

**JEZAINVILLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**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  
tel. : 03 83 49 42 22  
fax : 03 83 49 42 24  
[www.adeval.org](http://www.adeval.org)



# LE RÔLE DU PADD

Le PADD est un document intégré dans les PLU, suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000. Suite aux "Grenelles de l'Environnement 1 et 2", il définit les orientations générales des politiques d'aménagements, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

## 1- L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

**2-** La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte, en particulier, des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

**3-** La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Au niveau local, le PLU est donc un instrument transversal qui permet d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

L'essentiel des orientations du PADD ont trait à l'aménagement de la ville, car il s'agit d'un document d'urbanisme. C'est pourquoi, il intègre les orientations issues des réflexions liées, aux déplacements, aux logements, au développement durable, à l'environnement ayant un impact urbain et qui concernent l'évolution de l'occupation des sols.

La mise en œuvre des politiques globales liées aux déplacements, aux logements, à l'environnement renvoie à d'autres actions et fait l'objet d'autres documents (Programme Local de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains) qui sont néanmoins compatibles avec le PLU.

# LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Située au point de jonction entre la vallée de la Moselle urbanisée et la vallée de l'Esch plus rurale, la commune de Jézainville souhaite conforter cette position d'interface, en articulant son projet de développement autour de deux grandes ambitions :

**La préservation et la valorisation des différents milieux naturels et des richesses écologiques présentes sur le territoire communal**, principalement situés au Sud et à l'Ouest, en continuant et en renforçant, notamment, les différentes actions déjà engagées et en promouvant le tourisme vert.

**Le renforcement de sa position au sein de l'agglomération mussipontaine, par :**

- la promotion et le développement de différents modes de transports alternatifs à la voiture, notamment, à travers le document de Plan de Déplacement Urbain,
- la mise en œuvre d'un développement urbain équilibré et maîtrisé, répondant aux ambitions démographiques, qui sera inscrit dans le document de Plan Local de l'Habitat,
- la valorisation des services et équipement existants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Jézainville décline ces ambitions par trois orientations générales de développement et deux Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) :

- **Orientation n°1 :**

"Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la lisibilité paysagère"

- **Orientation n°2 :**

"Garantir un développement urbain de qualité tourné vers l'agglomération mussipontaine"

- **Orientation n°3 :**

"Soutenir et développer une économie diversifiée et des services de qualité"

- **Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :**

"Proposer un nouvel espace de développement urbain résidentiel intégré au village"

- **Orientation d'aménagement et de programmation n°2 :**

" Maintenir, préserver et recomposer les coteaux "



### Contexte :

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 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 et porter ainsi une attention à la santé et au bien-être des habitants.

### Objectifs :

#### 1 - Maintenir la composition de la trame verte et les continuités écologiques du territoire

A l'avenir, la composition de la trame verte s'articulera autour de :

- a. La préservation de la répartition entre les zones de cultures, les prairies, les vergers et les zones boisées, afin de :
  - maintenir la qualité paysagère,
  - maintenir les activités agricoles et sylvicoles,
  - faciliter les circulations de la grande faune entre les différents massifs forestiers situés sur le plateau de Haye et entre le plateau de Haye, l'Esch et la Butte de Cuite.
- b. La protection des richesses écologiques remarquables, notamment, à travers :
  - l'identification dans le rapport de présentation, des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ENS) et des grands ensembles de nature ordinaire (ensemble forestier classé en ZNIEFF de type 2). Les espaces classés Natura 2000 bénéficieront d'une protection spécifique dans le plan de zonage et le règlement,
  - le maintien du partenariat existant avec le Conservatoire des Sites Lorrains pour la préservation et l'entretien des pelouses calcaires des Pontances et avec l'ONF pour la gestion maîtrisée de la forêt domaniale et communale, en particulier, la partie située dans le Vau de Châtel.
- c. Le traitement qualitatif des franges urbaines par la mise en œuvre du plan de gestion des coteaux afin de maintenir l'existence de ce milieu. Cela permettrait de :
  - réouvrir des chemins piétonniers pour permettre l'accès sur l'ensemble du coteau et ainsi créer une continuité des cheminements avec Blénod-lès-Pont-à-Mousson,
  - défricher et aménager certains secteurs repérés par la commune et dans le plan de gestion.

