

Commune de CIREY-SUR-VEZOUZE (54)

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation



Espace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 18 / 02 / 2014 portant approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,
René ACREMENT



ABF Architecte des Bâtiments de France	PAU Partie Actuellement Urbanisée
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	PDU Plan de Déplacements Urbains
BBC Bâtiment Basse Consommation	PLH Plan Local de l'Habitat
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement	PLU Plan Local d'Urbanisme
COS Coefficient d'Occupation des Sols	PNRL Parc Naturel Régional de Lorraine
CU Certificat d'Urbanisme	PPR Plan de Prévention des Risques
DDT Direction Départementale des Territoires	PSMV Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
DPU Droit de Prémption Urbain	PVR Participation pour Voie et Réseau
DTA Directive Territoriale d'Aménagement	RNU Règlement National d'Urbanisme
DUP Déclaration d'Utilité Publique	RSD Règlement Sanitaire Départemental
EBC Espace Boisé Classé	SCOT Schéma de Cohérence Territoriale
ENS Espace Naturel Sensible	SEM Société d'Économie Mixte
EPCI Établissement Public de Coopération Intercommunale	SHOB Surface Hors Œuvre Brute
ERP Élément Remarquable du Paysage	SHON Surface Hors Œuvre Nette
ICPE Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	TA Taxe d'Aménagement
MH Monument Historique	ZAC Zone d'Aménagement Concerté
OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation	ZAD Zone d'Aménagement Différé
PAC Porter A Connaissance	ZICO Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables	ZIOF Zone d'Implantation Obligatoire des Façades
	ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Chemin de défrètement

Voie parallèle à l'axe structurant qui permet de desservir les jardins et vergers situés à l'arrière des parcelles.

Commune satellite

Commune proche et dépendante d'un pôle plus important d'emplois et de services.

Cuesta

Nom espagnol de « côte ». Forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquent aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

Décohabitation

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

Ecosystème naturel

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotopie).

Ecosystème urbain

Notion d'écosystème qui peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures, de matières et d'énergie.

Entomofaune

Partie de la faune constituée par les insectes qui comprend les aptérygotes, qui se caractérisent par l'absence d'ailes, et les ptérygotes.

Ilot

Unité de découpage urbain délimité par des espaces publics (voirie, place, parc,...).

Isochrone

Courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule en un temps donné.

Ligne de crête

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

Mitage urbain

Extension non maîtrisée de constructions en milieu rural ou péri urbain.

Périurbanisation

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

Point de vue

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

Remembrement agricole

Opération d'aménagement foncier rural qui consiste à regrouper des terres agricoles appartenant à un ou plusieurs propriétaires divisées en de nombreuses parcelles dispersées, afin d'augmenter la superficie des propriétés agricoles, améliorer leurs configurations et réduire les distances par rapport à l'exploitation.

Réseau viaire

Ensemble du maillage de voirie public, ouvert à la circulation automobile ou limité au cheminement doux.

Ripisylve

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Introduction.....	6
Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT..	8
1- Présentation générale.....	9
1.1- Situation géographique.....	9
1.2- Situation administrative.....	10
1.3- Urbanisme règlementaire.....	11
1.4- Historique et patrimoine de la commune.....	14
2- Données socio-économiques.....	16
2.1- Population.....	16
a) Évolution générale.....	17
b) Structure de la population.....	17
c) Structure des ménages.....	18
d) Population : constat et perspective de développement.....	19
2.2- Activités.....	20
a) Population active.....	20
b) Migrations alternantes.....	20
c) Activités de la commune.....	21
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	21
2.3- Analyse urbaine.....	22
a) Structure urbaine.....	22
b) Voies de communication.....	33
c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	37
2.4- Logements.....	38
a) Types de résidences.....	38
b) Âge du parc.....	39
c) Confort du parc.....	39
d) Statut d'occupation.....	39
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	40
2.5- Équipements.....	41
a) Equipements publics.....	41
b) Alimentation en eau potable.....	41
c) Assainissement.....	41
d) Transport en commun.....	42
e) Gestion des déchets.....	42
f) Défense incendie.....	42
g) Télécommunications.....	43
3- Milieu physique et naturel.....	44
3.1- Relief.....	44
3.2- Climatologie.....	44
3.3- Eaux superficielles.....	46
3.4- Risques naturels et servitudes.....	50
3.5- Occupation du sol.....	55
a) Espaces boisés.....	55
b) Espaces agricoles.....	56
c) Vergers.....	58
d) Zones urbanisées.....	58
3.6- Milieu naturel.....	60
a) Boisements.....	60
b) Espaces agricoles.....	61
c) Vergers.....	61
d) Milieu aquatique.....	61
e) Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles.....	62
f) Trame verte et bleue.....	65
3.7- Paysage.....	67
a) Plaine de la Vezouze.....	68
b) Dysfonctionnements paysagers.....	69
c) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	69

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	74
0- Objectifs et enjeux de l'élaboration du PLU.....	75
1- Les zones urbaines.....	76
1.1- Définition et localisation.....	76
1.2- Objectifs P.L.U.....	78
1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	91
2- Les zones à urbaniser.....	103
2.1- Définition et localisation.....	103
2.2- Objectifs P.L.U.....	104
2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	108
3- Les zones agricoles.....	112
3.1- Définition et localisation.....	112
3.2- Objectifs P.L.U.....	113
3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	115
4- Les zones naturelles.....	117
4.1- Définition et localisation.....	117
4.2- Objectifs P.L.U.....	119
4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	129
5- Synthèse des surfaces par zone.....	132
Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	134
1- L'environnement bâti.....	135
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	135
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	135
2- L'environnement naturel.....	140
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	140
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	143
Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	145
1- Compatibilité du PLU avec le SCOT.....	146
2- Compatibilité du PLU avec le SDAGE.....	153

INTRODUCTION

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Objectifs :

1- la planification : il permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, prévoit les interventions futures en définissant clairement les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification offre la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune.

2- la protection : il est l'occasion d'étudier les problèmes liés à l'environnement naturel et urbain, il garantit la pérennité des exploitations agricoles, la sauvegarde des sites et la préservation d'éléments naturels et urbains remarquables.

3- la gestion : il permet aux maires de gérer les occupations du sol (constructions, dépôts, stationnement...) sur la commune et devient indispensable aux communes qui souhaitent maîtriser leur développement en présentant l'avantage d'une garantie juridique.

Contenu :

• **le rapport de présentation** : il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

Il s'agit du présent document.

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il exprime le projet communal et les priorités d'action en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

• **le plan de zonage** : il permet de localiser les zones du PLU,

- **zones U** : « urbaines », elles sont urbanisables immédiatement,

- **zones AU** : « à urbaniser », elles sont constructibles dès l'approbation du PLU si elles sont viabilisées et si le PLU organise l'aménagement de la zone, ou à plus long terme, avec nécessité de modifier ou de réviser le document,

- **zones A** : « agricoles », elles protègent le potentiel agronomique des sols,

- **zones N** : « naturelles et forestières », elles protègent et valorisent les ressources naturelles.

Peuvent être également délimités les secteurs à protections particulières (espaces boisés classés...) ainsi que les emplacements réservés pour les équipements futurs, le tracé et les caractéristiques des voies.

• **le règlement** : à chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 14 articles répondant à 3 questions : qu'est-ce qui est autorisé ?, quelles sont les conditions à respecter ? et quelle surface de plancher est-il possible de construire ?

• **les annexes** : servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée du plan des réseaux (eau, assainissement, élimination des déchets),...

Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT

1- Présentation générale

1.1- Situation géographique

CIREY-SUR-VEZOUZE est une commune qui se situe à l'est de Lunéville et de Blâmont, au sud-est du département de la Meurthe-et-Moselle, à la limite des départements des Vosges et de la Moselle.



CIREY-SUR-VEZOUZE est distante de 8 km de Blâmont, 40 km de Lunéville, 71 km de Nancy (centre ville), 56 km de Saint-Dié (département des Vosges) et 29 km de Sarrebourg (département de la Moselle).

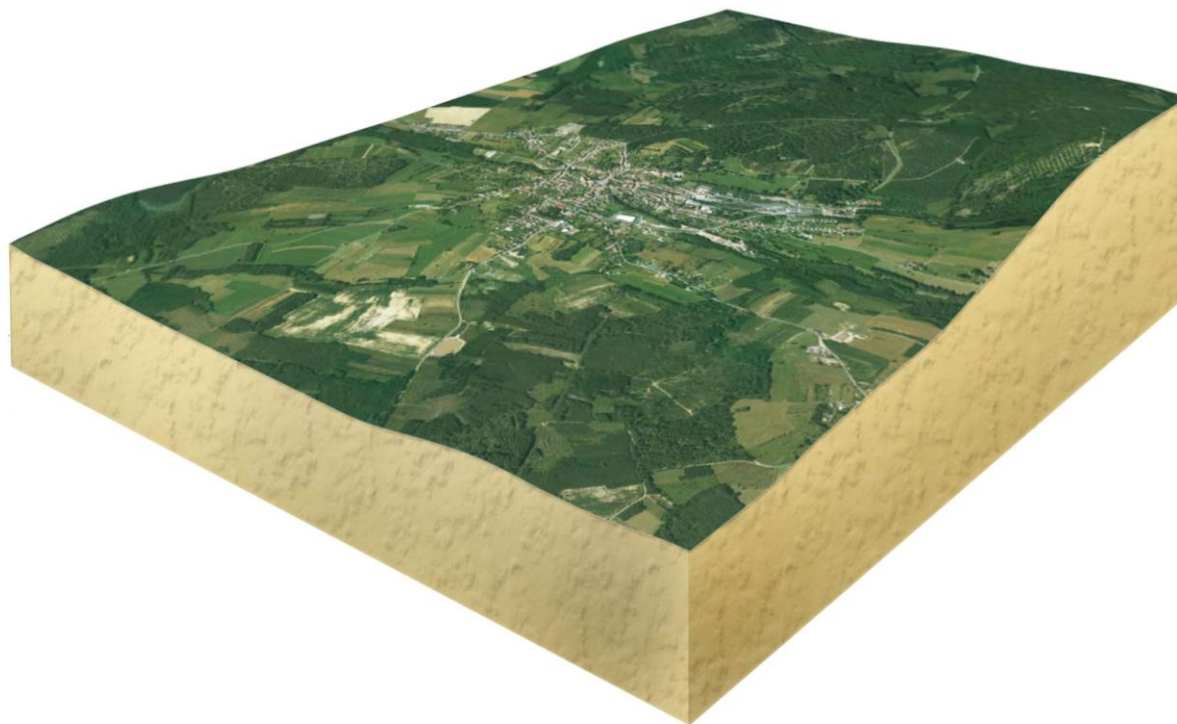
La commune bénéficie de la proximité de la route nationale n°4, qui est en deux fois deux voies depuis Nancy jusqu'à la sortie Blâmont - CIREY-SUR-VEZOUZE. Elle permet de rejoindre rapidement Lunéville et Nancy à l'ouest ainsi que Sarrebourg et Strasbourg à l'est.

En bordure de la première ligne des Vosges, CIREY-SUR-VEZOUZE s'est développée dans un contexte morphologique à la fois de plaine et de vallon, à l'est du Vermois et du Lunévillois : pays géographique de grande tradition agricole.

En effet, le bourg de CIREY-SUR-VEZOUZE se développe au creux et sur les versants des vallées de la Vezouze, des ruisseaux de Châtillon et de Val. L'ensemble présente un profil encaissé.

Le Lunévillois est un secteur de transition entre la ville de Nancy et les Vosges forestières. Précisément, sa partie orientale est composée principalement du domaine vosgien sur la Haute Vezouze, pays voisin de Sarrebourg. On y retrouve les mêmes sapinières et des entreprises de même spécialité.

Cette présentation isométrique permet d'appréhender l'occupation du sol, l'organisation spatiale et le relief de la commune



1.2- Situation administrative

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE appartient à l'arrondissement de Lunéville et est chef-lieu de canton.

CIREY-SUR-VEZOUZE est limitrophe avec le territoire de 6 communes :

- ✓ Petitmont
- ✓ Val-et-Châtillon
- ✓ Bertrambois
- ✓ Tanconville
- ✓ Frémonville
- ✓ Harbouey

Le ban communal couvre une superficie de 1 639 ha.

La densité de la population est moyenne et s'élève en 2009 à 106.2 habitants par km².

Enfin, la commune fait partie de :

- ✓ la Communauté de Communes de la Haute Vezouze
- ✓ le Syndicat Mixte du Pays du Lunévillois
- ✓ le Syndicat de l'Aménagement de la Vezouze

1.3- Urbanisme réglementaire

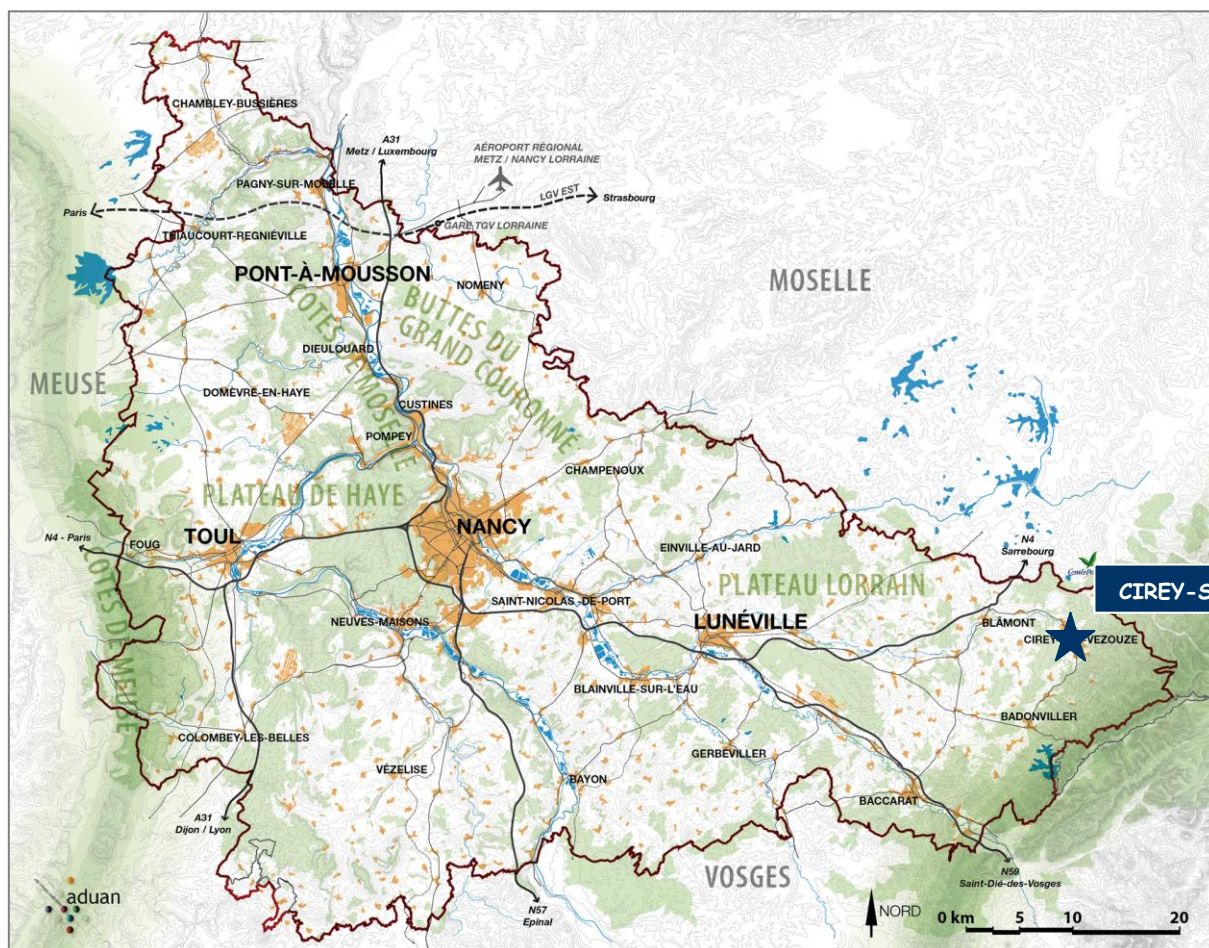
- A l'échelle communale

Actuellement, la commune ne dispose pas de document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

- A l'échelle supra communale : le SCoT Sud 54

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE est concernée par le **SCoT Sud 54**. Le **SCoT Sud 54** est localisé au nord est de la France dans le réseau d'agglomérations du Sillon Lorrain. Son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral le 19 juin 2007. Il comprend les deux tiers du département de Meurthe-et-Moselle avec pour principales villes Nancy, Toul, Lunéville et Pont-à-Mousson.

Le **SCoT Sud 54** regroupe 476 communes et 29 EPCI (établissement public de coopération intercommunale). Il s'étend sur 4 100 km² et regroupe 570 000 habitants. Le Syndicat Mixte est géré par un Comité Syndical composé de 206 élus. Le Comité Syndical prend toutes les décisions relatives au SCoT et aux orientations administratives et financières de la structure. À ce titre, le Syndicat Mixte demande à être consulté pour émettre des avis sur les PLU. Toutefois, certaines politiques d'aménagement présentent un intérêt supra-SCoT.



Cadre géographique du SCoT Sud 54.
Source : www.SCoTsud54.com

Les objectifs de délais fixés par le Syndicat Mixte sont les suivants :

- ✓ 2009 : Diagnostic du SCoT Sud 54
- ✓ 2010 : Enjeux et scénario d'aménagement
- ✓ 2011 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT Sud 54
- ✓ 2012 : Document d'Orientations Générales, finalisation et arrêt du projet du SCoT Sud 54
- ✓ 2013 : Approbation du SCoT Sud 54

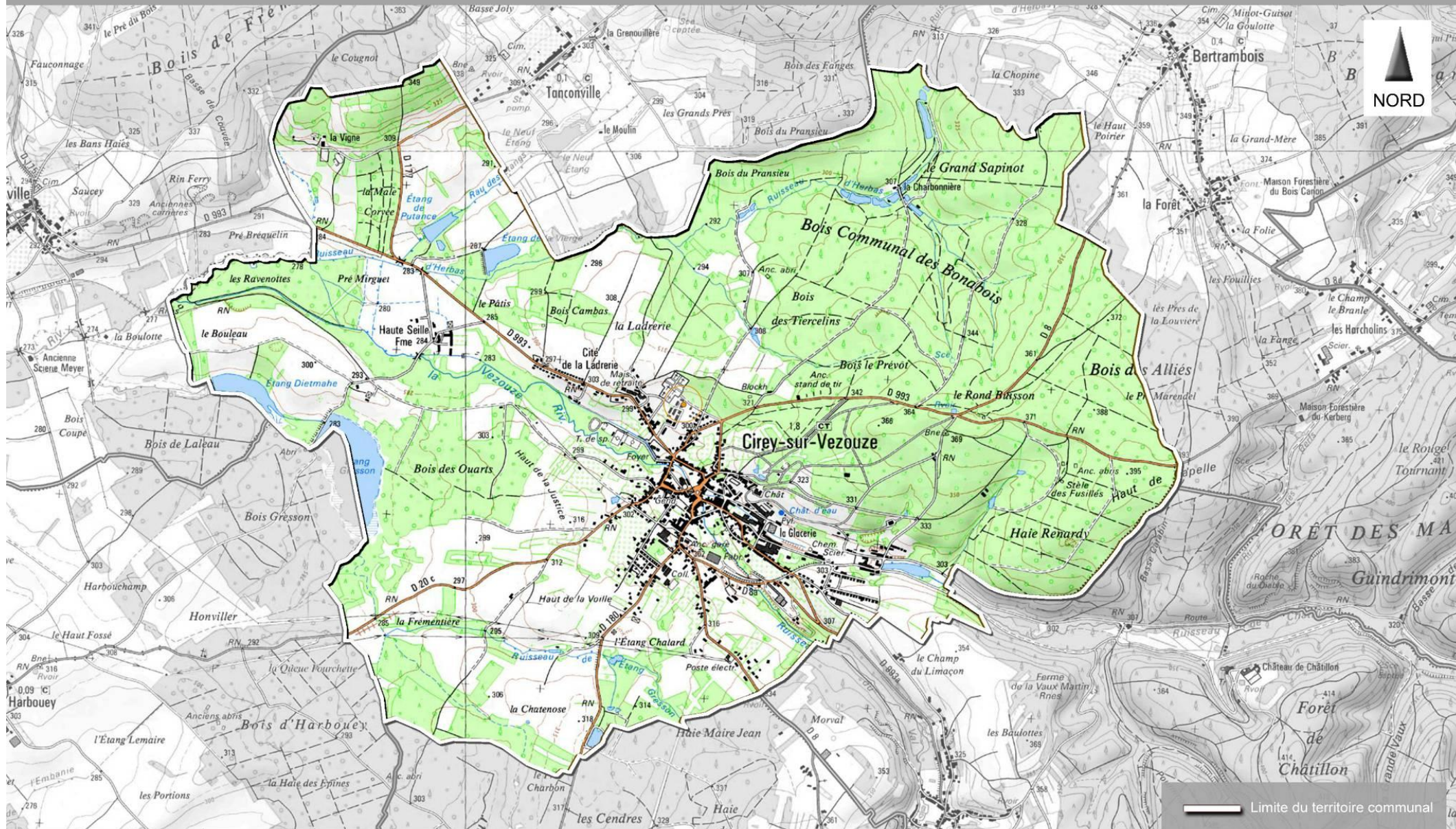
Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains, les zones à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs et de déplacements. Le SCoT est un outil de gestion harmonieuse des sols. Introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCoT est un document à portée réglementaire régit par le Code de l'Urbanisme.

Il fixe le droit des sols de façon stratégique et oriente l'évolution du territoire pour les 20 années à venir dans le cadre d'un projet d'aménagement et dans une perspective de développement durable. Il permet de coordonner les projets de développement des différentes collectivités, dans la mesure où ils peuvent avoir des incidences sur les territoires voisins. Il permet la mise en cohérence des politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales.

Le Schéma de Cohérence Territoriale étant dans la hiérarchie législative un document de norme supérieure au Plan Local d'Urbanisme, ce dernier est tenu d'être compatible avec lui.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

TERRITOIRE COMMUNAL



Source: IGN

Echelle: 1/30 000

Espace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

1.4- Historique et patrimoine de la commune

Au cours de son histoire, CIREY-SUR-VEZOUZE a connu plusieurs noms : Sires - Sirey - Sireis - Sireys - Cirey - Cireys - Sire - Cirey-Voge, pour devenir Cirey-Les-Forges en 1770 et finalement CIREY-SUR-VEZOUZE.

Les habitants de CIREY-SUR-VEZOUZE sont surnommés les Loups, dont l'origine est incertaine. Une fontaine avec une statue de loup, symbole de la cité, a été érigée au carrefour de la rue Foch et de la rue de la Chapelle.

Pendant la Première Guerre Mondiale, la région fut envahie par les Allemands dès le premier jour de la guerre. Après les combats du mois d'août 1914, le front se stabilise ce qui engendre un isolement de la région derrière les lignes allemandes jusqu'au 11 novembre 1918. De ce fait, il y a eu de nombreux immeubles détruits. Une grande partie de la population se trouva évacuée dans le midi de la France en passant par l'Allemagne et par la Suisse. Les hommes du pays qui étaient trop jeunes pour être mobilisés furent déportés en Silésie pendant toute la guerre.

Pendant la Seconde Guerre Mondiale, la ville de CIREY-SUR-VEZOUZE a été libérée le 18 novembre 1944 par les troupes du Général Leclerc. Il devait amener ses troupes jusqu'à Strasbourg deux jours plus tard. C'est d'ailleurs de la plate-forme située devant le Groupe Scolaire que le Général Leclerc ordonna à ses troupes de foncer jusqu'à Strasbourg. La ville de CIREY-SUR-VEZOUZE fit ériger une plaque commémorative en mémoire du Général Leclerc sur la façade de la Mairie et une statue à Notre-Dame de Bonsecours.

Pour souligner le comportement exemplaire de ses habitants pendant les deux conflits, la ville de CIREY a reçu la "Croix de Guerre 14-18" avec palme et la "Croix de Guerre 39-45" avec Etoile de Vermeil.

➤ Le passé industriel de CIREY-SUR-VEZOUZE

La commune de CIREY a connu l'implantation de petites industries dès 1760 qui n'ont pas toutes survécues (Forges en 1760, Papeterie en 1796 ou Faïencerie en 1798) mais d'autres, souvent de transformation en 1897 ont connu un développement réussi, telles que Forges en Verrerie.

En 1802, la commune passait déjà à la construction de fours pour étendre la fabrication du verre (verre à vitre soufflée) et en 1810, elle commençait la fabrication des premières glaces coulées sur table. En 1817, la glacerie de CIREY est vendue à la compagnie de Saint Quirin Montherme et 1858, celle-ci fusionne avec la Compagnie Saint Gobain - Chauny - CIREY. De ce fait, l'emprise de la Glacerie s'est étendue rapidement sur tout le secteur est du territoire de la commune de CIREY et des nouvelles halles, ateliers et cités ouvrières sont construits.

Ainsi, la glacerie de CIREY-SUR-VEZOUZE acquiert au cours des siècles une grande renommée mondiale grâce à l'étendue de sa fabrication, de son savoir-faire et des différentes techniques qu'elle peut utiliser.

CIREY-SUR-VEZOUZE connaît des difficultés économiques et en 1937 la glacerie ferme ce qui engendre directement une perte de 1 100 emplois. En 1939, une partie des bâtiments désaffectés de la glacerie est repris pour l'implantation de la menuiserie Leichle.

En 1876, se crée l'Imprimerie et Cartonage Mazerand sur la commune. Celle-ci fermera ses portes en 1958 et entraînera une perte de 100 emplis directs. En 1961, s'y implante dans cette usine la Société de construction métallique Comemo. Cette société fermera à son tour ses portes en 1970 avec 50 emplois perdus.

De 1946 à 1950, les bâtiments de la Glacerie sont réappropriés pour l'implantation de diverses entreprises, notamment la Miroiterie Lhuillier Seyer, la scierie Didion, les transports des Cars de la Vezouze ou des activités de transformation des bois résineux.

A partir de 1958, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE connaît donc la fermeture de nombreuses entreprises et donc la perte de nombreux emplois directs : l'imprimerie Mazerand, la société Comemo, la scierie Braun, la scierie Didion-Braun mais aussi la délocalisation sur Sarrebourg des entreprises Leichle et sur Lunéville des Cars de la Vezouze. On peut aussi ajouter à cela la fermeture de

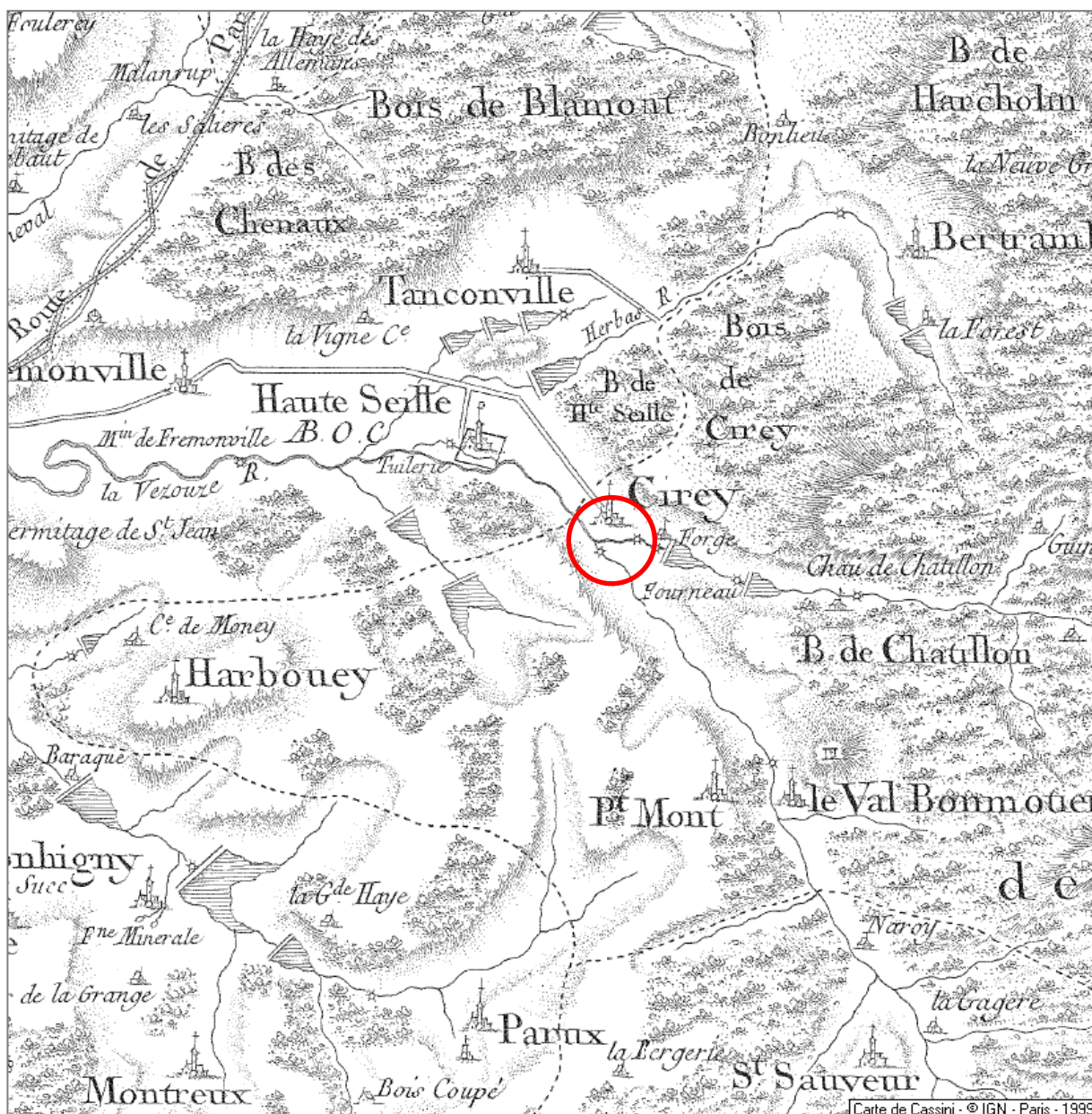
plusieurs petites entreprises locales : menuiserie Lepoire, transport Bouvery, scieries Bancon, Bena, etc...

CIREY-SUR-VEZOUZE a donc connu un passé industriel glorieux, riche et dynamique dès 1760 jusqu'au début des années 1930. A partir de là, la commune a rencontré un fort déclin économique, entraînant la perte de nombreux emplois sur la commune même mais aussi peu à peu de ses habitants.

On peut noter aussi que les restes de l'Abbaye de Haute-Seille sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques depuis le 19 janvier 1927.

La carte suivante nous permet de visualiser le territoire communal au XVIIIème siècle.

On remarque ainsi que le territoire communal était déjà bien marqué par la présence d'espaces boisés sur les extérieurs du périmètre.



Extrait de la carte de Cassini 1756-1815.

2- Données socio-économiques

2.1- Population

a) Évolution générale

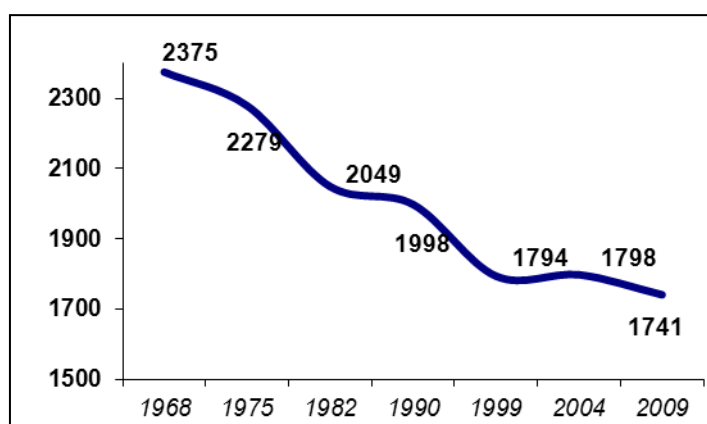
Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre d'habitants	2375	2279	2049	1998	1794	1741
Taux d'évolution global		-0.59%	-1.50%	-0.37%	-1.14%	-0.3%
Taux de variation annuel dû au solde naturel		0.23%	-0.30%	-0.12%	-0.22%	-0.3%
Taux de variation annuel dû au solde migratoire		-0.82%	-1.20%	-0.25%	-0.92%	+0.1%
Taux de natalité pour 1000		18.60‰	13.80‰	15.40‰	11.90‰	11.9‰
Taux de mortalité pour 1000		16.30‰	16.80‰	16.60‰	14.10‰	15.2‰

* *Données INSEE*

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a connu une évolution démographique globalement négative, entre 1968 et 2009.

En effet entre ces deux dates, la population a diminué de près de -26%.

Cette évolution résulte d'un passé économique en déclin depuis le début des années 1930.



La commune se situe dans l'est du département dans un territoire fragilisé à dominante rurale.

Les indicateurs démographiques concernant la commune sont généralement défavorables. La population est en baisse jusqu'en 1999 puis se stabilise.

L'indice de jeunesse (nombre des moins de 20 ans sur le nombre des plus de 60 ans) est bas passant de 0,99 en 1990 à 0,83 en 1999 (moyenne du département : 1,21).

On constate une baisse sensible du nombre de jeunes de moins de 20 ans, un solde naturel négatif et s'aggravant (de 82 à 90 : - 0,12% par an, de 90 à 99 -0,22% par an), et un solde migratoire négatif et s'aggravant aussi (-0,25% par an de 82 à 90 et -0,92% par an de 90 à 99). Le revenu moyen par habitant fait partie des plus faibles du département en 1999.

L'étude détaillée des périodes intercensitaires permet d'affiner cette analyse car si l'évolution est négative, elle n'est pas totalement régulière.

Entre 1968 et 1982, CIREY-SUR-VEZOUZE a perdu 13 % de sa population, ce qui représente exactement 326 habitants en moins sur le ban. Ceci s'explique essentiellement par un solde migratoire négatif pendant les deux périodes intercensitaires. En revanche, le solde naturel est d'abord positif (1968-1975) puis devient négatif (1975-1982). En effet, le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité pendant la première période. Par la suite, la tendance s'inverse, le taux de natalité diminue fortement tandis que le taux de mortalité stagne.

Entre 1982 et 1990, la commune connaît une stagnation sensible de l'évolution démographique. Le solde migratoire s'approche des valeurs positives et le taux de natalité augmente à nouveau. Le taux de mortalité, pour sa part, reste inchangé.

Entre 1990 et 1999, la ville connaît une seconde forte baisse de la population. En effet, elle perd 10 %, ce qui représente concrètement 195 habitants en moins sur le ban communal. Dans le détail, le solde migratoire et le solde naturel sont tous les deux négatifs et pour le premier. Par ailleurs, les décès diminuent de manière conséquente sur la commune, mais aussi les naissances. Celles-ci étant toujours inférieures aux décès. Cette évolution est un point positif pour la commune.

De 1999 à 2009, après une période de relative stabilité jusqu'au milieu de la décennie, la démographie chute de nouveau pour atteindre 1741 habitants en 2009.

Les raisons de cette évolution globalement négative sont principalement dues à la décroissance économique au sein même de la commune et de la perte importante des emplois lors de fermeture des différentes sociétés et entreprises, telles que la glacerie de CIREY (1937), l'entreprise Mazerand (1958), ou encore la délocalisation des entreprises Leichle et les Cars de la Vezouze (1995).

Si l'on compare l'évolution démographique de CIREY-SUR-VEZOUZE avec le canton dont elle est le chef lieu et l'arrondissement de Lunéville dont elle fait partie on peut noter qu'entre 1982 et 1999, globalement, la commune connaît la même évolution que celle rencontrée sur les communes voisines. L'essoufflement économique touche toute la région de Lunéville.

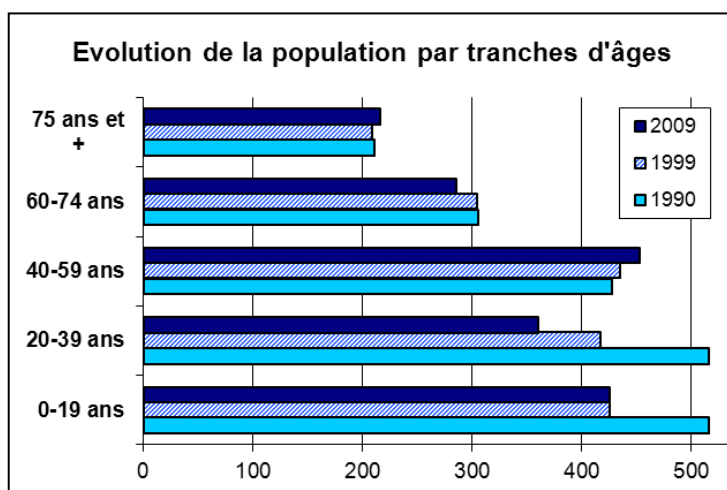
En 2009, un regain démographie a lieu sur l'ensemble de l'arrondissement de Lunéville, de sorte que la perte démographique depuis 1982 est effacée. Or le canton et la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE sont toujours dans un mouvement de déclin démographique : le regain ne touche donc que la zone proche de Lunéville.

Source INSEE	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Superficie (ha)	Densité hab/km ² 2009
Arrondissement de Lunéville	78 696	77 559	76 782	79 519	145 100	54,8
Canton de CIREY-SUR-VEZOUZE	3 902	3 629	3 469	3 357	986 500	34
CIREY-SUR-VEZOUZE	2049	1989	1794	1741	1639	106

b) Structure de la population

La comparaison de la pyramide des âges de 1990, 1999 et 2009 met en évidence un léger vieillissement de la population en raison de la baisse des populations les plus jeunes.

La répartition de la population de 1990 fait apparaître une structure équilibrée permettant ainsi le renouvellement des générations. Les classes d'âges les plus jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) représentent 52.2 % de la population totale et les plus de 60 ans : 26 %.



Entre 1990 et 1999, on note une évolution de la structure de la population :

- les classes d'âges les plus jeunes même accusent un recul important. Représentant 52.2 % en 1990, elles passent à 47 % en 1999,
- la part des 40-59 ans a toujours été importante sur la commune et augmente entre les deux dates de référence et représente 24.3 % en 1999 contre 21.6 % en 1990.
- la part des plus de 60 ans avance légèrement. Représentant 26 % de la population en 1990, ils atteignent 28.6 % en 1999.

La situation ne s'est pas améliorée entre 1999 et 2009 :

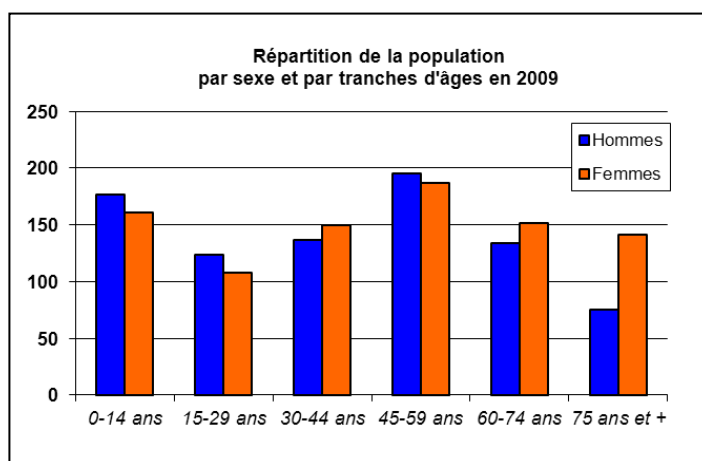
- les moins de 20 ans restent stables,
- les 20-39 ans continuent de diminuer, tandis que les 40-59 ans augmentent,
- les classes d'âges de plus de 60 ans restent stables.

Le vieillissement de la population se confirme donc en 2009, à cause des pertes enregistrées chez les 20-39 ans.

Ce vieillissement induit un ralentissement du dynamisme au niveau de la population ce qui peut compromettre à terme le renouvellement des générations. La classe d'âges la plus nombreuse en 2009 est celle des 40-59 ans. Conséquence de ce phénomène, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE présente désormais, en 2009, un profil de population légèrement âgé avec 45 % de moins de 40 ans.

La comparaison de la structure de la population par sexe met en évidence une part égale des hommes et des femmes pour les moins de 60 ans. Puis les femmes deviennent largement majoritaires au sein du ban communal et ce de manière plus importante pour les plus de 60 ans et surtout les plus de 75 ans.

Ce phénomène corrobore les statistiques concernant l'espérance de vie : les femmes vivent plus longtemps que les hommes. Rappelons qu'au niveau national, les femmes ont une espérance de vie de 83 ans et les hommes de 75,5 ans.



c) Structure des ménages

Le tableau suivant présente les caractéristiques des ménages de CIREY-SUR-VEZOUZE.

Source INSEE	1982	1990	1999	2004	2009
Population des ménages	2049	1989	1794	1798	1741
Nombre de ménages	719	713	693	713	729
Nombre de personnes seules	197	191	206	/	246
Nombre moyen de personnes par ménage	2.7	2.6	2.4	2.4	2.4

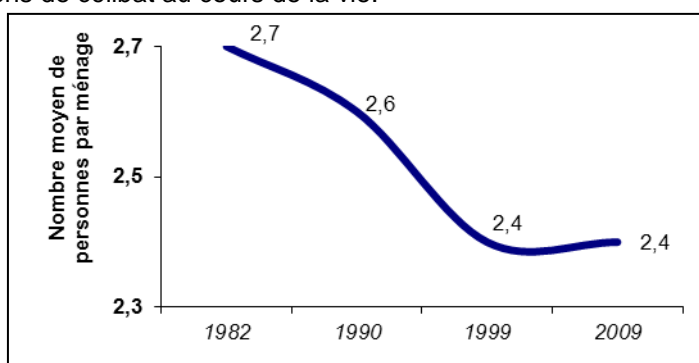
* *Données INSEE*

Globalement, de 1982 à 2008, le nombre de ménages de CIREY-SUR-VEZOUZE est resté quasiment stable, avec 10 ménages de plus sur 719. Cette tendance est en contradiction avec l'évolution de la population (- 15 %) sur la même période.

Il est également intéressant de noter que le nombre de personnes vivant seules augmente de façon régulière. Un phénomène que l'on retrouve au niveau national, dû au vieillissement de la population (veuvage) ou à l'augmentation des situations de célibat au cours de la vie.

Globalement, on constate donc un rétrécissement du cercle familial, passant de 2.7 personnes par ménage en moyenne en 1982 à 2.4 en 2009.

Cette évolution négative est essentiellement liée au départ des jeunes sur le ban communal et au vieillissement de la population.



d) Population : constat et perspectives de développement

- La population de CIREY-SUR-VEZOUZE diminue entre 1968 et 2009. Dans le détail, il s'agit d'une évolution régulièrement négative qui a connu quelques stagnations.
- On note un vieillissement de la population communale qui se confirme. En 2009, la population de CIREY présente un profil quelque peu âgé et une structure déséquilibrée, par la baisse des plus jeunes.
- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être l'occasion pour la commune de surmonter ces chiffres démographiques en proposant de nouveaux projets.

2.2- Activités

a) Population active

En 2009, le taux d'activité des personnes de 15 à 64 ans de CIREY-SUR-VEZOUZE (65.8%) est très inférieur à la tendance départementale sur les mêmes catégories de référence (69.5%).

Source INSEE	1999	2009
Population active	692	667
<i>dont hommes</i>	406	379
<i>dont femmes</i>	287	288
Population active ayant un emploi	555	532
Total chômeurs	137	135
soit en %	19.6%	20.2%
<i>dont hommes</i>	63	72
<i>dont femmes</i>	74	63

Le nombre d'actifs de la commune a connu une évolution négative entre 1999 et 2009 : -3.6 %. Cette tendance est à mettre en parallèle avec l'évolution négative de la population. En effet, la population se rapproche de pôles économiques plus importants pour trouver un emploi. Cette évolution négative concerne exclusivement la population active masculine.

Ainsi la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE connaît deux évolutions parallèles : la part de la population active diminue, mais la part de la population active féminine reste stable.

Cet accroissement de l'activité féminine qui se retrouve au niveau national, est lié à l'évolution des mentalités mais surtout le plus souvent à une nécessité économique (augmentation du coût de la vie, précarité de l'emploi de l'époux,...).

Par ailleurs le taux de chômage de CIREY-SUR-VEZOUZE, en 2009, est de 20.2%. Il est très nettement supérieur au niveau départemental (11,3%). Dans le détail, le chômage des femmes a tendance à baisser sur la période, tandis que la part des hommes au chômage augmente.

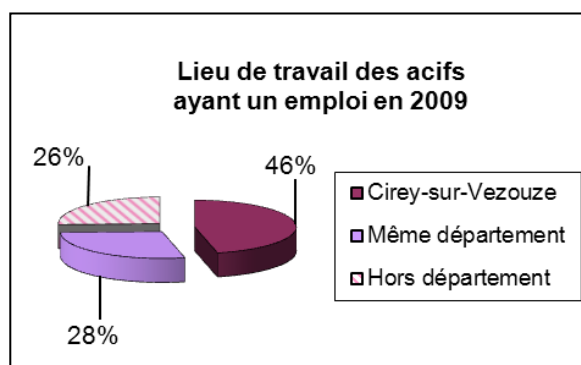
Cela s'explique par les difficultés économiques qu'a rencontrés la commune suite à la fermeture de plusieurs de ses entreprises mais aussi à la délocalisation depuis le début des années 1990. On peut citer notamment la scierie Braun (fermeture en 1993), la scierie Didion - Braun (fermeture en 1994) ainsi que de plusieurs petites entreprises locales telles que la menuiserie Lepoire, les transports Bouvery ou la scierie Bancon.

b) Migrations alternantes

La commune est soumise à des migrations alternantes moyennes, puisque près de la moitié de la population reste sur CIREY pour exercer leur emploi.

Cependant, on peut noter un phénomène important : les actifs qui quittent la commune pour aller travailler sont tout aussi nombreux à sortir du département qu'à y rester.

Ils se dirigent principalement vers la ville de Sarrebourg en Moselle et dans une moindre mesure, vers le département des Vosges.



Pour les emplois « intra-muros », il s'agit d'activités différentes et variées, telles que :

- ✓ les entreprises artisanales (alimentation, bâtiment, production et services),
- ✓ des professions libérales (médicales, banque et experts comptables),
- ✓ des services publics : poste, Trésor Public, éducation nationale,
- ✓ l'hôpital et le foyer d'activité spécialisé.

Pour les personnes se déplaçant, ce sont des pôles d'activités plus importants souvent tertiaires qui les accueillent : Lunéville, Nancy ou Blâmont pour ceux qui restent dans le département et Sarrebourg pour ceux qui sortent du département.

46% des actifs en 2009 travaillent sur la commune, ce qui relativise la question des déplacements automobiles. Néanmoins en 1999 la majorité des migrants se déplaçaient en automobiles et seulement 2,3% en transport en commun, notamment dans des directions très diverses : à peine 17 vers Lunéville du fait de la distance-temps, 39 vers Badonvillers et Blâmont, mais 122 vers la Moselle (1/3 de ces derniers par exemple vers Sarrebourg). La question des déplacements dans le cadre d'une politique de développement de l'habitat garde donc un certain intérêt (potentiel de co-voiturage, etc.).

La commune a néanmoins des atouts : 1 actif sur 2 travaillait en 1999 sur la commune qui constitue un pôle local (malgré une baisse générale forte de l'emploi sur tout l'est Lunévillois) et un pôle de proximité en termes de services et de commerces, dont l'urbanisation nouvelle peut profiter.

