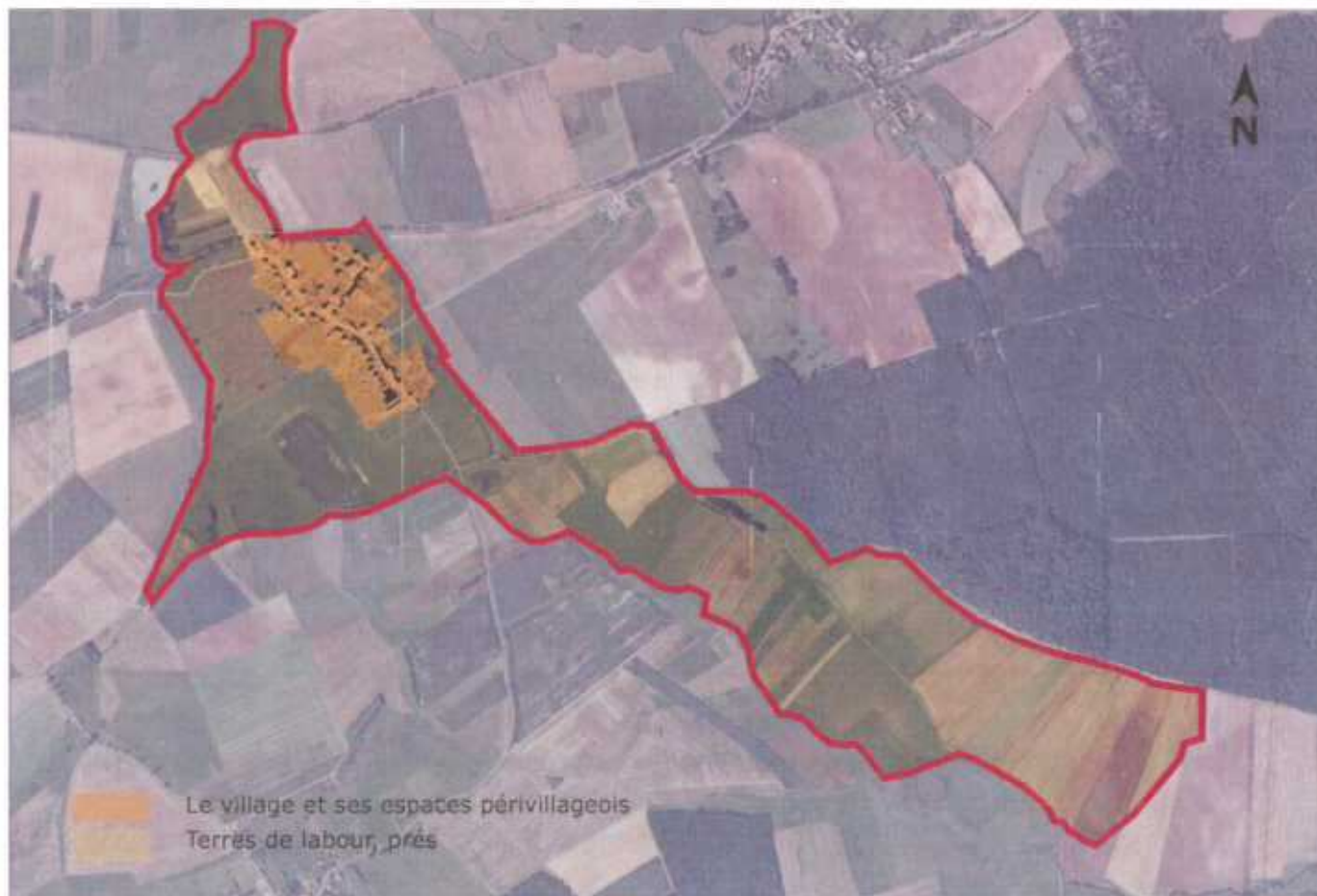
Cela se traduit naturellement par une consommation importante des terres agricoles qui s'est accélérée ces dernières années. Ainsi, la consommation foncière entre 1945 et 2008 est de 8.1 ha soit 0,1 ha/an.