La commune souhaite, dans un premier temps, mettre en place ce projet de réhabilitation de coteau sur une zone repérée à l'arrière des habitations du sentier d'Espagne. En effet, ce secteur situé à proximité directe des habitations, et constitué principalement d'une friche arborée représente un espace stratégique quant à la limitation de l'avancée de la forêt et la réouverture du paysage.

---

## *Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la lisibilité paysagère*

d. La préservation et l'entretien des éléments linéaires et ponctuels des continuités écologiques qui favorisent également le déplacement des espèces, au Sud du Ban communal :

- les bosquets dans le fond de vallée aux abords de la RD10D,
- les haies et les alignements d'arbres en limite de parcelles agricoles,
- la ripisylve du ruisseau de l'Esch, à travers la mise en œuvre des documents SAGE et d'Avant-Projet de restauration de l'Esch (en lien avec l'objectif 2).

e. La protection et la mise en valeur des vues, notamment, depuis la route de Griscourt vers le versant de la Butte de Cuite par l'interdiction d'implanter de nouveaux bâtiments agricoles dans ce secteur.

### **2 - Préserver les ressources naturelles, se prémunir contre les risques**

a. Afin de préserver la ressource en eau, très présente sur la commune avec l'Esch ainsi que des sources résurgentes sur le plateau calcaire, il convient de protéger le ruisseau de l'Esch de l'urbanisation (berges) et de la pollution à travers la mise en œuvre du SAGE et de l'Avant-Projet de restauration du ruisseau de l'Esch. Cette mise en œuvre permettra également de suivre et de prévenir le risque inondation existant sur la commune.

b. Par ailleurs, les versants de la Butte de Cuite et du plateau de Haye sont soumis à un aléa mouvement de terrain, faible à fort. Il convient, donc, de limiter fortement l'urbanisation dans les secteurs concernés par un risque important, et de maintenir un couvert végétal dense, permettant de stabiliser le sol, et particulièrement, sur le versant de la butte de Cuite (aléa moyen et fort).

## Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la lisibilité paysagère

Orientation n°1 :  
Protéger et valoriser le  
patrimoine environnemental et  
la lisibilité paysagère

**- Maintenir la composition de la  
trame verte et les continuités  
écologiques du territoire**

Préserver la répartition entre :

- les cultures
- les prairies/vergers
- les zones boisées

Protéger les richesses remarquables  
et maintenir les partenariats  
existants avec les différents  
acteurs du territoire

Traiter qualitativement les franges  
urbaines par la mise en oeuvre du  
plan de gestion de  
coteaux

