

# JEZAINVILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
[ OAP ]

SEPTEMBRE 2015  
APPROBATION



Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2015  
Approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A Jezainville  
Le 22 septembre 2015

Le Maire



M. MARCHAL

Agence de Développement du Val de Lorraine  
Square Herzog - ZAC Ban la Dame - 54390 Frouard  
Tél. : 03 83 49 42 22  
Fax : 03 83 49 42 24  
[www.adeval.org](http://www.adeval.org)





Le rôle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	3
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
OAP n°1	
> Proposer un nouvel espace de développement urbain résidentiel intégré au village .....	8
OAP n°2	
> Maintenir, préserver et recomposer les coteaux.....	12



# LE RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Suite aux lois ENE du 12 Juillet 2010 (loi portant Engagement National pour l'Environnement), dite «Loi Grenelle II», et «ALUR» (loi pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové) l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un élément obligatoire du Plan Local de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU, en application de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, «comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment, les continuités écologiques, 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 comporter un échéancier prévisionnel, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.**

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation des PLU doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Dans le cadre des objectifs de ce dernier, la commune a identifié et défini deux orientations d'aménagements et de programmation :

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 :**

- « Proposer un nouvel espace de développement résidentiel »

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :**

- « Maintenir, préserver et recomposer les coteaux »

- Site n°1 : les coteaux urbains

- Site n°2 : les pelouses calcaires des Pontances



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

## *Proposer un nouvel espace de développement résidentiel intégré au village*

Le développement urbain soutenu de ces 40 dernières années a amené le village à s'étendre sur ses marges, empiétant, notamment, sur les coteaux. Ce mode de développement extensif, consommateur d'espaces, doit être freiné. C'est pourquoi, la commune de Jézainville opte pour une stratégie, à la fois, de préservation des coteaux et de densification du centre historique. Cette volonté l'a conduit à fermer à l'urbanisation 2,4 hectares sur le coteau.

Dans ce cadre spatial renouvelé et en raison de son positionnement dans l'agglomération mussipontaine (à moins de 10 minutes de la gare de Pont-à-Mousson et à moins de 5 minutes du collège de Blénod), la commune souhaite poursuivre son développement démographique et urbain dans les 30 à 40 années à venir, avec pour ambition, d'atteindre environ 1200 habitants à l'horizon 2050, soit + 250 habitants.

Sur la première phase de développement (période 2015-2026), la commune souhaite accueillir au total 80 habitants supplémentaires, soit une population totale de 1028 habitants en 2026. Cela se traduira par la production de 95 logements (en renouvellement et en extension). Vingt-cinq d'entre eux pourront être répartis et réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.

Seul un secteur, situé entre les deux branches de l'enveloppe urbaine sera alors ouvert à l'urbanisation afin de permettre la production des 70 logements restants.

### Présentation de la zone

D'une superficie de 4,7 hectares, cet espace constitue une greffe urbaine puisqu'il s'insère directement au Nord de l'espace urbanisé du village. En effet, la zone est délimitée par trois fronts bâtis :

- à l'Est, la zone urbanisée le long de la rue du Saule, qui s'étire jusqu'au centre Michelle Bertelle,
- au Sud, l'espace urbanisé le long de la rue Saint-Vincent, en limite de centre historique,
- à l'Ouest, l'espace urbanisé le long de la Grande Rue où l'on retrouve l'école communale ainsi que quelques terrains de sports.

Cette position favorable lui permet de constituer un lien entre les zones urbanisées le long des axes menant à Blénod-lès-Pont-à-Mousson (Grande Rue et rue du Saule) qui sont aujourd'hui deux espaces non connectés.

Au sein de la zone, le secteur le plus intégré à l'espace urbain, contigu aux trois fronts bâtis et localisé au Sud-Est actuellement composé d'espaces en friches à l'arrière des habitations et de quelques vergers.

Au Nord, des champs cultivés s'étendent au-delà du périmètre de la zone AU, jusqu'à la limite communale de Blénod-lès-Pont-à-Mousson.

L'urbanisation de ce secteur viendrait épaissir l'enveloppe urbaine et permettrait alors de renouveler la dynamique urbaine de cette partie de Jézainville, tournée vers l'agglomération mussipontaine.

