



DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

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

ENQUÊTE PUBLIQUE



Du 08 juin 2026 au 22 juin 2026

**Dirigée par Francis KOLB
Ingénieur Principal Territorial**

**Enquête publique ayant pour objet la
modification de droit commun n°1 du Plan
Local d'Urbanisme Intercommunal de la
Communauté de Communes de la Vallée de la
Doller et du Soultzbach**

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.



Vue sur la commune de Masevaux-Niederbruck

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

- un exemplaire sera remis au Tribunal Administratif de Strasbourg
- un exemplaire sera remis à Monsieur le Président de la Communauté des 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 de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 dont le siège est à Masevaux-Niederbruck, 9, Place des Alliés, 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 08 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° E25000034/67 en date du 27 avril 2026



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.

SIGLES et ABREVIATIONS

ADAUHR : Agence départementale de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Haut- Rhin
Ae : Autorité environnementale
ALUR (Loi) : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CE : Code de l'Environnement
CDPENAF : Commission départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et forestiers
CU : Code de l'Urbanisme
DDT : Direction départementale des territoires
EBC : Espaces boisés classés
ENE : Engagement National pour l'environnement (ou Grenelle II)
ER : Emplacement Réservé
ERC : Eviter, Réduire, Compenser
INAO : Institut national de l'origine et de la qualité
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondations
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées
PPC : Personnes Publiques Consultées
PPBE : Plan de Prévention contre le bruit dans l'environnement
PPGDND : Plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux
PPM : Périmètre de Protection
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRAD : Plan régional de l'Agriculture durable
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SRADT : Schéma Régional d'aménagement et de Développement du Territoire
SRAFC : Schéma Régional d'Aménagement des forêts des Collectivités
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SIC : Schéma Interdépartemental des carrières
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
STECAL : Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limités
TVB : Trame Verte et Bleue
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UH (loi) : Urbanisme et Habitat
ZAE : Zones d'activités économiques
ZAC : Zones d'activités commerciales
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



Plan de situation de la commune de Masevaux

SOMMAIRE

1 - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	10
1-1- OBJET DE L'ENQUÊTE	10
1-2- CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE	11
1-3 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	11
2 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
2-1 DOSSIER D'ENQUÊTE	13
2-2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE	13
2-3 SIEGE ET DUREE DE L'ENQUÊTE	13
2-4 DÉROULEMENT DES PERMANENCES	14
2-5 L'OUVERTURE DU REGISTRE ET SITE INTERNET	14
2-6 COMPOSITION DU DOSSIER	14
2-7 INFORMATION DU PUBLIC	14
2-8 AFFICHAGE	15
2-9 FORMALITES DE FIN D'ENQUÊTE	15
2-10 CLIMAT DE L'ENQUÊTE	15
2-11 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	15
2-12 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	
3 - PRÉSENTATION DU PLU	16
3-1 PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	16
3-2 TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	17
3-3 PRESENTATION DU PROJET	20
3 3 1 Adaptation d'une règle dans la zone agricole	20
3 3 2 Modification du règlement graphique	21
3 3 3 Les modifications du règlement écrit et l'articulation avec le PADD	22
4 – RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
4-1 Analyse chronologique des observations recueillis sur le registre papier	23
4-2 Analyse chronologique des observations recueillis par courrier électronique	25
4-3 Liste des PPA consultés et synthèse de leurs retours	27
5- CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	30

RAPPORT



Vue sur Masevaux

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU(i) est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU(i).

Le Plan Local d'Urbanisme peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU(i).

Le PLUi offre aux élus l'opportunité de bâtir une vision commune du territoire au-delà des frontières communales. Il s'agit d'un outil politique permettant d'affirmer un projet collectif, d'organiser un développement plus équitable et durable, et de renforcer la cohérence et la solidarité entre les communes.

Il incarne la capacité de l'intercommunalité à piloter l'avenir localement, en collaboration et en lien avec les Maires et les habitants.

Historique du document d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juin 2022. Depuis lors, aucune évolution du document n'est intervenue.

1- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1-1- OBJET DE L'ENQUÊTE

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) le 15 juin 2022, et après 3 ans d'application, la Communauté de Communes 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. La modification intègre ainsi des corrections mineures et présentées dans la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

En application du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- ▶ Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ▶ Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ▶ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ▶ Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (six ans le cas échéant) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ▶ Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée de la Doller et du Soultzbach fait l'objet d'un ajustement réglementaire interne, sans création d'emprise nouvelle, visant seulement à compléter le document réglementaire conformément aux prescriptions légales.

1-2-CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête publique, concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach est soumise aux textes réglementaires suivants :

- ▶ Le code général des collectivités territoriales,
- ▶ Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et 37 et L.153-41 à 48,
- ▶ Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19, R.123-1 à R.123-27,
- ▶ La délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juin 2022 qui a approuvé le PLUi,
- ▶ L'arrêté de prescription d'une modification du PLUi du Conseil Communautaire en date du 22 janvier 2026,
- ▶ L'arrêté du Président de la Communauté de Communes prescrivant la mise à l'enquête publique,
- ▶ L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAe) du 7 janvier 2026, indiquant que la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes de la vallée de la Doller et du Soultzbach n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale,
- ▶ La décision n° E26000034/67 du 27/04/2026 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant Monsieur Francis KOLB comme commissaire enquêteur,
- ▶ Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

1-3- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Après la nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Strasbourg suivant décision du 27 avril 2026, il a été possible de lancer les opérations inhérentes à l'enquête publique selon le déroulé ci-après.

Plusieurs contacts téléphoniques entre fin avril et début mai 2026 avec Madame Elsa NORTH directrice du service d'urbanisme de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, ont permis d'échanger sur les documents du dossier en plus de ceux disponibles sur le site de la commune.