Préserver des éléments marquant  
de la trame verte et bleue

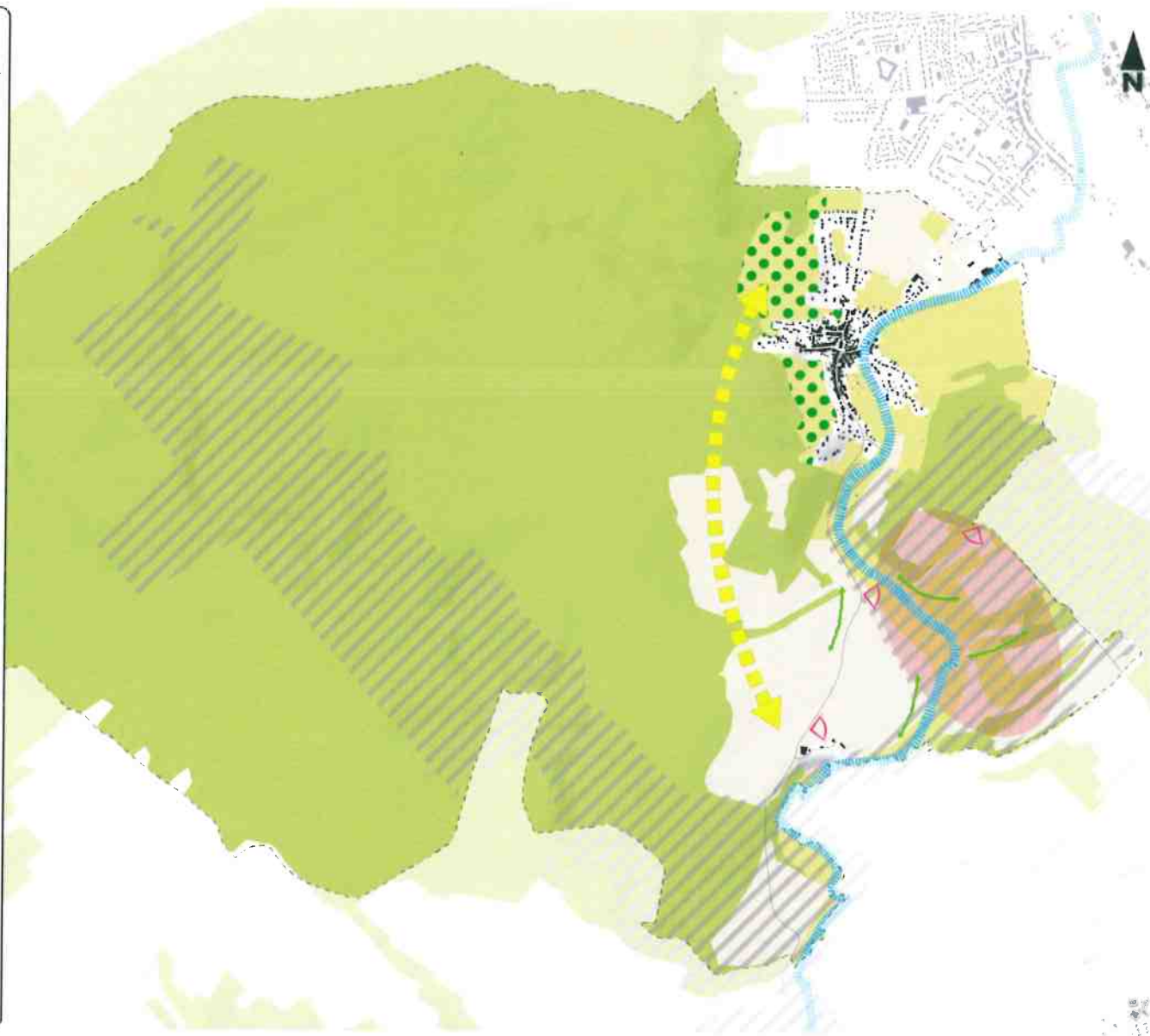
- Entretien des linéaires type  
haies ou bosquets
- Entretien des linéaires type  
haies ou bosquets

Protection et mise en valeur  
des vues...

... notamment en interdisant  
l'implantation de bâtiments  
agricoles dans ce secteur

**- Préserver les ressources  
naturelles, se prémunir contre les  
risques**

Protéger le ruisseau de  
l'Esch, sa qualité et ses  
bergers par la mise en  
oeuvre du SAGE et de  
l'AVP







### *Garantir un développement urbain de qualité, tourné vers l'agglomération mussipontaine*

#### **Contexte :**

Le village de Jézainville s'est développé sous forme de village-rue en s'organisant autour d'une rue principale longeant le coteau et l'Esch, sur une terrasse à l'abri des rues. Ce village-rue se présente, néanmoins, sans ses usoirs mais avec ses fronts bâtis longs et denses. A cette armature bâtie, s'ajoutent des rues étroites qui contribuent à renforcer le manque d'ouverture de l'espace bâti.

N'ayant pas subi les destructions des Deux Guerres Mondiales, la trame urbaine du village a conservé ses caractéristiques d'origine. Depuis les années 1950, des pavillons individuels se sont progressivement greffés aux extrémités du village ancien. Sa position au sein de l'agglomération, à côté des services proposés à Blénod-lès-Pont-à-Mousson a été un des vecteurs de ce développement.

#### **Objectifs :**

##### **1 - Permettre le développement maîtrisé du village**

Le développement urbain soutenu ces 40 dernières années a amené le village à s'étendre sur ses marges, empiétant ainsi sur les espaces agricoles et naturels. Ce type d'urbanisation extensive n'est aujourd'hui plus souhaitable. Le développement urbain futur du village de Jézainville doit être priorisé et cadré. Cela passera, notamment, par une stratégie de préservation des coteaux (cf. Orientation n°1) et de densification du centre historique.

