

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE LA DOLLER

ET DU SOULTZBACH

9, Place des Alliés

68290 MASEVAUX-NIEDERBRUCK

ENQUETE PUBLIQUE

ouverte du lundi 15 février au vendredi 19 mars 2021 inclus

relative à la procédure

d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

de la Vallée de la Doller et du Soultzbach

RAPPORT ET CONCLUSIONS COMPLEMENTAIRES

demandés par le Tribunal Administratif de

STRASBOURG

par courriel du 20 mai 2021

et établis par la Commission d'Enquête

composée de M. Jean-Marie SCHMIDT, attaché territorial retraité, président,

M. Jean-Pierre VALLET, commercial retraité,

M. Patrick ALTHUSSER, attaché territorial retraité, membres
titulaires

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Alors que les Communes affiliées à la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach disposaient de documents d'urbanisme locaux (POS ou PLU), mis à part WEGSCHEID (application du RNU), le Conseil Communautaire (siège MASEVAUX-NIEDERBRUCK) s'est prononcé, le 30 décembre 2015, en faveur de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Cette collectivité territoriale a défini les objectifs de ce document et a arrêté les modalités de collaboration entre elle et les 15 communes membres (population totale : 16 261 habitants).

De décembre 2015 à décembre 2019 se sont échelonnés les travaux de conception du projet.

En date du 19 février 2020, le Conseil Communautaire a décidé « d'arrêter » le projet de PLUi et de le soumettre à la consultation des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et des Communes.

Compte tenu de la crise sanitaire mondiale (COVID 19), qui s'est déclarée en France au cours du 1^{er} trimestre 2020, le projet n'a pu être mis à l'enquête publique qu'à partir du 15 février 2021 jusqu'au 19 mars 2021 inclus.

Géographiquement, ce document d'urbanisme est destiné à une magnifique vallée où sont situés majoritairement des petits villages, aucune comparaison possible avec un regroupement de communes en plaine. Il est donc primordial de tenir compte avant tout de cette problématique locale.

S'il est cohérent d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il n'est pas interdit de préserver certaines spécificités communales.

**DEMANDE DE COMPLEMENT DE MOTIVATION ADRESSEE A LA COMMISSION
D'ENQUETE par le TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

- ce qui a motivé le projet qui fait l'objet de l'enquête (*quel est l'objectif du projet ? quelles sont les problématiques locales concrètes ?*) :

Le PLUi permettra la prise en compte des enjeux environnementaux ce qui n'était pas le cas dans les POS ou les PLU locaux. Les premiers dataient de 1980 à 2000 et les PLU antérieurs à 2010 et donc avant l'application des lois Grenelle. Le PLUi sera donc plus vertueux que les POS, les PLU ou le RNU, notamment en terme d'architecture, de prise en compte des risques et d'aménagement global de la vallée. Les réductions des surfaces constructibles permettent une diminution de la consommation foncière de l'espace. Le travail de réduction de cette dernière a déjà été réalisé par le SCOT Thur-Doller en mars 2014.

La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (CCVDS) a prolongé de 6 ans les objectifs du SCOT (de 2024 à 2030) et a, de ce fait, engagé une seconde réduction de cette consommation foncière.

- en quoi le projet, tel qu'il est proposé à la consultation, permet d'atteindre cet objectif (*le projet est-il cohérent ? OU en quoi l'impact environnemental du projet est-il acceptable pour ce qui concerne les enquêtes environnementales*). A nouveau, il convient de préciser les problématiques locales ;

La CCVDS est concernée par une multitude de protections environnementales ; l'avis de la MRAe repose bien évidemment sur ces aspects et demande à la CCVDS de proscrire toute construction dans les

sites Natura 2000. Or, des lotissements en cours de construction se trouvent dans certains sites, il apparaît donc curieux et très sévère de demander à la Communauté de Communes de les déclasser, sans passer par les contraintes des propriétaires et acquéreurs des parcelles concernées. Ces sites ne méritent plus d'être protégés au titre de Natura 2000 et l'avis de la MRAe n'est pas fondé. La Commission d'enquête s'interroge qui sont les animateurs et gestionnaires de ces sites Natura 2000, pourquoi les habitants découvrent-ils seulement ce classement ? N'est-il pas du ressort du Parc Régional des Ballons des Vosges et de la Direction Départementale des Territoires d'animer ces sites ? Les remarques faites à la CCVDS ne sont pas justifiées.

