

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Arrêté 2019 – 109 ST KH/PB du 28 octobre 2019 de la commune de Creutzwald

ENQUETE PUBLIQUE relative au Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Creutzwald.

Enquête du 19 novembre au 20 décembre 2019

Commissaire enquêteur : Mme Audrey MUZZOLINI

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Creutzwald, s'est déroulée du mardi 19 novembre 2019 au vendredi 20 décembre inclus conformément à l'arrêté municipal du 28 octobre 2019 n°2019- 109 ST KH/PB.

Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal 2019-109 ST KH/PB du 28 octobre 2019 et des articles L 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, et notamment le chapitre III du titre II du livre 1^{er}.

Le dossier proposé par le pétitionnaire est complet et bien documenté. Il comporte l'avis de l'Autorité Environnementale délivrée en 2011 ainsi que l'arrêté du 23 décembre 2015 autorisant au titre du code de l'environnement la création de la ZAC du Warndt Park.

Il répond à la législation.

La notice explicative du projet compare la version actuelle du PLU à la version du PLU après modifications à l'aide d'un code couleur, facilitant ainsi la lisibilité et la compréhension des modifications demandées.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre était à la disposition du public à la mairie de Creutzwald ainsi que sur les sites internet de la commune de Creutzwald et de la communauté de communes du Warndt.

Une adresse électronique gérée par la mairie de Creutzwald permettait de déposer toutes contributions du public par voie électronique.

Les permanences se sont tenues dans un climat serein.

Absence de contribution du public :

La population a été largement informée de la procédure d'enquête publique (publications légales dans la presse locale, affichage sur les panneaux lumineux municipaux, affichage à l'entrée des zones concernées par le projet, information sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes aux rubriques actualités, et via la télévision locale).

Seul le gérant de la société Infraspport s'est déplacé lors de la dernière permanence afin de présenter l'impact positif du projet de modification du PLU sur le développement économique de son entreprise. En effet, cette modification rend compatible son activité sur le territoire. Il s'est également informé sur les délais de procédure de l'enquête publique.

La principale modification du PLU porte sur la transformation d'une partie de la zone 2AU du Altneuland en une zone 1 AU (ZAC du Warndt Park).

Or, la communication régulière sur le développement de la ZAC du Warndt Park via de nombreux médias (magazine de la Communauté de communes, film et site internet dédié, inauguration) peut expliquer l'absence de mobilisation du public durant l'enquête publique et laisse supposer l'acceptation du projet par la population.

On notera l'absence de contribution et d'opposition du public au projet de modification du PLU.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

La chambre d'agriculture de Moselle a émis un avis favorable au projet.

Le département de la Moselle a émis un avis favorable au projet avec demande d'inscription au règlement de remarques portant sur l'accès ou le recul par rapport aux routes départementales pour la ZAC.

Le Syndicat Mixte de Cohérence du Val de Rosselle n'a émis aucune observation particulière quant à la compatibilité du projet par rapport au SCoT.

La chambre des métiers et de l'Artisanat de la Moselle n'a émis aucune observation particulière.

La Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement, Biodiversité, Eau, Planification Aménagement et Urbanisme a jugé la notice de présentation recevable sur la forme et n'a émis aucune observation.

Enjeu environnemental du projet de modification du PLU :

L'enjeu environnemental du projet est lié à l'ouverture à l'urbanisation de terrains classés dans le PLU actuel en zone 2AU, au sein de la ZAC du Warndt Park.

L'emprise des phases 2 et 3 de la ZAC couvre une superficie de 59 ha, constitués de massifs forestiers et de terrains agricoles. Ces surfaces ont d'ores et déjà fait l'objet de compensations foncières et financières auprès des agriculteurs. A noter que la chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet lors de sa consultation en septembre 2019.

La ZAC intègre une forte dimension environnementale, notamment à travers la gestion alternative des eaux pluviales et la gestion des zones boisées. Elle souhaite préserver son cadre naturel et la biodiversité. Sur les 91 ha de la ZAC, un peu plus de 40 ha sera viabilisé, le reste majoritairement le massif forestier, sera soit laissé en l'état, soit bénéficiera d'un confortement du boisement existant.

Lors de sa création, une étude d'impact en date du 29 mars 2011 a été réalisée et mise à jour le 05 octobre 2012.

L'avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier de demande de création de la ZAC du Warndt Park a été délivré par la Préfecture le 27 mai 2011. Celui-ci conclut à une évaluation de l'impact argumenté et à des mesures de réduction adaptées au projet. Il demande à ce que le dossier soit complété par une évaluation des incidences sur la zone NATURA 2000 voisine.

