

WARNDT PARK CREUTZWALD

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Creutzwald



WarndtPark

NATURELLEMENT DIFFÉRENT

Table des matières

1. Présentation générale de Creutzwald.....	2
2. Rappel de la procédure de modification	4
<i>le cadre réglementaire.....</i>	<i>4</i>
<i>Le Plan Local d'Urbanisme de Creutzwald.....</i>	<i>6</i>
<i>Les orientations et enjeux de la modification du PLU de Creutzwald</i>	<i>6</i>
Présentation du projet du Warndt ParK.....	6
L'objectif de cette nouvelle modification du PLU	8
3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU en zone 1AUW	9
4. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	12
5. Modification du règlement du PLU	14
5.a Rectifications à apporter sur toutes les zones UA, UB, UC, UX, 1AU, 1 AUF, 1 AUX, 2AU, A, et N :	14
5.b Rectifications à apporter sur toutes les zones UA, UB, UC	14
5.c Rectifications à apporter dans la zone UX :	16
5.d Modification du règlement de la zone 1AUH.....	17
5.e Modification du règlement de la zone 1AUW	18
5.f Modification du règlement de la zone 1AUX	20
6. Modification du plan de zonage.....	21
7. Annexion du Porter à connaissance relatif à la société VFLL	26

1. Présentation générale de Creutzwald

La commune de Creutzwald est située en Moselle dans la région Grand-Est. Frontalière à l'Allemagne, elle fait partie de la Communauté de Communes du Warndt, composée de 5 communes : Creutzwald, Ham-sous-Varsberg, Varsberg, Bisten-en-Lorraine, Guerting. Elle s'étend sur une superficie de 26,72 km².

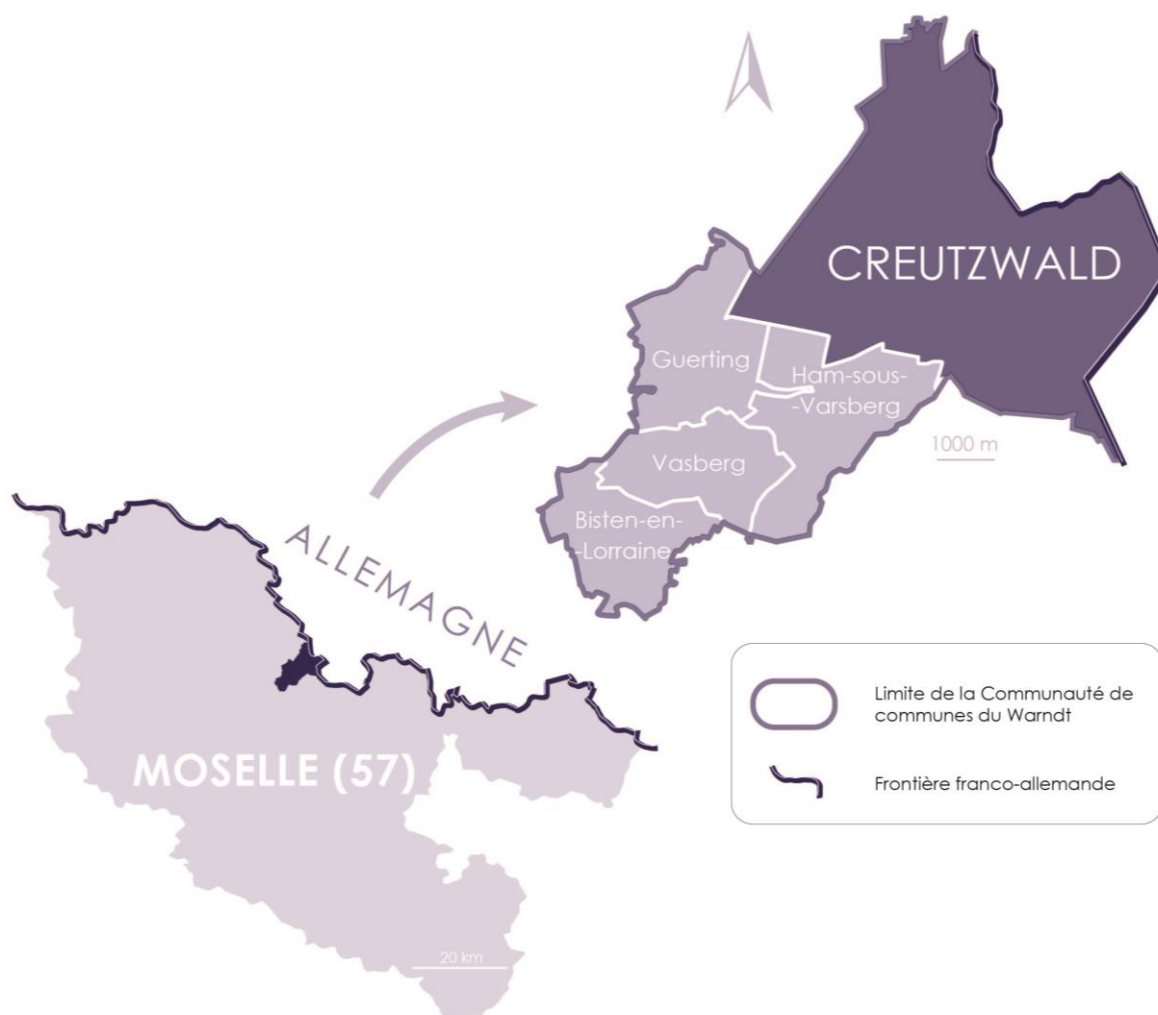


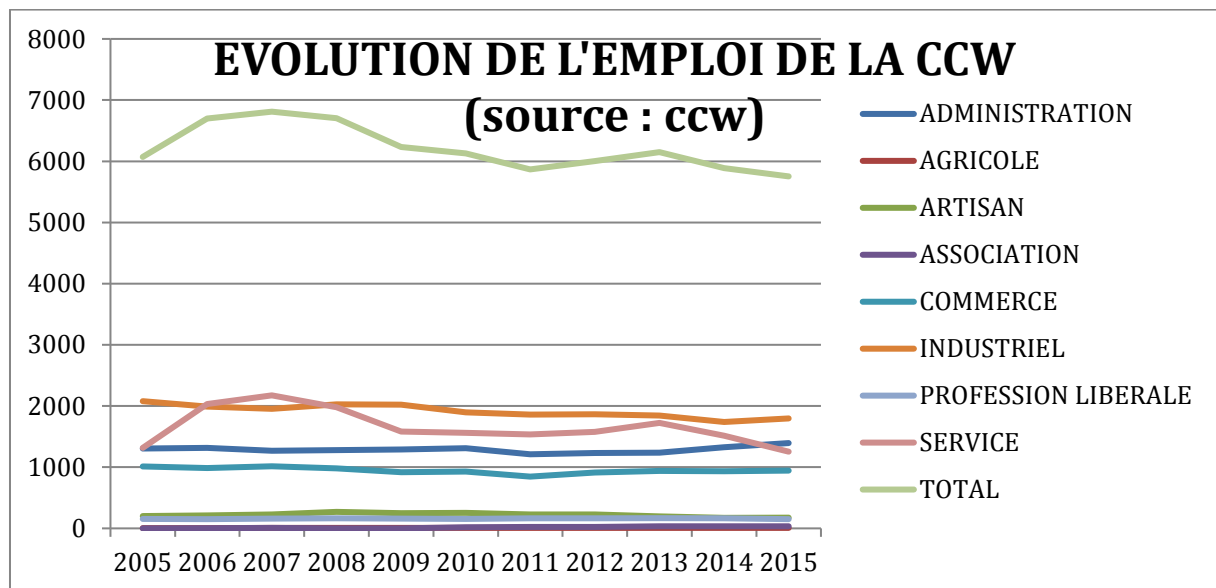
Tableau 1 : évolution démographique, INSEE

Population	1999	2009	2015
Creutzwald	14360	13525	13483
CC du Warndt	19093	18407	18102

La dynamique démographique est en régression, aussi bien pour la commune que pour l'intercommunalité. Elle est due à un solde migratoire négatif, et pour la période 2009-2014 à un solde naturel également négatif, signe que le territoire a du mal à renouveler sa population. Malgré une diminution de la population entre 2009 et 2015, la commune a vu son nombre de ménages augmenter. En effet, Creutzwald comptait 5 846 ménages en 2009 et 6 085 ménages 6 ans plus tard, soit 239 ménages en plus. La structure des ménages a considérablement évolué sur cette courte période. Le nombre de ménages avec famille a diminué (-114), le nombre de ménage d'une personne a, lui, augmenté de 357 soit près de 20% de ménages d'une personne en

plus en 5 ans. Cette évolution confirme le vieillissement de la population constaté à Creutzwald, mais aussi sur l'ensemble de la région.
 La taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes en 2015.

