

DEPARTEMENT  
DE LA MOSELLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS

ARRONDISSEMENT  
DE BOULAY

## Séance ordinaire du lundi 03 juin 2019

Le nombre de conseillers  
Municipaux en exercice est de 33

Le Conseil Municipal de la ville de CREUTZWALD, dûment convoqué le 27 mai 2019 par M. le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. **Jean-Luc WOZNIAK**, Maire.

**Présents:**

Jean-Luc WOZNIAK ; Helga MALESKA ; Marie-Anne BICKAR ; Eric HELWING ; Vincente FISCH ; Salvatore FIORETTO ; François GATTI ; Yolande PRZYBYL ; Gabrielle FREY ; Etienne BENOIST ; Nadera GARDINAL ; Rachel BENHAMOU ; Jean-Claude KONIECZNY ; Roland WALKER ; Marie-Thérèse CAMI ; Yolande ARL ; Paul Jean GERBERT ; Stéphane DE SANTIS ; Elfriede SCHLICHTER ; Jérôme ALMUZARA ; Joëlle BOROWSKI ; Marie-France DANIEL ; Astride WITTMANN ;

**Absent(s) Représenté(s):**

Jean-Paul DASTILLUNG représenté(e) par Helga MALESKA Carole PIETTE représenté(e) par Yolande PRZYBYL Romain STARK représenté(e) par Gabrielle FREY Chantal KEDINGER représenté(e) par Vincente FISCH Giuseppe MEDDA représenté(e) par Stéphane DE SANTIS Zuleyha KAN représenté(e) par Rachel BENHAMOU Martial FILLIUNG représenté(e) par Paul Jean GERBERT Robert DELLA MEA représenté(e) par Joëlle BOROWSKI Gilbert PEXOTO représenté(e) par Marie-France DANIEL

**Absent(s):**

Rosanna COLANTUONO

Secrétaire de séance: Monsieur HELWING Eric, Adjoint au Maire

**Délibération : 03062019\_D\_21**

**Service : DST/ Sarah FUTIKA**

**Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser / Modification du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)**

Monsieur Salvatore FIORETTO, Adjoint au Maire expose :

Le projet de la Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté) du Warndt Park a été lancé parallèlement à la construction de la voie de contournement de Creutzwald (RN 33).

Les études préalables ont démarré en 2009 afin d'établir l'état initial du site, analyser la faisabilité de l'opération, déterminer les activités à développer et arrêter le programme de l'opération. La concertation préalable prescrite par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme s'est tenue en 2010. Le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 juillet 2011.

Retenue comme aménageur de la Z.A.C., la SODEVAM a désigné un groupement de maîtrise d'œuvre pour la réalisation et le montage de l'opération.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2013.

Le 12 décembre 2016 une procédure de modification du P.L.U. avait été autorisée par délibération du conseil municipal afin de permettre l'aménagement de la première phase de la Z.A.C.

Il est rappelé que la zone d'activités de la ZAC du Warndt Park est clairement identifiée dans les projets prioritaires du COT du Val de Rosselle, que l'emprise concernée, desservie par la RN 33 depuis 2009, est le seul site susceptible d'accepter une opération d'une telle ampleur (91 ha), non réalisable dans un autre secteur de la ville déjà urbanisé.

Le projet du Warndt Park a été structuré de manière à permettre un développement progressif dans le temps en fonction des besoins du marché.

Les terrains issus de la phase 1 étant pour partie vendus ou en cours de cession, il y a lieu à présent d'autoriser l'aménagement des phases 2 et 3.

Ce qui suppose que l'emprise concernée, actuellement classée en zone 2AU, soit ouverte à l'urbanisation par la création d'une grande zone d'activités 1AUW, soumise au règlement spécifique, adopté lors de l'aménagement de la phase 1 (lui-même objet d'une faible modification à l'occasion de la présente démarche).

