

Commune de Mazeley

département des Vosges

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Procédure approuvée par délibération
du Conseil Municipal le 08 septembre 2025

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

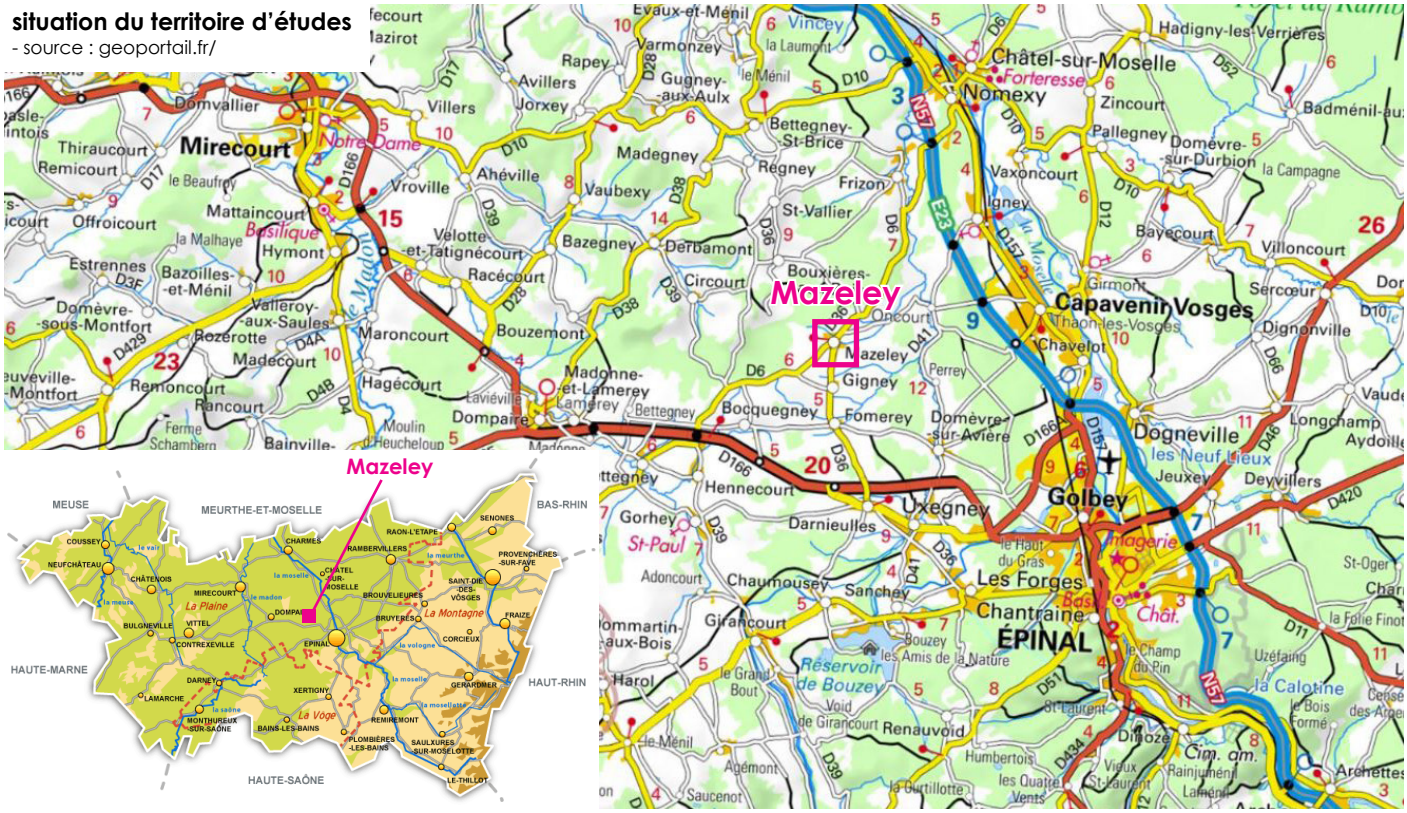
- élaboration du PLU approuvée le 12 décembre 2013.

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études
- source : geoportail.fr/



0.-
Avant-propos



La commune de MAZELEY est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2013, et il n'a jamais été revu depuis cette date.

La reprise du PLU de MAZELEY a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de revoir plusieurs points :

1. **Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCoT des Vosges Centrales.**
2. **Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le document à la situation locale :**
3. **Anticiper le développement d'un site d'exploitation agricole :**
4. **Supprimer plusieurs emplacements réservés :**
5. **Supprimer plusieurs éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager :**

Ces projets entrent dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU car ceux-ci :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente notice explique le bien-fondé de ces différents projets. Puis, elle expose :

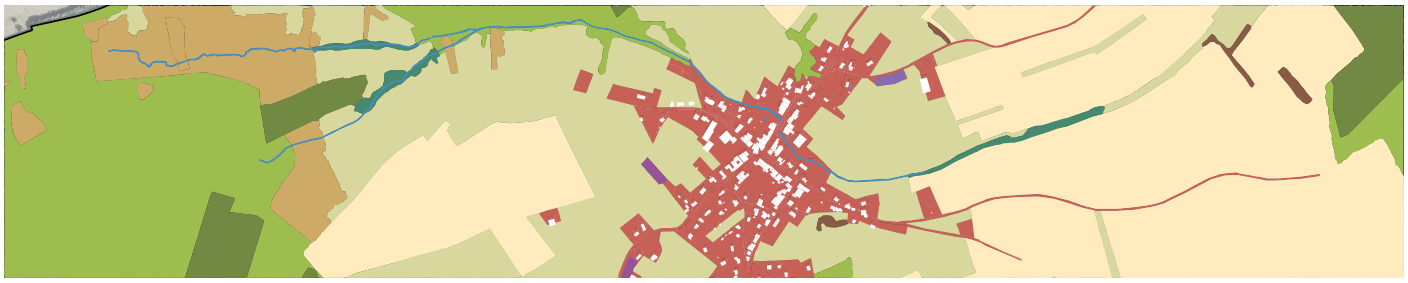
- une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de MAZELEY doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse. En outre, le projet d'évolution du PLU doit prendre en compte (Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) des Vosges Centrales).
- une analyse des incidences potentielles sur la consommation foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur les sites Natura 2000 les plus proches et sur les milieux naturels remarquables.

- ✘ l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la procédure de Modification du PLU se déroule en plusieurs étapes :

- ✘ constitution du dossier de Modification du PLU (notice explicative).
- ✘ dans le même temps :
  - Saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas de la Modification du PLU.
  - Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), concernant uniquement le projet agricole.
  - Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.
- ✘ Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- ✘ Approbation par délibération du conseil municipal de MAZELEY.

1.-
Les éléments de contexte



Le territoire communal de MAZELEY est traversé par les routes départementales 6 et 36. Le village se localise à 20 minutes au nord-ouest d'Épinal et à 20 minutes au sud-ouest de Mirecourt.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges
Communauté d'Agglomération d'Épinal
SCOT des Vosges Centrales
Population communale INSEE en 2020 : 261
Evolution de la population communale entre 2009 et 2020 : +2.35%
Logements vacants INSEE en 2020 : 14 / taux de vacance : 10.85%
Surface du territoire communal : 1054 ha.
Absence de site Natura 2000 / le site le plus proche se localise à 9 km à vol d'oiseau du centre de MAZELEY.

1.- Le contexte réglementaire

La commune de MAZELEY dispose d'un PLU approuvé le 12 décembre 2013 et qui n'a jamais été revu depuis cette date.

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet de la commune de MAZELEY défendu dans le cadre de son PLU ; et dont l'économie générale ne doit pas être remise en cause dans le cadre de la Modification du PLU. Ce document s'organise autour de cinq grands thèmes :

- la structuration du bourg et le renforcement de son identité
- la programmation et la maitrise de l'extension de l'espace urbanisée
- la pérennisation et le développement des activités économiques
- la protection de l'environnement et du paysage
- la valorisation de l'offre touristique et de loisirs

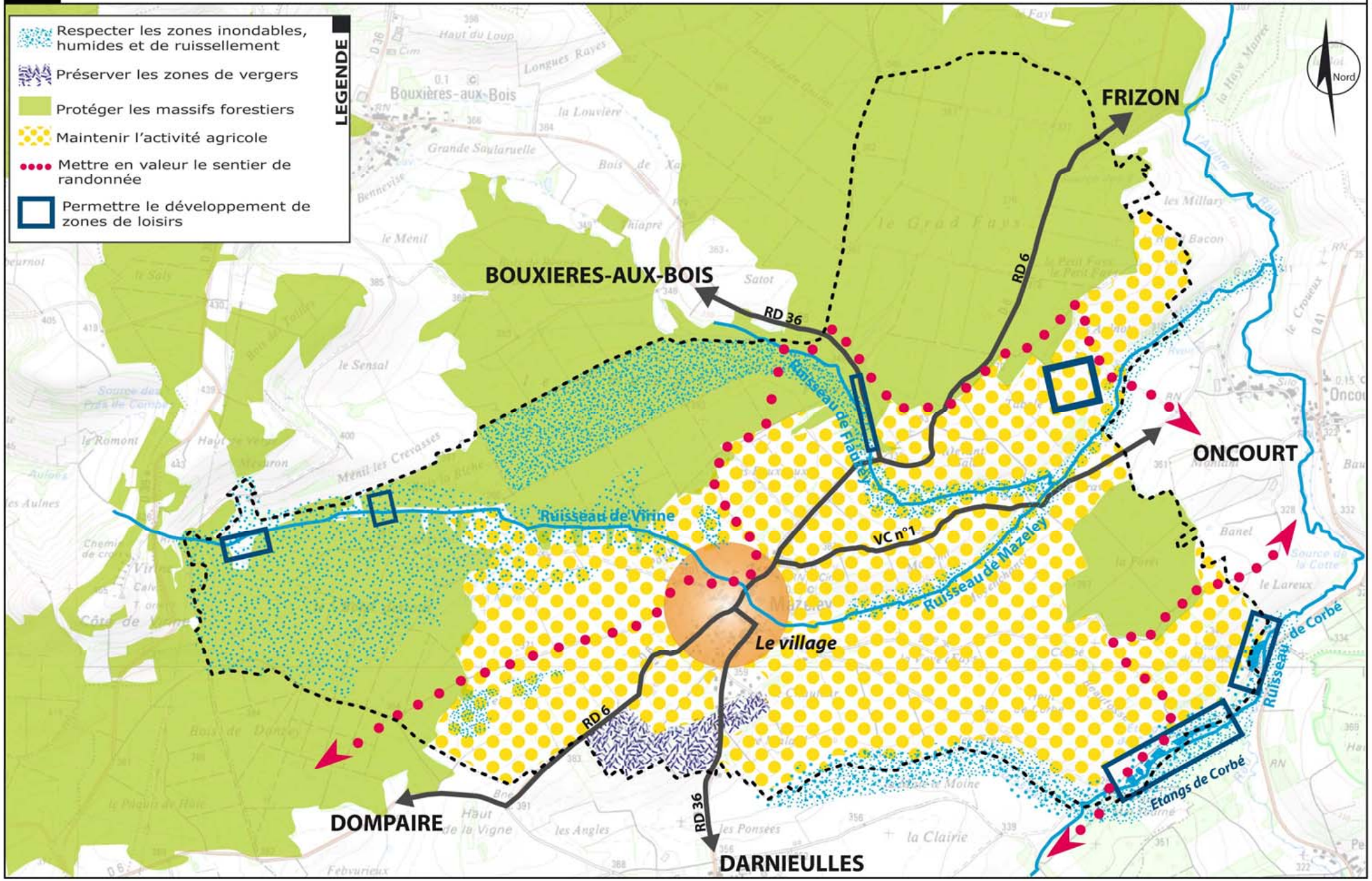
Le document de zonage découpe le territoire en quatre grandes zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols.
Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de MAZELEY :

- La zone urbaine U concerne les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise :
  - La zone UA regroupe les constructions anciennes du centre de MAZELEY.
  - La zone UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes.
- Les zones à urbaniser regroupent les zones naturelles destinées à une urbanisation future :
  - La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, destinée à permettre l'extension de l'agglomération. Cette zone est équipée. Une unique zone est définie en épaisseur du bâti. Ce site fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation.**

PROJET DE TERRITOIRE

-source : PADD du PLU approuvé le 13 décembre 2012

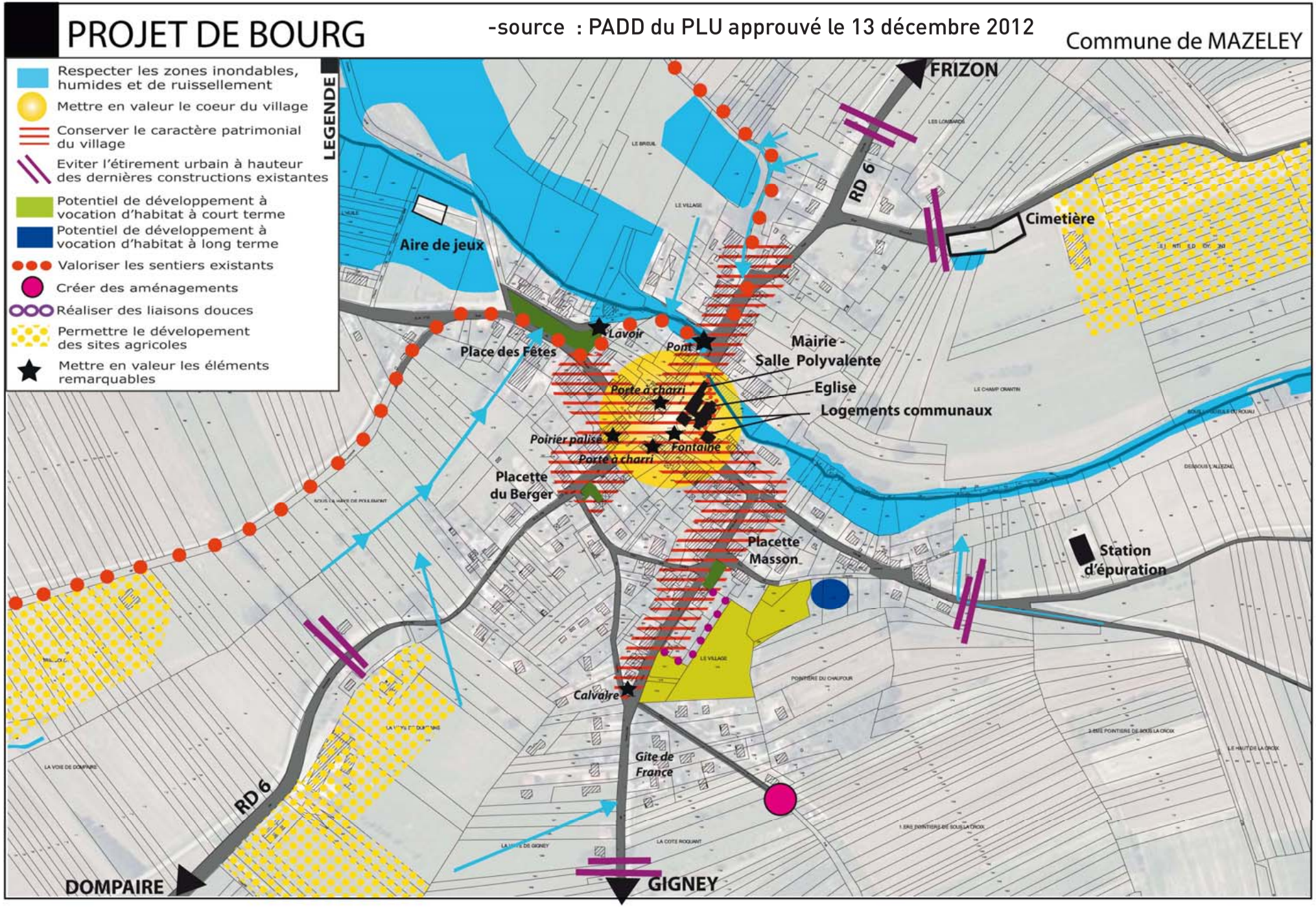
Commune de MAZELEY



PROJET DE BOURG

-source : PADD du PLU approuvé le 13 décembre 2012

Commune de MAZELEY



Zonage du PLU en vigueur colorisé approuvé le 12 décembre 2013

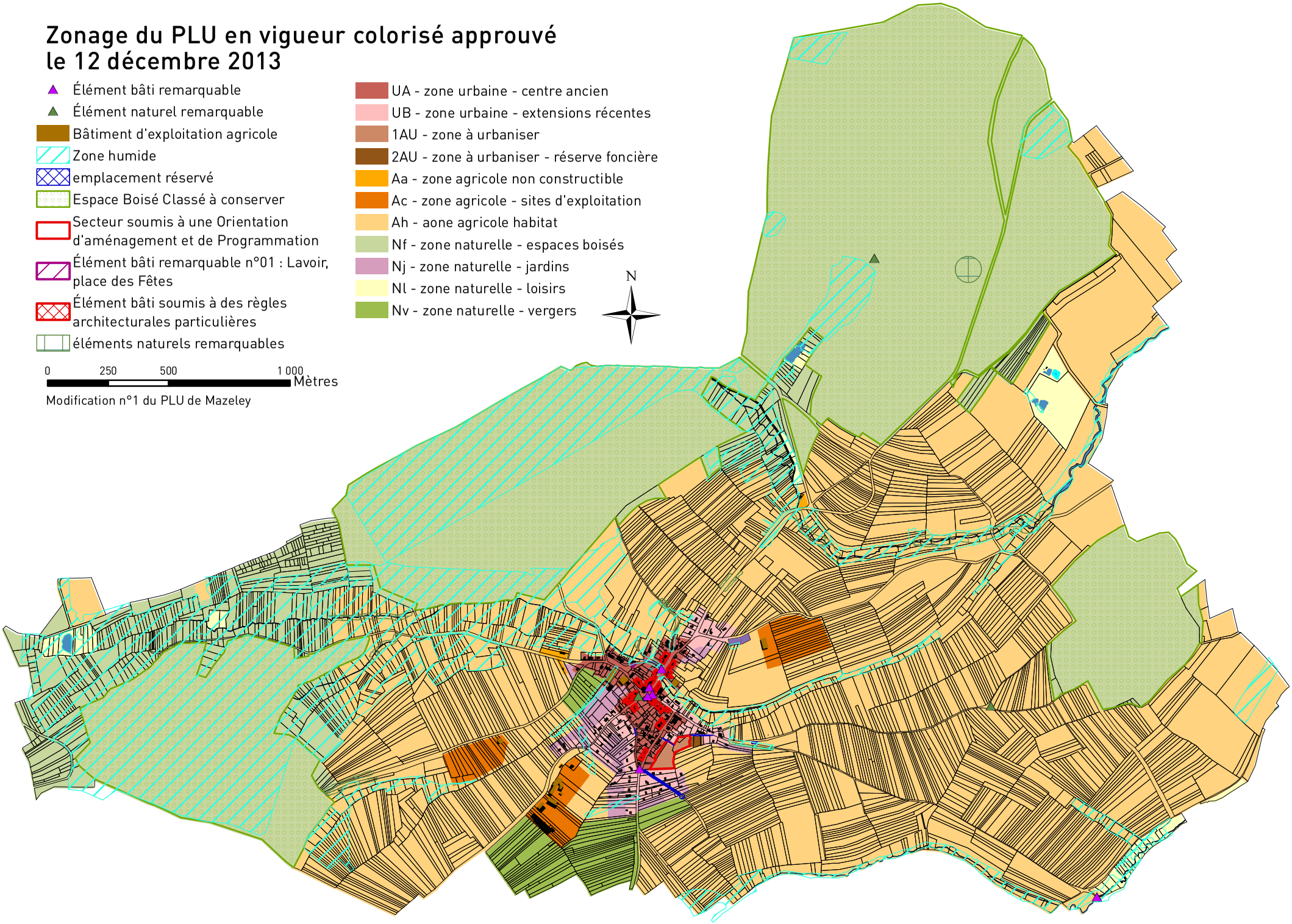
- Élément bâti remarquable
- Élément naturel remarquable
- Bâtiment d'exploitation agricole
- Zone humide
- emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation
- Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes
- Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières
- éléments naturels remarquables

- UA - zone urbaine - centre ancien
- UB - zone urbaine - extensions récentes
- 1AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser - réserve foncière
- Aa - zone agricole non constructible
- Ac - zone agricole - sites d'exploitation
- Ah - aone agricole habitat
- Nf - zone naturelle - espaces boisés
- Nj - zone naturelle - jardins
- Nl - zone naturelle - loisirs
- Nv - zone naturelle - vergers

N

0 250 500 1 000 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley

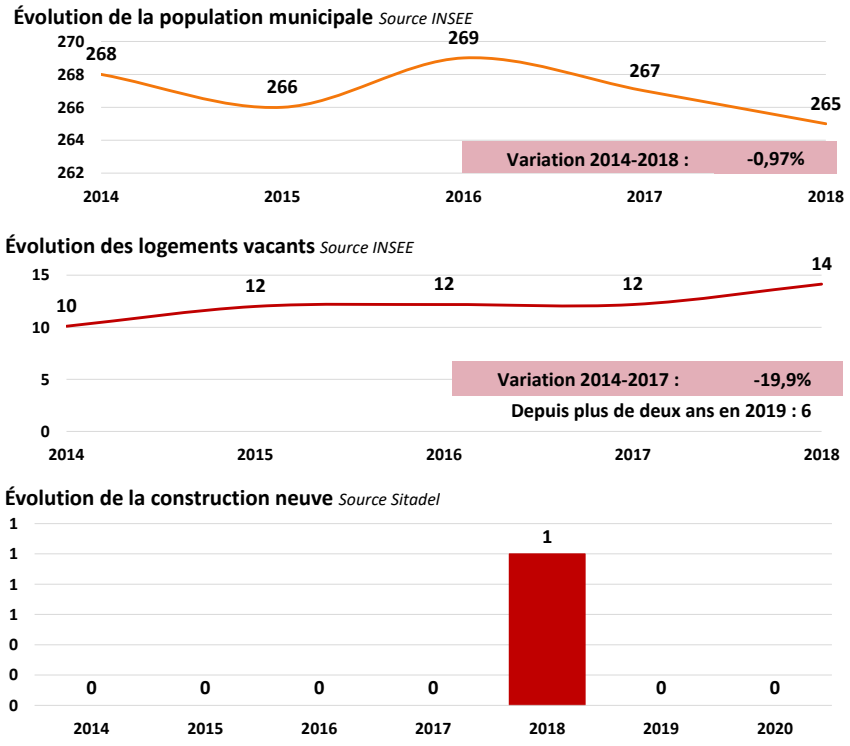


- La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Elle constitue une sorte de « réserve foncière ». Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

✘ La zone agricole A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de plusieurs secteurs :
- Secteur AA non constructible, même pour les abris pour animaux.
- Secteur AC qui se concentre autour des différents sites d'exploitations agricoles pour leur permettre de se développer.
- secteur AH qui englobe les différentes les constructions sises dans la zone A non constructible avec possibilité d'extension.

✘ La zone naturelle et forestière N regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend plusieurs secteurs :
- secteur NF qui regroupe les espaces boisés du territoire.
- secteur Nj qui identifie les zones de jardins pour les préserver de toute forme d'urbanisation. Seuls les abris de jardin y sont autorisés.
- secteur Nl qui identifie les zones de loisirs englobant des étangs.
- secteur Nv qui regroupe les espaces de vergers pour les préserver de toute forme d'urbanisation.

2.- L'analyse de l'évolution socio-démographique entre 2014 et 2018 dans la commune de MAZELEY



présentation de plusieurs facteurs d'évolution
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Variation habitat	Commune	Secteur	/ Secteur
Évolution population municipale [2014-2018[(*Source INSEE*)	-3	199	–
Taux moy/an [2014-2018[	-0,28%	-0,72%	>
Évolution population des ménages [2014-2018[(*Source INSEE*)	-3	-915	–
Taux moy/an [2014-2018[	-0,28%	-0,70%	>
Solde naturel [2014-2018[(*Source INSEE*)	3	127	–
Solde migratoire [2014-2018[(*Source INSEE*)	-6	-1080	–
Évolution des résidences principales [2014-2018[(*Source INSEE*)	0	301	0,0%
Évolution des logements vacants [2014-2018[(*Source INSEE*)	4	183	2,2%
Taux de vacance en 2018	9,2%	7,3%	>
Taux d'évolution des logements vacants [2014-2018[	40,0%	17,4%	>
Taux de vacance longue durée > 2 ans en 2019 (*Source MAJIC*)	6,8%	4,1%	>
Évolution des logements vacants > de 2 ans entre 2018 et 2019 (*Source MAJIC*)	-18,2%	0,7%	<
Constructions neuves [2014-2018] (*Source SITADEL*)	1	340	0,3%
Constructions neuves hors enveloppe urbaine théorique, mi 2014 à mi 2018 (*Source MAJIC*)	0	114	0%
Part des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique en %, mi 2014 à mi 2018 (*Source MAJIC*)	0%	45%	<
Nombre de logements du parc social au 1/1/2019	1	1722	0,1%
Variation des logements du parc social dont conventionnés [2014-2020] (*Source DDT*)	1	225	0%
% de logements locatifs social par rapport au parc des résidences principales	0,9%	12,0%	<
Évolution de la consommation foncière brute, mi 2014 à mi 2018 → Surface à vocation habitat en extension urbaine hors zone artificialisée en 2014 (*Source MOS**)	0 ha	18,4 ha	0%

*Source MOS : Mode d'Occupation du Sol

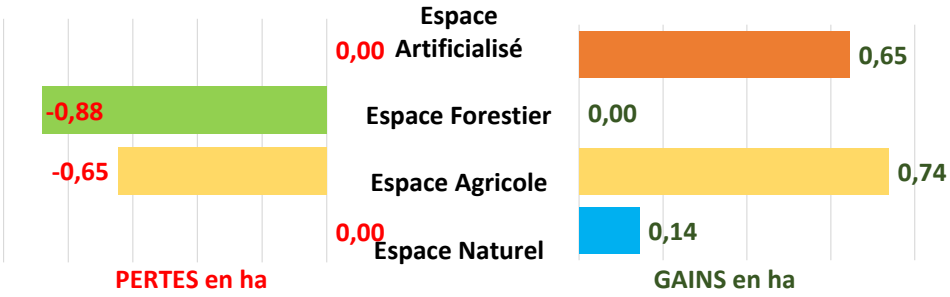
bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

3.- L'analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 dans la commune de MAZELEY

bilan des évolutions de la consommation foncière entre 2014 et 2018 sur le territoire communal
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Évolution des 4 grandes classes d'espace de 2014 à 2018

Source MOS



Surface artificialisée en 2014-2018 En hectare (*Source MOS*)	Commune nette	Commune brute	% en 2014 brute	Secteur Brute	%brut/au secteur
Surface artificialisée en 2014-2018	0,6 ha	0,6 ha	1,9%	47,2 ha	1%
Vocation Habitat		0 ha	0,0%	18,4 ha	0%
Vocation Économie dont agriculture		0,6 ha	0,0%	25,1 ha	3%
Vocation Équipement/infrastructure		0 ha	0,0%	11,7 ha	0%
Vocation Autres		0 ha	0,0%	4,9 ha	0%
Usage initial des surfaces artificialisées					
Agriculture	0,6 ha	0,6 ha	0,1%	36,9 ha	2%
Forêt	0 ha	0 ha	0,0%	1,1 ha	0%
Espace Naturel	0 ha	0 ha	0,0%	9,2 ha	0%
TVB corridor	0 ha	0 ha	0,0%	0 ha	0%
TVB réservoir	0 ha	0 ha	0,0%	0 ha	0%

De manière complémentaire aux données fournies par le SCOT des Vosges Centrales, l'observatoire de l'artificialisation des sols fait état que 20 595 m² ont été consommés sur la commune entre 2009 et 2020, soit 0.19% de la surface du territoire communal nouvellement consommée (dont 19 724 m² de surface consommée de type habitat, dont aucune surface consommée de type activités et dont 871 m² de surface consommée mixte).

4.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal est drainé par plusieurs petits ruisseaux affluents de l'Avière : ruisseaux de Virine, de Flauzey, de Mazeley. Le territoire n'est pas concerné par la présence de zones humides remarquables identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse. Il s'agit de zones humides qui abritent une biodiversité exceptionnelle.

Le territoire de MAZELEY couvre une surface de 1054 ha qui se répartissent entre les espaces agricoles cultivés et les prairies (50% du territoire communal), et les espaces forestiers (46% du territoire communal). Quand aux espaces artificialisés, ils couvrent environ 4% du territoire communal.

Les espaces agricoles sont principalement déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) : 505 ha selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2018. Ces terrains se répartissent entre les espaces cultivés (59%) et les espaces de prairies (51%).
Quant aux espaces forestiers, ceux-ci se répartissent principalement entre des forêts de feuillus (69%), des forêts des conifères (19%) et des forêts mixtes (9%).

Surfaces aritificialisées en 2014-2018	Commune nette (ha)	Commune brute(ha)	% de 2014	Secteur brut	Secteur brut %
Réservoir de biodiversité	0 ha	0 ha	0,00%	6,5 ha	0%
Corridors écologiques	0 ha	0 ha	0,00%	7,8 ha	0%
Evolution des surfaces de carrières gravières	0 ha	0 ha	0,00%	12,3 ha	0%

Surfaces déclarées à la PAC	Commune nette en ha en 2014	Commune nette en ha en 2018	Evolution nette 2014-2018 en ha
Dont maraîchage	0 ha	0 ha	0 ha
Dont prairies permanentes	230,1 ha	214,3 ha	-15,8 ha
Total	516,8 ha	518 ha	1,1 ha

	Commune en ha	% de 2014	Secteur en ha	% Secteur
Artificialisation dans la bande des 30 m par rapport aux lisières entre 2014 et 2018	0 ha	0%	3,2 ha	0%

bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

3.- Le patrimoine naturel

Le territoire communal de MAZELEY n'est pas couvert par un site Natura 2000. Ce réseau a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Ces espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air, ...) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale.

Les sites les plus proche du territoire d'études sont les Zones Spéciales de Conservation :

- **FR4100227 « Vallée de la Moselle (secteur Chatel Tonnoy) ».** Cette ZSC comprend une grande partie du lit majeur de la Moselle sauvage. Il s'agit de la partie la mieux préservée du cours de la Moselle, depuis sa source à Bussang jusqu'à la frontière allemande. Le site représente l'un des derniers tronçons de rivière à lit mobile du nord-est de la France où cette dynamique est préservée sur des linéaires significatifs (DREAL Grand Est).

Occupation des sols

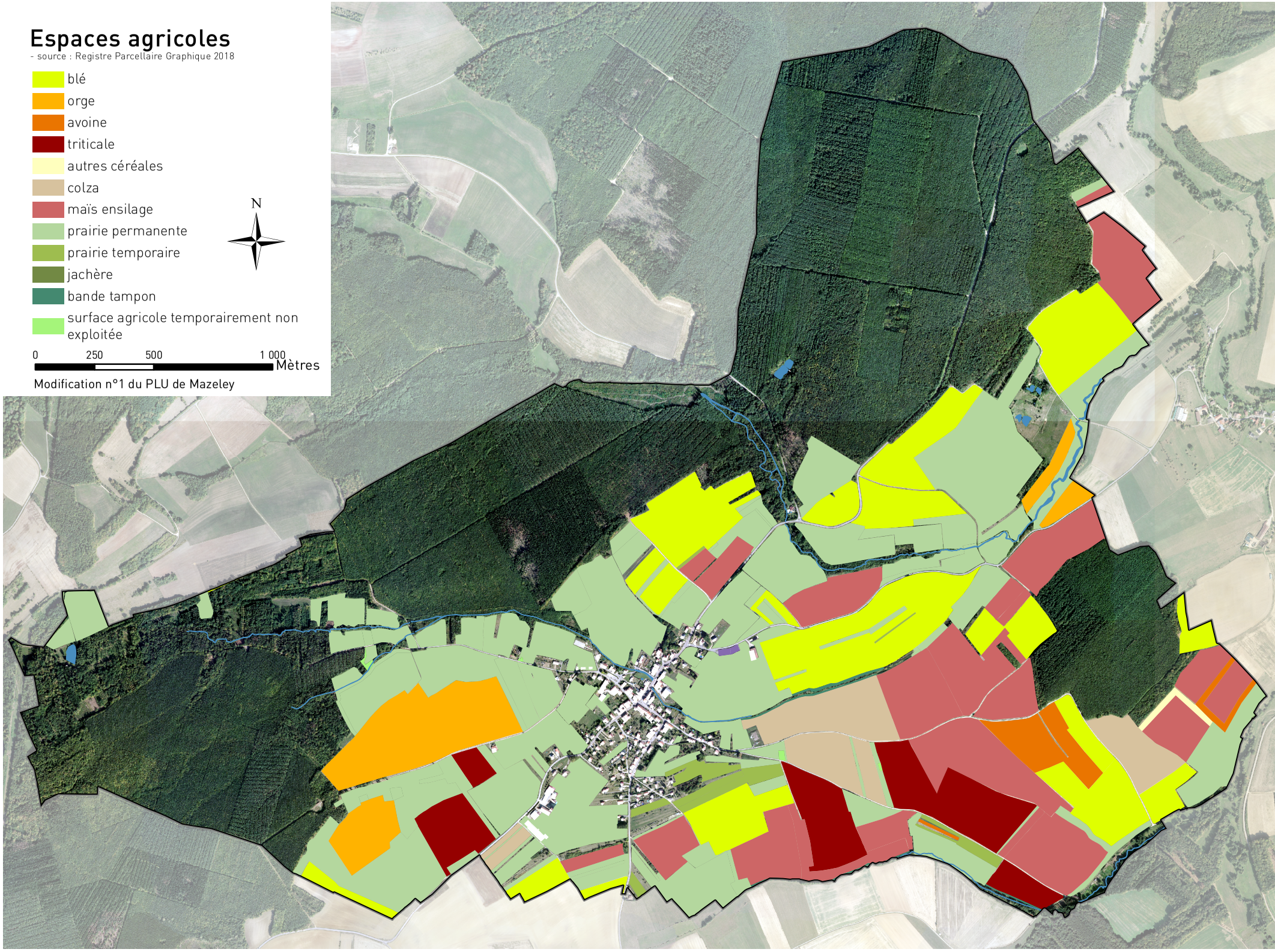
- source : Base de données occupation des sols 2019



Modification n°1 du PLU de Mazeley

Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2018



- **FR4100245 « gites à chiroptères autour d'Épinal ».** L'ancienne place forte d'Épinal, avec ses nombreux ouvrages militaires abandonnés, constitue un réseau de sites particulièrement favorables aux Chiroptères. En effet, la plupart des forts ceinturant la ville offrent des milieux souterrains ou pseudo-souterrains où règnent des conditions idéales pour l'hibernation de ces petits mammifères. En hiver six espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire y trouvent les conditions favorables à leur hibernation : le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Vespertilion à oreilles échancrées, le Vespertilion de Bechstein, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe (source : grand-est.developpement-durable.gouv.fr).

Le territoire communal n'est pas non plus concerné par la présence de Zones Naturelles d'intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). Ces espaces correspondent à un inventaire qui a été établi sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Il n'existe pas non plus d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur le territoire d'études.

3.- La prise en compte des contraintes et des risques naturels et technologiques

a. Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de la propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique (la liste et la carte des servitude d'utilité publique figurent en annexe du dossier de Modification du PLU). Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces SUP sont classées en quatre catégories : les servitudes relatives :

- à la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications) ;
- à la défense nationale ;
- à la salubrité et à la sécurité publique.

b. Les risques naturels et technologiques

(-source : georisques.gouv.fr.)

La commune de MAZELEY n'est pas concernée par la présence d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris pour le territoire d'études en matière :

- d'inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).
- d'inondations et coulées de boue (arrêtés du 16/05/1983, 21/09/1984, 27/05/1994, 21/01/1997 et 01/12/2006).

Concernant les risques naturels :

* **Inondations :** Le territoire communal de MAZELEY n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques inondations (PPRi), ni par un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

* Un **mouvement de terrain** est recensé sur le territoire d'études. Il s'agit d'un effondrement à La Voye du Fays.

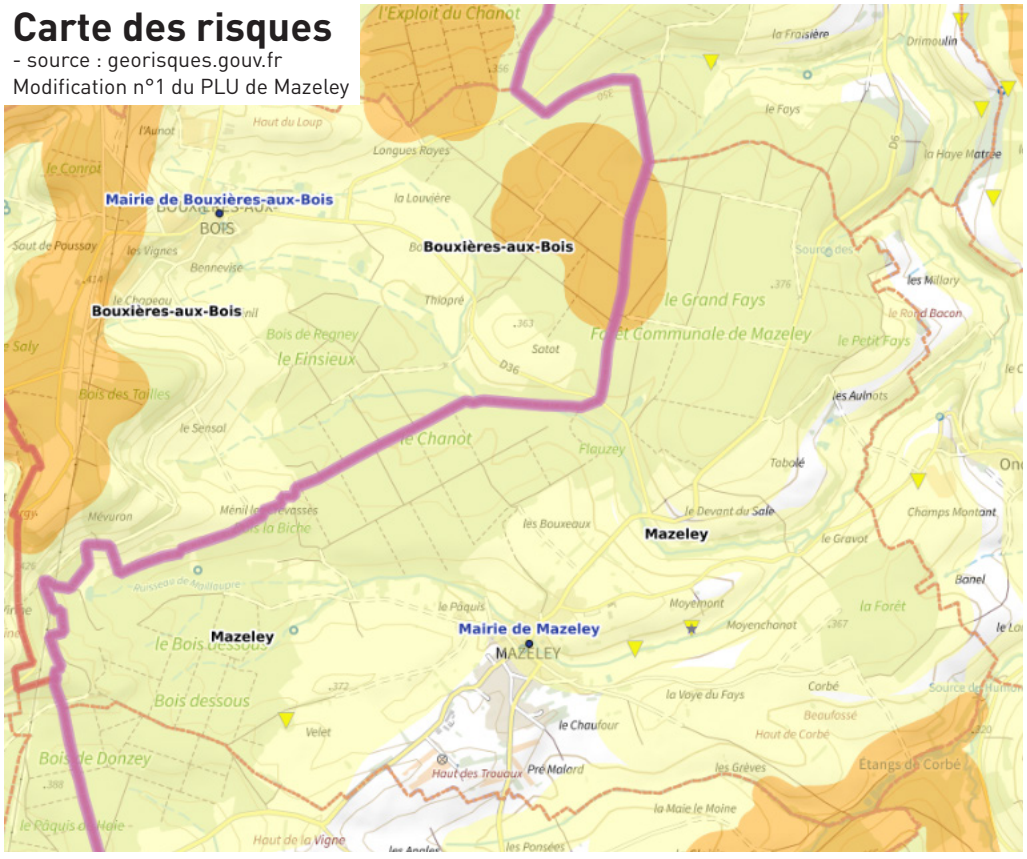
* Trois **cavités souterraines naturelles** sont recensées sur le territoire d'études.

* **Séisme :** Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 2 où le risque sismique est considéré comme faible.

* **Radon :** Le territoire communal est concerné par un risque faible au radon (catégorie 1) selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations. Il s'agit des communes qui sont localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles…).
Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 300 Bq.m-3.

* **Retrait-gonflement des sols argileux :** Le territoire communal est peu concerné par ce risque avec un classement du territoire en aléa faible. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort couteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Carte des risques
- source : georisques.gouv.fr
Modification n°1 du PLU de Mazeley



Concernant les risques technologiques

* **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels :** La commune ne compte pas de secteur d'information sur les sols (SIS). Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de

changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement. En outre, aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est connu à MAZELEY.

* Aucune **installation industrielle** n'est recensée sur le territoire. La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt).

* Aucune **canalisation de matières dangereuses** ne traverse le territoire d'études.

* Aucune **installation nucléaire** n'est recensée dans un rayon de 20 km du territoire d'études.

2.-
Les points de la Modification du PLU



1.- Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : revoir le classement de la zone à urbaniser sur le court terme 1AU et d'une partie des zones urbaines dans le but de rendre le PLU de MAZELEY compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

<u>Surface concernée pour la zone urbaine UB</u> : 0.56 ha.