A RETENIR

- ✓ Une consommation foncière de un hectare par décennie en moyenne,
- ✓ Une consommation essentiellement liée au développement de l'habitat individuel et à l'augmentation de la surface des parcelles par logement.

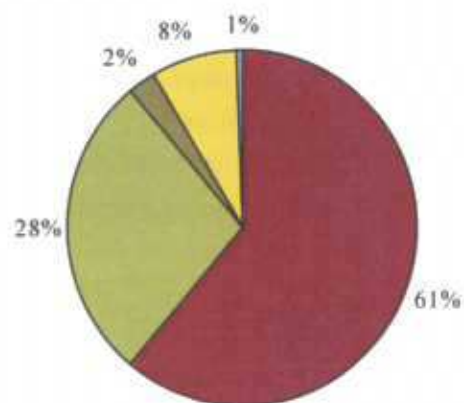
Occupation du sol



Vue aérienne oblique du Nord du ban



Vue aérienne oblique depuis l'Ouest du village



- terres
- prés
- terres de labour, friches
- village, jardins et vergers
- eaux

3. Paysages

Deux entités paysagères se distinguent sur le ban communal : le village et ses espaces périvillageois, et les espaces agricoles et naturels.

Le village-rue et ses espaces périvillageois sont marqués par la présence de jardins et de vergers à l'arrière des maisons qui participe à la qualité et à l'identité du village.

Les espaces agricoles et naturels sont principalement des paysages de cultures et de prairies, avec en particulier les prairies de l'Albe et de la Zelle au Nord du village, classées en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1. De nombreuses zones humides sont présentes sur le ban, dans la zone classée en ZNIEFF, et également le long du cours d'eau du Grandmattgraben. Celles-ci contribuent largement à enrichir le paysage en lui apportant des éléments de diversification. De la même manière, des calvaires, des haies, des bosquets, et quelques arbres isolés apportent un peu plus d'hétérogénéité à ces vastes étendues agricoles et naturelles. Largement ouverts ces espaces offrent de magnifiques panoramas sur les villages et territoires avoisinants. Seul un talus, qui témoigne de la présence ancienne d'une voie de chemin de fer sur le territoire communal, masque par endroit les vues et le paysage.

A RETENIR

- ✓ **Un paysage riche de quelques éléments de diversification et de magnifiques panoramas**
- ✓ **Des zones humides remarquables**
- ✓ **Des espaces périvillageois et des paysages sensibles à l'urbanisation**

Localisation ZNIEFF



Vue aérienne oblique des Prairies de l'Albe et de la Zelle (ZNIEFF de type 1) située au Nord du village



4. Milieu urbain

Dans son ensemble, le village présente une configuration de village-rue caractéristique avec de larges usoirs devant les maisons, des jardins et des vergers entre le bâti et les espaces agricoles.

Deux types de bâti composent le village : un bâti ancien et continu, et un bâti récent et discontinu.

Le village se compose tout d'abord d'une zone mixte (mélangeant bâti ancien et bâti récent) le long de la rue de la Croix, du Sud de la rue Principale, et de l'impasse de l'Eglise, dans laquelle les nouveaux logements se sont implantés de manière assez anarchique autour des anciens, remplissant ainsi les « dents creuses » dans ces rues. Il s'agit des parties les plus anciennes du village comme en témoigne les Cartes Minutes d'Etat Major du début du siècle dernier.



Carte Minutes Etat-Major (1900)

La deuxième zone est une zone de bâti récent exclusivement, située le long de la rue principale, au Nord du village.

La structure viaire est peu maillée du fait de la configuration en village-rue. Certaines voies débouchent en impasse ou sur des chemins communaux ou d'exploitations.

