



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article  
R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification simplifiée  
du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Jezainville (54)**

n°MRAe 2023ACGE124

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième-alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 5 septembre 2023 et déposée par la commune de Jezainville (54), compétente en la matière, relative à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU fait évoluer le règlement (écrit et graphique) sur les points suivants :

- **Point 1** : reclasser en zone UB un secteur de 1,1 ha classé en zone UA ;
- **Point 2** : ajout d'anciennes dispositions dans le règlement écrit ;
- **Point 3** : modification de plusieurs dispositions figurant dans le règlement écrit :
  - concernant la desserte des terrains par les voies publiques ou privées, il est proposé d'ajouter de la souplesse dans la règle concernant les voies privées et les servitudes de passage ;
  - concernant les dispositifs liés aux énergies renouvelables, il est proposé d'étendre aux toitures les autorisations des panneaux solaires et photovoltaïques, tout en donnant des consignes d'installation en toiture ;
  - toujours à des fins esthétiques, est ajoutée une mention relative aux dispositifs de ventilation, de climatisation et de pompes à chaleur afin de les interdire partout lorsqu'ils sont installés en surplomb du domaine public en façade sur rue ;

- concernant les clôtures, par souci d'homogénéité et de simplification de la règle dans toutes les zones (à l'exception de la zone agricole, non concernée), la rédaction concernant le type de clôture et leur hauteur est modifiée pour concerner toutes les clôtures (et non pas uniquement celles en limite du domaine public ou celles en limite séparative) ;
- concernant la couleur des façades, à plusieurs reprises dans le règlement du PLU, il est fait référence au nuancier du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de la Meurthe-et-Moselle (CAUE 54). Celui-ci est aujourd'hui jugé trop restrictif par la commune, notamment lorsque celui-ci sert de base à l'habitat pavillonnaire moderne. Il est donc proposé de mettre en oeuvre un nouveau nuancier, basé sur celui du CAUE mais complété ;
- pour encadrer la construction de logement de gardiennage en zone agricole (A), il est proposé d'ajouter une règle quantitative accompagnée de conditions cumulatives visant à déterminer le nombre maximal de logements par exploitation agricole, la distance maximale à respecter par rapport aux bâtiments d'exploitation et l'absolue nécessité d'être présent sur le site d'exploitation. La nécessité du logement de fonction devra être justifiée par le pétitionnaire et liée à une activité d'élevage réelle et suffisante nécessitant une surveillance permanente et rapprochée. Il est précisé ici que la notion de surveillance s'accompagne nécessairement d'actes zootechniques ou vétérinaires ;
- pour encadrer la construction d'abris de chasse et d'éventuels petits chalets d'agrément en zone forestière (Nf), il est proposé d'ajouter des dispositions relatives à la hauteur, à l'emprise au sol et à l'aspect extérieur en zone Nf. Ceci s'avère nécessaire car selon le dossier le règlement de la zone Nf est aujourd'hui très tolérant en la matière et il ne donne aucune consigne ou limite ;

Observant que :

- **Point 1** : ce point concerne le périmètre bordé par la rue Saint-Vincent, qui est une rue en double sens qui s'étend de la rue du Saule jusqu'à la Grand-rue. La rue Saint-Vincent est bordée par des constructions multiples aux allures diverses : box de garages, habitat ancien et habitat pavillonnaire récent. D'un point de vue stylistique, la rue Saint-Vincent s'apparente davantage à une zone pavillonnaire. Pour solutionner cette problématique et tenir compte du contexte architectural local, ce point propose de réintégrer au périmètre de la zone UB les parcelles de la rue Saint-Vincent sur lesquelles les règles de la zone UB pourront désormais s'appliquer, ce qui sera plus cohérent au niveau de la trame urbaine. La mise en œuvre de ce point permettra une meilleure cohérence dans la lecture de la trame urbaine, et n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- **Point 2** : la mise en œuvre de ce point permettra la mise à jour du règlement écrit, uniquement par des changements de forme. Le PLU de Jezainville a ainsi fait l'objet de plusieurs procédures simplifiées après son élaboration en 2015, mais aucune d'entre elles n'a été réintégrée dans le règlement littéral global. Elles ont simplement fait l'objet de délibérations évoquant en synthèse les points du règlement modifiés sans réécriture du règlement complet. Il s'agit donc ici d'éditer une version du règlement compilant toutes les modifications antérieures à la présente procédure ;
- **Point 3** : la mise en œuvre de ce point permettra une clarification de quelques règles d'urbanisme et facilitera l'instruction du droit des sols à l'avenir ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Jezainville, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Jezainville (54) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, **la commune de Jezainville (54)**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Jezainville rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 20 octobre 2023

Le Président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation

Jean-Philippe MORETAU