Une réunion a pu être programmée le lundi 4 mai 2026 afin que le commissaire enquêteur puisse avoir une présentation de plusieurs éléments du dossier et approfondir certaines rubriques et contrôler les contenus de l'ensemble des dossiers d'enquête et les viser.

Présents :

- Monsieur Emile EHRET 1^{er} Vice-Président de la ComCom et Maire de la commune de Lauw
- Madame Elsa NORTH Directrice du Service Urbanisme de la Comcom
- Monsieur Francis KOLB Commissaire enquêteur

A l'issue de cette réunion de coordination et de mise en place des modalités quant à l'enquête publique, il a été convenu de retenir que l'enquête publique se déroulera du lundi 8 juin 2026 au lundi 22 juin 2026 au siège de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, 9, Place des Alliés a Masevaux-Niederbruck.

Cette rencontre a permis au commissaire enquêteur de réceptionner son dossier d'enquête.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique, référencé sous le n°2026_A-013, a été signé le 18 mai 2026 par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Il définit en 10 articles les prescriptions, conditions et dates des permanences de l'enquête publique pour une durée de 15 jours consécutifs du lundi 8 juin 2026 au lundi 22 juin 2026 (Annexe 2 première partie page 7).

Les 3 permanences du commissaire enquêteur sont inscrites en son article 4.

Cet arrêté précise les conditions d'information sur l'existence de l'enquête publique, celles relatives au dossier d'enquête sous format papier ainsi que les modalités pour que le public puisse déposer une observation.

2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par le service d'urbanisme de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Son contenu est conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement. Il comprend :

- 1a. Un fascicule communication comprenant les annonces légales
- 1b. Rapport de présentation : exposant les motifs de changements apportés
- 1c. Un fascicule reprenant les avis des Personnes Publiques Associées
- 1d. Le règlement établi en application du Code de l'Urbanisme
- l'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique

- Le registre d'enquête coté et paraphé.

2-2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Environnement, la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a fait connaître l'ouverture de l'enquête publique en faisant publier dans les journaux l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA) des avis au public, dans les annonces légales :

→ **Journal l'Alsace : 21 mai 2026 et 10 juin 2026**

→ **DNA : 21 mai 2026 et 10 juin 2026**

L'arrêté de mise du projet de modification n°1 du PLUi à l'enquête publique a été affiché au siège de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach ainsi que dans les mairies des 15 communes membres de la Communauté de communes dès sa parution et pendant toute la durée de l'enquête, ce qui a été vérifié par le commissaire enquêteur.

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la Communauté de communes, dans la page relative à l'urbanisme.

2-3 SIEGE ET DUREE DE L'ENQUÊTE

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. L'enquête publique a débuté le 8 juin 2026 et s'est terminée le 22 juin 2026. Elle aura durée 15 jours consécutifs. Je n'ai pas jugé utile de prolonger la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a été à la disposition du public pendant 8 H de permanences prévues par l'arrêté de mise à enquête publique par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach..

2-4 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Le commissaire enquêteur a été à la disposition du public pendant 8 H de permanences prévues par l'arrêté de mise à enquête publique par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach..

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu au siège de la ComCom :

- Le lundi 8 juin 2026 de 10h à 12h
- Le mardi 16 juin 2026 de 14h à 17h
- Le lundi 22 juin 2026 de 14h à 17h

La fréquentation des permanences a été très faible mais lors des permanences les conditions matérielles ont permis au commissaire enquêteur d'écouter et de renseigner le public. Les entretiens ont toujours été très courtois, et tout s'est déroulé sans incident. La fréquentation quoique faible montre que le public a été informé de façon satisfaisante.

2-5 L'OUVERTURE DU REGISTRE ET DU SITE INTERNET

Le registre de recueil des observations a été ouvert le premier jour de l'enquête par mes soins. Il est composé de 32 feuilles non mobiles que j'ai paraphées et cotées avant l'ouverture de l'enquête. Un site internet a également été ouvert avec l'adresse suivante :

<https://www.cc-vallée-doller.fr/a-votre-service/habitat/plui/>

Le dossier d'enquête y était consultable et le public pouvait y déposer ses observations.

2-6 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public au niveau de la Communauté des Communes et sur le site internet comprenait :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Les mesures de publicités
- L'exposé des motifs des changements apportés
- Les avis des PPA
- Le règlement

2-7 INFORMATION DU PUBLIC

Les pièces du dossier et le registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux du service d'urbanisme de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach sous papier et informatique aux heures d'ouverture et en ligne sur internet.

2-8 AFFICHAGE

L'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête a été réalisé au tableau d'affichage des 15 communes concernées par le PLUi du 8 juin 2026, quinze jours avant le début de l'enquête, au 22 juin 2026, clôture de l'enquête. Les certificats d'affichage m'ont été transmis par Madame North directrice du service d'urbanisme de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

J'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête à la Communauté des Communes lors de mes permanences.

2-9 FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE

La clôture de l'enquête publique a été effectuée à 17h00 le lundi 22 juin 2026. Le registre a été finalisé et visé au siège de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Il a été conservé par le commissaire enquêteur jusqu'à sa restitution à la Communauté de communes le 20 juillet 2026 lors de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Durant les 3 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 9 personnes pour consulter le dossier ou déposer une observation. Les observations ont été enregistrées soit dans les registres mis à disposition, soit par courriers déposés ou envoyés par voie postale.

2-10 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Aucun élément défavorable n'est à signaler au cours de cette enquête qui s'est déroulée dans un climat cordial et sérieux.

2-11 CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le lundi 22 juin 2026 à 17h 00, l'enquête était close.

Le registre d'enquête a été clos et emporté par mes soins.

