DP

- Déclaration de projet Espace Nature -

Communauté de Communes de la

RÉGION DE VILLÉ

Commune de

BREITENBACH

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

DÉCLARATION DE PROJET

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 28 octobre 2016,

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE VILLÉ
67220

A Bassemberg,
le 07 novembre 2016

Le Président,
Jean-Marc RIEBEL

ATIP
Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

SOMMAIRE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage 2

2. Présentation du projet Espace Nature 2

2.1. Un projet innovant sur les hauteurs de Breitenbach 2

2.2. Un projet structuré et structurant pour le territoire 3

3. Justification de l'intérêt général du projet 8

3.1. Un territoire dynamique devant s'appuyer sur un développement économique local 8

3.2. Un contexte local favorable au développement d'un projet touristique 10

3.3. Un projet répondant au besoin de développement touristique local 11

3.4. Développement de l'économie au niveau de l'ensemble du territoire 12

3.5. Vers la préservation des paysages de l'arrière-vallée 14

3.6. Un projet exemplaire pour son respect de l'environnement 25

3.7. Synthèse des justifications au regard du développement durable 31

Vue vers le site Espace Nature

1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

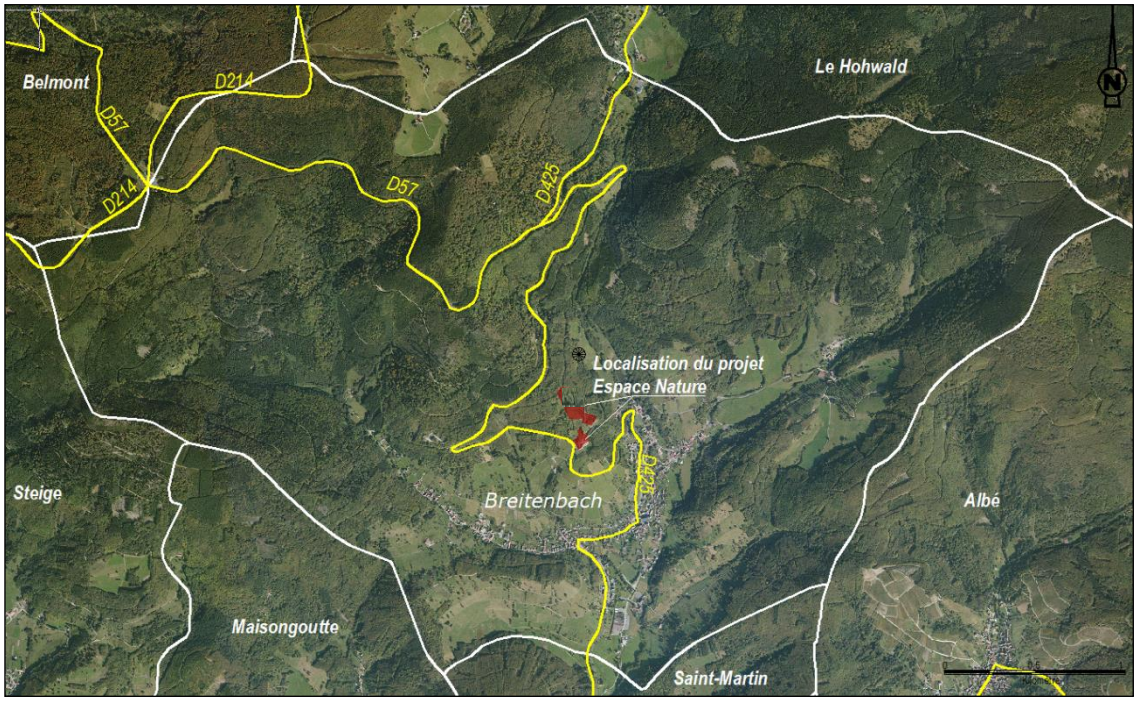
La commune de Breitenbach, représentée par son Maire, M. Jean-Pierre PIELA, est maître d'ouvrage de la présente procédure de déclaration de projet :

- ☞ Adresse postale :
  Commune de Breitenbach
  4 place de l'Eglise
  67220 BREITENBACH
- ☞ Téléphone : 03 88 57 19 85
- ☞ Courriel : mairie@breitenbach.fr

2. Présentation du projet Espace-Nature

2.1. Un projet innovant sur les hauteurs de Breitenbach

Le site Espace-Nature est implanté au nord de la commune de Breitenbach (67), à environ 150 mètres du village, dans un écrin de verdure. Situé au pied du massif des Vosges et à proximité de la Route des Vins, il bénéficie d'une situation touristique stratégique.



Localisation du projet à Breitenbach

Source :
CIGAL – 2008 (BD Ortho 2007® ©IGN)
Reproduction interdite
Date de dernière vérification de mise à jour : janvier 2010
SDAUH Obernai-Sélestat mars 2015

L'Espace-Nature est localisé le long de la route départementale (RD425) qui mène au Mont Saint Odile depuis la vallée de Villé. Il surplombe le village. Trois constructions en bois (existantes), bâties à l'époque de la Fête annuelle de la Cerise et du Kirsch, marquent encore l'entrée du site depuis la route départementale. L'Espace-Nature, propriété communale est composée de cette entrée, sommairement bâtie et aménagée, ainsi que de vergers et de prés, en état de lente déprise agricole.

L'appellation Espace Nature est à l'origine de la commune qui depuis quelques années, cherche à y développer un projet valorisant pour ses paysages, son patrimoine et son terroir. Au cours des dernières années, différents projets valorisants y ont été envisagés jusqu'à l'émergence récente (2013) d'un projet innovant alliant hôtellerie insolite, restauration et agriculture locale.

Cette dernière mouture du projet Espace-Nature prévoit la création d'un espace multifonctions, centré autour de la nature, comprenant :

- ✓ un projet agricole fondé sur les enjeux de l'agriculture biologique et implanté à la périphérie du site, en cours de réalisation,
- ✓ des hyttes scandinaves, projet d'hôtellerie insolite implanté sur la partie haute du site et destiné à une clientèle à la recherche de calme et de nature, dont la réalisation débutera à court terme : fin 2015, début 2016,
- ✓ un espace économique en partie basse, comprenant des activités de restauration et/ou de vente de produits locaux, envisagé à moyen terme seulement.

2.2. Un projet structuré et structurant pour le territoire

2.2.1. Un projet mixte d'hôtellerie, de restauration, de production et de sensibilisation à l'agriculture, à la nature et au développement local

Le projet Espace Nature découle d'une volonté d'aménagement durable du territoire en pérennisant l'ouverture des paysages, en développant une offre d'hôtellerie sous-représentée dans le Val de Villé, en renforçant le tissu économique local et en diversifiant les productions agricoles du terroir. En plus du respect de l'environnement qui est au cœur du projet, le programme est mixte et prévoit :

- la réalisation d'un petit hôtel insolite sous forme de « hyttes » scandinaves, disposant de son propre espace de restauration légère,
- le développement d'activités économiques, comme la création d'un petit restaurant centré sur des produits locaux et de d'autres activités s'inscrivant dans le respect du site et la mise en valeur des produits locaux,
- l'installation d'un agriculteur respectant la charte de l'agriculture biologique, dont la production est orientée vers la production locale de fruits et légumes
- le développement d'un programme de sensibilisation à l'environnement au sens large.

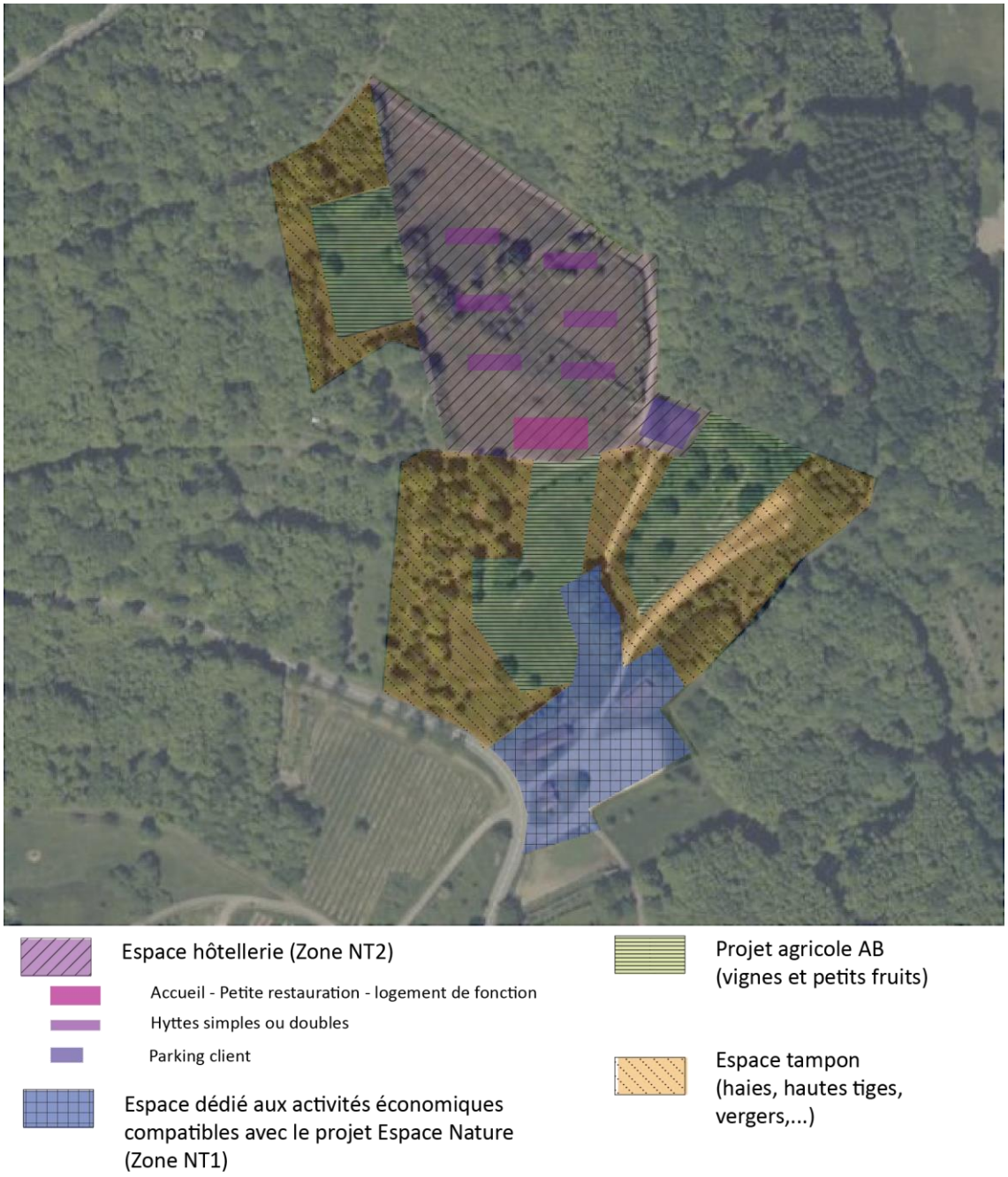
▪ <u>Respect des dispositions de la Loi Montagne (1985)</u>

Le territoire de la commune de Breitenbach se situe dans l'aire d'application de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne ».

