

COMMUNE DE HIERGES



Maître d'ouvrage	COMMUNE DE HIERGES
Opération	AMÉNAGEMENT DE LA ZONE À URBANISER À COURT TERME AU LIEUDIT « LA MAISON LECLERC »
Mission	Étude de faisabilité urbaine, technique et financière

Étude de faisabilité

Document Intermédiaire – Phase 1
Juin 2022

Dumay

ETAT D'ESPRITS



S.A.R.L. BUREAU D'ÉTUDES DUMAY

28 Avenue Philippoteaux
08200 SEDAN

Tél : + 33 (0)3.24.27.87.87 – Fax : + 33 (0)3.24.29.15.22
Email : dumay@dumay.fr – www.dumay.fr



SOMMAIRE

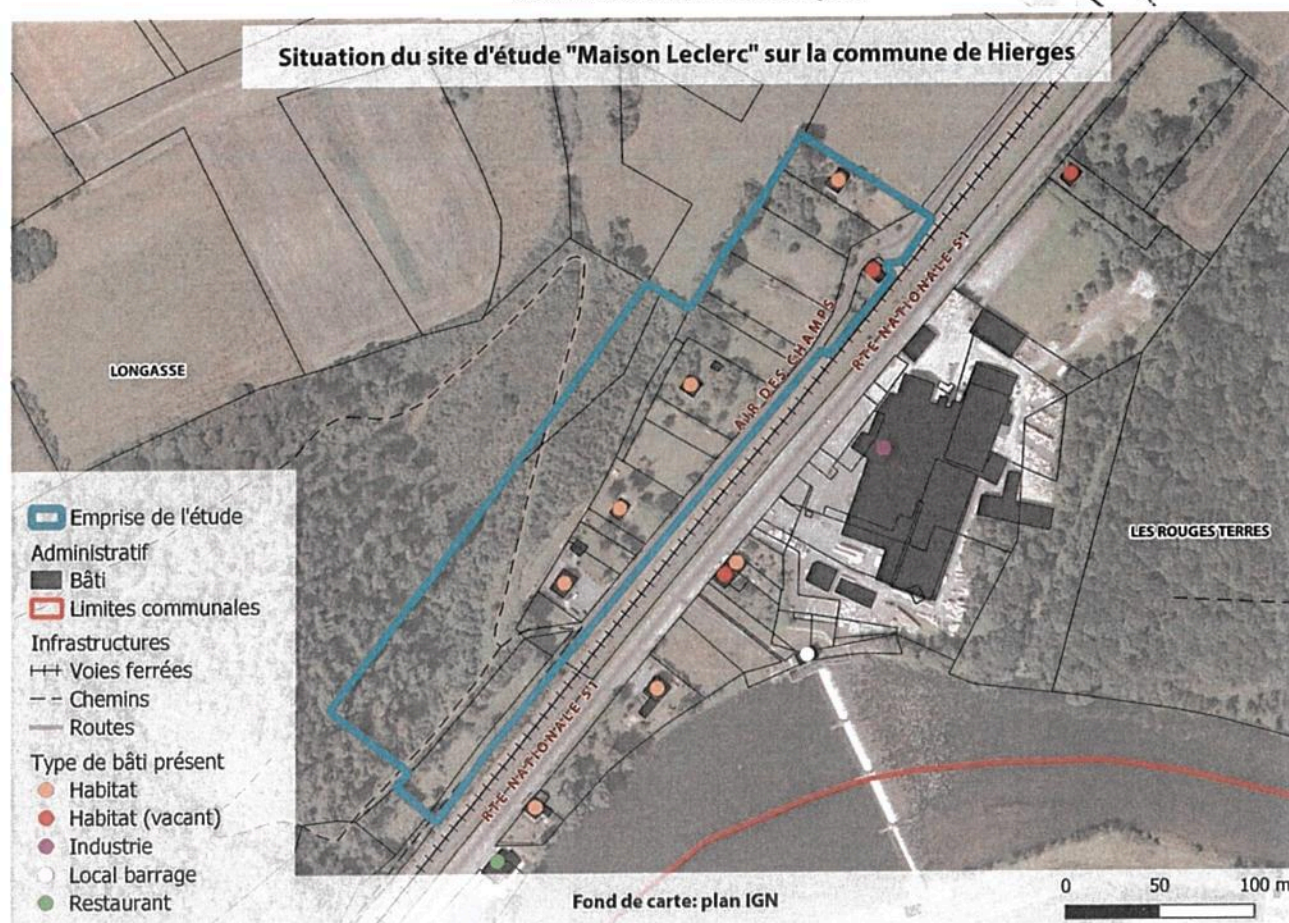
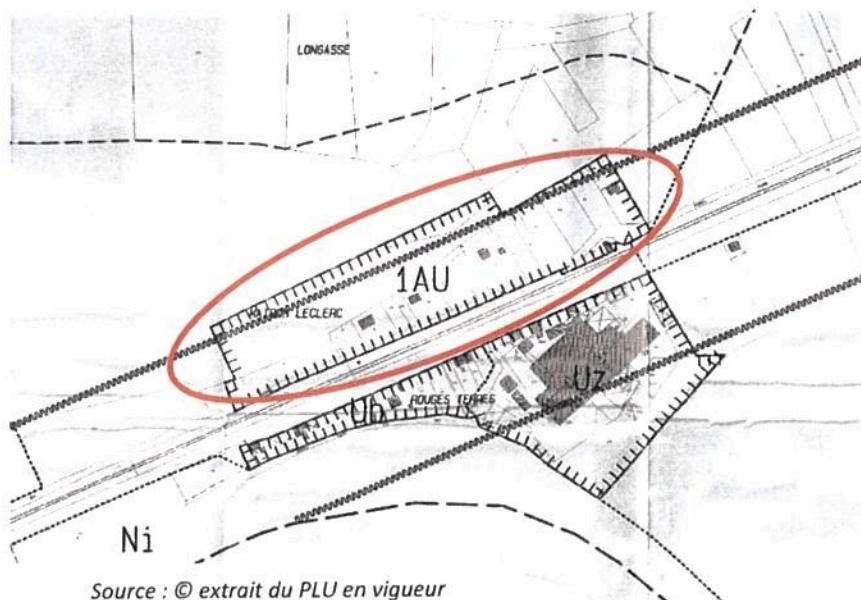
I. PRÉAMBULE, CONTEXTE DE LA MISSION	4
II. DIAGNOSTIC – ÉTAT INITIAL	5
1. Situation générale du site d'étude	5
2. Approche paysagère	8
3. Données environnementales	13
4. Risques et nuisances :	16
5. Foncier	20
6. Règles d'urbanisme actuelles	22
7. État des réseaux actuels :	26
8. Éléments de synthèse :	30
III. HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT	31
1. Orientations d'aménagement :	31
2. Procédure d'aménagement envisageable	34
3. 1ère approche financière :	35
4. Suites de l'étude	37

I. PRÉAMBULE, CONTEXTE DE LA MISSION

Cette mission s'inscrit dans le cadre de la volonté communale d'offrir de nouvelles possibilités de constructions à Hierges, en adéquation avec les objectifs politiques exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les réflexions de la commune se portent sur une zone à urbaniser (1AU) délimitée au lieudit « La Maison Leclerc ». Cette zone représente une superficie totale approchée de 3,9 ha.

La zone est accessible depuis un chemin carrossable existant (Air des Champs), parallèle à la RD 8051 et à la voie ferrée. Cette zone intègre plusieurs habitations existantes à prendre compte dans les réflexions.

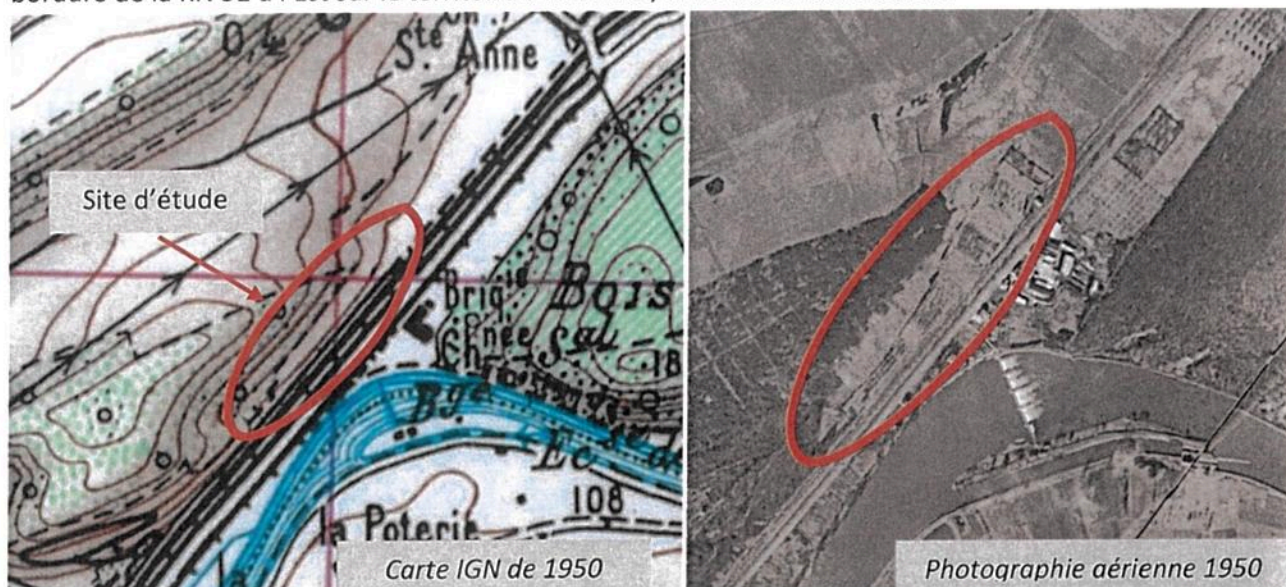


La mission confiée au BE Dumay porte sur une étude de faisabilité urbaine présentant les aspects urbanistiques, techniques, paysagers et financiers de cet espace ouvert à l'urbanisation et de cerner la procédure opérationnelle à privilégier.

II. DIAGNOSTIC – ÉTAT INITIAL

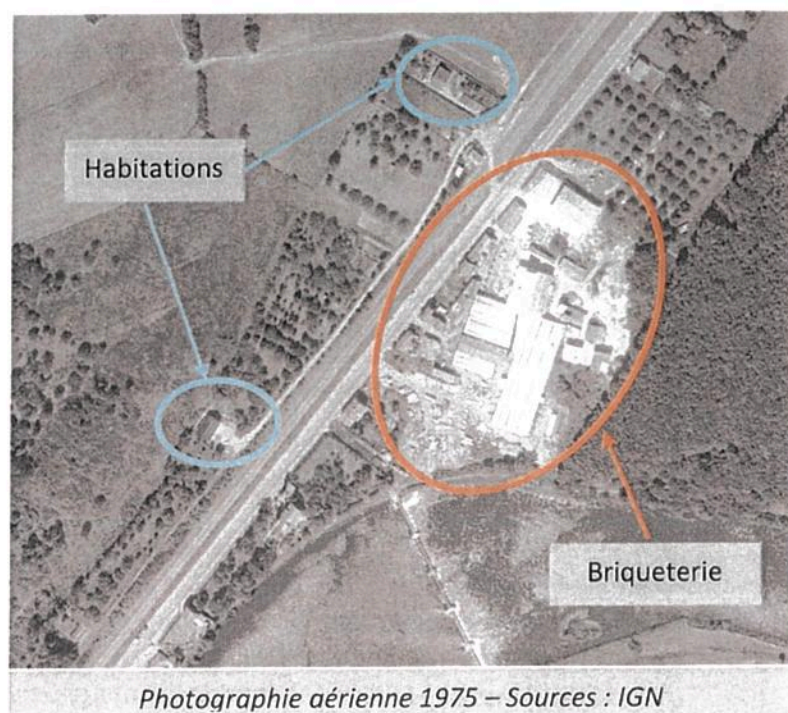
1. Situation générale du site d'étude

Le site de « la Maison Leclerc » se situe en bordure de la voie ferrée de la ligne « Charleville-Mézières – Givet » et de la Route Départementale 8051 (ex-RN51). Ce lieu-dit se situe à mi-chemin entre le bourg-centre de Hierges et la commune limitrophe de Vireux-Molhain. Le site était à l'origine occupé par des parcelles de terrains (vergers) situées à l'arrière d'une maison de garde-barrière. La briqueterie « Pousseur », située en bordure de la RN 51 à l'Est sur le territoire d'Aubrides, fait face au site d'étude.



Alors que seule la partie Est de l'ex RN 51 était occupée très tôt par la briqueterie (début XX^{ème} siècle) et des habitations voisines, la partie Ouest était à l'origine seulement occupée par la maison garde-barrière de la SNCF. Dans les années 1970, certaines parcelles de terrains ont accueilli des habitations au fil des ventes des terrains et des vergers. Accessible par le chemin rural « Air des champs », le lieu-dit ne possède plus de passage à niveau au niveau de la maison garde-barrière.

Actuellement, le site accueille cinq habitations (dont l'ancienne maison garde-barrière).



Cependant, cette dernière doit être démontée par son actuel propriétaire (SNCF). Un permis de démolir sera bientôt déposé et le terrain sera cédé à la commune de Hierges.

Le quartier existant est caractérisé par :

- ✓ Un accès unique actuel (chemin rural « Air des champs », débouchant sur la rue de la Jonquière au Nord)
- ✓ Un projet de raccordement en assainissement collectif
- ✓ Un habitat varié, mélangeant des constructions pavillonnaires pour les plus récentes, la maison garde-barrière, ou les constructions légères.
- ✓ La présence de boisements sur le site d'étude à l'Ouest et au Nord,
- ✓ La présence d'activités artisanales en covisibilité à l'Ouest de la RD 8051 (briqueterie Pousseur)
- ✓ Des sentiers permettent l'accès aux boisements au Nord-Ouest, mais également de rejoindre Vireux-Molhain en longeant la voie ferrée au Sud-Ouest.

