

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE  
DIRECTEUR DU SYNDICAT MIXTE MONTAGNE - VIGNOBLE ET RIED

REÇU A LA PRÉFECTURE

- 3 MAI 2018

Nombre de conseillers  
en fonction : 52  
présents : 29  
procurations : 5

Séance du 25 avril 2018

Sous la présidence de M. Gabriel SIEGRIST

**OBJET : APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU SCoT MONTAGNE VIGNOBLE ET RIED AVEC LE PROJET DE REHABILITATION DE L'ANCIEN CENTRE MEDICAL SALEM A FRELAND EN EQUIPEMENT TOURISTIQUE HOTELIER, VALANT CREATION D'UNE UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE**

Le Schéma de cohérence territoriale Montagne Vignoble Ried (SCoT MVR) a été approuvé le 15 décembre 2010. Le Code de l'urbanisme (articles L 143-44 et suivants) permet l'évolution du SCoT par la voie d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du schéma, afin de prendre en compte un projet d'intérêt général. C'est le cas de la présente procédure.

Conformément au Code de l'urbanisme, le comité syndical est invité à approuver la mise en compatibilité du SCoT Montagne Vignoble et Ried avec le projet de réhabilitation de l'ancien centre médical SALEM à Fréland en équipement touristique hôtelier, valant création d'une unité touristique nouvelle au titre de la loi montagne.

Le dossier composé de :

- la notice explicative de la mise en compatibilité
  - les documents du SCoT Montagne Vignoble et Ried en vigueur
  - les documents du SCoT Montagne Vignoble et Ried modifiés
- a été adressé sous forme numérique aux délégués syndicaux.

### Présentation du projet

Après avoir connu un développement considérable dans les années 1950, le centre de cure médicale SALEM qui appartenait à l'Union pour la Gestion des Établissements des Caisses d'Assurance Maladie (UGECAM), a fermé définitivement ses portes en janvier 2011. Ainsi, depuis plus de 7 ans, le site est en friche : les cinq bâtiments d'une surface de plancher de plus de 6200 m2 sont vacants.

Aujourd'hui, la réhabilitation de ce site en établissement hôtelier est à l'étude. Il s'agira d'un établissement de qualité, dédié à l'espace naturel, aux sources du bien-être et à la convivialité. Précisément, l'équipement sera composé de :

- 50 chambres et suites,
- un espace bien-être et spa (piscine, sauna, hammam, salles de massage, fitness),
- un restaurant gastronomique,
- une brasserie contemporaine,
- un espace de séminaires (4 salles dont une salle de restauration dédiée),
- 15 logements (du T2 au T6) pour les employés du site.

Les travaux sur le site seront réalisés sur l'emprise bâtie existante avec la réhabilitation de 3 bâtiments et la démolition de 2 autres. Ils s'accompagneront de la construction d'équipements techniques annexes nécessaires (parkings, station d'épuration, local électrique, réseau de chaleur, etc.) et de la remise en état et aux normes du réseau privé de production et d'adduction d'eau potable. Ce projet est également accompagné de la création de quinze logements sur le site, notamment destinés au logement du personnel.

## Justification de l'intérêt général

L'intérêt général de ce projet pour le territoire et plus globalement, à l'échelle du Centre Alsace et du Massif des Vosges, se justifie en tant qu'il permet :

- de résorber et requalifier une friche de plus de 6000 m<sup>2</sup>
- de conforter le dynamisme économique et social du territoire
- de contribuer à son attractivité touristique en complétant et s'intégrant au sein d'une offre riche et diversifiée
- de pérenniser le tissu artisanal et commercial local
- de créer de l'emploi (50 emplois directs et près de 50 emplois indirects)

Il est important de préciser que ce projet s'inscrit également pleinement dans les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT Montagne Vignoble et Ried en vigueur dont l'ambition est à la fois de permettre :

- De développer un tourisme de nature compatible avec la qualité de la vie quotidienne des habitants ; les aménagements et les équipements devant répondre aux besoins des trois chalandises que constituent les habitants du territoire, le public régional et les touristes proprement dits,
- D'encourager la mutation des colonies de vacances ou autres sanatoriums et hébergements collectifs désaffectés en sites d'hébergement touristiques.

