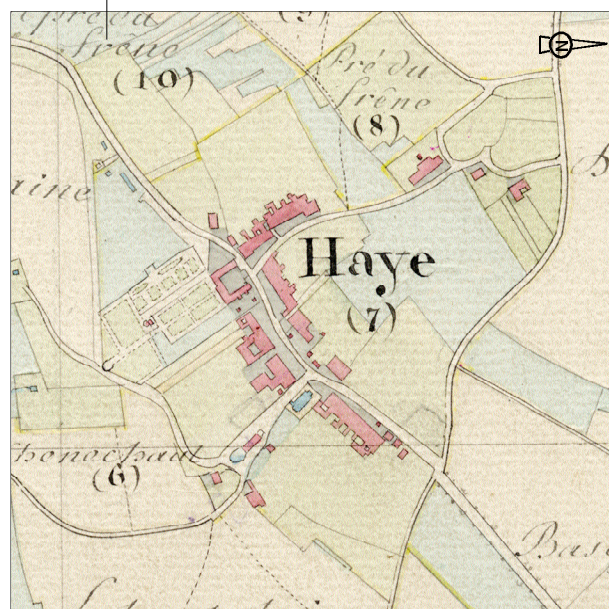
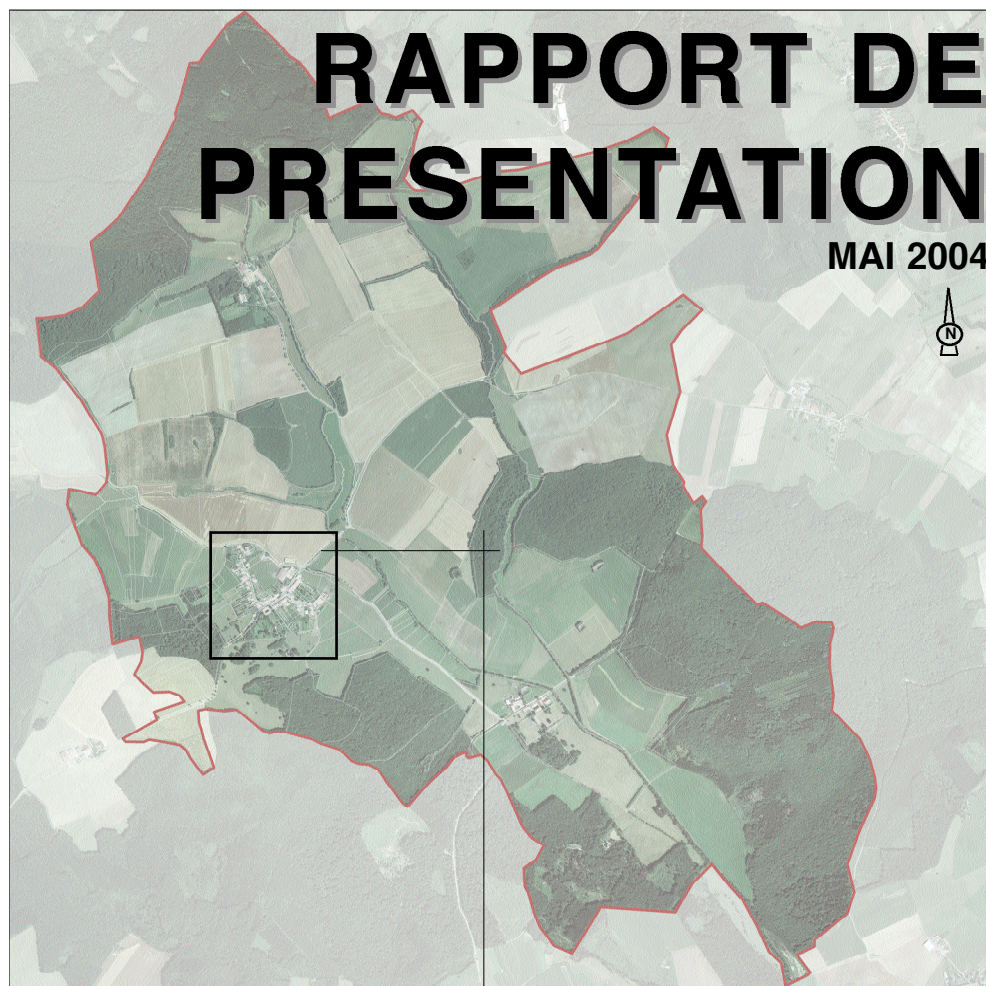


HAYES

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE



SOMMAIRE**MAI 2004****PRESENTATION**

La commune de Hayes : situation démographique et socio-économique	2
---	---

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

Eau et relief	4
Relief et bâti	6

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - L'IDENTITE PAYSAGERE

La commune de Hayes	8
Le village-centre, Lue et Marivaux	10

L'IDENTITE URBAINE

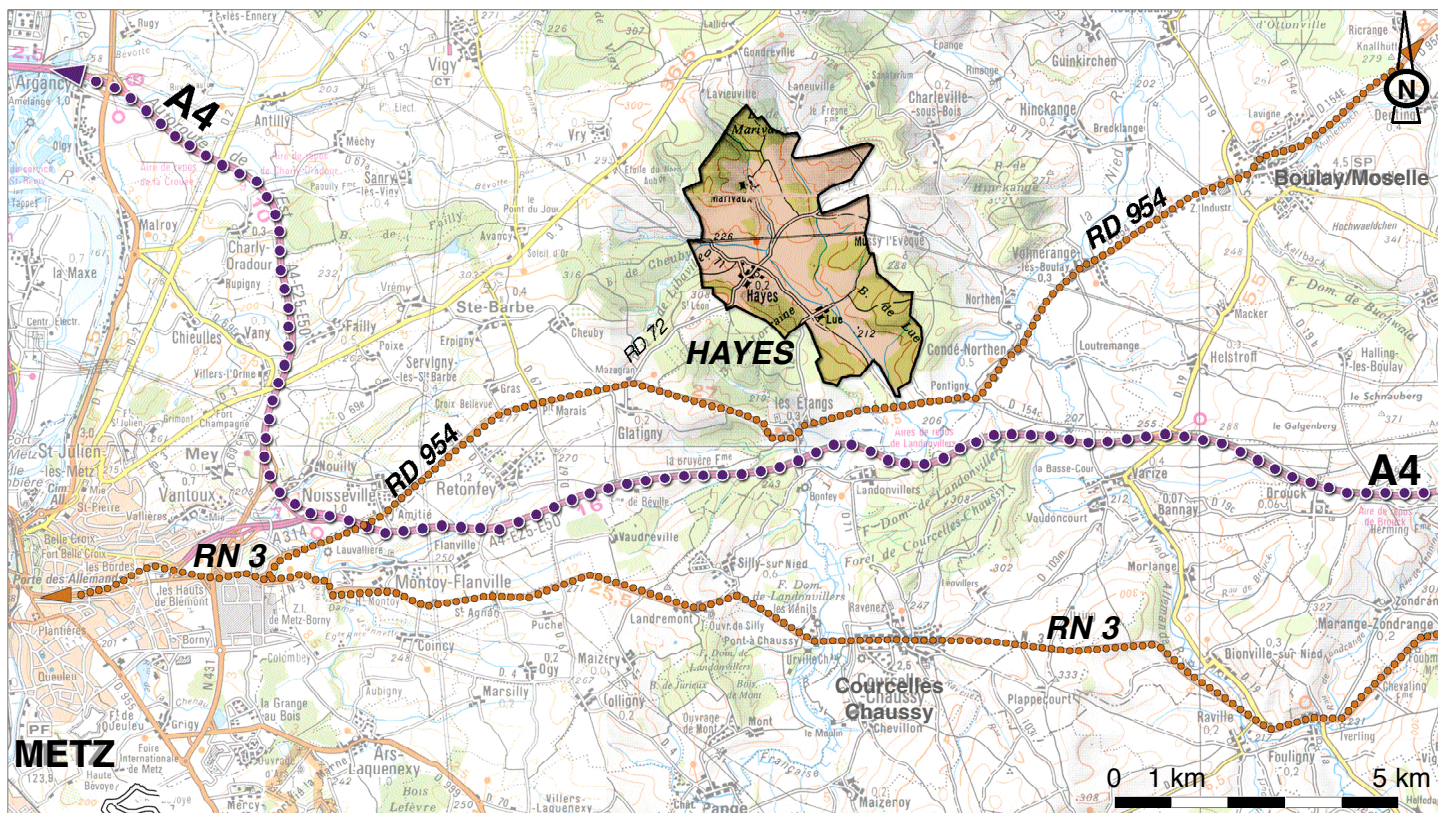
Repères historiques	12
Routes et rues, cheminements, équipements, patrimoines -la commune	14
Routes et rues, cheminements, équipements, patrimoines -le village-centre	16
Implantation de l'urbanisation et typologie urbaine -la commune	18
Implantation de l'urbanisation et typologie urbaine -le village-centre	20

LES DONNEES REGLEMENTAIRES

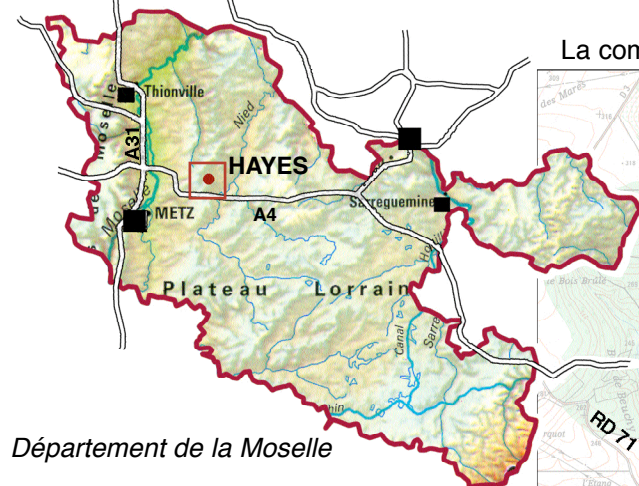
Périmètres de protection et d'inconstructibilité	22
Un document réglementaire : le POS en vigueur	23

UN PROJET COMMUNAL

Principaux enjeux paysagers et urbains	24
Objectifs communaux	26

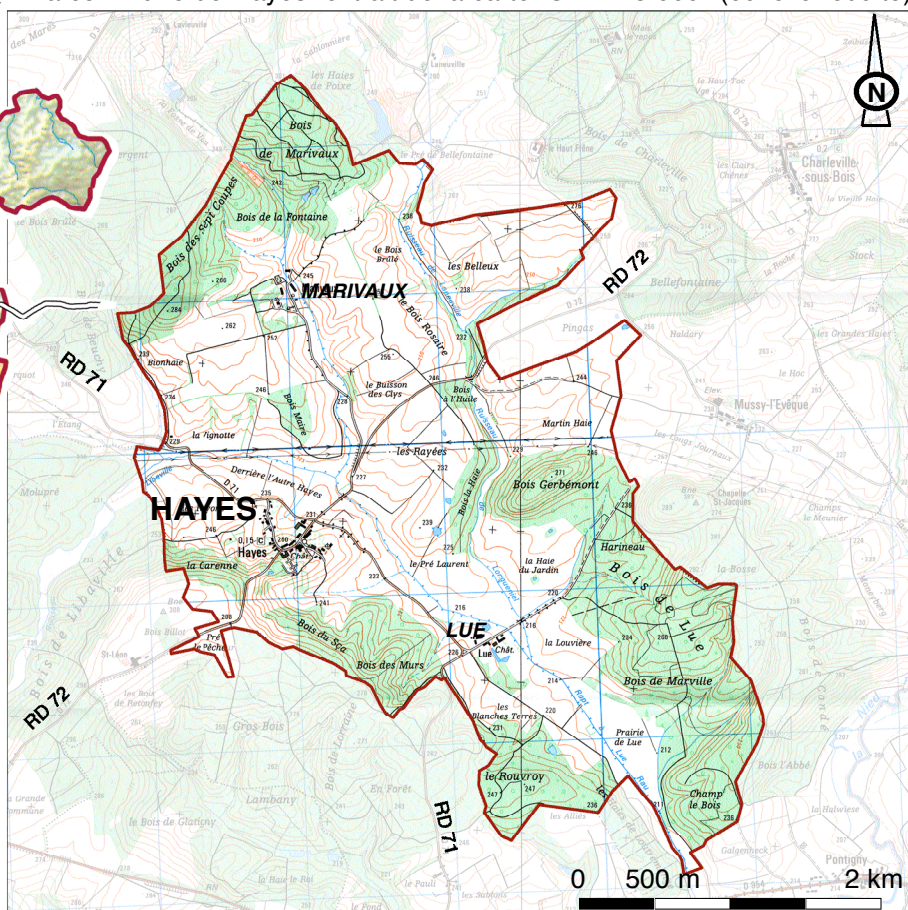


Extrait de la carte IGN 1-100 000° (échelle réduite)



Département de la Moselle

La commune de Hayes -extrait de la carte IGN 1-25 000° (échelle réduite)



PRESENTATION

SITUATION DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de Hayes se situe dans le canton de Vigy au Nord-Est de l'agglomération messine (dans l'arrondissement de Metz-Campagne).

