

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUFCHÉF



P.A.D.D. Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

APPROBATION : 19 novembre 1981

APPROBATION DE LA REVISION PAR
D.C.M. DU : 05 février 2009

A4 Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
E-mail : nvc@atelier-a4.fr

CESTE S.A. - Conseils, études et suivis technico-économiques
Denis WILLEMIN ingénieur
Europ Espace Bureaux - Zone du Val Euromoselle Sud - Rue du Grand Pré
57140 Norroy-le-Veneur – Tél : 03 87 76 78 39 – Fax : 03 87 76 71 41
E-mail : contact@ceste.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUFCHF

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>PUBLICATION</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
1976	05/05/1980	07/07/1980	19/11/1981

PROCEDURE DE LA 1^{ère} REVISION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRETE</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
05/12/2005	20/12/2007	23/06 - 23/07/2008	05/02/2009

APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

APPROBATION DE MODIFICATION

ARRETE DE MISE A JOUR

P R E A M B U L E

MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- ❑ Le PADD est une étape nouvelle dans la procédure de planification du développement de la commune. C'est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l'intérêt général de la commune.
- ❑ Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de la révision du PLU de la commune. Ce projet suit une logique de développement durable et s'articule autour de trois paramètres : le local, le global et le court-moyen terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu'environnementaux.
- ❑ La première partie du PADD fixe les **orientations générales** d'urbanisme et d'aménagement qui concernent **l'organisation générale du territoire**. Elle définit une **politique d'ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la ville de Neufchef s'appuie sur une idée centrale, celle de **recentrer l'urbanisation en créant un maillage urbain tout en préservant et en valorisant l'environnement et le cadre de vie des habitants**.

« Une expansion urbaine limitée et recentrée pour l'environnement et les habitants »

Quatre principaux enjeux ont été ainsi définis:

- ↳ **Préserver et valoriser le patrimoine naturel**
- ↳ **Développer et maîtriser l'urbanisation**
- ↳ **Valoriser le patrimoine urbain et redéfinir les liaisons routières et piétonnes**
- ↳ **Développer et conforter l'économie**

Certaines actions qui en découlent sont parfois transversales à plusieurs enjeux.

Ces enjeux ne sont pas classés par ordre de priorité ou d'importance.

1 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel

Objectif :

Neufchef offre un environnement naturel riche et diversifié avec la présence notamment d'espaces boisés, de terres de cultures et du vallon du Conroy qui dévoilent un paysage de grande qualité. L'objectif est double :

- ⇒ **Préserver le patrimoine naturel** : la réglementation et le zonage du PLU devront permettre de conserver les espaces naturels de qualité. La limitation de l'expansion urbaine (Cf. axe 2) est une des principales actions en vue de préserver ce patrimoine. Neufchef doit « fixer les limites de sa ville ».
- ⇒ **Mettre à profit cet atout** en mettant en valeur certains éléments paysagers tels que les sentiers, cours d'eau, forêt, ...

L'un des principaux enjeux du Projet d' Aménagement et de Développement Durable sera d'**allier développement économique et démographique avec respect de l'environnement.**

Actions :

- **Préserver et protéger les espaces naturels et agricoles** de qualité avec l'appui d'une réglementation fine et précise en zones Naturelles et Agricoles les protégeant de toute urbanisation:
 - Conservation d'un vaste espace agricole tampon entre la forêt et la zone urbaine
 - Préservation de la forêt et de ses lisières
 - Protéger et mettre en valeur les jardins – vergers – haies
- **Circonvenir les extensions urbaines**
- **Valoriser les éléments paysagers intéressants :**
 - Renaturer les anciennes carrières
 - Valoriser le vallon du Conroy
 - Poursuivre la valorisation du site de Sainte-Neige en englobant le musée et la chapelle
 - Mener une réflexion sur le devenir de l'ancienne mine du Conroy
- **Favoriser les déplacements doux dans les zones naturelles et urbaines**
 - Réaliser un parcours VTT dans le bois de Moyeuivre
 - Aménager des parcours piétons dans le bois des Biches
 - Aménager une piste piétonne le long de la route Blanche
 - Poursuivre le projet de piste cyclable de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch
 - Conforter la liaison piétonne à travers le bois de « Quatre Réserve » entre le village et l'ancienne mine du Conroy

