

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

■ Commune de MAZELEY

Synthèse du diagnostic socio-économique

LA DEMOGRAPHIE

- Une population en hausse de 1975 à 1999 (+11%). Puis, on observe une légère chute démographique entre 1999 et 2008 (-2,8%). On recense 249 habitants en 2008.
- Mis à part la dernière période intercensitaire, un taux de croissance annuel positif enregistrant des soldes migratoires excédentaires.
- Une population vieillissante avec 29% de plus de 60 ans.
- Des ménages qui augmentent (hausse de 36% entre 1975 et 2008) et deviennent de plus en plus petits (en 1975, un nombre moyen de personnes par ménage de 2,96 passant à 2,35 en 2008).

LE LOGEMENT

- En 26 ans, augmentation du parc de logements d'environ 22%.
- Forte représentation des résidences principales, constituant 95% du parc en 2008.
- Une vacance qui se résorbe : en 2008, le taux de vacance est égal à 4% du parc total de logements.
- Un nombre significatif de logements locatifs : 12,3% des résidences principales.
- Un parc de logements ancien : 54% de logements construits avant 1949 et 17% de constructions édifiées après 1990.
- Un rythme de construction des logements assez élevé à l'échelle de la commune (environ 2 logements/an).

ECONOMIE et ACTIVITES

- Un taux de chômage communal égal à 7,7% et un taux d'activité communal égal à 47%, taux identique à celui observé à l'échelle du canton de Châtel-sur-Moselle.
- Une activité agricole prospère sur la commune. En 2012, on dénombre 3 exploitations agricoles.
- Présence de 2 entreprises-artisans ainsi que 3 nourrices agréées.

LES EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipement à l'échelle de la commune (mairie, église, salle polyvalente, aire multisports et aire de jeux).
- 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. Présence d'un Gîte de France.

Synthèse du diagnostic paysager et urbain

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Un territoire bien desservi, avec la proximité de la RN57 offrant un échangeur au Nord à hauteur de Frizon et à l'Est à hauteur d'Oncourt-Igney.
- Une topographie caractérisée par un ensemble de plateaux et de dépressions.
- Un réseau hydrographique composé de ruisseaux, de sources et d'étangs.
- Un cadre environnemental et paysager de qualité.
- Présence de zones inondables, humides et des zones soumises aux eaux de ruissellement.

LE GRAND PAYSAGE

- Commune fortement boisée (45% de la surface totale du ban communal) avec un plan de réglementation des boisements prescrit par arrêté préfectoral du 23 septembre 1977.
- Territoire essentiellement composé de terres agricoles avec une agriculture orientée vers la polyculture.
- Présence de vergers composés de quetschiers, pruniers, pommiers, poiriers, mirabelliers, noyers et cerisiers concourant à accroître la qualité et l'intérêt paysager et environnemental de Mazeley.
- Ripisylve le long des ruisseaux et cours d'eau.

LA STRUCTURE BATIE

- Une structure bâtie formée par deux ensembles bien distincts : le village ancien et les zones d'extension récente.
- Un bâti ancien composé d'un tissu dense avec des séquences bâties en ordre continu, constituant l'habitat lorrain traditionnel.
- Des bâtiments communaux structurants et garants d'un maintien de la densité du centre bourg.
- Concernant l'urbanisation à vocation d'habitat, elle s'est développée sous 2 formes : densification du tissu ancien (rue des Etangs, rue de Darnieulles et rue du Goujeau) et étirement urbain au Nord et au Sud du village sans aucune structuration urbaine et aucune accroche au village ancien.
- Présence de 2 sites agricoles au sein du village ancien.

A partir de ces constats, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de cinq grands thèmes :

- **LA STRUCTURATION DU BOURG ET LE RENFORCEMENT DE SON IDENTITE**
- **LA PROGRAMMATION ET LA MAITRISE DE L'EXTENSION DE L'ESPACE URBANISE**
- **LA PERENNISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**
- **LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**
- **LA VALORISATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

Ces objectifs se déclinent à travers deux échelles : **un projet de territoire et un projet de bourg.**