Le tableau joint montre une relative stabilité de l'activité du Parc d'activités Sud de Creutzwald.



C'est la raison pour laquelle la Communauté de communes a créé le Warndt ParK. Les conditions de commercialisation ont changé notamment sur le Parc d'activités Sud où les projets sont à dominante commerciale. Ces évolutions sont une des raisons même du changement de PLU envisagé.

2. Rappel de la procédure de modification

LE CADRE REGLEMENTAIRE

- Pourquoi faire évoluer le PLU ?

Le PLU évolue et doit évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les ambitions et les perspectives d'aménagement de la collectivité. Le code de l'urbanisme permet de recourir à une procédure de modification du PLU. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Le champ d'application de la modification (L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme)

La modification peut porter sur le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (cas d'un PLUi H/D), dès lors que le projet de modification **n'implique pas** :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure **permet des modifications ayant pour effet de** :

- majorer de plus de 20 % la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme),
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU depuis moins de 9 ans) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

Le schéma suivant détaille la procédure de modification d'un PLU qui se présente en quatre étapes :

- l'engagement,
- la constitution du dossier,
- l'enquête publique,
- l'approbation et les mesures de publicité.

ENGAGEMENT

CONSTITUTION
DU DOSSIER

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION ET
MESURES DE PUBLICITE

Prescription de la procédure de modification

Engagement de la procédure à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI
(L.153-37 du Code de l'urbanisme)

Consultation et choix éventuels d'un bureau d'études au regard du code des marchés publics

Le cas échéant : délibération, d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser
(article L.153-38 du code de l'urbanisme)

Constitution du projet de modification

Rapport de présentation exposant les motifs et pièces modifiées (R.151-5 du code de l'urbanisme)
Si Évaluation Environnementale obligatoire, avis de l'autorité environnementale
3 mois avant le début de l'enquête publique

Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis

Délai conseillé : un mois avant le début de l'enquête publique
(Article L153-40 du code de l'urbanisme)

Saisine du Tribunal Administratif pour la nomination du Commissaire Enquêteur

Arrêté soumettant à enquête publique la modification du PLU

L'avis est publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans ses 8 premiers jours,
dans deux journaux diffusés dans le département. L'avis est affiché en mairie 15 jours au moins
avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Enquête publique

- minimum 1 mois - (Article R.153-8 du code de l'urbanisme)
Dossier soumis à l'enquête comprenant les avis des PPA et
de l'autorité environnementale le cas échéant

Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur (maximum 1 mois)

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées
et des résultats de l'enquête (article L.153-43 du code de l'urbanisme)

Délibération d'approbation de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal

(Article 153-43 du code de l'urbanisme)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

(Articles L.153-44, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme)

Délai d'opposabilité :

- si SCoT, pas de délai (dès transmission et mesures de publicité)
- sinon, délai : 1 mois

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CREUTZWALD

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2005, la commune de Creutzwald a approuvé la 3ème révision de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le 8 septembre 2008 le P.L.U. a été modifié et révisé (révision simplifiée).

Le 24 septembre 2012 le P.L.U. a également été modifié.

Le 8 juillet 2013 le P.L.U. a été modifié pour permettre la réhabilitation du stade de la Houve.

Le 12 décembre 2016, le P.L.U. a été modifié afin d'intégrer la phase 1 de la nouvelle zone d'activité du Warndt Park.

Le territoire est également couvert par le SCoT Rosselle approuvé en 2012 et composé de 47 communes pour près de 174 000 habitants. Il est actuellement en révision.

LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE CREUTZWALD

Présentation du projet du Warndt Park

La Communauté de Communes du Warndt (CCW) a réalisé une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur la commune de Creutzwald.

L'aménagement de cette ZAC permet l'accueil de nouvelles entreprises, ainsi que des loisirs, du commerce, des services et de l'habitat, et donne une nouvelle impulsion au développement économique du secteur.

La zone d'étude se situe sur le territoire de la commune de Creutzwald, ville du département de la Moselle (57), en Lorraine. Elle se trouve dans l'arrondissement de Boulay, et appartient au canton de Bouzonville. Creutzwald est jumelée avec la ville de Dillingen/Saar, située en Allemagne, dans le Land de Sarre.

Cette ville est située à la frontière avec le Land de Sarre. Les communes allemandes voisines sont :

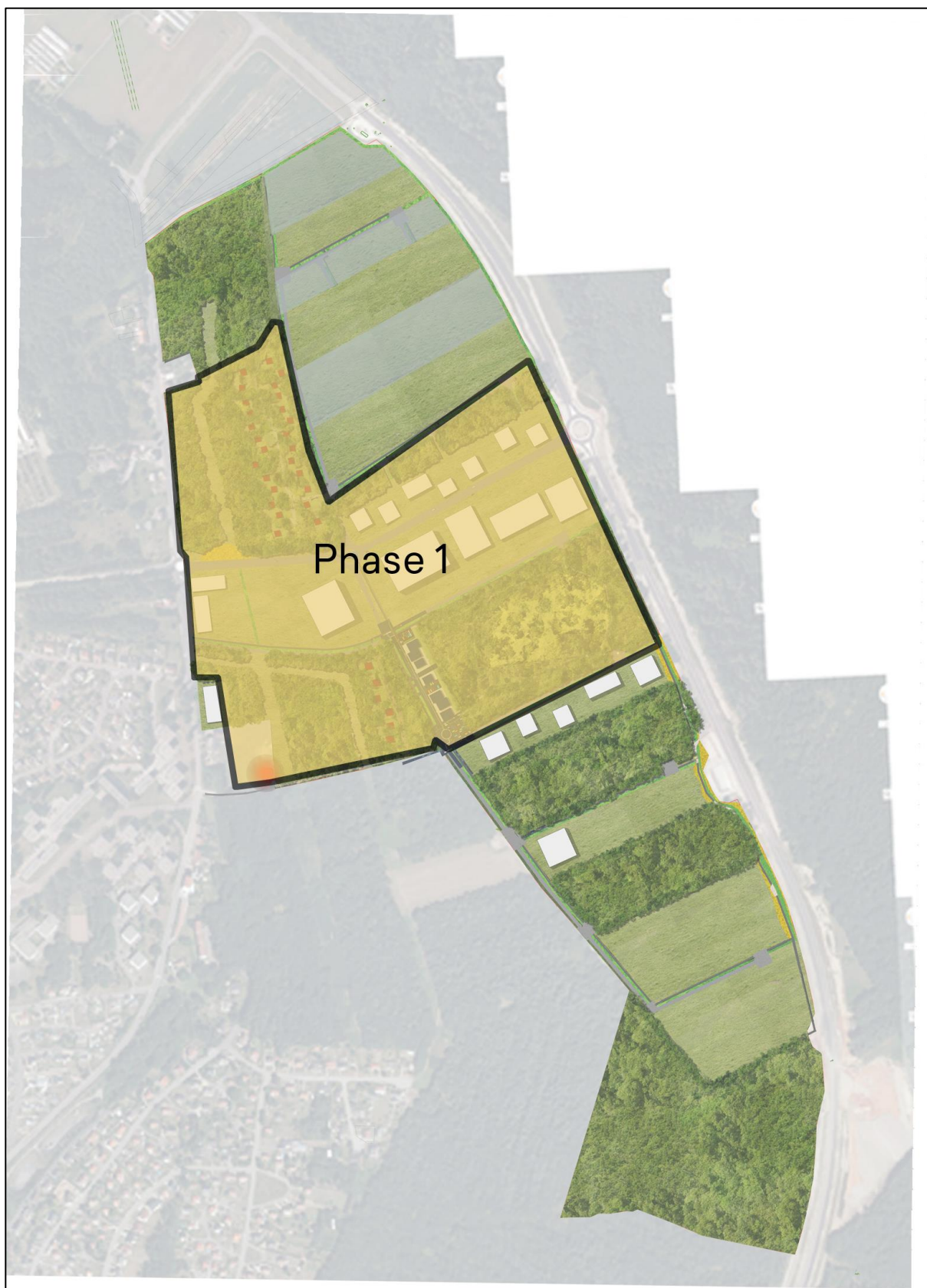
Überherrn au Nord qui se compose de cinq quartiers : Altforweiler, Berus, Bisten, Felsberg et Überherrn ; Lauterbach à l'Est, rattaché avec Ludweiler à la commune de Völklingen.