Par ailleurs, ce territoire Est-Lunévillois détient un potentiel touristique non négligeable (tourisme vert, loisirs courts) qu'il convient de préserver (et d'accompagner) par le maintien d'une image de qualité, préoccupation qu'il est souhaitable de prendre en compte dans tout projet d'urbanisation. En particulier, il conviendrait de développer l'urbanisation au plus près du bâti existant en évitant de prolonger des extensions linéaires mêmes anciennes (cités).

c) Activités de la commune

Sur la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE, on recense un niveau d'activités assez important qui correspond à celui rencontré habituellement sur les communes de cette taille :

- ✓ 6 exploitations de polyculture
- ✓ 2 importantes entreprises : Barassi TP (réalisation des réseaux d'eau potable et d'assainissement) et Méga Pièces Service (garage poids lourds)
- ✓ des entreprises artisanales répertoriées dans les catégories alimentation / bâtiment / production et services
- ✓ les professions libérales médicales (médecins, infirmières libérales, 1 kinésithérapeute, 2 dentistes, 1 pharmacie), 1 cabinet d'expert comptable et une agence bancaire.
- ✓ les services publics, la Poste, une antenne du Trésor Public
- ✓ l'éducation nationale (écoles maternelle et primaire, un collège)
- ✓ l'hôpital local intercommunal (103 lits sur le site de CIREY)
- ✓ l'établissement public communal de CIREY : foyer d'activité spécialisé (20 lits).

Les habitants peuvent rester à CIREY pour les services de premières nécessités avec la présence de plusieurs petits commerces variés mais pour les besoins plus spécialisés, ils doivent se rendre à Blâmont, Lunéville, Nancy ou Sarrebourg en Moselle.

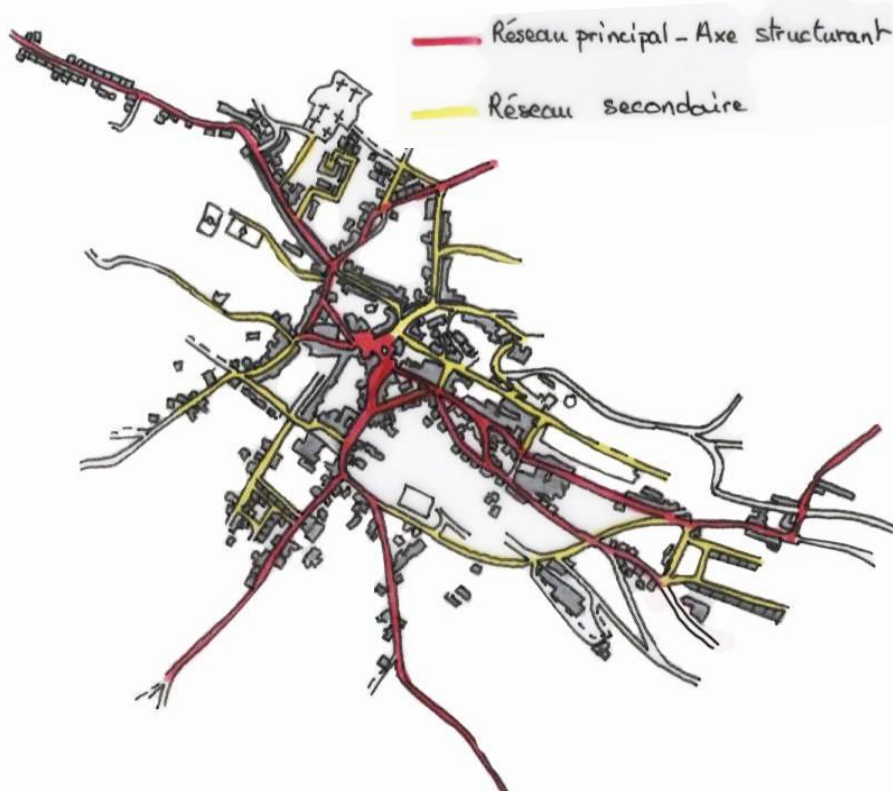
d) Activités : constat et perspectives de développement

- On constate entre 1982 et 2009 une perte régulière des actifs principalement due à la fermeture ou à la délocalisation des entreprises.
- La commune est soumise à des migrations alternantes moyennes puisque 46 % des actifs résidents restent à CIREY pour travailler. Les autres actifs se dirigent principalement vers Blâmont, Lunéville ou Sarrebourg en Moselle.
- Plusieurs activités diverses sont recensées sur le territoire communal.

2.3- Analyse urbaine

a) Structure urbaine

CIREY-SUR-VEZOUZE se trouve sur le côté lorrain à l'ouest des pentes du Donon. La ville est traversée par le Val et le Châtillon, qui en se rejoignant sous la salle des fêtes, forment la Vezouze. CIREY-SUR-VEZOUZE ne possède pas de structure urbaine propre à une ville traditionnelle. En effet, il n'y a pas d'ordre dans les rues, on ne retrouve pas de "Cardo-Décumanus" ni de maillage viaire. Les constructions se sont établies au grès de la croissance économique, principalement pour les cités ouvrières que l'on peut retrouver aux quatre coins de la ville. Encore aujourd'hui, les extensions récentes s'établissent çà et là dans la trame urbaine, dans les dents creuses.



➤ La ville ancienne

La ville de CIREY-SUR-VEZOUZE reflète un passé industriel assez riche en raison de la hiérarchie urbaine créée par certains bâtiments, la présence de nombreuses maisons de maître et de nombreuses cités ouvrières. Cependant, les constructions se sont établies au grès des possibilités de la ville, dans les dents creuses ce qui impose une trame urbaine très complexe. Aucun maillage viaire ne se distingue vraiment, seules les rues les plus commerçantes s'imposent dans le centre-ville.



Place Chevandier.



Rue Foch.

Le **centre-ville**, qui possède les principaux commerces et services, s'étend à partir des places Leclerc et Chevandier, au croisement de trois rues qui se rejoignent : rue Joffre, rue Maréchal Foch et rue Aristide Briand. Il s'agit là du centre-ville où on retrouve aussi la Mairie, la salle polyvalente de la ville et l'église. Les deux premiers bâtiments se sont établis dans des constructions majestueuses et dimensions imposantes.

La **mairie**, qui se situe dans un

bâtiment de 1846, possède des ouvertures régulières sur les quatre côtés de l'édifice, alignées sur un rez-de-chaussée et deux étages. Celles-ci possèdent des encadrements de fenêtres et celles du premier étage possèdent un fronton supérieur. Le toit est en tuiles rouges sur quatre pans.

La **salle polyvalente**, qui a été construite en 1904, possède une architecture plus complexe, avec une avancé centrale et surtout plus travaillée que la mairie. Les portes et principales fenêtres sont arrondies et certaines possèdent même un balcon en pierre. Au premier étage, la façade et l'encadrement des fenêtres sont incrustés de sculptures dans la pierre. Le toit, en ardoise noire, est à quatre pans avec au centre, une avancé plus haute et une fenêtre ronde.

Plus haut dans l'avenue Joffre s'impose le **groupe scolaire** dans un bâtiment datant de 1924. Celui-ci, très grand en forme de L, se reconnaît bien parmi les constructions alentours. Les ouvertures, typiques des écoles, sont nombreuses, régulières et démesurés permettant une luminosité importante dans les salles de classe. Sur l'entrée principale, se distinguent même deux anciennes entrées séparant les filles et les garçons.

Cette disposition des bâtiments dans le centre-ville ainsi que leur architecture particulière leur confèrent une **hiérarchie urbaine** et une importance particulière dans la trame urbaine. Ils se distinguent tous particulièrement bien des autres maisons d'habitation ou des maisons de maître présentes dans la ville.

Les **maisons d'habitation**, quant à elles, possèdent déjà des apparences architecturales vosgiennes. Les maisons sont mitoyennes et alignées, avec un rez-de-chaussée et un étage.

En effet, les ouvertures sont plus nombreuses que sur les maisons typiquement lorraines et peu possède d'ouvertures de grange. On peut même noter que la plupart disposent de perrons avec trois ou quatre marches et une rambarde voire même des marquises en fer forgé et en verre sur les portes d'entrées principales.



Maison avec un double perron et une marquise.



Maison de maître, avenue Joffre.

A côté des maisons mitoyennes du centre, plusieurs **maisons de maître** s'imposent dans la trame urbaine du centre de CIREY-SUR-VEZOUZE. Elles sont relativement nombreuses, ce qui reflète bien du riche passé économique de la commune. Elles se reconnaissent en raison de leur architecture typique. Elles sont plus hautes, sur deux ou trois étages ; les ouvertures sont présentes sur les quatre côtés de la bâtisse et possède un rythme soutenu. Le toit, souvent en ardoise noire, est à quatre pans. Certaines maisons de maître disposent même d'un vaste parc bien entretenu, clôturé d'un muret, d'une entrée avec un grand portail en fer forgé voire même de dépendances à la maison principale. Ces espaces créent des zones vertes qui aèrent la trame urbaine.

Les **cités ouvrières** sont très présentes dans la trame urbaine et sont disposées aux quatre coins de la ville : de part et d'autre de la RD 993 en venant de Frémonville, face au collège en venant de Parux et au sud-est de la ville, près des entreprises et des usines les plus importantes en termes de dimension. C'est à cet endroit de la ville que l'on retrouve le plus de cités ouvrières : la cité du Polissoir, la cité de la Salle, la cité du Dortoir et la cité Entre les deux Rivières.

Certaines cités ouvrières, par exemple rue du Lavoir, possèdent des maisons mitoyennes et alignées, avec un rez-de-chaussée plus un étage. Les fenêtres sont plus hautes que larges et la toiture est sur deux pans. Ces maisons n'ont pas subi de transformations excessives et sont dans un bon état général.

D'autres cités ouvrières, comme celles de la Haute Carrière, sont composées de maisons individuelles alignées mais non mitoyennes. Elles disposent aussi d'une entrée de garage sur le côté de la maison. Celles-ci font face à l'usine et au stockage de palettes.

Ces cités ouvrières présentent une certaine qualité urbaine, car leur architecture est bien préservée.



Cités ouvrières rue du Lavoir.



Cités ouvrières de la Haute Carrière.

Si la plupart des maisons les plus anciennes de CIREY-SUR-VEZOUZE sont dans un bon état général, aux façades repeintes, d'autres vieilles maisons, nombreuses sur le ban communal, sont à l'abandon dans la ville même. Elles se distinguent en raison de leur mauvais état général ou des volets fermés.

Le hameau de la **Haute Seille** se situe à l'ouest du territoire communal. Pour s'y rendre, il faut prendre la RD 993 en allant vers Frémonville. Ce hameau regroupe une ferme, aux allures architecturales vosgiennes. Elle possède de nombreuses ouvertures en façade, alignées ainsi qu'une porte de grange en linteau arrondi. On peut noter aussi que l'encadrement des fenêtres est en grès rose des Vosges. Le toit, à deux pans, est en tuile rouge. Une dépendance attenante et un hangar couvert mais non fermé entourent chaque côté de la maison.

Des maisons récentes se sont implantées autour de ce hameau. Ce sont des maisons de type pavillonnaires des années 1970-1980.



Ferme Haute Seille.

D'autres maisons plus anciennes et mitoyennes les unes par rapport aux autres constituent ce hameau. On peut noter la présence d'une maison en ruine, totalement abandonnée mais qui est aujourd'hui envahie par une végétation abondante.

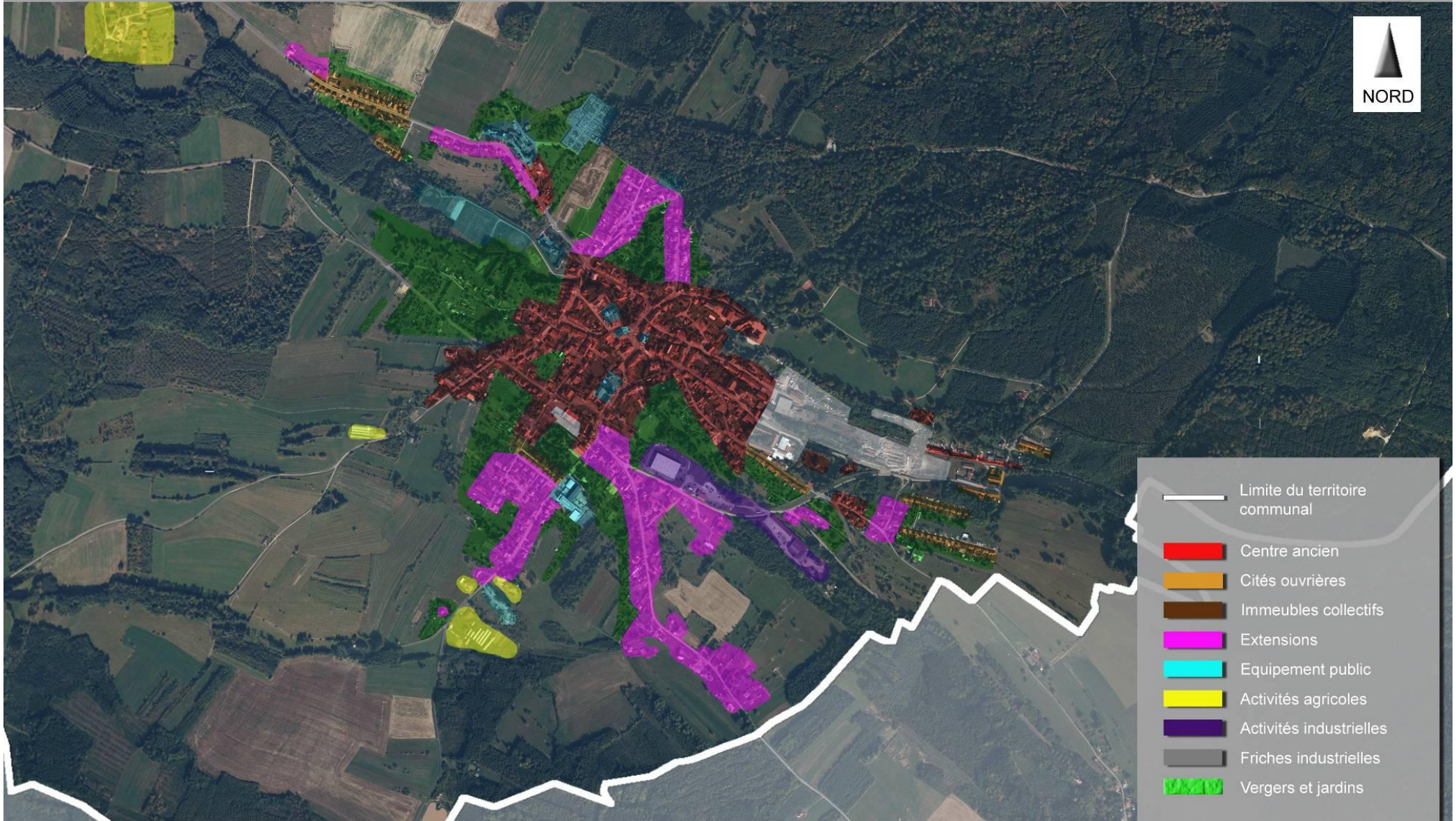
Notons aussi la présence de l'ancienne abbaye cistercienne de Haute-Seille datant d'entre 1140 et 1789, qui se distingue particulièrement bien dans ce hameau. Elle présente des traits caractéristiques avec un toit en ardoise à quatre pans et des dimensions imposantes. Dans la façade, à travers les fenêtres, se dissimule une entrée majestueuse arrondie sculptée dans la pierre avec une niche qui devait certainement posséder une statue à une époque. Cette entrée sculptée a été recouverte par la façade. Aujourd'hui, on distingue seulement quelques traces caractéristiques anciennes.



Ancienne abbaye au cœur du hameau Haute Seille.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d' Urbanisme

STRUCTURE URBAINE



Source: DIREN

Echelle: 1/15 000

➤ **Les extensions récentes**

Les extensions récentes sont nombreuses sur le ban communal et sont disséminées un peu partout dans la trame urbaine : en continuité des rues existantes, aux entrées de ville ou dans les dents creuses du centre de la ville.

Cependant, on retrouve deux importants groupements de maisons récentes dans la ville. Le premier se situe au sud, le long de la RD 180, en allant vers Parux. Ce groupement des maisons fait face à la cité ouvrière du Lavoir. Il s'agit du **lotissement du Parterre**, de maisons individuelles de type pavillonnaire des années 1970 qui a été construit sous forme de permis groupé (les maisons sont identiques les unes aux autres et ont été construites par un seul constructeur). Ces pavillons ont un rez-de-chaussée (cave et de garage), avec un étage pour l'habitation. Dans la continuité de la trame, de part et d'autre de la rue de la 2^{ème} Division Blindée, des maisons individuelles plus récentes se sont implantées. Elles sont souvent de plain pied et assez petites, et certaines sont plus à usage de maisons secondaires.

Le second regroupement d'extensions récentes se localise au nord de la ville. Les constructions se sont faites en plusieurs temps.



Petites maisons de ville rue des Pervenches.

On peut déjà distinguer un premier groupement de petites maisons de ville, en continuité des immeubles collectifs H.L.M., rue des Pervenches. Ce sont des maisons mitoyennes de plain pied qui forme leur propre organisation. Elles se disposent d'un côté de la rue des Pervenches, puis autour des places des Mésanges et des Rossignols. Coupées de l'organisation spatiale de la ville, on y accède uniquement par la rue des Pervenches, ce qui ne permet pas de liaisons viaires possibles. Notons aussi que la rue des Lilas peut accueillir de nouvelles constructions puisque seul un côté a été investi. On ne retrouve pas de front bâti équilibré.

Le **lotissement des Pins** s'est implanté entre la rue de Bertrambois et la rue du Général de Gaulle, en parallèle à la rue des Pervenches. Les maisons sont de types pavillonnaires des années 1970-80 et les parcelles sont souvent clôturées par une haie de thuyas voire même d'un petit muret.

Face au lotissement, des maisons plus récentes, années 1990-2000, se sont implantées sur un côté de la rue du Maréchal Lyautey faisant face à la forêt de résineux et au sentier botanique et floristique. On retrouve une ambiance naturelle importante.

➤ **Les immeubles collectifs**

Les immeubles collectifs se regroupent rue des Pervenches sous forme de deux bâtiments indépendants disposés perpendiculairement l'un par rapport à l'autre. Ceux-ci sont d'une hauteur raisonnable : de trois ou quatre étages. Le rez-de-chaussée est attribué aux garages. On peut noter qu'ils sont dans un bon état général et n'ont pas de vis-à-vis. L'architecture ne présente aucun trait particulier. Les matériaux utilisés en façade sont des grandes plaques éternites, rectangulaires et plastifiées, qui offrent une meilleure isolation.



Immeubles collectifs H.L.M. rue des Pervenches.

➤ **Les exploitations agricoles**

La trame urbaine est peu marquée par la présence des exploitations agricoles au sein même du ville ou en périphérie immédiate. En effet, les fermes présentes sur le ban communal, Haute Seille et la Tuilerie, se situent à l'écart de la ville. La ferme de Haute Seille est typique des fermes du siècle dernier caractérisées par une grange attenante à la résidence.

➤ **Les bâtiments industriels**

La trame urbaine est fortement marquée par la présence de bâtiments industriels et d'usines. Quelques friches industrielles se situent au centre de la ville tandis que d'autres se positionnent en périphérie.

Les bâtiments les plus imposants se retrouvent principalement à l'est de la ville, entre la rue de la Papeterie et le chemin du Baron. Ils se distinguent très bien dans la spatialisation urbaine, en raison de leur dimension imposante et de leur architecture caractéristique des bâtiments industriels, avec des toitures en shed.

Aujourd'hui, certains sont laissés à l'abandon, en friche, tandis que d'autres ont été réappropriés par des nouvelles entreprises, telles que Méga Pièces Service, une entreprise de pièces d'occasion et de moteurs de camion.



Entreprise Méga Pièces Service.

➤ **Les dysfonctionnements urbains**

En ce qui concerne le bâti existant, certains quartiers présentent une valeur patrimoniale intéressante (centre-ville, certaines cités ouvrières,...), une présence végétale parfois forte en ville mais aussi en périphérie (bois au nord, etc.), une présence de l'eau aussi dans l'agglomération (Vezouze).

A partir de l'analyse urbaine détaillée, on peut noter qu'il existe quelques **dysfonctionnements urbains** au sein de la ville. En effet, les entités urbaines se sont juxtaposées les unes par rapport aux autres. Il n'y a pas eu d'organisation intra-urbaine lors des différentes périodes d'urbanisation. Les constructions se sont implantées au grès de la croissance économique et des possibilités que pouvaient proposer la ville. A côté de cela, sont présentes des **friches industrielles**, dont certaines ont été réappropriées, mais dont la superficie reste encore très importante. Il en ressort un **dysfonctionnement paysager** conséquent sur cette partie de la ville.

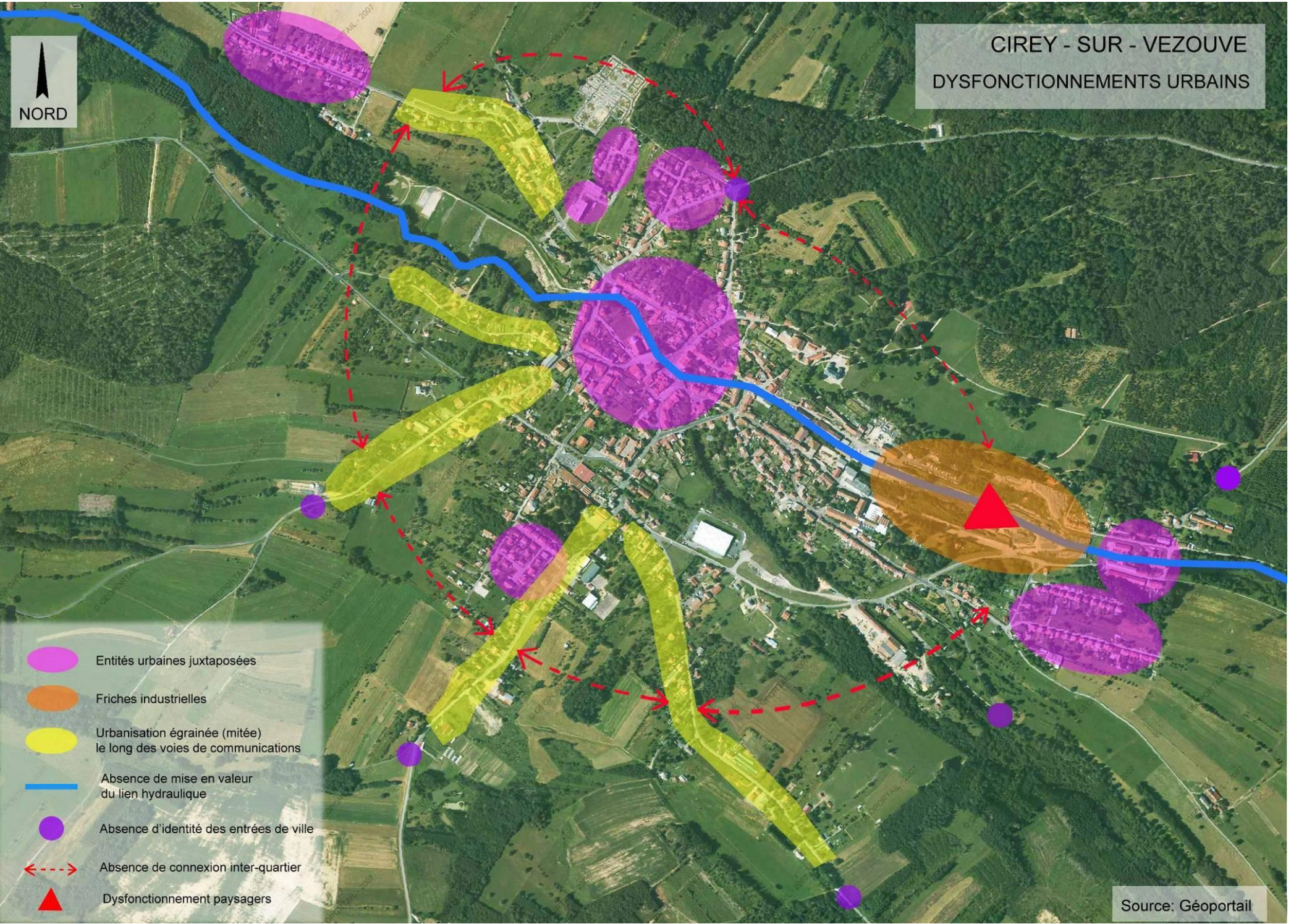
Comme dit précédemment, l'urbanisation s'est réalisée au grès des opportunités foncières. Le centre ville étant déjà très dense, les nouvelles constructions se sont peu à peu implantées le long des différentes voies de communication. L'étalement urbain de CIREY-SUR-VEZOUZE est donc important. Il s'agit d'une **urbanisation égrainée** le long des différentes routes départementales. Par conséquent, les **entrées de ville** sont nombreuses mais sont souvent peu identifiées.

CIREY-SUR-VEZOUZE est une ville qui possède plusieurs quartiers différents avec leur propre caractéristique : le centre-ville, les cités ouvrières, les immeubles collectifs, les extensions récentes... Cependant, les liaisons entre chaque quartier réparti sur le territoire communale sont peu présentes voire inexistantes. On peut toutefois noter la présence de sentiers de randonnée sur tout le territoire communal, ce qui est non négligeable en matière de tourisme.

De cette analyse, il en ressort la cartographie suivante :

CIREY - SUR - VEZOUVE

DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS



-  Entités urbaines juxtaposées
-  Friches industrielles
-  Urbanisation égrainée (mitée) le long des voies de communications
-  Absence de mise en valeur du lien hydraulique
-  Absence d'identité des entrées de ville
-  Absence de connexion inter-quartier
-  Dysfonctionnement paysagers

➤ **Les entrées de ville**

A CIREY-SUR-VEZOUZE, on distingue 7 entrées de ville en raison des nombreuses routes départementales qui traversent la commune. Cependant, rares sont celles qui présentent un aménagement paysager, qu'il soit minéral ou végétal.

On retrouve ainsi :

- l'entrée de Frémonville, par la RD 993 au nord-ouest, se fait par une première extension récente puis par la cité ouvrière dite la Ladrerie. Entre ces premières constructions et l'hôpital, une dent creuse représentée par une prairie vient se nicher jusqu'au bord de la voie de communication et sépare les premières maisons de la ville.
- l'entrée de Harbouey, par la RD 20c au sud-ouest. Par cette entrée de la ville, l'urbanisation est égrainée le long de la voie de communication.
- l'entrée de Parux, par la RD 180 au sud. De façon identique à la précédente, on retrouve une urbanisation mitée et égrainée, après est présent le collège. Un alignement de buissons de hauteur moyenne est présent sur le côté gauche de la voie.
- l'entrée de Petitmont, par la RD 8 au sud. L'automobiliste longe un espace boisé avant d'entrer dans la ville.
- l'entrée de Val-et-Chatillon, par la RD 993a au sud-est.
- l'entrée de Lafrimbolle, par la route du Fort au nord-est.
- l'entrée de Bertrambois, par la RD 993 au nord-est : cette entrée de ville peut présenter une attention particulière dans la mesure où l'entrée se fait par le Bois le Prévôt et quelques aménagements publics. En effet, on retrouve le parcours sportif, une aire de repos pour pique-niquer mais aussi le Sentier Botanique et Floristique.



L'entrée en venant de Frémonville.



L'entrée en venant de Harbouey.



L'entrée en venant de Parux.



L'entrée en venant de Petitmont.



L'entrée secondaire en venant de Val-et-Chatillon.



L'entrée en venant de Bertrambois.

➤ Les espaces publics

On note la présence de véritables espaces publics souvent en périphérie immédiate de la ville. A titre d'exemple, on peut citer le sentier botanique et floristique positionné à la sortie de la ville, rue de Bertambois mais aussi le parcours sportif accompagné d'une aire de repos aménagée.

Au cœur même de la ville, un square végétalisé a été aménagé près du cimetière accompagné d'un bel alignement d'arbres rythmé le long du chemin du cimetière.



Sentier Botanique et Floristique.

➤ Potentiel urbanisable – Espaces mutables

Après une analyse détaillée du potentiel urbanisable au sein même de la commune, il existe environ 65 dents creuses au sein du périmètre urbanisé de CIREY-SUR-VEZOUZE. Il s'agit de terrains non construits dans la zone urbaine et desservis par les réseaux. Ces espaces mutables constituent un potentiel urbanisable immédiat pour la commune.

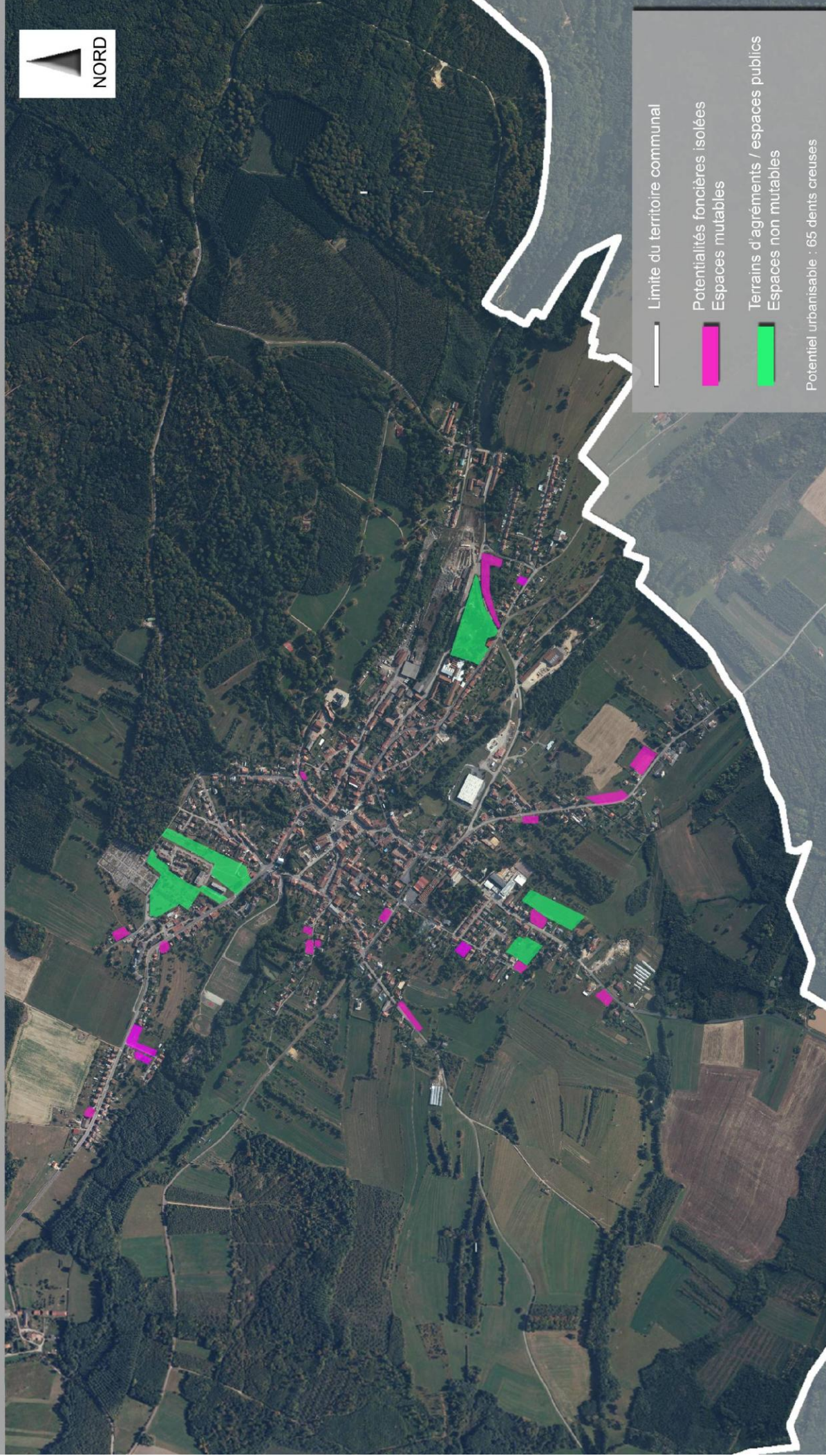
Afin de pouvoir estimer le potentiel constructible que ces dents creuses peuvent permettre de dégager, on applique une pondération de 50% pour palier l'absence de maîtrise du foncier. On peut ainsi estimer qu'un peu plus d'une trentaine de terrains seront susceptibles d'accueillir des logements au cœur de la trame déjà construite ; en considérant que ces logements seront au minimum individuel, et que le taux d'occupation des logements en 2009 est de 2.4 personnes par logement, il sera ainsi possible d'accueillir grâce au seul potentiel constructible un minimum de 78 habitants supplémentaires.

La cartographie du potentiel constructible est présentée page suivante.

En conclusion, CIREY présente une structure urbaine très diversifiée. On peut noter qu'il existe un potentiel de terrains disponibles à l'intérieur même de la trame. Il est impératif de tenir compte de ce facteur pour mener une réflexion sur le développement urbain, qui devra se faire grâce au potentiel constructible et à l'urbanisation. Parallèlement, toute réflexion devra prendre en compte les caractéristiques évoquées ci-dessus pour faire évoluer la trame urbaine.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

POTENTIALITE FONCIERE



Fond : Géoportail
Echelle: 1/15 000



La Mairie.



L'église.



La Fontaine du Loup.



Cités ouvrières, rue de la Ladrerie.



Rue Joffre.



Salle des fêtes.



Rue commerçante au centre-ville.

Quelques traits caractéristiques de la trame urbaine...

b) Voies de communication

CIREY-SUR-VEZOUZE est traversée par de nombreuses voies de communication qui permettent de rejoindre de nombreux autres villages mais aussi la route nationale n°4, qui permet de rejoindre les villes de Lunéville et Nancy à l'ouest et les villes de Sarrebourg et Strasbourg à l'est. La RN 4 est en deux fois deux voies depuis Nancy jusqu'à la sortie Blâmont / CIREY-SUR-VEZOUZE. Elle permet le contournement de Blâmont.

La ville est traversée par la RD 993, qui permet à la commune de rejoindre Frémonville puis Blâmont à l'ouest ou Lafrimolle et Bertrambois au nord-est. Cette route relie directement la ville à la RN 4.

La RD 20c part de la ville pour se rendre à Harbouey au sud-ouest de la commune. La RD 180 part aussi de la ville afin de se rendre tout d'abord à Parux, puis vers Badonviller. La RD 8 qui part aussi de CIREY-SUR-VEZOUZE, permet aux habitants de rejoindre rapidement le village de Petitmont. Enfin, la RD 993a se crée à CIREY-SUR-VEZOUZE et va vers Val-et-Châtillon

Ces quatre routes départementales permettent toutes de se diriger vers le sud et de rejoindre les premières villes des Vosges, comme Raon l'Etape.

A côté de cela, la commune est parcourue par de nombreux chemins communaux et des sentiers, qui permettent de traverser les exploitations agricoles et les massifs boisés ou de rejoindre les différents étangs présents sur le territoire. Certains de ces sentiers de balade sont identifiés au titre du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée).

Par ailleurs, il existe sur le territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE le passage d'un sentier de grande randonnée (GR 534), qui traverse le territoire d'est en ouest, en passant par le centre-ville de la commune. Cette traversée permet aux randonneurs de visiter la ville et admirer les éléments architecturaux remarquables (mairie, salle des fêtes...).

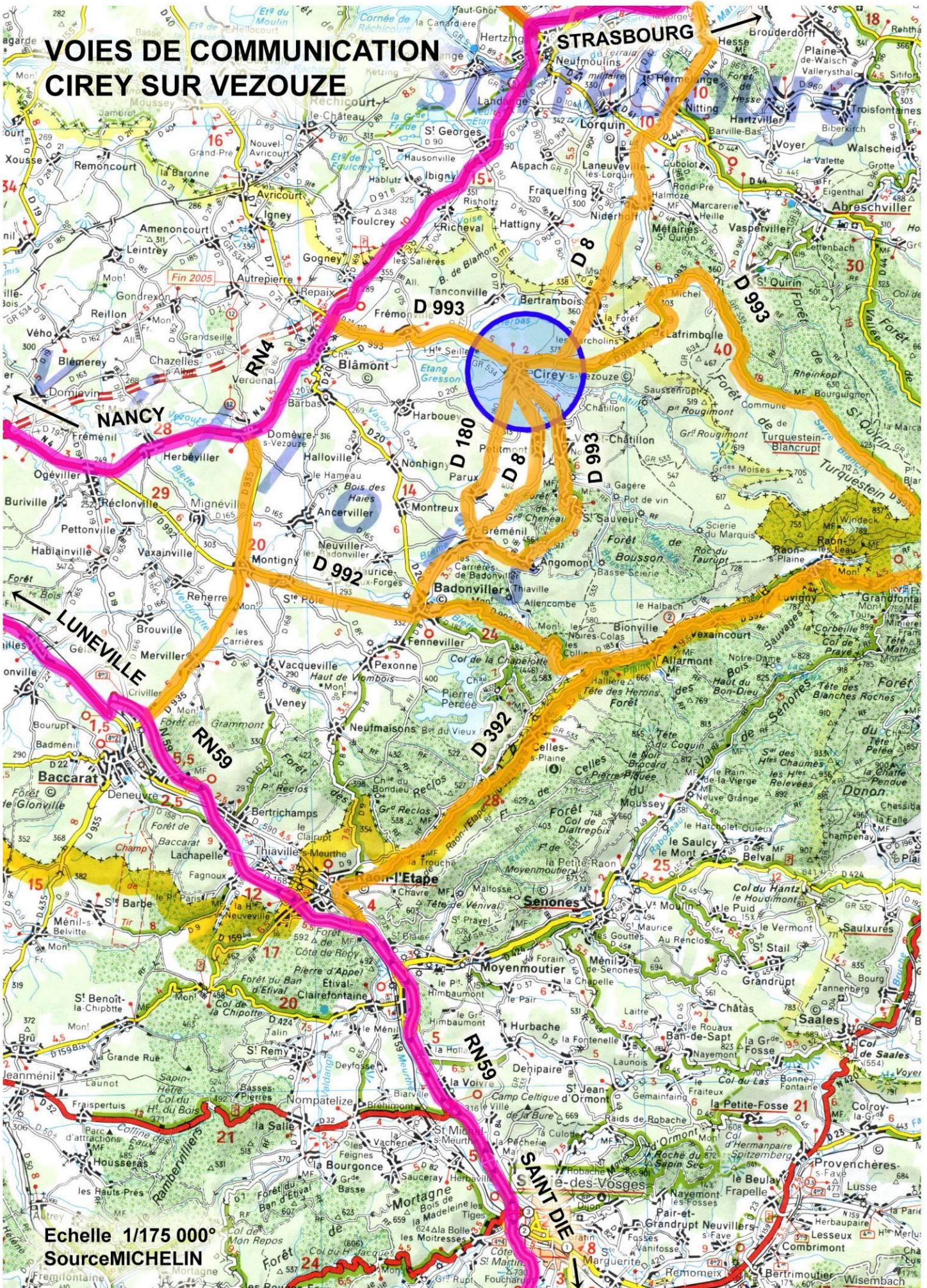
Le sentier de Grande Randonnée, en venant de Blâmont, longe partiellement la Vezouze, le Bois des Ouarts et rejoint l'étang de Gresson. Au carrefour de deux chemins ruraux, les randonneurs peuvent continuer à longer la Vezouze et rejoindre le centre-ville ou se diriger vers la Ferme Haute Seille. De là, en continuant vers le nord, ils traversent la route départementales pour et peuvent rejoindre l'étang de la Vierge et poursuivre vers les communes voisines.

A partir du centre-ville, le sentier se divise en deux. Les randonneurs peuvent soit se rendre vers La Ladrerie en passant par l'arrière de l'hôpital ; soit se diriger vers le parcours sportif ou le sentier botanique. De là, on peut aller vers La Charbonnière en passant par le Bois des Tiercelins ou continuer vers l'est vers la Forêt des Marches dite Forêt de la Comtesse.

Le territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE offre donc de nombreuses possibilités aux randonneurs. La ville est bien située en terme de tourisme vert, bordée de nombreuses forêts, d'étangs, à proximité du Donon et du Lac de Pierre Percée.

A côté de cela, à la sortie de la ville, en se dirigeant vers Bertrambois, un parcours sportif a été élaboré dans la forêt entre la RD 993 et le cimetière. De l'autre côté de la voie, se trouve le sentier botanique et floristique dont le point de départ se situe à l'angle des rues du Maréchal Lyautey et de Bertrambois.

VOIES DE COMMUNICATION CIREY SUR VEZOUBE



Echelle 1/175 000°
Source MICHELIN

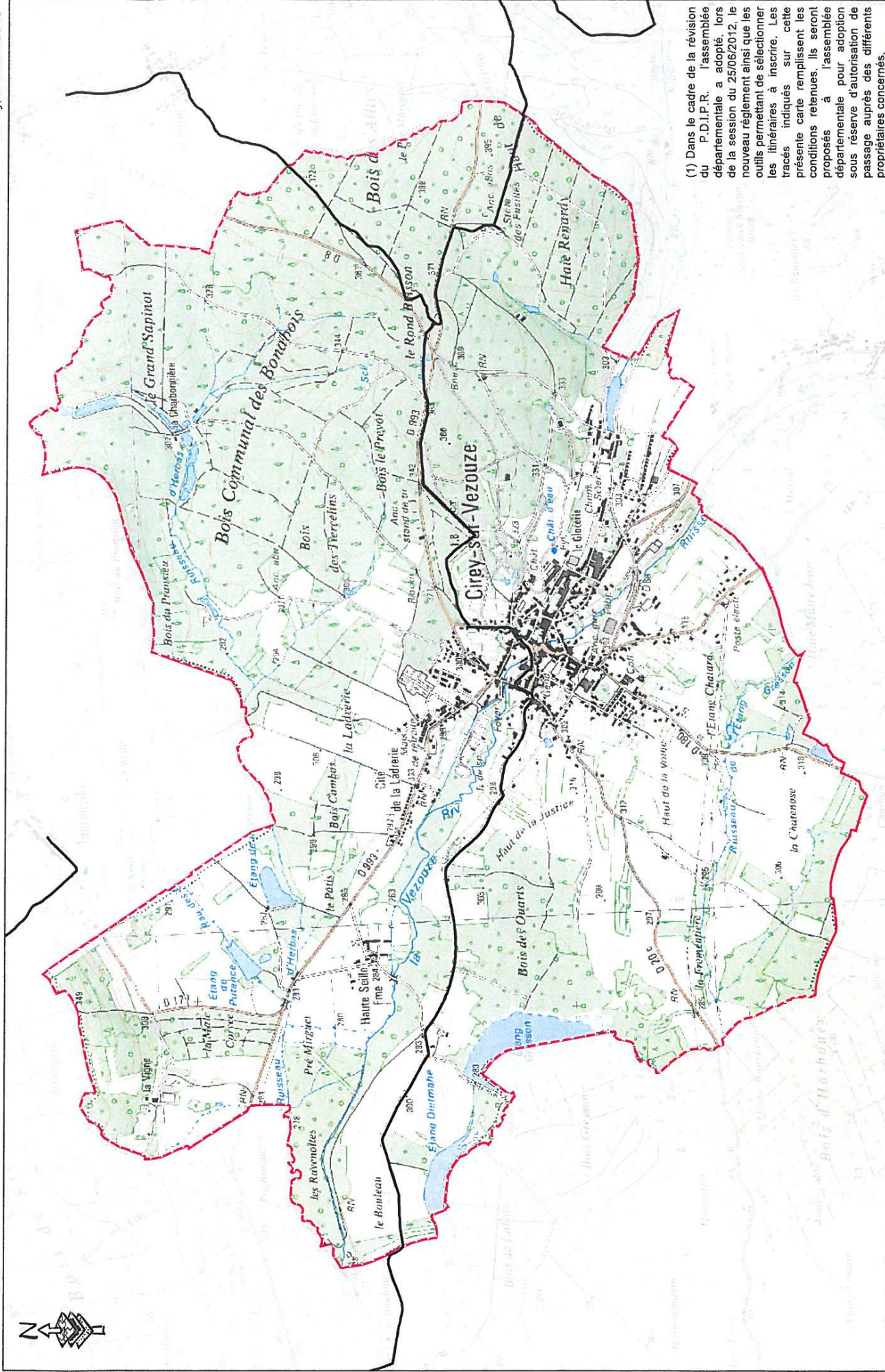


CIREY SUR VEZOUZE
SENTIER PEDESTRE

-  Sentier de Grande Randonnée (GR 534)
-  Sentier botanique et floristique
-  Parcours sportif

P.D.I.P.R. - Cirey-sur-Vezouze

Nancy, le 03/04/2013



(1) Dans le cadre de la révision du P.D.I.P.R. l'assemblée départementale a adopté, lors de la session du 25/06/2012, le nouveau règlement ainsi que les outils permettant de sélectionner les itinéraires à inscrire. Les tracés indiqués sur cette présente carte remplissent les conditions retenues. Ils seront proposés à l'assemblée départementale pour adoption sous réserve d'autorisation de passage auprès des différents propriétaires concernés.

Relevés GPS (1)

Limites de commune

c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement

- La structure urbaine de la commune est très complexe et ne reflète pas la présence des traditionnels « Cardo-Décumanus » ou d'un maillage viaire.
- Les différentes constructions ont été réalisées au grès de la croissance économique.
- Dans l'ensemble, si les nouvelles constructions se sont implantées en périphérie immédiate de la trame, leur architecture marque un fort décalage avec le centre ancien.
- Du point de vue des voies de communication, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE est traversée par plusieurs routes départementales et est donc très bien desservie.
- La commune pourra profiter de son fort potentiel constructible, au cœur de la trame urbaine, pour se développer davantage.

2.4-Logements

a) Types de résidences

Source INSEE	1975	1982	1990	1999	2004	2009
Nombre de logements	875	879	883	859	883	932
Résidences principales	733	719	711	694	713	728
Résidences secondaires	58	55	58	48	59	76
Logements vacants	84	105	114	117	111	128

Entre 1975 et 2009, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a connu une augmentation du nombre de logements de 6.5% représentant concrètement 57 nouveaux logements sur le ban communal. On note à CIREY-SUR-VEZOUZE la présence d'un patrimoine immobilier social appartenant à Meurthe & Moselle Habitat, notamment la résidence Emilie du Châtelet (habitat accompagné pour personnes âgées) ouverte à la location depuis 2013. Sont proposé à la location 12 pavillons de plain pied. La résidence dispose de deux logements pour les accompagnants et d'une salle commune.



Résidence Emilie du Châtelet.

Dans le détail, les résidences principales ont diminuées de moins de 1% entre ces deux dates, soit une perte de 5 logements. Pourtant, sur le terrain, on peut noter la présence de maisons individuelles très récentes ou en construction. Cette baisse s'explique par l'abandon des maisons les plus anciennes, qui viennent grossir les rangs de logements vacants.

Les résidences secondaires restent relativement importantes avec 8.1% de la totalité des logements. La part de ces logements était restée stable de 1975 à 1999, puis a connu une augmentation significative dans les années 2000.

Le taux de vacance du parc de logements en 1999 a augmenté (+ 2,6% par rapport à 1990) et l'âge du parc est majoritairement ancien (seulement 3% de logements construits après 1990), par manque de dynamisme démographique et par défaut d'attractivité de ce secteur. Les logements vacants, quant à eux, connaissent une progression importante entre 1975 et 2009. Ils passent de 84 à 128, soit 52% d'augmentation (44 nouveaux logements vacants). Sur la commune, ils représentent 14% de la totalité des logements, ce qui n'induit pas de pression foncière. En effet, sur le terrain, on peut noter la présence de nombreuses maisons à l'abandon et en mauvais état.

Cependant, la commune a délivré 87 permis de construire entre 1999 et 2007, notamment pour de la construction neuve mais aussi de la réhabilitation.

