



Ville de Creutzwald  
Service UFH (Urbanisme Foncier Habitat)

**P.L.U. approuvé par DCM n° 14168 du 28/11/2005,  
Approbation de la révision simplifiée par DCM n°16009 du 08/09/2008,  
Approbation de la modification par DCM n°16010 du 08/09/2008,  
Le D.P.U. est instauré pour les zones U et AU selon la DCM n°16011 du 08/09/2008,  
Approbation de la modification par DCM n°19637 du 24/09/2012,  
Approbation de la modification par DCM n°19978 du 08/07/2013,  
Approbation de la modification par DCM n°21108 du 12/12/2016,  
Approbation de la modification par DCM n°24022020\_D\_12 du 24/02/2020**

---

Le Maire,

# **Plan Local d'Urbanisme**

**Commune de CREUTZWALD**

**1**

**Projet d'Aménagement et de  
Développement durable**

# Commune de CREUTZWALD

## Révision du P.L.U.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

#### I. Rappel des textes :

Article R. 123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001)

« Le projet d'aménagement et de développement durable défini, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Le projet d'aménagement et de développement durable peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### II. Orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune :

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Creutzwald, notamment en vue de poursuivre le développement économique, de préserver la qualité de vie quotidienne et l'environnement, se déclinent selon les dispositions de l'article R. 123-3.

Les orientations générales définies pour l'aménagement et le développement de la commune prennent en compte les données issues du diagnostic territorial et énoncent les grands choix de développement durable pour la commune.



## **LES OBJECTIFS**

Creutzwald est une commune de 14614 habitants (recensement communal de 2004). Implantée à la frontière franco-sarroise, cette commune est répertoriée à l'inventaire national des richesses naturelles du Département.

Concernant la démographie, une baisse du nombre d'habitants a été observée depuis 1990, notamment dans le centre-ville, qui se caractérise par un vieillissement de la population. Un net ralentissement de la péri-urbanisation a également été observé.

Concernant le contexte économique, Creutzwald s'inscrit dans un bassin d'emploi très actif, qui possède de nombreux atouts pour atténuer l'impact de l'arrêt de l'exploitation du siège 2 de la Houve et plus globalement « l'après mines », même si les conséquences sont aujourd'hui encore mal cernées.

Pour assurer une redynamisation de la démographie et conforter l'attractivité de la commune, cette dernière mènera des actions :

- dans le domaine de l'habitat, en cherchant à satisfaire la demande de logements,
- dans le domaine économique, en développant l'offre d'emplois et les services.

Les mesures envisagées seront menées dans une démarche qualitative, s'agissant de préserver la qualité de vie offerte, notamment en veillant sur le patrimoine architectural et naturel de la commune.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a ainsi pour enjeux principaux le développement de la ville, l'accueil de nouveaux ménages et de nouvelles activités, tout en améliorant la qualité de vie et en préservant l'environnement.**

La réflexion du projet de développement durable de la commune s'articulent autour de 4 thèmes :

- L'urbanisation future de la ville pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- La réalisation et le développement de pôles d'emplois et d'activités
- Le développement des zones de loisirs
- La préservation du cadre de vie et de l'environnement



# LES ACTIONS

## **1. L'urbanisation future de la ville pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants**

### **1.1. Urbanisation**

L'objectif communal est d'**inverser la tendance démographique** afin de préserver la dynamique du territoire. Il s'agit à la fois de fixer la population résidant déjà sur le ban communal et d'attirer de nouveaux habitants.

La réflexion à mener concerne **les modes d'habitat et leur diversité**, que la commune doit prendre en compte pour satisfaire tant quantitativement que qualitativement et sans discrimination les besoins en logement de l'ensemble de la population, aujourd'hui et demain.

Cette préoccupation nécessite plusieurs actions :

- **Dynamiser et renouveler le parc de logement existant.**

La vitalité du centre-ville réside en son attrait et son embellissement. Il s'agit pour la commune d'encourager la réhabilitation du parc privé de logements locatifs anciens, afin notamment de remettre sur le marché des logements vacants pour cause de vétusté ou d'inadaptation aux normes de confort.

- **Renouvellement urbain et mixité sociale**

Afin d'assurer la pérennité du parc immobilier existant, il s'agit de préserver le caractère résidentiel des lotissements et des cités actuels, ainsi que la mixité sociale existant dans tous les quartiers qui composent l'agglomération, y compris le centre-ville.

