

# **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

**SCOT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL LE 25 AVRIL 2018**

**Mise en compatibilité du SCoT / SALEM**

**SCoT**



*Syndicat Mixte*

*Montagne - Vignoble et Ried*

**Le Schéma de Cohérence Territoriale  
couvrant la Vallée de Kayzersberg et le Pays de Ribeauvillé**

# **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

## **1.A RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**SCOT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL LE 25 AVRIL 2018**

**Mise en compatibilité du SCoT / SALEM**

## **LA JUSTIFICATION DES CHOIX**

### **3.2.5 LE CHOIX D'UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE GARANT DU NIVEAU D'EMPLOI LOCAL (SUITE)**

#### **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

En matière de développement économique le PADD fixe l'objectif de sécuriser la richesse plurielle du tissu existant.

En effet, ce tissu est inhérent à la personnalité du territoire, il limite un tant soit peu les migrations domicile-travail et il structure la richesse locale et son corollaire, la capacité du territoire à concrétiser son objectif de « ménagement du territoire ».

A cette fin, le PADD fixe le cadre d'une offre qualitative en matière de sites d'activités et inscrit cette dernière dans une logique de mise en œuvre portée par les deux Communautés de Communes du territoire.

Il structure l'appareil commercial de manière à sécuriser les masses critiques garantes de synergies.

Il affirme la volonté de développement ambitieux en matière de filières d'éco-construction, de filières bois et bois-énergie.

Le PADD souligne également la nécessité de garantir le devenir du vignoble et des terres agricoles.

Concernant le levier touristique, le PADD pose le cadre d'une politique générale de dynamisation et souligne en particulier la vocation de « pôle de tourisme vert toutes saisons du Lac Blanc », l'ambition d'un nouveau dynamisme pour les

« Trois Epis », le rôle stratégique du « pôle d'équipements sport, tourisme et loisirs de Ribeauvillé Est » et l'unité touristique nouvelle (UTN) autorisée dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien sanatorium Salem en complexe hôtelier sur la commune de Fréland.

#### **LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

Le DOG prolonge les idées forces du PADD en matière de développement économique. Il déroule notamment le fil d'Ariane d'une politique active de mise en œuvre.

De manière spécifique, le DOG fixe les modalités de réalisation des sites d'activités et sécurise le cadre juridique des développements des pôles touristiques.

Le DOG apporte également clarté et dimension stratégique en matière de sites d'activités. Ainsi, outre le caractère communautaire et inter-communautaire des sites d'activités du futur, le DOG fixe un cadre strict en matière de valorisation urbaine et paysagère des sites d'activités.

La localisation des sites globalement pérennise les choix déjà faits dans le Schéma- Directeur. Concernant le site de Sigolsheim, qui s'impose comme un choix nouveau, il est justifié par la nécessité de conforter l'offre de site d'activité pour la partie sud du territoire. Accessible sans générer de trafic de transit nouveau dans les communes et offrant un potentiel d'intégration paysagère fort, cette localisation s'impose comme le meilleur compromis.

Concernant l'agriculture et la viticulture le DOG, outre des mesures générales de dynamisation, encadré de manière stricte la consommation d'espace pour les 20 prochaines années, contribuant ainsi à la pérennité des potentiels de production des deux professions.



*Syndicat Mixte  
Montagne - Vignoble et Ried*

**Le Schéma de Cohérence Territoriale  
couvrant la Vallée de Kayzersberg et le Pays de Ribeauvillé**

# **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

## **2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**SCOT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL LE 25 AVRIL 2018**

**Mise en compatibilité du SCoT / SALEM**

Orientation Stratégique n°4 :

Conforter le rôle moteur du Tourisme dans le Dynamisme Economique

## ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4

### CONFORTER LE RÔLE MOTEUR DU TOURISME DANS LE DYNAMISME ECONOMIQUE (SUITE)

#### 4.4 Le choix d'inscrire le pôle d'Equipements de Sport, de Tourisme et de Loisirs de « Ribeaupillé Est » (casino, balnéo, hôtel...) dans un véritable *Projet Urbain*

Avec la réalisation du Casino, et dans le court terme d'un projet de « Balnéo », et le cas échéant d'un hôtel, c'est un véritable pôle d'équipements de sport, de tourisme et de loisirs de « Ribeaupillé Est » qui se dessine.

Cette perspective, et d'éventuels autres projets à moyen ou long terme, s'impose comme un levier fort de l'appareil touristique du territoire.

Pour préparer cette évolution et faire de ce pôle un espace intégré, il importe de concevoir un véritable *Projet Urbain et Paysager* qui englobe l'ensemble des espaces depuis le rond-point « Sony » jusqu'à la porte historique de Ribeaupillé.

