
C O M M U N E D E
J U S S Y

- 352 -

POS
PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision N°1

**Complément du
Rapport de présentation**

Approbation initiale du POS : 07 Juin 1985		
Mise à jour N°1	AM	17-01-1986
Mise à jour N°2	AM	10-04-1987
Modification N°1	DCM	05-01-1988
Mise à jour N°3	AM	09-01-1988
Modification N°2	DCM	17-10-1988
Mise à jour N°4	AM	27-04-1990
Modification N°3	DCM	01-06-1990
Mise à jour N°5	AM	05-09-1990
Modification N°4	DCM	04-03-1994
	Annulée T.A.	31-01-1996
Mise à jour N°6	AM	23-09-1997
Mise à jour N°7	AM	23-10-1998
Mise à jour N°8	AM	03-07-2003
PROCEDURE EN COURS		
Mise en révision	DCM	10-10-2002
PLU arrêté	DCM	03-12-2003
Enquête publique	AM	18-09-2004
Approbation	DCM	26-11-2004

Edition du document 26 novembre 2004

PRÉSENTATION DU PADD DE JUSSY et JUSTIFICATION DU PLU

1) PRÉSENTATION DU PADD

Le PLU est complété par le projet d'aménagement et de développement durable: Le PADD.

Document spécifique et prescriptif, il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression de la politique du développement communal.

Pour en permettre la compréhension par tous, il est présenté sous la forme d'un fascicule qui regroupe des schémas et croquis, complétés par une série de fiches thématiques des actions à mettre en œuvre.

A partir du diagnostic, la commune a défini ses grandes orientations et a recherché par les différentes traductions, spatiales ou opérationnelles, quels moyens lui permettront d'atteindre ces objectifs.

En procédant par "échelles" opérationnelles, la commune décline son programme d'action à court, moyen, long terme et détaille les projets suffisamment avancés pour qu'ils figurent ensuite dans le PADD.

Préserver le noyau villageois et valoriser le patrimoine existant.

La restructuration du centre du village.

Avec un bâti sévèrement touché lors du dernier conflit mondial, le cœur du village a repris peu à peu sa forme initiale lors des étapes de reconstruction. Des éléments architecturaux disséminés témoignent de ce passé douloureux.

La trame bâtie a souffert du mitage et d'implants pavillonnaires parfois osés.

Au cœur du village, quelques parcelles de taille importante sont aujourd'hui en jachère ou à l'abandon. D'autres parcelles privées restent vides d'aménagements faute de projets.

La commune envisage de favoriser la mixité des fonctions. C'est un enjeu précieux qui doit être appuyé et renforcé au bénéfice du changement d'image.

Par ce renforcement des qualités spatiales et sociales, la commune souhaite atténuer puis gommer la lecture de village-dortoir.

Affirmer la centralité du village.

Cette démarche est complémentaire de la précédente. Le renforcement du noyau villageois est favorisé par la création d'un espace public à destination des habitants. Cette place existe déjà. Il s'agit de l'emplacement d'une maison détruite et rasée. Il bénéficie d'une vue panoramique sur le grand paysage de l'agglomération messine.

Après avoir vérifié à l'aide une série de croquis d'intentions l'opportunité du projet, la commune a réservé cet emplacement. Cet équipement vient compléter la salle polyvalente, la mairie et l'école groupés au sein du noyau villageois.

La place s'inscrit dans le tissu bâti et enrichit les promenades piétonnes dans le village. Elle se connecte avec les sentiers (le GRS et la carte verte d'agglomération), favorise l'installation d'un point de vue touristique, véritable belvédère sur la vallée de la Moselle, qui offre un regard ouvert sur Sainte Ruffine, le Saint Quentin, jusqu'au plateau Lorrain (côte de Delme) et la butte de Mousson.

A plus long terme, par sa situation privilégiée, cet espace est une réserve qui peut accueillir du commerce de proximité à la faveur du village (boulangerie, restaurant, café, presse) et du développement touristique.

Des opérations urbaines mesurées.

Malgré l'essor important de la population ces dernières années, le fonctionnement des écoles reste une des préoccupations de la commune. Il est étroitement lié à la capacité de renouvellement et à l'accueil de la population.