---

## Proposer un nouvel espace de développement résidentiel intégré au village

### Maîtrise foncière :

L'aménageur «Urbavenin» a acquis environ 2,5 hectares de terrains soit 53% de la totalité de la zone. Le reste des parcelles appartient encore à des propriétaires privés. Leurs acquisitions est en cours de négociation. Ce secteur fait également partie des périmètres à enjeux repérés dans le cadre d'une étude EPFL, notamment par rapport à l'acquisition des voies d'accès au site.

De plus, l'urbanisation de cette zone AU ne sera autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un redécoupage parcellaire étant indispensable.

### Principes d'aménagements de la zone

#### Règles de densités et type d'habitat

- sur la commune de Jézainville, et selon les orientations du SCotSud54\*, l'objectif de densité moyenne minimale en extension est de 15 logements par hectares,
- une mixité des formes d'habitat sera privilégiée (individuel, mitoyen et en bande, si nécessaire), et une diversification de l'offre en habitat devra être proposée (logements locatifs, logements en accession à la propriété...)
- la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture sera de 6 m, donnant ainsi la possibilité de réalisation des habitation en R+1.
- L'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement urbain devra être respectée et notamment au niveau de la pise en compte de la mitoyenneté

#### Accès au site, desserte et stationnement

Deux accès au site sont possibles et prévus pour la zone, depuis la rue du Saule et la Grande Rue, au niveau de deux dents creuses. Celles-ci seront matérialisées sur le plan de zonage par des emplacements réservés afin de permettre l'accès à la zone.

- l'ensemble des futures constructions seront desservies par une voirie principale aménagée en double sens de circulation,
- des liaisons douces (piétonnes et cyclables) seront créées afin de faciliter les liaisons entre les quartiers limitrophes à la zone et de permettre un meilleur accès depuis la zone vers l'école ou le centre Michel Bertelle,
- l'aménagement de cours urbaines pourra être envisagé afin de créer des zones partagées et faciliter la création de dessertes dans des espaces plus compliqués d'accès au sein de la zone,
- des espaces de stationnement seront réalisés afin de favoriser le bon fonctionnement de la zone.

#### Aménagement paysager et espaces publics

- Une frange paysagère sera à recréer dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU en limite Nord afin de favoriser la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, et ainsi, permettre une meilleure intégration du quartier dans son environnement paysager,
- des espaces verts ou des espaces publics pourront être aménagés au sein de la zone dans le but de proposer aux habitants des espaces de détente ou de loisirs et de favoriser, ainsi, le lien social et la vie de quartier,
- Privilégier le traitement des eaux pluviales proche du cycle naturel de l'eau.
- mettre en oeuvre les principes d'économie d'énergie.

\* Une demande de rectification de l'objectif de densité minimale à atteindre en extension a été déposée par la commune au Syndicat Mixte du SCot et a été acceptée par ce dernier, afin que celui-ci soit descendu à 15 logements par hectares au lieu de 20 logements par hectares.



## Proposer un nouvel espace de développement résidentiel intégré au village

Principes d'aménagements de la zone AU - documents graphiques





# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

*Maintenir, préserver et recomposer les coteaux*

La diversité des milieux naturels de Jézainville est dictée par la géologie du site, la présence de l'Esch et de la Moselle ainsi que de vastes massifs forestiers. La trame Verte et Bleue est donc riche et variée. La plupart des richesses écologiques de la commune, et notamment, des Pontances font déjà l'objet d'une attention particulière et de mode de gestion à asseoir dans le projet de développement de la commune.

La nature en ville, à travers l'Esch et les coteaux est présente également dans le village et participe à la qualité du cadre de vie offert aux habitants. La commune de Jézainville souhaite protéger et valoriser son patrimoine environnemental comme un bien collectif et patrimonial.

Les coteaux constituent aujourd'hui un milieu fragile et représentent un enjeu particulier pour la commune. En effet, depuis plusieurs années, ces derniers font face à la problématique de l'enfrichement, aboutissant généralement à la fermeture des vues et à la descente de la forêt. La biodiversité qui s'y trouve est également menacée. L'objectif est alors :

- de maintenir ces milieux afin de contenir et faire reculer la descente de la forêt
- de préserver la biodiversité caractéristique de ces milieux.

## Présentation du projet

La commune de Jézainville propose dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) une orientation n°1 visant, notamment, à traiter les franges urbaines de manière qualitative et protéger les richesses écologiques remarquables.

