

PROCES-VERBAL du CONSEIL COMMUNAUTAIRE
N° 387
VENDREDI 31 JANVIER 2025 à 18h30
A la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Nombre de Conseillers Elus : 35
Conseillers présents : 29
Absent excusé et représenté : 5
Absent excusé non représenté : 1

Secrétaire de séance : Frédéric STOCKER

Sous la présidence de Monsieur Serge **JANUS**, Président,

Assisté des Vice - Présidents :

MM. Alain **MEYER**, Emmanuel **ESCHRICH**, Bernard **SCHMITT**, Jean-Pierre **PIELA**, Lionel **PFANN**.

ETAIENT PRESENTS :

Mmes Dominique **HERRBACH**, Yvette **WALSPURGER**, Monique **HOULNE**, Françoise **BURGER**.
MM. Fabien **DOLLE**, Charles **FAHRLAENDER**, Régis **GUNTZ**, Joffrey **DAVID**, Daniel **ANCEL**,
Bernard **WOLFF**, Fabien **DIGEL**, Alexandre **KRAUTH**, André **MULLER**, Jean-Marc **WITZ**,
Jean-Philippe **HOLWEG**, Frédéric **STOCKER**, Patrick **BUHL**, Xavier **GARRE**, Gérard
DEBAUCHEZ, Alain **KAMMERER**, Abel **MANGEOLLE**, Jean-Pierre **ALDOSA**, Gilles
GENTILE.

ETAIENT EXCUSES :

M. Frédéric **BIERRY**, Président de la Collectivité européenne d'Alsace,
Mme Estelle **BURGUN**, Déléguée de la Direction Générale du Territoire Centre Alsace de la CeA
Mme Marie-Line **DUCORDEAUX** donne procuration à M. Fabien **DOLLE**,
M. Christian **HAESSLER** donne procuration à M. Bernard **WOLFF**,
Mme Marie Odile **UHLERICH** donne procuration à Mme Yvette **WALSPURGER**,
M. Thierry **DIETZ** donne procuration à M. Alexandre **KRAUTH**,
M. Christian **HEIM**,
Mme Christine **MEYER** donne procuration à M. Gilles **GENTILE**.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. Alexandre **GUTH**, invité de la Commune de BREITENAU,
M. Serge **LEHMANN**, invité de la Commune d'URBEIS,
M. Thierry **FROELICHER**, Directeur Administratif et de l'Evolution du Territoire,
Mme Aline **ANCEL**, Service Ressources Humaines et Finances.
La Presse : Lucienne **FAHRLAENDER**

III) URBANISME

3.) Déclaration de projet pour le site FTV à Villé : objectifs et modalités de concertation

M. le Président rappelle que le PLUi inscrit en zone IIAU le site de la friche FTV à Villé. Ce classement est lié à l'absence de visibilité sur l'aménagement du site au moment de l'élaboration du PLUi, qui reste cependant un secteur stratégique car situé à proximité du centre bourg.

Le PLUi prévoyait que son ouverture à l'urbanisation pourrait se faire dès lors qu'un projet urbain cohérent verrait le jour.

Le Groupe Seltz a acquis le site et travaille, en partenariat avec la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Ville de Villé, à un projet d'aménagement progressif du site avec une vocation d'habitation.

Le projet actuel qui sera encore affiné permet désormais à la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Ville de Villé d'envisager une ouverture du site à l'urbanisation. Celle-ci ne peut plus compte tenu des délais de procédure intervenir par voie de modification du PLUi.

Considérant que le projet d'aménagement de la friche constitue une opération d'intérêt général, le PLUi peut être mis en compatibilité avec le projet, conformément à l'Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, le projet de déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et des personnes publiques associées mentionnées aux Articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme. Le Maire de Villé sera également convié à cette réunion.

Compte tenu de l'emprise du projet et des enjeux environnementaux présents sur le site, la mise en compatibilité du PLUi est, en application du 2° de l'Article R104-13 du Code de l'Urbanisme, soumise à évaluation environnementale. En conséquence et en application de l'Article L103-2 1°c) du même code, la mise en compatibilité du PLUi étant soumise à évaluation environnementale, elle devra également faire l'objet d'une concertation préalable. Par ailleurs, en application de l'Article L103-2 4°, le projet de requalification de la friche est également soumis à concertation préalable.

Il appartient, en application de l'Article L103-3 du Code de l'Urbanisme de préciser les objectifs et les modalités de cette concertation.

Suite à cette présentation, les remarques suivantes sont émises :

- M. Jean-Philippe HOLWECK souhaite connaître le nombre de logements sur le site.
Le Président et le Maire de Villé répondent qu'il y aura 150 à 200 logements, avec un phasage et des constructions au fur et à mesure de l'avancement du projet, en concertation avec la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la commune de Villé.
- M. Charles FAHRLAENDER demande s'il est possible de visiter le site.
Le Président répond que des visites ont eu lieu il y a trois ans avec une équipe restreinte, mais qu'il n'est plus possible d'en organiser aujourd'hui

pour des raisons de sécurité. En revanche, des photos peuvent être transmises à ceux qui le souhaitent.

