



# Commune de Mazeley

département des Vosges

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

# Notice explicative

Notification complémentaire des services  
Mai 2024

### Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 12 décembre 2013.



Bureau d'études **éolis**

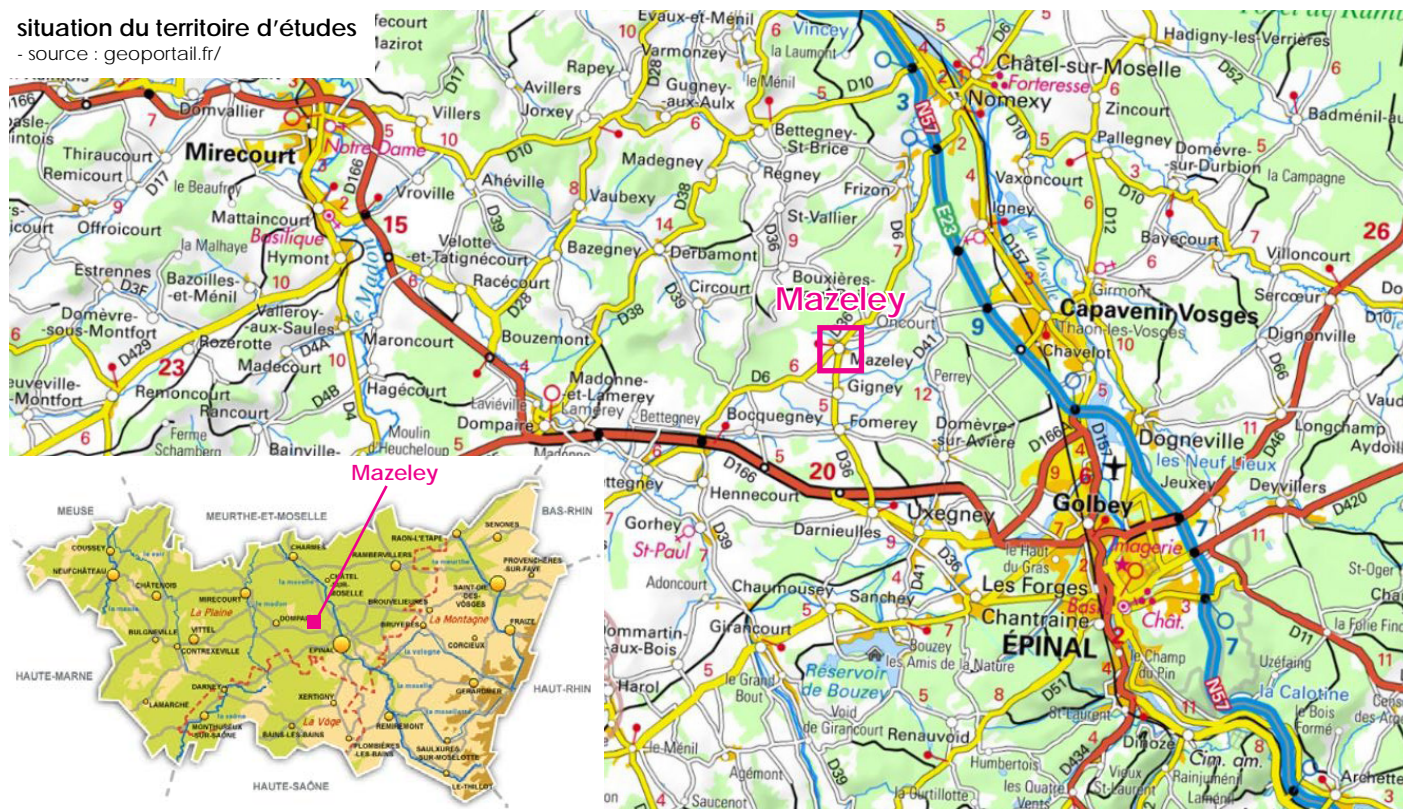
Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

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



## situation du territoire d'études

- source : geoportail.fr/





# 0.- Avant-propos



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

La reprise du PLU de MAZELEY a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de revoir plusieurs points dont certains ont déjà été soumis pour avis des services en 2022 et ils ne nécessitent pas un avis complémentaire de la part des services :

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

En revanche, les points suivants ont récemment été ajoutés ou complétés dans le dossier de la Modification du PLU et ils requièrent un avis complémentaire de la part des services :

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

Ce point a été complété.

3. anticiper le développement d'un site d'exploitation agricole :

Ce point avait reçu un avis négatif de la part de la CDPENAF lors d'un premier examen en commission, ainsi que de plusieurs services. Le projet a été largement réduit, ce qui implique un nouvel avis de la part des services et de la commission.

4. supprimer plusieurs emplacements réservés :

Point complémentaire devant être examiné par les services.

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

Point complémentaire devant être examiné par les services.

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

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



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

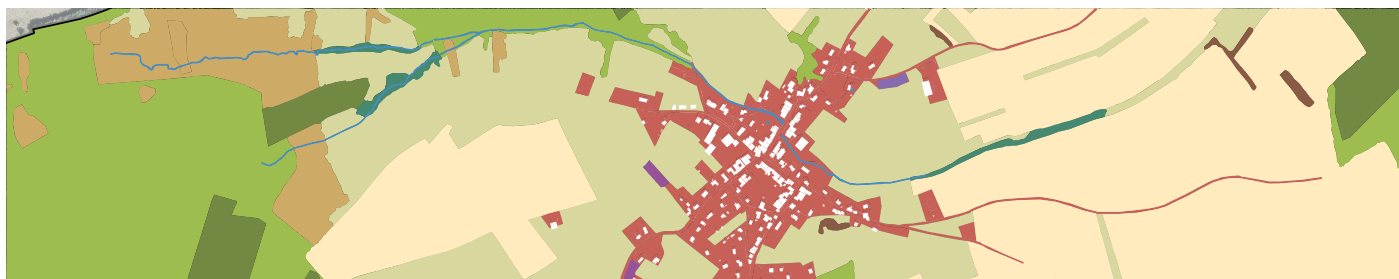
- ✗ une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de MAZELEY doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération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

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

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



# 1.- Les éléments de contexte



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

## 1.- Le contexte réglementaire

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

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** énonce le projet de la commune de

MAZELEY défendu dans le cadre de son PLU ; et dont l'économie générale ne doit pas être remise en cause dans le cadre de la Modification du PLU. Ce document s'organise autour de cinq grands thèmes :

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

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

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de MAZELEY :

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

### Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté d'Agglomération d'Épinal

SCOT des Vosges Centrales

Population communale INSEE en 2020 : 261

Evolution de la population communale entre 2009 et 2020 : +2.35%

Logements vacants INSEE en 2020 : 14 / taux de vacance : 10.85%

Surface du territoire communal : 1054 ha.

Absence de site Natura 2000 / le site le plus proche se localise à 9 km à vol d'oiseau du centre de MAZELEY.