Dans cet objectif, plusieurs actions sont à mener :

. inciter la population à investir les « dents creuses » dans les zones urbanisées, que ce soit dans le centre-ville ou dans d'autres quartiers comme la Cité Neuland ou les rues d'Alsace, de Normandie, de Bretagne; une attention particulière sera portée aux nouvelles constructions, de manière à ce qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant, en respectant ses caractéristiques principales.

. améliorer la cohabitation et la convivialité des divers types d'habitat par la poursuite des opérations de réhabilitation du parc HLM (exemple de la Cité du Maroc), par des aménagements des espaces extérieurs, ...

- **Renouveler l'offre de terrains à bâtir.**

La commune souhaite ouvrir de nouvelles zones à la construction, tout en assurant l'équilibre du tissu urbain et en préservant les espaces naturels.

Différents types de zones sont ainsi prévues :

- . de petites zones 1AU, situées au cœur de l'agglomération, à proximité des équipements existants,
- . une grande zone 1AU au nord de l'agglomération, entre les infrastructures existantes et la frontière,
- . des zones 2AU, zones de réserve foncière, prévues en fonction de la réalisation prochaine de la NR33, qui va générer des projets d'urbanisation sur l'ensemble du secteur frontalier.  
Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation lorsque ces projets auront été précisés.

Pour l'ensemble des opérations d'urbanisation ou de réhabilitation, Creutzwald tient à préserver les caractéristiques actuelles de la ville.  
Le zonage et les règles de construction définies y concourent.

## 1.2. Services

La commune de Creutzwald compte déjà de nombreux équipements, mis au service de la population. Cependant, pour augmenter son attractivité et accompagner l'évolution démographique souhaitée, la **réalisation de nouveaux équipements** est prévue, par exemple l'extension du cimetière paysager, la création d'une caserne de gendarmerie, ...

## 2. La réalisation et le développement de pôles d'emplois et d'activités

La commune possède un ensemble d'établissements industriels, artisanaux et commerciaux, répartis entre le centre-ville et différentes zones d'activités économiques. Les statistiques montrent que les 2/3 des emplois offerts sur la commune sont occupés par des personnes provenant des communes environnantes.  
Creutzwald, pour **affronter les conséquences de la fermeture du siège II de la Houve et conserver son rôle de pôle d'emplois**, doit **développer le tissu économique**, en confortant l'ensemble d'activités existant et en exploitant les différentes disponibilités foncières qui lui permettront d'accueillir de nouvelles entreprises, artisanales, industrielles, de services et touristiques, et de créer ainsi de nouveaux emplois.

### 2.1. Tissu dense d'artisanat et de commerces de proximité

La dynamisation du commerce et de l'artisanat de proximité est envisagée principalement au travers d'une amélioration de leur fonctionnalité : nombre et diversités des services, accessibilité, ...

Les actions envisagées par la commune porte<sup>nt</sup> notamment sur les aménagements urbains : des travaux au Centre-ville ont été engagés, qui seront poursuivis par la requalification de la Place du Marché, dans l'objectif de faciliter l'accès aux commerces, activités tertiaires et services qui l'animent.

Toujours dans ce sens et à plus longue échéance, pourra être envisagée la réalisation d'un parking souterrain.

## 2.2. Développement de nouvelles zones d'activités

La commune de Creutzwald dispose de nombreux atouts pour attirer des investisseurs. Il convient de plus d'encourager le potentiel local de création d'entreprises, ce en offrant des sites d'implantation adaptés aux besoins de ces entreprises.

Il s'agit de :

- **conforter les zones d'activités existantes ou en devenir**, afin de répondre favorablement à tout projet local ou extérieur de création ou d'extension d'entreprises (zone « Nassau », parc d'activités Sud),
- **prendre en considération la reconversion des sites des Houillères du Bassin de Lorraine, la Houve I et II** ; ces sites font actuellement l'objet d'une étude « Territoires de Conversion à Forts Enjeux » menée par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine
- **définir de nouvelles zones d'accueil**, de capacité suffisante pour l'implantation de nouveaux établissements ;

Concernant ce dernier point, la **création d'une Eurozone transfrontalière** est envisagée en partenariat avec les collectivités allemandes, qui prendrait place au niveau du lieu-dit « Altneuland » ; cette zone sera destinée à **l'accueil d'activités**, ainsi qu'à des **équipements sociaux et sportifs collectifs**.

