



DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH**

ENQUÊTE PUBLIQUE



Du 8 juin 2026 au 22 juin 2026

**Dirigée par Francis KOLB
Ingénieur Principal Territorial**

**Enquête publique ayant pour objet la
modification n°1 du PLUi de la Communauté
de communes de la Vallée de la Doller et du
Soultzbach**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI
de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE de la
DOLLER et du SOULTZBACH**

Enquête Publique

Dossier N° E26000034/67

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 JUIN 2026 AU 22 JUIN 2026

Désignation du Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal
Administratif de Strasbourg sous le n°E26000034/67
en date du 27 avril 2026

Attestation sur l'honneur du Commissaire enquêteur

Je soussigné Francis KOLB, Ingénieur Principal, Directeur des Services Techniques de la Ville de Pfastatt en retraite atteste par la présente sur l'honneur mon indépendance pour cette mission, n'ayant aucun intérêt à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions que j'exerce ou que j'ai exercées, notamment vis-à-vis de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach maître d'ouvrage. En conséquence de quoi j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Déclaration de respect des consignes sanitaires

Par la présente, Monsieur Francis KOLB, Commissaire enquêteur, s'engage à respecter et faire respecter, dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique, les consignes sanitaires et règles de distanciation sociale définies par les parties prenantes.



Masevaux-Niederbruck

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, « **le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.** »

Comme prévu par l'article R.123-19 du même code, « **le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.**

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. »

Le présent document correspond aux conclusions motivées.

Il fait suite au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ».

Le commissaire enquêteur se devant, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera mes appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête, ainsi que le cas échéant sur les observations recueillies et sur les réponses apportées à mes questions complémentaires, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à l'enquête.

Sommaire des conclusions motivées :

1. Objet de l'enquête publique

1.1. Contexte de la modification

2 Dossier et synthèse du projet

3 Déroulement de l'enquête et participation du public

4 Appréciation du projet de modification

5 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le « **Rapport d'enquête** » et le document séparé « **Conclusions et avis** » du Commissaire Enquêteur est édité en deux exemplaires » :

- un exemplaire sera transmis au Tribunal Administratif de Strasbourg
- un exemplaire sera remis à Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Je soussigné **Francis KOLB**

Demeurant 1 rue du Vorwald à 68950 REININGUE

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, par décision en date du 27 avril 2026,

Déclare avoir procédé à l'Enquête Publique relative à la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Selon les prescriptions de l'article 6 de l'arrêté communautaire n°2026-A-013 de mise en enquête du 18 mai 2026, **j'ai l'honneur de transmettre à Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, le dossier complet paraphé accompagné :**

- **du registre d'enquête** coté et paraphé clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- **de mon rapport et de mes conclusions motivées**

Fait à Reiningue, le 20 juillet 2026

Le Commissaire Enquêteur



Francis KOLB

**Enquête publique du lundi 8 juin 2026 au
lundi 22 juin 2026**

Désignation du Commissaire-Enquêteur par décision de Madame la
Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg sous le n°
E26000034/67 en date du 27 avril 2026



Vue sur la commune de Masevaux-Niederbruck

Rappel : Le commissaire enquêteur membre de la CNCE (Compagnie nationale des Commissaires-Enquêteurs), respecte le code d'éthique et de déontologie de la CNCE. Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête, il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur ne se comporte pas en juriste, il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, cela est en reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

1. Objet de l'enquête

1.1 Contexte de la modification

La Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (CCVDS), créée en 2002, compte 15 communes. Elle totalise 15 914 habitants (*données Insee 2022*) pour 160,60 km². Elle est intégrée au territoire du SCoT du Pays Thur Doller approuvé le 18 mars 2014. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juin 2022 n'a subi depuis d'aucune évolution.

Après 3 ans d'application, la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach souhaite faire évoluer son PLUi afin de clarifier certains points d'interprétations et permettre la réalisation de projets répondant aux orientations du PADD, mais n'étant pas clairement autorisé dans sa version actuelle.