-source : PADD du PLU approuvé le 13 décembre 2012

Commune de MAZELEY

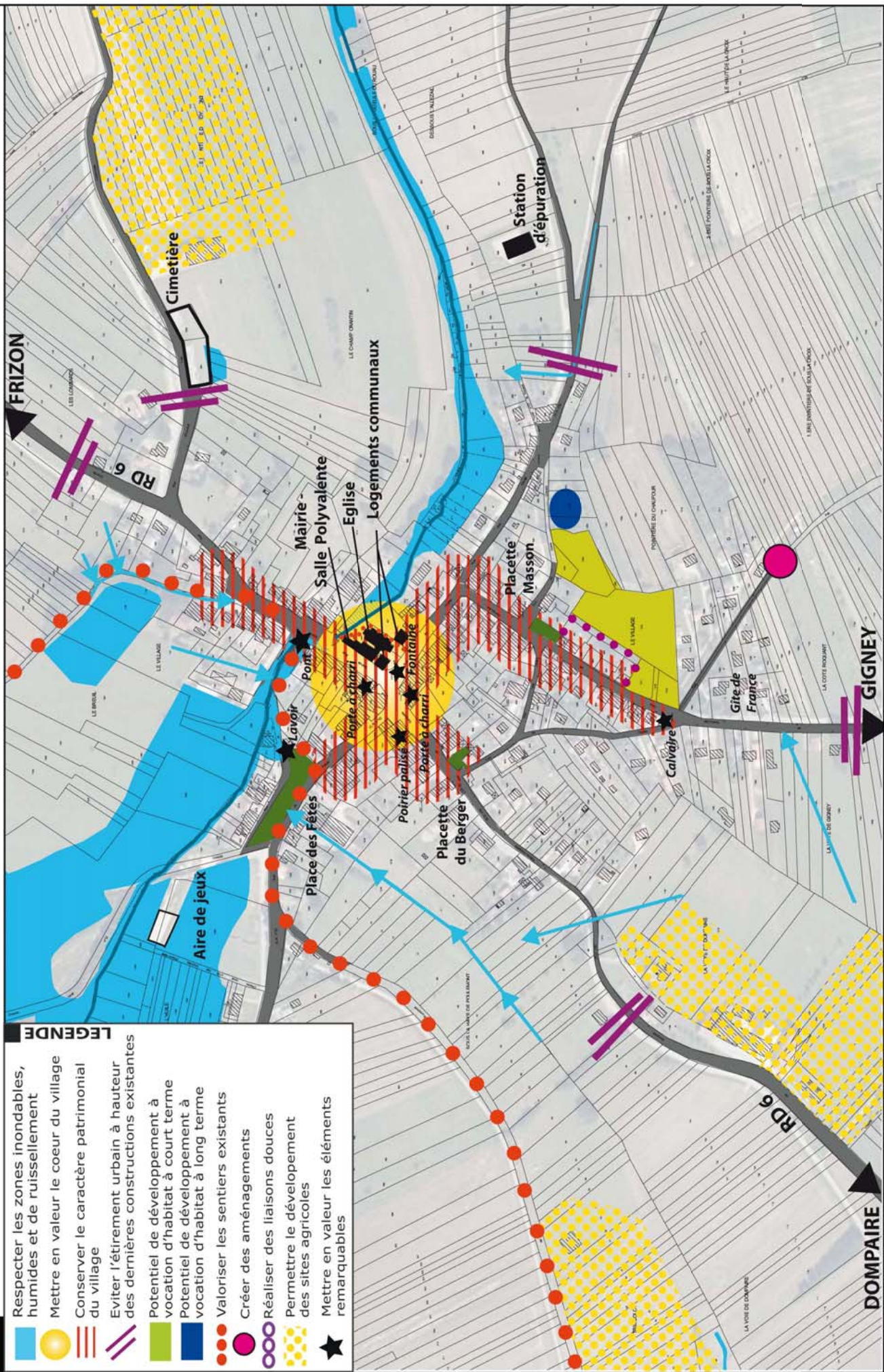




# PROJET DE BOURG

-source : PADD du PLU approuvé le 13 décembre 2012

Commune de MAZELEY





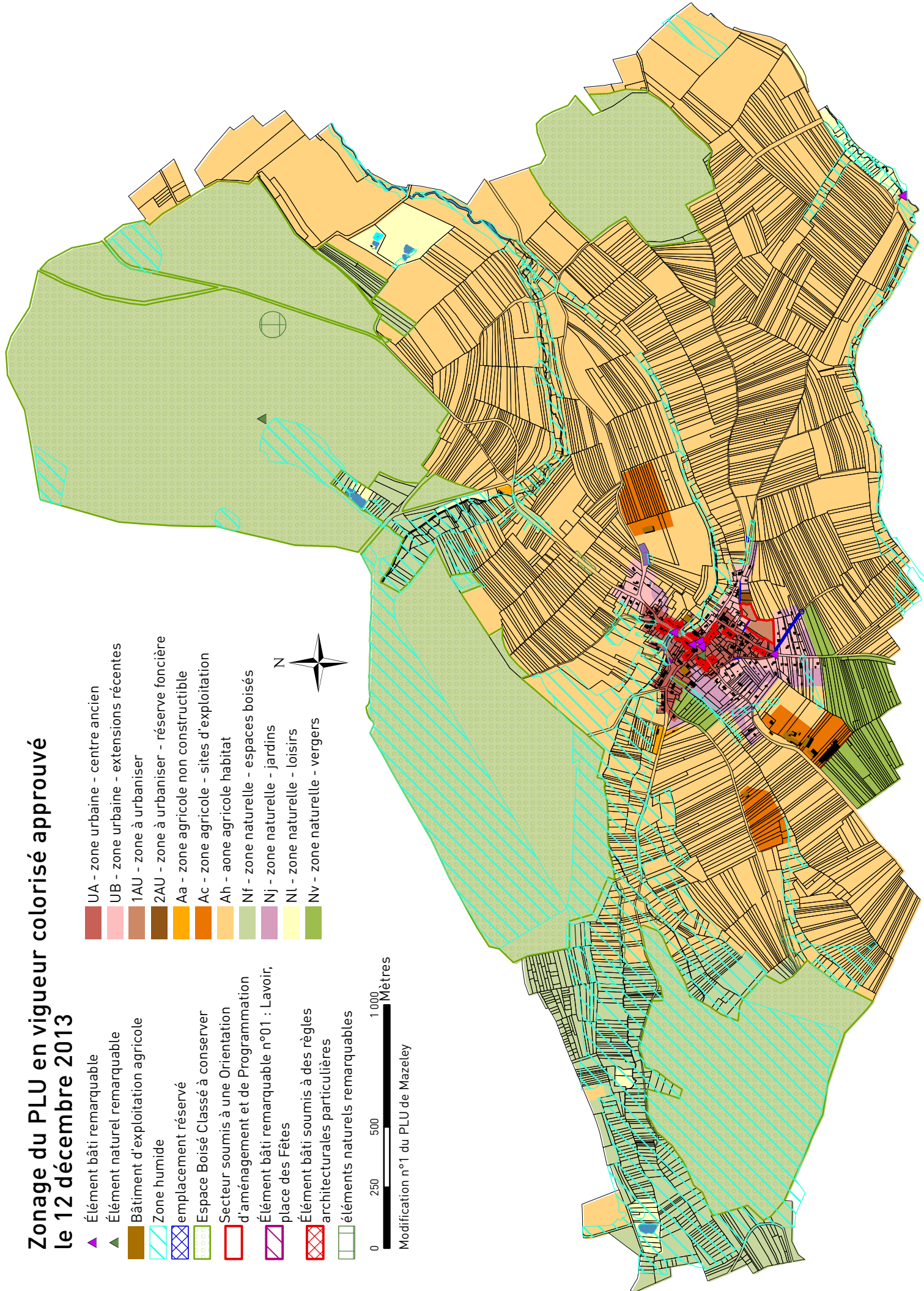
# Zonage du PLU en vigueur colorisé approuvé le 12 décembre 2013

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



0 250 500 1 000 Mètres

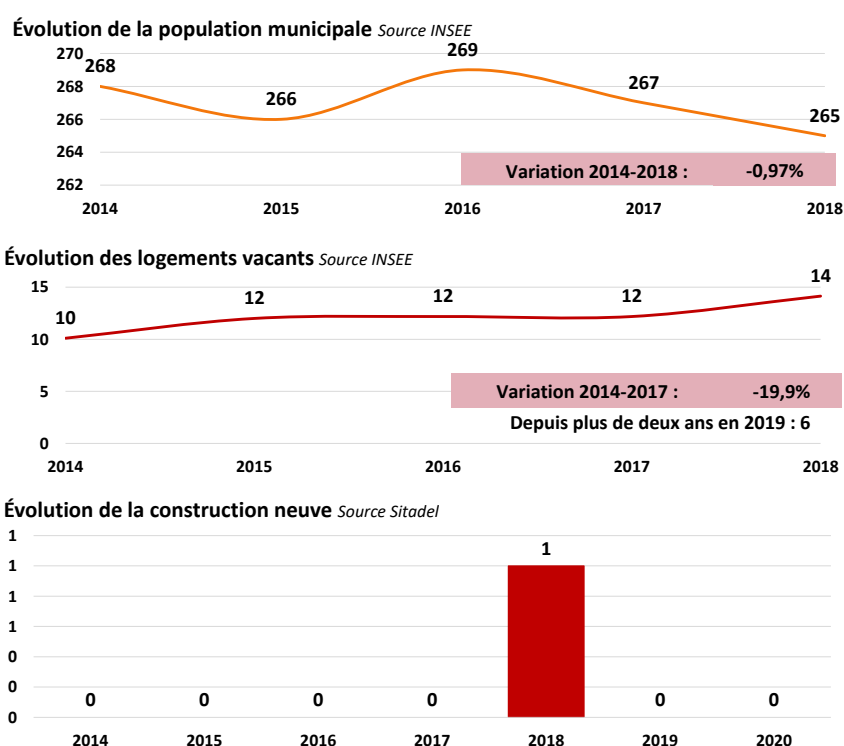
Modification n°1 du PLU de Mazeley





- La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Elle constitue une sorte de « réserve foncière ». Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.
- ✕ La zone agricole A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de plusieurs secteurs :
  - Secteur AA non constructible, même pour les abris pour animaux.
  - Secteur AC qui se concentre autour des différents sites d'exploitations agricoles pour leur permettre de se développer.
  - secteur AH qui englobe les différentes constructions sises dans la zone A non constructible avec possibilité d'extension.
- ✕ La zone naturelle et forestière N regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - secteur NF qui regroupe les espaces boisés du territoire.
  - secteur Nj qui identifie les zones de jardins pour les préserver de toute forme d'urbanisation. Seuls les abris de jardin y sont autorisés.
  - secteur NI qui identifie les zones de loisirs englobant des étangs.
  - secteur Nv qui regroupe les espaces de vergers pour les préserver de toute forme d'urbanisation.

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



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



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

\*Source MOS : Mode d'Occupation du Sol

### bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

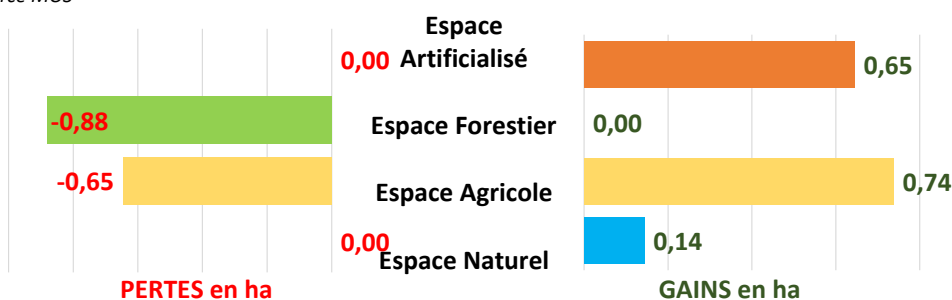
## 3.- L'analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 dans la commune de MAZELEY

### bilan des évolutions de la consommation foncière entre 2014 et 2018 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

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

Source MOS



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



De manière complémentaire aux données fournies par le SCOT des Vosges Centrales, l'observatoire de l'artificialisation des sols fait état que 20 595 m<sup>2</sup> ont été consommés sur la commune entre 2009 et 2020, soit 0.19% de la surface du territoire communal nouvellement consommée (dont 19 724 m<sup>2</sup> de surface consommée de type habitat, dont aucune surface consommée de type activités et dont 871 m<sup>2</sup> de surface consommée mixte).

## 4.- Le contexte naturel et agricole

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

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

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

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

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

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

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

## 3.- Le patrimoine naturel

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

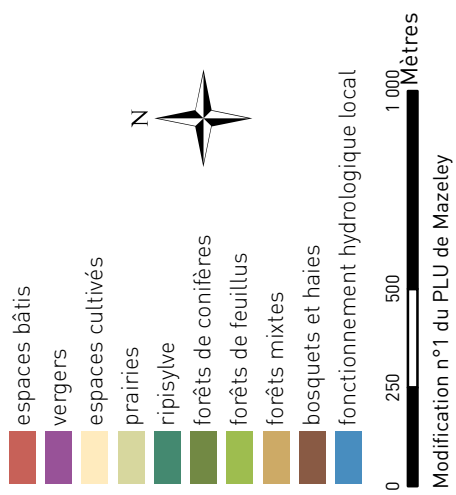
Les sites les plus proche du territoire d'études sont les Zones Spéciales de Conservation :

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



# Occupation des sols

- source : Base de données occupation des sols 2019





# Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2018

blé

orge

avoine

triticale

autres céréales

colza

maïs ensilage

prairie permanente

prairie temporaire

jachère

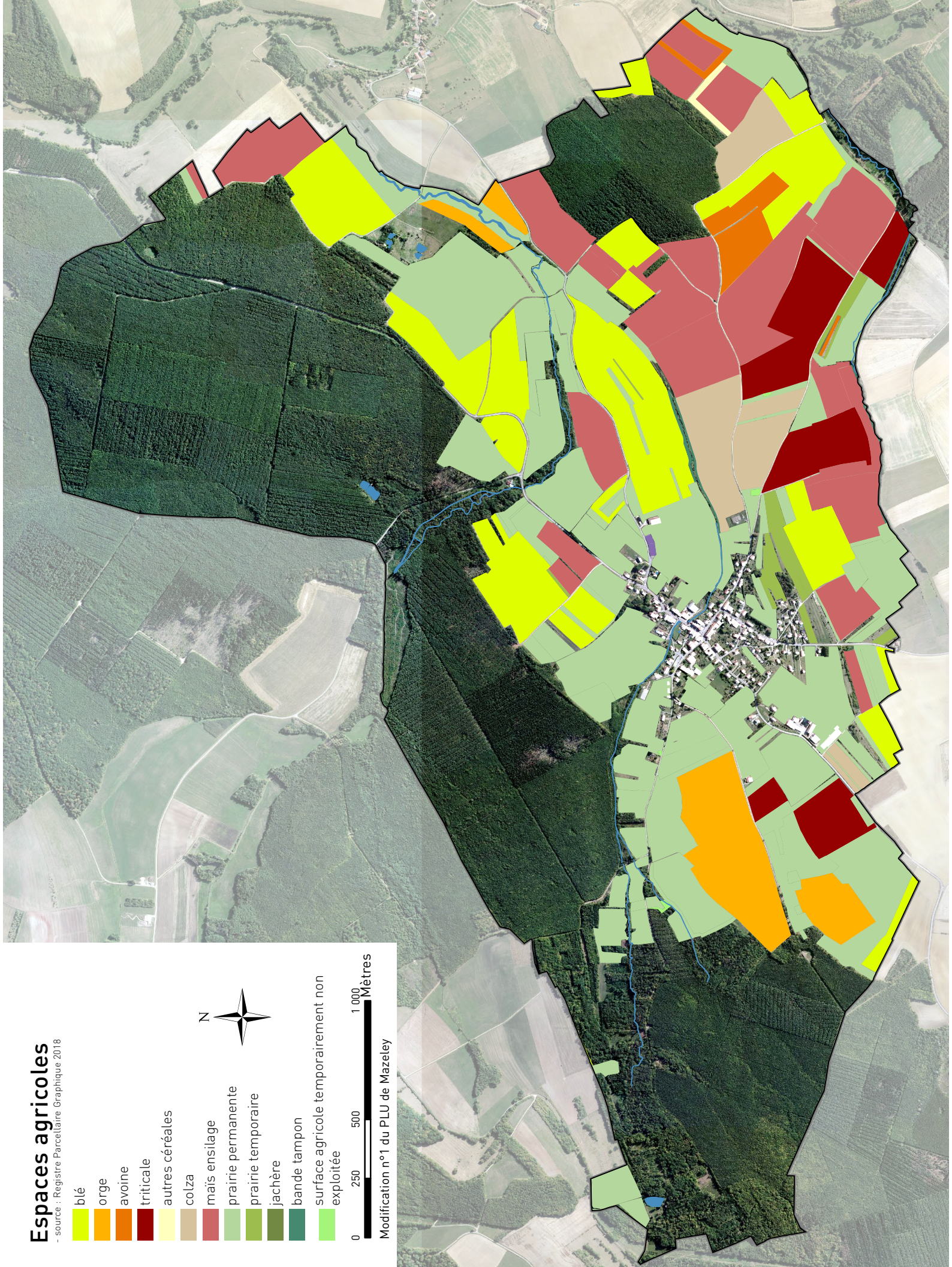
bande tampon

surface agricole temporairement non exploitée



0 250 500 1 000 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley





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

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

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

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

#### a. Les servitudes d'utilité publiques

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

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

#### b. Les risques naturels et technologiques

(-source : georisques.gouv.fr.)