Le 10 décembre 2013, la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), réunie en formation UTN, a émis un avis favorable au projet Espace-Nature tel que présenté ici. Après avoir pris en compte les conclusions de la mise à disposition du dossier au public et l'avis de la CDNPS, M. le Préfet du Département du Bas-Rhin a autorisé la réalisation de ce projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) par un arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2013.

Le projet Espace-Nature est ainsi conforme aux dispositions de la Loi Montagne. Cette autorisation préfectorale démontre sa bonne compatibilité avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et de protection contre les risques naturels.

Schéma* de principe d'organisation du site Espace Nature



** : ce schéma de principe indique la spatialisation prévue du projet sans en déterminer précisément les implantations futures*

- <u>Un projet à l'échelle d'un territoire et d'intérêt intercommunal</u>

  Localisé sur le ban communal de la commune de Breitenbach (67), le projet aura des répercussions qui iront au-delà des simples limites communales :
  - ☞ développement du tourisme à l'échelle du Val de Villé (offre hôtelière sous représentée) ;
  - ☞ implication de l'ensemble des acteurs touristiques locaux ;
  - ☞ développement des circuits courts pour les producteurs locaux ;
  - ☞ développement de l'image de tourisme innovant et écologique pour l'Alsace centrale et le massif Vosgien ;
  - ☞ implication des acteurs de la construction et mise en avant de nouvelles techniques constructives ;
  - ☞ intégration de la population locale (école, habitants…) avec un programme de sensibilisation à l'environnement et le développement d'activités liées à la Nature.

2.2.2. Un projet hôtelier centré sur la nature, l'écologie et le Design

- Description du projet : un projet hôtelier innovant et respectueux de l'environnement

  Le projet d'hôtellerie insolite prévu au projet Espace-Nature, repose sur l'image de la « hytte » scandinave, sorte de chalet isolé au cœur de la nature.

  De nombreux équipements complémentaires viendront renforcer le caractère scandinave du projet (sauna, bain suédois, design…), développant ainsi l'expérience insolite de la clientèle, au cœur d'un espace naturel valorisé.

  L'identité du projet se construit à la fois sur l'image de la Scandinavie mais aussi sur l'identité alsacienne. Ces deux cultures se rejoignent en effet sur de nombreux points : histoire, langue, tradition culinaire, religion, traditions de l'avent… Ce mariage se retrouve dans l'esprit du projet.

  Le nombre de chambres (hyttes) sera limité à terme à une quinzaine de hyttes, la limitation de la surface de plancher permettant de préserver au mieux le terrain naturel, sans densification possible. Cela permettra aussi de garantir l'individualisation de l'offre.

  Les hyttes seront dispersées au nord du bâtiment central fédérant les fonctions classiques d'un hôtel (bar, locaux technique, réception…). Elles s'implanteront sur pilotis lorsque la végétation le permettra ou dans la pente de manière à dégager la vue pour chacune des chambres, à s'assurer l'intimité tout en recherchant des cheminements s'accommodant de la pente naturelle du terrain.

  Le bâtiment central est un espace de partage au sein du projet. Il comprendra à la fois un logement de fonction mais également des espaces destinés à l'accueil de la clientèle, un bar et un petit magasin de design. Il accueillera aussi les locaux techniques nécessaires à l'exploitation.

  La réalisation d'un logement de fonction sur place est rendue obligatoire du fait des normes de sécurité en vigueur pour l'hôtellerie.

Principales caractéristiques du projet hôtelier

Le projet hôtelier est une alternative aux projets d'hôtellerie classique, avec une individualisation de l'offre, une forte valeur écologique et avec une forte implication des acteurs locaux. Le tableau ci-dessous précise les contours du projet hôtelier :

Caractéristiques	Projet hôtellier Espace Nature
Nombre maximal de chambres	12 à 15 chambres
Surface de plancher maximale	650 m²
Classification	Hôtel 3 étoiles
Nombre d'emplois créés	4,5 ETP
Nombres de clients attendus par an	3500 clients

Coût global d'investissement	1,2 Millions € pour 10 chambres, puis 1,5 M € avec l'extension à environ 15 chambres
CA (en euros, pour 10 chambres)	Environ 300 K€
Principaux éléments liés au respect de l'environnement	Bâtiment central passif, utilisation du bois pour la construction et pour l'énergie, production d'électricité, roselière pour les eaux usées, producteurs et acteurs locaux, cuisine labellisée AB,…

2.2.3. Présentation du projet de restauration et autres activités en partie basse du site

- Description du projet

  Au niveau de la partie basse du site Espace Nature, le projet prévoit à moyen terme le développement d'activités s'inscrivant dans le cadre du développement d'une offre touristique complète en lien avec les productions locales. Un point de vente de produits locaux est possible, mais la création d'un restaurant constituera l'élément qui viendra compléter l'offre hôtelière initiale. Le restaurant formera ainsi un lien entre les productions locales et les visiteurs. Il proposera des produits issus du terroir.

  Dans le souci de proposer une offre « nature », le restaurant proposera des produits peu communs essentiellement issus de l'agriculture biologique locale.

  Le restaurant doit venir compléter l'offre d'hébergement, tout en proposant un complément dans l'offre pour la population locale. Afin de ne pas le surdimensionner, le projet prévoit une salle de 30-50 couverts maximum, avec une terrasse pouvant accueillir le même nombre de couverts. Il fonctionnera en partenariat avec l'hôtel qui ne dispose que d'une petite restauration (produits frais, pas de plats cuisinés, produits simples et locaux).

  Le restaurant sera constitué d'un bâtiment comprenant à la fois la cuisine, les locaux techniques, et les espaces ouverts au public. La limitation de la surface plancher permettra ici aussi de limiter la consommation d'espaces.
- Principales caractéristiques du projet de restauration

  La volonté de la collectivité n'est pas de prévoir un restaurant trop important, mais un restaurant permettant de compléter les besoins locaux et la demande liée à l'hôtel. Le tableau ci-dessous préciser les contours du projet de restauration :

Caractéristiques	Projet restauration Espace Nature
Nombre de couverts	30-50 couverts
Emprise au sol maximale (y compris constructions existantes)	100 m²
Typologie de restauration	Restauration avec des aliments locaux, et issus de l'agriculture AB
Nombre d'emplois	3,5 ETP (avec emplois saisonniers)

Nombres de clients attendus par an	6000 clients
Coût global d'investissement	300 k€ environ
CA (en euros, pour 10 chambres)	Environ 285 k€
Principaux éléments liés au respect de l'environnement	Bâtiment passif, toiture végétale, utilisation du bois pour la construction et pour l'énergie, production d'électricité, roselière pour les eaux usées, producteurs et acteurs locaux, cuisine labellisée AB,…

Les autres activités devront être compatibles avec le projet global et devront s'inscrire dans les règles édictées par la Plan Local d'Urbanisme.

Un point de vente de produits locaux, à proximité de la RD425, est une possibilité de développement.

Le développement d'activités de sensibilisation à l'environnement permettrait aussi de compléter le développement du site.

3. Justification de l'intérêt général du projet

3.1. Un territoire dynamique devant s'appuyer sur un développement économique local

3.1.1. A l'échelle de la commune :

☞ Approche démographique :

La commune de Breitenbach s'étend sur une surface de 11,7km² et compte, en 2011, 696 habitants. Elle a connu une variation annuelle négative de sa population entre 1975 et 1982 (passant de 747 habitants à 642) et a depuis connu une évolution cyclique liée au solde migratoire pour finalement aboutir entre 2006 et 2011 à une certaine stabilité.

L'étude de la pyramide des âges indique une sous-représentation des personnes de moins de 30 ans, particulièrement des 15-29 ans (13.3% contre 19.9% dans le Bas-Rhin) et une surreprésentation des classes entre 30 et 74 ans (60.1% contre 54.6% dans le Bas-Rhin).

Le taux de personnes âgées de plus de 75 ans est également supérieur à la moyenne départementale. Il semblerait que la commune connaisse un vieillissement de sa population car on remarque que les classes d'âge de plus de 45 ans ont tendance à augmenter avec les années.

☞ Des actifs mieux représentés pour une commune qui perd des emplois :

La part d'actifs est en très légère augmentation sur le territoire avec 77,3% en 2011 contre 77% en 2006. Le chômage, en baisse, concerne 8.6% des habitants, contre 9.2% en 2006. Les actifs travaillent principalement en dehors de la commune. Seuls 21.6% des actifs travaillent à Breitenbach. Le territoire montre donc un phénomène de dépendance économique vers l'extérieur et une résidentialisation du territoire d'autant plus que la commune perd des emplois (306 emplois dans la zone en 2006 contre 228 en 2011).

