



Mairie de Mazirot

département des Vosges

Révision de la Carte Communale

Rapport de présentation

Dossier de révision de la Carte Communale approuvé
par délibération du Conseil Municipal de Mazirot
du 03 février 2025

Dossier de révision de la Carte Communale approuvé
par arrêté préfectoral n° 35 / 2025
du 17 mars 2025

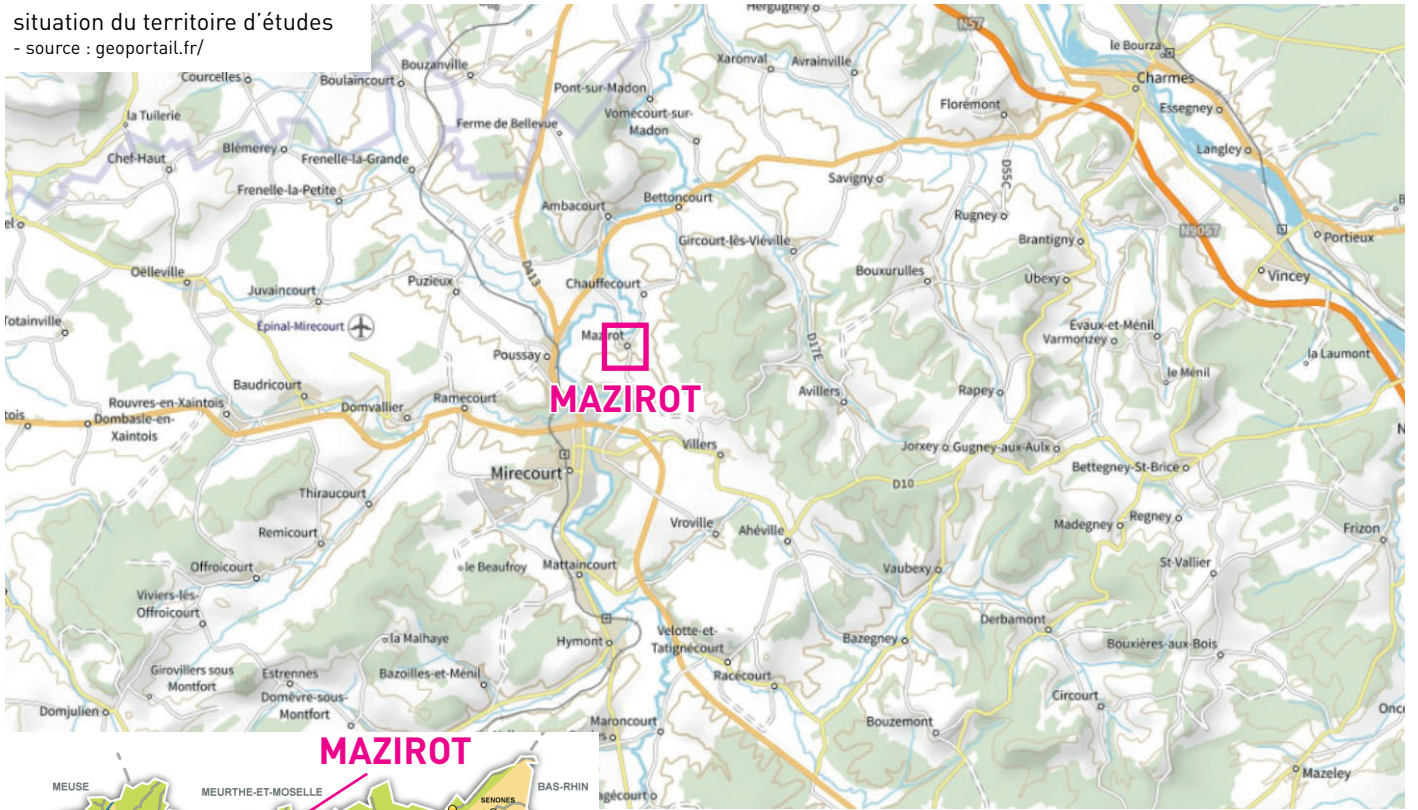


Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

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



Sommaire

0.- Avant-propos	3
A. Diagnostic territorial	9
1.- Situation et présentation de la commune	11
2.- Analyse socio-démographique	16
3.- Les caractéristiques urbaines et le fonctionnement urbain	24
4.- L'état initial de l'environnement	46
5.- Les risques, les contraintes et les nuisances	58
6.- Synthèse	62
B. Justifications du parti d'aménagement	65
1.- Les prévisions de développement	67
2.- La justification des choix retenus	71
3.- La compatibilité avec les documents de rang supérieur	83
4.- Les incidences sur l'environnement	88

0.- Avant-propos



La commune de Mazirot est actuellement dotée d'une Carte Communale qui a été approuvée le 13 avril 2010. **La commune souhaite aujourd'hui réviser son document d'urbanisme, pour notamment le mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.**

1.- La Carte Communale

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les Cartes Communales en remplacement des MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme).

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple qui permet à la commune de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- x de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;**
- x des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;**

La Carte Communale peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La Carte Communale n'a pas de durée de validité dans le temps. Ce document d'urbanisme est donc révisable.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées **sur le fondement du règlement national d'urbanisme** et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

La Carte Communale respecte les principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. A ce titre, « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2.- La composition du dossier de la Carte Communale

Le dossier de la Carte Communale est composé des pièces suivantes :

- * **Le rapport de présentation** « 1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (article R161.2 du code de l'urbanisme).

- * **Le document graphique** délimite, quant à lui, les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises. **Celui-ci est opposable aux tiers.**
Des éléments complémentaires peuvent également être reportés sur ce document graphique, comme les bâtiments agricoles à titre d'information.

- * **Les annexes telles que :**
 - ✗ La liste et la carte des servitudes d'utilité publique qui affectent l'usage des sols.
 - ✗ Les délibérations du Conseil Municipal prises dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

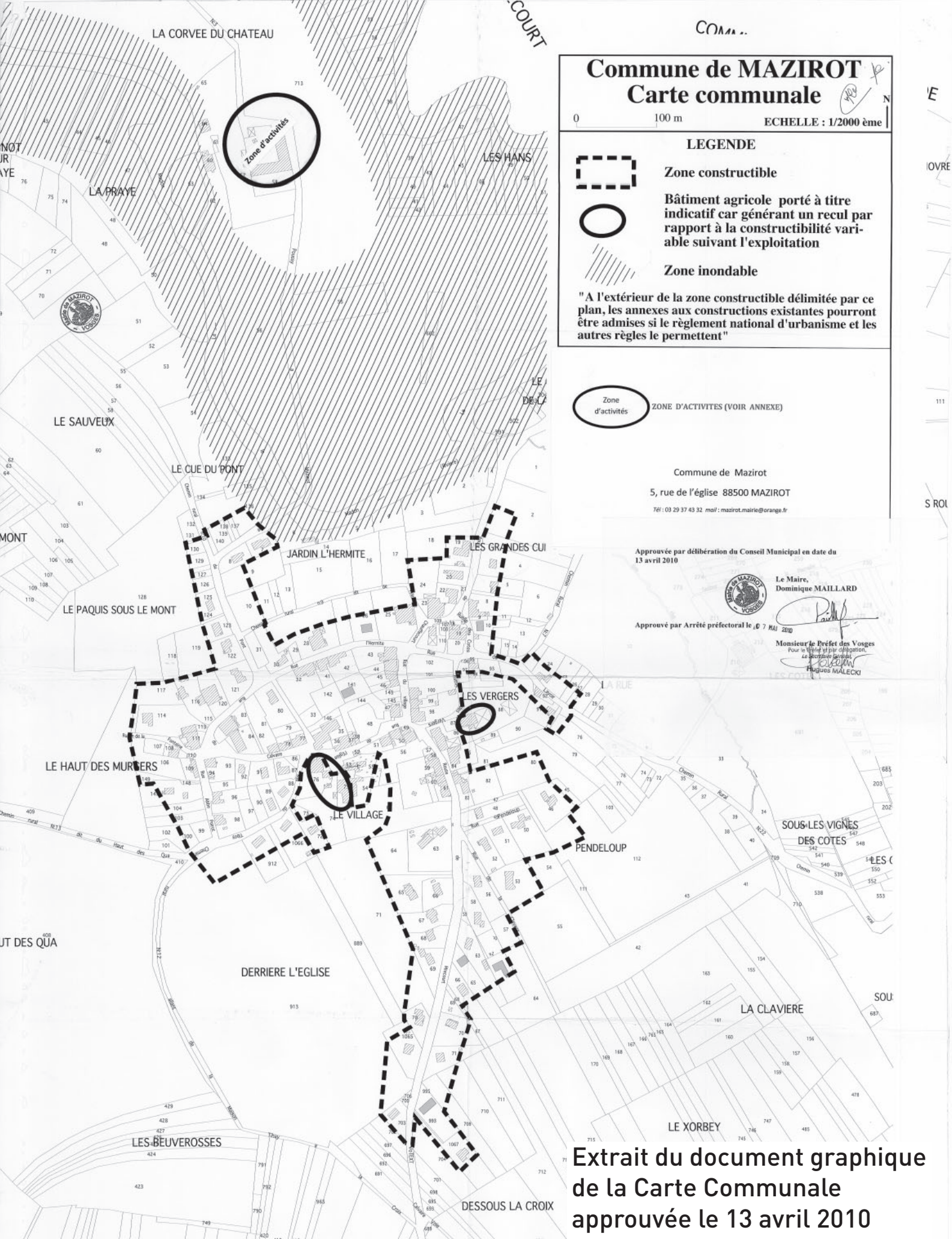
3.- Le bilan de la Carte Communale en vigueur

Comme le montre le document graphique de la Carte Communale en vigueur, approuvée le 13 avril 2010, le secteur constructible – d'une surface globale de 18.39 ha - couvre l'ensemble du village de Mazirot, sans prévoir de grands secteurs pour une extension urbaine du village. On dénombre 8 permis de construire accordés pour des habitations neuves depuis 2011. Malgré cela **des espaces demeurent encore aujourd'hui libres de constructions au sein du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur. Ceux-ci engendreront potentiellement une consommation sur les espaces agricoles et naturels dans les années à venir.**

En outre, la Carte Communale définit **un secteur constructible uniquement destiné à accueillir des activités économiques** pour l'implantation de bâtiments commerciaux d'une surface de 2.79 ha. Cette zone est détachée du tissu bâti, au nord du territoire et elle est ceinturée par une zone inondable. **Elle est aujourd'hui occupée dans sa totalité par l'activité économique de la Ferme du Château.**

L'ensemble des espaces proposés pour une construction nouvelle (village et zone économique) couvrent 3.2% du territoire communal dans la Carte Communale en vigueur.

Par conséquent, l'analyse de la Carte Communale en vigueur de Mazirot a démontré que le document d'urbanisme n'est pas compatible avec le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales dont la révision a été approuvée le 06 juillet 2021. Ce document de rang supérieur défend une logique plus affirmée de densification du bâti et de modération de la consommation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Aussi, la Carte Communale de Mazirot doit être revue en ce sens pour être plus mesurée et mieux adaptée aux besoins locaux réels pour les 10 années à venir au niveau du village.

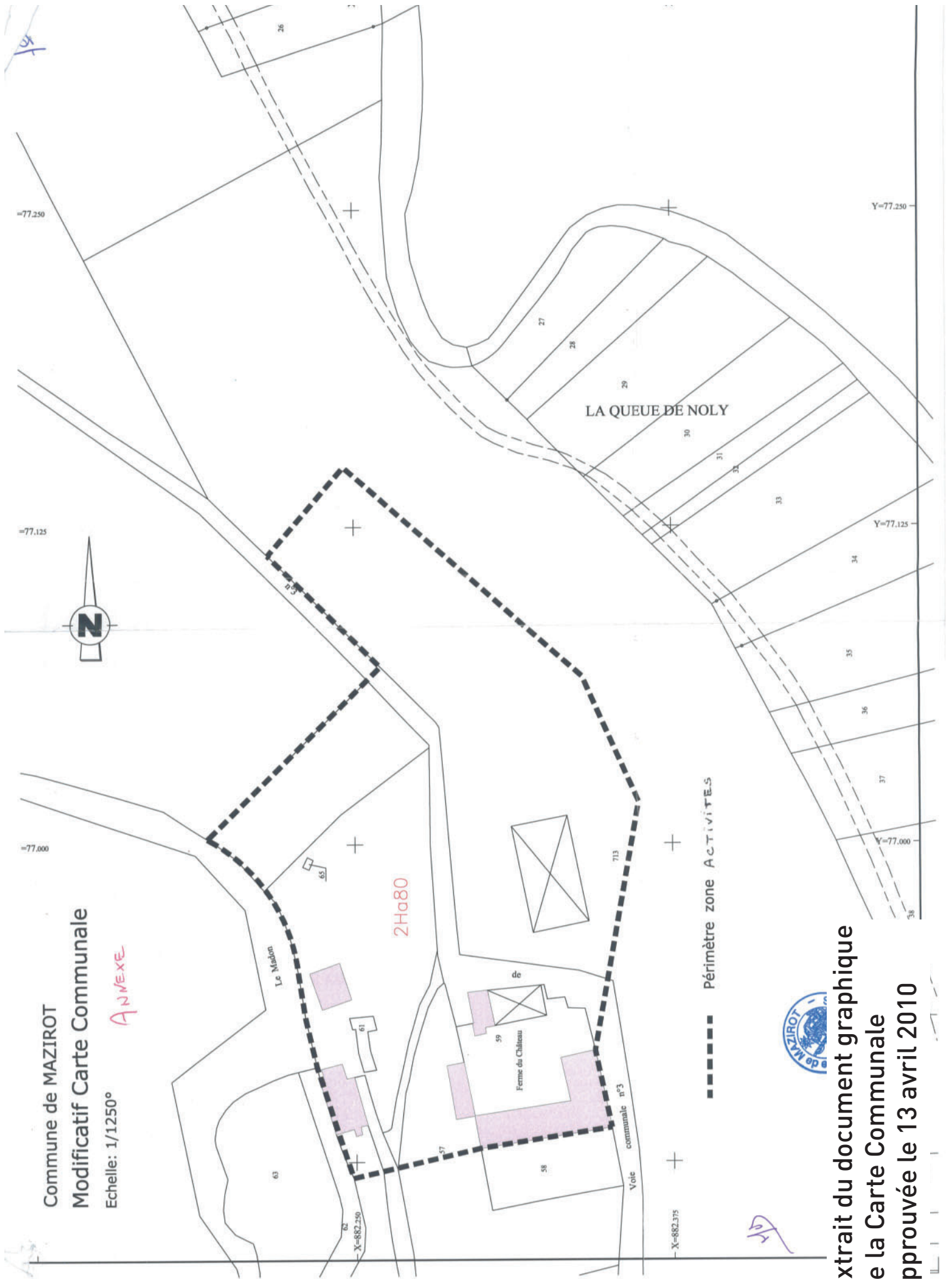


Extrait du document graphique de la Carte Communale approuvée le 13 avril 2010

Commune de MAZIROT
Modificatif Carte Communale

Echelle: 1/1250°

ANNEXE

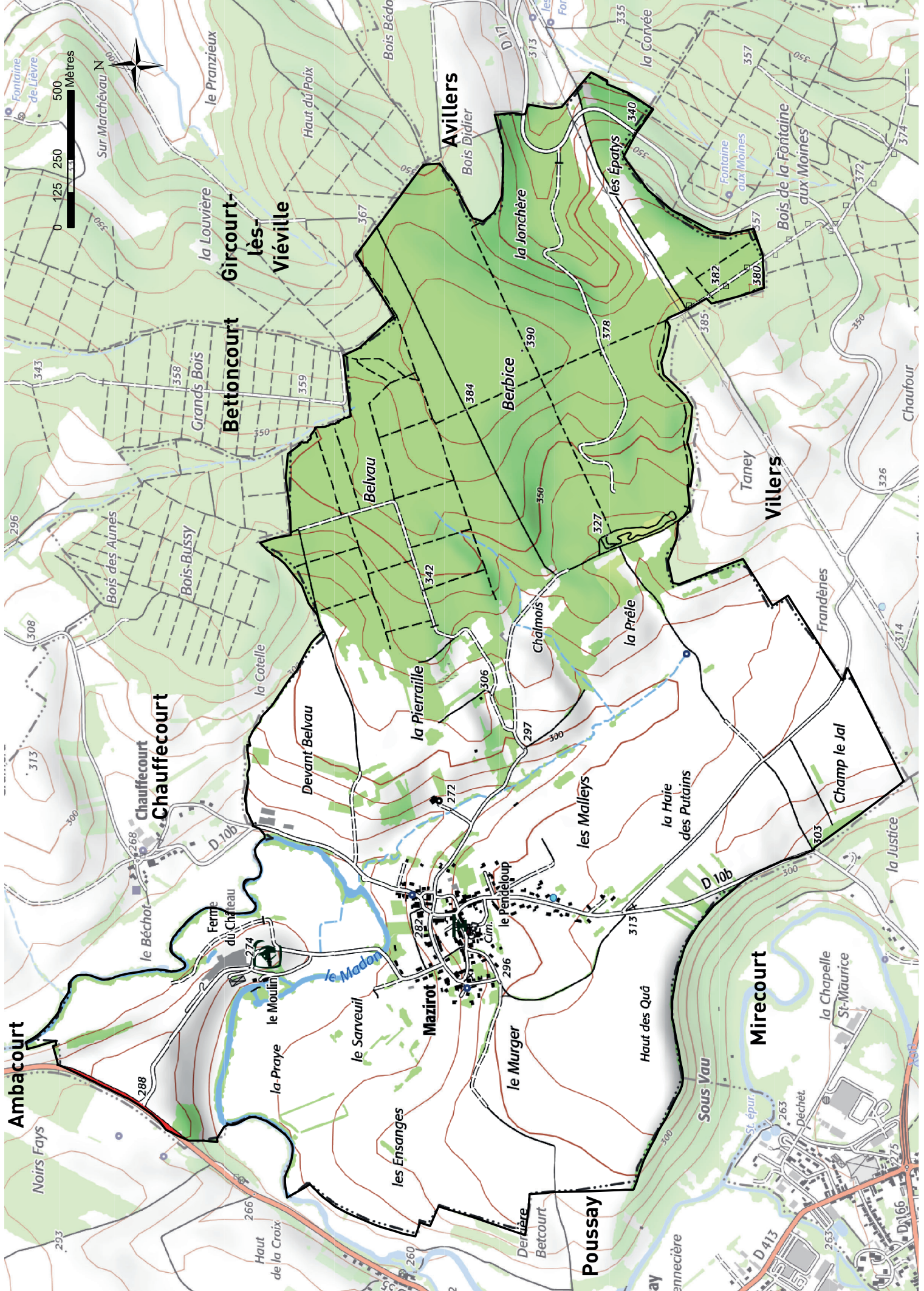


Extrait du document graphique
de la Carte Communale
approuvée le 13 avril 2010



A.

Diagnostic territorial



1.- Situation et présentation de la commune



1.1.- Le territoire d'études

La commune de Mazirot se localise administrativement au nord du département des Vosges, dans l'arrondissement d'Épinal. La commune adhère à la Communauté Communes Mirecourt Dompain (CCMD) et elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.

Les communes limitrophes sont :

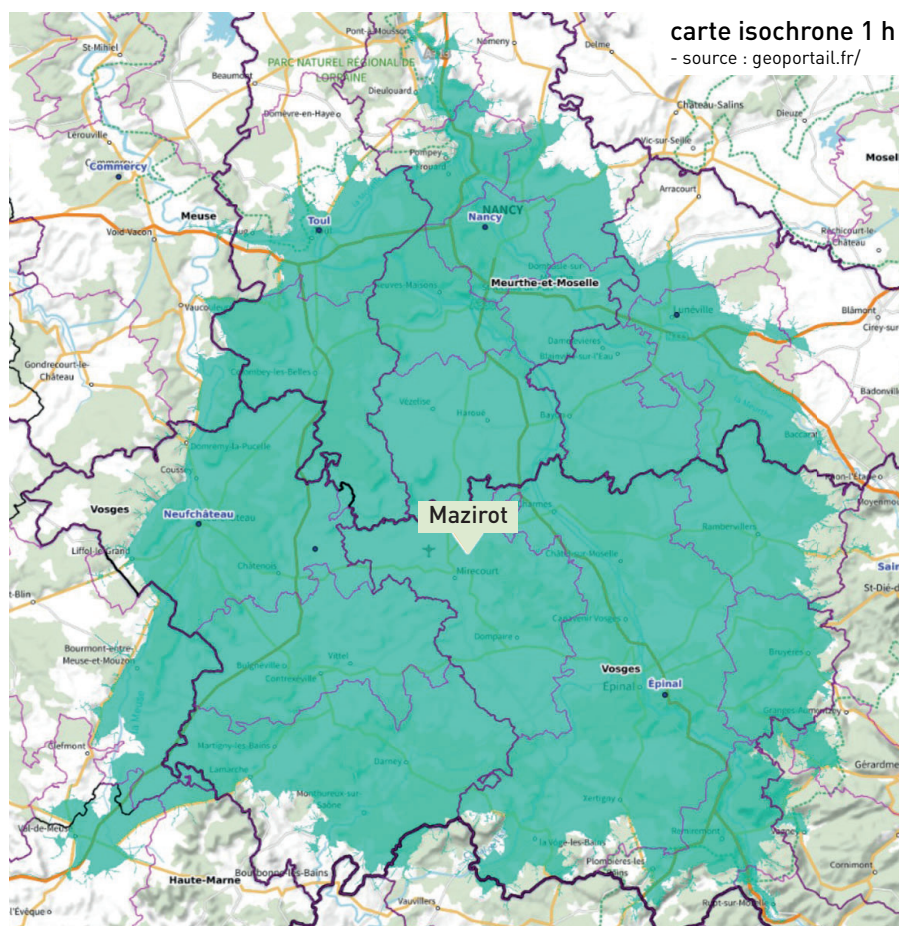
- ✗ Ambacourt au Nord-Ouest,
- ✗ Chauffecourt et Bettoncourt au Nord,
- ✗ Gircourt-lès-Viéville au Nord-Est,
- ✗ Avillers à l'Est,
- ✗ Villers au Sud,
- ✗ Mirecourt et Sud-Ouest,
- ✗ Poussay à l'Ouest.

Le territoire communal de Mazirot couvre une surface de 659 ha avec des espaces agricoles prédominants (60% du territoire communal).

Il n'est pas couvert par un site Natura 2000.

1.2.- La desserte du territoire communal

Comme le montre la carte isochrone, le territoire communal de Mazirot bénéficie d'une situation géographique intéressante au cœur de l'ancienne région Lorraine avec plusieurs pôles régionaux et départementaux dans un rayon d'une heure de route. Et plus précisément,



le village de Mazirot se localise à 5 minutes de Mirecourt, à 35 minutes d'Épinal, à 30 minutes des villes d'eau de Vittel et Contrexéville, à 45 minutes de Nancy. Cette proximité renforce le caractère attractif du territoire d'études.

Le territoire communal est desservi par la route départementale 55 qui permet de relier Mirecourt et Charmes, et la RN57. La voie marque la limite orientale du territoire communal.

Le village de Mazirot est également desservi par la RD10b qui connecte Mirecourt à la RD55 au niveau de Bettoncourt.

Les autres voies qui transitent sur le territoire sont des voies communales, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation utilisés pour la desserte locale.

En matière de transports en commun, la gare la plus proche se localise à Mirecourt qui propose uniquement des liaisons par CAR TER vers les autres pôles urbains ou des transferts vers les autres gares comme celle de Charmes ou d'Épinal. Cette dernière assure des dessertes régionales (Remiremont, Nancy, Metz, Saint-Dié-des-Vosges, Strasbourg) et nationales grâce notamment au TGV Est en direction de Paris.

La commune n'est pas desservie par une ligne de bus de transport en commun Fluo Grand Est.

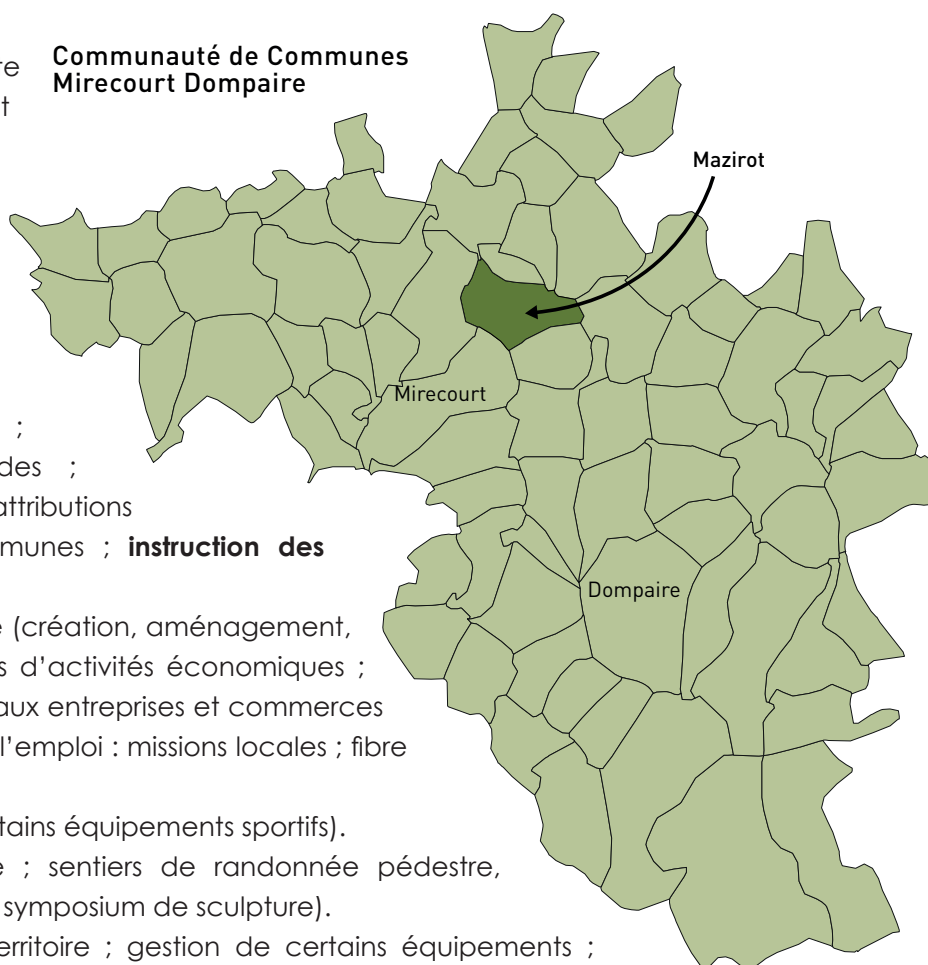
1.3.- Le contexte intercommunal

* **La Communauté de Communes de Mirecourt Dompaire** couvre une superficie de 474 km² et regroupe 76 communes issues de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Mirecourt (hormis Ménil-en-Xaintois) et de la Communauté de Communes du Secteur de Dompaire (hormis Charmois-l'Orgueilleux) ; et complétée par 15 communes issues de la Communauté de Communes de la Moyenne Moselle.

La structure intercommunale compte 18 690 habitants au recensement INSEE de 2020.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- ✗ **C o o p é r a t i o n** intercommunale (mutualisation des services ; groupements de commandes ; achats groupés ; versement d'attributions de compensation aux communes ; **instruction des autorisations d'urbanisme**).
- ✗ Développement économique (création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques ; locations de bureaux ; aides aux entreprises et commerces locaux ; partenariat d'aide à l'emploi : missions locales ; fibre optique).
- ✗ Sports et loisirs (gestion de certains équipements sportifs).
- ✗ Tourisme (office du tourisme ; sentiers de randonnée pédestre, équestre et cyclo-touristique ; symposium de sculpture).
- ✗ Culture (Projet Culturel de Territoire ; gestion de certains équipements ;



promotion des métiers d'art ; Contrat Territorial d'Education Artistique et Culturelle).

- ✗ Gestion du patrimoine intercommunal (voiries des zones d'activités économiques ; patrimoine immobilier ; aire d'accueil des gens du voyage ; stations d'épuration et réseaux d'assainissement).
- ✗ Environnement et cadre de vie (collecte et traitement des déchets ménagers ; assainissement ; gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ; vergers pédagogiques et conservatoires ; Plan Climat Air Energie Territorial ; développement durable).
- ✗ Services à la population (Pass communautaire ; maison de service au public ; animation et coordination des dispositifs locaux de prévention de la délinquance).
- ✗ Enfance et jeunesse (gestion des structures d'accueil ; développement d'un réseau parentalité et d'un lieu d'Accueil Enfants Parents ; aides financières BAF-A-BAFD ; transport scolaire des élèves de primaire).
- ✗ Aides aux acteurs locaux (soutien aux associations locales).

* Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de la Plaine des Vosges

couvre les Communautés de Communes de Mirecourt Dompain, de l'Ouest Vosgien et Terre d'Eau ; pour une superficie de 1 618 km². La structure compte 191 communes et rassemble 60 038 habitants. Le PETR a été créé en 2015.

Le PETR a pour objectif d'optimiser les conditions du développement économique, l'aménagement de l'espace et la promotion économique ainsi que de la transition écologique, ou encore toute autre

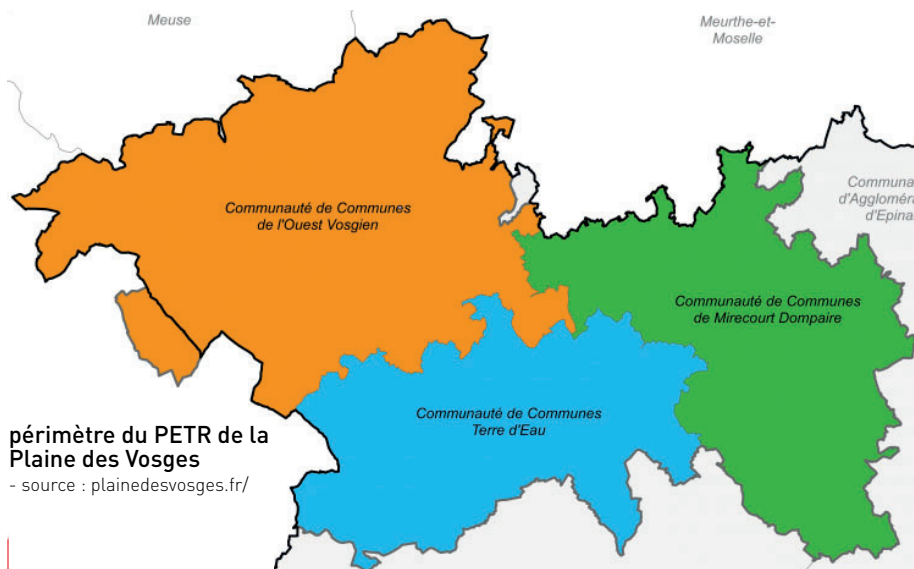
question d'intérêt territorial à l'échelle de son territoire d'intervention.

La Stratégie Locale de Développement 2014-2020 du Groupe d'Action Locale de l'Ouest des Vosges répond aux enjeux et aux besoins du territoire qui se traduisent sous la forme de fiches-actions :

- ✗ Favoriser le développement de la filière ameublement.
- ✗ Développer l'excellence agricole du territoire.
- ✗ Développement et transmission des entreprises rurales.
- ✗ Mise en réseau des entreprises et faciliter leur accueil.
- ✗ Développement d'une Destination touristique.
- ✗ Mise en valeur du patrimoine naturel et culturel local.
- ✗ Coopération interterritoriale et transnationale.

* Parmi les autres structures intercommunales auxquelles adhère la commune :

- ✗ Syndicat Mixte pour l'Informatisation Communale (SMIC).
- ✗ Service Départemental d'Incendie et de Secours des Vosges (SDIS 88).
- ✗ Syndicat Départemental D'électricité des Vosges (SDEV 88).
- ✗ Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Vosges (CAUE 88).
- ✗ Syndicat des eaux de Mirecourt.
- ✗ Association des Maires des Vosges.
- ✗ Association des Maires Ruraux des Vosges.
- ✗ Syndicat Gestion des Biens Indivis Chauffecourt Maziroth (SGBI).



1.4.- Le contexte réglementaire et les documents-cadre

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.

* **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales** couvre la Communauté d'Agglomération d'Épinal (CAE), rejointe par la Communauté de Communes Mirecourt-Dompaire en 2018. Le territoire du SCOT couvre aujourd'hui 154 communes pour 129 015 habitants au recensement INSEE de 2020.

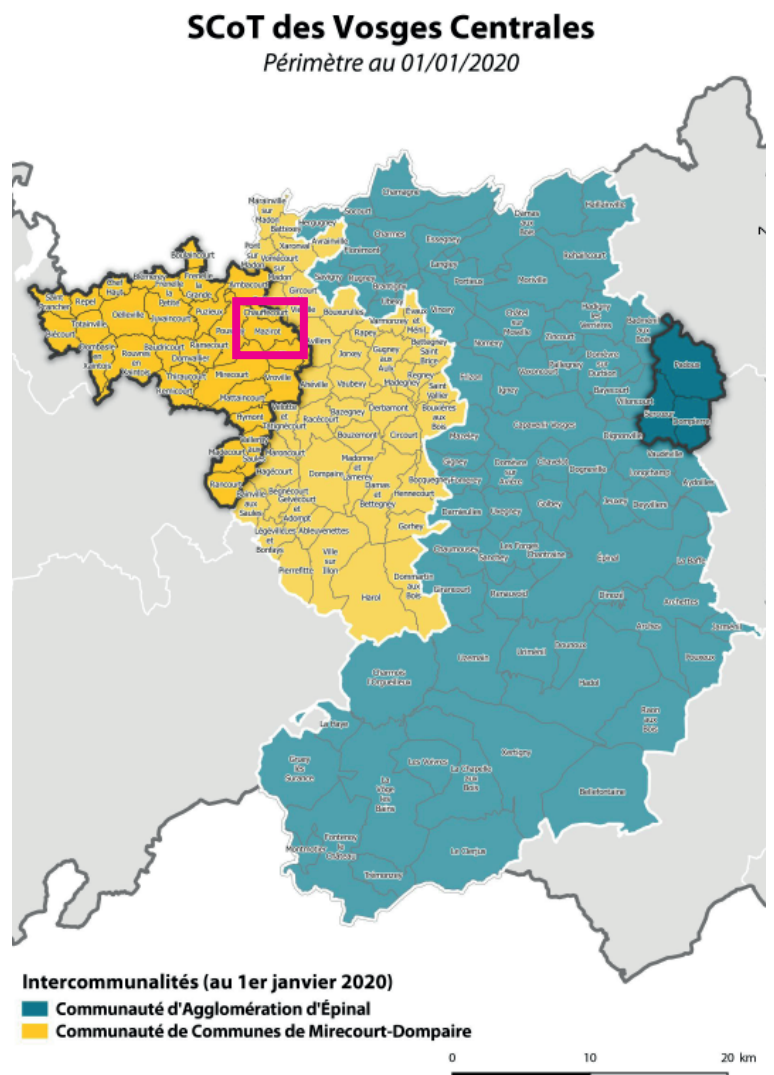
Les dispositions de la loi ALUR confortent le rôle intégrateur du SCOT. Aussi, ce document transpose les dispositions des plans et schémas de rang supérieur afin de permettre leur déclinaison dans les documents d'urbanisme. **Il devient ainsi l'unique document de référence des documents d'urbanisme avec lequel demeure un lien de compatibilité.**

Le SCOT est également doté d'un Plan Climat-Air-Energie qui s'applique à l'échelle de son territoire.

Le SCOT des Vosges Centrales a été révisé et approuvé dans sa version la plus récente le 06 juillet 2021 pour notamment tenir compte de son nouveau périmètre. Le nouveau document d'orientations et d'objectifs (DOO) a été revu et traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouges : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050.

Le DOO détermine des objectifs ambitieux en matière de consommation foncière sur son territoire et de lutte contre l'étalement urbain, en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine avant de construire en extension. Aussi, la Carte Communale de Mazirot doit être aujourd'hui révisée pour être compatible avec le nouveau SCOT d'une part, et d'autre part, pour proposer un développement plus raisonné et mieux adapté aux besoins de la commune.

Mazirot est classé en tant que « village » du secteur de Mirecourt Dompaire dans le SCOT des Vosges Centrales.



* **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse** est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands

bassins hydrographiques du Rhin et de la Meuse dans le cas du territoire d'études.

Le nouveau SDAGE 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.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont regroupées en 6 thèmes :

- Thème 1 : Eau et santé ;
- Thème 2 : Eau et pollution ;
- Thème 3 : Eau, nature et biodiversité ;
- Thème 4 : Eau et rareté ;
- Thème 5 : Eau et aménagement du territoire concernant la gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires (*inondations, des écosystèmes fonctionnels comme solutions pour un aménagement adapté aux impacts du changement climatique, alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation*)
- Thème 6 : Eau et gouvernance.

2.- Analyse socio-démographique



L'analyse des données socio-démographiques - population, ménages, logements – met en évidence le portrait et les évolutions passées à Mazirot pour en extraire les grandes tendances. Ces données communales sont mises en perspective avec les situations observées à l'échelle de la Communauté de Communes Mirecourt Dompain, voire du département des Vosges afin de situer les tendances communales dans un contexte géographique élargi.

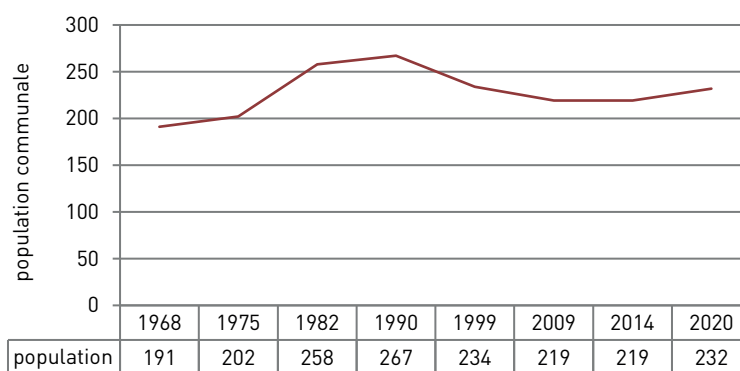
Ce chapitre s'appuie sur les données INSEE et présente des variations en pourcentage pour traduire l'évolution des tendances. Il est cependant à souligner que les données de base (population, nombre de logements, de ménages, etc.) sont numériquement faibles pour le territoire, ce qui peut induire de fortes variations en pourcentage sans pour autant que les variations en valeur absolue soient significatives.

2.1.- la population communale

a. Une population communale qui retrouve une nouvelle dynamique sur la période récente

La commune de Mazirot atteint une population de 232 habitants au recensement INSEE de 2020. Elle ambitionne aujourd'hui d'accueillir de nouveaux habitants dans les 10 prochaines années. Cet objectif est raisonné et le nouveau document graphique de la Carte Communale devra être calibré sur cette ambition.

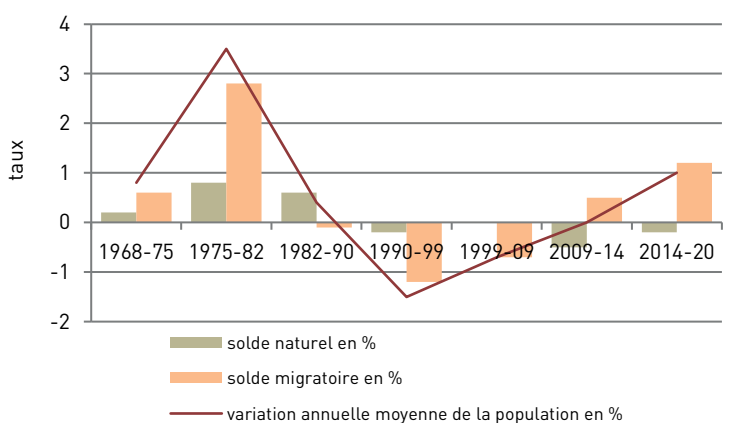
La population communale enregistre une croissance globale depuis 1968 (+21.47%). La commune a enregistré une première phase de croissance entre 1968 et 1990, date à laquelle le nombre des habitants a atteint son niveau maximum avec 267 habitants dans le village. Puis, la population communale a reculé jusqu'en 2009 pour atteindre 219 habitants, de même qu'au recensement de 2014. En revanche, depuis cette date, la population est de nouveau croissante (5.94% entre 2014 et 2020). A titre de comparaison, la population intercommunale a, quant à elle, diminué de -3.94% sur la période 2009-2020, et cette baisse est de -4.68% dans le département.



Evolution de la population communale
- source : INSEE

L'évolution de la population à Mazirot s'explique par une action conjuguée du solde migratoire – différence entre les arrivées et les départs – et du solde naturel – différence entre les naissances et les décès. Les années de croissance de la population communale jusque 1990 correspondent aux périodes intercensitaires au cours desquelles le solde migratoire était positif (+2.8% au plus fort entre 1975 et 1982). Cette situation est la résultante du développement urbain pavillonnaire du village sur ses périphéries. La croissance de la population se maintient sur la décennie suivante (1982-1990) grâce au solde naturel positif qui compense alors le solde migratoire qui est, quant à lui, négatif. Ce dernier ne redevient positif qu'à partir de 2009. Il est de nouveau fort sur la période récente (+1.2% entre 2014 et 2020) et se traduit par une reprise de la croissance de la population.