A RETENIR

- ✓ Une configuration de village-rue
- ✓ Un patrimoine ancien à préserver et à mettre en valeur
- ✓ Un maillage du réseau viaire inexistant

Structure villageoise



Exemple d'habitat continu (ancien)



Exemple d'habitat discontinu (récent)



Structure villageoise



5. Potentiel de développement immédiat

Le tissu urbain existant offre un certain nombre de création de logement.

- ✓ **Le potentiel de logements liés au logement vacant**
Le nombre de logements vacants était en 2008 de **5 logements**.
- ✓ **Le potentiel de création de logements à l'intérieur des maisons existantes, dans – ou à l'emplacement – des annexes existantes**
D'après estimation, le potentiel offert par la transformation d'anciens corps de fermes pourrait s'élever à environ **9 logements**.
- ✓ **Le potentiel de création de logements dans les « vides urbains » ou dents-creuses**
D'après estimation, le potentiel offert par la construction de logements individuels en dents-creuses pourrait s'élever à environ **7 logements**.

L'utilisation de modèles d'habitat plus dense, comme l'habitat intermédiaire ou la transformation en plusieurs logements d'un corps de ferme plutôt qu'en un seul peut permettre d'augmenter ces estimations.

Ainsi, la commune présente dans le tissu urbain existant un potentiel d'environ **21 logements** (essentiellement dans les ancienne granges au anciens corps de fermes potentiellement reconstruites). Toutefois, les vides urbains ou « dents creuses » et les maisons blocs (sous-occupées ou abandonnées) ne sont pas toujours facilement mobilisables en vue de la construction ou de réhabilitations compte tenu de l'inertie du patrimoine privé. Pour tenir compte de cet aspect, un ratio de 1/5 est appliqué. Le potentiel peut être donc être évalué à **4 logements**

A RETENIR

- ✓ **Un potentiel urbain favorable au renouvellement urbain**
- ✓ **Des potentiels souvent inexploités**
- ✓ **Une estimation de 4 logements à créer dans la prochaine décennie**
- ✓ **Une certaine inertie du patrimoine privé**

Potentiel de développement immédiat



Exemple de potentiel de bâti ancien : transformation des volumes annexes (granges, étable... etc)



Exemple de construction dense en dent creuse : maisons jumelées et superposées

- dents-creuses pouvant permettre la construction d'un ou plusieurs logements
- anciennes granges et étables des maisons-blocs susceptibles d'être transformées en logement

Exemple de grange pouvant être transformé en logement



Exemple de dent creuse



6. Contraintes d'aménagement

- Znieff type 1

L'extrême Nord du ban communal est classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1, méritant une attention particulière.

- Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de Hazembourg est concerné par une canalisation de transport de gaz par décret du 15 octobre 1985, et par le réseau électrique 20kV par décret du 11 juin 1970.

- Ancienne ligne chemin de fer

L'ancienne ligne de chemin de fer, au Nord du village, est une limite à la croissance du village dans cette direction, qui s'estompe peu à peu.

- Batiments agricoles en amont du village

L'exploitation d'élevage ICPE génère un périmètre de protection de 100 mètres autour de ses installations et de ses annexes.

A RETENIR

- ✓ **Peu de contraintes immédiates à l'urbanisation, sinon des contraintes agricoles et paysagères (espaces périvillageois et zones humides)**
- ✓ **Une exploitation agricole classée ICPE en entrée du Sud du village**

Contraintes d'aménagement



Zone humide à l'Est du village



Ancienne ligne de chemin de fer



Bâtiments agricoles et périmètre de réciprocity



Ancienne ligne de chemin de fer



III. CHOIX D'AMENAGEMENTS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Préambule

1.1. Suivre les grands principes d'aménagement du territoire

Développement durable

« Assurer le développement présent sans compromettre celui des générations futures »

« Concilier développement économique, équité sociale et protection de l'environnement »

Le champ ouvert par le développement durable est vaste, qu'il s'agisse de ses échelles, de ses terrains d'application ou de ses domaines fonctionnels. Le développement durable concerne à la fois l'écologie, l'économie et la vie sociale. Aussi, les interactions entre ces domaines et l'aménagement urbain sont importantes.