Les grandes orientations de son **PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*)** sont structurées à travers une orientation socle (« colonne vertébrale » du projet) sur laquelle se déclinent plusieurs orientations de développement pour le territoire :

- Forger les conditions **d'accueil et de qualité de vie** pour tous les habitants actuels et futurs dans un cadre de mixité générationnelle et sociale ;
- Maintenir et développer l'activité locale autour de **l'agriculture, de l'artisanat et des services** ;
- Valoriser **le potentiel touristique** du territoire en s'appuyant sur un accueil qualitatif ;
- Réduire la **dépendance énergétique** du territoire ;

Le territoire de la CCVDS se découpe en zones comme suit :

1) Une zone no Aedificandi afin de protéger les emprises ferroviaires

2) Une zone agricole (A) qui se distingue en trois secteurs :

- Ai pour inconstructible
- As (s pour ski ou sport)
- Ag (g pour gîtes)

Les secteurs As et Ag constituent des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser les constructions et les aménagements nécessaires à l'hébergement touristique.

3) Une zone naturelle et forestière N qui se distingue en trois secteurs :

- un secteur Ni (i pour inconstructible) de protection renforcée pour des raisons de forte sensibilité paysagère ou/et environnementale ;
- -un secteur NL (L pour loisirs) dédié aux abris de pêche existants ainsi qu'à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau ; plan d'eau et sentiers ;
- -un secteur Nh (h pour « hébergement et habitat isolé ») dédié à l'hébergement touristique et loisirs de plein air (camping, accrobranches) ainsi qu'à l'habitat spécifique sous forme de constructions légères démontables et/ou mobiles (tiny house, habitat gens du voyage).

4) Les zones urbaines (U) couvrent les parties de territoire urbanisées suivantes :

Parties mixtes, proches des équipements et services du quotidien ou/et du commerce artisanal et desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés (**zone urbaine de développement principal UP**) ;

Parties mixtes, plus éloignées des équipements et service du quotidien ou/et du commerce artisanal et pas forcément desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés (**zone de développement secondaire US**) ;

Le règlement des zones Up et US est différencié selon le secteur concerné, qui ne comporte pas les mêmes formes de bâtis ni les mêmes dynamiques. Ainsi, ce sont 3 sous-secteurs définis comme tel :

► **UP1/US1 ; Haute-Vallée** : qui correspond à un secteur plutôt montagneux (Sewen, Dolleren ; Oberbruck ; Rimbach-près-Masevaux ; Kirchberg ; Wegscheid ; Sickert ; Niederbruck)

► **UP2/US2 ; Bourg-Centre** : qui correspond au Pôle d’Ancrage historique de la vallée (Masevaux)

► **UP3/US3 ; Avant-Vallée** : qui correspond au piémont, avec des espaces soumis à une plus forte pression foncière (Lauw ; Sentheim, Guewenheim, Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Soppe-le-Bas, le Haut-Soultzbach)

La zone urbaine de développement principal (UP) distingue un secteur UPC (C pour « centre » ou/et

« commerce ») situé autour des rues centrales et commerciales des pôles de l’armature, dans lequel s’applique une règle particulière de préservation de la destination commerciale des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants.

5) Parties dédiées à l’accueil du commerce et des activités de service qui nécessitent des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées (**zone urbaine de développement commercial UC**) ;

6) Parties dédiées à l’accueil des activités secondaires et tertiaires incompatibles avec la fonction d’habiter ou qui nécessitent des infrastructures ou/et des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées (**zone urbaine de développement économique UE**).

La zone UE comprend un secteur dédié aux activités touristiques **UET** dans la zone du train touristique Thur-Doller et près de la ZACOM au Pont d’Aspach à Burnhaupt-le-Haut dans lequel s’applique une règle particulière de destination des constructions.

7) Les zones à urbaniser (AU) qui regroupent l’ensemble des secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation et qui distingue :

- **Trois secteurs AUp, AUSs et AUe** dont la capacité des voies ouvertes au public et réseaux présents à leur périphérie est suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Leur urbanisation doit respecter les règles de la zone U correspondante à l’indice du secteur et être compatible avec les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) qui s’y appliquent.

8) Un secteur AUu (U pour « ultérieurement ») qui concerne les futurs espaces de développement économique. Dans le cadre du PLUi ces zones ne sont pas constructibles.
L’ouverture de ces zones à l’urbanisation ne peut se faire qu’après révision du PLUi.