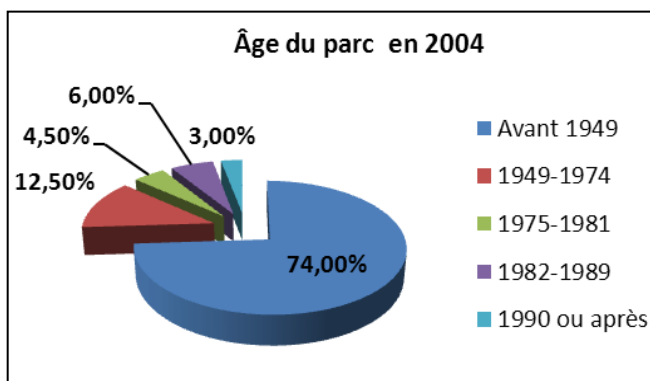
Cette étude permet de montrer que la commune attire moins qu'auparavant, notamment pendant la période de forte croissance industrielle, mais cependant, les personnes qui viennent s'installer à CIREY préfèrent construire un logement entièrement neuf plutôt que de réhabiliter des logements anciens.

b) Âge du parc

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE dispose d'un parc de logements largement ancien dans la mesure où 73 % des logements ont plus de 50 ans.

Ceci s'explique sur le terrain par la construction et la présence des cités ouvrières, des maisons de maître et des logements présents sur le centre ville.

Entre 1949 et 1974, 13 % de logements ont été construits, ce qui se traduit sur le terrain par l'implantation de pavillons individuels groupés notamment face à la cité ouvrière, rue du Lavoir.



Par la suite, les constructions se sont peu à peu essouffées, ne dépassant pas 6 % de logements construits par période.

c) Confort du parc

Le caractère assez ancien du parc de logements de CIREY-SUR-VEZOUZE lui confère malgré tout un niveau de confort satisfaisant. En 2009, 93.1% des logements sont équipés de sanitaires, et près de 64% des résidences principales ont le chauffage central ou tout électrique. Cependant, l'absence de chauffage centrale ne signifie pas absence de chauffage. Certains peuvent se chauffer avec des solutions alternatives.

d) Statut d'occupation

Le parc des résidences principales de CIREY-SUR-VEZOUZE est caractérisé, en 2009, par :

- ✓ presque 82.1 % de maisons individuelles et 16.7 % de logements collectifs
- ✓ des logements composés essentiellement de 4 ou 5 pièces et plus,
- ✓ une prédominance de propriétaires (65 %), pour 31.5% de locataires (dont 11% sont logés en HLM).

Le fait d'avoir un certain nombre de locataires permet de garder un certain dynamisme sur la commune et attire de la population jeune, dont les possibilités sont restreintes pour acquérir un logement.

Par ailleurs, le taux de locataires est particulièrement important (30,4 % en 1999) et peut participer à un rôle régulateur en matière d'équilibre démographique. Enfin, l'amélioration de l'accessibilité à Lunéville, suite à l'aménagement de la RN 333 jusqu'à Blâmont, a généré le long de cet axe par anticipation une demande en logements dont CIREY-SUR-VEZOUZE peut bénéficier en limite est du Lunévillois.

La diversification des types d'habitat doit permettre à ce que, dans un bassin de vie donné, chaque ménage puisse accéder à un type d'habitat en adéquation avec ses ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes ou divers stades de sa vie. C'est ce qu'on appelle le **cycle résidentiel**.

Si CIREY-SUR-VEZOUZE offre une possibilité locative intéressante, il faut encore que celle-ci soit adaptée à tous les types de locataires ; de même pour l'accès à la propriété.

Ainsi, il faut des logements (locatifs ou à l'acquisition) adaptés aux besoins de certaines populations. Cela sous-entend que leur habitation doit pouvoir évoluer en même temps qu'elles (usages, accessibilité, surfaces, situation, type...).

Pour les personnes âgées, il s'agira de leur permettre de rester domiciliées sur place, afin de ne pas perturber leurs repères. Si leur logement ne peut évoluer avec les contraintes dues à l'âge (perte de mobilité), il sera plus adapté de céder l'habitation occupée durant leur vie active, souvent très grande

et devenue inadaptée (étages, grand terrain demandant de l'entretien), afin de s'installer dans des logements plus petits, de plain-pied, et proche des services.

A l'initiative du Conseil Général, le CAPS, la Carsat Nord-Est et Meurthe & Moselle Habitat ont décidé d'unir moyens et savoir-faire pour des résidents qui souhaitent conserver une certaine autonomie et bénéficier d'un large panel de services. Le concept de la résidence Emilie du Châtelet s'adresse aux séniors qui éprouvent le besoin de résider dans un lieu de vie mieux adapté, tout en souhaitant conserver leur autonomie et bénéficier de services.

Pour les jeunes adultes (jeunes couples actifs sans enfants ou avec un 1^{er} enfant en bas âge), il est nécessaire de proposer des appartements en résidence collective, éventuellement sous forme locative (locatif aidé, conventionné ou standard), sans dépendance extérieure ni vaste terrain à entretenir.

e) Logement : constat et perspectives de développement

- On constate, entre 1975 et 2009, une légère augmentation du nombre de logements avec, dans le détail, une baisse des résidences principales et forte augmentation des logements vacants.
- La commune dispose d'un parc ancien avec 73 % de logements construits avant 1949.
- Les constructions neuves sont éparses sur le territoire communal et sont plus nombreuses que la restauration des vieilles maisons.

2.5- Équipements

a) Equipements publics

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE est bien fournie en matière d'équipements publics: une mairie, une église et un cimetière, un funérarium et une déchetterie. On peut noter que les terrains de la déchetterie ont fait l'objet d'une décharge. S'ajoutent à ces principaux services un hôpital et une maison de retraite, un foyer d'activité spécialisé mais aussi d'un groupe scolaire et d'un collège. Par ailleurs, une maison de santé va être construite sur la commune.

Au niveau de la vie scolaire, la commune disposant d'un groupe scolaire, les élèves, de la maternelle au primaire, peuvent rester dans leur commune pour aller à l'école.

Ainsi, l'école maternelle accueille 91 élèves pour la rentrée 2007-08 répartis en 4 classes. On peut noter que le nombre d'élèves a diminué depuis quelques années. Pour l'année 2006-07, l'école accueillait 104, ce qui représente concrètement 13 élèves en moins, soit - 12.5 %.

L'école primaire accueille pour la rentrée 2007-08 156 élèves répartis en 7 classes. Le nombre d'élèves est stable depuis quelques années.

Pour le lycée, les étudiants se rendent à Lunéville, Sarrebourg ou Nancy selon leur orientation professionnelle.



Groupe scolaire, Avenue Joffre.

Le Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle prend en charge le ramassage scolaire.

Le Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle a construit en 2008 un nouveau collège sur la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE, qui est opérationnel depuis la rentrée 2009. Cet établissement, qui a été réalisé selon les thèmes du développement durable et de l'éco-construction, est en pierre, en verre et en bois pour les matériaux. Des panneaux solaires sont installés sur le toit et, pour le chauffage, est utilisée une chaudière à bois.

En ce qui concerne le domaine culturel, la commune dispose et met à la disposition des habitants une salle des fêtes située au cœur du centre-ville.

Du point de vue associatif, la commune dispose de pas moins de 25 associations aux activités diverses, culturelles, sportives, patriotiques ou encore sociales.

b) Alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par 9 sources dont les périmètres de protection ont été proposés dans un rapport de l'hydrogéologue agréée de décembre 2007. La commune est gestionnaire de la ressource AEP.

L'ancien réseau d'adduction eau potable de la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE, qui a été réalisé en 1900 avec des tuyaux en ciment armé a été totalement remplacé par une nouvelle canalisation en tuyaux P.V.C. Ils sont alimentés par quatre captages de sources situés dans la Vallée de Chatillon qui, gravitairement, amène l'eau jusque dans les bassins de stockage. De nombreux secteurs de la commune étant situés à une altitude plus élevée que celles des bassins de stockage de l'eau arrivant des sources, c'est à l'aide d'une station de pompage et de surpression que l'eau arrive dans tous les foyers de la commune.

c) Assainissement

La commune ne dispose pas d'ouvrage de traitement collectif des eaux usées mais elle est concernée par l'étude de diagnostic en cours de schémas directeurs d'assainissement sur le territoire intercommunal. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage devrait aboutir au début des travaux de la nouvelle STEP en 2014-2015. Ce projet regroupe les communes de CIREY, Val-et-Châtillon et Petitmont. Cette installation sera de type lagunage [2000 eq/hab] et sera située au lieu-dit « Aux Petites Chênevières ».

Les réseaux existants sont très fragmentés et certains tronçons collectent des eaux parasites importantes (trop plein de l'étang, fontaines et ruissellements descendant de la forêt). Certains secteurs ne sont pas du tout desservis.

Un réseau pluvial a été créé en 1990. Il a été transformé en réseau unitaire au gré des rénovations. La plupart des exutoires se déversent dans le Val, le Châtillon ou la Vezouze.

Les logements du bourg sont raccordés à ces réseaux, mais certaines habitations, en limite des ruisseaux s'y déversent directement, parfois sans aucun prétraitement (pas de fosse septique).

d) Transport en commun

CIREY-SUR-VEZOUZE bénéficie de quatre passages de lignes de bus différentes, organisées par le TED, Conseil Général de la Meurthe-et-Moselle.

La ligne R710 permet de rejoindre Val-et-Châtillon et Petitmont au sud, puis Lunéville en passant par Blâmont et toutes les communes à proximité de la ville.

La ligne R720 permet de rejoindre Val-et-Châtillon et Petitmont au sud, puis Lunéville en passant par Baccarat et les communes situées au sud de la ville.

La ligne R730 permet de rejoindre Val-et-Châtillon et Petitmont au sud puis Sarrebourg au nord, en passant par Blâmont.

La ligne M600 permet de rejoindre les villages de Petitmont, Val-et-Châtillon, Tanconville, Bertrambois et Parux à la ville de CIREY-SUR-VEZOUZE, uniquement le jeudi pour les marchés.

e) Gestion des déchets

Depuis janvier 2011, la Communauté de Communes du Pays de la Haute Vezouze, associée à celle du Badonvillois, de la Vezouze, de la Mortagne et des Vallées du Cristal, (28 000 habitants), a choisi la redevance incitative. Une période de test a eu lieu en 2011 et le système est effectif depuis le 1^{er} janvier 2012. Le jour de ramassage des ordures ménagères à CIREY-SUR-VEZOUZE est le lundi. La collecte des déchets recyclables (plastique, boîtes en métal, cartons...) sera faite tous les 15 jours en porte-à-porte. Le verre est apporté par les usagers aux bornes de tri. La déchetterie de Barbas récupère les déchets qui ne sont ni ménagers ni recyclables.

f) Défense incendie

La commune présente des risques courants classiques. Sa défense incendie repose sur 50 points répartis comme ci-après :

- 2 poteaux d'incendie présentent un débit non conforme (débit inférieur à 60 m³/h),
- 7 poteaux d'incendie ne disposent pas d'une pression dynamique suffisante au débit de 60 m³/h (P > ou = 0,6 bar minimum),
- 38 poteaux d'incendie conformes aux exigences réglementaires,
- 3 réserves incendie ou points d'eau naturels conformes.

D'après le dernier rapport du SDIS, l'objectif visant à assurer la défense incendie est globalement atteint. Pratiquement la totalité des constructions de la ville, environ 90 % des habitants, présentent une défense contre l'incendie réglementaire.

Il existe 50 poteaux pour la défense incendie sur la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE. Certaines constructions sont dépourvues de défense extérieure contre l'incendie, dans les zones, rue ou secteurs suivants :

- rue des Chênevières,
- extrémité de la rue d'Harbouey, vers le RD 20C,
- RD 180, secteur ruisseau de l'étang,
- rue de Petitmont à son extrémité vers la RD 8
- rue du Fort,
- rue de la Vendée, en partie.
- fermes Duval et de la Tuilerie, abbaye de Haute Seille

Cependant, le poteau incendie n°43 est inaccessible car il est situé dans une propriété privée et les hydrants n°46 et 47 présentent un débit inférieur à 60 m³ par heure.

g) Télécommunications

✓ Télévision :

Le réseau télévisé analogique est coupé depuis le 28 septembre 2010. La couverture numérique est opérationnelle sur la commune. Les habitants peuvent ainsi bénéficier de la TNT depuis cette date.

✓ Internet Haut Débit :

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies xDSL (ADSL, ADSL2+) sur la commune de Cirey-sur-Vezouze.

La commune dépend du Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) n°3LR54. Ce NRA est situés sur CIREY-SUR-VEZOUZE, et dessert Angomont, Bertrambois, CIREY-SUR-VEZOUZE, Fremonville, Petitmont, Saint Sauveur, Tanconville, et Val et Chatillon.

Technologies ADSL	
Technologie	Disponibilité
Internet par ADSL	✓
Fibre optique	✗
Télévision Numérique Terrestre	✓
TV d'Orange	✓

✗ = non disponible / ✓ = disponible

Il est équipé pour l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+ ; il ne permet pas cependant de bénéficier du dégroupage total. Le taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom pour la commune est supérieur à 95 %. Aucun fournisseur d'accès ne propose l'Internet haut-débit (Internet, TV et téléphone) via la fibre optique, le câble ou le WiMax.

3- Milieu physique et naturel

3.1- Relief

CIREY-SUR-VEZOUZE est une commune qui se situe à l'est du **Lunévillois**, pays qui est caractérisé par une grande tradition agricole. Il s'agit d'une région dépourvue d'obstacles naturels, entre les collines de calcaire qui la bornent sur la rive droite de la Moselle et les premiers contreforts gréseux vosgiens nets au-delà d'une ligne Baccarat - Blâmont. Précisément, pour la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE qui se trouve à l'extrême est du département de la Meurthe-et-Moselle, la partie orientale de ce pays relève de ce domaine vosgien sur la Haute Vezouze, si voisine du pays de Sarrebourg : mêmes sapinières créant la solitude, scieries devenues rares autant que les usines qui firent la fortune de CIREY-SUR-VEZOUZE.

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE s'étend sur des altitudes allant de 278 m à l'extrême ouest du territoire, au lieu-dit Les Ravenottes petit massif boisé, à 395 m, au sud-est du territoire, dans le vaste massif boisé de Haut de Capelle.

Dans le détail, on retrouve les altitudes les plus basses de part et d'autre de la Vezouze, précisément dans le talweg formé par la rivière. Cependant, on peut noter que la Vezouze, qui prend sa naissance sous la salle des fêtes de la commune, commence sur des altitudes d'environ 300 m.

La ville s'est implantée sur des altitudes d'environ 300 m, puis descend en pente douce vers le nord-ouest du territoire. Toute la partie septentrionale de la commune représente une vaste plaine relativement plane d'une altitude moyenne de 310 m. En revanche, la partie nord-est du territoire communal s'élève jusqu'à 395 m.

Le relief forme l'ossature du paysage. Il impose les lignes des vallées ou de ses escarpements. Il ouvre ou au contraire obstrue la vue, enferme ou libère, accentue l'influence des orientations et conditionne l'implantation du bâti et des réseaux routiers.

Fortement présente sur tout le territoire communal, l'eau apparaît comme un élément majeur au sein même de toute la commune. De nombreux ruisseaux descendent des massifs montagneux et boisés et des étangs jalonnent le territoire.

3.2- Climatologie

CIREY-SUR-VEZOUZE subit les influences du climat lorrain à savoir un climat océanique avec des tendances continentales.

Ce type de climat est marqué par une pluviométrie annuelle moyenne modérée avec environ 730 mm de précipitations.

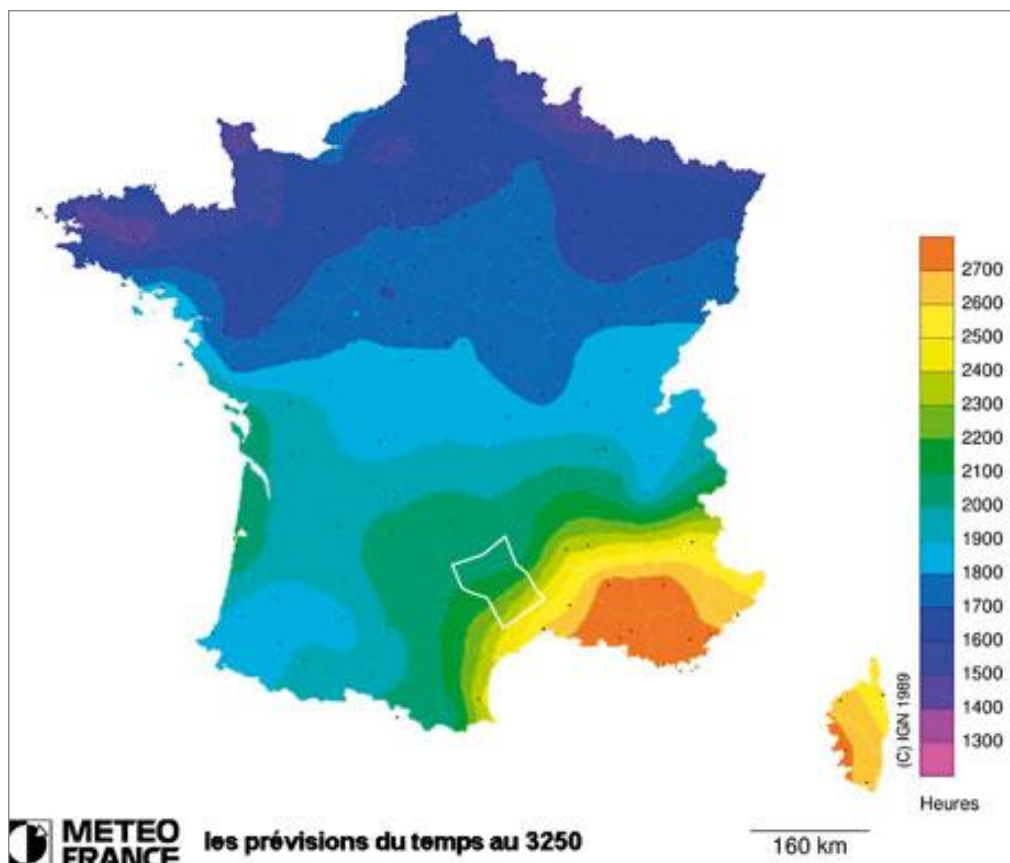
Les précipitations sont distribuées de façons égales tout au long de l'année. Ainsi, on dénombre en moyenne 171 jours de précipitations par an et 12 à 17 jours de pluie par mois.

On note aussi l'importance de la topographie en ce qui concerne l'exposition aux précipitations. En effet, les revers de côtes (orientées ouest) sont plus exposés ; à l'inverse la partie basse des fronts de côtes peut parfois abriter des microclimats en fonction de l'orientation et de l'exposition au soleil des côtes.

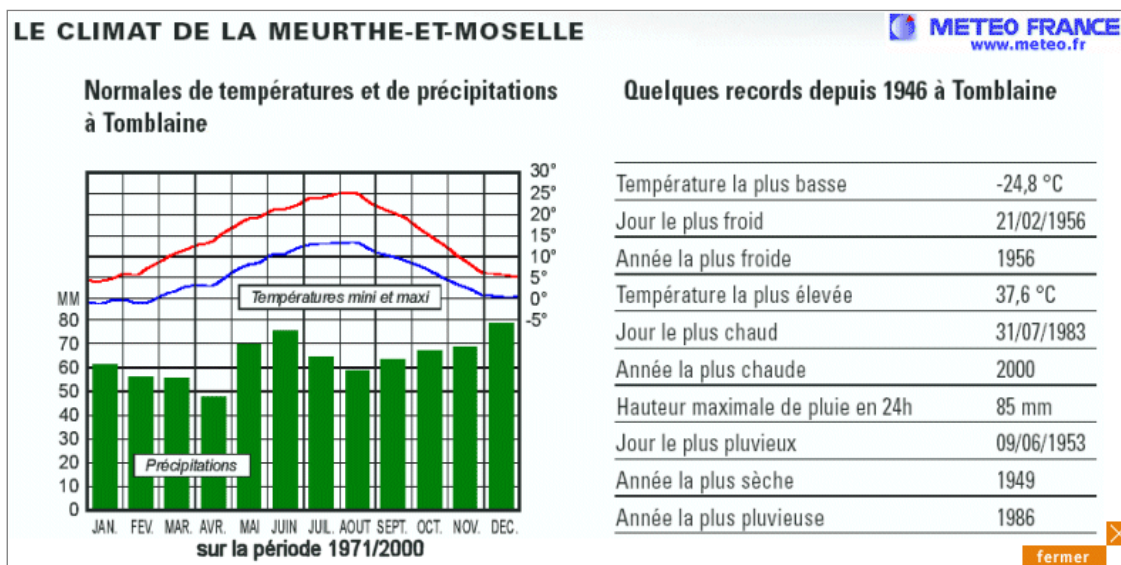
La région est marquée par des hivers à la fois gris et froids, et des étés assez chauds. Si la moyenne est plutôt fraîche (9°C), l'amplitude thermique est élevée : 16,6°C séparant le mois le plus froid (janvier) du mois le plus chaud (juillet).

L'ensoleillement est dans l'ensemble assez faible. La moyenne d'ensoleillement journalière est de 4h30 soit moins de 1700 heures annuelles et on comptabilise environ 69 jours sans aucune apparition du soleil.

Par ailleurs, la saison froide qui s'étend d'octobre à avril est caractérisée par un nombre de jours de gel élevé, voisin de 83 en moyenne chaque année.



Concernant les vents, on constate une dominance très nette de l'axe sud-ouest/nord-est. Les vents demeurent néanmoins très rares. Si les vents de sud-ouest ont une influence adoucissante et apportent de l'humidité, les vents de nord-est accentuent le caractère continental du climat en apportant des masses d'air froides hivernales ou des masses d'air sèches en été.



3.3- Eaux superficielles

✓ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Approuvé par arrêté SGAR n°2009-523 du 27 novembre 2009 de M. le Préfet de la Région Lorraine, coordonnateur du bassin Rhin-Meuse, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.



Bassins hydrographiques de France.

Les principaux enjeux couverts par le SDAGE Rhin-Meuse sont les suivants :

Eaux, Nature & Biodiversité

- ✓ Permettre à la faune, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et de se reproduire dans les fleuves.
- ✓ Stopper la disparition des zones humides, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps, en recréer.

Eaux & Santé

- ✓ Protéger les zones naturelles d'alimentation des captages d'eau potable d'ici 6 ans (fin 2015).
- ✓ Intensifier la recherche des substances chimiques et leurs effets dans les milieux naturels.

Eau & Organisation de l'espace du territoire

- ✓ Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.
- ✓ Garder des terres non construites pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.
- ✓ Éviter les aménagements lourds comme les digues.
- ✓ Revégétaliser les rives des cours d'eau.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols en ville (parkings, routes...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Eau & Dépollution

- ✓ Achever la construction et la mise en conformité des stations d'épuration des villes moyennes. Dans les communes rurales, mettre en place des systèmes d'assainissement adaptés.
- ✓ Mieux connaître, réduire et éliminer les rejets toxiques dans l'industrie et l'artisanat.
- ✓ Former à des pratiques moins polluantes en agriculture, informer les consommateurs peu sensibilisés aux risques liés à l'usage des pesticides, encourager les communes qui s'engagent dans l'action « zéro pesticide ».
- ✓ Intensifier la baisse des nitrates dans les eaux souterraines.

Eaux & Rareté

- ✓ Équilibrer les prélèvements dans la ressource en eau pour l'activité humaine et la capacité de renouvellement des nappes d'eaux souterraines.

Eaux & Europe

- ✓ Prendre en compte dans le bassin Rhin-Meuse la dimension internationale et européenne de nos fleuves et nappes.

Le présent PLU devra être compatible avec le SDAGE.

✓ Contexte communal

Le territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE fait partie du bassin versant de **la Vezouze** (affluent de la Meurthe). Il est presque entièrement situé sur des argiles du Muschkalk, ce qui traduit la perméabilité médiocre des terrains. Ainsi, on retrouve beaucoup d'étangs et des écoulements plus dispersés en surface autour de la ville.

La **Vezouze** prend sa naissance sous la salle des fêtes de la commune, avenue Joffre, grâce à la réunification de deux ruisseaux : **le ruisseau de Châtillon** et **le ruisseau du Val**.

La Vezouze est une rivière française qui coule en région de Lorraine, dans le département de Meurthe-et-Moselle. C'est un affluent de la Meurthe en rive droite, donc un sous-affluent de la Moselle. La Vezouze, qui naît dans le massif du Donon, traverse notamment CIREY-SUR-VEZOUZE et Blâmont. Elle conflue avec la Meurthe à Lunéville.

Sa vallée est une plaine inondable caractérisée par une faune riche et originale. La rivière a trois affluents : le Vacon, la Blette, l'Erbisey.



La Vezouze, à Haute Seille.

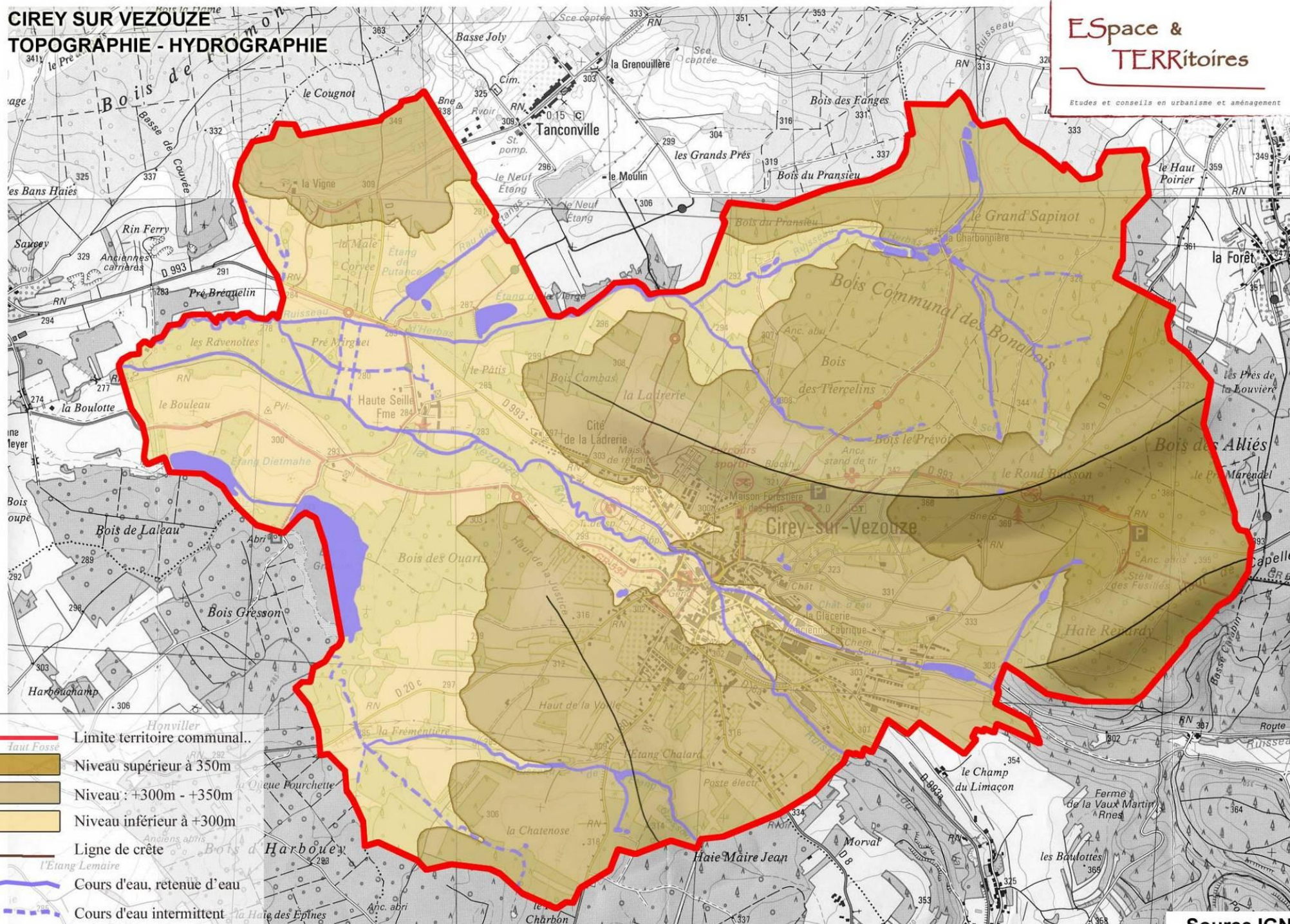
Son débit dépend donc beaucoup des précipitations, qui se répercutent rapidement sur le cours d'eau. La Vezouze est une rivière abondante. Son débit a été observé sur une période de 39 ans (1969-2007), à Lunéville, ville où se situe son confluent avec la Meurthe. Le bassin versant de la rivière y est de 559 km², soit plus de 99 % de la totalité de ce dernier. Le débit moyen interannuel ou module de la rivière à Lunéville est de 6,8 m³ par seconde.

CIREY SUR VEZOUZE

TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE

Espace & TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement



-  Limite territoire communal..
-  Niveau supérieur à 350m
-  Niveau : +300m - +350m
-  Niveau inférieur à +300m
-  Ligne de crête
-  Cours d'eau, retenue d'eau
-  Cours d'eau intermittent

La Vezouze présente des fluctuations saisonnières de débit modérées. Les hautes eaux surviennent en hiver portant le débit mensuel moyen à un niveau situé entre 10,5 et 12,5 m³ par seconde, de décembre à mars inclus (avec un maximum peu marqué en février). Dès fin mars, le débit baisse progressivement tout au long de la période du printemps. Les basses eaux se déroulent en été, de début juillet à septembre inclus, amenant une baisse du débit moyen mensuel jusqu'à 1,9 m³ au mois d'août, ce qui est encore très consistant. Mais les fluctuations de débit peuvent être bien plus considérables sur des périodes plus courtes. Elles sont aussi variables d'après les années.

Quant aux crues, elles peuvent être fort importantes, caractéristique partagée par la plupart des affluents de la Moselle et de la Meurthe. Le débit instantané maximal observé à Lunéville durant cette période, a été de 203 m³ par seconde le 29 octobre 1998, tandis que le débit journalier maximal était de 160 m³ par seconde le 4 octobre 2006.



La Vezouze, au centre-ville.

Au total, la Vezouze est une rivière abondante. La lame d'eau écoulee dans son bassin versant est de 385 millimètres annuellement, ce qui est un peu supérieur à la moyenne d'ensemble de la France tous bassins confondus, mais légèrement inférieur à la moyenne du bassin de la Meurthe (425 millimètres). Le débit spécifique de la rivière affiche de ce fait un chiffre solide : 12,2 litres par seconde et par kilomètre carré de bassin.

A côté de la Vezouze, la commune compte de nombreux étangs sur son territoire. A l'ouest, les étangs de Gresson et Dietmahe délimitent le territoire communal. On peut ajouter que pour le premier, la limite du territoire communal traverse le centre de l'étang. Au nord, les étangs de la Vierge, le Putance et le neuf étang s'étendent dans la partie nord de la plaine de la Vezouze.

Des petits cours d'eau relient ces différents étangs. Le ruisseau de l'Etang Gresson parcourt toute la partie sud de la ville, c'est-à-dire la plaine de la Vezouze. Ce petit ruisseau prend sa source vers la Haie Maire Jean.

Le ruisseau d'Herbas parcourt le nord de la ville : un bras se dirige vers l'Etang de Putance. Le ruisseau des étangs relie l'Etang de Putance et le Neuf Etang. Le ruisseau d'Herbas continue son parcours vers le bois communal des Bonabois et au lieu-dit la Charbonère se forme plusieurs retenues d'eau. Ce ruisseau se dirige vers Bertrambois en suivant les courbes de niveau du relief puis vers la Forêt. Plusieurs petits affluents se rencontrent à la Charbonnière dont les sources débutent dans le Bois Communal des Bonabois.

A l'est de la ville, on retrouve nécessairement les deux ruisseaux qui forment la Vezouze. Tout d'abord, le ruisseau du Val parcourt le sud-est de la ville et forme plusieurs petits étangs ou retenues d'eau dans le village de Val-et-Châtillon. Il prend sa source plus au sud, dans le Bois du Moyen Sapinot et la Forêt de Ton. Le ruisseau de Châtillon se dirige vers l'est de la ville, après avoir formé deux étangs à l'est des dernières friches de CIREY. Ce ruisseau naît de la rencontre des ruisseaux de Laro et de Saussenrupt ainsi que de plusieurs petites sources naissant dans la forêt de Saussenrupt.

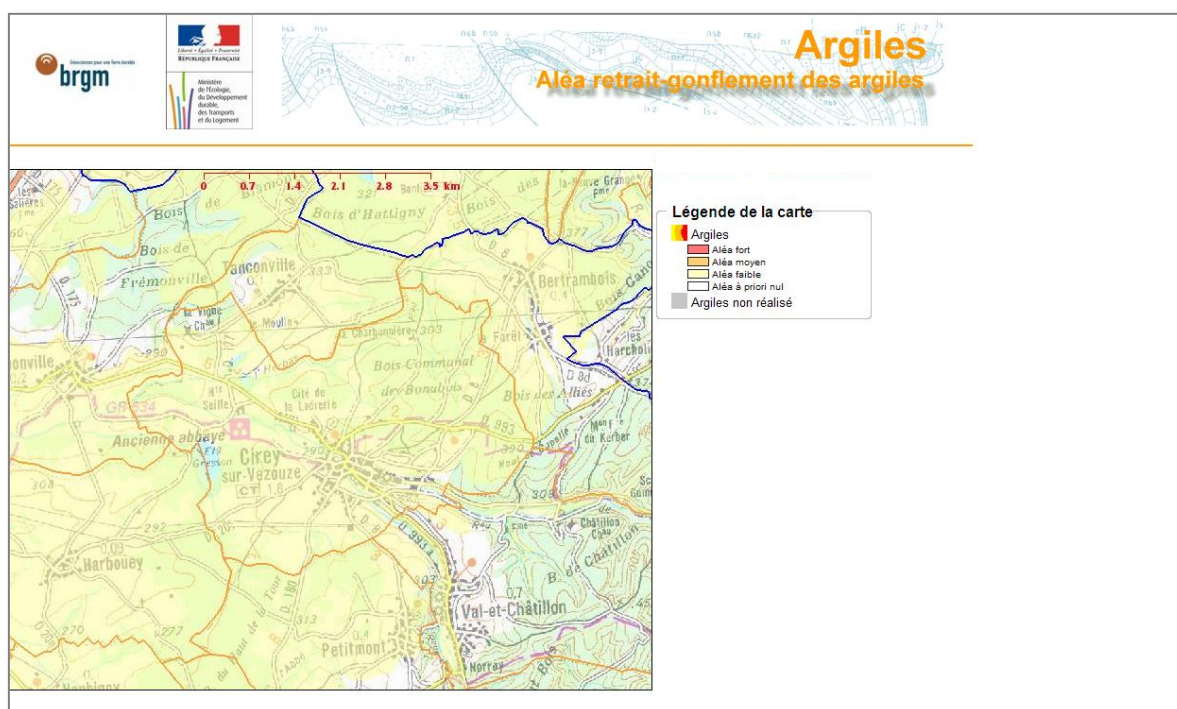
Incontestablement, on peut dire que la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE présente une véritable richesse d'hydraulique, tant par la multitude des divers ruisseaux et de la Vezouze mais aussi des nombreux étangs présents sur tout son territoire communal.

3.4- Risques naturels et servitudes

✓ Aléas et gonflements d'argiles

Le territoire communal est concerné par des aléas de retrait et gonflement d'argiles, d'après la cartographie départementale au 1/50 000^{ème} du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). L'ensemble de la commune est classé en zone d'aléa faible.

Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructives applicables principalement aux projets nouveaux.



✓ Risque sismique

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté :

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011.

D'après la carte de délimitation des zones de sismicité précitée, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE est concernée par un aléa faible (zone 2).

✓ Inondations

La commune est concernée par les débordements de la Vezouze. Aucun plan de prévention des risques inondations n'a été prescrit et la connaissance des inondations repose sur un atlas des zones inondables présenté à la commune en réunion le 10 septembre 2009 et réalisé par le bureau d'études GINGER.

La commune est donc concernée par un Atlas des Zones Inondables de la Vezouze, établi le 15/09/2007. Une cartographie résume en pages suivantes le périmètre inondable.

✓ Catastrophes naturelles

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a fait l'objet d'arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus :

- Inondations et coulées de boue le 13 janvier 2004 ;
- Séisme le 22 février 2003 ;
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999 ;
- Inondations et coulées de boue du 28 au 31 octobre 1998 ;
- Inondations et coulées de boue le 11 juillet 1984 ;
- Inondations et coulées de boue du 25 au 30 mai 1983 ;
- Inondations et coulées de boue du 8 au 12 avril 1983.

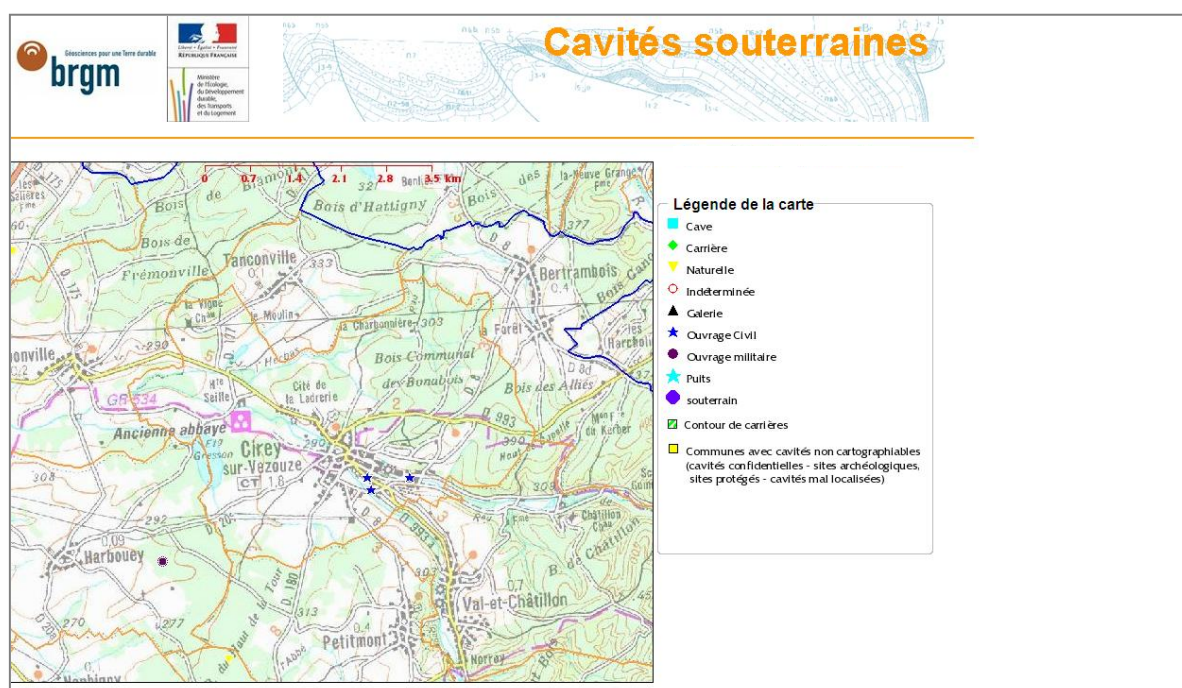
✓ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire concernent :

- l'abbaye de Haute Seille inscrite sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en totalité (acte du 19 janvier 1927).
- les plans d'alignement sur les RD suivantes : RD 8, RD 20c, RD 993a, RD 180, RD 993.

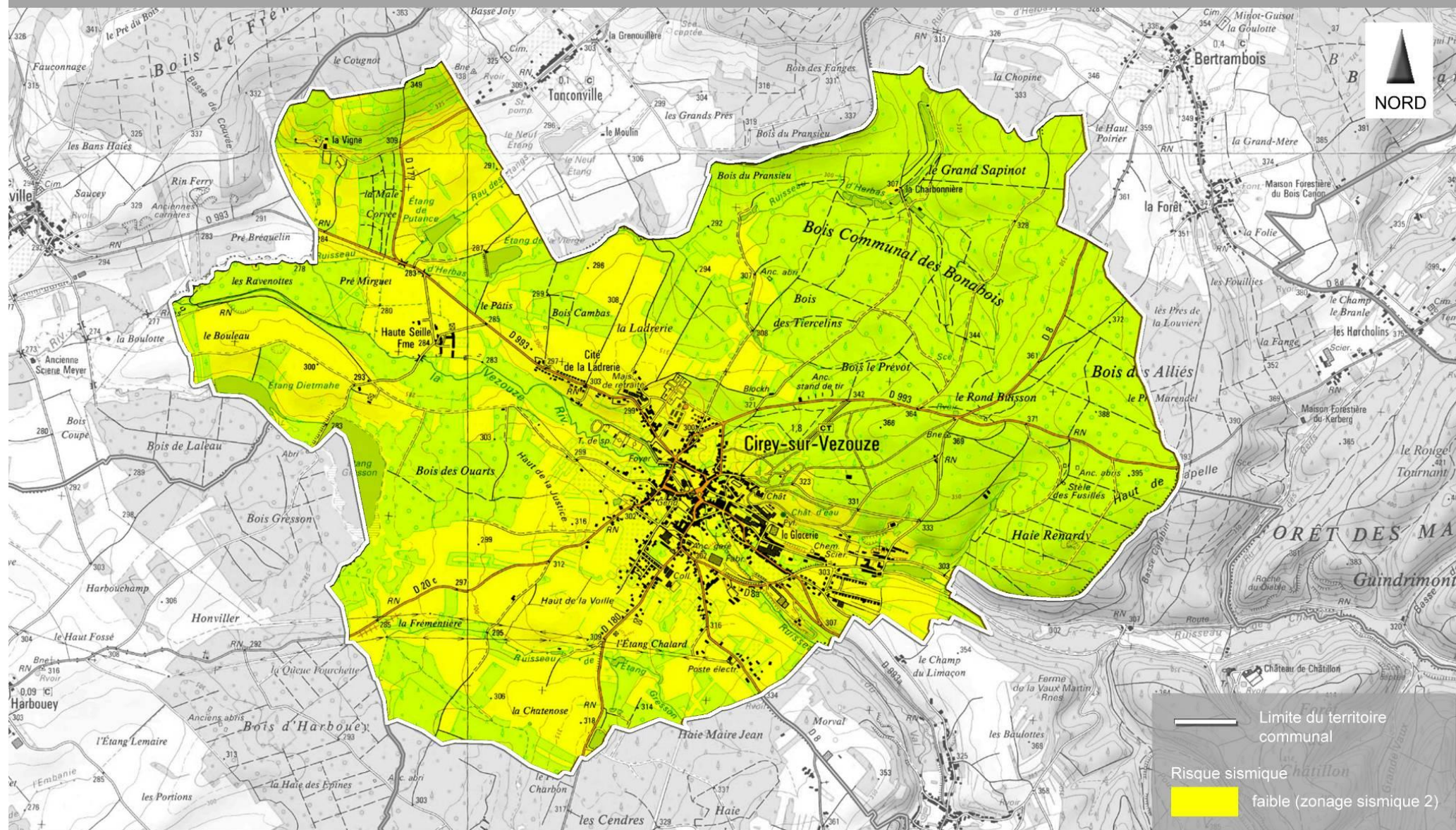
✓ Cavités

La commune est concernée par des cavités souterraines présentes sur le territoire. D'après le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le ban communal est concerné par la présence de 3 cavités (catégorie ouvrage civil).



CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

RISQUE SISMIQUE



Source: BRGM

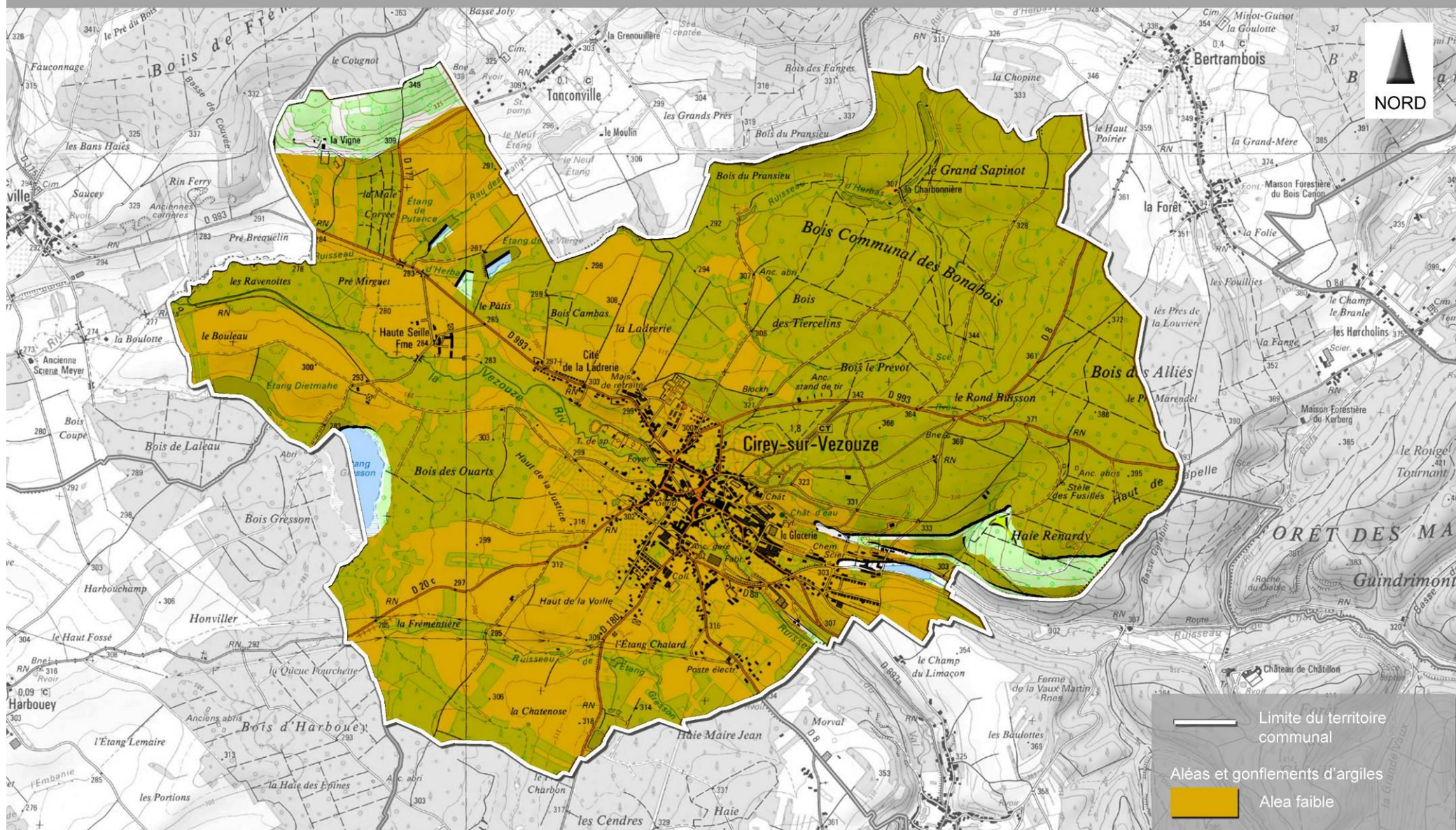
Echelle: 1/30 000

**ESpace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

ALÉAS ET GONFLEMENTS D'ARGILES



Source: CARMEN

Echelle: 1/30 000

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

RISQUE INONDATION



Source: Bureau d'études GINGER

Echelle: 1/15 000

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

3.5- Occupation du sol

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE est marquée par une forte présence des espaces boisés, principalement sur toute la partie nord-est du territoire.

L'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

Surface totale	Surface agricole (culture et prairies) y compris voies de communication – voies d'eau	Surface forestière	Surface vergers, jardins, vignes	Surface incluse dans périmètre de la ville
1 639 ha 100 %	558 ha 34 %	903 ha 55 %	58 ha 3.5 %	120 ha 7.3 %

Données Corine Land Cover.

a) Espaces boisés

Un important massif boisé occupe toute la partie nord-est du territoire, sur presque 50 % du territoire communal. Il est en fait constitué de plusieurs bois. Le plus important est le **bois communal des Bonabois**. Entre celui-ci et le village, s'interposent **les bois des Tiercelins et du Prévôt**. Au nord du territoire, se trouve le **Bois du Pransieu**. A la limite est du ban communal, s'étale le **Bois des Alliés**, à cheval sur la commune de CIREY et sur Bertrambois (hameau La Forêt).