## Définition des unités touristiques nouvelles

Le projet de création d'un établissement hôtelier sur le site de SALEM est considéré comme une Unité Touristique Nouvelle (UTN) telle que décrite à l'article R.122-7 du code de l'urbanisme : en effet, le projet du SALEM correspond à la réhabilitation d'un site isolé en zone naturelle, éloigné des bourgs les plus proches et classé en zone naturelle ND au Plan d'occupation des sols (POS) de Fréland, encore en vigueur. De plus, en termes de surfaces, le projet vise, en une ou plusieurs tranches, à créer ou à étendre de l'hébergement touristique ou des équipements touristiques sur une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Est en effet considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :

- 1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;
- 2° Soit de créer des remontées mécaniques ;
- 3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles doivent être prévues par un schéma de cohérence territoriale qui en définit les caractéristiques.

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT définit la localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles et les principes d'implantation et la nature des unités touristiques nouvelles.

## Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT

La Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg (CCVK) est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a donc opté le 4 juillet 2017 pour la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet en application de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du SCoT Montagne Vignoble Ried conformément aux dispositions des articles L 143-44 et suivants et une mise en compatibilité du POS de Fréland en application des dispositions de l'article L 153-54 et suivants du code précité.

Ainsi, pour ce qui concerne la procédure de mise en compatibilité du SCoT Montagne Vignoble Ried, un dossier de mise en compatibilité a été établi par la CCVK. Ce dossier comprend notamment :

- une notice explicative du projet et la justification de son intérêt général
- une évaluation environnementale et une évaluation d'incidences Natura 2000
- une présentation des **modifications apportées aux documents du SCoT**, à savoir :
  - **Dans le rapport de présentation** : justification de l'UTN au regard des besoins en matière de développement touristique et des éléments justifiant le projet du complexe hôtelier et plus généralement des objectifs assignés au SCoT (ajout d'un paragraphe suivant dans la justification des choix / page 217 du rapport de présentation du SCoT en vigueur)
  - **Dans le PADD** : le projet s'inscrit dans la stratégie n°4 « *Conforter le rôle moteur du Tourisme dans le Dynamisme économique* », et plus précisément dans l'axe 4.5 « *Le choix d'encourager la*

*mutation des colonies de vacances ou autres sanatoriums et hébergements collectifs désaffectés en sites d'hébergement touristique ».*

Il s'agit de préciser (page 28 du PADD du SCoT en vigueur) l'ambition du projet de réhabilitation du centre médical en établissement hôtelier.

- **Dans le DOG** : l'UTN doit apparaître dans le Document d'Orientations Générales du SCoT, conformément à l'article L.141-23 du code de l'urbanisme.

Le projet s'insère dans l'OUTIL N°4.C : « *Pour une valorisation des hébergements touristiques existants* » (page 39 du DOG). Il s'agit d'y rajouter la description détaillée du projet.

### **Observations des personnes publiques associées et organismes consultés**

Le dossier de mise en compatibilité du SCoT a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 7/12/2017.

Le syndicat mixte du SCoT y était représenté et y a émis un avis favorable.

Il a également été soumis aux organismes ou commissions consultés : l'autorité environnementale de l'Etat et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les avis ont tous été favorables au projet. Les principales remarques formulées concernent les questions de :

- accès et stationnement
- alimentation en eau potable et assainissement
- insertion paysagère et respect du patrimoine existant
- déboisement / défrichage et impacts sur la faune et la flore

### **Enquête publique**

La réalisation du projet étant soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement, il a été procédé à une enquête publique unique portant à la fois sur :

- la déclaration de projet à prononcer par la Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg, sur la reconversion de l'ancien centre médical SALEM à Fréland en équipement touristique (intérêt général de l'opération d'aménagement) ;
- la mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale Montagne-Vignoble et Ried, avec le projet ;
- la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols de Fréland avec le projet.

La personne publique ayant engagé la procédure de déclaration de projet pour la mise en compatibilité du SCoT (la CCVK) n'étant pas l'autorité compétente en matière de SCoT (le Syndicat mixte), l'enquête unique a été organisée par le Préfet du Haut-Rhin (cf. article L143-6 du code de l'urbanisme).

L'enquête a eu lieu du 1<sup>er</sup> février 2018 au 5 mars 2018. Le public a pu consulter les dossiers à la mairie de Fréland, à la mairie d'Aubure et sur les sites internet de la préfecture et de la CCVK.