Commune du Pays Messin, Hayes adhère au SIVOM de Vigy et de Montigny Nord et, de façon plus récente, à la Communauté de Communes du Haut Chemin (faisant référence à l'ancienne route de Saint-Julien à Bouzonville), qui compte 12 communes et 5 600 habitants.

- La surface du ban communal est de 1 199 ha,
- La population de la commune est de 178 habitants (au recensement de 1999),
- Le point d'altitude le plus bas se situe à 211 m et le plus élevé à 300 m.

La commune de Hayes est reliée à :

- Vigy, chef-lieu de canton, par la RD 71 puis la RD 67 (environ 8 km),
- L'agglomération messine par la RD 72, la RD 954 puis la RN 3 (une douzaine de km soit 15-20 min).

DONNEES DEMOGRAPHIQUES :

• Evolution démographique (sans double compte) :

Nombre d'habitants dans la commune :

1975 1982 1990 1999 2004 (recensement intermédiaire)

137 158 157 178 164

Au recensement de 1999, la commune de HAYES compte donc 178 habitants (86 hommes et 92 femmes), soit une densité de 15 habitants au km². La

population est ainsi en forte hausse par rapport au dernier recensement, puisqu'elle a gagné 21 habitants (avec un excédent naturel **et** un excédent des entrées).

Les habitants de HAYES sont relativement jeunes (58 de moins de 20 ans soit 32,6% de la population) en regard de la moyenne du département de la Moselle.

• Population active :

-Actifs	: 75 soit 42,1% de la pop.
-hommes	: 43
-femmes	: 32
-avec emploi	: 68 (dont 60 salariés)
-chômeurs	: 6 (8%)
-Actifs travaillant	
-dans la commune	: 14 (20,6%)
-dans une autre commune (57)	: 49 (72%)
-hors du département	: 5 (7,4%)

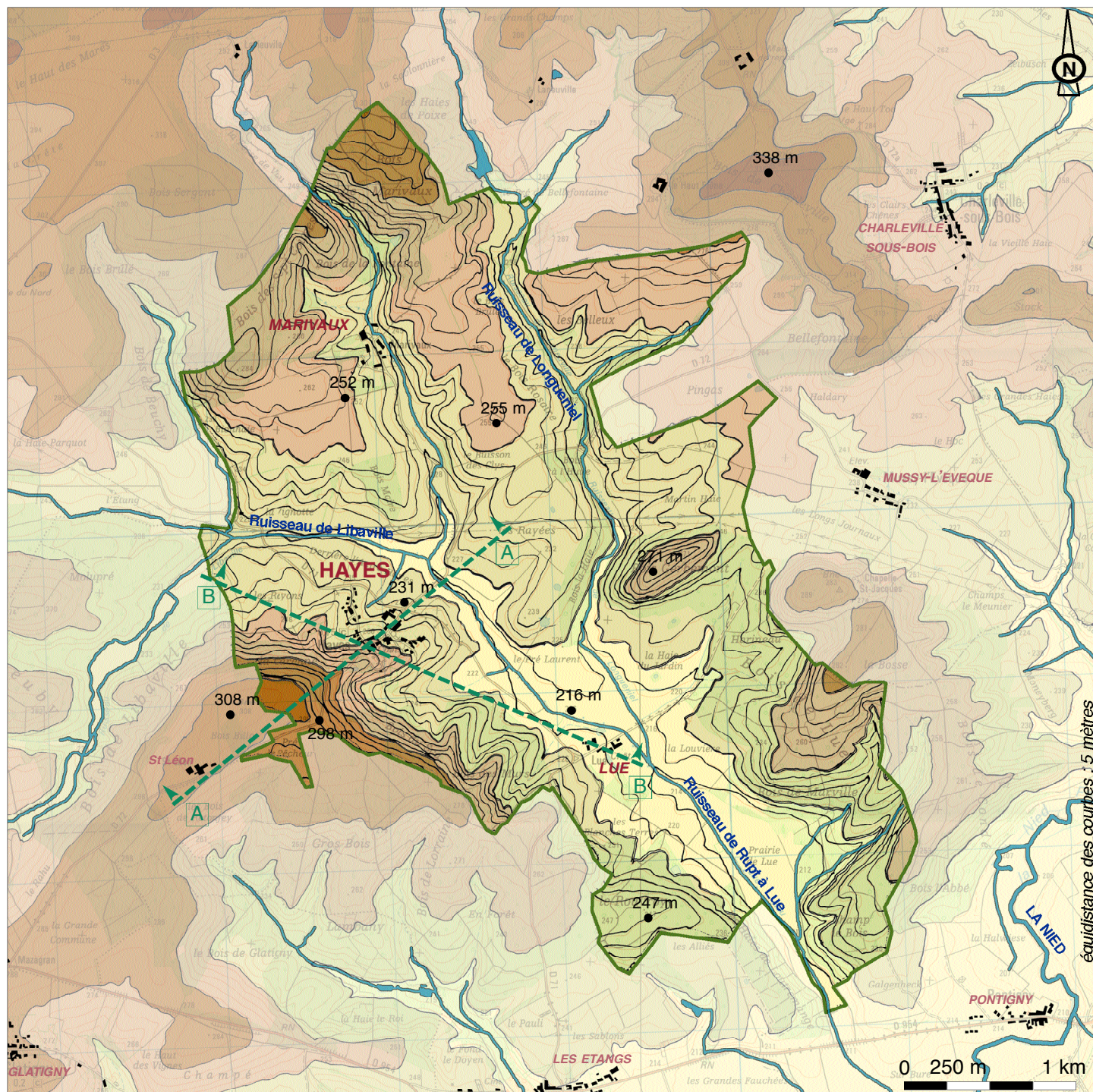
• Parc de logements :

Nbre de logements	: 61
-résidences principales	: 53
-résidences secondaires	: 3 (4,9%)
-logements vacants	: 4 (6,5%)

Actuellement, la quasi-totalité des logements à HAYES sont des maisons individuelles, dont les habitants sont propriétaires en grande majorité (88,7% des ménages). Il existe cependant dans la commune deux logements collectifs, en lieu et place de l'ancienne mairie. Le parc de logements reste ancien par rapport au département, puisque la majorité a été construit avant 1945 (55,7% contre 30% dans le département).

A HAYES comme ailleurs, la question de la population est primordiale pour la gestion de l'avenir de la commune. L'enjeu qui se dessine est bien de faire le lien entre deux données : niveau de population souhaité (à moyen ou long terme), et surfaces de développement autorisées.

HAYES est une commune située à proximité de METZ, subissant donc nécessairement une certaine pression foncière. Si permettre un développement raisonné paraît indispensable, les contraintes géographiques, la qualité paysagère et urbaine doivent alors imposer une véritable NEGOCIATION entre développement urbain et préservation des valeurs paysagères, afin de concilier maintien de l'identité locale, ouverture et développement.



Le fond de vallée avec le ruisseau de Libaville



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

EAU ET RELIEF

Chaque territoire possède des spécificités qui conduisent son développement humain, urbain et agricole : le socle d'un territoire est alors le fondement même de son paysage. Il s'agit donc dans un premier temps de reconnaître les particularités géographiques et les logiques physiques qui ont guidé l'implantation de la commune de HAYES.

La commune s'implante sur une limite naturelle du **plateau**, une cuesta* qui s'étend du Sud de la commune des Etangs au Nord de Koenigsmaker. Il s'agit d'une barrière naturelle recouverte en grande partie par des boisements, comme le Bois de Marivaux ou le Bois de Lue.

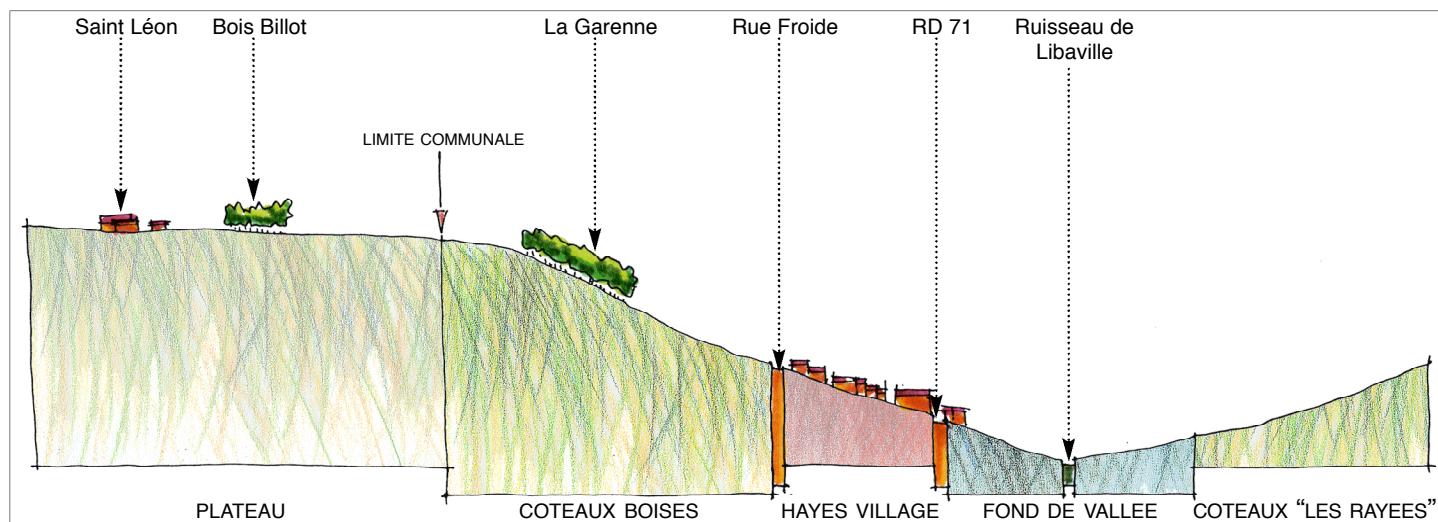
Le village de HAYES s'est installé sur un **coteau à forte pente** qui remonte vers le plateau, avec le château en point culminant, tandis que les anciens villages de Marivaux et de Lue sont implantés plus en fond de vallée.

Le **réseau hydrographique** est évidemment directement lié au relief : on distingue une petite vallée principale, assez large où s'est implanté le château de Lue, et des vallons secondaires, creusés par les ruisseaux (de Libaville, de Longueniel,...).