2-12 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

J'ai envoyé par mail le procès-verbal de synthèse des observations à la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, représentée par Mme NORTH, directrice du service d'urbanisme le jeudi 25 juin 2026. Le président de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach m'a transmis par mail un courrier en réponse le 10 juillet 2026.

Conclusions du chapitre 2

Aucun incident n'est à déplorer durant l'enquête publique. Elle s'est déroulée dans un climat courtois et serein. J'ai pu échanger avec madame NORTH représentant la CCVDS et le Vice-Président Emile EHRET de la CCVDS tout au long de l'enquête. Toutes les informations dont j'ai eu besoin en complément du dossier m'ont été transmises. Nous avons également réalisé une réunion de travail avant le début de l'enquête pour avoir une bonne connaissance du dossier.

Les formalités d’affichage, de publication par voie de presse ont été réalisées comme imposé. Les permanences et les formalités de clôture ont été réalisées comme prévu. Le climat a été tout à fait satisfaisant. Les règles de procédure des enquêtes publiques ont été respectées. Les possibilités de consultation du dossier et du dépôt des observations dans le lieu d’enquête ou en distanciel par le biais de la plateforme électronique s’est ajoutée à la possibilité de rencontrer en présentiel le commissaire enquêteur lors de mes permanences.

Je considère que le public a bénéficié d’une information très satisfaisante sur le dossier et qu’il a pu s’exprimer aisément et librement. En conséquence et selon les éléments en ma possession, j’estime que la consultation s’est déroulée dans le respect de l’esprit des lois.

3- PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi

3-1-Présentation de la Communauté de communes de la vallée de la Doller et du Soultzbach

Histoire

Le territoire communautaire repose sur une intercommunalité ancienne, identique au périmètre de l’Abbaye de Masevaux.

Dès les années 1970, les crises économiques et le défis à relever pour la jeunesse ont conduit les Communes à travailler ensemble avec :

► En 1974 la création d’un Syndicat Scolaire et la construction de la Cité Scolaire de Masevaux,

► En 1976 la création d’un Syndicat Economique et la construction de la Zone d’Activités de la Doller à Burnhaupt-le-Haut,

► En 1977 la fusion de ces 2 Syndicats en un SIVOM « à la carte » ‘Syndicat intercommunal à Vocation Multiple), le SIVOM de la Doller.

De 1977 à 2001, le SIVOM de la Doller a intégré des compétences (Centre de Secours, Tourisme, Equipements Sportifs...), mené des politiques innovantes pour l’époque (Câblage et Internet, Petite Enfance...) et ainsi posé les bases de l’intercommunalité actuelle.

La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach est née le 1^{er} janvier 2002 en devenant un établissement Public de Coopération Intercommunale à Fiscalité Propre (EPCI), autonome tant fiscalement que par ses compétences.

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juin 2022. Depuis lors, aucune évolution du document n’est intervenue.

3-2-Territoire communautaire

La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach se situe au Sud-Ouest du département du Haut-Rhin et rassemble 15 communes et environ 15 914 habitants et fait partie de la région Grand Est.

Le siège administratif est posé à **Masevaux-Niederbruck**, cœur historique du territoire et la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach est l'une des communautés de communes qui structure la vie locale en mutualisant les compétences que les communes ne peuvent porter seules : aménagement, gestion des déchets, développement économique, action sociale, équipements culturels et sportifs.

La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach s'organise autour de Masevaux-Niederbruck, Burnhaupt-le-Bas, Lauw, Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Soppe-le-Bas, Senthem, Sickert, Wegscheid, Kirchberg, Oberbruck, le Haut-Soultzbach, Rimbach-près-Masevaux, Dolleren et Sewen.



Lauw



Wegscheid



Soppe-le-Haut



Soppe-le-Bas



Sentheim



Guewenheim



Dolleren



Oberbruck



Sickert



Masevaux



Sewen



Burnhaupt-le-Haut



Burnhaupt-le-Bas



Rimbach-près-Masevaux



Kirchberg

3-3- Présentation du projet

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de commune de la Vallée de la Doller et du Soultzbach concerne deux communes du territoire, Masevaux-Niederbruck et Sickert et l'ensemble des quinze communes pour la modification du règlement écrit.

Cette modification 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, la Communauté de communes estime pertinent de simplifier la lecture des destinations et sous-destinations autorisées ou interdites et l'application des règles de stationnement ainsi que les règles par rapport aux clôtures situées sur limite séparative quant à l'aspect esthétique.
- Autoriser le changement de destination vers l'activité hôtelière, en restant inférieure à 500 m² de surface de plancher. Cette possibilité n'était ni strictement interdite, ni autorisée selon les secteurs. La Communauté de communes souhaite clarifier cette possibilité, tout en maintenant un seuil maximum pour ne pas créer des Unités Touristiques Nouvelles qui demanderaient 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 terre suffisante 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 une Unité Touristique Nouvelle.
- Passage de deux terrains d'un zonage U (urbain) vers A (Agricole) et Ai (Agricole inconstructible) suite à une décision du Tribunal Administratif de Strasbourg.

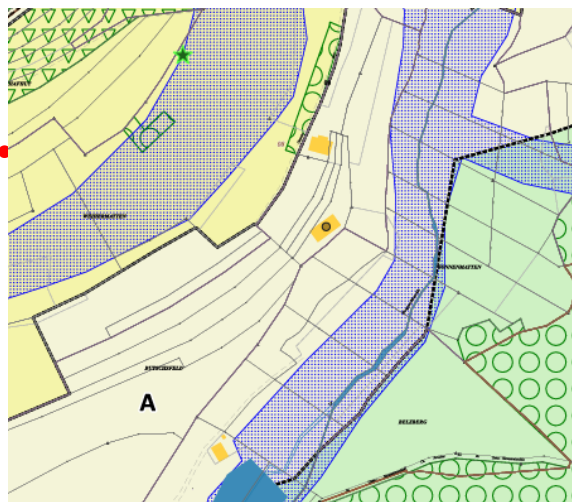
En conséquence, il s'agit d'un ajustement réglementaire interne, sans création d'emprise nouvelle, visant seulement à compléter le document réglementaire conformément aux prescriptions légales.