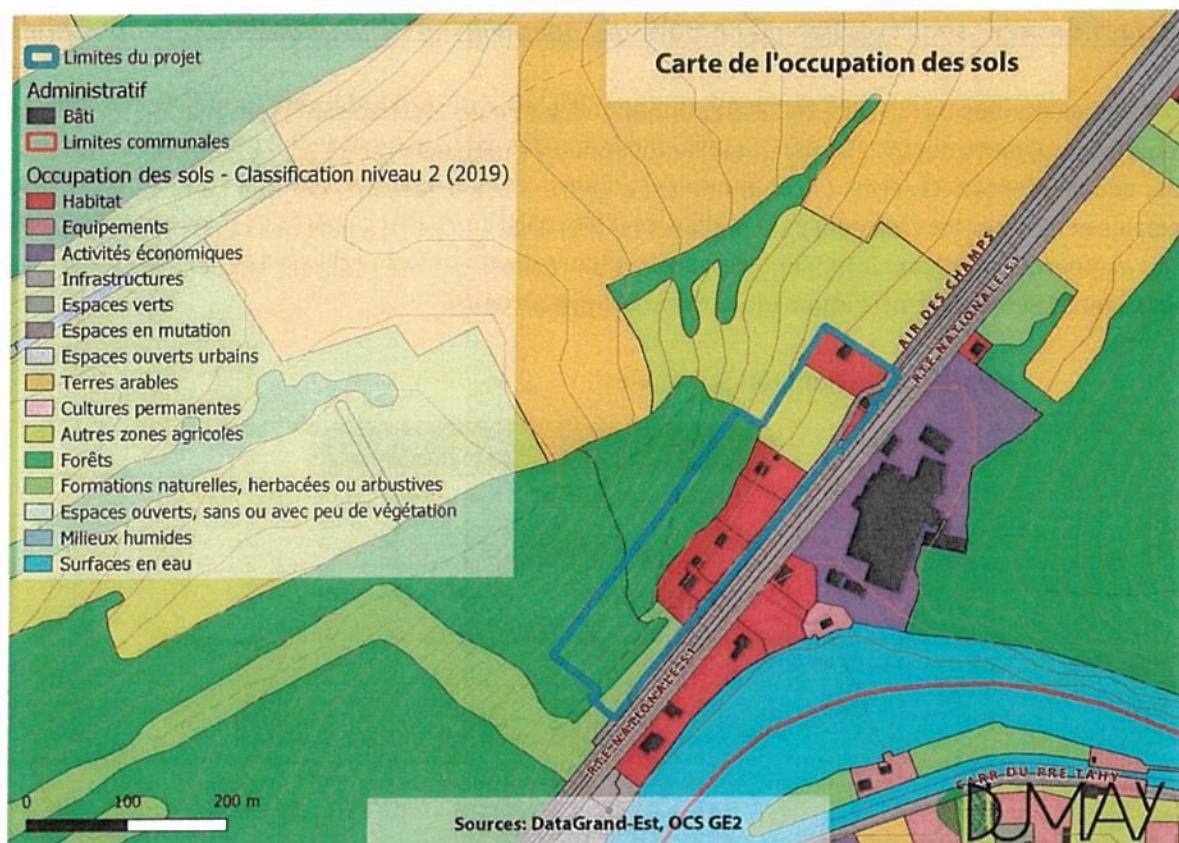


Vue aérienne du site d'étude en direction du Sud-Ouest et de Vireux-Molhain

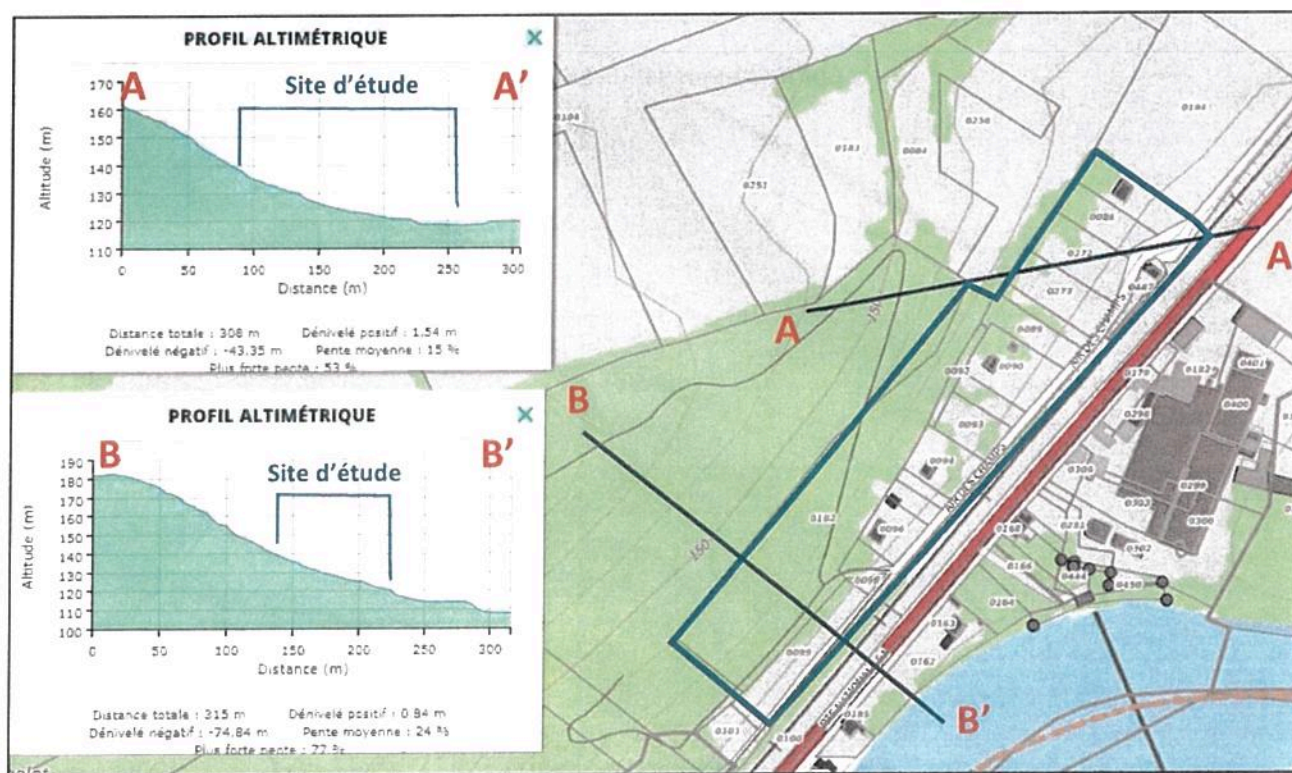
Selon les données d'Occupation du Sol à Grande Échelle de la région Grand-Est (OCS GE2), nous pouvons voir sur la carte suivante que l'emprise d'étude comprend :

- **39%** de forêts,
- **33%** d'habitations,
- **15%** « d'autres zones agricoles »,
- **6%** de formations naturelles et arbustives,
- **6%** d'infrastructures (chemin « Aire des champs essentiellement).

D'après les dernières données RPG (Registre Parcellaire Graphique), données propres au régime agricole, aucune parcelle agricole n'était recensée au sein de l'emprise d'étude.



Coupes topographiques du site d'étude dans son environnement



Sources : géoportail.gouv.fr

Quelques données sur l'évolution du nombre de logements et de la population sur la commune :

Les dernières données de l'INSEE (RP 2019) donnent le chiffre de **170 habitants** (population municipale), une baisse importante depuis 10 ans. La taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes. Le parc de logements actuels sur la commune est d'environ **116 logements** dont 84 au titre des résidences principales et 14 pour les résidences secondaires (chiffre INSEE 2018). La part des résidences secondaires est en augmentation depuis 1999. Peu de construction récente ont été réalisées sur la commune (le parc date d'avant 1990 et une part importante est antérieure à 1919).

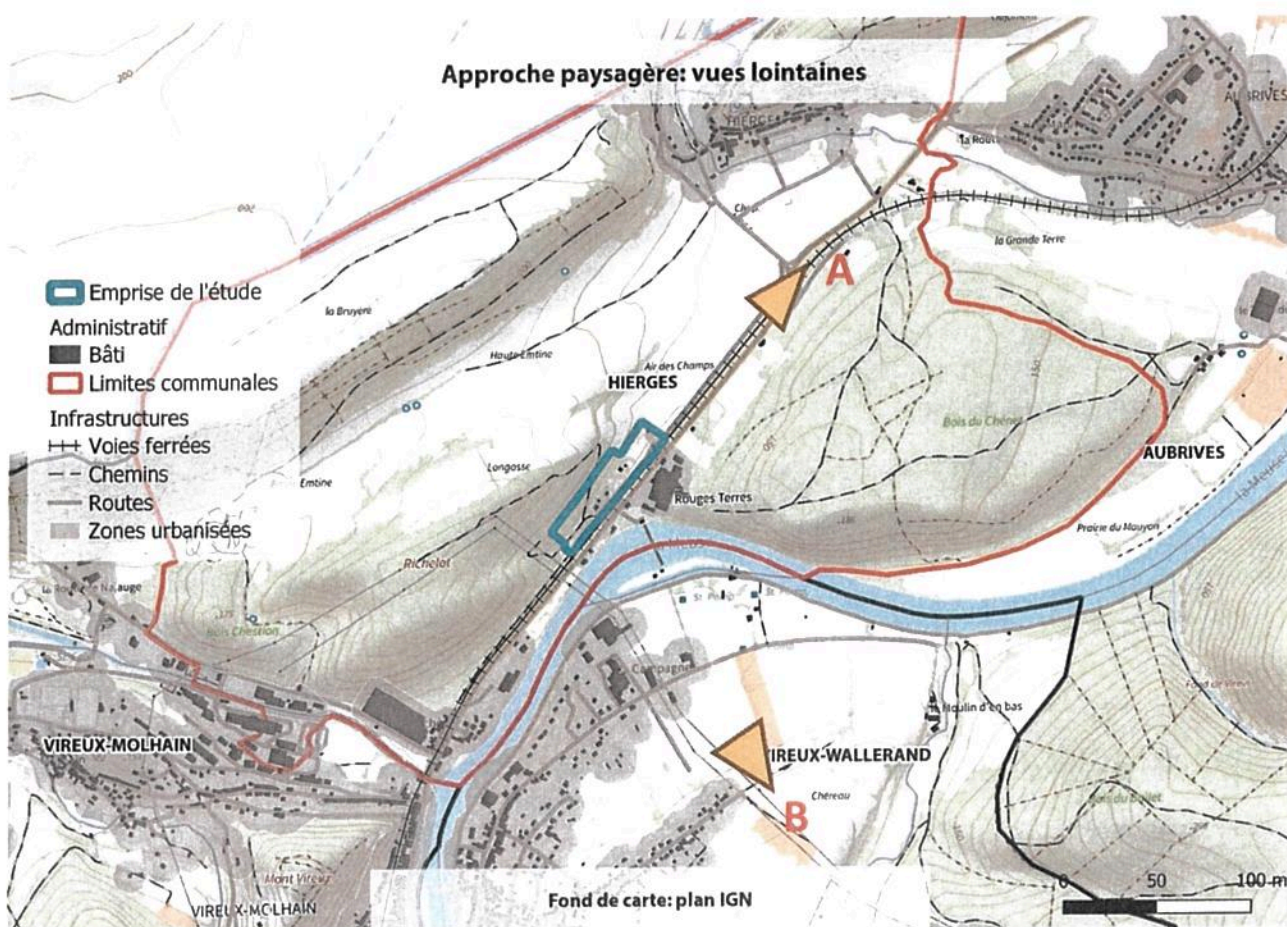
POPLEG T1 - Populations légales

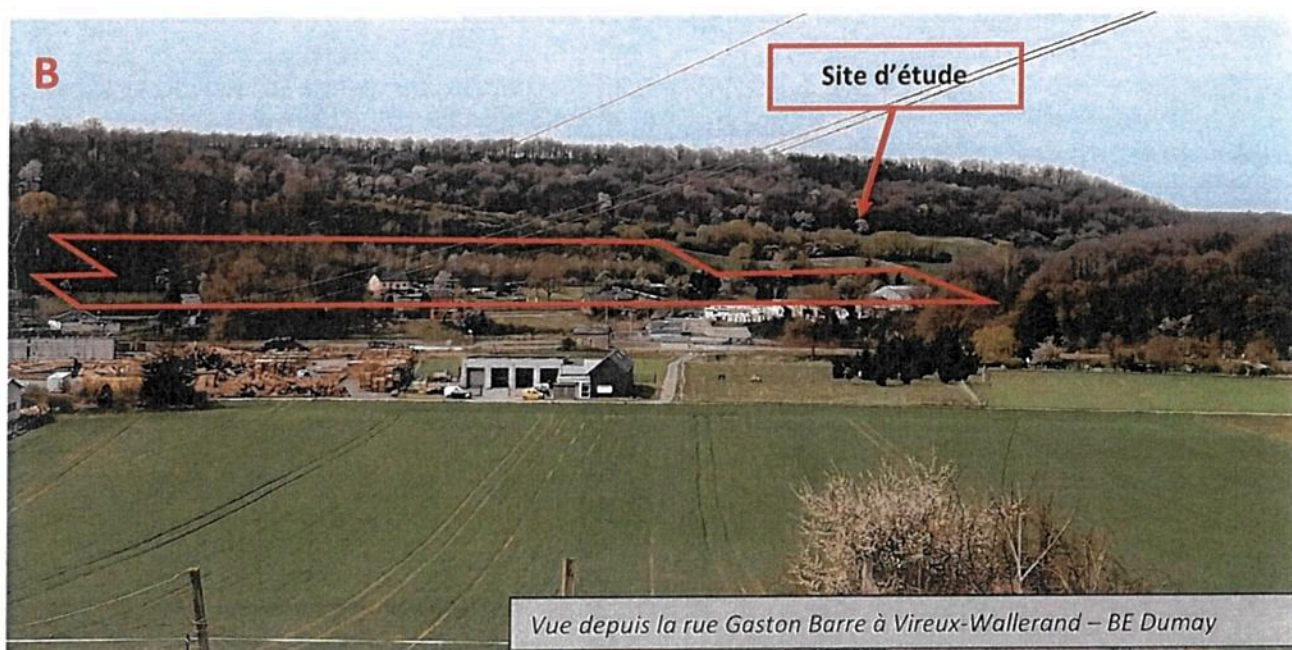
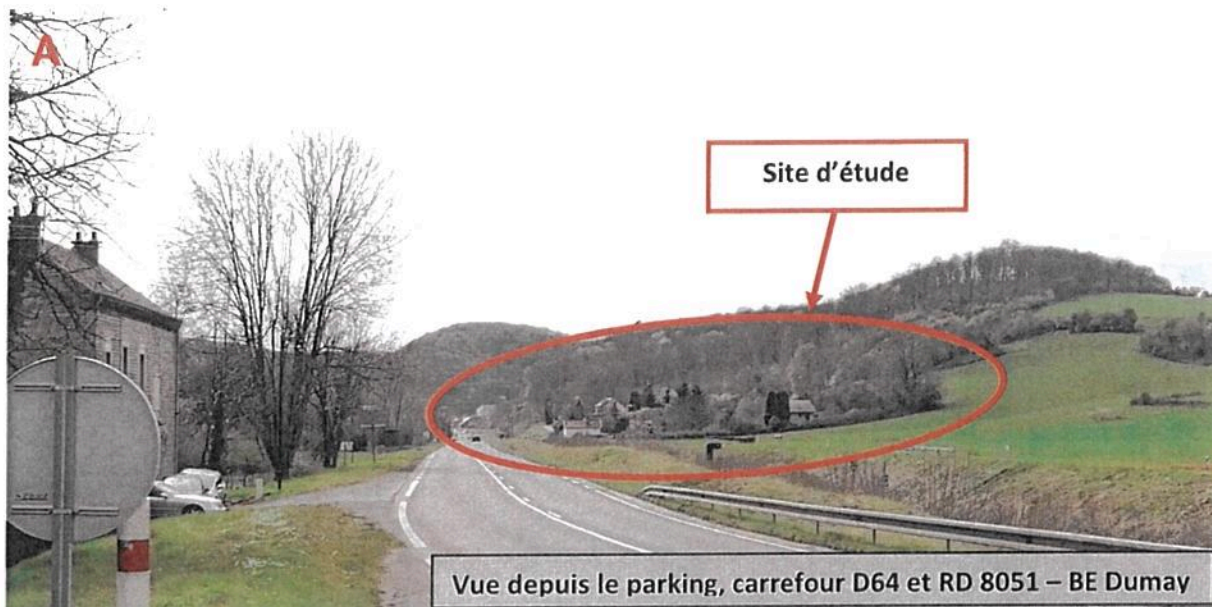
	2008	2013	2019
Population municipale	212	208	170
Population comptée à part	6	4	4
Population totale	218	212	174