Enfin, le solde naturel est beaucoup moins marqué et sa variation (à l'exception de la décennie 1982-90) a moins de répercussions sur l'évolution de la population que le solde migratoire.

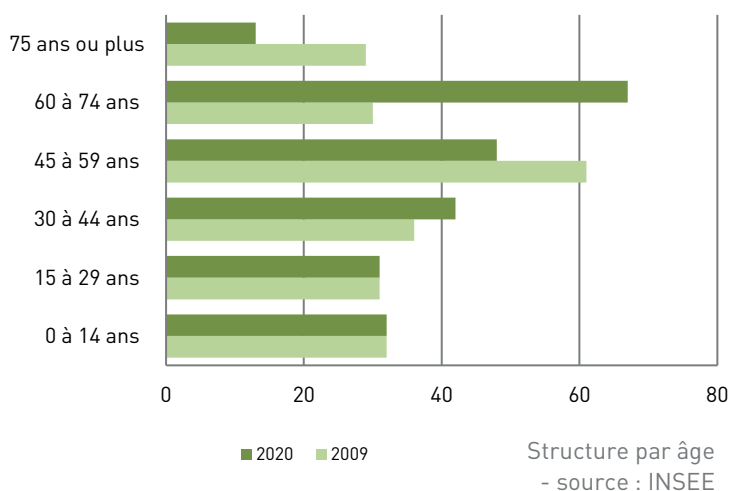


Variation de la population
- source : INSEE

b. Une structure de la population qui tend vers un vieillissement

L'analyse de la structure par âge de la population communale de Mazirot entre 2009 et 2020 montre que la **population communale tend vers un vieillissement des habitants :**

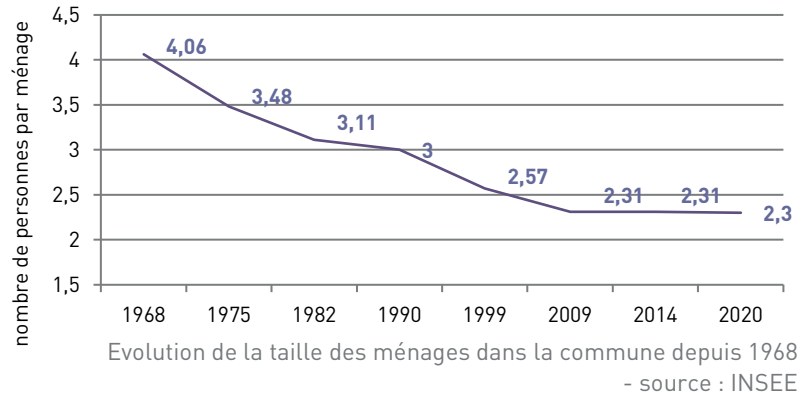
- ✘ Un maintien des plus jeunes avec le même nombre d'habitants de moins de 30 ans (63 habitants) /27.04% de la population communale). Il en est de même concernant les enfants (32 enfants de 0 à 14 ans) et les jeunes en formation ou les couples en début de parcours résidentiel (31 habitants ont entre 15 à 29 ans).
- ✘ Un léger recul du nombre des habitants en âge de travailler (familles avec ou sans enfants) (-7.22% des 30-59 ans / 7 personnes en moins /38.68% de la population communale).
- ✘ Une progression du nombre des retraités (+35.59% des plus de 60 ans / 21 personnes en plus / 34.33% de la population). Ces retraités ont essentiellement entre 60 et 74 ans (67 habitants en 2020) et 13 ont plus de 75 ans (ils étaient 29 en 2009). En effet, les retraités continuent dans un premier temps à occuper le domicile familial, même après le départ des enfants. Mais, en avançant vers le grand âge, ces personnes s'orientent davantage vers des logements plus petits et plus proches des commodités (commerces, services) absents du village ou entrent dans des structures d'hébergement spécialisées, ce qui explique le recul des plus anciens.



c. Une structure des ménages qui reste à dominante familiale

On dénombre 101 ménages à Mazirot en 2020.

Contrairement à la population communale, ceux-ci ont progressé jusqu'en 2020. Cette situation se traduit par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage qui est passé de 4.06 personnes par ménage en moyenne en 1968 à **2.3 personnes en moyenne par ménage en 2020** (2.17 dans la CCMD et dans le département). **Le profil des ménages à Mazirot reste donc encore à dominante familiale (couple avec enfants).**

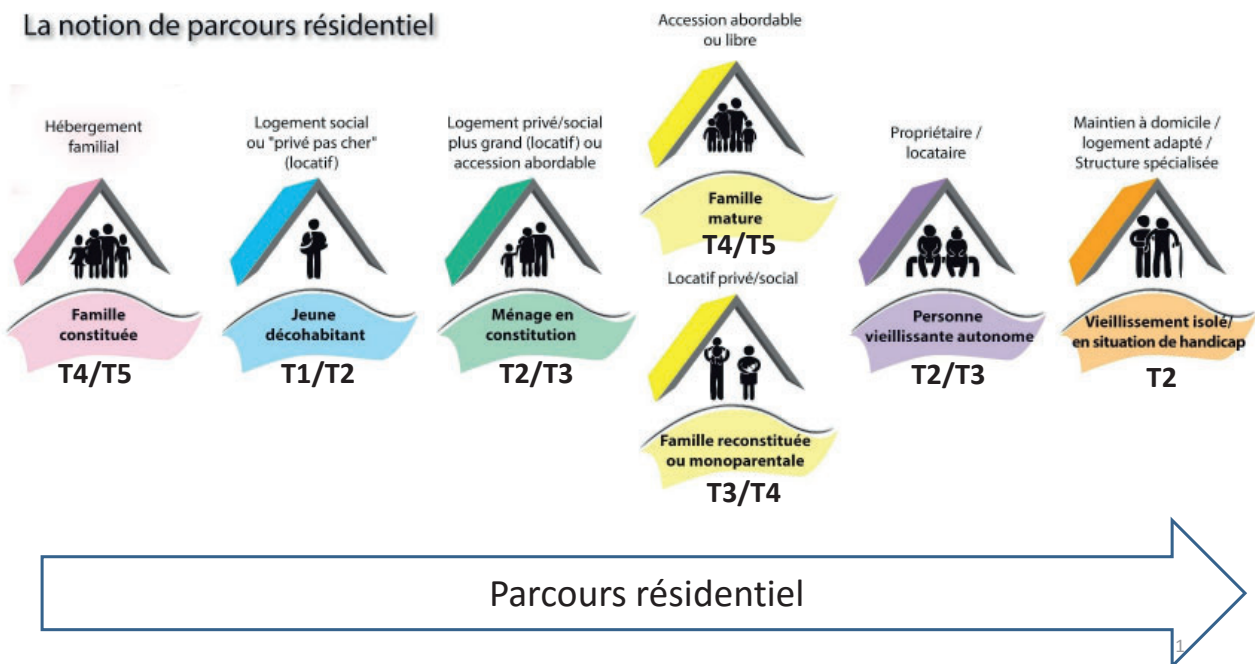


Après une période de recul, la population communale reprend une croissance sur la période récente. La municipalité ambitionne aujourd'hui d'accueillir de nouveaux habitants dans les 10 prochaines années. Le village est confronté à une tendance au vieillissement de ses habitants Enfin, les ménages demeurent à dominante familiale (couple avec enfants) avec 2.3 personnes en moyenne par ménage en 2020.

2.2.- Le parc de logements

L'analyse du parc de logements sur un territoire vise à étudier la typologie des biens existants, leur diversité et leur capacité à répondre à l'ensemble des demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel. Celui-ci correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.

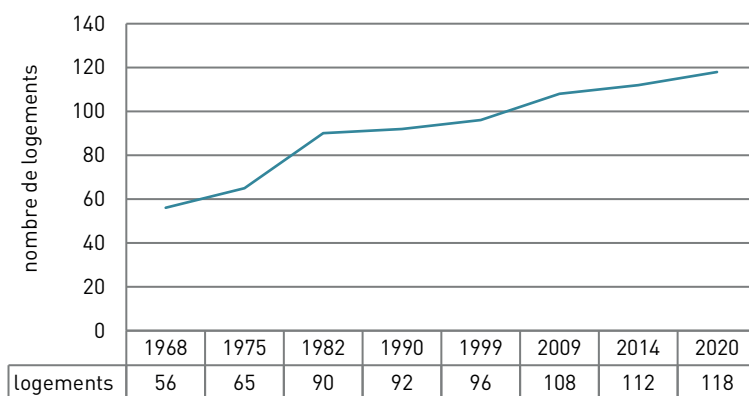
La notion de parcours résidentiel



a. Un parc de logements présentant une croissance globale

La commune de Mazirot compte 118 logements au recensement INSEE de 2020.

Le nombre des logements a fortement augmenté depuis 1968, passant de 56 à 118 logements, soit +110.71%. A titre de comparaison, le nombre des logements a augmenté de +46.55% dans la CCMD et de +55.74% dans le département.



évolution du nombre des logements
- source : INSEE

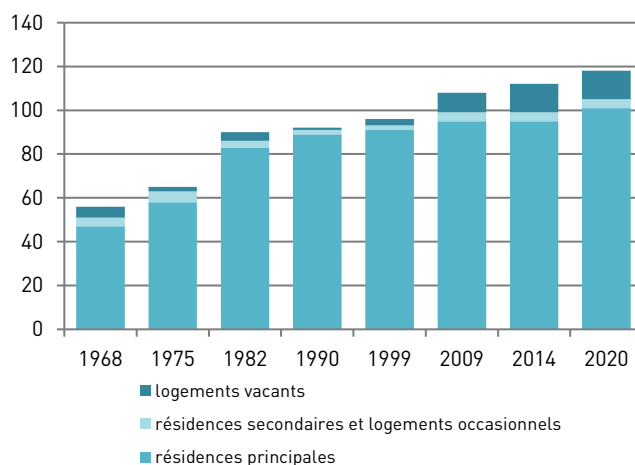
b. Un parc de logements dominé par les résidences principales

Selon les données statistiques de l'INSEE en 2020, le village de Mazirot compte :

* **101 résidences principales**, en progression globale depuis 1968 (+114.89% entre 1968 et 2020).

L'analyse de la typologie et de l'évolution des résidences principales permet d'en extraire un profil communal, de mettre en évidence les carences en matière d'offre au cours du parcours résidentiel :

- ✘ Des maisons de grande taille (T4-T5) (5 pièces en moyenne pour les maisons et 2.8 pour les appartements) habitées par le propriétaire-occupant (88 résidences / 86.9%). A noter que 13 résidences principales sont proposées en location dont aucun logement HLM.
- ✘ Une taille des résidences principales qui diminue. En effet, les ménages ayant emménagé dans la commune depuis plus de 10 ans disposent de logements de 5 pièces en moyenne contre 4.1 pièces pour les habitants présents dans le village depuis moins de deux ans.
- ✘ Une difficulté de renouvellement avec une occupation moyenne depuis 23.9 ans (26.3 pour les propriétés et 8.2 pour les locations dont les logements ne sont que des points d'étape dans le parcours résidentiel).
- ✘ Des ménages à composante familiale (2.3 personnes en moyenne par ménage).
- ✘ La présence intéressante de 12 logements de petites tailles (12.2% du parc de logements), souvent prisés par les jeunes couples en début de parcours résidentiel.
- ✘ Des ménages mobiles dont 97% possèdent au moins une voiture et 65.6% en possèdent deux ou plus.



Typologie des logements
- source : INSEE

* **4 résidences secondaires ou logements occasionnels.**

* **13 logements vacants** dont le nombre est en croissance sur la période récente, ils étaient 3 en 1999.

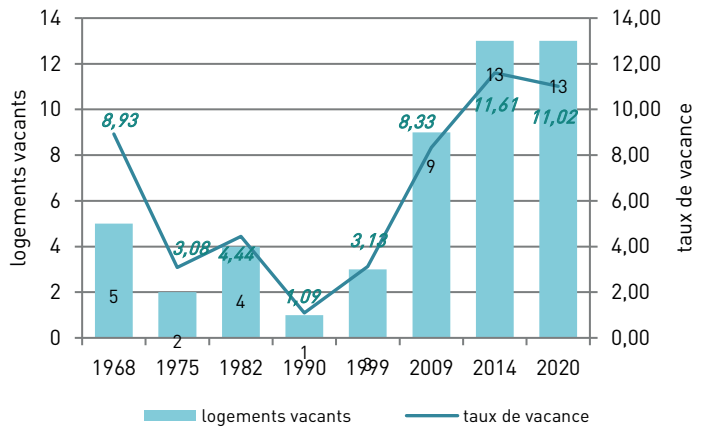
Définition de logement vacant de l'INSEE :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- En attente de règlement de succession
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement très vétuste).

Les logements vacants représentent aujourd'hui 11.02% du parc de logements à Mazirot. Précisons que la présence de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché immobilier et permettre aux habitants de changer d'habitation ausein d'un même territoire en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). On considère qu'un **taux situé aux alentours de 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc**, ce qui est inférieur au taux observé dans la commune. A titre de comparaison, ce taux est de 14.12% dans la Communauté de Communes et de 11.3% dans le département.

De manière complémentaire et pour affiner les informations statistiques de l'INSEE, les fichiers fonciers de 2021 constituent également une base de données intéressante pour étudier la vacance d'un territoire. Cette analyse dénombre 12 logements vacants en 2021 à Mazirot dont 3 le sont depuis plus de 5 ans.

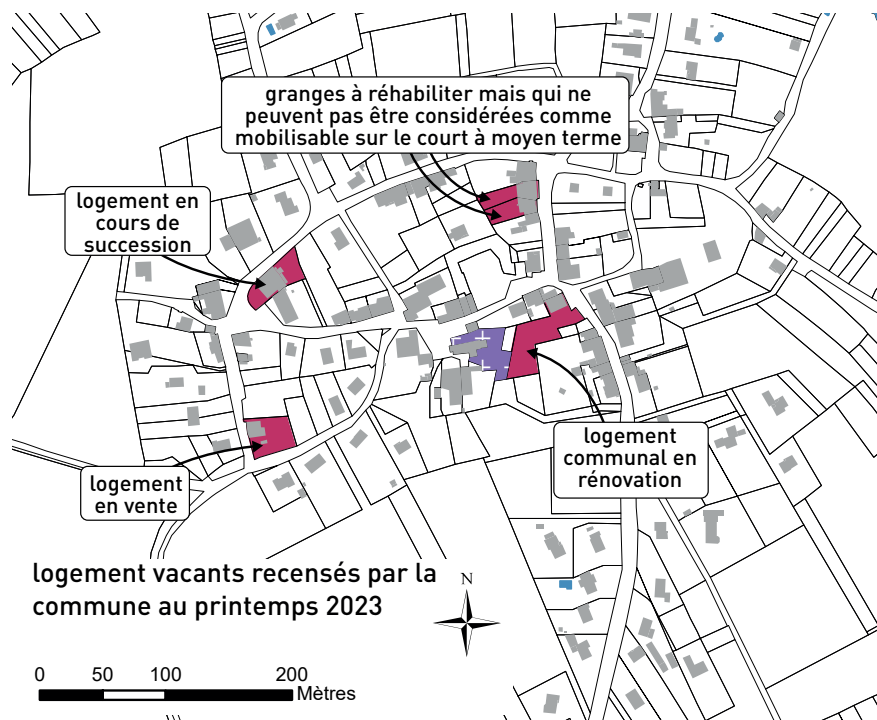


Evolution des logements vacants et taux de vacance -source : INSEE



Enfin, dans le but d'affiner davantage les bases de données précédemment citées, la commune de Mazirot a recensé 5 logements vacants au printemps 2023 :

- Deux granges qui nécessitent d'être réhabilitées et qui ne peuvent pas être considérées comme mobilisables sur le court à moyen terme.
- Trois logements vacants qui pourront être potentiellement mobilisables :
 - Un logement communal en cours de rénovation.
 - Un logement en cours de succession.
 - Un logement en vente.



2.3.- Le calcul du besoin en logements (résidences principales)

La Carte Communale révisée de Mazirot se doit de proposer un projet répondant au plus juste **aux besoins de la commune en matière de création de nouveaux logements** – autrement dit de résidences principales – pour les 10 années à venir sur le territoire.

Couplé à l'analyse des capacités de densification du bâti, ce calcul des besoins en logements vise à proposer un document d'urbanisme qui se doit d'être vertueux et calibré sur les besoins réels en matière d'accueil de nouveaux habitants pour les années à venir. Dans le cadre de la révision de la Carte Communale, cette démarche permet également d'évaluer si le tracé du périmètre de la Carte Communale en vigueur est adapté à ce nouveau besoin en logements, ou s'il nécessite des ajustements en extension ou en réduction. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des lois récentes (GRENELLE, ALUR, MACRON, BIODIVERSITÉ, CLIMAT ET RESILIENCE) qui – depuis 2010 – encouragent une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; et tendent aujourd'hui vers le « 0 » artificialisation nette (ZAN d'ici 2050).

La « production » de nouveaux logements (ou résidences principales) doit apporter une réponse :

- au desserrement des ménages qui conduit à un besoin complémentaire de logements pour assurer la stabilité de la population communale.
- à l'installation de nouveaux habitants dans le village en proposant une constructibilité raisonnée et raisonnable / apport exogène de population.
- le tout en tenant compte d'un objectif de reconquête des logements vacants.

Le calcul du besoin en logements est une démonstration empirique et ces chiffres ne sont qu'une estimation.

Les données de références retenues sont celles du dernier recensement de l'INSEE 2020 :

- 232 habitants.
- 2.3 personnes en moyenne par ménage.
- 118 logements dont 101 résidences principales ou ménages.

a. Une réponse au desserrement prévisionnel des ménages pour assurer la stabilité de la population communale

L'étude de l'évolution des ménages montre que ceux-ci se desserrent à Mazirot depuis la fin des années 1960, même s'ils demeurent encore aujourd'hui à composante familiale. Sur la période récente 2009-2020, les ménages ne se desserrent pas avec sur ces deux dates 2.31 personnes par ménage en moyenne. Néanmoins, au vu de l'analyse sur un pas de temps plus long, il peut être présagé que les ménages se desserrent de nouveau dans les années à venir d'autant que les actifs et leurs familles sont moins nombreux sur la dernière décennie. Un nombre moyen de personnes par ménage plus bas induit un besoin supplémentaire de logements rien que pour assurer la stabilité de la population communale. L'idée étant que la personne qui quitte le foyer - et induit le desserrement du ménage - trouve son futur logement dans le village.

Par conséquent, en tenant compte du desserrement constaté des ménages depuis la fin des années 1960 mais qui se maintient depuis 10 ans, il est proposé de retenir un desserrement « prévisionnel » faible de 2.29 personnes par ménages en moyenne d'ici 10 ans.

Sur cette base, il ressort un **premier besoin de créer 1 nouveau logement à Mazirot pour uniquement répondre à ce besoin de desserrement des ménages et assurer la stabilité de la population communale.**

b. La réponse à l'installation de nouveaux habitants dans le village / apport exogène de population

Comme vu précédemment dans le rapport de présentation, la population de Mazirot enregistre une croissance de +5.94% de la population entre 2009 et 2020, contrairement aux populations intercommunale et départementale qui sont, quant à elles, en perte de vitesse sur ce même pas de temps. Aussi, forte de sa croissance démographique, la commune de Mazirot souhaite continuer à être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants dans le village avec une croissance ambitionnée de +0.5% par an dans les 10 années à venir, ce qui représente un apport exogène de 12 habitants et qui induirait **la création de 5 nouveaux logements complémentaires dans le village** pour répondre à ce besoin.

c. L'intégration d'un objectif de reprise de la vacance

Comme vu précédemment dans le rapport de présentation, la commune de Mazirot a procédé au recensement de 3 logements vacants au printemps 2023. Il est donc intéressant que certains de ces logements inoccupés soient remis sur le marché immobilier et accueille de nouveaux habitants.

C'est donc en ce sens que le besoin en logements intègre un objectif de reconquête de ces biens. Rappelons en outre que la révision de la Carte Communale doit être compatible avec le SCOT des Vosges Centrales qui a travaillé sur cette thématique en vue de contenir et de réduire la vacance. Ceci se traduit par des objectifs précis dans son Document d'Orientation et d'Objectifs de satisfaire 40% des besoins en logements par renouvellement dans le secteur de Mirecourt Dompnaire dont dépend la commune de Mazirot.

Aussi, il est proposé dans le calcul du besoin en logements de retenir les objectifs du SCOT en matière de reconquête de la vacance, ce qui équivaut à trois logements et donc au nombre de logements vacants présents dans le village. Aussi, il semble peu probable que tous ces logements puissent être repris dans les 10 prochaines années. C'est pourquoi, il est retenu un objectif de reconquête d'un seul logement vacant ce qui apparaît plus proche de la réalité.

En conclusion, la commune de Mazirot aurait besoin de produire 5 nouvelles résidences principales complémentaires dans les 10 années à venir. Aussi, le

Desserrement des ménages -----	1	---	Logements supplémentaires pour assurer une stabilité de la population communale.
+	+		
Installation de nouveaux habitants-----	5	---	Logements supplémentaires pour induire une croissance démographique
-	-		
Reconquête des logements vacants-----	1	---	Pour favoriser la remise sur le marché de certains biens et limiter la consommation sur les espaces
=	=		
BESOIN EN LOGEMENTS -----	5		

tracé du nouveau secteur constructible de la Carte Communale révisée s'attachera à être en capacité de répondre à ce besoin, tout en défendant une logique de densification du tissu bâti et de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels.

Le nombre des logements est croissant à Maziroit depuis la fin des années 1960. Il s'agit essentiellement de résidences principales sous la forme de maisons de grande taille, habitées par leur propriétaire-occupant. La commune a recensé 3 logements vacants dans le village. La révision de la Carte Communale détermine un besoin de 5 nouveaux logements (ou résidences principales) à prévoir dans le document d'urbanisme pour les 10 années à venir.



Carte d'Etat Major centrée sur le ban communal
- source : Géoportail.gouv.fr

sont bien représentés, de même que sa position en relief au-dessus de la vallée. Enfin, ce qui concerne le village de Mazirost, celui-ci présente alors une forme compacte organisée autour de quelques rues qui constituent encore aujourd'hui le cœur ancien du village. Le report du relief confirme que le village s'est installé à une distance raisonnable du Madon pour tirer parti de sa proximité tout en étant protégé de ses épisodes de crues. Des cultures de proximité composées de vergers et de vignes sont plantées sur les arrières des habitations et ceignent le village. Ces surfaces ont fortement régressé au fil du temps pour laisser place à de nouvelles constructions. Cependant, il n'a pas disparu complètement avec le maintien d'espaces verdoyants sur le pourtour des habitations. Ces derniers vergers constituent un témoignage du patrimoine des villages lorrains d'antan et jouent un rôle indéniable dans la diversité de la biodiversité locale (niche écologique). Ils formaient autrefois un espace de transition entre le bâti et les espaces agricoles, sur les arrières des habitations. Ils ont été « grignotés » au fil des années par l'extension de l'urbanisation.



Carte d'Etat Major centrée sur le bâti
- source : Géoportail.gouv.fr

b. La structure urbaine villageoise

Au sein de la structure urbaine, il est possible de distinguer :

- ✕ Le **village ancien traditionnel** qui présente une forme traditionnelle de « village tas » lorrain, probablement en adaptation au relief. Les deux rues principales (rue de l'église et rue de l'Hermitte) sont parallèles aux courbes de niveaux avec des maisons organisées parallèlement à la voie. Quant aux rues secondaires et à la rue du Village (RD10b), celles-ci sont perpendiculaires aux courbes de niveaux avec des constructions installées en escalier.



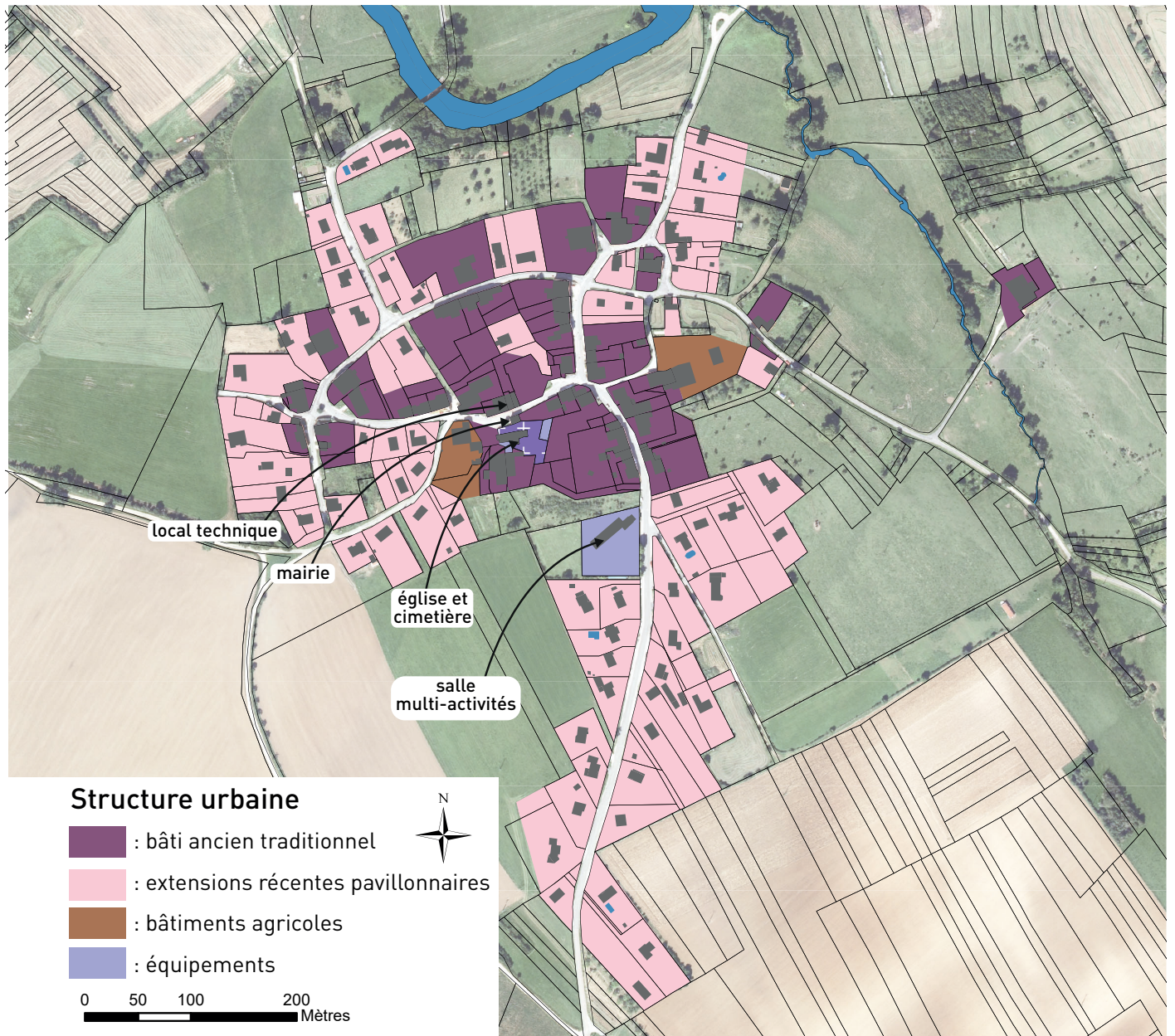
Les habitations sont implantées en escalier comme dans la rue du village.



Ferme traditionnelle ayant conservé sa porte charretière.



Certains fermes ont conservé des éléments patrimoniaux en façade: plantation en espalier, oilletons, encadrements en grès



Cette organisation villageoise entourée de son meix de vergers est encore bien lisible sur la photographie aérienne prise en 1979, au moment du développement des premières constructions pavillonnaires.

Cette partie du village de Mazirot est composée par des fermes de facture traditionnelle présentant des volumes plus ou moins importants et qui confèrent au centre du village une certaine uniformité. Ces anciennes fermes constituent autant d'éléments du patrimoine rural à conserver. Ces espaces sont denses avec des constructions pouvant être mitoyennes. Ces constructions sont ordonnées en limite du domaine public ou avec très peu de recul, avec rarement des usoirs sur le devant des constructions.



Photographie aérienne de 1979 centrée sur le bâti - source : remonterletemps.ing.fr

- x Le village s'est développé sur ces périphéries sur la **période contemporaine, à partir des années 1970**. Ces **constructions pavillonnaires** se sont installées en épaisseur du bâti ancien d'une part, et d'autre part, en étirement linéaire sur chaque rive de la rue de Mirecourt en direction du sud. La structure urbaine y est beaucoup plus lâche, ce qui rompt complètement avec la structure urbaine originelle groupée du tissu bâti. Celles-ci sont le fruit d'une succession d'initiatives privées. Contrairement aux constructions du centre du village, ces constructions pavillonnaires sont hétérogènes et tranchent avec l'unité architecturale des fermes traditionnelles conservées dans le centre du village. L'habitat plus récent répond à la demande actuelle des habitants : besoin de lumière, d'espace et d'intimité par rapport à ses voisins. En effet, les constructions contemporaines sont implantées de manière isolée au cœur de la parcelle, sans mitoyenneté, sur un ou plusieurs niveaux. Elles présentent également des aspects très différents, aussi bien au niveau de leur architecture que de leur aspect extérieur (couleur des façades et des couvertures, pans de toit). Toutes ces caractéristiques varient à l'échelle de la parcelle.



Exemples d'architectures contemporaines récentes

- x Il existe un site accueillant des **bâtiments agricoles** dans le village, à l'angle de la rue de l'église avec la rue du Tiboy dans un ancien corps de ferme. Un ancien site agricole se situe en arrière de la route de Mirecourt avec un bâtiment agricole en extension du corps de ferme qui a perdu sa fonction originelle.

c. Les éléments de patrimoine

Plusieurs éléments du patrimoine sont présents dans le village :

- L'église Saint-Pierre-aux-Liens – avec le cimetière - sont situés en cœur de village à côté de la mairie.
- Deux lavoirs, un premier dans la rue du même nom et un second rue Abbé Poirot sur une source captée.
- Plusieurs calvaires ou croix de chemins sont présents sur le ban communal.



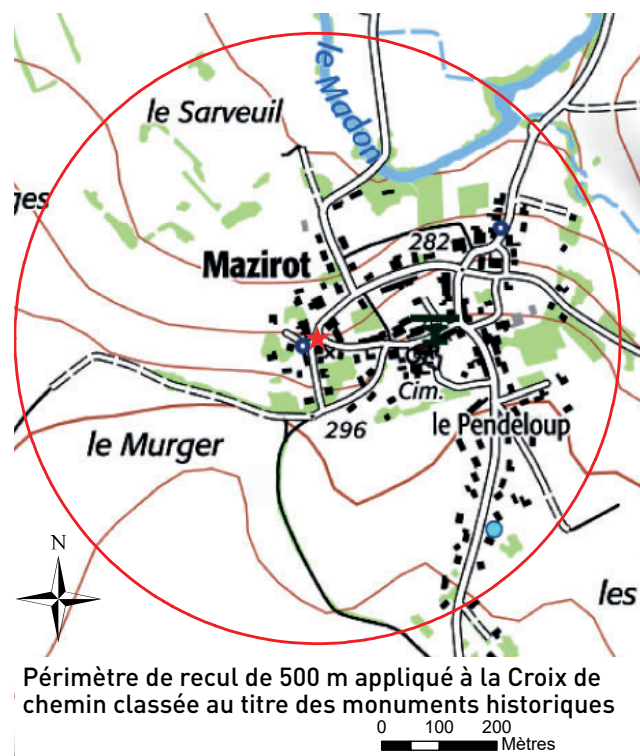
L'église Saint-Pierre-aux-Liens en cœur de village

La croix de chemin du XV^{ème} siècle située rue du Calvaire est classée au titre des monuments historiques depuis le 03 juin 1908, ce qui

génère une servitude d'utilité publique de type AC1 sur un périmètre de 500 m autour de la croix. Comme le montre la carte correspondante, celui-ci couvre l'ensemble du village de Mazirot. Cette protection implique que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein de ce périmètre et co-visibles de la croix requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.



croix de chemin situé à l'angle de la route de Mirecourt et du chemin Dessous la Croix



En outre, la partie ancienne du village constitue un témoignage des formes et de l'organisation architecturale caractéristique des villages lorrains. Certaines fermes anciennes traditionnelles peuvent être imposantes suivant l'importance de l'activité. Elles sont généralement composées de 2 ou 3 travées pour accueillir toute la vie de la ferme sous le même toit : habitat, animaux et engrangement. La spécificité de ces maisons consiste souvent à n'avoir qu'une entrée, sans porte réservée à l'accès au logement ; qui explique également le manque de décoration en façade. L'entrée se pratique alors par la porte de la grange, par un portillon

ménagé dans un vantail de cette porte. La porte charretière a presque toujours eu un cintre de pierre, ou sous la forme d'un linteau droit plus haut quand le nécessitait le volume des remorques de fourrage. Les toits présentent un faitage parallèle à la voie principale avec des pans dyssymétriques et une pente inférieure à 25 degrés. La couverture est composée de tuiles de terre cuite. Les usoirs sont rares car le village est compact et accroché à la pente.

En outre, les façades anciennes n'ont pas été isolées par l'extérieur, et ont gardé leur apparence traditionnelle. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis de tous travaux sur ces bâtisses même si la Carte Communale ne dispose pas de règlement pour imposer des mesures de protections en ce sens. Toute intervention de nature à abîmer, à dénaturer ou à effacer ces spécificités devra être refusée au titre de l'article R111-27 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. »

3.2.- L'artificialisation des sols et les capacités de densification et de mobilisation des espaces bâtis

Même s'ils semblent couvrir de vastes surfaces, les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de nos territoires, continuent à diminuer à un rythme trop important. C'est pourquoi, depuis 2010, l'Etat réaffirme la nécessité d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Les actions en matière d'urbanisme se doivent donc de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers, de limiter l'étalement urbain et de tendre vers le « 0 » artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. C'est également en ce sens que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Aussi, le développement urbain doit être aujourd'hui maîtrisé et adapté au contexte local en raison des impacts négatifs de l'étalement urbain sur :

- ✗ l'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité.
- ✗ le quotidien des habitants : allongement des déplacements quotidiens, coût des déplacements, émissions de CO2.

Notions :

- **La consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)** est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». C'est cette notion qui est retenue pour la période transitoire des 10 premières années, jusque 2031.
- **L'artificialisation des sols** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » (article 192 de la loi « Climat et résilience »). La notion d'artificialisation des sols ne s'appliquera qu'après 2031.
- Une **dent creuse** est un espace non construit (sous la forme d'une parcelle complète ou d'une portion de parcelle) ou dont le bâtiment a été démolit, inséré dans un tissu bâti construit, qui n'induit pas d'extension urbaine. Mais, tous les espaces non construits en cœur de bâti ne peuvent pas être qualifiés de dents creuses. En effet, la typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain doivent respecter la trame et la forme urbaine existante.
Le classement des espaces non construits en dent creuse résulte d'une vision « quasi-photographique » d'un territoire à l'instant « T », de sa structure du bâti, de ses enjeux et de ses caractéristiques.
- La **mobilisation des espaces** est la capacité d'un terrain libre de construction à accueillir une construction nouvelle. Cette notion est étroitement liée à celle de la rétention foncière.
- La **rétention foncière privée** désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent être mobilisés car les propriétaires conservent ce patrimoine. Elle peut gêner les opérations d'aménagement, la construction de logements neufs, la lutte contre l'étalement urbain en empêchant l'utilisation de terrains bien localisés notamment au sein de l'enveloppe urbaine existante.

- ✗ l'économie : frein au dynamisme de l'agriculture, réduction des surfaces de terres agricoles, baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage).
- ✗ le budget des collectivités : coût de fonctionnement et de création des réseaux, efficacité du maillage des équipements et des services.

Aussi, les choix d'aménagement des territoires doivent être réfléchis en vue de moins consommer de terres naturelles, agricoles et forestières, d'une part, et d'autre part, de mieux utiliser les gisements fonciers présents au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant une démarche en faveur de la densification du bâti et de la mutation de certains espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain, avant d'envisager de nouveaux secteurs en périphérie.

Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par la loi Climat et Résilience par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes, sans en dépasser plus de la moitié de la consommation observée.

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, le rapport de présentation analyse la consommation sur les espaces, d'une part, et d'autre part, les capacités du périmètre de la Carte Communale en vigueur à être mobilisé pour accueillir de nouveaux logements.

a. De nouveaux objectifs en matière de consommation sur les espaces à l'échelle du SCOT des Vosges Centrales.

Rappelons que le SCOT des Vosges Centrales a notamment été révisé pour intégrer la Communauté de Communes Mirecourt-Dompaire et les dernières communes qui ont rejoint la CAE.

Le schéma 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 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 328.4 ha entre 2014 et 2030 (dont 84.4 ha dans la CCMD) avec un objectif intermédiaire de 226 ha (dont 56 ha dans la CCMD) entre 2014 et 2024 et de 102.4 ha entre 2024 et 2030 (dont 28.4 ha dans la CCMD). Il s'agit ici de permettre un développement mieux maîtrisé et plus cohérent à l'échelle du SCOT. Tout en répondant à cette logique de modération de la consommation sur les espaces, le SCOT a déterminé un objectif de production de 5800 nouveaux logements sur le territoire d'ici 2030 (dont 537 dans la CCMD) par le biais de la construction neuve et de la reprise des logements vacants.

Le SCOT 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 des Vosges Centrales 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 :

- ✗ Supérieures à 5 ha dans les pôles urbains relais,
- ✗ Supérieures à 1.5 ha dans les pôles relais ruraux et les pôles de proximité,

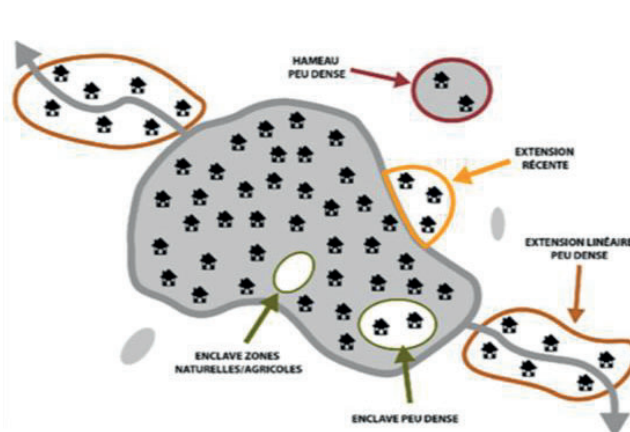


Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine - source : SCOT des Vosges Centrales

x Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

b. L'analyse de la consommation des espaces à Mazirot sur ces 10 dernières années

L'analyse des permis de construire accordés pour des constructions neuves (habitat, activités économiques) entre 2012 et 2023 montre que 11 permis de construire ont été accordés pour des construction neuves à Mazirot :

- 2 projets de constructions sur le site agricole excentré au nord du village.
- 1 bâtiment de stockage.
- 8 pour la construction de nouvelles habitations (1 projet en 2016 concernait la construction de 2 pavillons).

Concernant ces derniers projets pour de l'habitat, ils se sont tous concrétisés dans des espaces libres de constructions au sein du village ou ses périphéries directes, pour une surface globale de 1.2 ha (1502 m² en moyenne), et dont 5 projets ont entraîné une consommation sur des espaces agricoles ou naturels (0.86 ha).

Via son outil SPARTE, le Portail de l'artificialisation géré par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires a analysé la consommation des espaces aux différentes échelles des départements, des intercommunalités et des communes entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 sur la base de l'analyse des fichiers fonciers.