Le commissaire-enquêteur a enregistré 9 visites et 5 observations ont été consignées dans les registres :

- observations favorables au projet
- questionnements sur l'alimentation en eau potable de certaines propriétés riveraines
- nuisances liées au trafic routier engendré par le projet
- taille du projet

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration de projet soulignant l'intérêt général du projet, à la mise en compatibilité du SCoT MVR et à la mise en compatibilité du POS de Fréland.

### **Dossier soumis à l'approbation du Comité syndical.**

Afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées, des consultations réglementaires et du public, des précisions ont été apportées par la CCVK dans le dossier de mise en compatibilité du SCoT :

- rectification d'erreurs matérielles
- compléments sur la présentation du projet d'établissement hôtelier
- informations relatives à l'assainissement et à l'alimentation en eau potable

Par courrier du 16 avril 2018, le président de la Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg qui porte la procédure de déclaration de projet, a transmis au Syndicat mixte du SCoT Montagne Vignoble Ried, en application des articles L 143-49 et R 143-12 du code de l'urbanisme, un dossier complet sur la mise en compatibilité des dispositions du SCoT avec le projet de réhabilitation de l'ancien centre médical SALEM à FRELAND en équipement touristique hôtelier auquel sont joints également les avis de toutes

les personnes publiques, organismes ou commissions consultés ainsi que le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur.

Le Président rappelle qu'il appartient à présent au Syndicat mixte du SCoT, conformément aux articles du code de l'urbanisme cités précédemment, de décider dans un délai de 2 mois de l'approbation de la proposition de mise en compatibilité du SCoT avec le projet d'équipement hôtelier en question, valant UTN.

A défaut de délibération dans le délai de 2 mois suivant la réception par le Syndicat du SCoT du courrier du Président de la CCVK, la mise en compatibilité du SCoT est approuvée par le préfet.

*A la suite de cet exposé,*

*VU le code de l'urbanisme ;*

*VU le code de l'environnement ;*

*VU le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried en vigueur, approuvé par délibération du comité syndical en date du 15 décembre 2010 ;*

*VU la proposition de mise en compatibilité des dispositions du SCoT avec le projet de réhabilitation de l'ancien centre médical SALEM à FRELAND en équipement touristique hôtelier valant création d'une unité touristique nouvelle (UTN) au titre de la loi montagne ;*

*VU le procès-verbal de la réunion du 7 décembre 2017 d'examen conjoint des personnes publiques associées portant sur la mise en compatibilité des dispositions du SCoT ;*

*VU l'avis du 19 décembre 2017 de la Commission départementale, nature, paysages, sites, dans sa formation « Unités Touristiques Nouvelles » ;*

*VU l'avis du 8 janvier 2018 de l'autorité environnementale ;*

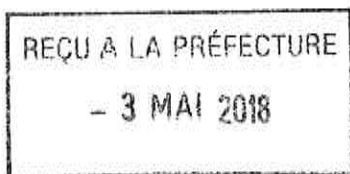
*VU le rapport de l'enquête publique qui a eu lieu du 1<sup>er</sup> février 2018 au 5 mars 2018 et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;*

*VU le courrier du président de la communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg daté du 16 avril 2018 transmettant au Syndicat mixte du SCoT Montagne Vignoble Ried un dossier complet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCoT et sollicitant son approbation par le Syndicat mixte ;*

*Sur proposition du Président, le Comité syndical, après en avoir délibéré :*

- *approuve la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble et Ried de 2010 avec le projet de réhabilitation de l'ancien centre médical SALEM à FRELAND en équipement touristique hôtelier, valant création d'une unité touristique nouvelle au titre de la loi montagne, tel que présenté aux élus, conformément aux documents annexés à la présente délibération ;*
- *charge le Président ou son représentant de l'exécution des formalités permettant de rendre exécutoires les dispositions de la mise en compatibilité du SCoT sachant toutefois que le caractère exécutoire ne sera effectif qu'après expiration d'un délai de 2 mois après la transmission au Préfet de la présente délibération et du dossier de mise en compatibilité du SCoT.*

*Décision adoptée à l'unanimité.*



Ribeauvillé, le 25 avril 2018

Pour extrait conforme

Le Président,

Gabriel SIEGRIST

