

# Compte rendu de la réunion de la commission urbanisme élargie au Conseil municipal

Séance du 02 juin 2022

## Objet :

Echanges d'informations concernant le projet de lotissement dans la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;

## Ordre du jour :

- 1 – Préparation de la séance ;
- 2 – Restitution des échanges avec l'Agence Départementale pour l'Aménagement et l'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR) ;
- 3 – Restitution des échanges avec la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM) sur la question de l'eau ;
- 4 – Point sur la situation actuelle ;
- 5 – Diffusion des informations à propos de l'avancement du projet ;
- 6 – Ilots verts et perte des jardins ;

### 1 – Préparation de la séance ;

Lors de la séance du Conseil municipal (CM) réuni le 31 mars 2022, un questionnaire signé par 8 Administrés avait été commenté en point divers. Il concernait le projet de lotissement en zone 1AU du PLU. Les réponses faites par le CM ont suscité deux autres courriers adressés au Maire et aux Conseillers. En amont de la réunion, Maire et Conseillers municipaux prennent acte de ces deux courriers. Par ailleurs, tous les participants à cette séance avaient été invités à se remémorer avant la réunion les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Les grandes lignes du rapport de la phase 3 (adéquation besoins-ressources) de "l'étude diagnostique du système d'alimentation en eau potable" commandé à "Berest Rhin Rhône sarl" par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Soultzbach-les-Bains / Wihr-au-Val faisaient aussi partie de ce qu'il fallait comprendre pour que discussions argumentées et bonne circulation des informations puissent avoir lieu au cours de la soirée.

### 2 – Restitution des échanges avec l'Agence Départementale pour l'Aménagement et l'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR) ;

Semaine 21 le Maire a contacté Madame Françoise Mory, juriste spécialisée en matière d'urbanisme à l'ADAUHR, pour solliciter une éventuelle assistance qui consisterait à vérifier l'harmonie du futur projet d'aménagement que fera "Terre et Développement" (le promoteur) avec les PADD et OAP du PLU et à contrôler le respect de toutes les règles en vigueur le concernant. Un accord de principe a été conclu. Comment répondre aux levées de boucliers d'administrés hostiles au projet complétait la demande. Madame Mory m'informe que le service qu'elle dirige est rompu à l'exercice pour des prestations gratuites ou payantes selon le niveau d'intervention de la demande. Dans le cadre de ses missions à l'ADAUHR, Madame Mory, Directrice d'étude, instruit régulièrement des PLU pour le compte des communes. Elle confirme que promoteur et propriétaires de terrains en zone 1AU ne peuvent être empêchés de réaliser les lotissements qui répondent aux

objectifs du PLU sachant que celui-ci a été adopté tenant compte de multiples contraintes dont celles liées à l'accroissement du nombre de logements et d'habitants et à l'impact environnemental qu'il génère.

### **3 – Restitution des échanges avec la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM) sur la question de l'eau ;**

Le transfert de compétences eau et assainissement des communes vers la CCVM doit se faire obligatoirement avant 2026. Pour prendre la mesure de ce changement important, la CCVM a rencontré une à une les municipalités dans le but de connaître et dégrossir les options souhaitées par chacune d'elles.

Semaine 22, c'était au tour de Wihr-au-Val de s'exprimer sur le sujet. Les propos concernant le transfert seront détaillés ultérieurement, mais étude diagnostic à l'appui, le service technique de la CCVM a pu appréhender clairement nos (Wihr-au-Val et SIE) réseaux d'eau.

La question de pénuries d'eau telle que citée dans la phase 3 du diagnostic a été évoquée. Il est précisé que cette pénurie n'envisage pas un manque d'eau mais de l'eau impropre à la consommation à cause d'une pollution accidentelle ou du non acheminée en raison d'une rupture de conduite sur un tronçon stratégique. Tout le monde s'accorde pour dire que l'eau est en quantité suffisante sur le territoire de la CCVM. Celle-ci confirme qu'une fois la compétence transférée, elle se devra de tout mettre en œuvre pour sécuriser l'approvisionnement en eau de la commune de Wihr-au-Val en puisant dans les ressources disponibles dans la vallée de la Fecht.

### **4 – Point sur la situation actuelle ;**

En ce début de juin, Le promoteur 'Terre et Développement' nous informe qu'une soixantaine de propriétaires terriens a signé une promesse de vente, qu'une vingtaine est en négociation (indécision souvent liée à la copropriété), qu'une quinzaine refuse de vendre et qu'une quarantaine de propriétaires n'est pas joignable. Les parcelles non vendues pourront être échangées et/ou, comme prévu dans l'OAP, rester sous forme de jardins, îlots verts et/ou liaisons vertes entre secteurs urbanisés.

A une date non définie, une proposition d'aménagement pour une première tranche de 1,5 ha et une trentaine de logements devrait être adressée à la mairie par le lotisseur. C'est le secteur nord de la zone qui devrait être concerné. L'ADAUHR sera sollicitée dès l'arrivée en mairie de ce premier projet.

Pour l'heure, nous ne savons pas dans quelle proportion les 4,5 ha de la zone 1AU seront urbanisés.

### **5 – Diffusion des informations à propos de l'avancement du projet ;**

Afin d'éviter le colportage de rumeurs alarmantes, suspicieuses, ... il a été demandé au Maire de réfléchir à la meilleure façon de communiquer sur le sujet. Ce compte rendu de réunion est une réponse à la demande. Il sera affiché sous la tour et posté sur le site Internet de la commune. Maire et Adjoints n'ont à ce jour aucune autre information à diffuser et aucun intérêt à pratiquer la rétention d'informations.

### **6 – Ilots verts et perte des jardins ;**

Cette question déjà évoquée au point 4 ne répond pas au problème posé par des locataires de jardins qui seront vendus par les propriétaires de ces parcelles cultivées. L'ensemble du Conseil municipal se désolé de ces conséquences induites par ce projet d'aménagement. La commune ne possède pas de terrains assez fertiles pour y pratiquer des activités de jardinage et parmi les membres présents à la réunion, personne ne connaît en ce moment de propriétaires disposés à louer des parcelles exploitables en jardins. Des idées seraient à creuser du côté des agriculteurs.