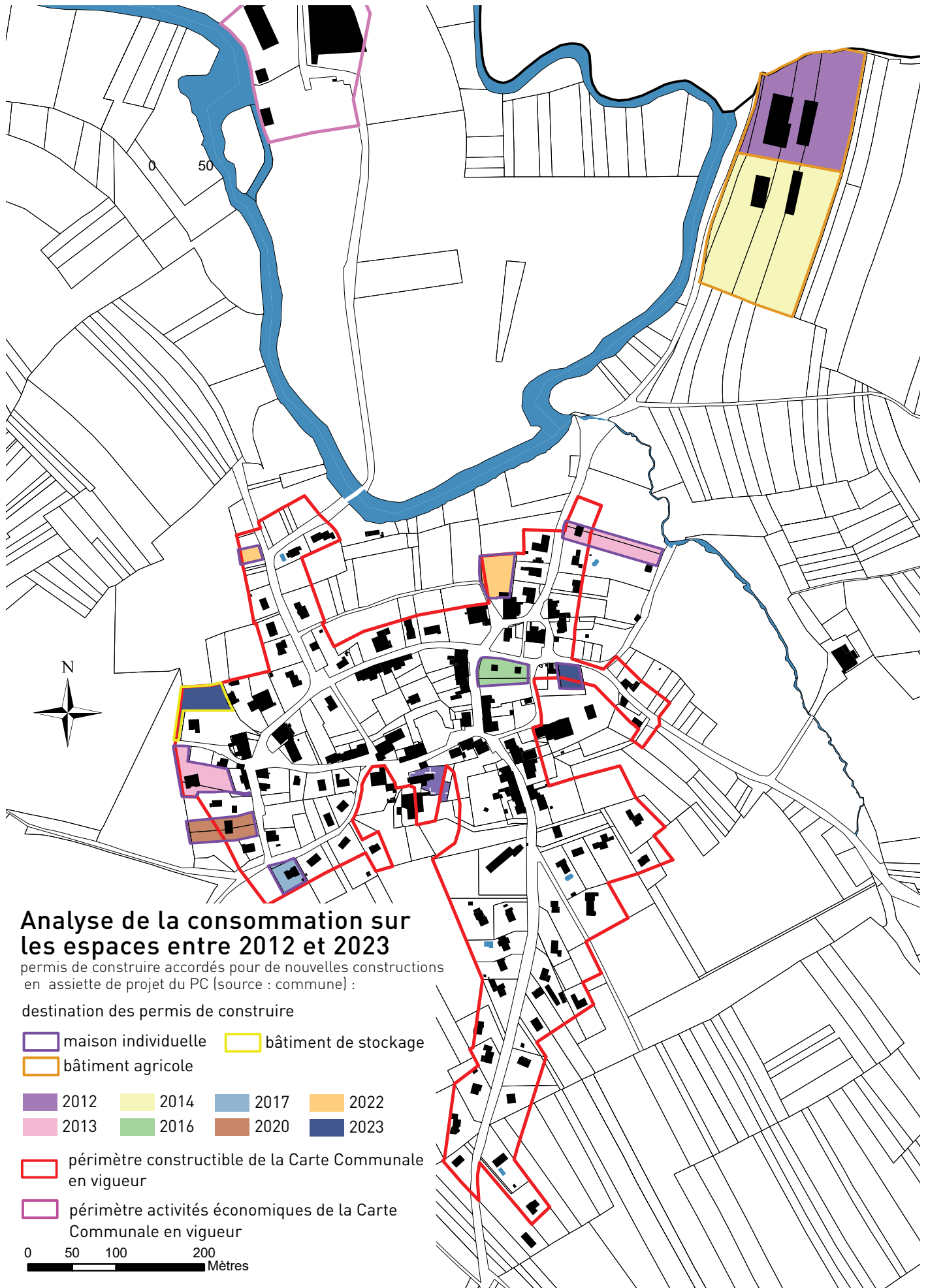
Cette étude fait état que la commune de Mazirot a consommé en cumulé 0.7 ha sur cette période (0.6 ha pour de l'habitat et 0.1 ha pour des routes).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.6
Activité	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Route	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Ferré	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Non renseigné	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.7

Espaces consommés par année et par vocation sur le territoire d'études
- source : SPARTE

Pendant la première période de réduction, la loi Climat et Résilience prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2, soit un objectif maximal de consommation cumulée 2030 de 0.3 ha à Mazirot. La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux crée une « garantie rurale » d'un hectare pour la période allant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 au profit de toutes les communes sans condition de densité, à condition d'être couvertes par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, comme cela sera le cas de la révision de la Carte Communale de Mazirot.

De cette « garantie rurale » de 1 ha, il convient de soustraire la surface des permis de construire accordés depuis le 1^{er} janvier 2021 et qui entraînent une consommation sur des ENAF. Depuis cette date, 4 permis de construire ont été accordés à Mazirot (3 pour de nouvelles habitations et 1 pour un bâtiment de stockage). Parmi ces projets, 2 entraînent une consommation sur des espaces agricoles pour une surface de 1716 m² (les



Analyse de la consommation sur les espaces entre 2012 et 2023

permis de construire accordés pour de nouvelles constructions en assiette de projet du PC (source : commune) :

destination des permis de construire

- maison individuelle
- bâtiment de stockage
- bâtiment agricole

- 2012
- 2014
- 2017
- 2022
- 2013
- 2016
- 2020
- 2023

- périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur

- périmètre activités économiques de la Carte Communale en vigueur

0 50 100 200 Mètres

autres projets – dont le projet de bâtiment de stockage - se sont concrétisés dans des jardins attenants à une habitation, sans entraîner d'artificialisation complémentaire).

c. L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces au sein du périmètre de la Carte Communale en vigueur

L'analyse de la consommation exposée ci-avant cadre les objectifs à ne pas dépasser en matière de consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers dans le but de répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience pour les 10 années à venir et qui doivent également être mis en parallèle avec le besoin en logements (ou résidences principales) déterminé dans le précédent chapitre du rapport de présentation.

Pour ce faire, il convient d'analyser les capacités du village de Mazirot à accueillir de nouveaux logements au sein du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur (approuvée le 13 avril 2010), et de déterminer si celui-ci est justement calibré pour répondre à ces besoins ou s'il doit être repris dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et dans quelle proportion. En outre, cette analyse sera reprise et affinée dans le chapitre « justifications du parti d'aménagement » du rapport de présentation pour démontrer que la Carte Communale révisée propose un nouveau périmètre constructible mieux adapté et raisonné par rapport aux besoins de la commune sur le court et le moyen terme, répondant aux objectifs en matière de modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, et en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.

Pour répondre aux exigences en matière de promotion de la densification du bâti et d'un développement urbain raisonné au sein du village de Mazirot, l'étude des capacités de densification du bâti et de leur faculté ou non à être mobilisées est délicate et elle doit suivre un cheminement précis suivant plusieurs étapes « en entonnoir » :

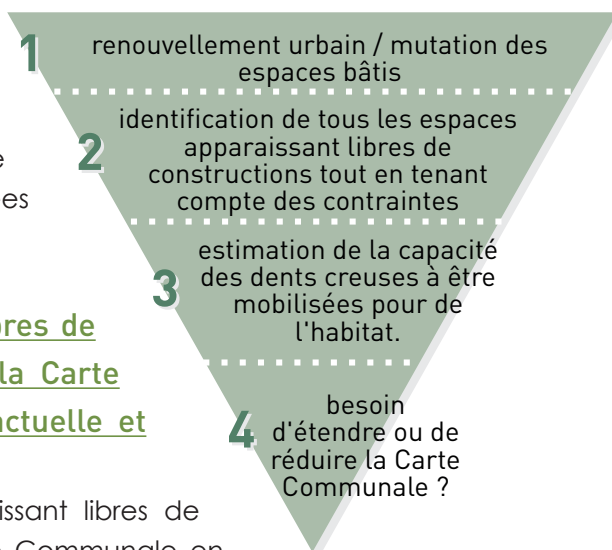
* Étape 1 : Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain favorisant la mutation des emprises bâties

par le biais du recensement des friches urbaines et économiques, des logements vacants et des bâtiments susceptibles d'être reconvertis en habitations (ex : anciennes granges ou hangars). Il en ressort que le village dispose de 3 logements vacants, mais pas de friches urbaines ou de granges considérées comme mobilisables pour être réhabilitées en habitation sur le court ou moyen terme.

* Étape 2 : Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au cœur du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur, quel que soit leur vocation actuelle et tenant compte des contraintes.

Cette étape consiste à localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au sein du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur et appelés communément « dents creuses ». Ce travail s'effectue sur la base de la photographie aérienne la plus récente sur laquelle est superposée le découpage parcellaire, avec confirmation complémentaire par une visite sur site. Les espaces « vides » retenus se présentent soit sous la forme de parcelles entières, soit de portions de parcelles. Seuls les espaces dont la forme et la taille permettent d'accueillir, potentiellement, à minima une nouvelle construction sont retenus.

Une démarche en "entonnoir" pour un développement urbain maîtrisé et raisonné



Cette analyse tient également compte :

- ✗ d'une bande tampon de 10 m autour des constructions dans le but d'offrir de la souplesse et d'anticiper des éventuels projets d'extensions des bâtiments existants.
- ✗ d'un recul de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau que le SCOT demande de conserver inconstructibles dans les documents d'urbanisme.
- ✗ du périmètre du PPRi du Madon centre.
- ✗ des zones humides effectives recensées dans le cadre de l'étude menée par l'EPTB Meurthe-Madon et qui doivent conserver leur caractère naturel inconstructible.

La carte correspondante montre que le périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur (approuvée le 10 avril 2010) dispose de 4.11 ha d'espaces apparaissant libres de construction sur le fond cadastral.

*** Étape 3 : Estimer la capacité des dents creuses à être mobilisées pour de l'habitat.**

Parmi les espaces apparaissant libres de constructions au cœur du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur, certains pourront être mobilisés et d'autres ne le seront pas. Ceux-ci sont déterminés sur la base de la vocation actuelle des espaces. Aussi, chaque cas appelle un traitement adapté car certains terrains ayant un rôle écologique, économique, d'équipements, agricole, récréatif, de circulation, ... nécessitent peut-être d'être préservés. Cette analyse vise donc à déterminer finement le potentiel constructible réel existant à Mazirot dans le but de conforter et de renforcer la densification du tissu bâti existant.

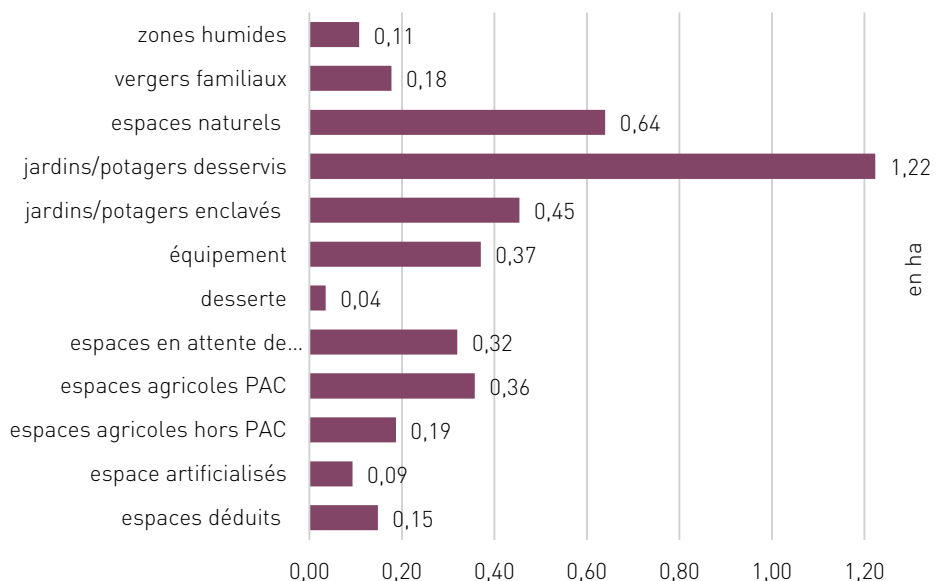
Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions :

✗ 1.36 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :

- 0.19 ha regroupent des espaces agricoles qui sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.
- 0.36 ha regroupent des espaces agricoles qui ne sont pas déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.
- 0.64 ha sont des espaces naturels.
- 0.18 ha sont des vergers familiaux.

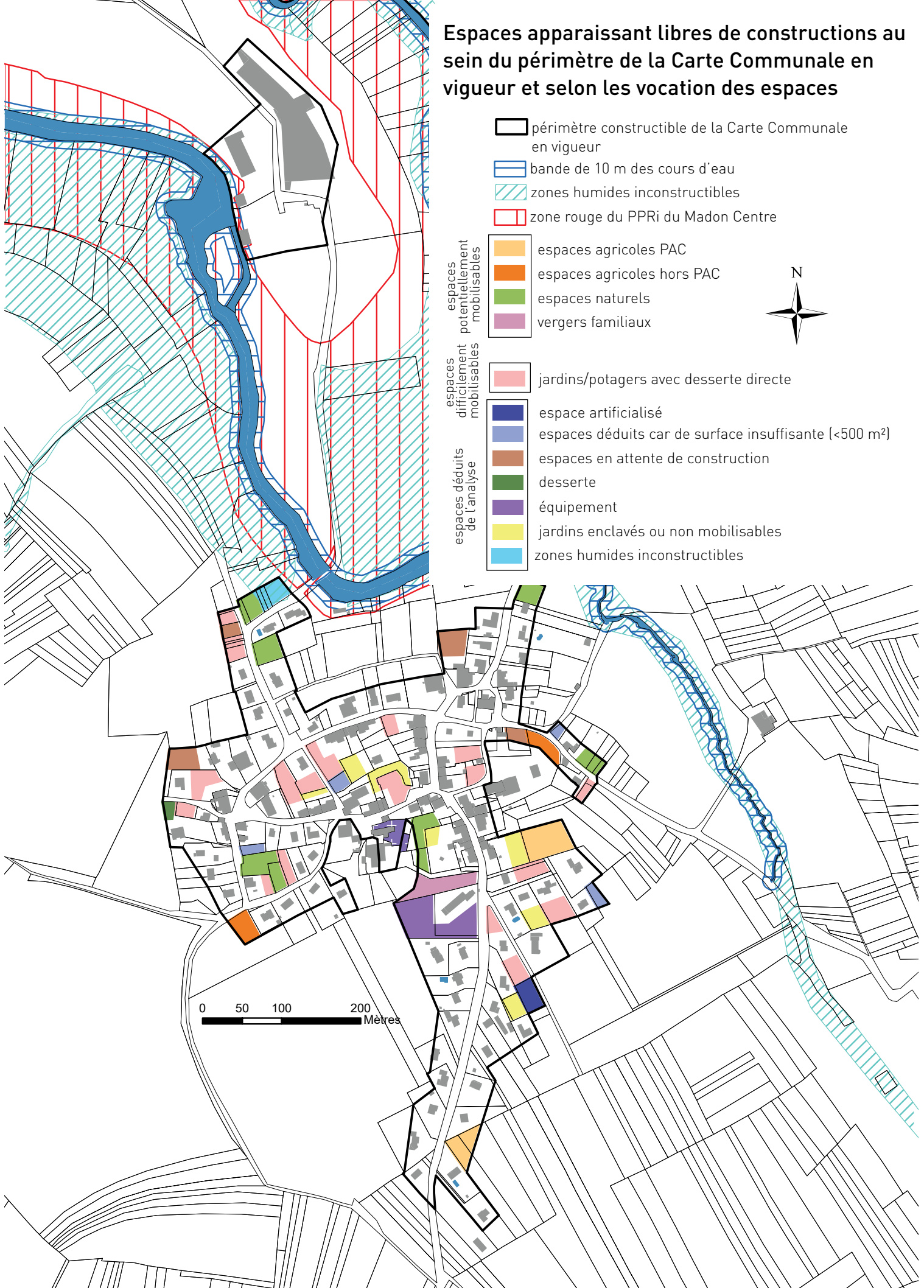
✗ 1.22 ha sont des espaces susceptibles de potentiellement accueillir de nouvelles constructions en cœur de bâti mais dont la concrétisation des projets est trop aléatoire pour être intégrée dans l'analyse.

Il s'agit des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Néanmoins, des projets de constructions issus de ce type de division parcellaire demeurent exceptionnels ce qui explique que ces espaces soient



espaces apparaissant libres de constructions en cœur du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur et suivant

Espaces apparaissant libres de constructions au sein du périmètre de la Carte Communale en vigueur et selon les vocation des espaces



accueillir un nouveau projet. Et même en appliquant une rétention foncière de 50%, ce potentiel d'accueil en logements est réduit à 7 logements, ce qui est supérieur au besoin identifié.

Les espaces apparaissant mobilisables couvrent une surface globale de 1.36 ha qui sont susceptibles d'entraîner une consommation sur des ENAF. Cette surface est supérieure aux objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de modération de la consommation sur les espaces estimée à 0.83 ha d'ici 2030.

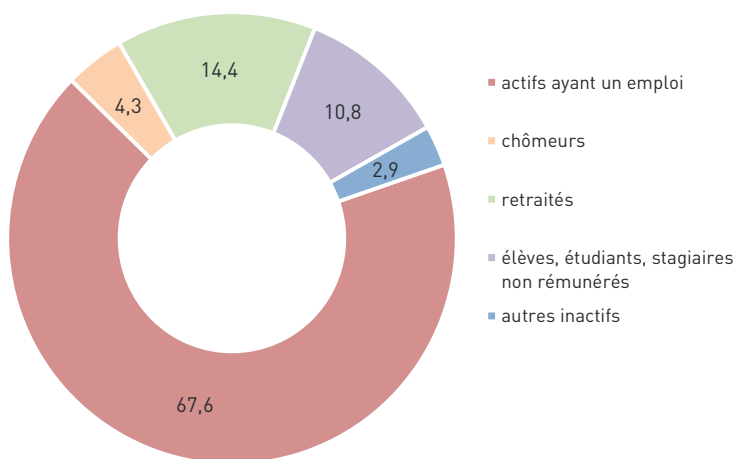
En outre, parmi les espaces mobilisable et susceptibles d'entraîner une consommation sur des ENAF, 6 ilots – qui pourraient potentiellement accueillir jusqu'à 7 logements - entraîneraient également un étalement urbain, au-delà des limites de l'enveloppe urbaine. Ceci représente plus de la moitié des projets alors que le SCOT des Vosges Centrales demande que 80% des nouveaux logements se concrétisent au cœur de l'enveloppe urbaine.

Par conséquent, au vu de l'ensemble de ces éléments, la Carte Communale de Mazirot doit être révisée pour faire preuve de davantage de sobriété.

3.4.- Les activités économiques et agricoles

Le territoire communal de Mazirot s'inscrit dans le bassin de vie de Mirecourt qui constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et aux services les plus courants. Le territoire se localise également dans la zone d'emploi d'Epinal. Il s'agit d'un espace géographique créé par l'INSEE essentiellement basé sur les flux des déplacements domicile-travail. Ce territoire peut également être interprété comme la zone de chalandise pour une entreprise à la recherche de main d'œuvre.

La population active de Mazirot compte 102 effectifs dont 96 ont un emploi en 2020. Le taux d'activités - rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population - est de 71.9%. Le taux d'emplois - rapport du nombre d'individus de 15 à 64 ans ayant un emploi et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans - est, quant à lui, de 67.6% en 2020.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019

L'analyse de la population entre 15 à 64 ans par type d'activités en 2020 montre que proportionnellement les actifs ayant un emploi sont les plus nombreux (67.6%), les élèves et étudiants représentent 10.8% de cette population et les retraités représentent 14.4%.

En outre, la commune de Mazirot est soumise à de fortes migrations journalières de travail puisque 91 actifs (92.7%) travaillent dans une autre commune, essentiellement à Mirecourt et alentours et dans l'agglomération spinalienne.

Pour se rendre sur leur lieu de travail, les actifs se déplacent essentiellement en véhicule individuel (voiture, camion ou fourgonnette) (96.9%), ce qui reflète l'omniprésence de la voiture dans nos modes de vie, l'éloignement entre l'habitation et le lieu de travail, la qualité du cadre de vie comme critère prédominant pour le choix du logement et dans une moindre mesure la proximité de son travail et/ou des services, la carence en transport en commun (aucun des déplacements). On dénombre également 2.1% des actifs qui travaillent sur la commune (marche à pied).

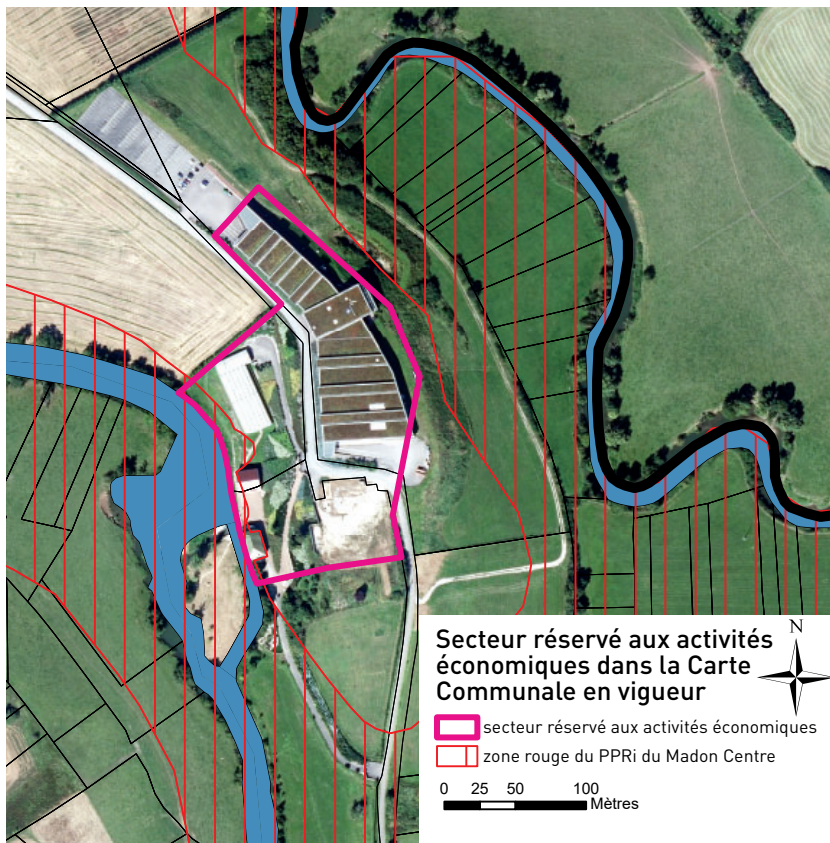
a. Les activités économiques – hors monde agricole

La commune ne compte qu'une seule activité économique. Cette société – Graines Baumaux - est un grainetier qui propose de la vente de graines à distance et la vente de végétaux (transfert de l'activité depuis le site de Heillecourt en 2013). Elle est installée à la Ferme du Château depuis 2010. Elle emploie aujourd'hui environ 30 salariés. Des travaux récents ont été pratiqués sur le site :

- La destruction du manège hippique pour permettre la construction d'un bâtiment industriel.
- La construction d'une serre professionnelle.
- La réhabilitation du moulin et de la grange en habitation.
- la destruction de la ferme agricole à l'état de ruine.

La Carte Communale en vigueur définit autour de la Ferme du Château un périmètre uniquement réservé aux activités économiques. Celui-ci devra être maintenu dans le cadre de la révision du document d'urbanisme et repensé pour tenir compte des travaux récents.

La commune de Mazirot n'a pas connaissance d'un projet d'installation pour une nouvelle activité économique nouvelle sur le territoire.



b. Les activités agricoles

Ce chapitre étudie le monde agricole sous un angle économique. L'impact de l'agriculture en termes de paysages et d'occupation des sols est traité ultérieurement dans le rapport de présentation.

Le territoire communal bénéficie d'une forte vocation agricole. Ces espaces couvrent 60% du ban communal.














Le village compte 2 sièges d'exploitation agricole dont un possède des bâtiments en cœur de bâti et n'abrite pas d'animaux. Le second siège d'exploitation est largement excentré du bâti au nord du territoire au lieu-dit Le Remelin et qui a donné son nom au GAEC. Les espaces agricoles sont également travaillés par 6 exploitants ayant leur siège dans une autre commune.

La commune de Mazirot n'a pas connaissance de projets concernant l'évolution des exploitations agricoles, ni de projets pour l'installation d'une nouvelle exploitation sur le territoire.


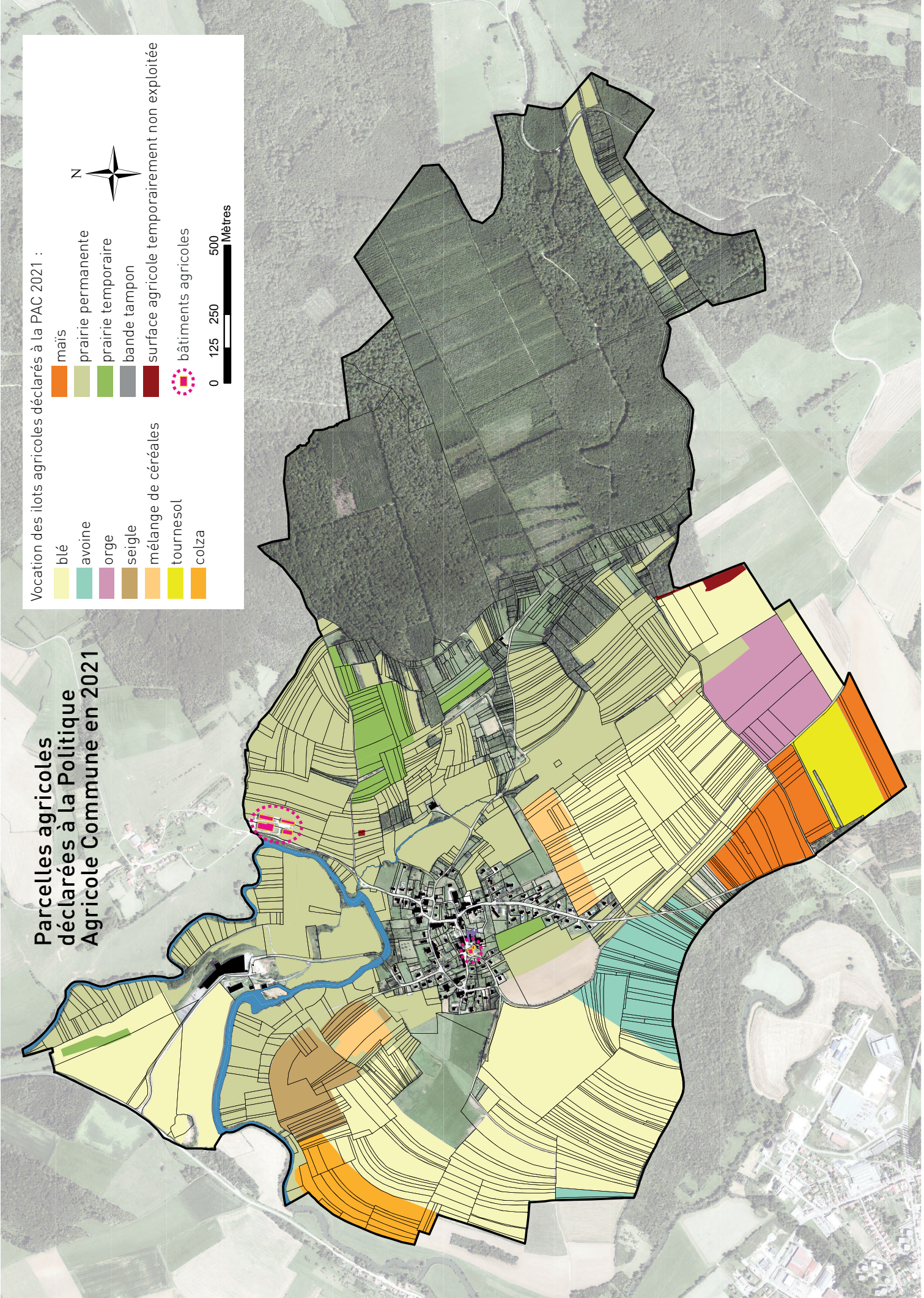
Le GAEC du Remelin est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Toute activité présentant des risques de nuisances pour l'environnement est soumise au respect des règles de reculs réciproques entre les bâtiments agricoles et leurs annexes (fumières, silos, fosses,...) - à l'exception des bâtiments dédiés au stockage de matériel - d'une part, et les tiers, d'autre part au titre de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. Ces distances de recul sont de 50 et de 100 m suivant les enregistrements des exploitations agricoles : **100 m dans le cas de l'ICPE et aucun recul appliqué concernant les bâtiments de la rue de l'église**. A noter que les possibilités de construction dans ces périmètres ne sont pas strictement

Parcelles agricoles déclarées à la Politique Agricole Commune en 2021

Vocation des ilots agricoles déclarés à la PAC 2021 :

	maïs		blé
	prairie permanente		avoine
	prairie temporaire		orge
	bande tampon		seigle
	surface agricole temporairement non exploitée		mélange de céréales
	bâtiments agricoles		tournesol
			colza

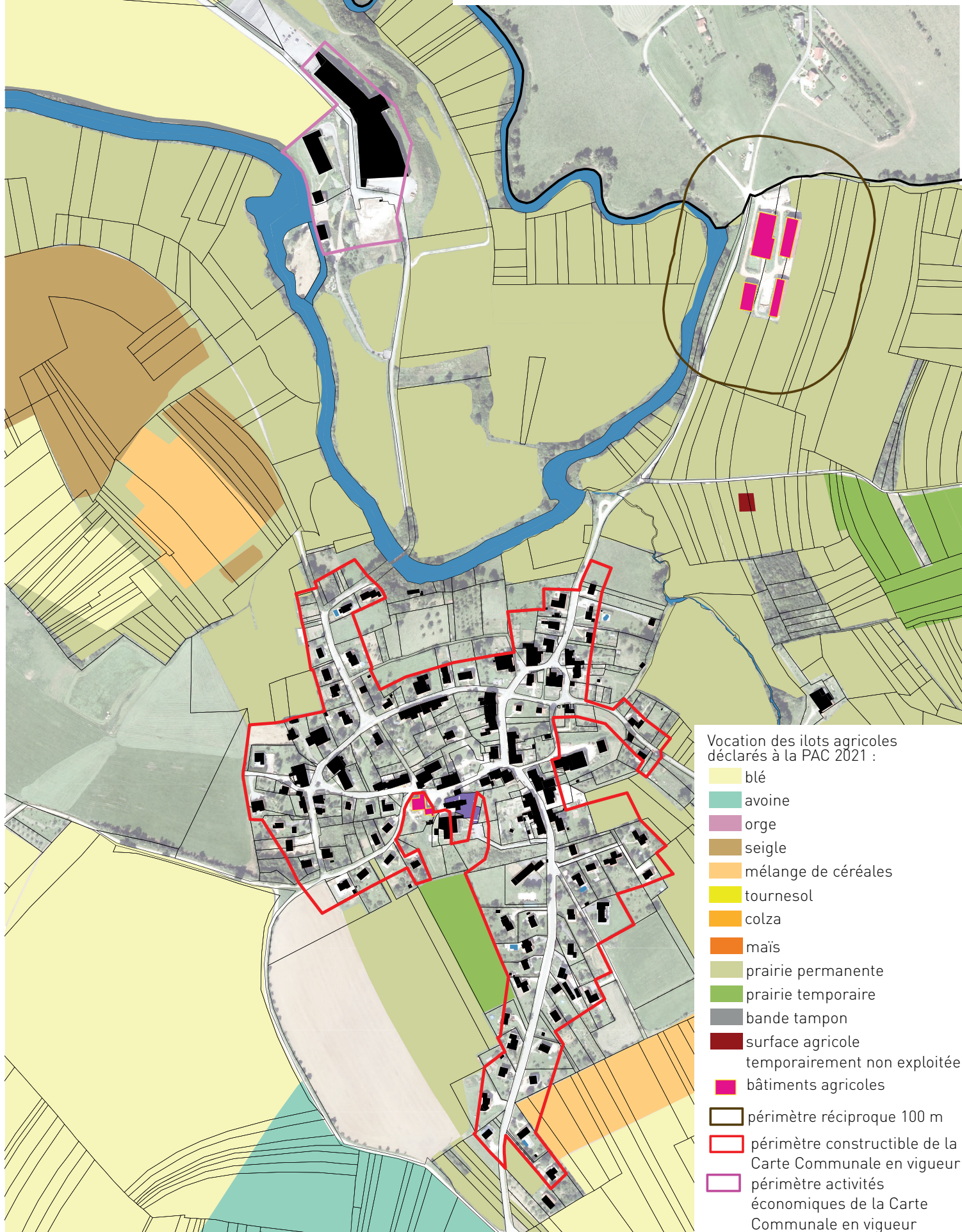
0 125 250 500 Mètres

Parcelles agricoles déclarées à la Politique Agricole Commune en 2021



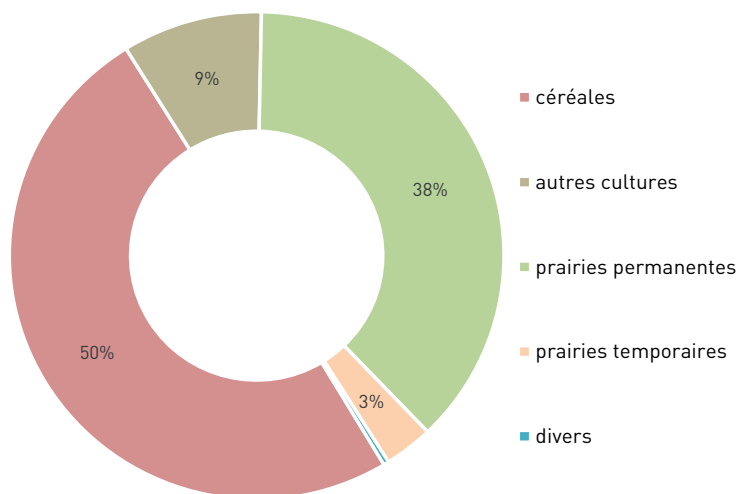
0 50 100 200
Mètres



interdites mais les permis de construire sont soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture.

Comme le montre la carte correspondante, un recul de 100 m est appliqué sur les bâtiments du GAEC et qui couvre une partie du village. Ceci permet notamment de s'assurer que les nouveaux choix urbains – notamment s'il est fait le choix d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation - ne remettent pas en cause la pérennité des activités agricoles et n'aggravent pas la situation actuelle. En effet, délimiter des zones constructibles à proximité d'exploitations agricoles d'élevage ne peut être que déconseillé, tenant compte des risques d'insalubrité et de nuisances (odeurs, bruits...) occasionnés par ce type d'établissement.

Les espaces agricoles couvrent près de 391.4 ha dont 344.46 ha sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021 (-source : registre parcellaire graphique). Ces espaces sont dominés par les espaces cultivés (202.96 ha soit 60% dont 50% (171.36 ha). Ils sont composés par des cultures céréalières de blé, d'orge, d'avoine et de seigle. Quant aux espaces de prairies,



Répartition des espaces déclarés à la PAC en 2021



Les espaces agricoles sont dominés par les espaces cultivés.

Une partie des bâtiments de l'exploitation agricole du GAEC du Remelin est excentrée du village, au nord du ban communal, évitant ainsi tout risque de nuisances avec les tiers.

ceux-ci sont dominés par les prairies permanentes qui représentent 37.54% (129.31 ha) des espaces agricoles déclarés à la PAC.

A titre de comparaison, les espaces déclarés à la PAC en 2010 s'élevaient à 321 ha, ce qui est inférieur à la surface de 2021. En effet, davantage de prairies dans la vallée du Madon sont aujourd'hui déclarés à la PAC par rapport à la situation de 2010.

Comme le montre la carte correspondante, les espaces agricoles arrivent au plus près sur les arrières des habitations et plus particulièrement aux abords des fonds de jardins des constructions pavillonnaires contemporaines. En revanche, comme le montre l'analyse des capacités de densification au cœur du périmètre constructible de la Carte Communale en vigueur, les espaces agricoles s'insinuent peu entre les habitations et peu d'espaces agricoles sont aujourd'hui constructibles. **Néanmoins, une attention toute particulière devra être portée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme pour que le nouveau périmètre constructible de la Carte Communale révisée préserve au mieux les espaces agricoles tout en veillant à répondre aux besoins communaux en matière de production de nouveaux logements.**

La commune de Mazirot fait partie de plusieurs zones d'appellation définies par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

- IGP (Indication Géographique Protégée) Bergamotes de Nancy, Emmental français Est-central, Mirabelles de Lorraine.
- AOC-AOP (Appellation d'Origine Contrôlée - Appellation d'Origine Protégée) Miel de sapin des Vosges, Munster.
- AOC-IG (Appellation d'Origine Contrôlée - Indication Géographique) Mirabelle de Lorraine.

Le territoire communal de Mazirot se caractérise par une forte vocation agricole avec 60% du territoire dédié aux activités agricoles, avec une prédominance des espaces cultivés.

La commune compte 2 sièges d'exploitations agricole qui possèdent des bâtiments en cœur de bâti qui n'accueillent pas d'animaux actuellement. Une attention particulière devra être portée sur leur environnement proche pour assurer une bonne cohabitation d'ensemble entre les exploitations agricoles et les tiers les plus proches. En outre, le projet doit être réfléchi de telle sorte à préserver au mieux les espaces agricoles aux abords du bâti tout en veillant à répondre aux besoins communaux en matière de production de nouveaux logements.

3.5.- Les services et les équipements

La commune dispose des équipements suivants :

- La mairie située à proximité de l'église. Le bâtiment a été reconstruit en 1870 et rénové dans les années 1980.
- Le local technique en face de la mairie.
- L'église Saint-Pierre-aux-Liens et le cimetière accolé.
- La salle multi-activités créée en 2004 rue de Mirecourt en lieu et place de l'ancienne école. Un terrain de basket-ball est présent sur le même terrain.



la mairie avec l'église en arrière plan

- Un espace de convivialité rue de l'église.



espace de convivialité rue de l'église

En outre, les habitants bénéficient de nombreux services et équipements intercommunaux mutualisés comme l'accès à la Maison de Services au Public, les structures d'accueil Petite Enfance, le ramassage scolaire des élèves de primaire, ou encore la collecte et le traitement des déchets.

La commune de Mazirot n'a pas de projets particuliers sur le court terme pour l'installation de nouveaux équipements ou l'extension de ceux existants.

3.6.- La desserte par les réseaux

* L'alimentation en eau potable

Selon les données de l'Agence Régionale de Santé Grand Est produites en 2022, l'eau d'alimentation est sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées.

Le réseau est alimenté par les captages : FORAGE 3 SDE MIRECOURT, FORAGE 4 SDE MIRECOURT. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine et elle fait l'objet d'un traitement.

Le réseau d'eau alimente 3202 personnes de façon permanente. Son exploitation est gérée par le syndicat de la Région de Mirecourt.

* L'assainissement

La CCMD est compétente en matière d'assainissement. La commune de Mazirot dispose d'un assainissement collectif qui couvre l'ensemble des habitations du village.

* La gestion des déchets

La CCMD est compétente pour la collecte et le traitement des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. La collecte est assurée en régie sur une partie du territoire, par le SICOTRAL et VEOLIA sur l'autre partie. Le traitement est délégué à EVODIA (Établissement Vosgien d'Optimisation des Déchets par l'Innovation et l'Action).

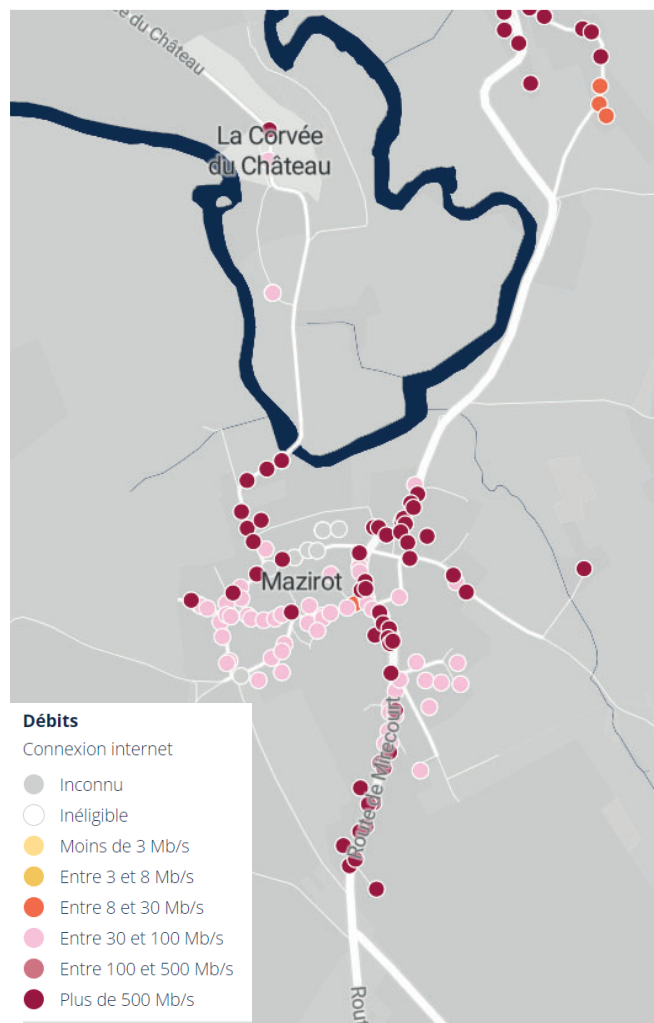
La commune de Mazirot est rattachée à la déchèterie de Mirecourt.

* Les technologies de l'information et de la communication

L'essor des communications et d'internet constitue un enjeu d'attractivité et de compétitivité pour les territoires. La connexion à un réseau haut débit est devenue aujourd'hui un enjeu prioritaire d'aménagement du territoire. En effet, le débit accessible est désormais un facteur d'attractivité tant pour les entreprises que pour les populations. Depuis une dizaine d'années, les usages personnels et professionnels d'Internet se sont multipliés, nécessitant des capacités de débit montant et descendant croissantes. C'est pourquoi, le Gouvernement s'est engagé ces dernières années pour se préparer aux enjeux de la transition numérique et de l'économie de demain, pour promouvoir le développement de l'économie numérique, pour garantir l'accès de tous aux opportunités liées au numérique. Pour y parvenir, le Gouvernement a fixé des objectifs pour améliorer la couverture numérique des territoires :

- D'ici 2020, garantir à tous un accès au bon haut débit ou au très haut débit.
- D'ici 2022, doter tous les territoires d'infrastructures numériques de pointe en donnant accès à tous au très haut débit.
- De 2018 à 2026, généraliser la couverture mobile de qualité (permettant l'ensemble des usages de la 4G).