Derrière les cités ouvrières situés à l'entrée de la ville, le **bois Cambas** se positionne en limite nord du territoire communal.

A l'ouest du territoire communal, entre la RD 993 et la Vezouze se forme les Ravenotes, un massif boisé relativement important.

Dans la plaine de la Vezouze, plusieurs massifs boisés moins importants mais posés de façons éparses sur le territoire sont présents sur toute la partie sud de cette plaine. A l'est de l'Etang Gresson, se forme le Bois des Ouarts.

On peut noter que toute la limite sud du territoire communal est bornée par des bois, qui s'interposent entre la plaine agricole de la Vezouze et les autres territoires communaux.

Ces nombreux bois sont souvent mixtes et sont composés principalement de conifères et de quelques feuillus. La présence importante des résineux implique des tâches noires dans le paysage. Cette forte présence de pins dans les massifs boisés s'explique par la proximité des Vosges.

Cependant, on peut ajouter que la tempête du 26 décembre 1999 a fortement endommagé ce patrimoine, touchant par la même tous les massifs boisés présents sur la commune. Celle-ci laisse derrière elle un impact paysager et économique plus ou moins important.

Ces espaces boisés participant à un cadre de vie de qualité, doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ainsi, il conviendrait de maintenir leur diversité biologique en favorisant les plantations d'espèces d'arbres locales.

Le territoire communal est parcouru par la Vezouze, formée par la réunification des ruisseaux du Val et de Châtillon, mais aussi par de nombreux petits cours d'eau, ce qui implique une présence importante de la ripisylve au sein même du ban. Cette ripisylve est la plus importante de part et d'autre de la Vezouze, à l'ouest de la ville. En effet, la Vezouze passe en dessous de certaines constructions dans la ville. La ripisylve permet de structurer le paysage et les exploitations agricoles.

Il existe sur le ban communal un document de gestion intitulé le PSG (Plan Simple de Gestion). Le PSG est un document qui peut être réalisé par un propriétaire forestier privé. Il constitue un acte d'aménagement forestier. Les forêts privées de plus de 25 hectares doivent disposer d'un PSG agréé par le conseil du CRPF. Le CRPF peut aussi agréer les PSG déposés volontairement pour les forêts privées d'une surface comprise entre 10 et 25 hectares et les PSG déposés par plusieurs propriétaires forestiers pour atteindre au moins la surface de 10 ha (PSG collectifs). Le Code Forestier précise le contenu du PSG.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent d'une part les terres labourées : cultures céréalières, colza... et d'autre part les surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages. Ils occupent environ 1/3 du ban communal : environ 34 % du territoire. Ces espaces voués à l'agriculture sont entrecoupés par un élément anthropique, infrastructure de transport : RD 993, RD 20c, RD 180, RD 8, RD 993a.

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitation a largement diminué. La SAU a également suivi le même mouvement, perdant environ 1/3 de surface.

Ce sont les terres de pâturages qui ont eu le plus à pâtir de cette diminution, avec un nombre d'hectares pratiquement réduit de moitié. L'effectif des vaches a ainsi également baissé de près de 40%.

Par contre, les terres labourables ont triplé. Avec 29 hectares, cette superficie reste tout de même modeste.

Du point de vu agricole, la commune de CIREY se caractérise donc surtout par une activité d'élevage en déclin. La culture céréalière est assez anecdotique, même si sa part tend à augmenter.

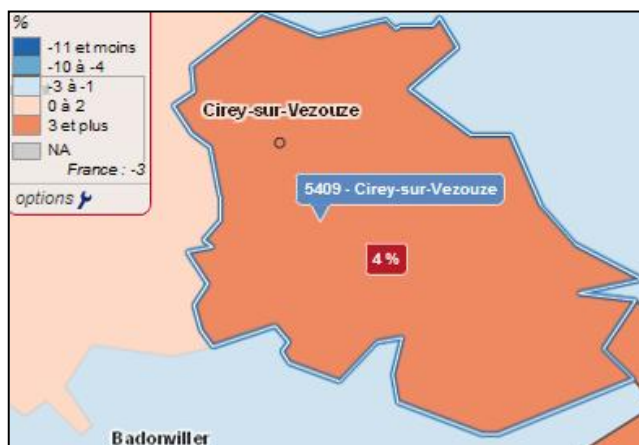
Nombre d'exploitations	9 (15)
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	9 (15)
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	14 (23)
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, éq. tps plein)	15 (15)
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	200 (304)
Terres labourables (ha)	29 (10)
Superficie toujours en herbe (ha)	169 (292)
Nombre total de vaches	82 (131)

Source : Agreste 2000 (et 1988)

Il existe actuellement 9 exploitations recensées au sein de la commune. Une seule exploitation génère un recul. Il s'agit d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) générant un recul de 100 m. Ce périmètre de recul a été cartographié en page suivante.

La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

A l'échelle régionale, entre 1992 et 2000, les espaces artificiels lorrains ont consommés 15 000 hectares d'espaces naturels et d'espaces agricoles. Les surfaces dédiées aujourd'hui aux sols bâtis ont d'abord été prises aux surfaces en herbes productives.



L'urbanisation continue donc de gagner du terrain, en Lorraine comme dans les autres régions françaises, au détriment avant tout des espaces agricoles, qui reculent devant la poussée urbaine.

Or, le canton de CIREY-SUR-VEZOUZE contredit les statistiques nationales car il est bien au-dessus de la moyenne nationale, avec une augmentation de la SAU de 4% (moyenne nationale : -3%).

Tableau d'indicateurs pour la SAU à l'échelle du canton de CIREY-SUR-VEZOUZE (AGRESTE)

Indicateurs	valeur sélection	valeur France	
SAU moyenne des exploitations, 2010 (ha)	31	53	▼
SAU moyenne par exploitation : évolution 2010/2000 (%)	28	31	▼
SAU moyenne : variation absolue, 2010-2000 (ha)	7	13	▼
SAU totale : évolution 2010/2000 (%)	4	-3	▲
PBS moyenne, 2010 (milliers d'euros standard)	36	101	▼
PBS moyenne : évolution 2010/2000 (%)	27	29	▼
PBS totale : évolution 2010/2000 (%)	4	-5	▲
nombre total d'exploitations, 2010	22	514 694	
PBS totale, 2010 (milliers d'euros standard)	791	52 084 426	

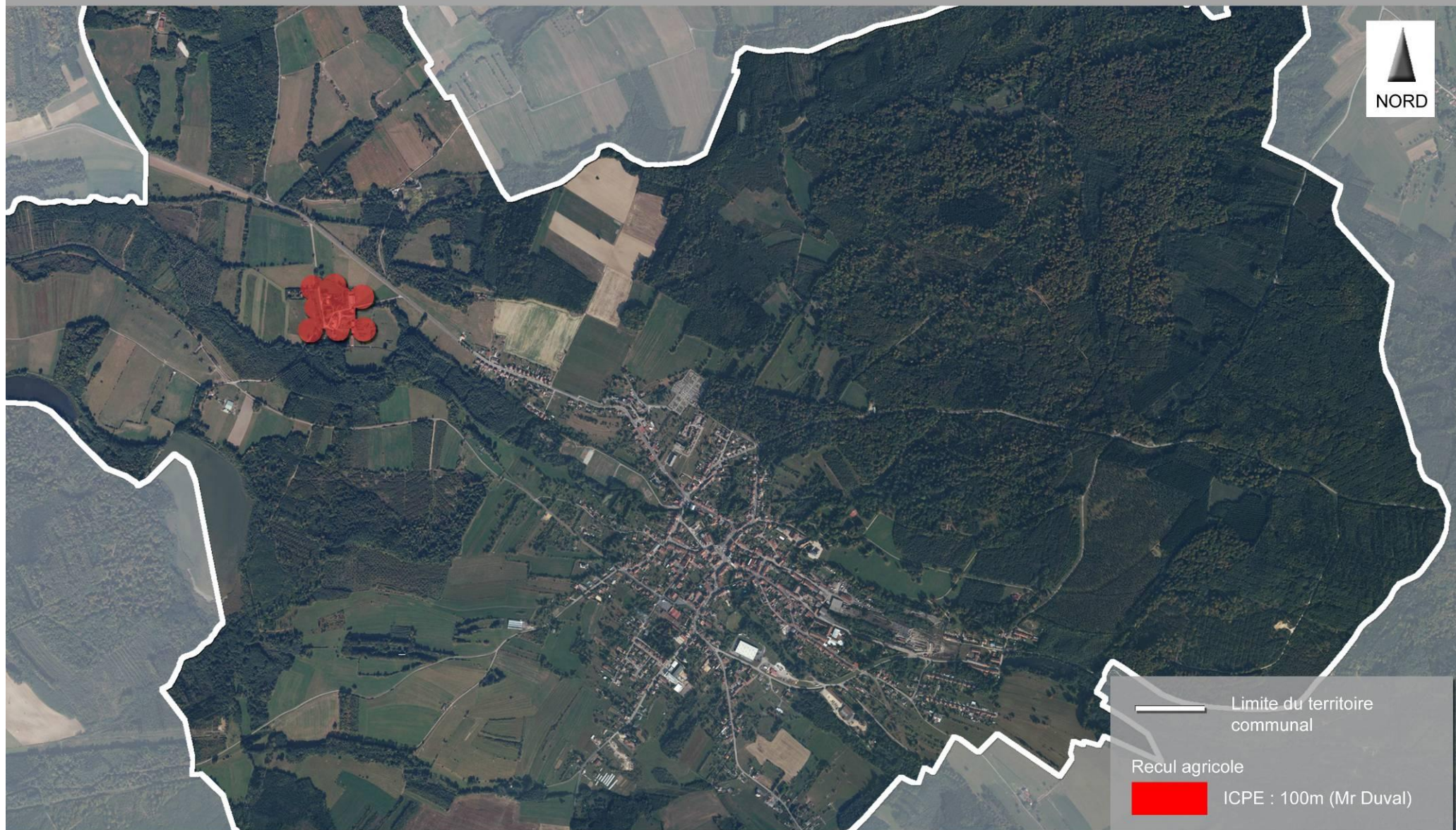
▲ au dessus de la moyenne ▼ en dessous de la moyenne

En conclusion, le phénomène de baisse de la SAU sur le territoire communal est à prendre en considération dans les projets de développement urbain, en diminuant au maximum l'impact qu'il pourrait avoir sur les terres arables.

Pour rappel, la SAU de CIREY en 2000 était de 200 ha contre 304 ha en 1988.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d' Urbanisme

REcul AGRICOLE



Source: geoportail

Echelle: 1/20 000

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

c) Vergers

De nombreux vergers sont présents sur le territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE. Ils se situent à l'intérieur même de la ville mais aussi en périphérie.

On retrouve les vergers les plus vastes sur toute la partie sud de la ville, interposés entre les constructions et les exploitations agricoles, dans la plaine inondable de la Vezouze. Cette implantation leur fait profiter d'une excellente exposition.

Dans l'ensemble, leur état est variable.



Vergers à l'arrière des constructions.

Un contact entre la municipalité et l'Association des Croqueurs de Pommes a été établi dans le but de réhabiliter les vergers (greffe et replantation) et de limiter l'enfrichement des vergers.

d) Zones urbanisées

La ville se situe dans la partie centre-sud du territoire communal, le long de la RD 993 et s'étend vers les autres routes départementales qui sillonnent la commune.

La ville se positionne dans la plaine inondable de la Vezouze mais aussi sur les premières pentes du relief. La partie nord de la ville est implantée sur la pente et la partie sud sur les terres plus planes, c'est-à-dire la plaine.

Sa trame urbaine est relativement bien dense et s'articule autour d'un réseau viaire complexe, autour du centre-ville de CIREY.

Les cités ouvrières se positionnent en périphérie immédiate du centre-ville. Les plus importantes sont proches de l'ancienne fabrique de la Glacerie, à l'est de la ville.

Les nombreuses extensions récentes présentes sur la ville se sont installées en continuité des axes de communication, le long de la RD 993 ou de la RD 180 et des chemins ruraux.

CIREY-SUR-VEZOUZE, qui a bénéficié par le passé d'un environnement industriel important, dispose de zone d'activités et de nombreuses friches industrielles, dont certaines ont été réappropriées par d'autres entreprises.

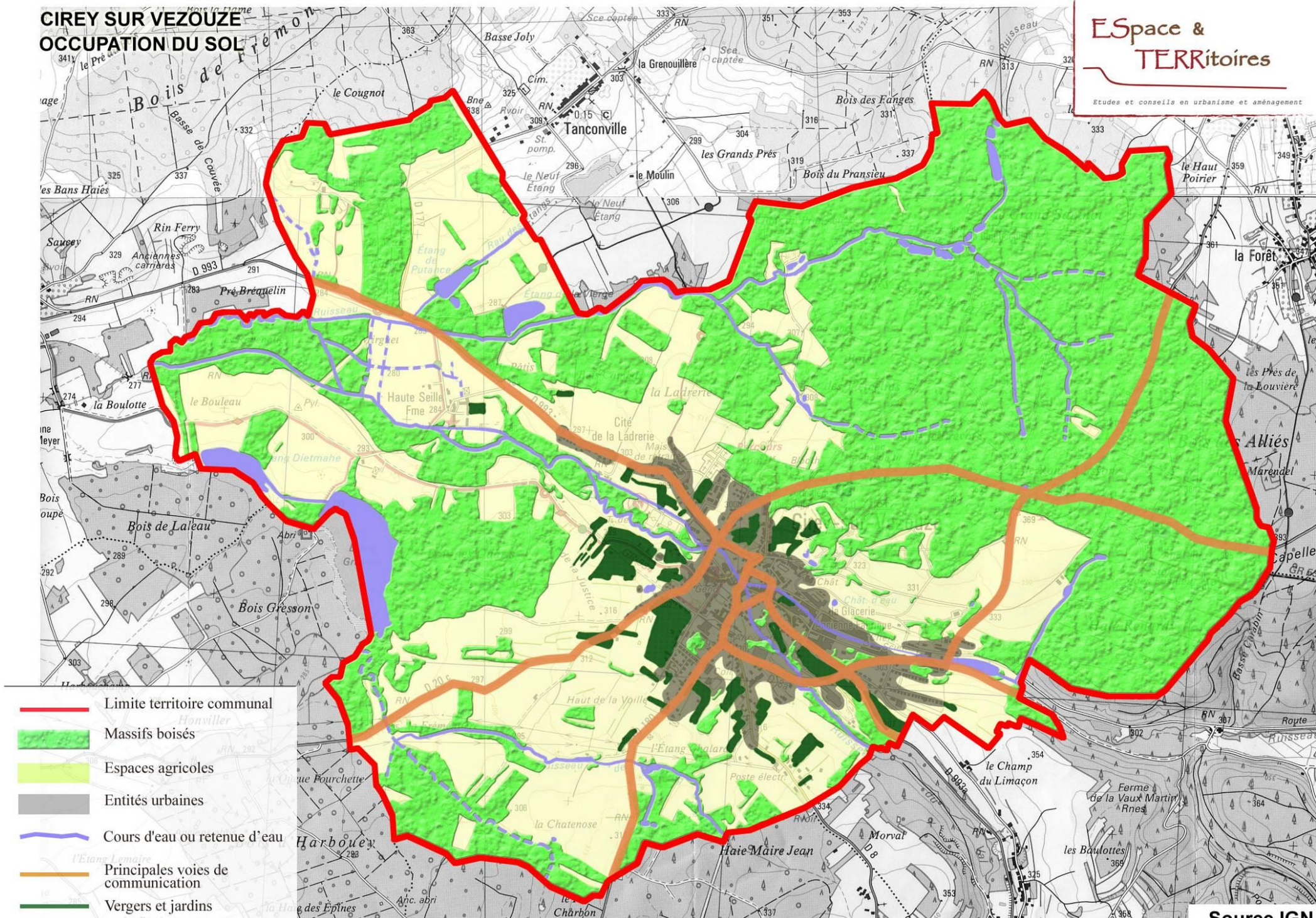
Les friches industrielles résiduelles constituent une image négative à l'ensemble du territoire. Il est donc primordial de poursuivre la reconquête de ces emprises délaissées dans les années à venir.

CIREY SUR VEZOUZE

OCCUPATION DU SOL

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement



Source IGN
1/20000°

3.6- Milieu naturel

a) Boisements

Différents types de boisements sont présents sur le ban communal :

- ✓ Bois de résineux uniquement
- ✓ Plantations de peupliers *Populus sp.*
Ces deux types de bois sont pour la plupart des plantations en vue d'une exploitation du bois. Les arbres sont plantés de façon régulière, ils sont pour la plupart du même âge et de la même espèce. De telles plantations homogénéisent et banalisent le paysage. Du point de vue de la biodiversité, ces milieux sont relativement pauvres.



Plantation de résineux.

- ✓ Bois mixtes : feuilles caduques et persistantes
Le dernier type de bois est le plus riche écologiquement parlant. L'espèce dominante ces bois est le hêtre *Fagus sylvatica*, celui-ci est accompagné de nombreuses autres espèces comme le charme commun *Carpinus betulus*, le chêne sessile *Quercus petraea*, le frêne *Fraxinus excelsior*, l'érable sycomore *Acer pseudoplatanus*... Ces bois présentent une grande diversité végétale. Les espaces boisés accueillent des cerfs, chevreuils et sangliers. D'autre part, des tas de bois sont présents à différents endroits, ceux-ci peuvent constituer un habitat pour de nombreuses espèces animales (amphibiens, insectes xylophages, rongeurs...). La fréquentation de ces bois par les ongulés (chevreuil *Capreolus capreolus*, sanglier *Sus scrofa*...) semble assez importante. En effet, de nombreux indices de présence (voir photos) indiquent leur passage à différents endroits. Ces indices ont pour la plupart été relevés le long du dense chevelu hydrographique présent dans les bois.



Bois communal des Bonabois.

L'avifaune présente dans les bois est représentée par des espèces relativement communes comme la mésange charbonnière *Parus major*, la sitelle torchepot *Sitta europaea*, ou encore le pic épeiche *Dendrocopos major*, etc.

La ripisylve s'est développée au bord de la Vezouze et des quelques ruisseaux qui sillonnent le territoire. On peut noter aussi la présence de petits arbustes disséminés çà et là.

Enfin, les haies et les bosquets qui constituent habituellement des abris pour la petite et la moyenne faune ou des sites de nidification sont assez bien représentés au niveau des étendues agricoles ce qui laisse supposer une forte présence de l'avifaune.



Ruisseau au cœur des bois.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles sont parcourus par du petit gibier comme le lièvre ou le faisan et constituent le territoire de chasse de divers rapaces comme la buse.

On y rencontre également divers corvidés comme la pie et le corbeau ou des passereaux comme les merles ou mésanges.

Un certain nombre de petits rongeurs sont également présents : mulots, campagnols des champs,...

c) Vergers

De nombreux vergers sont présents sur la commune. Certains sont entretenus, d'autres sont en friche. Les principaux fruitiers rencontrés sur le territoire sont des mirabelliers, poiriers, pommiers ou encore des quetschiers. Les vergers constituent des lieux privilégiés pour l'avifaune. En effet, le verger Lorrain est traditionnellement de haute tige, ce qui permet à des rapaces (buse variable *Buteo buteo*...) de s'y percher pour chasser. On y trouve de plus, de nombreux autres oiseaux (fauvette grisette *Sylvia communis*, pouillot véloce *Phylloscopus collybita*, pic vert *Picus viridis*...) frugivores ou insectivores.



Vergers à l'ouest de la commune.

d) Milieu aquatique

Le chevelu hydrographique alimentant la Vezouze est assez présent sur le territoire communal. En effet, on y trouve de nombreux ruisseaux, étangs ou marres. L'étang situé à l'ouest du banc communal (voir photo) est voué à la pisciculture. Cet étang se révèle être un milieu très intéressant. En effet, celui-ci est bordé de bois, de roselières... Ces différents milieux peuvent servir de lieux de nidification pour de nombreux oiseaux. Outre la nidification de nombreux anatidés peuvent se servir de l'étang comme zone de repos lors de la migration. Différentes espèces d'odonates comme l'agrion commun *Ischnura elegans* ou encore les *Orthetrum sp.* peuvent être observées sur les berges ou à proximité de cet étang.



Etang de Gresson.

La Vezouze est peu profonde et très ombragée (voir photo) sur le tronçon traversant le banc communal. Les données de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (station située en aval de CIREY-SUR-VEZOUZE : Blamont) indiquent une qualité générale des eaux « très bonne ». Il en est de même pour l'Indice Biologique Global Normalisé.



La Vezouze.

e) Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles

La commune n'est pas concernée par le dispositif Natura 2000 sur son territoire.

Les espaces Natura 2000 les plus proches se situent à 4 km et 8 km, sur les bans communaux de Saint-Sauveur (n°1 à l'est) et Chazelle-sur-Albe / St Martin (n°2 à l'ouest) :

1) ZSC « Hêtraie sapinière de Bousson et Grandcheneau » (FR4100201) sur la commune de Saint-Sauveur.

Il s'agit d'un massif forestier caducifolié de résineux très bien conservé avec une hêtraie-sapinière de montagne. Ces milieux abritent une faune et une flore exceptionnelles. La fougère *Trichomanes speciosum* est présente sous forme de prothalle uniquement. La présence de nombreuses espèces végétales protégées tant au niveau départemental, régional que national reflète l'écosystème original du site. La population de *Grand Tétras* peut être considérée comme au bord de l'extinction. Le site a été fortement touché par la tempête du 26 décembre 1999. La moitié de la forêt a été détruite.

2) ZSC « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller » (FR4100192) notamment sur les communes de Bénaménil, Chanteheux, Domjevin, Croixmare, Parroy, Thiébauménil...

Caractéristique des habitats et espèces de la plaine inondable de la Vezouze, ce site de 2 752 ha est occupé par des forêts caducifoliées, des prairies semi-naturelles humides, des prairies mésophiles améliorées et autres terres arables.

Les milieux forestiers constitués de forêt alluviale à *Orme lisse*, de chênaies et de hêtraies offrent de nombreux habitats pour une grande diversité d'espèces végétales et animales. Parmi les plantes les plus rares, on peut citer la présence de la *Langue de serpent* et le *Lys martagon*. Le *Crapaud Sonneur*, se reproduit dans les mardelles et les ornières des zones humides de ces massifs forestiers. Le *Lucane Cerf-volant* a besoin de bois mort pour le développement de ses larves. La *Lamproie de Planer* fréquente les eaux bien oxygénées des ruisseaux du massif. Le *Cuivré des marais* affectionne particulièrement les clairières à végétation haute du massif forestier. Ce site aux habitats diversifiés offre un grand potentiel de territoires de chasse et de refuges pour les chauves-souris, dont les espèces forestières suivantes : le *Vespertilion de Bechstein* et la *Barbastelle d'Europe*. Le fort de Manonviller, en marge du massif, abrite en hiver, dans ses salles et galeries souterraines, cinq espèces de chiroptères.

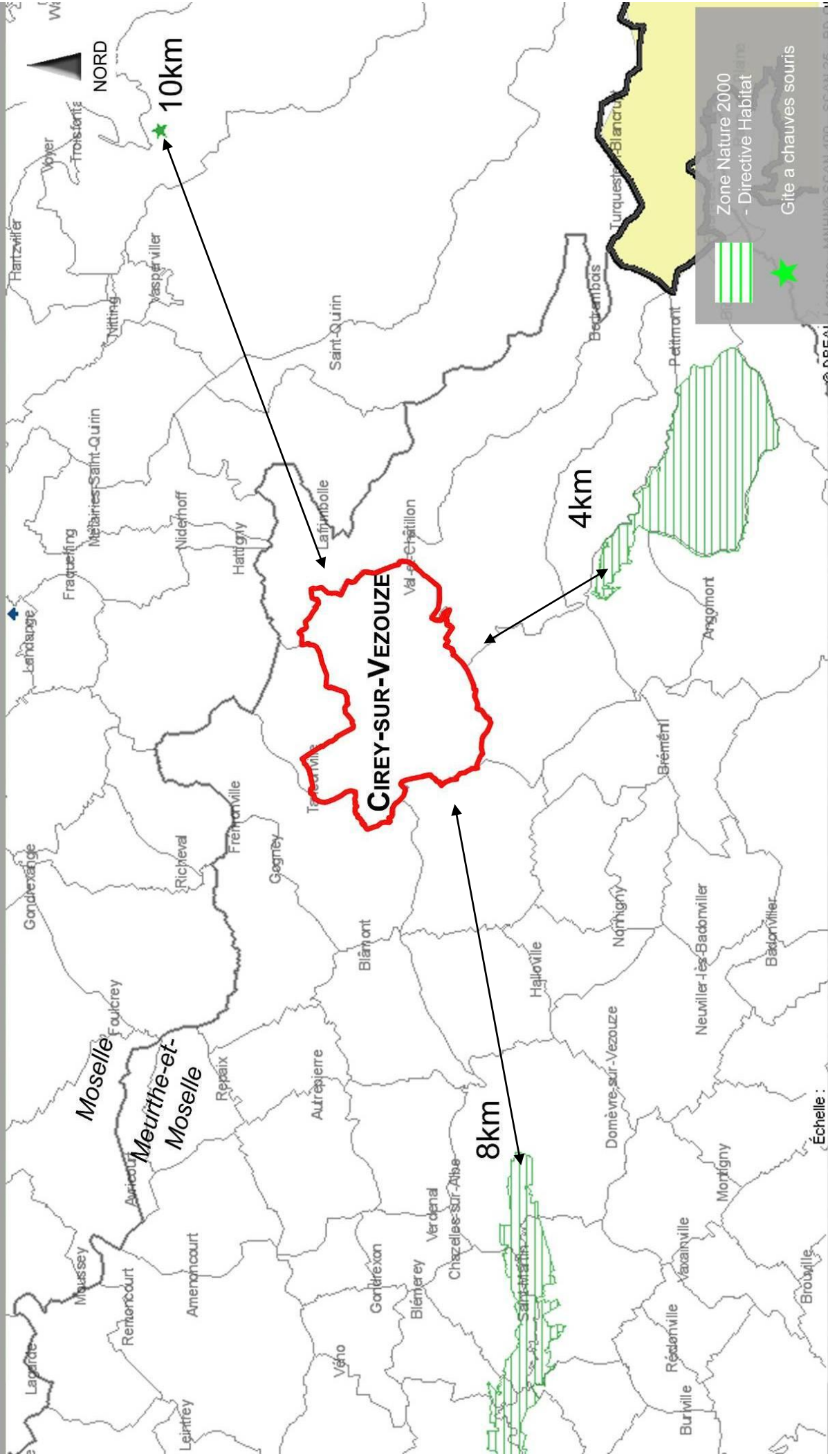
CIREY-SUR-VEZOUZE est en revanche concernée directement sur son territoire par 3 Espaces Naturels Sensibles (ENS) inventoriés par le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle. Il s'agit de :

- La Vezouze en amont de Blâmont
- L'Étang Gresson et ses prairies environnantes
- Les Prairies humides de Tantonville

La cartographie présentée dans les pages suivantes permet d'identifier la situation du territoire par rapport aux sites Natura 2000 et aux ENS.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

NATURA 2000







Espaces naturels sensibles

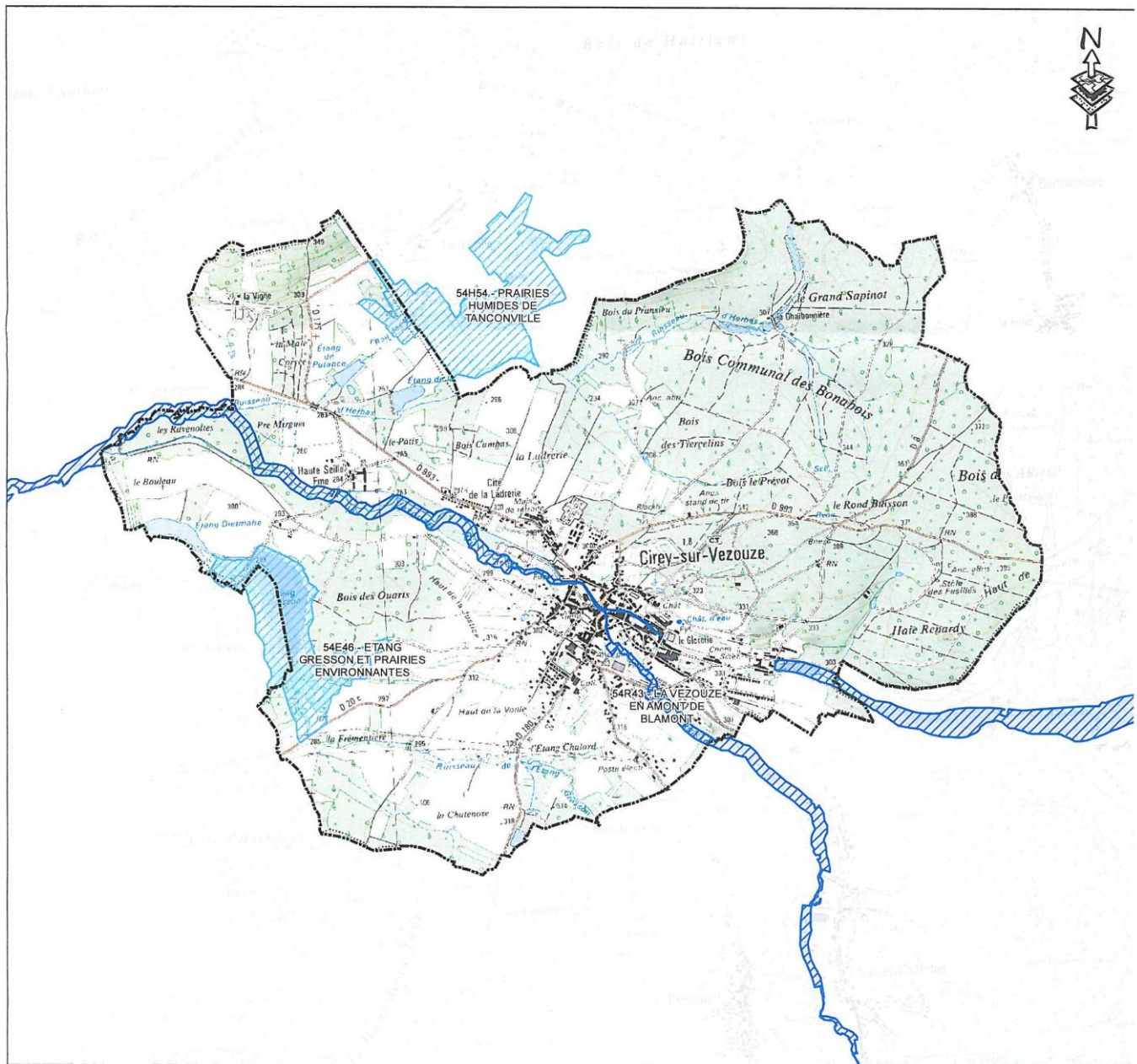
Préserver la nature de la MEURTHE & MOSELLE



Espaces naturels sensibles sur la commune de Cirey-sur-Vezouze

Milieu dominant

-  Zones humides
-  Pelouses
-  Vergers
-  Milieux forestiers
-  Rivières
-  Zones artificialisées



0 0,5 1 Kilomètres

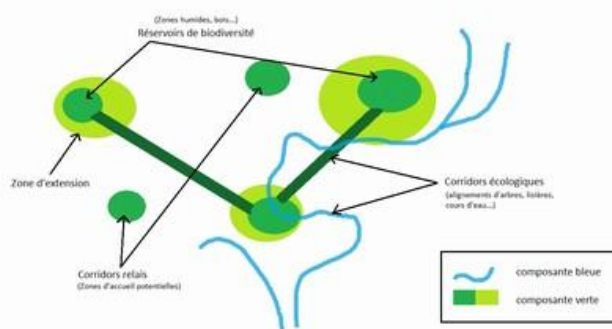
DIRAT - Espaces Naturels Sensibles et Environnement
D'après IGN SCAN25 - le : 08/10/2012



f) Trame verte et bleue

Introduite par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE – « Grenelle 2 ») dans le Code de l'Environnement (article L.371-1 et suivants), la Trame Verte et Bleue (TVB) vise à identifier ou à restaurer un réseau cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie : des « réservoirs de biodiversité » seront reliés par des corridors écologiques intégrant des milieux terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). A l'échelle de chaque région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sera élaboré conjointement par l'Etat et la Région. Ce document devra être pris en compte par les SCoT et les PLU.

La mise en place de la trame verte et bleue est l'un des engagements de la **loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010**. L'objectif est de définir un réseau fondé sur des **continuités écologiques aquatiques et terrestres** dans le but de **limiter la perte grandissante de biodiversité** et la **fragmentation d'habitats naturels**.



La trame verte se compose des **formations végétales** linéaires ou ponctuelles (alignements d'arbres, bandes enherbées, bois, prairies...), mais aussi de l'ensemble des **espaces naturels** importants pour la préservation de la biodiversité.

La trame bleue est constituée de **cours d'eau** dans leur intégralité ou seulement partiellement, de **canaux** et de **zones humides** dont la remise en état ou la préservation présente un intérêt écologique.

Ces deux trames doivent impérativement être considérées comme un tout, car les liaisons entre milieux aquatiques et terrestres, appelées aussi **corridors écologiques**, ont une importance écologique primordiale.

A l'échelle du territoire communal, la très forte présence boisée constituant un écrin autour de l'espace urbanisé de CIREY compose une masse forestière assez dense pour être considérée comme un réservoir de biodiversité, où la faune peut prospérer en toute quiétude.

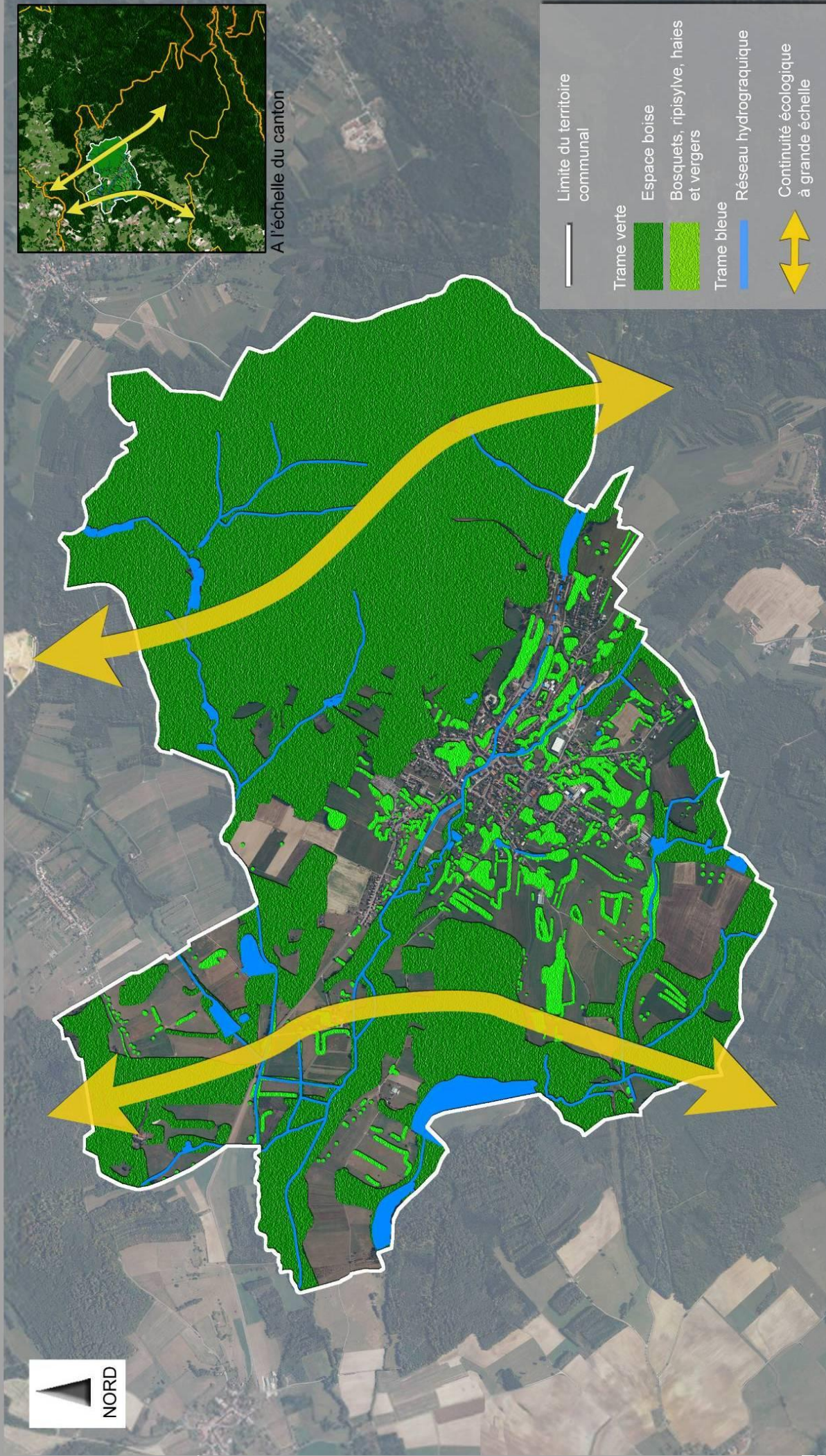
Qui plus est, les déplacements nord/sud sont également facilités à une échelle plus vaste, au-delà des limites communales : la continuité boisée permet de rejoindre l'immense massif vosgien à l'est et au nord du ban communal.

Enfin, dans les parties plus ouvertes du territoire, occupées par les espaces agricoles, l'important maillage de haies, bosquets et vergers permet également à la faune de se déplacer à couvert autour de l'espace urbanisé. Du point de vue de la biodiversité, la conservation et la protection de ce maillage s'avère donc très importante.

La cartographie page suivante résume l'état des lieux de la trame verte et bleue sur le territoire.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d'Urbanisme

TRAME VERTE ET BLEUE



A l'échelle du canton

— Limite du territoire communal

Trame verte

- Espace boisé
- Bosquets, ripisylve, haies et vergers

Trame bleue

- Réseau hydrographique

↔ Continuité écologique à grande échelle



Source: geoportail

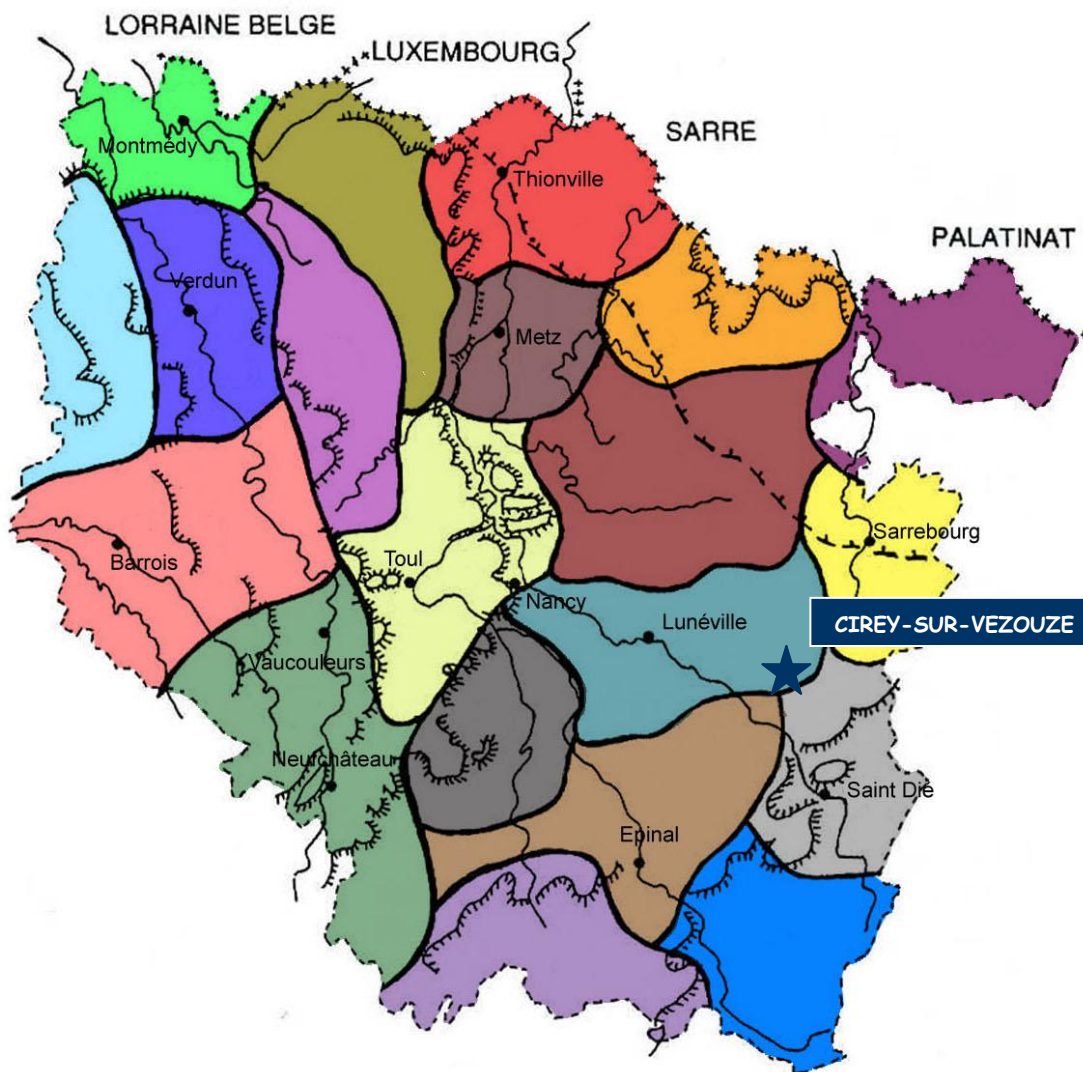
Echelle: 1/30 000

3.7- Paysage

CIREY-SUR-VEZOUZE s'inscrit dans la région paysagère du **Vermois et du Lunévillois**, caractérisée par une plaine d'altitude moyenne de 280 m en pente vers le nord et la traversée de cinq rivières disposées en éventail.

Du fait de ce contexte, une unité principale paysagère peut être identifiée : la **plaine de la Vezouze**.

Les Pays de Lorraine



 Barrois	 Pays Messin
 Verdunois	 Haye et Toulais
 Argonne Lorraine	 Vermois et Lunévillois
 Pays de Montmédy	 Le Xaintois
 Les Woëvres	 Pays de Vaucouleurs et de Neuchâteau
 Pays-Haut et Jarnisy	 La Vôge
 Le Thionvillois	 La Plaine Sous-Vosgienne
 Le Warndt et ses abords	 Pays de Sarrebourg
 Le Pays de Bitche	 Bassin de Saint-Dié
 Saulnois et Pays des Etangs	 Hautes-Vosges

a) Plaine de la Vezouze

CIREY-SUR-VEZOUZE appartient au Piémont Vosgien et s'inscrit dans une unité paysagère composée d'une mosaïque de clairières agricoles adossée aux pentes boisées du Massif Vosgien.

Cette partie des Vosges restent longtemps un territoire peu occupé par l'homme, l'activité se concentrant le long des rivières (Meurthe, Plaine, Vezouze) au bas des versants. Les pentes sont alors couvertes d'une épaisse forêt de hêtres et de sapins. Quelques défrichements sont entrepris au cours du Moyen-Age, mais ce n'est qu'à partir du XV^{ème} siècle, avec le développement des verreries, que le massif se transforme. Les forêts sont alors largement exploitées pour fournir du bois de chauffe, pour approvisionner les salines de Rosières et pour alimenter l'imposante verrerie de Baccarat fondée en 1764 : la forêt primitive surexploitée recule au profit du taillis-sous-futaie. Avec l'apparition du charbon, la surexploitation forestière diminue au milieu du XIX^{ème} siècle. Des techniques de reboisement artificiel modifient les paysages avec l'apparition de futaies régulières de sapins, épicéas, bouleaux, ... Les scieries et l'industrie textile se développent (manufacture de Val-et-Châtillon, scieries de la vallée de la Plaine). À partir des années 1960, cette industrie en crise et l'agriculture de montagne disparaissent, les vallons sont alors boisés avec des plantations d'épicéas. Le paysage se ferme, seules quelques rares clairières agricoles subsistant sur les pentes.

Occupant la partie septentrionale et une partie nord du territoire communal, cette entité paysagère est délimitée au sud par les massifs boisés qui ceignent le ban et au nord par les constructions de la ville de CIREY et des importants massifs boisés du nord-est. Il s'agit d'une large plaine inondable au relief doux caractérisée par une faune riche et original.

Si les hauteurs se caractérisent par une prédominance du milieu naturel et notamment des espaces forestiers, en revanche les versants se traduisent par différentes phases de l'urbanisation et une forte densification du tissu bâti.

Le relief offre des vues transversales sur la commune, de part et d'autre de la vallée.

De ce fait, les limites visuelles sont largement ouvertes vers le sud du territoire, vers les exploitations agricoles qui composent la plaine de la Vezouze. Cependant, ces limites visuelles s'arrêtent de façon très nette en raison des massifs boisés présents qui ceignent le sud du territoire, sur toute la limite de la commune.

Au nord-est de cette plaine, les limites visuelles sont déjà perturbées par la ville de CIREY, les constructions d'habitations et les différentes friches industrielles qui composent la trame urbaine. En arrière plan, la vision s'arrête très nettement en raison de la forêt, qui s'étend sur toute la partie nord-est de la ville.

Au final, la ville de CIREY est quasiment entourée de massif boisé épais qui ceinture toute la ville. Cette configuration lui confère un enfermement sur elle-même et des limites visuelles qui s'arrêtent à chaque bois.

Dans l'ensemble, toutes ces qualités paysagères demandent à être préservées et valorisées. Toute modification de cette organisation paysagère pourrait avoir un impact dommageable.

b) Dysfonctionnements paysagers

De nombreux dysfonctionnements paysagers sont à relever sur le territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE. Il s'agit de secteurs qui pour la plupart font l'objet de stockages anarchiques et désordonnés : amas de matériaux, de bois ou de terre et plus précisément pour la commune, de friches industrielles.

On les rencontre à divers endroits du territoire communal, aussi bien en périphérie des constructions qu'à l'intérieur de la trame urbaine.

On peut noter un important dysfonctionnement paysager sur tout le hameau Haute Seille où sont stockés des tronçons de bois, des engins agricoles, de la ferrailles ou encore de vieilles voitures, qui sont sans doute pas en état de marche.

Par ailleurs, les nombreuses friches industrielles constituent ici des dysfonctionnements paysagers qui donnent un fort impact paysager pour l'ensemble de la commune. On peut noter la présence de bâtiments abandonnés, de stockage en grande quantité de palettes en bois ou de pneus.



Nombreux dysfonctionnements paysagers au hameau Haute Seille.