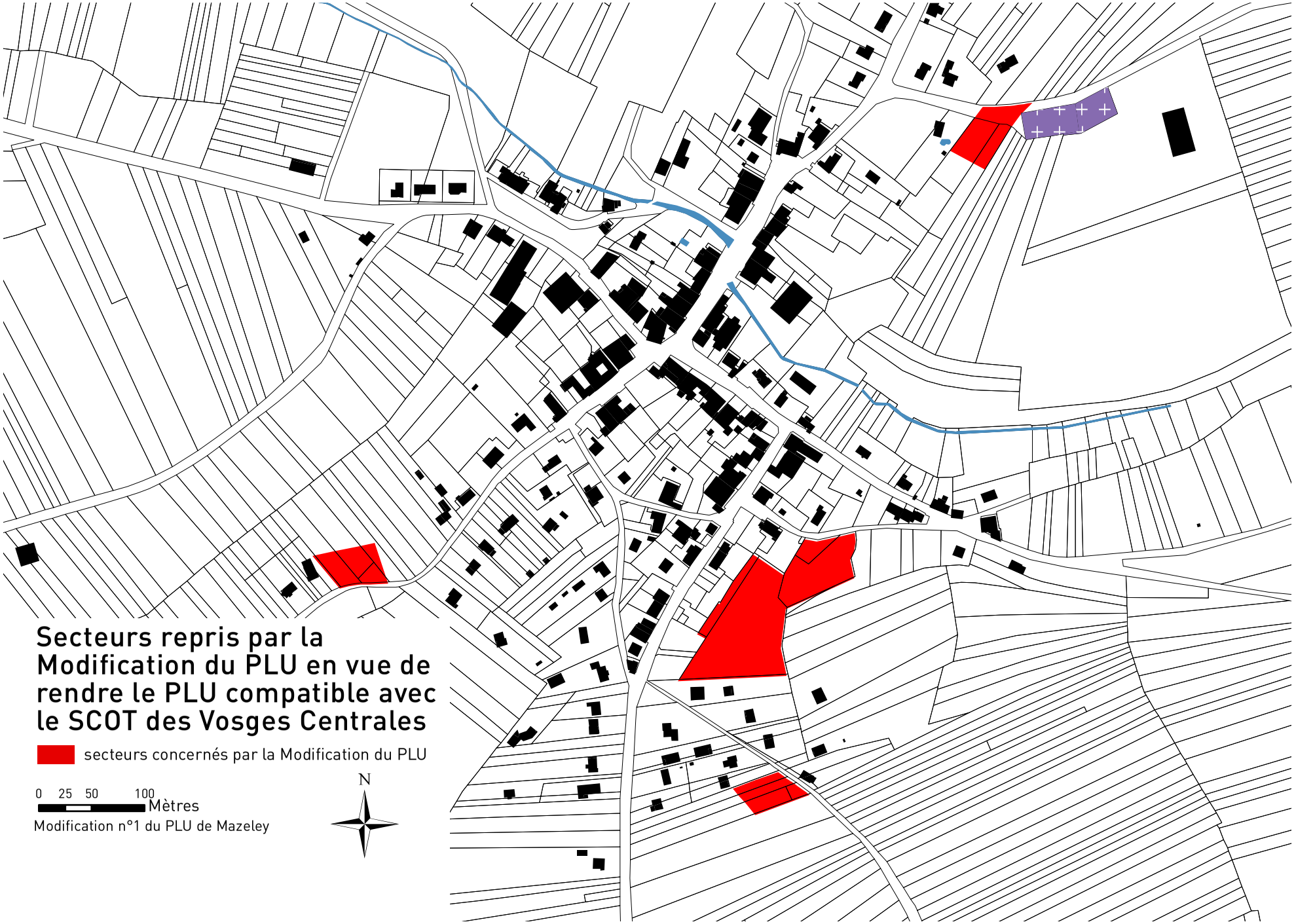
<u>Surface concernée pour la zone à urbaniser</u> : 1.06 ha.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

- **Le document de zonage pour intégrer le nouveau classement de la zone à urbaniser sur le court terme et de certaines zones urbaines, et préciser dans le cartouche que la zone à urbaniser sur le long terme 2AU est bloquée.**
- **Le règlement écrit pour supprimer le règlement de la zone 1AU (supprimée sur le document de zonage) et pour affiner le règlement de la zone 2AU pour que celle-ci soit bloquée.**

Rappelons tout d'abord que le PLU de MAZELEY – approuvé le 12 décembre 2013 – était compatible avec le SCOT des Vosges Centrales en vigueur à cette date et qui avait été approuvé le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé et approuvé le 06 juillet 2021 et il couvre désormais les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Épinal et de la Communauté de Communes de Mirecourt Dompaire.

Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme de MAZELEY n'est pas compatible avec le SCOT révisé. En effet, le nouveau document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT détermine **de nouveaux objectifs en matière de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain** dans le but de poursuivre les efforts consentis même si 935 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2014 à l'échelle du SCOT. Ce dernier se fixe donc comme objectif de diviser par 4 le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2000-2014. L'objectif chiffré sera ainsi de l'ordre de 324 ha entre 2014 et 2030 *(244 ha dans la CAE)*, avec un objectif intermédiaire de 226 ha *(170 ha dans la CAE)* entre 2014 et 2024. Il s'agit ici de permettre un développement mieux maitrisé et plus cohérent. Tout en répondant à cette logique de modération de


Secteurs repris par la Modification du PLU en vue de rendre le PLU compatible avec le SCOT des Vosges Centrales
secteurs concernés par la Modification du PLU
0 25 50 100
Mètres
Modification n°1 du PLU de Mazeley
N

la consommation sur les espaces, le SCOT a déterminé un objectif de production de 5800 nouveaux logements *(dont 5263 dans la CAE)* sur le territoire d'ici 2030 par le biais de la construction neuve et de la reprise des logements vacants.

Objectifs d'habitat

Objectifs de production de logements (DOO1.2 Objectif 1)	SCoT	CAE	CCMD
[2014 – 2030[	5 800	5 263	537
[2014 – 2024[	3 827	3 473	354
[2024 – 2030[	1 973	1 790	183

Répartition de la production totale par type de pôles	Pôle urbain central	Pôles relais urbains	Pôles relais ruraux	Pôles de proximité	Villages
	50%	19%	8%	15%	8%
Dont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	80% de la production				

Objectif de résorption de la vacance (DOO1.2 Objectif 2)		SCoT	CAE	CCMD
Objectif de résorption de la vacance à titre indicatif d'après l'objectif de logements (DOO1.2 Objectif 2)	[2014-2030[	1 740	1 525	215
	[2014-2024[	1 148	1 006	142

Modulation de la reconquête de la vacance (DOO 1.2 Objectif 3)	Pôle urbain central	Secteur de Charmes	Secteur Epinal Nord	Secteur Epinal Sud	Secteur de Vôge les Bains	CCMD
	33%	33%	20%	30%	50%	40%
Equivalent LV pour [2014-2024[	592	74	169	109	62	142
Equivalent LV pour [2014-2030[	897	112	257	165	94	215

NB : seul le pourcentage de logements vacants dans la production de logements doit être compatible avec le SCoT. Le nombre de logements vacants calculés ci-dessus, d'après l'objectif de besoins totaux en logements, est donné à titre indicatif.

Objectifs de consommation foncière

Objectifs de consommation foncière (DOO 1.1 objectif 1)	SCoT	CAE	CCMD
[2014 – 2030[	328,4 ha	244 ha	84,4 ha
[2014 – 2024[	226 ha	170 ha	56 ha
[2024 – 2030[	102,4 ha	74 ha	28,4 ha
Tableau indicatif de répartition par destination	[2014 – 2030[		
Habitat	84 ha	80 ha	4 ha
Économie	214,4 ha	136,4 ha	78 ha
Équipements/infrastructures	30 ha	27,6 ha	2,4 ha
Total SCoT	328,4 ha	244 ha	84,4 ha

NB : seul le taux global de consommation foncière est opposable. La répartition par destination est indicative.

Rappel des objectifs et orientations du SCOT des Vosges Centrales
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Le SCOT des Vosges Centrales donne la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine avant de construire en extension avec pour objectif que 80% des nouveaux logements soient construits au cœur des enveloppes urbaines.

Le SCOT donne une définition de l'enveloppe urbaine qui regroupe l'ensemble des espaces artificialisés continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à ce qu'elle forme un ensemble morphologique cohérent (continuum urbain). Elle exclut les enclaves non artificialisées :

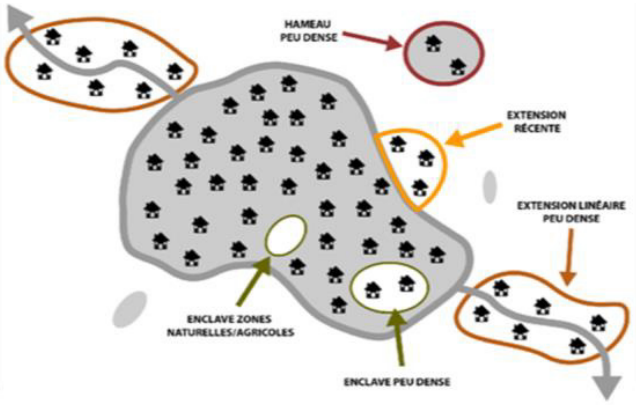
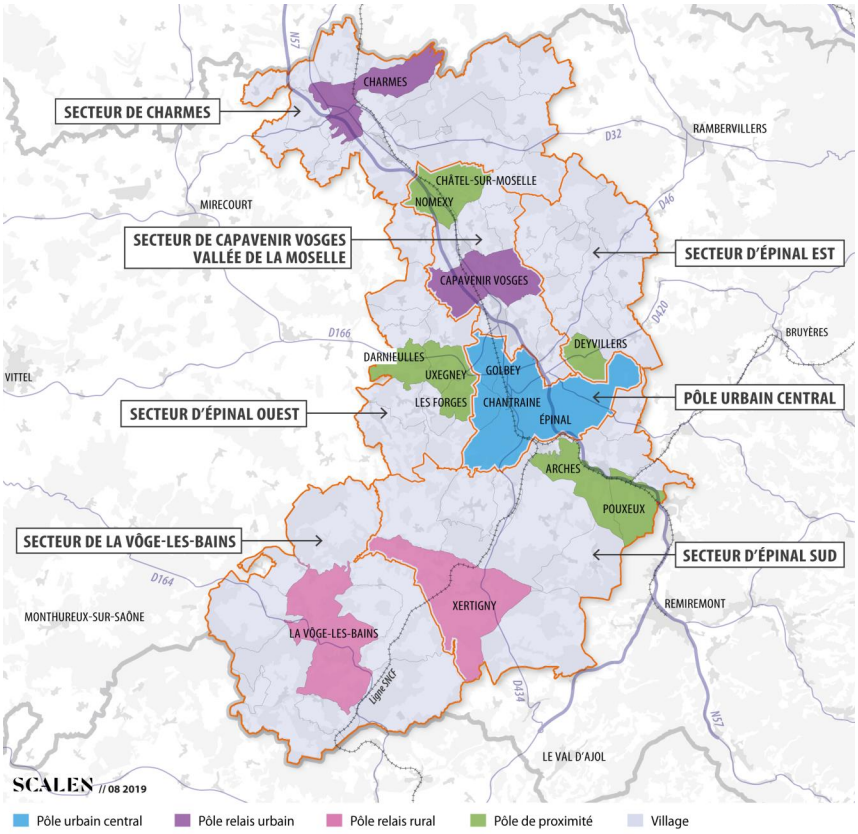


Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine
- source : SCOT des Vosges Centrales

- ✘ Supérieures à 5 ha dans les pôles urbains relais,
- ✘ Supérieures à 1.5 ha dans les pôles relais ruraux et les pôles de pôles de proximité,
- ✘ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

Précisons également que la Communauté d'Agglomération d'Épinal est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025. Ce document décline les besoins en logements déterminés par le SCOT pour chacun des secteurs de son territoire.

MAZELEY y est inscrit comme un « village » du secteur Épinal Ouest. Le PLH détermine pour la commune un objectif de production de 3 logements (1 en sortie de vacance et 2 en production en neuf) pour la période 2020-2025. MAZELEY fait partie des communes pour lesquelles le PLH détermine qu'elles pourront soutenir des projets en diffus et des opérations collectives en restant au rythme de 2014-2019, car elle dispose encore d'un potentiel au regard de la construction 2014-2019.



armature territoriale et secteurs de réflexion du PLH - source : PLH CA d'Epinal

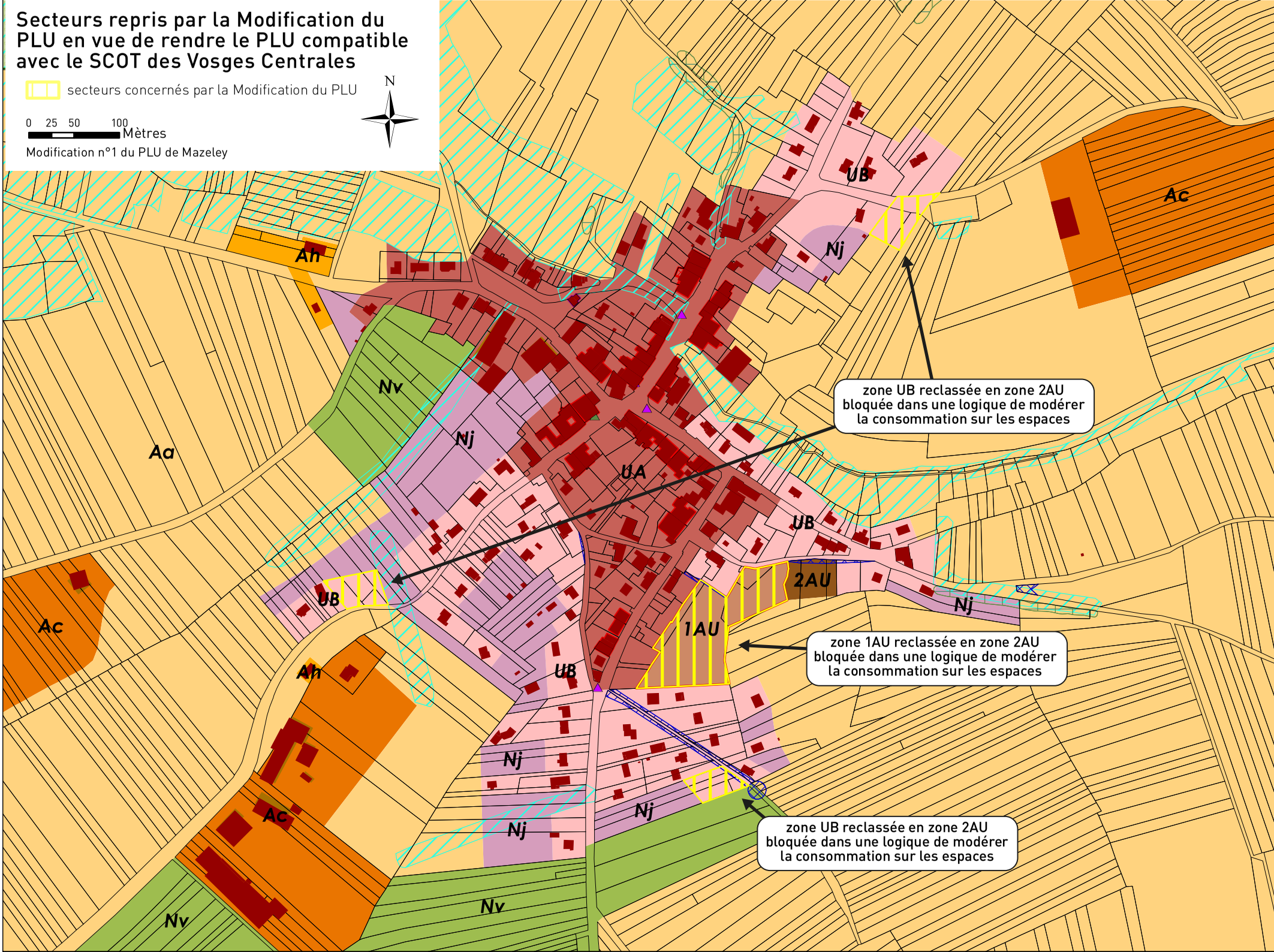
Aussi, pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU de MAZELEY par le biais d'une modification du document d'urbanisme. Cette reprise va particulièrement se traduire par une réduction de certains espaces proposés à l'urbanisation pour des constructions nouvelles au sein de la zone à urbaniser et de plusieurs terrains classés en zone urbaine UB. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la logique de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels défendue par le SCOT des Vosges Centrales.**

Comme le montre la carte correspondante, les terrains classés en zone à urbaniser sur le court terme 1AU et pour partie en zone urbaine UB – situés en épaisseur du tissu bâti - n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en 2013. **C'est pourquoi, il est aujourd'hui décidé, par le biais d'une procédure de Modification du PLU, de revoir le classement de certains de ces espaces en une zone à urbaniser 2AU « bloquée ». Cette reprise du document d'urbanisme va ainsi conforter la vocation agricole de ces terrains sur le long terme.** En effet, ceux-ci ne pourront être ouverts à la construction nouvelle qu'à la condition de procéder à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra alors justifier de l'utilité de la démarche. Il sera, en outre, précisé sur le cartouche du document de zonage que les nouvelles zones 2AU sont bloquées dans le PLU. **Par conséquent, cette démarche rend le document d'urbanisme plus raisonné et plus adapté aux besoins à court et moyen terme de MAZELEY, tout en permettant de modérer la consommation sur les espaces agricoles.**

Plus précisément, la Modification du PLU vise à reprendre des terrains de la zone urbaine UB (pour une surface de 0.56 ha) et de la zone à urbaniser sur le court terme 1AU (pour une surface de 1.06 ha) qui n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en date du 12 décembre 2013. L'ensemble de ces espaces est reclassé zone à urbaniser 2AU, désormais bloquée dans le PLU. Une zone 2AU est déjà définie dans le PLU pour constituer une réserve foncière pour la commune. Le règlement de cette zone est repris et affiné pour que celle-ci soit bloquée.

Les zones à urbaniser 1AU et 2AU sont couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation.

Secteurs repris par la Modification du PLU en vue de rendre le PLU compatible avec le SCOT des Vosges Centrales



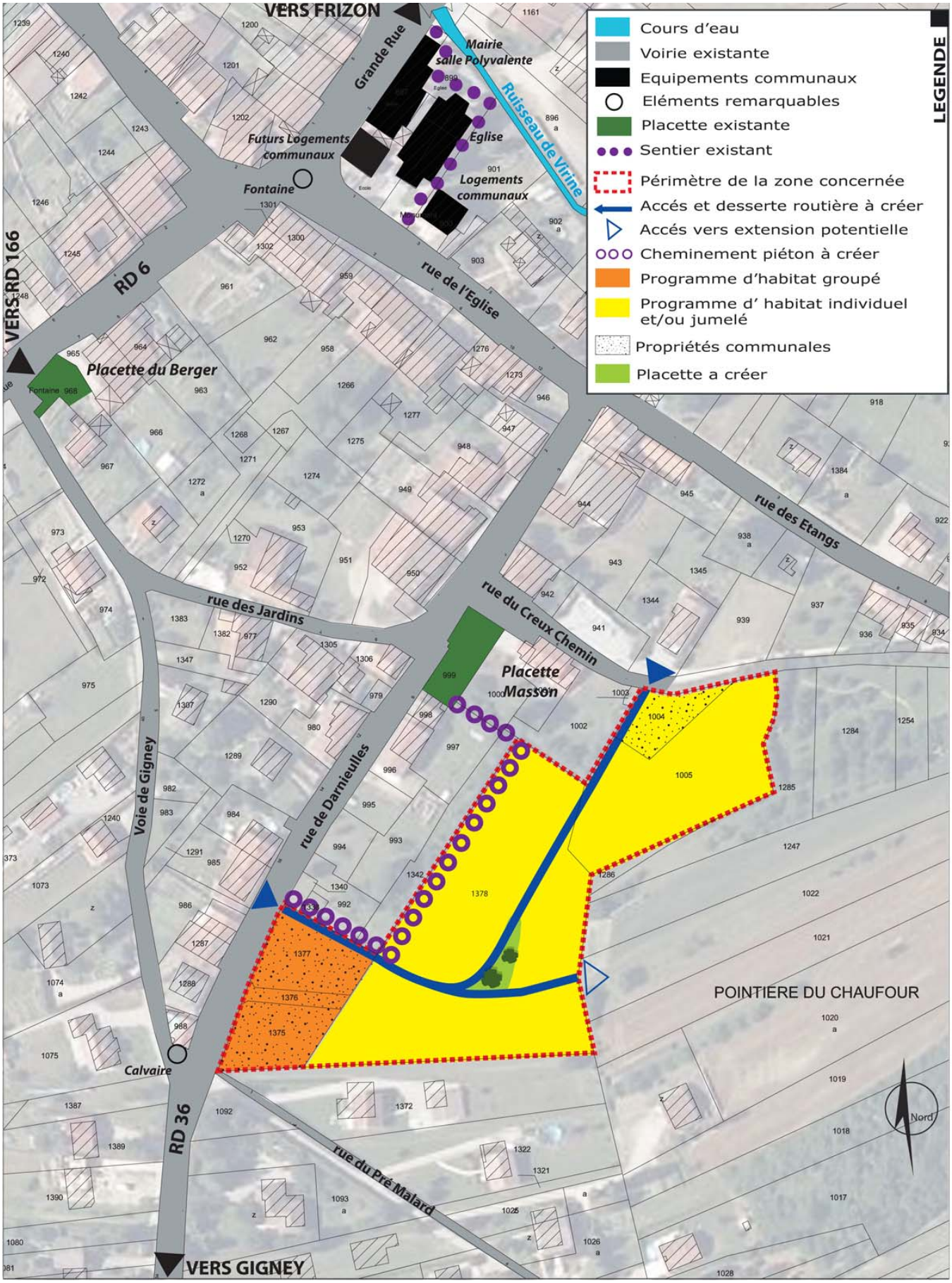


schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation
- source : PLU en vigueur approuvé le 12 décembre 2013

Ce document n'est pas remis en cause car la reprise du document de zonage ne revoit que la temporalité de la construction sur ce secteur, et non le fondement de son aménagement.

Enfin, la Modification n°1 du PLU vise à faire évoluer le classement de certaines zones urbaines et de la zone à urbaniser 1AU du PLU de MAZELEY. Ces espaces sont couverts par un **Droit de Préemption Urbain. Ce dernier s'adapte et tient compte des évolutions opérées sur les différentes zones concernées par la reprise du document d'urbanisme.**

2.- Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le document à la situation locale

Objet de la Modification du PLU : apporter des modifications au règlement écrit du PLU pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le document à la situation locale.

Pièces reprises dans le PLU :

- **Le règlement écrit du PLU.**

Rappelons que le PLU de la commune de MAZELEY a été approuvé le 12 décembre 2013 et il n'a jamais été repris depuis cette date.

Le règlement écrit est revu dans le cadre de la Modification du PLU pour alléger et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et adapter certaines règles à la situation locale :

- Le règlement de chaque zone du PLU définit en article 7 un **retrait de 30 minimum par rapport aux limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant), à l'exception des construction autorisées dans le secteur Nf.** L'inscription de cette règle en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des zones concernées. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par cette bande de recul inconstructible, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise donc à déplacer cette règle au sein du chapitre consacré aux dispositions générales (création d'un nouvel article 7), et de fait, à mieux informer les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains. La distance de recul n'est pas revue. Mais, cette règle est clarifiée pour désormais être calculée sur la base de la limite du secteur Nf défini sur le document de zonage, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en retenant une limite claire et non contestable. A noter qu'au vue de la géographie du territoire communal de MAZELEY, ce secteur Nf couvre les grands massifs forestiers du territoire, et donc les forêts relevant ou non du régime forestier. En outre, la mention du recul aux « espaces boisés classés » est supprimée car leur périmètre couvre pour partie le secteur Nf sans en dépasser les limites. Il est, enfin, précisé que les constructions autorisées dans ce secteur Nf ne sont pas soumis à ce recul (reprise des mentions de l'article N7).



- Le règlement de chaque zone du PLU définit également en article 7 un **retrait de 10 m minimum par rapport aux cours d'eau ; et également aux fossés dans les zones agricoles et naturelles**. La distance de recul n'est pas revue. Tout comme pour le point précédent, l'inscription de cette mention en article 7 a pu fausser l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme. C'est pourquoi, cette règle est également déplacée au sein du chapitre des dispositions générales (création d'un nouvel article 8). En outre, l'écriture de la règle est clarifiée pour que le recul soit désormais calculé depuis la « crête des berges des cours d'eau ».

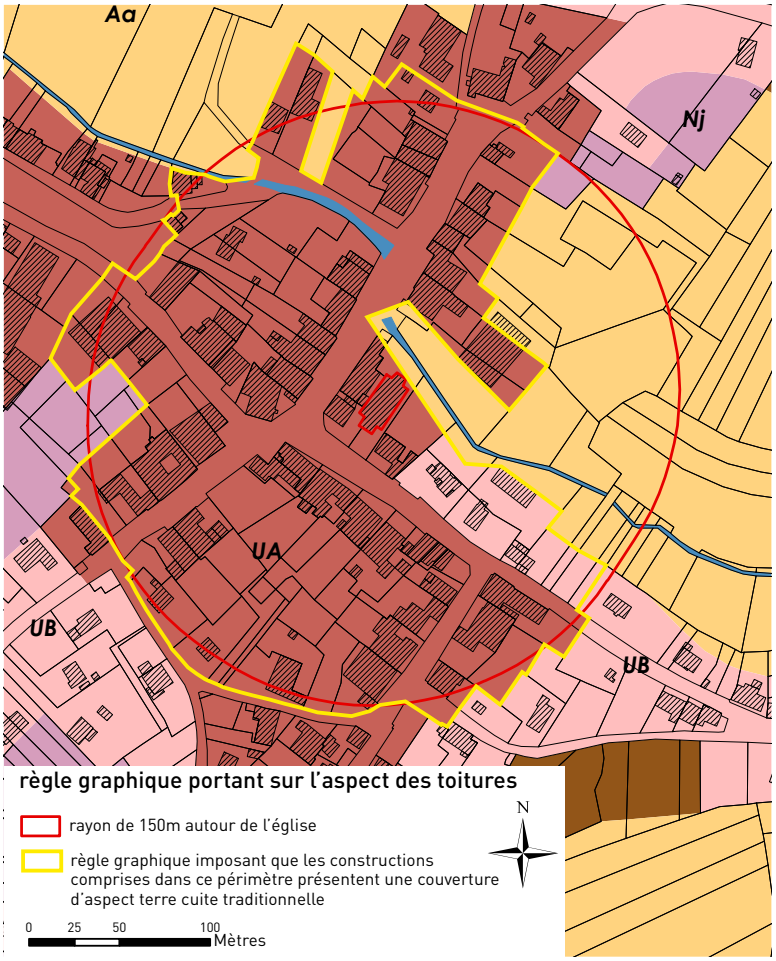
- Le règlement de la zone agricole (article A2) dispose que *« les nouveaux sites agricoles ne devront pas s'installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser ».* **L'écriture de cette règle portant sur les nouveaux sites agricoles est reprise pour être affinée dans le règlement écrit du PLU de MAZELEY.** Celle-ci est supprimée du corps du règlement pour être inscrite dans le chapitre consacré aux dispositions générales (création d'un nouvel article 9) dans le but que ces prescriptions soient applicables à l'ensemble des zones du PLU.

  Aussi, la nouvelle règle de recul porte sur les bâtiments agricoles - qu'ils soient des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) - et entraînant la création d'un nouveau site agricole. Ceux-ci devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. À noter qu'un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation. Elle reprend une règle présente dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT des Vosges Centrales qui dit que les documents d'urbanisme doivent : « veiller à ce que les projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation ».

- L'article 9 définissant la réglementation en matière **d'emprise au sol des constructions** est revu dans les zones urbaines UA et UB, et dans la zone agricole A dans le but d'accorder davantage de souplesse pour les annexes et les dépendances qui pourront désormais avoir une emprise au sol maximale de 50 m² (30 m² dans le règlement écrit en vigueur) en surfaces cumulées et par unité foncière.
  Cet article est également repris dans la zone naturelle N pour proposer davantage de souplesse concernant les abris de jardin (de 20 m² à 30 m²) et les annexes (de 30 m² à 50 m² en surfaces cumulées et par unité foncière).

- L'article 10 portant sur la réglementation de la **hauteur des constructions** est repris en zone UA pour accorder plus de souplesse aux annexes et aux dépendances dans cette zone. Il est ainsi proposé de limiter la hauteur des constructions à 5 m à l'égout de toiture, et non plus à 3 m comme dans le PLU en vigueur.

- L'article 11 portant sur **l'aspect extérieur** des constructions **est affiné dans les zones urbaines UA et UB** dans le but de mieux l'adapter à la situation locale et aux attentes en matière d'esthétique des constructions contemporaines (autorisation des toitures plates, couverture des constructions). La hauteur des clôtures est également assouplie pour assurer plus d'intimité aux projets.
  Une règle graphique est enfin reportée sur le document de zonage. Celle-ci vise à ce que seules les constructions du centre du village et situées dans un rayon de 150 m de l'église présentent une toiture d'aspect terre cuite traditionnelle.



- Le règlement (articles 2, 9, 10 et 11) de la zone agricole A est complété pour autoriser la construction des abris strictement liés à un usage agricole qui sont nécessaires à la bonne pratique de l'agriculture d'élevage dans les Vosges avec des bêtes qui restent une grande partie de l'année sur pâturage et dans un souci de défense du bien-être animal (abri du fourrage, ombrage, protection contre les intempéries).

3.- Anticiper le développement d'un site d'exploitation agricole

Objet de la Modification du PLU : anticiper l'extension d'un site d'exploitation agricole au sud du village.

Surface : 0.7 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✗ Le document de zonage pour étendre le secteur AC



Rappelons en préambule que le secteur concerné par ce point de reprise du PLU a été revu à la baisse suite à un premier avis négatif de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) car l'exploitation ne dispose pas de projets identifiés et justifiant une telle extension du secteur AC (4.25 ha).

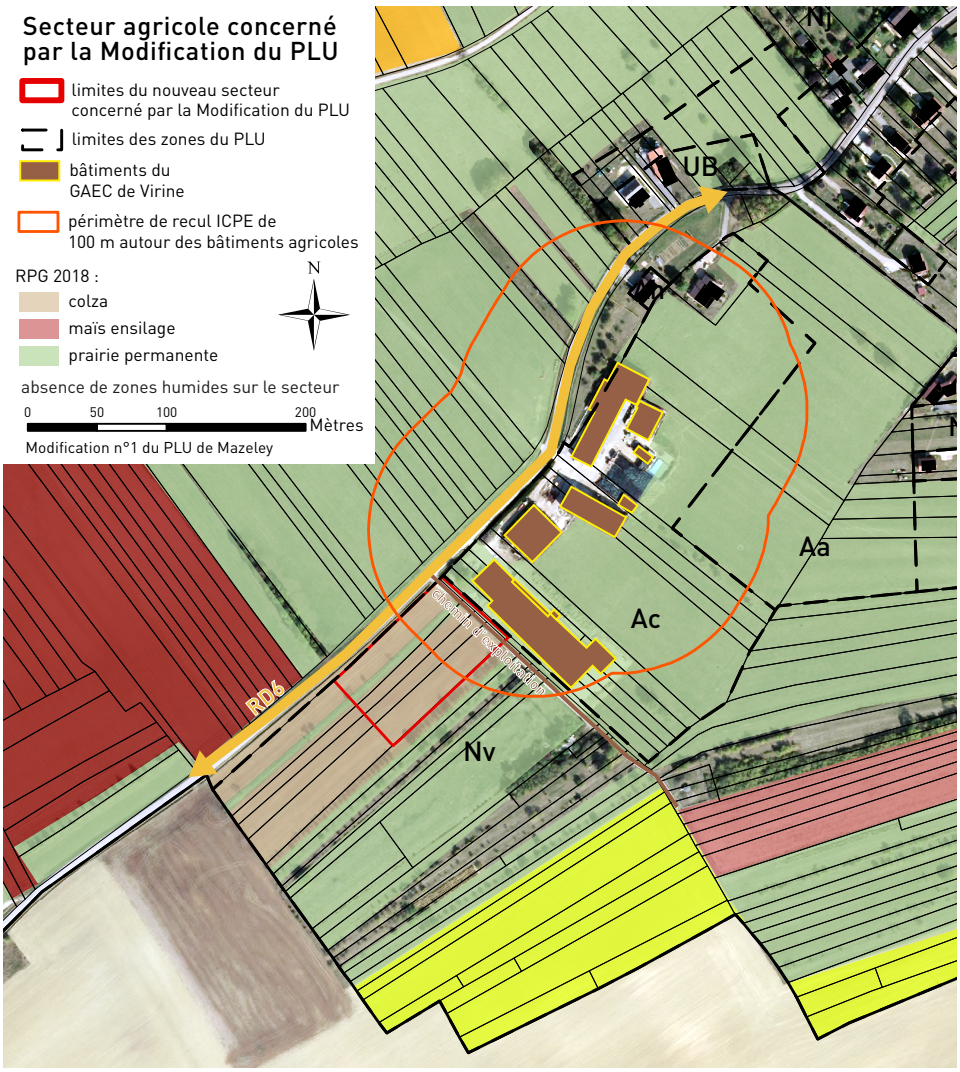
Le nouveau secteur AC – présenté ci-après - est donc réduit (0.7 ha, -83% par rapport au premier projet) et répond à un besoin de développement mesuré de l'exploitation agricole ; et permet en outre de préserver le linéaire de vergers.

Le GAEC de Virine est principalement orienté en élevage bovin. Son site d'exploitation se localise au sud du village de Mazeley, le long de la route départementale 6, excentré de l'enveloppe urbaine. Celui-ci est classé en secteur AC dans le PLU, spécifiquement dédié à accueillir les constructions agricoles et défini autour des différents bâtiments agricoles pour autoriser les nouveaux projets agricoles dans l'environnement des constructions existantes.

Extraits du règlement écrit du PLU :
Article A2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Dans le secteur Ac :

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- Les nouveaux sites agricoles (voir définition en Annexes) ne devront pas s'installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser, et réciproquement.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Le GAEC de Virine a fait part à la mairie d'un besoin de développement de son activité agricole. C'est en ce sens que le PLU est modifié pour étendre le secteur AC vers le sud. Cette exploitation est une ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), ce qui implique le respect d'un recul réciproque de 100 m entre les bâtiments agricoles et les tiers au titre de l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Aussi, la localisation de la potentielle extension du site – au sud du site actuel - n'aggravera pas la situation vis-à-vis des tiers.



Le site de projet - sur lequel porte la Modification du PLU couvre une surface de 0.7 ha, le long de la route départementale 6, en position d'entrée de village. Il est actuellement classé en secteur Nv dans le PLU. Celui-ci regroupe les espaces de vergers dans le but de les préserver de toute forme d'urbanisation et où seuls les abris de jardin sont autorisés. Ce classement est donc incompatible avec le développement de l'activité agricole, ce qui justifie de reprendre le document de zonage pour transformer ces terrains par le biais de la Modification du PLU en secteur AC – agricole constructible – à l'instar des autres constructions et installations de cette exploitation. Le règlement écrit de ce secteur n'est pas revu et les nouveaux projets devront se conformer aux prescriptions existantes.

Ce site de projet est actuellement uniquement mis en valeur par des espaces agricoles cultivés déclarés à la Politique Agricole Commune. Comme expliqué dans la présentation du territoire, MAZELEY n'est pas couvert par des périmètres de milieux naturels remarquables, et aucun risque naturel ou technologique n'interfère avec le développement de ce secteur.

Enfin, toute élaboration et reprise d'un document d'urbanisme dans le Vosges a l'obligation de procéder à une étude de recensement des zones humides aux abords du bâti. Aussi, le site sur lequel porte ce point de la Modification du PLU a fait l'objet d'une prospection de terrain en ce sens. Cette étude en annexe du dossier confirme l'absence de zone humide sur ce secteur.

4.- Supprimer plusieurs emplacements réservés

Objet de la Modification du PLU : supprimer plusieurs emplacements réservés.

Surface : 0.17 ha

Pièces reprises dans le PLU :

- ✗ **Le document de zonage pour tenir compte de la suppression des emplacements réservés.**
- ✗ **L'annexe « emplacements réservés » qui est actualisée.**

Définition d'un emplacement réservé :
Servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un PLU et destinée à réserver du foncier notamment en vue de la réalisation ou de l'aménagements de voies. Il peut être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique, d'un service ou organisme public. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Le PLU de MAZELEY définit 6 emplacements réservés qui font l'objet d'une annexe spécifique dans le dossier et qui sont tous au bénéfice de la commune.
Parmi ceux-ci, la commune souhaite, dans le cadre de la Modification du PLU, supprimer les emplacements réservés suivants :

- N°2 destiné au recalibrage de la rue du Creux Chemin à 7,50 m car le projet se fera sans recalibrage avec un trottoir unique.
- N°3 destiné au recalibrage de la rue de la voie de Gigney à 6 m car l'aménagement de cette voie a été réalisée en 2019. Par conséquent, cette réserve ne se justifie plus.
- N°4 destiné au recalibrage de la rue du Pré Malard à 7,50 m et élargissement de l'accès sur la RD6 car le projet se fera sans recalibrage avec un trottoir unique.
- N°6 destiné à la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard car les travaux ont été réalisés en 2015. Par conséquent, cette réserve ne se justifie plus.

5.- supprimer plusieurs éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager.

Objet de la Modification du PLU : supprimer plusieurs éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager.

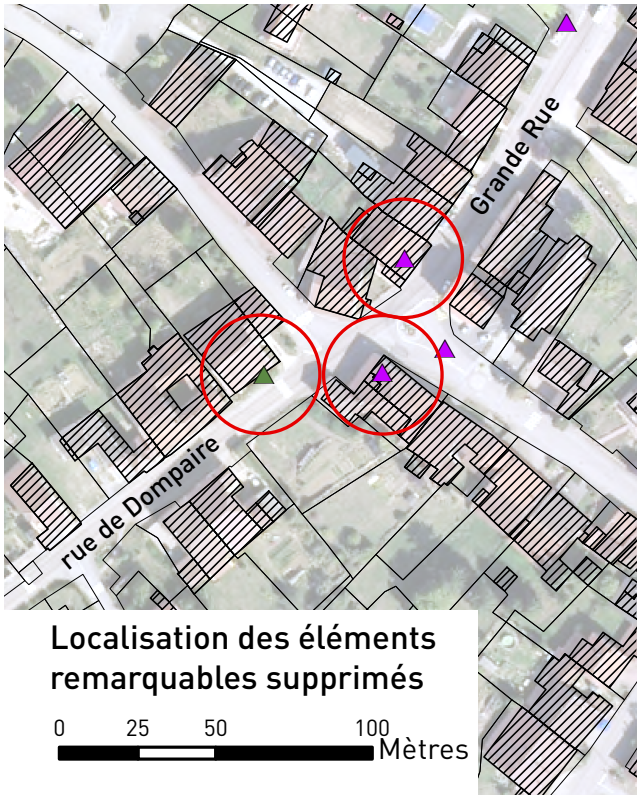
Pièces reprises dans le PLU :
Le document de zonage pour tenir compte de ces suppressions.

Le PLU de MAZELEY définit 20 éléments remarquables du patrimoine paysager ou bâti à préserver dans le cadre du document d'urbanisme. Ceux-ci sont repérés sur le document de zonage et le règlement écrit précise qu'en cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des

éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

Parmi ceux-ci, la commune souhaite supprimer les éléments remarquables suivants dans le cadre de la Modification du PLU :

- L'élément bâti n°5 portant sur la porte à charrie de la construction du 1 Grande Rue car celle-ci menace de s'effondrer.
- L'élément bâti n°6 portant sur la porte à charrie de la construction du 1 rue de Dompaire car celle-ci menace de s'effondrer.
- L'élément paysager n°10 portant sur le poirier palissé, 2 rue de Dompaire car celui-ci a disparu suite à la dernière sécheresse.



Localisation des éléments remarquables supprimés

0 25 50 100 Mètres

3.-
Articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Aussi, les projets défendus au travers de Modification n°1 du PLU de MAZELEY doivent être compatibles avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.
  A noter que la compatibilité du dossier avec le SCOT des Vosges Centrales vaut prise en compte du Plan Climat-Air-Energie Territorial du SCoT des Vosges Centrales approuvé en mars 2021.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse

1.- La compatibilité des projets avec le SCOT des Vosges Centrales

Rappelons, tout d'abord, que le PLU de MAZELEY – approuvé le 12 décembre 2013 – démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvée le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé le 06 juillet 2021. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a donc été revu et il traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouge : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050. Une analyse du PLU de MAZELEY a montré que celui-ci n'était pas compatible avec la version révisée du SCOT. C'est en ce sens que le document d'urbanisme est repris de manière à revoir le classement de la zone à urbaniser sur le court terme 1AU du PLU et de certaines zones urbaines UB dans le but de raisonner la consommation foncière sur le territoire.
MAZELEY est classé dans le SCOT comme un « village » du secteur Épinal Ouest.

Le tableau ci-après démontre la Modification du PLU est bien compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé. A noter que la compatibilité avec le SCOT est assurée quand le document d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs et les orientations du SCOT exprimés dans les fascicules intitulés « Projet d'Aménagement et

de Développement Durable (PADD) » et « Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ».

Partie 1 : Les objectifs thématiques en faveur du renforcement de l'armature territoriale

Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	
Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	La zone à urbaniser sur le court terme 1AU et des terrains de la zone urbaine UB situées en épaisseur du bâti n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en 2013. Ces espaces sont susceptibles de conduire à une consommation foncière sur des espaces agricoles, et à un étalement urbain du village. Aussi, pour répondre à cette logique de maitrise de la consommation sur les espaces, ces terrains sont reclassés dans le cadre de la Modification du PLU en une zone à urbaniser sur le long terme « bloquée » dans le document d'urbanisme. A noter en revanche que le projet agricole va conduire à une consommation foncière potentielle de 4.25 ha.
Habitat	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Répondre au besoin en logements**	Le blocage de la zone à urbaniser 1AU et de certains terrains en zone UB a pour conséquence de mieux raisonner le PLU, en adéquation avec le besoin en logements identifié par secteur par le SCOT, et repris par le PLH de la CAE.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Contenir et réduire la vacance**	Selon les chiffres de l'INSEE 2018, le taux de vacance est de 10.7%, ce qui est supérieur au besoin nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché immobilier. La Modification du PLU contribue à réorienter les futurs acquéreurs vers des terrains en densification urbaine ou vers des logements actuellement vacants, par le biais du blocage de terrains susceptibles d'accueillir des habitations nouvelles en extension urbaine.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension**	La reprise du document de zonage pour soustraire des espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti et du renouvellement urbain.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension**	Toutes les zones à urbaniser sont dorénavant bloquées par le biais de la Modification du PLU. Aussi, leur constructibilité sera conditionnée à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra justifier de cette opportunité.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : **Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages**	La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : **Favoriser des projets de qualité et énergiquement performants / Recherche des formes urbaines économes en foncier et en énergie / Qualité et performance énergétique du bâti existant**	La Modification du PLU ne remet pas en cause les domaines liés à l'amélioration de la qualité urbaine et du bâti.