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

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

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



## Concernant les risques naturels :

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

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

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

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

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

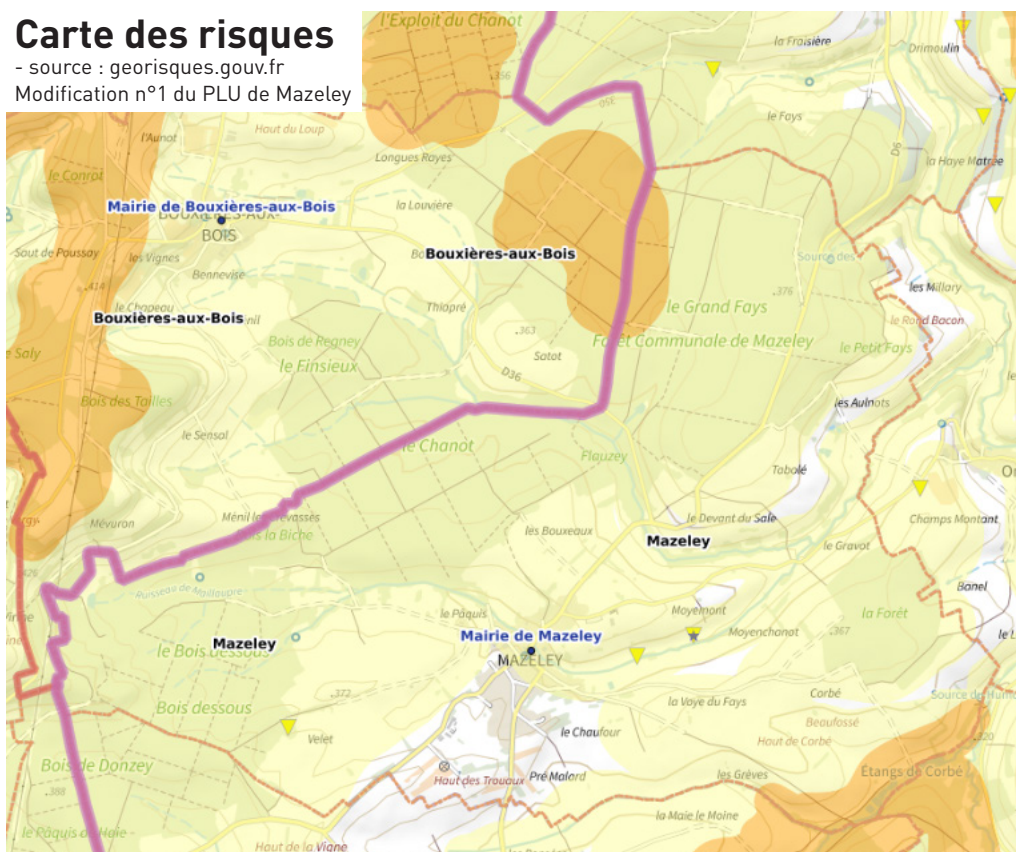
\* **Retrait-gonflement des sols argileux :** Le territoire communal est peu concerné par ce risque avec un classement du territoire en aléa faible. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Ils'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.

## Concernant les risques technologiques

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

### Carte des risques

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





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

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

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

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



## 2.-

# Les points de la Modification du PLU



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

Ce point a été examiné lors d'une première notification des services en 2022 et ne nécessite pas un avis complémentaire de la part des services.

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

Surface concernée pour la zone urbaine UB : 0.56 ha.

Surface concernée pour la zone à urbaniser : 1.06 ha.

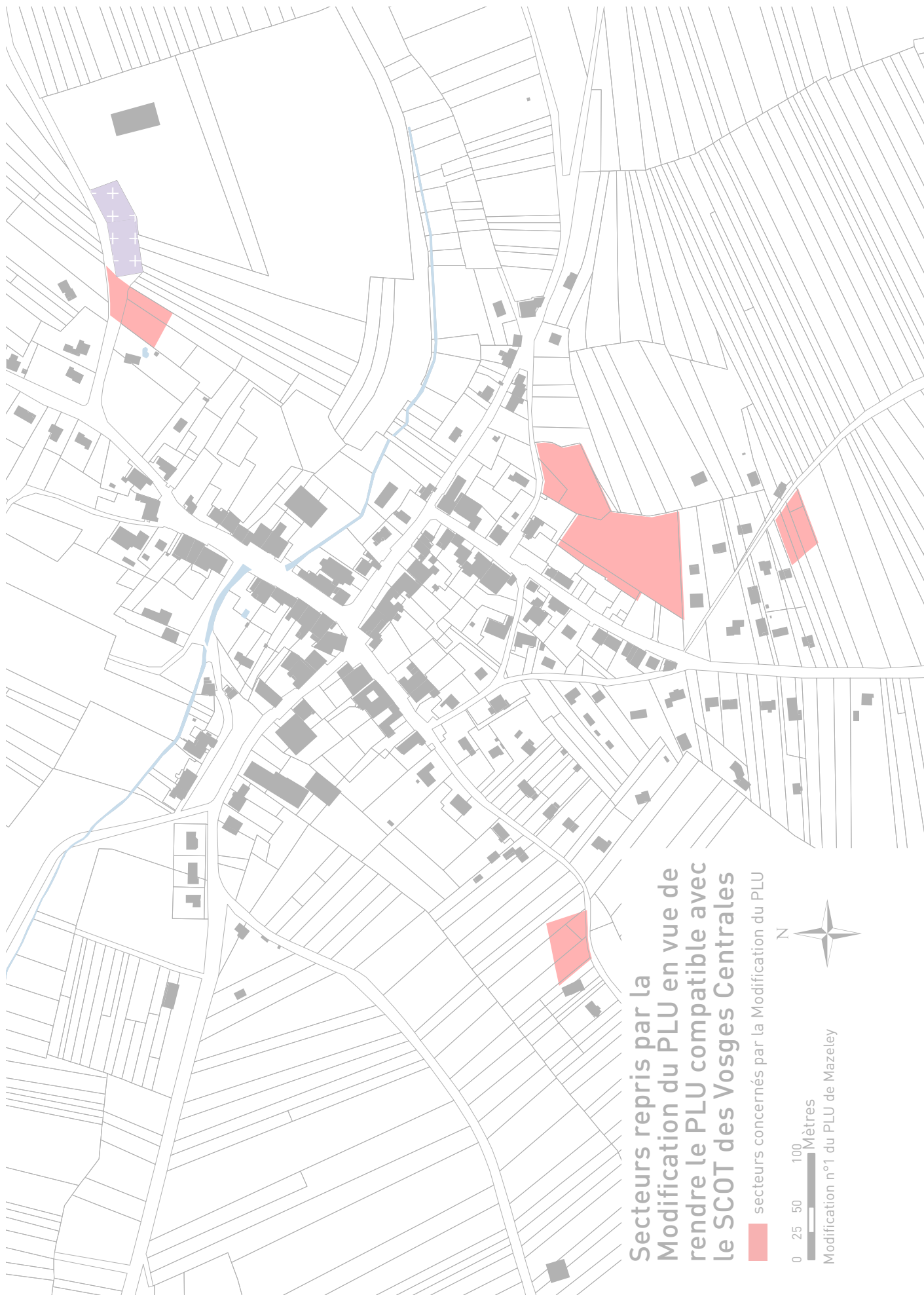
Pièces reprises dans le PLU :

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

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

Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme de MAZELEY n'est pas compatible avec le SCOT révisé. En effet, le nouveau document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT détermine de nouveaux objectifs en matière de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain dans le but de poursuivre les efforts consentis même si 935 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2014 à l'échelle du SCOT. Ce dernier se fixe donc comme objectif de diviser par 4 le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2000-2014. L'objectif chiffré sera ainsi de l'ordre de 324 ha entre 2014 et 2030 (244 ha dans la CAE), avec un objectif intermédiaire de 226 ha (170 ha dans la CAE) entre 2014 et 2024. Il s'agit ici de permettre un développement mieux maîtrisé et plus cohérent. 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 (*dont 5263 dans la CAE*) sur le territoire d'ici 2030 par le biais de la construction neuve et de la reprise des logements vacants.

Objectifs d'habitat						
Objectifs de production de logements (DOO1.2 Objectif 1)		SCoT		CAE		CCMD
[2014 – 2030[		5 800		5 263		537
[2014 – 2024[		3 827		3 473		354
[2024 – 2030[		1 973		1 790		183
Répartition de la production totale par type de pôles		Pôle urbain central		Pôles relais urbains	Pôles relais ruraux	Pôles de proximité
		50%		19%	8%	15%
Dont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		80% de la production				
Objectif de résorption de la vacance (DOO1.2 Objectif 2)		SCoT		CAE		CCMD
Objectif de résorption de la vacance à titre indicatif d'après l'objectif de logements (DOO1.2 Objectif 2)	[2014-2030[	1 740		1 525		215
	[2014-2024[	1 148		1 006		142
Modulation de la reconquête de la vacance (DOO 1.2 Objectif 3)		Pôle urbain central	Secteur de Charmes	Secteur Epinal Nord	Secteur Epinal Sud	Secteur de Vège les Bains
		33%	33%	20%	30%	50%
Equivalent LV pour [2014-2024[		592	74	169	109	62
Equivalent LV pour [2014-2030[		897	112	257	165	94

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

### Objectifs de consommation foncière

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

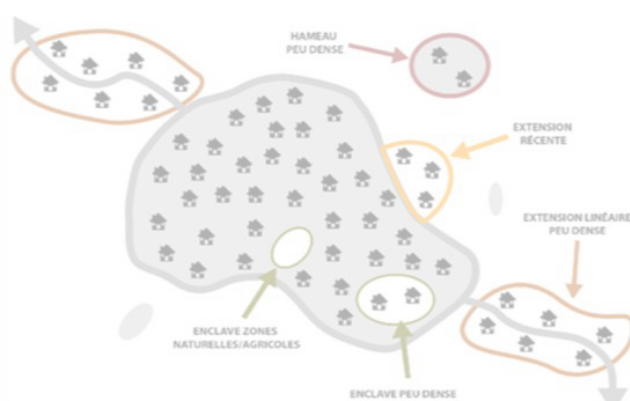
NB : seul le taux global de consommation foncière est opposable. La répartition par destination est indicative.