Grenelle de l'environnement

La loi dite « Grenelle II » ou « Loi portant engagement national pour l'environnement » renforce l'idée d'un urbanisme « économe ».

Cette Loi décline et applique concrètement la Loi dite Grenelle I précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009 ; et qui devait reformuler (juridiquement) les 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites par les ateliers du Grenelle de l'environnement.

Le « Grenelle II » décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptées en juillet 2009, en de nombreuses mesures techniques, qui concernent les domaines suivant :

- Bâtiment et Urbanisme,
- Transport,
- Énergie-climat,
- Biodiversité/Trame verte et bleue
- Santé-environnement
- Gouvernance.

Concernant le chapitre "urbanisme" de la Loi, deux préoccupations majeures sont affichées :

Mettre en avant la question énergétique

L'article 8 décrit les objectifs que le droit de l'urbanisme "devra prendre en compte" : le changement climatique, la consommation d'espace, la préservation de la biodiversité ou encore l'harmonisation des documents.

Cette volonté de mettre en avant la question énergétique apparaît aussi dans l'article 7, qui

modifie l'article L.110 du Code de l'urbanisme, en insérant derrière les termes "gérer les sols de façon économe", les mots d'ordre "réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la demande d'énergie et économiser les ressources fossiles".

Les communes sont donc invitées à limiter l'urbanisation des terres agricoles et naturelles, et à sensibiliser les futurs constructeurs aux nouvelles pratiques : utilisation de matériaux et énergies renouvelables.

A ce titre, l'article 51 de la Loi de Modernisation Agricole (LMA) du 27 juillet 2010 crée l'article L 112-1-1 du Code Rural qui instaure la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Cette commission, placée sous l'autorité du Préfet, formule un avis simple sur l'opportunité de consommation de l'espace agricole au regard de l'objectif de préservation du foncier au profit des activités agricoles, dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Construire la ville sur la ville et pas à la campagne

Ainsi, l'esprit du chapitre "urbanisme" du Grenelle privilégie le renforcement et le renouvellement du tissu urbain plutôt que son développement en étalement urbain.

1.2. Objectifs de la carte communale fixés par la Loi

La carte communale se doit de respecter les grands principes d'aménagement du territoire tels qu'ils sont exprimés, en particulier, aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, ainsi que dans la loi montagne en partie codifiée aux articles L145-1 et suivants du même code.

«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. »

(article L110 du code de l'urbanisme
modifié par la loi Grenelle I du 05/08/09)

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, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*

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 ;*

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 et de développement des transports collectifs ;*

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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

(article L121-1 du code de l'urbanisme

modifié par la loi Grenelle II du 12/07/10)

1.3. Enjeux et besoins communaux

La commune de Hazembourg souhaite :

- **maintenir une population diversifiée et répondre aux demandes de logements et d'activités sur 10 – 15 ans**

La population de Hazembourg a diminué d'une trentaine d'habitants entre 1968 et 2008. La commune souhaite donc retrouver sa population de 1968, soit un besoin d'environ 14 logements.

La tendance observée en matière de logement est de +5 logements par décennie.

Entre la tendance démographique souhaitée et la tendance observée du logement, la commune table sur une demande de constructions de l'ordre de +10 logements par décennie, pour de l'habitat individuel.

Préserver l'identité de Hazembourg

Les vides urbains ou « dents creuses » et les maisons blocs (sous-occupées ou abandonnées) sont difficilement mobilisables en vue de la construction ou de réhabilitations compte tenu de l'inertie du patrimoine privé.