☞ Vivier économique :

La commune compte 63 établissements actifs au 31 décembre 2012. Elles sont principalement spécialisées dans le commerce, le transport et les services (41,3%) et dans la construction (22,2%). L'agriculture, sylviculture et pêche représentent 15.9% des établissements actifs. Bien qu'il n'y ait que 6 établissements sur le secteur de l'industrie, ces dernières représentent 71,7% des postes salariés. La majorité des structures n'emploient pas de salariés (73%) ou emploient moins de 10 salariés (25 ,4%). 40% des entreprises présentes datent de plus de 10 ans et 20% de 6 à 9 ans. On observe par la suite une création ponctuelle d'entreprises de 2009 à 2013. En 2013, le taux de création est de 14.3%. Il concerne principalement le secteur de la construction et celui de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

3.1.2. A l'échelle du SCOT de la région de Sélestat :

☞ Approche démographique :

Le territoire du SCOT de la région de Sélestat s'étend sur une superficie de 558km² et comptait, en 2010, 75 381 habitants. La population du périmètre est restée quasiment stable de 1962 à 1990 (61 387habitants en 1962, 61 938 en 1990) avant de croître de 12% entre 2000 et 2010.

Il existe de vrais contrastes internes entre une population qui n'a cessé de croître au sein des périmètres des communautés de communes du canton de Villé, de Sélestat et de l'ex communauté de communes du Grand Ried, et une population qui a fortement chuté dans les secteurs du Val d'Argent et de Marckolsheim.

Cependant depuis les années 1990, on constate un regain de vitalité après ces trois décennies de stagnation. En effet la croissance démographique du territoire est supérieure à la moyenne départementale (+1,17%/an contre +0,74% dans le Bas Rhin). Cette croissance concerne l'ensemble des communes du SCoT même si elle est plus soutenue dans la partie centrale et à l'est du territoire. La reprise démographique s'explique principalement par un solde migratoire devenu largement positif avec un gain de plus de 3 200 personnes, même si le solde naturel augmente lui aussi (+ 1 800).

L'étude de la pyramide des âges par rapport aux chiffres régionaux montre un déficit des personnes jeunes de 20 à 28 ans et d'autre part un léger excédent des personnes de moins de 20 ans et de la tranche des 30-40 ans. On remarque également l'augmentation des personnes de plus de 60 ans qui démontre que même si le territoire du SCoT est dynamique, il devra faire face aux problématiques de l'allongement de la durée de vie et du vieillissement de la population observables partout en France.

☞ Approche économique :

La population active du territoire, composée majoritairement d'ouvriers, est en constante augmentation depuis 1975, tandis que l'emploi augmente plus doucement, entrainant un phénomène de dépendance économique vis-à-vis des territoires voisins, et une résidentialisation du territoire. Les nouveaux arrivants conservent souvent leur emploi en dehors du périmètre du SCoT et génèrent un accroissement des migrations pendulaires.

Le territoire a été économiquement affecté de 1962 à 1975 avec une chute de l'emploi liée au déclin de l'agriculture et de l'industrie du textile. Mais à partir de 1975, le territoire a retrouvé son taux d'emploi et va même jusqu'à le dépasser nettement en 2008. Cette croissance est à nouveau contrastée en fonction des secteurs. Le Val d'Argent est structuré par une activité industrielle dynamique et bien ancrée dans le territoire, alors que le secteur Rhin Ried conserve une activité agricole et artisanale importante, tandis que l'agglomération sélestadienne se place en pôle tertiaire du territoire. Sélestat concentre également la majorité des équipements du territoire du SCoT. La commune a su renforcer et réhabiliter son offre commerciale devenant le 3ème pôle commercial des unités urbaines du Bas Rhin.

Malgré un dynamisme remarquable, le territoire abrite moins d'emplois que d'actifs et la croissance de la population est plus rapide que celle de l'emploi. Ainsi en plus de renforcer sa base économique, le territoire doit se tourner vers des secteurs moins développés, bien qu'à fort potentiels de développement, comme le commerce local ou encore le tourisme. Malgré le patrimoine, la qualité de vie et le cadre naturel, le tourisme souffre d'un développement plus faible que celui constaté sur les territoires environnants.

3.2. Un contexte local favorable au développement d'un projet touristique

3.2.1. Insertion dans un territoire dynamique

Le projet Espace-Nature se localise en Alsace centrale, sur le territoire de la communauté de communes du Canton de Villé et plus particulièrement sur le ban communal de Breitenbach. Le site est aisément accessible depuis de grands axes de transport européens. Il est desservi par la route principale de la commune, la RD 425 dénommée route du Mont Sainte Odile. Il se situe à proximité de nombreux sites touristiques/de mémoire. On trouve par exemple à moins de 10 km la station de montagne du Champ du Feu, à moins de 15km de la route de Vins ou encore à une vingtaine de kilomètres 20km le Mont Sainte Odile vers le Nord et le Château du Koenisgbourg vers le Sud.

La commune de Breitenbach compte **696 habitants** selon le dernier recensement de 2011. La population de la Communauté des Communes du Canton de Villé augmente régulièrement depuis 1968 et de manière encore plus accentuée depuis les années 90. **228 emplois** sont dénombrés sur la commune en 2011, avec une très grande majorité au sein de l'entreprise Egelhof. Hormis cette entreprise, l'économie locale est essentiellement tournée vers l'artisanat, l'agriculture, les services et le tourisme. La palette des produits du village est particulièrement riche : produits laitiers biologiques de la ferme Lindgrube, petits fruits biologiques, confitures, sirops, miels, vins de fruits, bières artisanales, etc.

La stratégie touristique au niveau de la vallée s'inscrit essentiellement dans une dynamique de tourisme vert, fortement en croissance ces dernières années. De nombreuses activités y sont possibles (centre aquatique, escalade, VTT, parcours dans les arbres, randonnée, équitation, parapente, route de la distillerie, châteaux, station de ski…)

3.2.2. Une politique locale de développement touristique dynamique et tournée vers l'environnement naturel

Du fait de sa localisation stratégique à proximité du Champ du Feu et de la route des vins, de sa richesse paysagère et de son dynamisme socio-économique, le Val de Villé a la volonté de favoriser un tourisme qui s'inscrit comme élément majeur de développement pour les communes de la communauté de communes du Canton de Villé. Ce développement est retranscrit dans les documents d'urbanisme s'appliquant sur le site (SCOT, PLU).

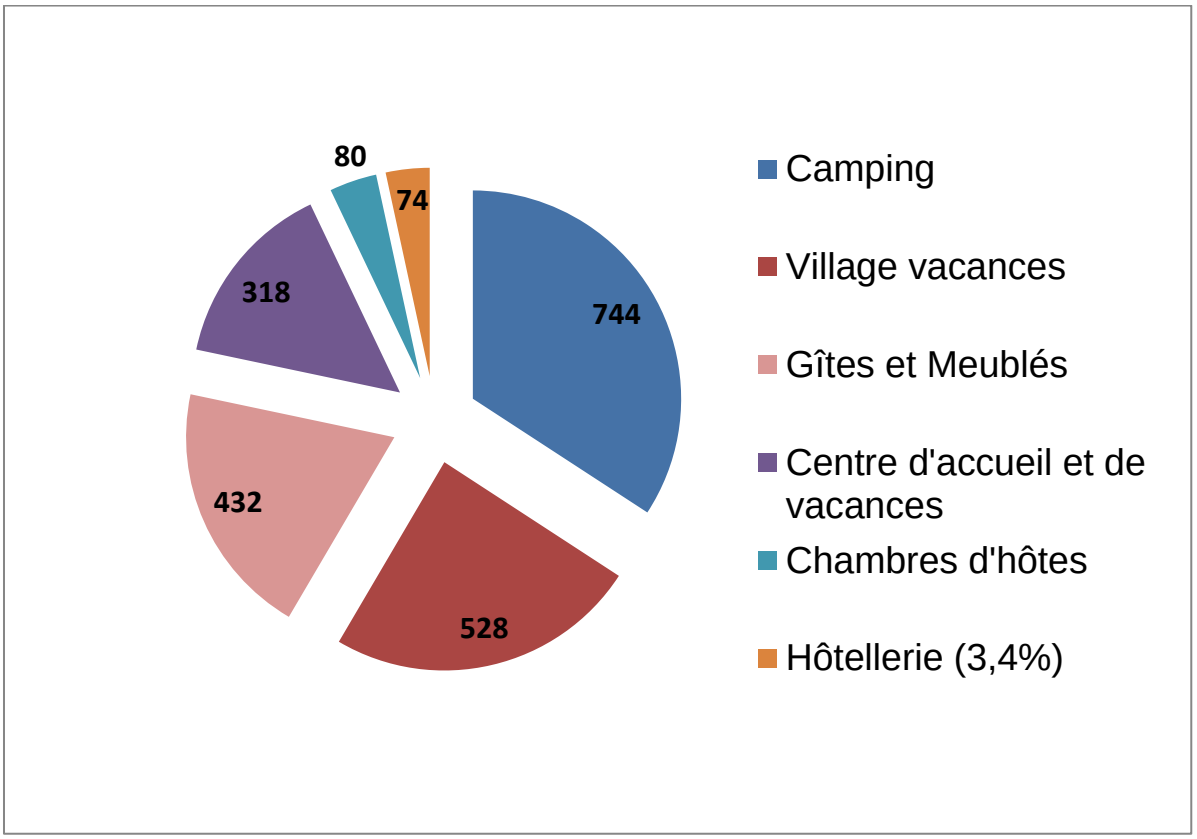
La Communauté de Communes du Canton de Villé (CCCV) mise depuis presque 20 ans sur un développement en lien avec la Nature. Le slogan « 100% Nature » illustre cette stratégie. Cette volonté touristique complète l'offre existante de l'Alsace Centrale (Château du Haut Koenigsbourg, route des Vins, Montagne des Singes…). Elle est visible à travers les nombreux sites sportifs, naturels et liés au patrimoine culturel en développement (station du Champ de Feu, Parc accrobranches, …), la multiplication des chemins de randonnées, des circuits de promenades, des sentiers de VTT,… ou encore le développement des produits du terroir et du tourisme à la ferme.