Comme le montre la carte correspondante, le village est desservi par la fibre (débit supérieur à 500MB/s) et certains habitants et entreprises ont fait le choix de recourir à ce service.



Carte du débit internet (données à titre indicatif)

4.-

L'état initial de l'environnement



4.1.- Le milieu physique

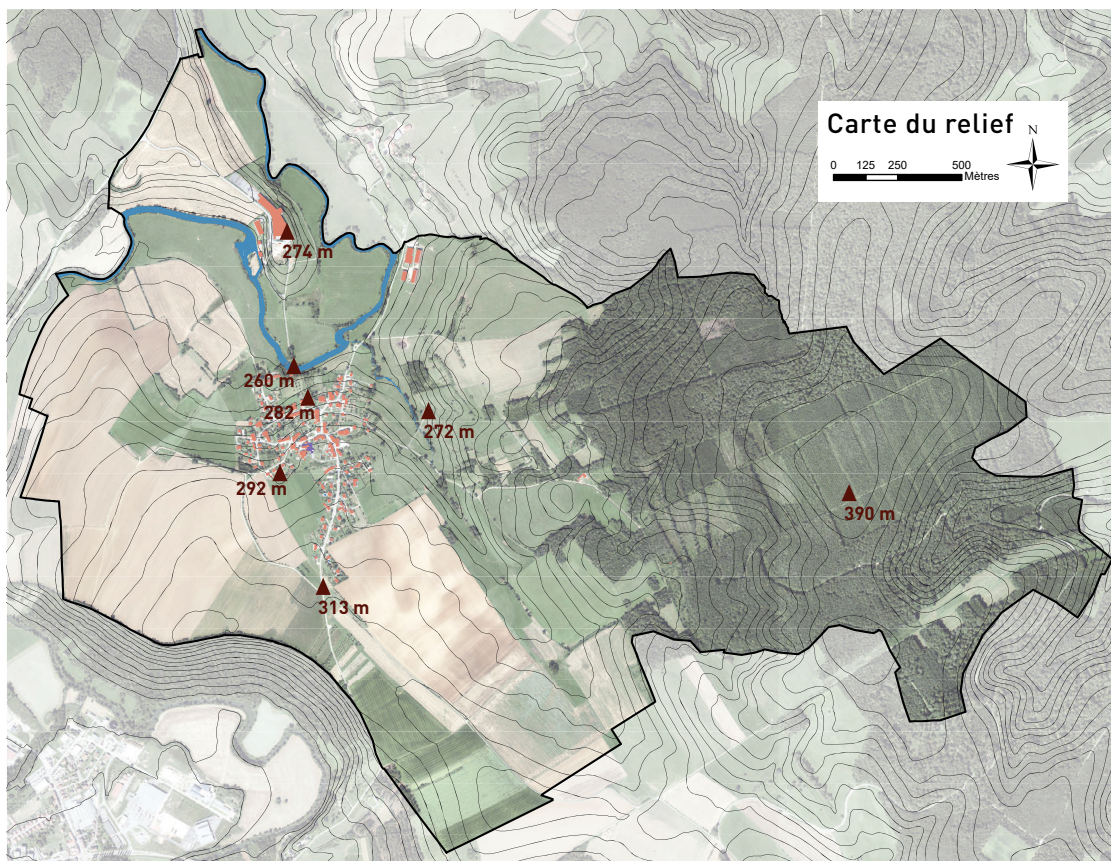
a. Le relief et la géologie

La commune de Mazirot fait partie de l'entité naturelle « Vallons sous Mirecourt » définie dans l'atlas des paysages réalisé par le Conseil Départemental des Vosges (juin 2005). Cette entité marque la transition géologique entre les marnes qui se prolongent au nord vers le Xaintois et le calcaire coquiller s'étendant vers le sud. L'élément le plus marquant y est la répétition des vallons dont celui-ci du Madon qui marque un changement dans le relief communal au nord.

Le territoire communal de Mazirot appartient au Plateau Lorrain qui constitue la bordure orientale du Bassin Parisien. Le Plateau est découpé par de nombreuses vallées qui entaillent plus ou moins fortement le relief. A l'Ouest, un plateau domine le Madon et à l'Est, la colline surmontée par la forêt de Berbice est découpée par différents vallons. Orienté au Nord, le village s'est implanté à flanc de coteau avec une organisation urbaine qui a dû s'adapter aux contraintes du relief.

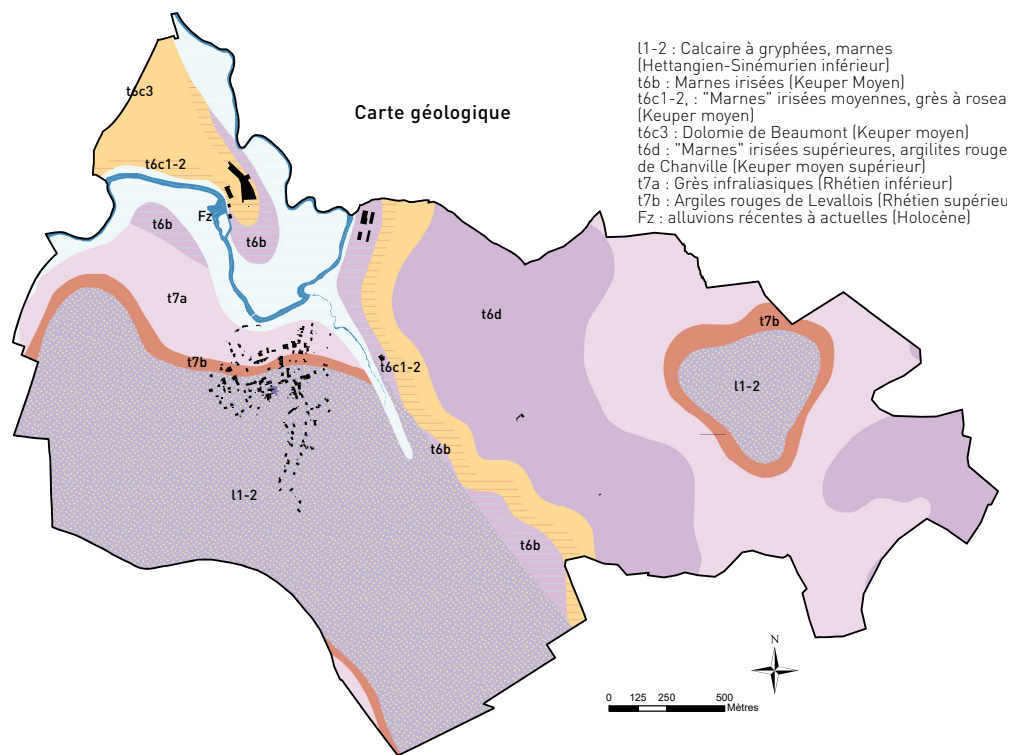
Les altitudes du territoire communal oscillent entre 260 m d'altitude dans la vallée du Madon à 390 m à l'est du territoire dans la forêt de Berbice.

Quant au village de Mazirot, il est installé sur le versant en rive droite du Madon. Les



altitudes oscillent entre 282 m d'altitude rue de l'Hermite au nord du village à 313 m d'altitude au carrefour de la rue de Mirecourt avec le chemin Dessous la Croix. Faisant face au village, la Ferme du Château, calée dans un méandre du Madon surplombe le paysage à 274 m d'altitude. Elle accueille aujourd'hui la seule activité économique du territoire communal.

Les couches géologiques affleurantes sont dominées par des calcaires, des marnes et du grès sur le plateau alors que des alluvions récentes et actuelles affleurent dans la vallée du Madon.



b. La ressource en eau

* Les eaux de surface

Définition d'un cours d'eau (issue de la jurisprudence du 21 octobre 2011 du Conseil d'État et de l'instruction du Gouvernement du 3 juin 2015) :

Trois critères cumulatifs pour l'identification d'un cours d'eau :

- 1.- Un débit suffisant une majeure partie de l'année : l'écoulement n'est pas exclusivement alimenté par des épisodes pluvieux locaux. Certains cours d'eau ont des écoulements naturellement intermittents.
- 2.- L'alimentation par une source : le cours d'eau doit être alimenté par au moins une autre source que les seules précipitations. Elle peut être ponctuelle, à l'endroit où la nappe jaillit, mais ce peut aussi être l'exutoire d'une zone humide diffuse, notamment en tête de bassin.
- 3.- L'existence d'un lit naturel à l'origine : Les cours d'eau fortement anthropisés (tels que les cours d'eau canalisés ou recalibrés) doivent être considérés comme des cours d'eau, même si la modification substantielle a pu lui faire perdre sa vie aquatique ou un substrat spécifique. Des bras artificiels peuvent également être considérés comme des cours d'eau (à l'abandon et en voie de renaturation ou captant la majeure partie du débit).

Rappelons en préambule que la commune de Maziroto est rattachée au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse** approuvé le 03 avril 2022 par arrêté ministériel et qui fixe des objectifs dans le domaine de l'eau pour la période 2022-2027.

La commune est concernée par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe des Grès du Trias Inférieur (SAGE GTI)** qui couvre la partie ouest du département des Vosges. Le SAGE est un outil juridique et stratégique qui régit les usages de l'eau et des milieux aquatiques dans un objectif de protection de la ressource en eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, celle du bassin versant. Sa vocation est de trouver des solutions collectives, qui protègent la nappe souterraine des Grès du Trias Inférieur, pour préserver l'avenir du territoire et pour rétablir l'équilibre de cette nappe, en garantissant sa qualité, afin de poursuivre une utilisation raisonnée au bénéfice des habitants du périmètre. La Carte Communale révisée ne doit pas être en contradiction avec les dispositions de son règlement et ne pas aller à

l'encontre des objectifs du SAGE. Toute nouvelle décision prise dans le domaine de l'eau doit être conforme au règlement.

Le territoire communal est drainé par les eaux du **Madon** qui traverse le territoire au nord sous la forme de deux méandres amples. D'une longueur de 96.9 km, la rivière prend sa source à Escles et se jette dans la Moselle au niveau de Pont-Saint-Vincent.

Sur le ban communal, le Madon est seulement alimenté par un petit ruisseau intermittent en rive droite. Il s'écoule sous la forme de méandres dans une vallée relativement large à fond plat. Le cours du Durbion est longé par une ripisylve relativement dense et continue.

La rivière est concernée par le **Plan de Prévention des Risques inondations du Madon Centre** qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1. Son périmètre devra être reporté sur le document graphique de la Carte Communale révisée. Le règlement du PPRi s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Comme le montre la carte correspondante, le PPRi n'intersecte qu'avec une construction au nord du village implantée à proximité du cours d'eau et s'étend uniquement sur des terrains agricoles. **Aussi, les nouveaux choix retenus dans le cadre de la révision de la Carte Communale devront tenir compte de ce risque et classer le périmètre du PPRi en zone non ouverte à la construction nouvelle.**

Enfin, aucune étendue d'eau naturelle n'est recensée sur le ban communal.

* Les zones humides

« [...] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L.211-1 du code de l'environnement). « La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...] ». (article L.211-1-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse définit des zones humides remarquables qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Le territoire communal est concerné par la zone « prairie humide à Mazirot » - également répertoriée en Espace Naturel Sensible par le Département - et qui est couverte par le PPRi du Madon Centre, ce qui garantit le caractère inconstructible de cet espace.

L'Etat a établi une carte des zones potentiellement humides (étude MEMORIS) sur le département des Vosges dont les données constituent un outil d'alerte à l'attention des porteurs de projet et des élus pour identifier, le plus en amont possible, les enjeux liés à la préservation des zones humides. Cette étude fait état de la présence de nombreuses zones humides sur le ban communal de Mazirot et qui se concentrent dans les vallées, et tout particulièrement dans celle du Madon. En outre, Des zones humides potentielles ont été diagnostiquées sur la frange nord du village dont certains espaces sont déjà bâtis et leur présence devra être prise en compte dans la définition du nouveau périmètre constructible de la Carte Communale révisée.

En outre, un inventaire des zones humides de la CCMD a été mené par l'Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) Meurthe et Madon en 2022, assorti d'un atlas des zones humides, potentielles et effectives, ainsi que les enjeux associés. Cet inventaire a été établi en combinant le critère botanique et pédologique.

Le tracé de ces zones humides effectives doit être pris en compte dans le cadre de la révision de la Carte

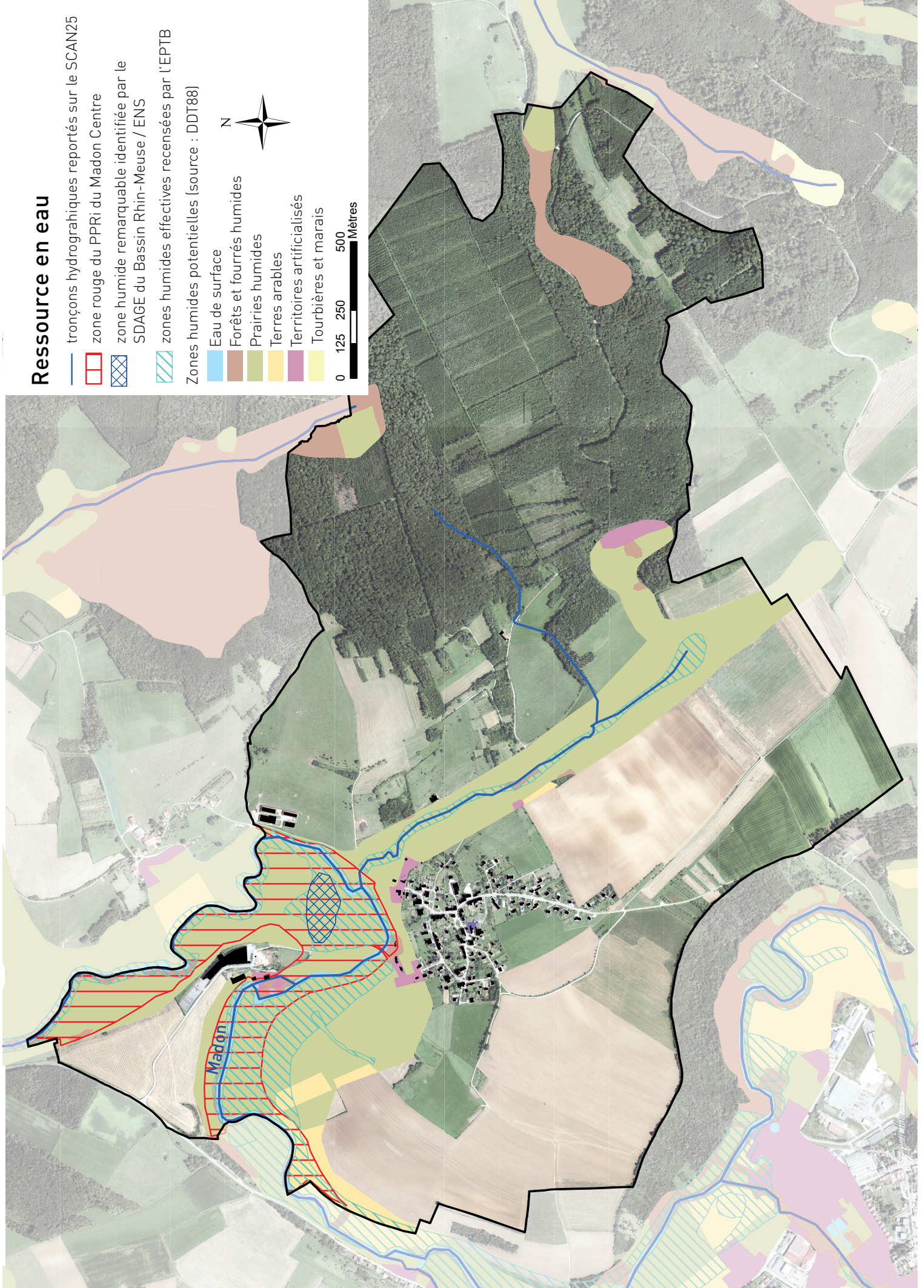
Ressource en eau

- tronçons hydrographiques reportés sur le SCAN25
- zone rouge du PPRi du Madon Centre
- ▨ zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse / ENS
- ▨ zones humides effectives recensées par l'EPTB
- Zones humides potentielles (source : DDT88)

- Eau de surface
- Forêts et fourrés humides
- Prairies humides
- Terres arables
- Territoires artificialisés
- Tourbières et marais



0 125 250 500 Mètres

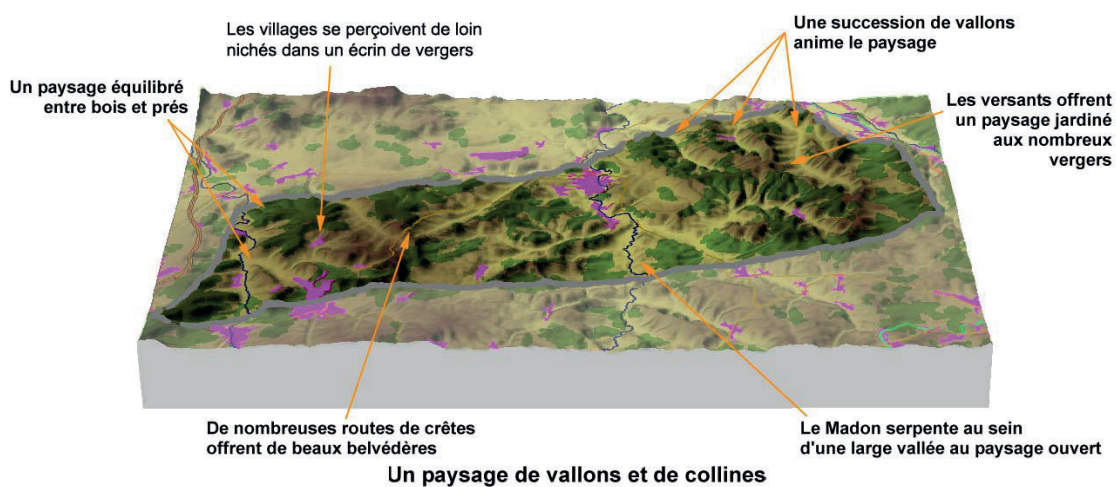


Communale de Mazirot : report sur le document graphique, inconstructibilité de ces espaces.

Ces milieux humides se concentrent dans la vallée du Madon et dans le vallon de son affluent.

4.3.- La lecture paysagère

Le territoire communal de Mazirot s'inscrit dans l'unité paysagère « Vallons sous Mirecourt » (atlas des paysages vosgiens / CD88 / juin 2005) qui forme un paysage aux formes douces de collines et de vallons qui tranchent avec les vastes paysages ouverts des entités voisines. Ce paysage ne se laisse pas découvrir d'un seul regard. Il faut le parcourir car il change constamment selon la situation d'où il est observé. Depuis les fonds, le regard est calé par des versants agricoles, ponctués de boisements épars. Depuis les hauteurs, le regard porte souvent très loin. Cette alternance entre vues larges et visions plus restreintes est une caractéristique de cette entité.



Portrait de l'entité paysagère «Vallons sous Mirecourt»
- source : Atlas des paysages vosgiens de juin 2005 - CD88

Même si elle n'occupe qu'une faible portion du territoire communal, la vallée du Madon marque nettement le paysage avec un relief plus ample, largement ouvert. Dominée par le relief qui l'entoure et qui occupe le reste du ban communal, la vallée prend par contraste des allures de vaste plaine agricole dominée par des prairies permanentes inondables à Mazirot. Le cours de la rivière est longé par une ripisylve dense et continue qui souligne son tracé dans le paysage.

Dans ce paysage ouvert, tout se voit aisément de loin comme de près. Il est donc important de bien positionner les nouvelles constructions envisagées et de veiller à leur bonne insertion dans le paysage et au cœur du village dans une logique de densification urbaine.

Les paysages se partagent entre espaces agricoles à l'ouest et une masse forestière qui occupe la partie orientale du ban communal aux altitudes les plus élevées. Les parcelles agricoles – essentiellement cultivées – sont composées par de vastes ilots. Les arbres se font rares au cœur de ces espaces. Ils sont en revanche bien plus présents au cœur des prairies permanentes, sous la forme d'arbres isolés, de petits bosquets, de haies en limite parcellaire, de plantations rivulaires qui soulignent le cours du ruisseau, ou encore de vergers. L'ensemble structure le paysage et permet de rompre la monotonie paysagère et de fixer le regard.

Le village de Mazirot conserve un cadre arboré, aussi bien dans les espaces publics que dans les jardins privés. En outre, des vergers, hérités de l'ancien meix, sont encore présents sur ses périphéries. Tous ces éléments agrémentent le caractère agréable du village et jouent un rôle indéniable d'étape pour le déplacement de la petite faune terrestre et de l'avifaune.



Les paysages présentent des ondulations amples, dominés par les parcelles agricoles et avec les espaces forestiers qui se devinent au loin. Les arbres structurent le paysage et constituent autant de point d'appel du regard.



Les vergers sont encore présents sur le ban communal, comme ici en alignement en position de crête.



Le village de Maziroth s'est installé et développé sur le versant de la rive droite du Madon, ce qui lui permet d'être visible de loin. Le maintien des arbres dans le village et sur ses abords participent amplement à la qualité paysagère locale.

4.4.- Le milieu naturel et l'occupation des sols

* **Les espaces forestiers** (226 ha / 34% du territoire communal) se concentrent sous la forme d'une unique masse forestière qui occupe l'est du ban communal aux altitudes les plus élevées. Cet ensemble est essentiellement composé par une forêt de feuillus (70%).

La commune est dotée d'une réglementation des boisements (en annexe du dossier de révision de la Carte Communale) approuvée par arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 1982.

* **Les espaces ouverts et semi-ouverts** (391 ha / 59% du territoire communal) occupent la moitié ouest du ban communal de Mazirof. Comme vu précédemment dans le rapport de présentation, l'essentiel des terres agricoles est déclaré à la Politique Agricole Commune de 2021. Ces espaces se répartissent entre les espaces cultivés (60%) et les prairies (40%) sur des îlots de grande taille. Les espaces de prairies sont ponctués par des plantations (ripisylves, vergers, haies, bosquets, arbres isolés) qui se font en revanche plus rares dans les espaces cultivés aux paysages beaucoup plus monotones.

Même si leur couvert est en régression, des vergers sont encore présents à Mazirof, aussi bien aux abords du village ou sous la forme de parcelles plus isolées ou en alignement en position de coteaux.



Des vergers familiaux sont encore présents en coeur de village, même si leur couvert est aujourd'hui en régression

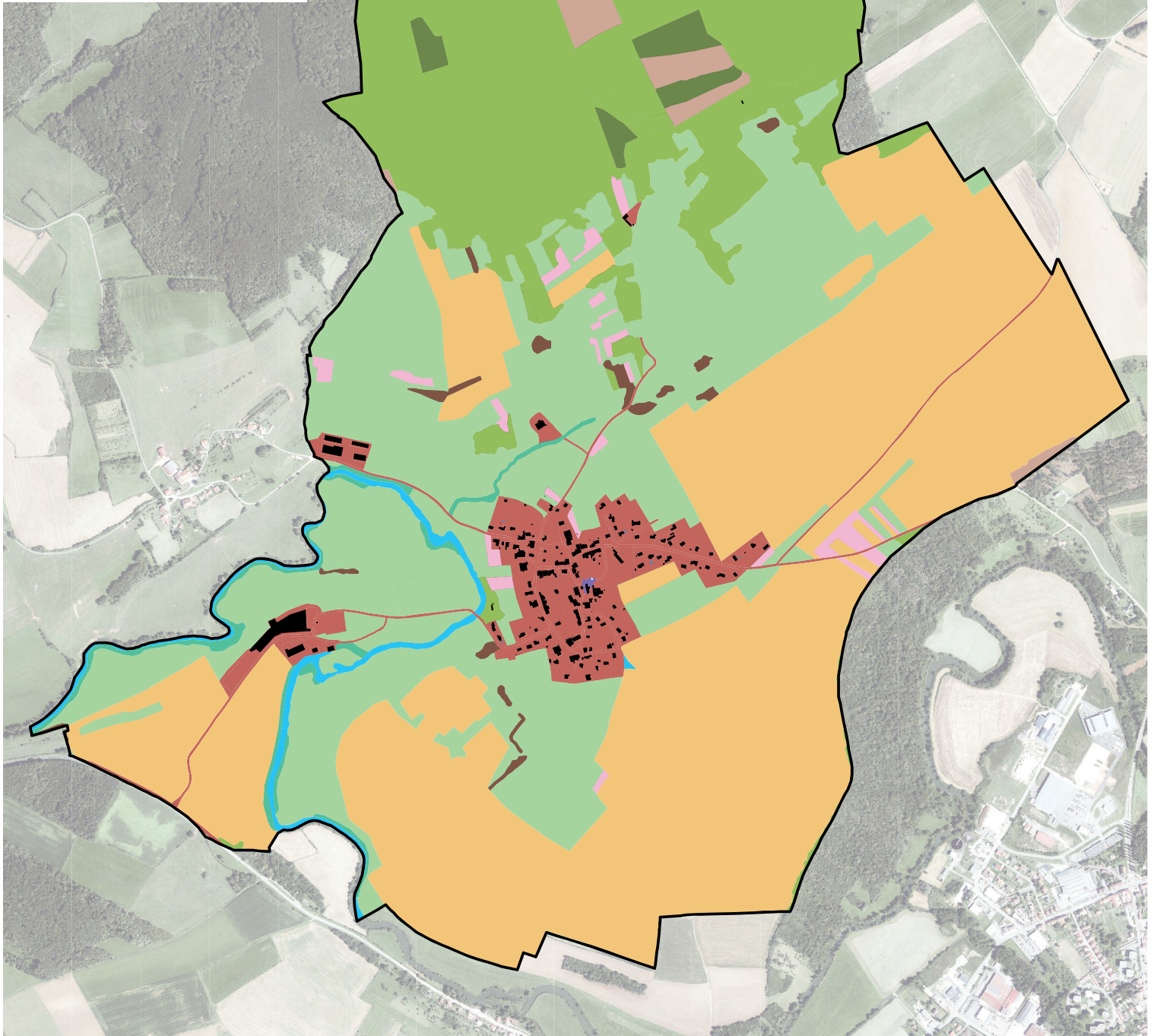
Les milieux naturels et les paysages présentent une certaine uniformité dans les espaces cultivés, du fait du manque de haies et d'arbres dans ces secteurs. En revanche, cette impression ne retrouve pas dans les espaces de prairies et dans la vallée du Madon qui sont ponctuées par des plantations sous la forme d'arbres isolées, de bosquets, de haies, de la ripisylve, de quelques vergers. En outre, le village de Mazirof présente un caractère rural verdoyant avec de nombreux arbres présents dans les jardins et entre les habitations.

La révision de la Carte Communale doit défendre une démarche de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels. Et il serait, en outre, intéressant de préserver les éléments végétaux verticaux par au minima un classement en zone non ouverte à la construction dans le nouveau document d'urbanisme.

Occupation des sols

- source : Base de données Occupation des sols 2019

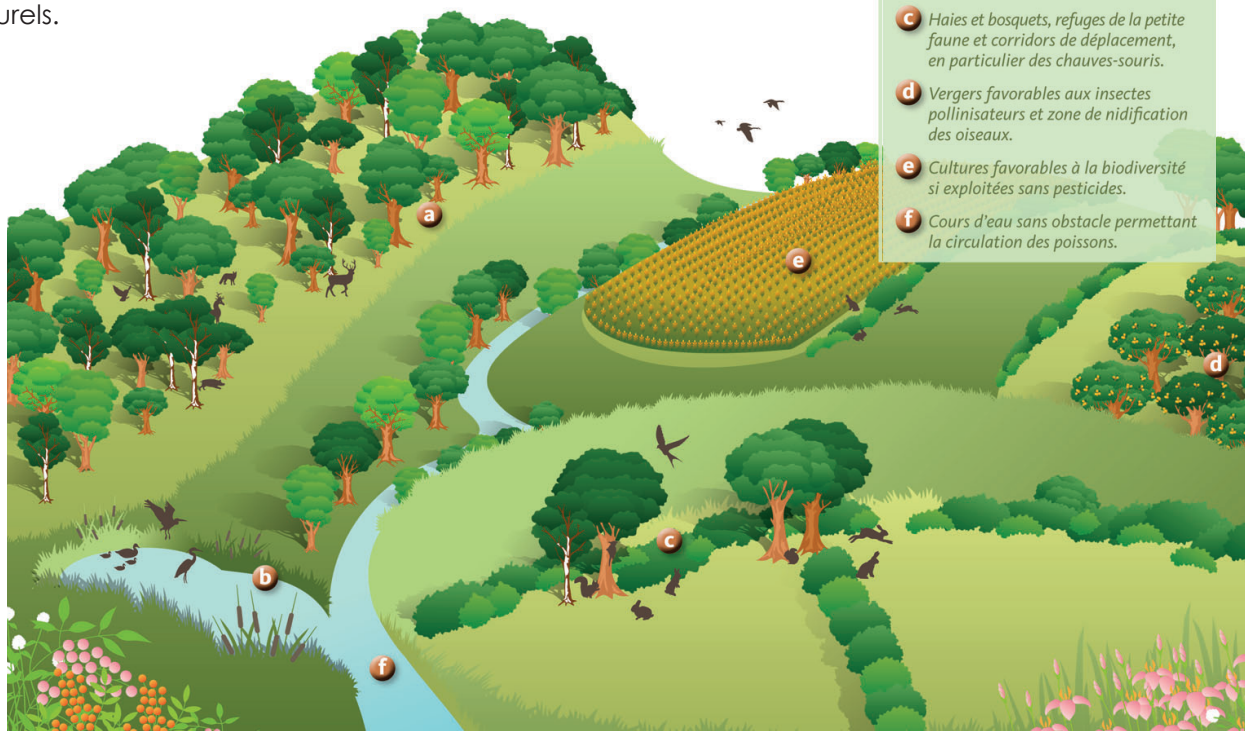
- espaces artificialisés
- espaces cultivés
- espaces de prairies
- cultures de proximité
- bosquets et haies
- forêt de conifères
- forêt de feuillus
- forêt mixte
- ripisylves et rivulaires
- cours d'eau



4.5.- Le réseau écologique

a. La trame verte et bleue, les continuités écologiques.

Un réseau écologique s'entend comme la somme des éléments physiques et biologiques interconnectés entre eux par lequel des échanges de flux s'effectue. En France, le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques constitue la **trame verte et bleue**. En effet, pour se maintenir (se nourrir, se reposer, se reproduire, hiverner, étendre leur aire de répartition, etc.), les espèces ont besoin d'espaces fonctionnels, comprenant un ou plusieurs types d'habitats naturels, et des voies de déplacements entre ces espaces. Depuis la fin du XX^{ème} siècle, la protection de la nature s'est surtout portée sur des habitats remarquables, sans intégrer une nature plus « ordinaire » (forêt, prairie, haie, etc.) pourtant tout aussi indispensable à la survie des espèces. Ces espaces sont interconnectés par des corridors écologiques. Ceux-ci correspondent aux grandes continuités naturelles permettant les déplacements de la faune et de la flore dans un territoire. La notion de corridor suppose de prendre en considération non seulement les milieux remarquables connus, mais également des espaces naturels souvent jugés plus ordinaires mais qui assurent le maillage général des milieux naturels.



les composantes de la trame verte et bleue [source : Conseil Régional de Lorraine]

Au niveau régional, « Les corridors écologiques retenus pour le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) correspondent à des connexions générales entre réservoirs de biodiversité. Ils ne constituent pas les seules possibilités de maillage des milieux naturels, mais correspondent à une identification des continuités possibles entre les entités naturelles. Ainsi, il s'agit de tracés de principe, se basant dans la mesure du possible sur un élément structurant. » Aussi, le SRCE Lorraine identifie uniquement une zone de forte perméabilité qui couvre une grande partie du territoire communal de Mazirot.

Le SCOT des Vosges Centrales a également travaillé sur cette thématique et a identifié :

- des réservoirs de biodiversité sur le ban communal d'intérêt régional et d'intérêt SCOT.
- des corridors écologiques fonctionnels à moyennement fonctionnel d'intérêt régional et d'intérêt SCOT.

Une attention particulière devra être portée sur ces différents espaces au moment de la définition du nouveau secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée pour s'assurer que le nouveau document

Trame verte et bleue : commune de Mazirot

Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques

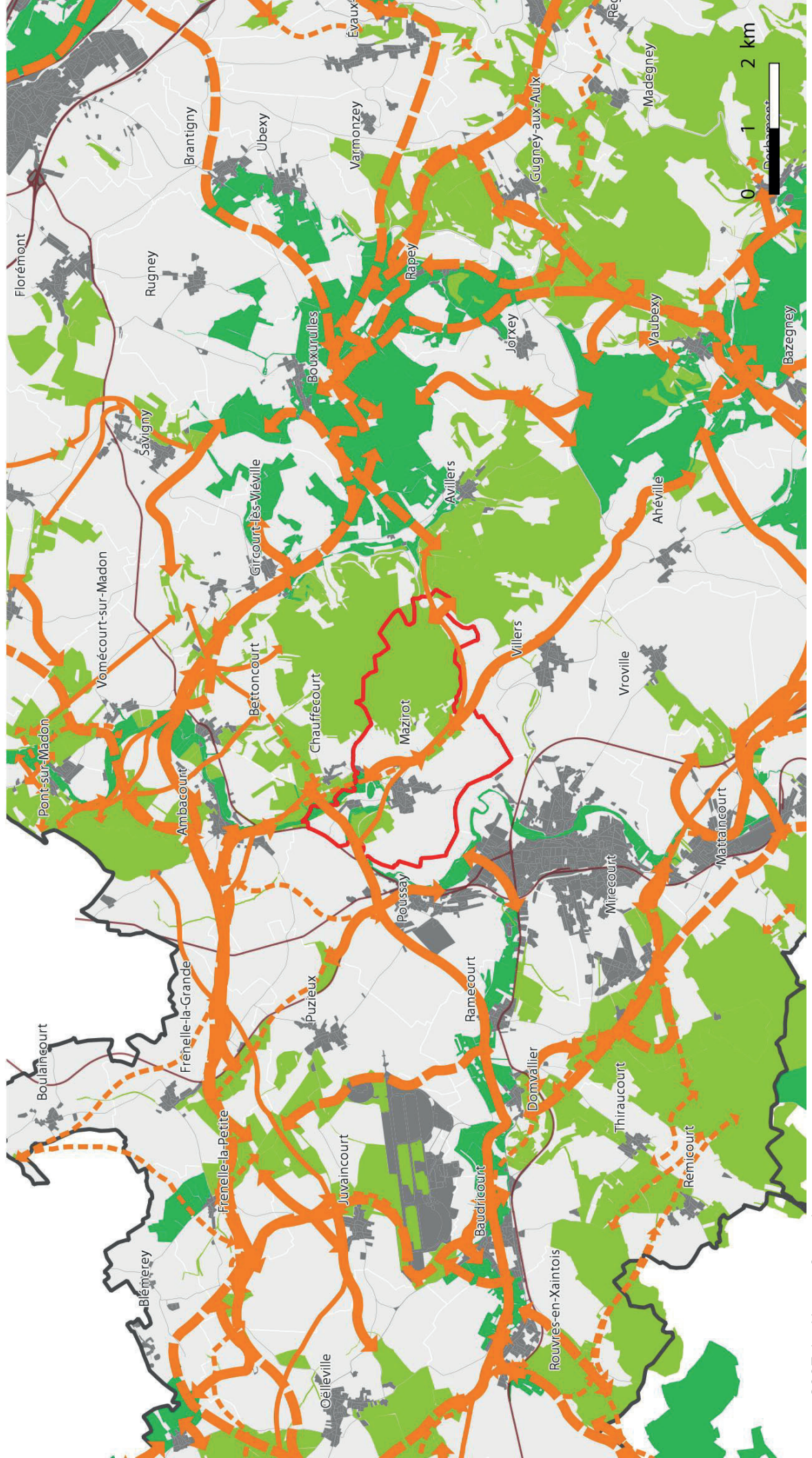
- ⇄ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt régional
- ⇄ Peu fonctionnel d'intérêt régional
- ⇄ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt SCoT
- ⇄ Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

Périmètre d'étude

- Limite communale



-source : SCOT des Vosges Centrales

d'urbanisme n'ait pas d'incidences sur la fonctionnalité de ces espaces.

b. Les milieux naturels remarquables

Les milieux naturels dits remarquables correspondent à des sites du patrimoine naturel nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou présentant un intérêt écologique.

* **La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000.** Précisons néanmoins que le réseau Natura 2000 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.

Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Moselle (secteur Châtel-Tonnoy) » à environ 12 km à vol d'oiseau du village de Mazirot. Le site suit le tracé de la vallée alluviale de la Moselle. Au sud du site, la vallée est large avec des pentes douces. C'est une cuesta appartenant au Bassin Parisien, composée de marnes et de quelques couches de calcaires et de grès. Plus en amont les côtes bordant la vallée à l'ouest sont plus abruptes. Cette vallée alluviale a gardé en grande partie son caractère naturel : ensemble de forêts alluviales, vastes prairies naturelles souvent humides, bras morts, dépressions inondées, rivière à dynamique hydraulique forte. C'est le plus grand ensemble à caractère naturel de la Moselle où sont conservés des milieux très diversifiés qui offrent une multitude d'habitats pour la faune et la flore. Néanmoins, des menaces pèsent sur ce site : extension des gravières, opérations de protection des berges (enrochements), disparition des prairies au profit du maïs.

Le territoire communal est concerné par la présence :

- d'une **Zone Naturelle 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 s'agit de la ZNIEFF de type II « Vergers de Mirecourt ». Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.
- Un **Espace Naturel Sensible (ENS)** « prairie humide à Mazirot » (88*Z10) identifié par le Département des Vosges et qui se surimpose à la zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse.

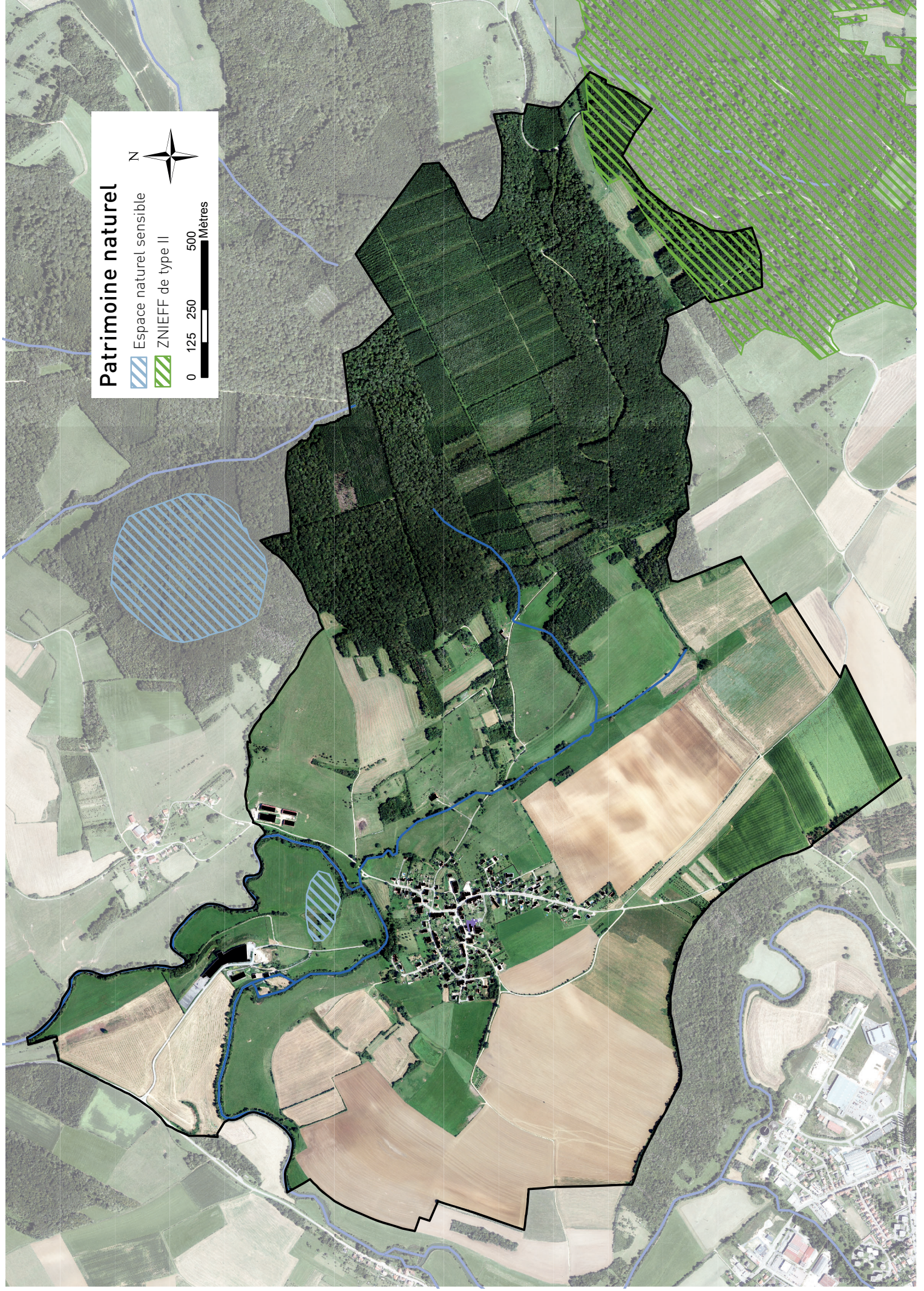
La richesse écologique du ban communal de Mazirot s'observe au travers de ses réservoirs de biodiversité, des différentes composantes de la trame verte et bleue et de sa nature ordinaire. Aussi, les choix retenus dans le cadre de la révision de la Carte Communales devront s'assurer que le projet n'ait pas d'incidences sur ces différents milieux et sur leur fonctionnalité.