3-3-1- Adaptation d'une règle dans la zone agricole

Pour la commune de Masevaux-Niederbruck :

La reprise de la ferme Sonnematt située en zone A au PLUi à Masevaux-Niederbruck cadastrée section 8 parcelle n°59 dénommée Auberge de la Sonnematt s'est effectuée en fin d'année 2024 suite au départ des anciens exploitants qui ont vendu le site.

Il est proposé de changer la destination des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole ● vers la destination hébergement, dans la limite de 500 m² de surface de plancher, et dès lors que l'activité est complémentaire à l'activité agricole.



Les exploitants pourraient avec leur compétence accroître l'activité avec un volet sensibilisation auprès de différents publics, ayant déjà pratiqué ce métier dans leur précédente expérience. Pour accueillir différents groupes de personnes et les loger, ils souhaitent développer une offre d'hébergement. Une modification de zonage est apportée au PLUi afin de repérer l'ancienne grange, qui pourrait se reconvertir en bâtiment d'hébergement touristique.

3-3-2-Modification du règlement graphique

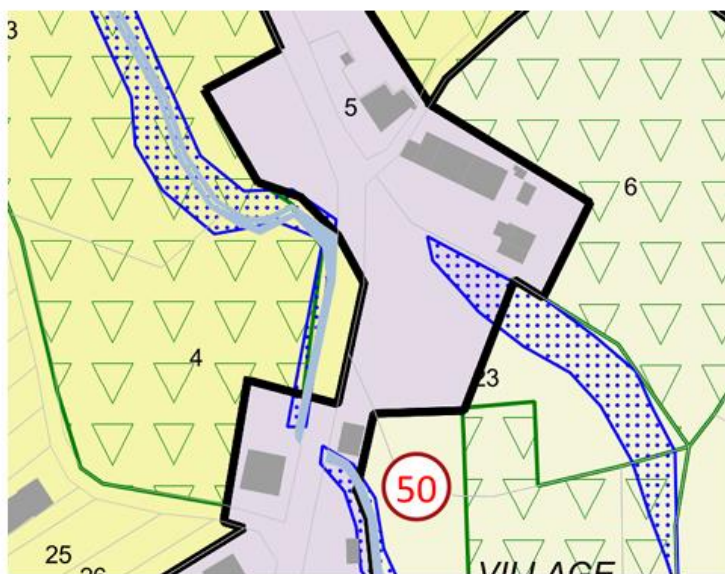
Pour la commune de Sickert :

La modification concerne les parcelles suivantes :

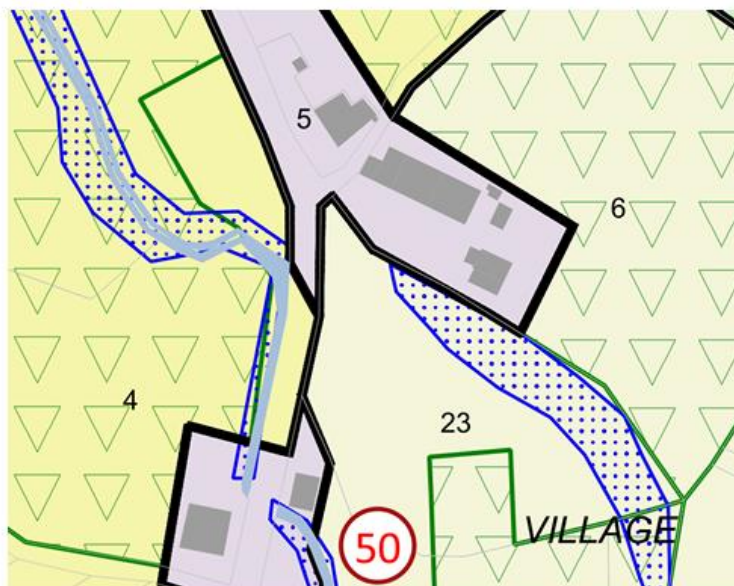
- parcelle 24 section 3, passage de la zone U vers une zone Ai
- parcelle 23 section 3, passage de la zone U vers une zone A

Représentation 1800 m2.

Avant modification de droit commun :



Après la modification du droit commun :



NOTA : Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, audience du 3 octobre 2024, décision du 7 novembre 2024.

Ces deux parcelles sont situées dans un secteur très faiblement urbanisé et éloigné du centre-bourg. Ces parcelles sont non bâties, boisée en ce qui concerne la parcelle 24, et recouverte de prairies pour la parcelle 23. Elles sont également situées aux abords immédiats de vastes espaces naturels et agricoles et identifiées en zone de protection spéciale Hautes Vosges (Natura 2000) pour sa totalité concernant la parcelle section 24 et pour partie pour la parcelle 23.

Les auteurs du PLUi ont identifié ces terrains comme des zones humides partielles, tandis que le rapport de présentation ne les identifie pas en tant que potentiel de développement de l'habitat ou des équipements publics, la parcelle 24 étant à ce titre située en dehors du temps zéro du schéma de cohérence territoriale.

La Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach ont opéré un classement cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) suite à la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 3 octobre 2024 qui vise en son orientation n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions dans le temps zéro, ou à défaut dans la continuité des espaces déjà urbanisés, dont ne relève pas le secteur des parcelles en litige.

La modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach ne va pas à l'encontre des orientations exposées dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Elle ne nuit pas à son économie générale.