Ce *Projet Urbain et Paysager* est indispensable pour mettre en résonance et créer les meilleures synergies entre « Ribeaupillé Est » (et ses liens visuels avec le Haut Koenigsbourg et les châteaux de Ribeaupillé) et la ville médiévale.

#### 4.5 Le choix d'encourager la mutation des « colonies de vacances ou autres sanatoriums et hébergements collectifs » désaffectés en sites d'hébergement touristique

Plusieurs anciennes colonies de vacances ou sites d'hébergement désaffectés sont aujourd'hui en attente d'une nouvelle vocation.

Certains d'entre eux bénéficient de sites remarquables, mais leurs qualités architecturales étant très inégales, la solution basique est de voir ces établissements transformés en habitations.

La création de nouveaux hébergements touristiques bénéficiant de « sites grands paysages » pouvant s'avérer judicieuse, le choix de privilégier la remobilisation des sites offrant le meilleur potentiel (paysage, accessibilité...) en ce sens s'impose comme une priorité.

Dans cet esprit, la démolition – reconstruction doit être possible, les nouveaux projets devant pouvoir s'inscrire dans l'épure garante de leur pertinence économique, tout en privilégiant, cela va de soi, la haute qualité architecturale et paysagère

C'est dans ce contexte que s'inscrit la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien centre médical Salem en complexe hôtelier sur le territoire de la commune de Fréland.

## **Orientation Stratégique n°4 : Conforter le rôle moteur du Tourisme dans le Dynamisme Economique**

---

Cette réhabilitation du site en hôtel de standing répond à une double ambition :

- Dynamiser le secteur du tourisme dans le périmètre du SCoT et, plus globalement, à l'échelle du Centre Alsace et du Massif des Vosges, en créant une nouvelle offre dans ce secteur.

- Créer des emplois sur la partie montagne du territoire avec des retombées induites sur le territoire Montagne, Vignoble et Ried.

Le choix du site et les caractéristiques de l'aménagement ont été effectués en fonction de critères environnementaux.

# **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

## **3A. DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

**SCOT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL LE 25 AVRIL 2018**

**Mise en compatibilité du SCoT / SALEM**

Document d'Orientations Générales Outil n°4 :  
Pour un tourisme moteur du dynamisme économique

## OUTIL N°4.C

### POUR UNE VALORISATION DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES EXISTANTS

#### ✓ Réhabilitation de l'ancien centre médical Salem en complexe hôtelier et en logements

Le projet de création d'un établissement hôtelier sur le site de SALEM à FRELAND correspond à une unité touristique nouvelle (UTN) d'intérêt local et en tant que telle se trouve donc intégré au SCoT. Le DOO en définit les principes d'implantation et la nature.

Le projet représente un triple objectif :

- Développement d'une activité touristique ;
- Création d'activités et d'emplois, plus des retombées en dehors du parc;
- Développement d'activités diverses et adaptées pour des travailleurs en situation de handicap.

#### Situation

Le site de l'ancien centre de cure médicale se trouve au nord de la commune de Fréland, Chemin dit « du Salem », au lieu-dit « Pierreuse Goutte », à une altitude de 900 mètres et à 2 km de la commune d'Aubure. Le site est fortement boisé. La totalité des propriétés s'étend sur 3ha 73a et 79ca, en section cadastrale 11 sur les parcelles 43, 44, 105, 107, 108, 111 et 112. Les parcelles 44 et 108 (partiellement) accueillent les bâtiments existants et la station d'épuration du site est localisée sur la parcelle 112. Les surfaces bâties ont une emprise d'environ 2800 m<sup>2</sup> (station d'épuration comprise).

#### Nature de l'UTN

Le projet de réhabilitation vise à la création d'un établissement hôtelier de standing. Précisément, il 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 des constructions existantes. Il comportent :

- La réhabilitation d'un bâtiment avec changement de destination qui était destiné au service public ou d'intérêt collectif et qui sera désormais dédié à l'hébergement hôtelier avec une extension de ce dernier (bâtiment B),
- La réhabilitation d'un bâtiment existant sans changement de destination, destiné aux logements qui sera surélevé (bâtiment E).