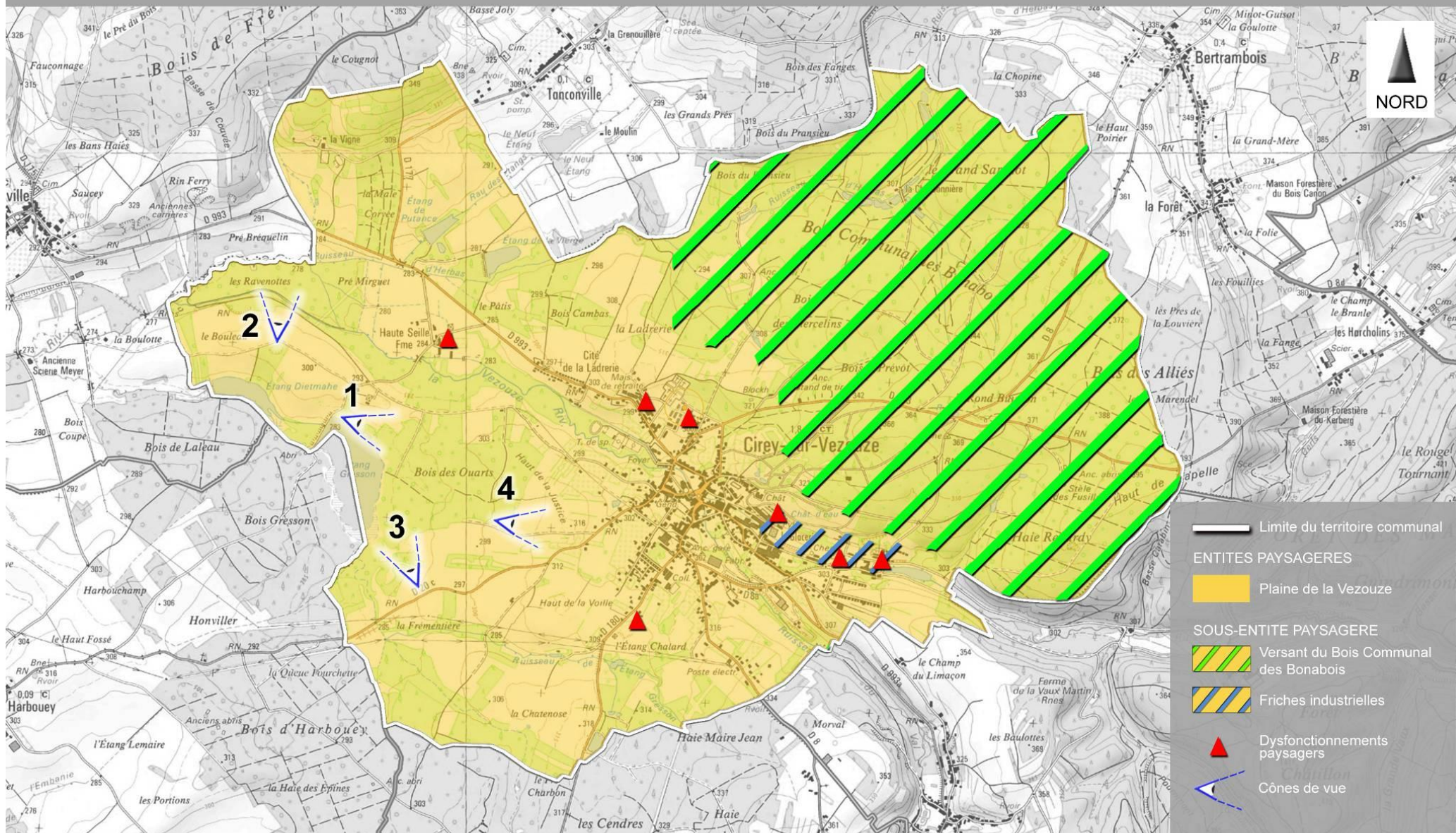
Dysfonctionnement paysager important sur l'ancien site de la fabrique de la Glacerie.

c) Milieu naturel : constat et perspectives de développement

- On constate, un environnement naturel et paysager d'une très grande qualité sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute évolution urbaine devra se faire en totale harmonie avec le contexte naturel.
- Les nombreux éléments boisés permettent d'organiser le paysage et devront recevoir une protection particulière.

CIREY-SUR-VEZOUZE - Plan Local d' Urbanisme

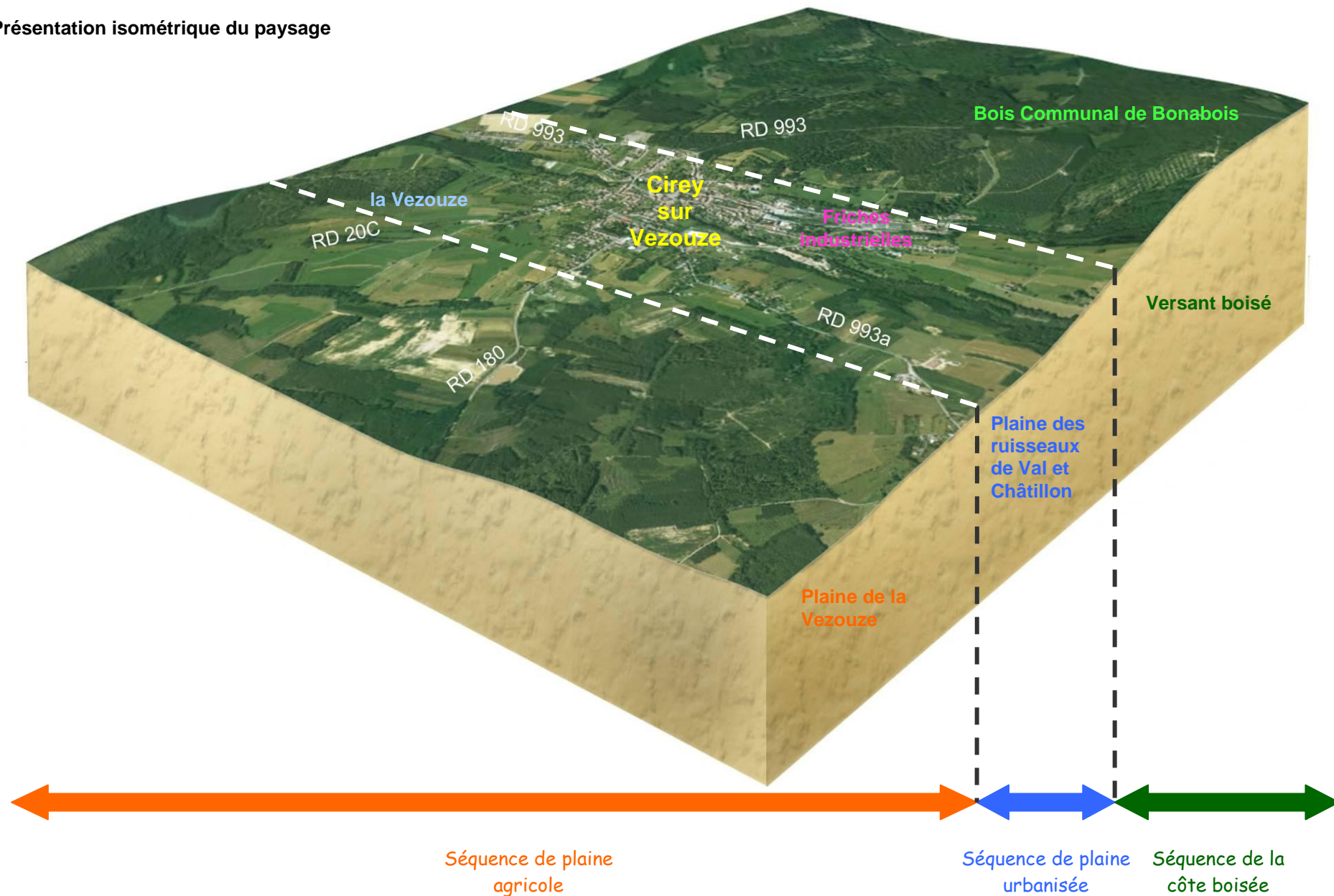
ENTITES PAYSAGERES



Source: IGN

Echelle: 1/30 000

Présentation isométrique du paysage





Point de vue 1, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 2, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 3, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Point de vue 4, d'après cartographie présentant les entités paysagères.

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

0- Objectifs et enjeux de l'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration a été initiée afin de créer un document tenant compte de la réglementation en vigueur, apte à évoluer dans le temps, et de proposer de nouvelles zones à construire dans l'esprit de la ville existant, et dans un souci de développement durable.

La commune souhaite cependant préserver son identité de commune rurale. C'est pourquoi elle veut favoriser une évolution démographique progressive.

L'ambition du document est de :

- ✓ conduire un **projet de qualité** respectant et intégrant les points suivants : préserver l'identité architecturale de la ville ancienne et assurer une harmonie avec les extensions futures urbaines,
- ✓ respecter l'équilibre entre les différents espaces de la commune (espaces naturels, agricoles, et urbains) et l'équilibre paysager de la commune,
- ✓ prévoir un développement urbain harmonieux en débloquent des **terrains urbanisables** dans la continuité de la trame urbaine existante, permettant ainsi de conserver une certaine densité et de renforcer la centralité,
- ✓ redonner une **cohérence** entre les différents espaces d'habitation et de vie du village,
- ✓ préserver le cadre de vie et l'ambiance villageoise de la commune,
- ✓ mettre en œuvre une réelle **préservation de l'environnement** du fait de l'implantation de la ville en bordure de la Vezouze,
- ✓ trouver un **juste équilibre** entre le développement de **l'activité agricole** et la préservation de la **qualité environnementale et paysagère** du territoire communal.

Aussi, il est nécessaire d'indiquer les secteurs, et les grands choix réglementaires qui leurs correspondent, permettant la mise en œuvre du projet communal via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, un zonage de la commune divisant son territoire en plusieurs zones sera établi. Il existe différents types de zones :

Les zones urbaines, dites « zones U »

Ce sont « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R. 123-5 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

L'article R. 123-6 du code de l'urbanisme définit comme pouvant « *être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Il y a deux types de zones AU :

- les zones 1AU, sont des secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « *d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU* » et ayant « *la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* » ;
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; et on nomme généralement cette zone « 2AU ».

Les zones agricoles, dites « zones A »

Il s'agit des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »

Ce sont les « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

1- Les zones urbaines

1.1- Définition et localisation

A CIREY-SUR-VEZOUZE, le développement urbain a été guidé par la topographie, l'hydrographie et le tracé des voies de communication. Le bourg reprend la forme traditionnelle du village lorrain. La morphologie urbaine de base du noyau originel correspond à une des deux structures habituellement rencontrées en Lorraine : le village-tas. Le bourg se constitue grâce un réseau maillé et des constructions groupées. Il a connu une croissance par extension : le tissu urbain s'est progressivement étendu de proche en proche par adjonction continue d'éléments voisins. Le tissu urbain ancien est caractérisé par des séquences de maisons-blocs mitoyennes et alignées le long des rues principales.



Le clocher dans son environnement urbain.

Le village est composé d'un noyau dense (centre ancien) et d'extensions égrainées aux extrémités, le long des voies de communication (constructions récentes).

A partir de ce constat, la définition des zones urbaines apparaît clairement. Il s'agit, d'une part, d'une zone correspondant au centre-bourg actuel : le centre ancien (zone UA), qui possède des caractéristiques architecturales traditionnelles bien préservées, ainsi que les extensions récentes (zone UB), qui pour leur part correspondent principalement à de l'habitat de type pavillonnaire. On distingue enfin les cités ouvrières (zone UC).

Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux AEP, EDF, desserte viaire,...) pour accueillir immédiatement des constructions dans les dents creuses restantes, ce qui permettra un développement progressif de la trame urbaine.

Les zones urbaines de CIREY-SUR-VEZOUZE sont très diversifiées :

- Il s'agit d'abord de la zone correspondant à la ville ancienne (zone UA). Elle possède des caractéristiques architecturales particulières (bâtiments publics monumentaux, rues commerçantes) et bien préservées. Ensuite, il s'agit des extensions récentes (zone UB), qui pour leur part correspondent principalement à de l'habitat de type pavillonnaire, et qui se sont égrainées le long des axes de communication. Ces deux zones sont concernées par les inondations de la Vezouze : il existe donc également des zones UA_i et UB_i ;
- On compte également les cités ouvrières (zone UC), qui se sont installées lors du développement de l'industrie ;
- La zone UH correspond à l'emprise de l'hôpital ;
- La zone U_l est un secteur destiné aux sports et loisirs ;
- La zone UX est destinée aux activités économiques, une partie UX_i étant concernée par les inondations de la Vezouze ;
- Enfin, la zone UX_f a pour vocation d'accueillir des activités économiques forestières.

Elles se déclinent ainsi :

UA	
Localisation	Centre-bourg ancien.
Surface	39.48 ha

U<i>A</i>_i	
Localisation	A l'est et à l'ouest de la place Chevandier, autour de la Vezouze.
Surface	3.09 ha

UB	
Localisation	A l'entrée nord-ouest de la ville, lieu-dit « Sous la Ladrerie ». Quartier d'habitat collectif et pavillonnaire sous le cimetière. De part et d'autre du lieu dit « A l'Etang Chalard ». Au sud et à l'est de la zone de l'ancienne glacerie. Rue Joffre, rue de Petitmont, rue de la Ladrerie, rue de Harbouey, rue du Port aux Planches, rue du Parterre, rue Raymond Poincaré.
Surface	45.92 ha

U<i>B</i>_i	
Localisation	A l'est de la zone de l'ancienne glacerie
Surface	0.77 ha

UC	
Localisation	A l'est de la zone de l'ancienne glacerie. A l'entrée nord-ouest de la ville, lieu-dit « Sous la Ladrerie ».
Surface	6.62 ha

UH	
Localisation	Hôpital à l'ouest du cimetière (nord de la ville).
Surface	5.52 ha

UX	
Localisation	Au sud-est de la ville, site de l'ancienne glacerie. Au sud-est, lieu dit « Sur le Chauffour » et « Entre les Deux Rivières ».
Surface	8.81 ha

U<i>X</i>_i	
Localisation	A l'est de la zone de l'ancienne glacerie, rue de la Papeterie.
Surface	0.50 ha

U<i>X</i>_f	
Localisation	A l'extrême ouest du ban communal.
Surface	6.39 ha

U<i>l</i>	
Localisation	Lieu-dit « Grands Prés », au nord-ouest de la ville.
Surface	4.15 ha

Total surfaces	121.25 ha
----------------	-----------

1.2- Objectifs du P.L.U.

Dans un premier temps, la réflexion du PLU a permis d'identifier la zone U par rapport aux limites de réseaux existants dans le respect des unités foncières au droit de la trame urbaine existante.

Une distinction s'est ensuite opérée entre la partie ancienne de la ville (UA), les extensions récentes (UB) et les cités ouvrières (UC) du fait de la typologie de l'habitat et des caractéristiques architecturales propres à chaque secteur.

A l'intérieur de ce périmètre, l'urbanisation pourra s'y développer sur les quelques parcelles actuellement non construites : les dents creuses. Elles sont présentes ponctuellement et dans tous les secteurs de la commune.

Cette zone permet l'accueil de l'habitat mais également du commerce, de l'artisanat (à condition de respecter le milieu environnant), des bureaux... ce qui permettra de favoriser la mixité fonctionnelle, et éventuellement de redynamiser la commune.

Outre le principe de mixité fonctionnelle, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines notamment sur le centre ancien.

Enfin, parmi les zones UA et UB, les secteurs inondables ont été délimités en zone propre : UA_i et UB_i, et cela afin d'interdire toute forme de nouvelles constructions.

Zone UA (39.48 ha)

Cette zone présente de nombreuses caractéristiques typiques d'une ville issue de l'essor industriel de la période charnière, entre le XIX^{ème} et le XX^{ème} siècle.

Le centre-ville comporte des constructions publiques majestueuses et aux dimensions imposantes, telles que la mairie, la salle des fêtes et le groupe scolaire. L'architecture particulière de ces bâtiments, ainsi que leur positionnement dans le centre-ville, donne une sensation de **hiérarchie urbaine** : par leur présence, on identifie clairement le centre de la ville.

Concernant les **maisons d'habitation**, il en existe de deux types. Les maisons de ville, mitoyennes et alignées, ont un rez-de-chaussée et un étage. L'entrée est souvent marquée par un perron de quelques marches.

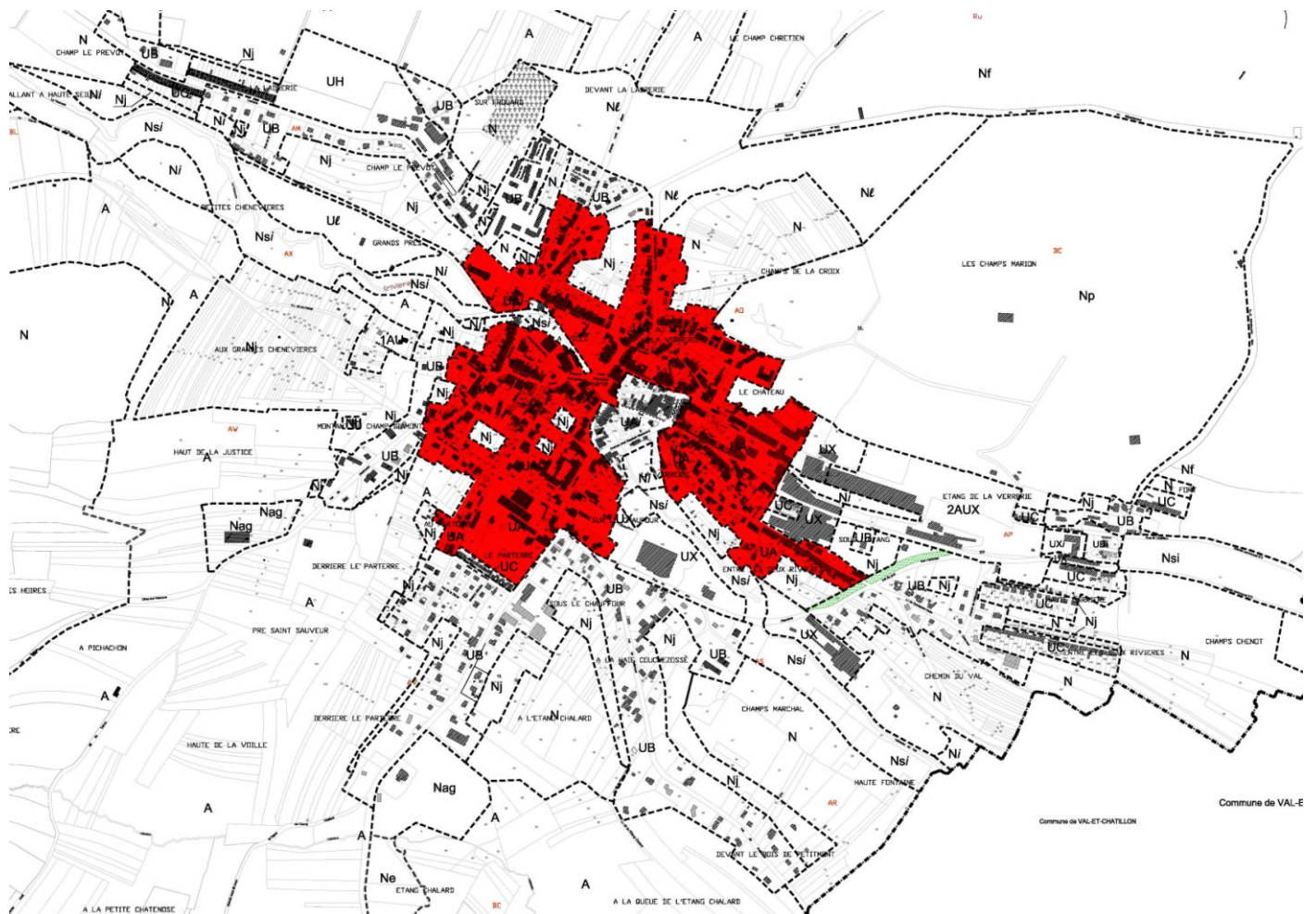
A leur côté, on retrouve des **maisons de maître** en grand nombre, ce qui est caractéristique d'une ville au riche passé industriel. En effet, il s'agissait des demeures des hauts cadres et des ingénieurs de l'industrie. Reflétant la réussite professionnelle de leur propriétaire, elles sont construites en matériaux nobles (pierre de taille, tuiles en ardoise), avec deux ou trois étages dont chaque côté possède de nombreuses ouvertures au rythme régulier. La maison peut être entourée d'un grand parc, clôturé d'un muret.

Même si quelques réhabilitations ont quelque peu bousculé l'harmonie originelle de ce centre ancien, celle-ci persiste globalement encore aujourd'hui. Ainsi, afin de préserver ces caractéristiques qui font la spécificité de ce centre-ville ancien, la commune a souhaité mettre en place différentes règles et outils graphiques qui permettront, à terme, de garantir sa cohérence et son organisation.

Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- autoriser la **construction contiguë** à une ou plusieurs limites séparatives afin de préserver le front bâti.
- autoriser l'urbanisation en deuxième rideau, dans une volonté de densifier la trame urbaine et ainsi répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement. Ce qui explique l'absence de ZIOF dans le zonage de la commune.
- conserver la **continuité du bâti** et favoriser la **mitoyenneté** au niveau des façades sur rue, afin de respecter le front bâti.

- fixer et limiter la **hauteur des constructions** à usage d'habitation à 12 mètres à la faîtière afin de préserver une homogénéité des hauteurs de construction.
- fixer et limiter la hauteur des garages à 4 mètres et celle de dépendances, annexes et abris de jardins à 3 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- **fixer et limiter l'emprise au sol** des garages, des dépendances, des abris de jardins isolés de la construction principale à 30 m² maximum, afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur **l'aspect des constructions** afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, abords,...
- réglementer le **stationnement des véhicules** en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains à proximité immédiate, bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser a été fixé à 1 emplacement pour 1 logement, cela afin d'éviter l'encombrement des espaces publics par un stationnement trop important.



Afin d'aboutir aux objectifs de préservation du village ancien, des **outils d'aménagement** sont mis en place :

- les façades traditionnelles remarquables ont été identifiées par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. Elles sont situées sur l'ensemble des rues du bourg ancien. S'y appliquent des prescriptions particulières conduisant à maintenir leur identité architecturale : hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies et emprises publiques.

- les éléments du petit patrimoine bâti local ont été identifiés par ce symbole ★. Ceci a pour but de sauvegarder les vestiges remarquables, historiques et architecturaux que l'on trouve dans le village tels que les lavoirs, les fontaines, les flamandes, les portails, les murs en pierre sèche, les éléments de modénature, les inscriptions en façade, les portes cochères ou encore les édifices patrimoniaux.

Cette mise en œuvre technique du PLU (zonage et règlement) s'avère être en cohérence avec le PADD qui vise à :

Rappel du PADD :

- **Protéger et valoriser le patrimoine architectural présent dans le centre-ville, notamment les constructions datant du siècle dernier (salle des fêtes, école,...).**
- **Caractéristiques architecturales :**
Protéger les caractéristiques architecturales du centre-ville et préserver la cohérence d'ensemble.

Zone UAi (3.09 ha)



Cette zone, majoritairement située au niveau de l'avenue Jean-Baptiste Mazerand et du début de la rue Foch, est concernée par les crues de la Vezouze et du ruisseau du Val.

En conséquence, il a été décidé qu'aucune construction nouvelle ne pourrait être envisagée dans cette zone à risque. Toute construction y est donc prohibée.

Cette mise en œuvre technique du PLU (zonage et règlement) s'avère être en cohérence avec le PADD qui vise à :

Rappel du PADD :

- **Risques naturels :**
Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal tels que la zone inondable (...).

Zone UB (45.92 ha)

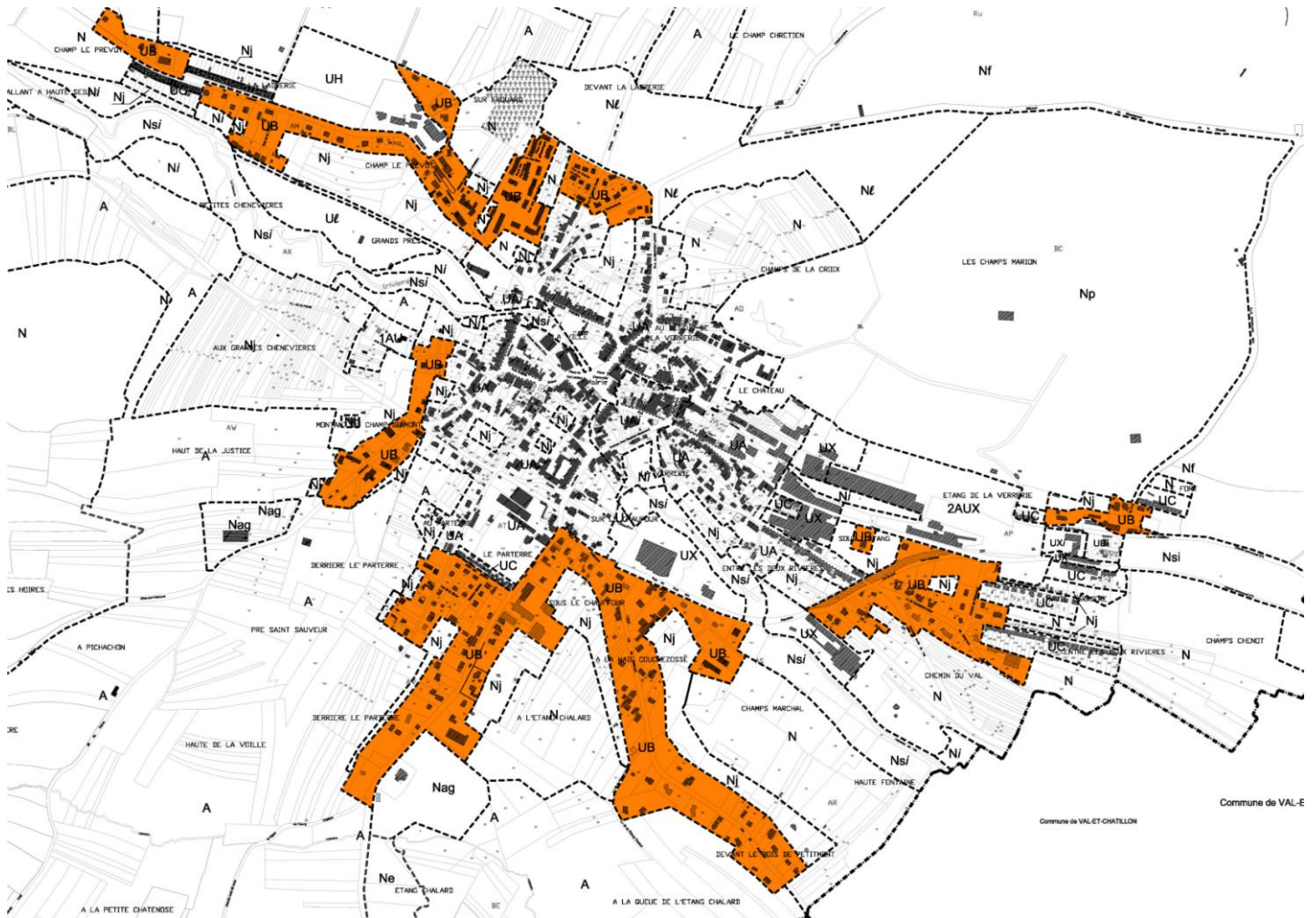
La zone UB est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes. Il s'agit de secteurs qui se sont développés à l'extérieur du centre-ville ancien mais en contact avec celui-ci, le long ou à proximité des principaux axes de communication :

- le long de la RD 180, en allant vers Parux (au sud de la ville) : le lotissement du Parterre et les pavillons de la rue de la 2^e division blindée.
- au nord de la ville : le quartier composé de logements collectifs et des petits pavillons, ainsi que le lotissement des Pins.

Etant donné le caractère pavillonnaire et l'architecture sans caractère référentiel marqué, les zones pavillonnaires ne peuvent donc pas être gérées de façon similaire à celles du centre ancien.

Les constructions de type **pavillonnaire** peuvent être définies par les paramètres suivants :

- *implantation en fort recul par rapport à l'alignement, au centre de la parcelle,*
- *jardin d'agrément tout autour de la maison,*
- *toiture multi-pans, ligne de faîtage parallèle et/ou perpendiculaire à la voie,*
- *architecture moderne,*
- *coloris d'enduits hétérogènes,*
- *fort remblais ou déblais du terrain naturel pour l'implantation de la construction,*
- *absence de mitoyenneté entre les constructions voisines,*
- *hétérogénéité ou absence de clôtures.*



L'architecture est très différente du centre-ville, et correspond à une phase d'urbanisation datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Le **lotissement du Parterre** est composé de pavillons des années 1970. Construits avec un permis groupé, ils ont une forme identique : rez-de-chaussée (cave et de garage) et un étage pour l'habitation. A proximité direct du lotissement, rue de la 2^{ème} Division Blindée, de petites maisons individuelles de plain pied se sont installées plus récemment.

Au nord de la ville, le quartier est constitué par différentes phases urbaines :

- individuelle : ce sont les maisons mitoyennes de plain pied des rues des Pervenches et places des Mésanges et Rossignols, puis les maisons pavillonnaires sur parcelle clôturées de 1970-80 du lotissement des Pins.
- collective : ce sont deux barres d'immeuble en R+3 / R+4 avec rez-de-chaussée en garages.

A l'inverse de la précédente zone (UA), l'architecture n'est pas homogène et n'est pas caractéristique du passé industriel de la ville. Du fait de la diversité des formes bâties, la densité est plus ou moins forte. Malgré cette absence d'homogénéité, la commune a souhaité mettre en place différentes règles dont l'objectif affiché, sans aboutir à la création d'une homogénéité d'ensemble, est d'éviter la construction de bâtiments qui pourraient, du fait d'une architecture extrarégionale ou outrancière, dégrader la perception urbaine de la commune.

Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- édifier les constructions à l'alignement des voies de circulation ou au recul d'alignement indiqué au plan, afin de **favoriser l'alignement des constructions et créer un front bâti**. Cette disposition permet aussi le stationnement des automobiles sur les emprises privées lorsque les constructions sont édifiées en recul d'alignement.
- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou préserver une distance entre chaque limite séparative au moins égale à 3 mètres, afin de **favoriser une certaine densité** dans le secteur des extensions récentes, selon la même logique que dans le centre ancien. Cette disposition permet aussi d'économiser les espaces naturels et agricoles et d'éviter l'étalement urbain.
- **fixer et limiter la hauteur absolue des constructions** à 9 mètres à la faîtière. Cette disposition permet de préserver une cohérence sur la ville notamment avec la ville ancienne et contribue à maintenir une unité d'ensemble.
- préconiser la **mitoyenneté au moins d'un côté** (implantation autorisée sur limites séparatives) dans les rues du Parterre, de Harbouey, des Chenevières, Joffre, de Petitmont, du Port aux Planches, du Val, de la Ladrerie et Raymond Poincaré.
- porter une attention particulière sur **l'aspect extérieur des constructions** afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, clôtures, abords,...
- réglementer **le stationnement des véhicules** sur des emplacements aménagés et en dehors des voies publiques avec des normes particulières : pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, 2 emplacements minimum devront être réalisés. Cette disposition permettra d'assurer le stationnement dans les zones d'extension récente, sur l'emprise privée.
- traiter les **clôtures** suivant des règles permettant d'éviter l'usage de matériaux inadaptés.

Dans les dents creuses, c'est-à-dire sur les terrains encore nus de toute construction, la commune souhaite développer une urbanisation en harmonie avec l'existant voisin mais aussi avec le bourg ancien. Par ailleurs, la commune étant soucieuse des espaces naturels environnants à vocation de jardins et de vergers, elle n'a pas souhaité développer la zone UB le long des voies de communication au-delà de la trame urbaine existante et au-delà de la couverture actuelle des réseaux (alimentation en eau potable et électricité). C'est pourquoi les limites de la zone UB ont été positionnées à la dernière construction existante aux extrémités du bourg.

Les objectifs communaux consistent donc en premier lieu à combler les dents creuses (dues à la vacance et à la rétention foncière) et en second lieu à réglementer la construction en 2^{ème} rideau, afin d'aboutir à des objectifs de densité, de renouvellement urbain, de modération du foncier, de lutte contre la consommation d'espace naturel ou agricole, et d'économie par rapport aux travaux de raccordement ou d'extension de réseaux. Dans cette optique de rentabilisation du potentiel constructible immédiat, la commune a décidé de classer tous les fonds de parcelles (au-delà d'une cinquantaine de mètres de profondeur depuis le domaine public) en zone de jardins Nj afin de respecter les prescriptions urbanistiques du SCoT. Cette mesure est actée le long des rues de Petitmont, Joffre, de la Chapelle, du Val, du Port aux Planches, de la Haute Carrière, de la Papeterie, de la Ladrerie, Raymond Poincaré, du Vieux Château, des Chenevières et de Harbouey. Ainsi, toutes les opportunités de construire en second rideau sont retirées et les arrières de jardins sont préservés. Une profondeur constructible similaire est octroyée le long de toutes ces rues pour une question d'équité.

Afin d'aboutir aux objectifs de préservation de la logique urbaine, des **outils d'aménagement** sont mis en place :

- la profondeur constructible des parcelles a été calculée pour permettre une relative densification des zones urbaines existantes. En effet, le périmètre de la zone UB a été positionné, au niveau du bourg, de manière à permettre une constructibilité des parcelles sur une profondeur d'environ 50 mètres maximum dans le cas de parcelles très profondes. De cette façon, toute extension d'une construction existante ou toute construction nouvelle pourra se faire sur « l'avant » de la parcelle et donc se faire dans la continuité de l'existant et prolonger le front bâti, afin de conserver une cohérence urbaine.
- des marges de recul sont créées le long des voies d'accès desservant les parcelles des zones UB afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 5 mètres ou 6 mètres par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement : un recul de 5 mètres correspondant à la profondeur nécessaire pour stationner un véhicule perpendiculairement à la voie.

Dans la zone « Montant du Champ Diamont », qui présente une carence de la défense incendie, la commune s'engage à programmer dans les meilleurs délais la mise aux normes de la défense incendie. Des travaux sont prévus pour 2014 rue de Harbouey.

Ces règles permettent d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD à savoir :

Rappel du PADD :

- **Caractéristiques architecturales :**
Concernant les extensions récentes, la commune envisage une réglementation souple afin de faciliter l'accueil des nouveaux ménages.

➤ **Les Terrains Cultivés à Protéger (TCP) le long de la Rue du Port aux Planches.**

Au sud-est de la ville, en zone UB et le long de la rue du Port aux Planches, on retrouve une bande d'environ 350 m de long sur 15 m de large où étaient auparavant installés des jardins ouvriers.

La commune souhaite que cette pratique perdure, en protégeant cette bande encore non urbanisée.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent (...) localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Les TCP possèdent un régime juridique similaire aux Espaces Boisés Classés (EBC).

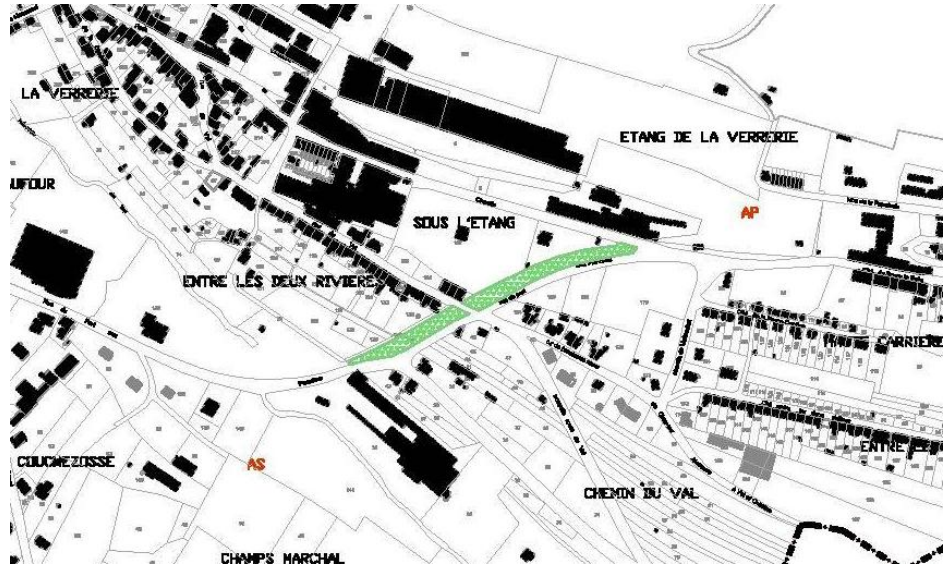
Les « terrains cultivés » peuvent être des jardins familiaux, des terrains maraîchers, des vergers, vignobles, voire aussi de jardins potagers particuliers.

Le Conseil d'État permet le classement en TCP des terrains non construits « *quelles que soient la valeur agronomique des sols ou la nature des cultures pratiquées* ».

Aussi, et cela intéresse particulièrement le cas de CIREY-SUR-VEZOUZE, le Ministre de l'Équipement a considéré que la délimitation de TCP n'était pas liée « *à une exploitation effective des terrains au moment de leur classement [...] mais seulement à la finalité d'usage que la commune entend garantir* ». Ce qui signifie que le statut de TCP peut s'appliquer à des terrains qui ne sont plus actuellement cultivés, mais qui ont fait l'objet de cultures avérées dans le passé. Ainsi, Le classement en TCP a pour objet de maintenir une vocation culturelle.

Enfin, l'usage du régime des TCP se justifie par la localisation de ces terrains dans la ville : selon l'article L. 123-1,9°, les TCP ne peuvent être délimités que « *dans les zones urbaines* », c'est-à-dire les zones U.

La bande ainsi repérée sur le plan (motif de triangles vert inversés) ne pourra faire l'objet d'aucune construction nouvelle (inconstructibles), mais seront tout de même admises les constructions liées à leur affectation : abris de jardins, serres, clôtures... Enfin, tout changement d'affectation de ces terrains demeure interdit.



Rappel du PADD :

• **Zone de jardins :**
Créer et développer des jardins ouvriers et / ou populaires pour les personnes n'ayant pas la possibilité d'en avoir sur leur terrain.

Zone UB_i (0.77 ha)

Cette zone est située au sud-est de la ville, au niveau de la rue de la Papeterie. Elle est concernée par les crues de la Vezouze, car elle est située dans son lit mineur.



En conséquence, il a été décidé qu'aucune construction nouvelle ne pourrait être envisagée dans cette zone à risque. Elle est donc rendue inconstructible pour être en cohérence avec le PADD :

Rappel du PADD :

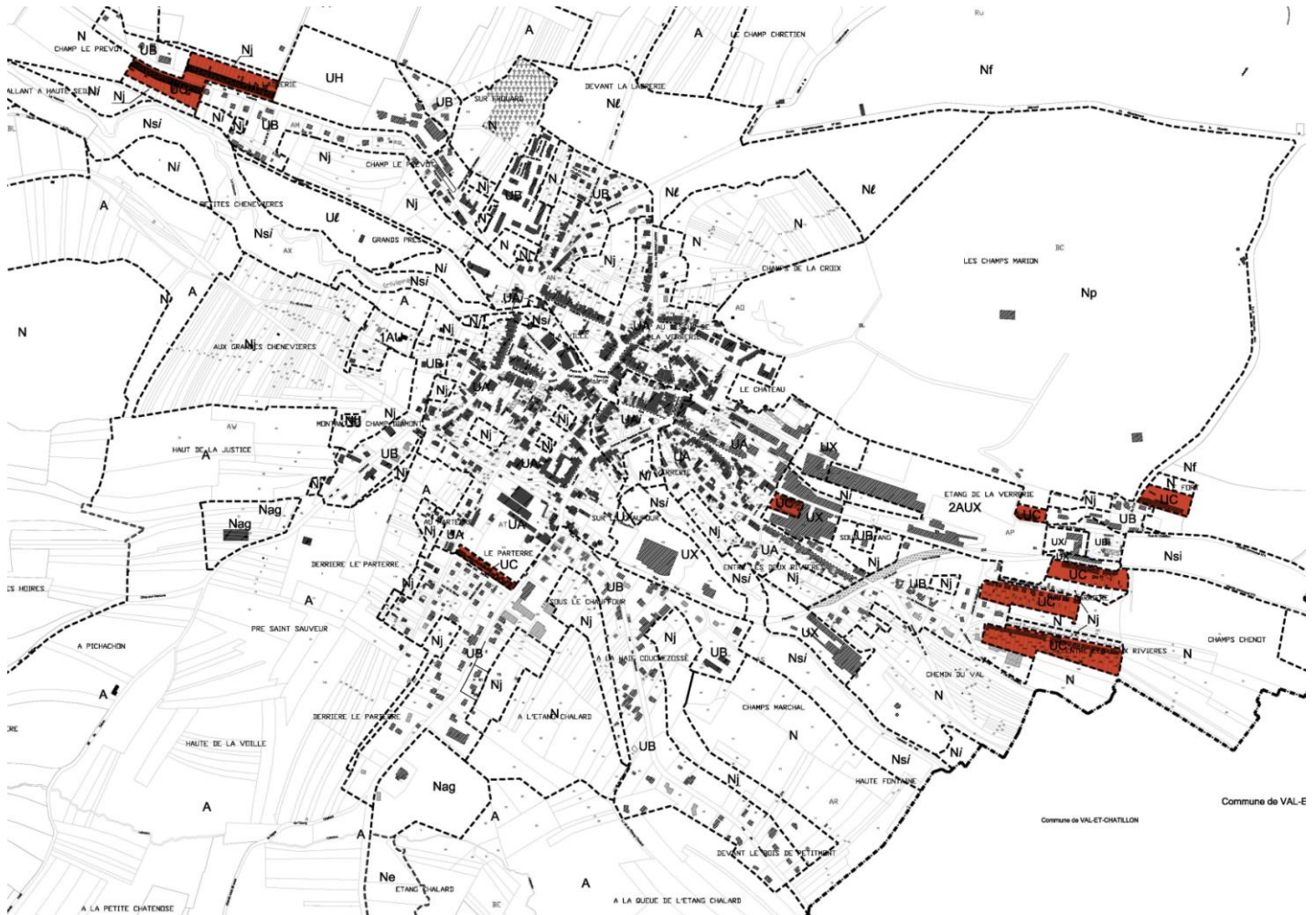
• **Risques naturels :**
Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal tels que la zone inondable (...).

Zone UC (6.62 ha)

Ce zone correspond à une forme d'habitat particulier, lié au passé industriel de la ville. Ce sont des **cités ouvrières** disposées aux quatre coins de la ville :

- de part et d'autre de la RD 993 en venant de Frémonville,
- face au collège en venant de Parux,
- au sud-est de la ville, près des entreprises et des usines les plus importantes en termes de dimension.

C'est au sud-est de la ville que l'on retrouve le plus de cités ouvrières : la cité du Polissoir, la cité de la Salle, la cité du Dortoir et la cité « Entre les Deux Rivières ».



Certaines cités ouvrières, par exemple rue du Lavoir, possèdent des maisons mitoyennes et alignées, avec un rez-de-chaussée plus un étage. Les fenêtres sont plus hautes que larges et la toiture est sur deux pans. Ces maisons n'ont pas subi de transformations excessives et sont dans un bon état général. D'autres cités ouvrières, comme celles de la Haute Carrière, sont composées de maisons individuelles alignées mais non mitoyennes. Elles disposent aussi d'une entrée de garage sur le côté de la maison. Celles-ci font face à l'usine et au stockage de palettes.

Ces cités ouvrières présentent une certaine qualité urbaine, car leur architecture est bien préservée. Elles constituent également une part importante du patrimoine de CIREY-SUR-VEZOUZE, car elles incarnent le riche passé industriel de la ville.

Il a ainsi été décidé d'allouer un règlement particulier à cette zone, afin de protéger un maximum cette forme d'habitat.

Afin d'aboutir à des objectifs de maintien du front bâti, des **outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

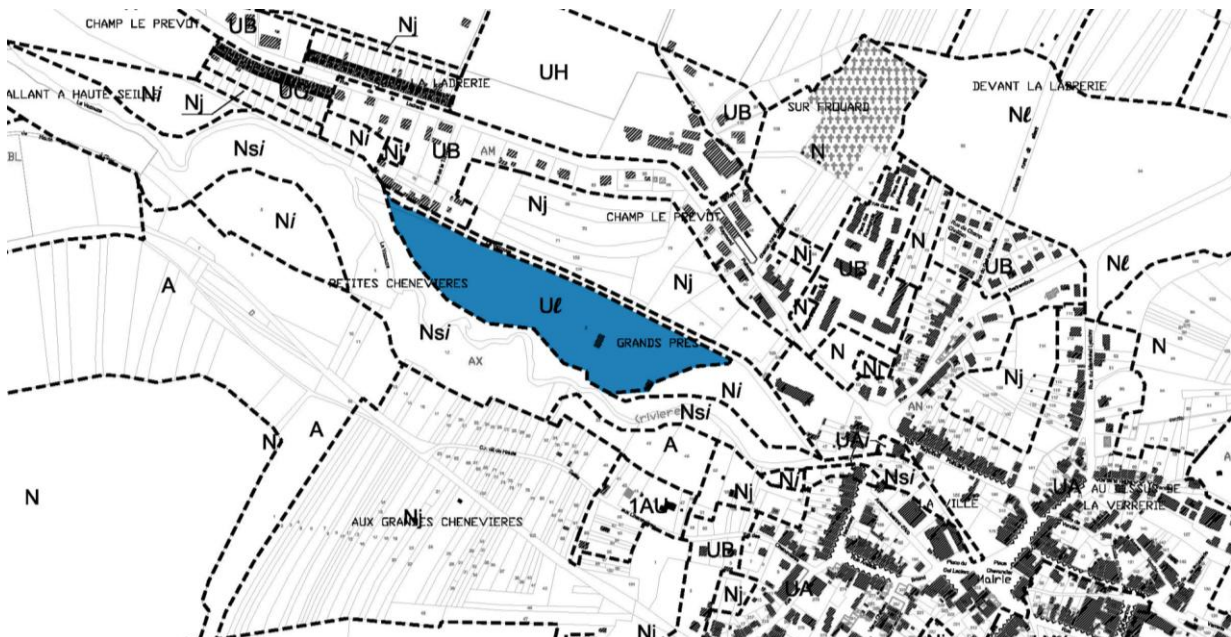
- des marges de recul et des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades principales (Z.I.O.F.) sont créées le long des voies d'accès desservant les parcelles des zones UC afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 6 mètres par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement : un recul d'au moins 5 mètres correspondant à la profondeur nécessaire pour stationner un véhicule perpendiculairement à la voie. De plus, les Z.I.O.F. créées au droit des dents creuses permettent de prolonger un front bâti le long des voies de desserte afin de conserver l'esprit urbain du village par une urbanisation maîtrisée. Dans ces Z.I.O.F., la façade principale de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone. Une profondeur de 15 mètres par endroits permettra d'accueillir des constructions d'architecture contemporaine avec décrochements de façades par exemple. Cette bande d'implantation obligatoire permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant.

Rappel du PADD :

- Caractéristiques architecturales :**
Protéger les caractéristiques architecturales du centre-ville et préserver la cohérence d'ensemble.

Zone U_l (4.15 ha)

La zone U_l est une zone qui accueille les **équipements sportifs et de loisirs** implantés à l'entrée nord-ouest de la ville, au lieu dit « Grands Prés ».



Ce secteur est clairement identifié pour recevoir une vocation de sports et loisirs et son périmètre est donc strictement calé sur les équipements existants, à savoir les deux terrains de football.

Le règlement correspondant n'autorise que les constructions liées à la pratique des sports et des loisirs, l'idée étant d'affirmer les équipements de la commune et de les distinguer d'une vocation beaucoup plus technique ou d'activité.