Celle-ci a été réalisée en avril 2011 et a conclu à l'absence d'incidence significative du projet sur le réseau Natura 2000 et sur les espèces d'intérêt communautaire.

L'hydrogéologue agréé du département de la Moselle a émis un avis favorable en avril 2012 concernant l'impact du projet sur les périmètres de captage rapprochés des forages d'eau potable; sous réserve de l'application de recommandations concernant les phases d'aménagement de la zone et les activités accueillies.

Les compensations environnementales en lien avec l'autorisation de défrichement de 15,6195 ha, délivrée le 12 décembre 2014, ont démarré avec la plantation anticipée de 3 hectares en 2015 sur la commune de Guerting. D'autres reboisements (12ha) sont prévus en fonction des déboisements réellement réalisés. 13,3 ha de bois seront gérés en îlots de vieillissement et 7,4 ha seront gérés en Espace Boisé classé sur la ZAC.

L'arrêté n°2015-DDT/SABE/EAU n°59 du 23 décembre 2015 autorisant la création de la ZAC du Warndt Park au titre du Code de l'Environnement fixe des prescriptions sur la gestion des eaux et sur la gestion des amphibiens, des oiseaux cavernicoles et des chiroptères.

Les noues paysagères et les jardins filtrants consistant à conserver le cheminement des eaux pluviales et leur phytoépuration ainsi que le maintien de la biodiversité ont été réalisés en 2016 pour la totalité de la ZAC. A noter que la gestion alternative des eaux de pluie a été primée par l'Agence de l'Eau Rhin Meuse en 2016.

Enfin, un avis favorable d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire allemand a été délivré le 7 juin 2013 par les instances allemandes. Celui-ci est accordée jusqu'au 31 décembre 2033 et est complété par un avenant en date du 16 octobre 2014, concernant les volumes infiltrés.

La ZAC n'est pas impactée par le phénomène de remontée de nappes.

Importance de la ZAC du Warndt Park pour le développement de la Communauté de Communes du Warndt (CCW) :

La CCW possède 6 zones d'activités économiques et commerciales comprenant 500 entreprises et 6000 emplois. Cinq de ces zones artisanales et commerciales arrivent en fin de disponibilité.

La ZAC du Warndt Park, dernière en date, accueille des activités économiques, de l'habitat et des loisirs sur 91 ha. La CCW mise sur cette zone pour redynamiser et continuer le développement économique du secteur, pour relancer sa dynamique démographique et renforcer son attractivité face à son voisin Allemand.

Cette zone à vocation multiples initiée en 2009 a démarré en 2016 par la viabilisation de la phase 1.

Aujourd'hui, la commercialisation de cette phase est presque achevée.

Par conséquent, la proposition d'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 de la ZAC du Warndt Park est cohérente par rapport :

- aux objectifs de développement fixés par la CCW,
- au phasage progressif dans le temps de la zone en fonction des besoins du marché.

De plus, la CCW s'est dotée de moyens spécifiques pour accompagner ce développement à travers, notamment un service de développement économique et l'implantation d'un hôtel d'entreprises et communautaires au sein de la ZAC en 2020.

Projet de modification du PLU:

L'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 de la ZAC du Warndt Park permet de :

- proposer des parcelles à la carte et d'élargir ainsi le champ des nouveaux acquéreurs ;
- de pallier à la saturation de la zone d'activité Sud;
- de répondre à la concurrence des zones d'activités économiques basées en Allemagne.

Les modifications proposées sont en lien avec le développement de la ZAC du Warndt Park (zonage, règlement et OAP) engagé depuis 2009.

Le projet de modification du PLU porte également sur des ajustements réglementaires écrits et graphiques pour le reste du ban communal.

Ceux-ci sont issus pour partie du retour d'expérience du service Urbanisme de la CCW et permettent de limiter l'interprétation du règlement (changement de destination, construction de plusieurs habitations sur une unité foncière). Ils répondent également à la restructuration urbaine de certains secteurs de la commune suite à la désaffectation de bâtiments scolaires (ancien collège Breckelberg, Lycée Félix mayer), et à la destruction d'un ensemble de grande hauteur pour faire place à de l'habitat individuel (immeubles rue des Peupliers).

Enfin, ils régularisent l'emprise historique d'activités (secteur du puits Barrois) et assurent le maintien ou l'extension d'activités économiques existantes (rue de Ham, rues de Royan, du Vercors, de Tours, Saint Nazaire et d'Oradour).

L'enquête publique étant close, je suis maintenant en possession de tous les avis et observations pouvant être pris en considération.