Sources : Insee, RP2019 (géographie au 01/01/2021), RP2013 (géographie au 01/01/2015) et RP2008 (géographie au 01/01/2010).

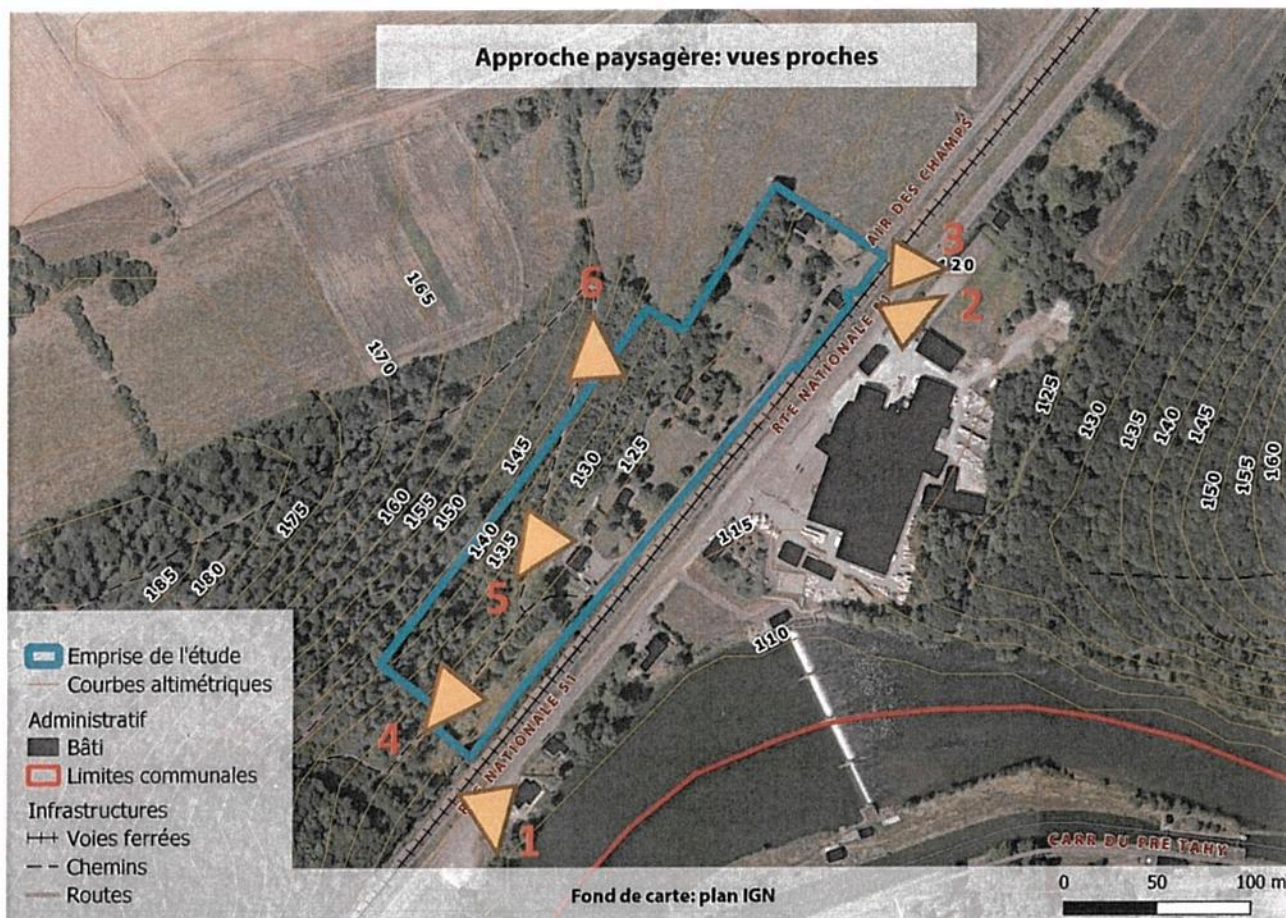
2. Approche paysagère

Vues lointaines

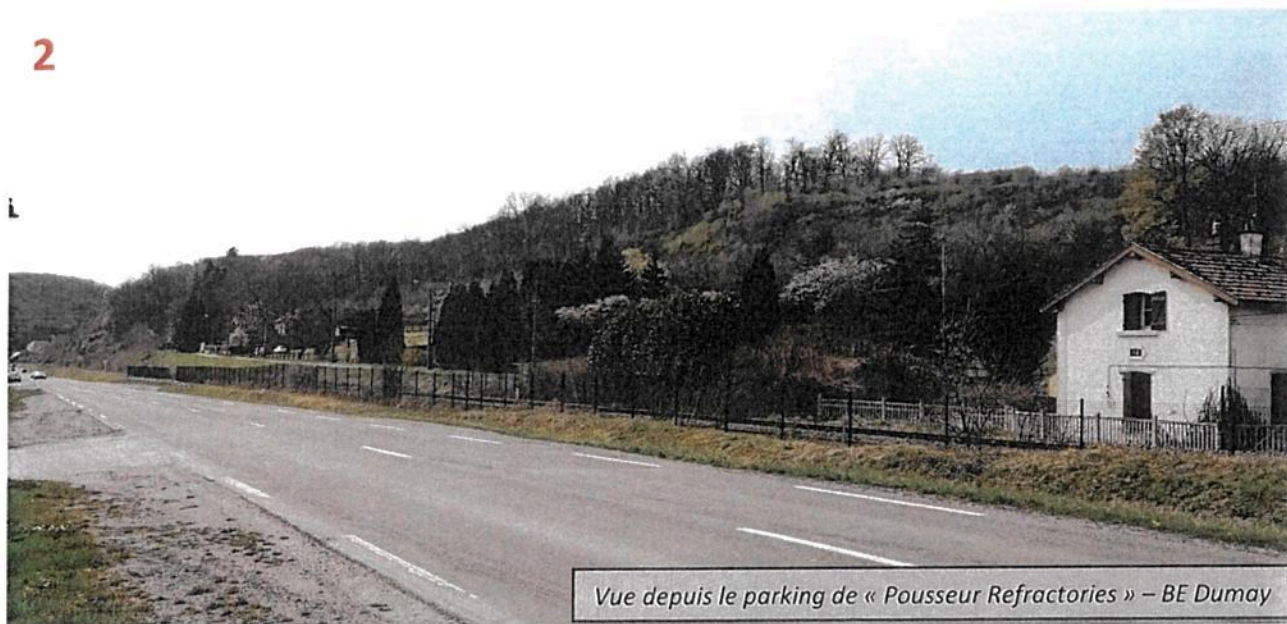




Vues proches



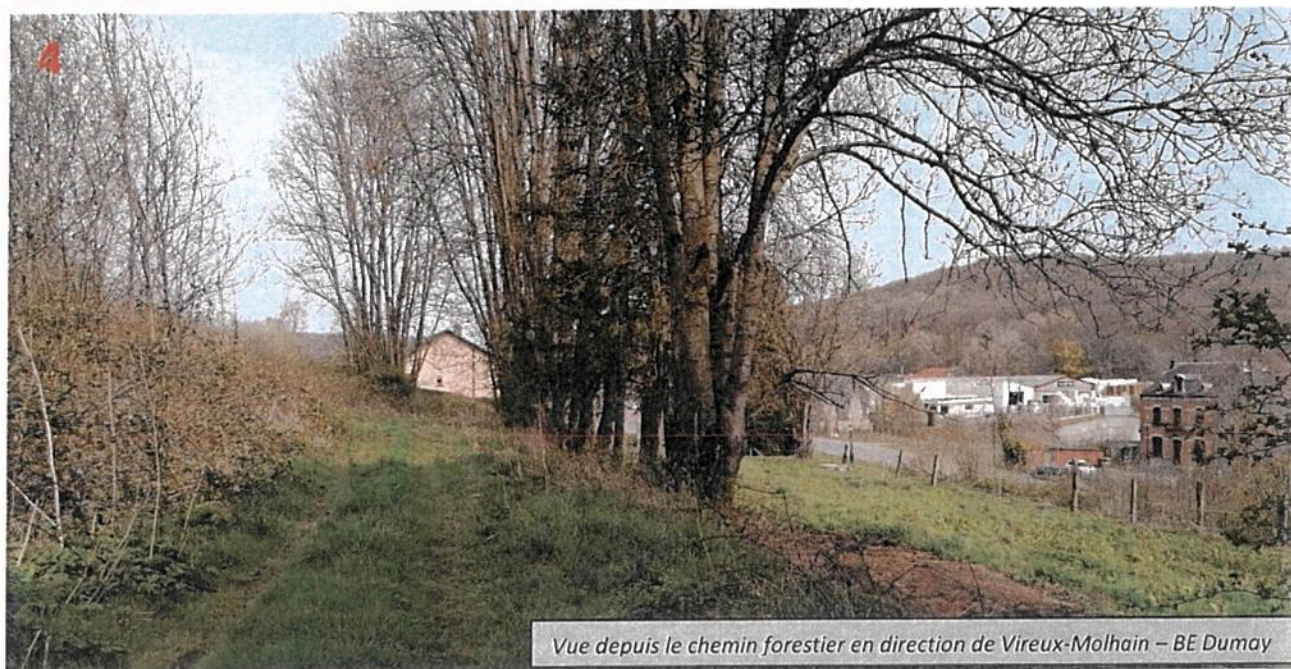
2

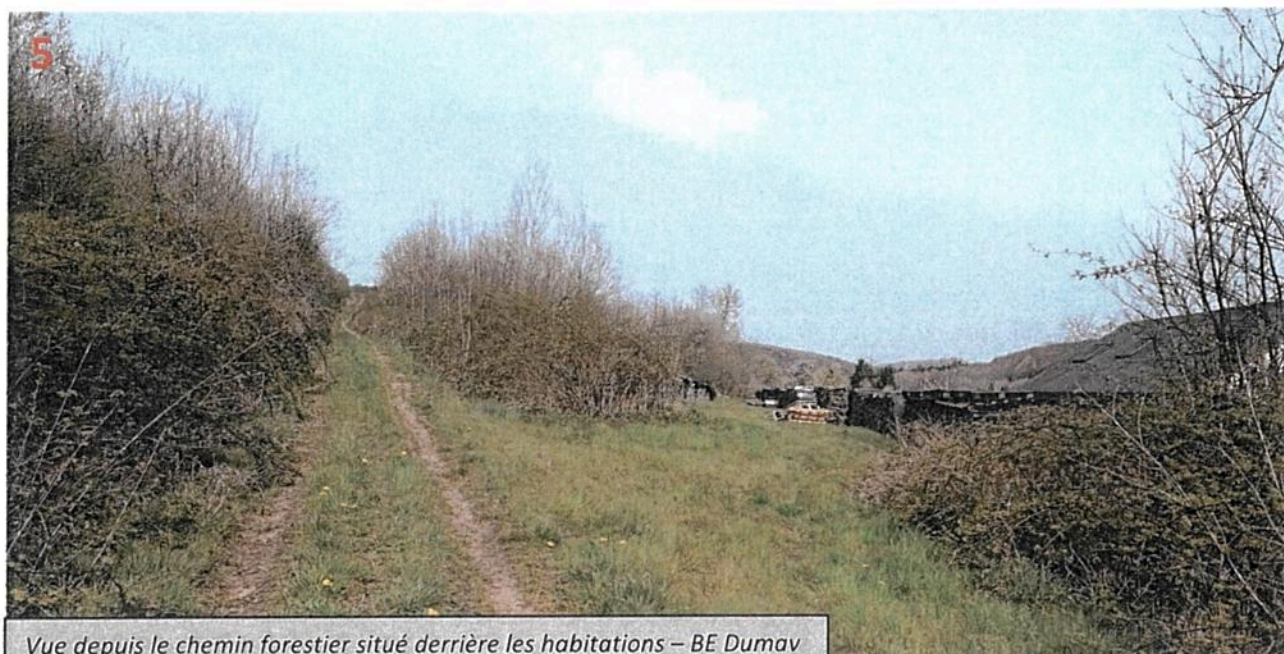


3



4





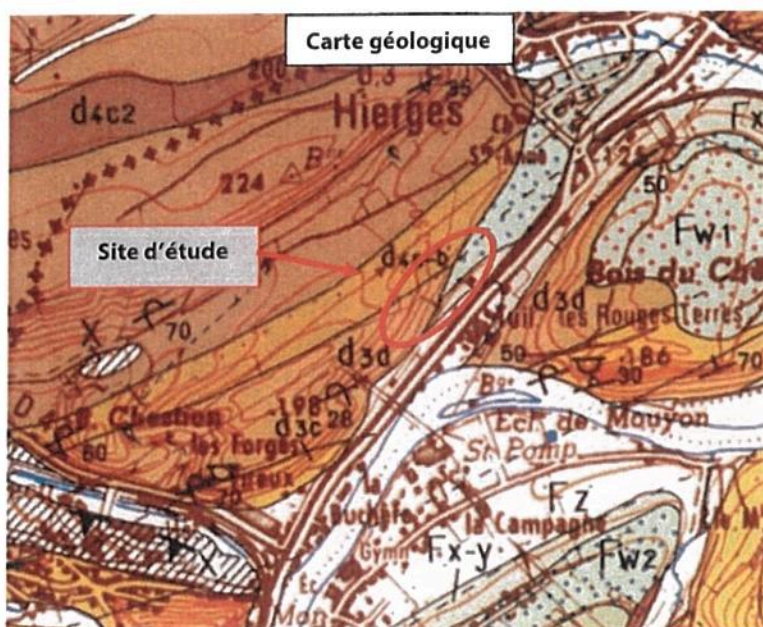
Préconisations paysagères :