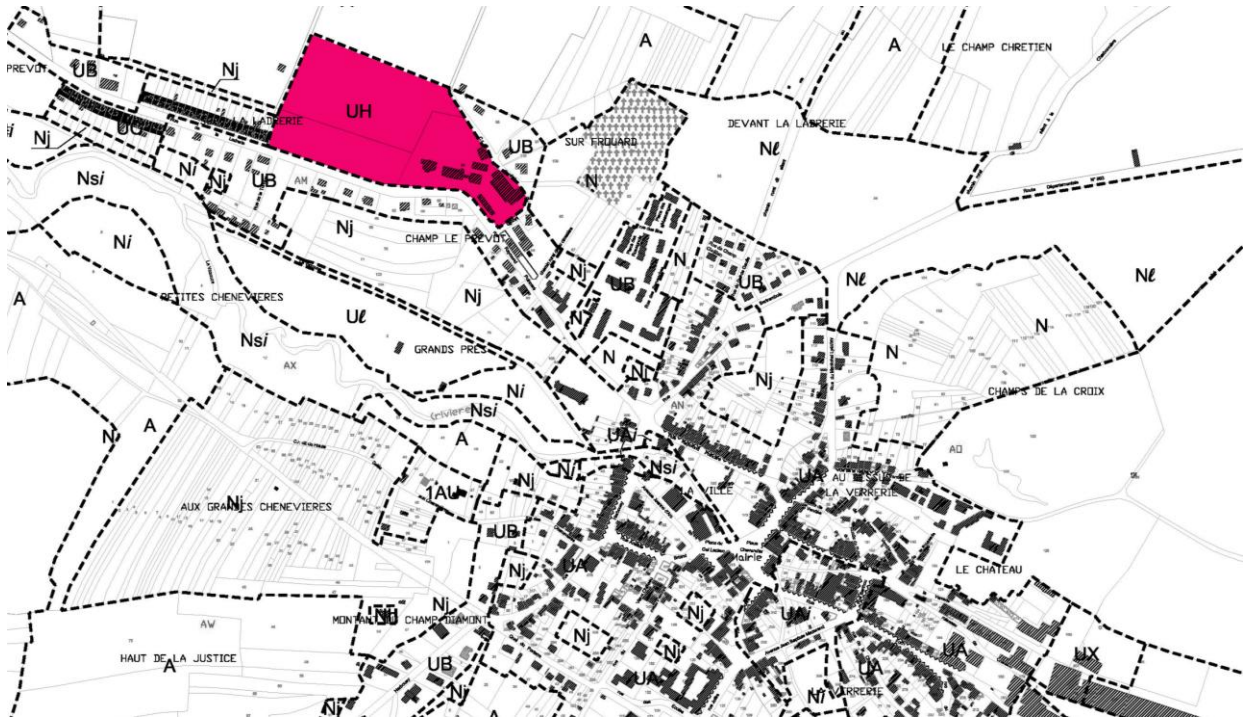
Dans l'ensemble, le règlement de la zone est très simple du fait de la présence d'équipements publics. Les règles d'implantation se veulent, elles aussi, relativement souples et ouvertes afin de laisser la possibilité de mettre en place des projets d'intérêt général pouvant bénéficier d'une architecture adaptée.

Zone UH (5.52 ha)

Cette zone spécifique concerne le **centre hospitalier 3H Santé** installé au nord de la ville, rue Poincaré.

Issu de la fusion des hôpitaux locaux de Blamont, Badonviller et CIREY, l'hôpital compte 40 lits de moyen séjour (dont 5 dédiés aux soins palliatifs et 12 aux états végétatifs persistants), 42 lits de long séjour, 167 de maison de retraite (EHPAD dont 14 en unité Alzheimer) et 3 places d'accueil de jour Alzheimer.

L'affectation d'une zone spécifique pour cette installation d'utilité publique permet de considérer le caractère particulier de cette installation par rapport aux formes urbaines à usage d'habitation qui l'entourent (zone UB à vocation résidentielle).



Dans la zone UH, seules sont admises les constructions et installations liées à la vocation hospitalière de la zone, ainsi que les constructions à usage d'habitat lié à la fonction de gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Zone UX (8.81 ha)

Cette zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques et artisanales situés au sud et à l'est de la ville. En effet, la trame urbaine est fortement marquée par la présence de bâtiments industriels et d'usines. Quelques friches industrielles se situent au centre-ville tandis que d'autres se positionnent en périphérie orientale. Les bâtiments les plus imposants se retrouvent principalement à l'est de la ville, entre la rue de la Papeterie et le chemin du Baron. Ils se distinguent très bien dans la spatialisation urbaine, en raison de leur dimension imposante et de leur architecture caractéristique des bâtiments industriels, avec des toitures en shed. Aujourd'hui, certains sont en friche, tandis que d'autres ont été réappropriés par des nouvelles entreprises, telles que Méga Pièces Service (garage poids lourds), rue de la Verrerie, et Barassi TP (réalisation des réseaux d'eau potable et d'assainissement), route de Petitmont.

Les règles prescrites sont inhérentes aux types d'activités affectées sur la zone : seules les constructions liées à la vocation de la zone sont autorisées mis à part l'habitat lié au gardiennage et à la surveillance du site.

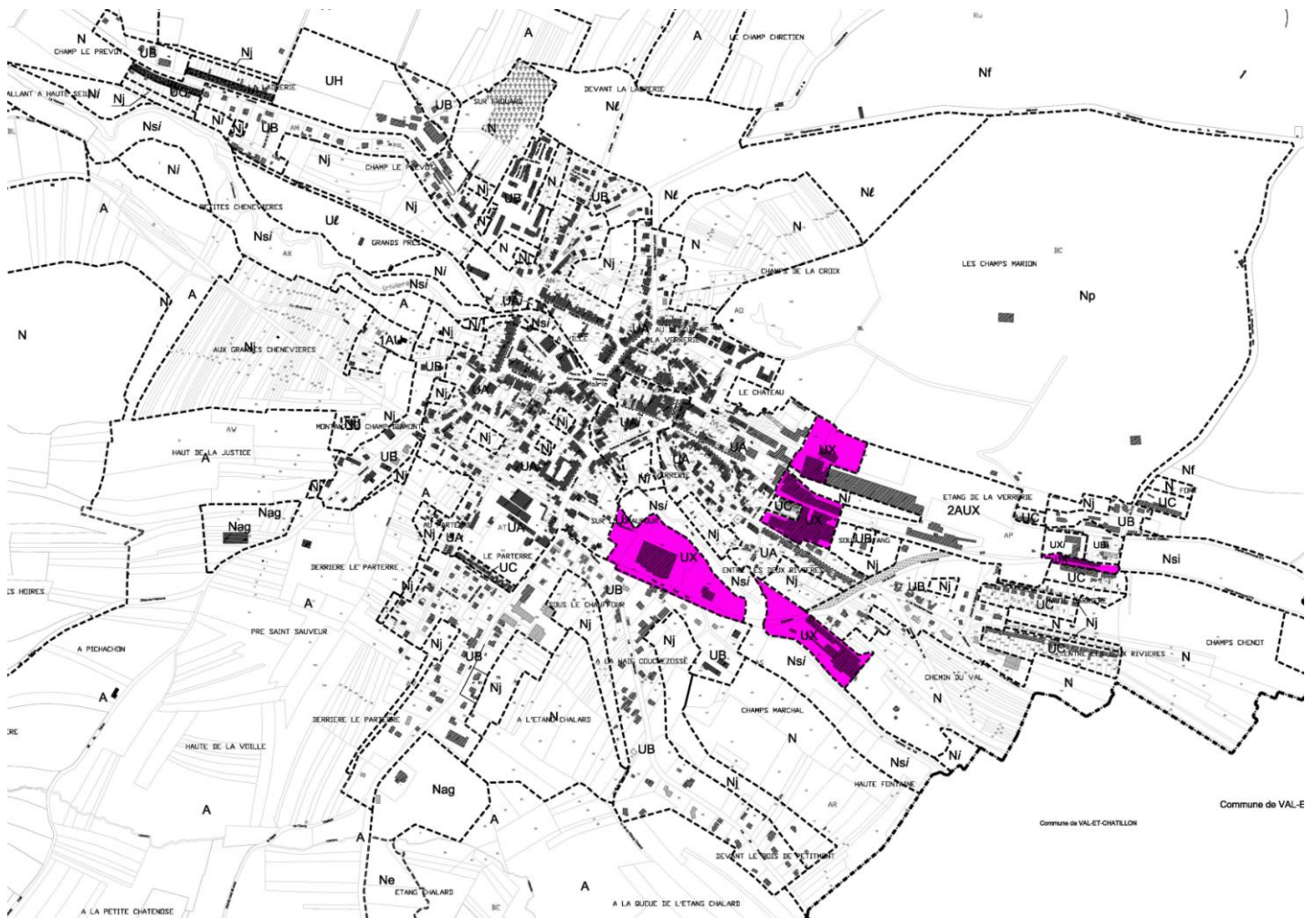
Ainsi sont définies les règles suivantes :

- règles d'aménagement des espaces libres, avec 10% d'unité foncière à aménager en espaces verts et une plantation d'1 arbre au minimum pour 100 m² de surface libre.
- compte tenu de l'implantation urbaine du site, une certaine densité est souhaitée : ainsi les constructions contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées, et le recul minimum par rapport à ces limites est de 3 mètres.

Ces règles permettent d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD à savoir :

Rappel du PADD :

• **Démarche urbanistique / démarche architecturale :**
Intégrer dans le paysage et harmoniser les bâtiments d'activités, avec des places de stationnement suffisantes et un aménagement paysager qualitatif. La commune souhaite une intégration paysagère et une réflexion architecturale des bâtiments d'activités.



Zone UXi (0.50 ha)

Cette zone est située à côté de la zone UB*i* (rue de la Papeterie) et est également concernée par les risques d'inondation de la Vezouze.

En conséquence, il a été décidé qu'aucune construction nouvelle ne pourrait être envisagée dans cette zone à risque.



Zone UXf (6.39 ha)

La zone UXf a été constituée pour encadrer la plateforme d'activité économique liée à la forêt gérée par COFELY et SOVEN, située à l'extrême est du ban communal, sur la route de Bertrambois.

Valobois, filiale de COFELY, a mis en service le 1^{er} septembre 2011 une nouvelle plateforme dédiée à la préparation et au stockage du bois-énergie, à CIREY-SUR-VEZOUZE. Cette plateforme a été conçue pour sécuriser dans un premier temps l'approvisionnement des chaufferies biomasse du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts en Moselle, du collège de la Haute-Vezouze à CIREY-SUR-VEZOUZE et du collège André Malraux à Senones dans les Vosges.

D'une superficie de 2 hectares, cette plateforme permettra également d'accompagner les projets biomasse en cours et à venir de COFELY en Lorraine. A terme, ce seront plus de 40 000 tonnes de bois qui pourront y transiter.

L'ouverture de cette plateforme a déjà permis à Valobois de créer 3 emplois directs. Cette activité générera également des emplois indirects chez les entrepreneurs locaux de transport, de broyage et chez les exploitants forestiers.

Afin de sécuriser l'approvisionnement des 200 chaufferies bois que COFELY exploite en France, l'entreprise s'investit, depuis deux ans, dans des plateformes de préparation et de stockage. Après Angoulême, Bourges, Breuvannes-en-Bassigny et Rouen, 9 plateformes sont en service depuis 2011. A travers ces infrastructures, COFELY souhaite non seulement garantir les quantités, mais également la qualité des combustibles et leur traçabilité.

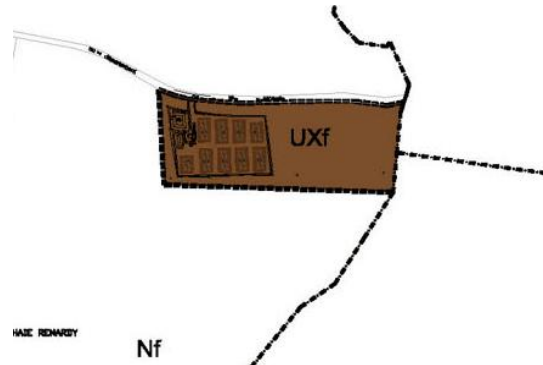
Pour information, COFELY est né de la fusion d'Elyo et Cofathec. C'est le leader européen des services en efficacité énergétique et environnementale. Expert en biomasse, COFELY exploite plus des chaufferies bois en France. SOVEN est la centrale d'achat de combustibles de COFELY (groupe GDF-SUEZ).

La filière bois-énergie constitue une alternative aux combustibles fossiles qui répond aux objectifs du Grenelle : -20% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), et -20% de consommation d'énergie. La réduction des émissions de GES est assurée car l'émission de CO₂ est compensée par la croissance des arbres. Accroissant l'indépendance énergétique, le bois-énergie peut être perçu

comme créateur de nombreux emplois locaux directs et indirects, comme relais aux usages historiques et comme créateur de valeurs et de richesses locales.

Le site de CIREY-SUR-VEZOUZE a été choisi par COFELY et SOVEN pour créer la plateforme car CIREY se situe au cœur des scieries de Lorraine, proches des lieux de consommation. Le gisement forestier lorrain fournit 400 kt/an de bois forestiers disponibles pour le bois-énergie. La plateforme répond aux volontés publiques de s'investir dans la filière bois. Elle est prête pour la très forte progression attendue du bois-énergie et peut être l'outil de structuration de la filière bois-énergie pour la région.

La zone UXf est déjà pour moitié occupée par une installation bois énergie qui récupère des palettes de bois pour faire des granulés de chauffage. La seconde moitié du site est destinée à accueillir une autre activité tournée vers l'activité du bois, la ressource étant omniprésente dans le secteur puisque CIREY-SUR-VEZOUZE se situe au cœur d'un gisement forestier. Il s'agit d'un projet à dimension régionale puisqu'on ambitionne d'approvisionner des chaufferies bois à Epinal, Center Parcs, Senones.



Le terrain d'assiette de la plateforme a été acheté par COFELY pour un investissement global de 2.5 millions €. L'achat consistait en une cession de 5 hectares dont 2 à aménager. L'implantation de la plateforme a permis de créer depuis sa création 3 à 4 emplois directs et 10 à 15 indirects. Elle travaille en partenariat avec le tissu associatif local (Baccarat Palettes – Machet Energies Nouvelles).

Du fait de sa situation au cœur de l'espace forestier, des règles spécifiques pour sa préservation ont été édictées :

- l'installation d'activités ne pourra se faire uniquement dans le cas où elles sont liées à la transformation du bois, liées aux activités forestières, ou liées à la gestion/préparation des produits issus de l'exploitation forestière et destinés à la filière bois-énergie.
- un recul inconstructible de 20 m par rapport à la lisière forestière, qui devra être maintenue en zone boisée.

Rappel du PADD :

- ***Nature des activités :***
Permettre l'accueil de la plateforme « Bois Energie » sur le ban communal.
Valoriser la forte présence boisée autour de la commune et mettre en avant les activités économiques liées à la filière bois.

1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone UA :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
- <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.	- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
- <u>EAU POTABLE</u> Raccordement obligatoire au réseau collectif de distribution d'eau potable.	- Obligations réglementation sanitaire.
- <u>ASSAINISSEMENT</u> La zone UA n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire.	- Obligations réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Constructions édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ou du recul d'alignement indiqué au plan. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines afin de respecter l'alignement existant. Dans les enfilades présentant des décrochements, <u>la façade principale</u> sera implantée : à l'existant, au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie, ou au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.	- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue. - Préserver les caractéristiques architecturales propres à la ville ancienne.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
La construction d'habitation contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point	- Favoriser la mitoyenneté pour maintenir la continuité du front bâti et donc la cohérence de l'unité urbaine.

Articles concernés	Justifications
<p>à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$</p> <p><u>La façade sur rue</u> sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (sauf pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m). Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un mur opaque d'une hauteur de 2,00 m maximum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.</p> <p>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 m par rapport aux limites séparatives).</p>	<p>- Préservation d'un front bâti.</p>
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Pas de prescription sauf pour les abris de jardins, dépendances et garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises.</p>	<p>- Nécessité de réglementer les constructions annexes d'une unité foncière afin de contenir leur densité</p>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...</p> <p>Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.</p>	<p>- Préservation du caractère de la ville ancienne contribution à une unité d'ensemble.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Protection du patrimoine architectural de la commune.</p> <p><u>Dessin général des façades</u> : les façades sur rue seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le centre-ville et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes (mais qui doivent s'harmoniser avec celles existant dans</p>	<p>- Préservation des éléments caractéristiques de la ville ancienne.</p> <p>- Préservation de l'harmonie des façades dans le centre ancien.</p>

Articles concernés	Justifications
<p>le centre-ville), ni pour les commerces situés en rez-de-chaussée des constructions, ni pour les équipements publics. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le centre-ville et les encadrements en pierre de taille seront conservés quand ils existent.</p> <p><u>Toitures - Volumes :</u> Pour les bâtiments sur rue, faîtage principal parallèle à la rue. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées. Les toitures à un pan seront admises pour les garages et les constructions de faible ampleur (dépendances, annexes,...). Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.</p> <p><u>Enduit et coloration de façades :</u> Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes. La coloration des enduits se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.</p> <p><u>Menuiseries :</u> En façade sur rue, les menuiseries ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons de volets roulants ne devront pas être installés en saillie de la façade sur rue.</p> <p><u>Installations liées à l'énergie solaire :</u> elles devront être intégrées dans le volume général du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'unité architecturale traditionnelle. - Préservation de l'harmonie générale. - Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques. - Favoriser l'installation de sources d'énergie renouvelables sans remettre en cause l'harmonie architecturale.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons. - Assurer le stationnement en dehors des voies publiques tout en permettant une certaine souplesse pour la réhabilitation des logements.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<p>Protection des éléments paysagers et naturels de la commune. Les essences utilisées seront des essences locales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les essences locales.

✓ **Zone UB :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.	- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<u>- EAU POTABLE</u> Raccordement obligatoire au réseau collectif de distribution d'eau potable. <u>- ASSAINISSEMENT</u> La zone UB n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire.	- Obligations réglementation sanitaire. - Obligations réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Constructions édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ou du recul d'alignement indiqué au plan.	- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des constructions. - Prévoir un recul suffisant des constructions permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	- Maintenir une cohésion d'ensemble sur la ville, notamment pour les extensions récentes. - Favoriser la mitoyenneté donc la densité.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription sauf : pour les abris de jardins, dépendances et garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m ² extensions comprises.	- Nécessité de réglementer les constructions annexes d'une unité foncière afin de contenir leur densité.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière. Pour les garages isolés les abris de jardins, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises.	- Préservation du caractère du quartier et contribution à une unité d'ensemble. - Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.

Articles concernés	Justifications
<p>Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.</p>	
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Protection du patrimoine architectural de la commune.</p> <p><u>Menuiseries :</u> En façade sur rue, les menuiseries ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons de volets roulants ne devront pas être installés en saillie de la façade sur rue.</p> <p><u>Enduits et coloration des façades :</u> Les murs devront être enduits. La coloration des enduits se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les murs de matériaux à enduire laissés bruts sont interdits. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.</p> <p><u>Toitures - Volumes :</u> Il est conseillé une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture extrarégionale. Sont interdites les toitures arrondies. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées. Les toitures à un pan seront admises pour les garages et les constructions de faible ampleur (dépendances, annexes,...). Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.</p> <p><u>Installations liées à l'énergie solaire :</u> Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le volume général du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.</p> <p><u>Clôtures sur rue :</u> La construction de murs et des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum. Les murs devront être crépis. Le coloris du mur devra être choisi en harmonie avec la teinte adoptée pour la façade principale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'harmonie générale des façades des constructions. - Préservation de l'harmonie générale des toitures des constructions - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments. - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments. - Favoriser l'installation de sources d'énergie renouvelables sans remettre en cause l'harmonie architecturale. - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments.

Articles concernés	Justifications
Les clôtures devront être composées d'un mur et d'un grillage ou d'un grillage seul ou d'un dispositif à claire-voie. Sont interdits en clôtures les motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.	
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle à usage d'habitation est fixé à 2 places de stationnement par logement.	- Eviter l'encombrement des voies publiques dû au stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
Protection des éléments paysagers et naturels de la commune. Les essences utilisées seront des essences locales.	- Favoriser les essences locales.

✓ **Zone UC :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
- <u>ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.	- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
- <u>EAU POTABLE</u> Raccordement obligatoire au réseau collectif de distribution d'eau potable.	- Obligations réglementation sanitaire.
- <u>ASSAINISSEMENT</u> La zone UC n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire.	- Obligations réglementation sanitaire.
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Constructions édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ou du recul d'alignement indiqué au plan.	- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des constructions. - Prévoir un recul suffisant des constructions permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	- Maintenir une cohésion d'ensemble sur la ville, notamment pour les extensions récentes. - Favoriser la mitoyenneté donc la densité.
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription sauf : pour les abris de jardins, dépendances et garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m ² extensions comprises.	- Nécessité de réglementer les constructions annexes d'une unité foncière afin de contenir leur densité.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière. Pour les garages isolés les abris de jardins, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes	- Préservation du caractère du quartier et contribution à une unité d'ensemble. - Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas

Articles concernés	Justifications
superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.	plus hauts que la construction principale.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Protection du patrimoine architectural de la commune.</p> <p><u>Menuiseries :</u> Les menuiseries quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau ou en saillie.</p> <p><u>Enduits et coloration des façades :</u> Les murs devront être enduits. La coloration des enduits se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les murs de matériaux à enduire laissés bruts sont interdits. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.</p> <p><u>Toitures - Volumes :</u> Il est conseillé une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture extrarégionale. Sont interdites les toitures arrondies. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées. Les toitures à un pan seront admises pour les garages et les constructions de faible ampleur (dépendances, annexes,...). Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.</p> <p><u>Installations liées à l'énergie solaire :</u> Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le volume général du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'harmonie générale des façades des constructions. - Préservation de l'harmonie générale des toitures des constructions - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments. - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments. - Favoriser l'installation de sources d'énergie renouvelables sans remettre en cause l'harmonie architecturale.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
Protection des éléments paysagers et naturels de la commune. Les essences utilisées seront des essences locales.	- Favoriser les essences locales

✓ **Zone Ul :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p><u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>- EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p><u>- ASSAINISSEMENT</u> La zone UL n'étant aujourd'hui pas dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Compatibilité avec le SDAGE.</p>

✓ **Zone UH :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p><u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>-EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p><u>-EAUX USEES INDUSTRIELLES</u> Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées résiduaires industrielles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Si un dispositif d'épuration collectif existe, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Compatibilité avec le SDAGE.</p>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	

✓ **Zone UX :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p><u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>- EAU POTABLE</u> Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</p> <p><u>- EAUX USEES INDUSTRIELLES</u> Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées résiduelles industrielles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Si un dispositif d'épuration collectif existe, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur. En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.</p> <p><u>- EAUX PLUVIALES</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau récoltant ces eaux. Les caractéristiques des regards et bouches avaloirs sont fixées par les services de la commune. En absence de réseau ou lorsque le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans la limite de la réglementation correspondante.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Compatibilité avec le SDAGE.</p> <p>- Gestion des eaux de pluie.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ou du recul d'alignement indiqué au plan.	- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des constructions.
En zone UXf, les constructions devront observés un recul de 20 m minimum par rapport à la lisière forestière.	- Préserver le cadre forestier et intégrer le mieux possible les activités présentes.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	- Maintenir une cohésion d'ensemble.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Eviter l'encombrement des voies publiques dû au stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
Les espaces libres devront être aménagés et entretenus. 10 % de l'unité foncière devront être aménagés en espaces verts. Sur ces espaces, il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m ² de surface libre. Le recul inconstructible de 20 m par rapport à la lisière forestière sera impérativement maintenu en zone boisée en pourtour de la parcelle classée en UXf.	- Amener une ambiance végétale pour casser l'aspect trop minéral des zones d'activités. - Assurer un maximum l'intégration paysagère des activités économiques liées à la forêt.

2- Les zones à urbaniser

2.1- Définition et localisation

En tant que polarité de l'est Lunévillois, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE souhaite avant tout un développement maîtrisé de l'urbanisation. Bénéficiant déjà d'un fort potentiel constructible existant basé sur les dents creuses, **la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a souhaité mettre en place par le biais du zonage du PLU une seule nouvelle zone de développement futur à court terme, située dans un secteur déjà pour partie urbanisé (urbanisation mitée).**

Comme la commune recèle de dents creuses, c'est-à-dire d'espaces disponibles, libres de toute construction, elle souhaite mettre d'abord à profit les terrains pas encore construits dans les secteurs urbanisés mais déjà desservis par les réseaux existants et accessibles par une voie carrossable (parcelles viabilisées en attente de construction).

Dans une optique de préservation de l'unité urbaine du bourg, il est donc judicieux de cibler ces espaces vacants et de veiller à leur comblement avant toute urbanisation extra-muros. Il paraît nécessaire de verrouiller les limites de l'urbanisation actuelle et de contrôler l'urbanisation future de manière à ne pas poursuivre une extension urbaine en chapelet.

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE souhaite réellement voir une arrivée progressive et raisonnable de la population. Elle souhaite être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

C'est par l'intermédiaire de la zone 1AU que la commune va fixer son développement urbain. Elle permet de fixer l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps. La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Il est à noter que le SCoT fixe des orientations pour assurer un équilibre dans la production de logement et renforcer le maillage territorial en s'appuyant notamment sur les polarités. La Communauté de Communes de la Haute Vezouze ne dispose pas de PLH ni de réflexion sur la thématique du logement. Le DOO du SCoT prévoit alors, qu'en l'absence de réflexion sur le logement au niveau de l'EPCI, les PLU doivent respecter les objectifs de production de logements fixés par EPCI et répartis au prorata du poids de la population de chacune des communes. Pour CIREY-SUR-VEZOUZE, l'objectif de production de logements est d'environ **65 logements pour la période 2013-2026**.

De plus, la commune a souhaité réfléchir à l'extension possible de la zone industrielle par la mise en œuvre d'un secteur 2AUX. Le secteur 2AUX est une réserve foncière ayant pour vocation de devenir une zone d'urbanisation future à vocation artisanale destinée aux activités diverses.

Pour l'instant, aucun projet précis n'est identifié sur cette zone. Cette zone a été implantée de façon à permettre la reconversion de la friche industrielle par le biais d'un aménagement global cohérent en temps voulu.

1AU	
Localisation	Aux Chenevières.
Surface	1.29 ha

2AUX	
Localisation	Etang de la Verrerie.
Surface	7.92 ha

2.2- Objectifs P.L.U.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE souhaite relancer la dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants. L'objectif affirmé est d'arriver à 2 000 habitants dans les 10/20 ans à venir, soit +259 habitants par rapport à 2009. Cette ambition se justifie par la nécessité de **pérenniser les équipements publics** de la commune. Elle souhaite également prendre en compte dans son évolution, les mutations sociétales ayant des répercussions sur le logement comme le **desserment des ménages** (vieillesse de la population, décohabitation, foyers monoparentaux,...) induisant d'anticiper une capacité de mise à disposition de logements supérieur à l'accueil de nouveaux habitants stricto-censu.

Ces besoins peuvent être identifiés comme suit :

- **Rappel Population 2009 : 1 741 habitants**
- **Augmentation ambitionnée dans le PADD : +15 %** soit 259 habitants ce qui correspond à 108 logements sur la base de 2.4 habitants/ménage (moyenne communale 2009)
- **Total de logements nécessaires : 108**

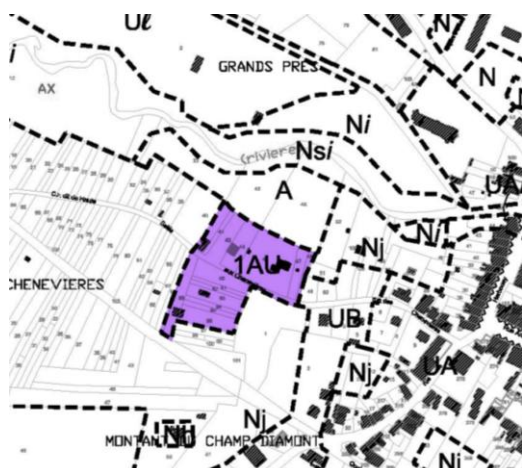
Préalablement à l'identification de zones de développement urbain, la commune a identifié le potentiel disponible intramuros soit par le biais des dents creuses soit par le biais des logements vacants.

Potentiel constructible	
Dents creuses	65
Logements vacants	128
Total recensé	193
<hr/>	
Total logements [pondération rétention foncière de 50%*]	96

* Rétention foncière établie sur la base de la connaissance locale.

Le développement de la commune se poursuivra donc essentiellement au cœur des zones déjà urbanisée grâce au comblement des dents creuses (terrains non construits dans le secteur urbanisé mais desservis par les réseaux), offrant ainsi la possibilité d'augmenter le nombre d'habitants en économisant les espaces agricoles et naturels.

Les dents creuses et les logements vacants, pondérés à cause de la rétention foncière, permettront de créer environ 96 logements et d'accueillir environ 231 habitants supplémentaires (à raison de 2.4 personnes/ménages). **Ces potentiels identifiés remplissent les objectifs de production de logements prévus par le SCoT (65 logements pour la période 2013- 2026) mais ne sont pas tout à fait suffisants pour répondre aux objectifs d'évolution de population fixés dans le PADD à plus long terme.**



En tenant compte des dents creuses, du potentiel intra-muros et des objectifs prévus par le SCoT, le potentiel constructible est presque suffisant pour atteindre les objectifs de la commune en terme de croissance démographique. Dans ce sens, la commune souhaite un développement urbain cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication majeures.

A CIREY-SUR-VEZOUZE, il est donc nécessaire d'introduire des outils de planification urbaine comme des zones de développement futur (type 1AU / 2AU) pour que la commune puisse atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD à long terme, au-delà de la période 2013-2026 fixée par le SCoT.

Il faut donc ouvrir une zone à l'urbanisation permettant d'accueillir environ 12 habitants supplémentaires. Afin d'atteindre les objectifs du PADD, la commune a donc décidé de concentrer ses efforts sur **un secteur déjà en partie urbanisé** afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent et un développement urbain et résidentiel progressif, raisonné et programmé dans le temps.

Zone 1AU (1.29 ha)

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a d'abord tenu compte des possibilités constructibles et/ou urbanisables existantes (prise en compte des « dents creuses » en appliquant un coefficient de pondération de 0,5 correspondant à la rétention foncière que connaît la commune).

Dans un second temps, un seul secteur a été pressenti pour être ouvert à l'urbanisation résidentielle dans l'avenir. La zone 1AU est ainsi localisée à l'extrémité de la rue des Chenevières, le long du chemin rural dit de Haute Seille, en direction des « Grandes Chenevières ». Elle est implantée de manière à **créer une urbanité dans la continuité de l'existant**. Cet objectif pourra être atteint par l'intermédiaire d'un réseau viaire rattaché à la rue des Chenevières et traversant les zones de jardins jusqu'aux « Grandes Chenevières », ce qui désenclavera la zone, permettra de la connecter au reste de la trame urbaine et d'assurer une continuité avec le tissu existant. Au final, l'aménagement permettra une pérennisation du socle urbain.

La zone à urbaniser (déjà en partie urbanisée) permettra donc de développer le tissu urbain en assurant une liaison urbaine avec la trame bâtie existante et d'atteindre des objectifs de population envisagés dans le PADD : ceci induira le maintien du niveau des équipements publics tout en assurant le renouvellement des générations et redynamisera la population. La commune souhaite en effet favoriser la reprise de logements existants mais aussi maintenir un équilibre entre le centre villageois ancien et les extensions urbaines que le bourg a connu depuis plusieurs décennies.

Dans ce sens, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication majeures. C'est pourquoi la zone de développement futur a été implantée dans la continuité de l'existant et sans développer de profondeur de façon à ne pas provoquer un étalement urbain le long d'un axe viaire. En tant qu'outil de planification, le zonage permet de le faire grâce aux zones AU (à urbaniser).

Par ailleurs, la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE a porté une attention particulière quant aux caractéristiques du développement urbain afin de préserver le cadre de vie agréable du territoire. En effet, elle a réfléchi à un développement de qualité, en harmonie avec le paysage et répondant à la problématique actuelle du Grenelle de l'Environnement telles que la préservation des espaces agricoles, la création d'une urbanité dans la continuité de l'existant et la liaison du réseau viaire nouvellement créé avec les rues existantes.

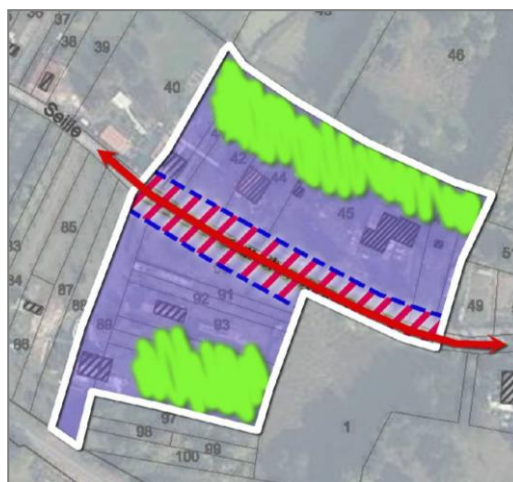
La forme de la zone à urbaniser est prévue de façon à privilégier un parcellaire de type lorrain, en lanière. Les parcelles sont dimensionnées et positionnées en cohérence avec les mesures du PADD, à savoir de manière à limiter l'étalement urbain, à maintenir la fonctionnalité du centre ancien et à optimiser les coûts puisque les voiries et les réseaux sont présents (sous la forme de mise à profit du chemin existant). Il sera néanmoins nécessaire de prévoir l'élargissement du chemin d'accès (chemin rural dit de Haute Seille) afin d'améliorer le confort de circulation des usagers.

La zone 1AU permet l'accueil de l'habitat bien évidemment mais également du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des bureaux ce qui permettra d'éviter leur mono fonctionnalité.

La logique est donc la même que pour la zone UB. Du point de vue de la composition urbaine, les règles concernant les conditions d'occupation du sol seront, elles aussi, identiques à celles de la zone UB : façade, volumétrie, implantation, emploi d'énergies renouvelables,... sans toutefois être restrictives, s'agissant en effet de nouvelles constructions.

De plus, la zone à urbaniser a fait l'objet d'une **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Cela permet d'assurer les objectifs de la commune pour obtenir une démarche dynamique et donc cohérente avec la zone urbaine existante. Ce document est joint au présent dossier de PLU. Il permet de visualiser l'aménagement futur de la zone et de guider le futur aménageur. La densité attendue au cœur cette zone est de 20 logements/ha pour limiter l'étalement urbain. Des outils réglementant l'implantation des constructions sont mis en place dans la zone 1AU comme l'autorisation d'implantation du bâti en mitoyenneté, et la permission d'édifier la construction en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.



Zone 2AUX (7.92 ha)

La commune a souhaité réfléchir à l'extension possible de la zone industrielle par la mise en œuvre d'un secteur 2AUX. Le secteur 2AUX est une réserve foncière ayant pour vocation de devenir une zone d'urbanisation future à vocation artisanale destinée aux activités diverses. Il s'agit de la zone de friches industrielles située au sud-est de la ville, au niveau du lieu-dit « Etang de la Verrerie ».

Auparavant occupé par l'industrie (site de l'ancienne glacerie Saint-Gobain, fabrique de miroirs autrefois réputés), cette zone est aujourd'hui laissée à l'abandon. Les bâtiments présents sur cette zone sont inutilisés, et résultent de l'ancienne activité industrielle. L'objectif de la commune est de réutiliser à long terme cet espace vacant pour y accueillir des services publics ou d'intérêt collectif. La commune a d'ailleurs établi un portage avec l'EPFL pour envisager la réhabilitation du site.



Bureaux de l'ancienne glacerie.

Cette zone a été implantée de façon à permettre la reconversion de la friche industrielle par le biais d'un aménagement global cohérent en temps voulu, l'extension de l'activité existante, l'aménagement d'une vaste zone artisanale et l'accueil hypothétique de petits artisans. Elle est prévue pour être ouverte à l'urbanisation à long terme, afin de permettre à la commune de pérenniser et de développer une zone économique d'envergure locale. Pour l'instant, aucun projet n'ayant été déterminé pour cet espace et les prétentions de propriétaires actuels n'étant pas connues, la zone a donc été classée 2AUX, c'est-à-dire de projet.



Selon le Registre Parcellaire Graphique (zones de culture déclarées par les exploitants en 2010), aucune partie de la zone vouée à ce projet artisanal n'est occupée par des terres agricoles. On ne dénote donc aucun impact sur les terres agricoles.

Sur la zone 2AUX, les constatations faites sur le terrain ont permis d'identifier des secteurs déjà artificialisés (secteurs bâtis aujourd'hui désaffectés ou à l'abandon) et des zones en friches (entreposage de matériel).

2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone 1AU :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p><u>- ACCES</u> Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble.</p> <p><u>- VOIRIE</u> Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.</p>	- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p><u>- EAU POTABLE</u> Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>- ASSAINISSEMENT</u> La zone 1AU n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Compatibilité avec le SDAGE.</p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Constructions édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ou du recul d'alignement indiqué au plan.	<p>- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des constructions.</p> <p>- Prévoir un recul suffisant des constructions permettant le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.</p>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p>	- Favoriser la mitoyenneté donc la densité pour maintenir la continuité du front bâti et donc la cohérence de l'unité urbaine.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Pas de prescription sauf : pour les abris de jardins, dépendances et garages	- Nécessité de réglementer les constructions annexes d'une unité foncière afin de

Articles concernés	Justifications
isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m ² extensions comprises.	contenir leur densité.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faitière. Pour les garages isolés les abris de jardins, les dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial, la hauteur est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du caractère du quartier et contribution à une unité d'ensemble. - Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Protection du patrimoine architectural de la commune.</p> <p><u>Menuiseries :</u> En façade sur rue, les menuiseries ainsi que les volets roulants resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons de volets roulants ne devront pas être installés en saillie de la façade sur rue.</p> <p><u>Enduits et coloration des façades :</u> Les murs devront être enduits. La coloration des enduits se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Les murs de matériaux à enduire laissés bruts sont interdits. La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.</p> <p><u>Toitures - Volumes :</u> Il est conseillé une couverture de forme simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture extrarégionale. Sont interdites les toitures arrondies. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées. Les toitures à un pan seront admises pour les garages et les constructions de faible ampleur (dépendances, annexes,...). Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les installations liées aux énergies renouvelables.</p> <p><u>Installations liées à l'énergie solaire :</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'harmonie générale des façades des constructions. - Préservation de l'harmonie générale des toitures des constructions - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments. - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments.

Articles concernés	Justifications
<p>Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le volume général du bâtiment. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.</p> <p><u>Clôtures sur rue :</u> La construction de murs et des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum. Les murs devront être crépis. Le coloris du mur devra être choisi en harmonie avec la teinte adoptée pour la façade principale. Les clôtures devront être composées d'un mur et d'un grillage ou d'un grillage seul ou d'un dispositif à claire-voie. Sont interdits en clôtures les motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'installation de sources d'énergie renouvelables sans remettre en cause l'harmonie architecturale. - Garantir l'intégration paysagère de ces éléments.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle à usage d'habitation est fixé à 2 places de stationnement par logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter l'encombrement des voies publiques dû au stationnement.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<p>Protection des éléments paysagers et naturels de la commune. Les essences utilisées seront des essences locales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les essences locales.

✓ **Zone 2AUX :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation de la zone. - Préserver une zone tampon autour des constructions artisanales par rapport au domaine public et aux voies de circulation.
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mitoyenneté. - Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.

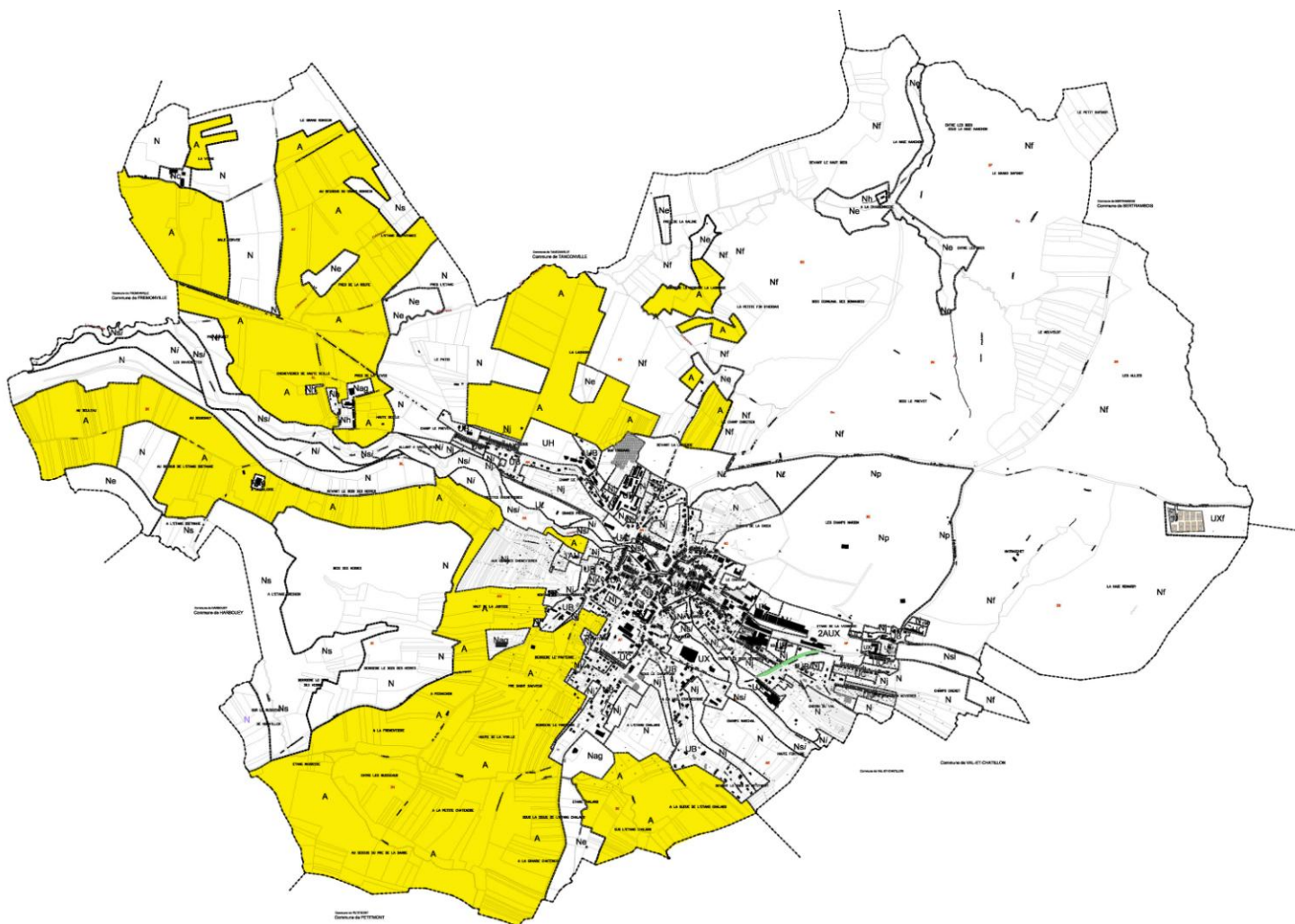
3- Les zones agricoles

3.1- Définition et localisation

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique et économique du sol**.

Elle a pour objectif d'attester et de valoriser les espaces aujourd'hui destinés à la culture céréalière, la pâture et la prairie de fauche. La zone agricole concerne donc l'intégralité des zones non urbanisées à vocation agricole, à l'exception des secteurs proches du chevelu hydrographique des jardins et vergers en périphérie de la trame urbaine, des zones forestières, des zones de diversification agricole et des terres agricoles que la commune a souhaité préserver au vu de la topographie et des cônes de vue sur le paysage. Ce zonage correspond au caractère rural du territoire communal.

A	
Localisation	<p>Autour de la ville : la Ladrerie, Haut de la Justice, Devant le bois des Hoires, Pré Saint Sauveur, Derrière le Parterre, Pichachon.</p> <p>Autour du hameau de Haute Seille : chènevières de Haute Seille, Haute Seille, et Près de la Levée</p> <p>Au nord du ban : au-dessous du Grand Ronsein, étang de Putance et près de la route.</p> <p>Au sud du ban : à la Fremetière, étang Mairesse, étang Chalard, Chatenose, Saint-Sauveur.</p>
Surface	442.27 ha



3.2- Objectifs P.L.U.

Zone A (442.27 ha)

Ces zones A représentent, au total, une surface de 442.27 ha, soit 27% du ban communal.

La zone A est une zone protégée en raison du paysage et/ou de l'environnement. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces agricoles à fortes sensibilités paysagères. La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable dû à un environnement rural bien conservé qu'il faut préserver. Les espaces agricoles, couvrant une grande partie du ban communal, représente un enjeu environnemental fort. C'est pourquoi, l'objectif principal de ce classement est de limiter la constructibilité sur ce secteur. A l'intérieur de cette zone A (agricole), les constructions sont interdites sauf celles liées à l'exploitation agricole et les installations nécessaires aux services publics.

L'urbanisation y est donc très limitée de façon à protéger les terres cultivées. Les zones A ont été positionnées de façon stratégique sur le territoire communal, avec une forte préoccupation paysagère et environnementale mais tout en permettant le **développement des exploitations existantes et l'implantation de nouvelles exploitations**.

D'une part, la commune a réalisé le zonage agricole afin de permettre l'implantation de nouvelles exploitations mais aussi l'extension des exploitations existantes et enfin de reconnaître la valeur agronomique des sols. En effet, chaque exploitant bénéficie d'un zonage à vocation soit agricole, soit naturel avec une diversification agricole (Nag). Ce zonage permettra aux exploitations agricoles de faire aboutir leurs projets d'extension.

Il est rappelé qu'à l'occasion du présent document une concertation agricole a été mise en œuvre. Elle a permis d'échanger avec les exploitants agricoles dont le siège d'exploitation est localisé sur le territoire communal, mais également avec les exploitants agricoles qui travaillent sur les terres du ban.

D'autre part, le zonage a également été pensé et réfléchi de façon à préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement du territoire. En conséquence une attention toute particulière a été portée aux franges urbaines.

Le positionnement des zones A a été pensé en tenant compte de la topographie, du paysage, de la distance par rapport au village et de la nature des terrains. A CIREY-SUR-VEZOUZE, les zones A ont été positionnées de façon stratégique sur le territoire communal, avec une forte préoccupation paysagère et environnementale mais tout en permettant le développement des exploitations existantes et l'implantation de nouvelles exploitations. En effet, la localisation de ces zones est en lien direct avec la géographie et la topographie de la commune, les lignes de crête et donc la perception d'éventuelles constructions dans ces zones depuis le grand paysage (panoramas). Ainsi, par la délimitation de ces zones, la commune a souhaité préserver les secteurs à forte sensibilité paysagère, tout en affichant de manière claire la richesse agronomique du sol.

La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole. Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone N ne remet pas en cause l'exploitation des sols. De même, les terres bénéficiant du classement A peuvent être à la fois des zones de pâture, des prairies de fauche comme des zones de culture.

La zone A est donc une zone où la constructibilité est limitée et strictement encadrée. Elle a pour objectif principal de préserver le caractère champêtre, rural et agraire des terres, tout en limitant les impacts visuels et les nuisances liées aux constructions de tous types dans l'environnement paysager et le milieu naturel. La zone A reconnaît la valeur agronomique des sols.

Règlementairement, les seules constructions autorisées à l'intérieur de la zone A sont celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole (hangar, stabulation, fumière, étable, silo à grain, etc...), les annexes techniques des exploitations agricoles existantes, les abris à animaux, les constructions d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation et qu'elles soient nécessaire à l'activité agricole (fonction de gardiennage des élevages par exemple) et les installations nécessaires aux services publics. L'urbanisation y est donc très encadrée de façon à protéger les terres cultivées et les paysages.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune maintient l'équilibre entre son développement urbain, sa protection environnementale et l'intérêt agricole.

Pour ce qui reste autorisé, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'implantent en harmonie avec l'environnement immédiat en cohérence avec le PADD et répondant à des impératifs de sécurité :

- nécessité d'implanter les constructions en recul de 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et 21 mètres de celle des routes départementales.
- nécessité d'implanter les constructions en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres en recul par rapport aux limites séparatives, afin de préserver une **zone tampon à proximité des espaces naturels**.
- **intégrer les constructions agricoles dans leur environnement** avec adaptation de l'esthétique du bâtiment à son environnement d'accueil. La question doit être traitée différemment selon qu'il s'agisse d'une forêt ou de terres de culture en arrière-plan.