La commune de Breitenbach concentre également de nombreux équipements touristiques comme le parc accro-branches qui attire entre 20 000 et 25 000 visiteurs par an, l'hôtel Villa Mathis qui a réalisé d'importants travaux d'extension pour répondre à une forte demande et la Yourte « Un autre monde » qui affiche un taux de remplissage de 90% pour l'ensemble de ses activités.

3.3. Un projet répondant au besoin de développement touristique local

3.3.1. Un manque d'hôtellerie au niveau de la vallée

Le projet s'inscrit dans un contexte politique favorable. Il prend également en compte une étude concernant l'offre d'hébergement au niveau du Val de Villé qui indique une sous-représentation de l'hôtellerie et une absence d'offre haut de gamme pour l'hébergement touristique.



Graphique illustrant la répartition des lits touristiques au niveau du Val de Villé (2009, Diagnostic Val de Villé, ADT 67 et Office de Tourisme).

Le schéma ci-dessus illustre la faible proportion des lits hôteliers (3,4%) par rapport à l'ensemble des lits marchands au niveau du Val de Villé (Chiffres 2009 mais pas de création d'hôtel depuis). La proportion moyenne dans le Bas Rhin est de 60 % de lits hôteliers par rapport à l'ensemble des lits marchands. Le projet doit permettre de proposer une offre inexistante à ce jour (hôtellerie haut de gamme), et ainsi offrir de nouvelles possibilités de développement économique au niveau de la vallée (diversification des publics, allongement de la durée des séjours,…).

3.3.2. Un projet s'inscrivant dans la stratégie régionale de développement touristique

Le projet intègre les politiques du Val de Villé et de l'Alsace centrale en termes de développement tant par la mixité des fonctions proposées que par le respect du site et le maintien des paysages caractéristiques de l'arrière vallée.

Le projet permettra notamment de :

- ✓ Développer **la capacité hôtelière par la création de lits touristiques haut de gamme** afin de répondre à une demande non couverte actuellement par l'offre locale, tout en créant une activité économique qui préserve les paysages de clairières.

- ✓ **Créer une activité agricole, par l'installation sur le site d'un agriculteur,** qui permette à la fois de **maintenir l'ouverture des paysages** et de préserver la richesse des vergers existant tout en développant l'économie locale.

- ✓ Proposer une **restauration sur site**, véritable lien entre la production locale et le tourisme.

- ✓ Créer **des liens entre les productions locales** (vins de fruits, fruits, produits laitiers…) et les touristes en créant des partenariats entre l'hôtel/restaurant et les acteurs locaux.

- ✓ Créer un **espace d'expositions** culturelles temporaires, au sein du projet hôtelier pour une appropriation locale et une diversification des activités au niveau du territoire.

- ✓ Développer des **activités de sensibilisation** à l'environnement au sens large (mode constructif, sorties Nature, potager, cours de taille des fruitiers afin de maintenir des vergers dans la vallée…).

La préservation de l'environnement est au cœur du projet et s'inscrira dans le modèle de développement local. L'exemplarité des constructions, des modes de fonctionnements, et les synergies entre acteurs locaux seront garants d'un développement durable qui permettra aussi de générer d'autres développements locaux.

3.4. Développement de l'économie au niveau de l'ensemble du territoire

3.4.1. Un projet avec des impacts économiques positifs

Le projet espace Nature dans son ensemble développe un impact économique s'intégrant dans les stratégies de développement définies au niveau de la commune, de la communauté de communes du Canton de Villé et au niveau du SCOT de Sélestat et sa Région.

Les impacts économiques attendus sont de natures diverses :

- ☞ Investissement en phase création, permettant notamment de diversifier le tissu local d'entreprises en particulier dans le domaine de la construction.

- ☞ Fonctionnement des différentes structures (hôtellerie, restauration, agriculture) générant à la fois des taxes, des emplois, des commandes chez les fournisseurs locaux…

- ☞ Les retombées indirectes comme l'augmentation du nombre de touristes, l'amélioration de l'image touristique, la diversification des offres locales avec la création d'offres groupées, la création d'une offre touristique nouvelle permettant d'élargir les clientèles (haut de gamme)…

De plus, il existe des impacts positifs difficiles à mesurer comme la préservation d'un paysage de clairière et la biodiversité l'accompagnant (impact pour les apiculteurs, pour la santé…) ou comme la création d'un projet exemplaire et novateur en termes de développement durable pouvant susciter de nouveaux projets et améliorer les savoirs faires locaux.

Enfin, ce projet vient compléter l'offre existante et ne concurrencera pas les structures existantes. De nombreux acteurs locaux ont montré leur intérêt pour le projet (Hôtel villa Mathis, Parc aventure, Yourte un autre monde, producteurs locaux…).

3.4.2. Volet économique du projet

Le tableau suivant récapitule les principales données et retombées économiques quantifiables liés au projet Espace Nature (y compris la partie agricole).

Les autres activités économiques potentielles situées en partie basse ne sont pas intégrées dans ce tableau car difficiles à estimer. Elles contribuent néanmoins au développement local, notamment avec des circuits de distribution dits « courts ».

	Projet hôtelier	Projet de restauration	Projet agricole
Investissement prévisionnel	1,5 millions d'euros	300 000 euros	25 000 € (hors constructions n'étant pas situées sur le site Espace Nature)
Chiffre d'affaire prévisionnel	Entre 400 000 € et 450 000 €	285 000 euros	50 000 € (à moyen terme)
Nombres d'emplois directs créés à terme	4,5 ETP	3,5 ETP	1 ETP
Nombre d'emplois indirects estimés	1 ETP estimé	0,5 ETP estimé	Emplois saisonniers
Montant des fournitures annuelles auprès de fournisseurs locaux	50-100 000 € environ	85 000 € environ	Quelques milliers d'euros
Nombres de clients	3500 – 4500 clients	6 000 clients	//

* ETP : équivalent temps plein

3.4.3. Création de partenariats locaux

La collectivité a défini un projet de développement économique, environnemental et social qui repose sur de nombreux partenariats à l'échelle de la commune, de la communauté de communes et à l'échelle de l'Alsace centrale.

Le fonctionnement même du restaurant et de l'hôtel impliquera des fournisseurs locaux (aliments, bois pour le chauffage, petits travaux…) mais aussi des acteurs locaux : offres groupées avec les sites touristiques existants, proposition d'activités locales aux clients, relais des programmes de l'office de tourisme.

L'hôtel en particulier mettra en place des activités hebdomadaires en lien avec les saisons (sorties nature, sorties champignons, raquettes, VTT, …) qui seront pour la majorité animées avec l'appui des acteurs locaux (guides, loueurs de vélos,…).

De façon plus générale, à l'image des projets de tourisme écologiques qui se développent à l'étranger (Freiburg, Voralberg…), la collectivité souhaite mettre en place une dynamique de tourisme local liée aussi au développement durable et local.

Le projet agricole nécessitera des partenariats avec les agriculteurs locaux pour optimiser le fonctionnement.

3.4.4. Un tourisme vert, moteur d'une sensibilisation à l'environnement

La commune de Breitenbach ne désire pas développer seulement un site touristique et agricole au niveau de l'Espace Nature, mais souhaite **créer un pôle comprenant aussi des activités culturelles et pédagogiques.**

Ainsi, les porteurs du projet prévoient :

- **pour l'hôtel, un espace d'exposition** pouvant soit servir à des expositions d'artistes ou des expositions thématiques, sur des thèmes liés à des problématiques locales ou liés à la préservation de l'environnement. Des animations seront réalisées sur le thème de l'éco-construction, la protection des paysages et sur des thématiques plus liées à la faune et à la flore.
- **pour le restaurant, des activités pédagogiques** pourront être intégrées au projet. Les acteurs locaux (vins de fruits, microbrasserie, etc.) se sont déclarés très intéressés.
- **pour le projet agricole, des activités liées à la préservation des vergers pourront être mises en place, ainsi que des ateliers de productions « naturelles »** pour les particuliers (pour le potager essentiellement). Ces activités seront essentiellement destinées à une population locale et/ou des personnes en difficultés. Des ateliers spécifiques plus liés aux saisons viendront compléter ce programme.

Les constructions existantes au niveau du site seront utilisées dans cet esprit et deviendront après quelques travaux des supports pour les activités de sensibilisation et d'exposition (accueil d'exposition, espaces de rangements d'outils pédagogiques, espaces d'informations…). Ces fonctions sont d'autant plus importantes que ces constructions sont situées à l'entrée du site et participeront fortement à l'identité globale du site.