- ✓ Réaliser la voirie de desserte en s'appuyant sur les courbes de niveau,
- ✓ Éviter l'urbanisation en haut de pente,
- ✓ Réaliser des toitures à deux versants principaux, avec un faîtage parallèle à la façade principale et aux courbes de niveau,
- ✓ Intégrer les futures constructions dans le paysage environnant (teintes, volumes...),
- ✓ Privilégier les maisons en rez-de-chaussée et éviter les terrassements trop importants (entrées de garage...),
- ✓ Éviter une densité trop forte en rupture avec le cadre environnant,
- ✓ Réduire l'impact sonore des activités proches et de la voie SNCF par la réalisation de plantations d'accompagnement.

3. Données environnementales

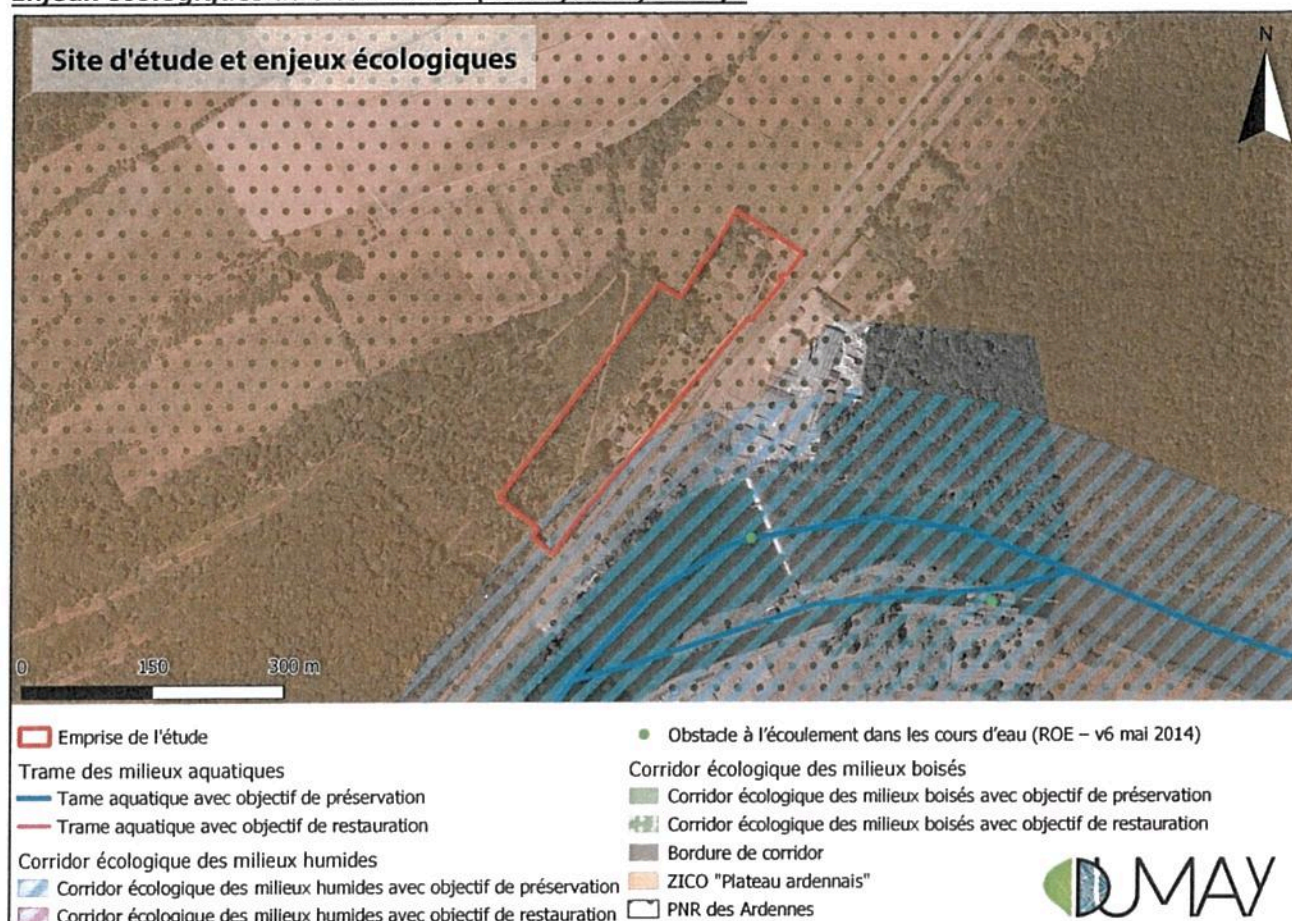
Étude géologique du site	- Des formations fluviatiles du Pléistocène moyen et supérieur de Givet (Fx-y) en contrebas du talus. - Des formations dévono-carbonifères du Dévonien inférieur, mélange de grès et de calcaire sur les hauteurs.
Zone d'importance communautaire pour les oiseaux (ZICO)	ZA 01 du « Plateau ardennais »
Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	Corridor écologique des milieux humides avec objectif de préservation en sa partie Sud-Ouest
Parc Naturel Régional (PNR) des Ardennes	La zone se trouve au sein du <u>PNR des Ardennes</u>
Zonage Natura 2000 directive « oiseaux »	Une zone Natura 2000 directive « Oiseaux » numéro FR2112013 du « Plateau ardennais » se trouve à moins de 100 m du site d'étude.
Zone à Dominante Humide (classement DREAL Grand-Est)	Présence d'une zone à dominante humide sur le secteur d'étude
Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2	Une ZNIEFF de type 2 numéro 210001126 du « Plateau ardennais » à plus d'1 km,

Approche vis-à-vis de la géologie :

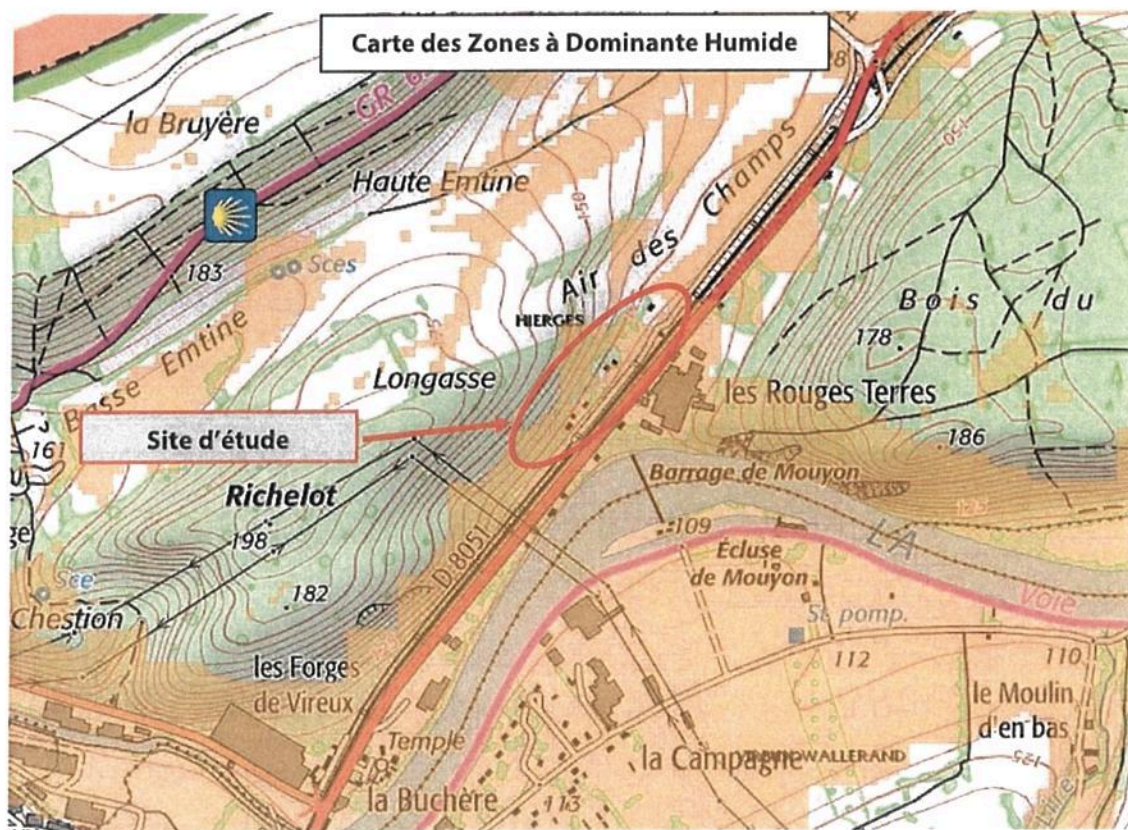


Sources : infoterre.brgm.fr

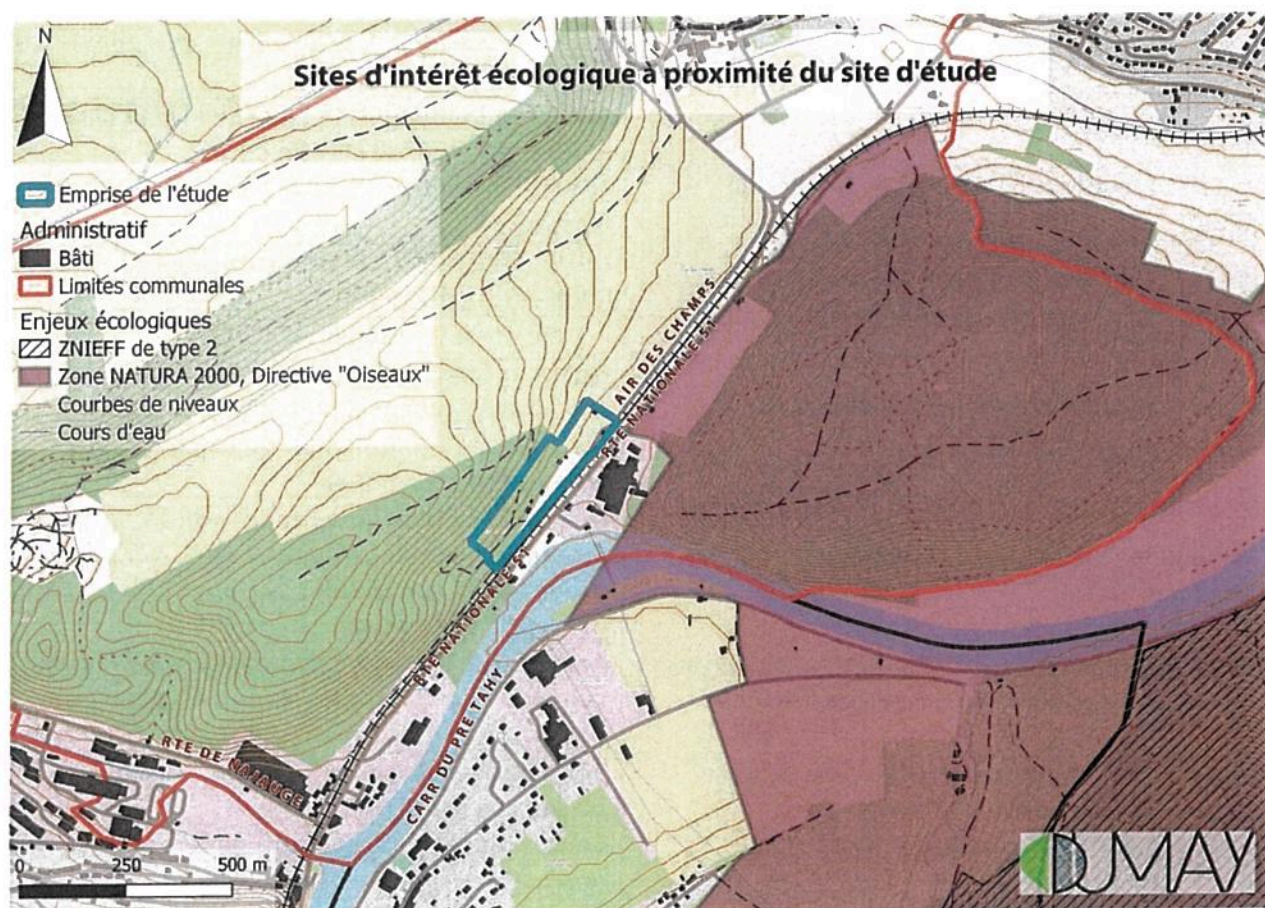
Enjeux écologiques du site d'étude (PNRA, ZICO, SRCE) :



Approche vis-à-vis des zones humides :