Développement économique	
Zones d'activités économiques : **Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches /** **Offre en extension sur les ZAE prioritaires /** **Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant /** **Economie circulaire**	Il n'existe pas de ZAE sur le territoire et aucun projet en prévision. Il n'existe pas de zones spécifiquement dédiées aux activités économiques dans le PLU.
Tourisme	La Modification du PLU ne concerne pas cette thématique.
Commerce et artisanat	
Activités commerciales et artisanales commerciales :	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non : **Localisations préférentielles**	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Mobilités	
Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Services et numérique	
Grands équipements Equipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Protéger les réservoirs de biodiversité**	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000, ni par une zone humide remarquable du SDAGE, ni par des milieux remarquables. La Modification du PLU vise essentiellement à bloquer l'ouverture de la zone à urbaniser 1AU et de certains terrains classés en zone UB. Ces projets ne remettent donc pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire. Il en est de même pour le projet agricole qui concerne des espaces cultivés déclarés en colza à la PAC.
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides**	Comme le montre la carte de la TVB du SCOT, le territoire communal est concerné par la présence de réservoirs de biodiversité d'intérêt SCOT. Le point de la Modification visant à une sobriété foncière ne remet pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire. Il en est de même pour le projet agricole qui concerne des espaces cultivés déclarés en colza à la PAC. L'étude de recensement des zones humides confirme l'absence de ce type de milieu sur le nouveau secteur AC.

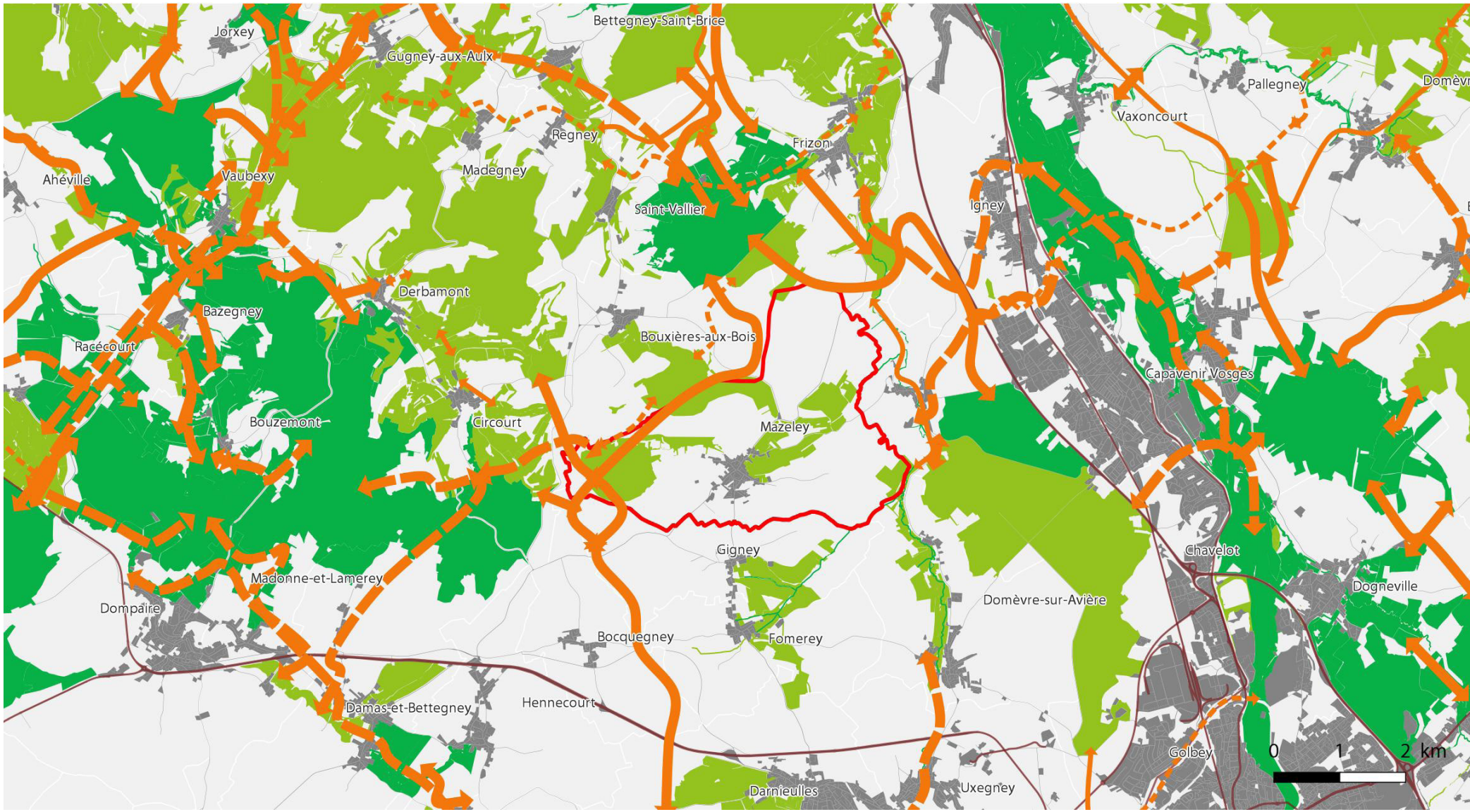
Trame verte et bleue : commune de Mazeley

Réservoirs de biodiversité
- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques
- Fonctionnel à moyennement fonctionnel d'intérêt régional
- Peu fonctionnel d'intérêt régional
- Fonctionnel à moyennement fonctionnel d'intérêt SCoT
- Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

Éléments fragmentants
- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

Périmètre d'étude
- Limite communale



Agriculture et sylviculture : **Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles**	Le blocage de la zone à urbaniser et de certains terrains classés en zone UB conduit à préserver des espaces agricoles sur le court terme. Le chapitre des dispositions générales du règlement est complété pour ajouter une règle de recul pour que les nouveaux sites agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 mètres d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation. Une zone agricole constructible est étendue au sud du village pour répondre à un besoin de développement d'un site d'exploitation agricole, et ainsi pérenniser cette activité sur le territoire.
Système vert	Le territoire communal ne figure pas dans le Système vert des Vosges Centrales.
Paysages et patrimoine architectural	
Paysages et patrimoines emblématiques : **Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville**	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
EnR&R et ressources énergétiques	
Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux	
Prévention des risques naturels : **Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement**	Le territoire communal n'est pas concerné par ce risque.
Prévention des risques naturels : **Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain**	Le risque sismique est identifié dans le dossier. Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un glissement de terrain.
Prévention des risques technologiques et industriels :	Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants**	Il n'existe pas de sites et de sols pollués sur le territoire.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Mieux protéger les habitants contre le bruit / Réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air / Réduire la pollution lumineuse liée à l'éclairage public**	La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine.

Préservation de la ressource en eau : **Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable / Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales**	La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisque le projet consiste essentiellement à réduire les espaces constructibles immédiatement.

2.- La compatibilité des projets avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification et de mise en œuvre de la politique du logement et de l'habitat réfléchi à l'échelle de l'agglomération d'Épinal. Il est établi pour une période de 6 ans (2020-2025). Le document d'orientations et programme d'actions s'organise autour de quatre grandes orientations avec lesquelles doivent être compatibles les projets de la commune de MAZELEY :

- Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins.
- Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social.
- Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.
- Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergeants des publics spécifiques.
- Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.

Tout comme dans le SCOT, MAZELEY est classé dans le PLH comme un « village » du secteur Épinal Ouest.

Le tableau ci-après démontre que l'ensemble des projets défendus dans la Modification du PLU sont bien compatibles avec le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Épinal :

Orientation 1 : Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins	Le PLH détermine un besoin de production de 3 logements sur le territoire (1 en neuf et 2 en reprise de vacance). En outre, la commune peut soutenir des projets en diffus et des opérations collectives sur le rythme de 2014-2019. La Modification du document d'urbanisme s'inscrit dans cette orientation dans le sens où elle bloque la zone à urbaniser et des terrains classés en zone urbaine dans le but de mieux adapter le PLU au besoin en logements et de recentrer les espaces constructibles vers une logique de renouvellement urbain et de densification de l'enveloppe urbaine.
Orientation 2 : Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Orientation 3 : Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

Orientation 4 : Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergeants des publics spécifiques.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Orientation 5 : Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

3.- La compatibilité des projets avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

La commune est couverte par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse qui a été adopté par la préfète de Région le 18 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux pour la période 2022-2027.

L'évolution du document d'urbanisme est compatible avec ce document de rang supérieur en ce sens que la nature des projets ne porte pas d'incidences sur la ressource en eau.
Une étude de recensement des zones humides (annexée au dossier) a été produite pour le projet portant sur l'extension du site d'exploitation agricoleagricole. Celle-ci conclut en l'absence de zones humides dans ce secteur.

En conclusion, la Modification n°1 du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire de MAZELEY.

4.-
Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



1.- Les incidences de la Modification du PLU sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

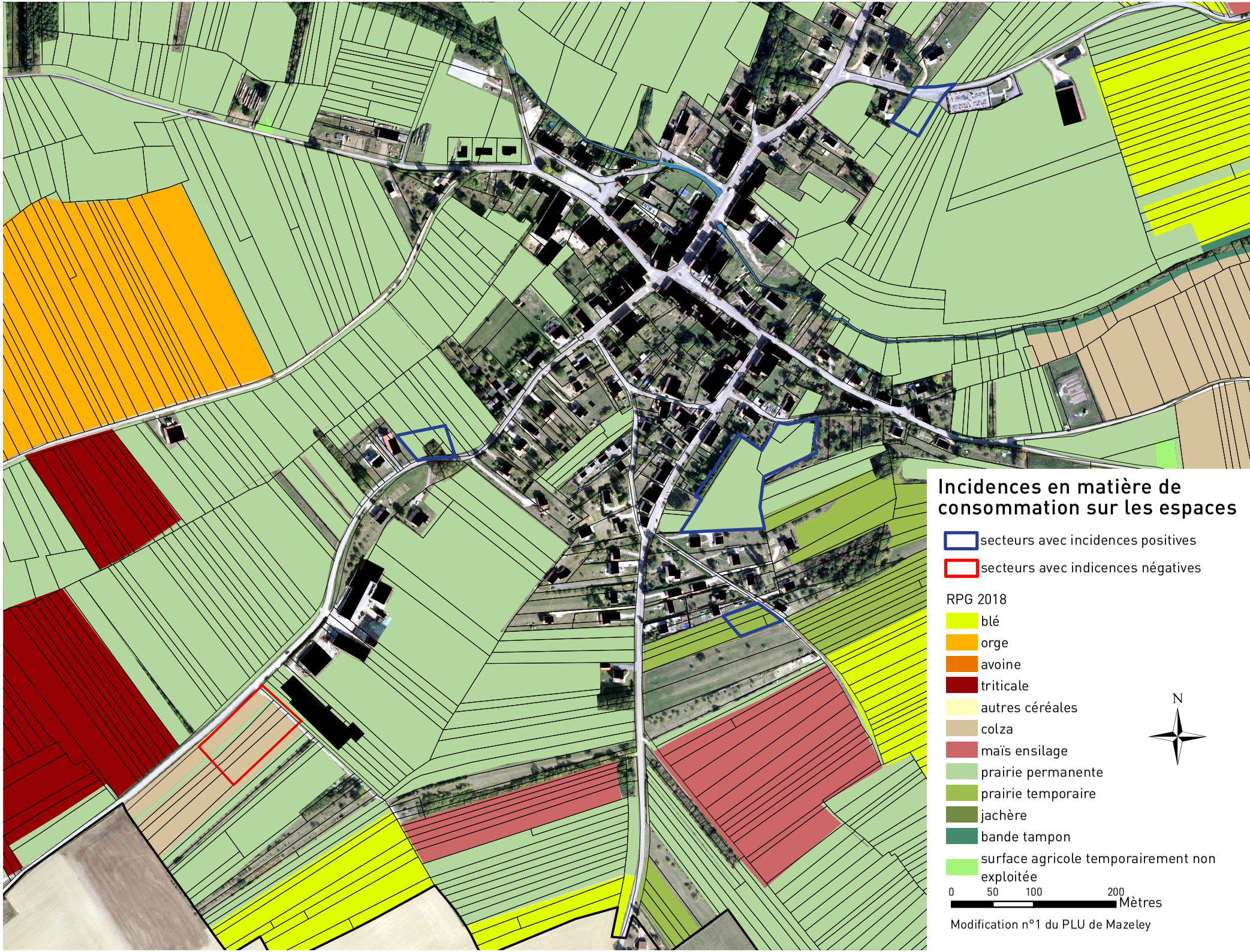
Rappelons que le projet de Modification du PLU consiste, tout d'abord, à mieux maitriser le développement urbain de MAZELEY en le recentrant sur son enveloppe urbaine. Pour ce faire, la zone à urbaniser sur le court terme 1AU (pour une surface de 1.06 ha) et ainsi que plusieurs terrains classés en zone urbaine UB (pour une surface de 0.56 ha) sont gelés – par le biais d'un reclassement en zone 2AU « bloquée » dans le PLU - et ces espaces ne pourront être ouverts pour une construction nouvelle que suite à une nouvelle reprise du PLU qui démontrera de son bien-fondé.
Par conséquent, ce point de la Modification du PLU **aura une incidence positive en matière de consommation sur les espaces dans le village** puisque ces zones à urbaniser et urbaines conserveront dans l'immédiat leur vocation agricole pour une surface globale de 1.62 ha. A noter que l'ensemble des espaces concernés sont déclarés à la PAC (source : registre parcellaire graphique de 2018).

Quant à l'extension du site de l'exploitation agricole du GAEC de Virine, elle va conduire à une consommation potentielle de 0.7 ha sur des espaces cultivés déclarés à la PAC. Ce projet, visant à assoir la pérennité de cette activité agricole, aura une potentielle **incidence négative en matière de consommation sur les espaces agricoles raisonnée** (0.13% de la surface agricole de PLU).

2.- Les incidences de la Modification du PLU sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

a. Les incidences sur la préservation de l'environnement, la biodiversité locale et les paysages

Les projets en épaisseur de bâti n'auront pas d'incidences sur la préservation de l'environnement, des paysages et de la biodiversité locale car la reprise du zonage consiste à bloquer l'urbanisation dans la zone à urbaniser sur le court terme et au niveau de certains terrains classés en zone UB ; et ces espaces vont conserver leur vocation agricole actuelle. Rappelons également que le territoire de MAZELEY n'est pas couvert par des périmètres de sites de patrimoine naturel. Le SCOT identifie uniquement des corridors écologiques à l'extrême sud-ouest du territoire communal avec des tracés largement excentrés du village.


Incidences en matière de consommation sur les espaces
secteurs avec incidences positives
secteurs avec indicences négatives
RPG 2018
blé
orge
avoine
triticale
autres céréales
colza
maïs ensilage
prairie permanente
prairie temporaire
jachère
bande tampon
surface agricole temporairement non exploitée
N
0
50
100
200
Mètres
Modification n°1 du PLU de Mazeley

L'absence de sites remarquables et au vu de la localisation des corridors écologiques identifiés par le SCOT implique que l'extension du site du GAEC de Virine n'aura pas d'incidences en matière d'environnement car ces espaces vont potentiellement consommés sur des espaces cultivés sans valeur environnementale.

b. Les incidences sur la ressource en eau

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de deux zones humides remarquables identifiées par le SDAGE du bassin Rhin Meuse. Le territoire n'est pas non plus soumis à un risque lié aux inondations. Aucun des sites de projet n'est longé ou traversé par un cours d'eau.
Une étude confirme l'absence de zones humide sur le nouveau secteur AC.

3.- Les incidences de la Modification du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches et sur les milieux naturels remarquables

Rappelons que le territoire communal de Mazeley n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le site les plus proches sont les Zones Spéciales de Conservation « Vallée de la Moselle (secteur Chatel Tonnoy) » et « gites à chiroptères autour d'Épinal ». Le territoire n'est pas non plus couvert par des périmètres ZNIEFF.

En conclusion, le projet de la Modification du PLU aura des incidences jugées comme positives en matière de consommation sur les espaces aux abords du village avec 2.14 ha d'espaces auparavant classés en zone à urbaniser sur le court terme et en zone urbaine qui sont désormais gelés parle biais de la Modification du PLU ; et donc sans incidences négatives sur les milieux remarquables environnementaux, sur les paysages et sur la ressource en eau.

En revanche, le projet agricole conduira à une consommation potentielle de 0.7 ha sur des espaces cultivés mais sans incidences sur l'environnement au vu de la mise en valeur actuelle des espaces concernés qui ne présentent pas de valeur environnementale.

5.-
Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



1.- Les différentes pièces du PLU à mettre à jour

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces qui nécessiteront ou non une mise à jour suite à la Modification n°1 du PLU de MAZELEY.

* Le rapport de présentation : Absence de reprise du document.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Absence de reprise du document.
Ce document s'organise autour de 5 grands thèmes :

- la structuration du bourg et le renforcement de son identité
- la programmation et la maitrise de l'extension de l'espace urbanisée
- la pérennisation et le développement des activités économiques
- la protection de l'environnement et du paysage
- la valorisation de l'offre touristique et de loisirs

* Le document de zonage est repris pour :

- ✗ reclasser la zone à urbaniser 1AU en une zone à urbaniser 2AU bloquée.
- ✗ reclasser des zones urbaines UB en une zone à urbaniser 2AU bloquée.
- ✗ reclasser un secteur Nv en un secteur agricole constructible AC.
- ✗ préciser sur le cartouche que la zone 2AU est désormais bloquée dans le PLU.
- ✗ ajouter une règle graphique concernant la réglementation de l'aspect des toitures.
- ✗ supprimer les emplacements réservés 2, 3, 4 et 6.
- ✗ Supprimer 3 éléments remarquables du patrimoine (n°5, 6 et 10).

zones	surfaces (ha) avant la modification du PLU	surfaces (ha) après la modification du PLU	évolution (%)
UA	11,01	11,01	0,00
UB	11,01	10,44	-5,18
1AU	1,06	0	-100,00
2AU	0,23	1,86	708,70
Aa	514,54	514,54	0,00
Ac	12,58	13,28	5,56
Ah	0,75	0,75	0,00
Nf	464,81	464,81	0,00
Nj	6,22	6,22	0,00
Nl	13,55	13,55	0,00
Nv	18,21	17,5	-3,90

évolution des surfaces suite à la reprise du PLU

* le règlement écrit est repris pour :
  - ✘ compléter le chapitre des dispositions générales par plusieurs articles portant sur le recul aux limites de la zone Nf, aux cours d'eaux et aux nouveaux projets agricoles comportant au moins un bâtiment d'élevage.
  - ✘ reprendre les articles 7 de toutes les zones pour supprimer les mentions au recul aux limites cadastrales des forêts d'une part, et d'autre part, aux cours d'eau car ces règles sont transposées dans le chapitre des dispositions générales.
  - ✘ assouplir la réglementation portant sur l'emprise au sol des constructions dans les zones urbaines UA et UB, dans la zone agricole A et dans la zone naturelle et forestière N.
  - ✘ assouplir la réglementation de la hauteur des constructions en zone UA.
  - ✘ affiner les articles UA11 et UB11 pour alléger les prescriptions concernant les toitures d'une part, et d'autre part, pour assouplir la réglementation des clôtures.
  - ✘ compléter le règlement (articles 2, 9, 10, 11) de la zone agricole A pour autoriser les abris strictement liés à un usage agricole.
  - ✘ supprimer le règlement de la zone 1AU en adéquation avec la reprise du document de zonage.
  - ✘ affiner le règlement de la zone 2AU pour que celle-ci soit désormais bloquée dans le PLU.
  - ✘ supprimer la mention des nouveaux sites agricoles dans l'article A2 car cette règle est transposée dans le chapitre des dispositions générales.

* L'Orientation d'Aménagement : absence de reprise du document.

* Les annexes au PLU :
  - ✘ La carte et la liste des servitudes d'utilité publique est jointe au dossier.
  - ✘ L'étude portant sur le recensement des zones humides portant sur la nouvelle zone AC.
  - ✘ L'annexe actualisée « emplacements réservés »

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages 49 à 52 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

b. le règlement écrit

En préambule, précisons que les corrections apportées au règlement écrit figurent en bleu dans le texte pour celles ayant déjà recueilli un avis de la part des services en 2022.
Les reprises complémentaires, et nécessitant un avis de la part des services, figurent en orange dans le texte.

Ci-après sont présentés les articles du règlement écrit du PLU reprenant les différents points de la Modification du PLU.

TITRE I. Les dispositions générales

Article 7 : recul par rapport aux limites de la zone NF

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf, sauf les constructions autorisées dans le secteur Nf.

Article 8 : recul par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau. Cette règle concerne également les fossés dans les zones agricoles et naturelles.

Article 9 : recul par rapport aux nouveaux projets agricoles comportant au moins un bâtiment d'élevage

Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entrainant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant ne sont pas visés par cette demande de recul.

TITRE II. Les dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

~~7.3. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~

~~7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.~~

7.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.4. Dans les alignements de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole : ΔΔΔΔΔ

7.4.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.4.2. La règle indiquée en 7.4.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire au moins sur une limite séparative.

7.4.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30 m²~~ 50 m² d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, … ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

10.2. Pour les annexes et les dépendances, la hauteur est limitée à ~~3 mètres~~ 5 mètres à l'égout de toiture.

10.3. En cas de transformation, d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Toitures

~~Les toitures seront à deux pans, au minimum.~~

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).

~~Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.~~

11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales **couvertes par la règle graphique reportée sur le document de zonage,** sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

11.4. Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère les constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins, ~~d'une hauteur maximale de 1,20 m~~ ;
- soit par des haies vives ;
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie :
  - ~~comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60m~~
  - ~~doublée éventuellement d'une haie vive~~
  - et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de ~~1,60m~~ 2 m

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder ~~1 mètre 50~~ 2 m et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.
Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

11.6. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérées au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔ :

- Les saillies en toiture, les saillies sur les façades principales sur rue et les saillies de balcons sont interdites.
- Les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :
  les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés ,
  la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage à l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade et n'excèderont pas 1 m².
- Les volets battants sont à conserver.
- Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

11.7. Autres

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

~~7.3. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~
~~7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.~~

7.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour :
- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30 m²~~ 50 m² d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

Article UB11 : Aspect extérieur

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Toitures
~~Les toitures seront à deux pans, au minimum.~~
Les toitures terrasses ou végétalisées ~~ne~~ sont autorisées. ~~que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).~~
~~Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.~~

11.2. Couvertures
Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise, sauf pour :
- les adjonctions de volumes.
- pour les parcelles couvertes par la règle graphique reportée sur le document de zonage qui devront respecter la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).
Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant. Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

11.3. Façades
Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.
Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être

laissés bruts.
L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

11.4. Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins, ~~d'une hauteur maximale de 1,20 m ;~~
- soit par des haies vives ;
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie :
  - ~~comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60m~~
  - ~~doublée éventuellement d'une haie vive~~

  et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de ~~1,60m~~ 2 m.

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder ~~1 mètre 50~~ 2 m et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.
La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.
Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau. La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

11.6. Autres

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

TITRE III. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AU

Règlement supprimé

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 2AU bloquée

Article 2AU2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions du respect des articles 3 a 14

~~Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.~~

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.~~

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.~~

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

Article 2AU11 : Aspect extérieur

~~Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

Pas de prescriptions.

TITRE IV. Les dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1 : dispositions applicables aux secteurs Aa, Ac et Ah

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur Aa

- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain est autorisée à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

Dans le secteur Ac

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées

au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.

- ~~Les nouveaux sites agricoles (voir définition en Annexes) ne devront pas s'installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser, et réciproquement.~~
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur Ah

- Les agrandissements, les modifications et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U..
- Les annexes liées à la construction existante, dans les conditions visées à l'article 9.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la zone, à condition qu'il n'entraîne pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage et qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, il devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~
~~7.3. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.~~

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

7.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf pour :

- les annexes qui seront limitées à ~~30 m²~~ 50 m², surfaces cumulées, par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole qui auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues. Sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques, la hauteur absolue des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
Pour les annexes liées à l'habitation, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.
Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.
10.3 Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Toitures

Pour le bâtiment agricole, les toitures seront à deux pans et devront respecter au minimum la proportion 1/3, 2/3.
Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.

11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.
Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.
Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

Dans le secteur Aa, pour les abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Dans le secteur Ac, pour les constructions à vocation d'habitation :

11.1 Toitures

Les toitures seront à deux pans, au minimum.
Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).
Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.
Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).
Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant. Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

TITRE V. Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant), sauf les constructions autorisées dans le secteur Nf.~~

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

7.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~7.5. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.~~

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

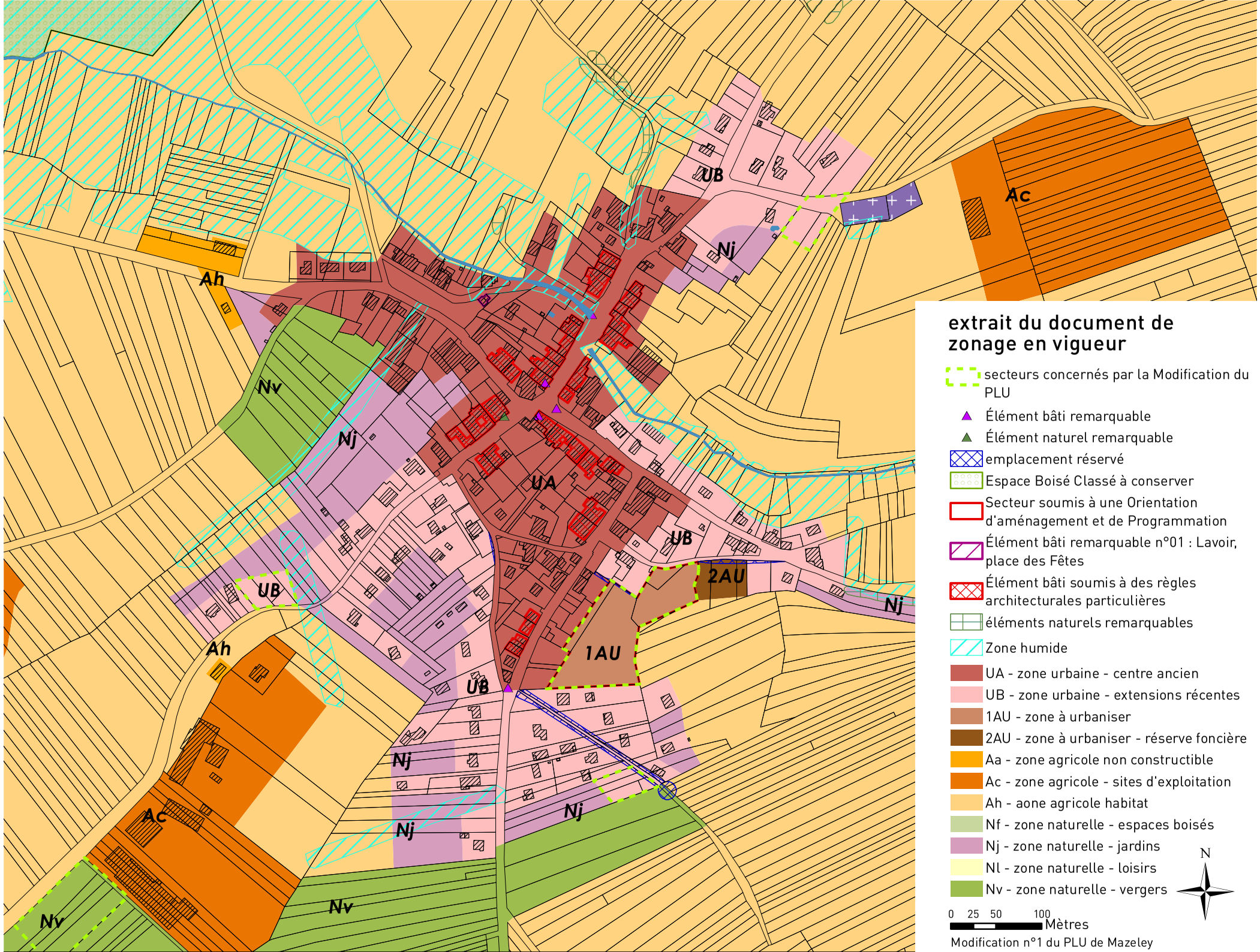
Pas de prescription sauf :

- pour les abris pour animaux dont l'emprise au sol ne dépassera pas 50 m².
- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne dépassera pas ~~20 m²~~ 30 m².
- les annexes qui seront limitées à ~~30 m²~~ 50 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

COMMUNE DE MAZELEY

Liste de emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Numéro de l'emplacement	Destination de l'emplacement	Superficie en m2	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison piétonne reliant le futur quartier "Le Village" à la placette Masson	137	COMMUNE
~~2~~	~~Recalibrage de la rue du Creux Chemin à 7,50 m~~	~~240~~	~~COMMUNE~~
~~3~~	~~Recalibrage de la rue de la voie de Cigney à 6 m~~	~~37~~	
~~4~~	~~Recalibrage de la rue du Pré Malard à 7,50 m et élargissement de l'accès sur la RD6~~	~~930~~	~~COMMUNE~~
5	Elargissement du débouché du CR n°1 sur le CC n°2	170	COMMUNE
~~6~~	~~Création d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard~~	~~200~~	~~COMMUNE~~



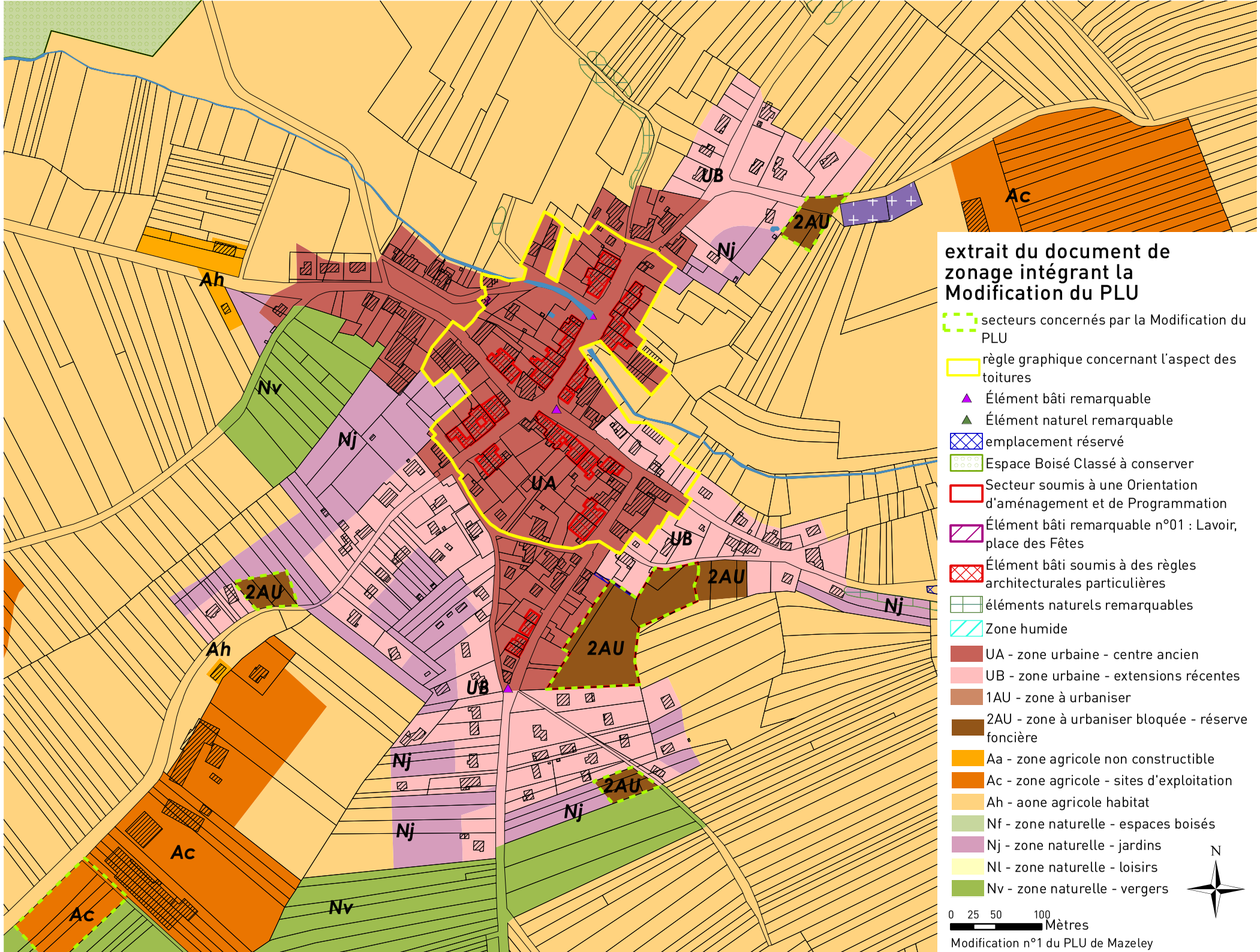
extrait du document de zonage en vigueur

- secteurs concernés par la Modification du PLU
- Élément bâti remarquable
- Élément naturel remarquable
- emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation
- Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes
- Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières
- éléments naturels remarquables
- Zone humide
- UA - zone urbaine - centre ancien
- UB - zone urbaine - extensions récentes
- 1AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser - réserve foncière
- Aa - zone agricole non constructible
- Ac - zone agricole - sites d'exploitation
- Ah - aone agricole habitat
- Nf - zone naturelle - espaces boisés
- Nj - zone naturelle - jardins
- Nl - zone naturelle - loisirs
- Nv - zone naturelle - vergers

N

0 25 50 100 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley



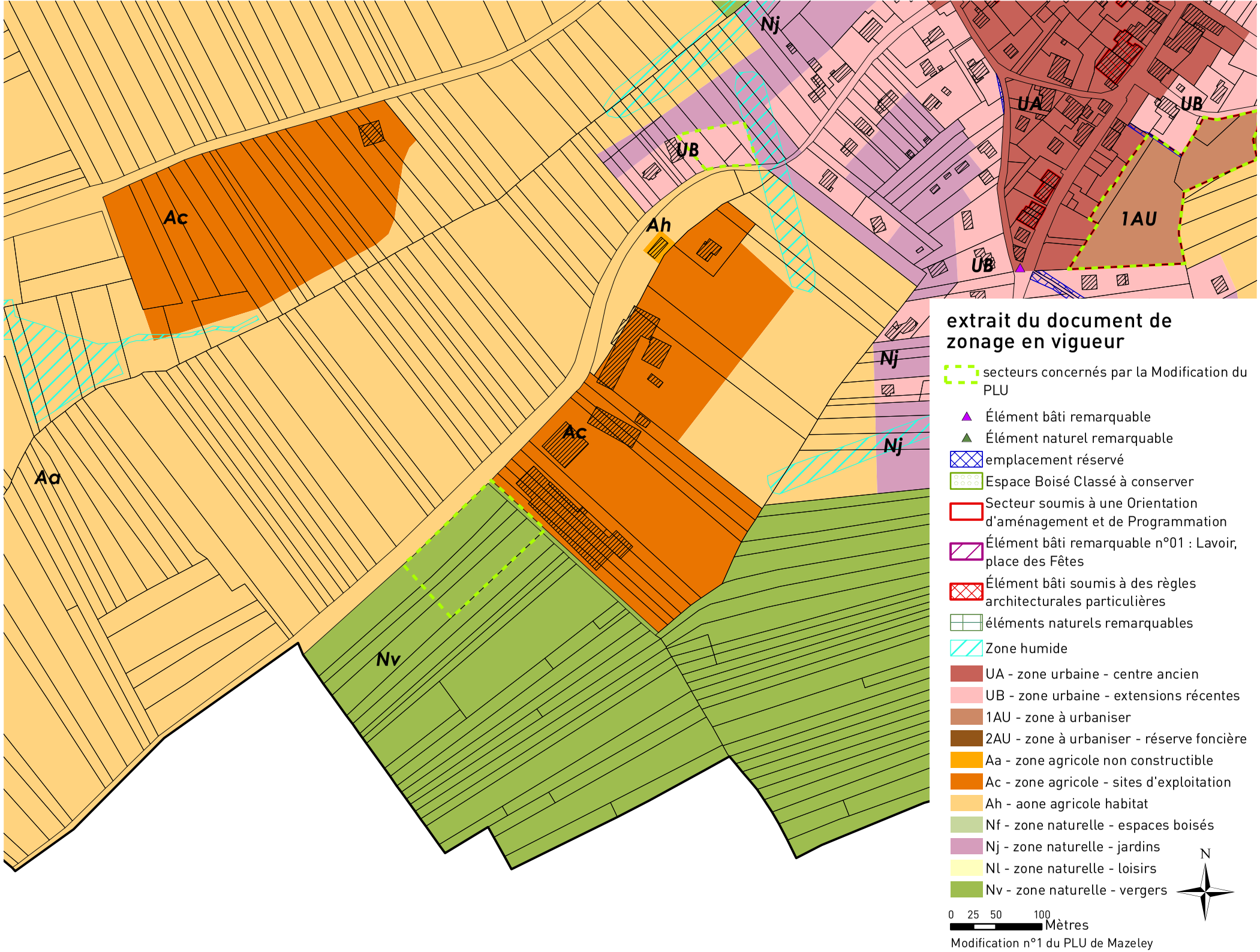
extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU

- secteurs concernés par la Modification du PLU
- règle graphique concernant l'aspect des toitures
- Élément bâti remarquable
- Élément naturel remarquable
- emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation
- Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes
- Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières
- éléments naturels remarquables
- Zone humide
- UA - zone urbaine - centre ancien
- UB - zone urbaine - extensions récentes
- 1AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser bloquée - réserve foncière
- Aa - zone agricole non constructible
- Ac - zone agricole - sites d'exploitation
- Ah - aone agricole habitat
- Nf - zone naturelle - espaces boisés
- Nj - zone naturelle - jardins
- Nl - zone naturelle - loisirs
- Nv - zone naturelle - vergers

N

0 25 50 100 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley



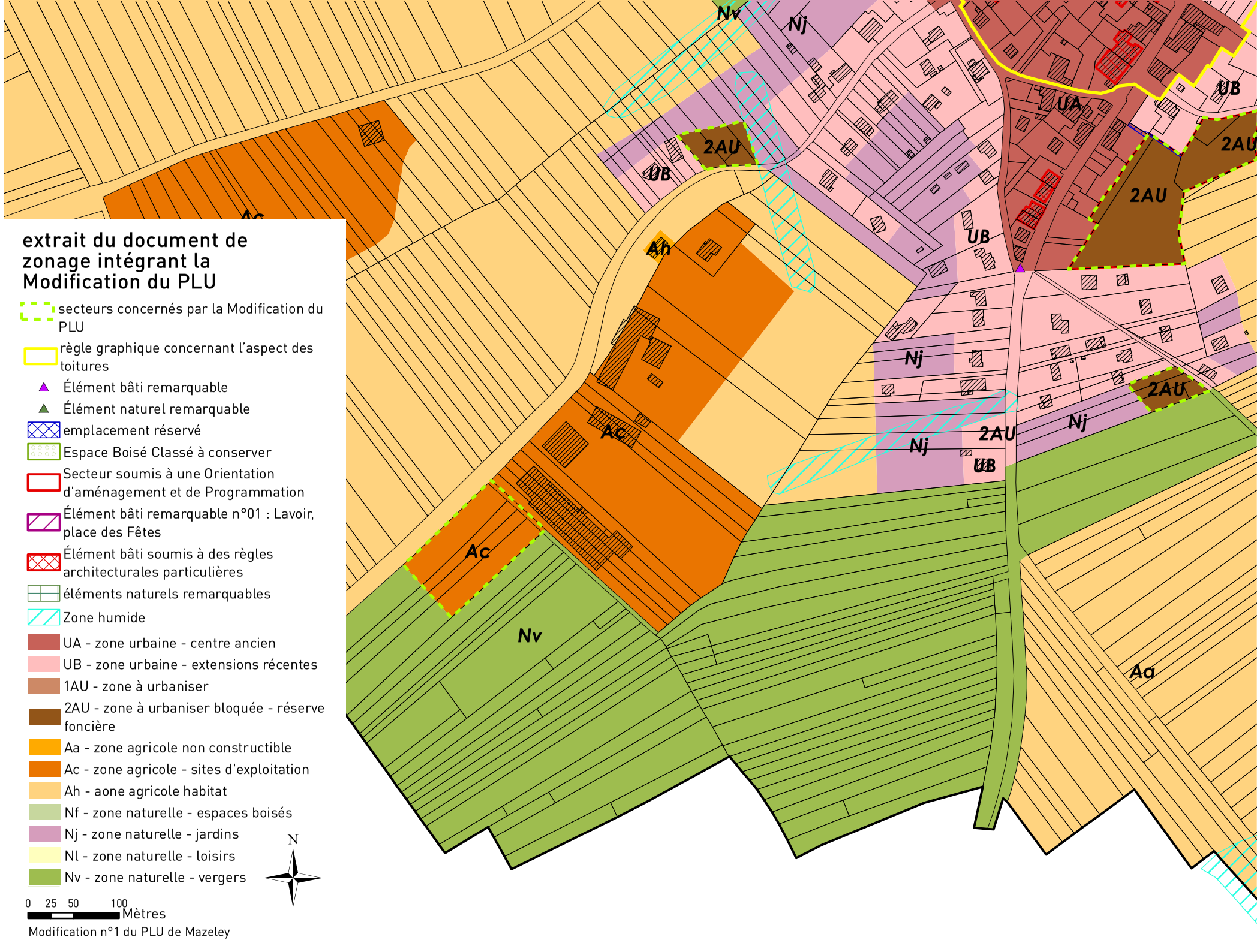
extrait du document de zonage en vigueur

- secteurs concernés par la Modification du PLU
- Élément bâti remarquable
- Élément naturel remarquable
- emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation
- Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes
- Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières
- éléments naturels remarquables
- Zone humide
- UA - zone urbaine - centre ancien
- UB - zone urbaine - extensions récentes
- 1AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser - réserve foncière
- Aa - zone agricole non constructible
- Ac - zone agricole - sites d'exploitation
- Ah - aone agricole habitat
- Nf - zone naturelle - espaces boisés
- Nj - zone naturelle - jardins
- Nl - zone naturelle - loisirs
- Nv - zone naturelle - vergers

N

0 25 50 100 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley



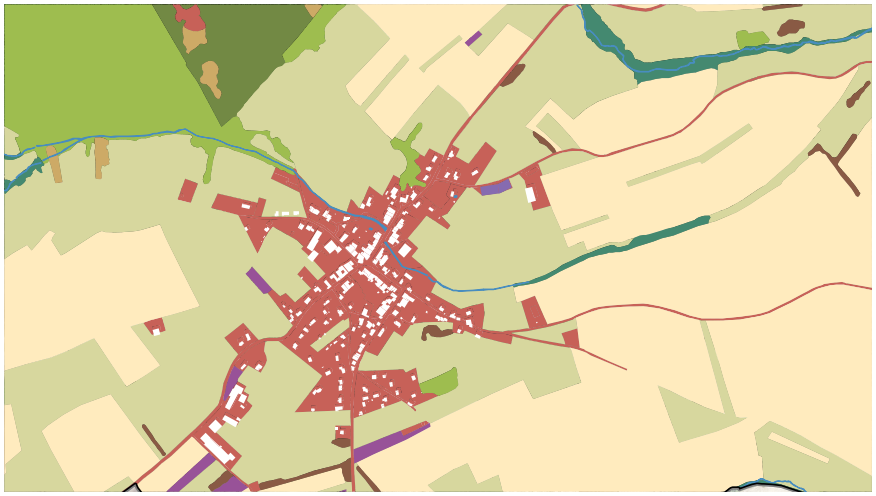
extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU

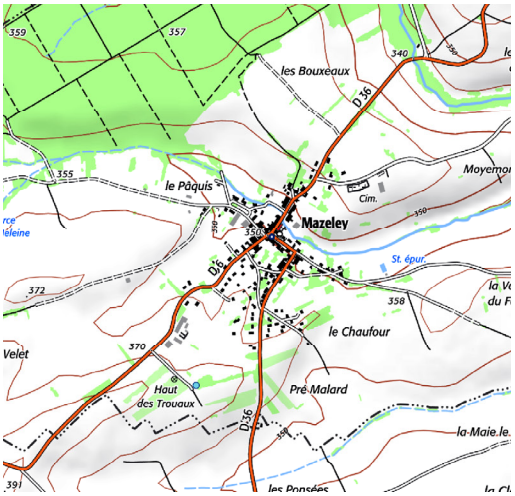
- secteurs concernés par la Modification du PLU
- règle graphique concernant l'aspect des toitures
- Élément bâti remarquable
- Élément naturel remarquable
- emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation
- Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes
- Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières
- éléments naturels remarquables
- Zone humide
- UA - zone urbaine - centre ancien
- UB - zone urbaine - extensions récentes
- 1AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser bloquée - réserve foncière
- Aa - zone agricole non constructible
- Ac - zone agricole - sites d'exploitation
- Ah - aone agricole habitat
- Nf - zone naturelle - espaces boisés
- Nj - zone naturelle - jardins
- Nl - zone naturelle - loisirs
- Nv - zone naturelle - vergers

N

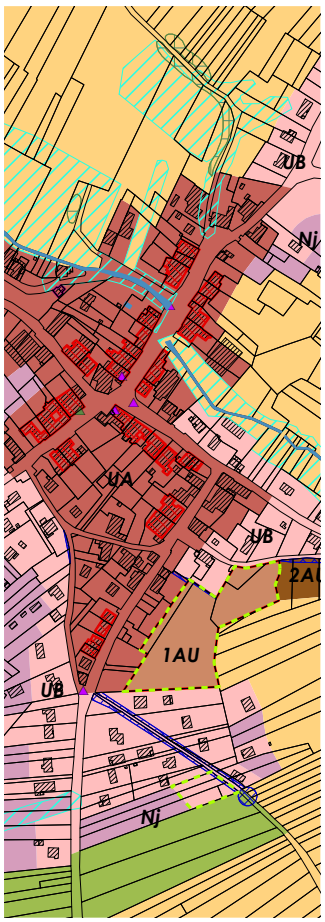
0 25 50 100 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley









NOTICE EXPLICATIVE

/ Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mazeley (88)

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de MAZELEY

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA COMMUNE
HISTORIQUE

CHAPITRE I - ANALYSE

I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT
I.1. Le site
- **a. Accès**
- **b. Le relief**
- **c. Hydrographie**

I.2. Le paysage
- **a. L'approche structurelle**
- **b. L'approche visuelle**

I.3. L'environnement naturel
- **a. Les composantes**
- **b. Les trames verte et bleue**

I.4. L'environnement bâti
I.5. Les réseaux
- **a. Assainissement**
- **b. Eau potable**
- **c. Défense incendie**

II. LA DEMOGRAPHIE
II.1. Population
II.2. Ménages
II.3. Structure par âge de la population
II.4. Population active

III. LE LOGEMENT
III.1. Les stocks
III.2. Les flux

IV. LES ACTIVITES
IV.1. L'activité agricole
IV.2. Autres activités

V. LES EQUIPEMENTS

CHAPITRE II – PERSPECTIVES GENERALES D'EVOLUTION

II.1. Les besoins

II.2. Les perspectives d'évolution

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

III.1. Justifications des choix du P.A.D.D.