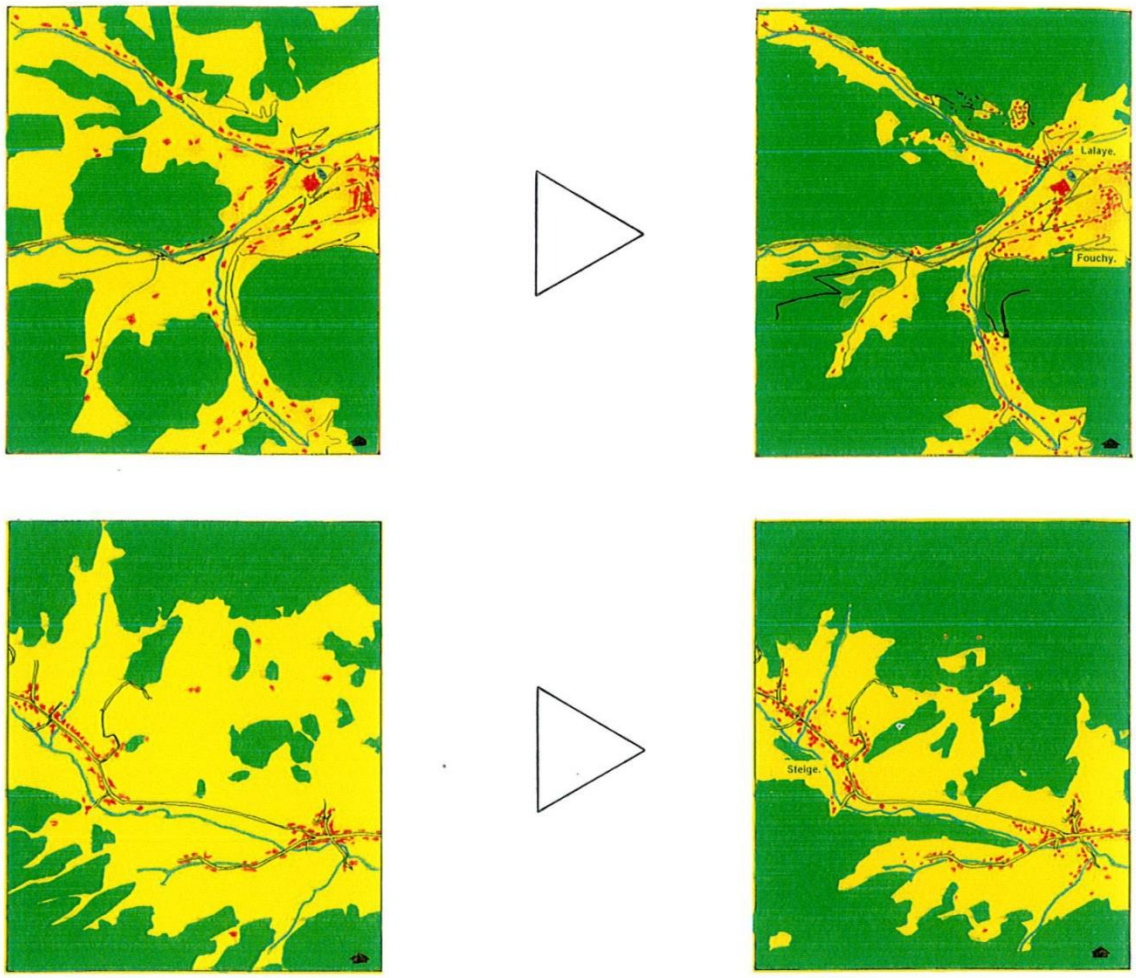
3.5. Vers la préservation des paysages de l'arrière vallée

3.5.1. Au pied des Vosges, un site s'insérant dans des paysages en cours d'enfrichement

Le Val de Villé se situe au niveau des Vosges moyennes. On note deux grandes unités paysagères au sein du Val de Villé : la basse vallée et les arrières-vallées. La commune de Breitenbach appartient à l'unité paysagère des arrières-vallées qui se caractérise par une forte proportion de boisements et de nombreux espaces au stade ou en cours d'enfrichement (anciennes prairies, anciens vergers etc.).

Vue satellite de la Vallée de Villé

Les arrières vallées de Villé (Urbeis et Steige) ont vu au cours des dernières décennies la disparition progressive des espaces et paysages ouverts autour des villages, du fait de l'abandon des vergers, jardins, vignes, espaces de déprise agricole. Ceci a eu pour effet d'étendre les espaces boisés, comme cela peut être constaté sur le document ci-dessous à travers les exemples des communes de Fouchy et Lalaye, proche de Breitenbach :



Occupation du sol entre la moitié du XXème siècle et 1997

Face à ce constat, les communes, regroupées au sein de la communauté de communes du Canton de Villé ont engagé une politique volontariste de reconquête des espaces ouverts de la vallée de Villé.

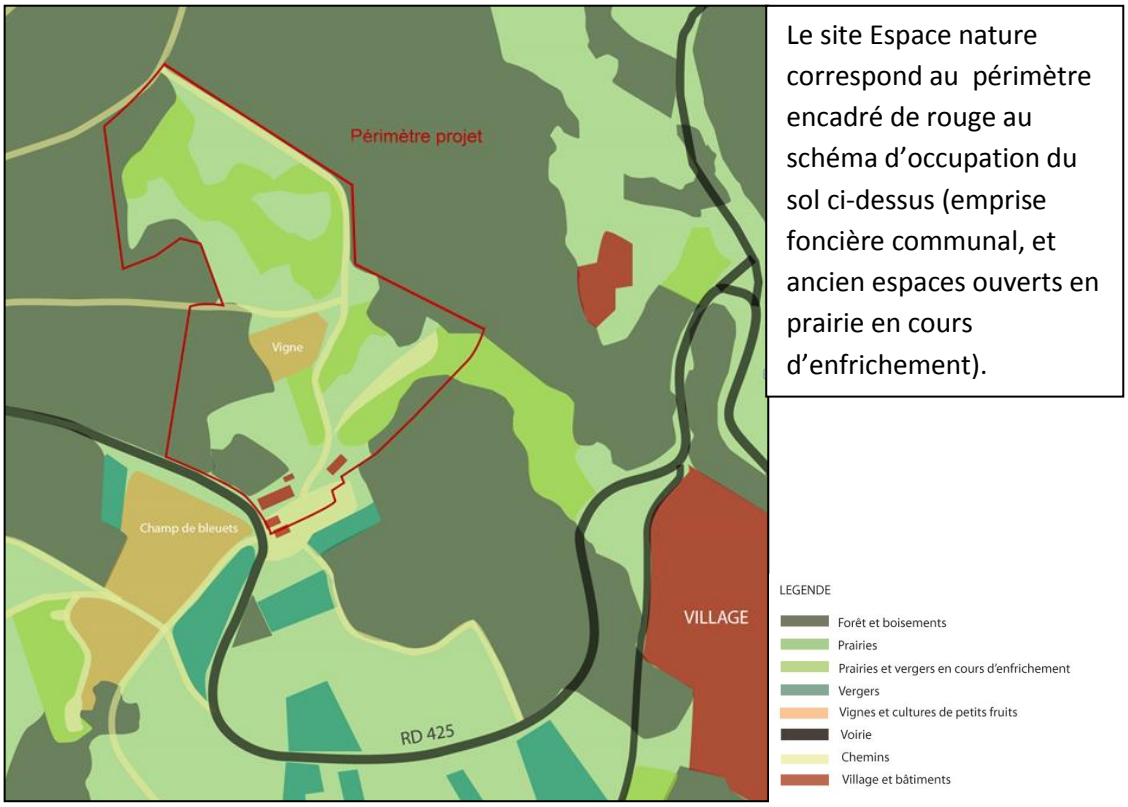
Néanmoins ces actions n'ont pas permis de revenir à un niveau équivalent à la situation connue en 1950.

En l'absence d'un intérêt économique spécifique à ces espaces ouverts, leur maintien à long terme reste précaire.

En revanche, le développement de projets ayant une composante économique viable (agricole et/ou touristique) sur ces espaces apporte de meilleures garanties à la durabilité de ces ouvertures paysagères.

Ainsi à Breitenbach, le projet Espace-Nature aura pour effet de contribuer à cette dynamique en contenant le développement de la friche et de la forêt, tout en garantissant un bon fonctionnement écologique de l'ensemble.

Le site destiné à l'accueil du projet Espace Nature est situé au-dessus du village de Breitenbach. L'occupation du sol sur le site d'implantation du projet Espace Nature est variée, comme l'illustre le schéma ci-après.



Le site Espace nature correspond au périmètre encadré de rouge au schéma d'occupation du sol ci-dessus (emprise foncière communal, et ancien espaces ouverts en prairie en cours d'enfrichement).

Schéma représentant l'occupation du sol au niveau de l'intégralité du site Espace Nature

3.5.2. Analyse paysagère in situ

Tout d'abord, l'entrée du site depuis la RD 425 est marquée par la présence de plusieurs bâtiments. On compte 3 bâtiments en bois appartenant à la commune et servant à l'accueil de différentes manifestations, ainsi qu'un bâtiment sanitaire.

Vue 1 : Les bâtiments présents à l'entrée du site

Une plateforme en stabilisé est aménagée au Sud du site pour permettre le stationnement lors des évènements. On note également la présence d'un rucher-école à l'intérieur du site.

Vue 2 : Vue sur l'entrée du site depuis le chemin rural desservant le site

Vue 3 : Vue sur la partie basse du site depuis la RD 425

Le site est ceinturé quasi-entièrement de forêts et principalement occupé par de la prairie. Des vergers sont présents à l'extrémité Sud et à proximité du rucher école. On retrouve également des arbres fruitiers sur une large partie du site mais une grande partie est en cours d'enfrichement.

Vue 4 : Les vergers au Sud du site

Vue 5 : Vue sur les prairies situées au Nord du site d'implantation du projet

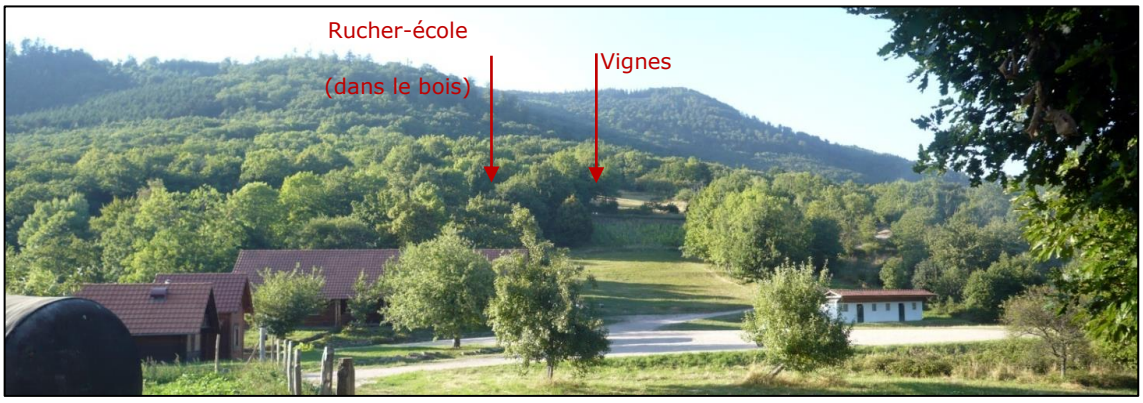
Vue 6 : Les espaces mixtes de prairie-verger en cours d'enfrichement au centre du site

Au centre et au Nord, les prairies et les espaces mixtes (prairies et vergers) s'enfrichent également, rendant moins visibles les limites des anciennes occupations du sol.