Pour le développement économique, les réserves foncières sont situées de la zone de l’Oberlach de Burnhaupt-le-Bas, à proximité de la Briqueterie à Burnhaupt-le-Haut et une petite réserve au sein de la ZAC de la Porte de Masevaux dont la capacité des voies ouvertes au public et réseaux présents à leur périphérie est insuffisante pour desservir les constructions à y implanter. L’ouverture à l’urbanisation est subordonnée à la création d’une capacité des voies et réseaux suffisante pour desservir les constructions et à une révision du document d’urbanisme.

4 objets découlent des motivations de cette modification

Par arrêté communautaire en date du 18.05.2026, le Président de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, autorité organisatrice, a prescrit la présente enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLUi des 15 communes composant la Communauté de communes.

Des difficultés dans l'application des règles ont été constatées après 3 ans d'opposabilité du PLUi, ce qui a enclenché la présente modification.

Détail des modifications :

Cette modification de droit commun du PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a pour objet :

- Adapter et modifier de façon mineure le règlement écrit. Après quelques années d'application, en lien avec le service instructeur et la réalité constatée des demandes d'autorisation d'urbanisme, il nous semble pertinent de simplifier la lecture des destinations et sous-destination autorisées ou interdites et l'application des règles de stationnement. Enfin, les règles par rapport aux clôtures situées sur limite séparative évoluent également sur l'aspect esthétique, répondant à une demande des riverains et des élus.
- Autoriser le changement de destination vers l'activité hôtelière, en restant inférieure à 500m² de surface de plancher. Cette possibilité n'était ni strictement interdite, ni autorisée selon les secteurs. Il est important de clarifier cette possibilité, tout en maintenant un seuil maximum pour ne pas créer des Unités Touristiques Nouvelles qui demandent une procédure plus importante.
- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment vacant en zone Agricole et identifié au plan de zonage, vers une activité de gîte si cette activité est complémentaire à l'activité agricole. L'importance de la complémentarité est soulignée, cette possibilité s'inscrit uniquement pour un site agricole où les exploitants n'ont pas de terres suffisantes pour justifier d'une rentabilité de l'activité agricole. Le bâtiment est repéré au plan de zonage et a été étudié pour qu'il n'y ait aucun impact au niveau paysager et environnemental. Une limite de surface de plancher maximum est également inscrite pour ne pas créer d'UTN « Unité Touristique Nouvelle ».
- Passage de deux terrains d'un zonage U (urbain) vers A (agricole) et Ai (Agricole inconstructible)
: Décision du tribunal administratif en date du 7 novembre 2024.

En résumé, il s'agit d'un ajustement réglementaire interne, sans création d'emprise nouvelle, visant seulement à compléter le document réglementaire conformément aux prescriptions légales.

2-DOSSIER ET SYNTHESE DU PROJET

J'ai longuement consulté ce dossier, décliné en 4 pièces. J'y est recherché les éléments nécessaires à la pleine information du public et je dresse ici un bilan sur la forme et sur le fond.

Document 1 : Exposé des motifs des changements apportés.

Document illustré et complet, conforme à la réglementation, proportionnel aux enjeux du territoire et un accès à l'information facilité, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur rouge.

Document 2 : Communication

Celui-ci comporte l'ensemble des annonces publiées dans la presse locale avant l'ouverture de l'enquête et notamment la prescription de la modification du PLUi par arrêté en date du 22/01/2026, photos représentant l'affichage de l'arrêté au niveau de la Communauté de communes ainsi qu'un extrait de l'article 3 de l'arrêté sur les modifications proposées du PLUi.

Document 3 : Avis des Personnes Publiques Associées

Ce document liste l'ensemble des Personnes Publiques Associées consultées avant l'ouverture de l'enquête publique notamment :

- ♦La Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 07/01/2026
- ♦La Collectivité Européenne d'Alsace en date du 20/02/2026
- ♦La Chambre des Métiers d'Alsace en date du 03/02/2026
- ♦La Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 04/03/2026
- ♦Le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller (SMABVD) en date du 05/02 :2026
- ♦Le SAGE-Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux en date du 27/02/2026
- ♦Rivières de Haute Alsace en date du 02/03/2026
- ♦SNCF Réseaux-Direction Territoire Grand Est en date du 05/02/2026
- ♦La Commune de Burnhaupt-le-Haut en date du 16/02/2026
- ♦La Commune de Masevaux-Niederbruck en date du 25/02/2026
- ♦La Commune de Sickert en date du 04/02/2026

Document 4 : Le règlement

Ce document contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables dans le respect de l'article L151-8 du code de l'urbanisme ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9 du code de l'urbanisme.