La Commission d'enquête trouve juste le compromis trouvé par la CCVDS, à savoir laisser constructible les dents creuses en zone Natura 2000, mais protéger, grâce à un sur-zonage, 100 hectares supplémentaires de sites qui mériteraient un classement Natura 2000, proposition à suivre d'effet.

La Communauté de Communes a essayé de trouver le juste milieu entre le respect de ses habitants et la protection des sites. Le projet est donc cohérent avec la réalité du terrain, mais toujours inacceptable pour les P.P.A. qui semblent avoir pris une position ferme pour la vallée de la Doller et du Soultzbach. Il y a lieu de s'interroger pourquoi on peut soustraire à l'agriculture autant de hectares dans le département (pour exemples NIEDERHERGHEIM, ENSISHEIM, Parc des Collines à MULHOUSE,...) alors que l'avis de la Chambre d'Agriculture est aussi stricte en ce qui concerne la vallée vosgienne !

La CCVDS se préoccupe de longue date du cadre de vie des habitants. Le projet de PLUi viendra l'améliorer au bénéfice de cette belle vallée qui a également le droit à se développer. Il sera impossible pour la collectivité territoriale d'être davantage restrictive sans anéantir son développement à court et moyen termes.

- S'il existe des oppositions majeures ou des difficultés particulières et importantes concernant le projet ou sa mise en œuvre (*lesquelles, concrètement ? quelle est leur importance ?*) ;

Les PPA insistent lourdement sur la thématique de la consommation foncière. Ce point semble être leur priorité. Veulent-elles que cette vallée devienne une vallée dortoir avec une population de plus en plus vieillissante ? Laissons une chance à ce secteur géographique, d'autant plus que la rétention foncière est plus importante que dans d'autres secteurs de plaine. L'enquête fait apparaître que les habitants ne se plaignent pas que le projet de PLUi va détériorer l'environnement, mais que celui-ci est « surprotégé ». La quasi-totalité des remarques soulevées par le public confirme la volonté de garder son terrain constructible et non pas l'inverse. Les habitants se sentent davantage impactés par les avis P.P.A., que par la volonté de la CCVDS de sauver leur patrimoine.

La Communauté de Communes semble avoir fait des efforts pour que son projet de PLUi soit compatible avec le SCOT Thur Doller, devrait-elle l'oublier pour se diriger vers le SRADDET ? Non, sauf si le choix était fait de devenir une « réserve naturelle couplée à une maison de retraite à l'échelle intercommunale » !

- le cas échéant, si ces oppositions ou difficultés existent, en quoi elles justifient, ou ne justifient pas un avis défavorable au projet (*pourquoi et dans quelle mesure les objections ou difficultés doivent-elles ou non être surmontées ?*) ;

Ces remarques ne justifient pas un avis défavorable au projet car elles ne reflètent pas l'avis des habitants, ni l'avis personnel des membres de la Commission d'enquête.

La CCVDS a essayé de trouver un juste milieu entre un développement résidentiel et économique vertueux, tout en prenant en compte les avis des PPA joints au dossier.

A ce sujet, la Commission d'Enquête demande néanmoins à la CCVDS de s'engager à réaliser, comme expliqué dans son courrier de réponse au rapport synthétique, les modifications permettant un compromis entre les structures, la volonté politique et la volonté humaine.

La Commission d'enquête a le sentiment que certaines instances font obstacle pour ne pas laisser aboutir ce PLUi, alors qu'il est appelé à remplacer des documents moins vertueux. Elle constate que certaines P.P.A. ont été très sévères dans leurs avis.