Ainsi, deux sites implantés sur des coteaux ont été repérés afin d'y mettre en place une démarche de maintien et de préservation de ces espaces :

- le premier site est représenté par le coteau urbain de la vallée de l'Esch, situé au niveau du village et a fait l'objet d'un plan de gestion de coteau réalisé en 2009,

- le second site est représenté par le coteau situé sur la rive gauche de l'Esch, au niveau de la Butte de la Cuite. Il se localise au Sud de l'espace urbanisé, dans un secteur plus «rural» que le précédent et est couvert par les pelouses calcaires des Pontances. Il est actuellement géré par le Conservatoire des Sites Lorrains.

---

## Maintenir, préserver et recomposer les coteaux

### Site n°1 : le coteau urbain

#### Présentation du site :

L'ensemble du coteau couvre une surface d'environ 34 ha et s'étend sur le revers de côte du plateau de Haye. Considéré comme une frange urbaine, il représente un espace de transition entre l'espace forestier et l'espace urbain. Cependant, depuis plusieurs années, cet espace perd du terrain au profit de la forêt. Du fait de l'évolution des modes de vie, l'entretien des espaces de coteau se raréfie et favorise alors une perte de biodiversité et une avancée de la forêt.

Sensible à cette problématique, la commune de Jézainville a participé, en 2009, à l'élaboration d'un plan de gestion de coteau réalisé conjointement sur les deux autres communes voisines de Maidières et de Blénod-lès-Pont-à-Mousson. Des programmes communs de réouverture de chemins ont déjà été engagés. Sur son ban communal, la commune de Jézainville souhaite aujourd'hui se donner les moyens de mettre en oeuvre les autres objectifs du plan de gestion.

**En raison de l'importance du site, la commune a souhaité s'attaquer d'abord à la fermeture du coteau et a donc axé son intervention sur l'espace le plus proche des habitations et le plus touché par l'enfrichement.**

#### Maîtrise foncière :

Les parcelles composant le site appartiennent à des propriétaires privés. Cependant, ce secteur fait partie des périmètres à enjeux repérés dans le cadre d'une étude EPFL.

#### Objectifs :

La commune souhaite préserver ces espaces à travers le zonage et le règlement de son PLU. Ainsi :