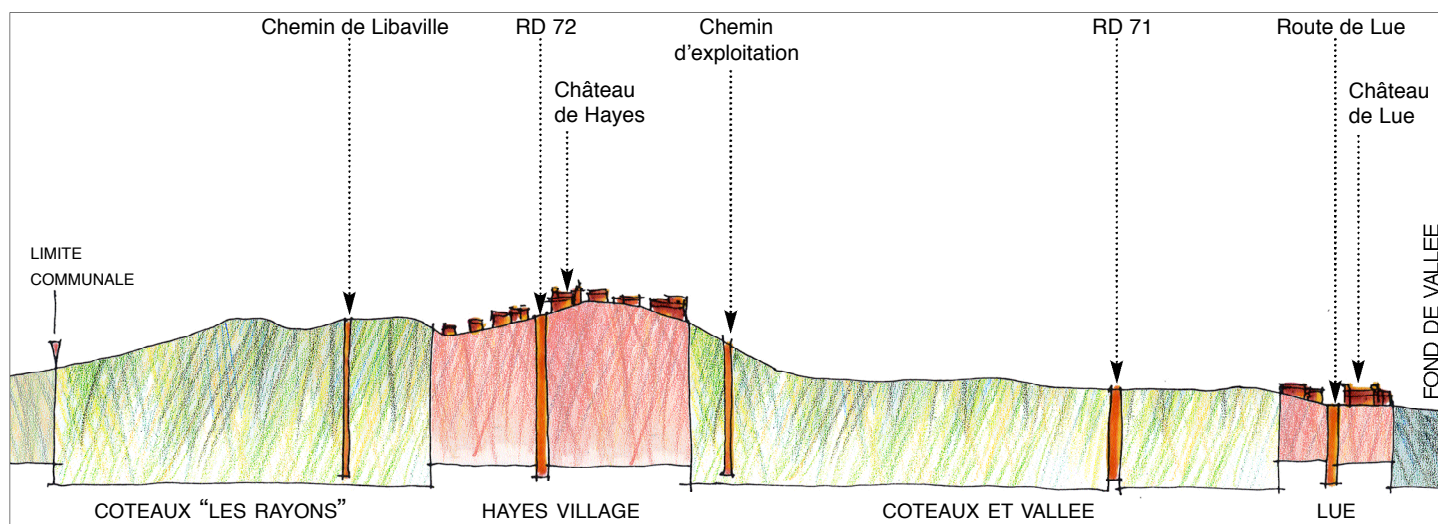
Ce réseau est rattaché au bassin hydrographique de la Nied Française qui rejoint la Sarre au Nord-Est.

*Cuesta : relief de côte, forme de relief dissymétrique dégagée. Ici, il s'agit d'une côte nord-sud, une sorte de barrière naturelle s'élevant jusqu'à 350 mètres d'altitude

L'occupation du sol constitue un enjeu crucial du fait de la situation extrêmement lisible dans laquelle est installé le village-centre de HAYES, avec le château en partie haute. Tout projet, même très ponctuel, a souvent des répercussions à l'échelle du site, et un impact important sur les vues et les ouvertures, et par là-même sur l'image de la commune. La compacité du village, liée dans un premier temps à un usage traditionnel, définit également la façon dont il se dessine dans le paysage, au travers de sa silhouette. Pérenniser ce parti (préserver une image de "compacité", consommer l'espace de façon attentive...), c'est donc préserver l'identité de HAYES, qui contribue pleinement à sa qualité urbaine et paysagère. Ces valeurs sont fortement liées au grand respect que l'on saura apporter à toute intervention nouvelle en regard des spécificités géographiques, culturelles et paysagères qui se sont stratifiées au fil du temps.



Coupe AA le long de la RD 72



Coupe BB sur les chateaux de Haye et de Lue

Silhouette du village depuis la RD 71 au Nord



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

RELIEF ET BÂTI

La carte de la commune de HAYES et les coupes permettent d'en comprendre la structure et expriment clairement les caractéristiques qui ont conduit son développement.

La commune présente un territoire marqué par l'implantation de différents éléments :

- Le **village-centre** de HAYES, implanté sur un coteau fortement pentu, en position de retrait et de hauteur par rapport au ruisseau - afin de prévenir d'éventuels risques d'inondation, mais qui reste en deçà du plateau.

Le village, dominé par le château pour des raisons clairement stratégiques et symboliques, est ainsi mis en scène par le relief, aussi bien depuis l'arrivée en partie haute (sud-ouest) que depuis le fond de la vallée du ruisseau de Libaville, où sa silhouette se découpe sur le fond du coteau.

- Le **ruisseau** de Libaville ouvre vers l'Est sur des coteaux aux pentes plus douces, privilégiant ainsi l'implantation de l'activité agricole avec des paysages ouverts et une vue lointaine.

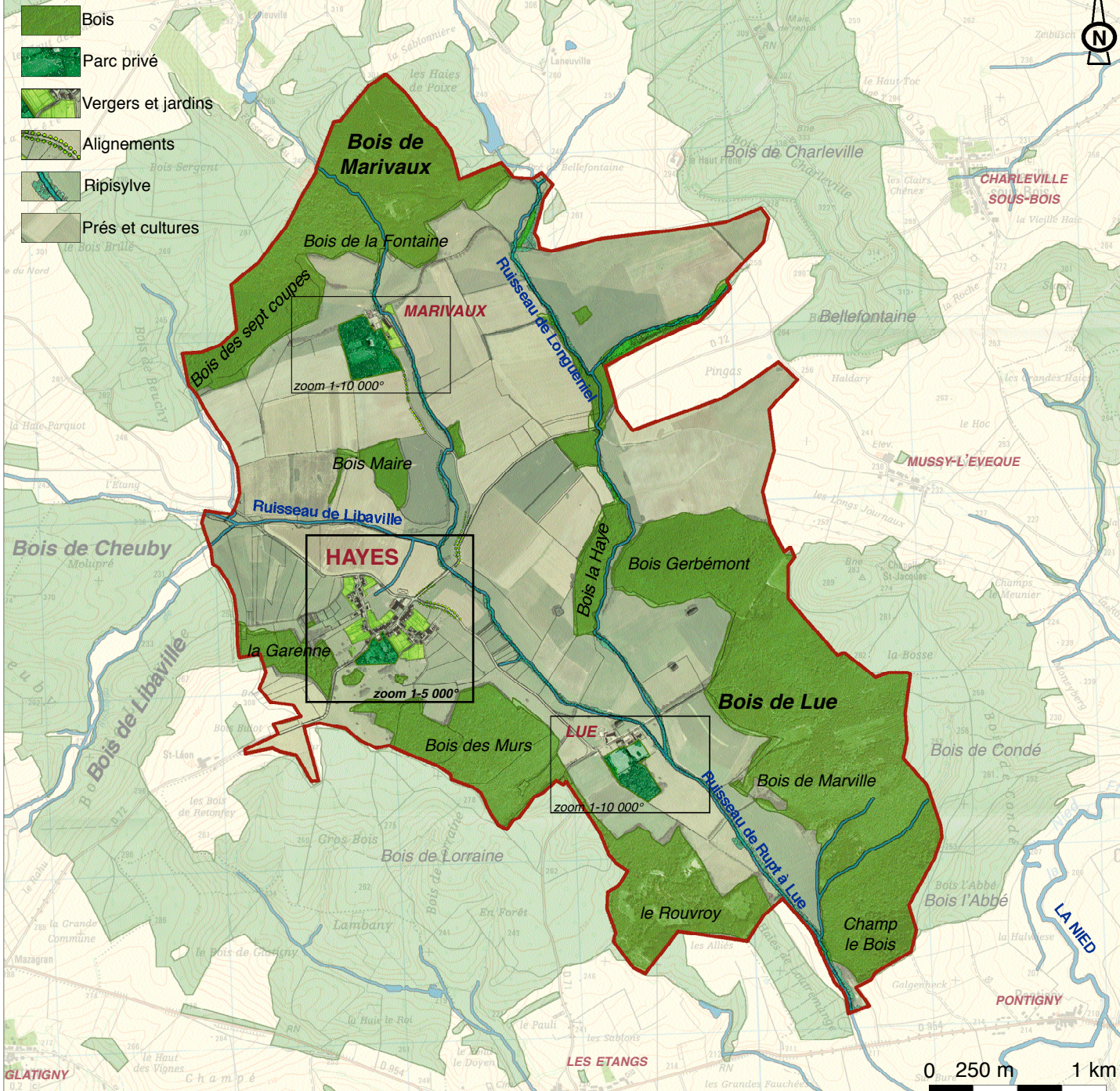
- Le château de **Lue** s'est installé sur une partie de la commune bien moins marquée par le relief, dans la vallée du ruisseau de Rupt à Lue, mais toujours quelque peu en retrait de la zone humide.

- Au Nord de la commune, l'ancien village de **Marivaux** s'est quant à lui développé dans un vallon secondaire, plus encaissé, autour d'un petit ruisseau qui constitue alors un élément structurant du développement de cette partie de HAYES. Un étang (à vocation piscicole) accompagnait la grosse exploitation à l'origine du hameau. La digue est encore très présente dans le paysage.

Au travers de cette lecture "géographique" de la commune, il apparaît donc que la particularité du village-centre de HAYES est bien sa situation "dans la pente" et exposée à de nombreux points de vue. Cette caractéristique du village identifiable, avec le château en son point culminant, est une donnée à garder à l'esprit pour tout développement futur.

L'enjeu essentiel pour l'avenir du village est de considérer que la complicité qui existe aujourd'hui entre la forme et les caractéristiques des différentes parties du territoire communal et leur vocation (les éléments du paysage naturel ou bâti) est à la base de la qualité paysagère de HAYES.

La construction d'aujourd'hui n'est plus celle d'hier, qui entretenait un rapport étroit au paysage... Continuer, comme par le passé, à identifier et comprendre la situation du village-centre en partie haute, la particularité des deux anciens villages, les coteaux et les vallonnements ouverts, le fond de vallée avec le ruisseau de Libaville, la silhouette du village, ainsi que la répartition entre les étendues agricoles, les espaces construits, les jardins... se pose comme une condition incontournable pour préserver la valeur et la qualité de la commune de HAYES.



Prés et cultures à l'Est du village



Ripisylve le long du ruisseau de Libaville



Arbres d'alignement le long de la RD 71



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - L'IDENTITE PAYSAGERE

LA COMMUNE DE HAYES

La commune appartient au paysage de plateau vallo-né caractéristique du pays de Nied. La découverte du site particulier du village est un évènement fondamen-tal. A l'échelle communale, le paysage végétal est marqué par différents éléments liés au sol, à son type d'exploitation, à l'exposition, aux développements urbains ou encore aux particularités historiques liées à la commune de HAYES.

Ces formes paysagères sont multiples, mais parti-cipent toutes de l'image et de l'identité de la com-mune :

- La première dominante végétale sur le ban communal est liée à l'exploitation agricole. Les **terres cultivées** (cultures et prés) occupent donc une gran-de partie des terrains non urbanisés de HAYES et forment des paysages ouverts, principalement autour des secteurs urbanisés et dans les vallons.

- Sur les parties les plus hautes de la commu-ne se sont installés des **boisements**, depuis les crêtes et qui descendent sur les coteaux : au Nord, le Bois de Marivaux, à l'Est, le Bois de Lue, et au Sud, le Bois des Murs et le Rouvroy.

- Implantée le long des ruisseaux, la **ripisylve**

sert à maintenir leurs berges et assure également leur équilibre écologique. Relativement bien préservée sur l'ensemble de la commune, la végétation ripisylve a de plus pour caractéristique de créer un repère dans le paysage en marquant le fond des vallons et en affir-mant la présence de l'eau.