A terme, favoriser une logique de regroupement qui soit proche de l'ancien village, doit être un objectif communal. Le projet devra être capable de générer du tissu urbain en prenant en compte la question du parcellaire et les capacités urbaines d'infrastructures nouvelles ou renouvelées, articulées sur le réseau simple des rues.

Toutefois, dans le cadre de cette carte communale, la commune souhaite dans un premier temps encourager le renouvellement et la densification du tissu urbain existant par un périmètre constructible restreint.

A plus long terme, dans un deuxième temps, un secteur d'extension urbaine, raisonné et raisonnable, pourra être intégré lors d'une révision ultérieure de la carte communale, après avoir entrepris les démarches préalables nécessaires (politique foncière, taxe d'aménagement...).

- **Renforcer la mixité urbaine et développer les énergies durables**

La commune envisage la création d'un multiservice, afin de développer des services de proximité sur son territoire, et permettre ainsi une mixité des fonctions dans le village.

Elle souhaite également permettre l'implantation d'une unité de méthanisation qui permettrait ainsi de développer des énergies renouvelables sur son territoire.

2. Choix d'aménagement

2.1. Facteurs ayant guidé la réflexion pour la délimitation de la zone constructible des parties actuellement urbanisées

Ils sont les suivants :

- économiques : en raison du contexte économique actuel, la commune a choisi de ne pas ouvrir de secteur trop important à l'urbanisation pour l'instant, une nouvelle ouverture à l'urbanisation pouvant ensuite se faire par révision de la carte communale.
- urbanistiques : inscription d'une profondeur constructible permettant une construction principale à l'avant avec des annexes à l'arrière (ou inversement lorsque les constructions ont été réalisées avec un recul important), sans encourager les constructions principales en second rang ; encadrement du tissu urbain existant, sans extension linéaire le long des voies.
- agricoles : limiter la consommation de terres agricoles, tenir compte des bâtiments agricoles, et des projets de développement des agriculteurs.;
- naturels : prise en compte des zones humides, du relief...
- techniques : prise en compte de la distribution des réseaux d'assainissement, d'électricité et d'eau potable, ainsi que de la voirie ;
- facteur financier : prise en compte des finances communales,
- de sécurité routière : prise en compte des prescriptions du Conseil général en matière de création d'accès sur la RD28h.

2.2. Projet de zone constructible

La zone A

Le zonage constructible, classé en A, concerne tout d'abord les parties actuellement urbanisées. Il est proposé d'instaurer une zone constructible d'environ 50 mètres de profondeur à partir de l'emprise des voies, sauf adaptations parcellaires, constructions en deuxième ligne incluses en zone constructible, prise en compte de la typologie urbaine ou des contraintes.

Au sein de la zone A définie, plusieurs dents creuses sont encore présentes. Toutefois, si les vides urbains ou « dents creuses » participent à l'ambiance villageoise, ils sont difficilement mobilisables en vue de la construction, compte tenu de l'inertie du patrimoine privé. Selon une estimation communale, 4 dents-creuses pourrait permettre de répondre partiellement à la demande de création de logements dans les 10-15 prochaines années. Des extensions mesurées ponctuelles ou linéaires permettraient 3-4 constructions supplémentaires.

D'autres possibilités existent, en réhabilitation du bâti ancien et transformation en plusieurs logements. Mais ces potentiels sont difficilement mobilisables.

Ainsi, en matière de renouvellement urbain, la commune évalue son potentiel de création de logements dans le tissu urbain existant pour les 10-15 prochaines années à environ 8

logements, ce qui correspond approximativement aux besoins ciblés à court terme. D'où l'instauration d'un périmètre constructible restreint aux espaces urbanisés actuels. Toutefois, à plus long terme, un secteur d'extension devra probablement être dégagé.