III.2. Les zones urbaines

III.3. Les zones à urbaniser

III.4. Les zones agricoles

III.5. Les zones naturelles et forestières

III.6. Les dispositions particulières

- **a. Les orientations d'aménagement et de programmation**
- **b. Les Espaces Boisés Classés**
- **c. Les emplacements réservés**
- **d. Les éléments remarquables à protéger**

III.7. Le tableau des superficies

- **a. Superficie du présent P.L.U.**
- **b. Evolution des superficies entre le P.O.S. et le P.L.U.**

III.8. Bilan consommation d'espaces

CHAPITRE IV – JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX du Code de l'Urbanisme (art. L.110 et L.121-1)

CHAPITRE V – LES EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS PRISES POUR SA MISE EN VALEUR

V.1. L'environnement bâti

- **a. Evaluation des incidences sur l'environnement bâti**
- **b. Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti**
- **c. Bruit et Aménagement du territoire**

V.2. L'environnement naturel

- **a. Evaluation des incidences sur l'environnement naturel**
- **b. Evaluation des incidences Natura 2000**
- **c. Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel**

CHAPITRE VI – EVALUATION SYNTHETIQUE DU P.L.U. PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

VI.1. Compatibilité du P.L.U.avec le SDAGE

VI.2. Compatibilité du P.L.U. avec le SCoT des Vosges Centrales

Présentation de la commune

La commune de Mazeley est localisée au Nord-Est du département des Vosges. Plus précisément, elle est située à quatorze kilomètres, au Nord-Ouest d'Epinal et à sept kilomètres, à l'Ouest de Thaon-les-Vosges.

La superficie de son territoire est de 1040 hectares, dont 45% sont couverts de massifs boisés, soit 470 hectares. La forêt communale s'étend sur une superficie de 383 hectares.

Un plan de réglementation des boisements a été prescrit par arrêté préfectoral du 23 septembre 1977.

Aucune opération de remembrement n'a été effectuée sur la commune.

La commune de Mazeley dépend du canton de Châtel-sur-Moselle. Il appartient à l'arrondissement d'Epinal.

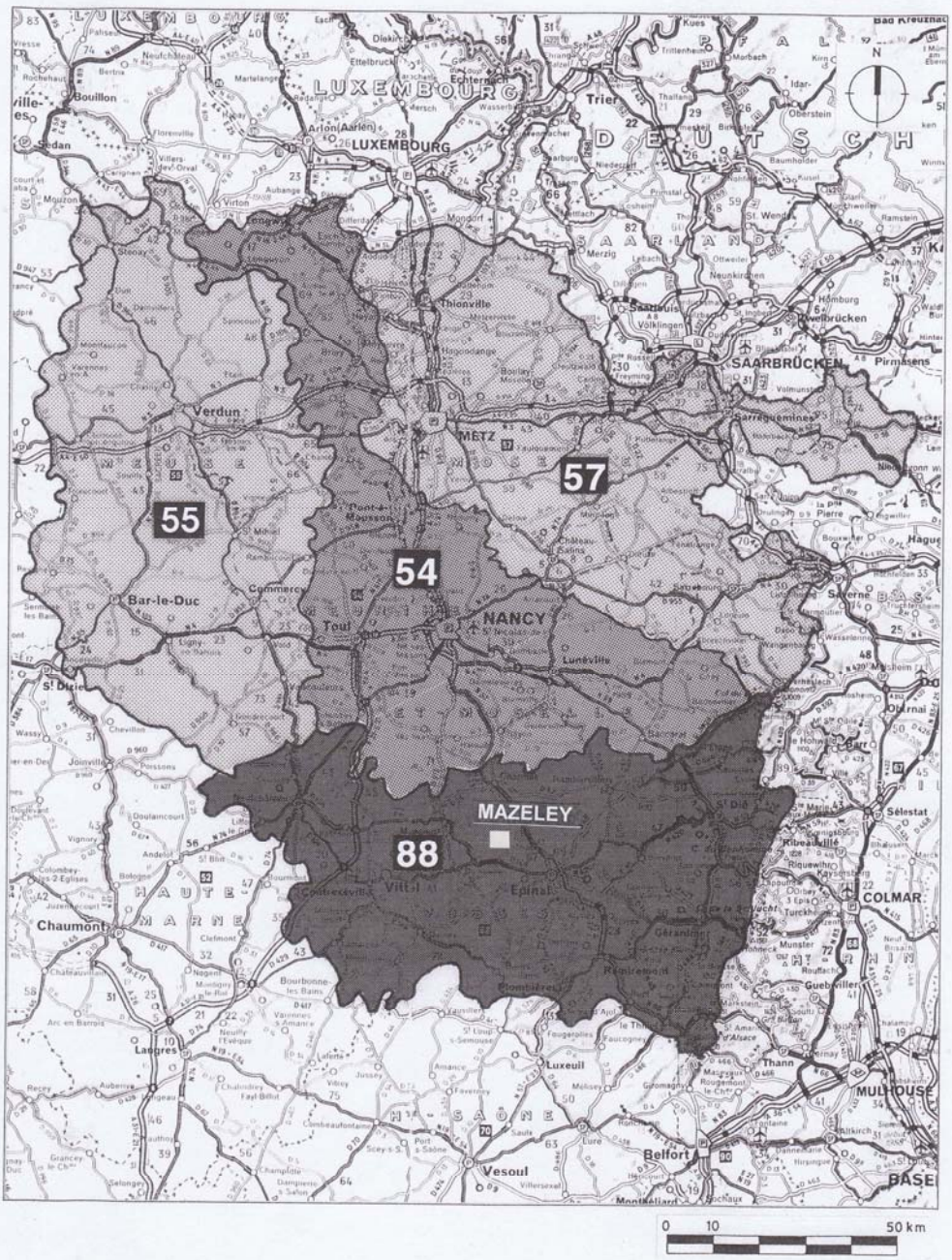
Les structures intercommunales auxquelles adhère la commune de Mazeley sont les suivantes :

- Cap Avenir,
- Syndicat Intercommunal Scolaire de Thaon-les-Vosges,
- Syndicat des Eaux du Bolon,
- Syndicat mixte départemental d'assainissement non collectif (SMDANC),
- Syndicat intercommunal de collecte et valorisation des déchets (SICOVAD),
- Syndicat mixte départemental d'électrification des Vosges (SMDEV).

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- Frizon au Nord ;
- Oncourt à l'Est ;
- Domèvre-sur-Avière, Gigney et Bocquegney au Sud ;
- Bouxières-aux-Bois à l'Ouest.

PLAN DE SITUATION



Historique

Le livre "Département des Vosges" de Léon LOUIS et Paul CHEVREUX nous renseigne sur l'historique de la commune.

Au XVIIIème siècle, la seigneurie de Mazelay appartenait au seigneur de Marainville pour les trois quarts ; le reste appartenait à la famille des Piliers.
Mazelay faisait partie de la terre de Marainville érigée en comté en 1728.

Plusieurs découvertes archéologiques sont en faveur d'une occupation du site à l'époque romaine : découverte en 1861 d'une voie pavée dans le bois communal, en 1988 d'une voie gallo-romaine au lieu-dit Le Chanot et également en 1988 d'une voie visible sur un kilomètre, se dirigeant vers Gigney au lieu-dit bois de Donzey, au Sud du bois du Dessous.

Il est parlé de Mazelay (Masilleis) dans un privilège d'Adalbéron, archevêque de Trèves, pour le prieuré de Saint Mont en 1147. En 1407, Eyge, comte de Kibourg, reprit du duc Jean ce qu'il possédait à Mazilley. On trouve ce village aussi désigné sous le nom de Mazelieres et Mazelier.

Mazelay dépendait de la cure de Gigney, dont le chapitre de Remiremont avait le patronage.

Il existait une chapelle construite depuis trois siècles environ, et dans laquelle on remarquait les tombeaux du comte et de la comtesse des Piliers, en partie seigneur et dame du lieu ; ces tombeaux portaient la date de 1682 ainsi que des armoiries et des inscriptions.

L'église a été construite en 1833, la mairie en 1835, l'école des filles en 1861 et l'école enfantine en 1874.

En 1710, la commune comptait seulement 29 habitants. En 1830, on dénombre 448 habitants et en 1867, la population atteint 523 habitants.

En 1897, les 1040 hectares étaient répartis de la façon suivante :

- 514 hectares en terres labourables ;
- 360 hectares en bois ;
- 104 hectares en prés ;
- 30 hectares en friches ;
- 20 hectares en jardins, vergers et chenevières ;
- 7 hectares en vignes.

Une industrie orientée vers la broderie permettait d'employer 100 ouvrières. On recense également 2 charrons, 2 maréchaux, 3 ouvriers, 2 cordonniers, 1 plâtrerie.

L'activité commerciale s'organisait autour de 4 marchands épiciers, 2 débitants et 1 marchand d'étoffes.

A. A N A L Y S E

I. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

I.1. Le site

a. Accès

La commune de Mazeley est accessible par la RN57, à hauteur de l'échangeur de Frizon au Nord ou de celui d'Oncourt-Igney à l'Ouest.

Cette route classée à grande circulation et supportant en moyenne annuelle sur ce tronçon un trafic de 24 185 véhicules/ jour dont 15,6 % de poids lourds, se situe à l'Ouest du ban communal.

Deux axes routiers secondaires traversent la commune de Mazeley. Il s'agit de :

- de la RD6, axe orienté Nord-Est/Sud-Ouest permettant de relier l'échangeur de Frizon à la RD166 ;

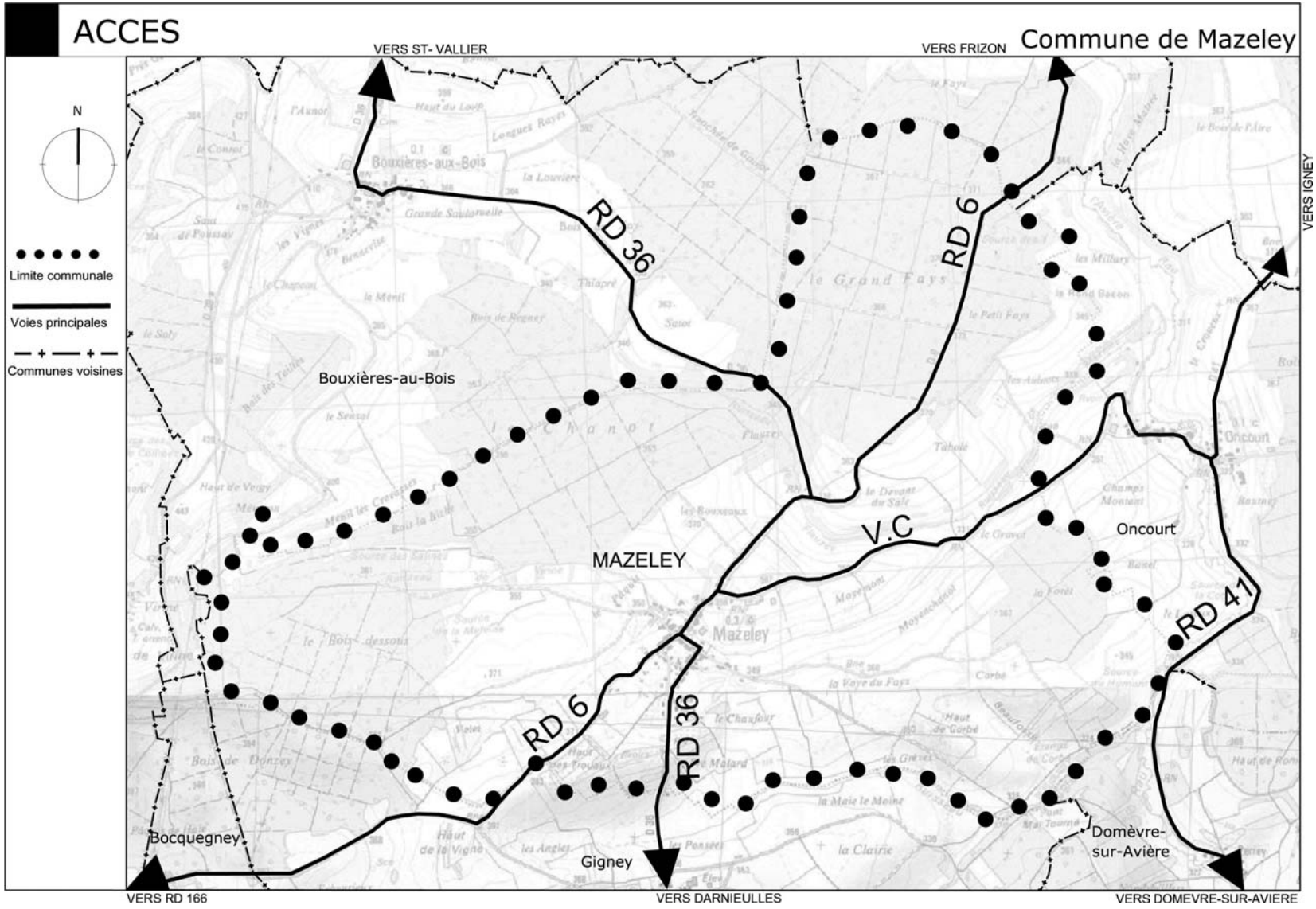
- de la RD36, axe orienté Nord-Ouest/Sud permettant de relier Saint Vallier à Darnieulles, via Gigney.

Ces deux routes départementales constituent des axes support à l'urbanisation. Elles constituent les rues principales du village.

La RD6, entre Dompaire et la RN57, fait l'objet d'un itinéraire de transport exceptionnel. Par conséquent, il s'agit de conserver le gabarit de la voie, à savoir une largeur minimale de 6 mètres.

Notons également la présence d'une voie communale très fréquentée puisqu'elle permet de relier le village à l'échangeur d'Oncourt-Igney. Précisément, il s'agit du prolongement de la rue d'Oncourt, desservant quelques constructions récentes, le cimetière et un bâtiment agricole.

On constate donc une bonne accessibilité à la commune de Mazeley.


ACCES
Commune de Mazeley
VERS ST- VALLIER
VERS FRIZON
VERS IGNEY
N
Limite communale
Voies principales
Communes voisines
Bouxières-aux-Bois
RD 36
RD 6
V.C
MAZELEY
Oncourt
RD 41
RD 6
RD 36
Bocquegney
Gigney
Domèvre-
sur-Avière
VERS RD 166
VERS DARNIEULLES
VERS DOMEVRE-SUR-AVIERE

b. Le relief

Le territoire communal de Mazeley appartient à la région naturelle de la « Plaine », vaste ensemble de plateaux et de dépressions, constituant le prolongement des côtes de Lorraine.

Il est situé sur un territoire fortement modelé par le travail des eaux et occupe un plateau d'altitude moyenne de 360 mètres N.G.F., creusé de vallons et dominé à son extrémité Ouest par la Côte de Virine culminant à 465 mètres N.G.F..

Le point le plus haut de la commune culmine à 402 mètres N.G.F., point situé à l'Ouest du ban communal, précisément au Nord du Bois dessous alors que le point le plus bas est à 328 mètres N.G.F., situé au Sud-Est, dans la vallée du ruisseau de Corbé, à hauteur du lieu-dit « Pont Mal Tourné». La dénivelée est donc de 74 mètres.

S'organisant au fond du vallon formé par le ruisseau de Virine, le village ne présente pas une topographie marquée.

Répertoriée dans l'Atlas des Paysages Vosgiens, la commune de Mazeley appartient à l'entité paysagère Des Vaux du Madon, caractérisée par un paysage à dominante ouverte, où s'offrent des vues lointaines.

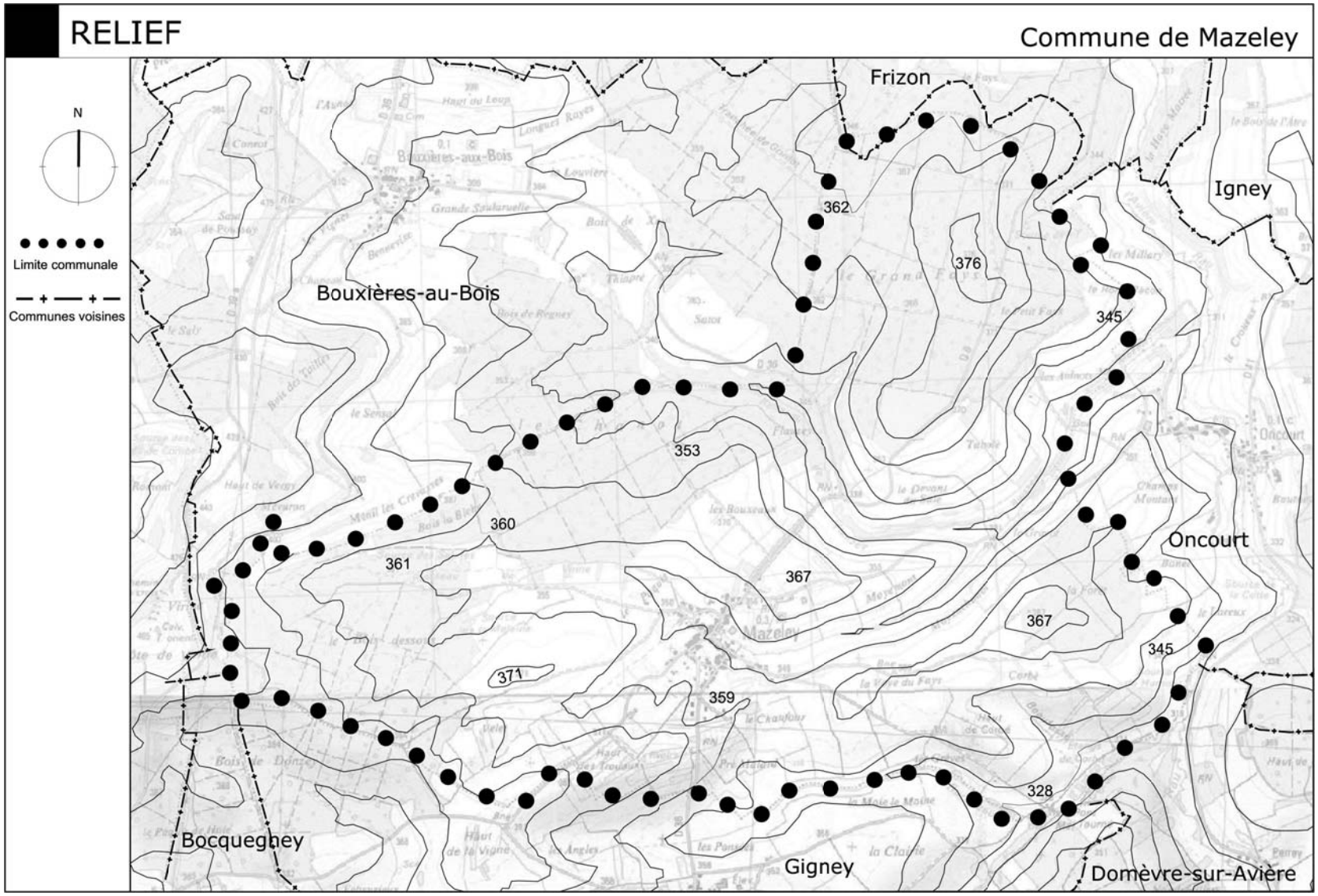
« Le relief boisé de la Côte de Virine domine les vallées en contrebas. Les crêtes dégagées, des petits plateaux, des coteaux nus, des creux, des vallons se succèdent et animent le paysage. L'absence de limite entre les parcelles de prairie ou de culture permet au regard de glisser au loin sans obstacle et unifie les vastes étendues.

Les vastes mouvements du relief, axés et continus, justifient l'appellation de vallée, mais la largeur et l'ouverture font quelquefois percevoir la vallée comme une plaine ou un petit plateau.

Les boisements, situés plutôt sur des replats, ne viennent pas appuyer les reliefs des vallées ».

Risques sismiques

Selon le nouvel arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et ses décrets d'application n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1er mai 2011.
La commune de MAZELEY est classée en zone de sismicité faible. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.


RELIEF
Commune de Mazeley
N
Limite communale
Communes voisines
Frizon
Igney
Bouxières-au-Bois
Oncourt
Bocquegney
Gigney
Domèvre-sur-Avière
362
376
345
353
360
361
367
367
345
371
359
328

c. Hydrographie

Le réseau hydrographique de Mazeley est composé :

- du ruisseau de Virine traversant la partie agglomérée ;

- du ruisseau de Flauzey dont le tracé se dessine au Nord du village.

Ces derniers confluent à hauteur du lieu-dit « Le Gravot » pour former le ruisseau de Mazeley. Ce dernier se jette dans l'Avière à l'Est du ban communal.

Le ruisseau de l'Etang animant le territoire de Gigney se jette à hauteur du lieu-dit « Pont Mal Tourné » dans le ruisseau de Corbé constituant une partie de la limite communale entre Mazeley et Gigney.

Ces différents ruisseaux constituent des affluents de l'Avière.

L'Avière prend sa source à Renauvoid, dans les monts Faucilles, à l'altitude 410 mètres dans la forêt d'Avière, près du lieu-dit la Grotte. D'une longueur de 28 kilomètres, elle coule alors du Sud vers le Nord et conflue avec la Moselle à Châtel-sur-Moselle, à l'altitude 284 mètres, à côté de Nomexy, localités situées entre Épinal et Charmes.

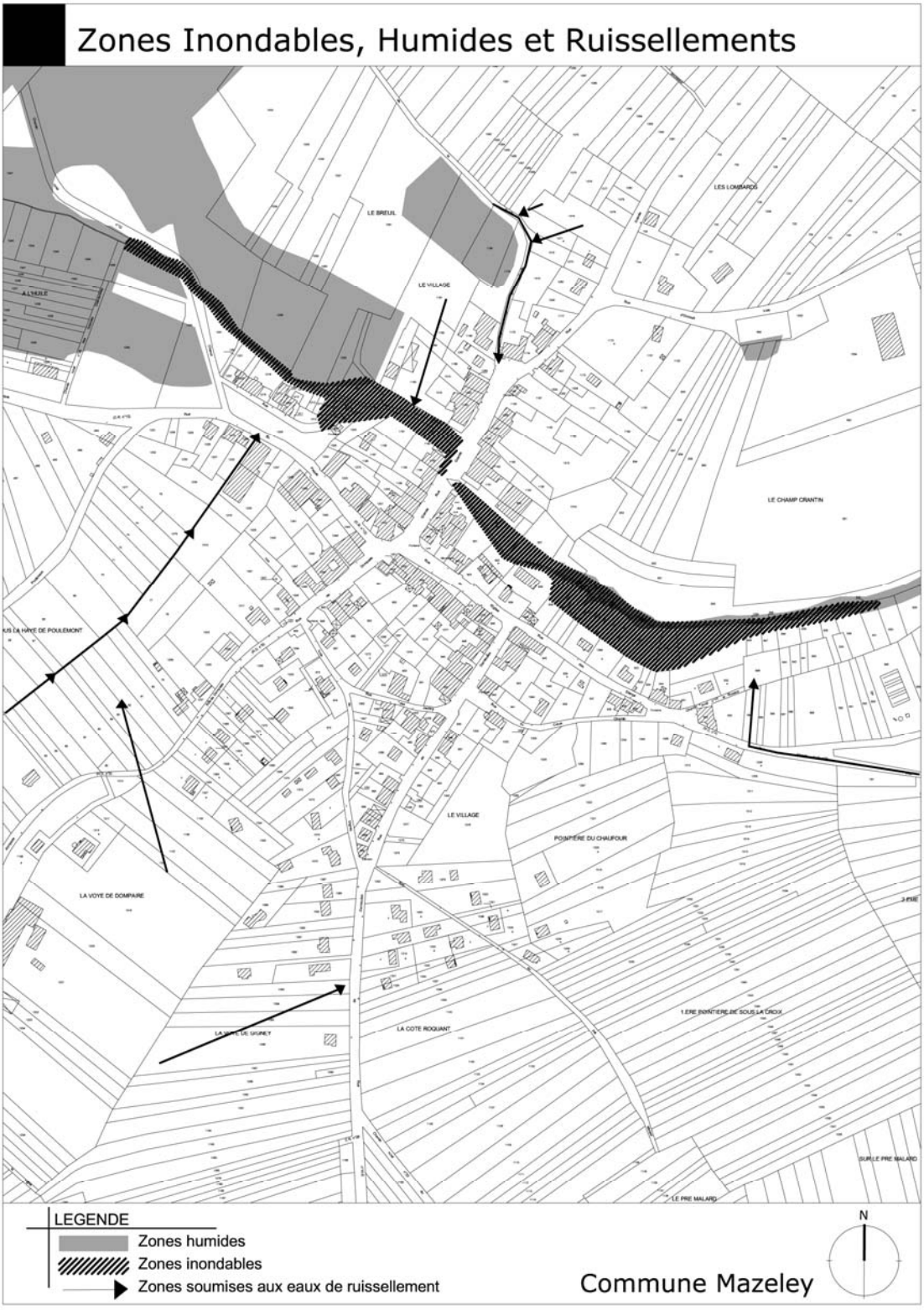
Il existe également quatre sources : la première, la Source des Salines est située dans le Bois dessous ; la seconde, la Source de la Meleine est localisée à la lisière du Bois dessous. Quant à la troisième, la Source du Humont se localise sur la limite Sud-Est du ban communal avec Oncourt. Enfin, la Source des Y occupant la parcelle n°9, au Nord-Est du ban communal dans le bois du Grand Fays, alimente en eau potable la commune d'Oncourt.
Les autres sources présentes sur le ban communal ne sont pas exploitées.

Notons également la présence d'étangs situés au Sud-Est du ban communal. Il s'agit des étangs de Corbé.

Sur le territoire de Mazeley, il existe des zones humides. Une étude d'identification des zones humides a été réalisée par le bureau d'études Biotope. Elle est jointe en annexe à ce présent plan local d'urbanisme.

En outre, des zones inondables et des zones soumises à des eaux de ruissellement sont présentes sur le ban communal (voir carte jointe).

Enfin, la commune de Mazeley est concernée par la carte des zones inondées par la rupture du barrage de Bouzey en 1895 (voir carte jointe).


Zones Inondables, Humides et Ruissellements
LE BREUIL
LES LOMBARDS
LE VILLAGE
LE CHAMP CRANTIN
LE VILLAGE
POINTIÈRE DU CHAUFOUR
LA VOYE DE DOMPAIRE
LA COTE ROQUANT
1 ERE POINTIÈRE DE SOUS LA CROIX
SUR LE PRE MALARD
LE PRE MALARD
LEGENDE
Zones humides
Zones inondables
Zones soumises aux eaux de ruissellement
N
Commune Mazeley

Zones humides sur la commune de Mazeley



© Commune de Mazeley - Tous droits réservés - IGN, Orthophotoplans - Cartographie: Biotope, 20:1

0 375 750 1 500 Mètres

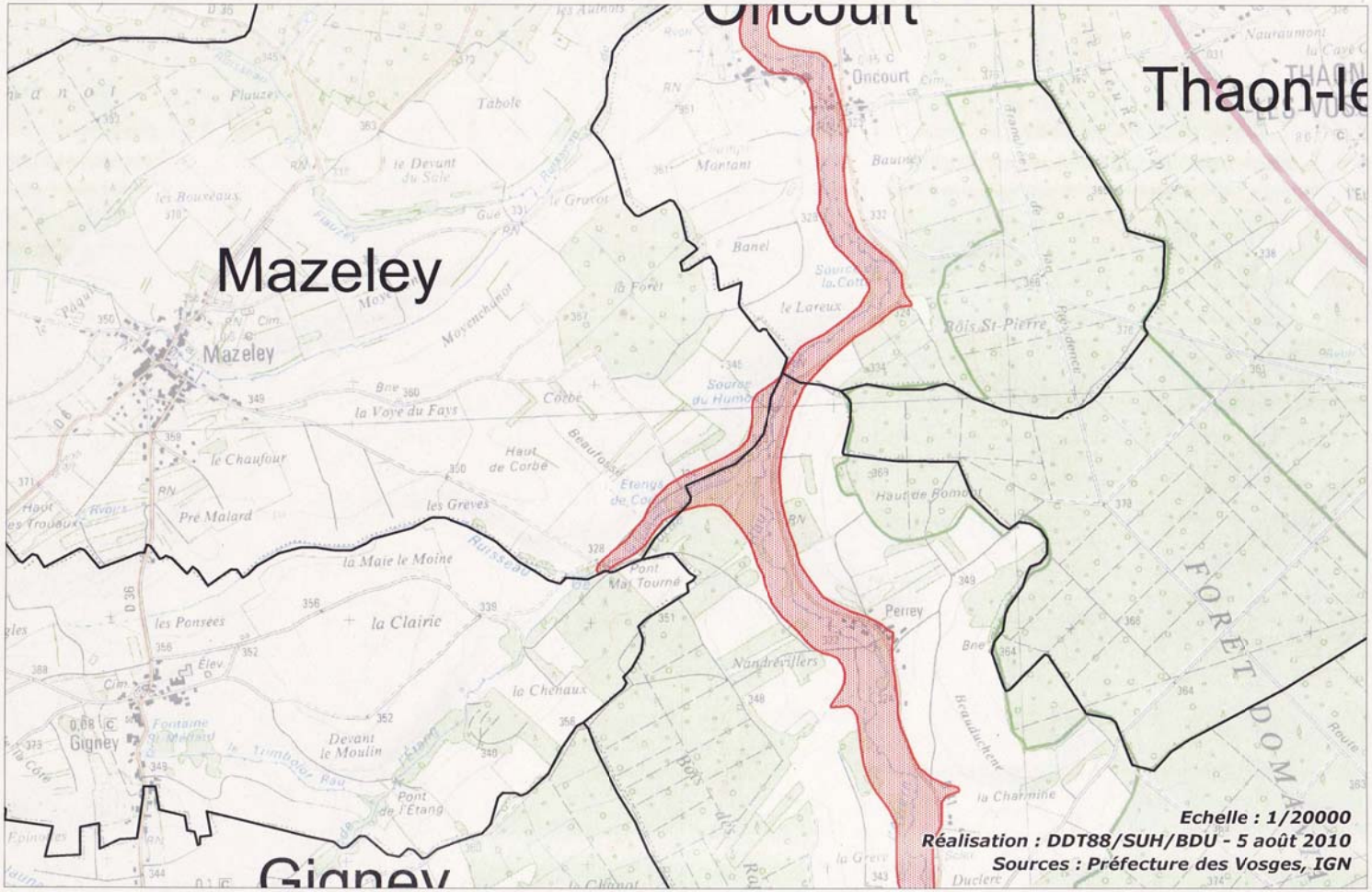
Localisation des zones humides identifiées autour du village de Mazeley



© Commune de Mazeley - Tous droits réservés - IGN, Orthophotoplans - Cartographie: Biotope, 2011

0 50 100 200
Mètres

Commune de MAZELEY
Secteurs inondés par la rupture du barrage de Bouzey en 1895





Réseau hydrographique important souligné par une ripisylve, cortège d'arbres le long des cours d'eau





Franchissement du ruisseau de Mazeley



Ruisseau de Virine jouxtant l'aire de jeux



Ruisseau de Virine traversant la partie agglomérée



Ruisseau de Virine longeant la rue du Goujeau



Ru temporaire se formant entre 2 constructions, rue des Pâquis



Thalweg situé à l'Ouest de la partie agglomérée, en contrebas des constructions



I.2. Le paysage

a. L'approche structurelle

L'analyse des trois cartes (1911, 1957 et 2012) de la commune de Mazeley offre une approche de l'évolution de son paysage et de l'utilisation du sol au cours du XXème siècle.

Elle permet également de définir les lignes permanentes du paysage et de dégager l'identité et la spécificité de ce territoire.

En 1911, le ban communal de Mazeley est partagé entre les principales occupations suivantes :

- les prairies naturelles dominent. Elles occupent les fonds de vallon formés par les divers ruisseaux parcourant le ban communal et correspondent aux terres les plus humides ;
- les terres labourables se développent sur les secteurs les plus plats du ban communal ;
- la forêt est présente sur le ban communal. On recense quatre massifs nettement identifiables avec des lisières nettes et franches. Au Nord, il s'agit du Grand Fays et du Chanot s'étirant sur la commune de Bouxières-aux-Bois, au Sud-Ouest le bois Dessous se prolongeant sur les communes de Gigney et Bocquegney et à l'Est, la Forêt en limite avec Oncourt ;
- la vigne occupe des petits secteurs localisés sur des versants bénéficiant d'une très bonne exposition. Le premier secteur se situe sur la limite Nord-Ouest du ban communal, au Nord du vallon du ruisseau de Virine et à l'Ouest du massif forestier de Chanot. Le second se localise au Sud du village, au lieu-dit « Haut des Trouaux » ;
- les vergers assurent une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ils forment une large ceinture autour de la partie agglomérée.

Le territoire est sillonné par quelques sentiers et des chemins ruraux qui indiquent sa vocation agricole.

En 1911, les infrastructures routières sont déjà présentes sur le territoire. On identifie bien la RD6 et la RD36.

Le réseau hydrographique est relativement important. Il est composé par le ruisseau de Virine, le ruisseau de Flauzey, le ruisseau de Mazeley et le ruisseau de Corbé.

Notons également la présence de quatre sources. Précisément, il s'agit de la Source des Salines, la Source de la Meleine, la Source du Humont et la Source des Y.

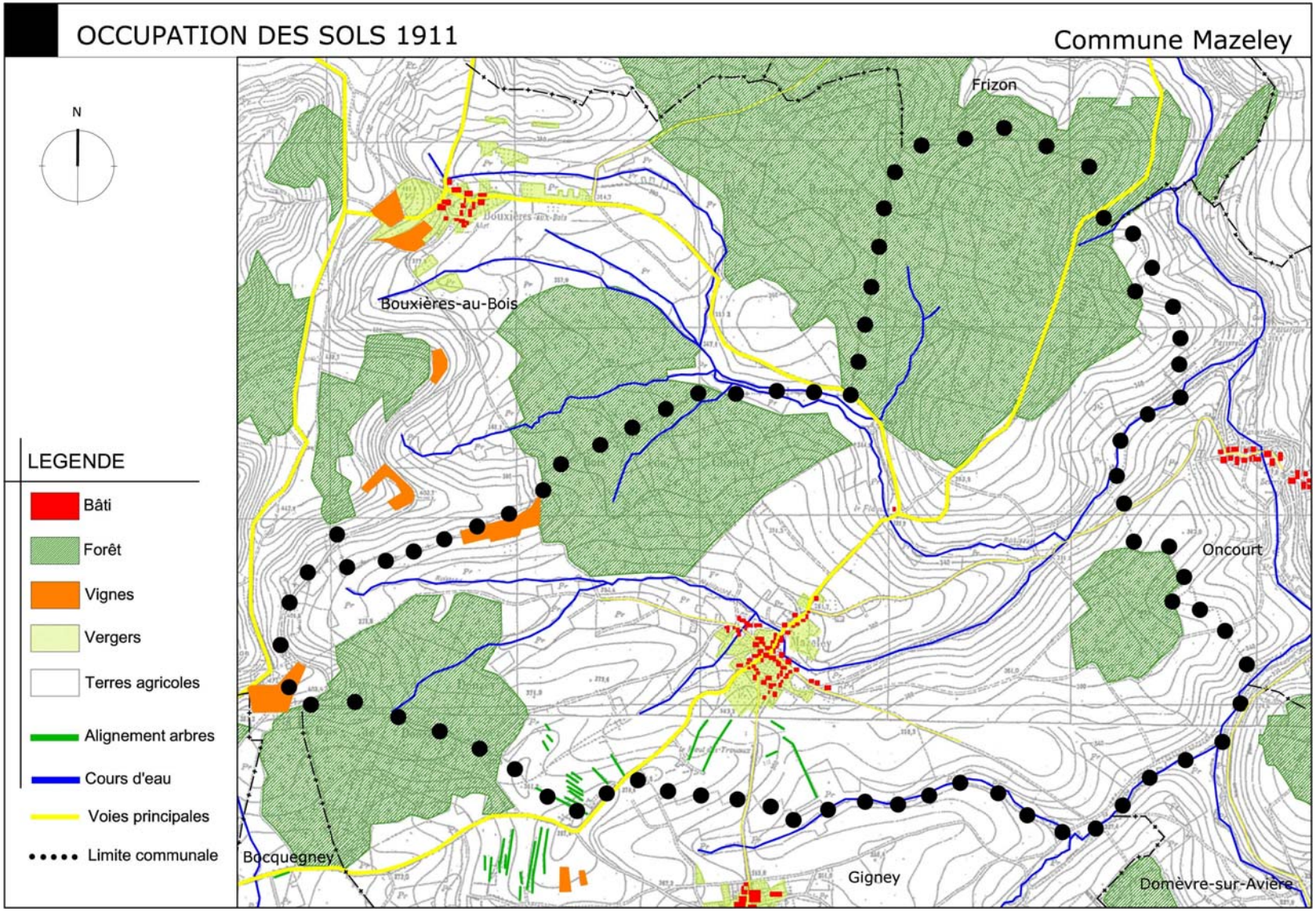
Le noyau bâti initial est constitué d’un tissu bâti organisé, à proximité du ruisseau de Virine, au creux du vallon. Les constructions se sont édifiées équitablement de part et d’autre des voies principales.