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

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

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

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

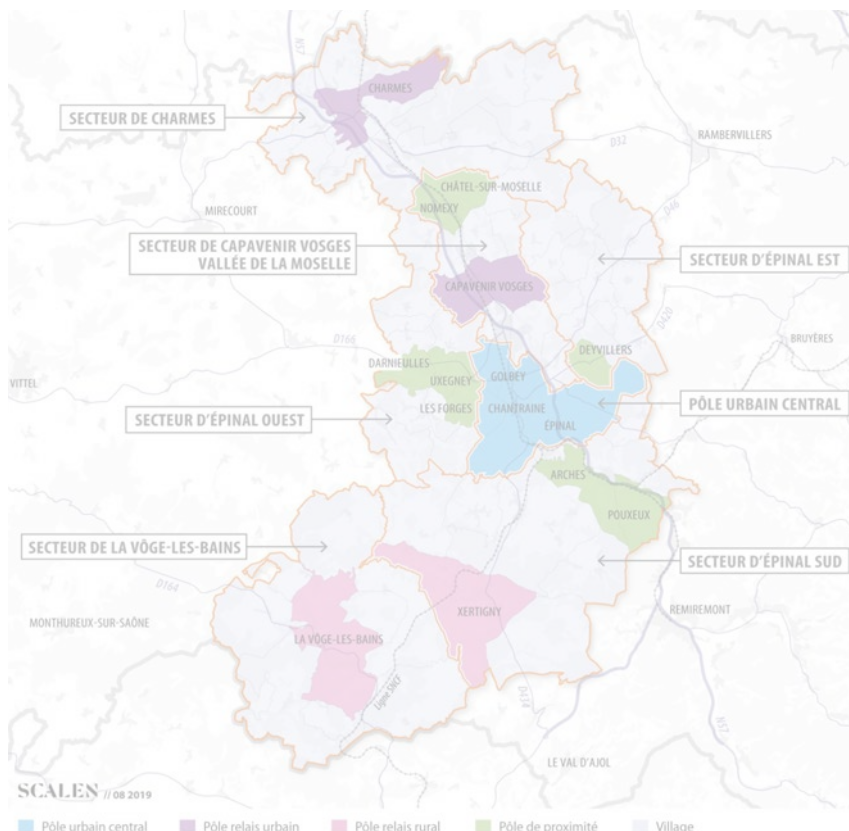


**Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine**  
- source : SCOT des Vosges Centrales



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

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



Aussi, pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU**

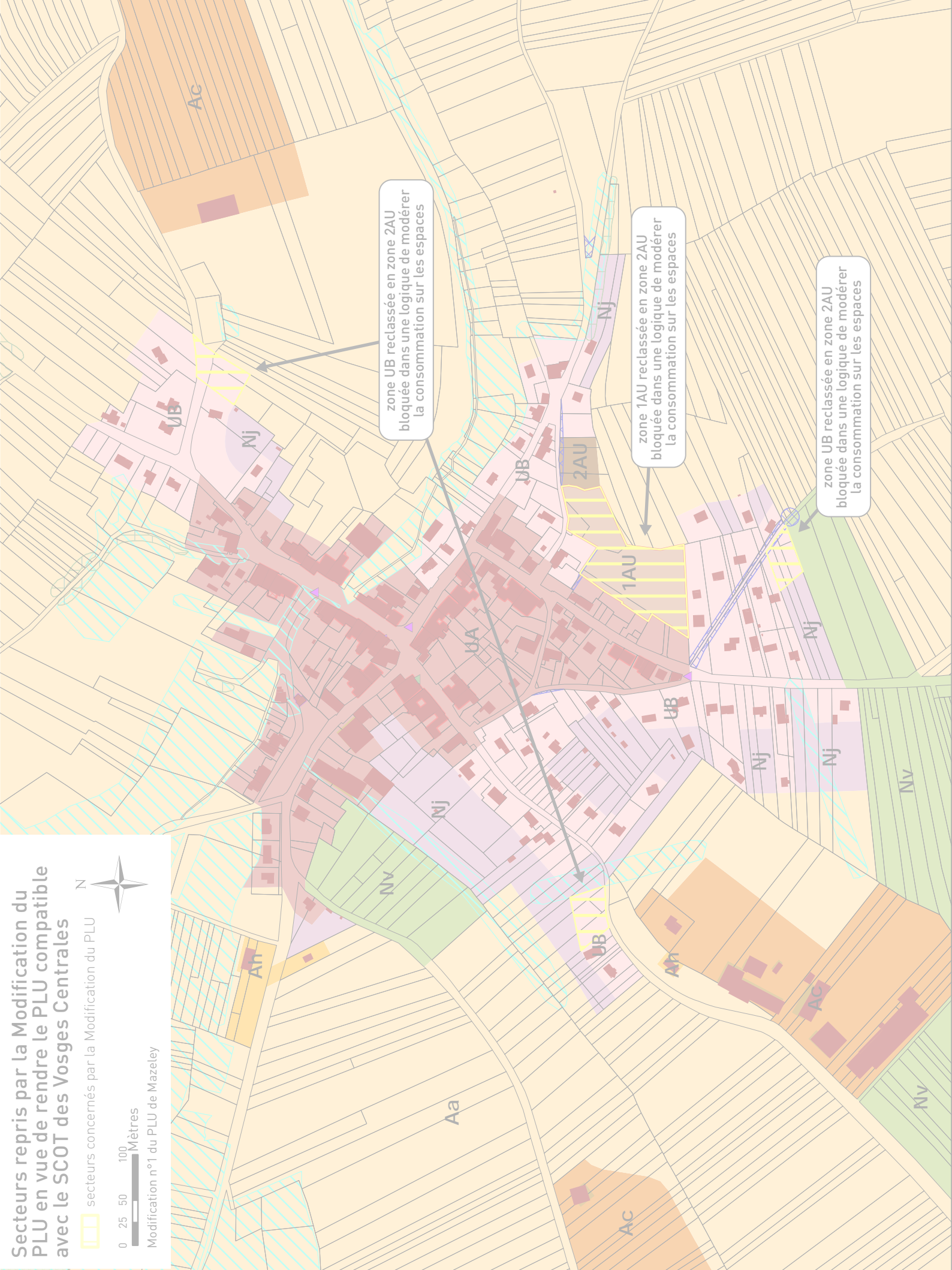
**de MAZELEY par le biais d'une modification du document d'urbanisme. Cette reprise va particulièrement se traduire par une réduction de certains espaces proposés à l'urbanisation pour des constructions nouvelles au sein de la zone à urbaniser et de plusieurs terrains classés en zone urbaine UB. Cette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

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

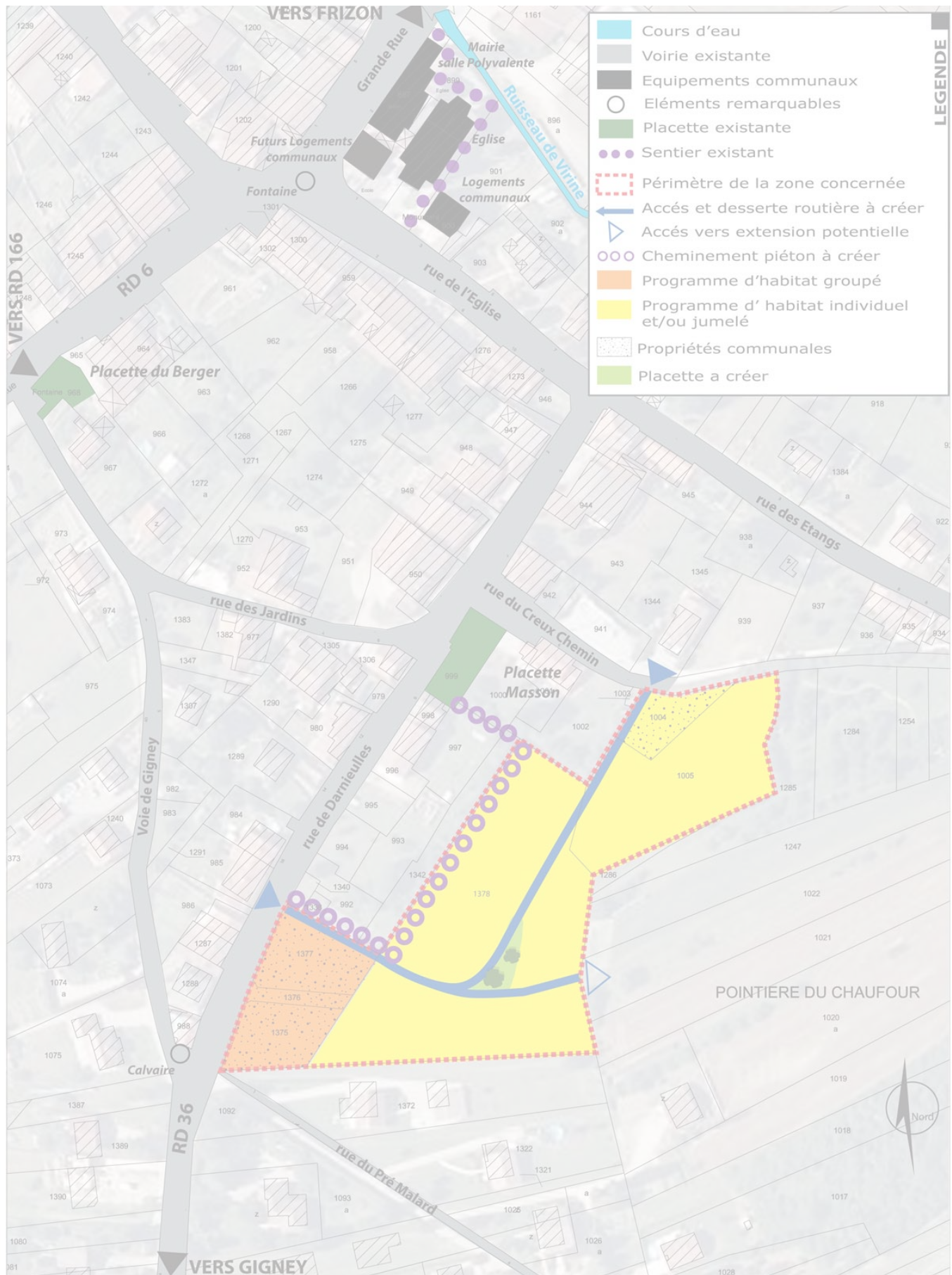
Plus précisément, la Modification du PLU vise à reprendre des terrains de la zone urbaine UB (pour une surface de 0.56 ha) et de la zone à urbaniser sur le court terme 1AU (pour une surface de 1.06 ha) qui n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en date du 12 décembre 2013. L'ensemble de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

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











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

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

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

Ce point a été examiné pour partie lors d'une première notification des services en 2022. Aussi, seuls les nouveaux points appellent un avis complémentaire de la part des services.

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

**Pièces reprises dans le PLU** :

x Le règlement écrit du PLU.

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

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

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





- ✕ Le règlement de chaque zone du PLU définit également en article 7 un **retrait de 10 m minimum par rapport aux cours d'eau ; et également aux fossés dans les zones agricoles et naturelles**. La distance de recul n'est pas revue. Tout comme pour le point précédent, l'inscription de cette mention en article 7 a pu fausser l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme. C'est pourquoi, cette règle est également déplacée au sein du chapitre des dispositions générales (création d'un nouvel article 8). En outre, l'écriture de la règle est clarifiée pour que le recul soit désormais calculé depuis la « crête des berges des cours d'eau ».
- ✕ Le règlement de la zone agricole (article A2) dispose que « *les nouveaux sites agricoles ne devront pas s'installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser* ». **L'écriture de cette règle portant sur les nouveaux sites agricoles est reprise pour être affinée dans le règlement écrit du PLU de MAZELEY**. Celle-ci est supprimée du corps du règlement pour être inscrite dans le chapitre consacré aux dispositions générales (création d'un nouvel article 9) dans le but que ces prescriptions soient applicables à l'ensemble des zones du PLU.