Vue 7 : Les prairies au Sud du site

Aujourd'hui, l'espace est inséré dans un écrin boisé qui gagne de l'espace et vient fermer un peu plus le site. On note ainsi la présence de petits boisements le long du chemin rural ou aux abords des plateformes aménagées.

Vue 8 : Boisement en formation (n'apparait pas sur la carte IGN)

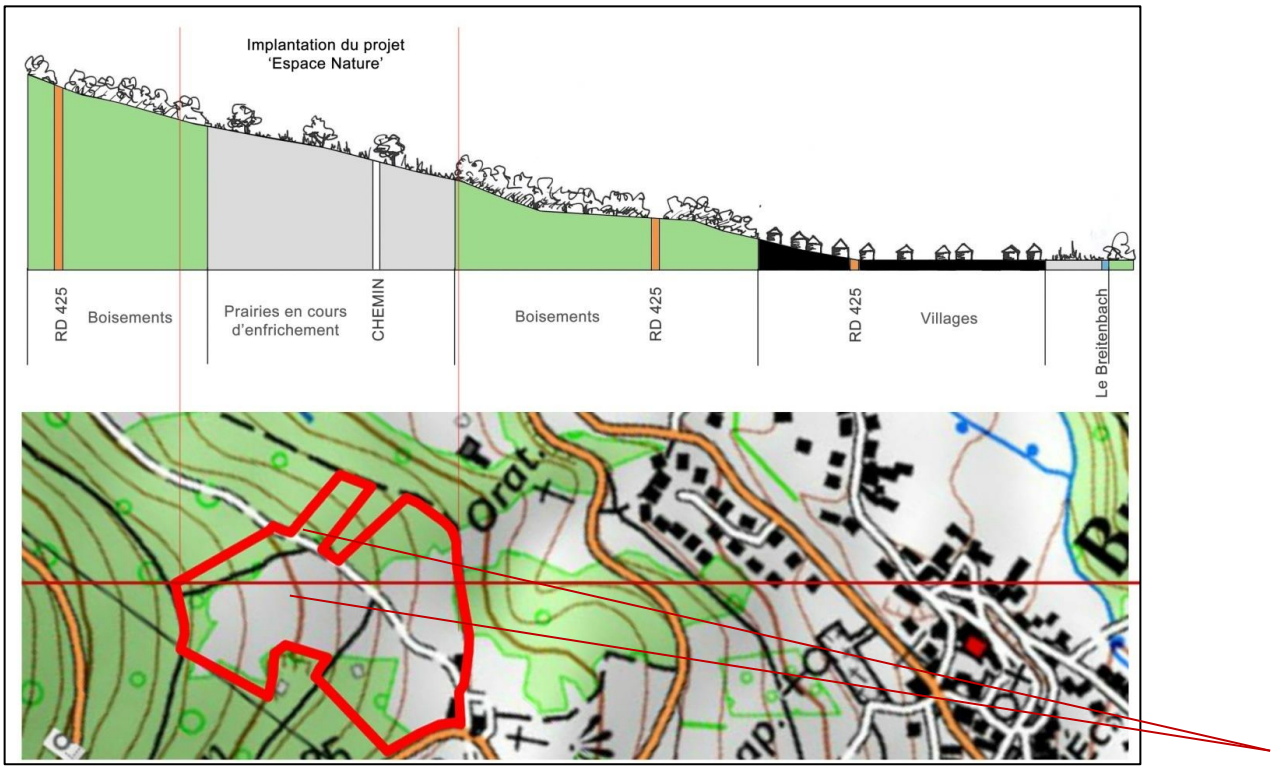


Vue 9 : Vue sur le site d'implantation du projet depuis le point de vue

Points de vues photographiques

Un des principaux risques au niveau du site, est la disparition du paysage associant des prairies des vergers et des zones de boisement. En effet ces clairières, outre d'être emblématiques des paysages d'arrière vallée, permettent le développement d'une réelle biodiversité. Un des objectifs du projet Espace Nature dans son ensemble est de pérenniser ces espaces ouverts avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec ces espaces.

3.5.3. Analyse paysagère ex situ



Implantation du projet Espace Nature à Breitenbach

Le projet Espace Nature est implanté sur un léger replat après un relief en forte pente occupé par des boisements. Cette configuration rend le site du projet très peu visible depuis le village.

Seuls des éléments particulièrement hauts en partie haute du site pourraient être visibles depuis le village.

Vue sur le haut du vallon depuis la RD 425 à proximité de la chapelle

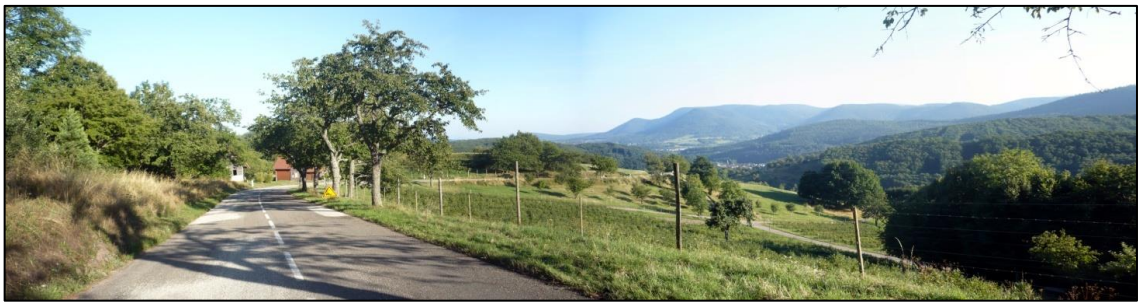
Le site Espace-Nature n'est pas visible au droit de la partie Nord du village bâti.

Vue sur le haut du vallon depuis l'Ouest du village

Depuis la partie Ouest du village bâti, on remarque que le site lui-même n'est pas visible.

Vue sur le haut du vallon depuis le terrain de sport situé près de la RD 425 au Sud du village

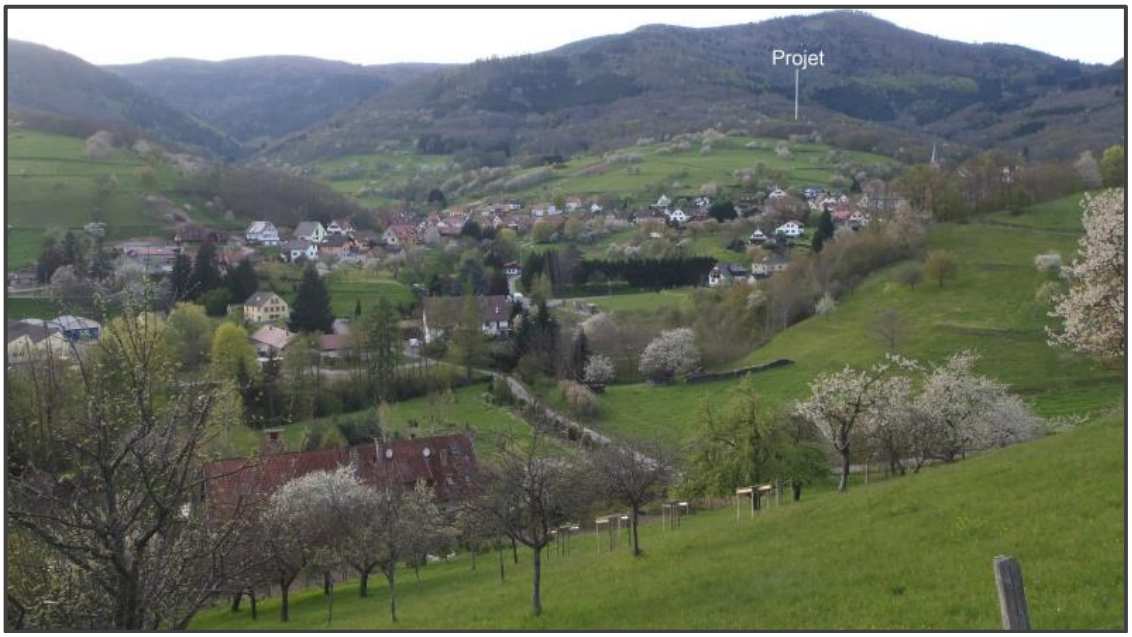
Il ne l'est pas non plus depuis la partie Sud du village bâti.



Vue sur la partie basse du site depuis la RD425 en venant du Champ du Feu ou du Hohwald

Vue sur la partie basse du site depuis la RD425 en venant de Villé-Breitenbach

Sur ces deux derniers clichés, on remarque que seule la partie basse du site est visible depuis la RD425, en particulier en se dirigeant vers le massif du Champ du Feu. Il y aura lieu de veiller tout particulièrement à l'intégration paysagère du projet dans sa partie basse notamment.



Vue depuis le Vogelgesang (paysage lointain 1)

Vue depuis le Vogelgesang (paysage lointain 2)

En conclusion, le projet Espace Nature destiné à accueillir un public en mal de nature et de calme trouvera satisfaction du fait de la localisation du site d'implantation à Breitenbach. Aisément accessible depuis les axes routiers, il apparait relativement isolé du village de Breitenbach.

De fait, le développement du projet aura un impact très limité sur les paysages de la vallée puisqu'il n'est que rarement perceptible, de manière limitée depuis le route départementale

(partie basse) sinon depuis les quelques pistes forestières et chemins de randonnée recensés sur dans le secteur. Paysagèrement, le projet aura essentiellement un impact vu du ciel. Néanmoins cela n'affranchi pas les porteurs de projet d'une très bonne insertion paysagère de l'ensemble. Il s'agit d'ailleurs du parti-pris du projet qui vise une insertion optimale des aménagements et constructions à venir ainsi que le maintien des espaces ouverts, actuellement en cours de fermeture du fait du développement de la friche liée à la déprise agricole de ce secteur.