Au plan de la procédure, les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 2 avril 2014, et l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, prévoient que le P.L.U. fasse l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le P.A.D.D. (projet d'aménagement et de développement durables); (...)
- soit l'ouverture à l'urbanisation d'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. du P.L.U., approuvé le 28/11/2005, prévoyait déjà la création d'une Eurozone transfrontalière sur le lieu-dit «Altneuland», avec une zone destinée à l'accueil d'activités, d'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 nécessaires à la réalisation de la ZAC du Warndt Park sont à ce jour quasiment terminées. Qu'elles sont le fruit d'une politique d'acquisitions foncières ininterrompue menée de longue date par la ville de Creutzwald, poursuivies par la CCW et l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine),
- la première phase de la Z.A.C. du Warndt Park a été approuvé par décision du conseil municipal en date du 12

décembre 2016,

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

D'autre part, certaines dispositions contenues dans le P.L.U. en vigueur nécessitent d'être remaniées dans le cadre de la procédure de modification engagée.

Les points suivants sont notamment à reconsidérer :

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Cette dernière permet d'identifier la voie de desserte principale (la voie centrale), ainsi que le réseau de voiries secondaires perpendiculaires à cet axe principal, permettant de desservir les terrains issus des phases 2 et 3 de la Z.A.C.

- L'amendement de certains points de règlement du P.L.U. :

aussi bien à l'intérieur, qu'à l'extérieur de la ZAC du Warndt Park.

- Modification du plan de zonage :

de certains secteurs de Creutzwald, afin d'y appliquer les dispositions du règlement de la zone modifiée.

La procédure de modification du P.L.U. sera engagée via un arrêté du Maire. Ledit arrêté et le projet de modification seront notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone 2AU qui permettra l'engagement des phases 2 et 3 du Warndt Park,

- d'autoriser Mr le Maire à signer tout document et accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en application de la présente décision.

**APRES DELIBERATION,  
DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :  
ADOpte**

Fait et délibéré à CREUTZWALD, les jours, mois et an susdits.

Tous les membres présents ont signé au registre. Le maire certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le 5 juin 2019.

Transmis pour contrôle  
de légalité le 5 juin 2019  
Notifié le

Pour copie conforme,  
Creutzwald, le 4 juin 2019

LE MAIRE,  
JEAN-LUC WOZNIAK,

LE MAIRE,  
JEAN-LUC WOZNIAK,



DEPARTEMENT  
DE LA MOSELLE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

ARRONDISSEMENT  
DE BOULAY

## Séance ordinaire du lundi 03 juin 2019

Le nombre de conseillers  
Municipaux en exercice est de 33

Le Conseil Municipal de la ville de CREUTZWALD, dûment convoqué le 27 mai 2019 par M. le Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. **Jean-Luc WOZNIAK**, Maire.

Présents:

Jean-Luc WOZNIAK ; Helga MALESKA ; Marie-Anne BICKAR ; Eric HELWING ; Vincente FISCH ; Salvatore FIORETTO ; François GATTI ; Yolande PRZYBYL ; Gabrielle FREY ; Etienne BENOIST ; Nadera GARDINAL ; Rachel BENHAMOU ; Jean-Claude KONIECZNY ; Roland WALKER ; Marie-Thérèse CAMI ; Yolande ARL ; Paul Jean GERBERT ; Stéphane DE SANTIS ; Elfriede SCHLICHTER ; Jérôme ALMUZARA ; Joëlle BOROWSKI ; Marie-France DANIEL ; Astride WITTMANN ;

Absent(s) Représenté(s):

Jean-Paul DASTILLUNG représenté(e) par Helga MALESKA Carole PIETTE représenté(e) par Yolande PRZYBYL Romain STARK représenté(e) par Gabrielle FREY Chantal KEDINGER représenté(e) par Vincente FISCH Giuseppe MEDDA représenté(e) par Stéphane DE SANTIS Zuleyha KAN représenté(e) par Rachel BENHAMOU Martial FILLIUNG représenté(e) par Paul Jean GERBERT Robert DELLA MEA représenté(e) par Joëlle BOROWSKI Gilbert PEXOTO représenté(e) par Marie-France DANIEL

Absent(s):

Rosanna COLANTUONO

Secrétaire de séance: Monsieur HELWING Eric, Adjoint au Maire

Délibération : 03062019\_D\_21

Service : DST/ Sarah FUTIKA

Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser / Modification du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Monsieur Salvatore FIORETTO, Adjoint au Maire expose :

Le projet de la Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté) du Warndt ParK a été lancé parallèlement à la construction de la voie de contournement de Creutzwald (RN 33).