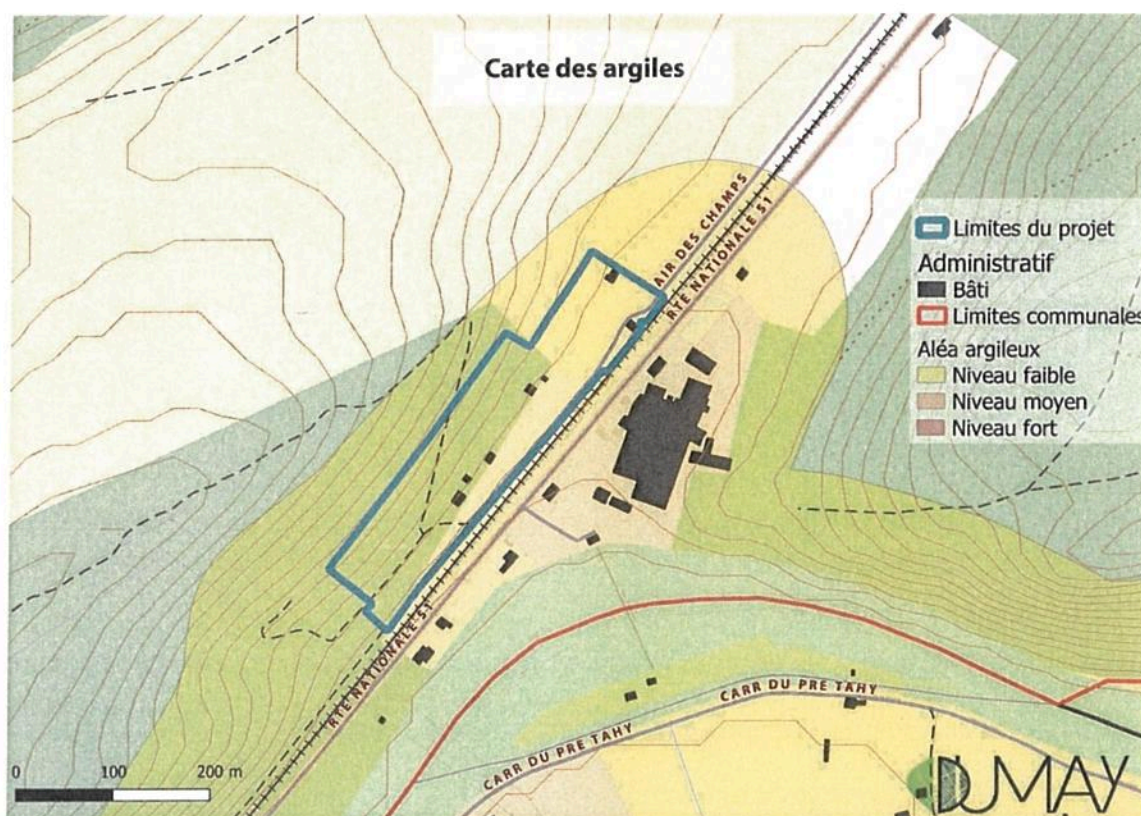
Sites d'intérêt écologique à proximité (voir figure ci-dessous) :



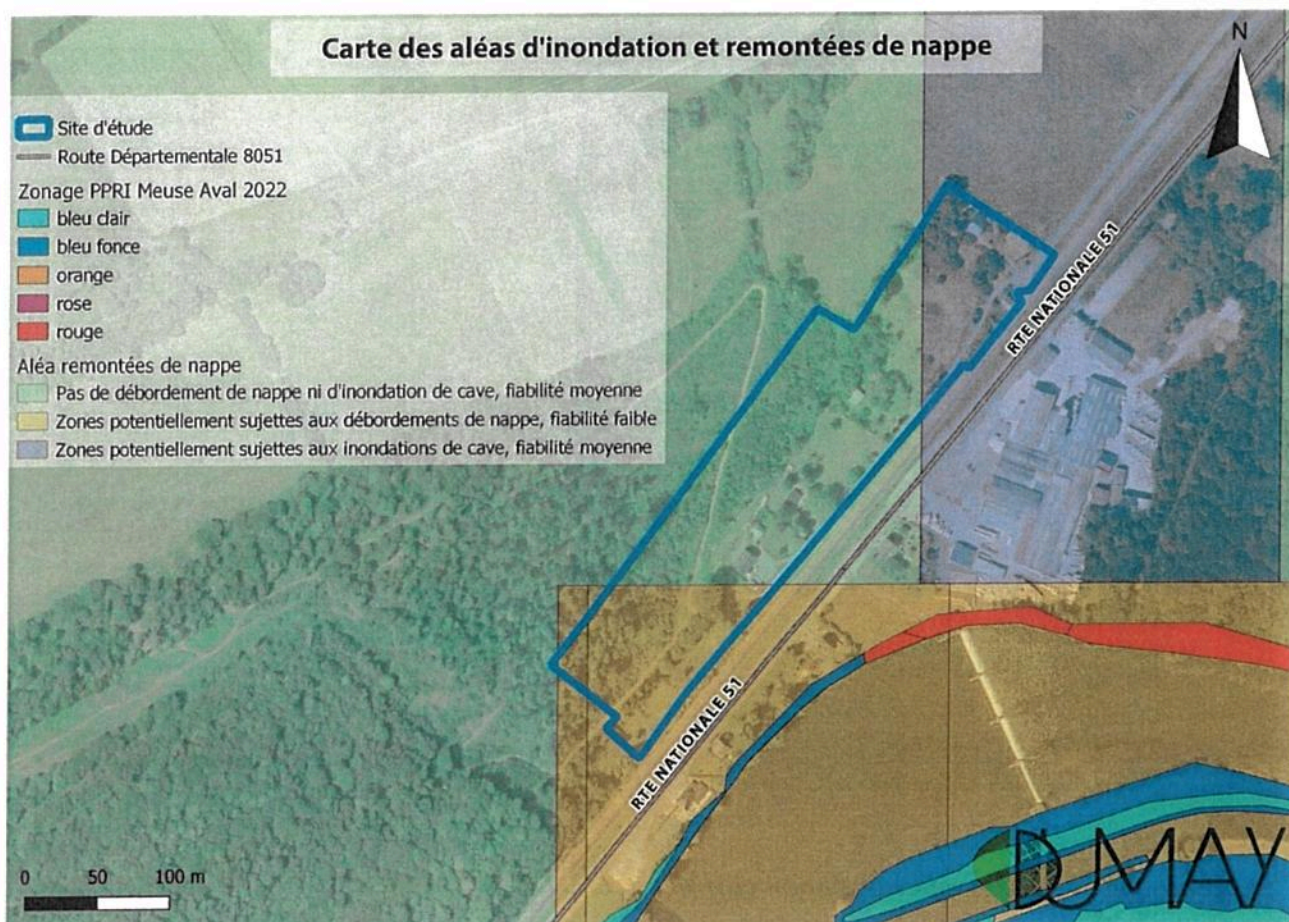
4. Risques et nuisances :

Aléa du retrait/ gonflement des argiles	Aléa de catégorie faible pour les argiles sur l'ensemble du site d'étude
Remontées de nappe	Risque de remontées de nappe de <u>niveau faible</u> en bordure de la voie de chemin de fer
Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	Site d'étude hors de la zone inondable du PPRI de la Meuse aval
Cavité et sites à mouvements de terrains connus	Aucun phénomène présent au niveau de la zone d'étude ou à proximité
Zonage sismique	Risque de type 2 : <u>catégorie faible</u> .
Site pollué ou potentiellement pollué de l'inventaire BASOL (voir figure SUP)	BASOL n°SSP000923501 , situé à moins d'1 km du site, connu comme étant un ancien crassier sur 56ha d'un site sidérurgique vieux de 200 ans entre Hierges et Vireux-Molhain
Installation classée pour l'Environnement (ICPE) (Voir figure SUP)	Une ICPE « POUSSEUR REFRACTORIES », usine de production de réfractaires, sans périmètre de protection et non SEVESO, se trouve à <u>moins de 100 mètres</u> du site d'étude.
Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de production d'électricité de Chooz	Arrêté 2019-85 portant approbation du PPI classe la commune de Hierges dans le périmètre de protection de 20 kilomètres autour de la centrale.
Périmètre d'isolement acoustique du réseau routier départemental	Périmètre de catégorie 3 (100 m) sur une majorité du site liée à la RD 8051
Servitudes d'Utilité Publique	Canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel) situé dans la limite Sud du site d'étude.
Réseau Ferré de France (RFF)	Site d'étude en surplomb des voies de chemin de fer non sécurisées

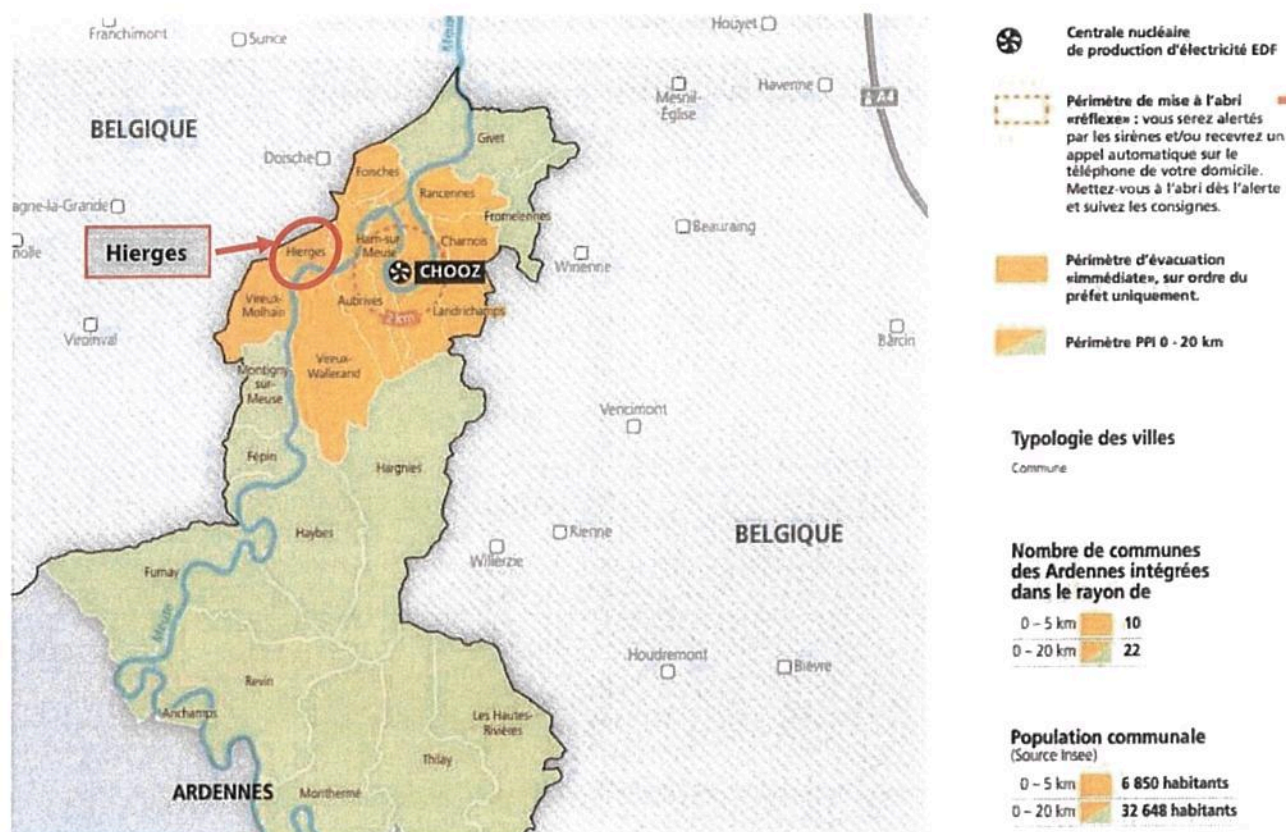
Approche vis-à-vis de l'aléa argileux



Approche vis-à-vis de l'aléa de remontées de nappe et zones inondables :



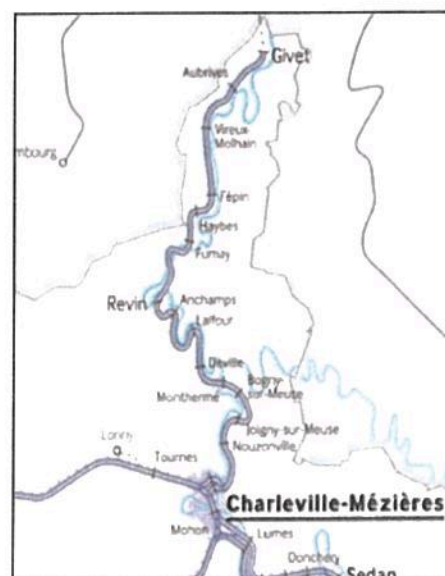
Approche vis-à-vis du PPI de la centrale nucléaire de Chooz :

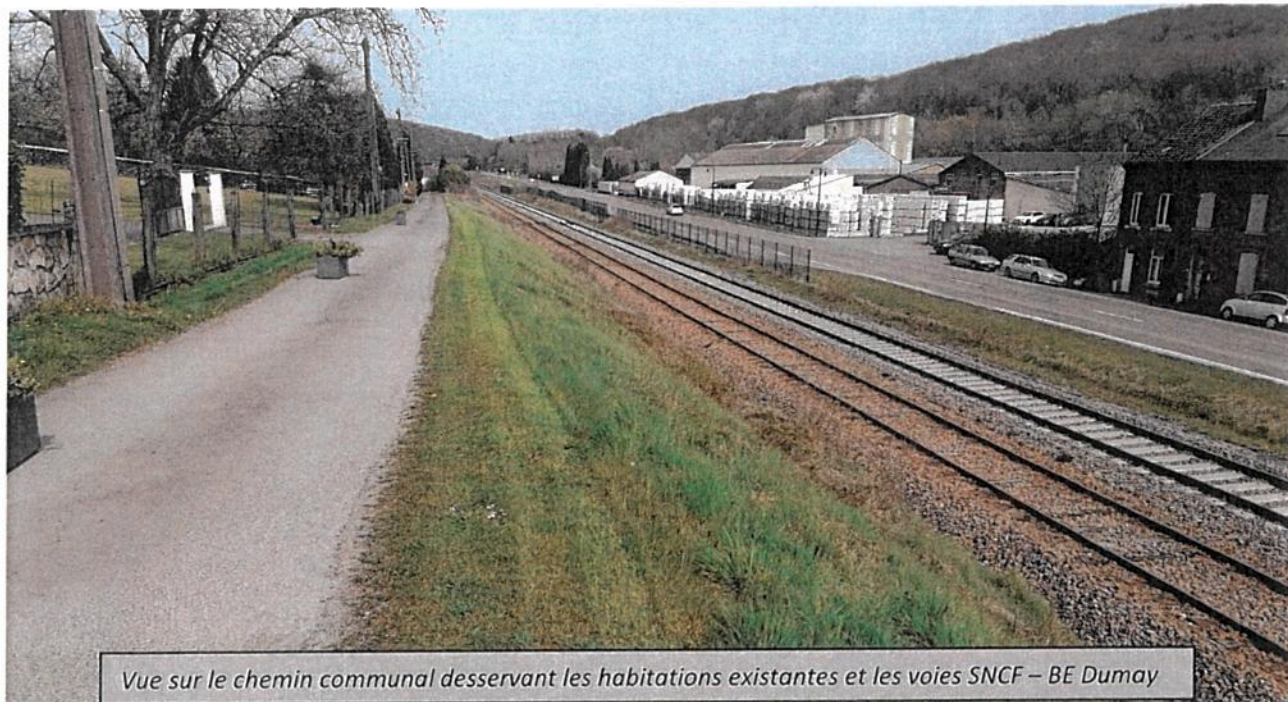


Approche vis-à-vis des voies de chemin de fer :

Autrefois première ligne TER de Champagne-Ardenne, la ligne Charleville-Givet (mise en service en 1863) a vu son nombre d'usagers baisser avec la qualité du service. La Région Grand-Est, le Département, SNCF réseau et les EPCI ont engagé des travaux importants de modernisation sur la période 2016-2021 pour 73 millions d'euros. La fréquentation de la ligne est globalement de 34 trains par jour et 800 000 voyageurs par an (essentiellement fréquentée par des scolaires et des salariés).