Creutzwald appartient à la communauté de communes du Warndt qui regroupe les communes de Creutzwald, Varsberg, Ham-sous-Varsberg, Guerting et Bisten-en-Lorraine.

A l'échelle de la commune de Creutzwald, la zone d'étude se situe à l'intérieur de l'IRIS2 Beau-Site Fatima (n° 108).

² Ilots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques : Découpage infra-communal en vue d'une analyse statistique

La modification du PLU approuvée en 2016 portait sur la phase 1 de la ZAC du Warndt Park, comme le montre le plan ci-dessous :



Ce projet vise à modifier plusieurs éléments du plan local d'urbanisme de la commune :

L'objectif de cette nouvelle modification du PLU

- Ouverture de la zone 2AU en 1AUW sur près de 59 hectares
- Modification de l'OAP du Warndt Park
- Modification du règlement concernant les clôtures et les toitures

Dans le cadre de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 2 avril 2014, l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précise que le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Or, dans la mesure où :

- le P.A.D.D. prévoyait la création d'une Eurozone transfrontalière, qui prendrait place au niveau du lieu-dit « Altneuland », avec une zone destinée à l'accueil d'activités, ainsi qu'à des équipements sociaux et sportifs collectifs. Le projet devant être intégré à l'environnement boisé et n'accueillir que des activités propres de type « haute Qualité Environnementale »,
- les acquisitions foncières pour la ZAC du Warndt Park, fruit d'une politique d'acquisitions foncières ininterrompue menée de longue date par la ville de Creutzwald, poursuivies par la CCW, puis par l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine), sont à ce jour quasiment terminées. Bien que cette zone 2AU ait plus de 9 ans (PLU approuvé en 2005), ces acquisitions foncières significatives lui permettent d'être maintenue en 2AU.

La commune de Creutzwald n'est donc pas tenue de procéder à une révision, mais à une simple modification du P.L.U.

3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU en zone 1AUW

Une partie de la zone 2 AU est modifiée. La zone 1AUW existante de 337 677 m² voit sa superficie augmenter de 589 520 m². La zone 1AUW a désormais une superficie de 927 196 m² soit 92,7 hectares.

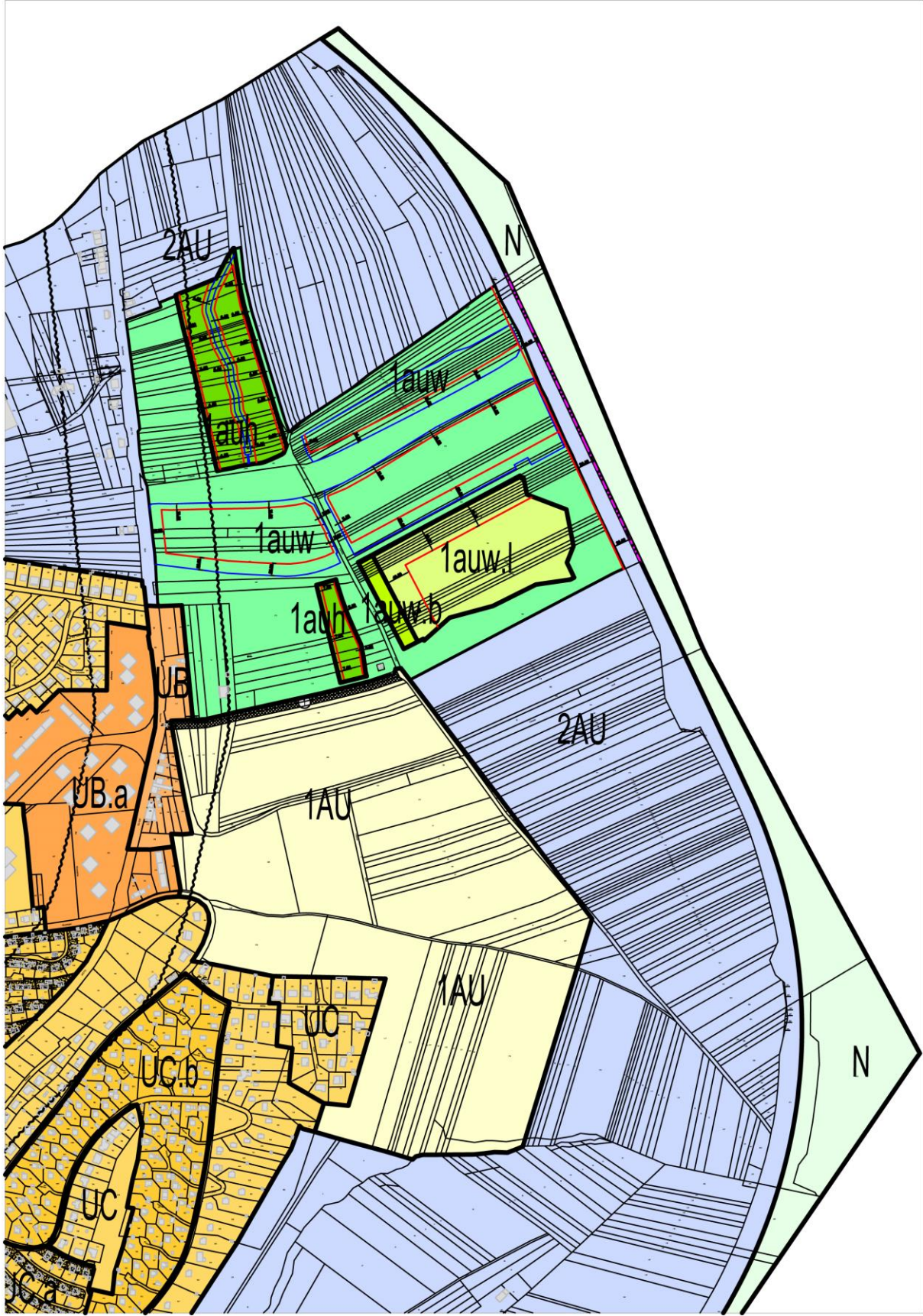
Cette ZAC dont les études ont été lancées en 2009, ne peut être réalisée dans un autre secteur de la ville, et ne peut s'intégrer dans une zone déjà urbanisée.

La conception de ladite ZAC est prévue dans le PADD du PLU depuis son approbation en 2005 et elle est, de plus, identifiée dans les projets prioritaires du SCoT de Rosselle.