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



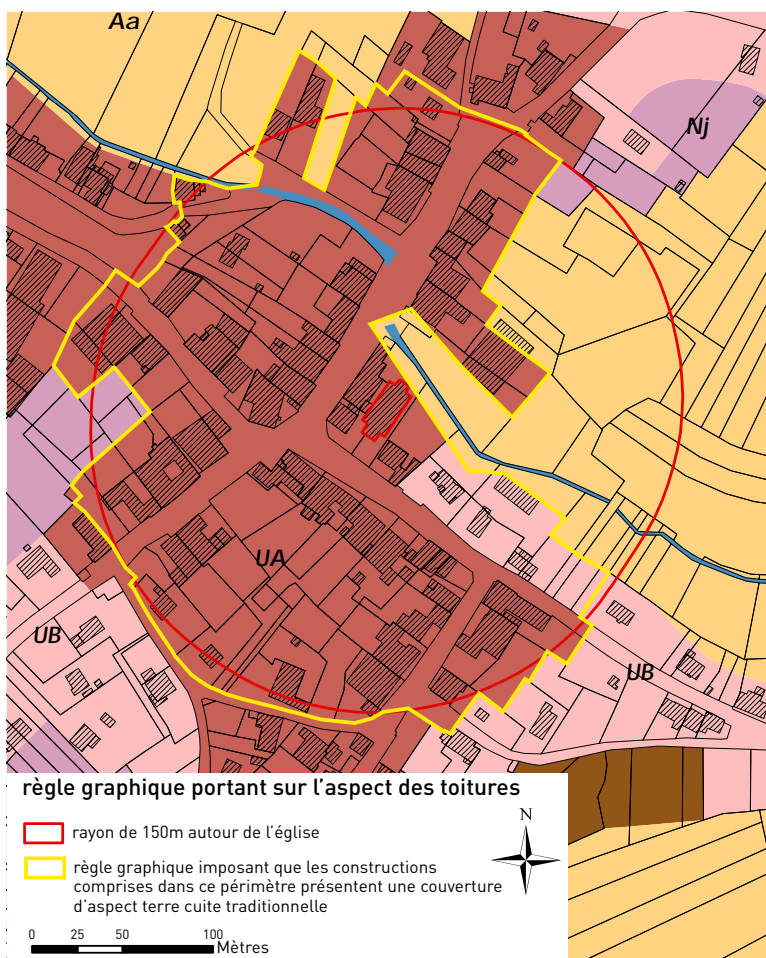
## Nouveaux points soumis à un avis complémentaire des services :

- ✗ L'article 9 définissant la réglementation en matière **d'emprise au sol des constructions** est revu dans les zones urbaines UA et UB, et dans la zone agricole A dans le but d'accorder davantage de souplesse pour les annexes et les dépendances qui pourront désormais avoir une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> dans le règlement écrit en vigueur) en surfaces cumulées et par unité foncière.

Cet article est également repris dans la zone naturelle N pour proposer davantage de souplesse concernant les abris de jardin (de 20 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup>) et les annexes (de 30 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> en surfaces cumulées et par unité foncière).

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

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



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



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

Ce point avait reçu un avis négatif de la part de la CDPENAF lors d'un premier examen en commission, ainsi que de plusieurs services. Le projet a été largement réduit, ce qui implique un nouvel avis de la part des services et de la commission.

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

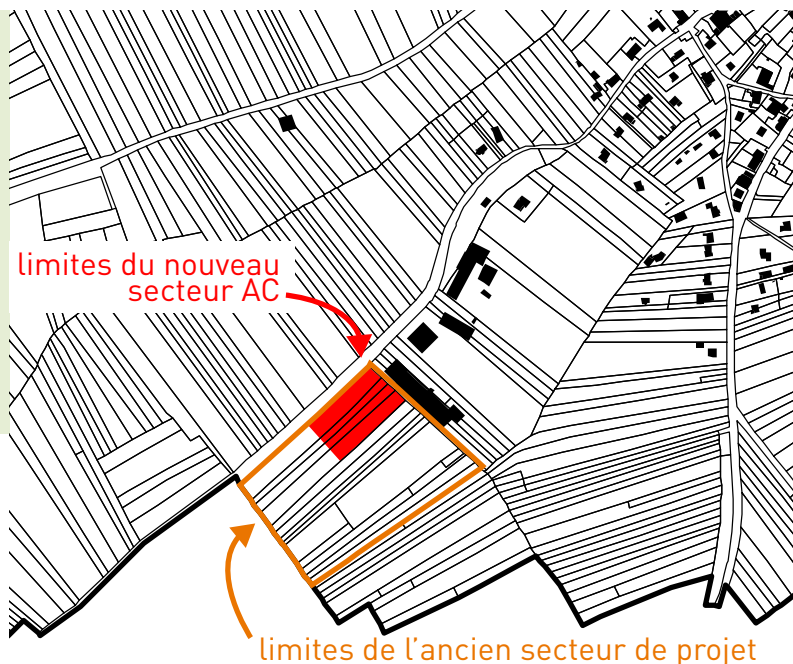
Surface : 0.7 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- ✕ Le document de zonage pour étendre le secteur AC

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

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



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

Extraits du règlement écrit du PLU :

Article A2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur Ac :

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



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

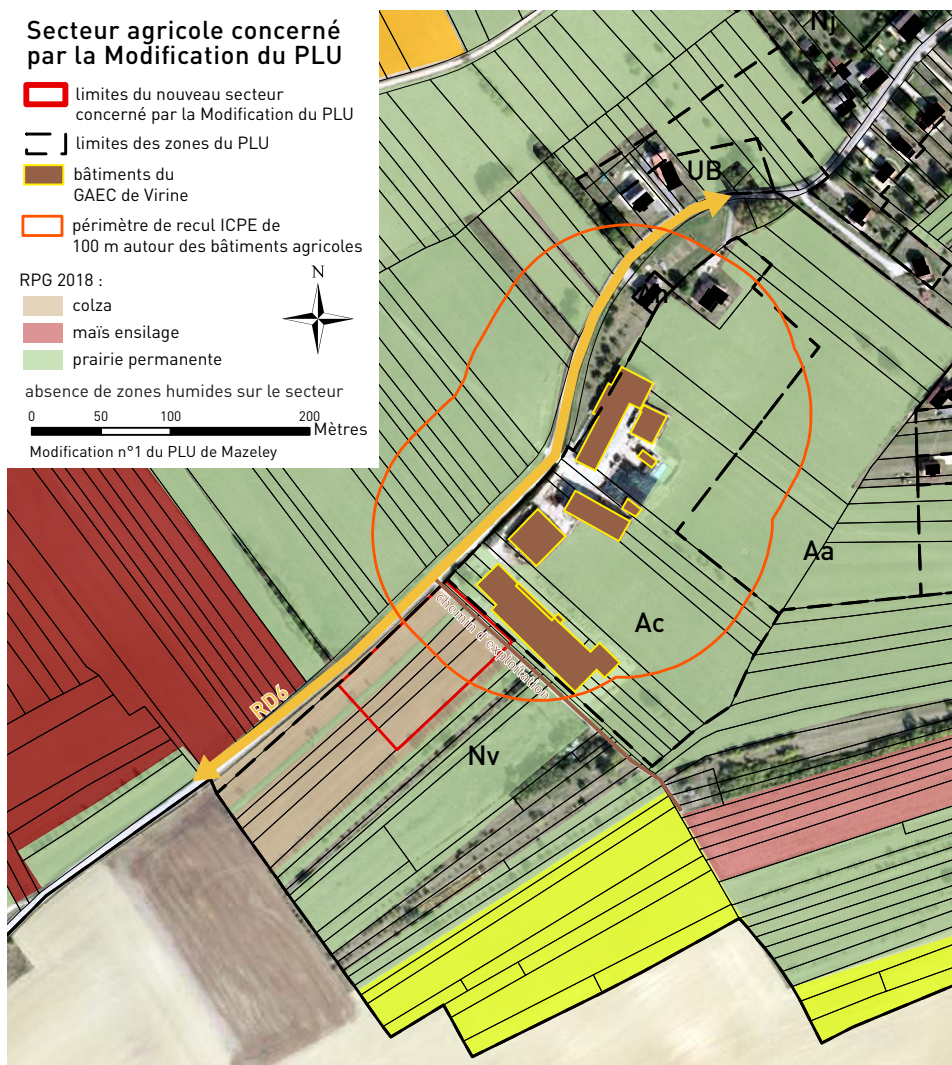
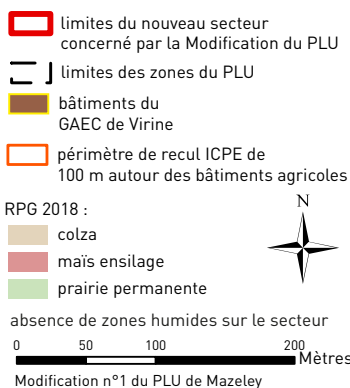
Le site de projet - sur lequel porte la Modification du PLU couvre une surface de 0.7 ha, le long de la route départementale 6, en position d'entrée de village. Il est actuellement classé en secteur Nv dans le PLU. Celui-ci regroupe les espaces de vergers

dans le but de les préserver de toute forme d'urbanisation et où seuls les abris de jardin sont autorisés. Ce classement est donc incompatible avec le développement de l'activité agricole, ce qui justifie de reprendre le document de zonage pour transformer ces terrains par le biais de la Modification du PLU en secteur AC – agricole constructible – à l'instar des autres constructions et installations de cette exploitation. Le règlement écrit de ce secteur n'est pas revu et les nouveaux projets devront se conformer aux prescriptions existantes.

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

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

#### Secteur agricole concerné par la Modification du PLU





## 4.- Supprimer plusieurs emplacements réservés

Ce point nécessite un avis complémentaire de la part des services.

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

**Surface :** 0.17 ha

**Pièces reprises dans le PLU :**

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

### Définition d'un emplacement réservé :

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

Le PLU de MAZELEY définit 6 emplacements réservés qui font l'objet d'une annexe spécifique dans le dossier et qui sont tous au bénéfice de la commune.

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

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

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

Ce point nécessite un avis complémentaire de la part des services.

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

**Pièces reprises dans le PLU :**

Le document de zonage pour tenir compte de ces suppressions.

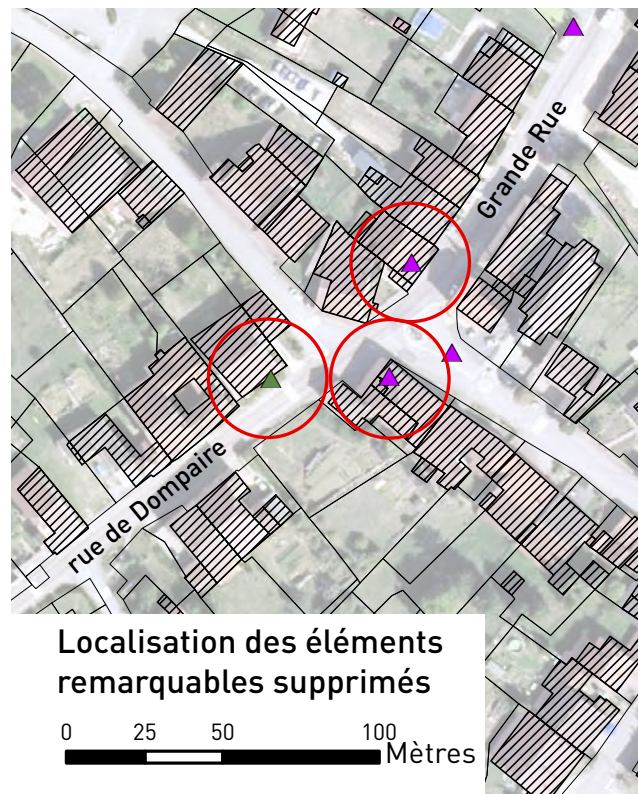
Le PLU de MAZELEY définit 20 éléments remarquables du patrimoine paysager ou bâti à préserver dans le cadre du document d'urbanisme. Ceux-ci sont repérés sur le document de zonage et le règlement écrit précise qu'en cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des



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

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

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





# 3.-

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



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

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

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

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

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

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

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



## 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	<p>La zone à urbaniser sur le court terme 1AU et des terrains de la zone urbaine UB situées en épaisseur du bâti n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en 2013. Ces espaces sont susceptibles de conduire à une consommation foncière sur des espaces agricoles, et à un étalement urbain du village. Aussi, pour répondre à cette logique de maîtrise de la consommation sur les espaces, ces terrains sont reclassés dans le cadre de la Modification du PLU en une zone à urbaniser sur le long terme « bloquée » dans le document d'urbanisme.</p> <p>A noter en revanche que le projet agricole va conduire à une consommation foncière potentielle de 4.25 ha.</p>
---	---

### Habitat

Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Répondre au besoin en logements</u></b>	Le blocage de la zone à urbaniser 1AU et de certains terrains en zone UB a pour conséquence de mieux raisonner le PLU, en adéquation avec le besoin en logements identifié par secteur par le SCOT, et repris par le PLH de la CAE.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Contenir et réduire la vacance</u></b>	Selon les chiffres de l'INSEE 2018, le taux de vacance est de 10.7%, ce qui est supérieur au besoin nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché immobilier. La Modification du PLU contribue à réorienter les futurs acquéreurs vers des terrains en densification urbaine ou vers des logements actuellement vacants, par le biais du blocage de terrains susceptibles d'accueillir des habitations nouvelles en extension urbaine.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u></b>	La reprise du document de zonage pour soustraire des espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti et du renouvellement urbain.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u></b>	Toutes les zones à urbaniser sont dorénavant bloquées par le biais de la Modification du PLU. Aussi, leur constructibilité sera conditionnée à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra justifier de cette opportunité.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <b><u>Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u></b>	La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <b><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></b>	La Modification du PLU ne remet pas en cause les domaines liés à l'amélioration de la qualité urbaine et du bâti.



