



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER  
DE LA SÉANCE DU  
8 décembre 2022**

L'an deux-mille-vingt-deux, le huit décembre à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'est réuni dans la salle des séances du siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la CCRG.

Nombre de Conseillers élus : 41  
Nombre de Conseillers en fonction : 41  
Nombre de Conseillers présents : 29  
Quorum : 21

**Présents :**

Dominique ABADOMA – Josiane BRENDER-SYDA – Hélène CORNEC (*entre en séance lors de l'examen du point 3.1*) – Anne DEHESTRU – Christian FACCHIN – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Alain FURSTENBERGER – Jean-Luc GALLIATH – Claudine GRAWAY – Guy HABECKER – Maud HART – Philippe HECKY – Maurice KECH – Yann KELLER – Francis KLEITZ – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Aurélie OTTMANN – Fleur OURY – Jean-Pierre PELTIER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – André WELTY – François WURTZ –

**Ont donné procuration :**

Daniel BRAUN à Josiane BRENDER-SYDA – Yves COQUELLE à Marianne LOEWERT – Annie DITTRICH à Fleur OURY – Jean-Jacques FISCHER à Guy HABECKER – Patrice FLUCK à Jean-Luc GALLIATH – Daniel HINDELANG à Sylviane ROTOLO – Marie-Christine HUMMEL à André SCHLEGEL – Marc JUNG à Dominique ABADOMA – Claude MULLER à Hélène CORNEC (*à compter du point 3.1*) – Karine PAGLIARULO à Francis KLEITZ – César TOGNI à Yann KELLER –

**Absent excusé et non représenté :**

Grégory STICH –

**Assistaient en outre à la séance :**

Des agents de la CCRG  
La presse locale

**Secrétaires de séance :**

Christian FACCHIN, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG

## Point 10. URBANISME

### 10.2- Prescription de la révision n° 1 allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Soultzmatt-Wintzfelden et définition des modalités de concertation (JFB)

Ce point est présenté par Monsieur le Vice-Président Francis Kleitz.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L153-31 à L153-48 et R151-1 à R153-21.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultzmatt-Wintzfelden approuvé le 25 septembre 2017 et modifié le 12 décembre 2019.

La CCRG étant compétente en matière d'urbanisme, la commune de Soultzmatt-Wintzfelden la sollicite pour la réalisation d'une évolution réglementaire de son PLU concernant le secteur UCa dans lequel se situe l'Hôtel de la Vallée Noble.

Cet hôtel, en activité depuis 1991, est en vente depuis plusieurs mois, son propriétaire désirant partir à la retraite.

Un investisseur est aujourd'hui intéressé par le site.

Il souhaite moderniser et réhabiliter l'hôtel en accroissant le nombre de chambres de 60 à 104 et y développer en parallèle un complexe bien-être (spa, piscine, cabines de soins...).

À terme, 25 emplois, en plus de ceux déjà existants, seraient créés.

Bien qu'ambitieux, le projet se veut sobre en limitant la consommation du foncier au strict minimum.

Pour cela, le projet vise à optimiser le potentiel constructible du secteur UCa en augmentant les hauteurs des bâtiments, en conservant un objectif d'insertion dans l'environnement et le paysage.

Le secteur UCa du PLU de Soultzmatt-Wintzfelden est « destiné à l'accueil de constructions à vocation festive, de loisirs, touristique et commerciale » (extrait du rapport de présentation).

L'article UC2.3 du règlement précise en ce qui concerne l'occupation et l'utilisation du sol :

« Dans le secteur UCa ne sont admises que les occupations et utilisations du sol à vocation de loisirs, touristique et commerciale ».

Toutefois, l'article UC10.1 indique, concernant les hauteurs des constructions :

« En zone UC stricte et dans le secteur UCa, au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale ou à l'acrotère, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres ».

Dans ce contexte réglementaire, le porteur du projet de réhabilitation de l'Hôtel de la Vallée Noble n'est pas en mesure d'atteindre les objectifs de sobriété foncière qu'il s'est fixés.

De facto, la viabilité et la faisabilité du projet sont remises en cause.

Aussi, il est envisagé de procéder à une révision allégée du PLU de Soultzmatt-Wintzfelden afin de s'affranchir des limites des hauteurs des constructions dans le secteur UCa pour permettre la réalisation de l'opération.

La commune de Soultzmatt-Wintzfelden est inscrite au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon comme pôle relais touristique.

À ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT précise que « *Le développement des pôles relais à vocation touristique est nécessaire à l'équilibre du territoire et à la répartition de la croissance économique et résidentielle* ».

En outre, le PLU de Soultzmatt-Wintzfelden confirme cette vocation via son axe 3 du PADD « *Faire du tourisme associé à la viticulture et aux ressources locales le moteur de l'économie communale* ».