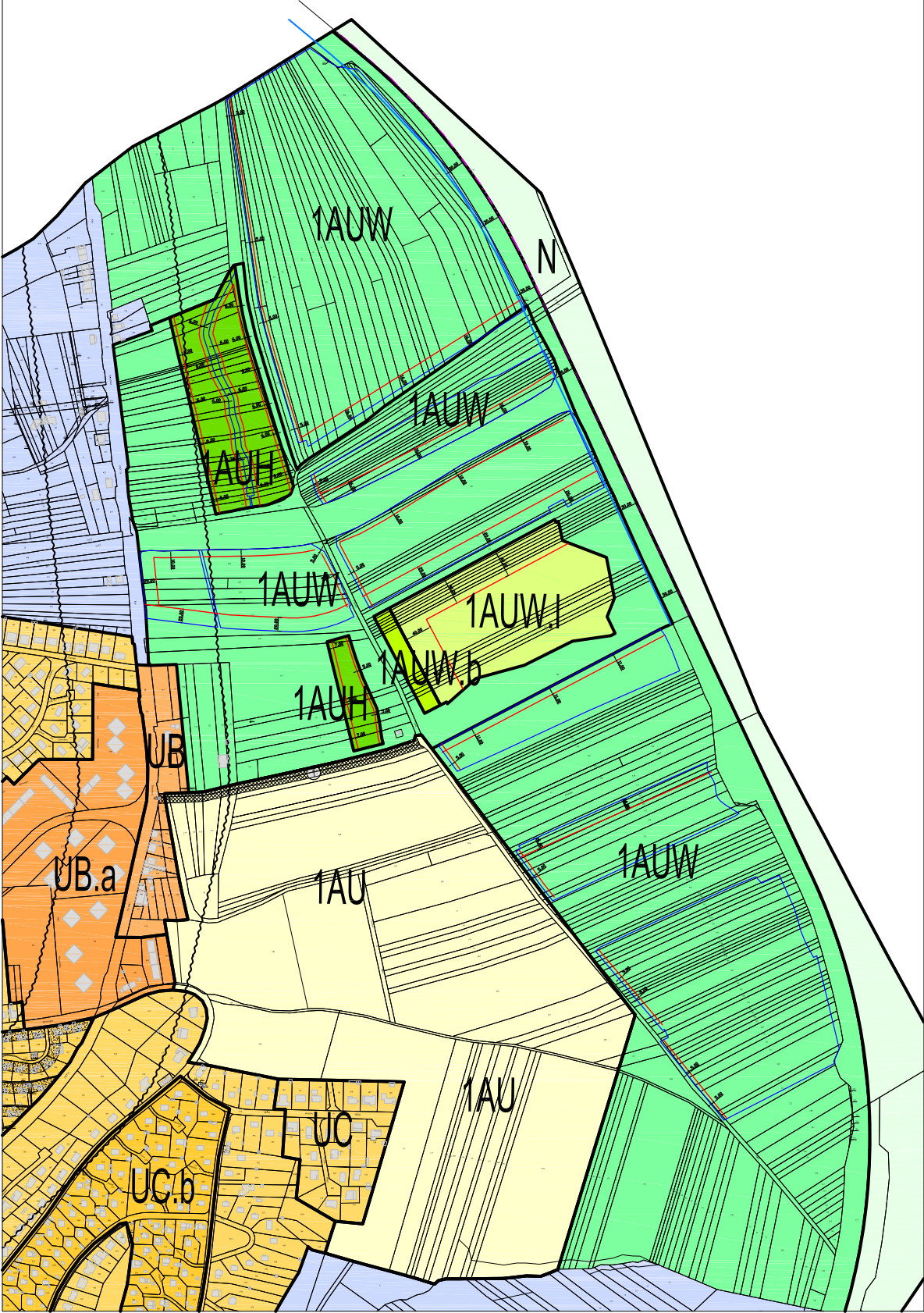
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU va permettre à la ZAC d'avoir désormais la capacité d'accueillir des entreprises fortement consommatrices d'espaces.

SURFACES	RÉVISION 2005	MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 28/11/2005	MODIFICATION N°2 APPROUVÉE EN 2012	MODIFICATION N°3 APPROUVÉE EN 2016	MODIFICATION ACTUELLE
Zones 1 NA / 1 AU	54 ha 20 a		53 ha 34 a	53 ha 34 a	53 ha 34 a
Zone 1 AUW				33 ha 80 a	92 ha 72 a
Zones 1 NAF /1 AUF	19 ha 80 a	19 ha 80a	19 ha 80 a	19 ha 80 a	19 ha 80 a
Zones 1 NAS					
Zones 1 NAX /1AUX	275 ha 20 a	275 ha 20 a	275 ha 20 a	275 ha 20 a	275 ha 20 a
Zone 1 AUH				4 ha 10 a	4 ha 10 a
Zones 2 NA / 2 AU	210 ha 50 a	210 ha 25 a	210 ha 07 a	172 ha 17 a	134 ha 85 a
Zones NC / A	193 ha 80 a	193 ha 80 a	193 ha 80 a	193 ha 80 a	193 ha 80 a
Zones ND / N	1358 ha 00 a	1358 ha 00 a	1358 ha 00 a	1358 ha 00 a	1358 ha 00 a
Total Zones N et AU	2116 ha 50 a	2116 ha 25 a	2110 ha 21 a	2110 ha 21 a	2110 ha 21 a

Version actuelle du PLU (avant modification)



Version du PLU après modification



4. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettent d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de Creutzwald a souhaité mener une réflexion spécifique sur une Zone d'Aménagement Concertée, la ZAC du Warndt ParK.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte du secteur, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine et paysagère.

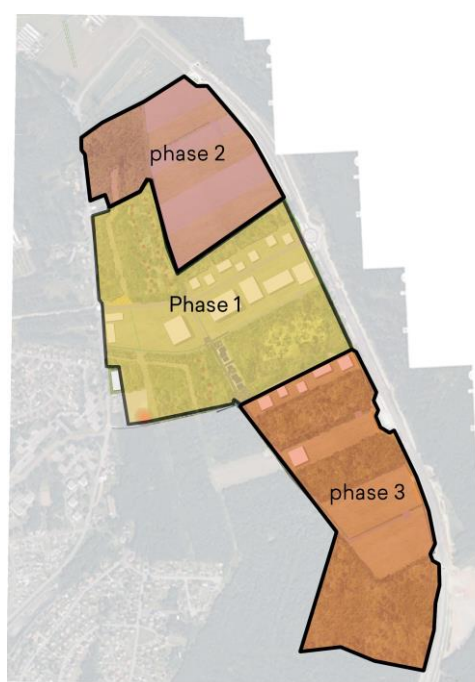
L'OAP permet en substance de quantifier le potentiel urbanisable et de définir les moyens de desserte.

Urbanisme et Paysage

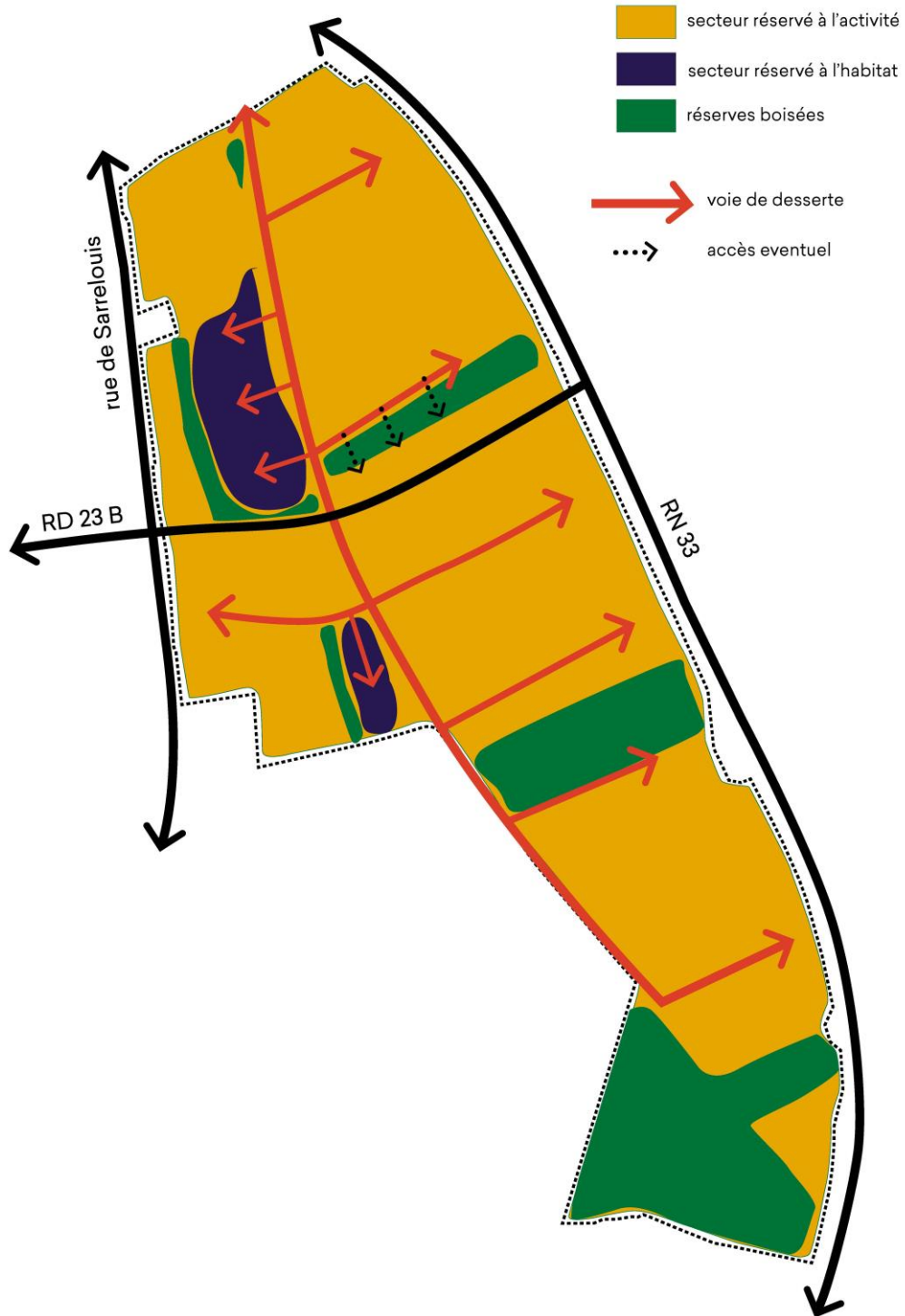
- L'aménagement de cette ZAC doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises, ainsi que des loisirs, du commerce, des services et de l'habitat, et donner une nouvelle impulsion au développement économique du secteur.
- Les aménagements et les constructions sont intégrés à l'environnement et au site.
- **La préservation du paysage** : la forêt dessine une forme de casier, alternant boisement et clairières. **Des réserves boisées ont donc été identifiées.**

Desserte

La desserte principale se fait par une voie centrale. Cet axe de desserte principal Nord/Sud est implanté sur la ligne de crêtes du terrain et reprend le tracé actuel d'un chemin d'exploitation ; il constitue la colonne vertébrale du projet et délimite tout naturellement les bassins versant préexistants. La desserte interne du site, et plus particulièrement des activités économiques situées à l'Est du site, sera réalisée par un **réseau de voiries secondaires** perpendiculaires à l'axe de desserte principal de la ZAC.