Dans ce cadre spatial renouvelé, la commune souhaite poursuivre son développement démographique et urbain dans les 30 à 40 années à venir, avec pour ambition, d'atteindre environ 1 200 habitants à horizon 2050, soit + 250 habitants.

Sur la première phase de développement (période 2015-2026), la commune souhaite accueillir 80 habitants supplémentaires, soit une population de 1 028 habitants en 2026.

Cela se traduira par la production de 95 logements qui seront réalisés en mobilisant prioritairement :

- les dents creuses présentes au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (environ 25 logements),
- un nouvel espace à urbaniser en prolongement et épaissement du tissu urbain actuel.

Sa position privilégiée au sein de l'agglomération mussipontaine ainsi que sa proximité avec la ville de Blénod-lès-Pont-à-Mousson et un grand nombre d'équipements structurants et de commerces lui permet de répondre aux besoins en services de ces nouveaux habitants.

## *Garantir un développement urbain de qualité, tourné vers l'agglomération mussipontaine*

### **2 - Préserver et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village de Jézainville**

- a. Le projet communal vise, dans un premier temps, à conserver l'organisation actuelle du village historique en préservant la continuité bâtie par le maintien de l'alignement des bâtiments et des lignes faitières.
- b. Parallèlement, la commune souhaite préserver l'identité architecturale et urbaine du village à travers la protection :
  - de la composition des façades caractéristiques de bâtiments, notamment, celles de la Maison Haute et la maison Renaissance présentant une architecture typique de la Renaissance,
  - du petit patrimoine public (calvaires, fontaines, lavoirs...).
- c. Héritage du 19ème siècle et témoignage de la présence d'une industrie papetière dans le village, l'ancienne scierie, située au bord de l'Esch fait partie du patrimoine bâti remarquable de la commune. Cette dernière envisage son réaménagement, notamment, par la réhabilitation du Bief et la réimplantation d'une scie à eau, dans le but de créer un projet autour du ruisseau de l'Esch (cf. orientation n°3, objectif n°1).
- d. Enfin, le développement urbain futur nécessite de rendre résistantes, les interfaces paysagères et les continuités urbaines afin de :
  - préserver et conforter la couronne de jardins et de vergers qui constitue une articulation entre l'espace villageois bâti et les zones agricoles et naturelles. La valeur sociale, environnementale et patrimoniale attribuée à cet espace assurera son maintien et cadrera le développement urbain du village (en lien avec l'orientation n°1, objectif 1),
  - conserver l'harmonie de la trame urbaine villageoise en réduisant, au maximum, l'impact paysager des extensions résidentielles.

## Garantir un développement urbain de qualité, tourné vers l'agglomération mussipontaine

### 3 - Améliorer les circulations dans le centre du village ainsi que l'organisation des déplacements en lien avec la politique intercommunale

a. Il s'agit, ici, de répondre aux problématiques d'engorgement dans le centre historique afin d'améliorer le fonctionnement du village en :

- proposant une offre en stationnement adaptée par l'aménagement du parking, le long de l'Esch et la création de nouveaux espaces de stationnement. La commune envisage, à l'avenir :

- l'extension du parking du Pressoir, au niveau des deux habitations situées au Sud de ce dernier. Des emplacements réservés pourront être définis sur ce secteur afin de permettre, par la suite, une acquisition foncière,
- la création d'un nouvel emplacement de stationnement au niveau de la rue Saint-Aubain, côté impair, du fait d'un relief moins contraignant que la partie située côté pair (dont le relief est plus en pente).