Ces rues sont constituées par un alignement de maisons mitoyennes qui s'implantent selon la typologie traditionnelle lorraine du village-rue. Cette structure bâtie est parfaitement identifiable et forme la trame originelle du village actuel.

Le carrefour des deux voies principales accueille les équipements communaux construits de 1835 à 1874 (mairie, église, presbytère).

Un réseau de voies internes permet de relier les deux rues principales entre elles, ou de rejoindre les abords du village composés de cultures, pâtures ou forêts.

L’existence de ces deux voies importantes génère un village en forme de croix, compact, groupé, ne s’étalant pas en longueur. Le bâti s’organise sous forme de fronts bâtis continus avec des redents pour la Grande Rue et la rue de Dompaire permettant une adaptation au relief alors que la rue de l’Eglise offrant une orientation parallèle à la vallée a induit un front bâti rectiligne.


OCCUPATION DES SOLS 1911
Commune Mazeley
N
LEGENDE
Bâti
Forêt
Vignes
Vergers
Terres agricoles
Alignement arbres
Cours d'eau
Voies principales
Limite communale
Frizon
Bouxières-au-Bois
Oncourt
Bacquegney
Gigney
Domèvre-sur-Avière

En 1957, le paysage s'est modifié. En effet, on observe les évolutions suivantes :

- Mis à part La Forêt dont le périmètre reste intact, les massifs forestiers progressent notamment sous forme de lanières entamant les terres agricoles. En outre, à présent, le bois du Grand Fays, le bois du Chanot et le Bois Dessous se rejoignent pour former un unique massif.

- La vigne a fortement régressé. Seul, le secteur situé au Nord du ruisseau de Virine, a été maintenu en vignoble.

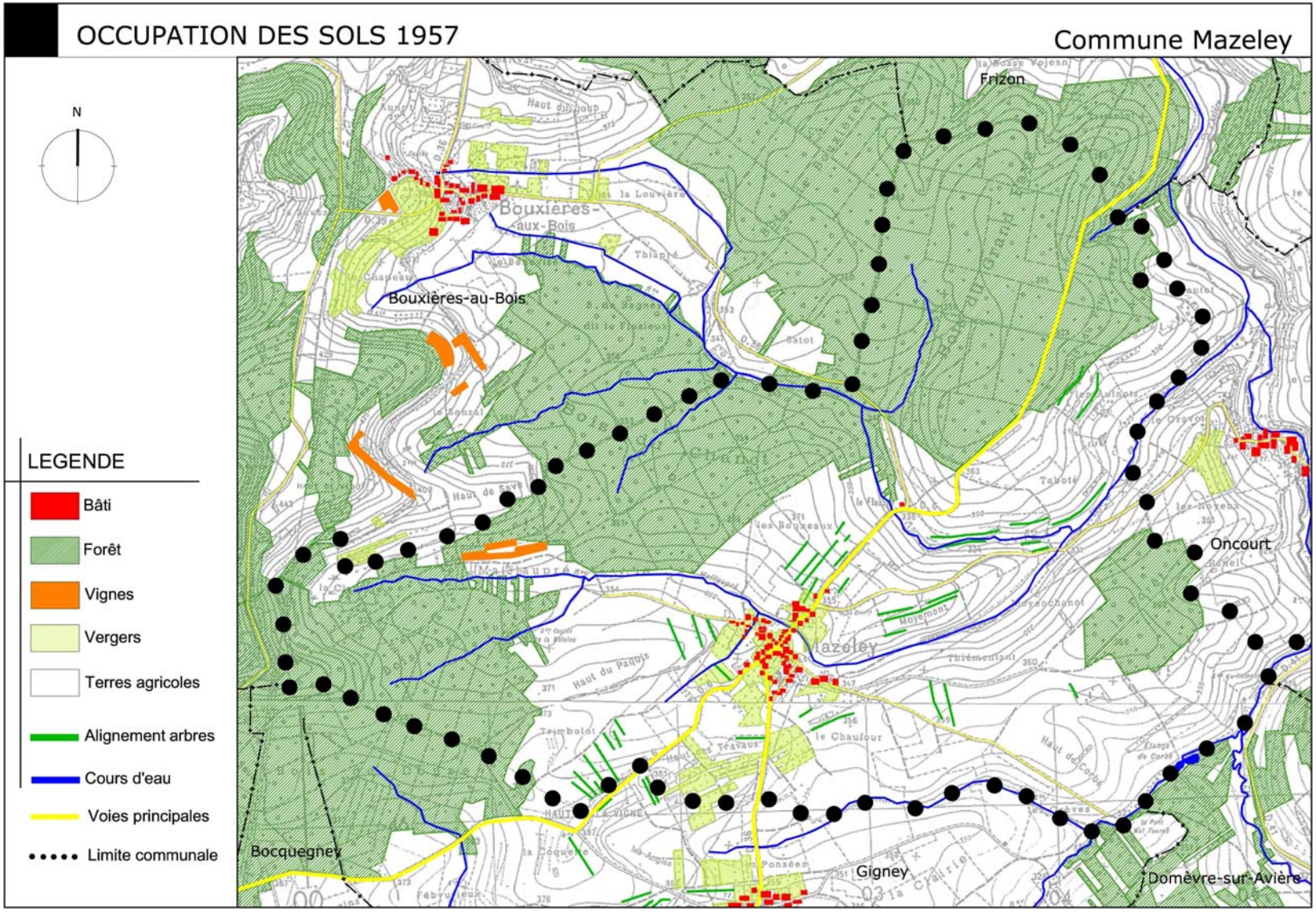
- La ceinture de vergers autour du village a légèrement diminué. Des vergers apparaissent au Sud de la partie agglomérée, notamment aux lieux-dits « le Chaufour » et « Haut des Trouaux ».

- Des alignements d'arbres animant les terres agricoles et les prairies apparaissent sur l'ensemble du ban communal.

- Le village de Mazeley ne présente aucune évolution.

Les réseaux hydrographique et routier n'ont pas évolué.

Les prairies et les terres labourables restent pérennes malgré la progression des boisements.


OCCUPATION DES SOLS 1957
Commune Mazeley
N
LEGENDE
Bâti
Forêt
Vignes
Vergers
Terres agricoles
Alignement arbres
Cours d'eau
Voies principales
Limite communale
Frizon
Bouxières-aux-Bois
Bouxières-au-Bois
Oncourt
Mazeley
Bocquegney
Gigney
Domèvre-sur-Avière

La carte actuelle fait apparaître de grandes évolutions du paysage. Il s'agit :

- de l'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire.

Elle s'est développée dans trois secteurs : le premier concerne l'extension vers le Nord le long de la voie communale menant à Oncourt, le second constitue la densification de la rue des Etangs et le troisième correspond à l'urbanisation localisée au Sud du noyau originel. Cette urbanisation apparaît sans aucune organisation spatiale et sans aucune structuration urbaine. Elle suit le tracé de la RD6 et d'autre part la RD36 en direction de Gigney.
Concernant l'urbanisation à vocation d'habitat, la tendance a plutôt été à l'extension de la surface urbanisée, à l'étirement urbain qu'à la densification du bâti, au Sud du village originel.

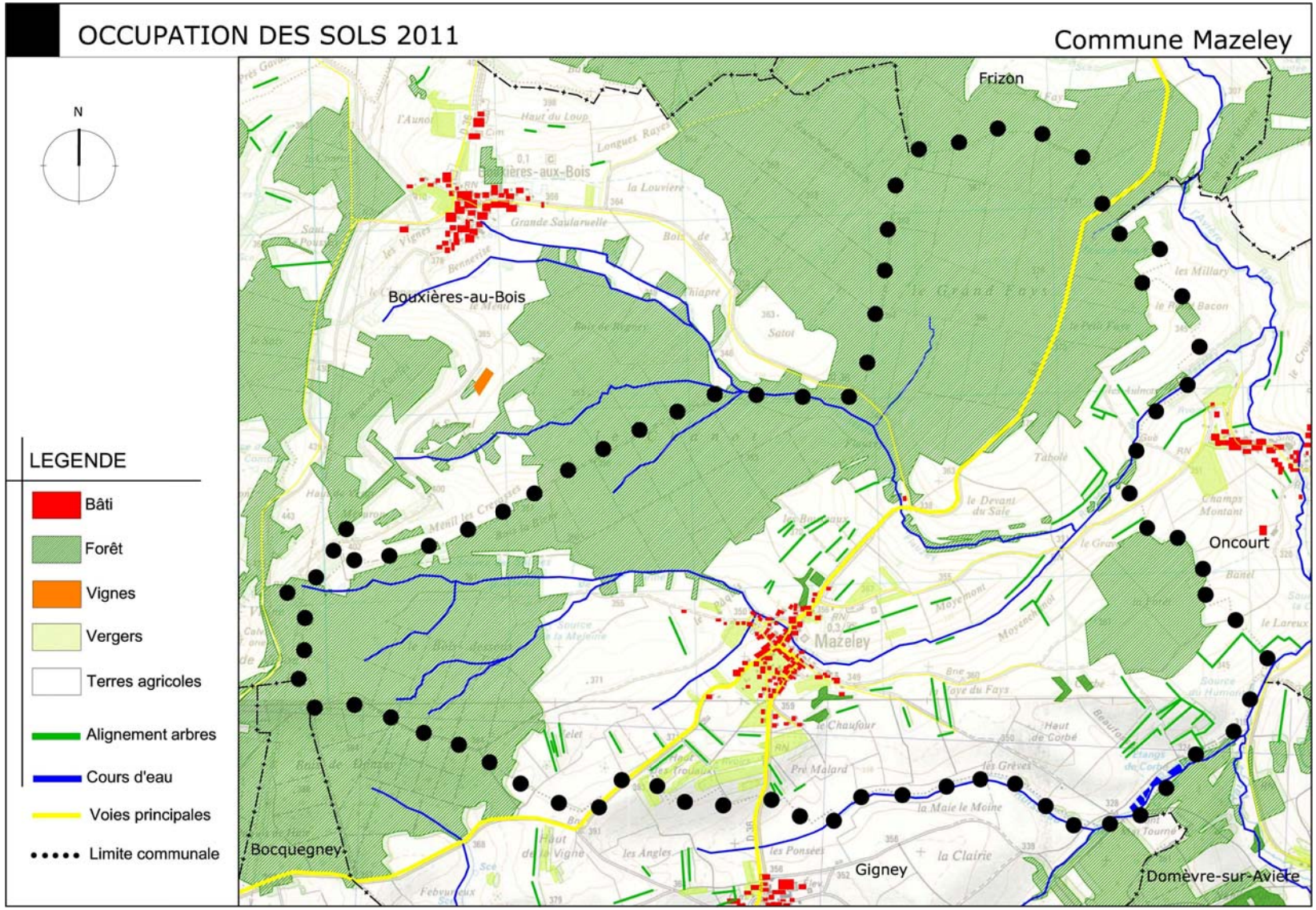
- de l'apparition de nouveaux sites agricoles qui se sont délocalisés. Précisément, il s'agit du site du GAEC de Virine situé au Sud du bourg, le long de la RD6 et d'un bâtiment à vocation agricole qui s'est implanté à côté du cimetière et est desservi par la voie communale menant à Oncourt ;

- des légères évolutions des lisières boisées ;

- de la forte fragmentation des espaces de vergers, sur l'ensemble du territoire communal ;

- de la disparition totale des vignes.

Quant au système viaire et réseau hydrographiques, ils sont restés stables en un siècle.


OCCUPATION DES SOLS 2011
Commune Mazeley
N
LEGENDE
Bâti
Forêt
Vignes
Vergers
Terres agricoles
Alignement arbres
Cours d'eau
Voies principales
Limite communale
Frizon
Bouxières-aux-Bois
Oncourt
Mazeley
Bocquegney
Gigney
Domèvre-sur-Avière

b. L'approche visuelle

Le paysage et les entrées de Mazeley se perçoivent de façon différente selon les accès que l'on emprunte.

L'ensemble des entrées dans le village se situent en haut de versant, offrant à chaque fois des vues au-delà du village, sur l'entrée opposée pour la RD6 et sur le paysage de la vallée du ruisseau de Virine pour la RD36.

Entrée Nord en venant de Frizon par la RD6

En empruntant la RD6 depuis Frizon, après avoir traversé le bois du Grand Fays, l'automobiliste franchit le ruisseau de Flauzey.
Puis, la perspective s'ouvre sur le grand paysage correspondant à de vastes étendues à vocation agricole.

Cette entrée est soulignée par le relief marquant une pente brusque. Par conséquent, la vue passe au-dessus du village ancien dont on n'aperçoit que le clocher de l'église et l'entrée opposée.

Le relief et une végétation traditionnelle sous forme de bosquets d'arbres créent une antichambre paysagère valorisante.

Cette entrée est caractérisée par une urbanisation récente très lâche et aérée. Les dernières constructions édifiées le long de la voie communale menant à Oncourt sont visibles et ne sont pas incluses dans les limites d'appartenance du village.

Puis, on découvre la forte densité bâtie de la Grande Rue, renforcée visuellement par la sinuosité de la voie et son relief créant des perspectives fermées. Un effet de resserrement est donné par la continuité du bâti, un espace public moins large et des constructions souvent plus hautes.

Entrée Sud-Ouest en venant de la RD166 par la RD6

En venant de la RD166 par la RD6, la perspective est largement ouverte sur les terres agricoles. L'automobiliste est en situation de plateau. La ligne d'horizon est marquée par les massifs boisés du Chanot et du Grand Fays.

Un site agricole et quelques constructions isolées annoncent l'entrée en agglomération qui est matérialisée après une courbure accentuée de la voie routière. Une haie longeant le site agricole confère une ambiance paysagère.

Cette entrée cumule plusieurs facteurs d'insécurité : une vitesse importante des véhicules empruntant la RD6 malgré la sinuosité de la voie et des accès privatifs directs sur la RD6 avec très peu de visibilité.



Cette entrée est soulignée par le relief marquant une pente brusque. La vue passe au-dessus du village ancien dont on n'aperçoit que le clocher de l'église et l'entrée opposée. Présence d'une antichambre paysagère valorisante.





Les premières constructions récentes apparaissent. Certaines ne sont pas incluses dans les limites d'appartenance du village, notamment celles le long de la voie d'Oncourt.



Forte densité de la Grande Rue, renforcée visuellement par la sinuosité de la rue



Urbanisation lâche et aérée à hauteur de l'intersection avec la voie d'Oncourt.

ENTREE NORD
DEPUIS LA RD6
EN VENANT DE FRIZON



La perspective est largement ouverte sur les terres agricoles. La ligne d'horizon est marquée par les massifs boisés du Chanot et du Grand Fays. Un site agricole limité par une haie et quelques constructions isolées annoncent l'entrée en agglomération.



Implantation d'une construction récente générant l'étalement urbain de Mazeley et accentuant une insécurité routière liée au manque de visibilité.



Espace de transition entre la séquence d'entrée et la séquence centrale marquée par la place du Berger.



Bosquets d'arbres soulignant une seconde courbure. Les premières constructions de type pavillonnaire apparaissent.

ENTREE SUD OUEST
DEPUIS LA RD6
EN VENANT DE LA RD166

Notons la récente édification d'une construction de type pavillonnaire générant d'une part, l'étalement urbain de Mazeley et d'autre part, accentuant une insécurité routière liée à son implantation dans une courbure et un côté encore non urbanisé sur cette séquence d'entrée.

Un bosquet d'arbres soulignant une seconde courbure de la RD6 annonce l'entrée d'agglomération présentant une séquence plane et rectiligne caractérisée par une zone d'urbanisation récente. Le village ancien n'est pas perceptible.

On constate un passage sans transition de la séquence d'entrée à la séquence centrale correspondant à la rue de Dompaire desservant un ensemble de constructions anciennes mitoyennes. L'unique élément marquant ces deux séquences est la place du Berger, espace communal, ponctuant l'intersection de la rue de Dompaire et la voie de Gigney. Simplement enherbé et occupé par d'anciennes auges et un banc, cet espace public récemment aménagé, met également en valeur un mur en pierres sèches. Puis la perspective s'ouvre au loin sur le bâtiment de la mairie.

Entrée Sud-Est en venant de Gigney par la RD36

Après avoir traversé la partie agglomérée de Gigney, l'automobiliste traverse des zones pâturées animées de vergers, conférant une ambiance fortement paysagère.

La vue est limitée par des haies successives qui canalisent le regard sur la voie, celle-ci étant rectiligne, la tentation de vitesse est grande. L'entrée en agglomération n'est pas marquée.

Cette entrée est caractérisée par une zone d'extension récente, sans aucune organisation spatiale et sans structuration. La RD36 constitue un axe support de l'urbanisation, le long de laquelle certaines constructions se sont implantées en seconde ligne. Les faîtages des constructions offrant des orientations toutes différentes (tantôt parallèles, tantôt perpendiculaires à la voie) ne procurent pas une image homogène et cohérente pour ce secteur urbanisé de Mazeley.

Le village ancien de Mazeley, bien structuré sur plusieurs voies permet d'offrir encore aujourd'hui un aspect groupé, compact, préservé alors que cette récente urbanisation au Sud du village ancien crée un délitement où l'urbanisation utilise l'espace disponible générant de grandes consommations d'espaces agricoles, sans aucune proposition d'évolution en rapport avec la structure du village ancien en termes de voies de desserte et de passages piétonniers.

Après un léger changement de direction de voie, à gauche, un front bâti continu structure la rue de Darnieulles et à droite, la perspective s'ouvre sur un vaste espace vide, ouvert sur des prairies.

Puis, la rue de Darnieulles constitue le pendant de la rue de Dompaire avec ses fronts bâtis bilatéraux et la perspective se bloque sur la rue de l'Eglise formant un angle à 90° avec la rue de Darnieulles.



Après avoir traversé la partie agglomérée de Gigney, l'automobiliste traverse des zones pâturées animées de vergers, conférant une ambiance fortement paysagère.



Les faîtages des constructions offrant des orientations toutes différentes (tantôt parallèles, tantôt perpendiculaires à la voie) ne procurent pas une image homogène et cohérente pour cette entrée. Certaines constructions se sont implantées en seconde ligne.



La vue est limitée par des haies successives qui canalisent le regard, celle-ci étant rectiligne.

ENTREE SUD EST
DEPUIS LA RD36
EN VENANT DE GIGNEY

Entrée Est en venant d'Oncourt par la voie communale

Il s'agit d'une entrée aussi fréquentée que les trois précédentes. Après avoir longé la vallée formée par le ruisseau de Mazeley, le tracé de la voie communale se dessine le long de la ligne de plus grande pente d'un versant. Arrivé en point haut, l'automobiliste découvre le volume d'un bâtiment agricole, puis le mur de clôture du cimetière.

Au-delà, la vue passe au-dessus du village ancien s'inscrivant dans la vallée du ruisseau de Virine. Le clocher de l'église émerge de la masse bâtie caractérisée par un ensemble de toitures recouvertes en tuiles rouges.

Des constructions récentes apparaissent, n'offrant aucune accroche au noyau originel de Mazeley.

L'ensemble des caractéristiques morphologiques du paysage ainsi que la structuration du tissu urbain font de Mazeley un ensemble territorial très caractéristique d'un finage comprenant des masses boisées, des vergers et des terres agricoles.

Les deux traversées principales du village sont rythmées par le relief et le bâti, animées par des perspectives variées.

Le relatif isolement en fait un village et un espace rural préservé. Il s'agit d'un atout majeur qui ne doit pas être galvaudé.



Après avoir longé la vallée formée par le ruisseau de Mazeley, arrivé en point haut, l'automobiliste découvre le volume d'un bâtiment agricole.



La seconde séquence est marquée par le mur de clôture du cimetière. Le clocher de l'église émerge de la masse bâtie caractérisée par un ensemble de toitures recouvertes en tuiles rouges. La construction récente offre une toiture en tuiles noires.



Zone d'extension récente caractérisée par des constructions de type pavillonnaire.

ENTREE EST
DEPUIS LA VOIE COMMUNALE
EN VENANT DE ONCOURT

I.3. L'environnement naturel

a. Les composantes

Le territoire naturel de Mazeley est composé d'espaces correspondant aux unités paysagères présentes sur la commune. On recense quatre entités naturelles : les massifs forestiers, les terres agricoles, les prairies et les vergers.

LA FORET

La surface boisée couvre 470 hectares dont 383 hectares de forêts communales ; elle représente 45% de la surface totale du ban communal. Bien que le paysage soit très ouvert, la forêt représente sensiblement la moitié du territoire communal.

Un plan de réglementation des boisements a été prescrit par arrêté préfectoral du 23 septembre 1977.

Les masses boisées de taille moyenne à petite sont composées d'essences variées avec un mélange futaie-taillis. Il s'agit précisément du Grand Fays au Nord du ban communal, le Chanot localisé à l'Ouest, le Bois dessous au Sud-Ouest et le massif de La Forêt, à l'Est en limite avec Oncourt.

Elles constituent un milieu de vie privilégié assurant le maintien de la diversité biologique. Elle représente une source de nourriture, des sites de nidification, ainsi que des abris et des caches pour la petite, moyenne et grande faune.

Ces milieux participent à la fois à la qualité paysagère de Mazeley et au maintien des grands équilibres écologiques par leur rôle de corridors naturels pour la faune sauvage.

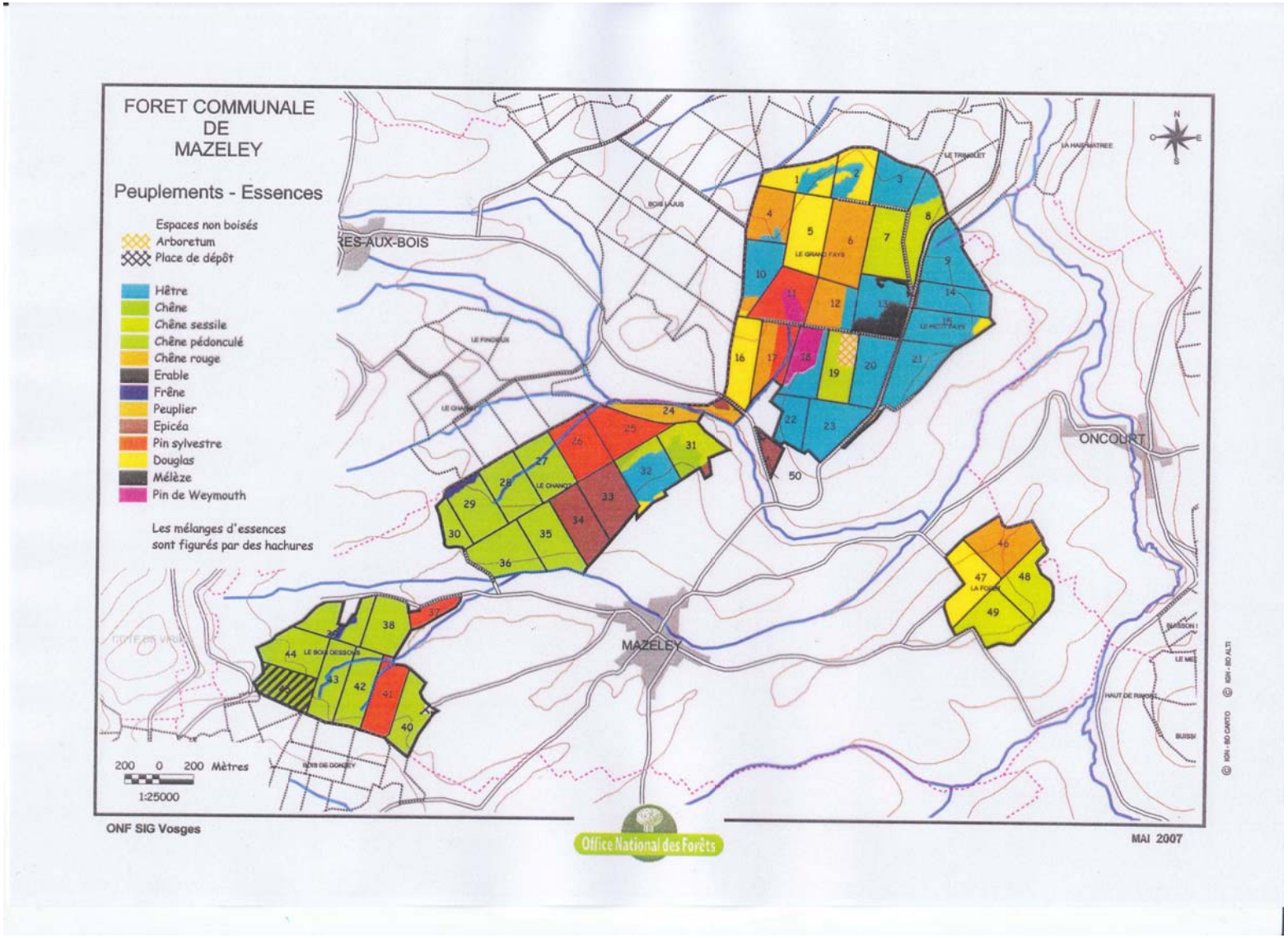
LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles offrent de vastes étendues caractérisées par des paysages très ouverts.

Comme le reste de la région agricole du Plateau Lorrain Sud auquel appartient Mazeley, l'orientation laitière prédomine maintenant très nettement sur l'ancienne polyculture : les surfaces en herbe sont utilisées pour l'élevage aussi bien laitier qu'allaitant, que ce soit pour la pâture ou pour la fauche.

Le blé, l'orge et le maïs sont les espèces les plus cultivées, en liaison avec l'élevage.

La faune des espaces agricoles est pauvre en vertébrés : elle comprend le bruant jaune, l'alouette des champs, le lièvre d'Europe et de rares reptiles ou amphibiens.


FORET COMMUNALE
DE
MAZELEY
Peuplements - Essences
Espaces non boisés
Arboretum
Place de dépôt
Hêtre
Chêne
Chêne sessile
Chêne pédonculé
Chêne rouge
Erable
Frêne
Peuplier
Epicéa
Pin sylvestre
Douglas
Mélèze
Pin de Weymouth
Les mélanges d'essences
sont figurés par des hachures
ONCOURT
MAZELEY
LE GRAND FAYS
LE PETIT FAYS
LE TRINCUET
LA HAIE MATREE
LE CHANOT
LE BOIS DESSOUS
LA FOLIE
HAUT DE RIMONT
BUISSON
200 0 200 Mètres
1:25000
ONF SIG Vosges
Office National des Forêts
MAI 2007
© IGN - BD CARTO © IGN - BD ALTI

LES HAIES

Le réseau de haies et une abondance de boqueteaux très présents dans l'espace agricole contribuent à cloisonner l'espace.

Les éléments linéaires sont constitués de haies arbustives à base de prunelier, noisetier, rosiers et de haies arborescentes comprenant le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

L'ensemble de ces éléments attire une vingtaine d'espèces d'oiseaux, se répartissant en fonction de la structure végétale : on trouvera par exemple le pinson des arbres, le pic vert et la corneille noire dans les grands arbres, les fauvettes et le rossignol dans les haies arbustives.

Certains arbres isolés ponctuent les prairies ou sont implantés le long des chemins.

LES VERGERS

Les vergers localisés sur le territoire de Mazeley sont de tous âges et ont été touchés par la tempête de décembre 1999. Ces derniers sont essentiellement localisés autour du bourg mais aussi au milieu de zones agricoles.

Les vergers à variété de fruits locales, composés de pruniers (damas), cerisiers (cerise noire à kirsch), pommiers (Lorraine) et de quelques noyers isolés et charmes concourent à la mise en valeur du village et de quelques secteurs des zones agricoles.

Eléments identitaires du paysage de Mazeley, il s'agit de relancer une dynamique autour des vergers, tant au niveau social et relationnel, qu'au niveau économique

Dans les vergers nichent la pie bavarde, la corneille noire, le verdier, le chardonneret, l'étourneau sansonnet et le pic vert. Quant à la flore, elle est également caractéristique et riche en espèces rares. Le verger doit être considéré comme un écosystème riche d'un point de vue écologique. Il est donc important de le préserver.



Paysage vallonné dans lequel dominent les pâtures



Ripisylve le long des cours d'eau



Terres agricoles offrant de vastes étendues



La forêt souligne la ligne d'horizon



Terres agricoles limitées par des haies arbustives



Arbre isolé ponctuant les prairies



Réseau de haies et boqueteaux contribuent à cloisonner l'espace agricole





Verger, élément identitaire du paysage de Mazeley

b. Les trames verte et bleue

Concernant la biodiversité, un constat a permis de révéler que les politiques traditionnelles de protection sont insuffisantes. Il s'agit de raisonner en termes de maillage des écosystèmes et d'intégrer la biodiversité ordinaire.
Les objectifs sont les suivants :

- assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
- élaborer une Trame Verte et Bleue ;
- réduire la consommation d'espace.

Elaborer une Trame Verte et Bleue, c'est :

- réduire la fragmentation des habitats ;
- permettre le déplacement des espèces ;
- faciliter les échanges génétiques ;
- préparer l'adaptation aux changements climatiques.

La Trame Bleue comprend les cours d'eau et les zones humides.
La Trame Verte comprend les espaces boisés et les espaces naturels importants pour la diversité ainsi que les corridors écologiques permettant de relier ces espaces.

Introduites par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) dans le Code de l'Environnement (article L.371-1 et suivants), la Trame Verte et la Trame Bleue (TVB) visent à identifier et à restaurer un réseau cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie.

La Trame Verte et la Trame Bleue (TVB) se compose de :

- réservoir de biodiversité : espaces naturels de haute valeur en termes de biodiversité au sein desquels est assuré le cycle de vie (reproduction, alimentation et refuge) d'espèces particulières ou le fonctionnement d'écosystèmes particuliers qui offrent des services écosystémiques ou ont une valeur intrinsèque. Il en existe deux sortes :

. institutionnel : soumis à une protection règlementaire (réserves, Natura 2000, …) ou reconnu d'intérêt (ZNIEFF, …) ;
. fonctionnel : présence d'espèces ou d'écosystèmes d'intérêt patrimonial.

- corridor écologique : liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration (axes de déplacement, points de passage, …). Il en existe trois types :

. continuum ou matrice paysagère : ensemble des milieux favorables à un groupe écologique et composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique), y compris des zones marginales appartenant à d'autres continuums ou simplement accessibles pour des activités temporaires.
. structures linéaires haies, ripisylves, surface linéaire en couvert environnemental permanent.
. pas japonais : continuum altéré, espaces-relais, îlots refuges.

- point de conflit : élément du paysage peu ou pas perméable aux déplacements de l'espèce considérée, entrant en contradiction avec des zones de continuité identifiées pour cette espèce (tronçons routiers, barrages, zones bâties, parcelles d'agriculture).

- continuités écologiques : éléments constitutifs du réseau écologique composés de l'ensemble des réservoirs et des différents types de corridors (continuums, structures linéaires et structures en pas japonais) auxquels on peut ajouter les corridors potentiels sur lesquels il y a un objectif de restauration.

Des réservoirs de biodiversité seront reliés par des corridors écologiques intégrant des milieux terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).

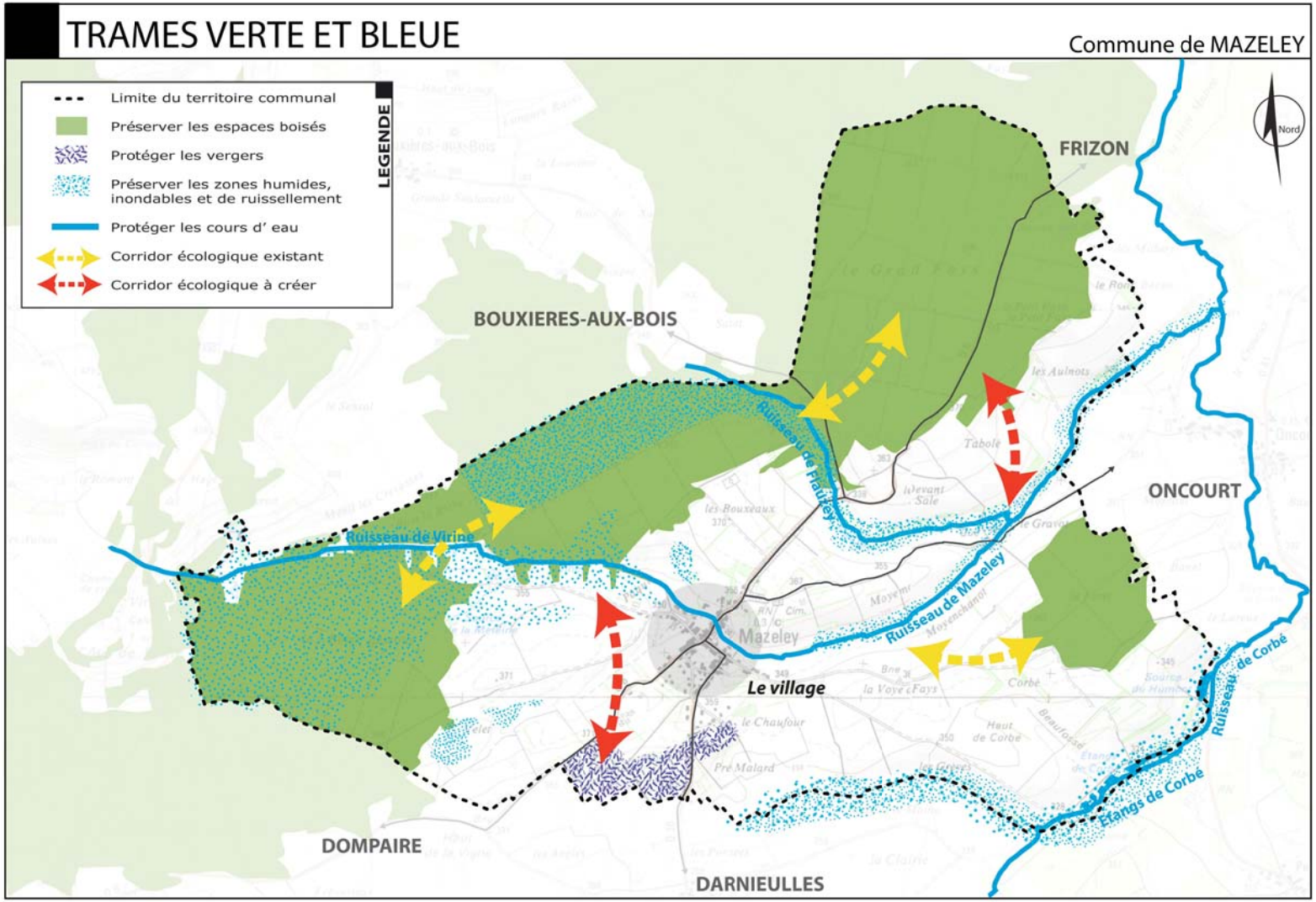
A l'échelle de chaque région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sera élaboré conjointement par l'Etat et la Région.
Le Conseil Régional de Lorraine s'est d'ores et déjà engagé dans la démarche de définition de la Trame Verte et Bleue en novembre 2009 en approuvant une première cartographie des corridors structurants de tout le territoire lorrain, qui servira de base à la réalisation du SRCE. Tous les SCoT et PLU devront prendre en compte la Trame Verte et Bleue (article L.121 1 3° du code de l'urbanisme) avant même l'adoption du SRCE.

La Stratégie Nationale pour la Biodiversité fixe trois objectifs :

- stopper la perte de biodiversité en agissant sur les espèces, les espaces et les réseaux écologiques ;
- maintenir les connectivités fonctionnelles ;
- conserver les ressources génétiques.

Sur la commune de Mazeley, la trame verte est constituée par des masses boisées de taille moyenne à petite, composées d'essences variées avec un mélange futaie-taillis. Il s'agit précisément du Grand Fays au Nord du ban communal, le Chanot localisé à l'Ouest, le Bois dessous au Sud-Ouest et le massif de La Forêt, à l'Est en limite avec Oncourt.
La trame bleue est composée de ruisseaux et d'étangs. Précisément, il s'agit du ruisseau de Virine traversant la partie agglomérée, le ruisseau de Flauzey, le ruisseau de Mazeley et d'étangs, notamment les étangs de Corbé situés au Sud-Est du ban communal.

A l'échelle du territoire communal, on note la présence de corridors écologiques, notamment entre les massifs boisés, les haies et les zones humides. L'observation du ban communal permet de prendre conscience de la forte prédominance des espaces agricoles (40% du finage communal), espaces pour la plupart cultivés de façon intensive et de la grande proportion des espaces boisés (45% du finage communal).
Des corridors écologiques naturels existent donc entre la ceinture verte autour de la trame urbaine, les espaces boisés et les zones humides.
Aujourd'hui, sur le territoire communal, des boqueteaux, taillis, haies, vergers et arbustes constitutifs de la végétation ripisylve des cours d'eau permettent à la faune de se déplacer à couvert. C'est pourquoi la commune s'attache à préserver ces éléments qui sont devenus trop rares car détruits souvent par la main de l'homme.


TRAMES VERTE ET BLEUE
Commune de MAZELEY
LEGENDE
Limite du territoire communal
Préserver les espaces boisés
Protéger les vergers
Préserver les zones humides, inondables et de ruissellement
Protéger les cours d' eau
Corridor écologique existant
Corridor écologique à créer
Nord
FRIZON
BOUXIERES-AUX-BOIS
ONCOURT
DOMPAIRE
DARNIEULLES
Mazeley
Le village
Ruisseau de Virine
Ruisseau de Mazeley
Ruisseau de Corbé
Etangs de Corbé

I.4. L’environnement bâti

S’inscrivant dans un paysage ouvert, ondulé, caché dans un vallon creusé par le ruisseau de Virine, le village de Mazeley n’est pas visible dans le grand paysage, mais sa morphologie est conditionnée par les éléments physiques de celui-ci.

Mazeley présente un caractère rural et résidentiel. Il est composé d’un village ancien présentant une structure dense et ordonnée et de zones d’extension récente s’étirant le long des voies de communication, n’offrant aucune organisation spatiale et aucune accroche au village originel.

Le vieux village conserve un caractère typiquement lorrain. Il est marqué par des alignements bâtis en ordre continu, se développant principalement autour de trois axes : Grande Rue/rue de Dompaire, rue du Pâquis/rue de l’Eglise/ rue des Etangs et la rue de Darnieulles.

Il est composé principalement de maisons lorraines traditionnelles, maisons à travées se prolongeant sur l’espace public par des usoirs. La mitoyenneté des constructions est systématique le long des voies.

De grands volumes de fermes, au centre, témoignent du développement du village au XIXème siècle. Ces constructions offrant deux niveaux présentent des toitures recouvertes de tuiles rouges dont les faîtages sont parallèles à la voie. On remarque la présence de portes charretières dans la composition des façades. Cet élément architectural marque la vocation agricole du bâti.
Certaines d’elles comprennent au rez-de-chaussée, le « charri », espace créé entre un dispositif d’une double porte charretière et permettant d’abriter une charrette de fourrage.

Des jardins et des vergers occupent les arrières des constructions. Ils constituent des atouts environnementaux pour le village.

Il existe encore quelques poiriers palissés, véritable témoin de l’architecture lorraine. Ces derniers présentent de multiples intérêts : absorber l’eau au pied de la façade, protéger la façade du soleil en été et briser la monotonie de la façade.

On ne recense ni sentier, ni passage piétonnier à l’intérieur du village.

Le bâti ancien mitoyen, construit l’espace public, par les façades sur rue. Les percements créent un rythme, animé par les pleins et les vides. Les réhabilitations doivent respecter le vocabulaire architectural des bâtiments.
Auparavant destinés à recevoir charrues, tas de fumier et bois de chauffage, espaces se développant sur la façade avant des constructions, les usoirs bien préservés d’une manière générale sur le village sont un espace de mise en valeur de ces fronts bâtis et par là même de l’espace public.
La privatisation des usoirs est le risque principal de banalisation de ces espaces publics, surtout lorsqu’elle s’accompagne d’une fermeture physique.

Mis à part la présence de bâtiments anciens vacants, l'état du bâti ancien est satisfaisant. Un grand nombre de réhabilitations (légères et lourdes) a été recensé depuis une quinzaine d'années. On constate une reconquête du tissu ancien en favorisant la rénovation.

Notons que certaines portes charretières ont subi des transformations malheureuses. En effet, les menuiseries, plus particulièrement celles des portes charretières contribuent pour beaucoup à l'unité et à la qualité du village.