3-3-3-Les modifications du règlement écrit et l'articulation avec le PADD :

Certaines règles ont évolué (clôtures, implantation sur limite...) et d'autres sont simplement clarifiées par leur mise en page, sous forme de tableau afin de corriger les erreurs matérielles.

Toutes les évolutions règlementaires proposées ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUi avec le SCoT Thur Doller.

A des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure est représenté par une couleur rouge au niveau du règlement écrit.

■ Pour toutes les zones

Clarification de la règle applicable aux clôtures, en termes de hauteur et de composition

Exemple pour les règles des clôtures.

Dans toutes les zones, règle de clôture

AVANT

Les clôtures ne doivent pas utiliser de matériaux opaques à partir d'une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures créées sur rue ne pourront excéder 1m50 par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m.

Les clôtures créées sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m.

APRES

Les clôtures créées sur rue ne pourront excéder 1m50 par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m. Elles ne doivent pas entraver la visibilité pour la sortie des véhicules. Au-delà d'une hauteur de 1m, les clôtures devront être ajourée et composée d'un espace de minimum 10cm entre les lames.

Les clôtures créées sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

4- RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le registre des observations a été clos le 22 juin 2026 à 17h00

Six observations ont été déposées dans le registre d'enquête

Registre d'enquête	6 observations
Courrier déposé auprès du commissaire enquêteur	4 courriers
Courriel	5 courriels

4-1 Analyse chronologique des observations recueillies sur le registre papier

Observation n°1

Déposée sur le registre papier par Madame Marie FREY demeurant 31, rue du Gazon 68290 Dolleren. Demande dans le cadre de la modification n°1 du PLUi soit pris en compte que sa parcelle située à Kirchberg cadastrée section 1 parcelle n° 214 soit versée en zone constructible. Madame Frey soutient qu'à l'origine cette parcelle était classée en zone constructible.



Avis du maître d'ouvrage : Avis défavorable, cette demande ne relève pas du champ de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, une modification ne peut notamment pas conduire à réduire une zone agricole. Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité environnementale de ce terrain, notamment de la présence de zones humides, la CCVDS n'envisage pas de modifier le classement de cette parcelle.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur s'accorde avec l'avis formulée par la Communauté de communes.

Observation n°2

Déposée sur le registre papier par Madame Marie Thérèse ERHARD et son fils Monsieur Stéphane ERHARD demeurant 23, rue Principale 68780 Soppe-le-bas.

La demande consiste à retrouver la constructibilité des parcelles n°9,10,11 et 12 section 7 situées actuellement en zone Ai à Soppe-le-bas au vu des maisons existantes attenantes à leurs parcelles.

Avis du maître d'ouvrage : **Avis défavorable**, la présente modification du PLUi n'a pas pour objet de rendre des terrains constructibles. Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne peut être utilisée que dans la mesure où les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection instaurée en raison des risques, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Or, la demande conduirait à réduire une zone agricole bénéficiant d'une protection renforcée en raison de sa forte sensibilité environnementale et paysagère. Une telle évolution ne relève donc pas du champ de la présente procédure de modification du PLUi

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisant les réponses apportées par la Communauté des communes.

Observation n°3

Déposée sur le registre papier par Madame Hélène GOEPFERT demeurant 1 A, rue Principale 68780 Soppe-le-Bas.

Interpelle le commissaire enquêteur d'un projet de digue au droit de sa propriété cadastrée section 22 parcelle n°57 et 136 au lieu-dit Lusackerstraeng à Soppe-le-Bas ce qu'elle refuse catégoriquement. Demande également si la parcelle appartenant à Madame Toniutti Sylvie et Monsieur Stroba Samuel est constructible.

Avis du maître d'ouvrage : **Avis défavorable**, cette observation ne relève pas de l'objet de la présente modification du PLUi. Observation hors du champ de la présente procédure. La réalisation éventuelle d'une digue ne constitue pas une disposition relevant du règlement du PLUi.

Par ailleurs, la présente procédure ne porte pas sur une évolution du classement de la parcelle évoquée. En conséquence, la constructibilité de la parcelle appartenant à Mme Toniutti Sylvie et à M.Stroba Samuel n'est pas remise en question dans le cadre de cette modification.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la réponse est satisfaisante.

Observation n°4

Déposée sur le registre papier et par courrier par Madame Odile BISCHOFF demeurant 5, rue Saint-Séverin 68290 Sickert et Monsieur Aurélien MERY demeurant 9, route de Guewenheim 68800 Roderen.

Monsieur Aurélien MERY atteste sur le registre d'enquête avoir remis au commissaire enquêteur une demande écrite demandant de reconsidérer le classement de la parcelle n°23 section 3 en zone constructible.

Avis du maître d'ouvrage : La Communauté de communes émet un avis défavorable à cette demande. En effet, la présente modification du PLUi est engagée afin de répondre à la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 7 novembre 2024 (audience du 3 octobre 2024) qui demandait à la collectivité de procéder à cette évolution dans les meilleurs délais. Il n'est donc pas envisagé de remettre en cause cette décision dans le cadre de la présente procédure.

Avis du commissaire enquêteur : Il semble que Madame BISCHOFF et Monsieur MERY méconnaissent la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg. Le commissaire enquêteur estime que la réponse de la Communauté de communes est satisfaisante.

Observation n°5

Déposée sur le registre papier par Monsieur Michel MURA demeurant 47 A, rue du Hohbuhl 68290 Kirchberg.

Monsieur Michel MURA intervient auprès du commissaire enquêteur pour lui faire part de son mécontentement quant au zonage au niveau du PLUi du classement de sa propriété. En effet, lors de l'adoption du PLUi le zonage constructible de sa propriété a été réduite d'environ 24 ares. La maison d'habitation située en zone UP1 au PLUi actuel, voit une partie de sa maison en l'occurrence une pièce de vie classée en zone Ai. Il souhaite dans le cadre de cette modification le reclassement de sa propriété en zone constructible.