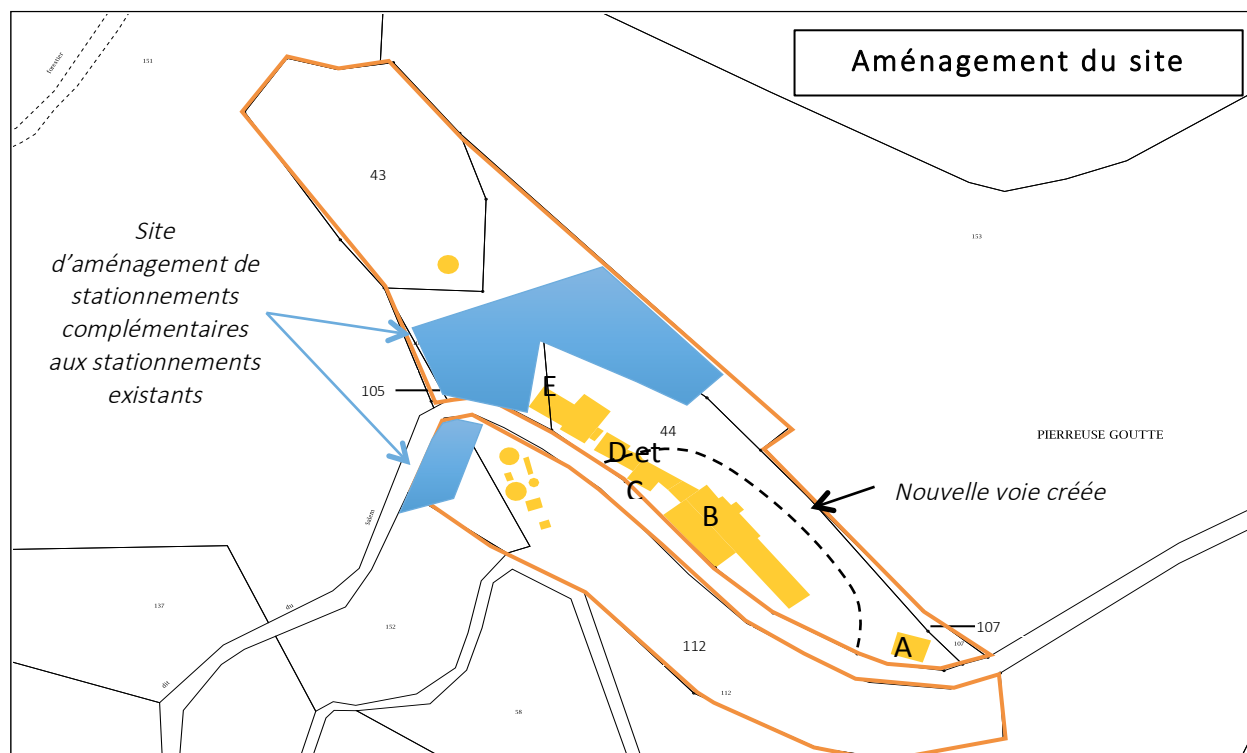


## Document d'Orientations Générales Outil n°4 : Pour un tourisme moteur du dynamisme économique

Au total, le projet prévoit la création de surfaces d'hébergement touristiques (hôtels, restaurants, espace bien-être et espaces de séminaires) sur 5524m<sup>2</sup> (dont 4733 m<sup>2</sup> par changement de destination) . Les surfaces dédiées à l'habitation sont de 1181 m<sup>2</sup> (surface existante : 1791 m<sup>2</sup>). Entre l'état existant et le projet, la surface de plancher totale augmentera de 278 m<sup>2</sup>.

### Principes d'implantation de l'UTN

On distingue aujourd'hui cinq bâtiments (d'Est en Ouest) : A, B, C, D et E, représentant une emprise au sol de 2461,40 m<sup>2</sup> et une surface de plancher de 6125 m<sup>2</sup>. Trois bâtiments seront réhabilités pour le projet (les bâtiments A,B et E), deux seront détruits (les bâtiments C et D).



## Document d'Orientations Générales Outil n°4 : Pour un tourisme moteur du dynamisme économique

### Le bâtiment A :



Il s'agit d'un bâtiment d'habitation d'une surface plancher de 400 m<sup>2</sup>, orienté au sud, répartie sur 4 niveaux. De forme rectangulaire, d'une hauteur à l'égout de 11,6 mètres et d'une hauteur au faitage de 19 mètres, cette construction possède une toiture en ardoise à quatre pans. Les façades sont en grès des Vosges, les fenêtres et les persiennes sont en bois et peint en blanc.

Le bâtiment accueillera un hall/salon au rez-de-chaussée bas et 8 chambres dans les étages supérieurs.