- requalifiant et élargissant la voirie dans les zones les plus à risques afin d'améliorer la circulation dans le centre historique. Une politique d'acquisition foncière serait menée par la commune en définissant, en amont, des emplacements réservés sur les espaces suivants :

- au niveau du Pont de l'Esch,
- au croisement entre rue Jean Mermoz et le chemin de la Croix d'Auoue,
- au croisement entre la rue du Ruisseau et le chemin de la Pépinière.

b. Une deuxième priorité communale concerne le maintien et la valorisation des mobilités douces et des liaisons inter-quartiers. Cela passe par :

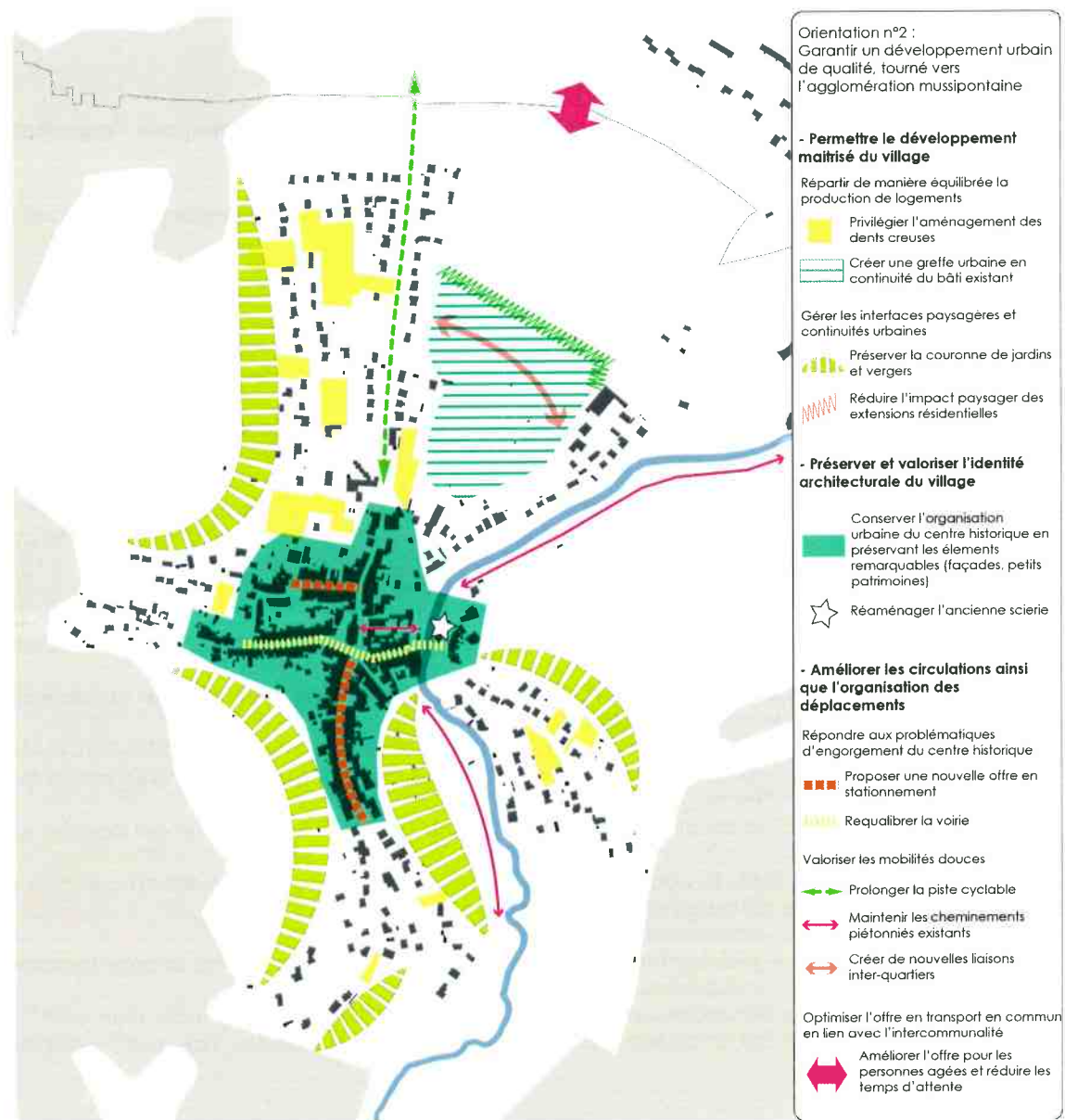
- le prolongement de la piste cyclable existante à Blénod-lès-Pont-à-Mousson, jusqu'à l'école de Jézainville,
- la valorisation et le maintien des cheminements piétonniers existants, dans le centre historique et le long de l'Esch,
- la création de nouvelles liaisons inter-quartiers, notamment dans les zones d'urbanisation futures.