## Développement économique

Zones d'activités économiques : <u>Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches /</u> <u>Offre en extension sur les ZAE prioritaires /</u> <u>Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant /</u> <u>Economie circulaire</u>	Il n'existe pas de ZAE sur le territoire et aucun projet en prévision. Il n'existe pas de zones spécifiquement dédiées aux activités économiques dans le PLU.
Tourisme	La Modification du PLU ne concerne pas cette thématique.

## Commerce et artisanat

Activités commerciales et artisanales commerciales :	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non : <u>Localisations préférentielles</u>	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

## Mobilités

Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
---	---

## Services et numérique

Grands équipements Équipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
--	---

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

### Espaces naturels, agricoles et forestiers

Espaces naturels et trame verte et bleue : <u>Protéger les réservoirs de biodiversité</u>	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000, ni par une zone humide remarquable du SDAGE, ni par des milieux remarquables. La Modification du PLU vise essentiellement à bloquer l'ouverture de la zone à urbaniser 1AU et de certains terrains classés en zone UB. Ces projets ne remettent donc pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire. Il en est de même pour le projet agricole qui concerne des espaces cultivés déclarés en colza à la PAC.
Espaces naturels et trame verte et bleue : <u>Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides</u>	Comme le montre la carte de la TVB du SCOT, le territoire communal est concerné par la présence de réservoirs de biodiversité d'intérêt SCOT. Le point de la Modification visant à une sobriété foncière ne remet pas en cause la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire. Il en est de même pour le projet agricole qui concerne des espaces cultivés déclarés en colza à la PAC. L'étude de recensement des zones humides confirme l'absence de ce type de milieu sur le nouveau secteur AC.



# Trame verte et bleue : commune de Mazeley

## Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

## Corridors écologiques

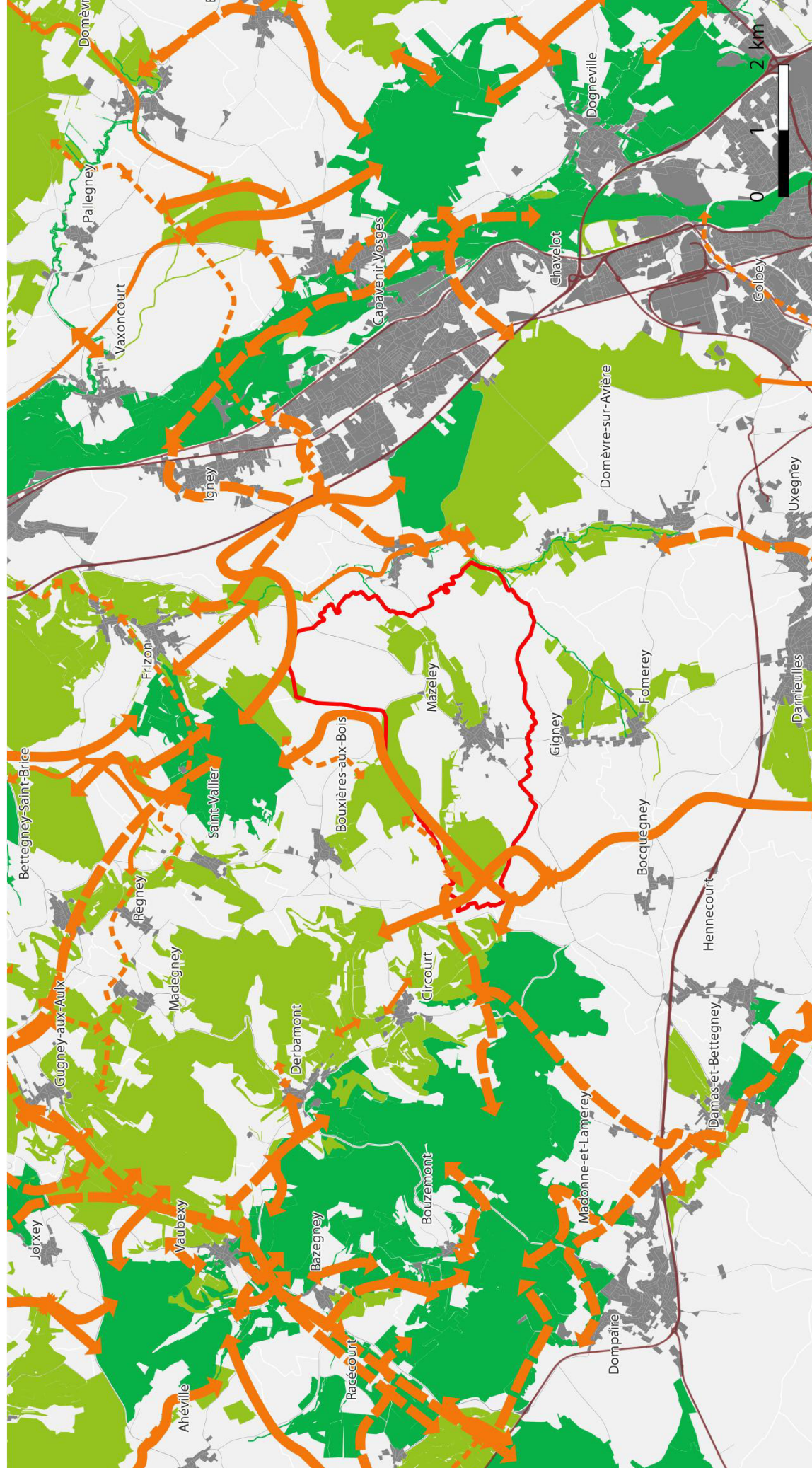
- Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt régional
- Peu fonctionnel d'intérêt régional
- Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt SCoT
- Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

## Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

## Périmètre d'étude

- Limite communale





Agriculture et sylviculture : <b><u>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</u></b>	<p>Le blocage de la zone à urbaniser et de certains terrains classés en zone UB conduit à préserver des espaces agricoles sur le court terme. Le chapitre des dispositions générales du règlement est complété pour ajouter une règle de recul pour que les nouveaux sites agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 mètres d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation.</p> <p>Une zone agricole constructible est étendue au sud du village pour répondre à un besoin de développement d'un site d'exploitation agricole, et ainsi pérenniser cette activité sur le territoire.</p>
--	---

Système vert	Le territoire communal ne figure pas dans le Système vert des Vosges Centrales.
--------------	---

### Paysages et patrimoine architectural

Paysages et patrimoines emblématiques : <b><u>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</u></b>	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
--	---

### EnR&R et ressources énergétiques

Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
--	---

### Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux

Prévention des risques naturels : <b><u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u></b>	Le territoire communal n'est pas concerné par ce risque.
Prévention des risques naturels : <b><u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u></b>	<p>Le risque sismique est identifié dans le dossier.</p> <p>Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un glissement de terrain.</p>
Prévention des risques technologiques et industriels :	Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <b><u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u></b>	Il n'existe pas de sites et de sols pollués sur le territoire.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <b><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></b>	La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine.



Préservation de la ressource en eau :

Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable / Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales

La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisque le projet consiste essentiellement à réduire les espaces constructibles immédiatement.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

L'évolution du document d'urbanisme est compatible avec ce document de rang supérieur en ce sens que la nature des projets ne porte pas d'incidences sur la ressource en eau.

Une étude de recensement des zones humides (annexée au dossier) a été produite pour le projet portant sur l'extension du site d'exploitation agricole. Celle-ci conclut en l'absence de zones humides dans ce secteur.

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



# 4.-

## Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



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

Rappelons que le projet de Modification du PLU consiste, tout d'abord, à mieux maîtriser le développement urbain de MAZELEY en le recentrant sur son enveloppe urbaine. Pour ce faire, la zone à urbaniser sur le court terme 1AU (pour une surface de 1.06 ha) et ainsi que plusieurs terrains classés en zone urbaine UB (pour une surface de 0.56 ha) sont gelés – par le biais d'un reclassement en zone 2AU « bloquée » dans le PLU - et ces espaces ne pourront être ouverts pour une construction nouvelle que suite à une nouvelle reprise du PLU qui démontrera de son bien-fondé.

Par conséquent, ce point de la Modification du PLU **aura une incidence positive en matière de consommation sur les espaces dans le village** puisque ces zones à urbaniser et urbaines conserveront dans l'immédiat leur vocation agricole pour une surface globale de 1.62 ha. A noter que l'ensemble des espaces concernés sont déclarés à la PAC (source : registre parcellaire graphique de 2018).

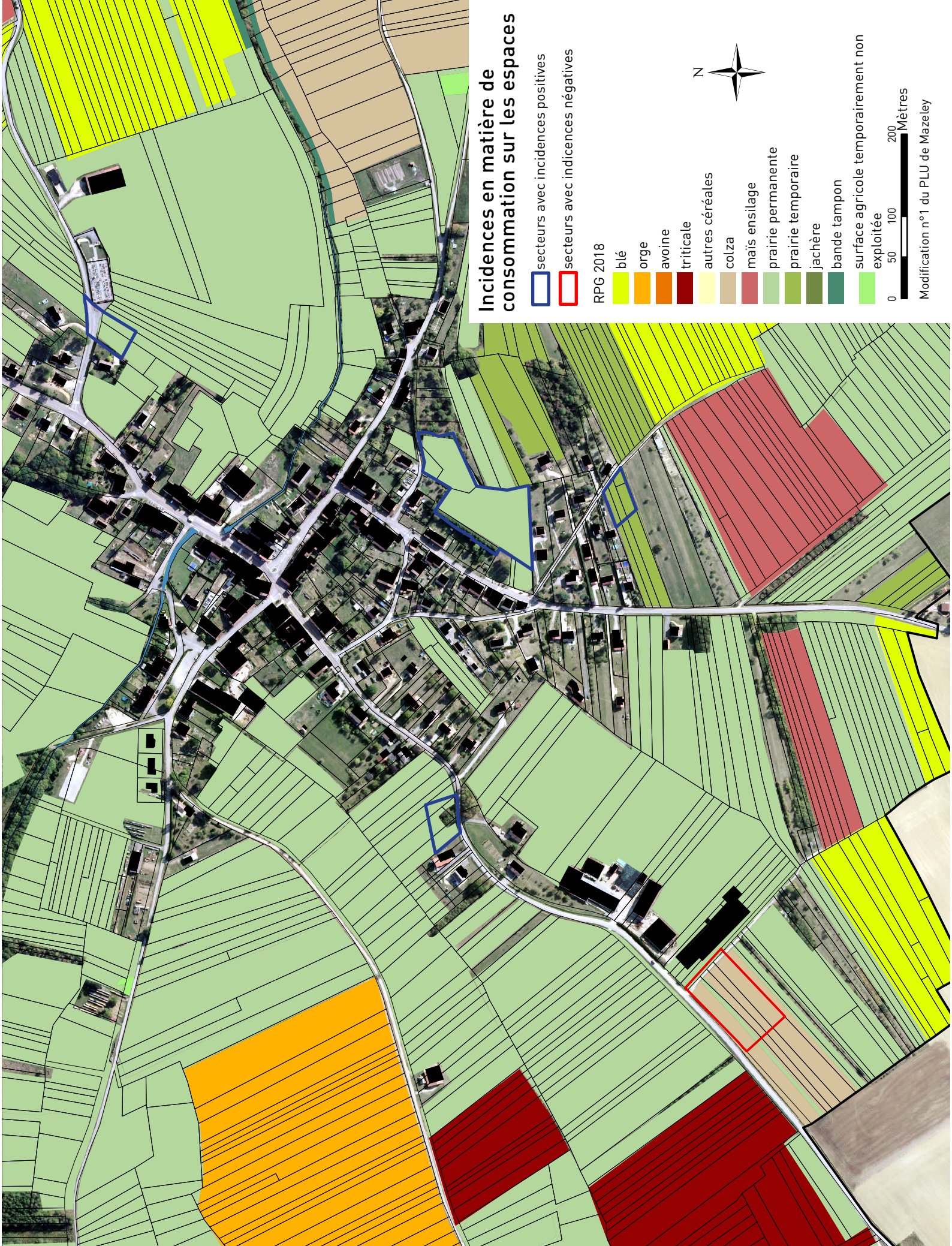
Quant à l'extension du site de l'exploitation agricole du GAEC de Virine, elle va conduire à une consommation potentielle de 0.7 ha sur des espaces cultivés déclarés à la PAC. Ce projet, visant à assoir la pérennité de cette activité agricole, aura une potentielle **incidence négative en matière de consommation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

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

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

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







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

#### **b. Les incidences sur la ressource en eau**

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

Une étude confirme l'absence de zones humide sur le nouveau secteur AC.