Avis du maître d'ouvrage : Avis défavorable, cette demande ne relève pas du champ de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. Conformément à l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, une modification ne peut notamment pas conduire à réduire une zone agricole. Cette demande pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisant la réponse apportée par la Communauté de communes.

Observation n°6

Déposée sur le registre papier par Madame et Monsieur Beltzung Michel demeurant 14, rue du Conte d'Auvé 68290 Lauw.

Ils souhaitent avoir des renseignements clairs et précis en ce qui concerne le projet d'aménagement d'une digue sur la parcelle n° 135 section 22 située sur la commune de Soppe-le-Bas.

Avis du maître d'ouvrage : Observation hors du champ de la présente procédure. Le projet de digue évoqué ne relève ni de la compétence de la Communauté de communes dans le cadre de la présente modification du PLUi, ni de l'objet de cette procédure. Cette observation ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Avis du commissaire enquêteur : Les réponses apportées par la Communauté de communes sont satisfaisantes.

4.2 Analyse chronologique des observations recueillies suite aux courriers reçus par voie électronique

Observation n°1

Dans son courrier en date du 20 juin 2026, Madame Sylvie TONIUTTI et son fils Samuel STROBA demeurant 1, rue Principale 68780 Soppe-le-Bas demandent l'inscription des parcelles n° 130 et 131 section 22 en zone constructible (joint un certificat d'urbanisme pour une opération non réalisable).

Avis du maître d'ouvrage : Avis défavorable, cette demande ne relève pas du champ de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, une modification ne peut notamment pas conduire à réduire une zone agricole. Cette demande pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur s'accorde avec l'avis formulée par la Communauté de communes

Observation n°2

Le courrier d'Alsace Nature en date du 19 juin 2026 porte sur différentes procédures et notamment sur :

- Les modalités de consultation du public, soulève que la durée de 15 jours de l'enquête publique est très réduite et que les documents du dossier d'enquête sont lacunaires.
- Alsace nature considère que le délai de consultation très court, nuit à l'information du public
- Sur les modifications proposées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi note qu'aucune mention n'est faite quant au caractère franchissable des clôtures pour la petite faune.
- Préconise l'encouragement de plantations de haies vives variées de feuillus floricoles et mellifères pour favoriser la biodiversité locale et améliorer la qualité de vie et le paysage urbain.
- Concernant la possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage à Masevaux-Niederbruck, la surface de plancher maximum indiquée de 500m2 paraît très permissive et trop importante et suggère de descendre ce seuil à 300 m2.

Avis du maître d'ouvrage : 1. **Avis défavorable** pour la demande d'imposer des clôtures franchissables pour la petite faune. Une telle prescription dépend des caractéristiques des projets et des secteurs concernés, qui n'ont pas assez été étudié dans le cadre de la présente modification. La CCVDS ne souhaite pas retenir cette proposition. Si la prise en compte de la biodiversité constitue un objectif du PLUi, la collectivité ne souhaite pas imposer une obligation générale de dispositifs de franchissement de la petite faune sur les clôtures. Les dispositions proposées dans le cadre de la présente modification sont jugées suffisantes au regard des objectifs poursuivis.

2. Préconisation d'encourager la plantation de haies diversifiées. Cette demande est déjà prise en compte par le règlement. Les dispositions générales interdisent les haies monospécifiques et imposent des haies champêtres mélangées composées d'essences arbustives locales, dont la liste figure en annexe du PLUi.

3. Demande de réduire de 500m2 à 300m2 la surface de plancher maximale autorisée pour les changements de destination des bâtiments agricoles à Houppach. **Avis défavorable**, le seuil de 500m2 est maintenu. Le bâtiment concerné est déjà identifié au plan de zonage et cette limite constitue un plafond maximal, sans préjuger de la surface effectivement aménagée.

4. Alerte sur les incidences environnementales liées à l'aménagement de l'accès et de l'aire de retournement et réserves sur le projet de modification n°1 du PLUi. Observations hors du champ de la présente procédure. Ces éléments relèvent de l'instruction d'une éventuelle autorisation d'urbanisme et ne peuvent être exigés dans le cadre de la présente modification du PLUi. Le chemin d'accès et l'aire de retournement existent déjà. Les incidences du projet seront examinées, le cas échéant, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la Communauté de communes a répondu aux observations d'Alsace Nature.

Observation n°3

Monsieur Bruno STUDER demeurant 17, rue des Prés 68290 Dolleren dans son email du 22 juin 2026 et réceptionné à 23h19 par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach reprend l'historique urbanistique de ses terrains cadastrés section 1 parcelles n° 165,167 et 168 sur la commune de Sickert et demande de réexaminer dans le cadre de la modification du PLUi le classement applicable actuellement de ses parcelles.

Depuis l'approbation du PLUi en 2022, Monsieur STUDER précise que le PLUi a profondément modifié le classement de ses parcelles, les parcelles 167 et 165 ont été classées en zone Ni.

Il souhaite que les parcelles situées en zone Ni soient reclassées en zone constructible.

Avis du maître d'ouvrage : Avis défavorable, la présente modification du PLUi n'a pas pour objet de rendre des terrains constructibles. Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne peut être utilisée que dans la mesure où les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection instaurée en raison des risques, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Or, la demande conduirait à réduire une zone agricole bénéficiant d'une protection renforcée en raison de sa forte sensibilité environnementale et paysagère. Une telle évolution ne relève donc pas du champ de la présente procédure de modification du PLUi.