Extraits des Avis P.P.A. et position de la Commission d'enquête :

Pays Thur Doller VIEUX-THANN (SCOT Thur Doller) - avis favorable avec réserves -

Le projet de PLUi prend en considération les objectifs du SCOT. Alors que la CCVDS s'engage à : - ajouter une annexe architecturale et paysagère au règlement écrit ; - clarifier l'horizon du PLUi au PADD, à savoir 2016-2030 ; - mettre en cohérence les OAP thématiques et sectorielles ; - préserver les emprises ferroviaires par l'ajout d'une zone de non aedificandi au règlements écrit et graphique ; - intégrer des éléments sur le covoiturage et le schéma vélo du Pays Thur Doller, la Commission d'enquête estime cohérentes les réserves émises et invite le Pays Thur Doller à les lever compte tenu de leur prise en compte par la Communauté de Communes.

Commission Locale de l'Eau, SAGE Largue, MANSPACH - avis favorable avec réserves –

Quatre communes, sur quinze collectivités, sont concernées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Largue. Les réserves formulées dans le courrier du 29 mai 2020

méritent une attention particulière, elles seront prises en compte par la création d'une OAP risques qui regroupera les orientations, mesures et recommandations à considérer pour les sites pollués et pour les secteurs soumis aux risques d'inondation (débordement et ruissellement). Un complément est à apporter à l'état initial sur la question de la ressource en eau et des mesures à prendre dans le domaine de l'assainissement. La Commission d'enquête prend acte des réserves évoquées et invite la Communauté de Communes à confirmer les mesures proposées.

Chambre d'Agriculture d'Alsace – Sainte-Croix-en-Plaine – avis défavorable et avis réservés selon les chapitres détaillés –

Selon cette instance, l'agriculture serait impactée pour une perte potentielle autour de 100 hectares ! Elle met en cause la consommation foncière liée à l'habitat, aux équipements publics et aux mesures compensatoires environnementales proposées. La Commission d'enquête estime ne pas être en mesure de confirmer la surface évoquée. Dans un rapport volumineux, très difficile à lire pour les non initiés, la Chambre d'Agriculture cible particulièrement le développement agricole dans les communes concernées (en haute vallée, au pôle d'ancrage et dans l'avant vallée), demande des réajustements de zonage et des modifications dans le règlement. La note de 56 pages en annexe de l'avis de cet organisme professionnel est difficile à assimiler par un non initié. L'avis défavorable est tellement rigide qu'il laisse peu de marge de manœuvre à la CCVDS, alors que dans d'autres communes des centaines de hectares sont soustraits à l'agriculture sans opposition particulière, ce constat a déjà été évoqué et souligné lors d'autres enquêtes publiques. Cette inégalité de traitement dans un même département ne peut que révolter des propriétaires de petites parcelles lorsqu'ils viennent aux permanences du commissaire enquêteur et découvrent que leurs fonds de parcelles se retrouvent classés en zone Agricole alors qu'ils étaient constructibles dans les documents d'urbanisme précédents. La Commission d'enquête regrette la sévérité de l'avis de la Chambre

d’Agriculture et l’invite à le reconsidérer au vu des évolutions significatives que la Communauté de Communes a prévu d’engager. Sont notamment relevés dans le mémoire en réponse de la CCVDS : - autorisation des abris de pâture et des serres en zone agricole ; - affirmation de la vocation première agricole des secteurs As ; - interdiction de création de nouveaux étangs ; - reclassement de certains secteurs A et N ; - redéfinition du périmètre constructible autour du bâti agricole ; - meilleure définition des différents STECAL ; - inscription et conditionnement des mesures compensatoires ; suppression de la quasi-totalité des zones AUu équivalant à des réserves foncières au-delà de l’horizon du PLUi ; - meilleur phasage des zones AUp et AUs ; - ajout des zones humides dans le zonage et renforcement du règlement ; - ajuster la rédaction sur les bardages bois en zone agricole. Il y a lieu de souligner une réelle volonté de la CCVDS d’adapter ces évolutions au futur PLUi.

Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges – MUNSTER – avis défavorable par courrier du 2 juin 2020 – avis favorable par lettre du 11 mars 2021 suite à un courrier de la CCVDS du 4 février 2021 s’engageant à corriger les incohérences relevées dans la partie réglementaire du projet de PLUi –

La Commission d’enquête réitère son soutien aux engagements forts pris par la CCVDS vis-à-vis des principales observations du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, ayant abouti à un avis favorable de cette instance, conforté en cela par le courrier adressé à la Commission d’enquête par la CCVDS en date du 26 avril 2021 également cité dans l’avis sur les observations de la DDT. Les observations de la Commission d’enquête, dans son mémoire complémentaire (Cf. paragraphe DDT ci-après) peuvent également être reprises ici.

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin (DDT) par M. le Sous-Préfet de l’Arrondissement de THANN-GUEBWILLER – THANN –

avis défavorable par courrier du 4 août 2020 avec annexe technique reprenant l'ensemble des observations des services consultés –

La page 22 du rapport de la Commission d'enquête résume les observations émises par la DDT.

La Commission d'enquête doit savoir comprendre les enjeux du projet soumis à enquête, qu'il s'agisse d'enjeux techniques, politiques, environnementaux, mais également *socio-économiques et sociaux*. Comme évoqué dans le rapport, nombreuses ont été les interventions de particuliers qui, souvent, ont vu leurs parcelles de terrains, soit amputées d'une partie constructible, soit déclassées pour des motifs difficilement compréhensibles par le commun des mortels. L'avis favorable avec recommandations de la Commission d'enquête sous entendait que la CCVDS tienne compte de ses observations pour peaufiner le document du PLUi. Il est clair que la CCVDS, ainsi que le maître d'œuvre du projet, sur recommandations des services préfectoraux, ont essayé de limiter au maximum les emprises constructibles, conduisant parfois à des situations incohérentes, prenant pour seule base le SCOT Thur Doller, très restrictif, puisque comportant une cartographie par Commune des zones dites « du Temps 0 ». Ce document a été approuvé en 2014, soit il y a 7 ans, avec des fonds de cartes datant d'encore plus longtemps... Bien qu'un PLUi doive être compatible avec un SCOT, peut-on raisonnablement confronter ces deux documents qui n'ont pas été élaborés ensemble, sachant que l'évolution sociale et économique a été fortement impactée par la crise de 2008 ? Ce n'est qu'à partir des années 2013-2014 que le secteur de la construction a retrouvé un certain rythme de croisière, qui s'est accentué depuis quelques mois avec le désir de nombreuses personnes de s'établir en campagne plutôt qu'aux abords des villes ou dans celles-ci..., motivées en cela par les confinements successifs en 2020-2021, mais également par l'augmentation sensible des prix des terrains dans et autour des villes.

Il est à noter que le Pays Thur Doller, en charge du SCOT, a émis un avis favorable au projet de PLUi. Les observations en réponse de la CCVDS (courrier du 26 avril 2021, page 114 du rapport) devraient apporter

les garanties demandées par la DDT. Un « juste milieu » devrait pouvoir être trouvé entre des contraintes réglementaires strictes, parfois sujettes à interprétations et le côté humain que la Commission d'enquête a pu relever, ayant été en contact direct avec les participants à l'enquête publique.

Aussi sur ces bases-là, la Commission d'enquête suggère à la DDT de revoir son avis défavorable, après avoir eu confirmation que les engagements pris par la CCVDS dans son courrier précité seront soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale du Haut-Rhin - COLMAR – avis favorable (courrier du 7 juillet 2020) –

L'Agence Régionale de Santé a estimé que les enjeux sanitaires et environnementaux ont été pris en compte dans le projet de PLUi.