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

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

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

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



# 5.-

## Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



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

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

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

\* **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : Absence de reprise du document.

Ce document s'organise autour de 5 grands thèmes :

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

\* **Le document de zonage** est repris pour :

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

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

évolution des surfaces suite à la reprise du PLU



\* **le règlement écrit** est repris pour :

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

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

\* **Les annexes au PLU :**

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

## 2.- La mise à jour des pièces du PLU

### a. le document de zonage

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

### b. le règlement écrit

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

Les reprises complémentaires, et nécessitant un avis de la part des services, figurent en orange dans le texte.

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



## TITRE I. Les dispositions générales

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

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

### Article 8 : recul par rapport aux cours d'eau

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

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

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

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

## TITRE II. Les dispositions applicables aux zones urbaines

### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA

#### Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30 m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

### 11.1 Toitures

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

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

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

### 11.2. Couvertures

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

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

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

### 11.3. Façades

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

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

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



#### 11.4. Clôtures

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

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

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder ~~1 mètre 50~~ 2 m et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

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

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

#### 11.7. Autres

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

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB

### Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



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

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

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

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

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30 m<sup>2</sup>~~ **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

## Article UB11 : Aspect extérieur

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

### 11.1 Toitures

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

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

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

### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle **ou de l'ardoise**, sauf pour :

- les adjonctions de volumes.
- **pour les parcelles couvertes par la règle graphique reportée sur le document de zonage qui devront respecter la couleur de la terre cuite traditionnelle.**

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

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

### 11.3. Façades

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

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



laissés bruts.

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

#### 11.4. Clôtures

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

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

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

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder ~~1 mètre 50~~ 2 m et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

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

#### 11.6. Autres

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

### TITRE III. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

#### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AU

##### Règlement supprimé

#### Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 2AU bloquée

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## Article 2AU11 : Aspect extérieur

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

Pas de prescriptions.

## TITRE IV. Les dispositions applicables aux zones agricoles

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

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

##### Dans le secteur Aa

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

##### Dans le secteur Ac

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



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

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

#### Dans le secteur Ah

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

### Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~

~~7.3. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.~~

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

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

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf pour :

- les annexes qui seront limitées à ~~30 m<sup>2</sup>~~ **50 m<sup>2</sup>**, surfaces cumulées, par unité foncière.
- **Les abris strictement liés à un usage agricole qui auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.**

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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



10.2 La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les annexes liées à l'habitation, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

**Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.**

10.3 Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### 11.1. Toitures

Pour le bâtiment agricole, les toitures seront à deux pans et devront respecter au minimum la proportion 1/3, 2/3.

Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.

### 11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

**Dans le secteur Aa, pour les abris strictement liés à un usage agricole :**

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

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

### 11.1 Toitures

Les toitures seront à deux pans, au minimum.

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

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

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

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



## TITRE V. Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

### Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

- pour les abris pour animaux dont l'emprise au sol ne dépassera pas 50 m<sup>2</sup>.
- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne dépassera pas ~~20-m<sup>2</sup>~~ 30 m<sup>2</sup>.
- les annexes qui seront limitées à ~~30-m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, par unité foncière.