- L'entrée Nord-Est du village de HAYES est marquée par des **arbres d'alignements** qui la met-tent en scène (depuis la RD 71 et la RD 72). Ces ali-gnements contribuent ainsi à qualifier l'entrée du villa-ge et s'instituent comme un véritable patrimoine végé-tal auquel il s'agit de prêter attention, afin de le pré-server et de le mettre en valeur. D'éventuels abat-tages (liés à des problèmes sanitaires... mais qui ne semblent pas recevables ici pour des questions de sécurité) devraient imposer de replanter cet axe fon-damental entre le village et Lue avec des arbres d'ali-gnement.

- A l'échelle de HAYES, de LUE et de MARI-VAUX, le paysage végétal se décline principalement selon quelques formes simples et identifiables liées aux implantations urbaines : les jardins et les vergers autour des habitations, les parcs (attenants aux châ-teaux ou aux propriétés), les usoirs dans le village et les alignements.

*Ripisylve : végétation qui s'inscrit en bord de cours d'eau (aulnes, frênes, saules...) En plus de sa fonction écologique (maintien des berges, facteur de richesse piscico-le...), la végétation ripisylve permet une grande lisibilité du cours d'eau dans le paysage.

La présence du végétal dans une commune est liée à des logiques géographiques, historiques, des modes d'ex-ploitation des sols et du rapport que l'homme entretient avec son paysage.

Chaque territoire est constitué de valeurs géographiques et humaines que le paysage, à travers le végétal, contribue à rendre lisibles et à exprimer. Le paysage végétal reste également un indicateur fort de l'état de santé du territoire et du respect que les générations actuelles peuvent avoir vis-à-vis de l'identité de la commune constituée au fil du temps : c'est-à-dire de l'héritage...

Cette lecture paysagère du territoire de la commune évoque une identité particulière, une image qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur afin que HAYES reste une commune attractive, mais également qui livre une sorte de code génétique du lieu qui donne les clés du développement futur !



Le parc du château de Lue



Les usoirs de la rue principale

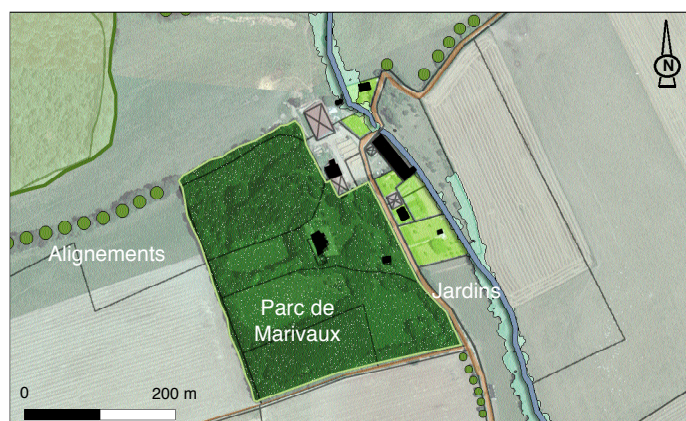


Les jardins et vergers attenants aux habitations



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - L'IDENTITE PAYSAGERE

LE VILLAGE-CENTRE, LUE ET MARIVAUX



MARIVAUX



LUE

A une échelle plus précise autour de HAYES, de LUE et de MARIVAUX, on retrouve différentes typologies végétales présentes sur le ban communal, comme les espaces de prés et de cultures, la ripisylve le long des ruisseaux, le Bois de la Garenne à l'Ouest du village, les arbres remarquables ou haies le long des voies et chemins ou à proximité de lieux symboliques (calvaire)...

Les formes qui marquent davantage le paysage autour des secteurs urbanisés paraissent beaucoup plus anthropisées et restent intimement liées aux usages traditionnels des villages et à l'histoire urbaine et humaine de HAYES :

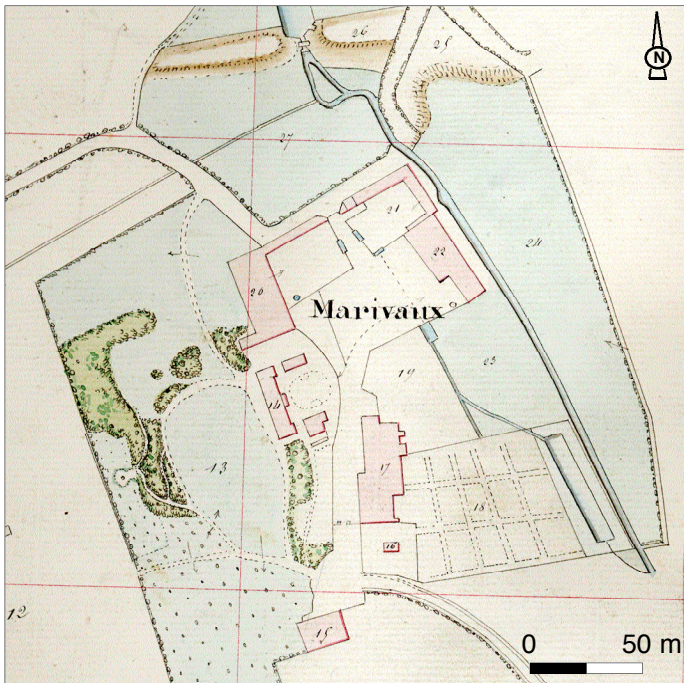
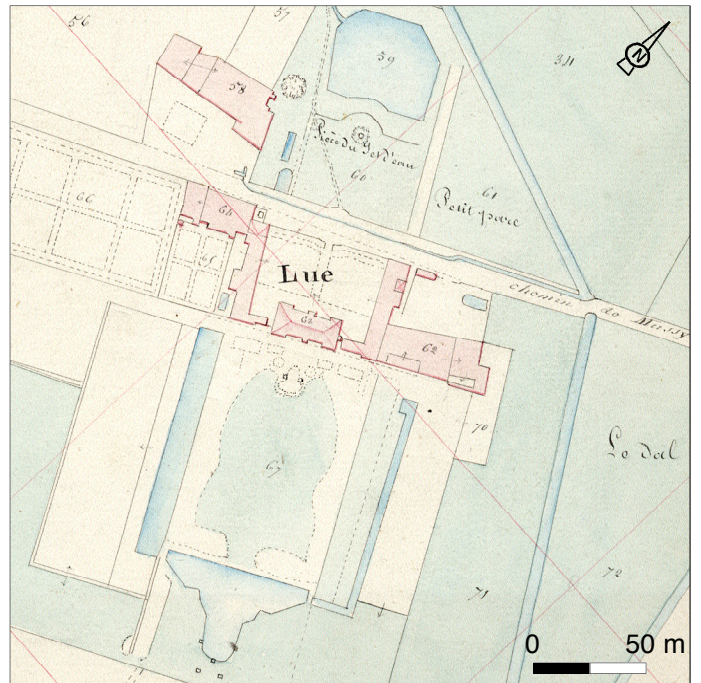
- Les **jardins** et les **vergers** contigus aux habitations forment une couronne végétale entre les constructions et l'espace agricole, principalement dans le village. Ces éléments contribuent fortement à l'image de HAYES et sont identifiables dès les abords du village. Les essences qui les composent sont peu nombreuses et traditionnellement fortement liées au terroir et aux usages ruraux (fruitiers, haies vives

diversifiées...). Comme partout, une tendance à la banalisation s'observe qui vient brouiller la lecture et l'homogénéité du village (résineux, haies de tuhyas...).

- Dans le village, les **usoirs**, pour beaucoup végétalisés, font partie intégrante du patrimoine urbain de la commune et doivent par là-même être préservés et mis en valeur. Une dérive est également observable ponctuellement au travers d'une surabondance de plantations, voire d'éléments de clôture. Il est utile de rappeler que l'usoir est traditionnellement un espace public qui participe de façon importante à la valeur paysagère de la rue.

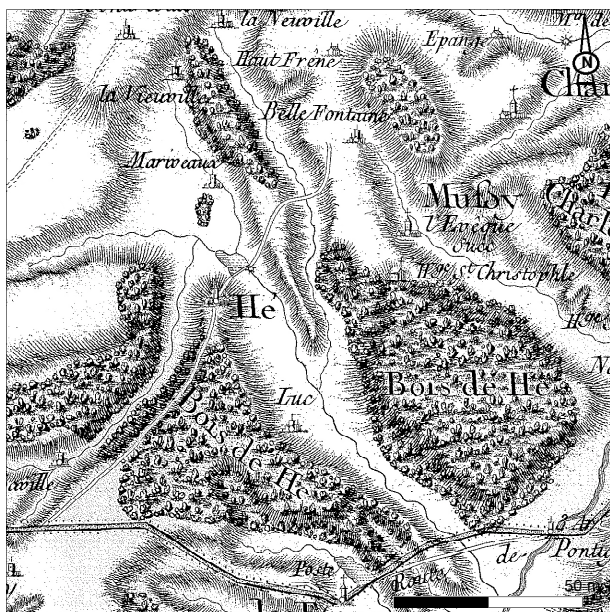
- L'une des particularités de la commune est de mettre en scène deux châteaux (à Hayes, à Lue). Les **parcs** attenants à ces châteaux constituent à HAYES des éléments paysagers marquants et exceptionnels, comme des signes forts de son identité, de son histoire et d'un patrimoine de qualité. La grande propriété de Marivaux met également en scène un parc où s'est implantée la chapelle.

Le minéral et le végétal, les villages bâtis et le paysage, participent tous à un équilibre essentiel à la vie et à la qualité de la commune : ils dialoguent et évoluent en complémentarité pour former le paysage que l'on perçoit. Mais cet équilibre reste fragile et résulte de la prise de conscience que l'image de la commune est empreinte de la bonne santé de son paysage végétal : préserver l'identité de HAYES, c'est également préserver les logiques paysagères qui y sont en place. Il est de la responsabilité de chacun de maintenir cette "cohésion paysagère" en échappant à la tendance de l'individualisation qui brouille les cartes du paysage...

Extrait du Cadastre Napoléonien - 1^{ère} moitié du XIX^{ème} siècle - HAYES VILLAGEExtrait du Cadastre Napoléonien - 1^{ère} moitié du XIX^{ème} siècle - MARIVAUXExtrait du Cadastre Napoléonien - 1^{ère} moitié du XIX^{ème} siècle - LUE

L'IDENTITE URBAINE

REPERES HISTORIQUES

Extrait de la carte de Cassini - fin XVIII^{ème}

La **carte de Cassini**, établie par une famille de géographes italiens à la demande du Roi Louis XV, est la première représentation globalement juste du territoire dans la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle. Elle informe sur les principales voies existantes à l'époque ainsi que sur la répartition entre espaces boisés et espaces ouverts.

On y distingue clairement la forêt, les villages de Hayes, Marivaux et Lue, le fond de vallée avec les ruisseaux, ainsi que la route qui traverse le village (aujourd'hui RD 72).

La **Minute de la carte d'Etat-Major** est un relevé précis à l'aquarelle réalisé dans les années 1830/1840 qui illustre très bien la géographie du site. Elle servira par la suite à établir la carte d'Etat-Major à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle renseigne en outre sur les éléments de la géographie (les ruisseaux, les zones humides, les surfaces boisées...) et sur l'état de développement des villages (le bâti, les jardins et vergers, les routes et les chemins...).

Extrait de la Minute de la carte d'Etat-Major - milieu XIX^{ème}

Elle montre ainsi que la morphologie de Hayes et des deux anciens villages a été très peu bouleversée jusqu'à aujourd'hui.

