



Monsieur Jean-Paul DIRINGER  
Maire de Soultzmatt-Wintzfelden  
Commune de Soultzmatt-Wintzfelden  
Place du Général de Gaulle  
68570 Soultzmatt

Affaire suivie par  
Sarah MICHEL  
s.michel@rhin-vignoble-grandballon.fr

Guebwiller, mercredi 10 mai 2017.

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le projet PLU de Soultzmatt

Monsieur le Maire,

Par un courrier, reçu le 14 février 2017, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme de Soultzmatt-Wintzfelden arrêté le 6 février 2017.

Comme vous le savez, le Schéma de Cohérence (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été arrêté le 8 juin 2016 et approuvé le 14 décembre 2016. Nous avons étudié votre projet au regard des réflexions menées dans le cadre de ce schéma, et des réflexions que nous conduisons dans le cadre de la démarche engagée sur notre territoire.

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le 9 mai 2017, il apparaît que votre projet PLU est compatible avec le projet SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune de Soultzmatt-Wintzfelden est identifiée comme un pôle relais à vocation touristique. A ce titre, la commune joue un rôle de maillage et constitue un point d'équilibre du territoire. Son développement doit être supérieur à celui des communes rurales. Soultzmatt, par sa spécificité touristique, a vocation à accueillir des équipements d'envergure. Les structures éventuelles d'accompagnement d'un tel équipement (restauration, hôtels, autre équipement de loisirs), restent soumises aux autres orientations du SCoT en matière de développement économique, commercial, urbain et touristique.

## ANALYSE DES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

### 1- L'encadrement résidentiel

Pour rappel les prescriptions et recommandations prévues par le SCoT sont les suivantes :

- densité : 23 logements/ha
- typologie des nouveaux logements : 40 % de logements collectifs ou individuels groupés et 60% de logements individuels au maximum
- enveloppe urbanisable en extension : 6,5 ha (réserve foncière comprise)
- production de 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

#### *Une évolution démographique raisonnable :*

- Le projet de la commune prévoit 441 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit 2 800 habitants (0,9% de croissance par an).

#### *Observations du SCoT :*

Le rythme de croissance envisagé par la commune, bien qu'ambitieux, se justifie par son rôle de pôle relais touristique. Cette volonté politique devra être encadrée à travers une production diversifiée de logements.

#### *La production des logements :*

- Le projet de la commune repose sur un besoin de production de 339 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil des habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages, l'augmentation de l'espérance de vie.
- En matière de logement, la volonté politique est de proposer un panel de logements attractif afin de :
  - répondre aux besoins de nouveaux ménages issus de la population locale,
  - faire face aux besoins nés de la réduction de la taille des ménages,
  - accueillir une part de population extérieure attirée par la qualité du cadre de vie très attractif de la commune,
  - accueillir le personnel employé par les futurs acteurs de l'activité touristique.

#### *Observations du SCoT :*

Pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie sur les potentialités offertes par le territoire :

- 91 logements seront construits en densification,
- la remobilisation des 15 logements vacants constitue un enjeu fort de la commune,
- même si les conditions techniques et financières sont complexes, la commune a comme ambition de mobiliser la friche SUDRAD avec la création de 20 logements.

*Malgré d'importants problèmes liés à la rétention foncière, les dispositions offertes par le PLU permettent de produire 27% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant. Le SCoT encourage la commune à poursuivre ses efforts dans sa politique de renouvellement urbain qui contribue à limiter la consommation foncière. En effet, le potentiel de densification reste important avec notamment un nombre de logements vacants élevé (108).*

#### **Le besoin en foncier :**

Pour rappel le SCoT a fixé une superficie maximale de 6.5 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension pour Soultzmatt-Wintzfelden

- Le besoin en foncier est estimé à 17,4 ha.
  - 6,5 ha en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence fixée par le SCoT
  - 10,9 ha en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence.
- Toutes les OAP de la commune visent à organiser les secteurs en prenant en compte l'économie du foncier.

#### **Observations du SCoT :**

Les surfaces en extension du projet de la commune sont compatibles avec les orientations du SCoT. En effet l'enveloppe urbaine est respectée avec 4,3 ha de zones AU auxquelles se cumulent 2,2 ha de zones AU (réserves foncières).

#### **La typologie des nouveaux logements :**

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueil des habitants, et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitats (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

Pour Soultzmatt-Wintzfelden, la diversification s'articule de la façon suivante :

	% de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Village	40%	60%

Les pourcentages indiqués constituent un minimum dans la première colonne et un maximum pour la deuxième colonne.