Patrimoine naturel



Espace naturel sensible

ZNIEFF de type II



5.-

Les risques, les contraintes et les nuisances



5.1.- Les risques naturels et technologiques

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune de Maziot en matière :

- de sécheresse (arrêtés du 10/07/2019, du 10/07/2020).
- d'inondations et/ou de coulées de boue (arrêtés du 08/12/2006, 30/12/1999, 18/05/1983, 06/02/1983).

a. Les risques naturels

La prévention des risques naturels est prise en compte par la loi du 02 février 1995 qui a mis en place les plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi qu'une procédure d'expropriation des biens soumis à certains risques naturels majeurs concernant la vie humaine. Aussi, la révision de la Carte Communale doit tenir compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études :

* Le **risque inondation** qui se traduit par la définition du **Plan de Prévention des Risques inondations du Madon Centre** qui est repris par une servitude d'utilité publique (SUP) de type PM1. A noter que ce périmètre est reporté sur le document graphique de la Carte Communale révisée.

* Un **risque sismique** très faible.

* Plusieurs **mouvements de terrain** sont recensés dans la vallée du Madon et correspondent à des déplacements liés à l'érosion des berges.

* **Le phénomène de retrait-gonflement des argiles** est considéré comme un risque naturel depuis 1989. Certains secteurs du territoire communal sont classés en aléa moyen : massif forestier de l'est du ban communal, vallée du Madon, moitié nord du village. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en



**Plan de Prévention des Risques Inondation
du MADON**

Commune de MAZIROT

PLAN DE ZONAGE

d'après les atlas de la crue historique du 3 Oct 2006

Echelle 1/2500

*Vu pour être annexé à mon arrêté
n° 106/08/DDE du 29 AOÛT 2008*

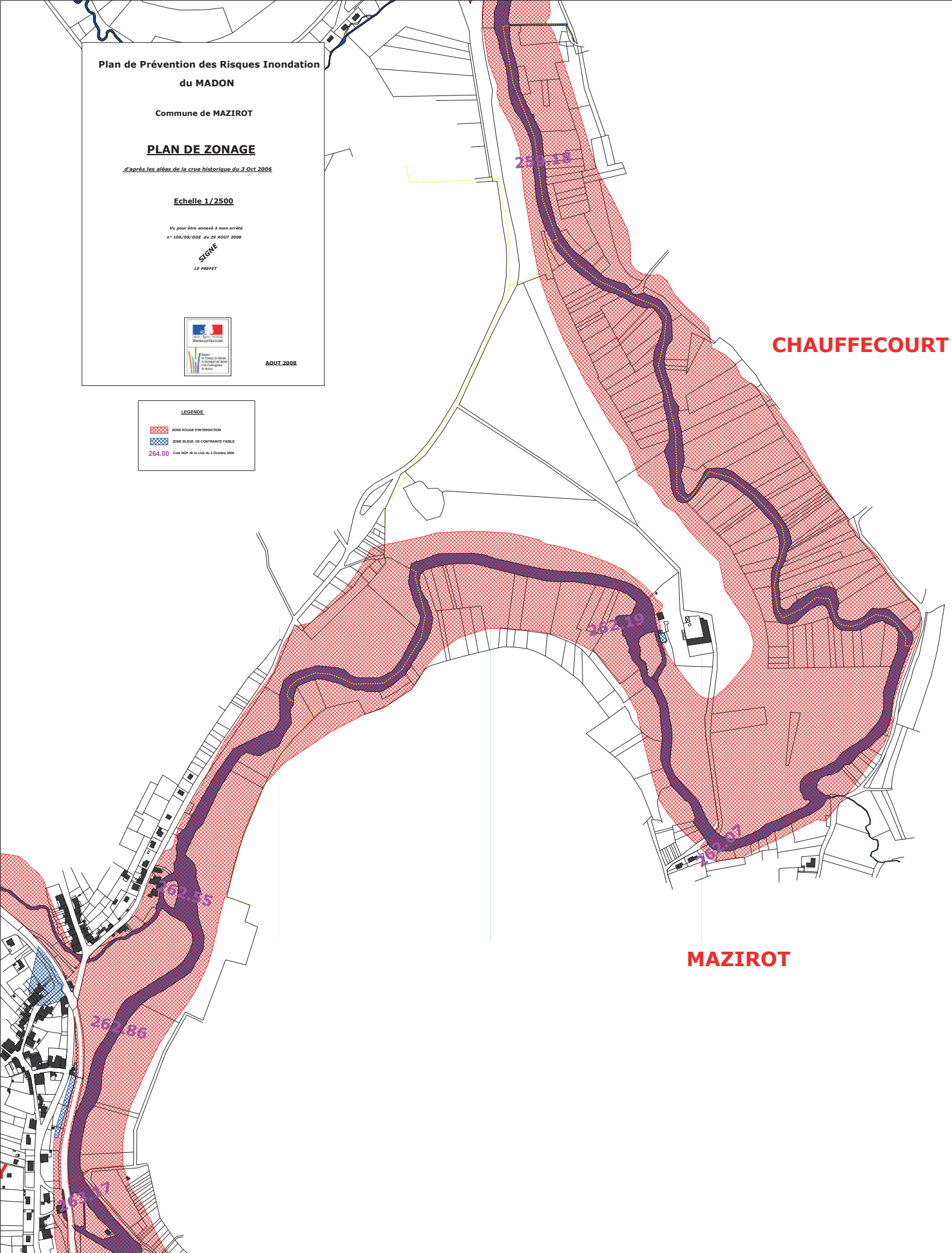
SIGNÉ
LE PREFET



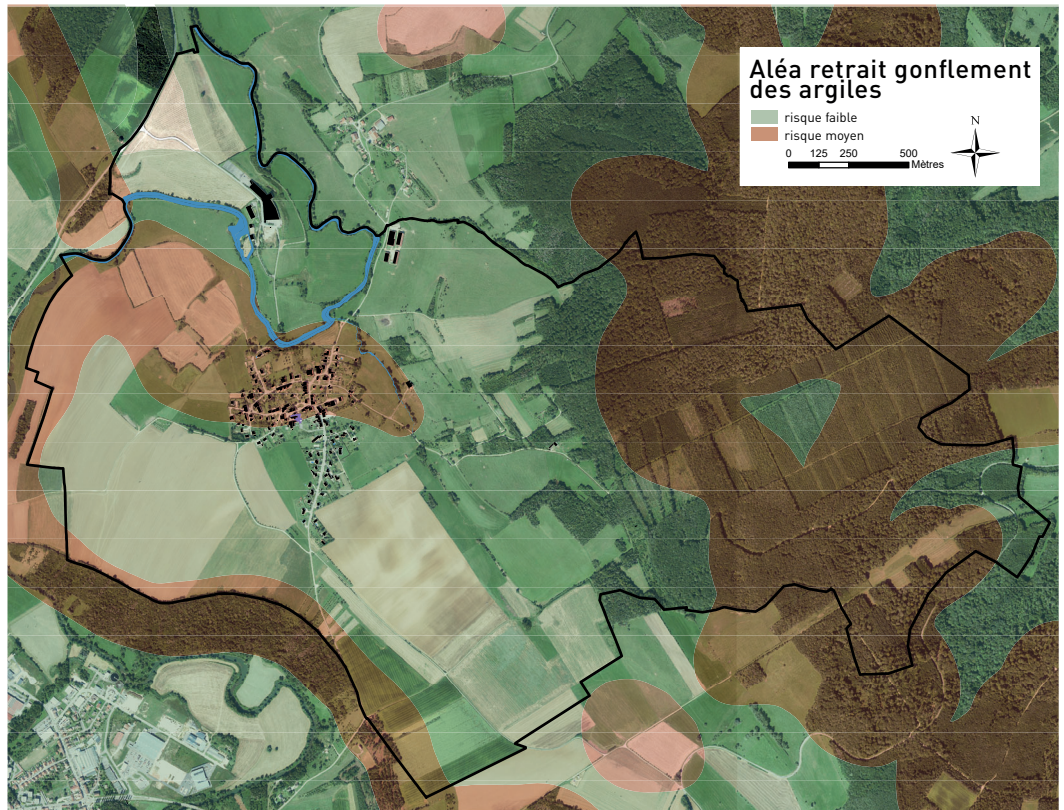
AOÛT 2008

LEGENDE

-  ZONE ROUGE D'INTERDICTION
-  ZONE BLEUE DE CONTRAINTES FAIBLES
- 264.00** Côte M0F de la crue du 3 Octobre 2006



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 dans les zones d'aléas. Des guides de recommandations et des informations complémentaires relatifs à cet aléa sont disponibles en téléchargement sur le site internet georisques.gouv.fr. En outre, l'article 68 de la loi portant



évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 traite du retrait et du gonflement des argiles. Ce dernier crée dans le code de la construction et de l'habitation, des obligations afin d'éviter les sinistres liés au retrait-gonflement des argiles, sur les nouvelles constructions. Ces obligations concernent les ventes de terrains constructibles et les contrats ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ne comportant pas plus de deux logements.

* **La cartographie du potentiel du radon** des formations géologiques fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune. Il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations qui dépendent de multiples facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.). La commune est classée en catégorie 1 – risque faible, ce qui signifie que le territoire communal est localisé sur des 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.

b. Les risques technologiques

* **Les sites pollués ou potentiellement pollués, secteurs d'information sur les sols, anciens sites industriels** : Aucun site pollué, ni secteurs d'informations sur les sols ne sont recensés sur le territoire communal de Mazirot.

Néanmoins, deux anciens sites industriels sont identifiés en cœur de village (une ancienne scierie/menuiserie et une ancienne menuiserie) qui ont tous deux cessé leur activité. La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.



5.2.- Les contraintes et les nuisances

* **Les servitudes d'utilité publique (SUP)** sont des limitations administratives au droit de la propriété (carte et liste des SUP en annexe du dossier de révision de la Carte Communale), instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. 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.
- ✗ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications).
- ✗ les servitudes relatives à la défense nationale.
- ✗ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les SUP suivantes sont les plus impactantes en matière d'urbanisme :

- AC1 relative au classement de la croix de chemin XV^{ème} siècle située rue du Calvaire au titre des monuments historiques. Cette protection implique que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500 m et co-visibles de cette croix requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- PM1 qui correspond au plan de prévention des risques d'inondation du Madon Centre dont le périmètre doit être reporté sur le document graphique de la Carte Communale et dont le règlement génère une inconstructibilité en zone rouge.

* Un **recul réciproque entre les bâtiments agricoles et les tiers** en lien avec le classement ICPE des bâtiments du GAEC de Remelin (recul réciproque de 100 m). A noter que les bâtiments de cette exploitation présents dans le village n'accueillent plus aujourd'hui d'animaux.

6.- Synthèse du volet diagnostic



<p>Situation et présentation du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une situation géographique intéressante au cœur de l'ancienne région Lorraine. - Une mise en compatibilité à démontrer avec les documents de rang supérieur.
<p>Analyse socio-démographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une population en croissance sur la période récente. - Une ambition communale d'accueillir de nouveaux habitants. - Une population qui tend vers un vieillissement. - Une structure des ménages qui reste à dominante familiale. - Un parc de logements dominé par les résidences principales de grande taille. - Le recensement de 3 logements vacants dans le village. - La révision de la Carte Communale identifie un besoin de 5 nouvelles résidences principales à produire sur la durée de vie du document d'urbanisme.
<p>Caractéristiques urbaines et fonctionnement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une structure urbaine groupée dans sa partie ancienne qui s'est étoffée et étendue le long de la rue de Mirecourt sous la forme de constructions pavillonnaires. - Un bâti plutôt ancien constitué de fermes traditionnelles. - La croix de chemin rue du calvaire est classée au titre des monuments historiques et fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. - Des permis de construire pour de nouvelles habitations essentiellement dans et sur les périphéries immédiates du village. - Une application de la « garantie rurale » de 1 ha, offrant ainsi la possibilité à la commune d'envisager de nouveaux projets. - Une analyse des capacités de densification qui démontre que les possibilités à construire sont supérieures aux besoins réels de la commune dans les 10 années à venir, aux objectifs du SCOT des Vosges Centrales et de la Loi Climat et Résilience ; ce qui implique de réduire le périmètre constructible, et donc de réviser le document d'urbanisme. - Le périmètre constructible dédié aux activités économiques doit être reconduit et repensé à la Ferme du Château / seule entreprise du territoire. - Pas de projets économiques connus. - Une forte vocation agricole avec des espaces qui arrivent au plus près des habitations. - La présence de 2 sièges d'exploitation qui possèdent des bâtiments en cœur de village. le GAEC de Remelin est classé ICPE avec des bâtiments largement excentrés du tissu bâti. - Plusieurs équipements en cœur de village, sans projets complémentaires. - Un territoire qui ne présente pas de difficulté en matière de gestion des réseaux.

<p>État initial de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de contraintes liées à la topographie locale. - Le Madon ne traverse pas le village. Il est concerné par le PPRi du Madon Centre qui ne touche qu'une seule habitation. - Des zones humides effectives qui se concentrent dans la vallée du Madon. - Des paysages qui se partagent entre espaces agricoles à l'ouest et espaces forestiers à l'est. Un couvert de vergers familiaux en régression. - L'absence de site Natura 2000 sur le territoire. - La présence de plusieurs réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type II et ENS qui coïncide avec la zone humide remarquable du SDAGE).
<p>Risques, contraintes et les nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque inondation qui se traduit par le PPRi du Madon Centre. - Plusieurs secteurs du ban communal – dont une partie du village – sont classés en aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles. - Un risque sismique très faible. - Plusieurs mouvements de terrain liés à l'érosion des berges du Madon. - Un territoire classé en catégorie 1 concernant le risque radon. - Aucun site pollué, ni secteur d'information sur les sols. - Deux anciens sites industriels dans le village.

B.

Justifications du parti d'aménagement

1.-

Les prévisions de développement



1.- Les prévisions de développement

La révision de la Carte Communale doit permettre de répondre aux nouvelles prévisions de développement en matière économique, agricole et démographique affichées par la commune de Mazirot :

a. en matière de développement économique

La commune de Mazirot ne dispose que d'une seule entreprise à la Ferme du Château et qui bénéficie d'un secteur particulier au sein de la Carte Communale en vigueur uniquement dédié aux activités économiques. **La commune n'a pas connaissance de projets d'extension de cette entreprise, ni pour l'installation d'une nouvelle activité. Aussi, les nouveaux projets économiques devront s'inscrire au sein du nouveau secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée. En outre, il est décidé de reconduire et de repenser le tracé du secteur dédié aux activités économiques dans le but de pérenniser l'activité en place en lui permettant d'évoluer même s'il n'y a pas de projets connus sur le court terme ; tout en tenant compte de la proximité du PPRi du Madon Centre.**

b. en matière de développement agricole

Le territoire se caractérise par sa forte vocation agricole qui couvre environ 60% de la superficie communale. Ces espaces sont essentiellement dominés par les cultures et ils arrivent au plus près du bâti entrant potentiellement en concurrence avec le développement de l'urbanisation. La commune compte 2 sièges d'exploitation agricole.

La commune de Mazirot souhaite conforter la vocation agricole de son territoire. Aussi, la révision de la Carte Communale doit être réfléchie de telle manière à :

- x modérer la consommation sur les espaces agricoles tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants dans le village. Aussi, les nouveaux espaces couverts par le nouveau secteur constructible de la Carte Communale devront avoir un impact minimal sur le fonctionnement des exploitations qui travaillent sur le territoire, notamment en termes de transfert de vocation des terres agricoles en terrains à bâtir.**
- x ne pas remettre en cause la pérennité économique des exploitations qui interviennent sur le territoire (respect des reculs réciproques entre bâtiment agricole et tiers, pas d'enclavement ou de fragmentation des espaces agricoles). La commune n'a pas connaissance de projets d'installation d'un nouvel exploitant sur le territoire, ni de projets d'agrandissement des sites agricoles existants. Rappelons enfin que le code de l'urbanisme prévoit que les exploitations agricoles puissent évoluer même si elles sont classées en secteur non ouvert à la construction sur le document graphique de la Carte Communale.**

c. en matière de développement démographique

Pour rappel, la commune de Mazirot souhaite - au travers de la révision de son document d'urbanisme - accueillir de nouveaux habitants dans le village pour les 10 prochaines années à venir (0.5% par an). Cette ambition se traduit par un besoin de créer 5 nouvelles résidences principales au cours de la durée de vie estimée de 10 ans de la Carte Communale.

Le volet diagnostic met en évidence que le périmètre de l'actuelle Carte Communale est trop permissif, ce qui justifie sa révision dans le but de mieux calibrer le document graphique aux besoins locaux, et en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales et avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

d. Compétence pour la signature des autorisations d'urbanisme

Pour les communes dotées d'une Carte Communale et depuis le 1^{er} janvier 2017, le maire devient automatiquement compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme (la délibération du conseil municipal n'est plus nécessaire). Cette disposition est prévue par l'article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

2.- Les points de vigilance préalables au projet

Avant la présentation du périmètre du nouveau secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée, il convient d'exposer les différents points de vigilance qui ont été préalablement définis pour le nouveau projet urbain à Mazirot :

x Veiller à un développement urbain harmonieux de Mazirot afin de conserver sa dimension de « village » :

Le nouveau secteur constructible de la Carte Communale doit privilégier une logique de densification de l'enveloppe urbaine au sein du village de Mazirot par le comblement des espaces libres de constructions encore présents dans le village. Cette démarche va ainsi permettre de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, et ainsi limiter l'étalement urbain.

La croix de chemin située rue du Calvaire est classée au titre des Monuments Historiques. Un périmètre de 500 m s'applique autour de cette croix. Il couvre l'ensemble du village de Mazirot. Cette protection implique que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein de ce périmètre et co-visibles de la croix requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

x Préserver de manière pérenne la vocation agricole du territoire :

Le dessin du nouveau document graphique devra veiller :

- à préserver autant que possible les espaces agricoles, et plus particulièrement les parcelles qui sont déclarées à la PAC.
- au bon fonctionnement des sites agricoles : ne pas créer de parcelles enclavées, ne pas conduire à une fragmentation des espaces agricoles, ne pas remettre en cause la pérennité de ces activités et des circulations au sein du territoire.
- à autoriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles et/ou l'installation d'un nouvel exploitant agricole tout en veillant à maintenir une bonne cohabitation d'ensemble avec les tiers.
- à s'assurer que les choix retenus par la Carte Communale ne contraignent pas la mise en place des plans d'épandage.

x S'assurer que la capacité des réseaux puisse supporter de nouvelles constructions dans le village :

Le réseau d'alimentation en eau potable est en capacité de desservir l'ensemble du village ou s'il y a des faiblesses sur certains secteurs pour desservir les constructions existantes et s'il pourra supporter de nouveaux projets.

La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui est calibré pour correctement desservir le village et les éventuels futurs projets.

Rappelons que la commune est tenue d'apporter les réseaux au droit de toute parcelle pour laquelle un permis de construire est accordé, d'où la nécessité d'une prise en compte de cette thématique en amont des réflexions en matière de développement urbain. En outre, une démarche en faveur de la densification du bâti contribue à conforter les réseaux existants, sans induire de nouveaux travaux d'extensions souvent coûteux pour la collectivité.

x Préserver le fonctionnement hydraulique local :

Ces recommandations visent plus particulièrement à veiller à ce que la révision de la Carte Communale conserve la vocation inconstructible ou en secteur non ouvert à la construction des espaces suivants :

- Le périmètre du PPRi du Madon Centre.
- Les zones humides effectives identifiées dans l'étude menée par l'EPTB Meurthe et Madon.
- Le lit mineur des cours d'eau qui se matérialise par la définition d'une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau dans le but de permettre la mobilité des cours d'eau, de protéger la fragilité des berges et la ripisylve, d'anticiper tout débordement du ruisseau et de garantir un accès aux cours d'eau pour leur entretien. Cette règle est issue du SCOT des Vosges Centrale qui demande dans son DOO que les documents d'urbanisme rendent « une bande inconstructible de 10 m de large de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau dans le cas où aucune zone inondable n'a été définie ».

x Veiller à ne pas porter atteinte à la « nature ordinaire », ni aux réservoirs de biodiversité :

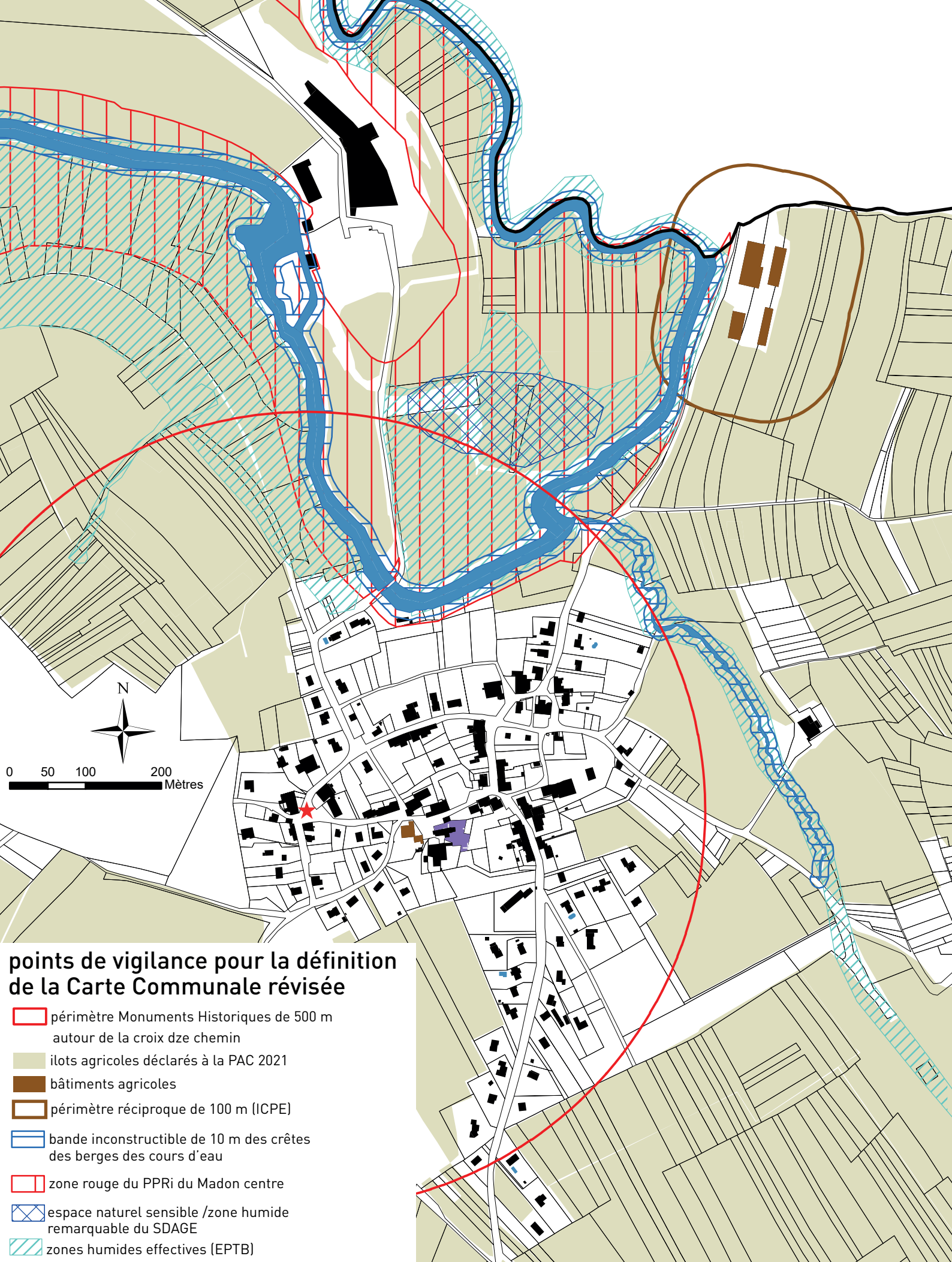
La préservation des paysages et de l'environnement doit requérir une attention particulière dans le cadre de la révision de la Carte Communale. Aussi, les choix retenus ne devront pas porter atteinte à la « nature ordinaire », aux réservoirs de biodiversité et aux paysages à dominante agricole et forestière du territoire. Les décisions prises devront respecter un équilibre somme tout fragile entre la réponse au projet communal pour l'accueil de nouveaux habitants et le maintien de l'identité, de la qualité des paysages et de la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale.

Rappelons que le territoire communal est uniquement concerné par la présence d'une ZNIEFF de type II et par un espace naturel sensible (même périmètre que la zone humide remarquable du SDAGE) qui n'intersectent pas avec le village.

x Tenir compte des risques naturels et technologiques et des contraintes présents sur le territoire :

Les éléments les plus importants sont les suivants :

- Le périmètre du PPRi du Madon Centre.
- Les zones humides effectives identifiées dans l'étude menée par l'EPTB Meurthe-Madon.
- Les reculs réciproques entre les bâtiments agricoles et les tiers.



points de vigilance pour la définition de la Carte Communale révisée

- périmètre Monuments Historiques de 500 m autour de la croix dze chemin
- ilots agricoles déclarés à la PAC 2021
- bâtiments agricoles
- périmètre réciproque de 100 m (ICPE)
- bande inconstructible de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau
- zone rouge du PPRi du Madon centre
- espace naturel sensible /zone humide remarquable du SDAGE
- zones humides effectives (EPTB)

2.-

La justification des choix retenus



Le document graphique de la Carte Communele « délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole. Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » (article L161-4 du code de l'urbanisme).

Le document graphique peut également :

✗ « préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. » (article R161-5 du code de l'urbanisme) : **La commune de Mazirof a décidé d'étendre ce pour la caler sur l'unité foncière de la société Graines Baumaux pour lui permettre d'évoluer tout en excluant le périmètre du PPRI du Madon Centre.**

✗ délimiter « les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée » (article R161-7 du code de l'urbanisme) : **La commune de Mazirof a décidé de ne pas recourir à cette disposition du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.**

Le document graphique a été élaboré sur la base de la concertation avec le maître d'ouvrage et avec les services associés à la procédure de révision de la Carte Communele afin d'élaborer un document d'urbanisme qui réponde aux attentes et aux enjeux identifiés dans la commune et dans le respect de la législation en vigueur.

La Carte Communele ne dispose pas d'un règlement écrit. Ainsi, les autorisations d'urbanisme doivent respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme au sein du périmètre constructible.

Document graphique de la Carte Communale révisée à l'échelle du territoire

secteur ouvert à la construction

secteur ouvert à la construction uniquement dédié à accueillir des activités économiques

secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme

recul inconstructible le long des cours d'eau (10 m des berges)

zone rouge du PPRi du Madon centre

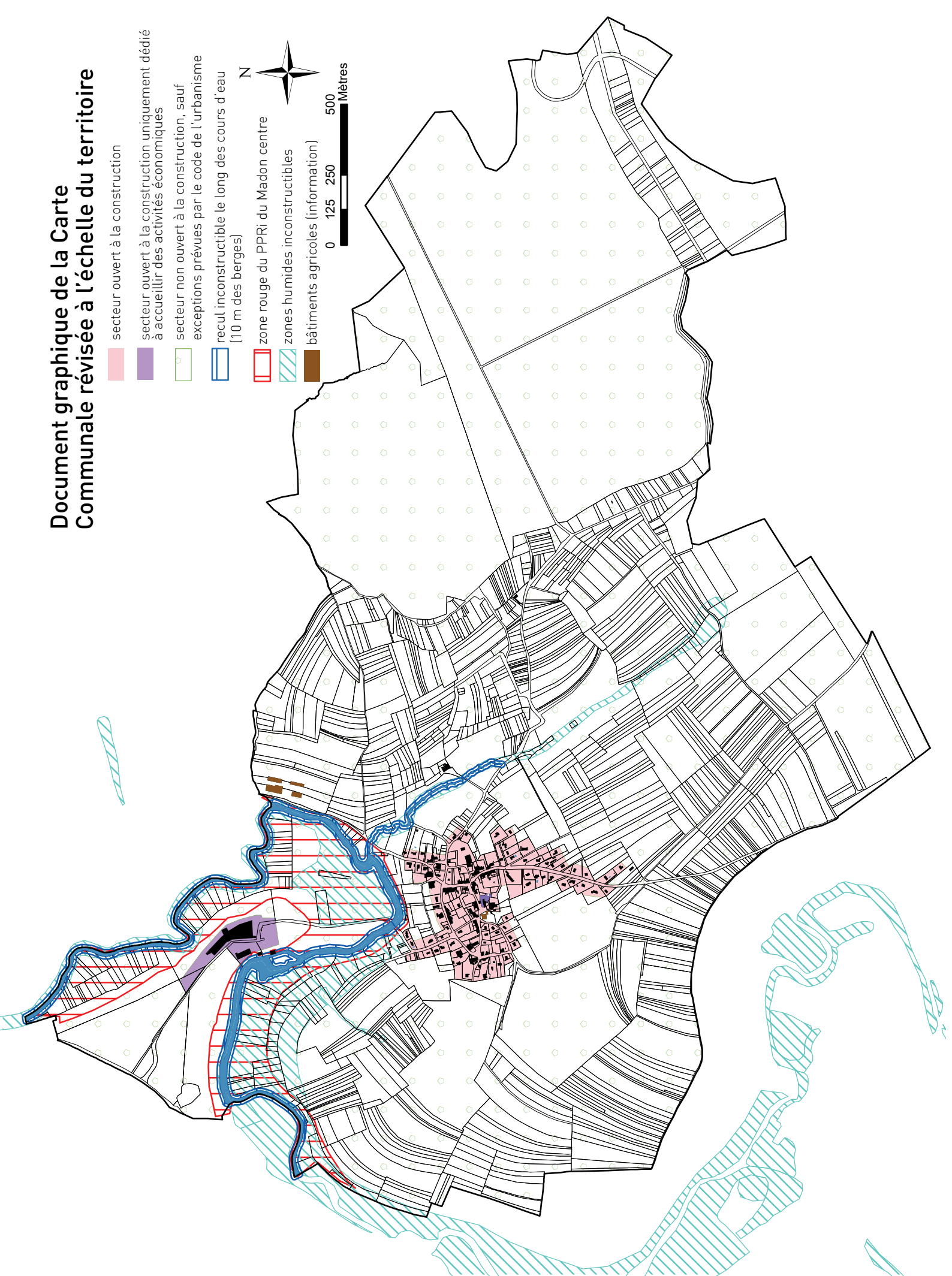
zones humides inconstructibles

bâtiments agricoles (information)








N



0 125 250 500 Mètres

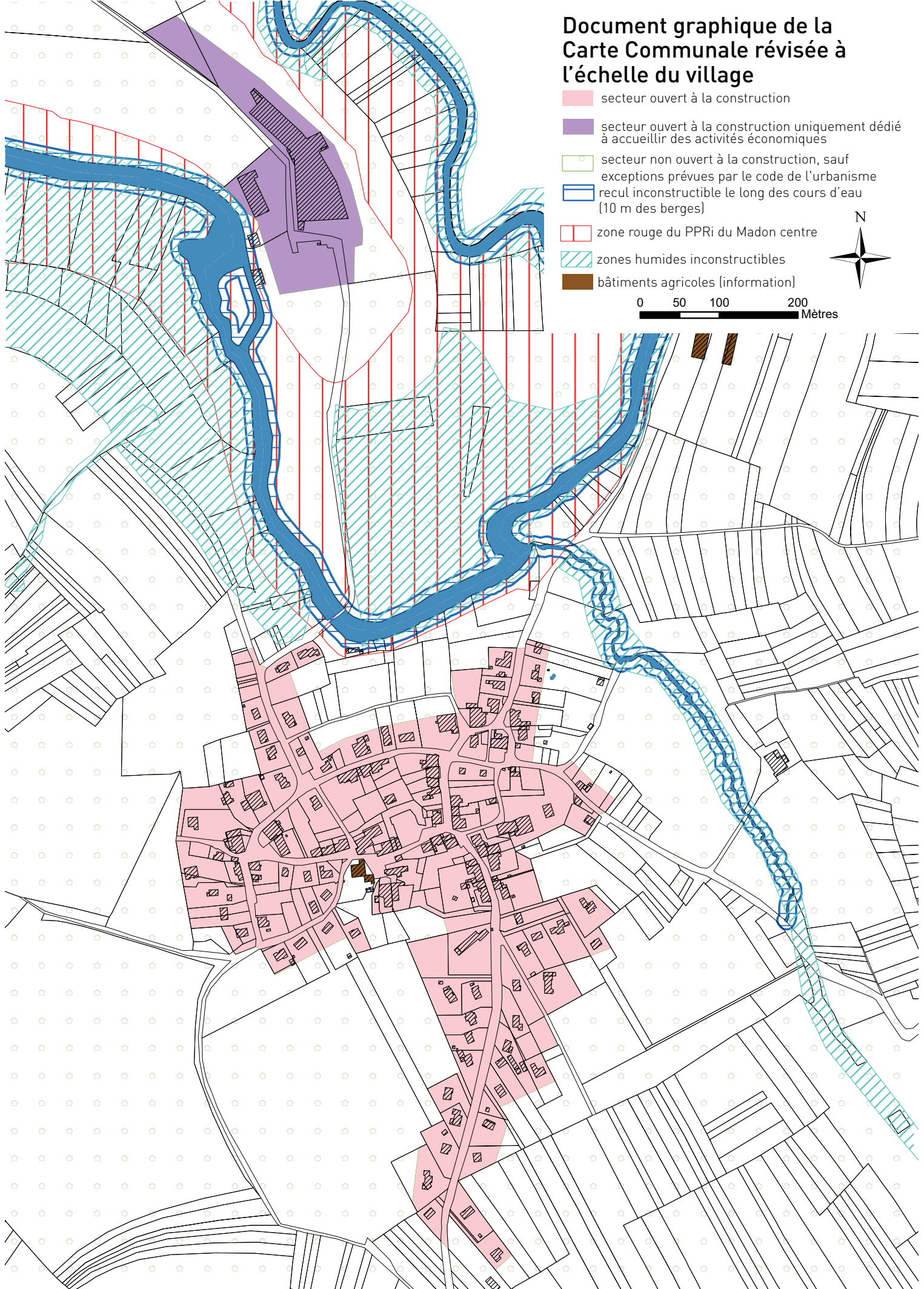


Document graphique de la Carte Communale révisée à l'échelle du village

-  secteur ouvert à la construction
-  secteur ouvert à la construction uniquement dédié à accueillir des activités économiques
-  secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
-  recul inconstructible le long des cours d'eau (10 m des berges)
-  zone rouge du PPRi du Madon centre
-  zones humides inconstructibles
-  bâtiments agricoles (information)



0 50 100 200
Mètres



Le document graphique de la Carte Communale révisée fait apparaître :

- ✗ le nouveau secteur dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées. Celui-ci est centré sur l'enveloppe urbaine de Mazirot.
- ✗ le nouveau secteur dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées mais uniquement pour des activités économiques. Celui-ci est centré sur la Ferme du Château.
- ✗ le secteur non ouvert à la construction, à l'exception des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.
- ✗ le recul inconstructible sur une bande de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.
- ✗ Le périmètre du PPRi du Madon centre.
- ✗ Les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'étude menée par l'EPTB. Celles-ci sont inconstructibles.
- ✗ les bâtiments agricoles, à titre d'information.

2.1.- Le secteur ouvert à la construction / périmètre constructible de la Carte Communale

a. Les évolutions opérées par rapport au précédent document d'urbanisme

Le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée est centré sur l'enveloppe urbaine du village en supprimant les quelques secteurs qui auraient engendré un étalement urbain et une consommation sur les espaces. Celui-ci est néanmoins plus élargi que la version précédente du document d'urbanisme pour tenir compte des évolutions urbaines depuis l'approbation de l'ancienne carte communale. En effet, plusieurs bâtiments agricoles du centre du village ont perdu leur destination originelle et ce qui justifie de les inclure dans le secteur ouvert à la construction dans le cadre de la révision de la Carte Communale. Enfin, le périmètre est également revu pour accorder de la souplesse à certaines constructions principales et ainsi leur laisser la possibilité d'évoluer (extension, annexe), sans toutefois permettre de nouvelles constructions principales en second rideau qui sont souvent sources de conflits d'usage entre voisins. En outre, une organisation urbaine sur deux fronts ne correspond pas à la structure urbaine originelle du bâti ordonné le long des voies.

Concernant le secteur réservé aux activités économiques centré sur la Ferme du Château, celui-ci est également plus étendu pour tenir compte des constructions et des aménagements récents réalisés autour des unités existantes. Le nouveau périmètre est donc désormais calé sur les limites de l'unité foncière de l'entreprise pour anticiper tout nouveau projet d'extension ; tout en excluant les espaces concernés par des contraintes naturelles.

	Carte Communale en vigueur (en ha)	Carte Communale révisée (en ha)	évolution (en %)	Répartition proportionnelle des secteurs de la Carte Communale révisée (%)
secteur ouvert à la construction	18,39	18,65	1,41	2,83
secteur ouvert à la construction réservé aux activités économiques	2,79	3,31	19	0,50
secteur non ouvert à la construction	637,85	637,05	-0,13	96,67

Comparaison surfacique des projets entre la Carte Communale en vigueur et le projet révisé

Les choix retenus pour délimiter ce nouveau périmètre et les évolutions par rapport au précédent document d'urbanisme sont justifiés sous la forme d'une cartographique de synthèse et d'un texte explicatif de ces changements.

* secteur A / secteur ouest du village

Ce secteur concentre une partie des constructions contemporaines du village sous la forme pavillonnaire construites sur la base d'initiatives individuelles. Le secteur ouvert à la construction est globalement calé sur le fond de ces parcelles et reprend le tracé de la Carte Communale en vigueur car celui-ci est déjà calé sur les limites de l'enveloppe urbaine du village. Néanmoins, quand le tracé excluait le fond de jardin, il est aujourd'hui étendu pour ménager davantage de souplesse aux constructions pour leur permettre d'évoluer sans toutefois permettre une nouvelle construction principale en second rideau qui ne correspondrait pas à la morphologie urbaine de Mazirot.

En outre, les parcelles AO129, 130 (rue du Pont) et la parcelle AA117 (rue du Calvaire) sont maintenues dans le secteur ouvert à la construction car des permis de construire ont été récemment accordés sur ces terrains (les bâtiments ne sont pas encore reportés sur le fond cadastral).

En revanche, deux îlots anciennement constructibles sont aujourd'hui classés en zone non ouverte à la construction (un premier rue du Tiboy et un second rue du Pont) dans une logique de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, promouvoir une densification au cœur de l'enveloppe urbaine, lutter contre l'étalement urbain, répondre à une logique de sobriété foncière défendue par le SCOT des Vosges Centrales et par la loi Climat et Résilience promulguée en 2022. A noter enfin que les terrains situés rue du Pont sont également concernés pour partie par la présence de zones humides qui sont classées inconstructibles dans le cadre de la révision de la Carte Communale.