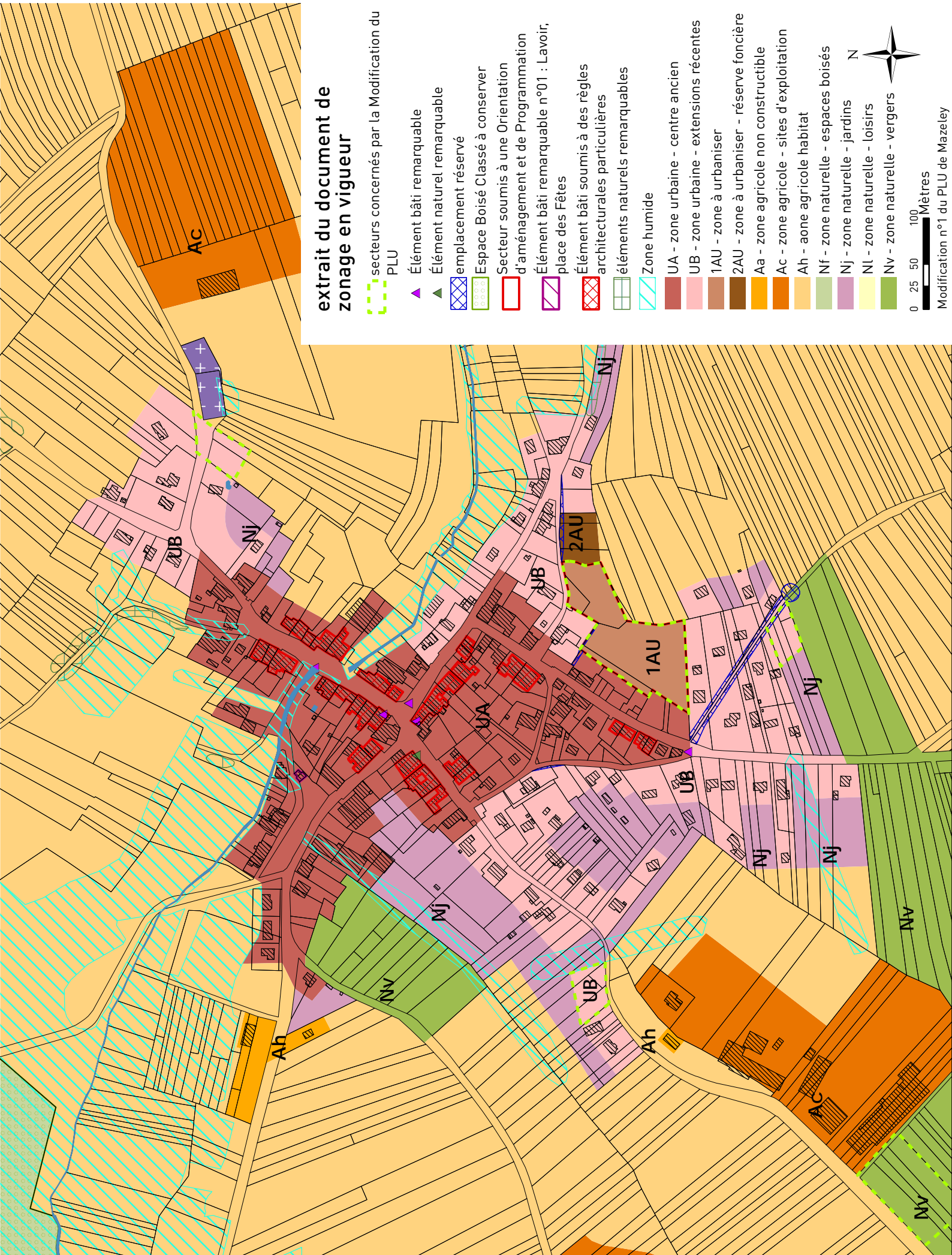


## COMMUNE DE MAZELEY

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

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





## extrait du document de zonage en vigueur

secteurs concernés par la Modification du PLU

▲ Élément bâti remarquable

▲ Élément naturel remarquable

■ emplacement réservé

■ Espace Boisé Classé à conserver

■ Secteur soumis à une Orientation d'aménagement et de Programmation

■ Élément bâti remarquable n°01 : Lavoir, place des Fêtes

■ Élément bâti soumis à des règles architecturales particulières

■ éléments naturels remarquables

■ Zone humide

■ UA - zone urbaine - centre ancien

■ UB - zone urbaine - extensions récentes

■ 1AU - zone à urbaniser

■ 2AU - zone à urbaniser - réserve foncière

■ Aa - zone agricole non constructible

■ Ac - zone agricole - sites d'exploitation

■ Ah - zone agricole habitat

■ Nf - zone naturelle - espaces boisés

■ Nj - zone naturelle - jardins

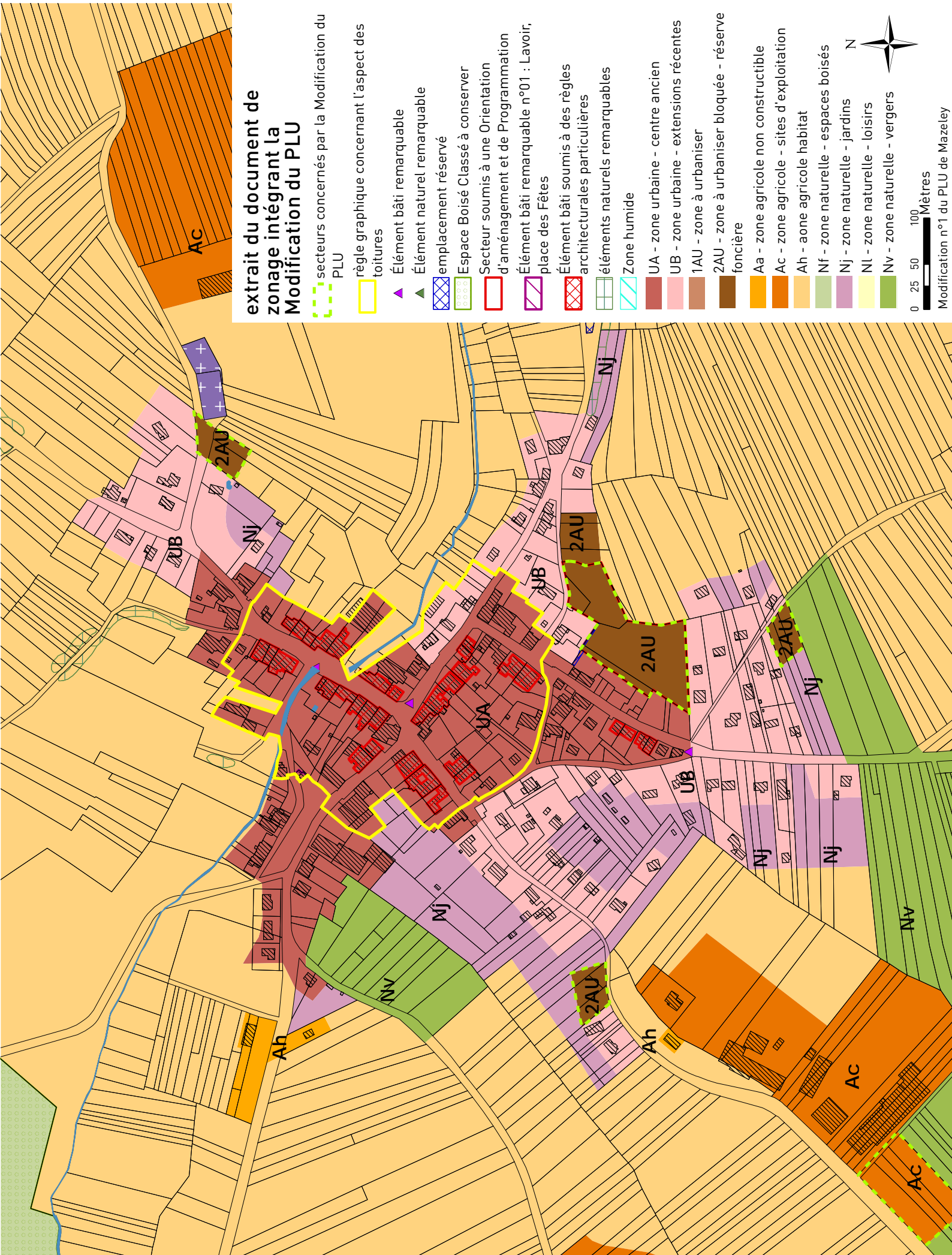
■ Nl - zone naturelle - loisirs

■ Nv - zone naturelle - vergers

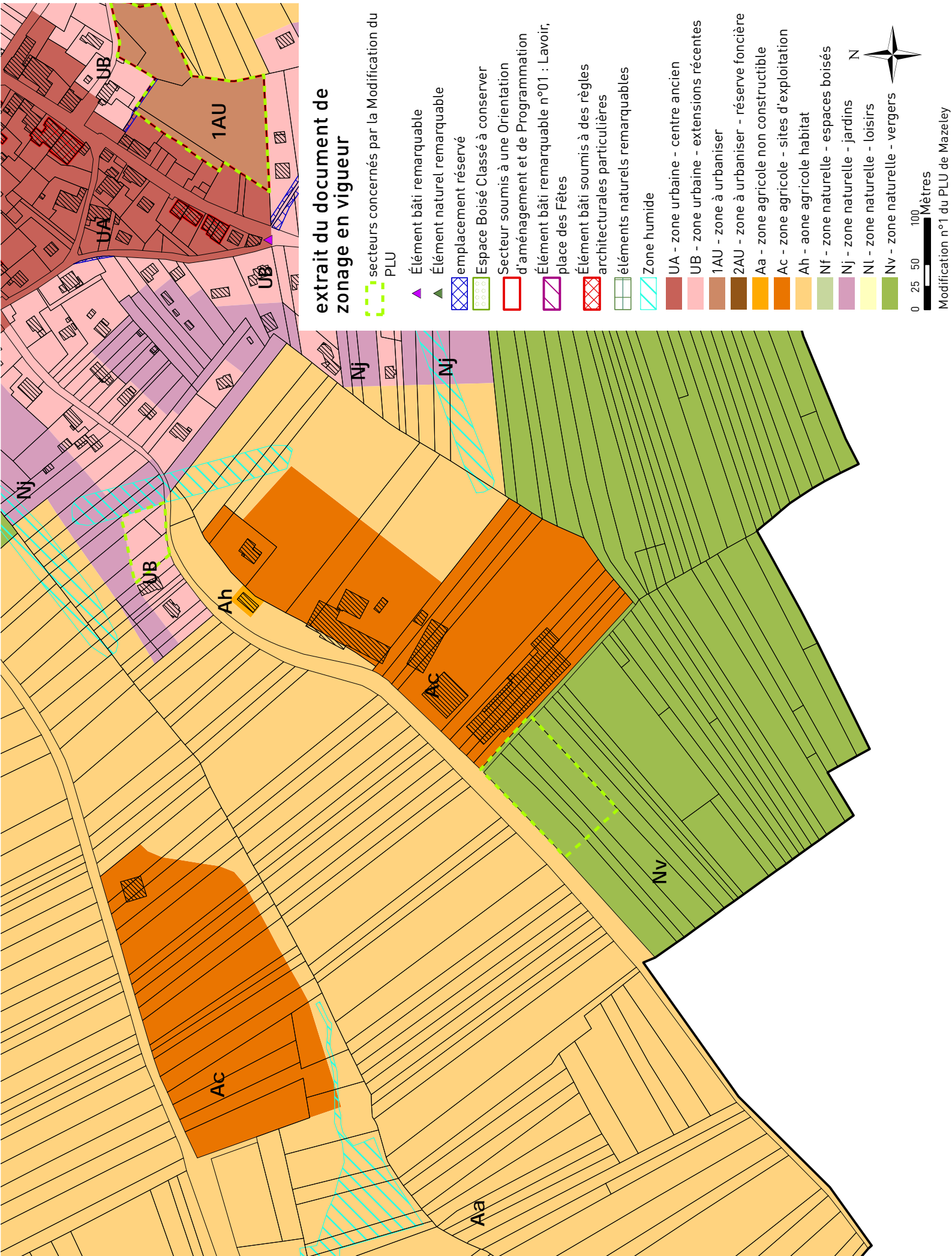
0 25 50 100 Mètres

Modification n°1 du PLU de Mazeley

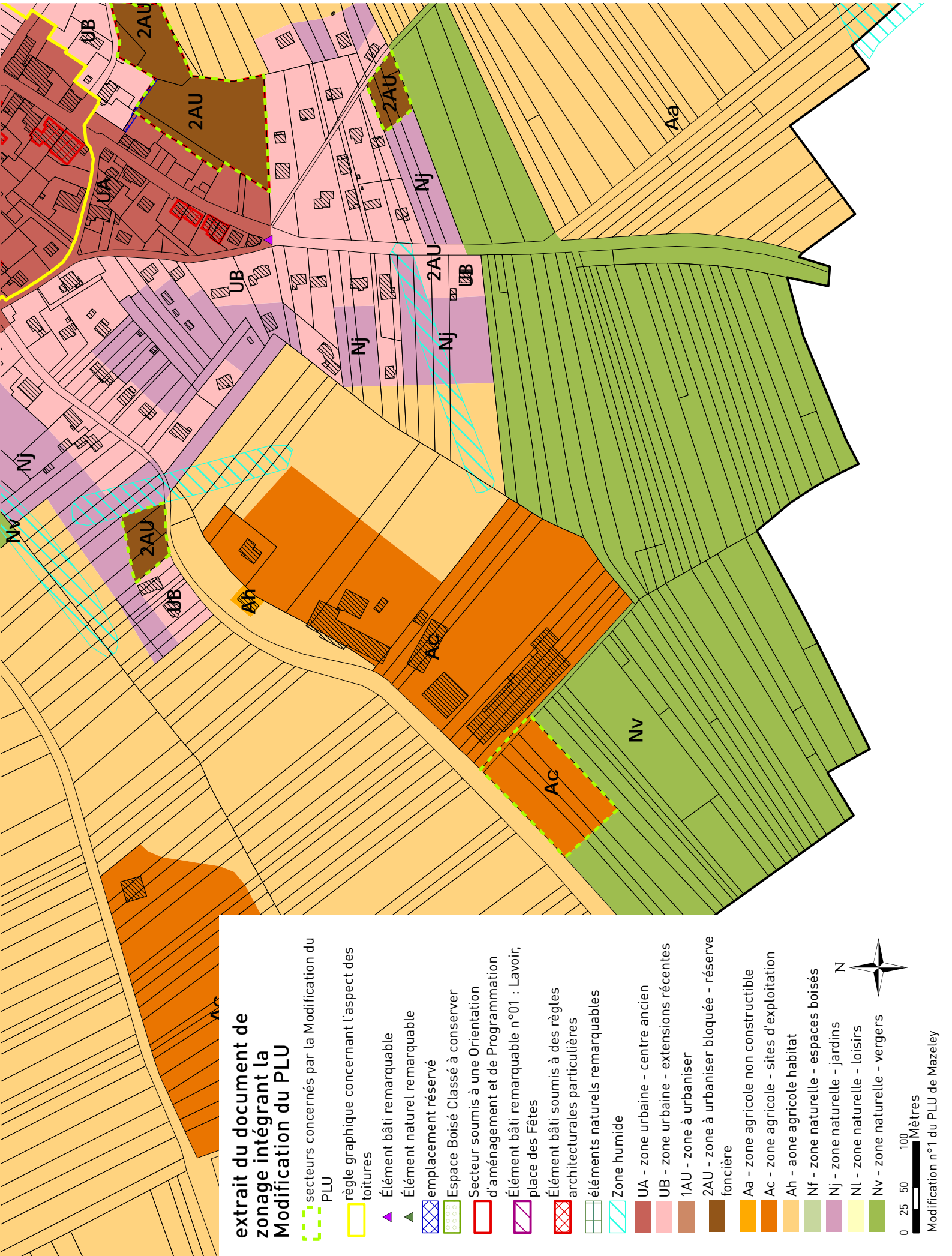




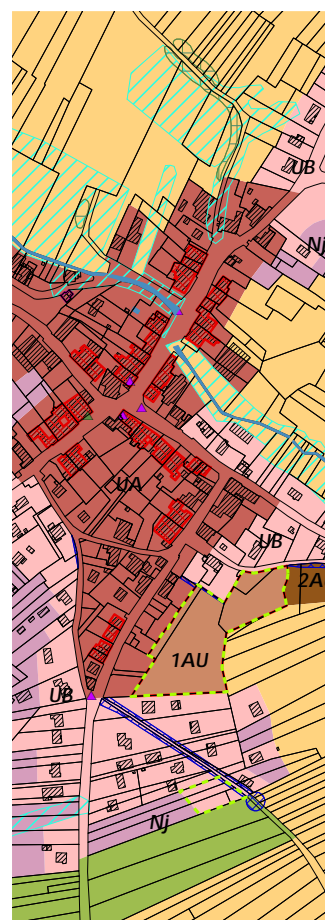
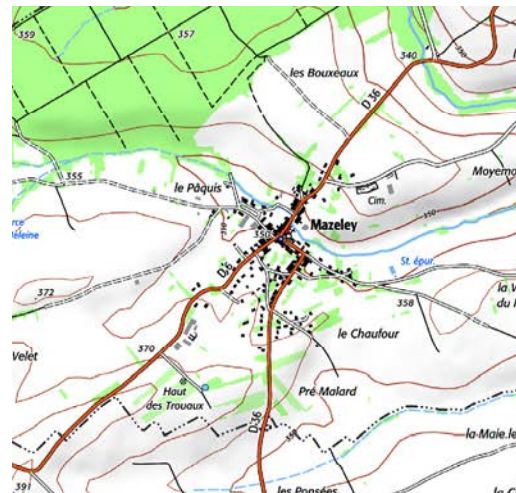
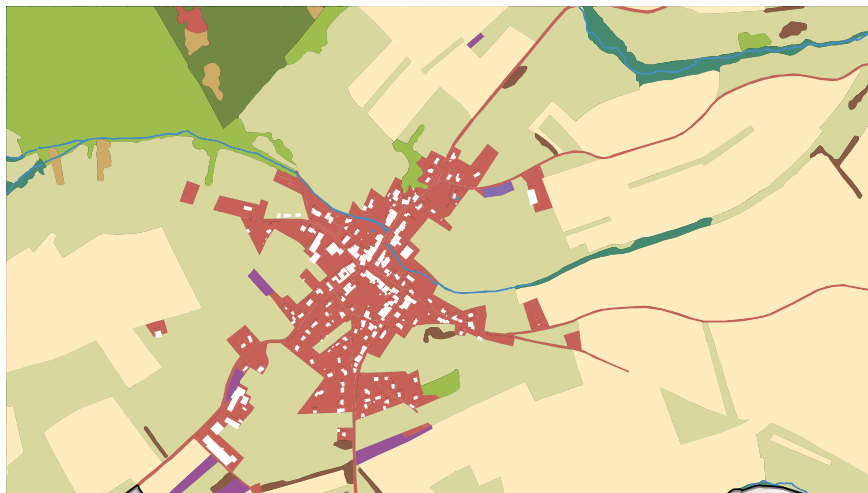












## NOTICE EXPLICATIVE

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



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

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