La commune doit faire face à la demande croissante et pressante de places à bâtir à l'échelle de l'agglomération comme toutes les autres communes péri-urbaines. La géographie de la commune, les contraintes naturelles du sol, les mouvements des sols, l'inondabilité sont des servitudes qui ne permettent pas d'ouvrir facilement et sans risques à l'urbanisation de nouveaux terrains à bâtir. Ici, les capacités d'extensions urbaines sont très limitées. Dans le cadre de la mise en œuvre du développement durable de son territoire, la commune doit gérer, maintenir et garantir un équilibre délicat entre la superficie urbanisable, l'accueil de nouveaux résidents, la mutation des propriétés foncières et bâties, et l'activité scolaire.

Plusieurs parcelles de grande taille existent au cœur du village: elles vont permettre de répondre dans le temps, par le biais des mutations foncières à des demandes plus spécifiques et ponctuelles pour des opérations importantes. Le règlement institue des secteurs d'attente, où l'accueil de ces projets est envisagé à plus long terme et conditionné à une décision préalable, réfléchi et concerté de la commune et de ses habitants.

En complément, afin de répondre modérément et dans le temps aux demandes d'urbanisation, la commune choisit d'ouvrir un petit secteur à d'éventuelles constructions futures. C'est d'abord un prolongement du noyau villageois.

Sur des parcelles plus finement localisées, la commune souhaite encourager l'implantation de petites constructions ou petites opérations à l'échelle du noyau ancien.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la remise en état des constructions, la préservation du patrimoine ancien, le règlement constituera un corps de règles adapté aux constructions existantes et à leur confortation sans compromettre les possibilités de renouvellement urbain et la faveur de la diversité.

Préserver les arrières de parcelles.

Dans le cas des entités foncières bâties ou non, importantes en cœur de village, la commune veut favoriser la coagulation du tissu urbain bâti le long des voiries existantes afin de retrouver et renforcer cette qualité urbaine que donne l'image du village de vigneron typique. En conséquence, le règlement contribue à cette préservation des cœurs d'îlot, maintient la trame verte existante et favorise le bâti le long des voies.

Préserver et valoriser les éléments naturels

a) Le plateau

Limitrophe du Parc Naturel Régional, l'ensemble boisé et le plateau calcaire de Jussy constituent un des éléments du patrimoine paysager de la commune. Longtemps consacré à l'exercice militaire (terrain de manœuvres du Plateau de Rozériuelles), à l'extraction de pierres, une partie du plateau redevenu naturel révèle aujourd'hui la richesse et la diversité des pelouses calcaires.

Le plateau est le siège d'une exploitation agricole gérée par un métayer. La commune souhaite favoriser et maintenir cette activité tout en précisant les nuisances tolérables: éviter l'élevage intensif, les pollutions des sols et sous-sols et les dépôts anarchiques. Toutefois, le règlement doit prévoir une mutation de l'activité et anticiper cette possible évolution de l'exploitation tout en préservant la dominante agricole.

b) Le village

Par sa situation adossée sur une pente sud du paysage de côtes, le village offre à ses habitants et visiteurs une multitude de points de vues vers son environnement proche et lointain.

Le vignoble renouvelé reconstitue désormais une des principales valeurs paysagères et patrimoniales du village associée à l'appellation contrôlée. Face à l'abandon des cultures vivrières par les péri-urbains, le renouveau de la vigne permet de juguler la croissance et le développement de la pré-forêt, de contrôler et de renforcer un lien devenu fragile entre le village et son environnement. Le maintien et l'entretien de la vigne garantissent ainsi les grandes percées visuelles et limitent l'urbanisation anarchique.

Le règlement instituera un gabarit strict pour les constructions nouvelles afin de préserver et garantir la qualité et la diversité des points de vue. Dans le but de limiter le mitage déjà important, les constructions existantes verront leurs capacités d'évolution et d'extensions limitées à l'entretien et aux travaux courants.

c) La Moselle

La partie basse du village à longtemps été exploitée pour les ressources de sables et graviers de l'ancien bras de la Moselle. A la suite de l'arrêt de l'exploitation, la reconversion du site est déclenchée. Élément de patrimoine lié à l'eau, le site des anciennes gravières inscrit désormais son avenir dans le cadre du développement touristique lié à la découverte des richesses naturelles du patrimoine et des villages lorrains. Déjà riche d'équipements sportifs, reconnu pour la faune et le gibier des étangs, la proximité de la ZNIEFF, à distance modeste de l'Autoroute A31, le site des gravières suscite des convoitises urbaines et économiques, opportunistes et mercantiles.