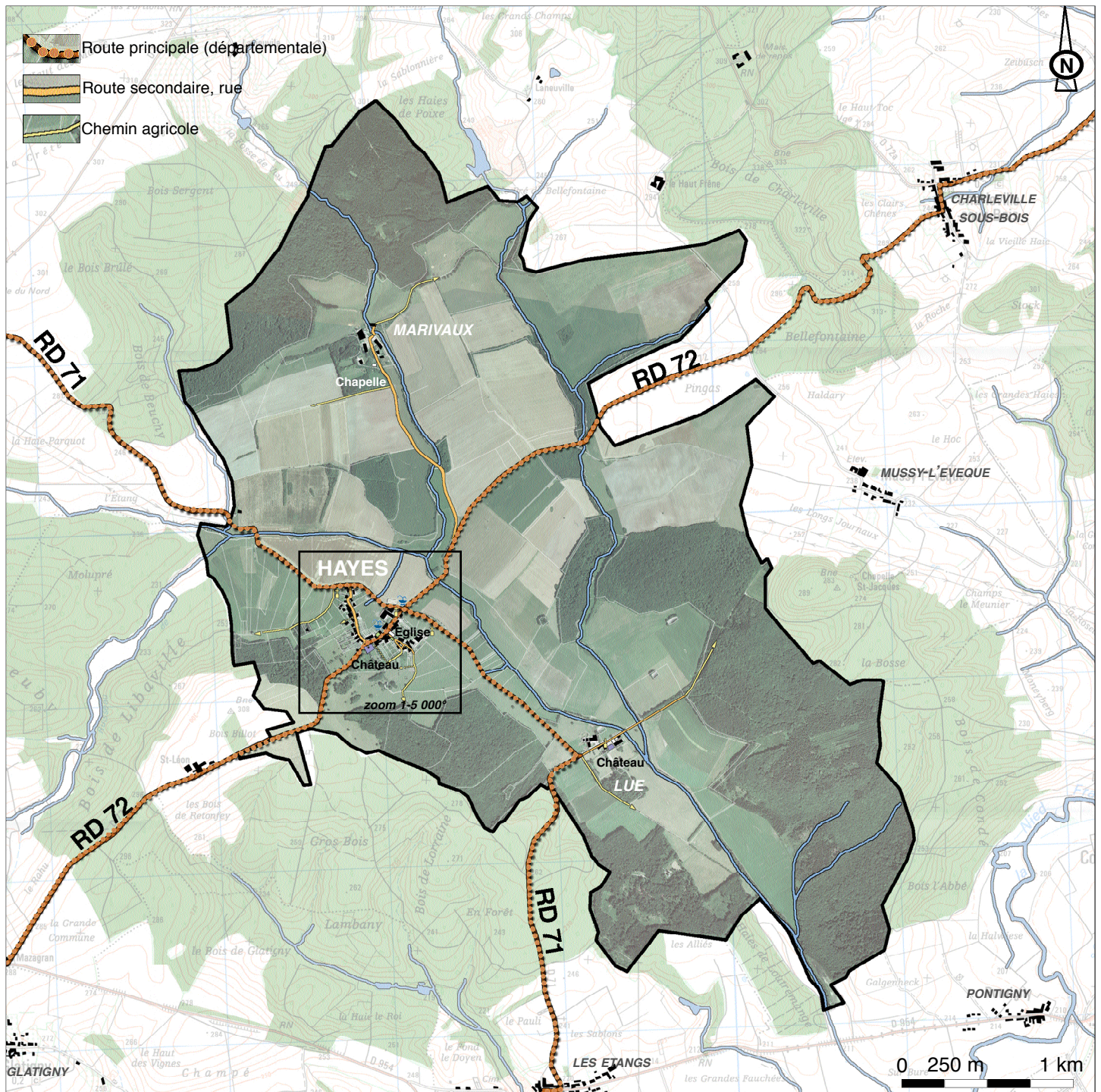
Le **plan cadastral** (extraits page de gauche) réalisé à l'aquarelle date de la première moitié du XIX^{ème} siècle. Il présente les parties urbanisées du village : HAYES, LUE et MARIVAUX et permet de lire clairement la structure morphologique des noyaux villageois.

Dans le village, la Rue Principale a préservé jusqu'à aujourd'hui sa typologie, avec son habitat dense et ses usoirs.

A Hayes comme à Lue, l'organisation urbaine est fortement marquée par la présence du château et du parc, qui constituent aujourd'hui deux ensembles patrimoniaux forts, évocateurs de l'image et de l'identité de la commune. Ces châteaux sont une chance pour la commune... à la fois parce qu'ils sont un patrimoine exceptionnel... mais également parce qu'ils impliquent une attention forte à toute modification du bâti ou à la construction.

Dans une période où l'expansion démographique n'a plus rien à voir avec celle, très forte, du XIX^{ème} siècle mais où elle a été remplacée par une consommation d'espace exponentielle, saurons-nous continuer à respecter les réalités géographiques et paysagères et à être économes d'un espace qui (bien sûr) est limité ?

L'objectif ne peut être de geler le développement sous des prétextes patrimoniaux excessifs, mais bien de permettre une grande lisibilité de l'histoire de la formation du village au travers d'une forme contemporaine qui s'appuie sur l'héritage du passé tout en respectant le sens et la forme, et de rester mesuré (voire modeste) dans toute intervention ?



L'entrée dans le village par la RD 72 au Sud



La route de Marivaux, plantée de haies et d'alignements



Calvaire du château de Lue



L'IDENTITE URBAINE

ROUTES ET RUES, CHEMINEMENTS, EQUIPEMENTS, PATRIMOINES - LA COMMUNE

A l'échelle communale, l'ensemble des infrastructures présentes sur le territoire de HAYES forme un réseau de voies hiérarchisé, innervant le village et le reliant à Lue et Marivaux :

- La **Route Départementale 72** relie HAYES à la RD 954 pour ensuite rejoindre la RN 3 menant au cœur de METZ.

Elle a constitué l'axe principal de développement du village et fédéré l'implantation de l'urbanisation pendant longtemps. Elle reste aujourd'hui l'itinéraire privilégié emprunté pour traverser la commune et certainement un des axes privilégiés de mise en scène de son paysage et de sa silhouette. .

Au Nord du village, la RD 72 traverse le ruisseau de Libaville pour rejoindre ensuite Charleville-sous-Bois.

- La **Route Départementale 71** permet de rejoindre Lue depuis le village de HAYES. Cette route longe le ruisseau de Libaville et permet de découvrir les paysages agricoles de la commune.

- La **route de Marivaux** est une voie secondaire qui mène de la RD 72 à l'ancien village de

Marivaux. Très bien entretenue, elle est longée par une haie taillée et est par endroits plantée d'arbres d'alignement. Elle participe ainsi, de par son caractère quelque peu particulier, à l'identité de la commune et à une image "jardinée" du territoire.

- Au cœur du village, deux **rues secondaires** (la rue Froide et la rue du Haut Bois) ont également conduit le développement de HAYES et restent aujourd'hui encore des supports à l'urbanisation.

- Le réseau de **chemins** à vocation agricole s'adapte aux besoins de desserte du territoire de la commune. Ils desservent les terrains exploités au plus près du village ou au cœur des espaces agricoles.

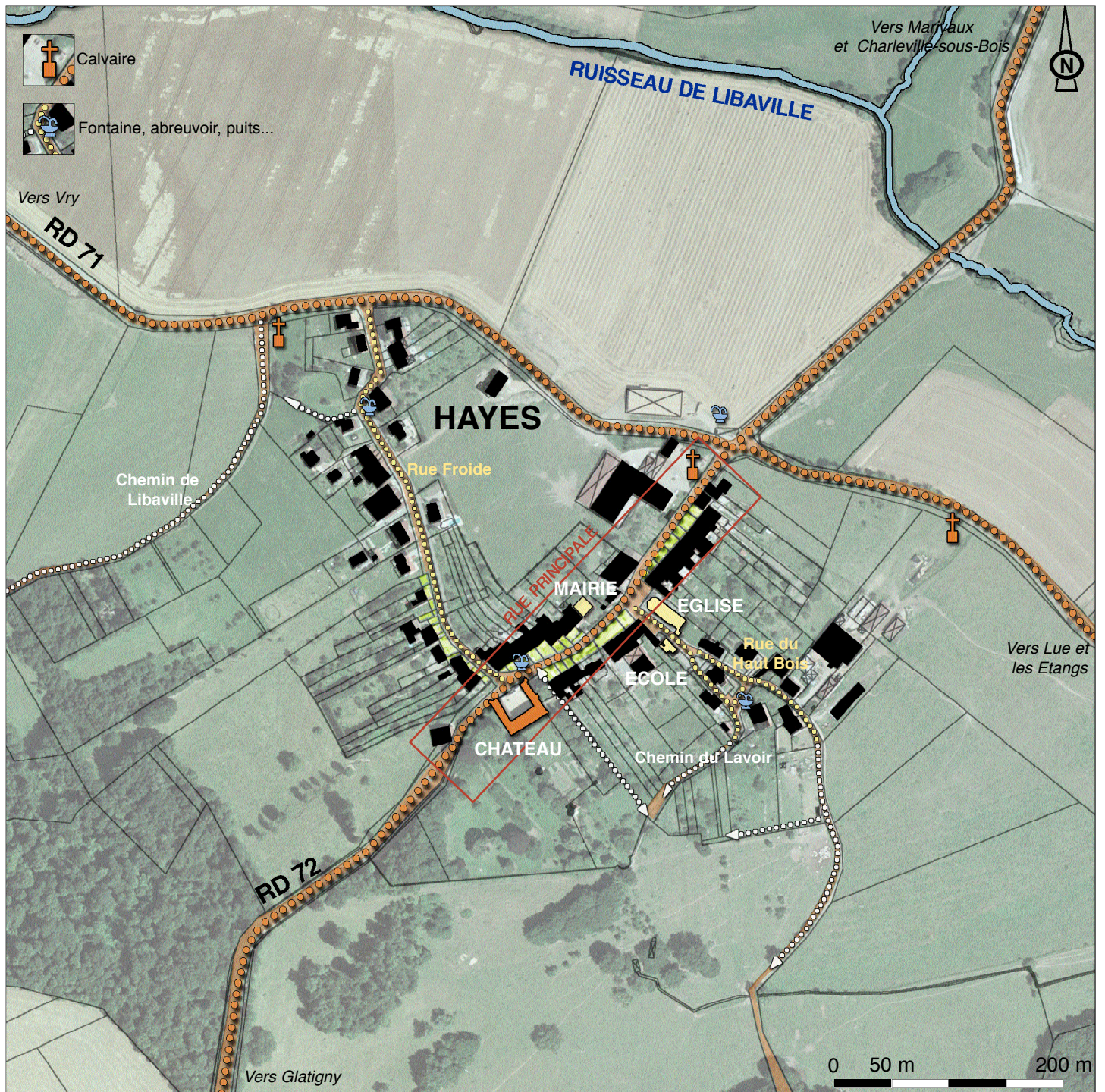
Ce réseau de voies permet de "pratiquer" la commune, de la découvrir au travers de ses éléments patrimoniaux tels que les calvaires, les fontaines, les anciens puits... généralement implantés dans des lieux de passage, ou encore un patrimoine construit plus important, comme ici les châteaux ou les chapelles.

Les routes, voies, chemins, sentiers... forment un ensemble hiérarchisé, un réseau qui dessert tous les espaces pratiqués de la commune et participe à la clarté du paysage de HAYES, constituant en quelque sorte une condition de l'appréhension de sa qualité.

Parcourir, découvrir, desservir. Ce réseau s'institue comme un vecteur essentiel de découverte et "d'usage" du paysage. Préserver la lisibilité, la qualité de ce paysage et du patrimoine de la commune depuis ces voies reste un enjeu capital.

Entretenir et mettre en valeur le petit patrimoine au bord des routes et chemins, maintenir les différentes échelles de voies... sont des conditions pour sauvegarder la qualité du village.