- ✓ Il n'y a pas d'opposition au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Le public ne s'est pas intéressé à l'enquête.
- ✓ Le dossier proposé par le pétitionnaire est complet et bien documenté. Il répond à la législation.
- ✓ Les Personnes Publiques Associées ont soit émis un avis favorable simple, soit un avis avec recommandations, soit n'ont formulé aucune observation.
- ✓ L'incidence environnementale du projet de modification du PLU est essentiellement liée à l'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 de la ZAC du Warndt Park. Celle-ci a été étudiée pour l'ensemble des phases et fait l'objet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation jugées suffisantes:
 - la gestion alternative des eaux pour l'ensemble de la ZAC a été réalisée dès 2016 et respecte les prescriptions de l'arrêté préfectoral délivré en 2015 (noues et des bassins filtrants) ;
 - les instances allemandes ont donné leur accord pour l'infiltration des eaux pluviales sur son territoire ;
 - les déboisements réalisés sont compensés par des reboisements à l'équivalent à l'extérieur de la ZAC et par la gestion en îlots de vieillissement et en Espace Boisé classé des espaces forestiers préservés ;
 - la consommation des terrains agricoles a été compensée soit financièrement soit foncièrement aux agriculteurs.
- ✓ La politique de développement de la CCW est clairement définie et s'est structurée autour d'un projet ambitieux : la ZAC du Warndt Park.
- ✓ La ZAC est attractive du fait de la mixité des fonctions proposées, du cadre environnemental, de la modularité des parcelles, de son emplacement frontalier avec l'Allemagne et du réseau autoroutier proche.

- ✓ Son développement en 3 phases permet de lisser le coût des travaux et de répondre progressivement aux besoins du marché.
- ✓ L'évolution de la ZAC fait l'objet d'une communication régulière sur plusieurs supports.
- ✓ La phase 1 de la ZAC du Warndt Park, démarré en 2016, arrive au bout de son potentiel. Des pour parlers sont en cours pour des terrains sur les phases 2 et 3.
- ✓ L'amendement de certains points du règlement et la modification du plan de zonage répondent :
 - à la restructuration urbaine de certains secteurs ;
 - au maintien voir au développement urbain et économique de la commune ;
 - au besoin de limiter l'interprétation du règlement.
- ✓ L'annexion du porter à connaissance du Préfet relatif à la société VFLI dans le PLU permet la mise à jour des servitudes.
- ✓ Le pétitionnaire, tout au long de l'enquête a montré beaucoup de bonne volonté pour apporter des éléments susceptibles de répondre aux interrogations du commissaire enquêteur.

Compte tenu de tous ces éléments, je donne **un avis favorable** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creutzwald comprenant :

- la transformation d'une partie de la zone 2AU du Altneuland en une zone 1AU (Zone d'Aménagement Concerté du Warndt Park) ;
- la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC du Warndt Park ;
- l'amendement de certains points de règlement du P.L.U. ;
- la modification du plan de zonage ;
- la prise en compte du porter à connaissance du Préfet, relatif à la société VFLI.

J'émet également 3 recommandations listées ci-dessous :

- ✓ Reprendre dans le règlement du PLU, les prescriptions proposées par le département de la Moselle dans son courrier du 02 septembre 2019, en matière d'accès ou de recul par rapport aux routes départementales et à la ZAC du Warndt.
- ✓ Modifier les points du règlement concernant le secteur 1AUX.d de la zone 1AUX, afin d'interdire la création de dépôt définitif d'objets ou de déchets de toute origine. Privilégier les termes de stockage transitoire ou de stockage temporaire.
- ✓ Mettre en place un document de suivi des mesures réglementaires de protection de l'environnement sur la ZAC de Warndt Park. Les documents à prendre en compte sont listés ci-dessous:
 - étude d'impact de 2011 et sa mise à jour de 2012 ;

- avis de l'hydrogéologue agréé du département de la Moselle en date d'avril 2012 ;
- dossier de demande d'autorisation Loi sur l'eau et sa note complémentaire annexée ;
- arrêté préfectoral 2015-DDT/SABE/EAU n°59 en date du 23 décembre 2015 autorisant au titre du code de l'environnement la création de la ZAC du Warndt Park à Creutzwald ;
- avis favorable d'infiltration des eaux sur le territoire Allemand et ses prescriptions.

Le suivi de la biodiversité aux abords des noues et des bassins filtrants s'inscrirait dans la lignée de l'urbanisme durable prôné par la CCW.

Conclusions motivées établies conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal du 28 octobre 2019, le 17 janvier 2020 par Mme Audrey MUZZOLINI – Commissaire enquêteur.