- M. Alexandre GUTH demande si les accès routiers sont adaptés pour 600 nouveaux habitants.
Le Président répond que 600 habitants est surévalué, ce sera plutôt 350 à 400 habitants. La question des accès est à la charge de l'aménageur.
- M. Fabien DOLLE souhaite connaître le phasage de l'opération.
Le Président répond qu'il faut d'abord préparer le site avant de démarrer toute nouvelle construction et que cette phase est celle qui va nécessiter le plus de temps.
- M. Joffrey DAVID demande quel est le calendrier envisagé.
Le Président répond que cet aménagement se déroulera sur 10 à 15 ans.
- M. Joffrey DAVID s'interroge sur le fait que cet accroissement de population, avec des enfants, risque de se faire au détriment des autres Communes, notamment par rapport aux effectifs dans les écoles.
Le Président répond que cette nouvelle population qui va s'installer à Villé ne va pas nuire au dynamisme des villages, le développement doit être équilibré sur l'ensemble de la vallée. C'est le dynamisme d'un village qui fait son attractivité, mais celui de Villé peut largement rayonner sur l'ensemble de la vallée.
M. Alain MEYER ajoute que ce projet est d'autant plus intéressant que le nombre d'élèves en écoles maternelles et élémentaires est en baisse sur l'ensemble de la vallée. Il convient donc de trouver des solutions pour éviter des nouvelles fermetures de classes.
- M. Charles FAHRLAENDER souligne la nécessité de préserver une trace historique du site.
Le Président rappelle que le projet est actuellement en cours de construction en lien avec l'architecte des Bâtiments de France et qu'il prévoit différents éléments qui rappelleront le passé industriel du site.
- Le Président tient également à apporter les précisions suivantes :
 - o Le projet est actuellement mené en concertation entre la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Commune de Villé, avec l'appui de la Direction Départementale des Territoires, l'Architecte des bâtiments de France pour permettre une acceptabilité de cet aménagement par tous.
 - o L'ensemble des études environnementales (biodiversité, zones humides) a été réalisé par le porteur de projet.
 - o Le travail qualitatif du porteur de projet, sur les nouveaux logements collectifs et sur l'aménagement des bâtiments existants, correspond à une attente, dans la vallée, de nouveaux hébergements se voulant qualitatifs et qui doivent tirer vers le haut tout une partie de l'offre existante plus vieillissante.
- Enfin, le Président tient à souligner que ce projet est une opportunité pour la vallée, de remise en état du site FTV après plusieurs années d'une situation de friche de près de 6 ha aux portes de Villé, résorber cette friche est un objectif du Territoire depuis plusieurs mandats et cela va encore nous occuper au moins le mandat à venir.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.153-54, L.104-3 et R.104-13, L.103-2 et L.103-3 ;

Vu la Délibération du 12 décembre 2019, par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le PLUi ;

Vu les Délibérations du 31 Janvier 2025, par laquelle le Conseil Communautaire a modifié et fait une révision allégée le PLUi ;

Considérant que la déclaration de projet est, en application de l'Article R.104-13 du Code de l'Urbanisme, soumise à évaluation environnementale et qu'en conséquence, en application du 1°c) de l'Article L.103-2 dudit code, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Considérant que le projet de lotissement constitue une opération de renouvellement urbain et qu'en conséquence, en application du 4° de l'Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Entendu l'exposé du Président et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité :

- **De soutenir la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs suivants :**
 - **Ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU couvrant la friche FTV qui constitue un secteur stratégique pour la Communauté de Communes de la vallée de Villé ;**
 - **Formaliser les principes d'aménagement de la zone dans le règlement et les OAP du PLUi pour assurer un phasage de l'aménagement, la prise en compte des enjeux environnementaux du site et le développement d'un projet urbain qualitatif ;**
- **de soumettre le projet de lotissement et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi à la concertation avec la population et les Associations locales, selon les modalités suivantes :**
 - **une concertation préalable sera organisée sur le projet d'évolution du PLUi du 17 Février au 28 Mars 2025 ;**
 - **une information relative à cette concertation sera affichée en Mairie de Villé et au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Ville et mise en ligne sur le site internet des deux Collectivités quinze jours avant le début de la concertation ;**
 - **un document de présentation du projet, de la procédure et de l'objet de la déclaration de projet sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé, en Mairie de Villé et sur le site internet des deux Collectivités ;**
 - **le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignnant dans un registre ouvert à cet effet ou en les adressant à l'adresse mail suivante contact@valleedeville.fr ;**

Conformément aux Articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et en Mairie de Villé durant un mois et d'une mention, insérée en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le Département.



Le Président

Serge PANIUS

Procès de réception en préfecture
2025-200777-20250131-CC_310125-III3-DE
Date de réception préfecture : 07/02/2025