En raison de ses qualités paysagères et naturelles, ce site est désigné par la commune avec des caractéristiques environnementales et touristiques dignes d'intérêt. Pour en favoriser la mutation harmonieuse et réfléchie, la commune a choisi de l'inscrire en zone de loisirs à vocation touristique et hôtelière avec un corps de règles strict et exigeant au regard des caractéristiques physiques particulières du site.

Dans une démarche intercommunale, un projet préparatoire commun aux trois communes (Sainte Ruffine, Jussy, Vaux) a été proposé afin de vérifier l'opportunité de la démarche. Tout en respectant les prescriptions liées aux servitudes, y compris celles de l'atlas des crues support du futur Plan de Prévention des Risques inondation en cours d'élaboration, ce travail préalable a permis de créer un règlement adapté à cette activité et de tester la faisabilité du projet.

Elle a éclairé certains points qui méritent une attention particulière: l'ouverture du site et des étangs à la navigation, au public, la prise en compte et surtout, l'évaluation des risques importants liés au caractère inondable de la zone. Il seront vérifiés par des études complémentaires.

Le centre aéré

Initialement favorisé par l'éloignement du centre-ville, cet équipement a été installé hors les murs dans les années 60. En pleine forêt, ce groupe de bâtiments a accueilli, pendant de nombreuses années, les enfants messins puis ceux de l'agglomération, en centre aéré. Désaffecté, cet ensemble bâti est un site potentiel pour un projet. Pour la commune, il s'agit de favoriser la reconversion de ces bâtiments vers du logement en intervenant sur la typologie de la zone.

Initialement, le règlement n'autorise pas ce type d'occupation. La présence de constructions proches remarquables, le respect de l'environnement et du paysage avec des vues directes sur le village de Vaux et la vallée de la Moselle vers Pont-à-Mousson, obligent à la prescription d'une réhabilitation-reconversion soucieuse, précise et attentive. Cependant, cette zone affiche une insuffisance importante dans

la capacité de fonctionnement du réseau ancien d'assainissement au regard de normes et exigences en vigueur.

Ce programme évite la destruction lourde de l'ensemble bâti et va permettre à la commune d'autoriser l'installation de nouvelles familles tout en préservant l'équilibre villageois.

Les aménagements d'espaces publics et de voiries.

Le village est traversé par une voie qui dessert presque tout le village (de la RN3 vers le RD6). Itinéraire de délestage, elle est de plus en plus utilisée par les automobilistes pour contourner le nœud routier que constitue la RN3 à Moulins-lès-Metz. Les aménagements piétonniers et touristiques tendront à atténuer et réduire l'impact de la circulation automobile dans le village.

L'identité reconnue de village de côte orientée les futures démarches d'aménagement vers un usage et une pratique plus orientés vers la nature et la découverte. Avec le passage du sentier de Grandes Randonnées (GR5) dans le village, la commune souhaite proposer des espaces publics de qualité accessibles aux randonneurs, aux sportifs, aux touristes. Ces liaisons seront confortées et l'armature des cheminements piétons sera améliorée. Elle tire profit de l'usage attractif et agréable des chemins de randonnées pour la découverte et la mise en valeur du village.

Cette approche se pratique sur la totalité du ban communal, elle oriente la vision à long terme, assure un fil conducteur et une cohérence aux différentes actions que mènera la municipalité.

Cette démarche ne néglige pas pour autant les effets interactifs de l'intercommunalité dans le cadre de la carte "Ballades Natures"

2) JUSTIFICATION DU PLU

Un travail sur le contenu réglementaire.

Le contenu du règlement a été remanié. Mais il s'appuie en amont sur la définition des zones et de leur contenu. La loi a redéfini les appellations des zones. Une première interprétation a consisté à "convertir" les anciennes appellations POS en nouvelles au sens littéral de la loi SRU tout en respectant le contenu et la définition tels que dans l'ancien POS. Il existe alors quatre types de zones "brutalement" reconverties:

- **U** : Zones urbaines,
 UA devient UA,
 UB devient UB1 et UB2,
 NB devient UD; UE; UF,
 NBB devient UC car les zones NB "de mitage" sont supprimées.
- **AU** : Zones à urbaniser,
 INA devient 1AU,
 2NA devient 2AU.
- **A** : Zones agricoles
 NC devient A.
- **N** : Zones naturelles et forestières
 NDA devient NA,
 NDB devient NB,
 NDC devient NC,
 NDi devient Ni.