Ce règlement s'applique au territoire de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach et il n'est toutefois pas exclusif, dès lors que d'autres règles ou servitudes « supérieures » s'appliquent également à savoir :

- Le SCoT du Pays Thur Doller approuvé le 18 mars 2014
- La Charte du PNR des Ballons des Vosges approuvée le 2 mai 2012
- La Loi Montagne du 9 janvier 1985
- La Loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La Règlementation relative aux vestiges archéologiques
- Les Eléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53 du Code de l'Urbanisme

3-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE & PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 juin 2026 au lundi 22 juin 2026 soit 15 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête un registre d'enquête et un dossier papier ont été tenus à la disposition du public aux services de la CCVDS, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête 3 permanences ont été assurées :

1. Le lundi 8 juin 2026 de 10h à 12h au siège de la Communauté de communes
2. Le mardi 16 juin 2026 de 14h à 17h au siège de la Communauté de communes
3. Le lundi 22 juin 2026 de 14h à 17h au siège de la Communauté de communes

La participation du public a été régulière, exceptée la première permanence qui n'a pas accueilli du public. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions grâce à la disponibilité des services de la Communauté des communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Les mesures de publicité et d'information ont permis cette fréquentation régulière suite à l'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique au niveau des 15 communes de la Communauté de communes.

L'ensemble des observations inscrites sur le registre d'enquête étaient consultables en version papier au siège de l'enquête. Ces observations ont été reprises dans le Procès-Verbal de synthèse remis le 25 juin 2026 au Président de la CCVDS.

Le mémoire en réponse en date du 10/07/2026 de la CCVDS expose les réponses et compléments donnés par la Communauté de communes.

4-APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION

Mon appréciation va porter sur comment cette modification est cohérente avec ses motivations. Elle intègre mes recommandations concernant la prise en compte des observations du public, avis et remarques des PPA et des réponses de la CCVDS.

La prise en compte des observations du public, avis et remarques des PPA et réponses de la CCVDS.

Les avis des PPA sont peu nombreux : sur les 47 consultations, 11 avis ont été rendus. Sur les 15 communes seules 3 communes ont envoyé un courriel. La Communauté de communes a choisi de présenter au public les avis reçus, cela a contribué à une information plus complète et plus transparente.

Seule la commune de Sickert a rendu un avis défavorable sur le passage des 2 terrains d'un zonage U vers des zonages A et Ai.

J'ai intégré ces éléments dans mes réflexions. Je constate que la concertation avec les services et le dialogue avec les communes ont été effectives et tiens à souligner le travail réalisé pour construire ce dossier de modification.

Tous les supports permettant de comprendre le projet de modification et de déposer ses observations ont été saisis. Je note les réponses de la Communauté des communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach à chacune des demandes et observations et invite le public à consulter le Mémoire en Réponse (Annexe 18 dans le document 1 des annexes) à mon rapport d'enquête pour en savoir plus.

Les contributions et observations peuvent se classer selon plusieurs thèmes ou enjeux :

- Des demandes de modification de zonage, certaines étant hors champs de la présente modification de PLUi ;
- Des points relatifs au règlement, notamment la création de places de stationnement non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, demande d'imposer des clôtures qui permettent le franchissement par la petite faune, plusieurs observations hors du champ de la présente procédure.

Les détails des modifications dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

- ▶ Adapter et modifier de façon mineure le règlement écrit : il semble pertinent de simplifier la lecture des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites et l'application des règles de stationnement ;
- ▶ Autoriser le changement de destination vers l'activité hôtelière en restant inférieure à 500 m² de surface de plancher ;
- ▶ Autoriser le changement de destination d'un bâtiment vacant en zone agricole et repéré au plan de zonage, vers une activité de gîte, cette possibilité s'inscrit uniquement pour un site agricole où les exploitants n'ont pas de terres suffisantes pour justifier d'une rentabilité de l'activité agricole.
- ▶ Passage de deux terrains d'un zonage U (Urbain) vers A (Agricole) et Ai (Agricole inconstructible) : décision du tribunal Administratif.