#### **Observations du SCoT :**

Les OAP des secteurs AUa et Auw intègrent toutes des principes généraux :

- la cohérence et l'insertion urbaine,
- la mixité des fonctions,
- la qualité paysagère et environnementale,
- les recommandations en matière de développement durable.

Tous les secteurs d'extension à vocation habitat sont soumis à des OAP qui permettent d'atteindre les objectifs de diversification du parc de logement :

- des densités minimales de 23 logements/ ha
- des opérations avec une part minimale de 40% de collectifs et/ou individuels groupés et une part maximale de 60% de logements individuels.

*Le SCoT rappelle que les tendances passées des constructions de logements étaient principalement tournées vers du logement pavillonnaire individuel, fort consommateur d'espace. Pour corriger cette tendance, la commune affiche des mesures claires de nature à conduire une urbanisation dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle.*

#### *Les densités*

- L'objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers est recherché par une augmentation des densités actuelles. Le SCoT fixe comme objectif de renforcer les densités dans les nouvelles opérations d'aménagement tant sur des espaces à urbaniser que dans le tissu urbain existant. A cette fin, les documents locaux d'urbanisme prennent toutes mesures permettant d'atteindre des densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation.

Pour Soultzmatt-Wintzfelden, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension doit être supérieure ou égale à 23 logements/ha.

#### *Observations du SCoT :*

Comme nous venons de le voir, les OAP imposent cette densité minimale.

Le SCoT note également que les zones AUa, AUF et Auw sont toutes situées à l'intérieur du tissu urbain et/ou en continuité.

## 2. Les orientations générales en matière de développement économique et commercial

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en terme d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristiques, est privilégié.

#### *Le potentiel touristique :*

Le secteur du tourisme est identifié comme secteur identitaire à renforcer dans le volet économique du SCoT. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et d'autre part des projets touristiques valorisant les atouts du territoire.

La commune entend jouer son rôle de pôle relais touristique. Pour ce faire elle a fait le choix de faire du tourisme le moteur de l'économie communale en accompagnant et soutenant le développement des activités liées au tourisme à travers la valorisation des capacités d'accueil et l'accueil de nouvelles structures.

### ***Observations du SCoT :***

La commune fait partie d'un territoire très riche en matière d'offre touristique, culturelle et de loisirs. Par son rôle de pôle relais touristique, la commune a fait le choix d'anticiper l'accueil de nouveaux projets en secteur (Nb).

Le SCoT soulève que tout projet devra :

- respecter le caractère « majestueux du site »,
- promouvoir une opération de grande qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Pour mettre en œuvre cette volonté politique, le projet de la commune vise à accompagner et faciliter le développement des activités économiques liées au tourisme dans deux secteurs :

- le secteur Na (11,25 ha), englobant ainsi l'équicentre et des terrains de sport à la Gauchmatt et à proximité de Wintzfelden ,
- le secteur Nb (19,3 ha) destiné à permettre la réalisation de structures légères à vocation de loisirs et d'accueil du public.

Dans les deux cas ces zones constituent un STECAL.

Le SCoT rappelle que la commune de Soultzmatt-Wintzfelden est identifiée comme un site touristique majeur. En ce sens, elle a vocation à accueillir des projets touristiques.

### ***Les espaces à vocation économique et le développement commercial***

La commune de Soultzmatt-Wintzfelden ne dispose pas d'espace à vocation économique recensé en zone de type 1,2 ou 3 pour le SCoT. Cependant, elle dispose d'une zone de 2,1 ha pour l'accueil d'entreprises viticoles, artisanales ou commerciales.

Notons également que la friche SUDRAD, localisée au sein de la commune, pourra également accueillir des entreprises viticoles, artisanales ou commerciales.

### ***Observations du SCoT :***

Les terrains affectés au développement économique n'engendreront pas de consommation foncière notable. En effet, tout le développement est compris dans l'enveloppe urbaine de référence établie par le SCoT.

Le projet de la commune est en cohérence avec le SCoT, c'est-à-dire en complémentarité avec les espaces économiques de Guebwiller, Soultz, Buhl et Issenheim.