Avis du commissaire enquêteur : Les réponses apportées par la Communauté de communes sont satisfaisantes

4.3 Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées et synthèse de leurs retours

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 7.01.2026 (avis favorable avec recommandation)

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, la MRAe précise que le projet de modification n°1 du PLUi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42CE du 27 juin 2001 ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. De plus, la MRAe recommande la création de places de stationnement non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Avis du maître d'ouvrage : Le règlement du PLUi comporte déjà plusieurs dispositions qui encouragent la réalisation de stationnements non imperméabilisés.

En premier lieu, les dispositions générales prévoient notamment que :

→ Les places de stationnement pour véhicules particuliers en extérieur doivent être majoritairement aménagées avec des revêtements permettant d'assurer l'infiltration ou la récupération sur place des eaux de pluie. En cas d'impossibilité d'infiltration liée à la nature du sol, les eaux pluviales peuvent être dirigées vers le réseau collecteur destiné à cet effet, lorsqu'il existe.

→ Les eaux de pluie issues des toitures et des surfaces imperméabilisées des parcelles privées doivent être infiltrées ou gérées sur la parcelle.

Par ailleurs, le PLUi favorise également la perméabilité au niveau des sols au travers du coefficient de biotope par surface (CBS), qui correspond au rapport entre la surface éco-aménagée et la surface totale de la parcelle, les surfaces éco-aménagées étant pondérées en fonction de leur qualité environnementale. Des surfaces minimales de pleine terre sont également imposées selon les secteurs.

Néanmoins, dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi, il pourrait être pertinent de renforcer ces dispositions en intégrant, au sein de chaque règle relative au stationnement, une obligation explicite de recourir à des revêtements perméables ou favorisant l'infiltration des eaux pluviales, lorsque les conditions le permettent.

Avis du commissaire enquêteur : « Eaux pluviales » tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (bassin d'infiltration végétalisé) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux. Il appartient à tout porteur public et privé de projets de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein du même projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature et par des solutions de revêtement perméables. Les réponses apportées par la Communauté de communes sont satisfaisantes

Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 20.02.2026 (avis favorable avec recommandation)

La CEA relève quelques observations suite à la modification du règlement du PLUi pour permettre l'installation d'un hébergement touristique au niveau de l'ancienne auberge Sonnematt à Masevaux.

Celle-ci est accessible par un chemin communal qui débouche sur la RD 14bIV par un carrefour stop. La RD14bIV est une route de montagne reliant Masevaux à Bourbach-le-Haut, qui supporte en 2024 un trafic de 731 véhicules/jour, dont 20 Poids lourds/jour.

Ce chemin étant une voie sans issue il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour les véhicules de secours. Le débouché sur la RD en agglomération doit être amélioré (bande Stop au sol à refaire qui accompagne le panneau).

De plus, il convient de s'assurer que l'établissement dispose de l'espace de stationnement requis pour les touristes accueillis afin de ne pas avoir de zones de stationnement sauvage sur le chemin d'accès ou la route départementale.

Avis du maître d'ouvrage : Ces recommandations n'ont pas vocation à être intégrées au règlement du PLUi, celui-ci n'étant pas compétent pour réglementer les caractéristiques d'une voie d'accès débouchant sur une route départementale.

En revanche, même si le règlement venait à évoluer afin de permettre la reconversion d'une partie du bâtiment en hébergement, le projet resterait soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme. C'est dans le cadre de l'instruction de cette demande que les services compétents pourront vérifier l'adéquation du projet, notamment au regard des besoins en stationnement.

A ce titre, le règlement prévoit notamment :

- Au moins une place de stationnement pour véhicules particuliers pour deux chambres ;
- Une place supplémentaire pour cinq chambres destinées aux visiteurs ;
- les places de stationnement nécessaires au personnel, en fonction des besoins de l'établissement.

Par ailleurs, lorsque les besoins en stationnement ne sont pas couverts par les normes spécifiques applicables à chaque zone, ils sont déterminés par référence aux normes correspondant le mieux à la destination du projet ou sont justifiés au regard de son importance, de sa vocation et de sa localisation. Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement est calculé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Enfin, la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) sera, en principe consultée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Elle pourra, à cette occasion, formuler des prescriptions ou des observations concernant les conditions d'accès au projet, notamment le débouché sur la route départementale.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue les réponses apportées par la collectivité.

Avis de la Chambre des Métiers d'Alsace (avis favorable)

Pas d'observations particulières à formuler.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (avis favorable)

Pas d'observations particulières à formuler.

Avis du Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller (SMABVD) (avis favorable)

Pas d'observations particulières à formuler

Avis du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) (avis favorable)

Relève en particulier que le passage d'un zonage urbain vers un zonage agricole et agricole inconstructible des parcelles n°23 et 24 section 3 situées à Sickert est en cohérence avec les orientations du SAGE, qui visent à favoriser la préservation des fonctionnalités écologiques des milieux et à limiter l'artificialisation des sols.

Rappelle à veiller à la stricte compatibilité avec les orientations et dispositions du SAGE en matière de :

- ▶ Préservation des zones humides et des champs d'expansion des crues
- ▶ Gestion des eaux pluviales à la source
- ▶ Protection qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines
- ▶ Non aggravation du risque inondation à l'aval

Avis du maître d'ouvrage : En effet , la Communauté a déjà répondu concernant la présente modification du PLUi qui s'est engagée afin de modifier le PLUi suite à la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 7 novembre 2024 (audience du 3 octobre 2024) qui demandait à la collectivité de procéder à cette évolution dans les meilleurs délais.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue les réponses apportées par la collectivité.

Avis de Rivières de Haute Alsace (avis favorable)

Pas d'observations particulières

Avis SNCF Réseaux-Direction territoriale Grand Est (avis favorable)

Pas d'observations particulières à formuler

Avis de la Commune de Burnhaupt-le-Haut (avis favorable)

Pas d'observations particulières à formuler

Avis de la commune de Masevaux-Niederbruck (avis favorable avec observation)

Après examen des documents transmis, la commune sollicite la prise en compte d'une modification mineure du règlement écrit, consistant à supprimer au sein du secteur UPC2 la mention suivante telle que proposée ci-après : En secteur UPc, les locaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants et ne peuvent être réutilisés que pour une destination d'artisanat et de commerce de détail. Les ouvertures existantes en vitrines sur la rue doivent être conservées.