Aussi, tous les travaux qui les concernent, ont un effet sur l'image du village et doivent contribuer à sa mise en valeur.
Les menuiseries expriment la personnalité d'une construction. Il ne faut pas l'affaiblir, ni l'agresser par des éléments étrangers susceptibles de rompre l'unité d'une façade. Remplacer des menuiseries, avec le souci de l'harmonie et des règles de l'art, c'est valoriser son patrimoine et lui redonner tout son sens.

La commune de Mazeley est confrontée, comme d'autres villages vosgiens, à l'abandon de bâtiments anciens au centre du village. La Communauté de Communes Capavenir souhaite mettre en place une OPAH afin de conserver les bâtiments anciens du centre. Une étude préalable a été menée en 2008 et démontre notamment la vacance de 20 bâtiments qui pourraient être transformés en logements.

Les bâtiments communaux (mairie, église, école, ancien presbytère) forment un ensemble très homogène, rigide et imposant qui soutient la structure du centre du village. Cet ensemble marque l'angle de la Grande Rue et de la rue de l'Eglise. Il oriente et repère. Sur la Grande Rue, il forme un front continu qui répond à l'alignement d'anciennes fermes en face, tandis qu'il prend une structure de place et d'espace public sur la rue de l'Eglise, avec deux pavillons encadrant l'église et une distante importante par rapport au front bâti en face.

A ces équipements publics s'ajoutent deux espaces déconnectés du centre ancien : le cimetière situé au Nord-Est du village, le long de la voie communale menant à Oncourt et une aire de jeux localisée au Nord-Ouest du bourg, à proximité du ruisseau de Virine et desservie par le chemin rural n°12 du Chenot.

Le tissu bâti de Mazeley est également composé de bâtiments et installations agricoles. Trois exploitations agricoles sont inscrites à la nomenclature des ICPE, dont une s'est délocalisée, au Sud du village, le long de la RD6. Quant aux deux autres sites, ils sont inscrits dans le tissu bâti du village ancien, le premier est localisé rue du Pâquis et le second offre un bâtiment à vocation agricole situé à l'arrière de la mairie.

Mazeley présente également un caractère résidentiel lié à la présence de constructions récentes de type pavillonnaire, implantées sur une parcelle, avec des volumes sur un ou deux niveaux.

Cette urbanisation s'est développée sous deux formes : la première relève de la densification avec le « comblement » d'interstices ou de « dents creuses » dans le tissu ancien (rue des Etangs, rue de Darnieulles, rue du Goujeau). Elles ont permis de densifier le centre ancien mais elles offrent un vocabulaire en décalage, tant en volumétrie qu'en aménagement de parcelle. La seconde forme correspond à de l'extension de la surface urbanisée. En effet, la poussée de la construction s'est manifestée par un étirement urbain, se localisant vers le Nord et le Sud du village. Notons que certaines constructions occupant de grandes parcelles, ont induit une grande consommation d'espace.

Au Sud, une urbanisation de type pavillonnaire s'étale en nappe avec des implantations de constructions parfois très éloignées des voies générant des parcelles en seconde ligne.
Cette urbanisation est caractérisée par un tissu bâti mixte, regroupant des formes urbaines sans cohérence, issues d'une urbanisation opportuniste. Ce paysage urbain se distingue par une très grande hétérogénéité sur de multiples aspects : l'architecture, la densité et le parcellaire, l'implantation des maisons au hasard des opportunités foncières, quelquefois en fond de parcelle, avec accès par chemin privé, le rythme des façades et le retrait irrégulier des constructions par rapport à la voie.
Ce type d'urbanisation individualiste créé au gré des opportunités foncières, mène à une déstructuration du village.

Par conséquent, on observe un grand contraste d'occupation du sol entre le bâti ancien et le bâti pavillonnaire récent. Les zones urbaines récentes s'étalent en nappe et laissent des espaces morcelés entre les constructions alors que les fermes anciennes mitoyennes, malgré leurs larges emprises, ménagent des espaces libres importants et continus.

En outre, la construction pavillonnaire, en milieu de parcelle, génère une grande perte d'espaces :

- en circulations : accéder à la maison en retrait nécessite de longues allées et bien souvent un sous-sol implique des aires de retournement et de manœuvres importantes ;
- en espaces résiduels difficiles à aménager. En effet, l'espace entre la construction et la limite séparative de la parcelle est délaissé car peu agréable, étroit et sombre (ombre portée de la maison) ;
- en espaces inexploitables : des talutages contraignent fortement les terrains des constructions sur sous-sol.

A ce jour, on ne recense aucune opération urbaine sous forme de lotissement sur le territoire de Mazeley.

Notons l'implantation d'une construction récente et d'un hangar, à l'Ouest du village ancien, à l'extrémité de la rue des Pâquis, totalement déconnectés de la partie urbaine de Mazeley.

Enfin, on recense un riche patrimoine local appartenant au registre du bâti. Il s’agit notamment :

- du lavoir dont la façade avant s’ouvre sur la rue du Pâquis et la façade arrière sur la rue du Goujeau ;
- du pont en pierre franchissant le ruisseau de Virine, à l’intersection de la Grande Rue et de la rue du Goujeau ;
- de la fontaine ronde ponctuant l’intersection de la Grande Rue et de la rue de l’Eglise ;
- du calvaire situé à l’angle de la rue de Darnieulles et de la voie de Gigney.

Cet ensemble d’éléments permet de ponctuer le paysage, d’offrir des points de repères ou des points d’appel pour l’automobiliste ou le promeneur.

Ils ponctuent le réseau viaire et les espaces publics de la commune. Il s’agit de les préserver et de les mettre en valeur. Afin d’assurer une valorisation satisfaisante, la prise en compte du paysage de proximité est incontournable à travers trois points : l’inscription de l’élément dans son site, les prescriptions (en matière de paysage ou d’architecture) et le traitement des abords immédiats de l’élément.

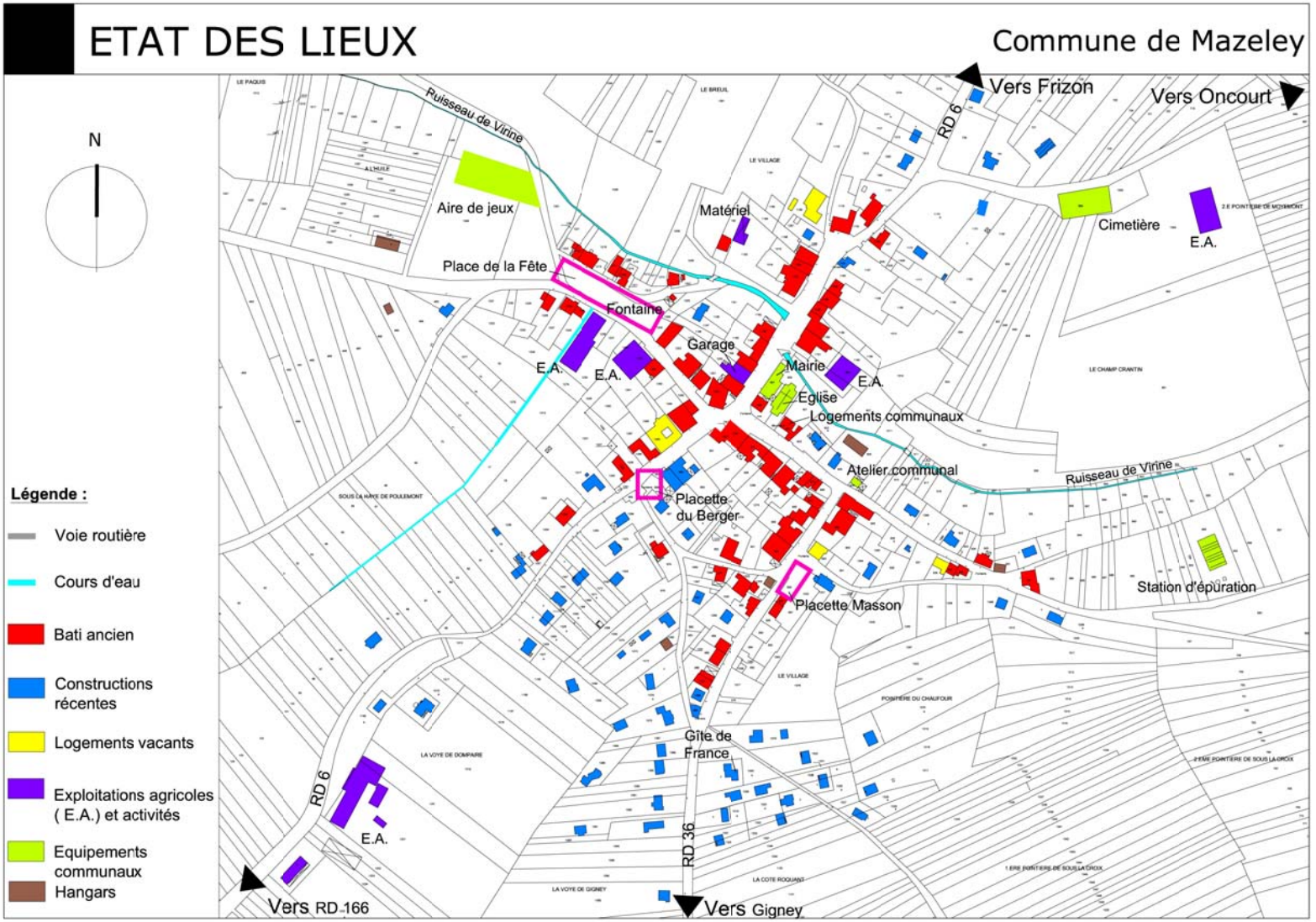
Le paysage dans lequel Mazeley s'inscrit, doit résister dans les années à venir à une certaine pression urbaine. En effet, la commune de Mazeley étant très attractive, notamment en raison de sa situation privilégiée, de sa bonne accessibilité et de sa richesse paysagère, les nouvelles constructions devront s'insérer dans le tissu actuel sans mettre en péril son paysage et son patrimoine.

Il est impératif de maintenir les lignes permanentes du paysage et de composer l'aménagement de la commune avec les éléments du patrimoine qui soulignent la trame paysagère et qui lui confèrent son identité.
Dans cette perspective, il apparaît important de :

- maîtriser l'implantation des constructions nouvelles par la densification des secteurs récents urbanisés ;
- tenir compte de la typologie existante pour les constructions nouvelles ;
- préserver le cadre de vie rural du village ;
- organiser qualitativement le développement de la future urbanisation.

L'ensemble de ces éléments exprime la volonté de maintenir une image de qualité du patrimoine paysager et urbain pour le village de Mazeley.




ETAT DES LIEUX
Commune de Mazeley
N
Légende :
Voie routière
Cours d'eau
Bati ancien
Constructions récentes
Logements vacants
Exploitations agricoles (E.A.) et activités
Equipements communaux
Hangars
Ruisseau de Virine
Aire de jeux
Matériel
Place de la Fête
Fontaine
Garage
Mairie
Eglise
Logements communaux
Atelier communal
Placette du Berger
Placette Masson
Cimetière
E.A.
Station d'épuration
Gîte de France
RD 6
RD 36
Vers Frizon
Vers Oncourt
Vers RD 166
Vers Gigney



Vue depuis la voie de Poulemont : la ligne d'horizon est marquée par les faîtages des constructions, parallèles à la rue de Dompaire.
Le village apparait groupé et compact. Le clocher de l'église émerge de la masse bâtie. Des jardins se développent à l'arrière des maisons.



Vue depuis «Haut des Trouaux» vers l'urbanisation récente s'étalant en nappe, n'offrant aucune organisation spatiale, aucune structuration.
Certaines constructions sont édifiées en seconde ligne, d'autres occupant de grandes parcelles induisent une grande consommation d'espace.



Vue depuis le cimetière en venant d'Oncourt : le village ancien occupe le vallon creusé par le ruisseau de Virine.



Bâtiments communaux formant un ensemble homogène soutenant la structure du centre



Séquence bâtie en ordre continu marquant la rue de Darnieulles



Ensemble bâti non réhabilité au centre du village



Réhabilitation de porte charrretière respectant la morphologie du bâti



Porte à charri, dispositif permettant d'abriter une charette de fourrage



Poirier palissé, véritable témoin de l'architecture lorraine



Implantation en seconde ligne



Orientation différente pour ces 2 constructions



Exemple de construction pavillonnaire

I.5. Les réseaux

a. Assainissement

En 1994, devant les graves problèmes de salubrité publique rencontrés sur la commune de Mazeley, du fait des rejets polluants domestiques et agricoles intervenant dans le ruisseau de Virine qui traverse la localité, la commune a confié la réalisation d'une étude de schéma directeur d'assainissement.
Suite à cette étude, la commune de Mazeley a confié à la D.D.A.F. des Vosges la mission d'élaborer un programme d'assainissement visant à mettre en œuvre un réseau séparatif sur le village et à construire une station d'épuration de type « lits d'infiltration », dimensionnée sur la base de 300 équivalents-habitants (EH) raccordés à terme.

Ce programme de travaux d'assainissement s'est déroulé en quatre tranches successives qui se sont échelonnés entre 1998 et 2008.
Actuellement, les réseaux de collecte desservent 98% des immeubles.
Les visites régulières de surveillance et les bilans de contrôle de bon fonctionnement de la station, effectués dans le cadre du Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Epuration (SATESE), font état depuis sa mise en service en juin 2002 du bon entretien des ouvrages et de la très bonne qualité des effluents traités et rejetés dans le ruisseau de Virine. En particulier, les concentrations et les flux de pollution rejetés en sortie de l'ouvrage respectent les valeurs maximales fixées dans le récépissé de déclaration de mise en œuvre de la station.

Par ailleurs, les charges hydraulique et organique mesurées en entrée de la station d'épuration sont en général assez nettement inférieures à la capacité nominale de l'ouvrage, ce qui devrait autoriser le raccordement d'une population supplémentaire sur le système d'assainissement collectif de Mazeley.

b. Eau potable

La commune de Mazeley est desservie en eau potable par la source de BOLON 2 qui est située sur la commune de Girancourt et est gérée par le Syndicat des Eaux du Bolon.
En 2010, la consommation globale annuelle s'élève à 17 500 m^3 pour l'ensemble des abonnés de la commune.
La ressource en eau potable sera suffisante au regard de l'accueil de nouveaux habitants.

Sur la commune de Mazeley sont situés les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée de la source des Y, qui alimente en eau potable la commune de Oncourt.
Ces périmètres de protection de captage se dessinent à l'extrémité Nord-Est du territoire communal. Ils ont été définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) numéro 1858/07 en date du 24 juillet 2007.

c. Défense incendie

La défense incendie de la commune de Mazeley repose sur dix poteaux incendie.

d. Réseau routier

La commune de Mazeley est traversée par deux routes secondaires : la RD6 et la RD36 pour lesquelles il existe un plan d'alignement approuvé le 12 avril 1904.

II. LA DEMOGRAPHIE

II.1. Population

	1975	1982	1990	1999	2008
Population	231	241	247	256	249

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

Au cours de ces 33 dernières années, plus précisément entre 1975 et 2008, la population de Mazeley a augmenté de 18 habitants, soit une hausse de 7,8%.

Durant les périodes 1975-1982, 1982-1990 et 1990-1999, la courbe démographique est croissante. En effet, la commune de Mazeley connaît une augmentation de sa population avec un gain de 25 habitants pour ces trois périodes, soit une croissance de presque 11%.
La période où le taux de croissance est le plus élevé est la période de 1975 à 1982 avec une hausse de 4,3%.
L'unique baisse de la population est enregistrée entre 1999 et 2008, représentant une chute de 2,8%, soit une perte de 7 habitants.

Lors du dernier recensement, la population de Mazeley rassemblait 1,3% de la population cantonale.

Evolution annuelle en %	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2008
Population totale	+0,6	+0,3	+0,4	-0,3
Solde naturel	+0,3	-0,1	-0,3	-
Solde migratoire	+0,3	+0,4	+0,7	-0,3

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

De 1975 à 1999, la commune de Mazeley a enregistré un taux de croissance positif. Le plus élevé, égal a +0,6% est observé pour la période 1975-1982.

L'emballement démographique observé entre 1975 et 1999 est lié à des soldes migratoires largement excédentaires.

Par conséquent, l'augmentation de la population sur cette période est essentiellement liée à un excédent des entrées sur les sorties de population.

La chute démographique observée pour la période 1999-2008 résulte d'un taux nul pour le solde naturel alors que le solde migratoire devient déficitaire. La commune est moins attractive que les années précédentes.

II.2. Ménages

	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de ménages	78	83	87	96	106
Taille des ménages	2,96	2,9	2,84	2,66	2,35

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

Entre 1975 et 2008, on recense 28 nouveaux ménages sur la commune de Mazeley, soit une augmentation de 36%. Cette appréciation confirme la précédente.

Au cours de la dernière période, l'augmentation du nombre de ménages se traduit avec l'apparition de 10 nouveaux ménages, soit une augmentation de 10%.

Cet accroissement ne s'explique pas seulement par l'arrivée de nouvelles familles mais plutôt par le mouvement de décohabitation : un certain nombre de jeunes ont quitté la cellule familiale pour s'installer de manière indépendante au sein du territoire communal.

Entre 1975 et 2008, le nombre moyen de personnes par ménage ne cesse de diminuer. On passe de 2,96 en 1975 à 2,35 en 2008. Ce chiffre est similaire aux moyennes cantonale (2,38) et départementale (2,32).

II.3. Structure par âge de la population

En 1999, la population de Mazeley est moyennement jeune puisque la part des 0-14 ans représente 14% de la population communale et la part des plus de 60 ans, 19%. Cette situation ne suit pas la tendance observée à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle puisque l'on recense 19% pour les moins de 15 ans et 22% pour les plus de 60 ans.

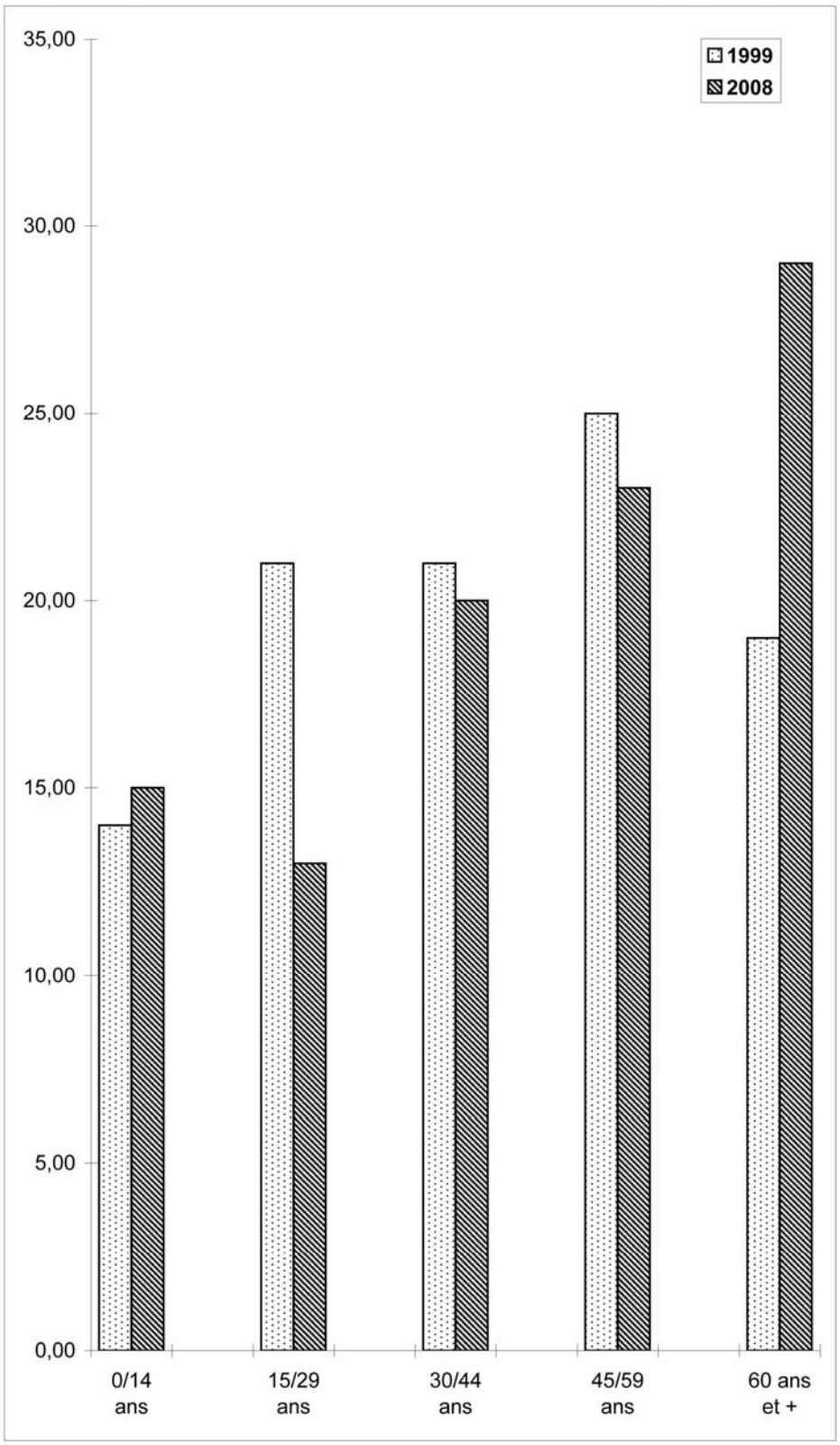
En 2008, la population vieillit. En effet, les effectifs de la classe d'âge la plus jeune sont en très légère augmentation et représentent 15% de la population (hausse de 1 point) alors que la part des plus de 60 ans augmente de 10 points et représente ainsi 29% de la population totale.

Entre 1999 et 2008, la tranche des 30-44 ans perd 1 point pour atteindre 20% de la population totale. En outre, la part des 45-59 ans chute également de 2 points et représente ainsi 23% de la population totale.

En 2008, la proportion de jeunes est très inférieure à la moyenne cantonale égale à 18% et à la moyenne départementale égale à 20%.

Quant à la part des plus de 60 ans, elle représente 29% de la population communale alors que les moyennes cantonales et départementales sont respectivement de 22% et 24%.

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION



Source : I.N.S.E.E. R.P.2008

II.4. Population active

	1982	1990	1999	2008
Population active	92	104	128	117
Taux d'activité (%)	38,2	42	50	47
Chômeurs	4	8	15	9
Taux de chômage (%)	4,3	7,7	11,7	7,7

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

En 26 ans, la commune de Mazeley a gagné 25 actifs, soit une hausse de 4% de la population active.

Plus précisément, entre 1982 et 1990, on observe une hausse de la population active de 12 actifs. L'évolution est positive entre 1982 et 1999. Cependant, de 1999 à 2008 on observe une perte de 11 actifs.

Le taux d'activité communal le plus élevé est observé pour l'année 1999 où il est égal à 50%.

Lors du dernier recensement, le taux d'activité communal est supérieur à la situation cantonale (47%) et à la situation départementale (44,4%).

Le taux de chômage le plus faible de Mazeley a été observé en 1982 ; il était égal à 4,3%.
Le taux de chômage le plus fort a été observé en 1999 ; il était égal à 11,7%.

Lors du recensement de 2008, il atteint 47%, taux identique à celui observé à l'échelle du canton Châtel-sur-Moselle et supérieur à celui enregistré au niveau départemental (45,5%).

Sur les 109 personnes ayant un emploi en 2008, 10 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 99 autres sont salariés.
Une minorité de ces actifs (8 personnes, soit 7,3%) exerce dans la commune ; 101 personnes travaillent en dehors, soit 92,7%.

III. LE LOGEMENT

III.1. Les stocks

PARC DE LOGEMENT	1982		1990		1999		2008	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	83	90	87	87	96	90	106	95
Résidences secondaires	2	2	4	4	4	4	1	1
Logements vacants	7	8	9	9	6	6	5	4
TOTAL	**92**		**100**		**106**		**112**	

Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

Le nombre total de logements de la commune de Mazeley a progressé entre 1982 et 2008. En effet, en 26 ans, il offre 20 logements supplémentaires, soit une augmentation de 21,8%.

Entre 1982 et 1990, le parc de logements s'est élargi avec 8 logements nouveaux. Le nombre total de logements s'accroît régulièrement (hausse de 8 à 6 logements en dix ans).

Les logements correspondent majoritairement à des résidences principales. L'évolution de ces résidences a suivi celle du parc de logements.

En 26 ans, 23 nouvelles résidences principales ont ainsi été dénombrées sur Mazeley, soit une hausse de 27,7%. Cette évolution des résidences principales reflète fidèlement les variations démographiques de la commune.

Le nombre de résidences secondaires est relativement stable pour les 4 derniers recensements. En moyenne, elles représentent 2,75 % du parc total de la commune. Les résidences secondaires ont atteint une pointe en 1990 et en 1999 avec 4% du parc total de logements, soit 4 résidences secondaires. Cependant, en 2008, on recense une seule résidence secondaire, soit 1% du parc total de logements.

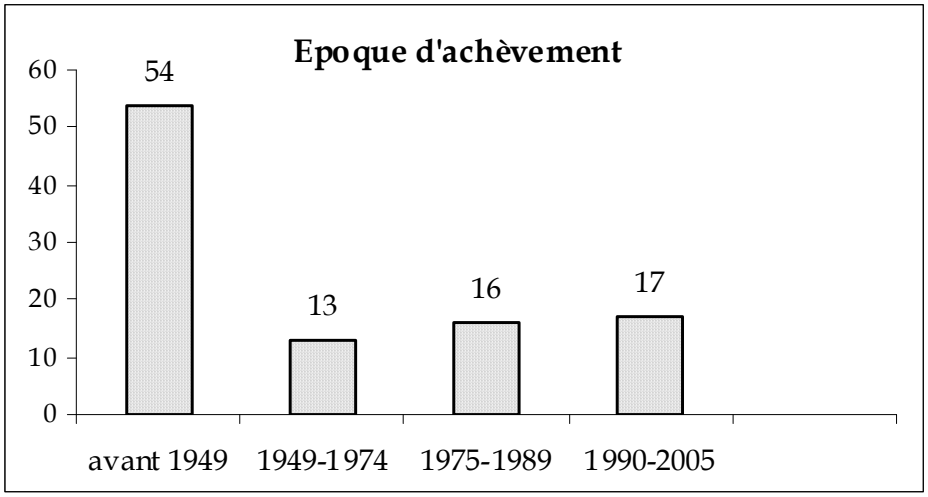
Entre 1982 et 1990, le nombre de logements vacants augmente de 1 point. En effet, on recense 7 logements vacants représentant 8% du parc total de logement en 1982. Ce chiffre s'accroît pour l'année 1990 pour atteindre 9%.
Lors du dernier recensement, il existe 5 logements vacants (soit 4% du parc total de logements). La vacance tend à se résorber depuis les années 1999.

En 2011, on recense 4 logements vacants, 1 résidence secondaire, 2 logements communaux dans l'ancien presbytère et 8 logements locatifs privés.

En 2008, sur les 106 résidences principales recensées sur la commune de Mazeley, 13 constituent des logements locatifs, dont 2 logements communaux. Par conséquent, le parc locatif représente 12,3% du parc total de logement.

L'ancienne école va être transformée en 3 logements communaux (travaux fin 2013) avec 1 logement au rez de chaussée accessible aux handicapés et personnes âgées. Ils correspondent bien aux 10% de logements conventionnés à créer dans le cadre des objectifs du SCOT.
En outre, ce projet répond à la problématique « Développer les énergies renouvelables » puisqu'il sera équipé d'une pompe à chaleur air-eau.

Dans le cadre de la Communauté de Communes Capavenir, une étude préalable à une OPAH a été menée en 2008 et démontre notamment la vacance de 20 bâtiments qui pourraient être transformés en logements et pourraient accueillir environ 80 nouveaux habitants.



Source : I.N.S.E.E. R.G.P. 2008

Le parc de logement de Mazeley offre un pourcentage élevé de constructions anciennes. En effet, Sur les 101 logements recensés en 2006, 55 logements, soit 54% du parc de logement ont été construits avant 1949.

Depuis cette date, on constate une constante et satisfaisante progression de la construction. 13% du parc de logement ont été construits entre 1949 et 1974 et 16 logements ont été construits entre 1975 et 1989. Depuis 1990, 17 nouveaux logements ont été créés.

Par conséquent, on assiste à une progression de la construction stable depuis 50 ans sur le territoire communal.

En 2008, le parc des résidences principales de Mazeley est caractérisé par :

- une très large prédominance de maisons individuelles soit 96% alors que les appartements représentent 4%.

- un nombre important de grands logements. 60% des logements de la commune de Mazeley sont des 5 pièces et plus (55% en 1999). On recense 1% de logements de petite taille (aucun de 1 pièce et 1 logement de 2 pièces) contre 2% en 1999.

- 84,7% des habitants qui ont le statut de propriétaires alors que les locataires ne représentent que 14,4% contre 84,4% propriétaires et 11,5% locataires en 1999.

III.2. Les flux

L'observation du rythme de construction de logement au cours des dix dernières années nous renseigne sur la dynamique réelle de la construction.

Entre 2000 et 2011, dans la commune de Mazeley, on dénombre 21 logements commencés au cours de cette période. La moyenne annuelle est donc de 2 logements nouveaux commencés sur le territoire de Mazeley.

On observe un rythme d'évolution de l'urbanisation particulièrement soutenu pour les années 2000 et 2010.

Les 21 nouvelles constructions représentent 1,7% de celles recensées à l’échelle du canton de Châtel-sur-Moselle (1261 logements commencés).

LE LOGEMENT

Les flux

LOGEMENTS COMMENCES	2000	2001	2002	2003	2004
Commune de Mazeley	4	:	1	1	2
Canton de Châtel-sur-Moselle	85	73	137	125	93

LOGEMENTS COMMENCES	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL 2000/2011
Commune de Mazeley	0	3	2	2	0	4	2	**21**
Canton de Châtel-sur-Moselle	98	171	143	61	54	147	74	**1261**

Source : Sit@del2

IV. LES ACTIVITES

IV.1. L'activité agricole

La commune de Mazeley appartient à la région agricole du Plateau Lorrain Sud. Pour étudier l'activité agricole, nous nous référons aux Recensements Généraux Agricoles de 1979, 1988 et 2000.

	Commune de MAZELEY			Canton de CHATEL-sur-Moselle		
	1979	**1988**	**2000**	**1979**	**1988**	**2000**
Nombre exploitations selon la S.A.U.	14	9	7	340	264	194

Source : I.N.S.E.E. R.G.A.

UTILISATION DU SOL	**Superficie en hectare** Commune de MAZELEY			**Superficie en hectare** Canton de CHATEL-sur-Moselle		
	1979	**1988**	**2000**	**1979**	**1988**	**2000**
Céréales	55	53	83	1716	1443	2273
Fourrages en culture principale	314	345	282	8751	8917	8417
Superficie toujours en herbe	272	272	225	7696	7588	6791
SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE	**370**	**399**	**403**	**10574**	**10546**	**11436**
Terres labourables	97	126	178	2853	2942	4605

Source : I.N.S.E.E. R.G.A.

En 20 ans, la commune de Mazeley perd la moitié de ses exploitations agricoles. Cette chute est similaire à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle.
Plus précisément, on recense 14 exploitations agricoles en 1979. Ce nombre chute et atteint le nombre de 9 en 1988. Puis, lors du recensement de 2000, ce nombre est égal à 7. Selon l'estimation de 2012, on recense 3 exploitations sur le territoire communal.

En effet, la modernisation des cultures et le développement des exploitations agricoles actuelles ont entraîné une forte diminution du nombre d'agriculteurs.

En 20 ans, la Surface Agricole Utilisée recensée sur la commune de Mazeley évolue (hausse de 9%). Elle augmente entre 1979 et 1988 (+7,8%). Puis, elle présente à nouveau une très légère hausse pour atteindre 403 hectares (soit une hausse de 1%).

En 2000, la Surface Agricole Utilisée moyenne est de 58 hectares. Elle a plus que doublé depuis 1979 (26 hectares). Elle est égale à celle

observée à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle, égale à 59 hectares.

En 2000, la population active travaillant sur les exploitations perd des UTA[(1)] par rapport à celles recensées en 1979. En effet, on passe de 19 UTA à 6 UTA. Cette baisse est moins prononcée à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle. On passe de 515 à 264 UTA.

Les terres labourables concernent un peu plus de 44% de la Surface Agricole Utilisée de la commune de Mazeley en 2000. Elles ont augmenté puisque ce pourcentage est égal à 31% en 1988. A l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle, on observe une tendance identique. En effet, il augmente entre 1988 et 2000, passant de 28% à 40%.

En 2000, les fourrages représentent la principale utilisation du sol. Cette dominance se retrouve à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle.

La surface toujours en herbe diminue depuis 1988.

Sur la commune de Mazeley, l'élevage bovin est très présent. On dénombre 417 têtes en 1979 pour atteindre un effectif de 407 en 2000. Cet élevage est donc en légère régression. La production communale de bovins représente plus de 3% de la production cantonale.

Quant à l'élevage de volaille, il diminue faiblement : on passe de 267 à 233 entre 1979 et 1988. Le nombre de volaille est resté confidentiel pour l'année 2000.

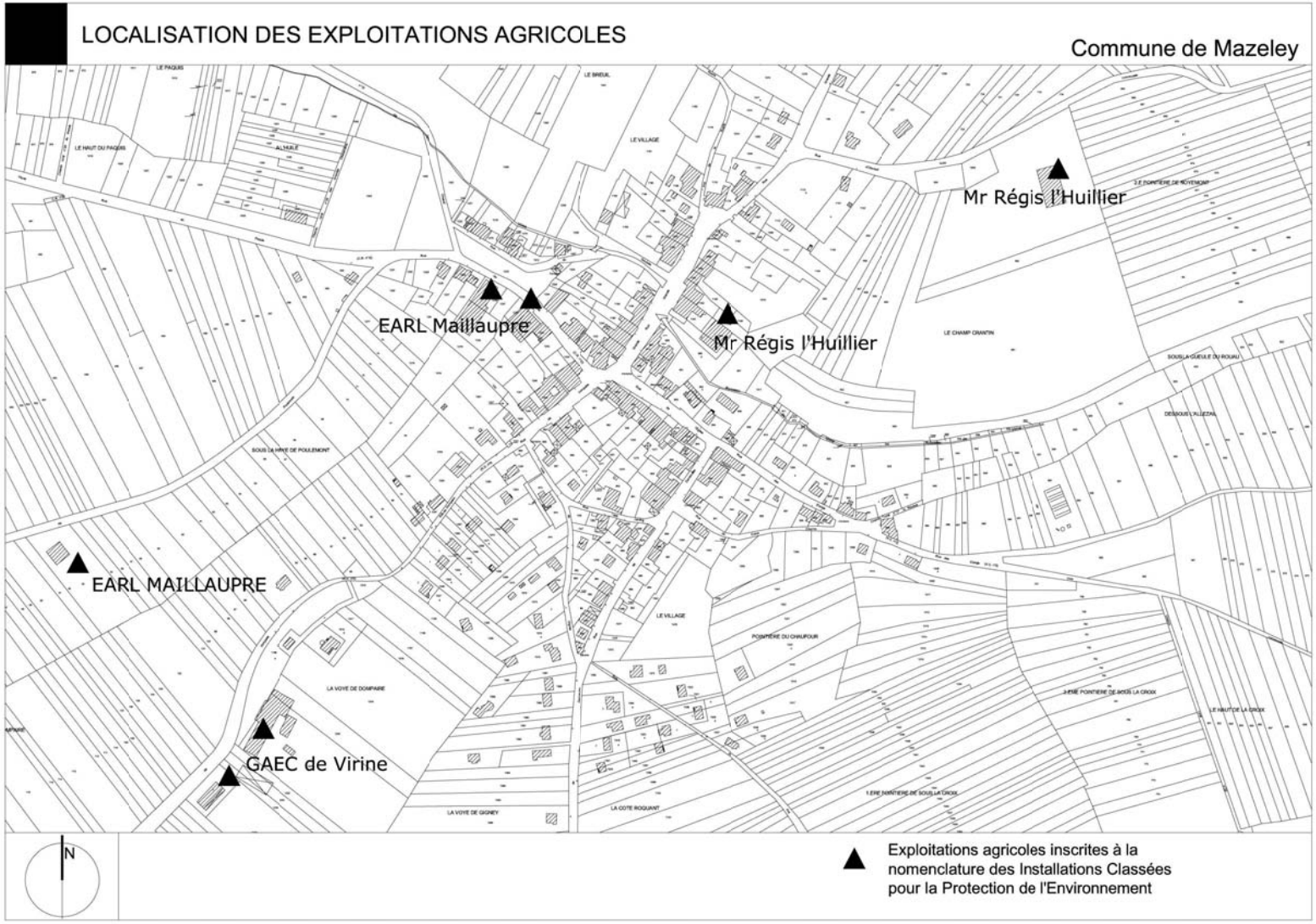
En 2012, on recense trois exploitations agricoles soumises à la législation sur les installations classées (ICPE). Précisément, il s'agit de :

- GAEC de Virine (Jean-Louis et Jean-François ESTIENNE), rue de Dompaire. Les installations et constructions sont implantées à l'entrée Sud de Mazeley, en empruntant la RD6.
- EARL de Maillaupré (Denis CAYTEL) dont les bâtiments sont localisés, rue du Pâquis. Une nouvelle construction accueillant des animaux a été édifiée à l'Ouest du village. Précisément, elle est située au Nord du lieu-dit « La Voie de Dompaire » et est desservie par le chemin rural n°13 de Poulemont.
- Régis LHUILLIER possédant deux bâtiments : un premier aux abords du cimetière, ponctuant l'entrée de Mazeley en venant d'Oncourt et un second localisé au cœur du bourg, à l'arrière de la mairie.

Notons également la présence de trois élevages familiaux (Jean Jacques DESCLES, Paul ETRE et Christian LEC). Ils ont des élevages ovins et ne possèdent pas de bâtiments dans le village de Mazeley.

---

(1) Une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année.


LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES
Commune de Mazeley
Mr Régis l'Huillier
EARL Maillaupre
Mr Régis l'Huillier
EARL MAILLAUPRE
GAEC de Virine
N
Exploitations agricoles inscrites à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole modifiée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction des tiers à divers usages et les bâtiments agricoles existants, à créer ou à étendre (article L.111-3 du Code Rural). La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance de 100 mètres. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance est réduite à 50 mètres.

Par ailleurs, notons que la commune de Mazeley est incluse dans les aires géographiques des A.O.C. Munster et A.O.C. Miel de Sapin des Vosges. Elle fait également partie de partie de l'aire géographique de l'A.O.R. Mirabelle de Lorraine (eau-de-vie).

L'A.O.C. Munster est définie par décret du 01/01/1987 qui prévoit que la fabrication et l'affinage des fromages pourront être effectués dans des lieux différents mais exclusivement à l'intérieur de l'aire géographique délimitée.
L'A.O.C. Miel de Sapin est définie par le décret du 22/09/1999 qui prévoit que les miels doivent provenir de miellats butinés par les abeilles sur le sapin des Vosges (Abies Pectinata).
Ces distinctions mettent en avant la qualité des productions agricoles locales ainsi que la valeur des espaces dans lesquels ils sont produits.

Aucun producteur en lien avec ces A.O.C. n'est recensé sur la commune de Mazeley.

La commune de Mazeley est concernée par les productions suivantes qui bénéficient d'une IGP :
- Bergamote de Nancy
- Emmental français Est-Central
- Mirabelles de Lorraine (fruits).

<u>Rythme de construction des locaux agricoles</u>
Sur la commune de Mazeley, l'analyse des surfaces des locaux commencés du secteur primaire constitue un indicateur de l'évolution de l'activité agricole sur une période de 10 ans.

Entre 2000 et 2011, 1513 m² ont été construits pour du stockage agricole et des bâtiments agricoles hors stockage.

LES ACTIVITES - Les Flux

Commune Mazeley

LOCAUX AUTRES QU'HABITATION COMMENCES en m2	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Locaux agricoles	550	603	360	0	:	:
Service public	0	0	0	9	:	:
Entrepôts	0	0	66	0	:	:

LOCAUX AUTRES QU'HABITATION COMMENCES en m2	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL 2000/2011
Locaux agricoles	:	:	:	:	:	:	**1513**
Service public	:	:	:	:	:	:	**9**
Entrepôts	:	:	:	:	:	:	**66**

Source : D.R.E. Siclone

IV.2. Autres activités

Peu d'activités sont présentes sur le territoire communal en raison de sa proximité avec différentes agglomérations de taille moyenne (Golbey, Thaon-les-Vosges) et de l'agglomération spinalienne, principale zone d'activités pour les salariés.

Aucun commerce alimentaire n'anime le village de Mazeley. Les commerces de proximité sont localisés à Thaon-les-Vosges.

Cependant, des commerçants ambulants assurent une présence. Un boulanger effectue notamment un passage journalier ; un boucher effectuent un passage deux fois par semaine ; un fromager une fois par semaine et un vendeur de pizza une fois toutes les deux semaines.

Les grandes surfaces sont disponibles à Epinal ou à Golbey.

Deux assistantes maternelles sont en exercice.

Deux entreprises-artisans sont installés sur la commune. Il s'agit d'un garage et d'un prothésiste dentaire à domicile.

Aucune profession libérale n'est recensée sur la commune de Mazeley.

On recense un gîte, classé Gîte de France sur la commune de Mazeley, dans une construction récente rue de Darnieulles.

Rythme de construction des locaux autres qu'habitation

Les statistiques concernant la surface des locaux autres qu'habitation commencés sur une période de 10 ans permettent de connaître le rythme moyen de construction et l'évolution des locaux dans le territoire.