Les développements urbains futurs doivent impérativement se faire dans un souci d'ancrage sur ce réseau existant et doivent être accompagnés de véritables ambitions sur les profils, formes et accompagnements paysagers des voies et chemins.



Cheminement longeant le mur d'enceinte du chateau



Calvaire à la croisée de deux voies



Petit patrimoine : un ancien abreuvoir



L'IDENTITE URBAINE

ROUTES ET RUES, CHEMINEMENTS, EQUIPEMENTS, PATRIMOINES - LE VILLAGE-CENTRE

La hiérarchie du réseau de voies et de chemins dans le village renvoie à une diversité de situations et d'usages.

Reconnaître ces situations et anticiper sur les différents usages, c'est peut-être éviter la banalisation du paysage villageois.

La RD 72 demeure un axe structurant pour le village de HAYES.

Au Sud, cette route constitue une **séquence d'entrée** privilégiée dans le village. Elle est très empruntée et remarquable de par sa qualité : le château se met ainsi en scène dès l'entrée du village, avec son parc et le mur qui longe la voie. La route est ici un outil de découverte et de mise en valeur du patrimoine de la commune. La pente importante (qui est en grande partie à l'origine de la valeur de cette entrée) constitue indéniablement un facteur de vitesse et donc de danger dans cette partie du village.

Au Nord, l'entrée est marquée par des arbres d'alignement qui créent un seuil, un espace de transition entre les secteurs agricoles et urbanisés de la commune et qui participent fortement au marquage de l'entrée dans le village (effet "porte").

La RD 72 traverse ensuite le village et change de statut : la route devient **rue** et s'institue comme un espa-

ce public essentiel où sont venues se greffer les premières implantations urbaines et où perdurent certaines traces qui ont aujourd'hui une valeur patrimoniales, telles que les usoirs. Le passage du statut "route" au statut "rue" doit être identifiable.

La Rue Principale dessert dans le village deux autres **voies secondaires**, la Rue Froide et la Rue du Haut Bois, toutes deux présentes sur le cadastre ancien et qui semblent avoir accueilli des implantations urbaines relativement tôt.

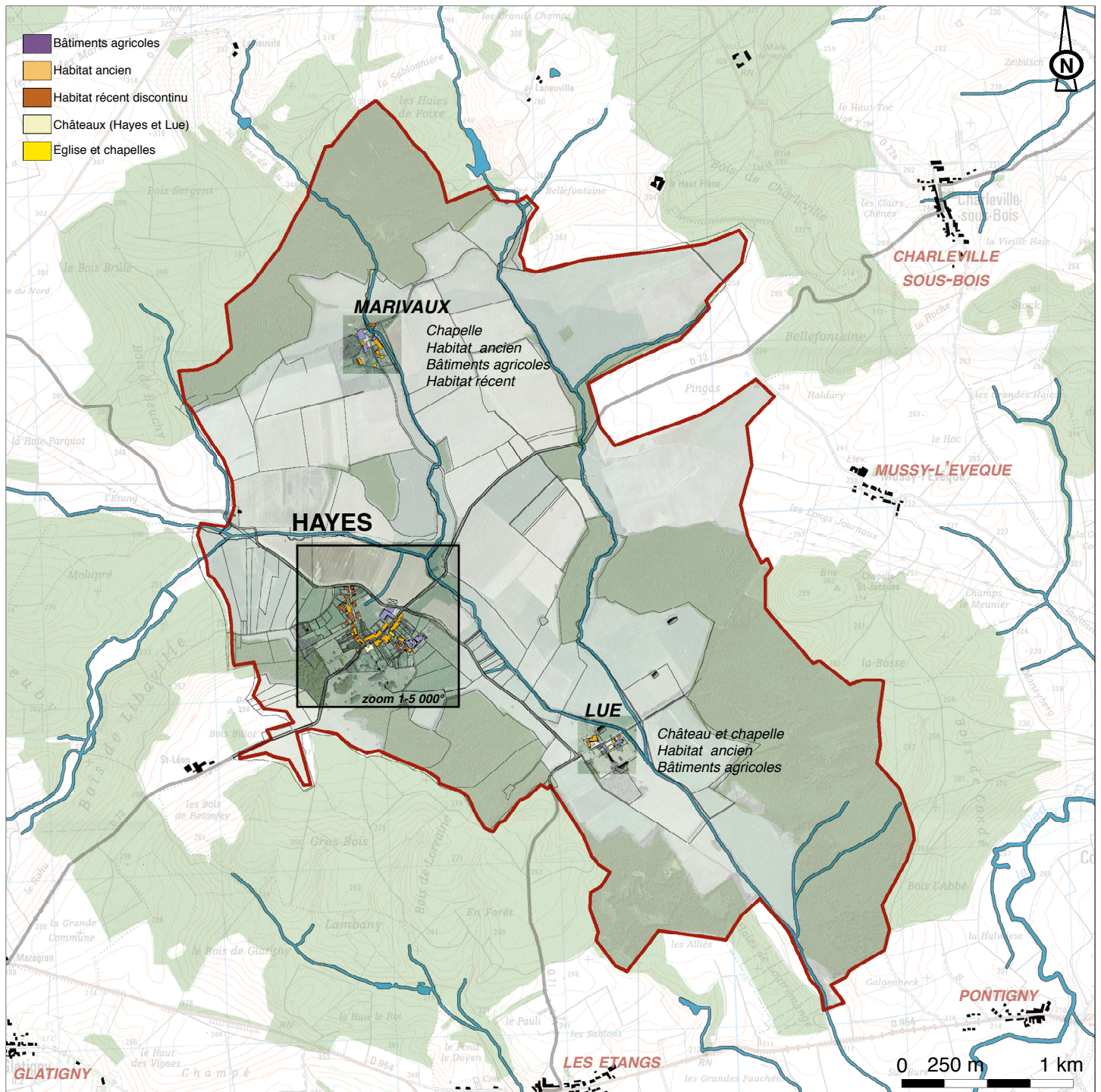
Autour du village s'organise un réseau de **chemins d'exploitation agricole**. Permettant généralement le passage des véhicules, ils pourraient donc supporter, pour certains, une transformation en voie circulée, support au développement de l'urbanisation dans des conditions qu'il convient de définir avec précision (en particulier, nécessité de maîtriser les lieux d'articulation avec le village constitué ou avec les espaces agricoles extérieurs au village).

Dans le village lui-même, des chemins existent, qui relient certaines rues entre elles en passant **au milieu des jardins ou vergers**. Ces chemins constituent une richesse supplémentaire d'usages et ce réseau pourrait être conforté et augmenté dans le cadre du développement futur du village.

Il est indispensable de penser toujours aux usages qui sont liés à la forme du village et aux différentes situations de desserte ou circulation.

Chaque situation observée, chaque possibilité de choix ou d'opportunité de cheminement constitue une richesse d'usage au quotidien pour les habitants, les enfants, les visiteurs...

Réfléchir au développement du village, c'est obligatoirement se poser la question de l'enrichissement de cette "toile" et de la mise en valeur - et de la création - de sites d'articulation majeurs (le calvaire et ses arbres magnifiques, la situation de patte d'oie, l'entrée discrète d'un chemin entre les murs, vers le verger, l'accès "dérobé" vers les nouvelles habitations...).



Bati ancien rue Principale, dans le village



Le château de Lue



Marivaux : stockage agricole et habitation



L'IDENTITE URBAINE

IMPLANTATION DE L'URBANISATION ET TYPOLOGIE URBAINE -LA COMMUNE

Le développement de l'urbanisation de la commune de HAYES s'est conduit selon trois éléments distincts : un village-centre et deux anciens villages, Lue et Marivaux.

- Le **village-centre** de HAYES s'est principalement développé le long de la route de Glatigny à Charleville-sous-Bois, la RD 72.

Les formes architecturales et urbaines encore présentes dans le noyau villageois (habitat dense, fermes anciennes, usoirs...) témoignent des pratiques traditionnelles liées à la vie dans le village et s'inscrivent aujourd'hui dans un ensemble patrimonial de qualité lié à l'identité de HAYES.

Les développements plus récents se sont réalisés Rue Froide et Rue du Haut Bois.

Si le village-centre de HAYES s'est développé de façon traditionnelle au fil des siècles, les "hameaux" de Lue et Marivaux sont quant à eux restés dans une logique d'expansion très mesurée et tournés principalement vers leur vocation première :

- **Lue** est resté comme un ensemble agricole ancien autour du château et de sa chapelle. Le château de Lue, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, est l'élément fondateur et principal de cette partie de la commune. Les bâtiments agricoles anciens sont cependant dans un état inquiétant, les mutations des modes d'exploitations agricoles les rendant le plus souvent mal adaptés. Il est clair cependant que le château est accompagné de ces bâtiments (de belle facture...) et doit être préservé avec cet environnement bâti.

- **Marivaux** est un ancien village à vocation agricole. Autour des bâtiments agricoles se sont construites quelques maisons d'habitation attenantes aux exploitations toujours en activité aujourd'hui, ainsi qu'une propriété plus importante, avec son parc et sa chapelle. Des constructions récentes (ou des modifications du bâti existant) ont cependant appauvri la cohérence première de ce hameau.

Une meilleure maîtrise des transformations ou d'éventuelles constructions neuves (implantation) est indispensable.

L'enjeu essentiel de l'urbanisation de HAYES est de s'inscrire dans un développement mesuré, tenant bien évidemment compte de la pression foncière qui peut s'exercer (compte tenu de la situation de la commune), mais qui reste également en accord et en continuité avec les logiques et les savoirs-faire qui ont conduit l'urbanisation du village jusqu'à aujourd'hui. Il en va du maintien de l'attractivité de la commune à long terme.

Des mutations "courtoises" (c'est-à-dire qui respectent le "sens" de l'existant - les proportions, les volumes, les qualités de matériaux, de textures, de couleurs...) avec l'héritage doivent être acceptées...le village n'est pas né d'un seul coup, il est le résultat d'une accumulation d'interventions.