LE PROJET DE TERRITOIRE

PRINCIPES	ORIENTATIONS
LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	<p>Respecter les zones inondables, les zones humides ainsi que les zones soumises aux eaux de ruissellement identifiées sur le territoire communal.</p> <p>Préserver les haies et la ripisylve constituant des corridors écologiques naturels.</p> <p>Identifier les éléments remarquables naturels au titre de l'article L.123.1.5 7^{ème} du Code de l'Urbanisme (haies, ripisylves, arbres isolés)</p> <p>Préserver les zones de vergers, notamment celles localisées aux lieux-dits « Les Bouxeaux », « le Haut de la Vigne » et « le Haut des Trouaux ».</p> <p>Protéger les massifs forestiers.</p> <p>Préserver le cadre environnemental et paysager et mettre en valeur un environnement naturel de qualité.</p> <p>Limiter l'espace agricole constructible en tenant compte des contraintes environnementales.</p> <p>Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et la préservation de l'espace rural.</p>
LA PERENNISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	<p>Maintenir l'activité agricole qui marque le paysage.</p> <p>Garantir la gestion des espaces ouverts au travers la vitalité du monde agricole et son rôle dans l'entretien des paysages.</p> <p>Permettre le développement de sites agricoles.</p>

LE PROJET DE TERRITOIRE

PRINCIPES	ORIENTATIONS
LA VALORISATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS	<p>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.</p> <p>Maintenir et mettre en valeur le sentier de randonnée traversant le territoire de Mazeley.</p>

LE PROJET DE BOURG

PRINCIPES	ORIENTATIONS
<p>LA STRUCTURATION DU BOURG ET LE RENFORCEMENT DE SON IDENTITE</p>	<p>Mettre en valeur le cœur du village composé des principaux bâtiments communaux (mairie, église, ancienne école, salle polyvalente).</p> <p>Renforcer l'identité du village en densifiant le tissu urbain existant et sa proche périphérie et en favorisant la convivialité et la vitalité.</p> <p>Favoriser la reconquête du tissu bâti ancien.</p> <p>Respecter les caractéristiques et le niveau d'équipement du bourg.</p> <p>Conserver le caractère patrimonial du village.</p> <p>Définir un zonage et une réglementation afin de respecter les caractéristiques des espaces bâtis et de préserver la structure du bâti ancien.</p> <p>Améliorer le cadre de vie en encourageant la mise en valeur du patrimoine architectural.</p> <p>Identifier les éléments remarquables naturels et bâtis au titre de l'article L.123.1.5 7^{ème} du Code de l'Urbanisme (lavoir, fontaine, calvaire, pont)</p> <p>Permettre la création d'aménagements (création d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Pré Malard).</p> <p>Eviter l'étirement urbain à hauteur des dernières constructions existantes.</p>

LE PROJET DE BOURG

PRINCIPES	ORIENTATIONS
<p>LA PROGRAMMATION ET LA MAITRISE DE L'EXTENSION DE L'ESPACE URBANISE</p>	<p>Favoriser l'accueil et l'intégration de nouvelles familles au village.</p> <p>Dégager des secteurs d'extension en liaison avec le bâti existant, sous forme groupée autour du noyau existant et non d'étirement urbain afin d'associer les nouveaux habitants à la vie du village.</p> <p>Offrir un développement résidentiel maîtrisé et contenu.</p> <p>Prévoir un site potentiel de développement à vocation d'habitat à long terme.</p> <p>Assurer la connexion entre les différents quartiers en définissant des schémas d'organisation et de desserte permettant des liaisons routières et piétonnes.</p> <p>Offrir des zones d'extension proches du village.</p> <p>Concernant l'extension urbaine, veiller à une bonne harmonie avec le bourg et une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Identifier des zones d'extension à vocation d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- en tenant compte de la structure paysagère du site et en reliant les différents quartiers existants et futurs entre eux (desserte routière et liaisons piétonnes avec le village) ;- en tenant compte des contraintes liées aux zones inondables, aux zones humides et aux zones soumises aux eaux de ruissellement ;- en tenant compte de l'existence des réseaux eau potable et assainissement ;- ne provoquant aucune gêne pour le développement des exploitations agricoles.

LE PROJET DE BOURG

PRINCIPES	ORIENTATIONS
LA PERENNISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	<p>Pérenniser la dimension agricole du territoire.</p> <p>Maintenir les activités et les services existants sur la commune et permettre leur développement.</p> <p>Permettre le développement des sites agricoles.</p> <p>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.</p>
LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	<p>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.</p>
LA VALORISATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS	<p>Maintenir l'activité du gîte, classé Gîte de France sur la commune de Mazeley, dans une construction récente rue de Darnieulles.</p> <p>Valoriser les sentiers existants.</p>

PROJET DE TERRITOIRE

Commune de MAZELEY