### ***Le commerce :***

- Le SCoT encourage un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine afin de développer une armature commerciale plus proche et accessible. Dans cette optique la commune n'a pas vocation à accueillir des commerces d'envergure, les nouvelles implantations se feront davantage sur les communes du pôle urbain majeur et les pôles d'ancrage du SCoT. Par ailleurs, le

SCoT vise au maintien et au renforcement des commerces de proximité afin d'apporter un service aussi performant que possible à la population.

**Observations du SCoT :**

Le projet de la commune vise à contribuer au maintien et au développement de l'appareil commercial dans le tissu existant. Cela contribuera également à l'animation des espaces publics.

**L'activité agricole :**

En cohérence avec le projet SCoT, le développement de la filière agricole, et notamment les exploitations viti-vinicoles, fait l'objet d'une attention particulière pour la commune. C'est un secteur identitaire par sa diversité et son impact économique pour le territoire.

Le SCoT relève également qu'un secteur agricole constructible est prévu, pouvant accueillir une nouvelle exploitation agricole. Cela dénote la volonté de la municipalité de promouvoir les filières courtes et le maintien des espaces ouverts.

### **3. Les orientations concernant l'environnement et le paysage**

- Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.
- Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme la volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

**Observations du SCoT :**

La commune est fortement concernée par les enjeux environnementaux (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF,...). Afin de préserver et de valoriser ces espaces, les orientations du PLU doivent permettre de les préserver et de les valoriser.

Les orientations du PLU permettent d'atteindre ces objectifs :

- conservation des massifs forestiers,
- préservation des pelouses sèches du piémont,
- protection du caractère monumental du vignoble,
- sauvegarde de l'unité paysagère de l'amphithéâtre de Wintzfelden, de l'équilibre espace boisé/espace ouvert et de l'identité communale,
- maintien du caractère emblématique du site de la Gauchmatt,
- ...

Le SCoT relève également que les OAP de la commune intègrent des principes de qualité paysagère et environnementale qui permettent de mettre en avant le patrimoine naturel et bâti de la commune.

#### 4. Les orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques :

Le SCoT affirme la nécessité d'améliorer l'articulation entre l'urbanisation et les modes de transport.

Pour les villages l'articulation se fera principalement :

- dans l'organisation des trames douces en faveur des piétons et cyclistes ce qui permettra de réduire les trajets automobiles de courte distance,
- dans la mise en place d'une offre de transports alternatifs à la route.

#### **Observations du SCoT :**

Le projet PLU a intégré cet enjeu, notamment dans les liens que la commune développe avec le pôle d'ancrage de Rouffach, qui présente une desserte TER.

L'objectif principal de la commune consiste à réduire la place de la voiture dans les déplacements quotidiens et de proximité. Ainsi les OAP prennent en compte les circulations piétonnes et cyclistes avec notamment la mise en place de zones de rencontre ou de zones 30 qui contribuent à une circulation apaisée.

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet PLU permet la mise en place des infrastructures et ouvrages permettant l'accès au Très Haut Débit et plus largement aux communications internet.

Les enjeux concernant le haut débit figurent dans le PADD, « Consolider et améliorer le niveau actuel des services et équipements ». L'amélioration de la desserte par les communications numériques fait partie des besoins recensés en matière d'équipement.

#### 5. Prise en compte du réchauffement climatique et des enjeux en matière de développement durable

Le SCoT fixe deux grandes orientations :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique,
- favoriser le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est de consommer mieux en économisant de l'énergie et de produire autrement en préservant l'environnement.

Le SCoT félicite la prise en compte de ces enjeux dans le projet PLU. Plusieurs leviers contribuant à la réduction de la production des gaz à effets de serre sont prévus :

- dans les OAP des recommandations en matière de développement durable sont prévues avec, par exemple :
  - > Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
  - > Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.

- > Mise en place de composteurs.
  - > Réutilisation des eaux de pluie.
  - > Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- dans le PADD, l'orientation suivante intègre parfaitement cet enjeu « contribuer au développement des énergies renouvelables et à la performance énergétique des bâtiments ».

#### En conclusion

La commune de Soultzmatt-Wintzfelden remplit son rôle de pôle relais touristique. Son projet de développement résidentiel, bien qu'ambitieux, est cohérent avec ses projets touristiques.

L'ensemble des orientations présentées dans le PLU garantissent un encadrement résidentiel permettant de :

- répondre à un accueil de population raisonné ;
- maintenir l'attractivité résidentielle à travers une offre de logements adaptés ;
- répondre aux besoins résidentiels en construisant autrement ;
- gérer le sol de façon économe.

Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon émet un avis favorable.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Michel HABIG