* secteur B / secteur est du village

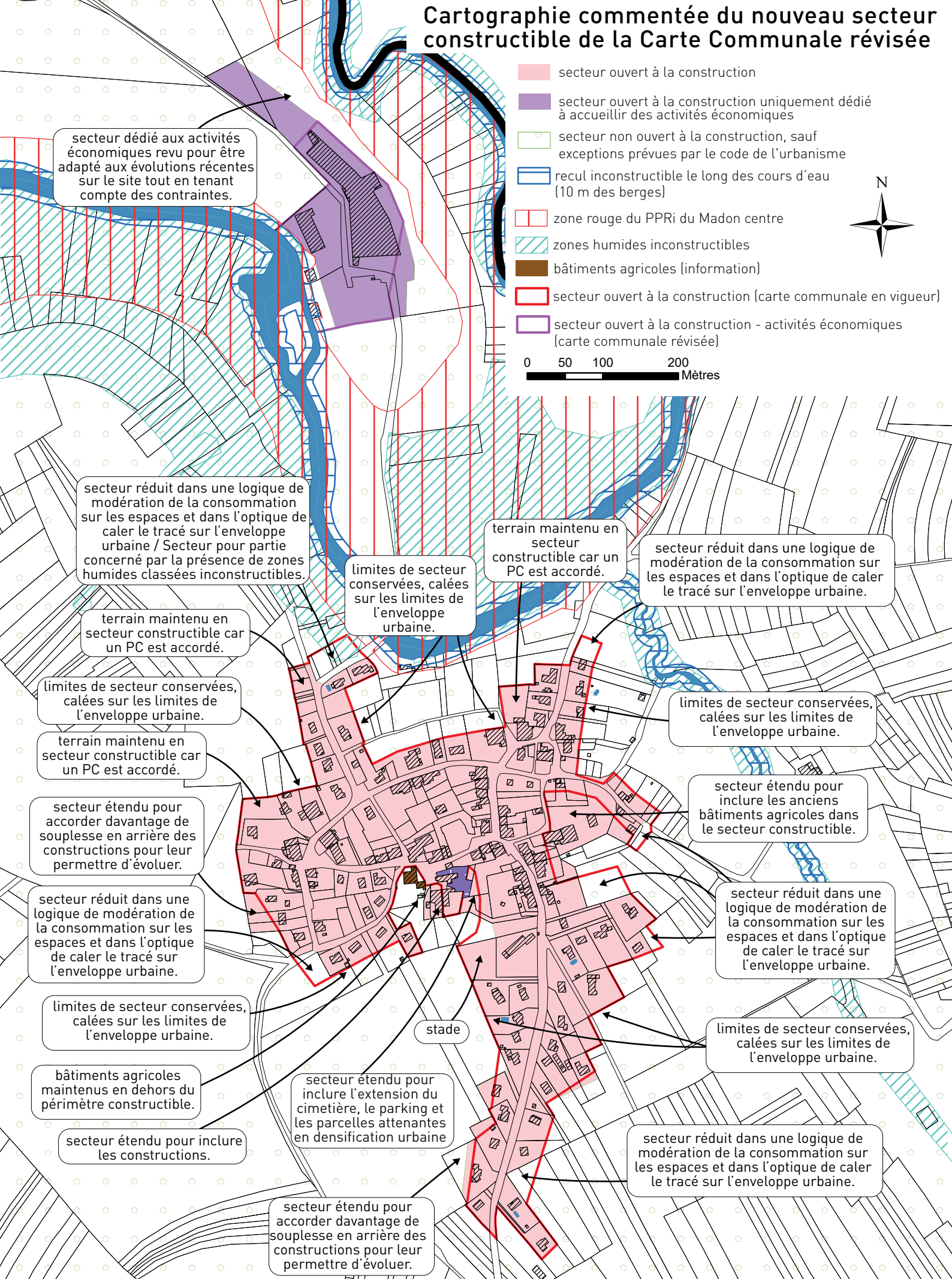
Ce secteur est celui qui a le plus évolué dans le cadre de la révision de la Carte Communale. En effet, le périmètre est étendu pour inclure :

- la construction des parcelles AA176 et AA179 qui n'est plus un bâtiment agricole mais une habitation.
- l'ensemble de l'ancienne exploitation agricole située en arrière de route de Mirecourt et qui a également perdu sa fonction originelle.
- L'extension du cimetière et le parking attenant. Et pour ne pas créer d'enclave les parcelles AA172 et 185 sont également incluses dans le secteur ouvert à la construction d'autant que ces espaces ne souffrent pas de contraintes et ils contribueront à une densification du bâti.

Sinon, le nouveau secteur ouvert à la construction est globalement calé sur le fond de ces parcelles et reprend le tracé de la Carte Communale en vigueur car celui-ci est déjà calé sur les limites de l'enveloppe urbaine du



Cartographie commentée du nouveau secteur constructible de la Carte Communale révisée



- secteur ouvert à la construction
- secteur ouvert à la construction uniquement dédié à accueillir des activités économiques
- secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme
- recul inconstructible le long des cours d'eau (10 m des berges)
- zone rouge du PPRi du Madon centre
- zones humides inconstructibles
- bâtiments agricoles (information)
- secteur ouvert à la construction (carte communale en vigueur)
- secteur ouvert à la construction - activités économiques (carte communale révisée)

0 50 100 200 Mètres



secteur dédié aux activités économiques revu pour être adapté aux évolutions récentes sur le site tout en tenant compte des contraintes.

secteur réduit dans une logique de modération de la consommation sur les espaces et dans l'optique de caler le tracé sur l'enveloppe urbaine / Secteur pour partie concerné par la présence de zones humides classées inconstructibles.

limites de secteur conservées, calées sur les limites de l'enveloppe urbaine.

terrain maintenu en secteur constructible car un PC est accordé.

secteur réduit dans une logique de modération de la consommation sur les espaces et dans l'optique de caler le tracé sur l'enveloppe urbaine.

terrain maintenu en secteur constructible car un PC est accordé.

limites de secteur conservées, calées sur les limites de l'enveloppe urbaine.

limites de secteur conservées, calées sur les limites de l'enveloppe urbaine.

terrain maintenu en secteur constructible car un PC est accordé.

secteur étendu pour inclure les anciens bâtiments agricoles dans le secteur constructible.

secteur étendu pour accorder davantage de souplesse en arrière des constructions pour leur permettre d'évoluer.

secteur réduit dans une logique de modération de la consommation sur les espaces et dans l'optique de caler le tracé sur l'enveloppe urbaine.

secteur réduit dans une logique de modération de la consommation sur les espaces et dans l'optique de caler le tracé sur l'enveloppe urbaine.

limites de secteur conservées, calées sur les limites de l'enveloppe urbaine.

limites de secteur conservées, calées sur les limites de l'enveloppe urbaine.

bâtiments agricoles maintenus en dehors du périmètre constructible.

secteur étendu pour inclure l'extension du cimetière, le parking et les parcelles attenantes en densification urbaine

secteur étendu pour inclure les constructions.

secteur réduit dans une logique de modération de la consommation sur les espaces et dans l'optique de caler le tracé sur l'enveloppe urbaine.

secteur étendu pour accorder davantage de souplesse en arrière des constructions pour leur permettre d'évoluer.

stade

village. La parcelle AA189 est maintenue dans le secteur ouvert à la construction car un permis de construire a été récemment accordé sur ce terrain (le bâtiment n'est pas encore reporté sur le fond cadastral). En revanche, deux ilots anciennement constructibles sont aujourd'hui classés en secteur non ouvert à la construction (parcelle AB121 et parcelle AB129) dans une logique de modérer la consommation sur les espaces agricoles, promouvoir une densification au cœur de l'enveloppe urbaine, lutter contre l'étalement urbain, répondre à une logique de sobriété foncière défendue par le SCOT des Vosges Centrales et par la loi Climat et Résilience promulguée en 2022.

* secteur C / secteur sud du village

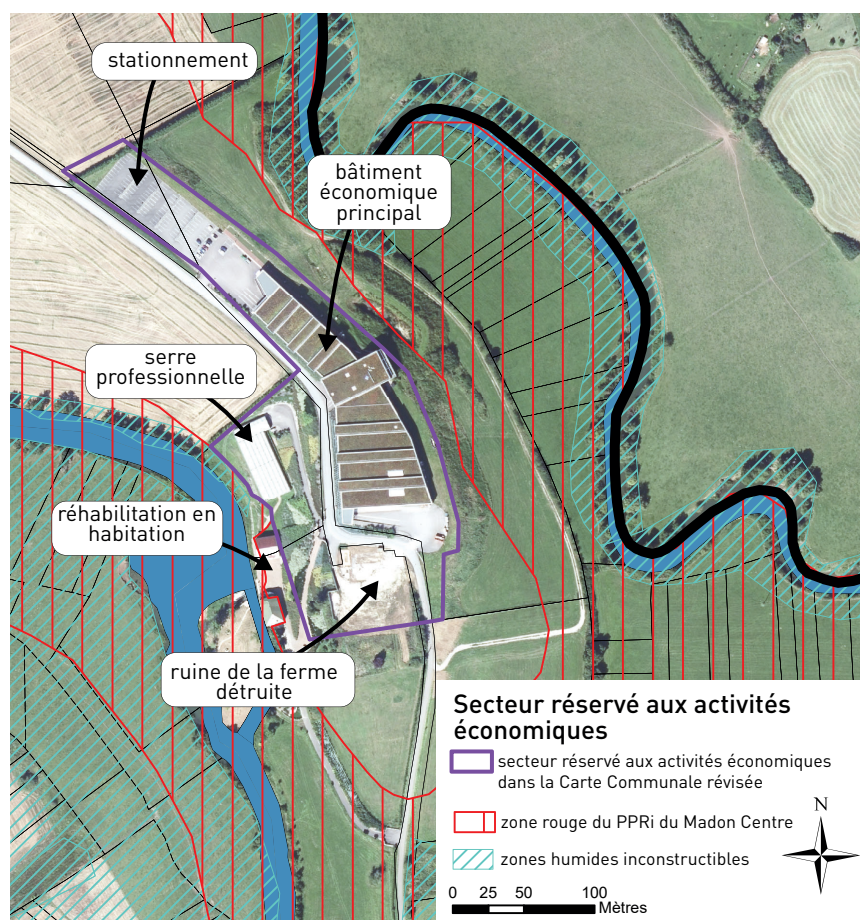
La route de Mirecourt au sud du village est exclusivement longée de part et d'autre par des constructions pavillonnaires. On y trouve également la salle multi-activités avec le stade de football. Aussi, le nouveau secteur ouvert à la construction est globalement calé sur le fond de ces parcelles et reprend le tracé de la Carte Communale en vigueur car celui-ci est déjà calé sur les limites de l'enveloppe urbaine du village. Néanmoins, quand le tracé excluait le fond de jardin, il est aujourd'hui étendu pour ménager davantage de souplesse aux constructions pour leur permettre d'évoluer sans toutefois permettre une nouvelle construction principale en second rideau qui ne correspondrait pas à la morphologie urbaine de Mazirot.

En outre, deux ilots anciennement constructibles sont aujourd'hui classés en secteur non ouvert à la construction en arrière de cette voie dans une logique de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, promouvoir une densification au cœur de l'enveloppe urbaine, lutter contre l'étalement urbain, répondre à une logique de sobriété foncière défendue par le SCOT des Vosges Centrales et par la loi Climat et Résilience promulguée en 2022.

* secteur D / La Ferme du Château

Le site de la Ferme du Château qui domine la vallée du Madon est uniquement occupée par l'entreprise Graines Baumaux qui a procédé à des travaux et à des aménagements récents sur le site pour se développer, et ainsi assoir son activité à Mazirot.

La Carte Communale en vigueur définissait déjà un périmètre constructible uniquement dédié aux activités économiques. Celui-ci est étendu dans le cadre de la révision de la Carte Communale pour être calé sur l'emprise foncière de la société pour tenir compte des projets récents et pour anticiper un éventuel développement futur, tout en excluant le périmètre du PPRi du Madon Centre dont la zone rouge est inconstructible.



b. L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces centrée sur le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée

L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces présentée dans le volet 1 du rapport de présentation est affinée dans ce chapitre pour être désormais calibrée sur le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée.

Ce nouveau travail est effectué en reprenant le même cheminement analytique suivant plusieurs étapes « en entonnoir » :

* Étape 1 : Privilégier une démarche en matière de renouvellement urbain favorisant la mutation des emprises bâties

La commune de Mazirot a identifié au printemps 2023 3 logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché, mais pas de friches urbaines ou de granges considérées comme mobilisables pour être réhabilitées en habitation sur le court ou moyen terme.

* Étape 2 : Localiser tous les espaces apparaissant libres de construction au cœur du secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée, quel que soit leur vocation actuelle et tenant compte des contraintes.

Il en ressort que ces espaces couvrent une surface globale de 3.25 ha.

* Étape 3 : Estimer la capacité de ces espaces à être mobilisés pour de l'habitat.

Pour rappel, cette analyse vise donc à déterminer finement le potentiel constructible réel proposé dans le cadre de la révision de la Carte Communale.

Parmi ces espaces apparaissant libres de constructions :

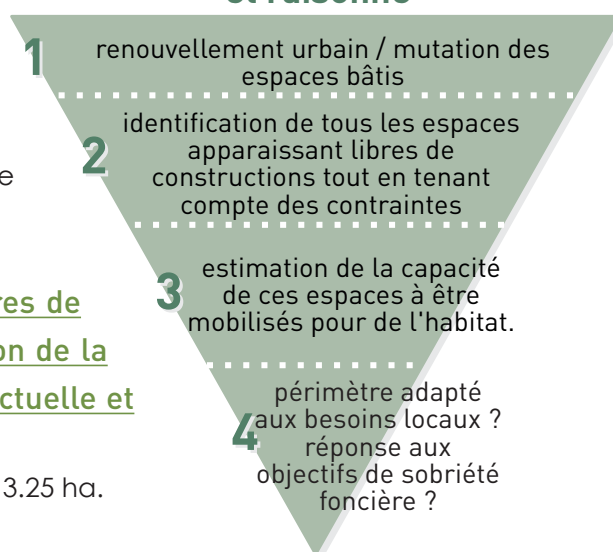
x 0.69 ha sont des espaces considérés comme potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions nouvelles :

- 0.09 ha regroupent des espaces agricoles qui ne sont pas déclarés à la Politique Agricole Commune en 2021.
- 0.50 ha sont des espaces naturels.
- 0.10 ha sont des vergers familiaux.

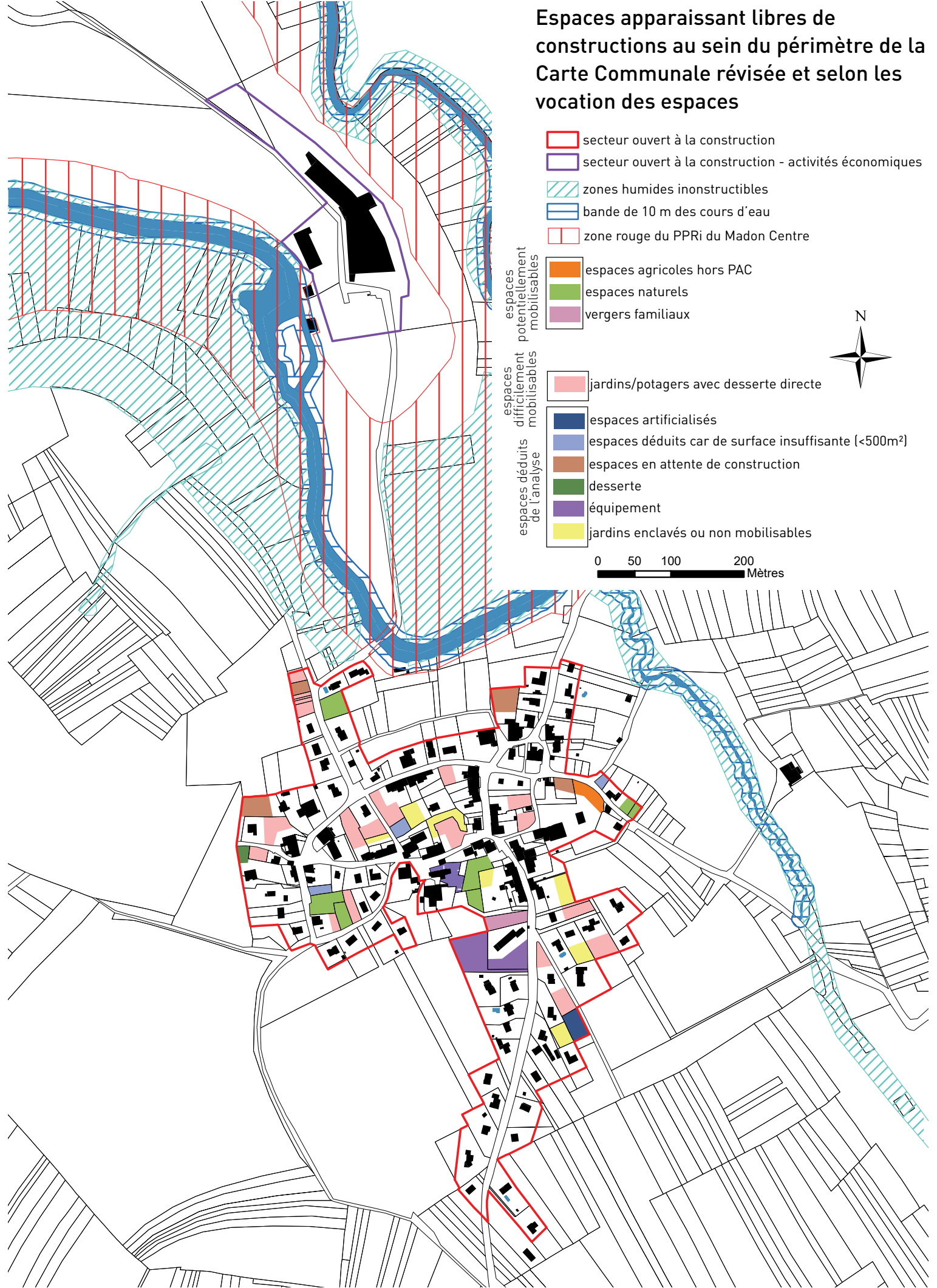
x 1.18 ha sont des espaces susceptibles de potentiellement accueillir de nouvelles constructions en cœur de bâti mais dont la concrétisation des projets est trop aléatoire pour être intégrée dans l'analyse.

Il s'agit des jardins/potagers attenants à des habitations et qui sont entretenus par leur propriétaire. Les espaces retenus sont de taille suffisante pour potentiellement accueillir une habitation complémentaire et ils offrent la possibilité d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. Néanmoins, des projets de constructions issus de ce type de division parcellaire demeurent exceptionnels ce qui explique que ces espaces soient considérés comme difficilement mobilisables.

Une démarche en "entonnoir" pour un développement urbain maîtrisé et raisonné



Espaces apparaissant libres de constructions au sein du périmètre de la Carte Communale révisée et selon les vocation des espaces



- secteur ouvert à la construction
- secteur ouvert à la construction - activités économiques
- zones humides inconstructibles
- bande de 10 m des cours d'eau
- zone rouge du PPRi du Madon Centre
- espaces agricoles hors PAC
- espaces naturels
- vergers familiaux
- jardins/potagers avec desserte directe
- espaces artificialisés
- espaces déduits car de surface insuffisante (<500m²)
- espaces en attente de construction
- desserte
- équipement
- jardins enclavés ou non mobilisables



0 50 100 200 Mètres

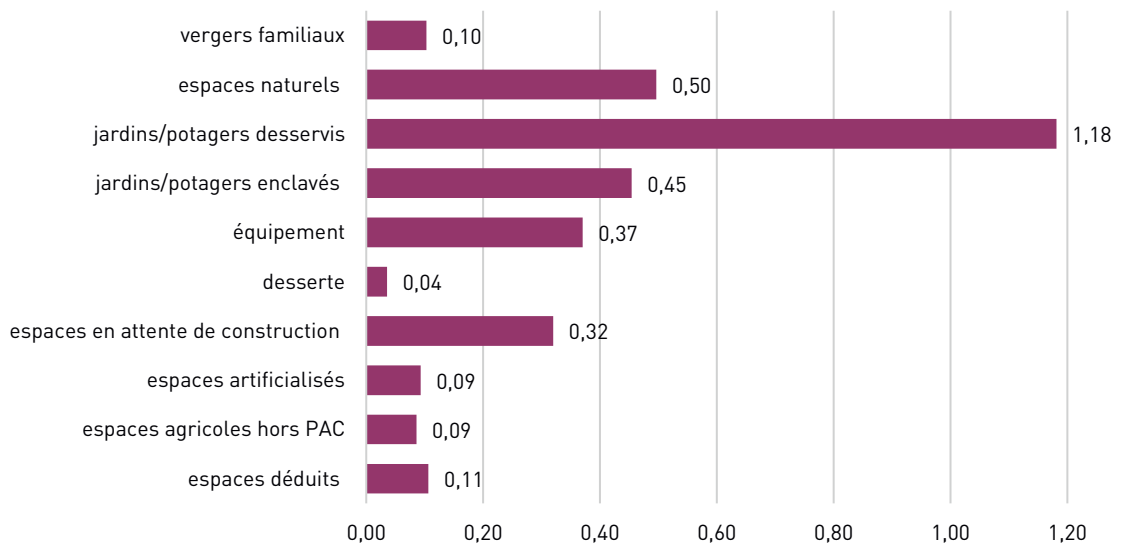
x 1.38 ha sont déduits de l'analyse car ceux-ci ne peuvent pas être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements ou ils remplissent déjà une autre fonction en cœur de village :

- 0.11 ha regroupent des espaces qui sont considérés de taille insuffisante (moins de 500 m²) pour accueillir un nouveau projet.
- 0.09 ha correspond à un terrain artificialisé.
- 0.32 ha regroupent les différents terrains sur lesquels des permis de construire ont été accordés et dont les constructions ne sont pas encore reportées sur le fond cadastral.
- 0.04 ha correspondent des espaces utilisés pour la desserte des habitations.
- 0.37 ha sont des espaces dédiés aux équipements aux abords de la salle multi activités et à l'espace de convivialité présent rue de l'église.
- 0.45 ha regroupent des espaces de jardins/potagers enclavés, c'est-à-dire ne présentant pas un accès direct sur une voie ouverte à la circulation. En outre, les jardins/potagers possédant une desserte directe mais dont la morphologie est mal adaptée pour accueillir un nouveau projet sont également classés dans cette catégorie.

*** Étape 4 : Déterminer si le secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée est adapté :**

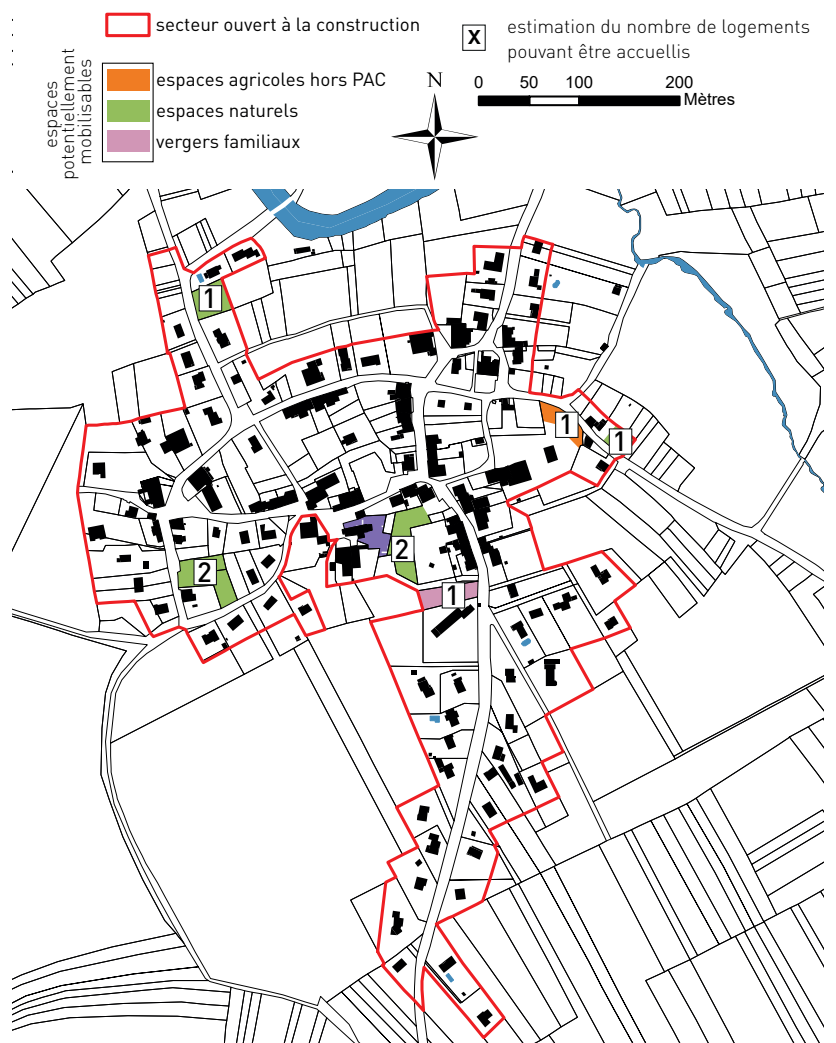
- **pour répondre au nouveau besoin en logements ?**

Pour rappel, le projet de révision de la Carte Communale estime un besoin de 5 logements



Espaces apparaissant libres de construction et suivant la vocation des espaces au sein de la Carte Communale révisée

Estimation du nombre de logements pouvant être accueillis dans le village dans le cadre de la révision de la Carte Communale



à créer pour les 10 années à venir. L'analyse des espaces apparaissant comme mobilisables au cœur de ce secteur sont susceptibles de permettre la création jusqu'à 8 nouvelles habitations. En outre, comme il n'existe pas de règlement dans la procédure de Carte Communale, la commune ne dispose pas d'outils pour imposer une densité et garantir la réalisation de l'ensemble de ces projets d'autant qu'elle n'a pas la maîtrise foncière sur les terrains concernés.

Comme tous les terrains considérés comme potentiellement mobilisables n'accueilleront pas un nouveau projet urbain dans les années à venir, il est raisonnable d'appliquer une rétention foncière pouvant être estimée à 50%, ce qui implique que seule la moitié de ces terrains change de vocation pour accueillir 4 logements au total, ce qui est compatible avec le besoin identifié dans le volet diagnostic du rapport de présentation.

- S'il est compatible avec le SCOT des Vosges Centrales ?

Pour rappel le SCOT ambitionne que les documents d'urbanisme de son territoire fassent preuve de sobriété foncière et que 80% des nouveaux projets se concrétisent au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet de la Carte Communale révisée répond pleinement à ces ambitions. En effet, les espaces anciennement constructibles susceptibles d'engendrer un étalement urbain du village et une consommation sur des ENAF sont désormais reclassés en secteur non ouvert à la construction. Aussi, l'ensemble des nouveaux projets urbains se réaliseront à 100% au cœur de l'enveloppe urbaine du village puisque le périmètre de la Carte Communale révisée ne prévoit plus de secteurs en extension urbaine.

- S'il répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation sur les espaces ?

Pour rappel, les objectifs en matière de réduction de la consommation sur les espaces fixés par cette loi se traduisent sur Mazirot par l'application de la « garantie rurale » qui octroie à la commune un objectif de consommation maximal de 1 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030, auquel il convient de déduire les derniers permis de construire qui ont entraîné une consommation de 1716 m² sur des espaces agricoles.

Même si le projet de la Carte Communale est calé sur l'enveloppe urbaine du village de Mazirot, celui-ci est susceptible d'entraîner une consommation foncière jusqu'à 0.58 ha sur des ENAF. Ajouté aux 0.17 ha déjà consommés, le projet de la Carte Communale est susceptible d'entraîner une consommation globale de 0.75 ha, ce qui est inférieur à la « garantie rurale », et sans application de rétention foncière. Si l'on applique la même rétention foncière de 50% que ci-dessus, il est possible de réduire à une consommation globale potentielle de 0.37 ha, ce qui s'inscrit pleinement dans les objectifs de cette loi.

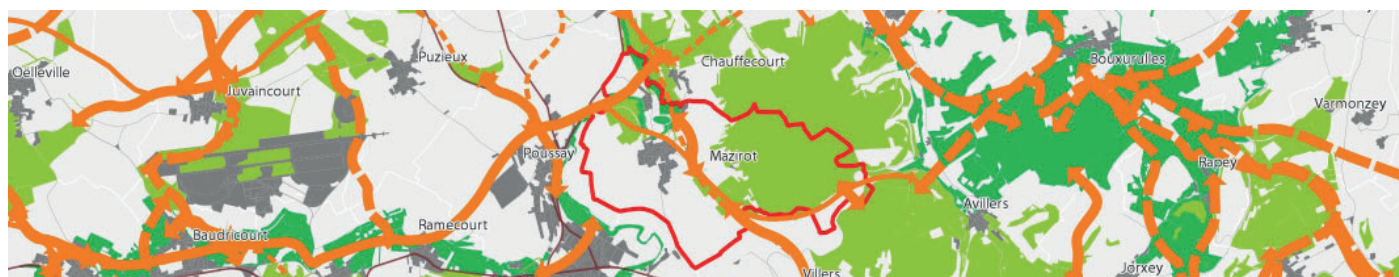
2.- Le secteur non ouvert à la construction.

Ce secteur non ouvert à la construction couvre le reste du ban communal de Mazirot (637.05 ha / 97% de la surface communale), en négatif du secteur ouvert à la construction. Il regroupe les espaces agricoles et forestiers dans le but de protéger ces grandes composantes paysagères et environnementales, et de modérer la consommation sur ces espaces. La vallée du Madon est également classée dans ce secteur dans une optique de protéger la zone inondable concernée par le PPRi du Madon Centre, les zones humides qui sont par ailleurs classées inconstructibles, la fragilité des berges et la ripisylve associée. En outre, c'est également en ce sens qu'il est défini dans la nouvelle Carte Communale une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau comme le préconise le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT des Vosges Centrales, à savoir que les documents d'urbanisme rendent « une bande inconstructible de 10 m de large de chaque côté des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau dans le cas où aucune zone inondable n'a été définie ».

Les constructions nouvelles sont interdites dans ce secteur. Néanmoins, plusieurs bâtiments figurent au sein de ce périmètre : maison d'habitation déconnectée du tissu bâti villageois, bâtiments agricoles. L'article L161-4 du code de l'urbanisme prévoit certaines exceptions à cette « non constructibilité » sans nécessairement créer une zone constructible autour de chacune de ces constructions. Aussi, ces différents sites pourront évoluer et se développer. De même, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain ; à l'exploitation agricole ou forestière (après avis de la CDPENAF / Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ; à la mise en valeur des ressources naturelles ; au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) (après avis de la CDPENAF) sont autorisés dans ce secteur.

3.-

La compatibilité avec les documents de rang supérieur



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, la révision de la carte communale de Mazirots doit être compatible 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 SCoT des Vosges Centrales approuvé en mars 2021.
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse.

1.- La compatibilité avec le SCoT des Vosges Centrales

Le SCoT des Vosges Centrales a été révisé le 06 juillet 2021. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a été revu et il traduit de 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.

Mazirots est classé dans le SCoT comme un « village » du secteur de Mirecourt Dompierre.

Le tableau ci-après démontre que la Carte Communale est 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	Le secteur de la Carte Communale est calé sur les limites de l'enveloppe urbaine sans prévision de nouveaux secteurs en extension urbaine. Le diagnostic fait état de la prise en compte des logements vacants.
---	--

Habitat

Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Répondre au besoin en logements</u>	Il est démontré dans le rapport de présentation que le projet est calibré au besoin en logements estimé dans le cadre de la révision de la Carte Communale.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Contenir et réduire la vacance</u>	Le SCOT définit un objectif de reconquête de 40% des logements vacants dans le secteur de Mirecourt Dompaire. Cette donnée est intégrée dans le calcul du besoin en logements tout en étant modulée à la situation communale.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u>	Le périmètre révisé de la Carte Communale est recentré sur l'enveloppe urbaine du village sans prévision de secteur en extension urbaine.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u>	
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <u>Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u>	La Carte Communale ne dispose pas de règlement. Par conséquent, le document d'urbanisme ne peut pas apporter de réponse à cette thématique.
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <u>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</u>	

Développement économique

Zones d'activités économiques : <u>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</u>	Le SCOT ne définit pas de ZAE sur le territoire d'études. La zone destinée au développement économique est calée sur l'unité foncière de la Ferme du Château après soustraction des espaces soumis à contrainte naturelle. Cette démarche lui permettra ainsi de concrétiser ses futurs projets et de pérenniser cette activité sur le territoire.
Tourisme	La nouvelle Carte Communale n'intervient pas sur cette thématique. Les bâtiments agricoles pourront changer de destination, notamment à des fins touristiques.

Commerce et artisanat

Activités commerciales et artisanales commerciales :	La commune n'est pas considérée comme un pôle commercial à l'échelle du SCOT.
--	---

<p>Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non :</p> <p>Localisations préférentielles</p>	<p>La zone destinée au développement économique est calée sur l'unité foncière de la Ferme du Château après soustraction des espaces soumis à contrainte naturelle. Cette démarche lui permettra ainsi de concrétiser ses futurs projets et de pérenniser cette activité sur le territoire.</p>
--	---

Mobilités

<p>Desserte et accessibilité à grande échelle</p> <p>Offre en transports collectifs</p> <p>Modes actifs et mobilités alternatives</p> <p>Articulation urbanisme et mobilités</p>	<p>La Carte Communale n'aura pas d'incidences sur la gestion de la mobilité à l'échelle plus globale du SCOT. Le nouveau secteur constructible n'accentuera pas les déplacements en cœur même du village car celui-ci est recentré sur l'enveloppe urbaine.</p>
--	---

Services et numérique

<p>Grands équipements</p> <p>Équipements et services de proximité</p> <p>Infrastructures numériques</p>	<p>La Carte Communale ne peut pas apporter de réponse à cette thématique.</p>
---	---

Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources

Espaces naturels, agricoles et forestiers

<p>Espaces naturels et trame verte et bleue :</p> <p>Protéger les réservoirs de biodiversité</p>	<p>Le territoire communal n'est pas couvert par un site Natura 2000. L'analyse des incidences démontre que le projet n'aura pas d'impacts sur la nature ordinaire, ni sur les milieux remarquables.</p>
<p>Espaces naturels et trame verte et bleue :</p> <p>Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides</p>	<p>Le SCOT identifie un réservoir de biodiversité qui est préservé dans le cadre de la révision de la Carte Communale en étant classé en secteur non ouvert à la construction.</p> <p>La démarche affichée en faveur de la densification du bâti permet de ne pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques, de préserver la trame verte et bleue.</p> <p>Le projet tient compte de la présence des zones humides identifiées par l'étude de l'EPTB, de la zone humide remarquable identifiée par le SDAGE, de la zone rouge du PPRi du Madon Centre et applique un recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.</p>
<p>Agriculture et sylviculture :</p> <p>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</p>	<p>Le tracé de la Carte Communale révisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tient compte de la présence des bâtiments agricoles pour ne pas entraver leur éventuel développement. - modère la consommation sur les espaces agricoles en défendant une logique de sobriété foncière. - protège les espaces agricoles et forestiers qui sont classés en secteur non ouvert à la construction.
<p>Système vert</p>	<p>Le territoire communal ne figure pas dans le Système vert des Vosges Centrales.</p>

Paysages et patrimoine architectural

<p>Paysages et patrimoines emblématiques :</p> <p>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</p>	<p>Le secteur constructible est recentré sur le village et concoure de fait à préserver les paysages locaux.</p> <p>La Carte Communale n'interfère pas avec la protection du patrimoine bâti, ni sur la mise en valeur des entrées de ville.</p>
--	--

EnR&R et ressources énergétiques

Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Faute de règlement écrit, la Carte Communale ne peut pas imposer de dispositions particulières pour favoriser les énergies renouvelables et de récupération. Les choix retenus ne sont pas contradictoires avec la mise en place d'un tel dispositif en cœur de bâti.
--	---

Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux

Prévention des risques naturels : <u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u>	Le secteur ouvert la construction n'intersecte pas avec le périmètre du PPRi du Madon Centre.
Prévention des risques naturels : <u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u>	Le territoire communal n'est pas concerné.
Prévention des risques technologiques et industriels :	Aucun site pollué n'est recensé sur le territoire. Deux anciens sites industriels sont identifiés dans le dossier et se situent en cœur de village.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u>	Aucun de ces sites n'est recensé sur la commune.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <u>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</u>	La révision de la Carte Communale n'accentuera pas ces éventuelles nuisances.
Préservation de la ressource en eau : <u>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</u>	Comme le périmètre de la Carte Communale révisée est recentré sur l'enveloppe urbaine sans secteur en extension, le projet n'affectera pas la capacité des réseaux. La protection de la ressource en eau est étudiée dans le dossier et démontré ci-après dans la compatibilité avec le SDAGE.

2.- La compatibilité avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

La commune de Mazirof est couverte par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse avec lequel la révision de la Carte Communale doit être compatible.

Le nouveau SDAGE 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.

La révision de la Carte Communale est compatible avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse en ce sens que le projet :

- est centré sur l'enveloppe urbaine sans secteur en extension. Aussi, l'urbanisation ne s'étend pas en direction des abords des ruisseaux qui sont excentrés du tissu bâti. Leurs tracés sont classés en secteur non ouvert à la construction, ce qui n'affectera pas la zone de mobilité de ces ruisseaux.
- prévoit une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau. Cet espace n'intersecte pas avec le secteur ouvert à la construction.
- fixe que les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'étude menée par l'EPTB sont inconstructibles. Ces espaces n'intersectent pas avec le secteur ouvert à la construction.
- reporte sur le document de zonage le périmètre du PPRi du Madon Centre. Son règlement est annexé au dossier. Le territoire est uniquement concerné par sa zone rouge inconstructible. Celui-ci n'intersecte pas avec le secteur ouvert à la construction.
- tient compte de la trame verte et bleue puisque le nouveau secteur constructible est recentré sur l'enveloppe urbaine du village et que la très grande majorité des espaces agricoles et forestiers sont maintenus en secteur non ouvert à la construction nouvelle.
- ne remet pas en cause la gestion des eaux pluviales et ne fragilise pas la desserte en alimentation en eau potable ou la gestion des eaux usées.

4.-

Les incidences du projet sur l'environnement dans une démarche "éviter, réduire compenser"



La révision de la Carte Communale se doit de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et de l'environnement dans une démarche itérative « éviter, réduire, compenser » (ERC). Autrement dit, le projet de la révision de la Carte Communale doit :

- éviter les atteintes prévisibles sur l'environnement.
- réduire la portée des atteintes sur l'environnement quand il n'a pas pu les éviter,
- compenser en dernier recours les atteintes qui n'ont pu être ni évitées, ni réduites

1.- Les incidences du projet sur l'environnement bâti

Le secteur constructible de la Carte Communale révisée se cale désormais sur l'enveloppe urbaine du village, sans prévoir de secteur d'extension urbaine complémentaire. L'analyse des espaces mobilisables en cœur de bâti démontre que le nouveau projet est plus raisonné que l'actuel document d'urbanisme en vigueur. Il va permettre d'accueillir de nouveaux habitants dans le village tout en répondant au besoin en logements et tout en défendant une logique de densification des espaces, de renouvellement urbain, de lutte contre l'étalement urbain, de reprise des biens vacants existants et de modération de la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, ce nouveau secteur révisé fixe une nouvelle vision à long terme de la morphologie urbaine villageoise qui ne devrait pas évoluer, d'autant que le village est couvert par le périmètre de 500 m lié au classement d'une croix de chemin au titre des Monuments Historiques. Aussi, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500 m et co-visibles de la croix requièrent un avis conforme de la part de l'Architecte des Bâtiments de France qui s'attachera à ce que les nouveaux projets soient en adéquation avec les caractéristiques du patrimoine local. Par conséquent, l'authenticité villageoise sera conservée dans sa globalité. Néanmoins, comme la Carte Communale ne dispose pas d'un règlement, la prise en compte de l'insertion harmonieuse des projets au sein de leur environnement proche devra être gérée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. En effet, « 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. » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

En conclusion, la révision de la Carte Communale évite tout effet notable sur la qualité du patrimoine bâti.

2.- Les incidences du projet sur la ressource en eau

La prise en compte de la ressource en eau a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la révision de la Carte Communale.

Plus particulièrement, le secteur ouvert à la construction est raisonné en étant recentré sur l'enveloppe urbaine sans secteur complémentaire en extension urbaine. Aussi, tous les nouveaux terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux projets sont déjà desservis par les réseaux au droit de ces terrains, ce qui n'entraînera pas de travaux complémentaires d'extensions ou de renforcement pour la collectivité.

En outre, la capacité en alimentation en eau potable du village est suffisante pour continuer à alimenter correctement les constructions existantes et pour supporter les nouveaux projets. Il en est de même concernant le zonage d'assainissement collectif.

De plus, le ban communal de Maziroth est traversé par la vallée du Madon qui est concernée par un PPRI. Son périmètre est reporté sur le document graphique de la Carte Communale et il est classé en secteur non ouvert à la construction. Pour rappel, le règlement du PPRI qui est annexé au dossier de révision de la Carte Communale fait l'objet d'une SUP et sa réglementation s'impose aux demandes d'autorisations d'urbanisme. En outre, dans le but de préserver la mobilité des cours d'eau, la Carte Communale fixe une bande de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.

Enfin, l'EPTB Meurthe-Madon a procédé au recensement des zones humides effectives en 2022 sur l'ensemble du territoire de la CCMD. Ces milieux sont classés inconstructibles sur le document graphique de la Carte Communale et aucun n'intersecte avec le nouveau secteur ouvert à la construction.

En conclusion, la révision de la Carte Communale évite tout effet notable sur la préservation de la ressource en eau.

3.- Les incidences du projet sur l'environnement, sur la biodiversité locale et sur les paysages

Le nouveau secteur ouvert à la construction de la Carte Communale révisée est recalé sur l'enveloppe urbaine sans prévision de secteurs urbains complémentaires en extension. Ainsi, les vallées et les zones inondables et humides associées sont inconstructibles. En outre, les grandes entités paysagères (agricoles et forestières) sont conservées puisque le projet ne prévoit pas d'étalement urbain complémentaire. Par conséquent, les fonctionnalités écologiques liées à ces différents espaces ne sont pas remises en cause par le nouveau document d'urbanisme.

En conclusion, la révision de la Carte Communale évite tout effet notable sur l'environnement, sur la biodiversité locale et sur les paysages.

4.- Les incidences du projet sur les réservoirs de biodiversité et sur le site Natura 2000 le plus proche.

Le ban communal de Mazirot n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Moselle (secteur Châtel-Tonnoy) » à environ 12 km à vol d'oiseau du village de Mazirot. Au vu des choix retenus dans le cadre de la révision de la Carte Communale, celui-ci n'aura pas d'incidences sur ce site Natura 2000 puisque le nouveau projet communal est recentré sur l'enveloppe urbaine, préserve la ressource en eau, et il est géographiquement éloigné du site Natura 2000.