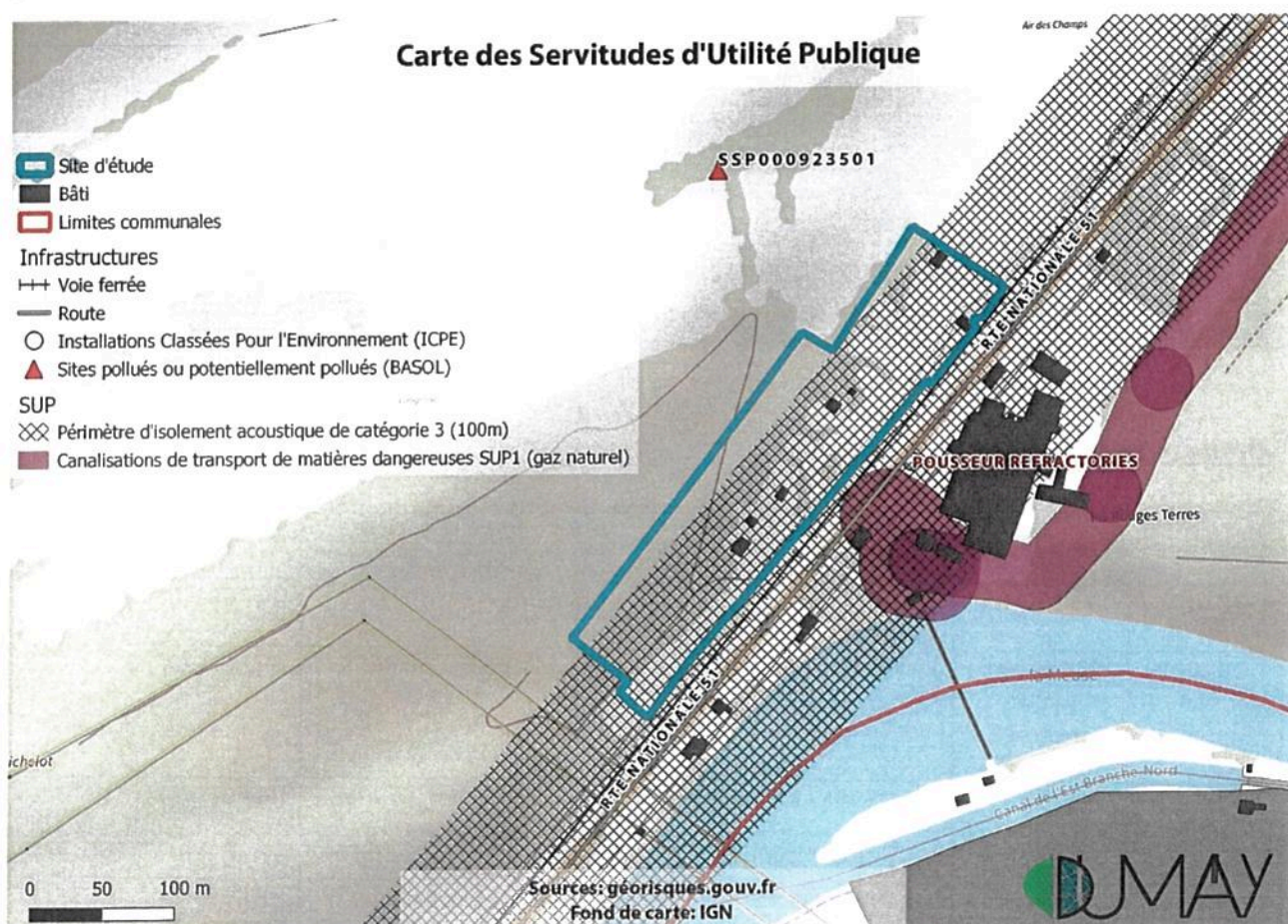
La gare la plus proche du site d'étude étant celle de Vireux-Molhain, on observe environ une vingtaine de liaisons régulières en direction de Givet. Suivant l'arrêté n° 2019-451 portant classement sonore des infrastructures du réseau ferré dans le département des Ardennes, la ligne Charleville-Givet n'est pas prise en compte par un périmètre d'isolement acoustique.





Visible sur la photo ci-dessus, le chemin rural desservant les dernières habitations du lieudit ne possède pas de protection vis-à-vis des voies de chemin de fer. Un talus de quelques mètres sépare les voitures des rails, et aucune séparation grillagée ne peut faire obstacle à des piétons. Ce point sera à traiter en cas d'aménagement de la zone.

Approche vis-à-vis des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

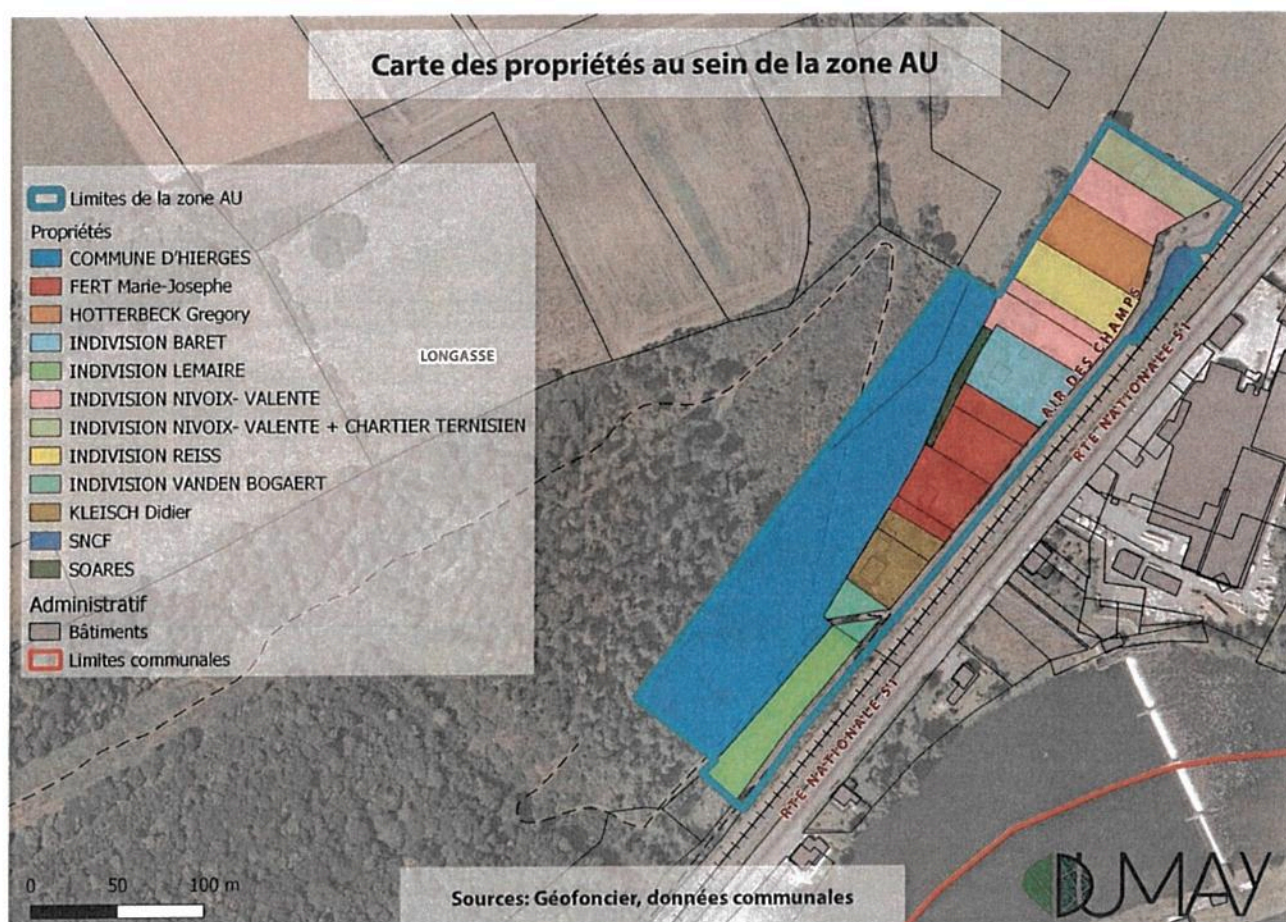


5. Foncier

Propriétés concernées par la zone à urbaniser 1AU :

Le site d'étude comprend **11 propriétés au total**, dont :

- Une propriété publique (commune de Hierges) de 2 parcelles
- Une propriété de la SNCF (ancienne maison garde-barrière, prévue pour être démolie)
- 9 propriétés privées, dont 5 en indivision



Détail des propriétaires :

Parcelles	Contenance	Adresse	Titulaires de droit		
			NATURE	Nom/Prénom	Adresse
OB 0102	13 890 m ²	MAISON LECLERC	Terres	COMMUNE D'HIERGES	HIERGES (08)
OB 0205	204 600 m ² (partie concernée : 1622 m ²)	RICHELOT	Lande	COMMUNE D'HIERGES	HIERGES (08)
OB 0231	520 m ²	AIR DES CHAMPS	Sol	KLEISCH Didier, LAURENT Christelle	HIERGES (08)
OB 0232	304 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	FERT Marie-Josephe	REVIN (08)
OB 0272	1 940 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	HOTTERBECK Gregory	HIERGES
OB 0273	1 940 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION REISS	TIERCE (49), MONTREAL (Canada), PUISIEULX (51)
OB 0447	475 m ²	AIR DES CHAMPS	Sol	SNCF	St DENIS (93)

Parcelles	Contenance	Adresse	Titulaires de droit		
			NATURE	Nom/Prénom	Adresse
OB 0448	106 m ²	AIR DES CHAMPS	Sol	SNCF	St DENIS (93)
OB 0085	1 693 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION NIVOIX-VALENTE + CHARTIER Aline TERNISIEN Christophe	VIREUX-MOLHAIN (08), VIREUX-WALLERAND (08), MONTREAL (Canada)
OB 0086	1 421 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION NIVOIX-VALENTE	MONTREAL (Canada) VIREUX-WALLERAND (08)
OB 0088	620 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION NIVOIX-VALENTE	MONTREAL (Canada), VIREUX-WALLERAND (08)
OB 0089	1 284 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION NIVOIX-VALENTE	MONTREAL (Canada) VIREUX-WALLERAND (08)
OB 0090	2 119 m ²	AIR DES CHAMPS	Vergers	INDIVISION BARET	VIREUX-MOLHAIN (08), GUENGAT (29)
OB 0091	675 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	FERT Marie-Josephe	REVIN (08)
OB 0092	423 m ²	AIR DES CHAMPS		SOARES Arthur LOUIS Irma	HIERGES (08)
OB 0093	1 290 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	FERT Marie-Josephe	REVIN (08)
OB 0094	1 382 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	FERT Marie-Josephe	REVIN (08)
OB 0096	1 166 m ²	AIR DES CHAMPS	Sol	KLEISCH Didier, LAURENT Christelle	HIERGES (08)
OB 0097	452 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION VANDEN BOGAERT	ROUX (Belgique)
OB 0098	160 m ²	AIR DES CHAMPS	Terres	INDIVISION VANDEN BOGAERT	ROUX (Belgique)
OB 0099	2 378 m ²	MAISON LECLERC	Verger	INDIVISION LEMAIRE GUICHEZ	VIREUX-WALLERAND (08)
TOTAL	35 860 m²				

Marché immobilier :

Si on observe les transactions effectuées dans le secteur d'étude :

- Dans le périmètre : une maison en 2019 (80 000€, 72 m², 1690 m² de terrain)
- La moyenne des prix de terrains à bâtir (DVF expert, moyenne transactions 2014-2021) = 40 à 45 euros/m²