Ferme ancienne à Lue

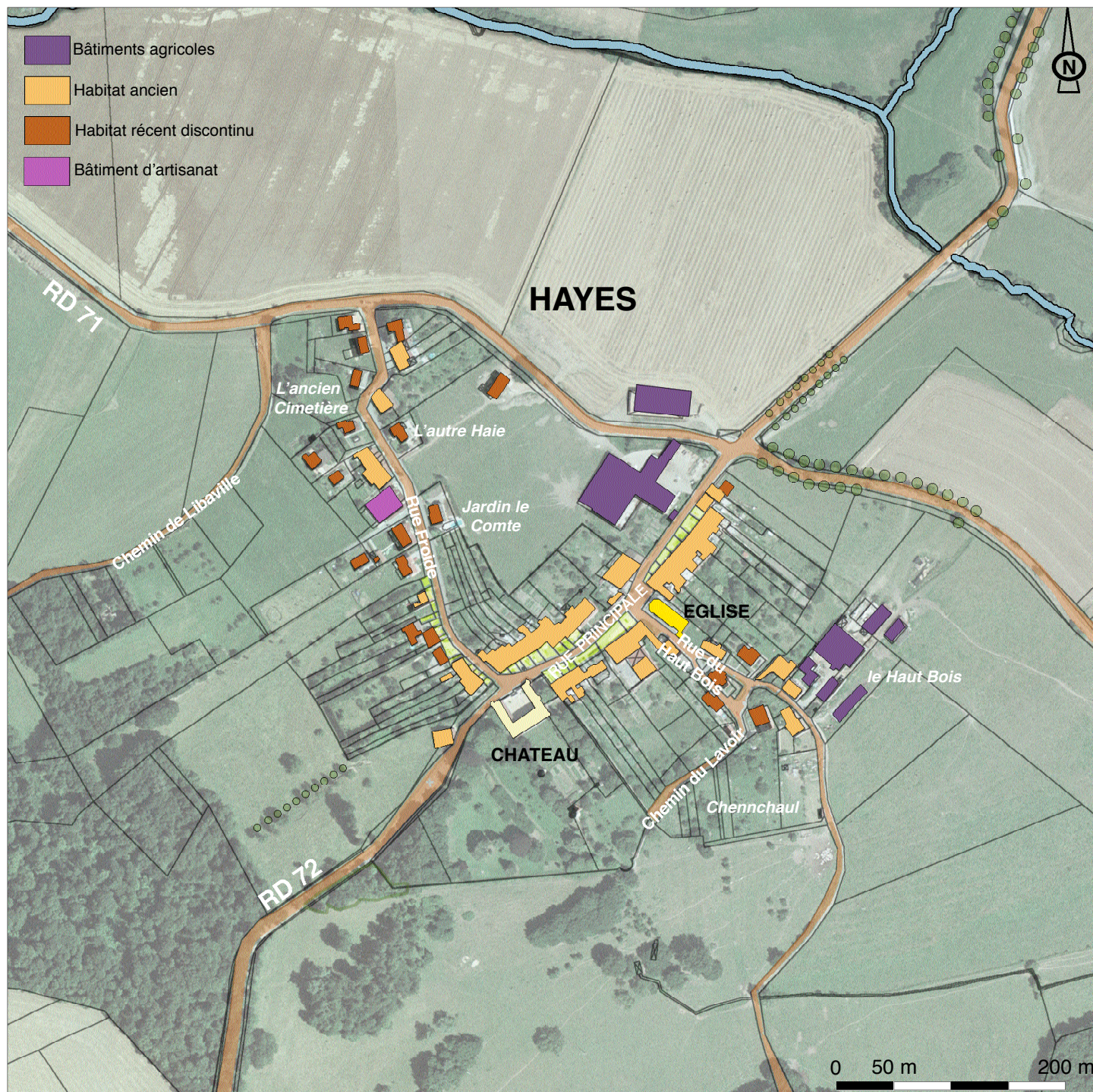


La chapelle de Lue, attenante au château



La chapelle de Marivaux





Rue Froide, le noyau villageois ancien



Maison récente au nord du village



L'Eglise, rue Principale



L'IDENTITE URBAINE

IMPLANTATION DE L'URBANISATION ET TYPOLOGIE URBAINE - LE VILLAGE-CENTRE

La typologie urbaine du village de HAYES est lisible sur l'ancien cadastre datant de la première moitié du XIX^{ème} siècle :

- Un **noyau villageois d'habitat dense** qui s'inscrit le long de la route principale autour d'usoirs. La Rue Principale s'implantant dans la ligne de plus grande pente, les bâtiments se sont construits perpendiculairement aux courbes de niveau.

- Quelques ensembles de **maisons mitoyennes** qui se sont développés le long des deux rues transversales (Rue Froide et Rue du Haut Bois). Comme dans la Rue Principale, il s'agit d'un habitat traditionnel lorrain, continu d'au moins quelques bâtiments mitoyens, donc relativement dense, où les maisons et les fermes anciennes s'implantent derrière les usoirs, c'est-à-dire quelque peu en retrait par rapport à la rue.

- On distingue également sur le cadastre ancien des édifices particuliers comme la mairie, le presbytère... et bien évidemment **l'église**, qui constitue un repère essentiel dans le village.

- Le **château**, un élément tout à fait singulier, qui s'installe en hauteur par rapport au village, comme son point culminant qui domine tout le reste.

Il est particulièrement mis en scène depuis l'entrée Sud de la RD 72, ou depuis la Rue Froide qui se situe dans l'axe de son portail d'entrée. Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, il constitue, avec son parc, son mur d'enceinte... un ensemble patrimonial fort et de grande valeur dans le village de HAYES.

- **Plus récemment**, l'urbanisation s'est principalement développée le long de la Rue Froide et quelques maisons se sont construites Rue du Haut Bois.

Les **maisons d'habitation récentes** sont venues densifier le bâti ancien Rue Froide. Leur implantation s'affiche comme résolument différente et clairement en décalage, avec un habitat discontinu peu dense et en retrait au milieu de la parcelle...

- Les anciennes **fermes** intégrées au noyau villageois n'ont plus aucune vocation agricole aujourd'hui et ont été transformées en lieux d'habitat. Deux exploitations (avec de nouveaux bâtiments agricoles) se sont installées et sont encore en activité dans le village. Elles ont un impact paysager important, notamment au niveau de l'entrée Nord du village (depuis la RD 72), et en arrivant de Lue depuis la RD 71 à l'Est.

Ménager le territoire de la commune, c'est probablement travailler à partir des évidences de l'observation sur le terrain des liens qu'entretient un bâtiment avec son terrain et avec ses voisins. Il s'agit donc d'inscrire les données contemporaines de la construction dans un cadre commun adapté au site et au village. L'économie de l'espace est une donnée indispensable à prendre en compte pour préserver l'avenir à long terme du développement communal.

Le château de Hayes



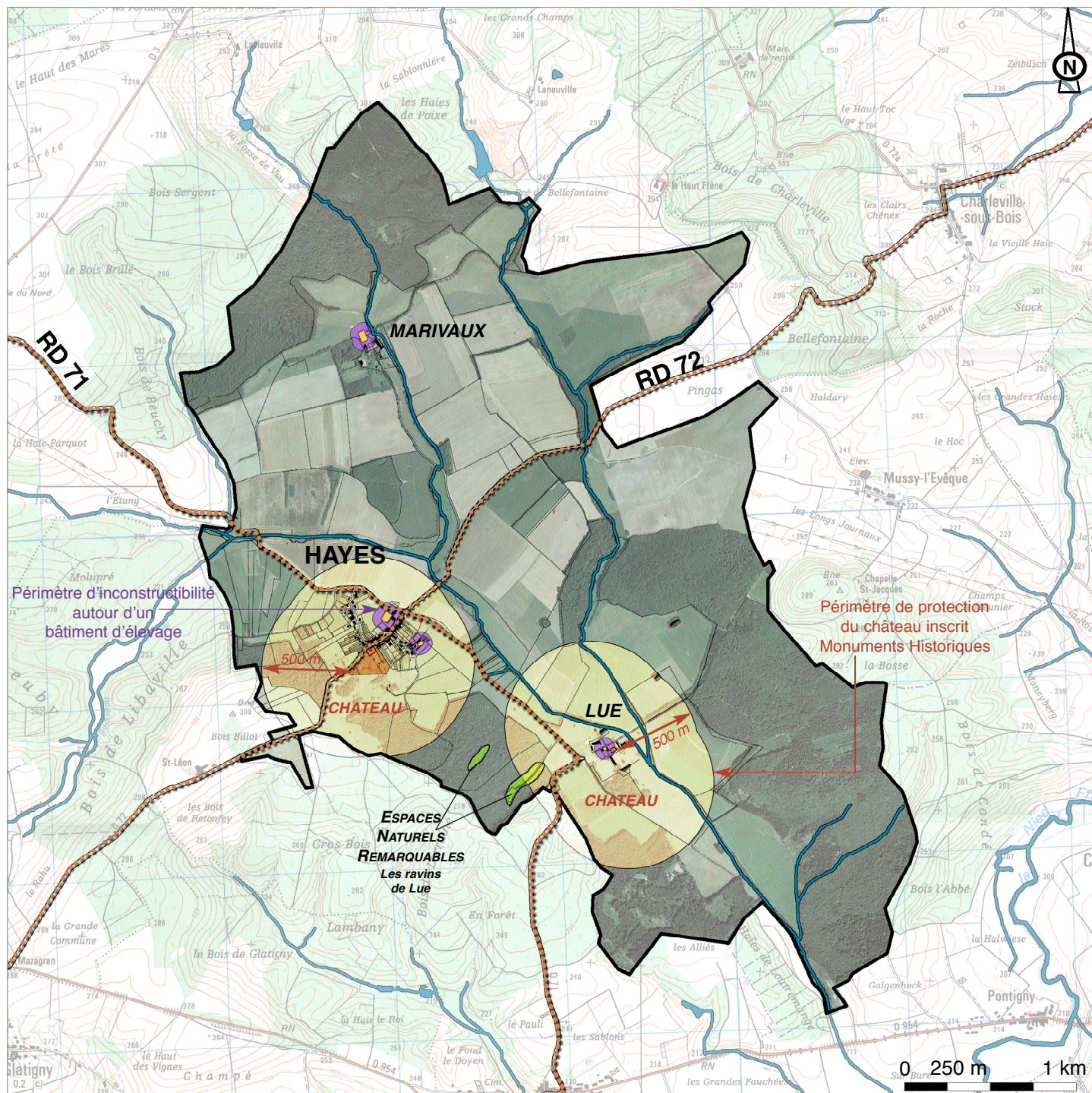
Bâtiment de stockage à la sortie du village



Des particularités architecturales à préserver



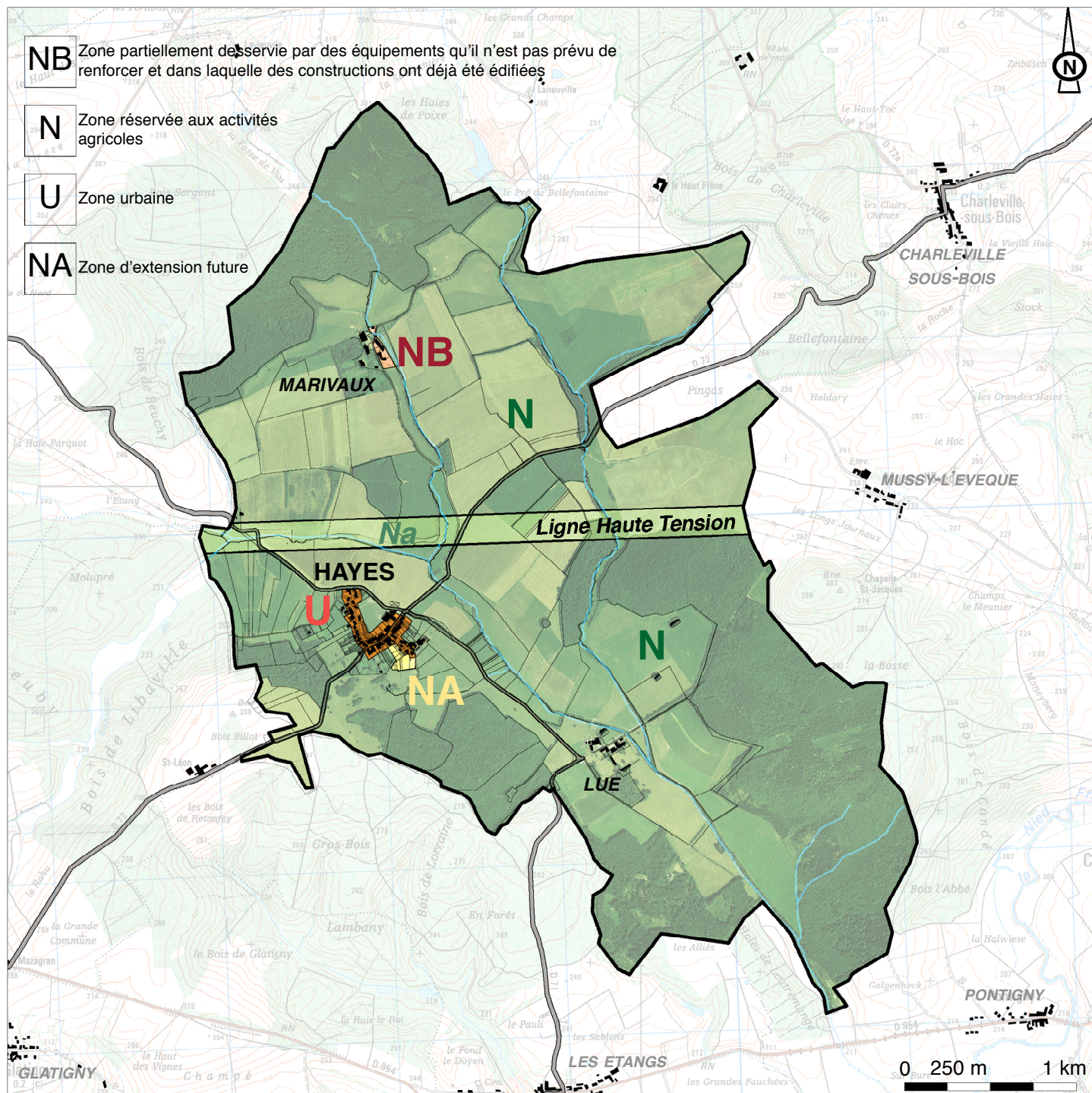
LES DONNEES REGLEMENTAIRES - PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INCONSTRUCTIBILITE



Le Château de HAYES et le Château de LUE sont tous deux inscrits à l'**Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques** au titre de la loi de 1913. Ce classement implique l'existence d'un périmètre de 500 mètres autour du château dans lequel tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La totalité du village de HAYES et de LUE est ainsi concernée par cette protection.