### Le bâtiment B :



Il s'agit d'un bâtiment hospitalier d'une surface plancher de 4 334 m<sup>2</sup>, orienté au Sud, répartie sur 4 niveaux ainsi que des combles. De forme complexe, d'une hauteur à l'égout de 15,35 mètres et d'une hauteur au faitage de 21,84 mètres, cette construction possède une toiture en ardoise à quatre pans. Les façades sont en grès des Vosges, les fenêtres et les persiennes sont en aluminium.

Le bâtiment accueillera un hall d'accueil, un lieu de réception, des salles de séminaire, une salle de fitness, un restaurant gastronomique, un bar, une piscine avec spa, une salle de massage, le restaurant de l'hôtel et 44 chambres.



### Le bâtiment E :

Il s'agit d'un bâtiment d'habitation d'une surface plancher de 1 031,9 m<sup>2</sup>, orienté au Sud, répartie sur 4 niveaux. De forme rectangulaire, d'une hauteur à l'égout de 11,44 mètres et d'une hauteur au faitage de 13,06 mètres, cette construction possède une toiture en ardoise à deux pans. Les façades sont en bardage bois et enduit, les fenêtres sont en bois.

Ce bâtiment accueillera 8 garages et 15 logements.

## Document d'Orientations Générales Outil n°4 : Pour un tourisme moteur du dynamisme économique

### Réseaux et énergies

- *Assainissement*

Le réseau d'assainissement est prévu en séparatif. Les réseaux d'eaux pluviales seront conservés à l'identique et complétés ou réhabilités ponctuellement. Les eaux usées se raccorderont sur le réseau existant au niveau de la voie publique. Les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration existante, qu'il est prévu de réhabiliter.

- *Station d'épuration*

Le site est équipé d'une station d'épuration privative située en contrebas du site principal. Cette installation existante dispose d'une filière d'épuration de type boue activée. L'objectif étant de réemployer cette station, une étude diagnostic spécifique sera réalisée. Suivant l'état des infrastructures, l'ensemble ou une partie des installations sera réemployé. Le rejet des eaux épurées sera conservé à l'identique. Le milieu récepteur est constitué par un ruisseau actuellement alimenté par le trop-plein des sources.

Le dispositif d'assainissement devra être conforme et respecter les dispositions fixées par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015, relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

- *Réseau AEP*

La création d'un branchement alimenté à partir du réseau de distribution interne existant est prévue. Les réseaux d'adduction d'eau existant entre bâtiments seront quant à eux déposés et remplacés.

L'alimentation en eau potable s'effectue par l'intermédiaire d'un réservoir lui-même alimenté par des sources. La défense incendie est assurée par l'intermédiaire de poteaux situés sur la voie publique, alimentés par un

réservoir d'une capacité d'environ 455 m<sup>3</sup>.

- *Réseau télécom*

Le réseau de télécommunication sera constitué autour de 5 fourreaux 42/45PVC, reliant des chambres de tirage existant aux points de livraison. Dans le cas où il n'existerait pas de chambre proche, des chambres intermédiaires seront créées.

- *Stationnement :*

Les aires de stationnement existantes seront maintenues. Il s'agit de :

- de stationnement longitudinal au bord de la voie qui longe les bâtiments du site,
- et d'une aire de stationnement existant à l'extrémité ouest du site.

Une aire de stationnement complémentaire sera également créée à l'ouest du site, plus au nord de celle existante, afin d'assurer le stationnement nécessaire aux employés, aux habitants du site et de la clientèle.

## Document d'Orientations Générales Outil n°4 : Pour un tourisme moteur du dynamisme économique

### Impact environnemental

Le projet de complexe hôtelier est localisé au sein du massif boisé. Si la réhabilitation des bâtiments n'engendre aucun déboisement, la remise aux normes de la station d'épuration et l'aménagement d'un parking nécessiteront des coupes d'arbres dans des boisements.

Le site choisi est hors zone de protection (NATURA 2000), et aucune espèce végétale remarquable n'y est identifiée à ce jour. De même, le secteur n'est pas particulièrement riche en gibier ou en espèces protégées.

- **PRESCRIPTION RELATIVE À LA RÉHABILITATION DE L'ANCIEN CENTRE MÉDICAL EN COMPLEXE HÔTELIER**

Le document d'urbanisme local de la commune de Fréland devra définir le zonage adapté et les éléments de règlement adaptés.

Le maintien de la qualité architecturale des bâtiments existants sera recherchée, afin de s'intégrer au maximum à leur environnement.

Les transformations des bâtiments (façade notamment et ouvertures, ...) sont cependant autorisés (extension, transformation...), notamment lorsque ceux-ci sont réalisés dans l'esprit de ce qui existait dans le bâtiment d'origine.

Les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux usées, d'alimentation en eau potable et d'imperméabilisation des sols devront être respectées.