



Communauté de communes Sauer-Pechelbronn

Concession portant délégation de service public pour la réalisation et l'exploitation de la zone touristique à Morsbronn-les-Bains.

PROGRAMME

Date de remise des offres : XX/XX/20XX

Version 3

I. Contexte et présentation

A) Objet et contexte

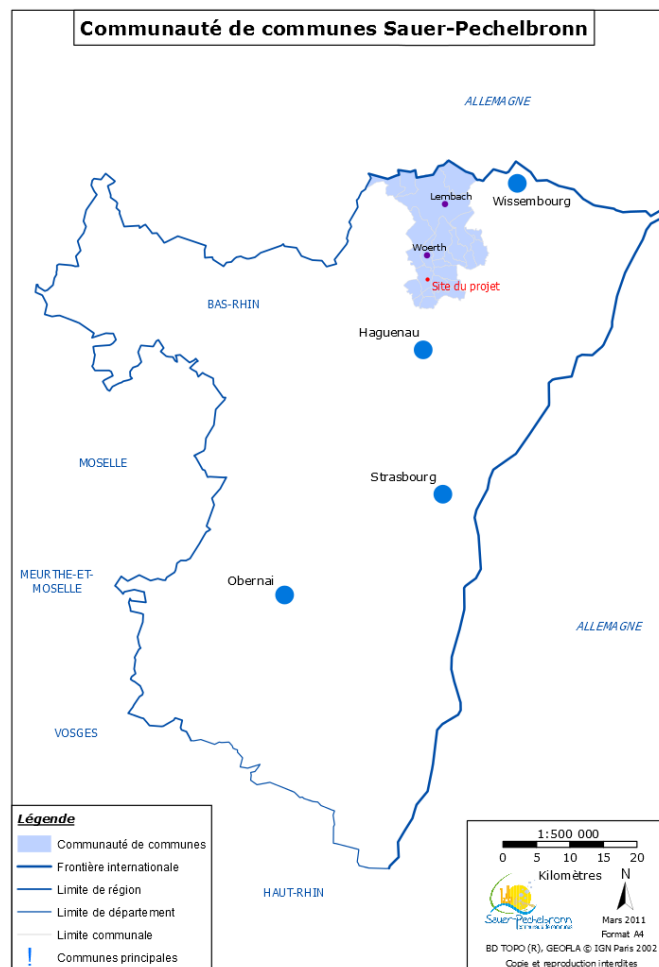
La présente consultation a pour objectif de rechercher des porteurs de projets souhaitant s'impliquer dans un projet d'équipement touristique et d'hébergement sur la commune de Morsbronn-les-Bains, village thermal, sur un foncier appartenant à la communauté de communes Sauer-Pechelbronn, et appelé à proposer des activités autour de l'eau et en lien avec la spécialité thermique de la commune.

Le projet de zone d'activités touristique est conduit par l'intercommunalité en partenariat avec la commune de Morsbronn-les-Bains, en vue de provoquer la réalisation d'une offre privée ou publique et privée diversifiée de services répondant aux besoins et attentes du territoire.

B) Caractéristiques techniques du projet de zone touristique

✓ Localisation du projet

Le site de projet se situe sur la commune de Morsbronn-les-Bains, au sein de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn (CCSP). La CCSP se situe au nord du Bas-Rhin, à proximité d'Haguenau et de la frontière avec l'Allemagne, à une quarantaine de kilomètres de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle compte 17 945 habitants.



✓ *Morsbronn-les-Bains, une des deux stations thermales de l'Alsace du Nord*

L'histoire thermique de Morsbronn-les-Bains est relativement récente, puisque l'eau thermique y a été découverte en 1904. Un établissement de bain est construit mais il faut attendre 1929, pour que Morsbronn devienne la station thermique de Morsbronn-les-Bains.

En 1951, l'établissement est acheté par la Caisse d'Assurance maladie avec pour objectif principal de développer le thermalisme social. L'UGECAM y installe, en plus de l'établissement thermal, un centre de rééducation fonctionnelle qui existe encore aujourd'hui.

En 2013/2014, la société Valvital rachète les deux sources, reprend l'activité thermique et devient de fait locataire de L'UGECAM, avec qui elle partage les locaux. Après la reprise par Valvital, le nombre de curistes à Morsbronn-les-Bains progresse rapidement. En 2019, avant la crise du COVID, l'établissement était parvenu à saturation.

La communauté de communes a accompagné ce développement en investissant des équipements visant à renforcer l'attractivité de la station thermique (réseau de chaleur promenade thermique, fibre optique...). Elle a par ailleurs pour ambition de diversifier l'activité thermique de la station et d'en renforcer son attractivité.