Les études préalables ont démarré en 2009 afin d'établir l'état initial du site, analyser la faisabilité de l'opération, déterminer les activités à développer et arrêter le programme de l'opération. La concertation préalable prescrite par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme s'est tenue en 2010. Le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 juillet 2011.

Retenue comme aménageur de la Z.A.C., la SODEVAM a désigné un groupement de maîtrise d'œuvre pour la réalisation et le montage de l'opération.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2013.

Le 12 décembre 2016 une procédure de modification du P.L.U. avait été autorisée par délibération du conseil municipal afin de permettre l'aménagement de la première phase de la Z.A.C.

Il est rappelé que la zone d'activités de la ZAC du Warndt ParK est clairement identifiée dans les projets prioritaires du COT du Val de Rosselle, que l'emprise concernée, desservie par la RN 33 depuis 2009, est le seul site susceptible d'accepter une opération d'une telle ampleur (91 ha), non réalisable dans un autre secteur de la ville déjà urbanisé.

Le projet du Warndt ParK a été structuré de manière à permettre un développement progressif dans le temps en fonction des besoins du marché.

Les terrains issus de la phase 1 étant pour partie vendus ou en cours de cession, il y a lieu à présent d'autoriser l'aménagement des phases 2 et 3.

Ce qui suppose que l'emprise concernée, actuellement classée en zone 2AU, soit ouverte à l'urbanisation par la création d'une grande zone d'activités 1AUW, soumise au règlement spécifique, adopté lors de l'aménagement de la phase 1 (lui-même objet d'une faible modification à l'occasion de la présente démarche).

Au plan de la procédure, les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 2 avril 2014, et l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, prévoient que le P.L.U. fasse l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le P.A.D.D. (projet d'aménagement et de développement durables); (...)
- soit l'ouverture à l'urbanisation d'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. du P.L.U., approuvé le 28/11/2005, prévoyait déjà la création d'une Eurozone transfrontalière sur le lieu-dit «Altneuland», avec une zone destinée à l'accueil d'activités, d'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 nécessaires à la réalisation de la ZAC du Warndt ParK sont à ce jour quasiment terminées. Qu'elles sont le fruit d'une politique d'acquisitions foncières ininterrompue menée de longue date par la ville de Creutzwald, poursuivies par la CCW et l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine),
- la première phase de la Z.A.C. du Warndt ParK a été approuvé par décision du conseil municipal en date du 12

décembre 2016,

La commune de Creutzwald n'est pas tenue de procéder à une révision, mais à une

Envoyé en préfecture le 05/06/2019  
Simple modification du P.L.U.  
Reçu en préfecture le 05/06/2019  
Affiché le 05/06/2019  
ID : 057-215701608-20190603-03062019\_D\_21-DE

D'autre part, certaines dispositions contenues dans le P.L.U. en vigueur nécessitent la procédure de modification engagée.

Les points suivants sont notamment à reconsidérer :

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Cette dernière permet d'identifier la voie de desserte principale (la voie centrale), ainsi que le réseau de voiries secondaires perpendiculaires à cet axe principal, permettant de desservir les terrains issus des phases 2 et 3 de la Z.A.C.

- L'amendement de certains points de règlement du P.L.U. :

aussi bien à l'intérieur, qu'à l'extérieur de la ZAC du Warndt Park.

- Modification du plan de zonage :

de certains secteurs de Creutzwald, afin d'y appliquer les dispositions du règlement de la zone modifiée.

La procédure de modification du P.L.U. sera engagée via un arrêté du Maire. Ledit arrêté et le projet de modification seront notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone 2AU qui permettra l'engagement des phases 2 et 3 du Warndt Park,

- d'autoriser Mr le Maire à signer tout document et accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en application de la présente décision.

**APRES DELIBERATION,  
DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :  
ADOpte**

Fait et délibéré à CREUTZWALD, les jours, mois et an susdits.

Tous les membres présents ont signé au registre. Le maire certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le 05/06/2019.

Transmis pour contrôle  
de légalité le 05/06/2019  
Notifié le

LE MAIRE,  
JEAN-LUC WOZNIAK,

Pour copie conforme,  
Creutzwald, le 05/06/2019

LE MAIRE,  
JEAN-LUC WOZNIAK,