c. Enfin, la commune souhaite optimiser l'offre en transports en commun vers le reste de l'intercommunalité, afin de favoriser l'accès, notamment, en :

- améliorant l'offre pour les personnes âgées,
- réduisant le temps d'attente durant les ruptures de charge (horaires et fréquences à revoir, en lien avec l'intercommunalité).

La démarche engagée par la CCBPAM concernant la réalisation du PDU permettra, dans les années à venir, à mettre en œuvre le projet de la commune qui veillera à ce que ce dernier soit traduit.

## Garantir un développement urbain de qualité, tourné vers l'agglomération mussipontaine







### *Soutenir et développer une économie diversifiée et des services de qualité*

#### **Contexte :**

La commune de Jézainville dispose d'un potentiel touristique et de loisirs important pouvant participer à son attractivité. Elle souhaite s'appuyer sur sa localisation privilégiée, à l'interface entre l'agglomération mussipontaine et la vallée de l'Esch (avec ses paysages et sa biodiversité remarquable) afin de valoriser l'offre de loisirs et le tourisme vert.

Le soutien aux quelques services et autres activités économiques existantes est également primordial pour la commune.

#### **Objectifs :**

##### **1 - Valoriser et développer les offres touristiques et de loisirs**

Le site de Jézainville se prête particulièrement à la pratique des loisirs et du tourisme de nature, il convient, donc, de :

- a. Valoriser l'ancienne scierie par une réhabilitation du bâtiment et un projet d'aménagement touristique du site autour de l'Esch, de la vallée et de son histoire (cf. orientation n°2, objectif 2).
- b. Maintenir et valoriser le réseau de sentiers ruraux et particulièrement les itinéraires de randonnées balisés, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- c. Mettre en place des éléments d'information :
  - au niveau des points de vue (route de Griscourt, Croix des Morts, route de Dieulouard),
  - sur les sentiers de passage (randonnées, GR5) situés dans les zones écologiques remarquables,
  - au niveau du camp de Jonc Fontaine.
- d. Soutenir l'activité équestre afin de pérenniser son implantation sur le territoire communal en favorisant, notamment, le développement des activités ainsi que la communication sur les événements.
- e. Valoriser les équipements sportifs et de loisirs en confortant la place du centre Michel Bertelle comme élément structurant et en maintenant les plus petites structures (projet de city-stade, terrain de pétanque, aire de jeux...).

##### **2 - Maintenir et favoriser les services à la population en articulation avec l'offre intercommunale existante et future**

- a. Conforter l'école maternelle et primaire de Jézainville dans sa position d'équipements structurants de la commune.
- b. Soutenir le tissu associatif présent sur la commune, notamment, lors de l'organisation de manifestations par ces dernières.
- c. Maintenir les services présents, en complémentarité et articulés avec ceux existants à proximité immédiate (Blénod-lès-Pont-à-Mousson) et au sein de l'agglomération mussipontaine.

---

*Soutenir et développer une économie diversifiée et des services de qualité*

### **3 - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole**

Mettre en œuvre des dispositions nécessaires permettant de favoriser la pérennisation des activités agricoles et sylvicoles sur son territoire, notamment, par la définition d'un zonage spécifique avec un règlement adapté.