PLU de Creutzwald
Orientation d'aménagement
et de programmation
Secteur Warndt Park



5. Modification du règlement du PLU

La commune souhaiterait amender différents points du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Pour faciliter la lisibilité et la compréhension le code couleur suivant a été adopté :

[Ancien règlement](#)

[Nouveau règlement](#)

5.a Rectifications à apporter sur toutes les zones UA, UB, UC, UX, 1AU, 1 AUF, 1 AUX, 2AU, A, et N :

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

II - Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés Préfectoraux relatifs :

- au classement sonore des voies communales,
- au classement sonore des infrastructures de transports du Réseau des routes départementales,
- au classement sonore des infrastructures de transports routières du Réseau routier concédé et non concédé de l'Etat,
- au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires de Moselle.

Ces arrêtés sont régulièrement mis à jour. Le cas échéant il appartient au demandeur d'une autorisation d'urbanisme de consulter le site de la préfecture sous les onglets suivants : Politiques publiques / Aménagement- Urbanisme / observatoires et prospectives / observatoire du bruit / classement des voies bruyantes.

5.b Rectifications à apporter sur toutes les zones UA, UB, UC

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

2. à rajouter :

En façade sur rue, et en limite séparative jusqu'à un retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, les éventuelles clôtures devront respecter l'environnement. Elles seront constituées, soit :

- d'un mur plein (qui devra être enduit ou décoré), d'une hauteur maximale de 0.80 mètre ;
- de grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60 mètre au point le plus haut.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 500 m².

Article à supprimer

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (...)

2. Dans les secteurs UC.a et UC.b, cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit d'extensions prévues dans le cadre de l'étude réalisée par la commune.

(...)

2. Dans les secteurs UC.a et UC.b, cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit d'extensions.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale, de la construction principale projetée ne peut excéder 6 m comptés du sol naturel à l'égout de la toiture, au droit de la façade sur rue. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur considérée est celle du dessus de l'acrotère. Cette dernière ne pourra alors excéder 6,50 m.

2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur considérée est celle du dessus de l'acrotère.

4. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections dénivelées de 20 mètres maximums dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sur rue est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.

5. En cas d'extension ou de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7. est rajouté dans l'alinéa 1

5.c Rectifications à apporter dans la zone UX :

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comprend également un **secteur tramé** correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

Cette zone comporte un secteur UX.a dans lequel l'implantation des extensions de constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réduite à 2 mètres minimum.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie d'accès soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

3. Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que tous les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies.

4. L'accès sur les RN et RD est interdit pour toutes les unités foncières pouvant avoir accès à une autre voie de desserte.

A rajouter :

5. Dans le secteur UX.a, dans la situation de l'article UX6 3 alinéa 2, aucun accès ne pourra donner sur la façade concernée depuis la voie de circulation qu'elle longe.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Le long de la RD 73, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

A rajouter :

Dans le secteur UX.a, en cas d'extension d'un bâtiment existant, ce retrait est réduit à 2 mètres minimum.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.d Modification du règlement de la zone 1AUH

La zone 1AUH réservée à de l'habitat ne permet pas la construction d'habitations à 4 pans. Afin d'autoriser ce type de toiture, le règlement du PLU est modifié.

ARTICLE 1AUH.11 : ASPECT EXTERIEUR

3. Les toitures :

Les tuiles sont autorisées mais elles devront être anthracites ou couleur ardoise. Les toitures à 4 pans et plus sont interdites.

3. Les toitures :

Les tuiles sont autorisées mais elles devront être anthracites ou couleur ardoise.

4. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Elles seront traitées en grillage et/ou par une haie.
Le grillage sera en galva non peint.
Le grillage aura une hauteur maximale de 1,40m.
La haie aura une hauteur maximale de 2 mètres.
Les murets et murs-bahut sont interdits.

4. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
Les murets et murs-bahut sont interdits.

La zone 1 AUH permet la construction de plusieurs constructions principales sur une même parcelle. Afin de limiter le nombre des constructions admises il est proposé de rajouter la clause suivante :

ARTICLE 1AUH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et

de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement, excepté la géothermie profonde, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe liée à une habitation individuelle principale est fixée à 20 m² et celle des constructions à usage de garage à 40 m².
- Les constructions à usage de bureaux et/ou de services, à condition qu'elles soient intégrées dans une construction à usage d'habitation principale.

ARTICLE 1AUH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

(...)

- Les constructions à usage d'habitation sont admises, à raison d'une construction principale par unité foncière.
- Lesdites constructions principales pourront comporter jusqu'à 2 logements maximum, desservis par une entrée unique.

5.e Modification du règlement de la zone 1AUW

ARTICLE 1AUW.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les Mobiles Homes et les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- Dans la zone 1 AUW.b les changements de destination des surfaces commerciales ou d'activités situées au rez-de chaussée, en habitation.

ARTICLE 1AUW.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le

gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au bâtiment principal à usage d'activités. Celles-ci sont limitées à un logement ~~par parcelle~~. **par unité foncière**.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage.

Dans le secteur 1AUW.l : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- d'hébergement de loisirs,
- d'hébergement insolite,
- de restauration,
- ainsi que les constructions et installations directement liées à ces activités.

Dans le secteur 1AUW.b : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- de services,
- d'activités de bureaux,
- de restauration,
- d'hôtellerie.

La règle liée à l'implantation des clôtures est modifiée dans la zone 1AUW. Chaque prospect a la liberté d'installer ou non une clôture afin d'améliorer l'aspect qualitatif du secteur.

ARTICLE 1AUW.11 : ASPECT EXTERIEUR

5. Les clôtures :

Les clôtures donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique sont obligatoires, à l'exception de celles donnant sur la RD 23 et la RN 33.

Elles seront traitées en treillis soudé métallique. Elles auront une hauteur de 2 mètres, seront positionnées sur la limite de propriété et seront toutes en galva non peint.

Dans le secteur 1AUW.b : Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

ARTICLE 1AUW.11 : ASPECT EXTERIEUR

5. Les clôtures :

Les clôtures seront traitées selon les caractéristiques suivantes :

Soit absence de clôture

Soit traitées en treillis soudé métallique, en galva non peint.

5.f Modification du règlement de la zone 1AUX

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

A rajouter :

9. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article 2.

ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité auquel elles sont liées.

2. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

II - Sont autorisées, dans le secteur 1 AUX uniquement, les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1, à condition :

Titre à remplacer par :

II - Les constructions ci-dessus sont autorisées à condition :

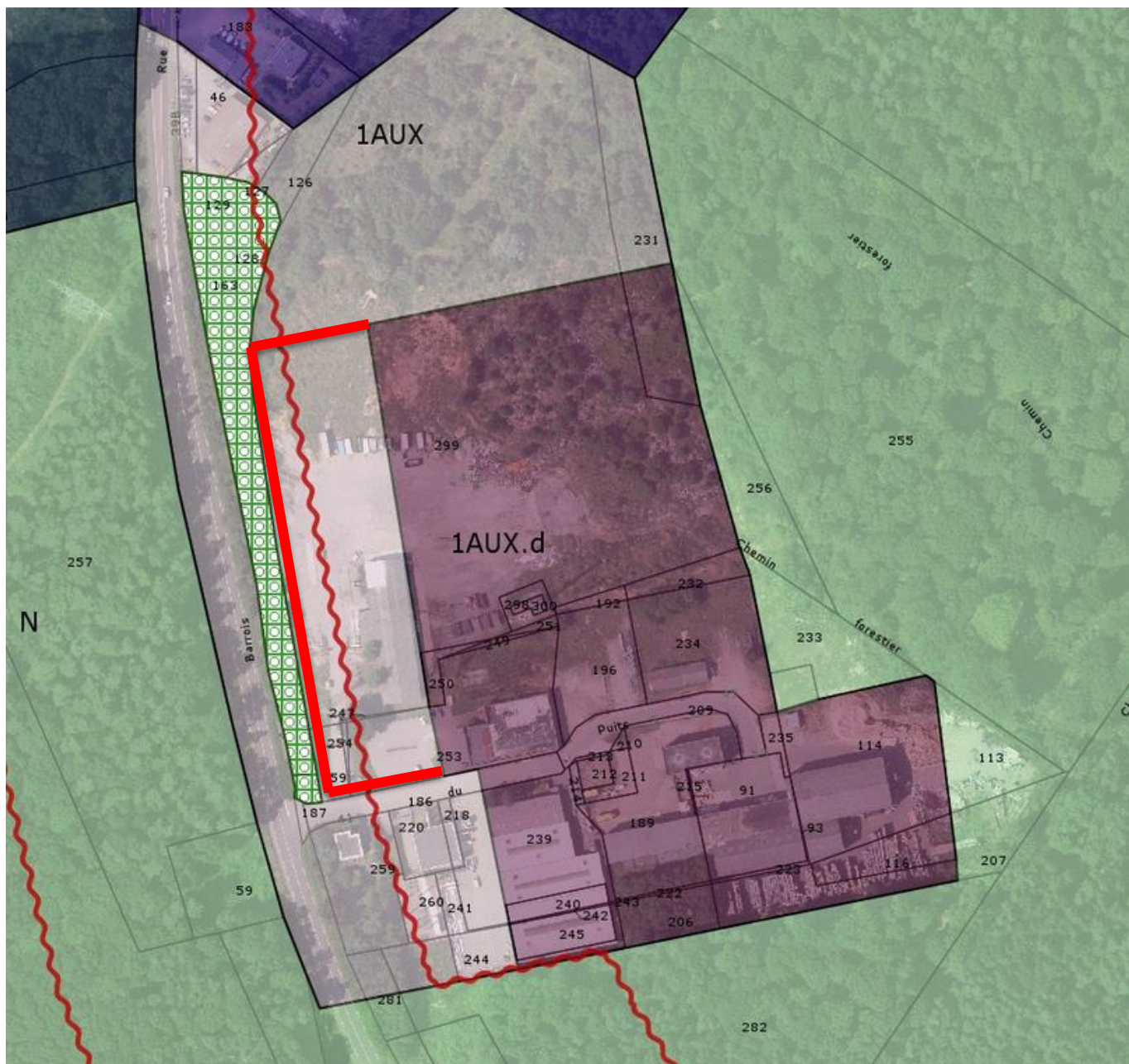
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

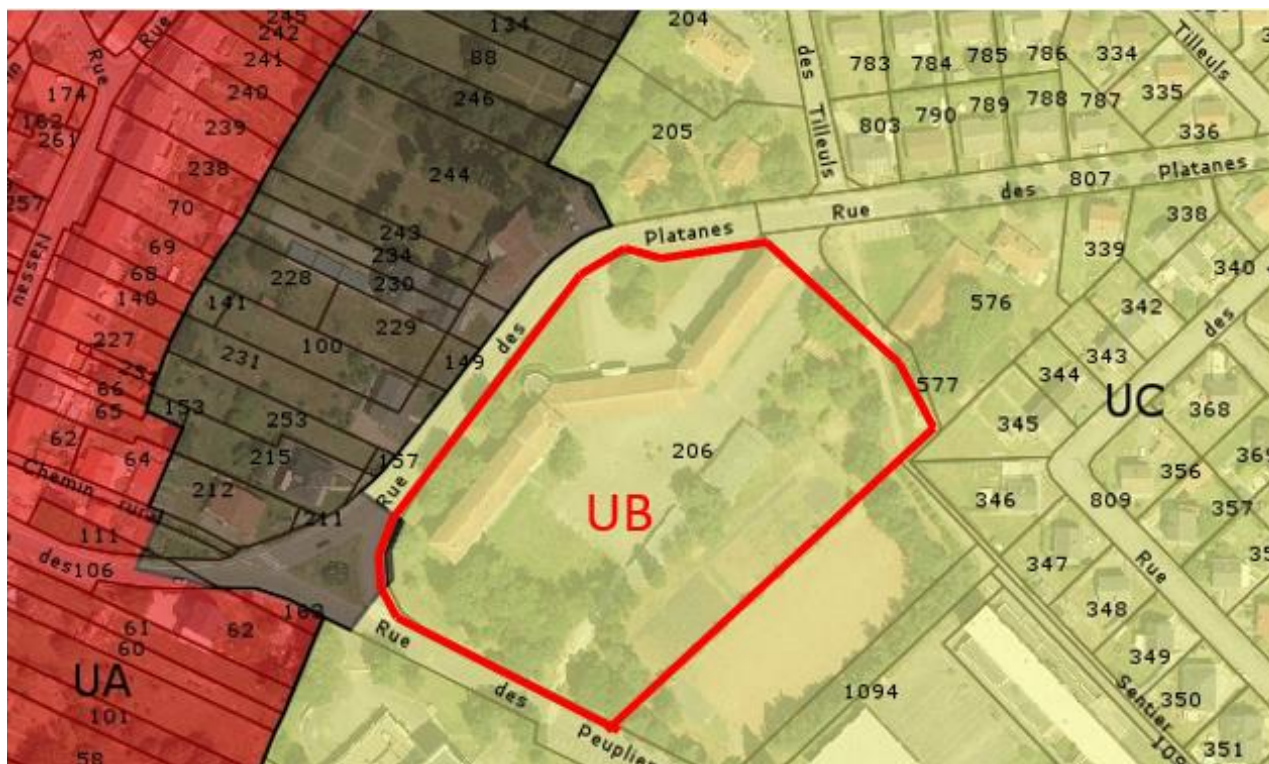
Toutefois, peuvent faire l'objet de construction au coup par coup, les zones ou délaissés de zone n'offrant pas la superficie minimum exigée.

6. Modification du plan de zonage

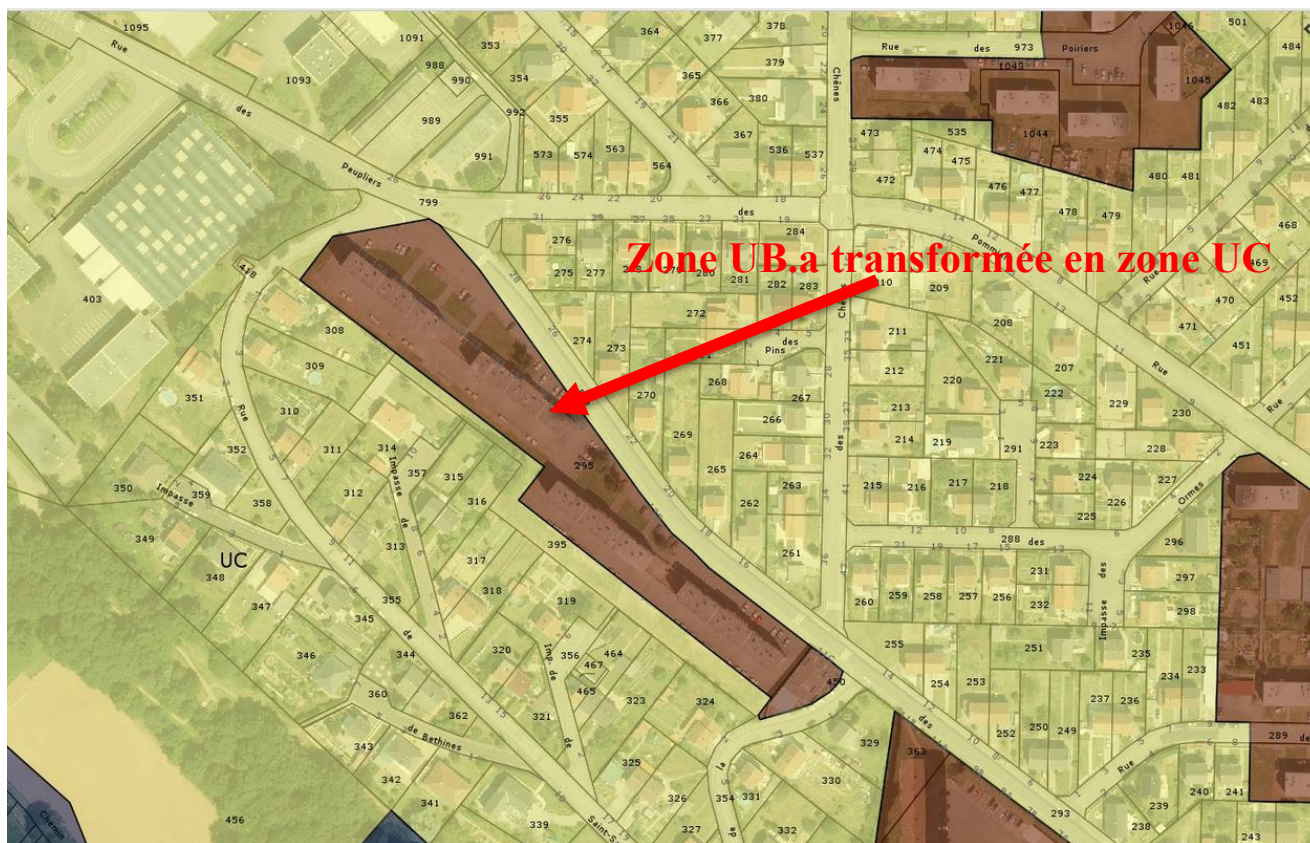
- Extension de la zone 1 AUX.d au puits Barrois (selon les limites en rouge sur le plan ci-dessous) :