6. Règles d'urbanisme actuelles

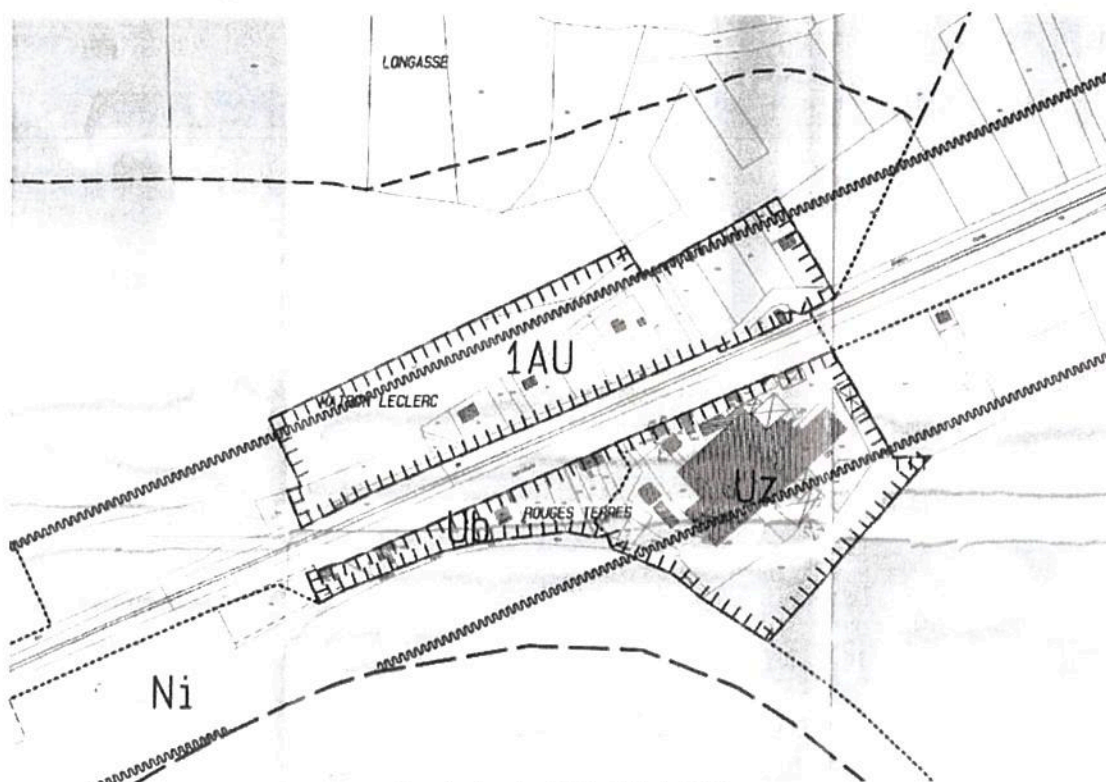
Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de Hierges a été élaboré le 2 août 2001, et approuvé le 29 janvier 2009. (Source : dossier de MEC vis-à-vis du barrage d'Hierges).

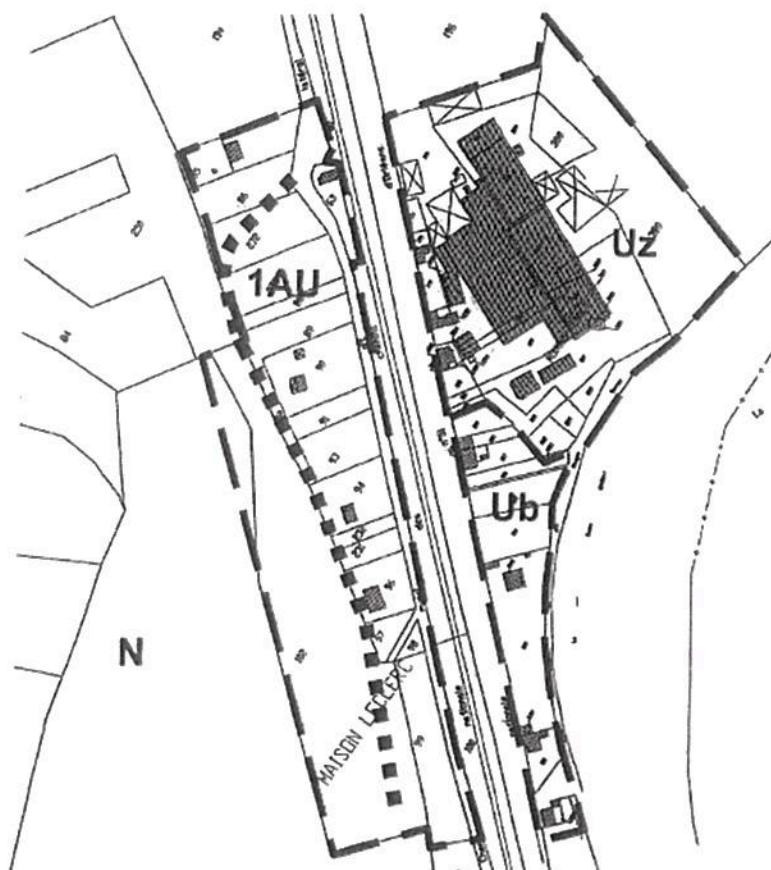
PRESCRIT LE 02.08.2001		CADRET DE LA MAIRIE		SIGNATURE DU MAIRE
PUBLIE LE				
APPROUVE LE				
PRESCRITE LE	REVISION ARRETEE LE	APPROUVEE LE	MODIFICATION APPROUVEE LE	MISE A JOUR LE

Le PLU délimite la zone à urbaniser 1AU dite « La Maison Leclerc » située en face de la zone urbaine de l'actuelle briqueterie. Il s'agit **d'une zone non équipée à urbaniser par une opération d'ensemble**. N'ayant pas de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU de Hierges contient cependant une OAP (Opération d'Aménagement Programmée) avec un schéma de principe d'aménagement de la zone en question.

Cette OAP précise que cinq maisons (toujours d'actualité, un permis de démolir devrait bientôt être déposé) existent sur la zone, et que le chemin rural le long de la voie ferrée ne peut supporter une hausse du trafic (nécessité de renforcer le talus le long du chemin de fer). Ainsi, le principe de desserte retenu est de desservir la zone à urbaniser par le haut, à l'aide d'une voirie nouvelle. Tout nouvel accès se ferait exclusivement sur cette nouvelle voirie, malgré un accès conservé pour les maisons actuelles au chemin rural existant.



Extrait planche 4C du PLU de 2008



Extrait du de l'OAP (Opération d'Aménagement Programmée) de 2001

Extrait du règlement de la zone 1AU du PLU :

Article du règlement	Principales règles applicables à la Zone 1AU
Articles 1 et 2 - occupations et utilisations du sol autorisées	<i>Sont autorisées :</i> • Les constructions seront autorisées quand la desserte de la zone sera réalisée conformément aux orientations particulières du PADD, et quand la défense incendie sera assurée. • Si elles font partie d'un ensemble (lotissement, groupement d'habitations, association foncière urbaine, ZAC...) aboutissant à la création de cinq logements minimum. • Si elles font partie d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus ou d'une opération bordée de voies publiques ou située en limite de zone, même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
Article 3 - Voirie et accès	• Un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins • Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.... • Les nouvelles sorties sont interdites sur le chemin latéral au chemin de fer • Les voies nouvelles doivent prendre en compte la desserte de l'ensemble de la zone. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules. • Les voies nouvelles de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres (sauf voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions).

Article du règlement	Principales règles applicables à la Zone 1AU
Article 4 - Desserte par les réseaux	• <i>Eau potable</i> : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. • <i>Assainissement</i> : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement est obligatoire. En l'absence de réseau de collecte, l'assainissement individuel est obligatoire. • <i>Eaux pluviales</i> : les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif (eaux usées/eaux pluviales) jusqu'en limite de parcelle. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la commune. • <i>Électricité et téléphone</i> : les lignes et branchements seront souterrains.
Article 5 - Caractéristiques des terrains	En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.
Article 6 - implantation par rapport aux voies	Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies. Sauf : • lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations • Pour faciliter la réalisation des projets dits à HQE
Article 7 - implantation aux limites séparatives	Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative. Autrement, la distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 2 mètres.
Article 10 - Hauteur maximum	La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 5 mètres.
Article 11 - Aspect extérieur	• Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. • Les toitures auront deux versants principaux, dont le faitage sera parallèle à la façade principale et aux courbes de niveau. • Les toitures seront de teinte schiste • Les murs préférentiellement seront beiges ou de ton pierre locale.
Article 12 - Aires de stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques : • Constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement ou de garage par logement.
Article 13 - Espaces libres et plantations	Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Incidences de la loi Climat et Résilience de 2021

Les dispositifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2022 impactent fortement les procédures d'urbanisme, en fixant un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

La réalisation de l'objectif ZAN passe par deux phases :

- ✓ Une déduction de 50% des **consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (ENAF) sur la période 2021-2030 sur la base d'une période de référence inscrite dans la loi (2011-2021),
- ✓ Une réduction du rythme d'**artificialisation** par tranche de 10 ans entre 2030 et 2050.

Jusque 2030, on se réfère donc uniquement à la définition des consommations foncières sur les ENAF. Le SRADDET Grand Est donne un exemple de définition des consommations foncières (« *changement d'usage des espaces naturels, agricoles, boisés et forestiers vers un espace urbanisé* »).

La règle des 50% doit être intégrée de manière successive au niveau régional dans les SRADDET (*échéance actuelle en 2024*), puis au niveau local dans les SCoT (*échéance en 2026*) et les PLU(i) (*échéance en 2027*). Une territorialisation des objectifs est possible à l'échelon régional et des SCoT.

On peut considérer, par rapport à l'emprise du projet et compte tenu de l'occupation actuelle des sols, que la procédure d'aménagement de la zone 1AU du PLU de Hierges va engendrer une **consommation d'environ 2,8 ha d'ENAF**.

Si les règles de maîtrise des consommations foncières de la loi Climat ne s'appliquent pas directement aux procédures d'aménagement, la commune devra mettre en conformité son PLU avant 2027 (*en sachant que les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols donnent un chiffre de consommation de 0 m² d'ENAF pour Hierges sur la période de référence 2011-2020*).

7. État des réseaux actuels :

AEP eau potable et Assainissement

Le secteur d'études est situé en « assainissement autonome » dans el zonage d'assainissement de 2007, et les constructions existantes dans une zone où la rétention à la parcelle est préconisée.

Aujourd'hui les habitations existantes sont alimentées en eau potable

Travaux en cours : des travaux de raccordement des villages de Hierges et d'Aubrives à la station d'épuration des deux Vireux sont en cours. La maîtrise d'ouvrage est assurée par les Régies intercommunales de l'alimentation en eau potable et assainissement (Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse). Il est prévu une canalisation de raccordement des effluents le long de la voie « Air des Champs » (réseau gravitaire le long de la parcelle B194 avec poste de refoulement situé au point bas au niveau de l'ancienne maison garde-barrière. Pour envisager un raccordement des habitations existantes, un réseau gravitaire est à prévoir le long du refoulement.

Ces réflexions et travaux devraient réintégrer le secteur d'études dans le zonage collectif. Des travaux pour desservir les habitations existantes en assainissement et en eau potable envisagés.

Défense incendie

Le site d'étude n'est pas à ce jour couvert par des dispositifs de défense incendie. Une étude devra être effectuée afin de mettre aux normes le site lors de l'aménagement du futur lotissement. Le réseau d'eau potable ne permettrait pas la desserte incendie de l'ensemble du quartier.

Des dispositions particulières (création d'une réserve) devront donc être étudiées avec le SDIS, selon des grilles de dimensionnement des besoins en eau pour le risque habitation. La proximité de zones boisées et de la voie ferrée est à prendre en compte.

Grille de dimensionnement des besoins en eaux – Risques habitations

RISQUES COURANTS				
	Faibles	Ordinaires		Importants
		Modérés	Significatifs	
Nature du risque	Bâtiments d'habitations individuelles isolés (1 ^{ère} famille - ≤ R+1)	Grosse maison d'habitation, maison ossature bois, pavillons en lotissement, immeuble habitation (1 ^{ère} famille, 2 ^{ème} famille - < R+3)	Maisons de village en bande, habitation individuelle (2 ^{ème} famille)	Quartiers saturés d'habitations, centre historique, habitation collective (3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille)
Superficie totale des planchers du (ou des) bâtiment(s)	Inférieure à 250 m ²	Inférieure à 250 m ² , non isolée par rapport à un tiers sur un côté ou supérieure à 250 m ² et isolées des 2 côtés	Inférieure à 250 m ² et mitoyenne des 2 côtés - Supérieure à 250 m ² mais isolé par rapport à un tiers sur au moins 1 côté	Tous les autres cas, toutes surfaces prises en compte
Hauteur du plancher bas du dernier niveau	Inférieure à 8 m	Inférieure à 8 m		
Isolement par rapport aux tiers	Supérieure ou égal à 4 m	Inférieure à 4 m ou coupe-feu 1 h (REI 60)		
Quantité d'eau minimale de référence exigée	30 m ³ en 1 heure	60 m ³ en 2 heures	90 m ³ en 2 heures	120 m ³ en 2 heures
Nombre de PEI utilisables en simultané	1 PEI	1 PEI	1 à 2 PEI	1 à 2 PEI
Distance maximale entre le(s) PEI et le bâtiment (1)	400 mètres	300 mètres	300 mètres	200 mètres en général (60 mètres maximum si colonne sèche)
Desserte du bâtiment (distance maximale) (2)	A 100 m d'une voie engins	A 100 m d'une voie engins	A 100 m d'une voie engins	Voie engin et/ou voie échelle suivant le cas

Exceptions : Bâts hors habitations (abri de jardin, garage, ...) surface < à 40 m² et distance ≥ 8 m de tout autre risque et extension d'une habitation existante (garage, véranda, dépendance, ...) surface ≤ 20 m² : pas de DECI.

Source : RDDECI de 2019 à l'échelle départementale



Zonage d'assainissement PLU de Hierges – PLU d'Hierges

Accès actuels

Le site d'étude est accessible par une route communale dénommée « Air des champs ». Cette route est accessible par le carrefour avec la RD 64, située en sortie du croisement entre la RD 64 et la RD 8051.

Cet accès est étroit (6m) mais permet le croisement entre deux voitures. Il dessert les deux premières habitations. Ensuite, la largeur du chemin communal se réduit à l'emprise d'un seul véhicule (moins de 5 mètres de large) au niveau du contournement de l'ancienne maison garde-barrières.

Ce chemin d'accès dessert ensuite les trois dernières habitations, en surplomb des voies de chemin de fer SNCF, sans sécurisation au-dessus des voies d'accès.