Le PADD graphique du PLU illustre également « *le renforcement du pôle touristique de la Vallée Noble* ».

Soutenir le projet de réhabilitation et de modernisation de l'Hôtel de la Vallée Noble s'inscrit donc pleinement dans les orientations réglementaires définies par le SCoT et le PLU.

En outre, le projet de modification des règles de hauteur ne remet pas en cause les principes du PADD du PLU de Soultzmatt-Wintzfelden ni les orientations du SCoT.

Dès lors, il appartient à la CCRG de délibérer pour prescrire la révision allégée du PLU de Soultzmatt-Wintzfelden et définir les objectifs de cette révision et les modalités de la concertation qu'elle va engager avec la population.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation doivent être définis conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Les objectifs poursuivis :**

La modification de la règle des hauteurs des constructions en secteur UCa doit permettre de poursuivre l'objectif de réhabilitation et de modernisation de l'Hôtel de la Vallée Noble et de ses équipements.

Elle permettra ainsi de conforter la commune de Soultzmatt-Wintzfelden comme pôle relais touristique au sein du périmètre du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, tout en favorisant le maintien du caractère arboré du secteur UCa, avec un objectif d'insertion dans l'environnement et le paysage, en limitant la consommation foncière.

➤ **Les modalités de la concertation :**

Le processus de concertation a pour objet de fournir au public une information sur le dossier de révision allégée du PLU et de lui offrir la possibilité d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier.

Cette concertation aura lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet, jusqu'à l'arrêt de la révision allégée du PLU.

Les modalités de cette concertation sont les suivantes :

- Le projet de révision allégée du PLU sera tenu à la disposition du public au siège de la CCRG (1 rue des Malgré-Nous - 68500 Guebwiller) et en Mairie de Soultzmatt-Wintzfelden (place du Général de Gaulle - 68570 Soultzmatt) à compter du 23 janvier 2023, aux jours et heures habituels d'ouverture du public, jusqu'à l'arrêt de la révision allégée. Le dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des travaux par tous les documents relatifs à ceux-ci.
- Les documents seront également disponibles sur le site Internet de la CCRG (<https://www.cc-guebwiller.fr/>). Un lien sur le site Internet de la commune de Soultzmatt-Wintzfelden (<http://www.ville-soultzmatt.fr/>) renverra le public vers le site de la CCRG.

- Pendant cette période de concertation, le public pourra consigner ses observations, au siège de la CCRG et en Mairie de Soultzmatt, sur les registres accompagnant le projet ou les envoyer par écrit au siège de la CCRG à l'attention de Monsieur le Président (1 rue des Malgré-Nous - 68500 Guebwiller) ou par voie électronique à l'adresse [urbanisme@cc-guebwiller.fr](mailto:urbanisme@cc-guebwiller.fr)
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de la concertation par une mention dans les annonces légales des journaux *L'Alsace* et *Les DNA* diffusés dans le département.
- Elles feront également l'objet d'un affichage au siège de la CCRG et en Mairie de Soultzmatt-Wintzfelden au moins huit jours avant le début de la concertation du public.
- Au terme de la concertation, avant la tenue de l'enquête publique, le Conseil de Communauté en arrêtera le bilan par voie de délibération, en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme. Cette délibération sera jointe à l'enquête publique.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultzmatt-Wintzfelden ayant pour objet unique de modifier les règles des hauteurs de construction du secteur UCa
- de préciser que l'objectif de la révision allégée consiste à permettre la réhabilitation et la modernisation de l'Hôtel de la Vallée Noble et de ses équipements afin de conforter la commune de Soultzmatt-Wintzfelden comme pôle relais touristique au sein du périmètre du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, tout en favorisant le maintien du caractère arboré du secteur UCa, avec un objectif d'insertion dans l'environnement et le paysage, en limitant la consommation foncière
- d'organiser la concertation publique selon les modalités précitées
- de valider les modalités du porter à connaissance de la révision allégée auprès du public
- de réaliser un bilan de la concertation à son issue
- d'habiliter Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette procédure.

---

Observations préalables au vote :

Monsieur André Schlegel (qui dispose de la procuration de Madame Marie-Christine Hummel) ne prend pas part au vote.

**Ce point est adopté dont dix procurations – Daniel Braun – Yves Coquelle – Annie Dittrich – Jean-Jacques Fischer – Patrice Fluck – Daniel Hindelang – Marc Jung – Claude Muller – Karine Pagliarulo – César Togni –, moins un vote contre – Francis Kohler – et trois abstentions – Hélène François-Aullen – Christian Facchin – Philippe Hecky –.**



Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 20 décembre 2022  
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo  
Le Secrétaire de séance, Christian Facchin

