



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER  
DE LA SÉANCE DU  
6 juillet 2023**

L'an deux-mille-vingt-trois, le six juillet 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 : 35  
Quorum : 21

**Présents :**

Dominique ABADOMA (*entre en séance lors de l'examen du point 9.1*) – Daniel BRAUN – Yves COQUELLE – Hélène CORNEC (*entre en séance après la désignation du Secrétaire de séance*) – Christian FACCHIN – Jean-Jacques FISCHER – Patrice FLUCK – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Alain FURSTENBERGER – Jean-Luc GALLIATH – Claudine GRAWEY – Guy HABECKER – Maud HART – Philippe HECKY – Daniel HINDELANG – Marie-Christine HUMMEL – Marc JUNG – Maurice KECH – Yann KELLER – Francis KLEITZ (*entre en séance lors de l'examen du point 9.6*) – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Claude MULLER – Aurélie OTTMANN – Fleur OURY – Jean-Pierre PELTIER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – André WELTY – François WURTZ –

**Ont donné procuration :**

Josiane BRENDER-SYDA à Claudine GRAWEY – Anne DEHESTRU à Hélène CORNEC (*à compter du point 1*) – Annie DITTRICH à Marcello ROTOLO – Karine PAGLIARULO à Francis KLEITZ (*à compter du point 9.6*) – César TOGNI à Yann KELLER –

**Absent non excusé :**

Grégory STICH –

**Assistaient en outre à la séance :**

Des agents de la CCRG  
La presse locale

**Secrétaires de séance :**

Claude MULLER, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG

## **Point 12. URBANISME**

### **12.1- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU au lieu-dit Finkenwaeldele sur la commune de Soultzmatt-Wintzfelden (JFB)**

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

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

*Vu le Schéma de Cohérence Territorial Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.*

*Vu l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme qui indique « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

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

À ce titre, la commune a inscrit dans son PLU approuvé en 2017 une zone de réserve foncière AU qui « pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou une révision du PLU sur la base de projets à vocation touristique menés dans un souci de grande qualité architecturale, urbaine et environnementale et garantissant la meilleure insertion possible au site et au paysage. »

Cette zone, d'une superficie de 2,8 hectares, se situe au lieu-dit Finkenwaeldele, dans le secteur du Hameau des Sources et de l'Hôtel de la Vallée Noble.

Elle concerne trois parcelles : n° 32 en section 7, n° 16 et 17 en section 30.

La zone AU fait aujourd'hui l'objet d'un projet touristique porté par Madame Aude Windenberger, Gérante de la société Oalkeys.

Cette dernière souhaite y développer de l'hébergement insolite sous la forme de dômes géodésiques.

Le dôme géodésique est une structure légère en ossature bois en forme de demi-sphère, d'une surface de 30 à 40 m<sup>2</sup>.

Il repose sur pilotis.

Les dômes du projet accueilleraient chacun deux personnes et proposeraient une salle de bain privative, une chambre spacieuse, un chauffage bois/pellets, un bain nordique.

Les terrains voisins où se trouve le Hameau des Sources sont desservis en électricité, eau potable et assainissement.

Madame Aude Windenberger vise un hébergement haut de gamme, avec un prix à la nuitée de 200 à 300 euros.

Le secteur de l'hébergement insolite est actuellement en plein essor, avec une croissance d'environ 20 % par an.

Le marché souffre d'un manque d'offres et l'Alsace ne dispose pas d'un nombre suffisant d'équipements de ce type pour répondre à la demande, particulièrement au niveau local.

Par ailleurs, la Région Grand Est soutient financièrement ces installations via des subventions jusqu'à 100 000 euros par projet.

Au-delà de l'hébergement, Madame Aude Windenberger souhaite proposer à ses futurs clients des prestations personnalisées comme le petit-déjeuner, des paniers repas, des tarifs préférentiels chez les producteurs locaux.

Elle compte ainsi s'appuyer sur des partenariats locaux afin d'enrichir son offre tout en promouvant les commerces et services de proximité.

La commune de Soultzmatt-Wintzfelden ne dispose pas d'autres terrains libres inscrits au PLU en zone urbaine pour accueillir un projet touristique d'une telle emprise foncière, ni sous forme de dent creuse, ni sous forme de site pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.

La zone AU du Finkenwaeldele offre donc la seule opportunité foncière pour la réalisation de ce projet.

L'inscription de la commune au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon comme pôle relais touristique confirme son rôle majeur pour assurer le développement d'une filière touristique locale d'exception et valoriser le patrimoine historique, architectural et environnemental du territoire intercommunal.

La réalisation du projet d'hébergement insolite vient ainsi compléter et enrichir un secteur touristique prépondérant pour l'activité économique de la CCRG.

Il va générer plusieurs emplois non délocalisables et renforcer la filière touristique locale.

La Commune de Soultzmatt-Wintzfelden sollicite la CCRG afin que le projet touristique de Madame Aude Windenberger sur le secteur AU du Finkenwaeldele puisse être rendu possible.

La faisabilité de la procédure peut s'inscrire dans la modification n° 2 du PLU en cours et pour laquelle une évaluation environnementale est engagée.

La CCRG n'aurait donc pas à mener en parallèle une nouvelle procédure d'urbanisme sur la commune.

Dans le cadre de la modification n° 2, les mesures réglementaires seront mises en œuvre afin d'assurer la bonne insertion du projet au site, au paysage et à l'environnement.

*Considérant, au vu des éléments précités, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Finkenwaeldele afin de permettre son aménagement et satisfaire la réalisation d'un projet touristique, et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation actuelles insuffisantes.*

Le Bureau, réuni le 19 juin 2023, a émis un avis favorable.

*Il est proposé au Conseil de Communauté :*

- de mettre en place la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur AU du Finkenwaeldele en vue de la réalisation d'un projet touristique
- d'inscrire cette procédure dans la modification n° 2 du PLU de Soultzmatt-Wintzfelden en cours
- d'habiliter Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette procédure.

**Ce point est adopté dont cinq procurations – Josiane Brender-Syda – Anne Dehestru – Annie Dittrich – Karine Pagliarulo – César Togni –, moins deux votes contre – Christian Facchin – Hélène François-Aullen – et une abstention – Philippe Hecky –.**



Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 19 juillet 2023  
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo  
Le Secrétaire de séance, Claude Muller