3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone A**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>- ACCES Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>- EAU POTABLE Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</p> <p>- ASSAINISSEMENT L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</p> <p>- EAUX PLUVIALES Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite du plan d'alignement approuvé, de l'alignement des voies automobiles et des marges de recul indiqué</p>	<p>- Permettre le stationnement entre l'emprise publique et la construction.</p>

Articles concernés	Justifications
<p>au plan ou à 21 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</p> <p>Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.</p>	<p>- Mettre à distance les bâtiments agricoles par rapport à la voirie.</p>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>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 dite construction.</p>	<p>- Préserver une zone tampon à proximité des zones naturelles.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.</p>	<p>- Préservation de l'harmonie générale des constructions.</p> <p>- Garantir l'intégration paysagère de ces éléments.</p>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<p>- Éléments paysagers repérés devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.</p>	<p>- Protection du patrimoine végétal.</p>

4- Les zones naturelles

4.1- Définition et localisation

La zone N correspond à la protection des espaces naturels en raison des nombreux **enjeux environnementaux** : qualité du paysage, caractère des éléments naturels (dimension environnementale) et occupation du sol (vergers, vignes, jardins, abords de cours d'eau). C'est donc une zone protégée en raison du paysage et/ou de l'environnement, bénéficiant d'une grande sensibilité paysagère.

Le classement en zone N des terres ne perturbera pas l'activité agricole dans le sens où la classification des sols dans le cadre du PLU n'a aucun impact sur l'exploitation des sols mais seulement sur leur constructibilité.

N	
Localisation	Male Corvée, étang Chalard, Champs Marchal, Haute Fontaine, chemin du Val, bois des Hoires,...
Surface	209.05 ha

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

Nag (diversification agricole)	
Localisation	Hameau de Haute Seille. A La Tuilerie. Sorties de ville sud (extrémités de la rue de Harbouey et de la rue Joffre).
Surface	7.47 ha

Nf (forêt)	
Localisation	Est du ban communal.
Surface	572.76 ha

Nl (loisirs)	
Localisation	Devant la Ladrerie (sentier botanique).
Surface	17.02 ha

Nc (centre équestre et gîte rural)	
Localisation	Nord-ouest du ban communal.
Surface	1.28 ha

Np (parc)	
Localisation	Ouest de la ville (parc du château).
Surface	73.25 ha

Ne (étangs)	
Localisation	En pourtour de la trame urbaine, au droit des étangs.
Surface	44.99 ha

Nh (hameau isolé)	
Localisation	Hameau de Haute Seille, Montant du Champ Diamont et à la Charbonnière.
Surface	2.04 ha

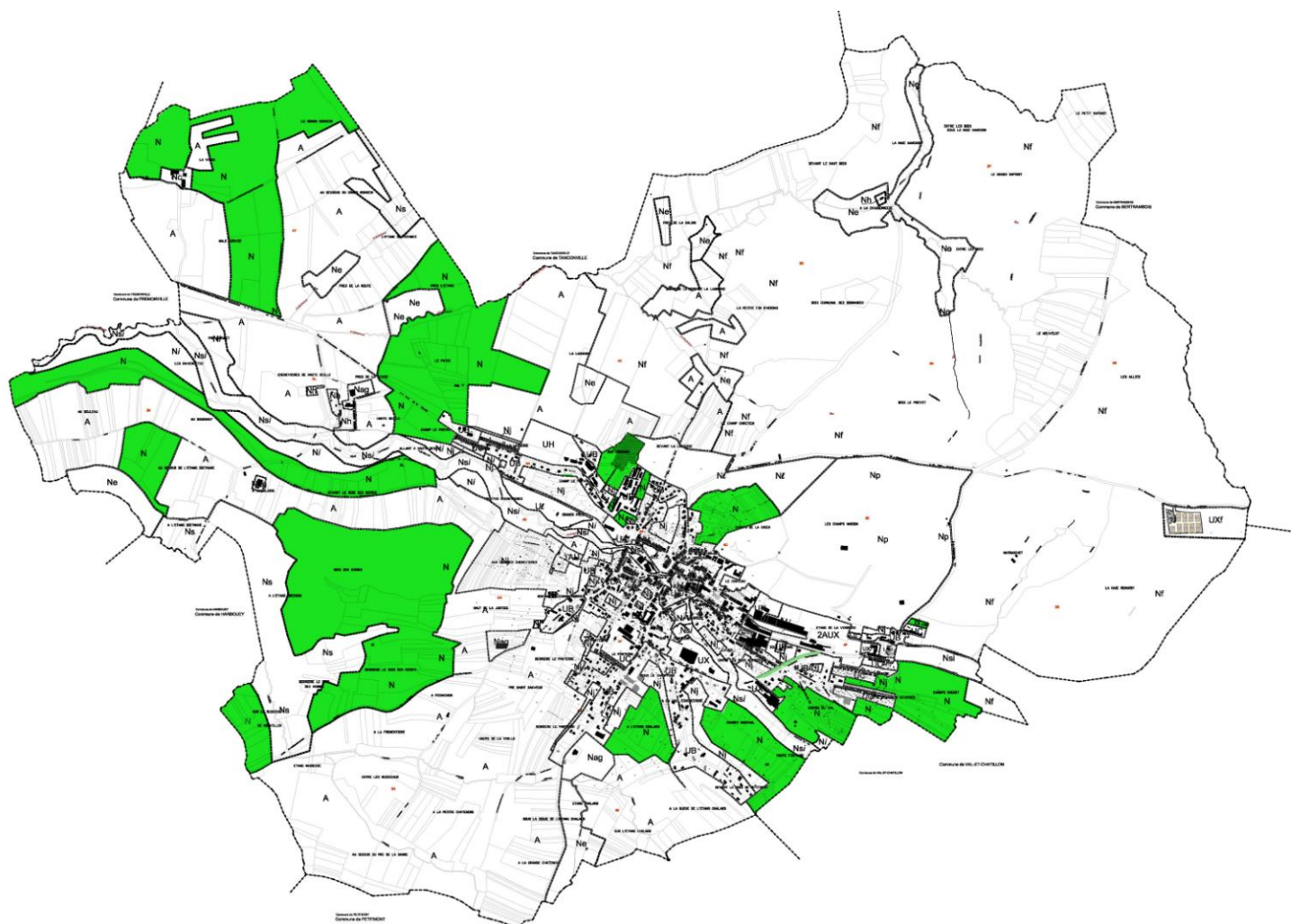
Ni (inondable)	
Localisation	Lit mineur de la Vezouze et du ruisseau du Val (centre du ban).
Surface	48.4 ha

Nj (jardins)	
Localisation	Au cœur du bourg. Aux Grandes Chenevières. En périphérie de la trame urbaine, à l'arrière des parcelles bâties.
Surface	38.00 ha

Ns (environnement sensible)	
Localisation	Prairies humides de Tanconville (ENS). Etang Gresson et prairies environnantes (ENS).
Surface	43.84 ha

Nsi (environnement sensible et inondable)	
Localisation	La Vezouze en amont de Blâmont (ENS).
Surface	31.79 ha

Total surfaces	1066.27 ha
----------------	------------



4.2- Objectifs P.L.U.

La connaissance du territoire communal de CIREY-SUR-VEZOUZE a fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la commune d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un **intérêt écologique, paysager ou environnemental**. La commune a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination actuelle.

Zone N (209.05 ha)

La zone N concerne l'intégralité des zones naturelles, à l'exception des terres agricoles. Ce zonage correspond au caractère paysager du territoire communal. D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère. Ainsi, ce sont essentiellement les **zones d'intérêt écologique et/ou environnemental** qui bénéficient de ce classement et de cette protection optimale.

Dans la même logique que les justifications de la zone agricole et en complément de celles-ci par effet antagonique, les secteurs non identifiés en zone agricole reçoivent une vocation naturelle. Il s'agit toujours de préserver l'environnement et le paysage de première importance du secteur et de ne pas bouleverser l'équilibre à l'échelle du ban.

Par ailleurs, cette volonté de protection a été totalement portée par la commune dans son PADD :

Rappel du PADD :

• Zones de vergers :
Développer les zones de vergers avec des anciennes variétés régionales. La commune envisage de se rapprocher de certaines associations. Par ailleurs, la commune envisage de préserver les vergers présents autour de la trame urbaine qui constituent une zone tampon entre l'espace agricole et la zone bâtie. :

• Haies et bosquets :
Préserver les haies et bosquets présents sur le territoire communal et plus particulièrement sur les espaces agricoles. Ceux-ci permettent la nidification des oiseaux et sont nécessaires à la biodiversité.

• Organisation paysagère :
Préserver le petit parcellaire des espaces agricoles ou des zones de vergers et ainsi préserver l'organisation paysagère à proximité immédiate de la trame urbaine.

Cette protection se justifie par les éléments suivants :

- **les franges urbaines** à distinguer des zones de jardin, ces secteurs jouent un rôle d'interface entre la zone bâtie ou à bâtir et les étendues agricoles. Ce classement en zone N permet de préserver un secteur non constructible et un espace tampon autour de la ville.
- **la vallée de la Vezouze** : elle joue un rôle majeur dans la composition paysagère et constitue la colonne vertébrale de la structure topographique du ban. Tout doit être mis en œuvre dans le cadre du PLU pour la préserver.
Ainsi la rivière et son lit mineur sont classés en zone Ni, ce qui permet d'intégrer également le potentiel de risques liés aux inondations (cf. Contraintes techniques et règlementaires). Aussi, sur le territoire de CIREY-SUR-VEZOUZE, le sud et le nord de la vallée de la Vezouze présente un **réseau hydrologique riche**, composé de plusieurs étendues d'eaux reliées par des ruisseaux. Leur classement en zone N assure leur protection, et leur préservation par rapport à tout phénomène d'urbanisation. De même, les zones humides principalement liées à ces voies d'eau ainsi que les ripisylves et la végétation rivulaire dans son ensemble liées au réseau hydrographique sont également protégées.
Rappelons que ces ripisylves permettent une structuration végétale à l'échelle du ban et tendent à pérenniser et affirmer la trame verte dans son ensemble.
Par conséquent tout le chevelu hydrographique (trame bleue) est classé en zone N. Tous ces éléments permettent de mettre le présent document en compatibilité avec le SDAGE.

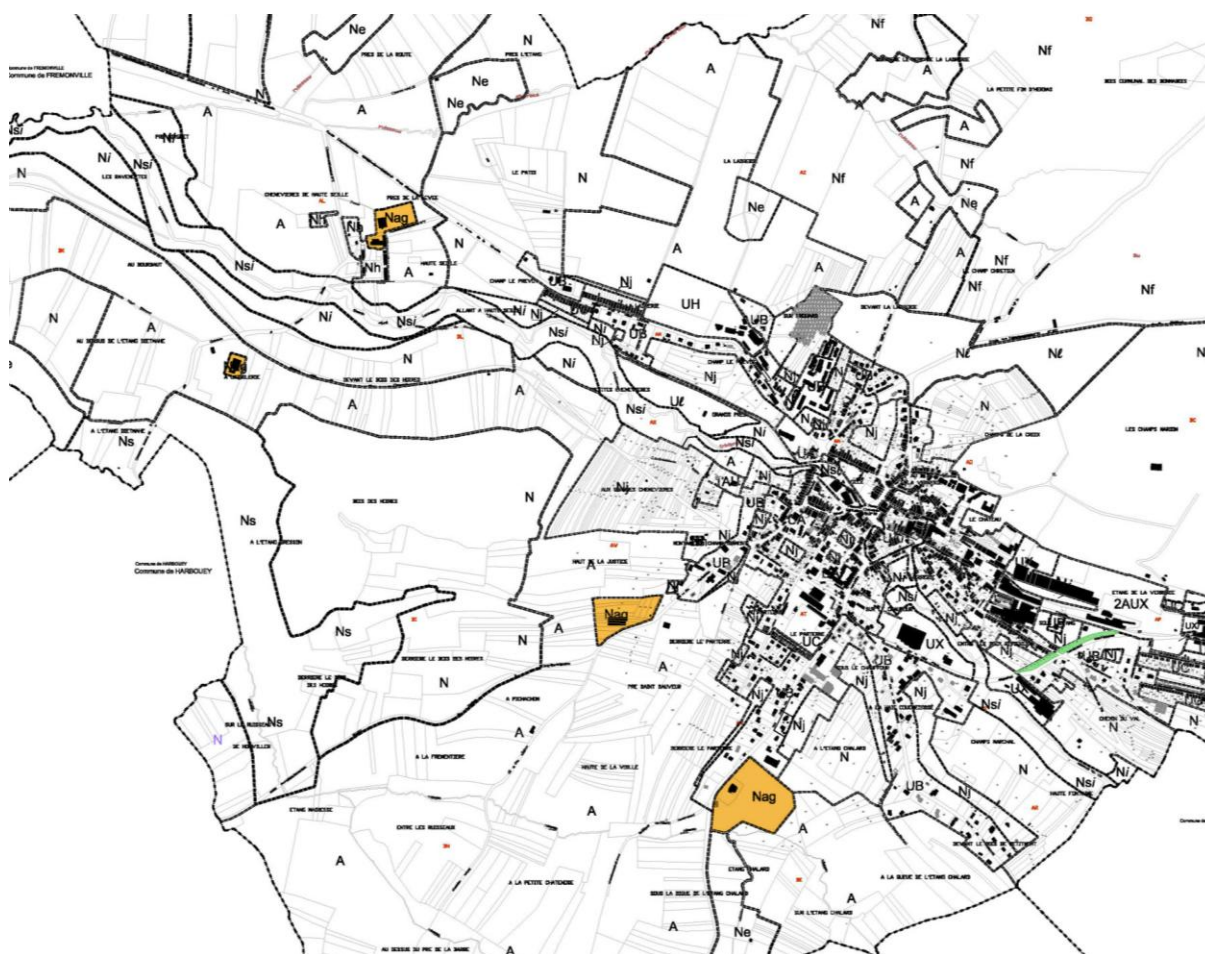
- par la mise en place de ces zones N, la **biodiversité** est préservée puisque les équilibres ne sont pas bouleversés et notamment les corridors écologiques qui assurent le déplacement des espèces. En effet, la trame verte naturellement présente sur l'ensemble du territoire communal est largement valorisée dans le cadre du PLU ce qui permet de garantir des connexions entre les différents éléments boisés. Le projet de PLU n'obture aucunement ou ne génère de coupure de ces éléments.
- **les sentiers de randonnée** : bien que n'étant pas « zonés » dans le cadre du PLU, ces sentiers se développent majoritairement sur les zones naturelles. Ces zones permettent donc d'accompagner la portée pédagogique des sentiers et respecter les perspectives paysagères accessibles depuis ces zones de ballade.

Par ailleurs, un réel maillage végétal a été constitué à l'échelle du territoire afin de protéger les trames vertes et bleues. De réelles « zones tampon » ont ainsi été créées par le biais du zonage N de part et d'autre des cours d'eaux et ruisseaux de la commune. Elles permettront ainsi d'éviter toute construction sur ces secteurs à forts enjeux environnementaux.

Les différences entre les zones N et A reposent sur les nuances règlementaires inhérentes à chaque zone. La distinction est pertinente car elle permet d'encadrer la constructibilité et d'attester de l'occupation des sols :

- ❖ **Zone A** = zone à préserver pour la richesse agronomique des sols, ouverte à la construction uniquement pour les exploitations agricoles
- ❖ **Zone N** = zone paysagère constructible uniquement pour des éléments de faible ampleur comme les abris de jardins

Zone Nag (7.47 ha)



Ces secteurs concernant l'**activité agricole**. Ils ont été positionnés autour des fermes isolées comme celle du hameau de Haute Seille, celle du lieu-dit « A la Tuilerie », et celle située au niveau de l'entrée de ville sud-ouest, en-dessous du lieu-dit « Haut de la Justice ». Par exemple, concernant spécifiquement cette dernière ferme, propriété de M. Ledoux, un projet d'installation de serres horticoles est prévu. A l'extrémité de la rue Joffre, un secteur Nag est mis en place autour du local et des serres de maraîchage « Les Jardins de la Belle Aventure » pour tenir compte de cette activité.

La commune a souhaité créer un secteur spécifique qui tienne compte de la présence de constructions agricoles et de leurs activités éventuelles. Ainsi, l'exploitant agricole aura la possibilité de créer des hébergements hôteliers et des commerces pour la vente de produits du terroir qui seront liés à son activité agricole, tels que des gîtes ruraux ou des tables d'hôtes. Il pourra aussi créer des bureaux et des entrepôts à condition que ces **activités soient directement liées à l'activité agricole**.

Par ailleurs, des constructions à usage d'habitation et non liées à l'exploitation ne pourront pas venir s'implanter auprès des bâtiments agricoles ni dans la zone Nag ce qui est un gage de préservation de l'outil agricole et un respect de l'équilibre agricole.

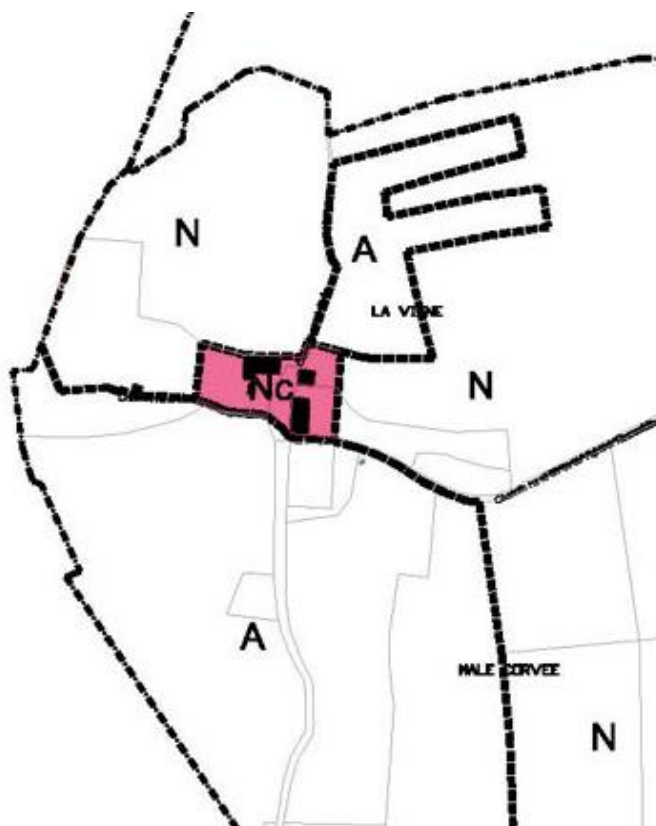
Ces éléments ont été validés à l'occasion d'un échange avec les représentants de la profession agricole et de les exploitants concernés.

Zone Nc (1.28 ha)

Il s'agit d'une zone créée pour le centre équestre situé au nord-ouest du ban communal.

Le règlement est adapté à l'activité du site, n'étant autorisé que les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre et qu'elles soient destinées à l'hébergement en gîte rural.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité piscicole sont également autorisées. Cette spécificité a été intégrée suite à la demande du propriétaire du site, dans le projet d'une diversification de son activité.



Zone Ne (44.99 ha)

Cette zone Ne est destinée aux étangs présents sur le ban communal. Il s'agit de prendre en compte la présence de ces surfaces en eaux dans le zonage, afin de pouvoir leur affecter un règlement spécifique permettant d'envisager un développement en corrélation avec ce type de milieu.

Le règlement n'autorise que certains types d'occupation du sol. D'une part, les plans d'eau. D'autre part, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'entretien des étangs, ainsi que les abris de pêche dont l'emprise au sol est limitée à 30 m². Ainsi, ces zones naturelles au fort potentiel récréatif et touristique sont protégées de toute urbanisation inappropriée.



Rappel du PADD :

• **Cadre de vie :**
Développer la carte touristique en raison de la position géographique intéressante de la commune, située entre le futur Center Parc et les Vosges. La commune souhaite aussi développer son atout « cadre et qualité de vie » en promouvant une ville conviviale dans un environnement naturel préservé.

Zone Nf (572.76 ha)

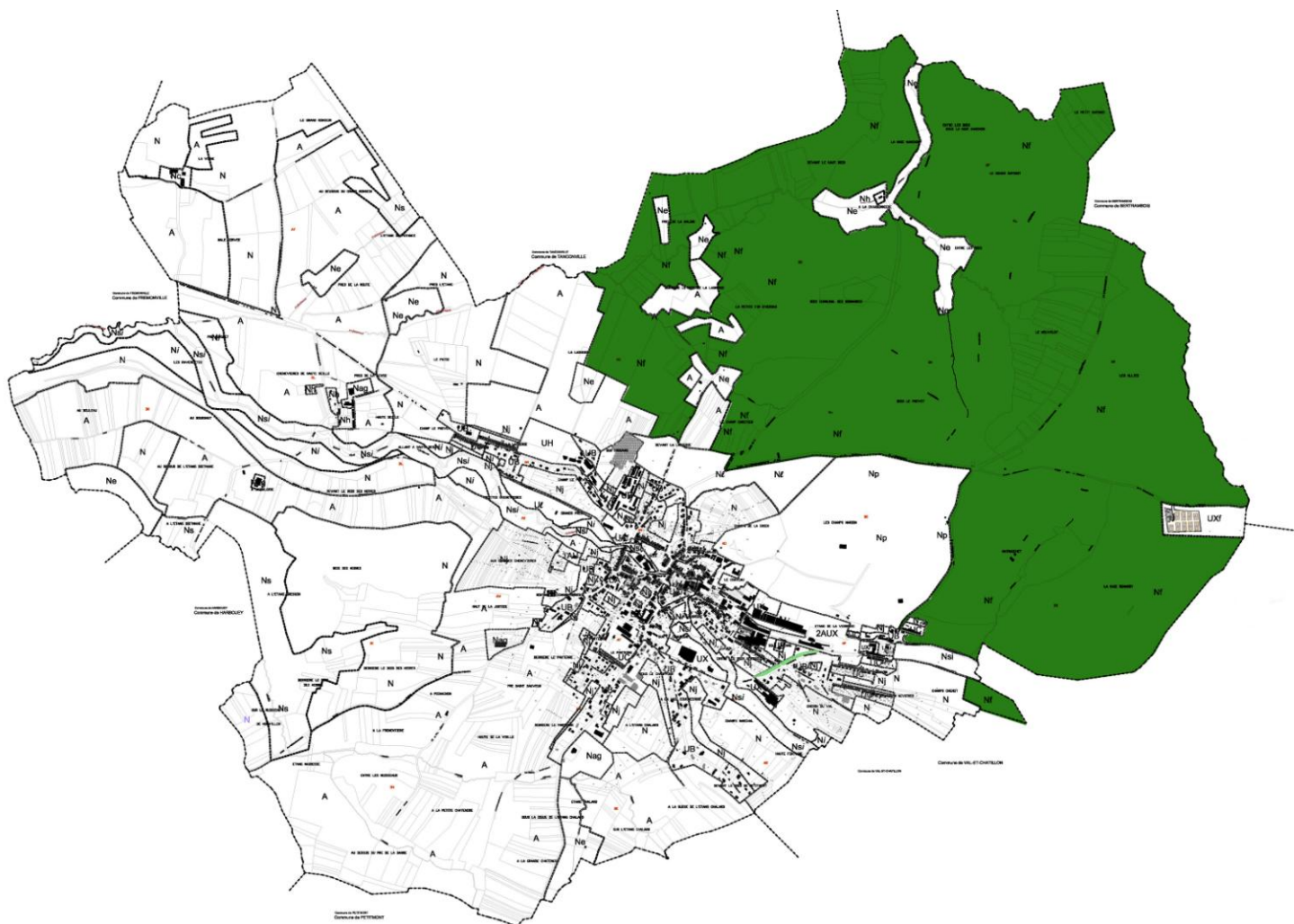
CIREY-SUR-VEZOUZE se situant au cœur d'un gisement forestier, cette zone correspond aux secteurs de forêt ; la majorité de la surface boisée du ban communal étant constituée de propriétés privées.

En terme de sylviculture, dans les peuplements de chêne, les glandées irrégulières imposent souvent au forestier un renouvellement sur de grandes surfaces. Pour satisfaire le besoin en lumière des semis, les coupes de régénération se succèdent rapidement. Le pin sylvestre est également régénéré sur une très courte durée pour mettre rapidement au soleil les jeunes plantules. Ces bouleversements dans la couverture forestière vont fréquemment de paire avec l'apparition d'éléments artificiels comme les contours géométriques des coupes ou le linéaire des cloisonnements sylvicoles installés dans les jeunes peuplements. L'impact des changements est particulièrement sensible dans les forêts à proximité des centres urbains car le prélèvement des chênes séculaires dénaturent l'ambiance forestière.

Les forêts sont préservées de façon à respecter les objectifs suivants :

- préserver la **trame verte** du territoire.
- les espaces boisés jouent un **rôle paysager et écologique** important au sein du territoire communal
- dans une logique de **lutte contre les émissions de gaz à effets de serre** et le réchauffement climatique, puisque ces éléments permettent de stocker une partie de ces gaz.

Afin de garantir une valorisation optimale des massifs boisés, la constructibilité en zone Nf est limitée. C'est pourquoi aucune construction ne sera autorisée sauf les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité forestière ainsi que les abris de chasse.



Zone Ni (24.78 ha)

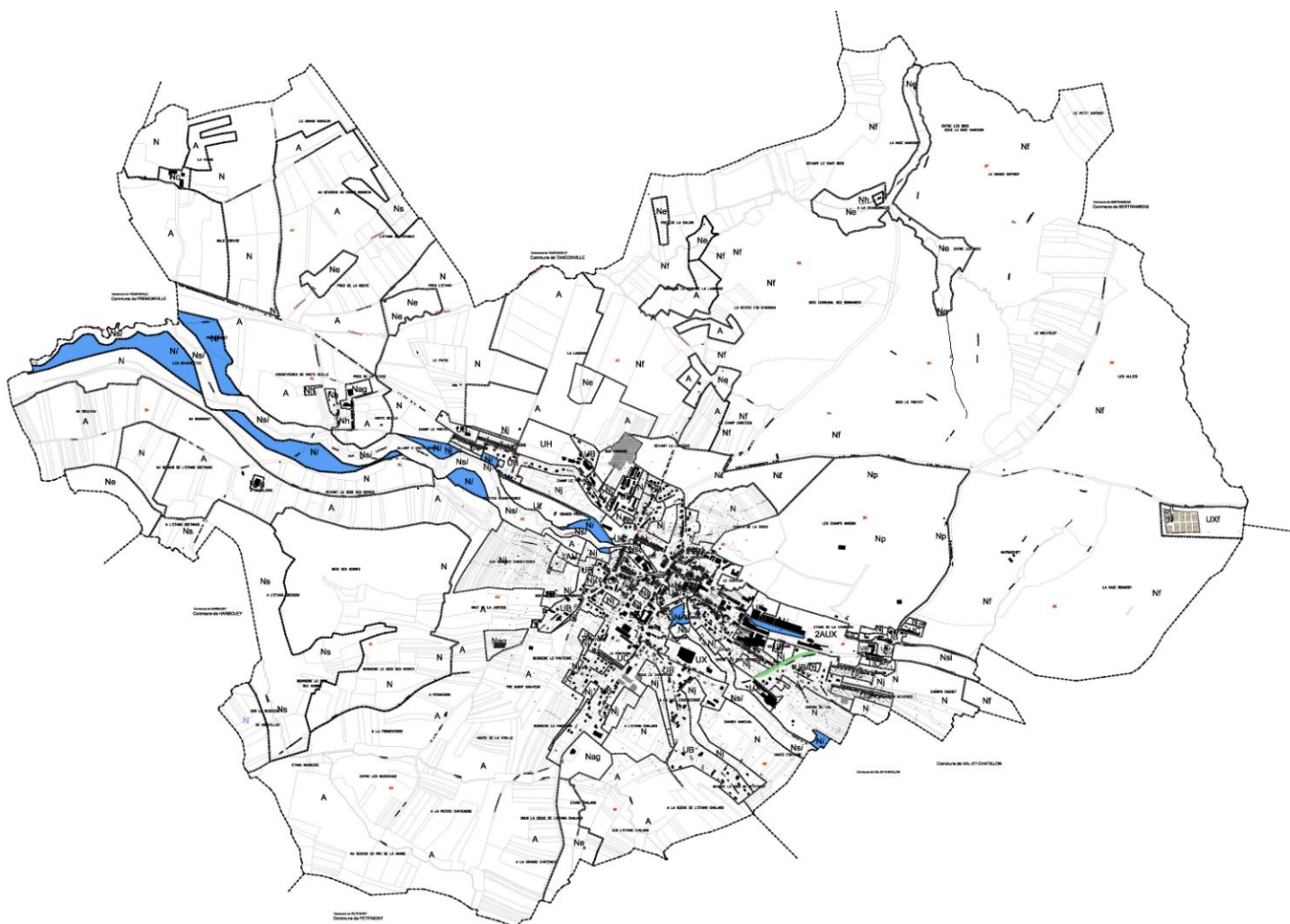
Ce secteur est situé de part et d'autre de la Vezouze sur les parcelles concernées par un risque d'inondation. Par conséquent, toute construction sera interdite pour des raisons de sécurité. Dans cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites afin de ne pas entraîner de modification du lit et de ne pas créer d'obstacles à l'écoulement des eaux. De réelles « zones tampon » ont ainsi été créées par le biais du zonage Ni de part et d'autre de la Vezouze en cohérence avec le SDAGE.

La zone Ni a pour double objectif de préserver les berges des ruisseaux et cours d'eau et d'intégrer le risque d'inondation. Les enjeux sont de préserver la qualité écologique et biologique des cours d'eau et de maintenir les ripisylves, éléments marquant du paysage. C'est pourquoi aucune construction ne sera autorisée dans ce secteur.

La protection de ces éléments à forte sensibilité paysagère et à risque avéré a guidé le zonage qui s'est traduit graphiquement en fonction de l'Atlas des Zones Inondables, de la topographie et des connaissances locales. Il s'agit de préserver l'environnement et le paysage qui sont de première importance sur le territoire. Cette volonté de protection a été totalement portée par la commune dans son PADD :

Rappel du PADD :

• **Risques naturels :**
Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal tels que la zone inondable ou les retraits et gonflements des argiles.



Zone Nh (2.04 ha)

Le secteur Nh concerne les habitations localisées au hameau de Haute Seille ainsi que des maisons d'habitation isolées sises Montant du Champ Diamont et à la Charbonnière.

Il s'agit d'un **habitat mité** que la commune ne souhaite pas voir se généraliser. En effet, la commune ne souhaite pas voir ces secteurs habités se densifier car ils sont totalement déconnectés et isolés du bourg et ne permet pas l'intégration des populations. Cela permettra également de garder le caractère particulier du hameau de Haute Seille.

Sur la rue de Harbouey (secteur Montant du Champ Diamont), un secteur Nh est implanté autour d'une maison isolée de manière à ne lui permettre qu'une extension mesurée, du fait de son éloignement par rapport au domaine public. De la même manière, le périmètre de l'ancienne maison

située près d'un étang à la Charbonnière est classé pour permettre sa rénovation et une légère extension de l'habitat.

La volonté de la commune est d'interdire la création de nouvelles habitations en permettant toutefois des modifications ou extensions mesurées de la construction existante afin de ne pas léser le propriétaire de ces constructions. Uniquement les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les dépendances des habitations préexistantes sont autorisées selon des conditions d'emprise au sol limitée (+20% supplémentaires de la surface de plancher existante) pour garantir le maintien du caractère naturel de la zone et de la beauté des paysages.

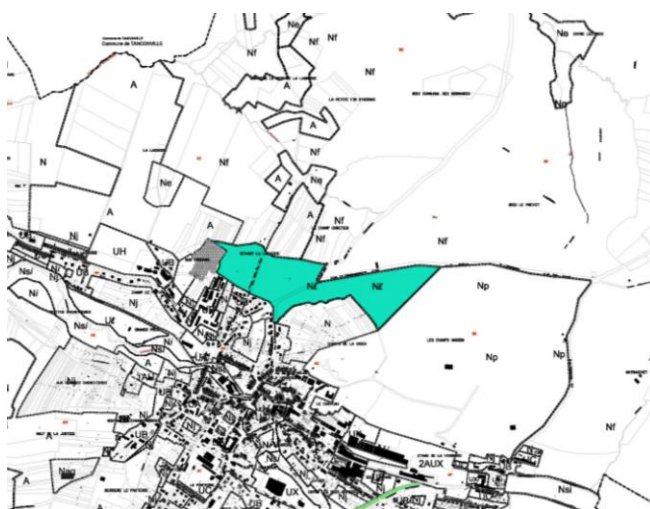
La création des zones Nh permet, de par son règlement, de limiter fortement la constructibilité. En conséquence, la taille des zones Nh s'en tient à la périphérie immédiate des constructions existantes (prise en compte de l'unité foncière).

Zone Nℓ (17.02 ha)

Les zones Nℓ ont été définies en vue de recenser, d'identifier, d'afficher ou de réaliser des espaces à vocation de loisirs.

Concernant ces secteurs, il s'agit notamment de mettre en valeur **le parcours de santé ainsi que le sentier botanique et floristique**.

Dans la zone Nℓ, seules seront autorisées les installations à condition qu'elles soient liées à une activité de loisirs, les constructions à condition d'être liées à la pratique des sports et des loisirs.



Rappel du PADD :

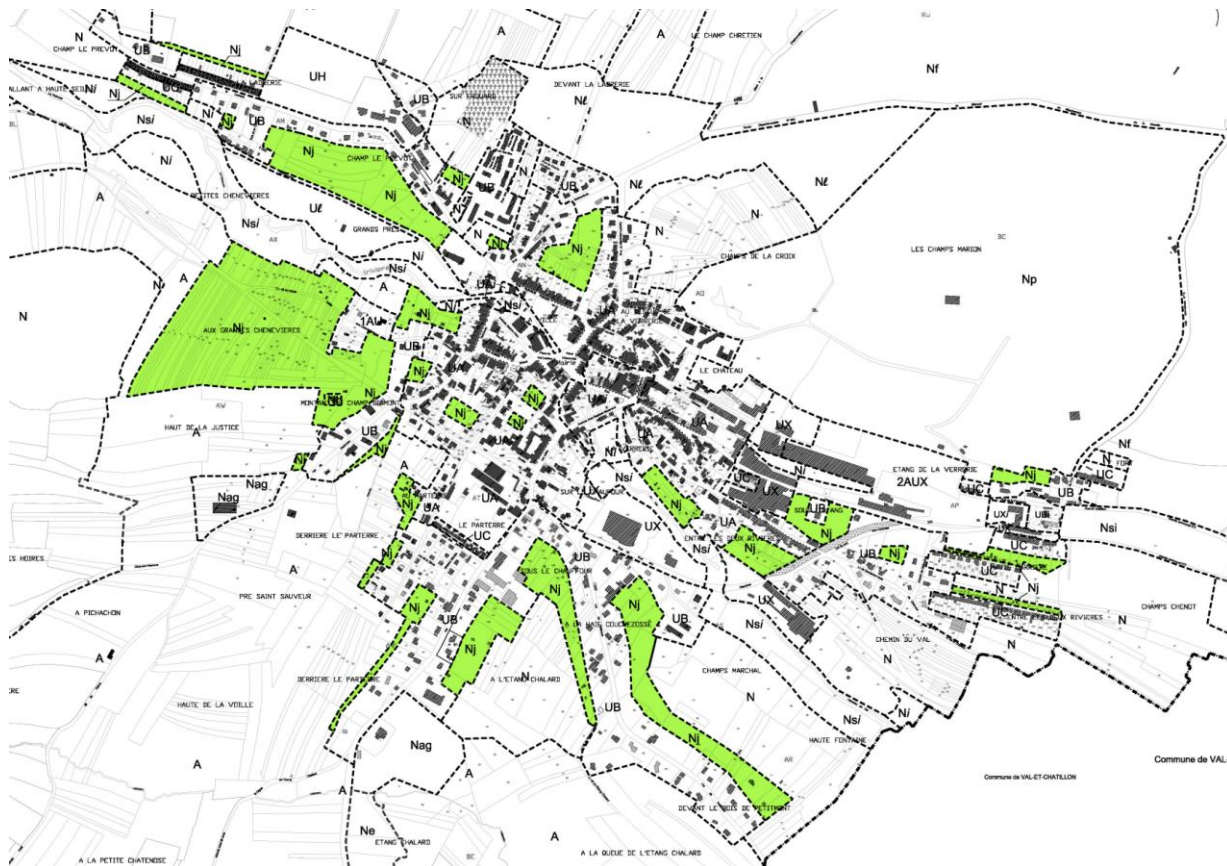
• **Lieux de vie :**
Développer le parcours de santé et le sentier botanique. Développer un espace sportif et de loisirs à la Ladrerie.

Zone Nj (38.00 ha)

La zone Nj correspond aux secteurs de jardins. L'objectif étant bien de préserver le caractère naturel des jardins d'agrément en fonds de parcelles, la construction y est limitée aux abris des jardins et annexes à condition qu'elles soient liées à une habitation principale. Les abris de jardins seront limités à 20 m² extensions comprises par unité foncière. La hauteur absolue des abris de jardins ne pourra excéder 4 mètres.

Ces dispositions réglementaires visent à permettre l'appropriation des secteurs de jardins par les habitants. Elles sont également prises dans le but de ne pas dénaturer le paysage aux abords du village et de faciliter l'intégration paysagère des franges du village à cet endroit. Le classement en Nj ne permet pas à la commune d'obtenir le droit de préemption urbain.

Ces espaces naturels remplissent 2 fonctions sur le ban communal, selon leur situation. Tout d'abord, ils ont une fonction de transition entre les secteurs construits et les secteurs à dominante agricole lorsqu'ils sont situés à la limite de la surface urbanisée. Ils remplissent donc le rôle de « **zone tampon** ». Ce secteur est situé aux **franges de la trame urbaine**, en arrière des constructions d'habitations.



L'objectif est triple :

- maintenir une **espace de transition entre le bâti et l'espace naturel** (ceinture verte),
- **interdire la construction en deuxième rideau**,
- préserver certains secteurs de **vergers**.

Ensuite, ils ont une fonction d'îlot végétalisé lorsqu'ils sont situés au cœur de la ville. Il existe plusieurs de ces zones Nj au centre de CIREY-SUR-VEZOUZE : à proximité de l'hôpital, rue du Vieux Château, rue de Bertrambois et rue du Val / rue du Port aux Planches. On peut ajouter à cela les jardins situés derrière les cités ouvrières au sud-est et nord-ouest de la ville.

Le classement de ces secteurs permet d'assurer la protection de ces îlots de nature au cœur de la trame urbaine, et d'assurer ainsi une amélioration de l'intégration paysagère de l'ensemble urbain.

Rappel du PADD :

- **Zone tampon :**
Préserver les zones tampons, c'est-à-dire les jardins et les vergers présents à l'arrière des constructions et en cœur d'îlots dans la trame urbaine.
- **Zone de jardins :**
Créer et développer des jardins ouvriers et / ou populaires pour les personnes n'ayant pas la possibilité d'en avoir sur leur terrain.

Zone Ns (43.84 ha) et Zone Nsi (31.79 ha)

Le ban communal de CIREY-SUR-VEZOUZE est concerné par 3 Espaces Naturels Sensibles (ENS) inventoriés par le Conseil Général de Meurthe-et-Moselle. Il s'agit de :

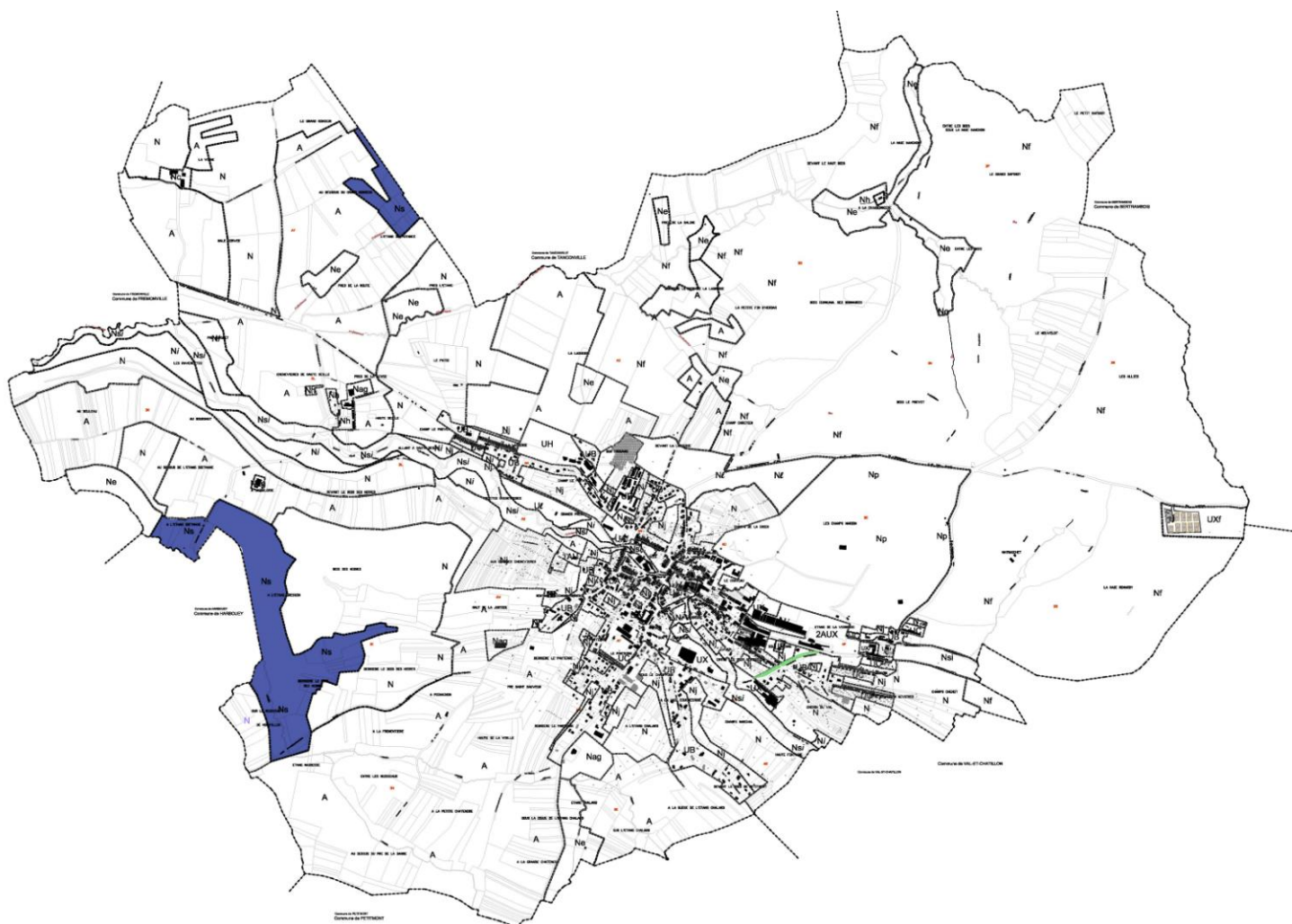
- La Vezouze en amont de Blâmont
- L'Etang Gresson et ses prairies environnantes
- Les prairies humides de Tantonville

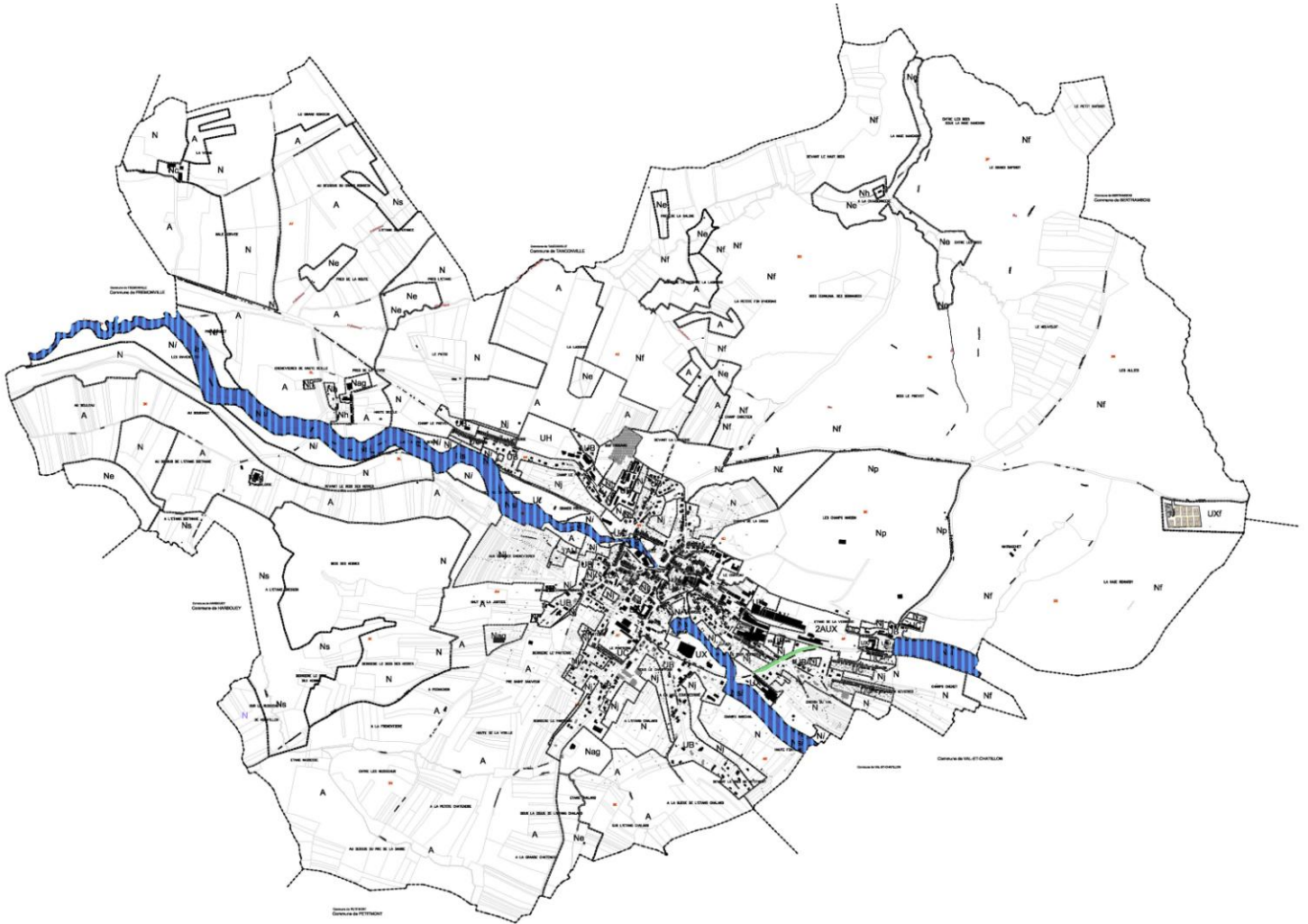
L'ensemble paysager de la vallée de la Vezouze ainsi que les prairies humides connexes à ce milieu sont identifiés en **ENS (Espace Naturel Sensible)**.

Pour préserver la biodiversité et l'intérêt écologique de la vallée de la Vezouze (à caractère inondable) et des prairies humides environnantes, les ensembles paysagers correspondant aux Espaces Naturels Sensibles sont repérés en zone Ns (zone naturelle sensible) et Nsi (zone naturelle sensible à caractère inondable) le cas échéant. Ils s'accompagnent d'un règlement adapté pour afficher la politique départementale environnementale. Le règlement des zones Ns et Nsi donne de manière stricte les prescriptions suivantes :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles ;
- les aménagements et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation des Espaces Naturels Sensibles.

Par la mise en place des zones Ns et Nsi sur les emprises des Espaces Naturels Sensibles, la biodiversité est préservée puisque les équilibres ne sont pas bouleversés et notamment les corridors écologiques qui assurent le déplacement des espèces. En effet, la trame verte et bleue naturellement présente sur l'ensemble du territoire communal est valorisée dans le cadre du PLU, ce qui permet de garantir des connexions entre les différents éléments naturels. Le projet de PLU n'obture aucunement ou ne génère de coupure de ces éléments.