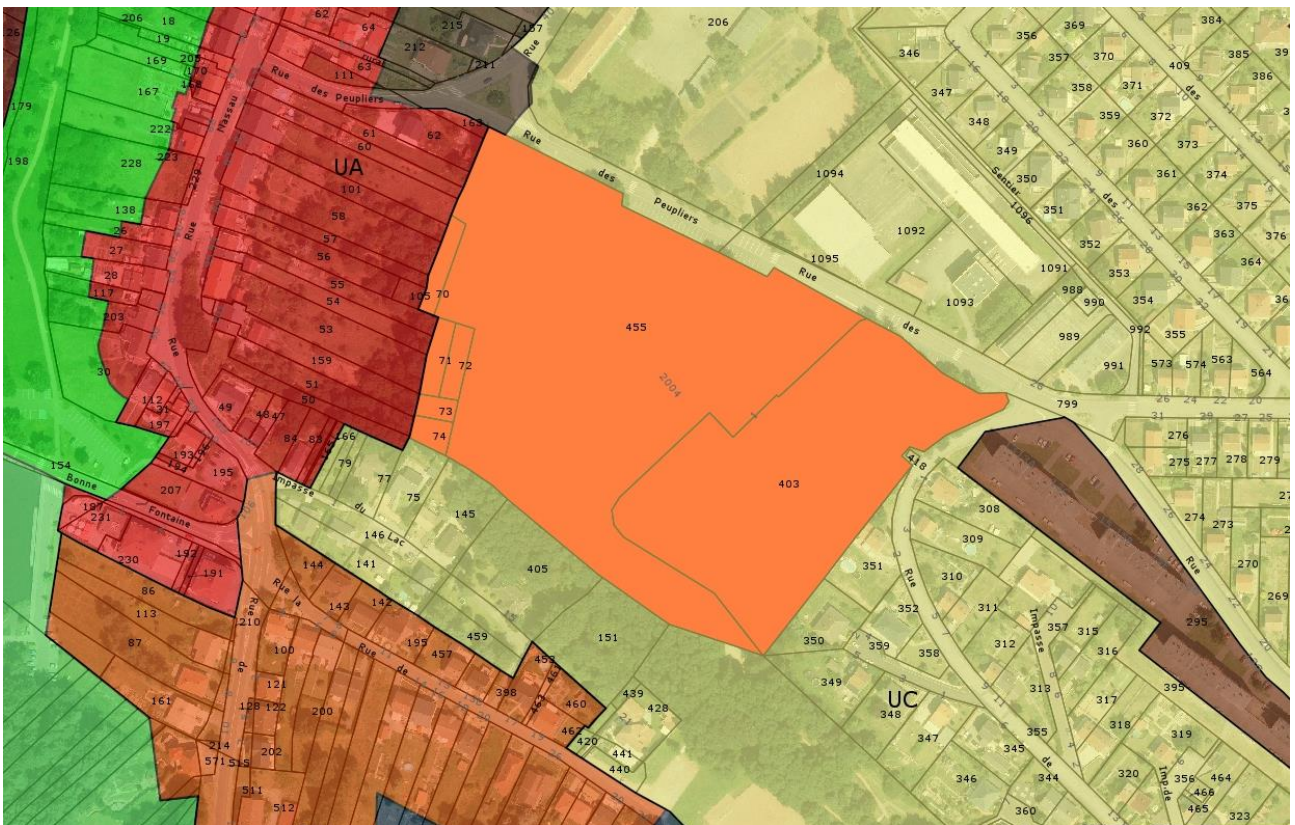
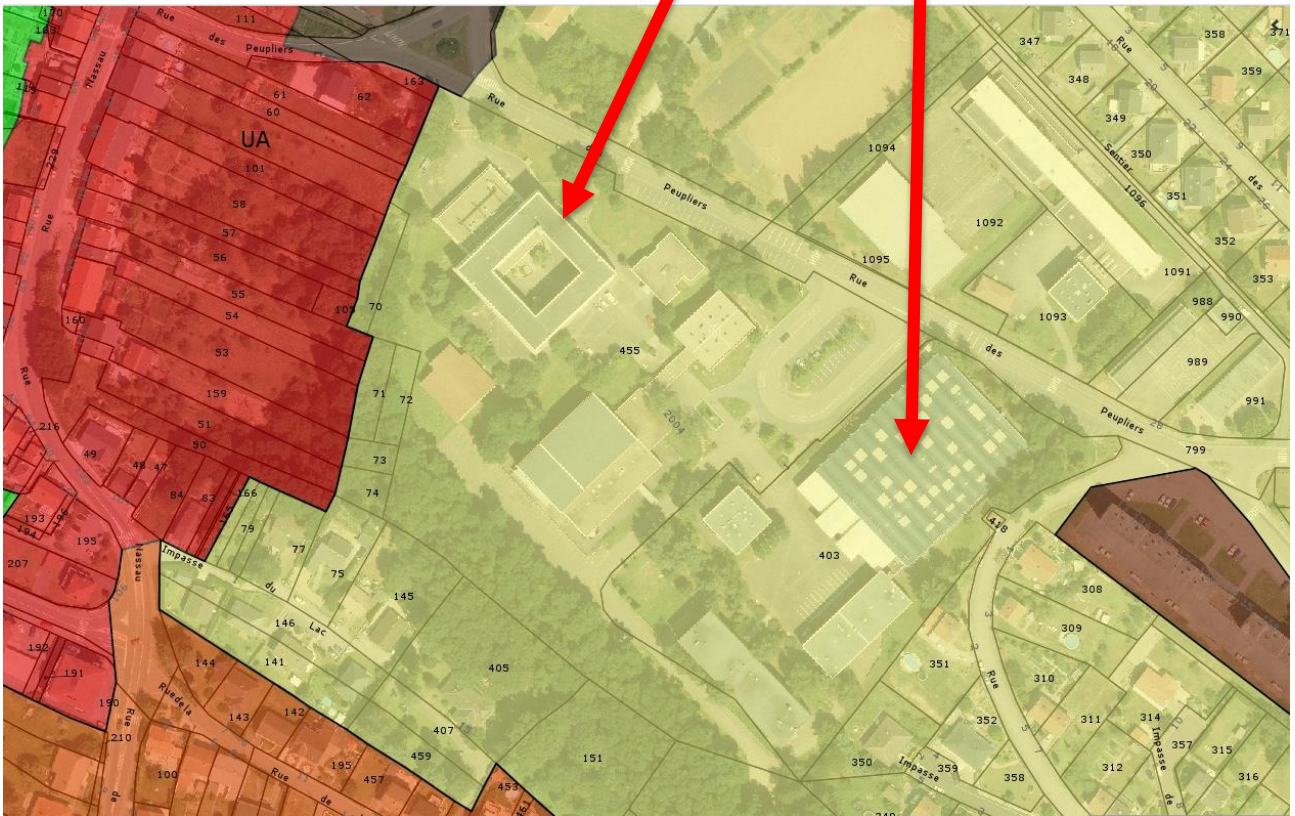
➤ Transformer la zone UC de l'ancien collège Breckelberg en zone UB (voir plan ci-dessous) :