2 - Développer et maîtriser l'expansion urbaine

Objectifs :

La situation géographique (proximité du Luxembourg) et le cadre de vie de la commune de Neufchef lui confèrent une attractivité en termes de demande de logements. Afin de préserver la qualité de vie offerte et de répondre à l'objectif de création d'un maillage urbain, l'extension urbaine devra être maîtrisée. Les zones d'urbanisation futures seront donc réfléchies dans un double objectif:

- ⇒ **Préserver l'environnement** : les zones à urbaniser (1AU et 2AU) s'orienteront principalement vers une densification et une recentralisation autour du centre ancien et des grands équipements évitant ainsi un étalement urbain néfaste pour l'environnement mais également pour la vie communale
- ⇒ **Recréer un maillage urbain cohérent** : les nouvelles zones à urbaniser proposées permettront de retrouver des liaisons, à la fois piétonnes et routières, entre les quartiers existants.

L'offre nouvelle de logements devra être diversifiée pour permettre, dans un premier temps, aux personnes âgées de vivre « dans leurs meubles », et dans un second temps, de maintenir et accueillir de jeunes ménages. Neufchef devra donc proposer un « parcours résidentiel » qui va du logement social à l'accession à la propriété en passant par des logements locatifs. Les « types » de logements devront également être variés dans leurs tailles et leurs accessibilités (logements de plain-pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite, ...).

Actions :

- Afin de répondre aux problèmes d'étalement urbain et de liaisons manquantes, **plusieurs secteurs d'urbanisation ont été définis**:
 - Extensions urbaines autour des grands équipements et du centre ancien (Cf. hypothèse d'aménagement)
 - Extensions urbaines permettant de relier des secteurs aujourd'hui isolés au reste de la ville
- **Mener une politique volontariste** pour le développement d'une offre variée de logements afin de trouver un équilibre:
 - entre l'offre d'accession à la propriété et l'offre locative
 - entre les « types » de logements (taille, accessibilité, ...)
- **Permettre l'accueil d'équipements (maison de retraite ou autre)**

3 – Valoriser le patrimoine urbain et redéfinir les liaisons routières et piétonnes

Objectif :

Les réflexions menées dans le cadre d'une restructuration urbaine cohérente imposent la redéfinition d'un maillage routier et piétonnier pour une meilleure accessibilité et lisibilité de la ville. L'objectif est de retrouver une continuité entre les différents quartiers en accentuant et en pérennisant les sentiers piétons existants et en proposant de nouvelles zones d'extensions.

Neufchef présente également un patrimoine urbain intéressant qu'il convient de préserver et/ou de mettre en valeur.

Actions :

- **Redynamiser les principaux espaces publics :**
 - o Dans le centre ancien libéré de la circulation de transit (valorisation du bâti et confort des piétons)
 - o Les grands carrefours de la déviation de la RD57 (sécurité et plantations)
 - o Les espaces dédiés aux loisirs (meilleure répartition entre les quartiers)
 - o Les espaces dédiés au stationnement (localisation, plantations, ...)
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant dans le centre ancien**
- **Requalifier la RD 57** (sécurité, stationnement, plantations, ...)
- **Aménager les entrées de ville depuis la RD 57 et la RD 17**
- **Renforcer les liaisons routières, cyclistes et piétonnes entre les quartiers :**
 - Par le biais des futures zones d'extension
 - Par la connexion des sentiers existants
- **Maintenir et créer des sentiers piétons et cyclables (Cf. axe 1)**
- **Permettre le projet « boucle verte et bleue »** du « plan paysage » de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch.
- **Créer un parking de covoiturage à proximité du cimetière**
- **Créer un parking le long de la route départementale (accès depuis la rue du cimetière)**
- **Créer un parking à proximité du stade**

4 – Développer et conforter l'économie

Objectifs :

Le développement économique de la commune de Neufchef doit se lire à une échelle intercommunale qui s'inscrit dans un contexte plus global. La communauté d'agglomération du Val de Fensch a donc repris la compétence « développement économique » et doit à ce titre déterminer les secteurs les plus judicieux pour développer des zones d'activités. Cette reprise de compétence permet d'éviter entre autre une concurrence et une surabondance de l'offre.