3.5.4. Impact paysager du projet

Le projet Espace-Nature ne s'implante pas sur un site naturel puisque celui-ci est déjà particulièrement anthropisé : constructions existantes, pratiques agricoles et forestières.

Vu du ciel, il aura un effet perceptible mais limité au regard de la situation actuelle, comme le démontre le schéma de principe ci-dessous.

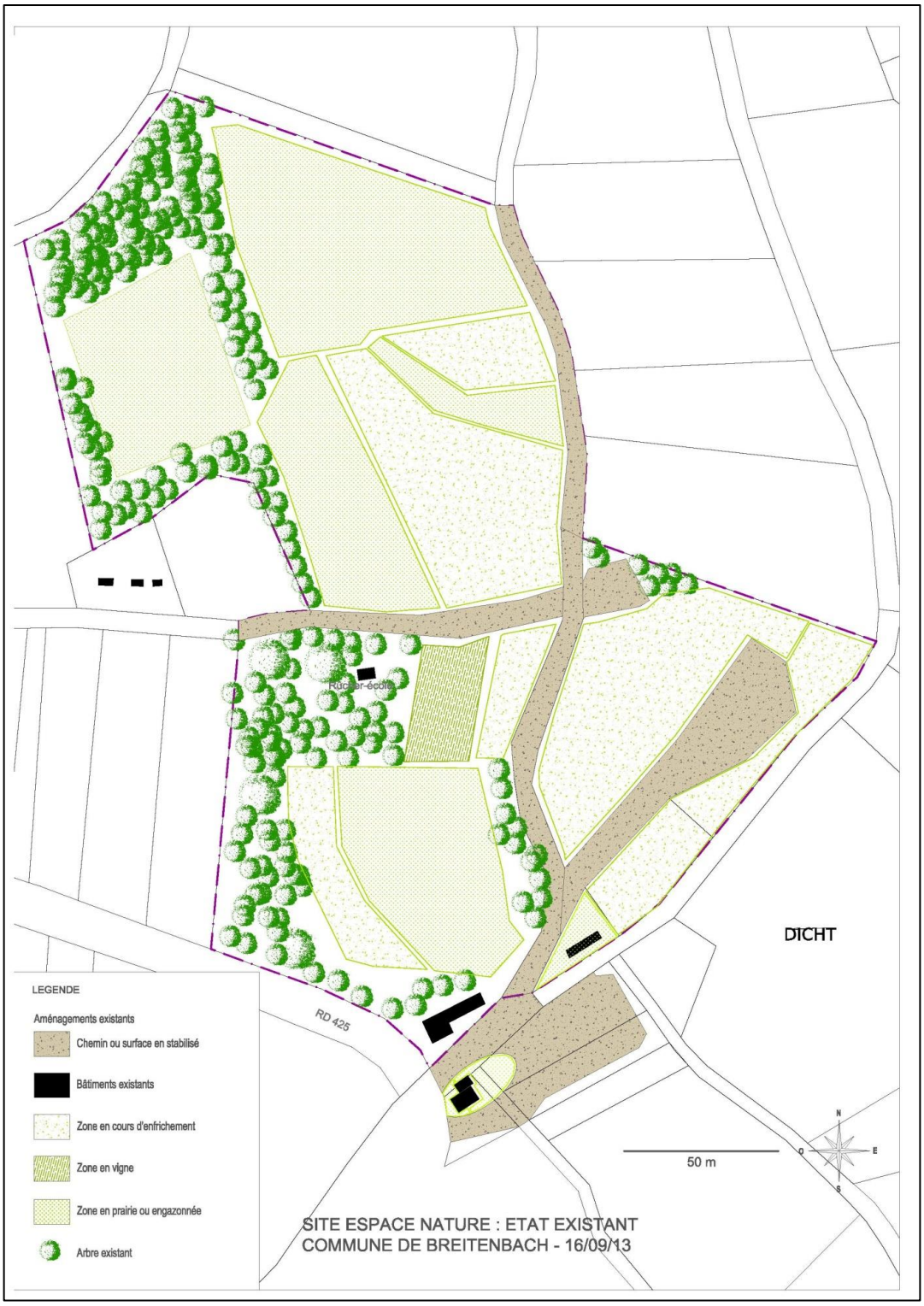
Situation actuelle **Situation future***

* : sur ce schéma, l'implantation des constructions est indiquée à titre indicatif, sans prendre en compte les efforts d'intégration paysagère mis en œuvre par les porteurs du projet.

Afin de limiter l'impact des constructions et aménagements à venir, le projet prend en compte les courbes et les pentes du terrain ainsi que sa végétation.

Il s'agit de disposer de cheminements confortables pour les usagers et respectueux des lignes naturelles de la pente.

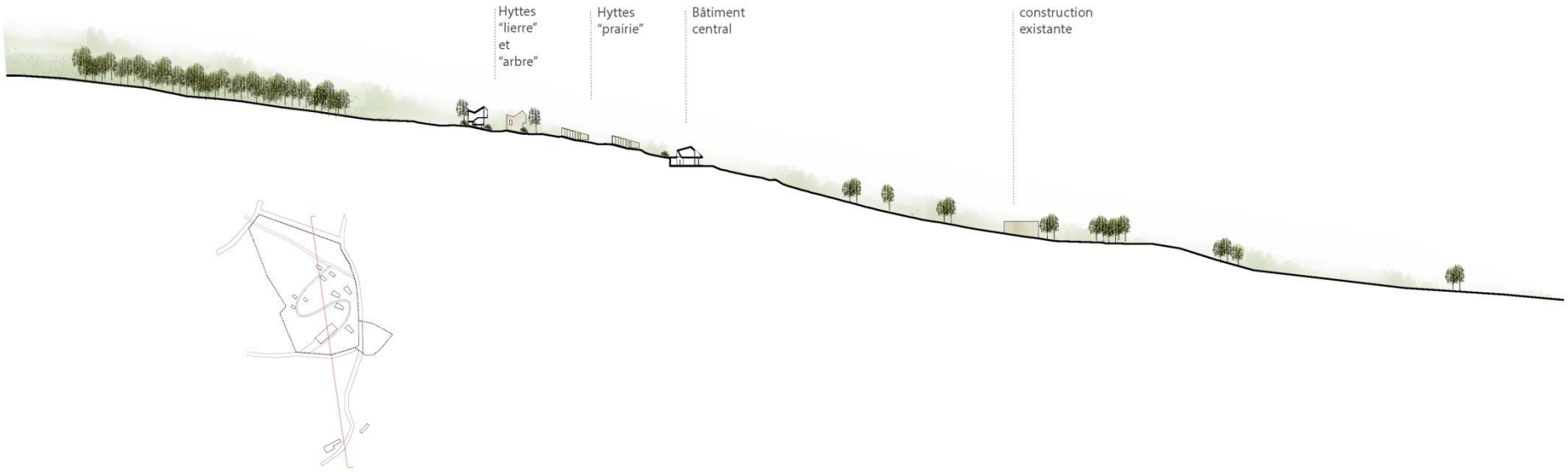
Les constructions cherchent à s'intégrer le mieux possible et s'adaptent en fonction de la végétation existante à proximité. Ainsi, les hyttes, implantées sur pilotis auront une apparence plus élancée, si elle se situe à proximité d'arbres et plus réduite si elles se situent à proximité de haies et arbres fruitiers. Lorsqu'elles seront implantées en prairie, les hyttes seront à l'inverse implantées au sol afin de réduire leur impact visuel.


Rucher-école
DICHT
RD 425
LEGENDE
Aménagements existants
Chemin ou surface en stabilisé
Bâtiments existants
Zone en cours d'enfrichement
Zone en vigne
Zone en prairie ou engazonnée
Arbre existant
50 m
N
O
E
S
SITE ESPACE NATURE : ETAT EXISTANT
COMMUNE DE BREITENBACH - 16/09/13

Projet de plan masse du projet d'hotellerie scandinave

Illustration à valeur indicative selon les réflexions en date de juillet 2015

Modèles de hyttes projetées à l'Espace-Nature



Espace Nature : Coupe transversale du terrain d'implantation*

* : Le plan masse ainsi que la coupe transversale sont à titre indicatifs, ils sont susceptibles d'évoluer.

3.5.5. Faiblement perceptible, le projet permet la préservation du paysage emblématique de clairière

Le projet Espace Nature n'est pas visible depuis le village, néanmoins la partie basse du site est actuellement visible depuis la RD 425. Un verger avec des arbres hautes-tiges, rappelant l'identité du site, est en cours de réalisation le long de la RD et renforcera l'écrin végétal encadrant le site tout en permettant de mettre en place une transition paysagère avec la route.

L'enjeu est double : définir une transition respectant l'identité du site tout en maintenant une ouverture des paysages. L'ensemble de la partie basse étant destinée à un projet agricole (en cours de développement), la transition se fera par les plantations d'arbres hautes tiges et de petits fruits prévu dans le cadre du projet agricole. Les éléments arbustifs et les haies sont maintenus. Les constructions hôtelières (court terme) et de restauration (moyen terme) ne seront que peu perceptibles depuis la RD, comme l'a démontré l'étude paysagère dans le cadre du dossier UTN. Au niveau du projet hôtelier (partie du site en cours d'enfrichement), les éléments arbustifs et les haies seront maintenus.

L'enjeu réside ainsi dans le maintien de l'ouverture des paysages. Pour la partie basse, la création de vergers hautes-tiges et la plantation de petits fruits permettra grâce à l'activité agricole de maintenir l'ouverture des paysages. En partie haute, au niveau du projet hôtelier, le maintien des prairies se fera par la fauche tardive annuelle. L'activité économique de l'hôtellerie, dont un des concepts est la bonne intégration à la végétation et aux prairies, permettra de maintenir les paysages ouverts en partie haute. Les constructions se feront en continuité de la prairie avec des toitures végétalisées, garantissant une intégration paysagère optimale.