Le territoire communal est concerné par la présence :

- de la Zone Naturelle d'intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type II « Vergers de Mirecourt » et qui occupe la frange sud-est du territoire communal, largement excentrée du village. Son périmètre est classé en secteur non ouvert à la construction sur Mazirot.
- de l'Espace Naturel Sensible (ENS) « prairie humide à Mazirot » qui se surimpose à la zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse qui est inconstructible dans la révision de la Carte Communale car ce périmètre se surimpose à celui des zones humides effectives recensées par l'étude menée par l'EPTB.

En conclusion, la révision de la Carte Communale évite tout effet notable sur les réservoirs de biodiversité et sur le site Natura 2000 le plus proche.

5.- Les incidences du projet en matière de consommation sur les espaces

Le nouveau secteur ouvert à la construction a été réfléchi de telle manière à proposer un nouveau projet recentré sur l'enveloppe urbaine tenant compte des évolutions opérées depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme. Par conséquent, le nouveau secteur ouvert à la construction ne prévoit plus de secteurs en extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Si la commune n'avait pas révisé son document d'urbanisme, jusqu'à 1.27 ha d'espaces agricoles ou naturels auraient été susceptibles de perdre leur vocation au profit de terrains à bâtir. En outre, 0.7 ha d'espaces naturels ou agricoles présents dans l'ancienne Carte Communale ne le sont plus dans sa version révisée. Néanmoins, des espaces agricoles et naturels demeurent au cœur de l'enveloppe urbaine et sont susceptibles de perdre leur vocation au profit d'un terrain à bâtir pour une surface globale maximale jusqu'à 0.58 ha.

En conclusion, au vu des efforts consentis par la commune en matière de modération de consommation sur les espaces, la révision de la Carte Communale évite tout effet notable en la matière.

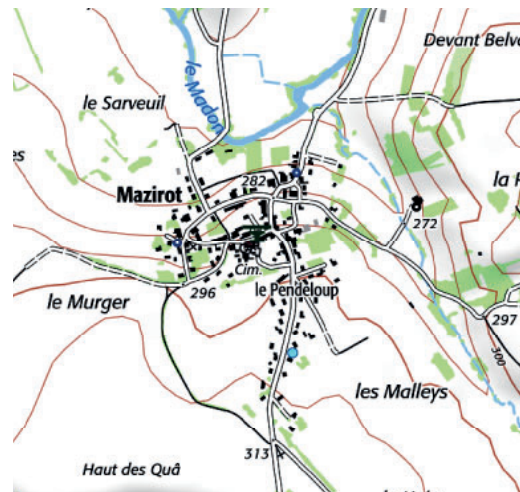
5.- Les incidences du projet sur les risques naturels et technologiques

La commune Mazirost est concerné par la présence de plusieurs risques naturels et technologiques dont le plus important est le risque inondation repris par le PPRi du Madon Centre qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1. Aussi, son périmètre est classé en secteur non ouvert à la construction dans la Carte Communale révisée. Les dispositions de son règlement – et particulièrement l'inconstructibilité en zone rouge – s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En conclusion, **la révision de la Carte Communale évite tout effet notable sur les risques naturels et technologiques.**

Tableau de synthèse démontrant que démarche s'inscrit dans une démarche « ERC »

	Éviter les atteintes prévisibles sur l'environnement	Réduire la portée des atteintes sur l'environnement	Compenser en dernier recours les atteintes qui n'ont pu être ni évitées, ni réduites
Patrimoine bâti	Le nouveau secteur ouvert à la construction est recentré sur l'enveloppe urbaine et la morphologie du village ne va pas évoluer.	/	/
Ressource en eau (gestion des réseaux)	Les capacités des réseaux sont en suffisance pour desservir les constructions existantes et les nouveaux projets.	/	/
Ressource en eau (zone inondable, zone humide, eaux de surface)	Les zones humides sont inconstructibles, de même qu'une bande de recul de 10 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau. Le périmètre du PPRi sur le territoire de Mazirost est classé en zone rouge inconstructible.		
Environnement, biodiversité, paysages	Le secteur non ouvert à la construction couvre 97% de la surface communale. Aussi, les grandes entités paysagères et environnementales sont ainsi préservées.	/	/
Réservoirs de biodiversité / site Natura 2000	Absence de site Natura 2000 sur le territoire. Le secteur ouvert à la construction n'intersecte pas avec les réservoirs de biodiversité classé en secteur non ouvert à la construction ou inconstructible.	/	/
Consommation sur les espaces	Un projet recentré sur l'enveloppe urbaine qui limite au maximum la consommation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.	/	/
Risques naturels et technologiques	Le périmètre du PPRi du Madon Centre n'intersecte pas avec le secteur ouvert à la construction et son règlement s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme.	/	/



RAPPORT DE PRESENTATION

/ Révision de la Carte Communale de Mazirot



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Département des Vosges
Canton de Mirecourt

Commune de MAZIROT

Carte communale

Rapport de présentation

Approuvée par délibération du conseil municipal
en date du 13 avril 2010

le maire,
Dominique Maillard

Approuvé par Arrêté Préfectoral du 07 MAI 2010

le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Hugues MALECKI

Commune de Mazirot 5, rue de l'église 88500 MAZIROT

Tél/fax : 03 29 37 43 32 mail : mazirot.mairie@orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
1ERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT ET OBJECTIFS COMMUNAUX	3
I - ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	4
I.2 MILIEU PHYSIQUE	5
I.2.1. Géologie et hydrogéologie	5
I.2.2. Topographie	7
I.3 MILIEU NATUREL ET PAYSAGE.....	Erreur ! Signet non défini.
I.4 -DONNEES ARCHEOLOGIQUES	15
I.5 - LE DOMAINE URBANISE	17
I.5. SITUATION SOCIO ECONOMIQUE.....	21
I.5.1. Démographie.....	21
I.5.2. Le parc de logement.....	23
I.5.3. Commerce, service et artisanat.....	24
I.6.4. L'agriculture	26
I.5.5. Loisirs et tourisme.....	27
I.6. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	28
I.6.1. La voirie	28
I.6.2. L'alimentation en eau potable et l'assainissement	29
I.6.3. Les ordures ménagères.....	31
I.6.4. L'école	31
I.6.5. Vie associative	31
I.6.6. Le cimetière.....	31
II - OBJECTIFS COMMUNAUX	32
2EME PARTIE : DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT, ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES PRISES.....	33
I. DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT	34
II. ANALYSE DES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT ET MESURES PRISES	41
CONCLUSION	46
ANNEXE : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	47

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
1ERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT ET OBJECTIFS COMMUNAUX	3
I - ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	4
I.2 MILIEU PHYSIQUE	5
I.2.1. Géologie et hydrogéologie	5
I.2.2. Topographie	7
I.3 MILIEU NATUREL ET PAYSAGE.....	Erreur ! Signet non défini.
I.4 -DONNEES ARCHEOLOGIQUES.....	15
I.5 - LE DOMAINE URBANISE	17
I.5. SITUATION SOCIO ECONOMIQUE.....	21
I.5.1. Démographie.....	21
I.5.2. Le parc de logement.....	23
I.5.3. Commerce, service et artisanat.....	24
I.6.4. L'agriculture	26
I.5.5. Loisirs et tourisme.....	27
I.6. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	28
I.6.1. La voirie	28
I.6.2. L'alimentation en eau potable et l'assainissement	29
I.6.3. Les ordures ménagères.....	31
I.6.4. L'école.....	31
I.6.5. Vie associative	31
I.6.6. Le cimetière.....	31
II - OBJECTIFS COMMUNAUX	32
2EME PARTIE : DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT, ANALYSE DES	
INCIDENCES ET MESURES PRISES.....	33
I. DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT	34
II. ANALYSE DES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT ET MESURES PRISES	41
CONCLUSION	46
ANNEXE : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	47

PREAMBULE

La commune de Mazirot, commune rurale de 219 habitants, souhaite mettre en place un document d'urbanisme qui associe l'extension des zones constructibles et l'intégration des futures constructions. Le souhait est de laisser la possibilité aux habitants de réaliser des constructions individuelles sur l'ensemble de la zone actuellement urbanisée et en périphérie proche.

La commune a réalisé en 1997 une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2005 et par arrêté préfectoral du 20 septembre 2005

**Le Conseil Municipal de Mazirot a donc décidé par
délibération du 24 août 2009 de la révision de la carte
communale par la mise en place d'une zone artisanale
sur le secteur 11 de la commune pour permettre
l'implantation d'une entreprise.**

Pour répondre à cet objectif de la modification de la carte communale de Mazirot, s'est déroulée selon les phases suivantes :

- **Phase 1 : Analyse de l'état existant et objectifs communaux**, qui comprend l'analyse de la situation actuelle et de sa dynamique, une définition et justification des enjeux, des recommandations, et des illustrations permettant de bien mettre en évidence les atouts, les contraintes, les zones sensibles, les dysfonctionnements...
- **Phase 2 : Définition du parti d'aménagement, analyse des incidences et mesures prises**. Ce travail, réalisé en étroite collaboration avec le conseil municipal, a permis de proposer, un zonage cartographié sur fond cadastral, un document de synthèse explicitant les objectifs retenus et exposant toute la réflexion ayant abouti à ces choix.

Pour ce travail nous avons notamment exploité l'étude diagnostic et le document d'orientation réalisé par le CAUE en 2001 ainsi que le mémoire d'étude M.ZIMMERMANN, architecte et du rapport de présentation réalisé par le bureau d'étude CAP ENVIRONNEMENT de la carte communale de septembre 2005.

Après validation du parti d'aménagement par la commune, un document présentant un projet de zonage et un rapport de présentation conformément aux articles R 124-1 à R124-3 du code de l'urbanisme a été réalisé et a été soumis à enquête publique.

1ère partie : ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT
ET OBJECTIFS COMMUNAUX

I - ANALYSE DU SITE ET DE SON

ENVIRONNEMENT

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Mazirot un village à proximité de Mirecourt

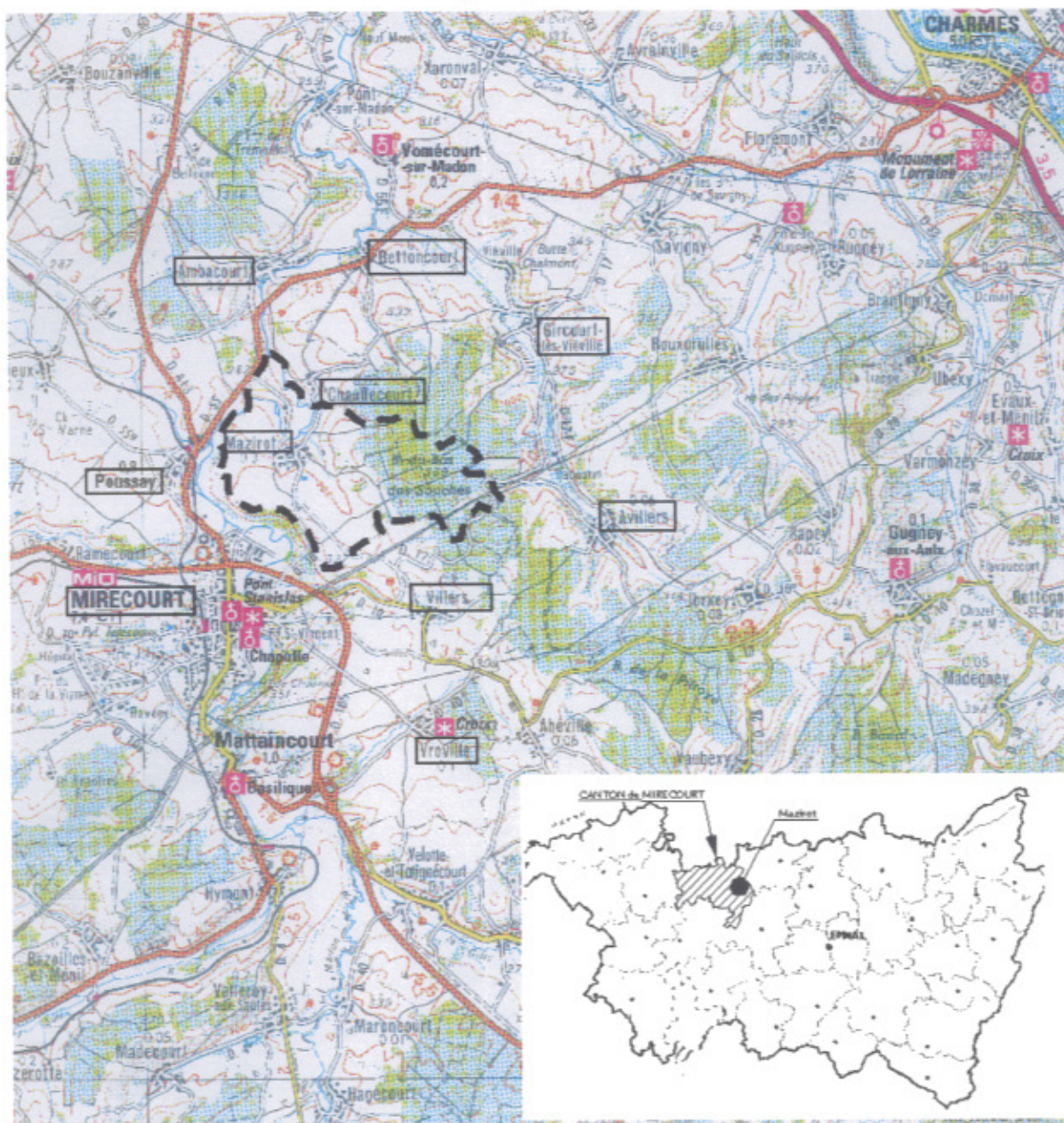


Illustration 1 : Situation de Mazirot dans le département des Vosges

Le territoire de Mazirot est situé au nord du département des Vosges, il fait partie de l'arrondissement de Neufchâteau et du canton de Mirecourt.

La commune a une superficie de 655 hectares dont 204 hectares de forêt.

Mazirot est desservi par la RD 10b, petite départementale qui le relie au centre de Mirecourt situé à 3 km. Actuellement il n'existe pas d'accès direct depuis la voie de contournement de Mirecourt.

Les communes limitrophes de Mazirot sont : Mirecourt, Poussay, Ambacourt, Bettoncourt, Chauffecourt, Gircourt-les-Vieville, Avillers et Villers.

I.2 MILIEU PHYSIQUE

I.2.1. Géologie et hydrogéologie

Une faille coupe le territoire de Mazirot en deux

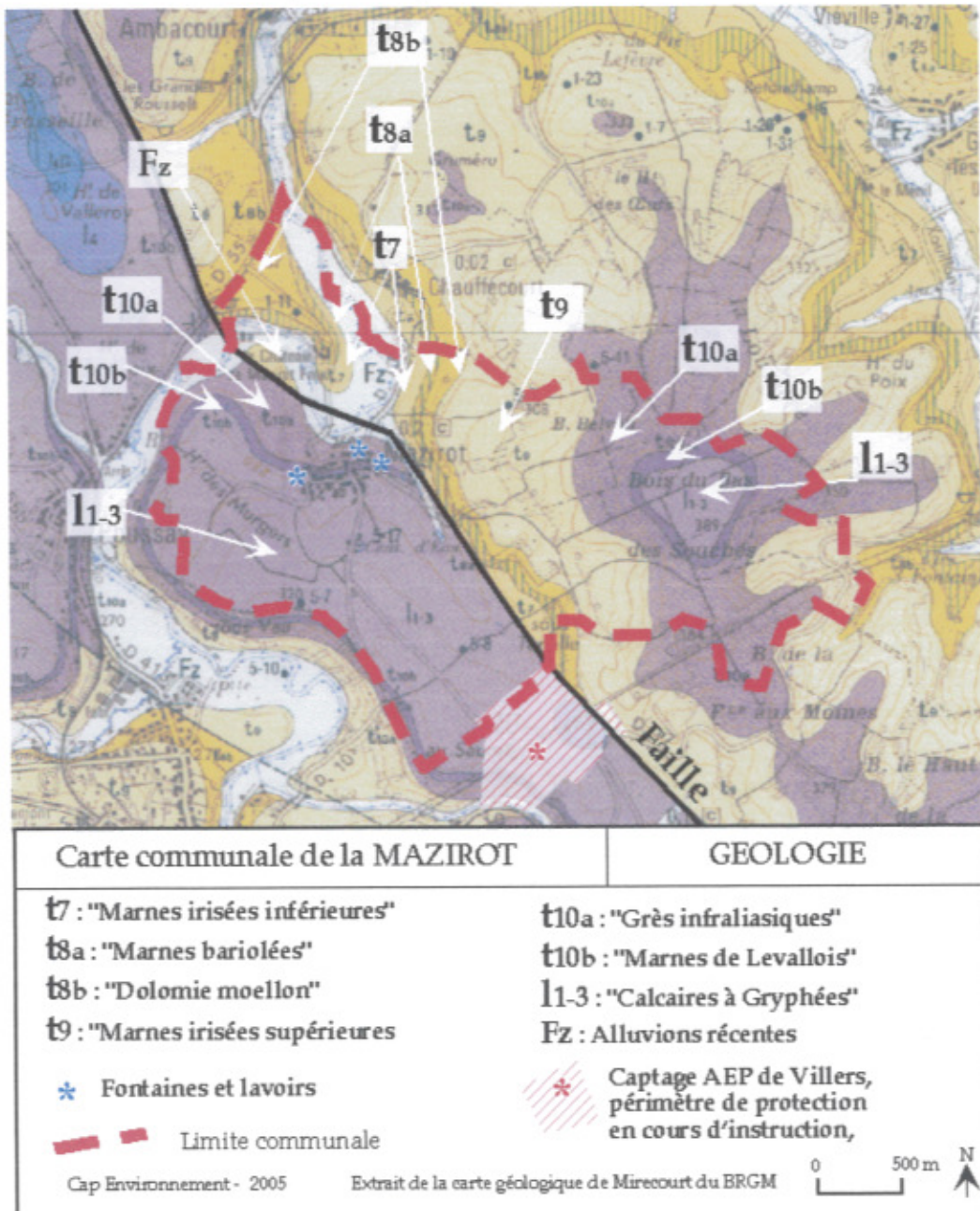


Illustration 2 : Carte géologique du territoire de MAZIROT

Une faille passe au niveau du ruisseau du bas des Côtes et découpe le territoire en deux avec à l'Ouest, un plateau calcaire limité par la vallée du Madon et à l'Est, des collines marneuses.

Sur le territoire de Mazirot on distingue les formations géologiques (des plus récentes aux plus anciennes) suivantes :

- les alluvions limitées à la vallée du Madon, les sols y sont très humides.
- Les calcaires à Gryphées qui affleurent au niveau du plateau cultivé au Sud du territoire et au sommet de la colline boisée de Berbice à l'Est. Les sols sont bien drainants plus ou moins caillouteux.
- Les marnes de Levallois et les grès infraliasiques qui forment une auréole autour des calcaires à gryphées et qui affleurent sur les versants pentus. Dans ces niveaux apparaissent différentes sources qui alimentent les fontaines du village (Fontaine Lisa, Lavois). Les sols argilo-sableux, hydromorphes sont instables localement (au niveau du CD 10 en limite avec le territoire de Mirecourt et en bas du village le long de la route de Chauffecourt.
- Les marnes irisées qui affleurent sur les bas de versant, aux lieux dits Devant Belleau, Chalmois, la Prêle avec des sols lourds hydromorphes
- La dolomie moellon qui forme le relief sur lequel se situe la Ferme du Château. et présente des sols plus ou moins caillouteux.
- Les marnes bariolées et les marnes irisées inférieures qui affleurent très localement sur les versants.

Les Calcaires à Gryphées forment un réservoir aquifère, intermittent et vulnérable, qui alimente les fontaines du village (Fontaine Lisa, lavois), mais aussi le forage d'alimentation en eau potable de Villers situé au sud du territoire de Mazirot. Le périmètre de protection rapprochée de ce captage est en cours d'instruction, seule une petite partie de ce périmètre est située sur le territoire de Mazirot (cf. carte page précédente). Le périmètre de protection éloignée englobe quant à lui toute la commune de Villers.

En outre, pour la sauvegarde du petit patrimoine lié à l'eau, Mazirot s'est associé à Villers pour créer un centre d'attraction touristique et culturel. Ces deux communes se sont groupées par l'intermédiaire de "l'Association des trois fontaines".

I.2.2. Topographie

Un plateau à l'Ouest et un territoire vallonné à l'Est



Illustration 3 : Relief et hydrographie

11

Mazirot présente un relief vallonné notamment au Nord et à l'Est du territoire, avec une dénivelée d'environ 130 mètres entre le point le plus haut : Berbice à 389 m et le point le plus bas : Le Madon à 268 m

Le relief général est orienté Nord Sud et limité au Nord par le Madon. A l'Ouest, un plateau domine le Madon et à l'Est, la colline surmontée par la forêt de Berbice est découpée par différents vallons. Les pentes qui bordent ces vallons atteignent fréquemment plus de 10%. Des problèmes de glissement de terrain ont été signalés au niveau de la RD 10b en limite avec le territoire de Mirecourt et dans les secteurs des Côtes.

Orienté au Nord, le village s'est implanté à flanc de coteau. Entre 260 m et 310 m d'altitude, l'organisation du village a dû s'adapter aux contraintes du relief.

Faisant face au village, la ferme du Château, calée dans un méandre du Madon surplombe le paysage alentour à 274 m d'altitude.

Le Madon, forte constituante du paysage de Mazirot, au cours sinueux et un seul ruisseau afférent : le ruisseau du Bas des Côtes. Ce ruisseau draine les eaux de plus de la moitié du territoire communal.

La zone inondable du Madon se limite aux terrains agricoles qui le bordent. A proximité de la passerelle qui franchit le Madon, quelques constructions sont situées en limite de zone inondable.

Le Madon présente des problèmes d'érosion des berges notamment en aval du Moulin du Château

-I.3 MILIEU NATUREL ET PAYSAGE - Un territoire bien structuré

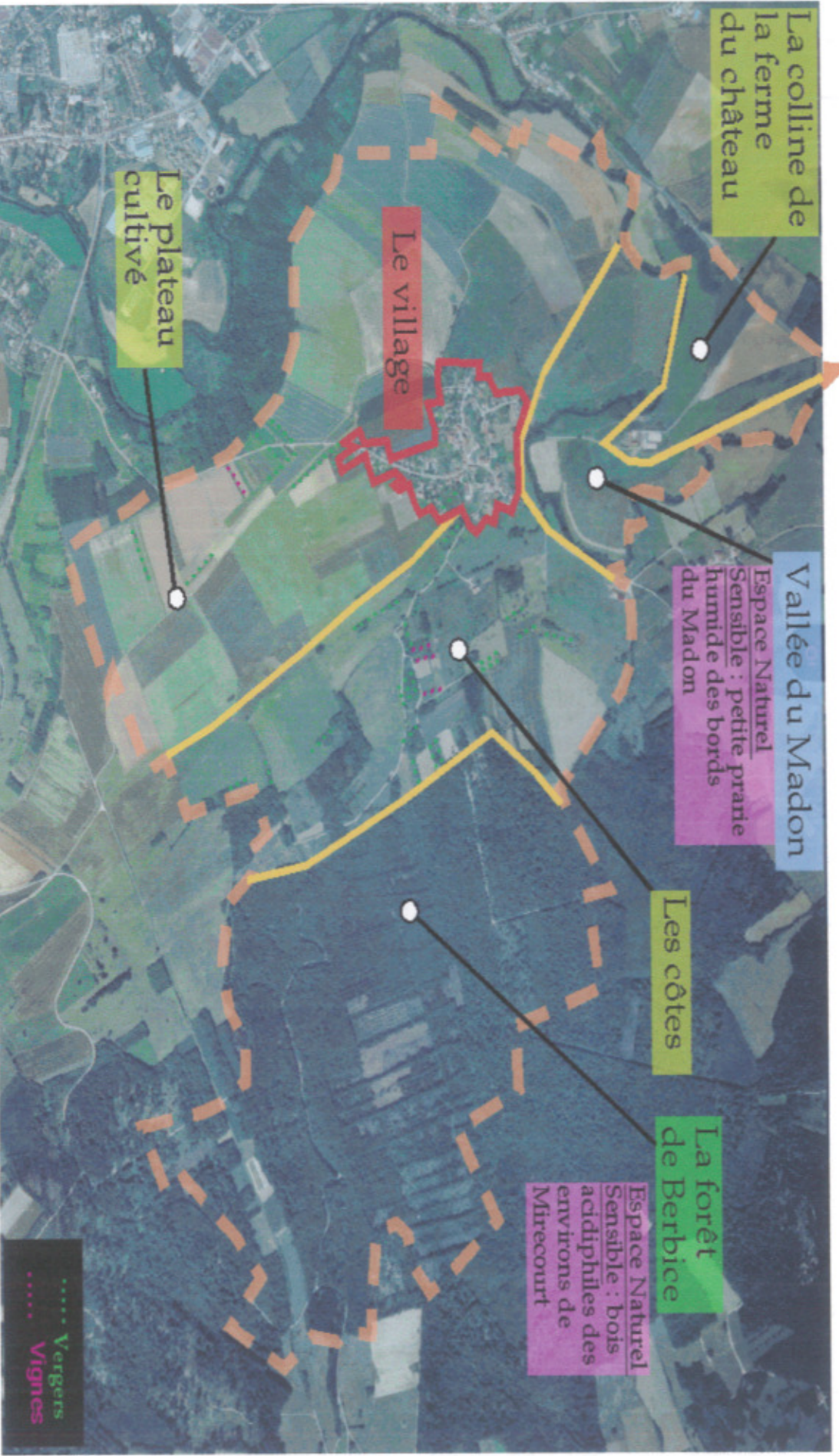


Illustration 4 : Les différentes unités biologiques et paysagères

La superficie totale du territoire communal est de 655 hectares, qui se répartissent de la façon suivante :

- 351 hectares de terres agricoles dont 1/3 de terres labourables et 2/3 de prés
- près de 200 hectares de forêt dont 67 hectares de forêt communale.

Le territoire peut se subdiviser en 6 grandes types d'unités biologiques et paysagères liées au relief, à la géologie et à l'utilisation du sol qui en résulte. Ces différentes unités sont : le plateau cultivé, les côtes, la forêt, la colline de la ferme du château, la vallée du Madon, le village.

Quelques photographies permettent de bien caractériser ces différents secteurs.

Notons que deux "Espaces naturels sensibles des Vosges" ont été répertoriés sur le territoire de Maziroth par le Conservatoire des Sites Lorrains pour le Conseil Général. Il s'agit de bois acidiphiles des environs de Mirecourt (cf. page 13) et d'une prairie humide en bordure du Madon, en dessous de la ferme du Château (cf. page 15).

- Le plateau cultivé

En arrivant de Mirecourt, au Sud du territoire, le paysage est ouvert sur de grands champs consacrés aux cultures céréalières. Seules quelques vergers, bien entretenus et une vigne structurent le paysage.



Illustration 5 : Le plateau cultivé

- Les côtes et la Forêt de Berbice

A l'Est du village, un milieu beaucoup plus vallonné et diversifié. Le haut des collines est le domaine de la forêt et les bas de versants présentent un cadre très agréable avec des pâtures, des vergers, des vignes et des petits-bois.



Illustration 6 : Au pied du massif forestier, les Côtes

Dans cet écrin de verdure une ferme à l'écart du village, bâtiment cossu.

Au sein du massif forestier, plusieurs stations de plantes acidiphiles ont été répertoriées comme "Espaces naturels sensibles". Il s'agit de: "Forêt acidiphiles. Plusieurs stations de plantes acidiphiles liées aux affleurements de grès Rhétien des environs de Mirecourt. Des espèces très répandues dans les Vosges gréseuses et granitiques, se trouvent ici dans un secteur à dominante calcaire où elles sont peu répandues. On y retrouve la maïanthème à deux fleurs (*Mayanthemum bifolium*), la luzule blanchâtre (*Luzula luzoïdes*), la fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) et surtout la Myrtille (*Vaccinum myrtillus*) - Visites de terrain du CSL les 27/05/95 et 26/07/95- Communication personnelle MORLOT D.

11



Illustration 7 : Vergers et vignes des Côtes

Dans ce secteur propice à la promenade, une aire de repos avec un banc a été aménagée par la commune.

- La vallée du Madon

En contrebas des Côtes, la vallée du Madon dont les méandres marquent nettement le paysage. Les rives sont soulignées par une végétation arborée plus ou moins continue. Les prairies riveraines sont inondables.



Illustration 8 : Le Madon

Au Bord du Madon en dessous de la ferme du Château, une petite prairie humide a été répertoriée comme site naturel sensible par le conservatoire des Sites Lorrains pour le Conseil Général des Vosges. La description qui en est faite est la suivante : "Elle abrite, en plus de divers Carex liés aux milieux humides, une graminée peu courante : le Vulpin utriculé *Alopecurus rendlei*. Elle semble peu intensifiée et mériterait un inventaire floristique complet.". Visite de terrain CSL le 26/07/95, communication personnelle de MORLOT D.

- La colline de la ferme du Château

A l'intérieur d'un méandre du Madon un petit relief cultivé est marqué par la présence des bâtiments imposants de la ferme du Château. Au bâtiment ancien, s'est adjoint, un bâtiment agricole (manège) qui nécessiterait un aménagement extérieur.



Illustration 9 : La ferme du château depuis Chauffécourt

En contrebas du Château, un moulin composé de deux corps de bâtiment borde le Madon. Jusque là, il sert de grange à la ferme du château.



Illustration 10 : La ferme du château et le Moulin depuis le village

La situation de cet ensemble bâti est exceptionnelle, profitant d'une vue dégagée de tous côtés. Il accueillait jusque là un centre équestre. **Ce site est maintenant propriété d'un chef d'entreprise qui souhaite transférer son activité commerciale dans cette ferme avec la construction d'environ 8000 m² de bâtiments industriels.**

- Le village



Illustration 11 : Le village de Maziro

Le village de Maziro est implanté à flanc de coteaux, face à la vallée du Madon. Son intégration dans le paysage est harmonieuse dans son ensemble.

Proche du village et derrière les maisons, les vergers existent encore. Ils constituent un patrimoine paysager et variétal incontestable pour le village : ils méritent d'être conservés, entretenus et renouvelés.

Des constructions plus récentes ont été implantées notamment sur le plateau.

I.4 -DONNEES ARCHEOLOGIQUES

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine a indiqué à la commune, les sites répertoriés à la carte archéologique (cf. carte page suivante). Ces sites ne sont qu'indicatifs, d'autres gisements, non répertoriés, peuvent en effet exister dans ces secteurs.

0001 - Au lieu dit "l'Eglise / Eglise et cimetière médiéval / Période médiévale et moderne

0002 - Au lieu dit "Les Rouges Terres" / Villa gallo-romaine : Période gallo-romaine

0003 - Au lieu dit "Le Château" Château ou maison forte remontant au 15^e siècle, remanié au 17^e siècle/ Périodes médiévale et moderne

0004 - Au village / Croix de chemin du 15^e siècle (classée Monument Historique) / période médiévale

0005 - Le village/ Le village de Maziroit est attesté par les archives depuis le 13^e siècle / Période médiévale

La croix, classée monument historique, s'élève à un croisement au niveau de la rue du calvaire. Elle porte sur un fût assez élevé un quadrilobe à l'intérieur duquel est sculpté le christ en croix. Les deux larrons accompagnent le christ sur de petites croix logées dans l'étroit espace du quadrilobe. Au sommet du croisillon, St Michel évoquerait le souvenir des épidémies de l'époque. (Référence issue de Entre fermes et clochers : dentelles et violons Editions Musartois 1993)

16

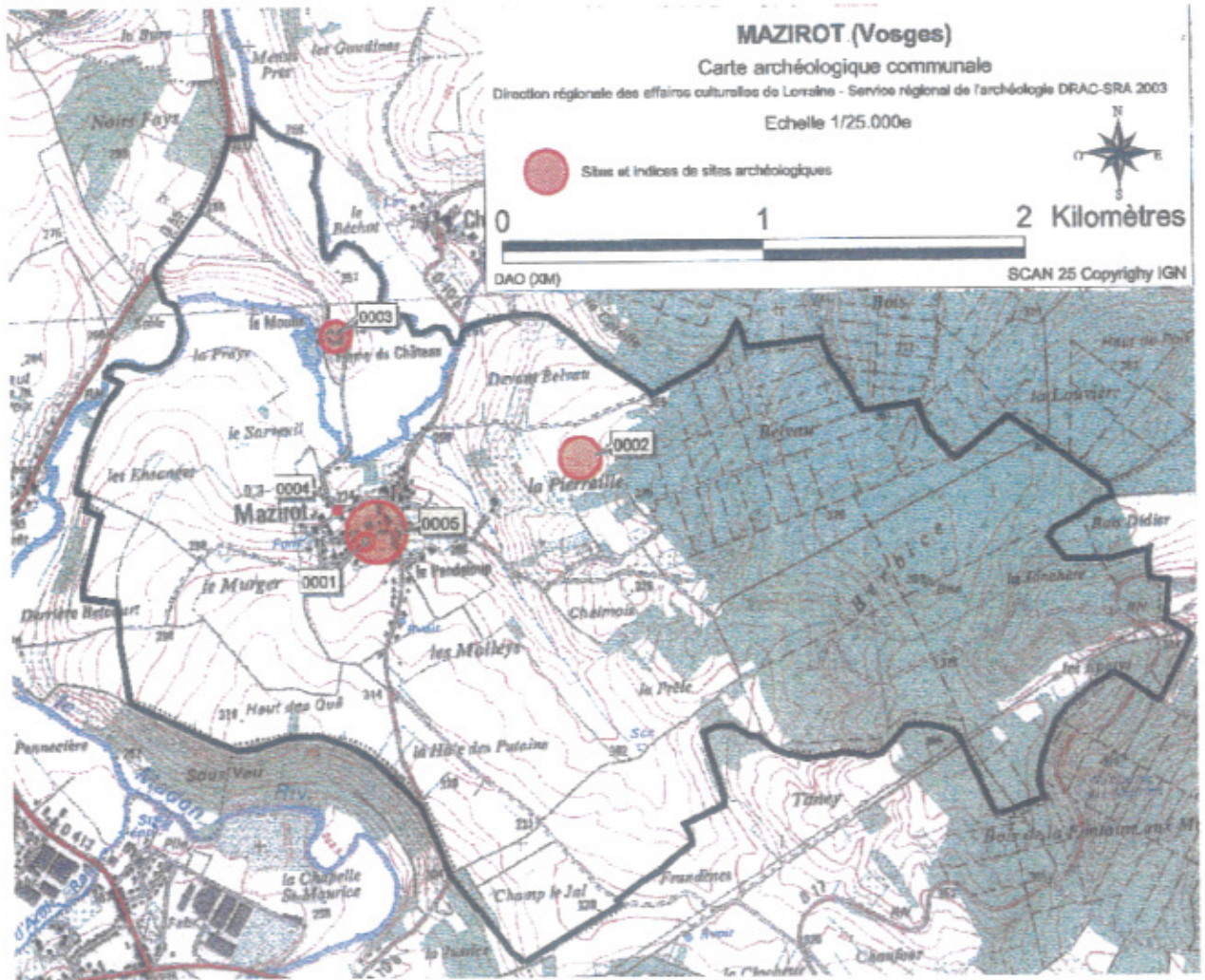


Illustration 12 : Carte archéologique de Mazirot

44

I.5 - LE DOMAINE URBANISE

Un village ancien groupé et des extensions récentes le long des voies

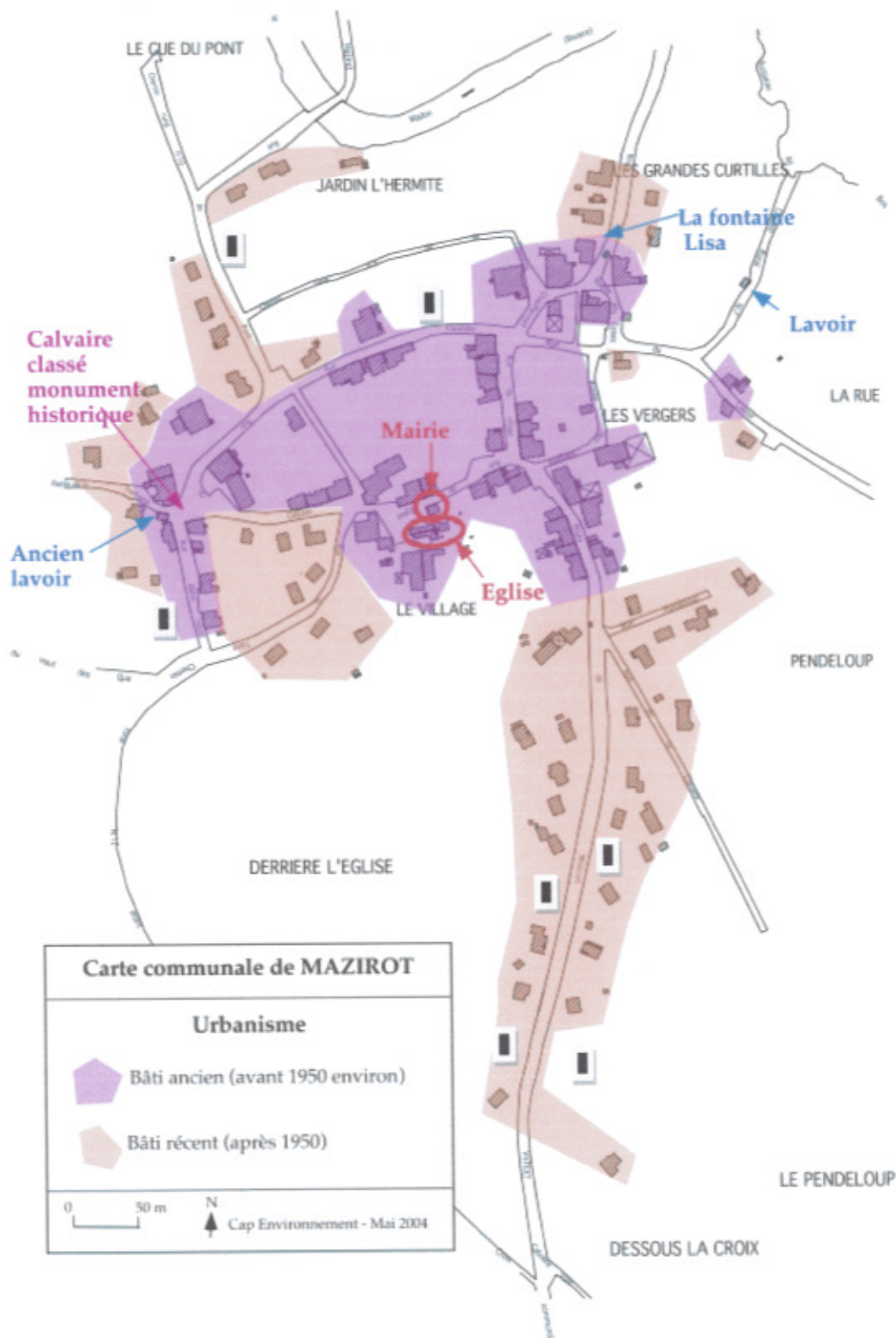


Illustration 13 : Structure du village et urbanisation

L'analyse du bâti est en partie basée sur l'étude diagnostic du CAUE de Décembre 2001.

L'ancienne structure du bâti est du type "village tas" probablement en adaptation au relief. Les maisons sont organisées parallèlement aux rues. Ces rues sont parallèles aux courbes de niveaux et entre, dans des rues sinueuses, plus ou moins abruptes, les maisons se sont construites en escalier. Ces rues sinueuses, un peu comme les villages de montagne, donnent à Mazirot, un aspect pittoresque.

L'église Saint Pierre est située en haut du village, elle serait du XV^{ème} siècle. La sacristie a été reconstruite en 1880. L'ensemble a été restauré récemment.

La mairie située à proximité de l'église a été reconstruite en 1870 et rénovée en 1984.

Les maisons plus récentes occupent plutôt les sorties du village. Isolées, à l'implantation souvent indifférente par rapport à la rue, ces constructions se sont fortement développées le long de la route de Mirecourt. Les accès à ces différentes constructions sont mal structurés, ils se sont fait au coup par coup, sans réflexion d'ensemble. D'autres constructions récentes sont mieux implantées à proximité du village.

Les caractéristiques du bâti

En ce qui concerne le bâti ancien, les maisons sont alignées de part et d'autre des rues, mitoyennes par petits groupes ou isolés. La topographie du village a entraîné l'implantation des maisons en "escalier" ou en terrasses.



Illustration 14 : Maisons en escalier le long de la rue du Village

Les fermes se sont transformées pour la plupart et sont devenues des maisons adaptées pas toujours heureusement à de nouvelles contraintes, ou ont été remplacées par des maisons plus contemporaines.



Illustration 15 : Bâti traditionnel le long de la route de Mirecourt



Illustration 16 : Bâti modifié le long de la route de Mirecourt

MD

L'habitat plus récent répond à la demande actuelle des habitants : besoin de lumière, d'espace et d'intimité" par rapport à ses voisins. Leur implantation et leur type de construction rompent avec l'habitat traditionnel.