La Commission d'enquête est en phase avec les recommandations de l'ARS (résumées page 25 du rapport) d'autant plus que la CCVDS s'est engagée sur ces points (à compléter le document tel qu'elle le mentionne dans son courrier du 26 avril 2021 adressé à la Commission d'enquête).

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin (CDPENAF) – COLMAR – avis défavorable du 6 août 2020 –

Cette commission a repris des éléments déjà soulevés par d'autres PPA, ils se rapportent à la consommation foncière globale, au phasage des zones à urbaniser, aux projets de développement touristique, aux STECAL, aux zones A et N, à la non inscription dans le projet des besoins en compensation concernant les zones AU et UEt.

La Commission d'enquête enregistre l'engagement de la CCVDS de prendre en compte les observations précitées et y émet un avis favorable.

**Conseil Départemental du Haut-Rhin, devenu au 01.01.2020
Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) – COLMAR - Avis favorable
sous réserve de mettre en cohérence certains documents du projet de
PLUi (11.08.2020)**

**La Commission d'enquête prend acte de cet avis et approuve les
rectifications et compléments proposés par les services
départementaux, à savoir : le Département n'est plus en charge du
développement économique (zone Pont d'Aspach) et la compétence
« transports » a été transférée à la Région Grand Est. Concernant
l'analyse de l'habitat, il y a lieu de prendre en considération le
stationnement des gens du voyage à SENTHEIM sur un site de nomades
sédentaires, en espace agricole. Une précision se rapportant au projet
de création de la Réserve Biologique Mixte des massifs forestiers de la
Haute-Bers et du Seewand : le Département est propriétaire du foncier
mais la gestion incombe à l'ONF. Sont encore évoqués dans l'avis : - la
mise en concordance entre les règlements graphique et écrit, la taille
des périmètres des OAP et l'obligation de réaliser une étude de sécurité
pour tout nouvel accès sur une route départementale. Selon son
mémoire en réponse, la CCVDS prendra en compte ces éléments.**

**Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole –
délégation du Sud Alsace et de Mulhouse – avis favorable avec prise en
compte d'observations mineures –**

**En terme de mobilité, la desserte ferroviaire de la zone industrielle de
la Doller et de la zone d'activités du Pont d'Aspach fait l'objet d'une
volonté de mise en place d'une offre foncière « branchée fer » en
entrée de vallée. La Commission d'enquête ne peut qu'encourager
cette initiative et invite la CCVDS à identifier les emprises nécessaires
sur les documents.**

**Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) Grand Est
METZ – avis délibéré, recommandations à prendre en compte –**

La présence de trois sites Natura 2000 sur le territoire de la CCVDS justifie la réalisation d’une évaluation environnementale du projet de PLUi. L’Autorité environnementale (Ae) souligne la consommation d’espace, la préservation du patrimoine naturel, la protection des ressources en eau et l’assainissement, la prévention des risques naturels, les énergies et les gaz à effet de serre, des enjeux particuliers comme la préservation de la « réserve naturelle régionale de la forêt des volcans ». Les recommandations principales s’adressent à la consommation foncière pour l’habitat, à celle pour le développement économique, le tourisme et les loisirs, aux zones sensibles et les zones agricoles, au risque inondation, aux domaines de l’eau et de l’assainissement. La Commission d’enquête estime correcte, en reconnaissant que ce n’est pas une science exacte, l’évaluation des besoins faite par la CCVDS, et la consommation foncière qui en découle, tant pour les logements que pour les activités économiques.