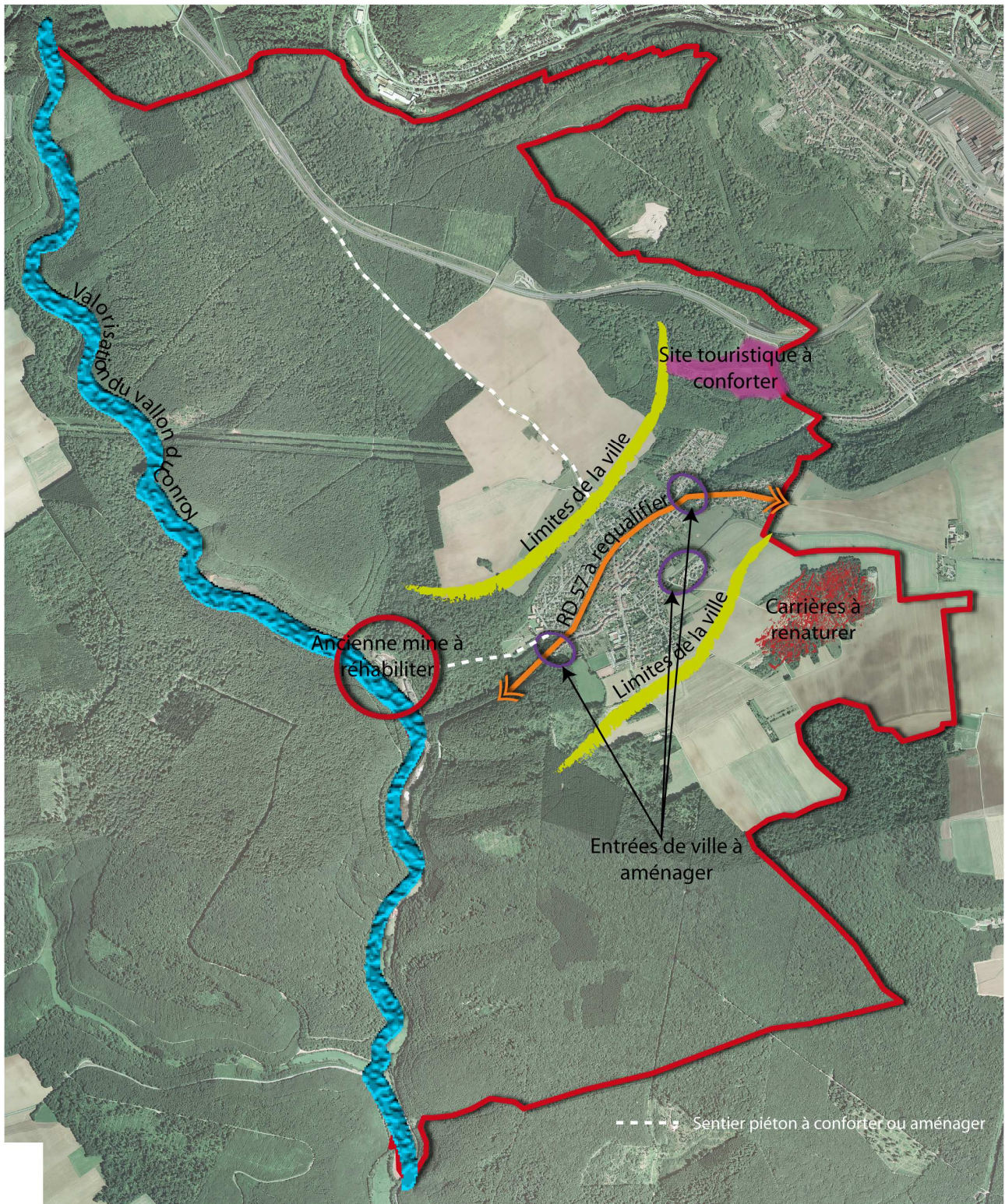
Pour autant, la commune de Neufchef possède un tissu de commerces et services qui répondent à une demande locale, et notamment à celle des personnes âgées, qu'il convient de maintenir et conforter.

De plus, la richesse et la diversité du potentiel du territoire permettent également à la commune de développer une activité touristique qui devra être compatible avec les enjeux paysagers et environnementaux et être également réfléchi à une échelle intercommunale.