La commune observe que cette demande s'inscrit pleinement dans la stratégie communale de revitalisation mise en œuvre notamment dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et vise à favoriser le maintien et le développement des activités en rez-de-chaussée, la préservation de locaux susceptibles d'accueillir une attractivité contribuant directement aux objectifs poursuivis par la commune en matière d'attractivité, de mixité des usages et d'animation du cœur de ville.

Avis du maître d'ouvrage : Au regard des éléments exposés par la Ville de Masevaux-Niederbruck, la Communauté de communes émet un avis favorable à l'intégration de cette demande. La modification proposée du règlement du PLUi peut être retenue, dans la mesure où elle ne remet pas en cause l'économie générale du document et ne constitue pas une modification substantielle du dossier soumis à l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur souligne que la réponse apportée par la Communauté de communes est satisfaisante.

Avis de la commune de Sickert (partiellement défavorable)

La commune de Sickert émet un avis défavorable sur le passage des terrains cadastrés section 3 parcelles n° 22 et 23 d'un zonage U en zones A et Ai.

Avis du maître d'ouvrage : **Avis défavorable**, la Communauté de commune précise que la présente modification du PLUi est principalement engagée afin de répondre à la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 7 novembre 2024 (audience du 3 octobre 2024), qui demandait à la collectivité de procéder à cette évolution dans les meilleurs délais.

Le classement des parcelles concernées demeure justifié au regard de leurs caractéristiques : secteur très faiblement urbanisé, proximité immédiate d'espaces naturels et agricoles, présence d'espaces boisés et de prairies, enjeux environnementaux (zone Natura 2000 et zones humides) et cohérence avec les orientations du PADD, qui privilégient le développement au sein ou en continuité des espaces urbanisés tout en préservant les continuités écologiques et les paysages.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que les réponses de la Communauté de communes sont satisfaisantes. La commune de Sickert méconnaît la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 7 novembre 2024.

5-Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Sur le projet

L'objectif du projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach est en conformité vis-à-vis de la législation en vigueur, d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants. A ce titre, le projet du PLUi s'inscrit dans un ajustement réglementaire interne, sans création d'emprise nouvelle, visant seulement à compléter le document réglementaire conformément aux prescriptions légales.

Sur le déroulement de l'enquête

Le 22 juin 2026, l'enquête publique a été clôturée par le commissaire enquêteur. Il a récupéré le dossier d'enquête ce jour même pour établir son rapport et ses conclusions motivées. Le déroulement des permanences a été satisfaisant et en conformité avec les règles de la procédure définie par le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement. Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique a été menée dans des conditions satisfaisantes.

Fait le 20 juillet 2026

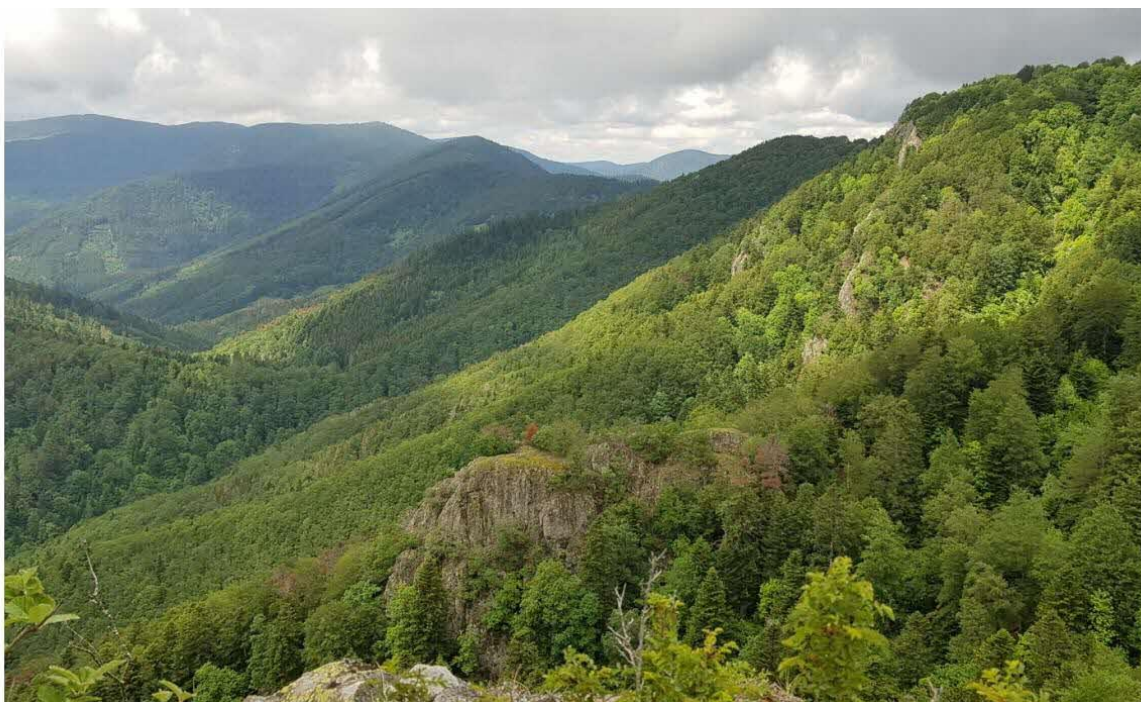
Le commissaire enquêteur

Francis KOLB





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



Distribution du Rapport

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