Au regard des nouveaux enjeux énoncés par la Commune, ces appellations issues de la conversion du POS en PLU ont ensuite été modifiées et ajustées pour associer les modes d'occupation et leur capacité à engendrer mixité et diversité (avec modération).

Afin d'en renforcer la sensibilité, la prise en compte du paysage et des espaces

naturels et leur préservation a été inscrite dans pratiquement tous les articles. Le tissu urbain du cœur de village déstructuré par les bombardements était initialement régit par des prescriptions d'alignement. Le temps et les constructions ont respecté ces premières prescriptions: le tissu bâti est aujourd'hui quasi continu. Le règlement a repris à son compte cette démarche et a été complété par des indications sur les limites, les marges et les gabarits des constructions. Les anciennes règles du POS ont structuré l'espace bâti avec la notion de constructions neuves et des exigences de surfaces de terrains, de gabarit des constructions, d'aspect. Désormais, dans toutes les zones ouvertes à la construction, la prise en compte du patrimoine bâti a permis d'inscrire des règles complémentaires liées à la conservation, la remise en état et la réhabilitation, l'extension mesurée des constructions et des excroissances. Le respect de la qualité environnementale et paysagère a été renforcé et les effets liés aux nuisances (trépidations, poussières, bruit) ont été décrits et pris en compte. Les phénomènes naturels, inondations et mouvements de terrain sont complétés et identifiés et imposent un respect conditionnel.

Au final on trouve:

UA: Zone urbaine du centre du Village.
La réhabilitation et la confortation du patrimoine historique est prise en compte. Des emprises libres sont susceptibles de recevoir des bâtiments neufs. Leur gabarit et les implantations respectent celui du village et des grandes perspectives paysagères. Les règles sont plus souples quant aux possibilités d'accueil d'activités.

UB1, UB2, UB3, UB4: Zones d'extensions pavillonnaire récentes à dominante d'habitat. Le règlement s'applique aux quatre entités (1,2,3,4) qui composent la zone UB. L'habitat diffus (l'ancienne zone de mitage) est arrivé à son seuil de remplissage et de densité. La réhabilitation, la rénovation, l'extension mesurée des constructions sont complétées. Quelques emprises foncières stratégiques sont susceptibles d'accueillir des opérations de construction ou de réhabilitation: le règlement doit anticiper pour éviter des "dérapages" d'opérations.

2AU1 et 2AU2: Zones de développement futur de la commune.
Proches du noyau villageois, favorables à l'accueil de nouveaux foyers à plus long terme.

A: Zone agricole à protéger et préserver où seul le bâti à vocation agricole doit pouvoir se déployer ou se rénover.

N1, N2, N3: Zone naturelle et forestière composée de 3 entités. Dans plusieurs cas, des constructions légères devenues habitations existent: le règlement doit permettre l'entretien d'urgence de ces constructions mais aucune extension ni croissance, surtout au regard de la capacité des réseaux. Les constructions sauvages sont interdites.

En complément, à l'intérieur du corps de règles de la zone N, des secteurs de caractéristiques spécifiques sont créés. L'appellation de la zone est complétée d'une lettre. L'indice (i) indique une contrainte liée au caractère inondable. L'indice (mt) indique une contrainte liée aux mouvements et glissements de terrain.

N(i) précise que dans la zone de type N, les secteurs inondables (rouge ou bleu) sont soumis à des prescriptions particulières liées aux PER inondation (et PPRisques inondation à venir).

Dans la zone naturelle, attend un secteur devant autoriser le développement touristique à l'échelle de l'agglomération messine le long de la RD6 et la transformation des gravières (projet proposé à la CA2M dans l'intérêt communautaire). L'objectif initial doit permettre la reconversion du site. Il tient compte des prescriptions particulières liées aux secteurs inondables

(rouges ou bleu). Il est soumis à des prescriptions particulières liées aux PER inondation (et PPR inondation à venir).

N(mt) précise que dans la zone N, les secteurs sont sujets à des mouvements de terrain (rouge ou bleu) et sont soumis à des prescriptions particulières liées aux P.E.Risques mouvements de terrain.