Ce projet repose sur la **réalisation d'une voie de contournement de la ville** (déviation de la RN 33 reliant Sarre-Louis à Saint-Avold), qui sera raccordée à la future voie express (B269N) sur le territoire allemand. Il s'agit de profiter de l'opportunité de la création d'une liaison entre les deux réseaux d'autoroutes Allemagne Nord et France Sud.

Le projet devra être parfaitement intégré à l'environnement boisé et n'accueillir que des activités propres de type « haute Qualité Environnementale »

Des zones 2AU sont prévues à l'emplacement du projet Eurozone. Ces zones constituent une réserve foncière, qui pourront être ouvertes à l'urbanisation lorsque la définition du projet sera plus avancée.

**Le développement des zones d'activités permettra de renforcer les actions communales en faveur de l'emploi et ainsi de contribuer au soutien de la démographie**, par le maintien de la population locale et par l'arrivée de nouveaux habitants.

## 3. Le développement des zones de loisirs

La commune, caractérisée par un environnement paysager de qualité, souhaite développer des zones de loisirs sur le territoire, qui contribueront à l'attractivité de la commune et à la qualité de vie offerte aux habitants.

Dans cet objectif, la commune souhaite :

- **Assurer la protection et la gestion pérenne des équipements de loisirs du plan d'eau et de ses alentours**

L'après-mines crée des incertitudes quant à la régularité de l'alimentation en eau de ce bassin. Il conviendra de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver cette zone de loisirs, qui contribuent à la renommée de la ville.

- **Poursuivre l'aménagement de la Coulée Verte le long de la Bisten**, le but recherché étant de créer une promenade à travers toute la ville.
- **Développer des équipements sportifs et de loisirs dans le cadre du projet Eurozone.**  
La réalisation de ces structures permettrait de constituer un pôle d'attraction pour les zones d'urbanisation alentours, proches du massif forestier du Warndt.

#### **4. La préservation du cadre de vie et de l'environnement**

La commune possède des paysages naturels et urbains très intéressants et de qualité qu'il convient de préserver.

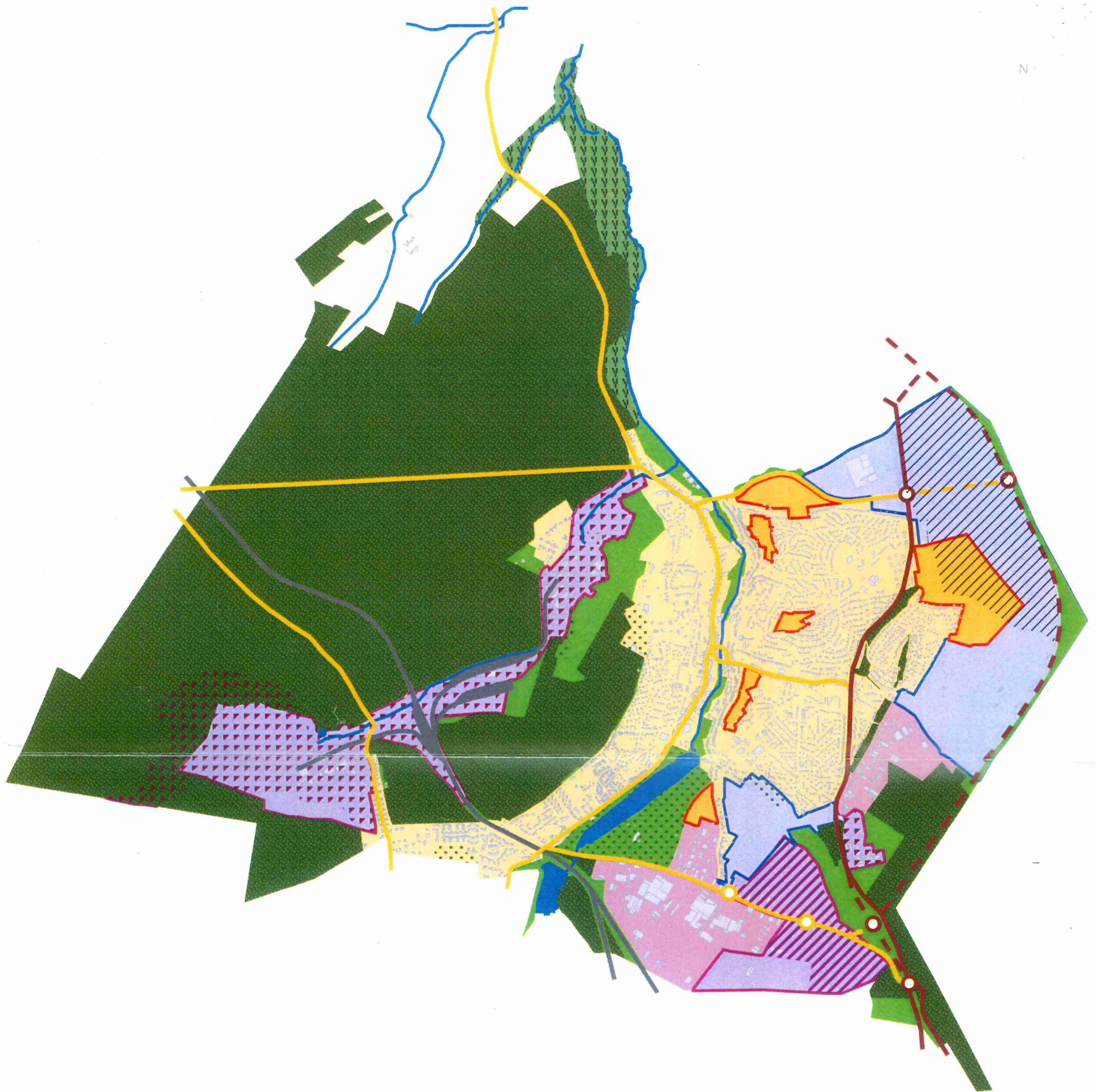
Différentes mesures sont alors à envisager, visant la prise en compte et la sauvegarde environnementale du cadre de vie :
