Un règlement écrit clarifié par cette modification

La précision dans les titres, l'ajout de tableaux et de parties plus explicites, notamment relatives aux aménagements, ont permis une compréhension accrue de ses règles et réduit les interprétations lors des instructions.

5.CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Au terme de cette enquête, j'ai analysé l'ensemble des pièces présentées, les avis des Personnes Publiques consultées et associées, toutes les observations recueillies et les réponses apportées par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, s'appuyant sur les 15 communes la composant.

Concernant l'enquête publique :

La procédure d'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a été respectée.

Toutes les phases se sont déroulées conformément à la réglementation en vigueur : prise des différentes décisions par l'autorité organisatrice, mesures de publicité préalable à l'enquête publique, tenue des permanences du Commissaire Enquêteur, recueil des observations des PPA et du public, communication avec le maître d'ouvrage, clôture de l'enquête, traitement du procès-verbal de synthèse des observations.

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, présentant les éléments techniques, les enjeux du projet et les prescriptions.

Conclusion du commissaire enquêteur

Sur le déroulement de l'enquête publique il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département du Haut-Rhin, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Que le dossier relatif à ce projet de modification du PLUi a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la Communauté de communes et sur un poste informatique mis à la disposition du public
- Que le registre d'enquête papier a également été mis à la disposition du public à la Communauté des communes ;
- Que le public pouvait rédiger ses observations sur le registre papier précité, ou les envoyer à l'adresse courriel mentionnée dans l'arrêté, ou les déposer sur le registre électronique mis en place pour cette enquête ou les expédier par courrier au Commissaire enquêteur ;
- Que le Commissaire enquêteur a tenu 3 permanences présentiels prévues pour recevoir un public qui est venu consulter le dossier et/ou s'informer et/ou faire ses observations sur le registre papier ;
- Que tous les termes de l'arrêté ayant organisé cette enquête publique ont donc bien été respectés ;
- Que le Commissaire enquêteur n'ait à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;

En conséquence,

- **Considérant** que le mémoire en réponse aux observations des PPA et du public et du Commissaire enquêteur est clair et convaincant ;
- **Considérant** que les dispositions du projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach répondent dans leur ensemble aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus par les dispositions légales et réglementaires et répondent aux besoins de développement de la Communauté de communes et bien sûr des communes qui la compose ;
- **Considérant** que cette modification m'apparaît répondre à l'évolution normale du territoire, en conservant l'objectif de mise en œuvre du projet de territoire défini dans le PADD et dans le respect des orientations générales ;
- **Considérant** que le déroulement sans incident de l'enquête publique en conformité avec les textes en vigueur, tant en ce qui concerne la publicité jugée suffisante et le respect des délais ;
- **Considérant** le mémoire en réponse de la Communauté de communes en date 10/07/2026 ;

J'émet un avis favorable

sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal assortis de
recommandations suivantes :

- 1- Tenir compte des observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est qui préconise la création de places de stationnement non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- 2- Consulter la CEA quant aux conditions d'accès vers l'ancienne auberge du Sonnenmatt et le débouché sur la RD ;
- 3- Tenir compte de la modification par la commune de Masevaux-Niederbruck qu'en secteur UPc, les locaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants ne peuvent être réutilisés que pour une destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- 4- Si l'intérêt général doit, bien entendu, être recherché, **un réexamen** des demandes d'habitants dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi, peut permettre, pour quelques cas ponctuels, de préserver aussi l'intérêt particulier sans dégrader l'intérêt général, tout en restant cohérent avec les orientations du PLUi et du PADD ainsi que les documents supra-communaux.

Fait le 20 juillet 2026

Le commissaire enquêteur Francis KOLB





Communauté de Communes
de la Vallée de la Doller
et du Soultzbach



Vue sur Sewen

Distribution du Rapport

- Tribunal Administratif de Strasbourg
- Communauté de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (Version papier et support USB)