NR: Dans la zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limité permettant la réhabilitation du centre aéré en bâtiment d'habitation. L'adaptation réglementaire est créée pour favoriser la réhabilitation, accueillir de l'habitat et prévoir l'éventuelle possibilité d'une démolition de constructions. Elle ne doit en aucun cas permettre des constructions nouvelles dans le cadre du respect du site et du paysage, et de son environnement. Son inscription en zonage de type N est maintenue au regard de la capacité et des contraintes liées au réseau d'assainissement considéré comme vétuste et aussi dans le cadre de l'article R.123-8 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art 1er) des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat dont les derniers décrets datent du 9 juin 2004. Sur l'espace boisé classé, une marge de recul de 30,00 m prise au regard des risques liés aux arbres de haute tige, fixe une contrainte supplémentaire.

Le règlement

Le contenu réglementaire a été restructuré et tient compte des très récentes prescriptions de la Loi Urbanisme et Habitat. Chaque article reprend en préfixe le code INSEE de la commune et écrit le corps de règle suivant les possibilités permises par la loi. L'article R. 123-9 définit le corps du règlement qui peut comprendre tout ou partie des règles suivantes pour chaque zone et ses secteurs:

- Art 1: Les occupations et utilisations du sol interdites;
- Art 2: Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières;
- Art 3: Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public;
- Art 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;
- Art 5: La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif;
- Art 6: L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ou sur les documents graphiques);
- Art 7: L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (ou sur les documents graphiques);
- Art 8: L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;
- Art 9: L'emprise au sol des constructions;
- Art 10: La hauteur maximale des constructions;
- Art 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.
- Art 12: Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- Art 13: Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;
- Art 14: Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques ont été rénovés et passés sur un mode informatique en vue de leur maintenance graphique (dessin) et leur intégration dans les Systèmes d'Informations Géographiques pour un suivi à l'échelle de l'agglomération messine (CA2M).

Après approbation, le document pourra être dématérialisé pour être diffusable par voie électronique (Extranet et documents citoyens).

Le découpage en zones, encore proche de l'ancien POS, affiche toutefois une meilleure homogénéité: deux zones d'habitat majeures: le cœur du village (UA), et ses trois prolongements le long des voiries (UB 1, UB2, UB3). Deux zones de développement à long terme (2AU) proches du noyau villageois et un secteur naturel spécifique (NR) concernant le centre aéré.

Au regard de la forme particulière du territoire communal, un premier document graphique d'ensemble a été établi au 1/5000e. Un deuxième document au 1/2000 représente la partie agglomérée du village. Le troisième représente les secteurs à risques concernant les mouvements de terrain et les zones inondables. Il indique la servitude liée à l'aqueduc de Gorze.

Les servitudes sont reportées et réparties en deux documents: les servitudes terrestres au 1/5000 et les servitudes aériennes au 1/5000.

Les servitudes particulières font l'objet d'un fascicule sous forme de liste.

LES DOCUMENTS ANNEXES

Les articles R.123-13 et R. 123-14 précisent le contenu graphique ou écrit des documents annexes.

Plus particulièrement, on y trouve les informations concernant les zones d'inondation, de mouvements de terrains, des réseaux d'eau, d'assainissement, les prescriptions concernant les déchets solides, le classement des infrastructures terrestres, etc.

Dans le cadre de la concertation et de l'information du public, le dossier est complété d'autres documents joints (Art. 123-19 - 9 juin 2004):

Avis des personnes publiques: Ce sont des pièces spécifiques regroupant les avis, courriers et réponses des personnes publiques (l'état, les collectivités, les différents services) sollicités lors de la procédure et à la suite de l'arrêt du projet de PLU.

Rapport du commissaire enquêteur: à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur produit un rapport motivé à l'attention de la commune.

Délibérations: L'ensemble de la procédure est empreinte de points particuliers où la commune délibère et produit des actes officiels qui seront regroupés ici.

- La décision de mise en révision du POS (et le transforme en PLU) et qui précise les modalités de concertation.

- Prise en compte des avis: Monsieur le Préfet a collecté les avis de ses services et a formulé ses observations: la commune y répond point par point et annonce quels moyens elle mettra en œuvre pour y parvenir. Ce document est disponible lors de l'enquête publique.

- Prise en compte du rapport du commissaire enquêteur: la commune prend acte des observations formulées dans le rapport et y répond.

C'est ici que la délibération approuvant le PLU est insérée.