➤ Transformer la zone UBa rue des Peupliers en UC (voir plan ci-dessous),



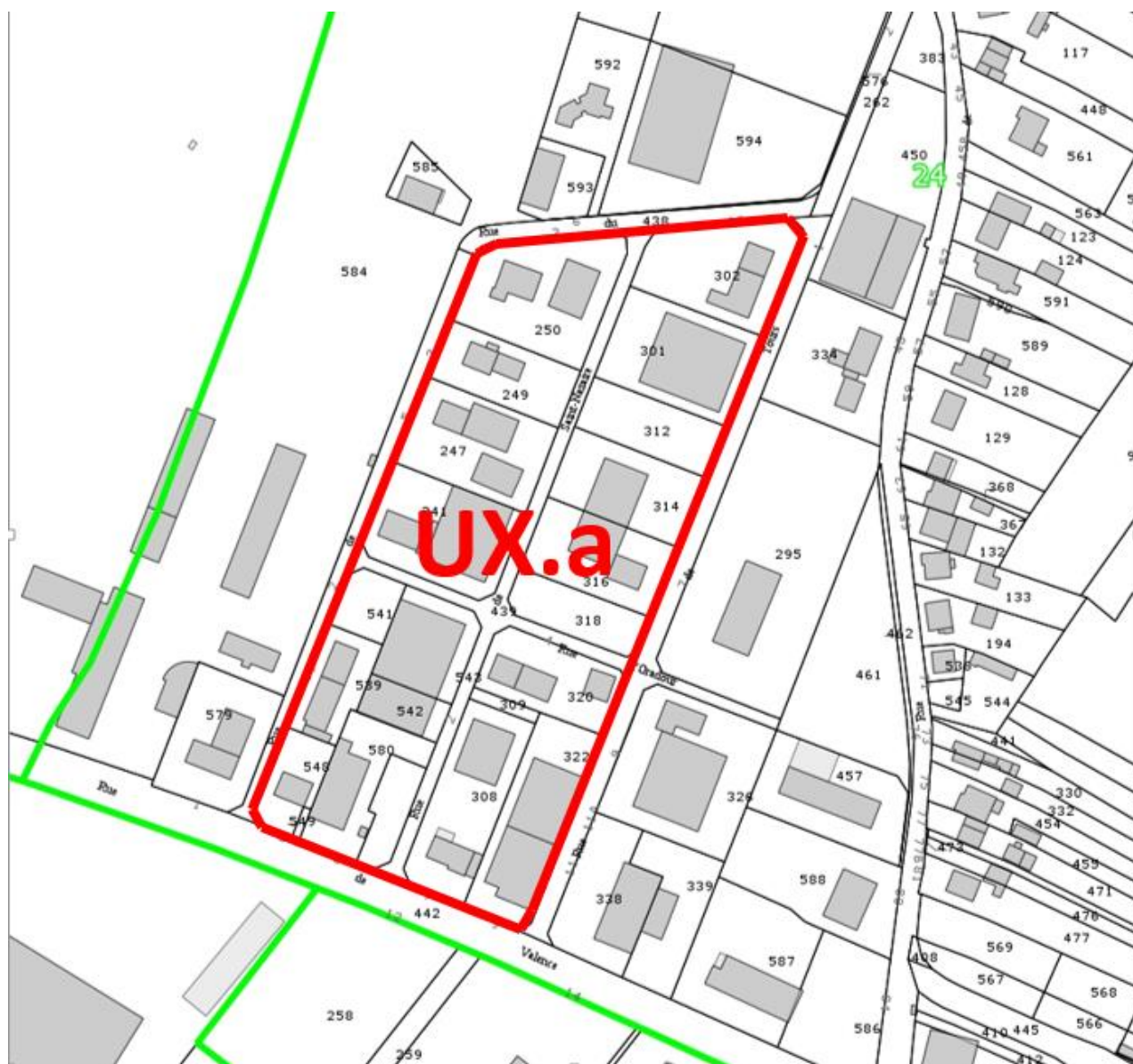
- Transformer la zone UC de l'emprise du Lycée Félix Mayer en zone UB (voir parties orangées sur le deuxième plan ci-dessous) :



- Transformer une partie de la zone 1 AUX donnant sur la rue de Ham (chemin du Siège II) en zone 1 AUX d (voir deuxième plan ci-dessous) :



- Transformer une partie de la zone UX, rues de Royan, du Vercors, de Tours, Saint-Nazaire, et d'Oradour en zone UX.a (voir ci-dessous) :



7. Annexion du Porter à connaissance relatif à la société VFLI

Par courrier en date du 31/01/2019 le Préfet a porté à ma connaissance les risques technologiques générés par la société VFLI et notamment les effets de surpression de niveau D.

Aussi des mesures de maîtrise de l'urbanisme sont à prendre en compte autour de cet établissement.



PRÉFET DE LA MOSELLE

Direction Départementale des
Territoires

Service Risques Énergie
Construction Circulation

Urbanisme et Prévention
des Risques

Affaire suivie par Mustapha Messaadia
mustapha.messaadia@moselle.gouv.fr

03 87 34 34 46

Metz, le 31 JAN. 2019

Le Préfet de la Moselle

à

Monsieur le Président
de la Communauté de Communes
du Warndt
Rue de Carling BP 20038
57150 CREUTZWALD

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU WARNDT - ENTREE
13 FEV. 2019
SERVICE

HK

Objet : Porter à connaissance relatif à la société VFLI

P.J. : Rapport de l'Inspection des Installations Classées (DREAL)
Plan de localisation des distances des effets de surpression

La Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Moselle a appelé mon attention sur les risques technologiques générés par la société VFLI, implantée sur le territoire de la commune de Creutzwald.

Celle-ci présente des zones d'effets de surpression de niveau D selon l'échelle de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 sortant des limites de propriété en cas d'accident selon le rapport de l'Inspection des Installations Classées (IIC) de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ci-joint.

Je porte donc à votre connaissance les mesures de maîtrise de l'urbanisme que la présence de cet établissement sur la commune de Creutzwald vous implique de prendre en compte et d'intégrer dans les documents d'urbanisme.

Préconisation en matière de maîtrise de l'urbanisation

La circulaire du 19 novembre 2012 et la note technique du 22 juin 2015 du Ministère en charge de l'environnement, définissent les règles à retenir pour la réalisation du « Porter à Connaissance » sur les risques technologiques au sens de l'article L-132-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la note technique du 22 juin 2015, le périmètre retenu pour l'élaboration des recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation est celui du territoire impacté par des effets létaux de probabilité supérieure ou égale à la classe E (probabilité $\geq 10^{-6}$ soit 1/1 000 000).

Sur la totalité des zones d'effet définies par le rapport de l'Inspection des Installations Classées, les préconisations prévues par la circulaire du 19 novembre 2012 et la note du 22 juin 2015 sont les suivantes :

Distance vis-à-vis des voies	Classe de probabilité	Règles
109 m	D	Constructions limitées à des installations directement en lien avec l'ouvrage, sauf dans les zones déjà urbanisées pour lesquelles les autorisations de construire pourront être accordées sous réserve de ne pas augmenter significativement la population exposée, et les changements de destinations seront réglementés dans le même cadre.
131 m	D	Constructions limitées à des installations directement en lien avec l'ouvrage, d'extensions d'installations existantes et de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement

En dehors des zones d'effet, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus. La même vigilance est donc préconisée, spécialement en limite d'exposition.

Il conviendra d'informer les bénéficiaires des autorisations d'urbanisme de l'existence de ces zones d'aléas et des intensités.

En tout état de cause, des projets non conformes à ces orientations pourront être refusés ou accordés avec prescriptions, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Je vous invite également, conformément à l'article L132-3 du Code de l'urbanisme, à tenir le présent « Porter à connaissance » à la disposition du public.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



Olivier DELCAYROU

Copies à :

- Madame le Sous-Préfet de Forbach-Boulay-Moselle
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de la Moselle (SRECC/UPR -SABE/PAU – SABE/ADS – DT de Sarreguemines)