La CCSP a ainsi acquis une surface de 14,82 ha sur les hauteurs de la commune pour y implanter une activité touristique ainsi qu'une emprise de 90 ares le long de la RD27 à la sortie de Morsbronn-les-Bains.

Par ailleurs, une démarche de marketing territorial et d'embellissement autour de la notion de « village thermal » est lancée pour contribuer à l'amélioration de l'image de la station thermique.

La commune de Morsbronn-les-Bains bénéficie d'un environnement naturel et privilégié et propice au tourisme de pleine nature. Par ailleurs, la commune fait partie du réseau « Station Verte ».

C) Les composantes pressenties du projet touristique

Les activités pressenties pour le site sont les suivantes :

1. Le renforcement de l'offre d'hébergements touristiques marchands éco-conçus par la **création d'un parc résidentiel de loisirs** comptant entre 120 et 180 hébergements de 2 à 10 personnes sur des parcelles d'environ 300 à 400 m².
2. La création d'un **complexe multi-activités** implanté sur le terrain de 120 ares le long de la D927 à la sortie du village. Ce complexe intégrera des services associés comme la **restauration**, une boutique de produits locaux, un point d'informations touristiques, ... La mise en valeur des produits du terroir de nos producteurs locaux via un service de restauration est demandée. Ce complexe intégrera aussi **un espace ludique et de loisirs comprenant une piscine et tout autre activité** (sans s'y limiter) : spa, solarium, espace extérieur avec splashpad, salle de jeux, etc. Il est possible de proposer des activités complémentaires pour les touristes comme pour les amateurs de bien-être. Ce complexe sera accessible aux habitants mais aussi aux écoles du territoire.

Des services en lien avec le tourisme local pourront être proposés : station de gonflage et réparation vélo, location vélo, ...

3. La création d'un « **Parc** » propice à la déambulation, proposant des espaces d'animations, des jeux d'eau, de repos, de méditation, ... et permettant de relier différentes polarités du territoire. Ce parc permettra de faire un lien entre le parc résidentiel, le complexe, la cure existante, le village et les sites touristiques proches.

Le candidat est invité à proposer toutes autres activités ou services qui s'inscrivent dans ce programme et lui paraît pertinent pour améliorer l'expérience du touriste.

D) Caractéristiques du site de projet

Le déploiement du projet touristique se fera sur un ensemble foncier de près de 14 ha d'un seul tenant acquis à cet effet.

Des parcelles, représentant 90 ares, situées au Nord Est de ce site viennent compléter l'ensemble en incluant un forage qui pourrait venir alimenter la zone d'activité et/ou la piscine. Les premières analyses de ce forage réalisées en 2023 font état d'un fort débit 65 m³/heure sans pompe, d'une température de 37° et d'une qualité minérale certaine. Des analyses plus poussées seront réalisées par la CCSP.

La CCSP dispose également d'une chaufferie collective à proximité des sites. Cette chaufferie alimente déjà le siège de la CCSP, plusieurs établissements de Morsbronn-les-Bains, dont l'établissement thermal. Le raccordement des nouveaux équipements créés à la chaufferie est obligatoire, sous réserve de contraintes techniques nécessitant la mise en place d'un autre système





✓ *Les enjeux environnementaux du site*

La zone présente des surfaces à enjeux. Sur les 2 espaces entourés en rouge, il conviendra de préserver les espaces boisés. Sur l'espace entouré en bleu, il conviendra de trouver des solutions pour limiter l'impact.

Légende:

Zone d'étude

Enjeux

Fort

Assez fort

Moyen

Faible



La CCSP a confié le volet environnemental à un bureau d'études spécialisé. Celui-ci devra être consulté. L'intégration paysagère devra être travaillée au maximum.

✓ *Les parcelles*

Les parcelles sont des propriétés intercommunales et actuellement à usage agricole. Le site est loué à titre précaire en terre agricole et sera libéré à la signature du contrat.

✓ *Le PLU*

Le site est classé en Zone 2AUt au Plan Local de l'Urbanisme de Morsbronn-les-Bains. Une modification du PLU sera lancée dès attribution en parallèle de la réalisation de la procédure de permis d'aménager du porteur de projet.

✓ *L'accès au site*

L'accès à la zone ne se fera en aucun cas par la commune mais par la D927 et D250. Un projet évitant les véhicules sur la zone et privilégiant un dépose minute ou un système de navette sera privilégié.

✓ *Les réseaux*

Les terrains ne bénéficient d'aucune viabilisation. La viabilisation interne et l'amenée des réseaux sur les terrains est à la charge de l'investisseur.

Sobriété foncière et optimisation de l'occupation du sol

Dans le cadre du présent projet, la collectivité souhaite concilier le développement du parc résidentiel de loisirs avec les principes de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette (ZAN), conformément aux orientations nationales et régionales en matière d'aménagement durable.