Lors de l'élaboration de cette carte communale, la commune a entamé une réflexion sur son développement au-delà des 10-15 prochaines années. Si des pistes ont été évoquées (cf. 2.3. *Prospective urbaine*), aucune n'a été arrêtée et ne le sera avant que la situation communale ne soit clarifiée en terme de : maîtrise foncière, projet, et mise en place d'outils de participations d'aménagement avant réalisation.

La zone B

Une zone B, constructible sauf pour de l'habitat, est instaurée afin de répondre au projet communal de création d'un multiservice (boulangerie-épicerie) en entrée d'agglomération, route du val de guéblange.. Celle-ci est calibrée aux dimension du projet.

La zone N

En dehors de la zone A, dans laquelle la constructibilité reste soumise à la desserte du terrain par les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité ainsi que par une voie carrossable en tout temps d'au moins 3,5m de large, le reste du ban communal est classé en zone N. Dans cette zone naturelle, inconstructible, sont uniquement autorisées :

- l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée, le changement de destination des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : toutefois, les constructions d'intérêt collectif (ex : foyer rural, école...) doivent être prévues en zone A.

La commune envisage également l'implantation d'une unité de méthanisation, à proximité de l'exploitation agricole située au Sud du village, ou à proximité directe avec le multiservice. Ce type de projet peut se développer dans une zone agricole, zone N de la carte communale. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de prévoir de zone particulière.

2.3. Prospective urbaine

Sites étudiés pour une zone future d'extension urbaine

Chacun de ces sites présentent des avantages et des inconvénients :

Site 1



Les atouts

- Bouclage viarie possible pouvant s'appuyer sur des amorces de chemins existants
- Maitrise foncière communale partielle
- Cohérence avec le futur projet de bâtiment multiservice

Les inconvénients

- Intégration paysagère moins aisée (front urbain)
- Espace agricole

Hypothèses d'aménagement à long terme



Scénario 1



Scénario 2

Site 2



Les atouts

- Proche centre-village
- Equipements à proximité
- Possibilité de mise en valeur de la voie ferrée
- Possibilité de création d'un bouclage viaire, nécessaire à la desserte de la zone
- Intégration paysagère aisée

Les inconvénients

- Espace agricole (mais espaces résiduel dans le tissu urbain existant)
- Foncier privé

Hypothèses d'aménagement à long terme



Scénario 1



Scénario 2

Bien que les différents scénarios du site 2 présentent plusieurs avantages, celui-ci n'est pas retenu en raison du risque de confusion.

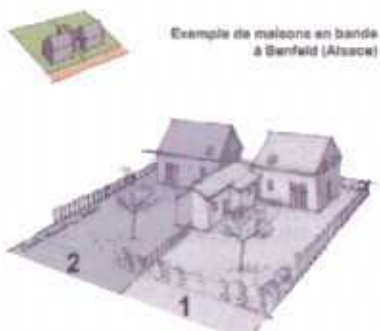


La commune privilégie donc le scénario 1 du site 1 (cf. ci-dessus) pour une extension futur, en raison de sa plus grande maîtrise foncière. Une cohérence d'aménagement devra être trouvée entre ce futur secteur d'urbanisation et le multiservice prévu en zone B.

Les préconisations relatives aux différents scénarios de ce site 1 sont les suivantes :