Sur 45 notifications émanant de la MRAe au mémoire en réponse, seules quelques objections sont formulées par la CCVDS dans ses commentaires. Elles concernent en particulier : - le taux de logements vacants, - la demande de mise en compatibilité avec le SCOT des projets de développement touristique (le Pays Thur Doller n’a pas remis en cause la compatibilité SCOT/PLUi), la prise en compte de la trame verte. Les autres remarques sont pour la plupart formellement acceptées par la CCVDS. Certaines ont déjà fait l’objet d’une application conforme, ou compatible, aux observations de la MRAe ou seront mise en place dans des délais rapprochés. Comme déjà évoqué dans l’analyse des autres PPA précitées, l’ouverture à l’urbanisation des zones AUs sera conditionnée à un taux de remplissage de 75 % (au lieu de 50 %) des zones AUu, la suppression des zones AUu va être actée, la rédaction d’une annexe architecturale sera effectuée. La Commission d’enquête regrette la sévérité des recommandations de l’Autorité environnementale (au même titre que la DDT et la Chambre d’Agriculture) mais félicite la CCVDS pour son esprit d’ouverture pour

aboutir à un PLUi souhaité pour les habitants de cette belle vallée vosgienne.

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Haut-Rhin (Formation spécialisée des unités touristiques nouvelles) – THANN - Avis favorable au projet d'unité touristique nouvelle inscrit dans le PLUi arrêté (session du 02 octobre 2020) –

Ouverture à l'urbanisation d'une zone UEt sur le ban de la Commune de WEGSCHEID, située en zone de montagne. La Commission d'enquête prend acte de cet avis favorable.

Avis des PPA – Communes adhérentes de la CCVDS :

En ce qui concerne le suivi des avis « PPA des Communes », six ont émis un avis favorable sans remarque, cinq ont validé un avis favorable en souhaitant une actualisation des données se rapportant aux éléments du paysage à préserver (L.151-23, les EBC et les arbres remarquables). La Commission d'enquête invite la CCVDS à effectuer un état des lieux. Deux communes sont concernées par la réalisation des mesures compensatoires, une concertation avec les collectivités en question sera effectuée pour s'assurer de la faisabilité de ces mesures. D'autres suggestions de forme sont faites par certaines communes, elles sont détaillées dans les annexes du rapport d'enquête – tome 2. Ces avis sont conformes à la réglementation des enquêtes publiques, la Commission d'enquête invite la CCVDS à prendre en considération les délibérations des Conseils Municipaux.

Participation du public à l'enquête publique :

Alors que la Communauté de Communes a procédé aux mesures de publicité réglementaires pour annoncer l'enquête publique, que

certaines Communes l'ont complétée au niveau local, toutes les dispositions matérielles ont été prises par la CCVSD et les Collectivités adhérentes pour que le public soit accueilli dans de bonnes conditions dans les Mairies et au siège de la Communauté de Communes lors des permanences. Toutes les mesures sanitaires ont été respectées face à la COVID 19.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer des observations sous l'une ou plusieurs des trois possibilités prévues par l'arrêté organisant l'enquête : * sur les registres d'enquête déposés au siège de la CCVDS et dans les Mairies, * sur un registre dématérialisé, * par courrier adressé au Président de la Commission d'enquête au siège de l'enquête. 199 personnes ont été accueillies durant les 21 permanences (toutes n'ont pas déposé de remarques dans les registres d'enquête). 265 mentions dans les registres, courriers déposés et mails. Une grande majorité des particuliers qui s'est déplacée a regretté avec amertume le changement de zonage de ses biens (classés constructibles dans les documents d'urbanisme précédents et reversés dans les zones A ou N dans le projet de PLUi). Les membres de la Commission d'enquête ont fait le maximum pour expliquer à leurs interlocuteurs que le futur PLUi devait être compatible avec le SCOT Thur Doller de 2014. La Commission d'enquête a examiné, une à une, les doléances des particuliers et le tableau A3 joint aux annexes – tome 2 – détaille l'avis individuel émis par la Commission. Elle invite la CCVDS à donner une suite favorable aux demandes qui sont justifiées.