- **Conserver et protéger les massifs forestiers qui encadrent la Ville**, par un classement en zone naturelle inconstructible.
- **Préserver les espaces naturels existant au sein de l'agglomération : les divers poumons verts**, en particulier celui compris entre la zone urbaine dominée par de l'habitat et les zones d'activités situées au sud de l'agglomération, le passage de la Bisten, ...
- **Assurer la pérennité et la qualité des autres composants naturels du paysage** :: espaces agricoles, ressources en eau, ...
- **Veiller à un traitement paysager de la future voie de contournement.**  
Ce traitement permettra d'une part d'assurer la protection avec les nouvelles zones à urbaniser, d'autre part de maintenir une liaison aisée avec la forêt du Warndt.
- **Veiller à l'intégration paysagère de toutes nouvelles opérations d'aménagement**, qu'elles soient à destination d'habitat, d'activités économiques ou sportives et de loisirs.
- **Préserver les diverses caractéristiques architecturales de la ville.**

A noter que l'arrêt du pompage des eaux d'exhaure par les H.B.L. aura plusieurs conséquences, dont certaines ne sont pas encore connues.. La remontée de la nappe phréatique pourrait se traduire par une résurgence de zones humides dans certains secteurs.

Par ailleurs, ce pompage assurait une fourniture d'eau potable et industrielle. Un déficit annuel de 5 millions de m<sup>3</sup> devra être compensé par la réalisation de forage nouveaux, dont certains sont prévus dans la forêt domaniale de la Houve.

**Ces mesures se concrétiseront au travers d'une réflexion particulière sur les zones de développement de la ville et sur l'élaboration d'un règlement d'urbanisme veillant au respect des particularités urbaines et architecturales de la ville.**



- |  |                           |   |  |   |                                  |
|--|---------------------------|---|--|---|----------------------------------|
|  | Axes routiers principaux  |  | Espace urbain mixte  |  | Patrimoine forestier             |
|  | Axes routiers secondaires |  | Secteurs d'activités   |  | Espaces de loisirs               |
|  | Projet Déviation          |  | Développement de l'habitat                                       |  | Projet EUROZONE                  |
|  | Echangeur routier         |  | Développement de l'activité, sur site nouveau ou en reconversion |  | Z.A.C.                           |
|  | Réseau hydrographique     |  | Réserve foncière pour le développement de l'agglomération        |  | Sites miniers anciens ou actuels |
|  | Emprises ferroviaires     |  | Espaces naturels protégés  |   |                                  |
|  | Bâti existant             |   |  |   |                                  |

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE CREUTZWALD