Actions :

- **Soutenir et conforter le commerce de proximité et les services**
- **Développer et conforter les activités liées aux loisirs et au tourisme**
 - site de Sainte-Neige
 - vallon du Conroy (les travaux de restauration devront être réalisés sur la globalité du cours d'eau).
 - ancienne mine du Conroy (compte tenu de cette nouvelle destination le classement en zone Ux n'est plus de rigueur, la zone passera donc en zone Naturelle avec un indice « I » rappelant la vocation de loisirs). Il est à noter que la partie Nord et la partie Sud du cours d'eau sont classées en ZNIEFF. La revalorisation de l'ancienne mine permettra donc de retrouver une continuité entre ces deux zones qui présentent un intérêt écologique majeur. Cette action vient donc en complément de la renaturation complète du vallon du Conroy.
 - aménagement de sentiers piétonniers et cyclables
- **Soutenir et dynamiser l'activité agricole**

*PLU de Neufchef
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations générales*



PLU de Neufchef
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations générales - zones d'extension urbaine et liaisons interquartiers



PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUFCHÉF



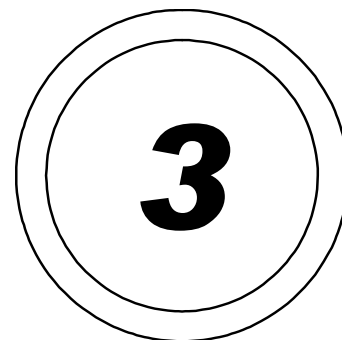
P.A.D.D. Orientations et prescriptions particulières

APPROBATION : 19 novembre 1981

APPROBATION DE LA REVISION PAR
D.C.M. DU : 05 février 2009

A4 Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
E-mail : nvc@atelier-a4.fr

CESTE S.A. - Conseils, études et suivis technico-économiques
Denis WILLEMIN ingénieur
Europ Espace Bureaux - Zone du Val Euromoselle Sud - Rue du Grand Pré
57140 Norroy-le-Veneur – Tél : 03 87 76 78 39 – Fax : 03 87 76 71 41
E-mail : contact@ceste.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUFCHF

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>PUBLICATION</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
1976	05/05/1980	07/07/1980	19/11/1981

PROCEDURE DE LA 1^{ère} REVISION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRETE</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
05/12/2005	20/12/2007	23/06 - 23/07/2008	05/02/2009

APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

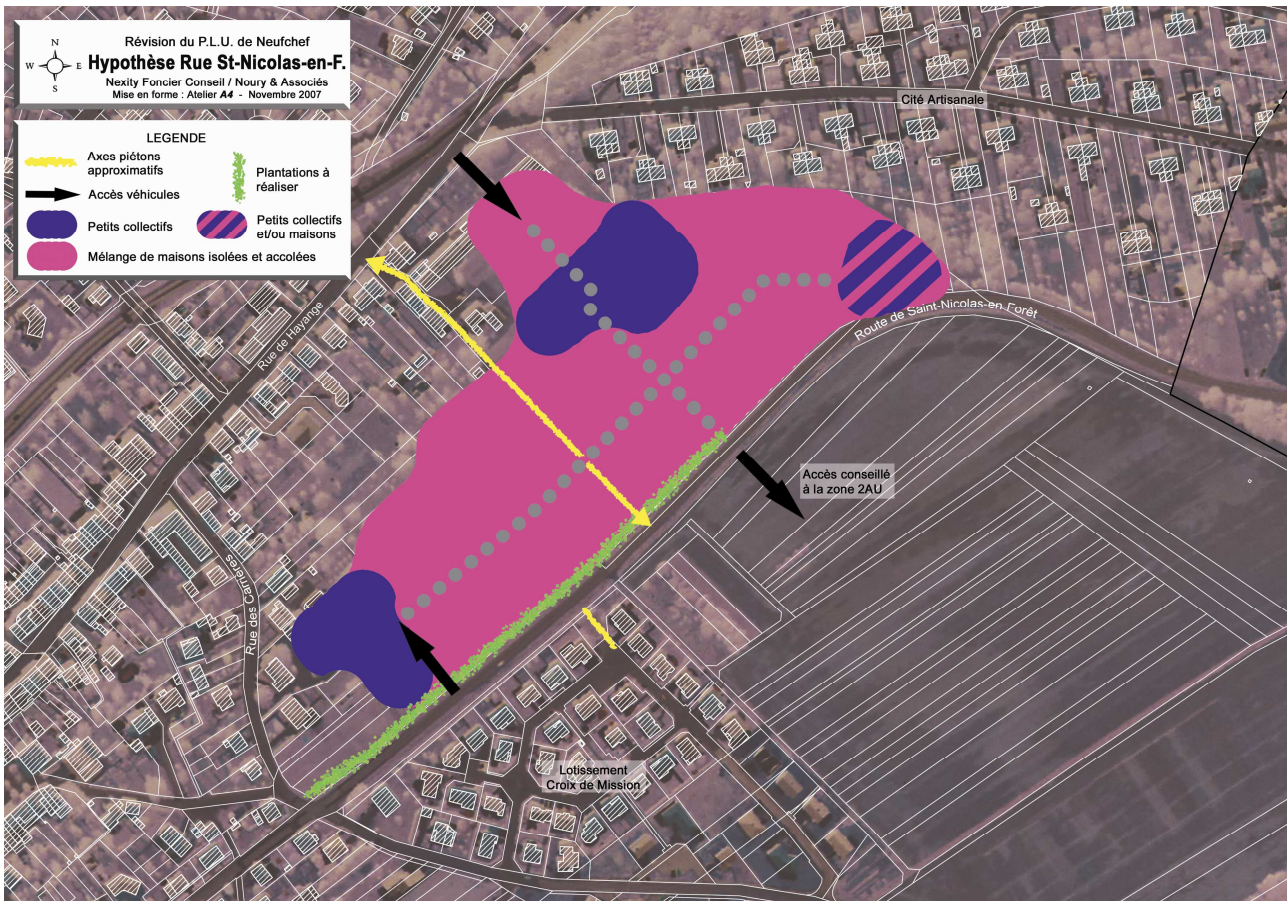
APPROBATION DE MODIFICATION

ARRETE DE MISE A JOUR

ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

THEME 1 : SECTEUR DE LA ROUTE DE SAINT-NICOLAS-EN-FORET

Directive d'aménagement pour la liaison entre le lotissement de la Croix de Mission, la cité Artisanale et la rue de Hayange.