Zone Np (73.25 ha)

Cette zone a pour vocation de considérer le vaste parc situé à l'arrière du château de CIREY-SUR-VEZOUZE. Un règlement adapté permet de protéger un maximum la nature du site.

Ainsi, seules les constructions et installations liées à l'utilisation et à l'entretien du parc du château, ainsi qu'à l'habitat à vocation de gardiennage, sont autorisées.



Rappel du PADD :

• **Zone tampon :**
 Préserver les zones tampons, c'est-à-dire les jardins et les vergers présents à l'arrière des constructions et en cœur d'îlots dans la trame urbaine

4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone N**

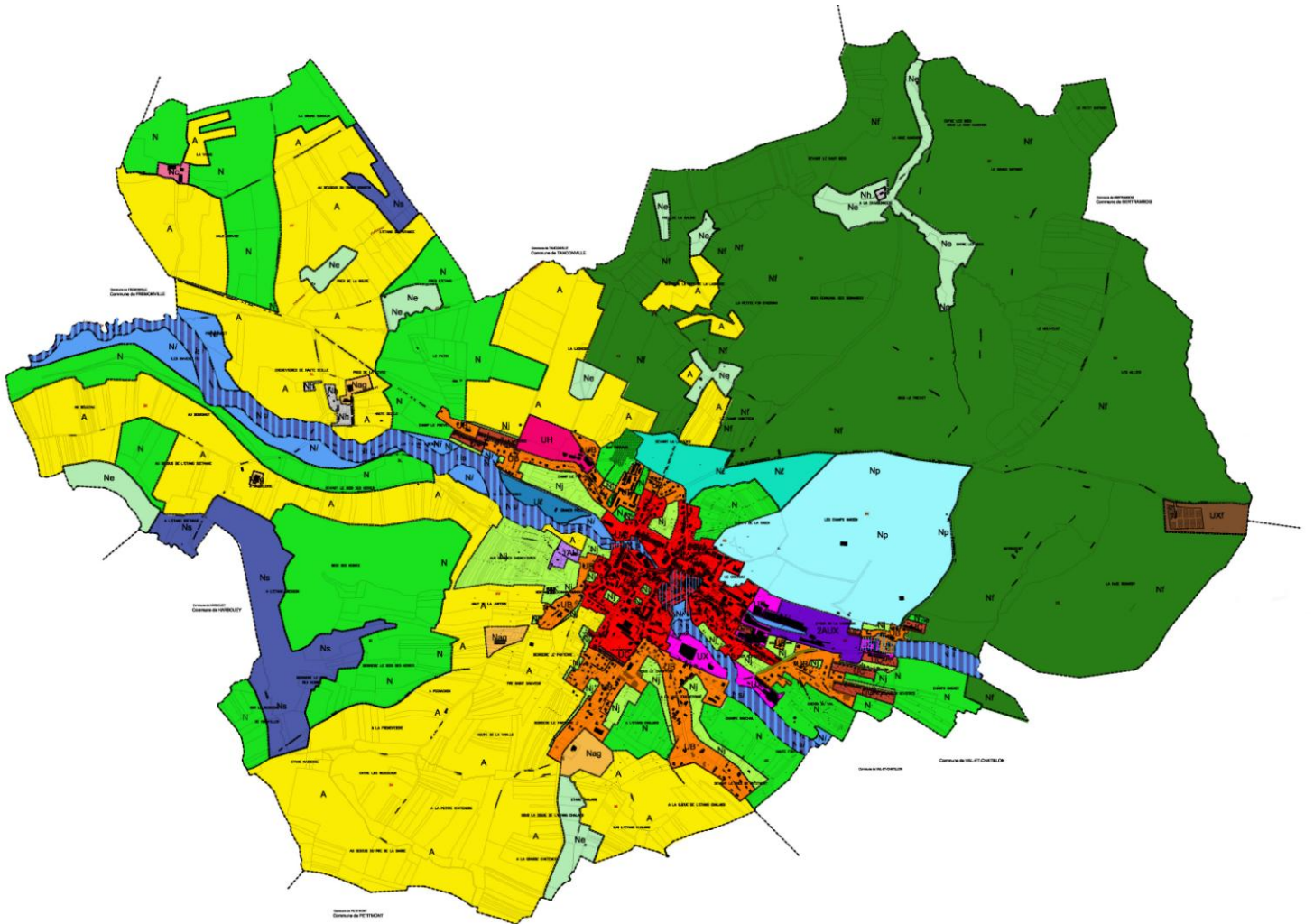
Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>- <u>ACCES</u> Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</p>	<p>- Rappel réglementation Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>- <u>EAU POTABLE</u> Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</p> <p>- <u>ASSAINISSEMENT</u> L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</p> <p>- <u>EAUX PLUVIALES</u> Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	<p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Obligations réglementation sanitaire.</p> <p>- Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite : du plan d'alignement approuvée, de l'alignement des voies automobiles et des marges de recul indiqué au plan ou à 21 mètres de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</p>	<p>- Permettre le stationnement entre l'emprise publique et la construction et améliorer la sécurité de part et d'autre des routes départementales.</p>

Articles concernés	Justifications
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.	
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	- Préserver une zone tampon à proximité des zones naturelles.
Article 9 - EMPRISE AU SOL	
<p>Pas de prescription sauf :</p> <p>Dans le secteur Nj : - pour les abris de jardins dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m² extensions comprises.</p> <p>Dans le secteur Ne : - pour les abris de pêche dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises.</p> <p>Dans le secteur Nag : - pour les garages isolés de la construction principale, les abris de jardins, les dépendances dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises.</p>	- Prévenir toute extension démesurée de ces constructions.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
Hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitation : 10 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc..... La hauteur absolue des abris de jardins, abris de pêche, dépendances et garages isolés ne pourra excéder 4 mètres.	<p>- Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</p> <p>- Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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	<p>- Préservation de l'harmonie générale des constructions.</p> <p>- Garantir l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>- Garantie de l'harmonie visuelle dans le paysage.</p>

Articles concernés	Justifications
<p>des perspectives monumentales. Pour les éléments paysagers repérés au plan : la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite ; et toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.</p>	<ul style="list-style-type: none">-Maintien d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du ban- Protéger les éléments naturels ou paysagers de la commune.- Préserver les corridors écologiques.

5- Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA <i>UAi</i>	39.48 3.09	42.57
UB <i>UBi</i>	45.92 0.77	46.69
UC	X	6.62
Uℓ	X	4.15
UH	X	5.52
UX <i>UXi</i> <i>UXf</i>	8.81 0.50 6.39	15.70
1AU	X	1.29
2AUX	X	7.92
A	X	442.27
N <i>Nag</i> <i>Nc</i> <i>Ne</i> <i>Nf</i> <i>Nh</i> <i>Ni</i> <i>Nj</i> <i>Nℓ</i> <i>Np</i> <i>Ns</i> <i>Nsi</i>	209.05 7.47 1.28 44.99 572.76 2.04 24.78 38.00 17.02 73.25 43.84 31.79	1066.27
TOTAL		1639



**Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT
ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

1- L'environnement bâti

1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti

Le découpage du secteur bâti en différentes zones garantit une cohésion d'ensemble de l'actuelle trame urbaine tout en préservant les caractéristiques de chaque secteur de la commune.

La commune a souhaité différencier le bourg ancien des extensions récentes par un zonage spécifique et préserver les caractéristiques des constructions anciennes à l'aide d'outils d'aménagement spécifiques. Ainsi, l'identité architecturale et urbaine de CIREY-SUR-VEZOUZE sera préservée et l'implantation de nouvelles constructions devra scrupuleusement respecter le règlement correspondant.

Le règlement a été élaboré de façon à pérenniser les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bourg et à intégrer de façon harmonieuse toute nouvelle construction.

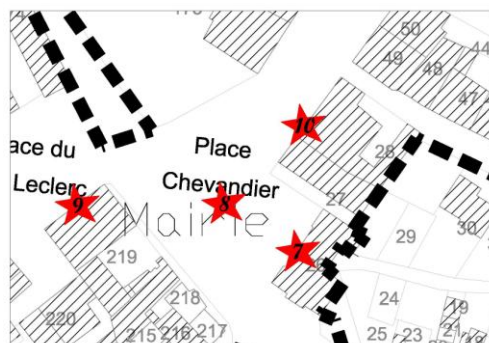
Aussi, le zonage est conçu de manière à aboutir à une organisation spatiale traditionnelle et il permet de structurer l'urbanisation autour du réseau viaire existant.

A partir d'une analyse urbaine détaillée du village, on a pu noter qu'il existait très peu de dysfonctionnements urbains au sein de la commune. L'urbanisation progressive de la commune s'est réalisée de façon linéaire dans le prolongement des constructions existantes.

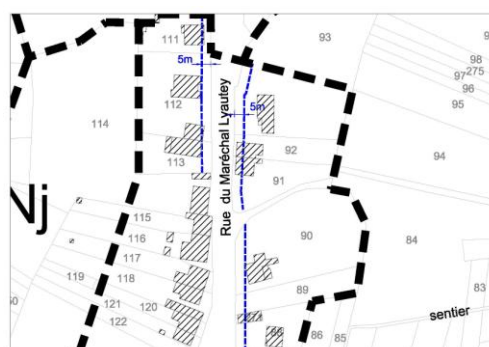
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti

Afin d'aboutir à ces objectifs de préservation et de mise en valeur, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- l'ensemble des **façades traditionnelles remarquables** sera préservé et valorisé : rue de la Verrerie, Salle des Fêtes, Hôtel de Ville, rue de Vendée, rue de Prémont et rue des Ecoles.

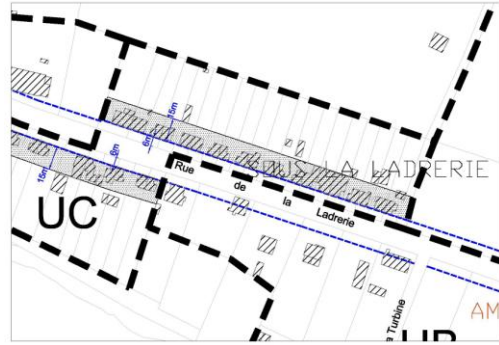


- des **marges de recul** sont créées de part et d'autres des voies desservant les zones d'extension récentes : rue de la Ladrerie, rue de Harbouey, rue Joffre, rue de Petitmont, rue du Port aux Planches... Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement.



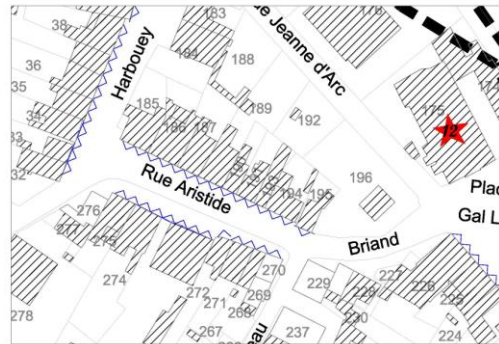
- sur l'ensemble des zones UB, la zone constructible s'étend sur **une large profondeur** ce qui laisse la possibilité d'implanter confortablement des constructions, mais également de permettre l'urbanisation en deuxième rideau voulu par la mairie dans un souci de densification et afin d'éviter l'étalement urbain.

- dans le but d'organiser le front bâti et de garder une cohérence d'ensemble sur les cités, des outils d'aménagement sont mis en place dans les zones UC comme la **Zone d'Implantation Obligatoire de la Façade principale de la construction (Z.I.O.F)** qui donne aux pétitionnaires une largeur minimale et maximale d'implantation des habitations sur les avants de parcelles.






- au vu des caractéristiques urbaines du bourg, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque **typologie du bâti**, ce qui en garantit leur préservation et leur intégration dans chaque secteur de la commune. Les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont définies de manière à garantir la préservation de caractéristiques d'ensemble, quelque soit l'époque de constructions des bâtisses, afin d'aboutir à une zone urbaine « fluide » et homogène sur certaines caractéristiques, tout en laissant une certaine liberté d'expression pour les futurs bâtisseurs.

- au-delà de permettre une occupation multifonctionnelle de l'espace induisant, au final, un tissu urbain mixte, ces règles gèrent les conditions d'occupation du sol de façon spécifique. Ce qui se traduit au niveau de l'aspect extérieur avec le respect de l'identité architecturale au niveau du bourg ancien (avec notamment des règles à respecter quant aux styles de toitures, aux proportions des ouvertures, des couleurs des façades et de l'intégration paysagère des éléments divers), le maintien du front bâti continu, d'une certaine forme de densité ou d'une certaine hauteur de faîtage. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation du bourg. Il en est de même pour les outils d'aménagement mis en place comme les **règles architecturales particulières**.



- enfin quelques **éléments du patrimoine bâti** ont été identifiés. Fleurons du patrimoine local, une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée. A ce titre sont identifiés (liste exhaustive) :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
1	Chapelle de l'Hôpital		Rue Poincaré	UH

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
2	Fontaine		Rue Poincaré	UB
3	Fontaine Pont du Val	<i>Visuel indisponible</i>	Rue du Port aux Planches	UB
4	Façade Rue de la Verrerie	<i>Visuel indisponible</i>	Rue de la Verrerie	UA
5	Chapelle Notre Dame de Pitié	<i>Visuel indisponible</i>	Rue de la Chapelle	
6	Fontaine au Loup		Angle de la rue Foch et rue de la Chapelle	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
7	Façade de la Salle des Fêtes		Place Chevandier	UA
8	Fontaine		Place Chevandier	UA
9	Façade de l'Hôtel de Ville		Place du Général Leclerc	UA
10	Façade	<i>Visuel indisponible</i>	Rue de Vendée	UA
11	Façade	<i>Visuel indisponible</i>	Rue de Vendée	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
12	Eglise		Place du Général Leclerc	UA
13	Façade		Ruelle Prémont	UA
14	Façades du groupe scolaire		Rue des Ecoles	UA
15	Château bâtie Mazerand et parc arboré		« Le Château »	UA

Concernant ces éléments, le règlement du présent PLU prévoit que :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'objectif est de protéger mais aussi de mettre en valeur le patrimoine local.

Rappel du PADD :

- **Bâti ancien :**
Protéger et valoriser le patrimoine architectural présent dans le centre-ville, notamment les constructions datant du siècle dernier (salle des fêtes, école,...).
- **Caractéristiques architecturales :**
Protéger les caractéristiques architecturales du centre-ville et préserver la cohérence d'ensemble.

2- L'environnement naturel

2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel

✓ Préservation des espaces agricoles et naturels

Le territoire de CIREY-SUR-VEZOUZE présente un visage résolument verdoyant, avec une forte présence des espaces boisés (forêt, bois, haies, vergers...).

Ainsi, le zonage du PLU met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec une **zone naturelle** qui représente plus de **65% de la superficie du territoire**, et une **zone agricole** à **27% de la superficie du territoire**.

Même si les espaces naturels ne font l'objet d'aucune protection environnementale réglementaire, la commune a souhaité par le biais de la révision de son Plan Local d'Urbanisme protéger et mettre en valeur son environnement par de nombreuses mesures et règles. Ceci s'illustre notamment dans le classement de l'ensemble des espaces boisés et naturels en zone naturelle.

En effet, par ce classement, la commune souhaite préserver la **qualité paysagère** de la vallée de la Vezouze, ainsi que sa qualité écologique illustrée par la forte présence de zones humides sur le territoire. Ce sont le plus souvent des étangs, qui constituent non seulement un réservoir de biodiversité, mais permettent en plus d'améliorer la gestion des eaux de crues, restituées au fur et à mesure du retrait des eaux en cas d'inondation.

Ainsi, en dehors des espaces actuellement urbanisés, et de la zone prévue pour l'urbanisation future de la commune, les nouvelles constructions seront très limitées :

- ✓ en zone A et Nag, des constructions pourront voir le jour dans les zones agricoles et dans les zones de diversification agricole, sous certaines conditions, et notamment d'être directement liées à l'activité agricole.
- ✓ en Nj, la construction d'abris de jardin avec un encadrement de l'emprise au sol et de hauteur sera autorisée.
- ✓ en Ns, seuls sont admis les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles.
- ✓ en Np, seuls seront autorisés les constructions liées aux parcs et à son gardiennage.
- ✓ en zone Nh, les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes isolées avec un encadrement de l'emprise au sol et de hauteur seront permises.
- ✓ en zone Nf, uniquement les constructions liées aux activités forestières et les abris de chasse avec un encadrement de l'emprise au sol et de hauteur seront autorisées.

Aussi, l'élaboration du PLU engendre très **peu de déprise agricole ou naturelle**. En effet, toutes les terres, agricoles ou forestières sont maintenues en l'état.

Le développement possible de l'urbanisation a été prévu dans le périmètre existant de la trame urbaine et ce, de façon compacte. Finalement, les seules incidences négatives que le PLU engendrera sur l'environnement sont, comme dans tout projet d'urbanisation, l'augmentation des **espaces artificialisés** à l'échelle du territoire mais aussi l'imperméabilisation des sols. Mais la conception des zones a été faite de manière à placer les constructions sur le devant des parcelles, limitant ainsi l'artificialisation des sols.

En outre, dans le contexte local, chaque élément de paysage, même à priori banal (haie, verger, arbre isolé, prairie naturelle,...), revêt une importance particulière qu'il convient de prendre en compte. Ainsi, il est important de conserver tout élément constitutif du paysage même si une destruction ponctuelle ne signifie pas forcément que le projet impacte de façon importante les populations faunistiques et floristiques.

✓ **Evaluation Natura 2000**

Les espaces Natura 2000 les plus proches se situent à 4 km et 8 km, sur les bans communaux de Saint-Sauveur (à l'est) et Chazelle-sur-Albe / St Martin (à l'ouest).

Pour rappel, le premier site Natura 2000 concerne un massif forestier caducifolié de résineux très bien conservé avec une hêtraie-sapinière de montagne à Saint-Sauveur. La présence de nombreuses espèces végétales protégées (fougères) tant au niveau départemental, régional que national reflète l'écosystème original du site.

Le second site concerne la forêt et l'étang de Parroy, la plaine inondable de la vallée de la Vezouze et le fort de Manonviller. Les milieux forestiers constitués de forêt alluviale, de chênaies et de hêtraies offrent de nombreux habitats pour une grande diversité d'espèces végétales et animales (chiroptères, crapaud, insectes, papillons, coléoptères,...). L'intérêt écologique des mardelles forestières est reconnu par le classement Natura 2000.

Le projet de développement urbain de la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE n'engendrera aucune incidence sur les périmètres Natura 2000. Ces sites sont classés et identifiés pour leurs milieux. Leur vulnérabilité est donc intrinsèque aux sites. En conséquence, le projet **n'impactera pas de manière significative les milieux et espèces ayant servi à la désignation des zones Natura 2000** car les dents creuses qui constituent le potentiel foncier et la zone à urbaniser sont positionnées de manière compacte à la trame urbaine.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les différents partis d'aménagement et la zone à urbaniser de la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE n'impactent nullement ces différentes zones Natura 2000. En effet, le PLU s'attache à maintenir et à conforter les corridors et continuums écologiques présents sur le territoire, ainsi que les trames vertes et bleues. Cet ensemble environnemental préservé permet ainsi d'assurer la continuité écologique telle qu'elle existe aujourd'hui entre les différents sites Natura 2000 et la biodiversité du ban communal, sans porter atteinte à l'organisation et la préservation de ces milieux.

Par ailleurs, le PLU s'attache à préserver les haies, les ripisylves, les jardins et les vergers qui maintiennent les connectivités nécessaires au déplacement de la faune (trame verte) soit par un zonage N / Ns, soit par une protection en Éléments Remarquables du Paysage. Puisque le PLU préserve les milieux connexes indispensables aux espèces végétales et animales, et l'ensemble de leurs caractéristiques environnementales et écologiques, on peut considérer qu'il n'aura pas d'incidence sur les zones paysagères à enjeux. En conséquence, **le PLU de CIREY-SUR-VEZOUZE n'impactera pas ces zones Natura 2000.**

✓ **Indicateurs d'analyse de la satisfaction des besoins en logement**

Les lois Grenelle amènent désormais le Plan Local d'Urbanisme à définir des indicateurs afin de réaliser, à l'échéance de trois ans après la finalisation du dossier PLU, une évaluation de la satisfaction des besoins en logement.

Cinq indicateurs peuvent ainsi être relevés sur la commune de CIREY-SUR-VEZOUZE :

- ✓ Le nombre de permis de construire,
- ✓ Le nombre de dents creuses,
- ✓ Le nombre de logements vacants,
- ✓ La répartition entre logement locatif et logement propriétaire,
- ✓ L'évolution du taux de desserrement des ménages.

Le tableau présenté ci-dessous illustre de manière synthétique ces différents indicateurs, en précisant leur finalité et leur état au moment de l'élaboration du PLU.

Indicateurs	Détails des indicateurs	Etat actuel	
1	Permis de construire	Etat des lieux du nombre de permis délivrés sur la période (x* -> x+3), en ne retenant que les PC concernant de nouvelles constructions (hors constructions légères type véranda, extensions...).	87 PC délivrés entre 1999 et 2007
2	Dents creuses et compacité	Comparatif du nombre de dents creuses présentes sur le ban communal (entre x -> x+3), permettant de définir la compacité du tissu urbain existant, et le potentiel constructible pour renforcer l'armature urbaine dans les fenêtres d'urbanisation définies.	65 parcelles vierges en 2013
3	Logements vacants	Etat des lieux du nombre de logements vacants présents sur la commune (évolution x -> x+3), et part sur l'ensemble du parc.	128 logements en 2009 (13%)
4	Logements locatifs	Evolution de la part de logements locatifs sur l'ensemble du parc (entre x -> x+3).	31.5% en 2009
5	Evolution de la taille des ménages	Evolution du taux de desserrement des ménages sur la commune (entre x -> x+3).	2.4 pers./ménage en 2009 2.7 pers./ménage en 1982

* x correspond à l'année de l'approbation du PLU.

2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel

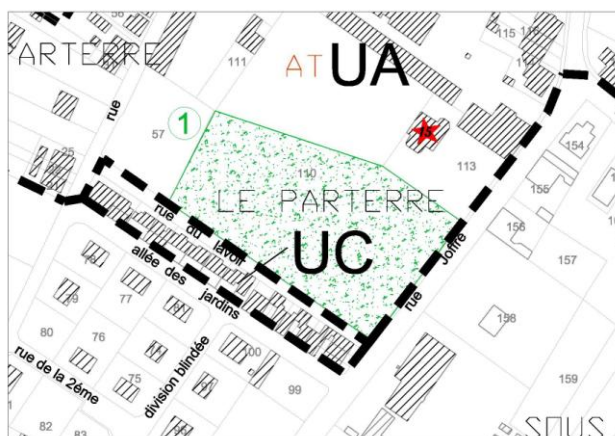
Le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- **Protection de la Vezouze** par le classement en zone N de ces zones (N, Ni, Ns, Nsi). Les cours d'eau et leurs milieux connexes représentent des milieux intéressants pour nombre d'espèces animales comme les odonates, les amphibiens... ou encore les espèces végétales. Ces classements permettront d'éviter toute construction, ainsi que prévenir de toute destruction de la ripisylve.
- **Mise en place de protection des haies, bosquets,...** afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Cette protection se fait au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition, leur surface ou leur localisation ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les arbres isolés ou les haies.
- **Protection des terres agricoles** par l'interdiction de toutes constructions (en zone N). Cette protection permettra de garantir les superficies des terres agricoles sur le long terme et de limiter la pression foncière sur ces terres.
- **Consommation raisonnable des espaces naturels et agricoles.** Les zones ouvertes à l'urbanisation peuvent effectivement être des espaces agricoles et naturels mais qui sont limitrophes de la trame urbaine ; l'impact sur ces espaces est moins fort. Par ailleurs, différentes mesures, comme la création d'orientations d'aménagement et de programmation garantissent une utilisation optimale du foncier, ou encore la possibilité d'édifier des constructions mitoyennes.
- **Délimitation de zones de jardins** autour de la trame urbaine à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardins et des bâtiments agricoles à usage familial sont autorisés (avec des conditions de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés. La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis, et permet de maintenir une ceinture verte autour de la ville. Le secteur de jardins des hauts de côte de la Moselle bénéficie d'une protection renforcée afin de garantir une bonne homogénéité.

Ces différentes mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement, du paysage et des terres agricoles sont en relation directe avec les orientations de la commune actées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent document.

Le tableau ci-dessous présente les éléments végétaux protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Ils constituent des éléments végétaux caractéristiques du territoire communal, par leur aspect structurant (linéaires de haies) ou leur rareté à un endroit donné (arbres ou bosquets isolés). Au même titre que les petits éléments remarquables du bâti, ils font partie du patrimoine de CIREY-SUR-VEZOUZE.



A ce titre sont identifiés (liste exhaustive) :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
1	Parc du Parterre		Lieu-dit « Le Parterre »	UA
2	Réserve mycologique	<i>Visuel indisponible</i>	Extrême nord-est du ban communal (en limite avec Bertrambois)	Nf

Ainsi le règlement du présent PLU prévoit que :

- Les éléments paysagers repérés au plan devront être conservés voire créés pour les haies qui n'existent pas encore.
- Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

**Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR
RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

1- Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le 14 décembre 2013, quatre ans après le lancement des travaux, les élus représentant les 26 EPCI et 476 communes du territoire sud Meurthe-et-Moselle ont voté l'approbation du SCoT. Après une année de consultation et un avis favorable de la commission d'enquête, le SCoT Sud 54 va devenir le document de référence pour les politiques locales d'aménagement et d'urbanisme.

La commune de CIREY-SUR-VEZOUZE étant concernée par le SCoT Sud 54, son PLU doit être compatible avec le SCoT, document de norme supérieure.

Les tableaux qui suivent synthétisent ainsi les grandes lignes du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Sud 54, en détaillant par thématique les objectifs et recommandations, et en renseignant parallèlement à cela les réalisations concrètes du PLU pour répondre à ces objectifs, ou les justifications de la non-atteinte de l'objectif le cas échéant.

RAPPEL D'OBJECTIFS DE DENSITE DU SCoT SUD 54		Objectifs de densité moyenne minimale en RU (U et AU)	Obj. de densité moyenne minimale en extension
Pôle urbain et métropolitain	<i>Nancy</i>	60	-
	1^{er} couronne : <i>Vandœuvre, Laxou, Villers, Maxéville, Malzéville, St-Max, Tomblaine, Jarville</i>	35	35
	2^e couronne : <i>Ludres, Houdemont, Heillecourt, Dommartemont, Essey, Seichamps, Pulnoy, Saulxures, Laneuveville</i>	30	30
	3^e couronne : <i>Art/Meurthe, Fléville</i>	20	20
Agglomérations relais	Communes centre : <i>Toul, Lunéville, et Pont-à-Mousson</i>	50	25
	Polarités : <i>Ecrouves, Dommartin et Chaudeney Jolivet, Chanteheux, Moncel et Hériménil Norroy, Montauville, Maidières, Blénod et Jezainville</i>	30	20
	Reste EPCI	20	15
Pôles urbains d'équilibre	Polarités : <i>Pompey, Custines, Bouxières, Liverdun, Frouard et Champigneulles, Neuves-Maisons, Chaligny, Chavigny, Messein et Pont-St-Vincent St-Nicolas, Varangéville, Dombasle et Rosières</i>	35	25
	Reste EPCI	20	15
Bourgs centres urbains Baccarat	Bourgs urbains et Baccarat : <i>Pagny, Dieulouard, Foug et Blainville-Damelevières</i>	30	20
Autres territoires	Connaissant une forte pression foncière : <i>EPCI du Grand Couronné, de Seille et Mauchère, du Pays de Colombey et du Sud Toullois, du Chardon Lorrain, de Hazelle en Haye, de Côtes en Haye, du Saintois au Vermois, du Val de Meurthe, du Pays du Saintois, du Bayonnais et de la Mortagne</i>	20	15
	Peu contraints par la pression foncière	15	13

SCoT SUD 54	CIREY-SUR-VEZOUZE
MAILLAGE TERRITORIAL	
<ul style="list-style-type: none"> - Consolider les polarités principales et leur mise en réseau avec le territoire du SCoT Sud 54 en : <ul style="list-style-type: none"> - Renversant le phénomène de périurbanisation en évitant que les « non-polarités » n'accueillent la majorité du développement résidentiel - Maintenant une offre de services et commerces au plus près de l'habitat - Permettant l'implantation d'activités économiques contribuant à l'économie territoriale - Adaptant le réseau de transport en commun afin d'améliorer les dessertes et les connexions multimodales 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Réflexion appréhendée à l'échelle intercommunale.</i>
DEVELOPPEMENT URBAIN	
<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine existante pour toutes les fonctions confondues (habitat, activités commerciales et économiques, équipements et services) - Eviter tout étalement urbain supplémentaire en privilégiant une urbanisation compacte et en justifiant chaque secteur en extension urbaine hors tissu existant - Diversifier et densifier les formes bâties (diversification des formes selon les spécificités locales et majoration des densités autour des gares et dessertes de transports en commun) - Atteindre les objectifs définis en termes de densité (en moyenne sur l'ensemble des zones AU et dans chaque secteur AU de plus de 1 ha ainsi que dans les zones U) 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Prise en compte des dents creuses et potentialités offertes en renouvellement par le diagnostic du territoire. Volonté retranscrite dans le PADD communal.</i> - <i>Mise en place d'une zone d'ouverture à l'urbanisation en lien avec ce diagnostic, et dans une recherche de compacité du tissu urbain.</i> - <i>Réflexion engagée avec la Communauté de Communes, dans un souci de cohérence territoriale et de meilleure liaison entre les zones urbaines et à urbaniser.</i>
EQUIPEMENTS ET SERVICES	
<ul style="list-style-type: none"> - Parvenir à une offre performante de services publics et privés <ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser le développement de services et équipements pour renforcer l'attractivité des bourgs-centres ruraux ✓ Pouvoir accéder dans un rayon de 10/15 km ou minutes à : un commerce alimentaire ; un équipement sportif ; une structure d'accueil petite enfance, un relai d'assistantes maternelles, une école maternelle et primaire ; un pôle médical ; un point multiservice public ; un dispositif d'assistance/hébergement pour les personnes âgées. - S'appuyer sur les équipements pour renforcer l'attractivité du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintien du niveau de services et d'équipements présent dans le bourg.</i> - <i>Reconversion prévue des friches industrielles Saint-Gobain avec dépollution des sols pour y construire un nouveau bâtiment.</i> - <i>Implantation d'une maison de santé par la Communauté de Communes.</i>

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organiser l'offre selon les niveaux de l'armature urbaine ✓ Faciliter leur accès, notamment par des modes alternatifs à la voiture ✓ Favoriser leur mise en réseau, sur l'exemple des équipements de santé - Maintenir le commerce de centre-ville/bourg/village et favoriser le développement du commerce de proximité (en requalifiant l'existant et permettant de nouvelles implantations) - Valoriser et développer les sites et équipements touristiques 	
MOBILITE / ACCESSIBILITE	
<ul style="list-style-type: none"> - Conforter la position stratégique du territoire dans le sillon lorrain et entre les pôles de Paris, Luxembourg, Strasbourg et Lyon, notamment en développant les infrastructures de transport (mise en place en respectant les milieux écologiques et besoins environnementaux, stratégie d'exploitation de toutes les voies désaffectées) - Améliorer l'accessibilité des services, équipements et emplois en valorisant le réseau ferroviaire à connecter davantage avec les transports en communs urbains et suburbains : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les emprises foncières nécessaires à ces projets ✓ Prévoir l'aménagement des abords et des espaces de déplacements doux ✓ Privilégier le développement urbain autour ou vers les gares desservant les communes ainsi qu'autour des points de desserte de transport en commun - Favoriser les modes de déplacement doux en développant les cheminements dans toutes les communes, en particulier vers les gares (et liaisons piétonnes et/ou cyclables imposées dans les zones AU de plus de 5 ha, les ZAE de type 3 et les ZACOM) - Gérer le stationnement de manière raisonnée (diminuer l'offre publique et la localiser à proximité des gares, dessertes de transport en commun et équipements générateurs de flux). 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Desserte directe du bourg par de nombreuses voies de communication qui permettent de rejoindre de nombreux autres villages.</i> - <i>Proximité du bourg avec la RN 4 qui permet de rejoindre les villes de Lunéville et Nancy à l'ouest et les villes de Sarrebourg et Strasbourg à l'est. La RN 4 est en deux fois deux voies depuis Nancy jusqu'à la sortie Blâmont / CIREY-SUR-VEZOUZE. Elle permet le contournement de Blâmont.</i> - <i>La ville est traversée par la RD 993, qui permet à la commune de rejoindre Frémonville puis Blâmont à l'ouest ou Lafrimbolle et Bertrambois au nord-est. Cette route relie directement la ville à la RN 4.</i>
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> - Développer une production de logements équilibrée, répondant aux problématiques actuelles (besoin de renouvellement du parc, mutation de la structure familiale, nécessité d'accueil de nouveaux ménages) - Répondre aux objectifs quantitatifs fixés à l'échelle des EPCI et déclinés dans les stratégies intercommunales en tenant compte des orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Développer les communes selon leur niveau d'équipement et de services (les villes et bourgs devant être consolidés dans ces fonctions) ✓ Donner priorité au renouvellement plutôt qu'aux extensions urbaines ✓ Prendre en compte les infrastructures et réseaux de communication, en favorisant le développement des secteurs desservis par les transports en commun ✓ Assurer le développement équitable de tous les territoires du SCoT - Respecter les objectifs de densité (cf. Développement urbain) - Adapter l'offre de logements aux besoins des populations (en facilitant les parcours résidentiels et en rééquilibrant la taille des logements) et à leur évolution (anticiper le 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>La réflexion engagée par la commune en matière d'habitat s'inscrit dans le prolongement des travaux du SCoT Sud 54.</i> - <i>Les objectifs sont ainsi compatibles avec les orientations et objectif fixés par le DOO.</i>

<p>vieillesse de la population, loger les jeunes et étudiants, adapter le logement aux personnes handicapées, prévoir l'accueil de gens du voyage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire et répartir des logements aidés pour répondre à la demande sociale (30% minimum de logements aidés par rapport à la production de logements totale en pôle urbain métropolitain et d'équilibre et en agglomérations relais ; 20% environ dans les bourgs centres urbains ; 10% environ dans les bourgs centres ruraux et 5% environ dans les autres communes) - Réhabiliter et améliorer le parc de logements pour réduire la vacance et lutter contre l'habitat précaire, en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en œuvre de performances énergétiques élevées 	
<p>ACTIVITES ECONOMIQUES</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier l'implantation de nouvelles zones économiques (ZAE) dans le tissu urbain, en renouvellement. - Optimiser les surfaces de ZAE (Zones d'Activités Economiques) afin de rendre lisible le territoire et de répondre aux besoins des polarités - Réaliser une OAP pour toute implantation de ZAE montrant son intégration à la trame existante et par rapport aux dessertes possibles, ainsi que ses qualités architecturales, urbaines, environnementales... 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Commune concernée par des projets d'activités économiques (reconversion prévue des friches industrielles Saint-Gobain).</i>

QUALITE URBANISTIQUE / CADRE DE VIE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Favoriser la mixité urbaine dans les zones d'habitat et d'activités- Intégrer le projet (d'habitat ou d'activité) dans son environnement en minimisant son impact sur les trames vertes et bleues, les espaces agricoles et forestier- Intégrer le projet en tenant compte de la topographie, des vues, de l'exposition, de la trame bâtie existante, afin de favoriser les continuités viaires et un développement cohérent- Assurer une qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique (OAP)
- Aménager des espaces publics conviviaux de socialisation (zones AU ou aménagement à vocation d'habitat de plus de 5 ha)- Dessiner l'espace public de façon à limiter l'emprise des voiries en favorisant les cheminements piétons et espaces verts
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Monuments Historiques, patrimoine de la reconstruction, industriel, contemporain et vernaculaire) | <ul style="list-style-type: none">- <i>Les projets de zones à urbaniser font l'objet d'une démarche urbanistique réfléchie et qualitative. Une OAP est réalisée pour le secteur ouvert à l'urbanisation, en intégrant les problématiques de densité, de connexions viaires avec l'existant,...</i> |
|--|--|

ENVIRONNEMENT

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et valoriser la biodiversité au travers de la trame verte et bleue (trames forestières, des milieux ouverts extensifs et des milieux aquatiques et humides) : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre en valeur le fonctionnement écologique et les enjeux du territoire en termes de biodiversité ✓ Protéger les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Réservoirs de biodiversité (d'intérêt national et régional ou d'intérêt SCoT) • Grands ensembles de nature ordinaire • Corridors écologiques • Milieux aquatiques et humides (cours d'eau, étangs et mares) • Espaces agricoles et forestiers (limiter les projets d'urbanisations, justifier leur localisation et minimiser leur impact sur l'exploitation agricole et forestière) - Valoriser l'économie productive agricole et forestière en assurant leur bon fonctionnement et en permettant leur développement de façon adaptée | <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'environnement, les paysages et les corridors écologiques sont identifiés, mis en valeur et préservés sur le territoire communal par différents éléments :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Diagnostic de Trame Verte & Bleue.</i> • <i>Zonage tenant compte des différents faciès environnementaux et paysagers (inscription en N, Ns, Nsi, Ni, Nj, Np,... de l'ensemble des éléments naturels environnementaux et/ou paysagers à valoriser).</i> • <i>Etablissement d'Eléments Remarquables du Paysage afin de préserver la caractéristique propre de la commune en matière d'environnement et de milieux paysagers.</i> - <i>L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser respecte les orientations fixées à l'échelle intercommunale.</i> - <i>Le classement en zone A permet de prendre en compte l'activité productive agricole.</i> - <i>Le classement en zone Ns et Nsi permet de protéger les réservoirs de biodiversité présents sur le ban communal (prairies humides et vallée de la Vezouze).</i> |
|---|--|

PAYSAGE	
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les éléments paysagers urbains et naturels identitaires (cf. atlas des paysages de Meurthe-et-Moselle) - Conserver et mettre en valeur les paysages visibles depuis les principales infrastructures du territoire - Porter attention aux entrées d'agglomérations, villes et villages - Renforcer la trame verte par le Système Vert Urbain (SVU) en valorisant les espaces de nature, agricoles et forestiers qui s'y trouvent et en développant des espaces de nature en milieu urbain - Assurer les continuités écologiques et garantir la qualité paysagère au sein du SVU 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Le présent PLU protège les Eléments Remarquables du Paysage type ripisylve, haie, bosquet, boqueteau, ... qui constituent les jalons de la TVB.</i> - <i>Le présent PLU assure la protection du chevelu hydrographique en mettant en place un couloir N de part et d'autre des berges des ruisseaux afin d'être compatible avec le SDAGE.</i> - <i>Préservation des lignes de crête visibles au niveau du grand paysage et des espaces tampon autour du village par des classements en zones N et Nj en pourtour immédiat de la trame villageoise de manière à préserver un écran de verdure et un espace tampon autour du village.</i> - <i>Le projet de PLU n'obture aucunement ou ne génère de coupure des zones naturelles à enjeux. Par la mise en place des zones N, la biodiversité est préservée puisque les équilibres ne sont pas bouleversés et notamment les corridors écologiques qui assurent le déplacement des espèces.</i>
RESSOURCES	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir l'approvisionnement en eau potable (compatibilité avec le SDAGE) - Ajuster le développement urbain à la capacité de gestion des eaux usées et pluviales - Gérer de façon raisonnée et durable les ressources du sous-sol (cartographies des espaces interdits à l'exploitation du sous-sol) - Permettre un accès facilité aux énergies renouvelables - Améliorer la gestion des déchets notamment en renforçant et facilitant l'accès aux filières de recyclage - Lutter contre les pollutions (atmosphérique, des sols, de bruit...) - Prendre en compte les risques naturels (inondations, glissements de terrain, retrait et gonflements des argiles, cavités, risque sismique, risque minier, risque lié au transport de matières dangereuses, risque technologique) 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Projet de station d'épuration en cours (emplacement réservé pour une STEP par lagunage aux « Petites Chênevières »).</i> - <i>Le PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels affectant le territoire communal. L'ensemble de ces risques ont été pleinement intégré dans le zonage et sa transcription réglementaire.</i>

2- Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le PLU de la commune, afin d'être entièrement compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse approuvé le 27 novembre 2009, prévoit différentes préconisations pour les futures constructions. Au-delà, les objectifs du SDAGE ont eux-mêmes étaient intégrés aux réflexions du PLU et se retrouvent dans ce document au travers différentes orientations.

Le PLU a ainsi veillé à :

- ✓ **préserver** les cours d'eau et leurs abords en interdisant leur construction (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs...).
- ✓ **limiter** l'étalement urbain et privilégier la densification du bâti. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- ✓ **protéger** la végétation rivulaire (ripisylve,...) source de biodiversité et élément primordial dans le maintien des berges.
- ✓ **privilégier** l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol par la création de dispositifs appropriés afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale.
- ✓ **limiter** la pollution des eaux superficielles et souterraines par l'obligation de création de dispositifs d'assainissement individuels ou groupés qui pourront être raccordés au réseau collectifs et à la station de traitement lorsqu'elle sera réalisée.

Rappel du SDAGE

- *Stopper la disparition des zones humides, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps en recréer*
- *Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme*
- *Garder des terres non construites pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.*
- *Permettre à la faune, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et de se reproduire dans les fleuves.*
- *Rendre un espace de liberté aux cours d'eau pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.*
- *Revégétaliser les rives des cours d'eau.*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols en ville (parkings, routes...) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.*
- *Mettre en place des systèmes d'assainissement adaptés.*

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
INONDATIONS	
<i>Par quels moyens l'exposition aux risques est-elle prise en compte ?</i>	
<p>Des règles d'urbanisation (interdiction de construction, autorisation d'extension sous conditions) sont-elles prévues dans les zones d'expansion de crue, les zones d'aléas fort ou très fort et les zones d'aléas moyen ou faible ?</p> <p>Les risques d'inondation relatifs à l'ensemble des cours d'eau sont-ils répertoriés et cartographiés ?</p> <p>Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?</p> <p>Des règles d'urbanisation (bande de sécurité, interdiction de construction) sont-elles prévues derrière les digues ?</p> <p>Existe-t-il un inventaire des digues et des informations sur les risques potentiels ?</p> <p>Les risques d'inondation par ruissellement (coulée de boue) font-ils l'objet d'une analyse et de mesures de prévention ?</p> <p>Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?</p>	<p><i>Secteurs humides et/ou inondables positionnés sur le finage communal à l'appui des connaissances locales.</i></p> <p><i>Limitation dans les différentes zones de l'emprise au sol des constructions pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration directe de l'eau dans le sol.</i></p> <p><i>Autorisation de réaliser des toitures plates végétalisées. Ces toitures, grâce à l'absorption de la terre et des plantes, limitent les rejets des eaux de pluies dans le milieu récepteur.</i></p> <p><i>Zones inondables identifiées en Ni, ainsi que les zones d'expansion. Aucune urbanisation prévue.</i></p> <p><i>Aucune connaissance de digue, merlon, barrage relevée sur la commune.</i></p>
<i>Comment la prévention des risques est-elle considérée ?</i>	
<p>Le document identifie-t-il des zones de stockage et des zones d'expansion de crue à préserver ?</p> <p>Des prescriptions sont-elles prévues, dans les bassins versants caractérisés par des risques d'inondation forts et répétés, pour limiter le débit des eaux pluviales dans les zones à risque d'inondation (infiltration des eaux pluviales) ?</p>	<p><i>Aucune construction ne sera autorisée en bordure des ruisseaux et cours d'eau, dans les zones d'expansion de crues, ni au cœur des zones humides.</i></p> <p><i>Protection des zones sensibles (ripisylves, haies, zones humides,...) identifiées en N.</i></p>
<p>Des mesures ont-elles été prises pour limiter le ruissellement sur les bassins versants agricoles (organisation de l'espace, aménagements hydrauliques) ?</p>	<p><i>Limitation des risques de ruissellement et d'inondation par une gestion des eaux de pluies à la parcelle (article 4 du règlement des différentes zones qui privilégie la mise en place de systèmes d'infiltration des eaux de pluies dans le sol).</i></p>

PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	
<i>Dans le cas d'un déséquilibre entre les ressources et les rejets en eau, de quelle manière l'impact de l'urbanisation nouvelle est-il limité ?</i>	
Des dispositions particulières sont-elles proposées dans les zones de déséquilibre entre le captage et la recharge d'une nappe phréatique (infiltration, recueil et réutilisation des eaux pluviales) ?	<i>Limitation des risques de ruissellement et d'inondation par une gestion des eaux de pluies à la parcelle (article 4 du règlement des différentes zones qui privilégie la mise en place de systèmes d'infiltration des eaux de pluies dans le sol).</i>
Des prescriptions sont-elles prévues sur les bassins versants qui présentent un déséquilibre entre les volumes d'eaux pluviales reçus et rejetés (maintien des eaux pluviales dans le bassin versant) ?	
Quels sont les moyens mis en œuvre pour infiltrer, récupérer et réutiliser les eaux pluviales et limiter le débit des rejets dans les cours d'eau et les réseaux d'assainissement ?	
<i>Comment les zones à fort intérêt naturel sont-elles préservées de l'urbanisation ?</i>	
Des règles d'urbanisation sont-elles prévues (interdiction de construction et d'aménagement) dans les zones de mobilité encore fonctionnelles ou dégradées, pour préserver les lits des cours d'eau et leur mobilité latérale ?	<i>Mise en place d'une bande inconstructible de 10 m le long des berges des cours d'eau (article 7).</i>
Le document préconise t-il la réalisation d'un état des lieux des zones humides remarquables et ordinaires lors d'un projet d'aménagement ou d'urbanisation ?	<i>Préservation des zones inondables dues au risque de débordement des cours d'eau.</i> <i>Classement de tout le chevelu hydrographique en zone N.</i>
Prévoit-il une inconstructibilité dans les zones humides remarquables ?	

La végétation rivulaire est-elle protégée par des zonages et des règles de construction (espace boisé classé, zone naturelle protégée N) ?

Des bandes d'inconstructibilité sont-elles envisagées dans le but de préserver les corridors biologiques, les ripisylves, les paysages et de favoriser l'entretien des cours d'eau ?

Classement de 65% de la superficie du territoire communal en zone naturelle (N) pour respecter l'environnement et favoriser le maintien des trames vertes et bleues.

Classement de 34% de la superficie du territoire communal en zone naturelle forestière (Nf) pour tenir compte de l'importance des massifs boisés et protéger les espaces naturels forestiers. Trames bleue et verte préservées par un zonage naturel.

Berges des cours d'eau protégée (zonage N) avec limite d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres.

Mise en place de mesures de protection sur les éléments boisés, les arbres isolés et la végétation ripisylve (notamment situés dans les zones humides) au titre de l'article L 123-1-5 °7 du Code de l'Urbanisme afin de préserver ces corridors écologiques et de maintenir leurs différents rôles hydrologiques (rôle tampon, limitation des risques de ruissellement, métabolisation des polluants...). Le repérage en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) empêche ainsi leur éventuelle destruction.

EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	
Des mesures sont-elles prises pour protéger les zones naturelles d'alimentation des captages d'eau potable ?	<i>Classement particulier des zones inondables et des zones humides. Attestation d'un statut de protection renforcée pour ces zones naturelles à enjeux environnementaux.</i>
Des conditions de collecte et de traitement des eaux usées sont-elles demandées avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation ?	<i>La commune ne dispose pas d'ouvrage de traitement collectif des eaux usées. Travaux pour une STEP par lagunage prévus pour 2014-2015. Malgré la fragmentation des réseaux, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas tous desservis.</i>
Des conditions d'alimentation en eau potable sont-elles demandées avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation ?	<i>Le réseau d'alimentation en eau potable bénéficie de nouvelles canalisations en tuyaux P.V.C. Ils sont alimentés par quatre captages de sources situés dans la Vallée de Chatillon qui, gravitairement, amène l'eau jusque dans les bassins de stockage. En cas de besoin, des stations de pompage et de surpression prennent le relai.</i>