Croisement entre la route communale « Air des champs » avec la RD 64, avec en fond la RD 8051 – BE Dumay



Chemin communal d'accès des dernières parcelles de faible largeur – BE Dumay

- Desserte de la forêt communale (chemin forestier)

Un chemin forestier dessert les parcelles communales forestières d'une superficie totale d'environ 50 hectares (dont 1,5 ha sont situés au sein du site d'étude). Cet espace forestier possède un plan de gestion mise en œuvre par l'Office National des Forêts (ONF).

Cet accès et la desserte des parcelles communales devra être conservé, notamment praticable pour les véhicules des agents de l'ONF.

- Desserte des habitations actuelles

Le site d'étude est actuellement composé de plusieurs parcelles bâties. Cinq constructions composent actuellement ce quartier situé au lieudit « Air des champs », dont :

- Trois habitations principales
- Une résidence secondaire (vacante selon les dernières données de recensement des logements vacants)
- Une habitation vacante (ancienne maison garde-barrière), qui est prévue d'être démolie par son propriétaire actuel (SNCF)

- Collecte des déchets

La compétence de la collecte des déchets a été transférée par les communes à la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse le 1er janvier 1997. La collecte s'effectue en deux temps sur la commune de Hierges :

- La collecte des ordures ménagères s'effectue le lundi toutes les semaines,
- La collecte du tri sélectif s'effectue le mercredi, toutes les deux semaines.
- les bacs individuels à verre sont ramassés le vendredi toutes les deux semaines. Aucun bac collectif à verre n'est présent sur la commune de Hierges.

L'accès au lieudit « Air des champs » se fait par la voie communale par les services de collecte des déchets, avec un retournement au niveau de l'actuelle maison garde-barrière (aire de retournement à conserver).

8. Éléments de synthèse :

Tableau de synthèse des enjeux pour l'aménagement :

Principaux enjeux	À l'échelle du quartier	À l'échelle de la commune
Paysage	. Intégration des futures constructions dans le paysage . Protection des habitations vis-à-vis des activités environnantes (usine, voie SNCF, RD 8051)	. Implanter les voies le long des courbes de niveau . Liaison avec le centre du village.
Environnement	. Déboisements des zones forestières communales . Éviter les axes de ruissellement	. Limiter l'impact sur l'environnement
PLU	. Concevoir un projet d'ensemble (minimum de 5 habitations)	. Constructibilité limitée à la zone 1AU (une seule zone à urbaniser sur la commune) . Aucune artificialisation des sols recensée depuis 2011
Servitudes, nuisances et risque	. Présenter le minimum d'accès sur les voies publiques . Respecter les normes d'isolation (voie ferrée, RD 8051) . Sécuriser les voies SNCF pour les futurs habitants . Traiter le risque incendie (proximité forêt à prendre en compte)	. Minimiser la circulation sur le carrefour entre la RD 4 et la RD 8051
Topographie	. Adapter les voies et les constructions selon les courbes de niveaux	
Accès, dessertes	. Création d'une nouvelle desserte pour accéder aux nouvelles constructions par le haut . Créer des accès adaptés à la future voirie en fonction de la topographie . Conserver la desserte des habitations actuelles au chemin longeant les voies SNCF . Permettre le retournement des véhicules de services (pompiers, collecte des déchets) . Conserver la desserte aux parcelles forestières (chemins forestiers présents au sein de la zone AU)	
Habitat	. Promouvoir un habitat en cohérence avec l'environnement proche (alignement des habitations actuelles) . Habitations de plain-pied uniquement (limitation de la hauteur à 5 m)	. Définir les besoins d'habitations nouvelles en nombre et en typologie en fonction des besoins sur le secteur
Techniques et financiers	. Minimiser les coûts (réseaux, voiries) pour la commune . S'adapter à la topographie . Anticiper les travaux en cours de VRD	. Prendre en compte la capacité à définir sur les futurs réseaux (étude d'assainissement en cours)

Synthèse des contraintes

- ✓ Les nuisances induites par la situation du site d'étude (voies SNCF, périmètre de bruit de la Route Départementale 8051 et usine ICPE bruyante située à moins de 100 m du site d'étude)
- ✓ La qualité des accès et des réseaux existants (réseau d'assainissement à développer, sécurité incendie à couvrir...)
- ✓ La topographie du site
- ✓ La situation générale (éloignement du centre village, des commerces et activités)
- ✓ La sécurisation à prévoir le long des voies SNCF.

III. HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT

1. Orientations d'aménagement :

A la suite des enjeux identifiés en phase diagnostic, il s'agit de définir un aménagement cohérent avec les contraintes du site et les orientations fixés au Plan Local d'Urbanisme. Un premier chiffrage de l'opération d'aménagement est réalisé sur cette base.

Le bureau d'études propose deux options (ou hypothèse d'aménagement) à la collectivité avant de valider définitivement la première phase de travail et de finaliser l'étude de faisabilité.

Trois schémas d'intention sont ainsi proposés ci-après, avec une analyse multicritère (maîtrise foncière, problématiques environnementales ou de desserte, procédures d'aménagement à engager...).

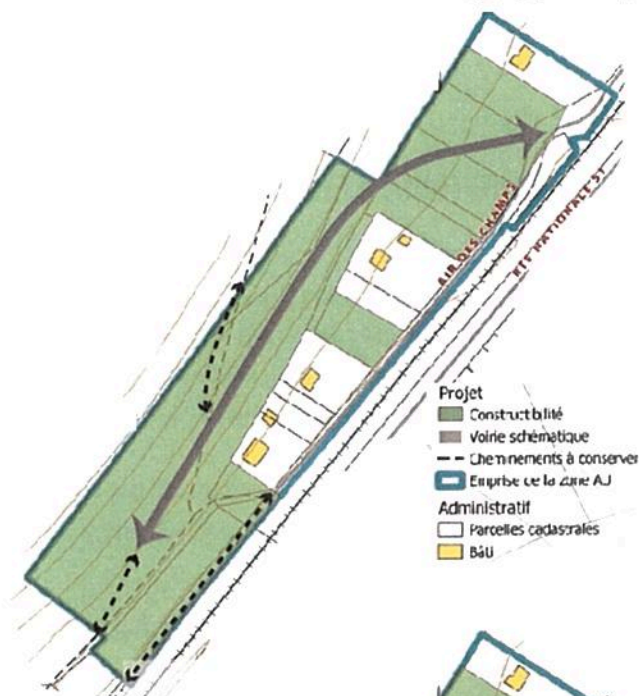
Trois grandes hypothèses d'aménagement sont ainsi proposées :

Proposition d'aménagement de base (selon les conditions actuelles fixées au PLU) : cette hypothèse reprend l'ensemble de la zone à urbaniser, nécessitant une voirie principale desservant toute la zone, des coûts importants pour la viabilisation des parcelles, et le dépôt préalable d'autorisation (permis d'aménager, études environnementales complémentaires au titre de la loi sur l'eau, demande de déboisement...).

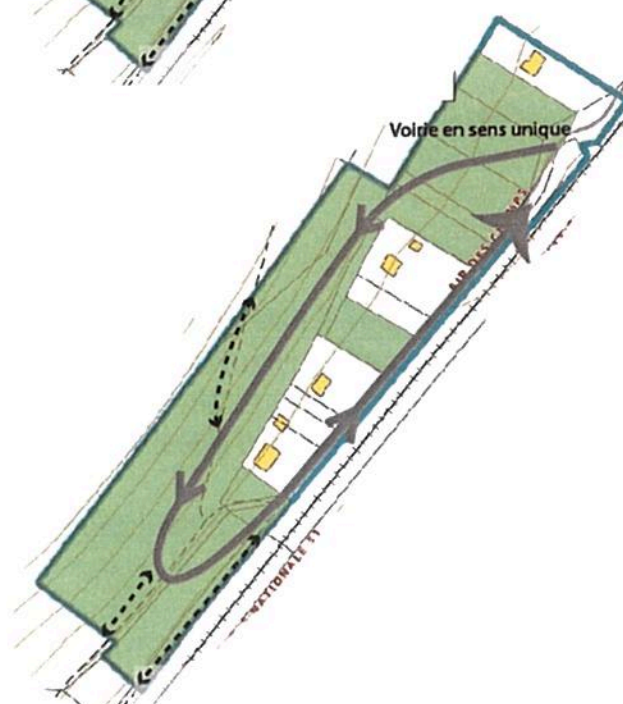
Option n°1 : hypothèse d'aménagement avec une voie de desserte à sens unique (voirie en boucle rejoignant le chemin actuel) : cette hypothèse reprend la même emprise pour l'aménagement avec une voirie plus légère en sens unique formant une boucle. Cependant, cette proposition nécessiterait une modification simplifiée du PLU (adaptation du règlement de la zone 1AU et de l'orientation d'aménagement).

Option n°2 : hypothèse d'aménagement réduit aux « dents creuses » (= densification du bâti existant) : cette hypothèse apparaît plus économique pour la commune avec une procédure légère à engager, une viabilisation des dents creuses et une voirie principale à renforcer. Elle nécessite toutefois une modification de droit commun du PLU au préalable (réduction d'une zone à urbaniser) pour permettre une urbanisation au coup par coup.

Proposition d'aménagement de base (selon les conditions actuelles fixées au PLU)



Option n°1 : hypothèse d'aménagement avec une voie de desserte à sens unique



Option n°2 : hypothèse d'aménagement réduit aux « dents creuses »



Proposition d'aménagement de base (selon les conditions actuelles fixées au PLU)

AVANTAGES	LIMITES
- Desserte de l'ensemble de la zone 1AU : emprise globale de 30 000 m² environ dont 25 000 m² de terrains à bâtir (30 lots maximum) - Aménagement pouvant être réalisé en 2 phases - Aménagement conforme aux orientations du PLU - La voirie actuelle en haut de talus SNCF n'est pas utilisée pour la desserte des nouvelles constructions	- Nécessite de maîtriser le foncier - Nécessite une aire de retournement - Permis d'aménager à déposer (équipements communs pour équiper la zone), autorisations de défrichement, loi sur l'eau... - Découpage engendrant des lots de taille importante compte tenu de la configuration parcellaire et de la topographie - Chemin forestier à reconnecter

Option n°1 : hypothèse d'aménagement avec une voie de desserte à sens unique (voirie en boucle rejoignant le chemin actuel)

AVANTAGES	LIMITES
- Desserte de l'ensemble de la zone 1AU : emprise globale de 30 000 m² environ dont 25 000 m² de terrains à bâtir (28 lots maximum) - Permet de connecter la nouvelle voirie avec le chemin actuel - Réduction des emprises de voirie, réduction des coûts de terrassement et de desserte	- Nécessite de maîtriser le foncier - Aménagement d'ensemble à réaliser (1 seule phase) - Permis d'aménager à déposer (équipements communs pour équiper la zone), autorisations de défrichement, loi sur l'eau... - Nécessite une modification simplifiée du PLU (1 an de procédure) - Découpage engendrant des lots de taille importante compte tenu de la configuration parcellaire et de la topographie - Chemin forestier à reconnecter

Option n°2 : hypothèse d'aménagement réduit aux « dents creuses » (= densification du bâti existant)

AVANTAGES	LIMITES
- Aucune voirie nouvelle à créer en dehors d'une plateforme de retournement au bout du chemin, - Aménagement possible sans maîtrise foncière des parcelles privées - Comblement des dents creuses (emprise d'environ 10 000 m² pour 6 à 9 parcelles constructibles), possibilité éventuelle de desservir quelques terrains supplémentaires au bout du chemin - Branchement des réseaux le long de la voie actuelle - Urbanisation au coup par coup possible en fonction des demandes - Les chemins forestiers sont maintenus	- Urbanisation limitée - Nécessite une modification de droit commun du PLU (1 an de procédure), possibilité de créer un emplacement réservé le long de la voirie actuelle pour un futur élargissement - Les terrains communaux ne sont pas intégrés à l'emprise de l'opération - Renforcement nécessaire de la voirie existante avec une protection vis-à-vis des voies SNCF

2. Procédure d'aménagement envisageable

Permis d'aménager

Dans le cadre des aménagements envisagés (proposition de base et option n°1), les travaux sont obligatoirement préalablement soumis au **dépôt d'un permis d'aménager** (avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements propres au lotissement, communs à plusieurs lots à la charge du lotisseur)

Dans le cadre de ces dossiers, **le recours à l'architecte ou à un paysagiste concepteur** sera obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un permis d'aménager (PAPE). En effet, depuis le 1er mai 2017, un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m² doit faire l'objet d'un PAPE.

Dans le cadre de l'hypothèse d'aménagement liée à l'option n°2 proposée, les travaux seront soit soumis à permis d'aménager soit à une simple déclaration préalable (de division en vue de construire) selon la configuration donnée.

Évaluation environnementale

L'emprise du secteur aménagé ne rentre pas dans les critères de la rubrique 39 applicable à compter du 1^{er} janvier 2021 soumettant les travaux, constructions et opérations d'aménagement à évaluation environnementale ou examen au cas par cas (*travaux et constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol > 10000 m², opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est > 10000 m²*).

Toutefois le décret n°2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets (décret « cluse filet ») rend nécessaire, pour les projets situés en dessous des seuils, la saisine en amont de l'autorité compétente pour autoriser le projet pour définir si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. Ce point doit s'articuler avec l'autorisation de défrichement.

Autorisation de défrichement :

L'opération d'aménagement (base et option n°1) nécessite à minima le défrichement de la parcelle communale B102 d'une contenance de 1,38 ha.

Les défrichements d'une superficie de moins de 0,5 hectare ne nécessitent pas d'étude d'impact : le demandeur dépose sans étape préalable son dossier de demande de défrichement.

Pour les défrichements de 0,5 hectare à 25 hectares, le demandeur doit, préalablement au dépôt de son dossier de demande de défrichement (CERFA n°13632), saisir l'autorité environnementale pour qu'elle décide, au cas par cas, de la nécessité de réaliser, ou non, une étude d'impact. L'évaluation des incidences Natura 2000 sera intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas.

Adaptation du PLU

Dans le cas des hypothèses d'aménagement présents dans les options n°1 et 2, une procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour modifier certaines règles du règlement de la zone 1AU ainsi que le schéma de l'orientation d'aménagement de la zone.

Il s'agit d'une modification simplifiée (sans enquête publique mais avec une mise à disposition auprès du public pendant 1 mois avant approbation) ou d'une modification de droit commun (avec enquête publique) dont le délai global de procédure est d'environ 1 an.