- ❶ Mettre en oeuvre la mixité urbaine en terme d'habitat pour répondre aux besoins notamment en matière de logements locatifs ou pour l'installation des jeunes actifs. Une proportion minimum d'un tiers d'habitat intermédiaire (maisons accolées, collectifs intégrés dans le tissu urbain, carré d'habitat, etc.) par tranche d'urbanisation.
- ❷ Garantir une densité moyenne de 15-20 logements/ha minimum pour la globalité du secteur (densité de la zone hors voirie).
- ❸ Privilégier la profondeur de la parcelle par rapport à la largeur de la façade.
- ❹ Réaliser à terme un bouclage entre l'Impasse de l'église et la Rue du Val. Agrémenter par la plantation d'alignements d'arbres ;
- ❺ Créer des cheminements piétons paysagers permettant de préserver dans le quartier des ouvertures sur l'extérieur, pouvant potentiellement, à long terme, servir de support à de nouvelles tranches d'urbanisation.
- ❻ Associer des espaces publics de qualité aux cheminements piétonniers : espace vert, aire de jeux, placette...
- ❼ Mutualiser le stationnement par unité de 4 lots à bâtir.
- ❽ Taïter le front urbain et préserver la trame verte. Créer un écran végétal pour mieux assurer la transition vers les espaces naturels. (essences à employer : viorne, cornouiller sanguin, fusain, églantier, aubépine, saules buissonnants, aulnes, charmes, Saules blancs).

Quelques illustrations de ces préconisations :



Exemple de maisons en bande à Benfeld (Alsace)



Exemple de maisons accolées et petits collectifs à Erstein (Alsace)



Exemple de maisons en bandes à Blaesheim (Alsace)



Exemple de maisons jumelées et superposées à Fegersheim (Alsace)

Exemples d'habitat intermédiaire



Exemple de mutualisation du stationnement par unité de 4 lots à bâtir



Exemple de cheminement piétonnier

3. Incidences des choix d'aménagement sur l'environnement

Zone A

Les zone A englobent donc presque uniquement des parties actuellement urbanisées. Les impacts agricole, environnemental et paysager seront donc très faibles. La commune favorise ainsi le renouvellement urbain du village.

Zone B

La zone B englobe uniquement le site d'implantation du futur multiservice, soit 27 ares. Les impacts agricole, environnemental et paysager seront donc là encore très faibles.

Zone N

La zone N couvre une très grande partie du ban communal, et concerne aussi bien l'espace agricole que l'espace naturel, ou la partie jardins et vergers des terrains.

4. Mise en œuvre de la carte communale

Les actions engagées contribuent à développer le rôle résidentiel de la commune, à lui donner une image attractive, dans le respect du cadre de vie naturel. La carte communale est un document de planification, traduisant la politique de développement de la commune. Elle traduit des objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement, à court, moyen et/ou long terme; mais ne les rend pas opérationnels pour autant. La mise en œuvre de ces objectifs suppose des implications et des choix de la part de la commune :

- décider des maîtrises d'ouvrage, procéder aux acquisitions foncières nécessaires au développement : le droit de préemption permet désormais à la commune, une fois la carte communale approuvée, de préempter sur un ou plusieurs périmètres situés en zone A ou N pour un équipement ou une opération d'aménagement. La mise en place de ce(s) périmètre(s) se fait sur décision motivée du conseil municipal, et permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire de parcelles en cas de vente.
- utiliser les outils opérationnels mis à la disposition de la commune : plusieurs outils permettent de faire participer les pétitionnaires d'autorisations d'urbanisme à la viabilisation de leurs parcelles :
 - ⇒ la TA (Taxe d'Aménagement), permet de faire participer les propriétaires de terrains non bâtis et riverains de la voie ou des réseaux à aménager.
 - ⇒ la participation des constructeurs et lotisseurs permet de prévoir un raccordement privatif et individuel aux réseaux publics d'eau potable ou d'électricité empruntant le domaine public sur une distance de moins de 100m.
 - ⇒ Ces participations doivent figurer dans les CU et autorisations d'urbanisme (PC...).
- sensibiliser les propriétaires dans les endroits vitaux de développement urbain.

- poursuivre la politique générale de valorisation du cadre de vie (valorisation de l'environnement urbain et naturel).

5. Tableau des surfaces

Carte communale	
Zones	Superficie de la zone en Ha
Zone A	9,89
Zone B	0,27
Zone N	161,84
Total	172 Ha

Département :
COTE D'OR

Commune :
GENLIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 80 28 68 25
cdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/09/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