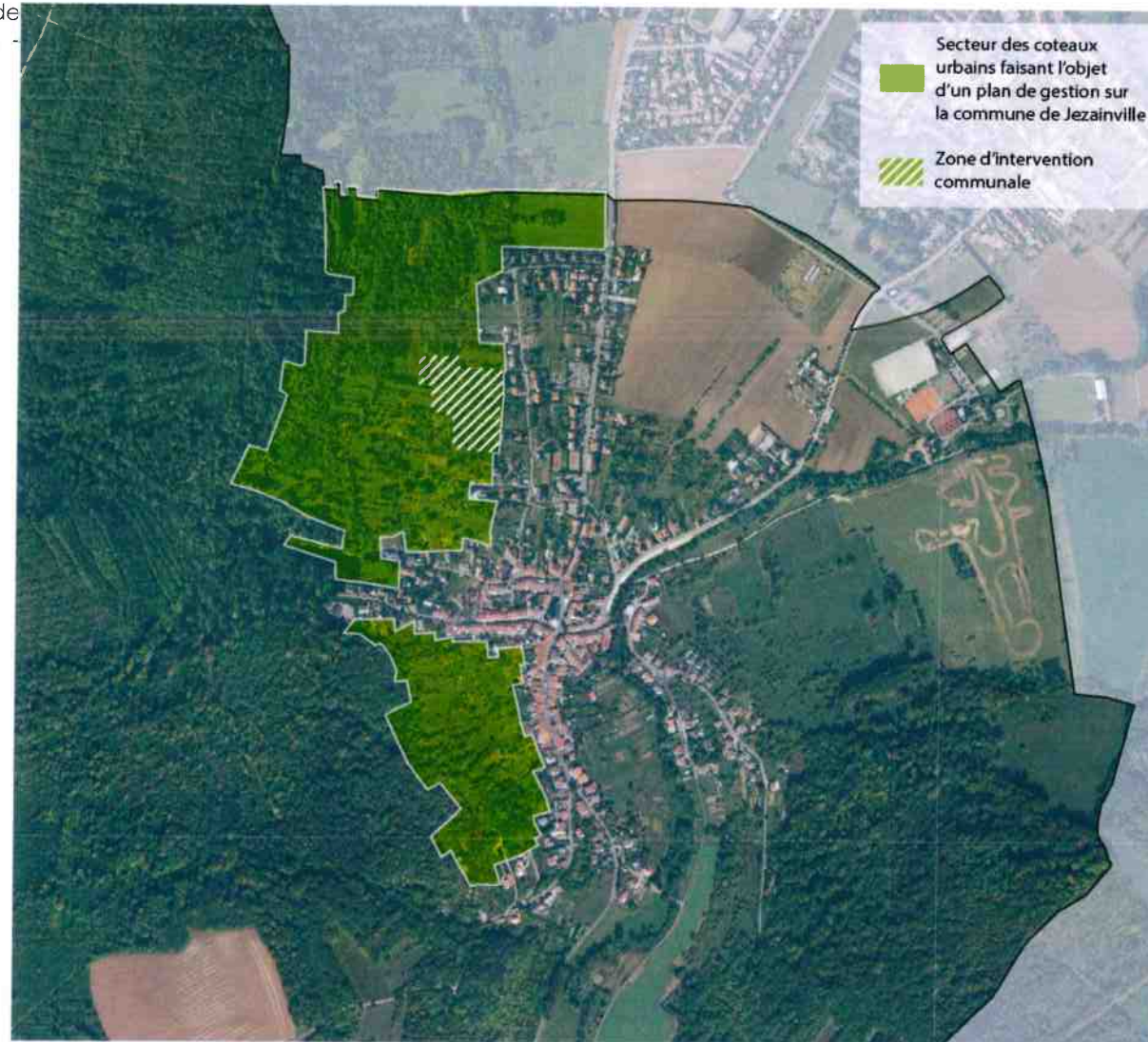
- l'ensemble du coteau bénéficiera d'un zonage spécifique «Naturel vergers à réhabiliter» (Nvr), où les constructions seront interdites. De plus, la commune veillera à encourager les propriétaires des terrains à se réapproprier cet espace, par le biais de sensibilisation sur ces milieux,
- la zone d'intervention communale fera l'objet d'un emplacement réservé permettant, ainsi, à la commune d'acquérir les terrains. A moyen terme, la commune pourra ainsi agir directement sur les parcelles dont elle est propriétaire, en décidant des modalités de gestion et d'entretien du milieu, dans le but de contenir la descente de la forêt, de permettre l'accès à ce secteur et de le préserver de l'enfrichement.



## Maintenir, préserver et recomposer les coteaux

### Site n°1 : Le coteau urbain

Principes de maintien et de  
préservation du coteau urbain -  
document graphique



---

*Maintenir, préserver et recomposer les coteaux*

## **Site n°2 : les pelouses calcaires des Pontances.**

### Présentation du site :

Localisé au Sud de l'espace urbanisé, sur le revers de côte de la Butte de Cuite, le site des Pelouses calcaires des Pontances fait partie du corridor écologique des milieux thermophiles. C'est un espace abritant une biodiversité remarquable, reconnue à travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protections tels qu'un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et un ENS.

### Maîtrise foncière :

Ce site appartient à la commune.

### Objectifs :

La commune souhaite maintenir le mode de gestion et de préservation du milieu existant actuellement à travers le zonage et le règlement. Ainsi, l'ensemble du site bénéficiera d'un zonage spécifique «(Naturel corridor écologique avec Pelouses calcaires)» (Ncep). Toute construction sera interdite et le mode de gestion actuel sera valorisé. De plus, la définition de trames vertes permettra de compléter l'action de préservation de ce milieu.

Un zonage interdisant les constructions sera également attribué aux espaces agricoles cohabitant avec ce milieu thermophile, afin de garantir la cohérence et la protection totale du site et de préserver les vues.

*Maintenir, préserver et recomposer les coteaux*

## **Site n°2 : Les Pelouses calcaires des Pontances**

Principes de maintien et de préservation du coteau abritant les pelouses calcaires - document graphique



**Agence de Développement du Val de Lorraine**  
Square Herzog - ZAC Ban la Dame - 54340 Frouard  
tel. : 03 83 49 42 22  
fax : 03 83 49 42 24  
[www.adeval.org](http://www.adeval.org)



Dossier suivi par l'AdevaL défunte