VU les engagements de la CCVDS, dans son courrier du 26 avril 2021, de prendre en considération des évolutions significatives dans la « version approuvée » du PLUi, en tenant compte d'une part importante des remarques formulées par les P.P.A. évoquées ci-dessus et par le public,

la Commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** assorti des recommandations suivantes :

- **protection des sites supplémentaires qui pourraient être classés en Natura 2000 en particulier en réponse à l'avis de la MRAe, ainsi qu'à celui d'Alsace Nature qui ont soulevé la destruction de ces sites dans le projet de PLUi ;**
- **la création de l'annexe architecturale, en particulier en réponse à l'avis du Parc Régional des Ballons des Vosges et de Paysages d'Alsace qui craignent une banalisation du patrimoine architecturale ;**
- **revoir l'OAP mobilité suite aux nombreuses demandes sur la Commune de GUEWENHEIM pour une application cohérente avec la réalité du terrain ;**
- **la suppression des réserves foncières (AUu) résidentielles à long terme en réponse à une consommation jugée excessive (DDT, MRAe,...) ;**
- **revoir la majoration foncière pour la mixité et la voirie en réponse à une consommation qualifiée d'excessive (DDT, MRAe,...) ;**
- **revoir le règlement de la zone Agricole pour être plus souple comme demandé par la Chambre d'Agriculture qui craint pour le développement des agriculteurs ;**
- **des secteurs adaptés pour les STECAL et une rédaction plus claire permettant de répondre aux avis qui commentaient le manque de création de STECAL. La Commission d'enquête demande également un nouveau passage en CDPENAF pour disposer d'un avis favorable après ces modifications ;**
- **créer une OAP risques pour une meilleure communication et visibilité autour de ces aspects ; les avis PPA joints au dossier, comme l'ARS ou la DDT, exprimaient leur appréhension pour une application réelle, cet OAP permettra aux habitants d'avoir conscience des risques présents, et facilite la prise en compte lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme ;**
- **un engagement quant à la réalisation des mesures compensatoires dans la délibération d'approbation du PLUi de la CCVDS, ainsi qu'un ajout dans les OAP sectorielles pour montrer la volonté réelle dans la compensation des espaces partiellement urbanisés ;**

- réexaminer certaines demandes de modification du plan de zonage pour prendre en compte les demandes des habitants, si celles-ci peuvent l'être, sans impacter le quota global d'extension et ne pas dépasser ce qu'octroie le SCOT Thur Doller ;
- prendre en compte l'aspect sécuritaire pour accéder à la future zone UET (tourisme) – rue Heimbach à WEGSCHEID, pour soulager l'inquiétude des riverains quant à l'implantation d'un hôtel. Ce projet est considéré comme un atout pour la vallée, mais l'accès au site doit être sécurisé préalablement ;
- porter une attention particulière aux zones humides régulièrement contestées par les propriétaires des parcelles concernées et modifier le règlement afin de laisser la possibilité de construire après une étude de sol pour démontrer le caractère non humide d'un terrain ;
- établir un bilan des surfaces afin de permettre au public de comprendre facilement la consommation foncière étant donné que les habitants sont en désaccord avec les avis PPA quant à cette thématique. Ils demandent des explications claires.

Selon ses engagements, la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach se dotera d'un document d'urbanisme vertueux et actualisé sur 15 communes qui se retrouvent aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

La CCVDS répond à tous les éléments soulevés et s'est engagée à faire un effort dans leur prise en compte. La Commission d'enquête estime que le projet de PLUi allie un développement harmonieux et un aspect humain. Il prend en compte à la fois les envies de toutes les structures associées et minimise l'impact déjà important sur le développement de la vallée.

La Communauté de Communes a réalisé un travail fastidieux de trouver un compromis entre les exigences légales et les sollicitations des habitants.

La Commission d'enquête estime qu'il n'y a pas lieu de commenter davantage les réserves des PPA, notamment celles de la DDT, la CCVDS a répondu favorablement aux principales demandes, elle souhaite rester ouverte à l'ensemble des habitants des 15 communes affiliées.

Le 31 mai 2021

Les Commissaires Enquêteurs



Jean-Pierre VALLET



Jean-Marie SCHMIDT



Patrick ALTHUSSER