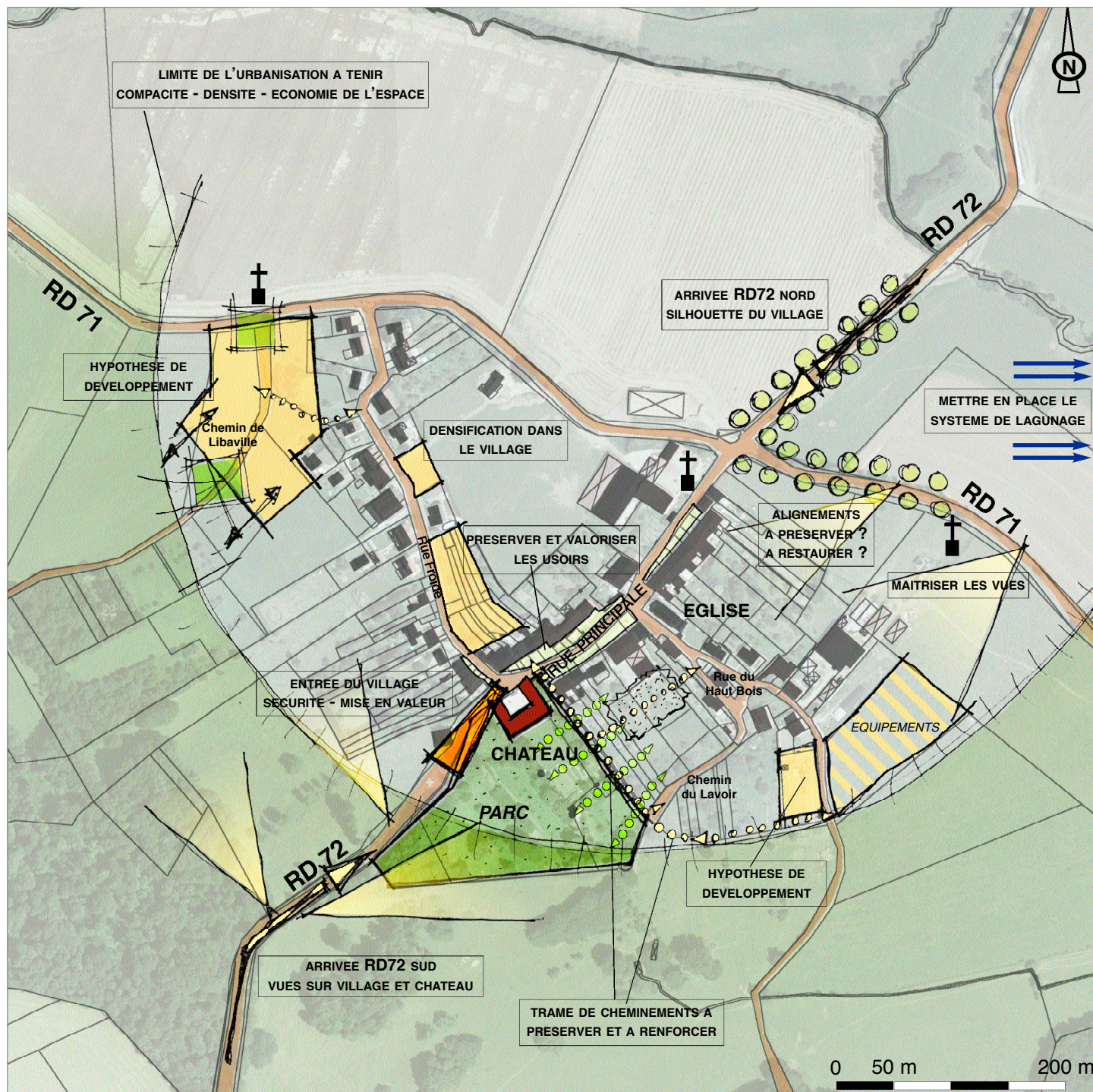
La seconde servitude qui s'applique sur la commune est liée à la présence d'exploitations agricoles intégrant des bâtiments d'élevage. Le **règlement sanitaire départemental** impose donc un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour de ces bâtiments (aucun n'étant "installation classée"). Les services instructeurs des demandes d'autorisation de construire consulteront les organismes agricoles et appliqueront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

LES DONNEES REGLEMENTAIRES -UN DOCUMENT REGLEMENTAIRE : LE POS EN VIGUEUR



La commune s'est dotée d'un **Plan d'Occupation des Sols**, document établi par le Centre d'Etudes d'Urbanisme de la Moselle, et approuvé le 8 juillet 1982. Un nouveau secteur d'urbanisation (NA) est proposé au Sud du village aggloméré. D'une superficie de 1 ha 20, cette hypothèse d'aménagement avait été retenue en vue de "conserver au mieux l'aspect village à l'agglomération tout en permettant une légère extension sur des terrains inclus ou à proximité immédiate du tissu bâti existant".

Si les enjeux qui commencent à apparaître dans les pages qui précèdent (mutation du bâti à Lue et à Marivaux dans un souci de sauvegarde de l'intégrité des hameaux, développement mesuré à Hayes-village...) impliquent une adaptation du POS (qui date de plus de 20 ans), ils peuvent sans doute être atteints au moyen d'une **Carte Communale**, document simplifié, mais assez adapté à l'échelle de la commune.



L'entrée du village par la RD 72 au sud



Les calvaires : des éléments de patrimoine



De potentiels secteurs de développement



UN PROJET COMMUNAL

PRINCIPAUX ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

• AMENAGER LES ENTREES ET PRESERVER LES VUES OUVERTES.

Le relief quelque peu marqué sur lequel s'implante le village de HAYES implique certaines vues importantes sur le village et le paysage environnant, et notamment au niveau des deux séquences d'entrées constituées par la RD 72 au nord et au sud. Ces entrées permettent la découverte du village, favorisent la mise en scène du château, ouvrent sur les paysages de la commune... et servent l'image de qualité de HAYES. Il s'agit donc de les valoriser tout en garantissant nécessairement la sécurité des habitants.

• VALORISER LE BATI ANCIEN ET LE PETIT PATRIMOINE.

Si la stabilisation ou l'augmentation de la population dans une commune implique à priori de consommer de nouvelles surfaces de développement, elle doit également permettre d'assurer la réhabilitation et la préservation du bâti et du patrimoine existants.

Le bâti ancien de la rue Principale et de la rue Froide, tout comme le patrimoine présent à travers les calvaires ou les anciens puits, restent indéniablement garants de l'identité de Hayes, et nécessitent en cela une attention particulière quant à leur préservation et à leur mise en valeur.

• MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.

Les potentiels nouveaux secteurs d'urbanisation doivent être réfléchis et maîtrisés en relation avec toutes les données du paysage, afin de pérenniser un ensemble cohérent et lisible dans les années à venir. Ces futurs développements urbains (densification du noyau existant, notamment rue Froide, et ouverture de nouveaux secteurs) doivent ainsi se faire dans une logique mesurée et dans le respect de l'existant, afin que la commune de HAYES conserve son identité et son image de qualité, qui font son attractivité.

• PRESERVER ET VALORISER LES USOIRS.

Les usoirs (communaux et publics!) font partie intégrante du patrimoine du village. Ils doivent être préservés et mis en valeur, comme un ensemble d'espaces ouverts et continus.

• PERENNISER LE RESEAU DE VOIES ET DE CHEMINEMENTS EXISTANT.

Le réseau de voies et de chemins existant à HAYES assure un lien entre les différents secteurs d'habitat et joue un rôle primordial dans la découverte du village, au travers de ses espaces publics, de ses éléments de patrimoine (calvaires, puits...), de ses édifices particuliers (châteaux, chapelles...). Cette logique mérite d'être préservée et valorisée, mais doit également être intégrée dans les réflexions menées quant aux nouveaux secteurs d'urbanisation.

• MAITRISER LES TRANSFORMATIONS A LUE ET MARIVAUX.

Les anciens villages de LUE et MARIVAUX constituent en quelque sorte des "hameaux", avec une identité propre et particulière (village agricole ou tourné vers le château). Aujourd'hui, leur vocation première, essentiellement agricole, s'est considérablement réduite, et le bâti s'en trouve parfois inadapté, comme à Lue. Il s'agit donc de préserver le caractère premier de ces anciens villages (notamment à Lue, avec le château) et de les valoriser tout en permettant certaines transformations et mutations du bâti (de la vocation agricole à la fonction résidentielle), ou encore, comme à Marivaux, quelques implantations nouvelles dans une logique d'expansion très mesurée.

Les usoirs de la rue Principale



Une trame de cheminements à préserver



Ferme ancienne à Lue



UN PROJET COMMUNAL

OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de HAYES est assez attractive : la proximité de METZ, mais également sa valeur paysagère et patrimoniale de qualité, sont les principaux éléments de cette attractivité.

Une étude de zone d'assainissement avec lagunage est en cours au nord-est du village-centre, impliquant la nécessité d'anticiper le développement et les demandes de permis à venir, et d'évaluer les incidences urbaines d'une augmentation de la population à moyen et long terme.

L'Architecte des Bâtiments de France intervient systématiquement sur toute demande faite dans le village (le périmètre Monuments Historiques englobant l'ensemble du village). Devant les difficultés à comprendre et à expliquer les orientations et règles imposées, la commune a souhaité disposer d'un document "cadre" réglementaire, actualisé et relativement simple, et adapté à l'échelle de la commune (le POS pouvant paraître quelque peu "hors d'échelle"). La carte communale se veut donc être une base commune de dialogue, avec en outre comme objectif une information claire des habitants.

L'un des enjeux de la carte communale, outre le développement urbain raisonné du village-centre, est de permettre certaines mutations du bâti à Lue et Marivaux. En effet, les deux anciens villages, situés en zone N ou NB dans le POS en vigueur, supposent quelques transformations des bâtiments agricoles anciens en lieux de résidence, afin de les réhabiliter et de préserver l'intégrité et la cohérence de l'ensemble.

La carte communale est cependant un document "simplifié", définissant un périmètre de constructibilité, sans règlement adapté. Le présent diagnostic a donc été élaboré dans un souci de pédagogie et sera accompagné de fiches de recommandations architecturales, sans valeur réglementaire, mais qui pourront aider les pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets.

La municipalité, consciente de la valeur du village, souhaite également mener une réflexion sur le développement urbain de HAYES à moyen, voire à long terme, dans un souci de cohérence et de développement raisonné qui peut se faire en plusieurs temps.