Sur cette période, la commune de Mazeley n'a connu aucune construction de bâtiments commerciaux, ni de construction à vocation de bureaux. Une construction de type entrepôt d'une superficie de 66 m2 s'est implantée sur le territoire communal en 2002. Il s'agit de la construction de l' atelier communal.

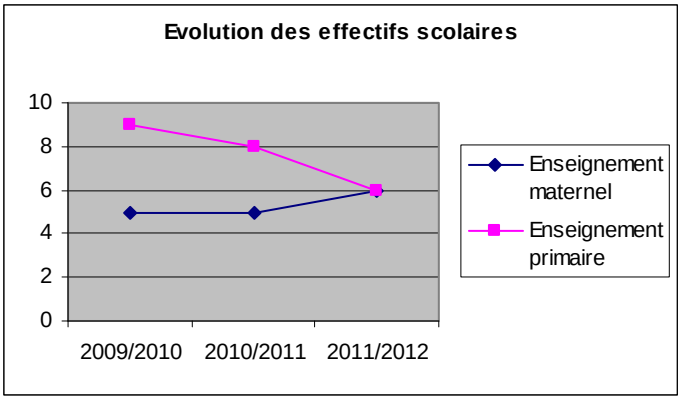
V. LES EQUIPEMENTS

Le niveau d'équipement de la commune est peu étoffé du fait de la petite taille du bourg.

Les équipements présents sur la commune de Mazeley sont les suivants : mairie, église, cimetière, salle polyvalente pouvant accueillir 80 personnes.
Notons également la présence d'une aire multisports et d'une aire de jeux.

Les autres équipements (sportifs et socio-culturels) sont disponibles à Thaon-les-Vosges, Nomexy, Châtel-sur-Moselle, Dompaire, Golbey ou Epinal.

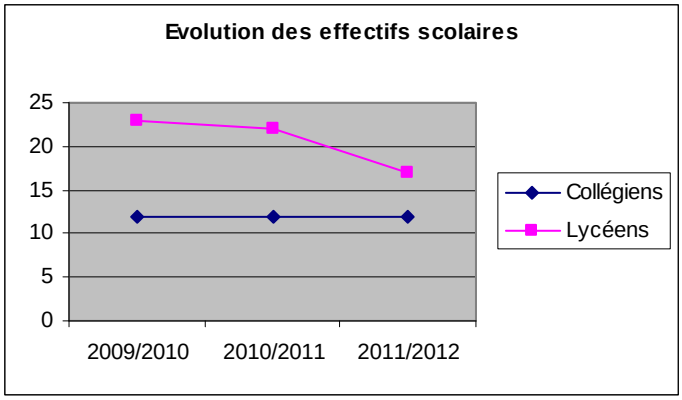
L'école communale étant fermée depuis 1991, les enfants sont scolarisés à Darnieulles. Leur transport est assuré par autocar. Il existe un Regroupement Pédagogique Intercommunal regroupant quatre communes : Darnieulles, Fomerey, Gigney et Mazeley. Ce dernier offre également un service de cantine-garderie pour les élèves.



Source : Données communales

Sur ces trois dernières années, les élèves inscrits en maternelle sont en légère augmentation alors que le nombre d'élèves de primaire régresse légèrement.

Les collégiens fréquentent le collège de Thaon-les-Vosges et les lycéens se rendent dans les établissements à Epinal. Mis à part une légère baisse de lycéens, les effectifs restent stables sur les trois dernières années.



Source : Données communales

Quatre associations participent à l'animation de la commune (association des Etangs de Corbé, le Foyer Rural, association des chasseurs Les Salines, association des chasseurs Saint Hubert). Notons également l'existence du Club du Bois Joli (3ème âge) avec Gigney et Fomerey ainsi que Fogima (gymnastique, danse).

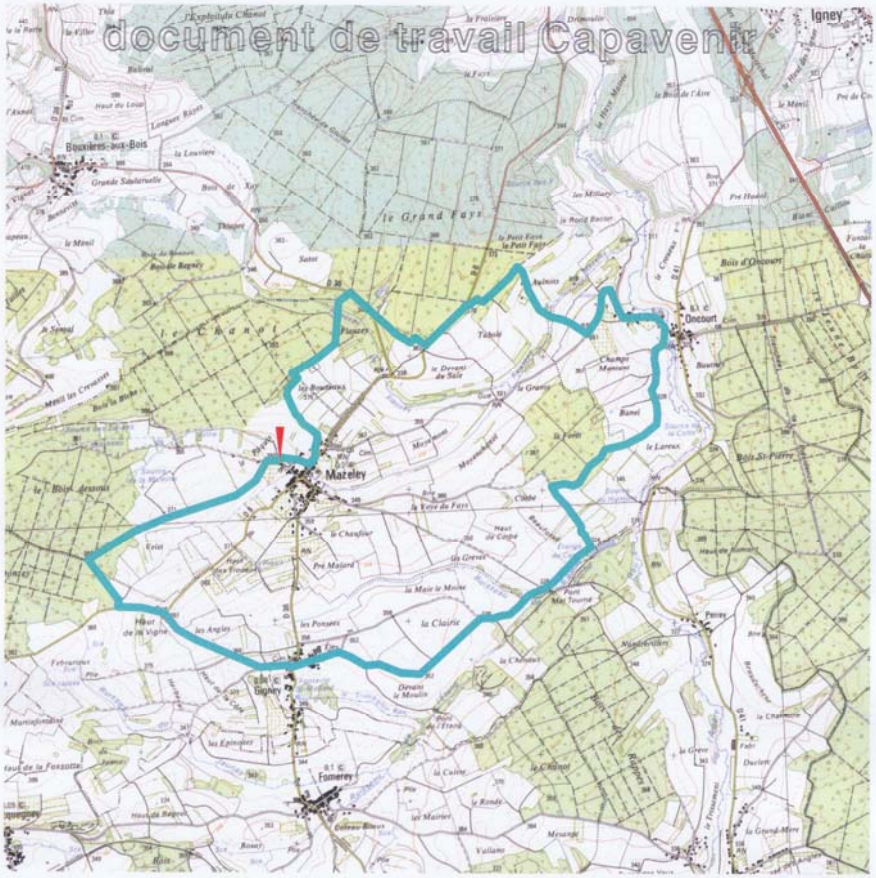
La collecte des ordures ménagères est réalisée deux fois par semaine. Les déchets sont collectés par le SICOVAD et sont traités au centre de Ludres.
Les encombrants sont enlevés une fois par an.
Il existe une déchetterie intercommunale à Thaon-les-Vosges.

Dans le cadre de la Communauté de Communes de Cap Avenir, un sentier de randonnée a été défini permettant d'offrir un bouclage entre trois communes : Gigney, Mazeley et Oncourt.

Ce circuit pédestre s'étirant sur une longueur d'environ 14 kilomètres offre de magnifiques points de vue sur le paysage vallonné et permet également d'apprécier les multiples attraits naturels de ce territoire (lisière de forêt, cours d'eau, vergers, vastes étendues agricoles).

Notons également la présence de trois étangs communaux, les étangs de Corbé situés sur la limite Sud-Est du ban communal avec zone de pique-nique et bloc sanitaire. Ces équipements sont gérés par l'association des Etangs de Corbé.

On recense un gîte, classé Gîte de France sur la commune de Mazeley, dans une construction récente rue de Darnieulles.

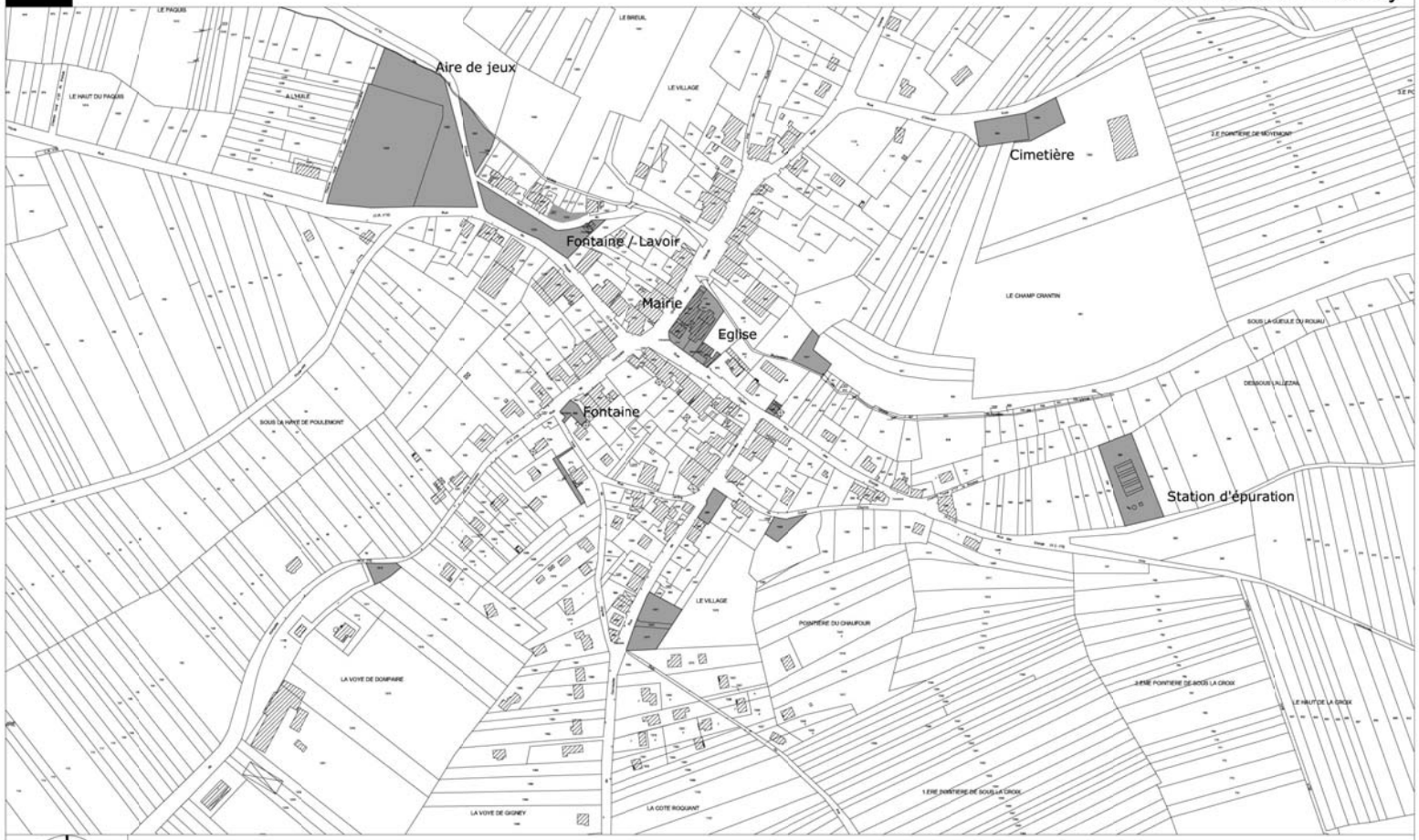


Sentier de randonnée
sur GIGNEY MAZELEY ONCOURT
Circuit = 13km 856

Communauté de communes CAPAVENIR

LOCALISATION DES PROPRIETES COMMUNALES

Commune de Mazeley



II. PERSPECTIVES GENERALES D'EVOLUTION

II.1. Les besoins

Equilibre social de l'habitat

L'observation du rythme de construction de logement au cours des dix dernières années nous renseigne sur la dynamique réelle de la construction.
Entre 2000 et 2011, dans la commune de Mazeley, on dénombre 21 logements commencés au cours de cette période. La moyenne annuelle est donc de 2 logements nouveaux commencés sur le territoire de Mazeley.

Cette tendance doit se poursuivre dans les années à venir.

Les besoins découlant des objectifs fixés par les élus sont d'environ 2 logements par an. Ils correspondent à 20 logements pour les 20 années à venir.

Dans le domaine de l'habitat ancien, la dynamique de renouvellement de l'habitat dont témoignent les projets de réhabilitation déjà réalisés doit se poursuivre.

Développement économique

La commune de Mazeley souhaite maintenir les activités économiques et artisanales existantes.

En matière d'activité commerciale, le commerce local est un enjeu réel lié au dynamisme démographique et à l'évolution des habitudes de consommation. La dynamique démographique qui devrait découler de la création de nouvelles zones constructibles va certainement créer des besoins en commerces de proximité.

Par ailleurs, l'activité agricole marque le paysage et témoigne de la tradition rurale du village, malgré le fait que l'agriculture représente un poids modeste en termes d'emplois. Les exploitations agricoles existantes devront pouvoir s'étendre sans être concurrencées par le développement de l'habitat.

Equipements

La commune dispose d'équipements suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen-long terme.

Cependant, elle souhaite programmer à long terme, la création et l'extension de certains équipements. Précisément, il s'agit de permettre la création d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard et du recalibrage de certaines rues desservant le bourg de Mazeley.

Dans le cadre de la future zone d'extension, de nouvelles liaisons inter-quartiers devront être créées.

Les autres équipements d'infrastructures devront être réalisés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

Aucun autre besoin n'a été recensé dans le cadre de cette révision.

Protection de l'environnement

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Il s'agit :

- de respecter les zones inondables, les zones humides ainsi que les zones soumises aux eaux de ruissellement identifiées sur le territoire communal,

- de préserver les haies et la ripisylve constituant des corridors écologiques naturels,

- de protéger les massifs boisés ainsi que les vergers,

- de préserver le cadre environnemental et paysager et mettre en valeur un environnement naturel de qualité,

- d'identifier des éléments remarquables naturels et bâtis au titre de l'article L.123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme ,

- d'assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et la préservation de l'espace rural.

- de maintenir et de mettre en valeur les sentiers de randonnée.

Aucun autre besoin n'a été recensé dans le cadre de cette révision.

II.2. Les perspectives d'évolution

HABITAT

Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Dans le périmètre de l'urbanisation existante correspondant aux zones UA et UB, on peut estimer à 25 le nombre de logements potentiels, par création de bâtiments nouveaux (lots potentiels à bâtir, sans tenir compte de l'occupation du sol, ni de la volonté d'urbanisation des propriétaires).
Il s'agit bien d'identifier les dents creuses dans le tissu bâti actuel. Ces 25 parcelles potentiellement constructibles (desservies par voirie et réseau eau potable) se localisent :

- entrée Frizon : 6
- entrée Oncourt : 3
- rue du Pâquis : 1
- rue de Dompaire : 4
- voie de Gigney : 1
- rue de Darnieulles : 1
- rue du Pré Malard : 2
- rue des Etangs : 7

Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

La zone 1AU représente 1 hectare 10 ares.
La zone 2AU représente 23 ares.
Soit une superficie totale des zones d'extension égale à 1 ha 33.
Sur la base de 10 logements par hectare, les zones d'extension représentent un potentiel d'environ 13 lots à court-moyen terme.

Offre potentielle totale

Le potentiel de nouveaux logements dégagé ci-dessus en zones U et AU s'élève autour de 38 logements.

POPULATION

Durant les périodes 1975-1982, 1982-1990 et 1990-1999, la courbe démographique est croissante. En effet, la commune de Mazeley connaît une augmentation de sa population avec un gain de 25 habitants pour ces trois périodes, soit une croissance de presque 11%. Entre 1999 et 2012, la population est stable et on recense 257 habitants.

Les élus se sont fixés un objectif à long terme (2020) de 300 habitants, soit une croissance de 40 habitants. Pour permettre d'accueillir un apport de population d'environ 40 habitants et sur une base moyenne de 2,4 personnes par ménage, un potentiel de 16 à 20 parcelles doit être offert aux nouveaux arrivants.

Il s’agit bien d’une augmentation progressive des habitants en rapport avec les possibilités d’accueil et les structures de la commune.

En outre, les élus ne souhaitent pas dépasser le seuil lié à la capacité de la station d’épuration, ouvrage (bassin décantation et filtration) réalisé en 2002, le long du ruisseau de Virine, avec une capacité de 300 équivalents/habitants.

Il ne s’agit toutefois que d’une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de la population.

Rappelons que le DOG du SCoT des Vosges Centrales prévoit une augmentation de 10 % de la population (245 habitants en 2006), soit une hausse de 25 habitants d'ici 2025 (secteur Nord).

ACTIVITES

La dynamique économique de la commune de Mazeley repose essentiellement sur l’activité agricole.

Les périmètres affectés à un zonage Ac, permettront l’extension des exploitations agricoles existantes et permettra aux exploitants implantés dans les parties agglomérées de se délocaliser, sans être concurrencés par l’habitat.

Concernant les autres activités économiques de type artisanal ou commercial, le règlement autorise la plupart des types de constructions de commerce, de bureaux et services ainsi que les constructions à usage d’artisanat, à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

La commune de Mazeley a retenu un certain nombre d’aménagements qui concourront à l’amélioration du cadre de vie et du niveau d’équipement.

La création de nouvelles liaisons inter-quartiers sera réalisée dans le cadre des programmes d’extension de l’urbanisation.

Le niveau d’équipements de la commune sera amélioré à plus ou moins long terme.
Les emplacements réservés (E.R.) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation d’ouvrages ou d’aménagements d’intérêt général. Ils figurent sur le plan de zonage en hachurés et sont récapitulés sur une liste spécifique faisant partie du dossier P.L.U..
Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle ils sont affectés.

Des emplacements réservés ont été imposés au plan de zonage afin de permettre la création d’une aire de retournement à l’extrémité de la rue

du Pré Malard et du recalibrage de certaines rues desservant le bourg de Mazeley.

Les réseaux suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

Le cadre de vie sera préservé à travers la protection du patrimoine bâti et naturel.

Il n'est pas prévu de création d'équipements de superstructure dans le cadre de cette révision.

ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fera l’objet d’une délimitation et réglementation précises.

L'espace agricole fait l'objet d'une protection spécifique (secteur Ac) dans laquelle seules les constructions liées à l'exploitation agricole seront autorisées.

La protection des massifs forestiers est assurée par un classement en secteur Nf.

La protection des vergers est assurée par un classement en secteur Nv et celle des jardins par un classement en secteur Nj.

Plus ponctuellement, certains éléments remarquables naturels et bâtis feront également l’objet d’une protection.

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

III.1. Justifications des choix du P.A.D.D.

Par délibération du 24 février 2010, le Conseil Municipal de Mazeley a prescrit l'élaboration du P.L.U..

Sur la base de l'étude diagnostique de la commune de Mazeley, l'objectif central de la politique communale est d'assurer un développement harmonieux de la commune (démographiquement, économiquement et spatialement) tout en respectant le patrimoine local (naturel et bâti).

La municipalité de Mazeley souhaite ainsi, au travers du P.L.U., inscrire le développement de la commune dans une démarche de développement durable. L'enjeu de la révision du P.L.U. est donc de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser son objectif.

Les objectifs doivent refléter les volontés municipales exprimées par la collectivité locale et les priorités fixées pour son développement.

Ces choix constituent une option fondamentale des élus sur le devenir de leur commune. Evidemment, cette liberté de choix est limitée par les contraintes socio-économiques de la commune, par les caractères du territoire et les capacités financières locales.

La commune de Mazeley a alors défini cinq orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire. Ces orientations découlent de l'étude diagnostique réalisée sur la commune et intègrent les différents projets communaux et intercommunaux qui intéressent le territoire de Mazeley.

Les cinq orientations s'articulent autour des thèmes suivants :

- la structuration du bourg et le renforcement de son identité ;

- la programmation et la maîtrise de l'extension de l'espace urbanisé ;

- la pérennisation et le développement des activités économiques ;

- la protection de l'environnement et du paysage ;

- la valorisation de l'offre touristique et de loisirs.

1- La structuration du bourg et le renforcement de l'identité du bourg

Située à proximité de la RN57 (axe routier Epinal/Nancy) offrant un échangeur au Nord à hauteur de Frizon et à l'Est à hauteur d'Oncourt-Igney, la commune de Mazeley offre un cadre de vie agréable. Les élus souhaitent conserver le caractère rural du bourg. Ils souhaitent maintenir la cohérence et l'échelle du village. Il s'agit de valoriser la dimension patrimoniale du village et de favoriser la reconquête du tissu bâti ancien.

Afin de conserver son identité et son caractère patrimonial, le potentiel de développement à vocation d'habitat ne devra pas dépasser les limites urbaines existantes.

La commune souhaite mettre en valeur le cœur du village composé des principaux bâtiments communaux (mairie, église, ancienne école, salle polyvalente).

La municipalité souhaite respecter les caractéristiques et le niveau d'équipement du bourg.

Elle souhaite également permettre la création d'aménagements (création d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard).

Il s'agit également d'améliorer le cadre de vie en encourageant la mise en valeur des éléments remarquables existants sur le territoire communal, notamment l'environnement naturel remarquable et le patrimoine architectural. Pour cela, les éléments remarquables naturels et bâtis au titre de l'article L.123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme (haies, ripisylves, bosquets d'arbres, lavoir, fontaine, calvaire, pont) ont été identifiés.

Enfin, afin de renforcer son identité, la municipalité souhaite favoriser la densification et la reconquête du tissu bâti ancien, combler les dents creuses, conserver les espaces de respiration au cœur du village (placette Masson, placette du Berger) et mettre en valeur les sentiers existants et en créer d'autres.

Il s'agit bien de renforcer l'identité du village, de densifier le tissu urbain existant et sa très proche périphérie et de favoriser la convivialité et la vitalité. L'objectif est de rapprocher les populations et les générations, de donner envie de pratiquer les espaces publics, de maintenir une animation quotidienne du village, de faciliter les liaisons douces.

2- La programmation et la maîtrise de l'extension de l'espace urbanisé

La municipalité souhaite développer l'habitat dans le cadre d'une évolution maîtrisée et donner une nouvelle impulsion à l'avenir de Mazeley.

Elle souhaite fixer les jeunes de la commune, favoriser l'accueil et l'intégration de nouvelles familles au village, assurer le maintien de sa population vieillissante en proposant des logements adaptés aux personnes âgées et assurer un développement raisonné, équilibré et cohérent au village qui permettra de mettre un terme à son éclatement.

L'objectif est de libérer des terrains constructibles de façon à attirer une nouvelle population par du locatif ou par une ouverture à la construction, tout en préservant la cohérence, l'identité et le côté rural de la commune.

Ainsi, il s'agit de rechercher des secteurs d'urbanisation future en tenant compte de la structure paysagère du site et en reliant les différents quartiers entre eux. Il s'agit également de veiller à une bonne harmonie avec les entités bâties et une bonne intégration dans le paysage.

Il s'agit de dégager des secteurs d'urbanisation future entrant dans les « limites d'appartenance de la ville » ou dans un périmètre contenu et tenant compte des différentes contraintes qui affectent le ban communal. Ces secteurs d'extension ne doivent pas perturber l'image patrimoniale de Mazeley et doit se présenter sous forme de greffe urbaine et non d'étirement urbain.

L'objectif est de limiter l'étalement urbain, d'éviter l'artificialisation de nouvelles zones et d'optimiser l'exploitation des infrastructures et réseaux existants. Il s'agit de dégager des secteurs d'extension en liaison avec le bâti existant, sous forme groupée autour du noyau existant et non d'étirement urbain afin notamment d'associer les nouveaux habitants à la vie du village.

Le dimensionnement de ces zones devra également s'opérer dans le respect de l'échelle du bourg ainsi que ses caractéristiques rurales. En outre, il s'agit de maîtriser le rythme de développement de ces zones d'extension dans le temps.

Enfin, il s'agit de favoriser les déplacements doux au sein du bourg et dans le secteur d'extension.

3- La pérennisation et le développement des activités économiques

L'objectif comporte quatre orientations. Il s'agit de :

- pérenniser la dimension agricole du territoire.

- maintenir les activités et les services existants sur la commune et permettre leur développement.

- permettre le développement des sites agricoles.

- autoriser dans le règlement du P.L.U. une mixité habitat-activités compatible avec le voisinage dans la majorité du périmètre constructible, notamment pour les commerces et services.

Les paysages sont marqués par l'agriculture, activité liée au terroir qui constitue l'image de marque de la commune et témoigne de la tradition rurale du bourg.

Il s'agira de maintenir les exploitations agricoles déjà implantées sur le ban communal et de permettre leur développement si besoin dans un secteur en dehors du village, non concurrencé par l'habitat.

Il s'agira également de garantir la gestion des espaces ouverts au travers la vitalité du monde agricole et son rôle dans l'entretien des paysages.

4- La protection de l'environnement et du paysage

La municipalité a pour objectif de concilier développement urbain, prise en compte de la préservation du site ainsi que des richesses écologiques et paysagères.

Il s'agira de respecter les zones inondables, les zones humides ainsi que les zones soumises aux eaux de ruissellement identifiées autour et dans la partie agglomérée de Mazeley, en cantonnant l'urbanisation en dehors de ce périmètre.

Tous les secteurs sensibles du point de vue écologique et paysager présents sur le ban communal ont été protégés.

Il s'agit de protéger les massifs forestiers, les vergers et les jardins, conserver les espaces de respiration au sein du bâti ancien, préserver le cadre environnemental et paysager, mettre en valeur les éléments remarquables naturels et bâtis existants sur le territoire communal ainsi que le petit patrimoine rural et limiter l'espace agricole constructible.

5- La valorisation de l’offre touristique et de loisirs

L’objectif comporte quatre orientations. Il s’agit de :

- définir un zonage et une réglementation spécifiques afin d’autoriser et de permettre le développement de zones de loisirs, notamment le site des trois étangs communaux, étangs de Corbé.

- maintenir et mettre en valeur le sentier de randonnée (compétence Capavenir) traversant le territoire de Mazeley.

- maintenir l’activité du gîte, classé Gîte de France sur la commune de Mazeley, dans une construction récente rue de Darnieulles.

- valoriser les sentiers existants.

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures règlementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mazeley comporte quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines (zones UA et UB), les zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU) les zones agricoles (secteurs Aa, Ac et Ah) et les zones naturelles et forestières (secteurs Nf, Nl et Nv).

III.2. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseau d'eau, d'assainissement, …) existent ou sont en voie de réalisation. Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement.

La **zone UA** correspond au centre bourg de Mazeley. Elle englobe les constructions anciennes desservies par la Grande Rue, la rue de Dompaire, la rue de l'Eglise, la rue de Darnieulles, la rue du Pâquis et la rue du Goujeau.

Cette zone esdt essentiellement affectée à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal. Elle est caractérisée par un habitat traditionnel.

Afin de conserver le caractère patrimonial du vieux village, le permis de démolir est nécessaire.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de constructions d'habitat, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services. Les constructions à vocation artisanale et industrielle sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

Les règles d'implantation tiennent compte de la situation existante : ainsi, pour garantir un effet de continuité visuelle, l'implantation à l'alignement devra être conservée sur les différents linéaires repérés graphiquement.

Concernant les eaux pluviales, elles devront être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle lorsque la nature du sol le permet et ne seront pas systématiquement dirigées vers le réseau public d'assainissement.

Dans un souci d'intégration et de confortement de l'identité urbaine, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et, pour les linéaires repérés graphiquement, la référence est celle des constructions voisines.

Dans le respect de l'identité du centre bourg de Mazeley, le Plan Local d'Urbanisme a réglementé l'article 11. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérés graphiquement, les parties voûtées et les encadrements en pierre de taille seront conservés ainsi que les volets battants. Les saillies en toiture et les saillies de balcons sont interdites.

Les toitures seront à deux pans, au minimum. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).

Afin de maîtriser les annexes et les dépendances, deux règles ont été définies : leur emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m^2 et leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Les clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, celle du mur bahut à 0,60 mètre. Dans le cas de grillage, il sera doublé par une haie végétale.

Afin de garantir un bon fonctionnement urbain, des normes de stationnement ont été définies. Dans le cas de construction neuve, il sera exigé deux places de stationnement minimum par logement et dans le cas de création de logements dans une construction existante, ce nombre est réduit à une place de stationnement par logement minimum.

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, tant d'un point de vue écologique que paysager, les essences locales sont privilégiées. Des recommandations pour les essences d'arbres à planter peuvent être énoncées.
Les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers correspondent aux variétés fruitières les plus représentées sur le territoire communal. Pour les haies, il s'agit du prunellier, du noisetier, du rosier, de l'aubépine ou pour les haies arborescentes, on pourra planter du frêne commun, du chêne sessile ou du charme.
Quant aux autres arbres à haute tige, ils seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

La superficie totale de la zone UA s'élève à 10 hectares 65, soit 1,03% de l'ensemble du territoire communal.

Les **zones UB** correspondent aux zones d'extension de Mazeley. Précisément, elles englobent l'urbanisation linéaire qui s'est développée

sous la forme de trois secteurs : celui en direction de Frizon et d'Oncourt au Nord du bourg, celui localisé à l'Est du centre bourg desservi par la rue des Etangs et la rue du Creux Chemin et celui situé au Sud du centre ancien s'étirant selon deux directions (Dompaire et Darnieulles).
Les constructions isolées aux extrémités de la rue de Dompaire et de la rue de Darnieulles et les parcelles attenantes ont été incluses en zone UB. Ces deux micro-zones respectent des zones soumises à des eaux de ruissellement identifiées sur la partie agglomérée de Mazeley.

Il s'agit de zones urbaines équipées. Elles sont essentiellement affectées à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal. Elles sont caractérisées par un habitat de type pavillonnaire.

Les zones UB présentent des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en UA et regroupent des constructions d'architecture variée.

Les règles applicables à ces zones tiennent compte de la configuration du bâti existant. Comme pour le centre ancien, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont diverses et respectent le caractère résidentiel de la zone.

Concernant les eaux pluviales, elles devront être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle lorsque la nature du sol le permet et ne seront pas systématiquement dirigées vers le réseau public d'assainissement.

En outre, il s'agira de mettre en place des dispositions visant à limiter le débit de rejet dans le milieu récepteur à la sortie de toute parcelle imperméabilisée.

Ces règles permettent de respecter les objectifs du SDAGE.

Les règles d'implantation tiennent compte de la situation existante : ainsi, l'implantation des nouvelles constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'aspect extérieur des constructions ainsi que leur hauteur maximale ont été déterminés en référence avec le bâti existant. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Les toitures seront à deux pans, au minimum. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).

Les clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, celle du mur bahut à 0,60 mètre. La

hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder 1 mètre 50, celle du mur bahut à 0,50 mètre.

Afin de maîtriser les annexes et les dépendances, deux règles ont été définies : leur emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m^2 et leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Afin de garantir un bon fonctionnement urbain, il est exigé deux places de stationnement minimum par logement.

Afin de limiter l'impact sur l'environnement, tant d'un point de vue écologique que paysager, les essences locales sont privilégiées. Des recommandations pour les essences d'arbres à planter peuvent être énoncées.
Les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers correspondent aux variétés fruitières les plus représentées sur le territoire communal. Pour les haies, il s'agit du prunellier, du noisetier, du rosier, de l'aubépine ou pour les haies arborescentes, on pourra planter du frêne commun, du chêne sessile ou du charme.
Quant aux autres arbres à haute tige, ils seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

La superficie totale de la zone UB s'élève à 11 hectares 50, soit 1,10% de l'ensemble du territoire communal.

La superficie totale de la zone U s'élève à 22 hectares 15, soit 2,13% de l'ensemble du territoire communal, contre 25 hectares 90 au P.O.S., soit une diminution de 3 hectares 75. Cette baisse s'explique par :

- la suppression de la zone UB à l'extrémité Ouest de la rue du Pâquis. Il s'agit d'un secteur non desservi par les réseaux.
- la réduction de la profondeur des parcelles à construire en zone UB afin d'éviter le phénomène de seconde ligne.

III.3. Les zones à urbaniser

Les zones AU sont des zones "en mutation". Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement, …), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.
Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette élaboration distingue les zones 1AU et 2AU.

La zone 1AU à urbaniser à court-moyen terme

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, destinée à permettre l'extension de l'agglomération. C'est une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.

Un unique secteur a été défini. Précisément, il s'agit du secteur « Le Village » se présentant sous la forme de densification du bourg actuel. Il fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir II.6. Les dispositions particulières).

Les réseaux techniques existants à la périphérie de cette zone présentent une capacité suffisante pour desservir ce nouveau quartier.

Afin de permettre le maintien de la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de constructions d'habitat, d'artisanat, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services.

Afin d'assurer une bonne desserte routière aux différentes futures parcelles, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Afin d'assurer une bonne structuration urbaine pour ce futur quartier, toute construction nouvelle devra s'implanter entre 0 et 5 mètres, au maximum, à compter de la limite d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

Concernant les eaux pluviales, elles devront être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle lorsque la nature du sol le permet et ne seront pas systématiquement dirigées vers le réseau public d'assainissement.

En outre, il s'agira de mettre en place des dispositions visant à limiter le débit de rejet dans le milieu récepteur à la sortie de toute parcelle imperméabilisée.

Ces règles permettent de respecter les objectifs du SDAGE.

Afin de maîtriser les annexes et les dépendances, deux règles ont été définies : leur emprise au sol ne devra pas dépasser 20 m^2, leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.
La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Dans le respect de l'identité du bourg, le Plan Local d'Urbanisme a réglementé l'article 11. Concernant la couleur des enduits des constructions, le ton général est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose. Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle. Cependant, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, …).

Les clôtures sur le domaine public sont réglementées : la hauteur maximale est limitée à 1,60 mètres, celle du mur bahut à 0,60 mètre. Dans le cas de grillage, il sera doublé par une haie végétale.

Afin de garantir un bon fonctionnement urbain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. Il sera exigé 2 places de stationnement minimum par logement, afin d'éviter l'encombrement de l'espace public par l'automobile.

La superficie totale de la zone 1AU s'élève à 1 hectare 10, soit 0,10% de l'ensemble du territoire communal. Cette superficie présente une diminution de 3 hectares 10 par rapport au P.O.S.

La zone 2 AU à urbaniser à long terme

La **zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. C'est une zone non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Elle constitue une sorte de « réserve foncière ».

Aucune urbanisation n'y sera admise dans le cadre du présent P.L.U.. Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

Seules, quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux infrastructures) y sont admises dans l'immédiat.

Une unique zone a été définie. S'étendant sur une surface de 23 ares, elle permettra de densifier la rue du Creux Chemin. Elle s'inscrit bien dans l'enveloppe urbaine de Mazeley.

La superficie de la zone 2AU atteint 23 ares, soit 0,02% de l'ensemble du territoire communal. Cette superficie présente une diminution de 3 hectares 87 par rapport au P.O.S.

La superficie totale des zones AU s'élève à 1 hectares 33, soit 0,12% de l'ensemble du territoire communal. Cette superficie présente une diminution de 6 hectares 97 par rapport au P.O.S.

III.4. Les zones agricoles

Les zones NC au P.O.S. ont été supprimées et transférées en secteurs Aa, Ac et Ah au P.L.U..

Les zones A sont des zones naturelles, correspondant à l'ensemble des sites des exploitations agricoles et leur potentiel de développement.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), la délimitation et la règlementation de cette zone ont été précisées : seules, les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole y seront admises.

Secteurs Aa

Il s'agit de secteurs non constructibles (aucune construction y compris les abris pour animaux) dans lequel il s'agit de reconnaître la valeur agronomique des terres.

La superficie des secteurs Aa atteint 501 hectares 20, ce qui représente 48,19% du ban communal.

Secteurs Ac

Il s'agit de secteurs constructibles dans lequel seront autorisées :
- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.

Trois secteurs Ac ont été définis englobant les installations et constructions des trois sites agricoles existants ainsi que leur potentiel développement.
Ces périmètres ont été dessinés en respectant une marge de recul de 100 mètres vis-à-vis des limites des zones urbaines englobant des constructions existantes et en assurant une délocalisation et un potentiel de développement pour chacun d'entre eux. Précisément, il s'agit :

- d'une zone englobant un bâtiment agricole existant desservi par la voie communale menant à Oncourt, situé au Nord-Est du village, proche du cimetière. Le potentiel de développement de ce site s'oriente vers l'Est et le Sud (Régis LHUILLIER).

- d’une zone englobant les constructions et installations agricoles existants ainsi que la maison d’habitation de l’exploitant, desservies par la RD6, situé au Sud-Ouest du village. Le potentiel de développement de ce site s’oriente vers le Sud (GAEC de Virine).

- d’une zone englobant la nouvelle construction accueillant des animaux, desservie par le chemin rural n°13 de Poulemont, situé au Nord du lieu-dit « La Voie de Dompaire ». Le potentiel de développement de ce site s’oriente vers l’Ouest, le long du chemin rural n°13 de Poulemont (EARL de Maillaupré).

Pour éviter tout mitage paysager tout en répondant au besoin, les nouveaux bâtiments agricoles ne pourront s’implanter que dans les secteurs Ac.

Les bâtiments de nouveaux sites agricoles ne devront pas s’installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser et réciproquement, la définition des nouvelles zones à urbaniser devra éviter l’enclavement des nouveaux sites dans le tissu urbain.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole (y compris les installations agricoles classées).

Afin de répondre aux besoins des bâtiments agricoles actuels, leur hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage et la hauteur des constructions destinées à l’habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l’égout de toiture. Pour les annexes des constructions à vocation d’habitat, la hauteur est limitée à 3 mètres à l’égout de toiture.

Afin de garantir la meilleure intégration des futurs bâtiments agricoles dans l’environnement naturel remarquable de la commune, des prescriptions concernant l’aspect extérieur ont été définies. Il s’agit notamment de la couleur dominante des toitures qui sera le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d’utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.
Afin de minimiser l’impact des bâtiments dans le paysage, les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites. Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

La superficie des secteurs Ac atteint 12 hectares 50, ce qui représente 1,20% du ban communal.

Secteurs Ah

Il s'agit de secteurs se présentant sous la forme de pastillage englobant les constructions sises dans la zone A non constructible avec possibilité d'extension.

Trois petits secteurs ont été identifiés. Le premier englobe la construction isolée, implantée au Nord du village, à hauteur de l'intersection de la RD6 et RD36. Le second se situe au Sud du village, le long de la rue de Dompaire et le troisième secteur se localise au Nord-Ouest du village et englobe une construction isolée, desservie par la rue du Pâquis.

Seules, les agrandissements, les extensions et les modifications des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. ainsi que les constructions annexes liées à la construction existante seront autorisées.
Les constructions nouvelles sont interdites.

La superficie des secteurs Ah atteint 62 ares, ce qui représente 0,06% du ban communal.

L'ensemble des zones agricoles couvre une superficie de 514 hectares 32, ce qui représente 49,45% du ban communal. Cette superficie présente une augmentation de 392 hectares 62 par rapport au P.O.S.

III.5. Les zones naturelles et forestières

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

La zone N n'existe pas dans le P.O.S. actuel. Elle remplace la zone ND du P.O.S..

La **zone N** est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

La zone N comporte trois secteurs présentant une spécificité particulière.

Secteurs Nf

Les zones ND au P.O.S. ont été supprimées et transférées en secteur Nf au P.L.U..

Il s'agit de secteurs naturels correspondant aux espaces boisés s'étendant sur le territoire de Mazeley.

Sa réglementation correspond strictement aux besoins liés à la forêt. Seuls sont autorisés les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ainsi que les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol. Les abris de chasse y sont autorisés.

La superficie des secteurs Nf atteint 465 hectares 38, ce qui représente 44,77% du ban communal. Cette superficie présente une diminution de 418 hectares 72 par rapport au P.O.S., en raison de sa réelle occupation du sol.

Secteurs Nj

Ces secteurs ont été créés afin d'identifier les zones de jardins et de les préserver de toute forme d'urbanisation. En effet, à Mazeley, les jardins constituent des éléments identitaires remarquables à protéger et sont des espaces de transition entre l'espace urbanisé et les terres agricoles.

Il s'agit de secteurs naturels, dans lesquels seuls, les abris de jardin sont autorisés.

La superficie des secteurs Nj atteint 5 hectares 85, ce qui représente 0,56% du ban communal.

Secteurs Nl

Ces secteurs ont été créés afin d'identifier les zones de loisirs englobant des étangs.
Il s'agit d'un secteur réservé aux activités de loisirs, de sports et de pêche.

Six périmètres ont été classés en secteurs Nl englobant les zones d'étangs. Précisément, il s'agit de :

1- le site « Etang de Flauzey » situé au Sud du bois Le Fays.

2- le site englobant des étangs entre « Les Longues Royes » et « Les Curtilles », au Nord-Est du ban communal, proche de la limite communale avec Oncourt.

3- les étangs de Corbé situés au Sud-Est du ban communal, en limite avec Gigney et Domèvre-sur-Avière.

4- le site situé au Sud-Ouest du ban communal, plus précisément au Nord-Ouest du bois Dessous, entre les lieux-dits « A l'Ouest » et « A Virine ».

5- le site situé au Nord du bois dessous, au lieu-dit « la Clavière ».

6- le site localisé aux « Prés de Flauzey », le long de la RD36, en direction de Bouxières-aux-Bois.

Seules, les aires de loisirs et de sports, les aires de stationnement et les constructions qui y sont liées ainsi que les abris de pêhce sont autorisés.

La superficie du secteur Nl atteint 13 hectares 47, ce qui représente 1,19% du ban communal.

Secteurs Nv

Ces secteurs ont été créés afin d'identifier les zones de vergers et de les préserver de toute forme d'urbanisation. En effet, à Mazeley, les vergers constituent des éléments identitaires remarquables à protéger.

Deux secteurs ont été identifiés : le premier localisé au Sud du bourg, en limite avec la commune de Gigney et le second au lieu-dit « Sous la Haye de Poulemont ».

Seuls, les abris de jardin sont autorisés.

La superficie des secteurs Nv atteint 17 hectares 50, ce qui représente 1,68% du ban communal.