3.6. Un projet exemplaire pour son respect de l'environnement

3.6.1. Constructibilité limitée et faible impact des constructions

Le projet permet ainsi de maintenir des espaces ouverts et de préserver un équilibre écologique dans des espaces en cours d'enfrichement (et donc en cours de disparition). Au sein même du projet hôtelier, des co-visibilités existeront entre les bâtiments. Ils seront organisés de manière à limiter ce phénomène, notamment en intégrant les constructions à la pente ou à la végétation, et en développant des toitures végétales prolongeant la prairie existante. L'effacement des constructions, passe aussi par une limitation des surfaces planchers (650 m² de surface plancher pour le projet hôtelier et 100 m² d'emprise au sol (restauration) pour la partie basse, y compris les constructions existantes).

- Un projet hôtelier s'effaçant dans son environnement

  L'impact des constructions classiques réside souvent dans la place accordée à la voiture. Dans ce projet, la voiture ne pourra accéder aux bâtiments, aucune voie nouvelle n'étant créée. L'accès aux hyttes et au bâtiment central devra se faire à pied, le stationnement étant déporté sur une plateforme existante en contrebas. Ainsi l'aire de stationnement couverte se trouve au niveau du terrain naturel et sera composée d'abris ouverts en bois. Depuis cet espace, on accèdera au bâtiment central. Il sera visible depuis le point d'accès des clients mais des plantations encadrant le bâtiment permettront de profiter d'espaces extérieurs privatisés et discrets. Les différentes hyttes s'implanteront, au nord du bâtiment central, sur pilotis ou dans la pente en continuité du terrain naturel grâce à des toitures végétalisés composées de prairies identiques à celle du site. Une répartition des volumes et des hauteurs des constructions en fonction de leurs importances sera respectée. Les cheminements reliant hyttes et bâtiment central s'accommoderont de la pente naturelle du terrain et seront réalisés en stabilisé renforcé pour limiter leurs impacts.

  L'ensemble de ces constructions s'accompagnera d'aménagements extérieurs réalisés et entretenus de manière durable. L'idée est de ne pas mettre en avant l'action humaine et de favoriser une gestion écologique des espaces extérieurs (prairie naturelle, fauche tardive, pas de produits phytosanitaires, paillage, zone de compost,…).

- Un développement de la partie basse du site s'intégrant à l'existant

  Déjà urbanisée la partie basse du site, est simplement perceptible depuis la RD425. Le principe des circulations actuel sera maintenu, sans création de nouvelles voies et en utilisant les espaces circulables actuels.

  L'emprise des constructions sera limitée, conformément aux dispositions prévues au PLU.

  Les plantations réalisées dans le cadre du projet agricole permettront une meilleure intégration des constructions par rapport à l'état actuel.

3.6.2. Un projet ouvert, perméable aux déplacements de la faune

Le projet hôtelier et de restauration (et autres activités en partie basse du site) ne constituent pas de barrière pour les continuités écologiques pour les raisons suivantes :

- Très faibles emprises construites par rapport à la superficie totale du site Espace Nature (plus de 4 hectares sur l'ensemble du site) ;

- Pas de réalisation de clôtures ;

- Continuité végétale au niveau des toitures des constructions implantées dans la pente ;

- Maintien et création de haies formant des corridors pour la faune ;

- Maintien de la majorité des arbres existants au niveau des anciens vergers en cours d'enfrichement ;

- Ré-ouverture du paysage par la pérennisation du paysage de clairière, offrant les conditions d'une réelle diversité, avec notamment les espèces se développant au niveau des lisières ;

- Pas de création de nouvelles voiries, qui même si elles étaient très faiblement circulées, constitueraient des petits obstacles ;

- Cheminements perméables réalisés en stabilisé pour ne pas « minéraliser » le sol ;

- Dans les plantations futures, choix d'espèces locales en lien avec les objectifs environnementaux.

3.6.3. Des constructions exemplaires

- Choix de matériaux locaux et respectueux de l'environnement

  Les constructions du projet utiliseront des matériaux locaux et respectueux de l'environnement. Ils seront issus d'entreprises locales. Le choix des constructions en bois sera privilégié afin de s'intégrer dans un contexte très forestier. Dans le même esprit les toitures végétalisées permettront de fondre les constructions dans l'environnement de prairie qui les entoure. Les autres matériaux devront être choisis dans le même esprit : isolants issus de productions naturelles (laines de bois, utilisation de la paille comme isolant, peinture naturelles…). L'objectif est de réaliser un projet exemplaire localement et pouvant être repris sous différentes formes.

- Des consommations d'énergie très faibles et utilisant des énergies renouvelables et locales

  La consommation d'énergie totale du projet sera faible grâce à l'intégration des bâtiments à la pente, à la mise en œuvre de triples vitrages, par l'isolation des bâtiments et par l'intégration d'une architecture bioclimatique très en amont. L'ensemble des murs extérieurs sera en ossature bois, isolés avec de la paille associée à de la laine de bois. Les bâtiments centraux du projet hôtelier et du futur restaurant devront être passifs (15 kW/h/m²). Les

hyttes devront également être fortement isolées. D'autres démarches comme l'utilisation de LED, la mise en place de détecteur de mouvement ou l'achat d'appareils de cuisines économes en énergie limiteront la consommation d'énergie. L'exposition Sud du terrain (et des constructions) permettra de profiter des apports solaires.

Concernant le chauffage et la production d'eau chaude, le projet se veut novateur et exemplaire. Les bâtiments centraux utiliseront le bois comme ressource de chauffage, et des panneaux photovoltaïques assureront la production d'énergie électrique en auto-consommation. Les bains suédois et saunas proposés aux clients seront également chauffés au bois. Le confort d'été sera assuré par l'isolation et la ventilation (PAC air/air) et non par des climatiseurs.

- Préservation de la ressource en eau

  La gestion de l'eau fera l'objet d'une démarche volontaire. Des mesures d'économies par le biais de robinets automatiques, de douches avec système de type « presto » ou de chasses d'eau doubles seront mises en place. L'eau des bains suédois et les eaux de ruissellement seront réutilisées. Le traitement des eaux usées se fera sur site avec un filtre à sable planté de roseaux et une fosse toutes eaux. L'adduction d'eau potable sera réalisée par la collectivité.

- Réalisation d'un chantier vert : garantie pour effacer les impacts d'un chantier

  La réalisation d'un projet respectueux de l'environnement nécessite outre sa qualité intrinsèque, de respecter le site et donc l'environnement en phase chantier. Pour ce faire différentes mesures seront mises en place pour l'ensemble des différentes constructions (comme défini dans le dossier UTN) :
  - désignation d'un coordinateur environnemental ;
  - rédaction d'une charte de chantier vert (circulations, déchets, eau, bruits, nuisances,…) que l'ensemble des entreprises sur site devront valider et appliquer sous peine de pénalités. Le choix d'un mode constructif en grande partie en bois permettra aussi de limiter les travaux lourds sur site ;
  - réalisation d'un suivi de la faune et flore après le projet (les études avant travaux ayant déjà été réalisées) avec plusieurs interventions.

- Un mode de fonctionnement exemplaire des différents projets

  Les différents projets (hôtellerie et restauration principalement) ne limiteront pas le respect de l'environnement à la construction, mais intègreront les principes du développement durables dans l'ensemble des thématiques environnementales propres à leur fonctionnement. Ainsi une gestion visant le zéro déchet sera mise en place, les producteurs locaux seront favorisés, les consommations d'énergie seront réduites, des vélos seront mis à disposition des clients, les véhicules nécessaires à l'exploitation seront électriques, l'eau sera recyclée, ….

3.6.4. Différentes mesures mises en place pour limiter les impacts et améliorer la situation existante

Dans le cadre du dossier UTN, et dans les dans les différentes études environnementales faisant partie de ce dossier, de nombreuses mesures environnementales sont décrites.

L'étude Natura 2000 a conclu que, grâce à des mesures d'évitement et de réductions, le projet ne nuira pas à l'intégrité biologique des habitats/espèces ayant justifié la

désignation de la Zone Spéciale de Conservation « Val de Villé et Ried de la Schernetz », ni des autres sites Natura 2000.

D'autres mesures seront mises en place dans le cadre du projet global Espace Nature : création d'andains, réalisation de tas de branches, mise en place d'abri pour l'avifaune, plantations de haies…notamment destinées à la pie-grièche.

Le site devant permettre de sensibiliser la population à l'environnement des signalétiques seront mises en place.

3.7. Synthèse des justifications au regard du développement durable

Le projet Espace Nature propose un développement permettant de concilier les trois piliers du développement durable avec un projet économique respectueux de l'environnement intégrant une forte dimension sociale notamment avec un programme de sensibilisation à l'environnement. Ainsi l'intérêt général du projet se décline selon les points suivants :

- Développement économique local (création d'emplois directs sur site) et développement des circuits impliquant des acteurs locaux
- Création d'une alternative à l'offre touristique existante en complétant une offre hôtelière sous développée au niveau de la vallée
- Participation au développement d'une image innovante et verte du territoire
- Inscription du projet dans les politiques de développement de l'Alsace centrale et du Massif des Vosges
- Formulation d'un projet exemplaire du point de vue environnemental, tant au niveau du bâti que de son fonctionnement futur
- Faible impact du projet sur l'environnement et les paysages, notamment du fait de la constructibilité limitée (qui sera largement réduite par rapport au PLU en vigueur) et du fait des mesures d'accompagnement présentées (haies, toitures végétales…).
- Projet mixte intégrant à la fois un volet agricole, la création d'un hôtel et d'activités économiques connexes (restaurant notamment)
- Intégration au projet d'une dimension de sensibilisation à l'environnement au niveau de chaque sous projet mais aussi de façon commune
- Préservation des paysages de clairière, actuellement en cours de disparition, avec l'implantation d'activités économiques reposant sur la présence de surfaces ouvertes et entretenues