Illustration 17 : Habitat pavillonnaire rue du Calvaire

Sur le plateau, l'ancienne école, fait le lien entre le bâti ancien et le bâti récent le long de la route de Mirecourt. Un terrain de foot est situé derrière ce bâtiment. Ce bâtiment a été réhabilité en salle multi-activités en 2004.



Illustration 18: Salle multi-activités

I.5. SITUATION SOCIO ECONOMIQUE

Une population en baisse malgré une augmentation du nombre de logement et la proximité de Mirecourt

I.5.1. Démographie

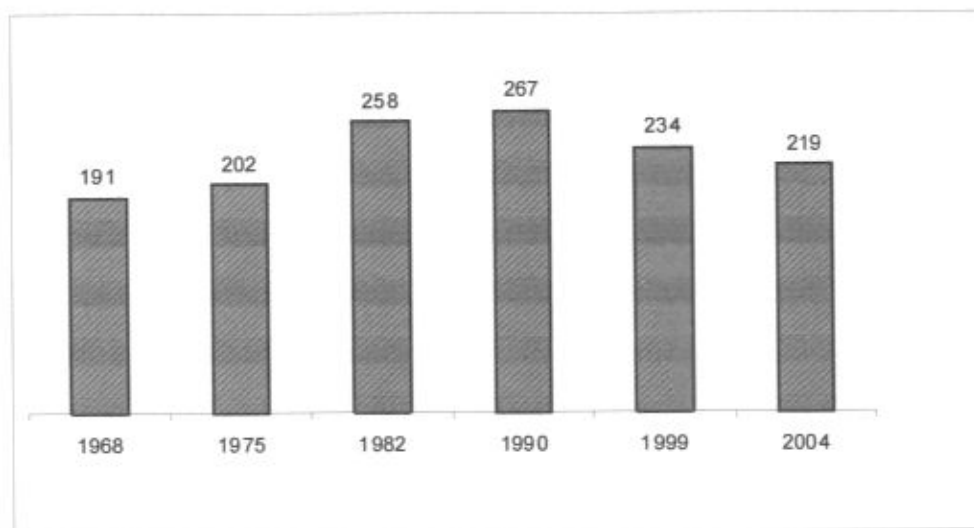


Illustration 19 : Evolution de la population

(Sources INSEE)

La population de Mazirot a connu des évolutions diverses. C'est en 1847 que la population a été la plus forte avec 349 habitants. Entre 1968 et 1990 la population a augmenté et est passée de 191 à 267 habitants, actuellement elle n'est plus que de 219 habitants. (recensement 2004)

Le recensement de 2009 (non encore publié) fait apparaître une population de 231 habitants.

L'augmentation de la population entre 1968 et 1990 est conjointe à la création de nouvelles constructions. Mais on voit qu'au bout de 25 à 30 ans, une stagnation puis de nouveau une légère augmentation liée à l'arrivée de jeunes couples avec des enfants dans le village après soit réhabilitation de bâtis anciens ou création de nouvelles constructions.

La forte baisse de la population entre 1990 et 2004 est surtout liée à des départs.

La structure de la population entre 1990 et 1999 a évolué de la manière suivante :
(source INSEE)

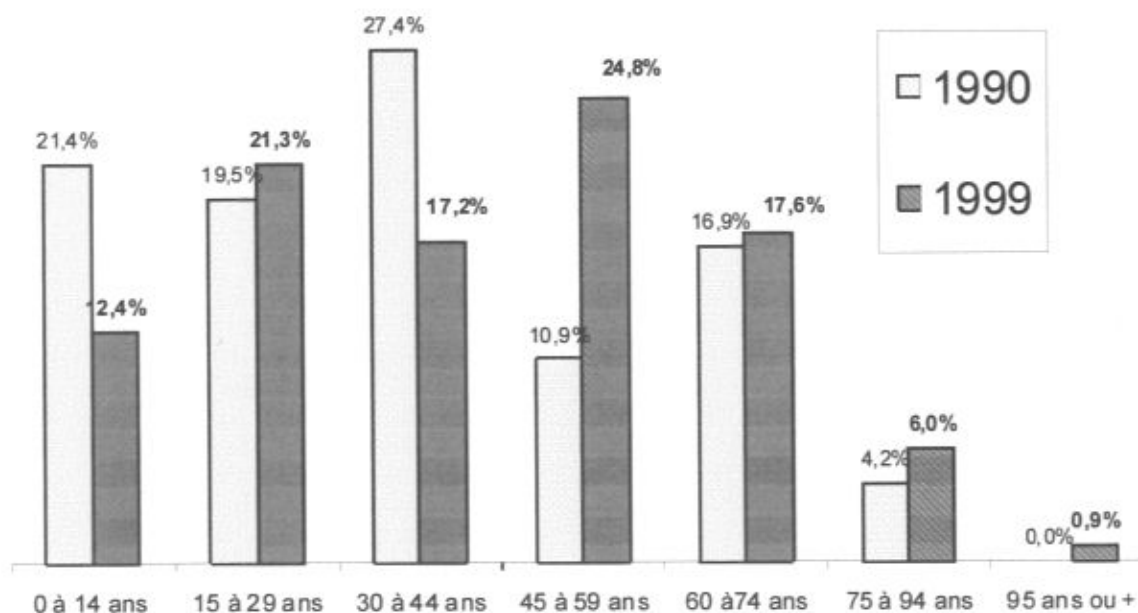


Illustration 3 : Structure de la population

Jusqu'en 1999, la **population vieillit**, le nombre de moins de 45 ans représentait près de 50 %.

Depuis 2004, on assiste à un rajeunissement avec la scolarisation de 22 enfants en maternelles et classes de primaires (8 en 1999)

I.5.2. Le parc de logement

Nombre de logements (source :INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Résidences principales	47	58	83	89	91	96
Résidences secondaires	4	5	3	2	2	3
Logements vacants	5	2	4	1	3	3
TOTAL	56	65	90	92	96	102

Illustration 4 : Le parc de logement

Malgré une diminution de la population, le nombre de logement a augmenté entre 1982 et 1999. Ce constat est corrélé avec l'évolution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 3 en 1990 à 2,6 en 1999.

Depuis 1999, on assiste à une augmentation progressive du nombre de logements propriétaires

Notons qu'il y a peu de logements vacants.

Sur les 102 logements, il y a 96 propriétaires. Le nombre de logement locatif est donc très faible et représente moins de 5%.

Un logement locatif est communal, le reste est privé.

Moins de 50% des constructions sont antérieurs à 1949.

Nous pouvons également noter qu'il y a eu 4 constructions nouvelles entre 1990 et 1999 et pourtant la population a fortement diminué à cette même période : de 267 à 234 habitants. La situation aujourd'hui est de 221 habitants pour 102 logements.

Cela montre bien que ce n'est pas seulement l'implantation de nouvelles constructions qui entraîne un maintien ou une augmentation de la population.

Notons qu'il n'y a aucune maison à vendre actuellement.

I.5.3. Commerce, service et artisanat

Il n'y a aucun service sur la commune compte tenu de la proximité de Mirecourt. Le risque est donc de devenir un village dortoir.

On note cependant la présence d'un artisan sur la commune : menuiserie

La commune a le projet de création d'une zone d'activités artisanale pour accueillir notamment une importante entreprise commerciale.

19

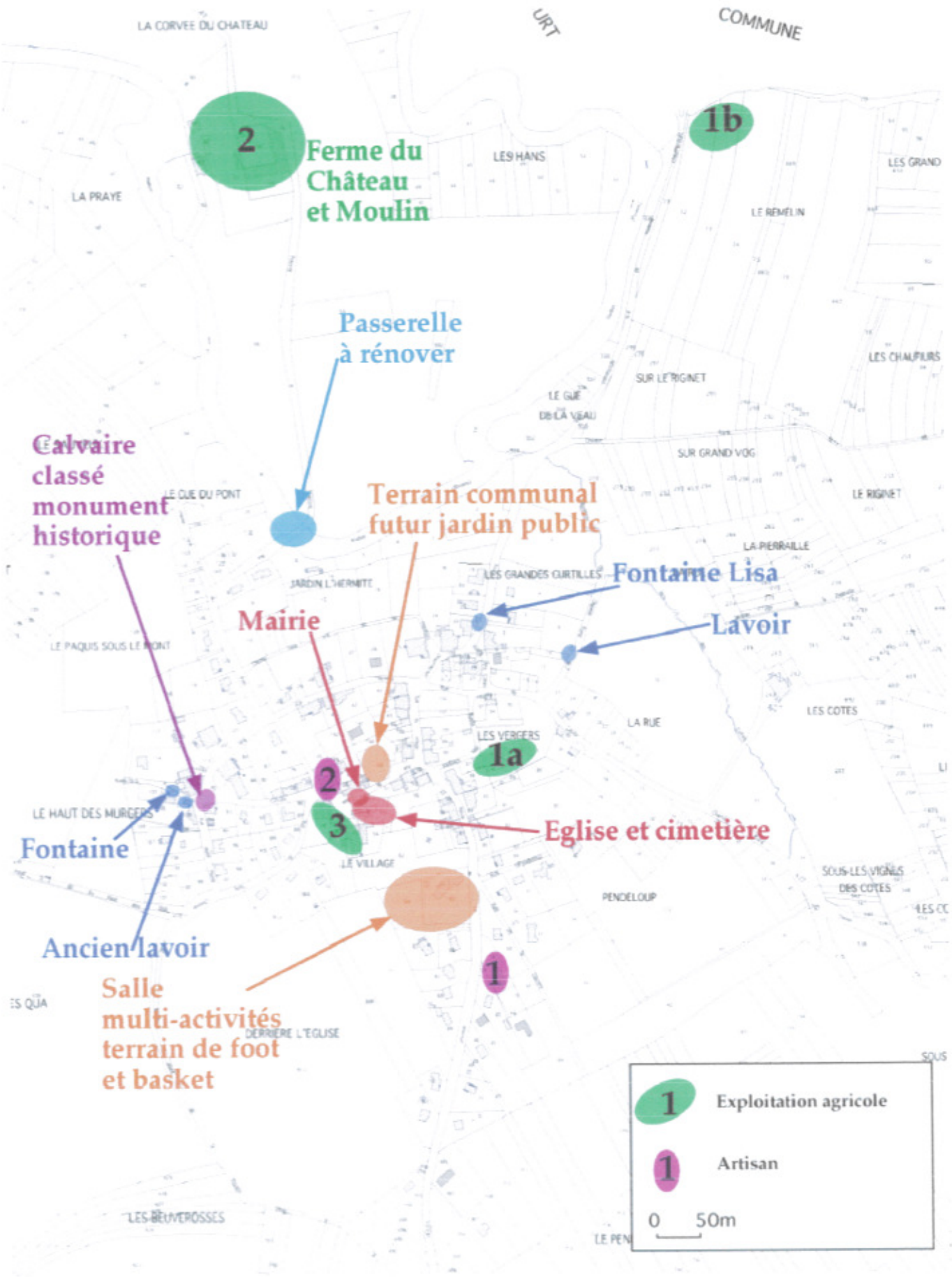


Illustration 22 : Les activités

Handwritten signature or initials.

I.6.4. L'agriculture

Il n'y a plus que 2 exploitations agricoles qui font de l'élevage bovin.

Nom	Adresse	Régime
1- GAEC DU REMELIN	4,ruelle des vergers	ICPE*
2-JOLY Didier	15,rue de l'Église	RSD

*I.C.P.E. = Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

** R.S.D. = Règlement Sanitaire Départemental

Ce classement des exploitations au RSD ou ICPE est fonction du nombre d'animaux. En fonction de ce classement et de l'utilisation des bâtiments, un recul par rapport à la constructibilité est institué, actuellement celui-ci varie de 50 m à 100 m.

Seul, le GAEC du REMELIN est une installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Une partie des bâtiments est située au coeur du village (1a sur la carte page précédente), 4 ruelle des vergers. Ces bâtiments accueillent une centaine de bêtes en aire paillée intégrale, le recul par rapport à la constructibilité est donc de 50 m. Un autre bâtiment (1b) est situé à l'extérieur du village, le long de la route de Chauffecourt; Ce bâtiment, dont la mise aux normes est en cours, implique un recul de 100 m pour la constructibilité.

L'exploitation de M. JOLY Didier(2), est située au coeur du village. Le recul par rapport à la constructibilité est de 50 m

Beaucoup de terres de Mazirots sont exploitées par des agriculteurs extérieurs (Poussay, Soncourt, Ambacourt, Dompain...)

Le territoire n'a pas été remembré et il n'y a pas de projet dans ce sens à court terme.

Le lieu dit « ferme du Château » est situé à l'extérieur du village. Cette exploitation a été vendue à un chef d'entreprise qui souhaite transférer son activité basée actuellement à Heillecourt (Meurthe et Moselle) à Mazirots ; ce qui nécessite une requalification du site en zone artisanale.

I.5.5. Loisirs et tourisme

Le massif boisé de Berbice est très prisé, c'est un peu le "poumon vert" de Mirecourt.

Un chemin équestre et pédestre, créé par le syndicat intercommunal Mazirot-Villers, fait une boucle de 13 km qui passe sur les deux communes. Sur une partie de ce parcours, un arboretum et un parcours santé ont été aménagés. (cf. carte page suivante). Le projet de GR reliant Charmes à Contrexéville qui suit la voie romaine emprunte également une partie de ce circuit.

La commune dispose d'un terrain de foot, situé derrière la salle multi-activités

Un autre point de rencontre prévu est l'aménagement d'un jardin public au centre du village.

Des activités festives sont organisées avec la commune de Chauffecourt, qui n'a pas d'église. Les différentes manifestations religieuses et festives ont donc lieu à Mazirot.

I.6. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

I.6.1. La voirie

Un village enclavé



Illustration 23 : Réseau routier et voirie communale

Trois petites routes permettent d'accéder à Mazirot, deux au Nord et une seule vers Mirecourt.

La voie la plus importante est celle au Sud qui conduit à Mirecourt. Il n'y a actuellement, pas d'accès direct sur la voie de contournement de Mirecourt, mais c'est en projet.

1/0

L'autre voie passe par la passerelle métallique sur le Madon et serpente autour de la ferme du château pour rejoindre la route de Charmes. Elle est très étroite et peu propice au trafic. Ces deux voies sont cependant relativement fréquentées notamment pour les trajets journaliers entre Charmes et l'Est de Mirecourt pour éviter le centre de l'agglomération de Mirecourt. De part l'implantation de la future entreprise au lieu dit « la ferme du château », la commune envisage d'élargir cette voie.

Mazirot est enclavé, aucun camion de plus de 3,5T ne peut accéder au village, car l'accès par la route de Mirecourt nécessite la traversée du centre ville, ce qui n'est pas autorisé et l'accès par le nord n'est pas possible non plus, compte tenu de l'étroitesse et de la vétusté de la passerelle métallique qui date de 1804. La dernière voie qui permet d'accéder à Chauffecourt est aussi étroite et sinueuse, elle représente un très faible trafic.

Les autres voies sont des chemins d'exploitations, non carrossables. Le sentier équestre et pédestre commun avec Villers utilise ces chemins.

I.6.2. L'alimentation en eau potable et l'assainissement

(cf. carte page suivante)

L'alimentation en eau potable, est assurée par le Syndicat de l'Agglomération Mirecurtienne, les forages sont situés à Ambacourt. Une pompe permet d'alimenter le réservoir situé route de Mirecourt.

L'eau est fournie en quantité suffisante à la majorité de la population.

Le réseau d'eau est ancien, il date de 1938. La commune en collaboration avec le syndicat des eaux potables de Mirecourt a mis en place un programme de travaux pour remplacer les canalisations défectueuses. La 1^{ère} tranche des travaux a débuté en automne 2009. Les bornes incendies ne sont pas aux normes. Provisoirement, en cas d'incendie, l'eau des piscines peut -être réquisitionnée par les pompiers. La commune réfléchit actuellement pour mettre en place des réserves d'eau (baches).

La commune adhère au Syndicat d'Assainissement Non Collectif des Vosges. L'assainissement est assuré par un réseau unitaire, toutefois les effluents collectés ne subissent aucun traitement. Seules les constructions récentes ont un dispositif d'assainissement autonome. Le diagnostic d'assainissement est réalisé par le SDANC. La commune étudie l'éventualité de mettre en place un assainissement collectif.

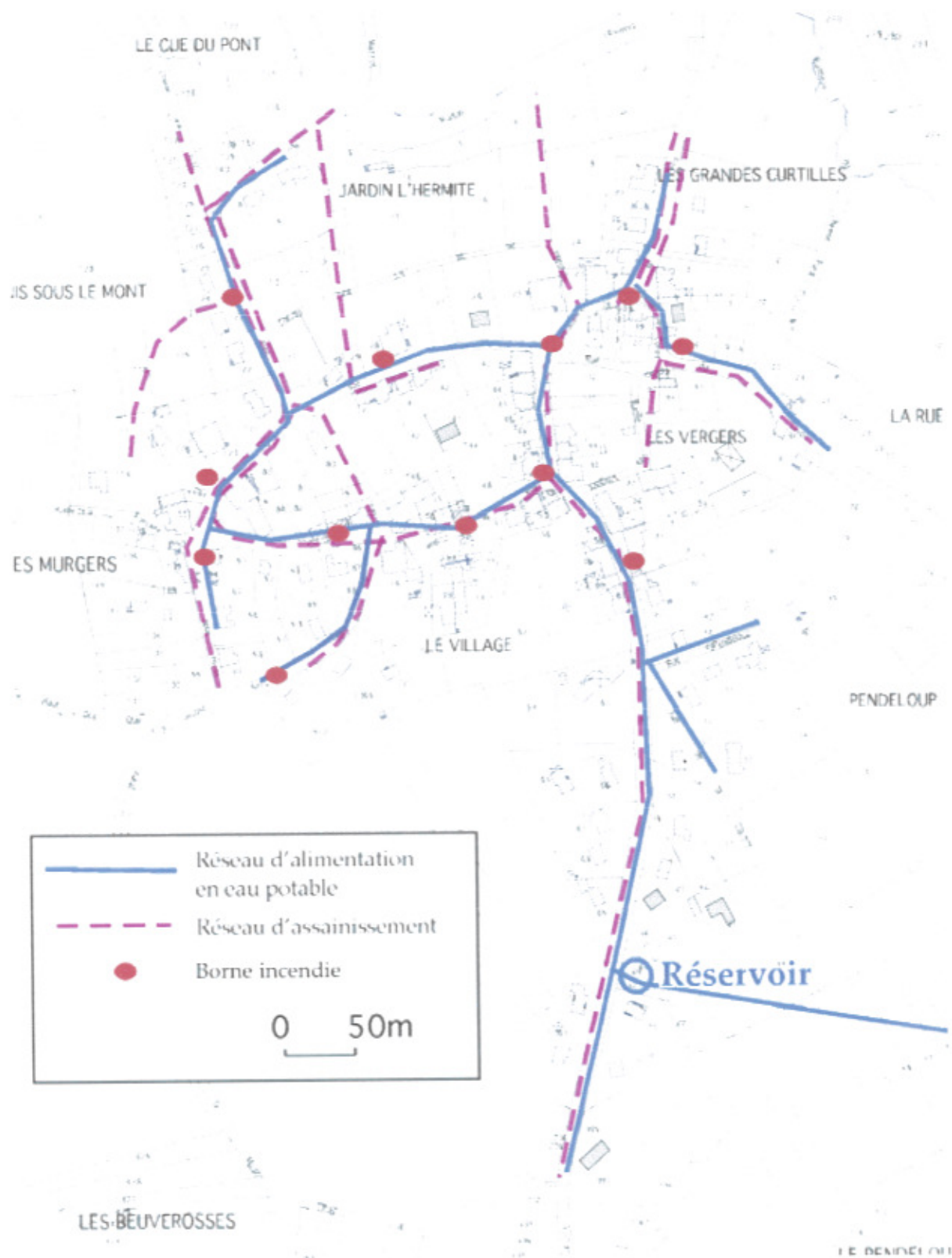


Illustration 24 : Alimentation en eau potable et assainissement

I.6.3. Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par une société privée.

Un tri sélectif a été mis en place, avec la mise en place de bacs à la sortie de Mazerot en direction de Chauffécourt.

Un dépôt de gravats est situé dans le secteur des Côtes.

I.6.4. L'école

L'école est fermée depuis 1982.

Une vingtaine d'enfants vont dans l'école de Poussay où il y a un regroupement scolaire. 7 collégiens vont au collège de Mirecourt.

I.6.5. Vie associative

Elle est assez développée. Un foyer rural organise des manifestations festives, sportives et culturelles. Une politique enfance jeunesse s'est mise en place avec 6 communes du territoire et a permis l'embauche d'une animatrice en partenariat avec la Fédération Départementale des Foyers Ruraux..

L'aménagement d'une salle multi activités dans l'ancienne école située sur la route de Mirecourt vient d'être réalisé.

I.6.6. Le cimetière

Le cimetière est commun avec la commune de Chauffécourt, ainsi que l'église.

L'accès au cimetière par la rue de l'Eglise est difficile. La commune va réaliser un accès depuis la route de Mirecourt au niveau de la salle polyvalente.

Il y aurait éventuellement un projet d'un agrandissement limité du cimetière sur une parcelle voisine.

II - OBJECTIFS COMMUNAUX

Mazirot est un petit village pittoresque à proximité de Mirecourt, au bâti ancien de qualité, bien regroupé, mais dont les extensions récentes se sont faites le long des voies sans cohérence avec le reste village.

La commune est marquée par des variations importantes de la population. Après une phase importante de croissance, on note actuellement une baisse notable, malgré l'implantation de nouvelles constructions.

La commune dispose de peu de logements locatifs qui pourraient permettre le renouvellement de la population.

Mazirot présente un paysage bien structuré avec le méandre du Madon et ses rives végétalisées et des coteaux assez ouverts avec des vergers.

Un autre atout de la commune est la ferme du Château qui domine le méandre du Madon et son Moulin, bâtiments de caractères.

Pour dynamiser le village, l'aménagement d'espaces de rencontre est en cours : terrain proche de la mairie et salle multi-activités.

Le développement de Mazirot pour être harmonieux, doit être envisagé en tenant compte des caractéristiques communales :

- en jugulant les extensions linéaires du bâti en optant pour un périmètre constructible resserré sur le village,
- en optimisant les investissements, notamment au niveau des réseaux, en concentrant les constructions sur quelques secteurs,
- en veillant à la qualité architecturale du bâti et des jardins pour garder l'aspect rural et limiter la dérive périurbaine,
- en tenant compte des contraintes naturelles, zone inondable,
- en protégeant ses ressources naturelles, les sources, les vergers.

2ème partie : DEFINITION DU PARTI
D'AMENAGEMENT, ANALYSE DES
INCIDENCES ET MESURES PRISES

I. DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT

La prise en compte du diagnostic communal et des différents objectifs communaux a permis de proposer le parti d'aménagement présenté ci-è par secteur.

Les règles générales retenues sont les suivantes :

- la limite d'implantation des constructions lorsqu'elle est parallèle à la voirie est située à une profondeur maximale de 35 mètres, pour éviter y ait deux rangées de constructions, car ce type d'urbanisme n'est pas cohérent avec celui du village.
- pour évaluer le nombre d'implantation de constructions possible dans chaque secteur, la superficie de la parcelle constructible retenue e moyenne de 1 000 m².

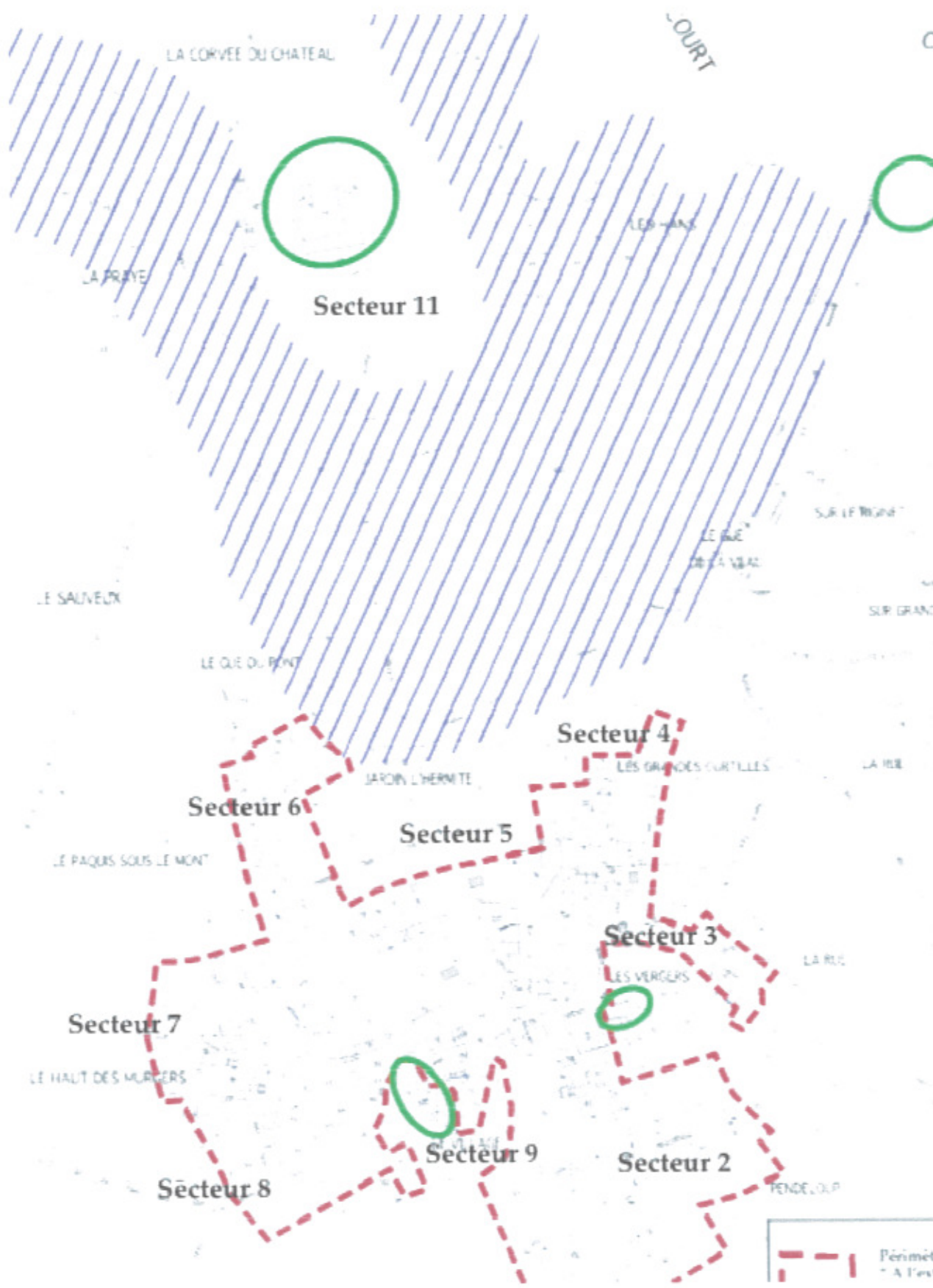
SECTEURS	ATOUTS	CONTRAINTES	PARTI D'AMENAGEMENT	RAISONS DES CHOIX
SECTEUR 1 ROUTE DE MIRECOURT	<ul style="list-style-type: none"> • A l'entrée du village depuis Mirecourt, sur le plateau • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'assainissement peu profond • Zone pavillonnaire à l'entrée de Mazirot, extension linéaire le long de la route sans cohérence avec le bâti ancien. 	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètre constructible permettant l'implantation de 3 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la forme de l'urbanisation actuelle en évitant d'accentuer l'urbanisation linéaire le long de la route de Mirecourt
SECTEUR 2 PENDELOUP	<ul style="list-style-type: none"> • A proximité du centre du village • Présence des réseaux • Topographie et exposition favorable • Plusieurs parcelles appartenant à un seul propriétaire qui devra se charger de leur viabilisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Voiries et réseaux privées rue de la Clavère et rue de Pendeloup • Réseau d'assainissement peu profond, • Pour les parcelles 80 et 82, proximité d'une exploitation agricole, distance de recul par rapport à la constructibilité 50 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 5 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur plat facilement constructible, proche du centre du village, en continuité avec le bâti existant

SECTEURS	ATOUPS	CONTRAINTES	PARTI D'AMENAGEMENT	RAISONS DES CHOIX
SECTEUR 3 LA RUE DU LAVOIR	<ul style="list-style-type: none"> • À l'Est du village • À proximité du centre du village • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'assainissement : pompe de relevage nécessaire pour les parcelles en contrebas de la rue du Lavoir • Parcelles 14 et 15 sont à mins de 35 m de la zone d'alimentation de la fontaine du lavoir • Proximité d'une exploitation agricole, distance de recul par rapport à la constructibilité 50 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le bâti le long de la rue du lavoir en valorisant les réseaux existants • Préserver la zone de captage du Lavoir
SECTEUR 4 LES GRANDES CURTILLES	<ul style="list-style-type: none"> • Au Nord-Est du village, en continuité avec le bâti existant • Topographie et exposition favorable • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Arrivées d'eau, terrain pentu et instable à l'Ouest de la route de Chauffecourt 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 2 constructions à l'Est de la route de Chauffecourt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la zone constructible pour tenir compte des contraintes naturelles

SECTEURS	ATOUPS	CONTRAINTES	PARTI D'AMENAGEMENT	RAISONS CHOIX DES
SECTEUR 5 RUE DE L'HERMITTE	<ul style="list-style-type: none"> • À proximité du centre du village • Exposition favorable • Complète le bâti existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Chemin rural de l'Hermitte trop étroit pour permettre la desserte des parcelles qui devra se faire par la rue l'Hermitte. • Desserte à prévoir pour la parcelle 24b • Absence de réseau chemin rural de l'Hermitte 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le bâti en utilisant les réseaux existants
SECTEUR 6 RUE DU PONT	<ul style="list-style-type: none"> • A l'entrée Nord du village • Présence des réseaux • Complète le bâti existant 	<ul style="list-style-type: none"> • À proximité du Madon terrain remblayé peu stable • Nécessité de réaménager la passerelle qui est vétuste et étroite • Secteur très morcelé au niveau de la propriété 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 7 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Se baser sur les limites de l'urbanisation actuelle en valorisant les réseaux existants • Eviter l'implantation d'une deuxième ligne de constructions sur l'arrière des parcelles
SECTEURS	ATOUPS	CONTRAINTES	PARTI D'AMENAGEMENT	RAISONS CHOIX DES

<p>SECTEUR 7 RUELLE DE LA FONTAINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant • Secteur de pré verger en bordure du bâti rural • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager la ruelle de la fontaine • Éventuellement nécessité d'une pompe de relevage pour l'assainissement de constructions sur la parcelle n°106 pour rejoindre le collecteur rue Abbé Poirot 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 3 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le bâti existant en valorisant les réseaux existants
<p>SECTEUR 8 RUE ABBE POIROT RUE DE TRYBOIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant • Secteur de vergers et de jardins bien exposés le long de la rue Abbé Poirot • Terrain plat facilement constructible le long de rue de Tiboy • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Topographie difficile le long de la rue Poirot et parcelles bordées de petits murets 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le bâti existant en valorisant les réseaux existants

SECTEURS	ATOUPS	CONTRAINTES	PARTI D'AMENAGEMENT	RAISONS DES CHOIX
SECTEUR 9 LE VILLAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain plat, facilement constructible, au cœur du village • Présence des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Proximité du cimetière • Proximité d'une exploitation agricole, la distance de constructibilité est limitée à 50 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 3 à 5 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter le bâti existant au cœur du village • Solutionner le problème de l'accès au cimetière en accord avec le propriétaire de la parcelle n°62
SECTEUR 10 LES COTES	<ul style="list-style-type: none"> • Ancienne ferme à l'écart du village, bâtiment cossu 	<ul style="list-style-type: none"> • A l'extérieur du village 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas prévoir de nouvelles constructions dans ce secteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité du site.
SECTEUR 11 LA FERME DU CHATEAU ET LE MOULIN	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments imposants, formant une cour carrée, qui dominent la vallée. • Situation exceptionnelle de cet ensemble bâti qui profite d'une vue dégagée de tous côtés. • Projet d'implantation d'une entreprise commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> *Accès par carrefour D55/VC3 extrêmement dangereux *Mise en valeur du patrimoine selon les recommandations de l'ABF 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir avec le Conseil Général la modification du carrefour D55/VC3 • Délimitation d'une zone artisanale dehectares 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité du site et favoriser la mise en valeur du patrimoine existant *Achat de la ferme du château par un chef d'entreprise pour implantation de bâtiments commerciaux et transfert de son activité



--- Perimètre
 --- A l'est

II. ANALYSE DES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT ET MESURES PRISES

Les incidences du parti d'aménagement et les mesures prises pour prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement sont pour chaque secteur les suivants :

SECTEURS	PARTI D'AMENAGEMENT	INCIDENCES POSITIVES	INCIDENCES NEGATIVES	MESURES PRISES
SECTEUR 1 ROUTE DE MIRECOURT	<ul style="list-style-type: none"> • Garder la limite actuelle • Périmètre constructible permettant l'implantation de 3 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Comblir les vides • Préserver les bonnes terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> • Faibles à nulles 	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter et sensibiliser les habitants à l'utilisation de haies vives dans leur jardin pour éviter d'accroître l'aspect péri-urbain de l'entrée du village
SECTEUR 2 PENDELOUP	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 5 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer ce secteur proche du centre du village 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de destruction d'une partie d'un verger • Renforce l'encerclement du bâtiment agricole • Aménagement privé de la voirie et des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter le propriétaire à avoir une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de la voirie et des réseaux, pour permettre une bonne valorisation de ce secteur

SECTEURS	PARTI D'AMENAGEMENT	INCIDENCES POSITIVES	INCIDENCES NEGATIVES	MESURES PRISES
<p>SECTEUR 3 LA RUE DU LAVOIR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorise les réseaux • Complète le bâti existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction d'une partie des vergers • Problème d'assainissement pour la parcelle située en contrebas de la rue du lavoir 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'implantation des constructions à l'avant des parcelles • Limiter le nombre de constructions pour préserver les vergers et la zone de captage de source
<p>SECTEUR 4 LES GRANDES CURTILLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 2 constructions à l'Est de la route de Chauffecourt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorise les réseaux • Complète le bâti existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Faibles à nulles 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les constructions aux terrains les plus propices
<p>SECTEUR 5 RUE DE L'HERMITTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant dans un secteur bien exposé 	<ul style="list-style-type: none"> • Faibles à nulles 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les constructions à la partie haute des parcelles

SECTEURS	PARTI D'AMENAGEMENT	INCIDENCES POSITIVES	INCIDENCES NEGATIVES	MESURES PRISES
<p>SECTEUR 6 RUE DU PONT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 7 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant, à l'entrée Nord du village. • Prise en compte de la zone inondable du Madon 	<ul style="list-style-type: none"> • Tendance à une urbanisation linéaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à garder la possibilité d'élargir le chemin de l'Hermitte pour permettre la constructibilité ultérieure de ce secteur.
<p>SECTEUR 7 RUELLE DE LA FONTAINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 3 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant • Valorise les réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction du verger sur la parcelle 106 	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur en pente, veiller à ce que les constructions soit bien adaptées au terrain.
<p>SECTEUR 8 RUE ABBE POIROT RUE DE TRYBOIS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 4 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant • Valorise les réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction d'une partie de la végétation arborée et des murets qui donnent à la rue Abbé Poirrot sa qualité paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'implantation des constructions à l'avant des parcelles • Pour les secteurs en pente, veiller à ce que les constructions soient bien adaptées au terrain

SECTEURS	PARTI D'AMENAGEMENT	INCIDENCES POSITIVES	INCIDENCES NEGATIVES	MESURES PRISES
SECTEUR 9 LE VILLAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation de 3 à 5 constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Complète le bâti existant, au coeur du village • Possibilité de créer un meilleur chemin d'accès au cimetière 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction de vergers et de jardins à l'arrière d'un flot bâti 	<ul style="list-style-type: none"> • Finaliser l'accord de réalisation du chemin d'accès au cimetière avec le propriétaire de la parcelle 62 et prévoir des plantations arborées le long de ce chemin
SECTEUR 10 LES COTES	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas prévoir de nouvelles constructions dans ce secteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserve la qualité paysagère de ce secteur 		

<p align="center">SECTEUR 11 LA FERME DU CHATEAU ET LE MOULIN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une zone artisanale avec implantation de bâtiments commerciaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserve la qualité du site *Bâtiments conservés avec l'architecture existante Préserve une activité économique La défense incendie ne pourra être mis en place par la commune Tous projets de constructions devront prévoir une réserve ou un aménagement pour la défense incendie 	<p>Démolition des bâtiments délabrés et</p> <p>Problème des voiries à redimensionner en rapport avec les activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants + la construction de nouveaux bâtiments <p>Etude d'aménagement des voiries et carrefour avec le Conseil Général</p>
--	---	---	--	---

49

10

CONCLUSION

La commune de Mazirot, en modifiant la carte communale, s'est donnée comme objectifs de mettre en place un document d'urbanisme qui permettra l'implantation d'une entreprise de 25 salariés + 25 saisonniers sur la commune de Mazirot. (Société BAUMAUX)

Le zonage proposé dans la carte communale répond à cet objectif.

Les incidences de la carte communale sur l'environnement de Mazirot sont limitées.

Le nouveau secteur ouvert à l'implantation d'entreprise artisanale représente moins de 2,8 hectares.

L'accès de cette zone se fera par la voie communale N°2 route de Poussay.

La commune s'engage à élargir la voie N°2 du carrefour de la RD55 jusqu'à la zone d'activités.

Le Conseil Général s'est engagé à modifier le carrefour D55/VC n°2 de Mazirot afin de desservir la future zone en toute sécurité.

Remarque : Avant tout dépôt de demande de permis de construire sur une parcelle située dans le périmètre constructible il faut s'informer auprès de la mairie pour connaître les éventuelles servitudes qui peuvent exister sur cette parcelle.

5/10

ANNEXE : Liste des servitudes d'utilité publique

21



Direction Départementale
de l'Équipement
des Vosges

Epinal le 14 décembre 2004

Liste des servitudes d'utilité publique

Commune : Mazirot

CARTE COMMUNALE

A1

BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER

Référence du texte législatif Code forestier: articles L.151-1 à L.151-6, L.342-2, R.151-1, R.151-3 à R.151-5.

Acte instituant la servitude Code Forestier.

Service responsable : DDAF

Désignation de la servitude :

A4

LIBRE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Référence du texte législatif Loi du 3 avril 1893, code rural: articles 100 et 10.1 décret 59-96 du 7 janvier 1959.

Acte instituant la servitude A.P.N°3.127.63 du 19/09/1963

Service responsable : DDAF

Désignation de la servitude :

LE MADON :Affluent de la Moselle.

AC1

PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Référence du texte législatif Loi du 31 décembre 1913: articles 1 à 5, 13, 13 bis et 13 ter - loi du 2 mai 1930.

Acte instituant la servitude Classé le 03/06/1209

Service responsable : ABF - SDAP

Désignation de la servitude :

MAZIROT: Croix de chemin du XVème.

I4A

TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE - 3ème CATEGORIE

Référence du texte législatif Loi du 15 juin 1906: article 12 modifié - loi de finances du 13 juillet 1925: article 298 - loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée: article 35 - décret 64-481: article 25.

Acte instituant la servitude

Service responsable : EDF - GET (RTE)

Désignation de la servitude :

TRANSPORT - 3^eCatégorie. Ligne 63kv. MIRECOURT - VINCEY.

57

14B

DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Référence du texte législatif : Loi du 15 juin 1906; article 12 modifié - loi de finances du 13 juillet 1925; article 298 - loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée; article 35 - décret 64-481; article 25.

Acte instituant la servitude

Service responsable : EDF / GDF Service Vosges

Désignation de la servitude :

DISTRIBUTION Sur le territoire communal.

15'

Bande de 730 m de part et d'autre d'une canalisation de transport de produits chimiques

Référence du texte législatif : Loi 65-498 du 29 juin 1965

Acte instituant la servitude : Décret de Déclaration d'Intérêt Général du 19/03/1999

Service responsable : Trans - Ethylène

Désignation de la servitude :

Bande de 730 m de part et d'autre de la canalisation de transport d'éthylène DN 200 CARLING (MOSELLE) - VIRIAT (AIN)

PT3B

TELECOMMUNICATIONS - TELEPHONE - TELEGRAPHE : DISTRIBUTION

Référence du texte législatif : Code des P. T. T. : article L.65-1.

Acte instituant la servitude

Service responsable : FRANCE TELECOM

Désignation de la servitude :

DISTRIBUTION Sur le territoire communal.

T5

RELATIONS AERIENNES DEGAGEMENTS

Référence du texte législatif : Code de l'aviation civile: articles L.281-1 et R.241-1 à R.243-3.

Acte instituant la servitude : Arrêté ministériel du 01/08/86

Service responsable : Aviation civile

Désignation de la servitude :

AERODROME D'EPINAL-MIRECOURT

ATU

10