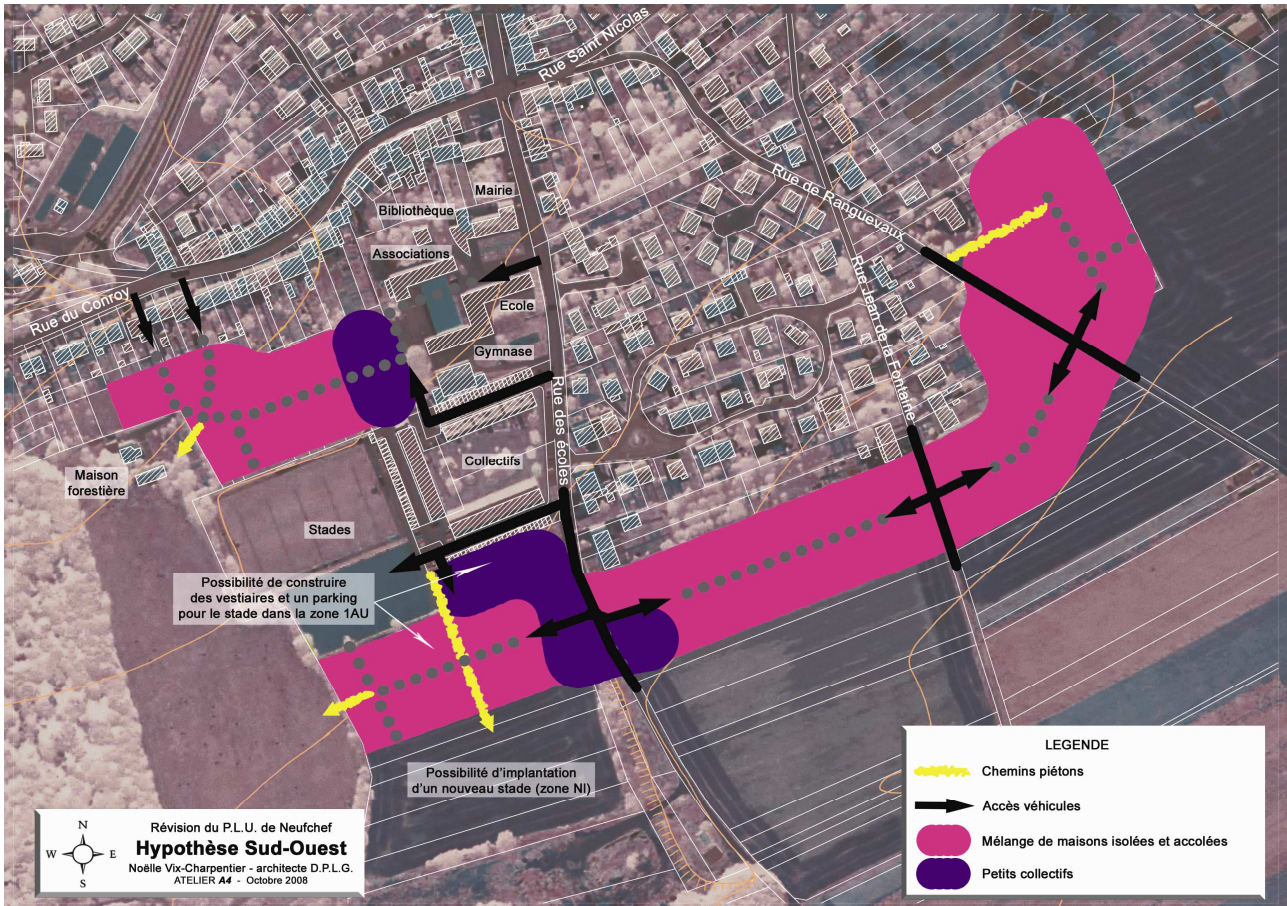


La ferme de la rue des Carrières ayant été déplacée au sud de l'agglomération, ce secteur de jonction entre le centre ancien et la cité Artisanale peut enfin être urbanisé. Le tracé des voiries et cheminements piétons devra améliorer les liaisons entre la rue de Hayange (avec ses commerces) et le lotissement de la Croix de Mission, ce dernier pouvant d'ailleurs être étendu vers l'est à plus long terme (zone 2AU).

Pour favoriser un bon brassage des populations, les typologies des constructions seront variées : une partie des nouvelles parcelles devra être dédiée à de l'habitat dit intermédiaire (maisons jumelées ou en bande par exemple), plus dense que les pavillons isolés, ainsi qu'à de petits collectifs répartis sur la zone. Des plantations devront être réalisées le long de la route de Saint-Nicolas-en-Forêt dans le but d'aménager cette entrée de ville.

THEME 2 : LA FRANGE SUD-OUEST DE LA ZONE URBAINE

Directive d'aménagement pour la liaison entre la rue du Conroy et la rue de Ranguévaux via le pôle d'équipements publics



La frange sud-ouest de la zone urbaine est constituée de pavillons construits au coup par coup le long de chemins préexistants. Seuls les équipements publics et les trois grands collectifs privés viennent quelque peu perturber cette morphologie au bord de la rue des Ecoles. L'hypothèse ci-jointe propose de constituer une couronne urbaine organisée qui formera une limite propre et régulière à l'urbanisation dans ce secteur. Cette couronne viendra se caler entre les terrains de l'O.N.F. à l'ouest et le lotissement de la Croix de Mission à l'est.

La transition avec l'espace agricole et avec la forêt sera assurée par les jardins de maisons isolées ou jumelées. Cependant, par soucis de mixité urbaine et sociale, de petits collectifs devront marquer l'entrée de ville par la rue des Ecoles, et d'autres devront s'installer de part et d'autre des grands collectifs existants, à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école, périscolaire, bibliothèque, stade, gymnase, ...).

En attendant un éventuel déplacement du stade plus au sud (en zone NI), des vestiaires pourront être construits à côté du stade existant, avec le parking qui fait aujourd'hui défaut. La zone NI pourrait également accueillir un espace vert public avec des jeux pour enfants et adolescents et le skate-parc qui, une fois déplacé, pourrait laisser place à un parking entre l'école et la mairie.

Afin de mieux relier les quartiers nord-ouest de la ville au pôle d'équipements précité et au nouveau quartier, un accès véhicules et piétons devra être percé entre la maison forestière et la rue du Conroy. Il est également indispensable que les opérations d'aménagement préservent la possibilité de relier entre elles, à long terme, les deux zones d'extension situées de part et d'autre du stade (dans le cas d'un déplacement de celui-ci).