Ainsi, bien que le foncier mobilisé représente une surface totale d'environ 15 hectares, l'investisseur est invité à concevoir un projet garantissant une utilisation optimisée des terrains, en limitant autant que possible l'artificialisation des sols et en favorisant des solutions intégrées et réversibles.

À cet effet, les propositions devront notamment :

- Maximiser la compacité et l'efficacité des aménagements afin de limiter l'empreinte foncière des constructions et des infrastructures,
- Privilégier des solutions de construction légères, démontables ou réversibles, permettant une adaptation flexible des espaces,
- Favoriser le maintien et la valorisation des espaces naturels existants, notamment en intégrant des trames vertes et bleues dans l'aménagement du site,
- Optimiser le stationnement et la voirie en limitant les surfaces imperméabilisées et en utilisant des matériaux drainants,
- Démontrer l'intégration de la sobriété foncière dans leur conception à travers une note méthodologique détaillée justifiant le choix des implantations et des modes de construction.

L'évaluation des offres tiendra compte de la capacité des candidats à proposer une approche innovante et respectueuse des objectifs de sobriété foncière, tout en assurant la viabilité économique et fonctionnelle du projet.

E) Les attentes de la CCSP

D'une manière générale, une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

La commune de Morsbronn-les-Bains fait partie du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Toute activité souhaitant s'implanter doit donc veiller à son intégration paysagère.

Cette intégration s'entend aussi bien pour les vues éloignées depuis l'espace public (par ex. les voies de circulation) que pour les vues rapprochées lorsque le visiteur déambule à l'intérieur des installations.

Quelques préconisations sont ici exprimées par la collectivité :

En matière de bâtiments :

- Les constructions viendront idéalement valoriser la topographie préexistante, sans dénaturer le paysage. L'usage de pilotis peut ainsi être suggéré.
- L'architecture du (ou des) bâtiments : architecture sobre avec des volumes simples
- Les matériaux et les couleurs employés seront choisis pour s'intégrer au paysage environnant.

- La végétation devra être prédominante pour améliorer l'intégration des bâtiments.

Aux abords des bâtiments (mobiliers, signalétique, clôtures, stationnement...) :

- La signalétique du parc doit être intégrée : panneaux visibles (tout en favorisant des matériaux naturels) sur le modèle des panneaux utilisés dans la commune.
- Les clôtures du parc seront réalisées en pleine intégration avec le milieu naturel.
- Une attention particulière sera portée aux portails / portillons d'accès.
- Le porteur de projets doit indiquer ses besoins en stationnement (jauge) et en préciser les emplacements ainsi que la part sur site propre
- L'aménagement au sol (y compris pour les stationnements) devra privilégier des matériaux perméables ou semi perméables, et du mobilier urbain bois ou en matériaux durables

Concernant la dimension environnementale du projet :

Un volet important devra concerner le respect et la gestion des milieux naturels (bois, clairières, etc...). Ci-dessous quelques premiers éléments qui devront être complétés par le candidat.

- Pour répondre à une démarche de neutralité énergétique, le candidat proposera des solutions équivalentes aux consommations du site.
- La gestion des eaux de ruissellement sera idéalement réalisée par rétention et infiltration à la parcelle.
- L'arrosage des espaces vert devra être prioritairement assuré par un système de récupération d'eau des structures construites.
- Les arbres existants (boisement, haies, arbres isolés) doivent être préservés, et doivent être protégés en phase chantier et en phase d'exploitation.
- Un plan de gestion des déchets sera mis en place.
- La sobriété foncière et la limitation au maximum de l'imperméabilisation des sols sont demandées

Concernant les synergies avec les acteurs locaux, celles-ci seront fortement encouragées :

- création de produits touristiques avec les sites touristiques du territoire
- échange avec l'office de tourisme Alsace Verte
- travail avec les producteurs locaux et les entreprises locales

F) Critères de choix des projets

Chaque proposition sera analysée par la CCSP selon le niveau d'ambition et la qualité des hébergements et des prestations proposés, au regard de la durée d'amortissement et du montant de la redevance proposés.

Un comité interne analysera les propositions et se laissera la possibilité de solliciter des compléments. Une audition permettant à chaque candidat de présenter son projet sera organisée.

La CCSP mettra à disposition les parcelles nues d'aménagement et libérées de toute contrainte administrative (diagnostic archéologique réalisée, baux avec les exploitants agricoles résiliés).

G) Contact

Pour toute question et demande d'information ou de précision relatives au déroulement de la procédure, les candidats pourront s'adresser par mail à : anne.glock@sauer-pechelbronn.fr.