## Soutenir et développer une économie diversifiée et des services de qualité

### Orientation n°3 :

Soutenir et développer une économie diversifiée et des services de qualité

#### - Valoriser et développer des offres touristiques et de loisirs



Réhabiliter l'ancienne scierie afin de réaliser un projet touristique



Maintenir et valoriser le réseau de sentiers ruraux



Mettre en place des éléments d'information



Soutenir l'activité équestre



Conforter la place du centre Michel Bertelle

#### - Maintenir et favoriser les services à la population



Conforter l'école dans sa position d'équipement communal structurant



Soutenir le tissu associatif



Maintenir une complémentarité des services et activités communales avec le reste de l'intercommunalité

#### - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

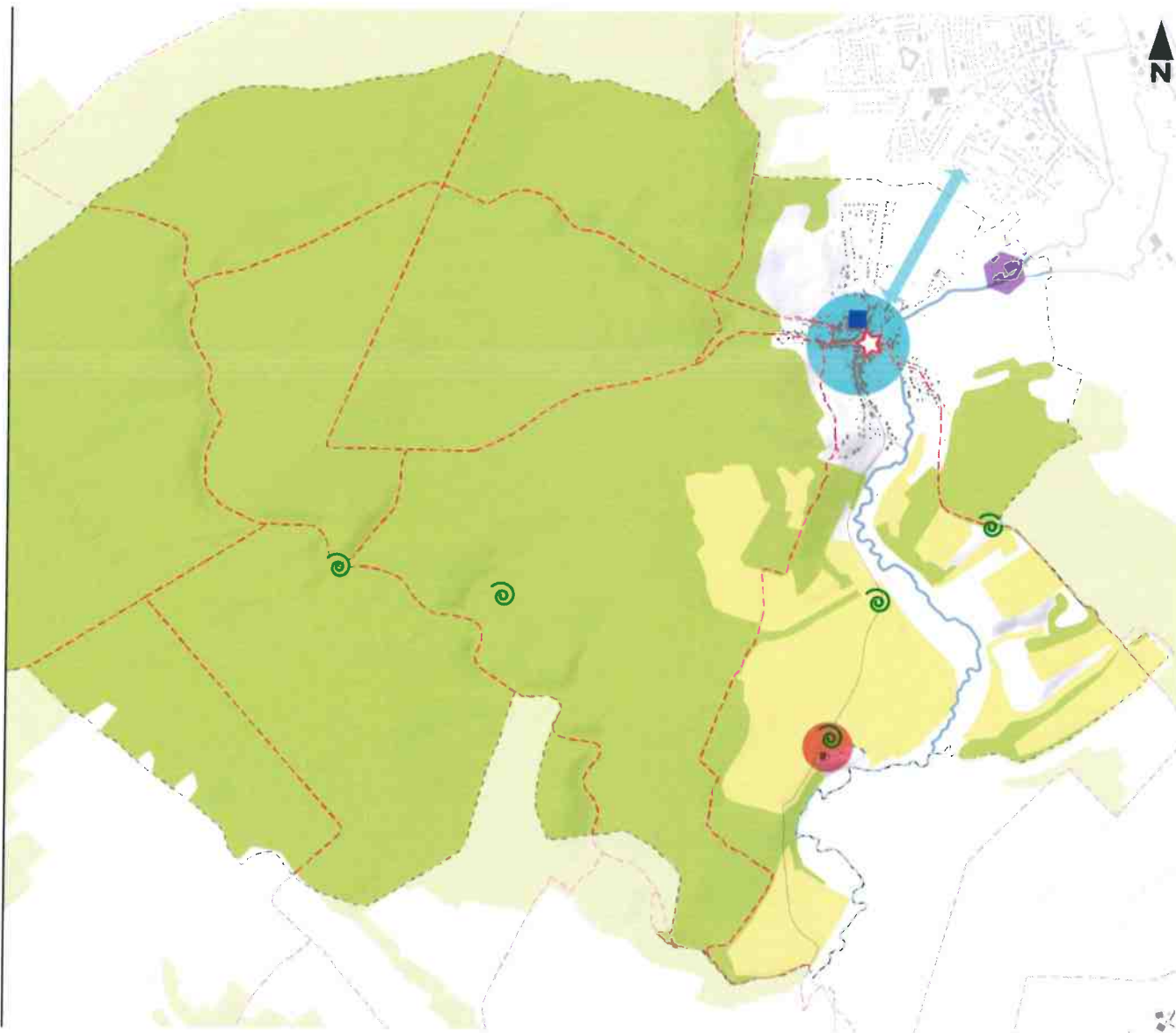
Définir un zonage spécifique pour les activités :



Agricoles



Sylvicoles



Dossier suivi par l'Adeval défunte

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