La superficie totale de ces quatre secteurs N s'élève à 502 hectares 20, soit 48,30% de l'ensemble du territoire communal. Cette superficie présente une diminution de 381 hectares 90 par rapport au P.O.S.

III.6. Les dispositions particulières

a. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le P.L.U. de Mazeley prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) au titre de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle concerne la zone 1AU, secteur situé au lieu-dit « Le Village».

Actuellement occupée par des prairies, cette zone se localise au Sud des équipements communaux (mairie, salle polyvalente et église) constituant le cœur du bourg. Précisément, elle se situe à la jonction du bâti ancien offrant des séquences bâties en ordre continu, animant la rue de Darnieulles et des zones d'extension urbaine récente, pavillonnaire, déconnectée du village ancien. Ces dernières correspondent à la rue des Etangs, une partie de la rue du Creux Chemin, le secteur Sud de la rue de Darnieulles et la rue du Pré Malard.

S'étendant sur une surface d'environ 1 hectare 25, elle englobe les parcelles cadastrales référencées n°1004, 1005, 1375, 1376, 1377 et 1378. Notons que les parcelles n°1004 (jouxtant la rue du Creux Chemin) et n°1375, 1376 et 1377 (jouxtant la rue de Darnieulles) constituent des propriétés communales.

Espace non bâti, à la charnière de la séquence d'entrée en venant de Gigney par la RD36 et la séquence centrale englobant les équipements communaux, il est desservi d'une part par la rue de Darnieulles et d'autre part par la rue du Creux Chemin.

Le site « Le Village » se développant sur un secteur plat offre une bonne exposition et une excellente situation au regard du cœur du village. Il constitue un prolongement naturel du village sans discontinuité urbaine, en lui conférant un aspect groupé.

Il offre une implantation satisfaisante au regard du développement urbain de Mazeley. Il est proche du cœur du village et permet de conforter la notion de densification et non d'étirement urbain. Ce site présente une réelle appartenance au village de Mazeley.

En outre, l'urbanisation de ce secteur ne perturbera pas l'image patrimoniale et environnementale de Mazeley. Elle permettra de « recoudre le tissu bâti récent » qui s'est étalé le long de la rue des Etangs, la rue de Darnieulles et la rue du Pré Malard.
Notons également la présence des réseaux à proximité.
Sur ce secteur, la commune de Mazeley souhaite définir une urbanisation harmonieuse, formant un ensemble cohérent, respectueux de son contexte et économe en espace.
En outre, la commune souhaite développer une mixité physique, mais aussi sociale. Il s'agira de réaliser des logements sociaux à hauteur de 10%.

En termes d'aménagement, les orientations retenues sont les suivantes :

- créer une voie de desserte interne à la future zone à urbaniser formant un bouclage entre la rue de Darnieulles et la rue du Creux Chemin ;

- imposer un accès depuis la rue de Darnieulles à hauteur de la limite Nord de la parcelle n°1377 afin d'une part de dégager une séquence construite maximale et d'autre part assurer la meilleure sécurité routière et la fonctionnalité la plus satisfaisante au regard de la voie de Gigney et de la rue du Pré Malard ;

- imposer un accès depuis la rue du Creux Chemin à hauteur de la parcelle n°1004 ;

- créer une placette à l'articulation des deux voies à créer afin d'enrichir l'espace public et d'identifier le nouveau quartier ;

- prévoir un accès routier vers l'Est du site « Le Village », en direction du lieu-dit « Pontière du Chaufour », pour un développement potentiel futur à long terme, à hauteur de la placette décrite ci-dessus.

- créer une liaison piétonne permettant de relier ce futur quartier d'une part au Sud, à la rue de Darnieulles et d'autre part au Nord, à la placette Masson. Il fait en partie, l'objet d'un emplacement réservé.

- réaliser un parc à vélos au sein du futur quartier.

Il s'agit bien de proposer une organisation spatiale du futur quartier formant un bouclage viaire. Les accès et le schéma de voirie ont pour but de garantir un aménagement cohérent du secteur à court et long terme.

Concernant les formes d'habitat, les orientations retenues sont les suivantes :

- réaliser un programme d'habitat groupé sur les parcelles communales n°1375, 1376 et 1377 desservies par la rue de Darnieulles. La construction devra offrir une volumétrie similaire aux constructions traditionnelles de la commune (R+1+combles). Sa façade principale devra être parallèle à la rue de Darnieulles et constituera le « pendant » des constructions existantes lui faisant face.
Elle permettra de structurer la rue de Darnieulles et de contenir l'accès à la rue du Pré Malard et l'accès à la future zone d'extension.

- réaliser un programme d'habitat individuel ou jumelé sur les parcelles communales n°1004, 1005 et 1378.

Ces orientations répondent aux différents principes énoncés par la commune :

1- Créer un véritable cœur de village afin de favoriser la convivialité et la vitalité et permettre les rapprochements des populations et des générations.

2- Assurer la connexion entre les différents quartiers en définissant des schémas d'organisation et de desserte permettant des liaisons douces (sentiers, venelles, …).

3- Cette future opération ne doit pas se limiter à un simple découpage foncier, mais constituer un véritable projet architectural et paysager, participant à la création d'un nouveau quartier et affirmant l'identité rurale du village de Mazeley.

La localisation de cette extension urbaine à vocation d'habitat prévue au Plan Local d'Urbanisme offre une insertion dans le site opportune à la fois pour une intégration dans l'enveloppe bâtie et pour la qualité résidentielle des futures habitations.

Tout projet de construction doit respecter les principes énoncés ci-dessus afin de garantir un développement résidentiel cohérent pour le secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat retenu.

En outre, tout projet de construction devra faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et il sera autorisé sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants : le réseau d'eau, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public, la voirie, la protection incendie et le réseau téléphonique.

Ces orientations d'aménagement répondent à différents objectifs communaux :

- éviter l'étalement urbain et dégager un secteur d'urbanisation présentant un aspect groupé du village ;
- développer l'urbanisation du village dans un secteur n'affectant pas l'image patrimoniale de Mazeley ;
- tisser des liens entre le tissu ancien et le nouveau quartier ;
- proposer un schéma d'organisation cohérent.

Afin de répondre aux objectifs du Scot des Vosges Centrales, il s'agira de programmer sur l'ensemble de la commune 70% d'habitat diffus avec une densité de 12 logts/ha et 30% d'habitat groupé avec une densité de 25 logts/ha. En effet, il s'agit de ventiler les besoins en constructions neuves entre l'habitat individuel et l'habitat groupé afin de répondre aux besoins en petits et moyens logements du fait des évolutions familiales. Elle favorise en outre une urbanisation plus regroupée, moins consommatrice d'espace et plus variée.
Le programme d'habitat groupé sera réalisé sur les parcelles communales n°1375, 1376 et 1377 desservies par la rue de Darnieulles.

b. Les Espaces Boisés Classés

Définition :

Les P.L.U. peuvent classer espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévus à l'article L.312.1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Seule une révision du P.L.U. permet de mettre fin au classement.

La commune de Mazeley conforte sa volonté d'instituer une protection renforcée sur les espaces boisés les plus significatifs.

Ainsi, le P.L.U. de Mazeley a maintenu les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) du P.O.S., notamment sur le Grand Fays au Nord du ban communal, le Chanot localisé à l'Ouest, le Bois dessous au Sud-Ouest et le massif de La Forêt, à l'Est en limite avec Oncourt.

c. Les emplacements réservés

Mis à part les emplacements réservés n°5 et n°7, l'ensemble des emplacements réservés inscrits au P.O.S. seront reconduits dans le P.L.U..

La commune n'ayant pas l'intention d'élargir le chemin menant à une zone NC du P.O.S., au lieu-dit « Le Breuil », l'emplacement réservé n° 5 est levé.

Quant à l'emplacement réservé n°7 correspondant à l'élargissement de l'intersection rue des Jardins et rue de la voie de Gigney, ce périmètre a été acquis par la commune.

Afin de relier les différents quartiers entre eux, l'emplacement réservé n°1 a pour objet la création d'un sentier piétonnier d'une largeur de 2 mètres permettant de relier le futur quartier au lieu-dit « Le Village » (zone 1AU) à la placette Masson.

Afin d'améliorer la desserte routière des constructions existantes et celles à venir, des emplacements réservés permettront l'élargissement de certaines voies tels que :

- E.R. n°2 : recalibrage de la rue du Creux Chemin à 7,50 m ;
- E.R. n°3 : recalibrage de la rue de la voie de Gigney à 6 m ;
- E.R. n°4 : recalibrage de la rue du Pré Malard à 7,50 m et élargissement de l'accès sur la RD6 ;
- E.R. n°5 : élargissement du débouché du chemin rural n°1 sur le chemin communal n°2.

Afin d'assurer la commodité de la circulation, l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et le passage de camions bennes pour ordures ménagères, l'emplacement réservé n°6 permettra la réalisation d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard.

d. Les éléments remarquables à protéger

Au titre de l'article L.123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme, des éléments naturels et bâtis repérés dans les planches photographiques et numérotés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, la démolition et la destruction de ces éléments étant interdite.

Sont ainsi répertoriés et localisés 20 éléments remarquables du paysage qui font, dans le P.L.U., l'objet d'une protection renforcée.

III.7. Le tableau des superficies

a. Superficie du présent P.L.U.

- **Zones urbaines**

Dénomination de la zone	Superficie en hectares	En % / au ban communal
UA	10.65	1.03
UB	11.50	1.10
TOTAL	**22.15**	**2.13**

- **Zones à urbaniser**

Dénomination de la zone	Superficie en hectares	En % / au ban communal
1AU	1.10	0.10
2AU	0.23	0.02
TOTAL	**1.33**	**0.12**

- **Zones agricoles**

Dénomination de la zone	Superficie en hectares	En % / au ban communal
Aa	501.20	48.19
Ac	12.50	1.20
Ah	0.62	0.06
TOTAL	**514.32**	**49.45**

- **Zones naturelles et forestières**

Dénomination de la zone	Superficie en hectares	En % / au ban communal
Nf	465.38	44.77
Nj	5.85	0.56
Nl	13.47	1.29
Nv	17.50	1.68
TOTAL	**502.20**	**48.30**

- **Espaces Boisés Classés**

Dénomination de la zone	Superficie en hectares	En % / au ban communal
Espaces Boisés Classés	390.00	37.5

SUPERFICIE DU BAN COMMUNAL	**1040 ha 00**

b. Evolution des superficies entre le P.O.S. et le P.L.U.

- **Zones urbaines**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, **du P.O.S.**	Superficie totale, en hectares, **du P.L.U.**	Evolution P.O.S./P.L.U.
U/**UA-UB**	25.90	22.15	-3.75
TOTAL Zones urbaines	**25.90**	**22.15**	**-3.75**

- **Zones d'urbanisation future**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, **du P.O.S.**	Superficie totale, en hectares, **du P.L.U.**	Evolution P.O.S./P.L.U.
NA/**1AU**	4.20	1.10	-3.10
NAa/**2AU**	4.10	0.23	-3.87
TOTAL Zones à urbaniser	**8.30**	**1.33**	**-6.97**

- **Zones agricoles**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, **du P.O.S.**	Superficie totale, en hectares, **du P.L.U.**	Evolution P.O.S./P.L.U.
NC/**Aa-Ac-Ah**	121.70	514.32	+392.62
TOTAL Zones agricoles	**121.70**	**514.32**	**+392.62**

▪ **Zones naturelles et forestières**

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, **du P.O.S.**	Superficie totale, en hectares, **du P.L.U.**	Evolution P.O.S./P.L.U.
ND/**Nf**	884.10	465.38	-418.72
Nj	-	5.85	+5.85
Nl	-	13.47	+13.47
Nv	-	17.50	+17.50
TOTAL Zones naturelles	**884.10**	**502.20**	**-381.90**
Superficie du ban communal	**1040 ha 00**	**1040 ha 00**	**-**

▪ **Espaces Boisés Classés** (application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)

Dénomination de la zone	Superficie totale, en hectares, **du P.O.S.**	Superficie totale, en hectares, **du P.L.U.**	Evolution P.O.S./P.L.U.
Espaces Boisés Classés	390.00	390.00	-

La surface des Espaces Boisés Classés du P.O.S. n'a pas évolué.

III.8. Bilan consommation d'espaces

La notion de « lutte conter le gaspillage de l'espace » a été intégrée par la loi SRU et renforcée par les lois Grenelle 2 et loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche en 2010.

L'objectif est de réduire de 50% le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

Les municipalités qui se sont succèdées à Mazeley ne se sont pas attachées à développer une politique urbaine fondée sur une pratique foncière soucieuse de l'intérêt général.

En effet, au cours des Plan d'Occupation des Sols de ces dernières décennies, on constate un éparpillement des constructions sur le territoire communal.

Cette urbanisation diffuse est la cause première d'une consommation foncière excessive qu'il convient désormais de réduire.

Elle a également un coût très lourd pour les habitants, au travers des investissements qui l'accompagnent -voirie, réseaux divers- et du coût récurrent de leur entretien.

Dans ce contexte, deux enjeux sont identifiés :

- en premier lieu, il faut mettre un terme à l'urbanisation diffuse et à une consommation foncière excessive. Il faut également mettre un terme à un mode d'urbanisation extrêmement dispendieux, qui consiste à construire les parcelles immédiatement desservies par les équipements publics. La densification de l'urbanisation doit être une priorité.
- en second lieu, la politique urbaine de la municipalité doit répondre aux besoins de sa démographie et de son développement, tout en visant le regroupement de l'habitat avec l'intention claire de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Conformément aux lois Grenelle, les élus visent une réduction significative de la consommation foncière pour l'habitat.

Sur la décennie précédente (2000-2010), la consommation d'espace communal pour l'habitat a été d'environ 5 ha, soit une consommation moyenne de 50 ares/an.

Le ratio, consommation d'espaces/production de logements a donc été de 5 logts/ha pour l'habitat individuel, soit des lots d'environ 1000 m2 en moyenne pour un logement.

En visant 1 hectare 33 à urbaniser pour l'habitat sur une période de 10 ans, le projet de la municipalité respecte l'objectif de réduction des surfaces consommées pour l'habitat, dans la mesure où la densité moyenne est portée à 12 logts/ha pour l'habitat diffus et 25 logts/ha pour l'habitat groupé.

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX du Code de l'Urbanisme (art. L.110 et L.121-1)

Les objectifs et les orientations de la présente révision répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

• Objectif d'EQUILIBRE

- **entre renouvellement urbain, développement urbain et maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension.

Il s'agit bien d'une part, de permettre au bourg d'évoluer, de se renouveler à l'intérieur de son enceinte. Et d'autre part, d'ouvrir de nouvelles zones constructibles, ce qui signifie investir sur le site de nouveaux territoires tout en préservant les qualités paysagères et les caractéristiques patrimoniales du bourg lui-même.

La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, …).

- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection accrue : les secteurs destinés à l'implantation d'exploitations agricoles seront limités dans l'espace afin de respecter (comme pour le choix de localisation des futurs quartiers résidentiels) l'insertion dans le paysage.

Les massifs forestiers, les espaces de vergers et les espaces de jardins seront individualisés sur le plan de zonage et accompagnés d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.

La protection des autres espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

Le projet de Mazeley respecte l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages. Il prévoit suffisamment de surfaces constructibles pour répondre aux besoins et prévisions en matière d'habitat pour les années à venir : la zone à urbaniser 1AU d'une superficie de 1 ha 10 permet d'envisager l'avenir sur le court terme et la zone 2AU d'une surface de 23 ares sur le long terme.

• Objectif de DIVERSITE et de MIXITE SOCIALE

A Mazeley, commune de milieu rural, la mixité sociale est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faible ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, famille modeste, petits agriculteurs, …) de se loger.

Néanmoins, la question de la diversité de l'habitat se pose et doit être prise en compte.

Les programmes de création de logements veilleront à proposer un habitat diversifié : initiatives publiques et privées, logements individuels, en bande et/ou aidés, financement libre ou locatif aidé.

Le niveau d'équipement sera amélioré dans le cadre de cette présente révision.

Le projet de Mazeley entend favoriser la diversité des fonctions urbaines. En effet, le P.L.U. prévoir sur l'ensemble de son territoire communal d'accueillir à la fois des activités de tout type (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, de bureaux, …), des zones résidentielles, des équipements publics et collectifs et des zones naturelles.

Il entend également favoriser la mixité sociale dans l'habitat en autorisant la diversité des types d'habitat.

• Objectif de PROTECTION

La localisation des zones d'extension future à vocation d'habitat répond au souci de recentrer le développement du bourg autour de l'espace bâti existant, pour faire de cet îlot un lieu de centralité. Elle permet «d'étoffer» la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

L'objectif est également de limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies d'accès à la commune et de la stopper à hauteur des entrées du bourg. La limite de constructibilité est fixée aux dernières constructions existantes.

Les activités agricoles seront maintenues à une certaine distance de l'habitat afin d'éviter toute concurrence et toute nuisance entre ces deux modes d'occupation du sol.

Le zonage et le règlement viseront à assurer la prévention des risques naturels.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, … .

Le projet de Mazeley veille à utiliser de façon économe et équilibrée le sol. En effet, le P.L.U. prévoit de recentrer le développement de l'urbanisation au cœur du tissu existant pour éviter l'étalement urbain, de supprimer ou de réduire les NA et NAa (réduction de 6 ha 97) ainsi que les zones urbaines (réduction de 3 ha 75) au profit de zones naturelles et de conserver la couverture boisée par le maintien des Espaces Boisés Classés.

V. LES EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS PRISES POUR SA MISE EN VALEUR

V.1. L'environnement bâti

a. Evaluation des incidences sur l'environnement bâti

Les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant. Elles sont conçues de manière à aboutir à une organisation spatiale traditionnelle et permettent de structurer l'urbanisation autour du réseau viaire existant ou à créer. Leur périmètre et leur situation permettront de réaliser un aménagement d'ensemble, cohérent avec le bourg existant, en évitant l'urbanisation mitée.
Les zones d'extension future ont été conçues comme des extensions de la trame urbaine existante et non comme des rajouts ou des écosystèmes urbaine spécifiques disposant de leur propre logique de fonctionnement.

Le projet d'aménagement et de développement durables ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation permettront de favoriser le renouvellement urbain et la qualité architecturale et d'éviter le développement d'un bâti ordinaire et banalisé, altérant l'identité des lieux.

Les sites naturels sont préservés puisque les futures zones d'extension jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

En outre, la superficie des zones d'extension à vocation d'habitat respecte l'échelle de Mazeley puisqu'elle ne représente que 0,12% de la superficie totale du ban communal.

Par ailleurs, une mixité de l'habitat mais également une mixité fonctionnelle entre habitat, activités et équipements collectifs de ces futurs quartiers sont assurées par le règlement.

b. Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti

Au regard des caractéristiques urbaines de Mazeley, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque typologie du bâti, ce qui garantit une harmonie, une cohérence et une préservation de chaque secteur du bourg.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mazeley aura comme principale incidence, la pérennisation du tissu bâti traditionnel.

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité dans la localisation des futures zones d'extension assurant une bonne intégration dans la trame urbaine existante ;
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation, …) ;
- le maintien d'une certaine forme de densité ou d'une certaine hauteur de faîtage ;

Afin de conserver la forme et l'organisation du bourg.

Les façades traditionnelles remarquables sont identifiées par le symbole ΔΔΔΔ. La majorité des façades du centre ancien sont concernées par ce symbole. On les identifie Grande Rue, rue de Dompaire, rue de l'Eglise te rue de Darnieulles. Des prescriptions particulières s'y appliquent conduisant à maintenir leur identité architecturale (alignement au nu extérieur ou en retrait de la maison voisine, faîtage parallèle à la voie, respect du rythme des travées de la maison pour la conception de la façade, implantation de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie, alignement des égouts de toiture).

Des éléments du patrimoine bâti ont été identifiés par ce symbole repérés au plan *.
Ceci a pour but de sauvegarder les vestiges remarquables, historiques et architecturaux que l'on trouve dans le bourg.
Au titre de l'article L.123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis repérés dans les planches photographiques et numérotés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, la démolition et la destruction de ces éléments étant interdite.
Sont identifiés les éléments du patrimoine bâti existants :

1- Lavoir, place des Fêtes
2- Pont en pierre, Grande Rue/rue du Goujeau
3- Fontaine ronde, Grande Rue/rue de l'Eglise
4- Calvaire, rue de Darnieulles
5- Porte à charri, 1 Grande Rue
6- Porte à charri, 1 rue de Dompaire
7- Pont Mal Tourné, limite communale Sud-Est.

c. Bruit et Aménagement du territoire

Afin de prendre en compte les nuisances sonores dans le cadre de l'aménagement du territoire, les services de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) invitent à consulter le guide «Plan Local d'Urbanisme et Bruit : La boîte à outils de l'aménageur » qui est disponible sur le site internet du Ministère de la Santé : http://www.sante.gouv.fr/pour-en-savoir-plus, 4646.html.



1- Lavoir place des Fêtes



2- Pont en pierre Grande Rue/rue du Goujeau



3- Fontaine ronde Grande Rue/rue de l'Eglise



4- Calvaire rue de Darnieulles



5- Porte à charri 1 Grande Rue



6- Porte à charri 1 rue de Dompaire



7- Pont Mal Tourné, limite communale Sud-Est

V.2. L’environnement naturel

a. Evaluation des incidences sur l’environnement naturel

La création des zones 1AU et 2AU entraînera à terme la disparition de 1 hectare 33 de surface naturelle, soit 0,12% de l’ensemble du ban communal. L'urbanisation future s'effectuera essentiellement au détriment de terres labourables et de prairies.

Leur localisation ne remet en cause la viabilité d’aucune exploitation agricole existante qui dispose chacune d’un potentiel d’extension sans être concurrencée par l’habitat.

Les deux zones AU ont été programmées en continuité directe avec le tissu bâti. Ainsi, elles ne participent pas à la fragmentation de l'espace naturel.

Le zonage du P.L.U. de Mazeley différencie les zones agricoles destinées à l’exploitation du fait de leur richesse agronomique potentielle et les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère naturel des éléments qui le composent.

Les zones naturelles, forestières et agricoles couvrent un peu moins de 97,75% du ban communal, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue paysager, écologique, faunistique et floristique.

Afin d’assurer la pérennité des exploitations agricoles, un zonage agricole Ac leur est affecté. Ces zones sont interdites à toute construction non liée à l’activité agricole.

Les massifs boisés sont clairement individualisés en secteur naturel Nf, les espaces de vergers sont classés en Nv et les jardins en secteur Nj.

Les sites identifiés comme des zones inondables, humides et soumis à des eaux de ruissellement sont reportés au plan de zonage avec une trame grisée.

b. Evaluation des incidences Natura 2000

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

L'objectif du régime d'évaluation des incidences Natura 2000 est de prévenir d'éventuels dommages aux milieux naturels remarquables. Il s'agit de vérifier que les projets, plans ou programmes ne portent pas atteinte aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire présents dans un site Natura 2000 ou de redéfinir les projets de manière à éviter de telles atteintes.

Le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 modifie les modalités de mise en œuvre de l'obligation d'évaluation des incidences Natura 2000 en étendant son champ d'application.

L'autorité ne peut approuver un document d'urbanisme si son contenu est de nature à permettre la réalisation d'activité pouvant porter atteinte aux objectifs de conservation d'un ou plusieurs sites Natura 2000. L'évaluation des incidences Natura 2000 permet de répondre à cette question.

Les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale et Schéma de COhérence Territoriale) sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000 dans les cas suivants: présence d'un site Natura 2000 sur le ban communal, présence d'un site Natura 2000 sur le ban communal d'une commune limitrophe.
(Références réglementaires: articles L.121-4 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme et L.122-4 et L.414-4 du Code de l'Environnement).

En outre, l'article R. 414-23 du code de l'environnement définit le contenu de l'évaluation des incidences Natura 2000. Dans les cas les plus simples, le recours à des bureaux d'études spécialisés n'est pas nécessaire. L'article précise que « cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ».

La commune de Mazeley n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000 sur le ban communal, ni par la présence d'un site Natura 2000 sur le ban communal d'une commune limitrophe.

Par conséquent, il n'y a pas nécessité de réaliser une évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

c. Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel

Le P.L.U. de Mazeley prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- protéger les zones inondables, humides et soumises à des eaux de ruissellement par l'intermédiaire d'une trame grisée au plan de zonage ;
- préserver les plateaux agricoles par le biais d'un zonage Aa qui reconnaît la valeur agronomique des terres et y interdit la constructibilité. La commune souhaite de ce fait préserver les perspectives visuelles et les panoramas offerts depuis les points hauts du bourg et les lignes de crête. Ainsi, les paysages n'en seront que mieux protéger et mis en valeur ;
- protéger les trames vertes et bleues afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique de ces éléments naturels. La préservation de ces éléments est essentielle pour la pérennisation et la préservation des populations animales et/ou végétales.

Des éléments du patrimoine naturel ont été identifiés par ce symbole repérés au plan *.

Ceci a pour but de sauvegarder les éléments végétaux remarquables participant au cadre paysager du ban communal.
Au titre de l'article L.123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels repérés dans les planches photographiques et numérotés au plan de zonage, sont protégés par l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cadre de projet de modification, la démolition et la destruction de ces éléments étant interdite.
Sont identifiés les éléments du patrimoine naturel existants :

8- Arboretum, forêt communale partie de parcelle 19 « Le Grand Fays »
9- Chêne pédonculé, forêt communale sur parcelle 17 « Le Grand Fays »
10- Poirier palissé, 2 rue de Dompaire
11- Haie, chemin rural n°24
12- Haies, impasse de la Ruelle
13- Bosquet, le long de la rue des Etangs
14- Bosquets, le long de la RD6
15- Poiriers, Première Pointière de Moyen Chanot
16- Haies, chemin rural n°13, Velet
17- Ripisylve, ruisseau de la Meleine
18- Ripisylve, ruisseau de la Virine
19- Ripisylve, ruisseau de Flauzey, Les Prés Bayard
20- Ripisylve ruisseau de Mazeley, Le Coin, Le Gravot.



8- Arboretum, partie de la parcelle 19 forêt communale



9- Chêne pédonculé, parcelle 17 forêt communale



10- Poirier palissé, 2 rue de Dompaire



11- Haie, chemin rural n°24



12- Haies, impasse de la Ruelle



13- Bosquet, le long de la rue des Etangs



14- Bosquets, le long de la RD6



15- Poiriers, Première Pointière de Moyen Chanot



16- Haies, chemin rural n°13, Velet



17- Ripisylve, ruisseau de la Meleine



18- Ripisylve, ruisseau de la Virine



19- Ripisylve, ruisseau de Flauzey



20- Ripisylve, ruisseau de Mazeley

VI. EVALUATION SYNTHETIQUE DU P.L.U. PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

VI.1. Compatibilité du P.L.U. avec le SDAGE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse qui a été adopté par le Comité de Bassin le 2 juillet 1996 a été approuvé par arrêté du Préfet de Région du 27 novembre 2009.
En application de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1992, les décisions administratives hors du domaine de l'eau "doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE".
Il détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.
Ces orientations sont au nombre de 10 :

- Poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord ;
- Protéger les eaux souterraines ;
- Réduire la contamination par les substances toxiques;
- Restaurer les cours d'eau ;
- Distribuer une eau potable à tout moment ;
- Améliorer la dépollution ;
- Réduire les dommages des inondations ;
- Contrôler les extractions de granulats ;
- Sauvegarder les zones humides ;
- Intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles avec le SDAGE.

La préservation des zones humides y figure en tant que principale orientation en ce qui concerne l'enjeu de la biodiversité.
Par ailleurs, l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme impose aux P.L.U. d'être compatibles avec le SDAGE.

En avril 2011, une étude d'identification des zones humides a été réalisée par BIOTOPE. Elle est jointe en annexe à ce présent P.L.U..

En outre, les périmètres de zones liés à des eaux de ruissellement ont été repérés par les connaissances locales.

Les zones inondables, humides et de ruissellements ont été prises en compte conformément aux objectifs du SDAGE et sont inscrites au plan de zonage et sont reportées par une trame grisée.

Le P.L.U. de la commune de MAZELEY n'entraîne pas de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau car les zones d'urbanisation sont mesurées.

D’autre part, la commune a prévu des solutions alternatives par infiltration, fossé, noue, … mentionnées dans le règlement de chaque zone.
En effet, concernant l’assainissement des eaux pluviales, la révision du P.L.U. impose, via l’article 4 du règlement des différentes zones du P.L.U., de mettre en place des dispositions visant à limiter le débit de rejet dans le milieu récepteur à la sortie de toute parcelle imperméabilisée.

Ainsi, l’article 4 du règlement n’exige pas que les eaux pluviales soient systématiquement dirigées vers le réseau public, mais doit permettre le stockage ou l’infiltration de ces eaux sous la parcelle lorsque la nature du sol le permet.

Concernant l’assainissement, un plan de zonage d’assainissement collectif a été défini, tenant compte du zonage inscrit dans ce P.L.U.
Actuellement, les réseaux de collecte desservent 98% des immeubles.

Quant aux eaux usées, elles sont acheminées vers la station d’épuration située à l’Est du bourg, entre les lieux-dits « Sous la Gueule du Rouau » et « Dessous de l’Allezail », mise en service en juin 2002. Les concentrations et les flux de pollution rejetés en sortie de l’ouvrage respectent les valeurs maximales fixées dans le récépissé de déclaration de mise en œuvre de la station. Les visites régulières de surveillance et les bilans de contrôle font état du bon entretien des ouvrages et de la très bonne qualité des effluents traités et rejetés dans le ruisseau de Virine.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZELEY est conforme aux directives du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse.

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
INONDATIONS	
Par quels moyens l'exposition aux risques est-elle prise en compte ?	
Des règles d'urbanisation (interdiction de construction, autorisation d'extensions sous conditions) sont-elles prévues dans les zones d'expansion de crue, les zones d'aléas fort ou très fort et les zones d'aléas moyen ou faible ? Les risques d'inondation relatifs à l'ensemble des cours d'eau sont-ils répertoriés et cartographiés ? Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?	**Les secteurs humides, inondables et soumis à des eaux de ruissellement ont été identifiés et repérés, en s'appuyant d'une part sur une étude identifiant les zones humides sur l'ensemble du territoire communal par BIOTOPE et d'autre part sur les connaissances locales.** **Ces secteurs ont été reportés au plan de zonage avec une trame grisée. Aucune urbanisation ne sera autorisée.**
Des règles d'urbanisation (bande de sécurité, interdiction de construction) sont-elles prévues derrières les digues ? Existe-t-il un inventaire des digues et des informations sur les risques potentiels ?	**L'article 4 du règlement de chaque zone limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'infiltration directe de l'eau dans le sol.** **Aucune connaissance de digue, merlon, barrage relevée sur la commune**
Les risques d'inondation par ruissellement (coulée de boue) font-il l'objet d'une analyse et de mesures de prévention ? Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?	

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
INONDATIONS	
Comment la prévention des risques est-elle considérée?	
Le document identifie-t-il des zones de stockage et des zones d'expansion de crue à préserver ?	**Prise en compte des zones inondables, humides et eaux de ruissellements sur l'ensemble du ban communal. Ces zones sont reportées au plan de zonage par une trame grisée.**
Des prescriptions sont-elles prévues, dans les bassins versants caractérisés par des risques d'inondations forts et répétés, pour limiter le débit des eaux pluviales dans les zones à risque d'inondation (infiltration des eaux pluviales) ?	**Limitation des risques de ruissellement et d'inondation par une gestion des eaux de pluies à la parcelle (voir article 4 du règlement de chaque zone).**
Des mesures ont-elles été prises pour limiter le ruissellement sur les bassins versants agricoles (organisation de l'espace, aménagements hydrauliques) ?	
PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	
Dans le cas d'un déséquilibre entre les ressources et les rejets en eau, de quelle manière l'impact de l'urbanisation nouvelle est-il limité ?	
Des dispositions particulières sont-elles proposées dans les zones de déséquilibre entre le captage et la recharge d'une nappe phréatique (infiltration, recueil et réutilisation des eaux pluviales) ?	**La commune de MAZELEY n'est pas concernée.**
Des prescriptions sont-elles prévues sur les bassins versants qui présentent un déséquilibre entre les volumes d'eaux pluviales reçus et rejetés (maintien des eaux pluviales dans le bassin versant) ?	
Quels sont les moyens mis en œuvre pour infiltrer, récupérer et réutiliser les eaux pluviales et limiter le débit des rejets dans les cours d'eau et les réseaux d'assainissement ?	

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
Comment les zones à fort intérêt naturel sont-elles préservées de l'urbanisation?	
Des règles d'urbanisation sont-elles prévues (interdiction de construction et d'aménagement) dans les zones de mobilité encore fonctionnelles ou dégradées, pour préserver les lits des cours d'eau et leur mobilité latérale ?	**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau (article 7 du règlement dans chaque zone).**
Le document préconise-t-il la réalisation d'un état des lieux des zones humides remarquables et ordinaires lors d'un projet d'aménagement ou d'urbanisation ? Prévoit-il une inconstructibilité dans les zones humides remarquables ?	**Prise en compte des zones inondables et humides. Inventaire réalisé par BIOTOPE sur l'ensemble du ban communal. Une trame grisée portée au plan de zonage indique ces périmètres. Aucune urbanisation n'est autorisée.**
La végétation rivulaire est-elle protégée par des zonages et des règles de construction (espace boisé classé, zone naturelle protégée N)?	
Des bandes d'inconstructibilité sont-elles envisagées dans le but de préserver les corridors biologiques, les ripisylves, les paysages et de favoriser l'entretien des cours d'eau?	**Trames bleue et verte préservées par un zonage naturel. Classement de 44,85% de la superficie du territoire communal en zone naturelle forestière (Nf) pour tenir compte de l'importance des massifs boisés et protéger les espaces naturels forestiers.**
EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	
Des mesures sont-elles prises pour protéger les zones naturelles d'alimentation des captages d'eau potable ? Des conditions de collecte et de traitement des eaux usées sont-elles demandées avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation ?	**Prise en compte du périmètre de protection pour la source des « Y » alimentant la commune d'Oncourt en eau potable. Classement en zone Nf. La ressource en eau potable sera suffisante au regard de l'accueil de nouveaux habitants. La commune possède un réseau AEP maillé sans difficulté de raccordement ni d'extension majeure. Zonage d'assainissement collectif approuvé. Existence d'une station d'épuration de type « lits d'infiltration » dimensionnée sur la base de 300 équivalents-habitants. Bon entretien des ouvrages et très bonne qualité des effluents traités et rejetés dans le ruisseau de Virine.**

VI.2. Compatibilité du P.L.U. avec le SCoT des Vosges Centrales

La commune de MAZELEY est comprise dans le périmètre du SCOT des Vosges Centrales, approuvé par délibération du Conseil Syndical du 10 décembre 2007.
Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales peuvent se résumer à travers les thématiques suivantes :

1- Adapter l'offre d'habitat aux besoins et exigences à venir

. Surface à prévoir en extension : 5 ha, y compris les dents creuses dont la surface est supérieure à 2000 m2 avec une répartition de 70% d'habitat individuel et 30% d'habitat groupé (surfaces constructibles au P.O.S. = 14 ha).
. Respecter les limites d'urbanisation.
. Adapter l'ouverture à l'urbanisation.
. Prévoir des Orientations d'Aménagement pour les zones AU.
. Créer du logement locatif conventionné à hauteur de 10%.
. Augmenter le nombre de petits et moyens logements (T2 à T4).
. Prévoir des logements adaptés au grand âge et au handicap.
. Privilégier un urbanisme « en épaisseur ».
. Privilégier des formes urbaines groupées : 30% des nouvelles constructions.

2- Organiser le territoire autour de pôles et améliorer leur accessibilité

. Articuler l'urbanisation et les transports en commun.
. Renforcer la circulation des piétons et des cycles.
Toute nouvelle zone à aménager (habitat, activités, zone commerciale, équipement public, …) devra être accessible par un réseau de cheminements doux et devra comporter des espaces de stationnement adaptés pour les deux roues.
De même, une réflexion devra être engagée dans chaque commune (au niveau PADD) afin d'assurer un maillage entre les différents équipements publics, notamment en direction des plus jeunes.
. Valoriser le territoire par le développement des sentiers pédestres, équestres et cyclistes.

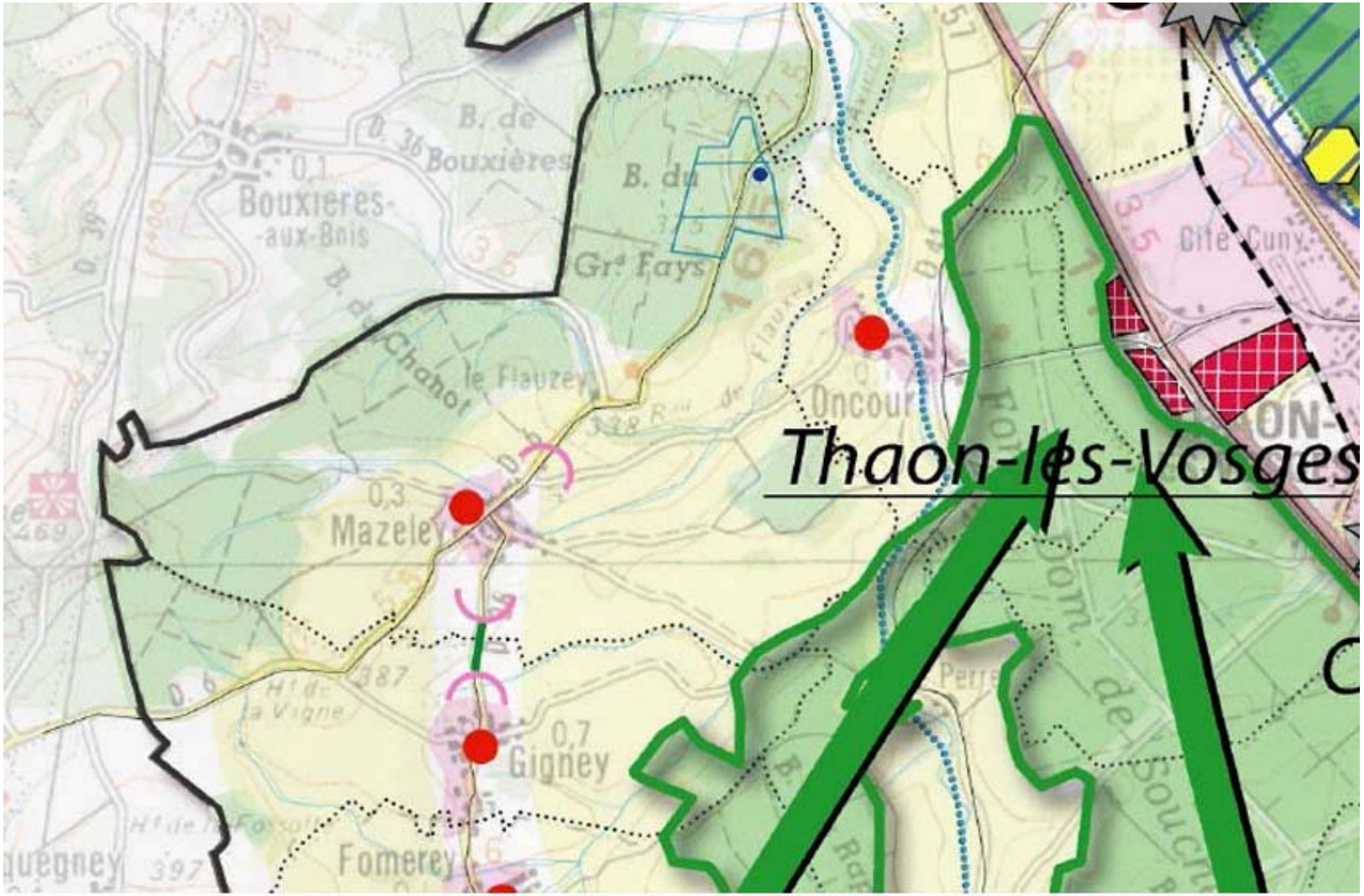
3- Maintenir un cadre de vie de qualité et s'inscrire dans une démarche de développement durable

. Protéger les forêts et les lisières forestières avec un respect d'une marge de recul de 30 mètres inconstructible.
. Préserver la dynamique de l'eau en recensant les zones humides et en rendant inconstructible une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (hors zones urbaines denses).
. Préserver les espaces agricoles.
. Assurer la pérennité des exploitations (ne pas enclaver les sièges d'exploitation dans le tissu urbain, gérer les espaces de transition, respect d'une distance de 200 m entre nouvelles zones d'exploitation et zone U/AU et réciproquement).
. Préserver la ressource en eau.
. Récupérer les eaux pluviales dans les projets publics.
. Gérer les déchets.
. Développer les énergies renouvelables.

Concernant la lutte contre l'étalement urbain, dans son Document d'Orientations Générales (DOG), le SCOT des Vosges Centrales définit les surfaces maximales pouvant être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre des PLU par les communes concernées.
La méthode de calcul employée tient compte de facteurs constatés : desserrement des ménages, renouvellement du parc existant, absorption par le tissu existant, rétention foncière et de facteurs imposés par le SCOT : accueil de nouvelle population réparti à l'échelle du territoire, répartition entre parc individuel et parc locatif, densité urbaine.

L'application de cette méthode fixe la surface totale pouvant être ouverte à l'urbanisation sur la commune de MAZELEY dans le cadre de l'élaboration du P .L.U. à 5 hectares. Les zones constructibles programmées dans ce présent P.L.U. couvrent 3 hectares 50.

Par conséquent, les objectifs et les orientations retenus pour le Plan Local d'Urbanisme de MAZELEY sont compatibles avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.



Extrait SCOT DOG approuvé le 10 décembre 2007