



COMMUNAUTE DE COMMUNES

VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi APPROUVE LE 15 JUIN 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Christophe BELTZUNG, Président



DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Sommaire :

Coordonnées de la personne publique responsable :.....	3
Historique du document d'urbanisme :	3
Choix et déroulement de la procédure de modification de droit commun :	3
Détail des modifications :.....	5
Les modifications du règlement écrit et l'articulation avec le PADD :.....	6
Les modifications du règlement graphique :.....	20
Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU	23
Annexe 1 : Auto-évaluation environnementale	24
Annexe 2 : Avis des Personnes Publiques Associées.....	36

Coordonnées de la personne publique responsable :

La personne publique responsable du PLUi est la Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach dont les coordonnées sont les suivantes :

CCVDS

9 Place des Alliées

68290 Masevaux-Niederbruck

Président : Christophe BELTZUNG ; cbeltzung@cc-vallee-doller.fr

Contact technique : Elsa NORTH ; e.north@cc-vallee-doller.fr

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.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLUi et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Choix et déroulement de la procédure de modification de droit commun :

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 ce document.

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'acquisitions 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.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Commune de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis. Le projet ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements impactant une zone Natura 2000, il sera donc démontré qu'une évaluation environnementale n'est donc pas nécessaire.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU ou bien au titre de l'évaluation environnementale.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4. Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le Conseil Communautaire.

Il sera également démontré que chaque changement envisagé ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

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 demande 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 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.

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.

Par exemple, dans certains sous-secteurs était mentionné « les bâtiments à construire [...] » or, les piscines n'étant pas des bâtiments, elles n'étaient pas soumises aux règles d'implantation.

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

*À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **rouge**.*

Sont exposés ci-après les changements par sous-secteurs :

Pour les règles au sujet 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.

Contexte de la modification projetée :

Dans le respect du paysage architectural existant, de nombreuses constructions présentes des clôtures opaques sur leur limite séparative dans le but de ne plus avoir de vis-à-vis avec les constructions voisines. Les parcelles étant de plus en plus étroites, de nombreuses déclarations préalables de travaux se voient refusées en raison du règlement actuel qui interdit les clôtures opaques.

Cette modification du règlement nouvellement introduite vise donc à mieux prendre en compte le remembrement parcellaire qui vient aujourd'hui perturber significativement le paysage urbain, paysager et architectural.

En outre, elle vise également à soulever l'incompréhension des pétitionnaires quant aux règles relatives aux clôtures.

La notion d'opacité posait question, en fonction de l'instructeur ou de la commune, l'interprétation de cette règle n'est pas la même, d'autant plus si est pris en compte le contexte et la situation des projets. En ce sens, il est donc proposé d'assouplir le règlement pour les clôtures situées sur limite séparatives.

En revanche, la réglementation pour les clôtures situées sur rue ne peut pas suivre le même raisonnement pour des raisons de sécurité. Les véhicules doivent avoir une bonne visibilité pour sortir sur le domaine public, le règlement est donc plus clair, avec un espace minimum imposé entre les lames, permettant d'appliquer la réglementation de manière uniforme sur le territoire.

Cette modification répond à **l'orientation générale n°4** de qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits en encourageant des formes urbaines et architecturales respectueuses des spécificités locales du bâti et du paysage et s'inscrivant dans le prolongement ou le complément des structures villageoises existantes.

Pour la mise en page des destinations / sous-destinations autorisées :

Dans toutes les zones, clarification des destinations autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de service*	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtel		x	
	Autres hébergements touristiques			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Cinéma	x		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x*
	Entrepôt			x*
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Meilleure lisibilité

Facilité d'instruction

Meilleure compréhension

Contexte de la modification :

Après plus de 3 ans d'instruction, la Communauté de Communes a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le service instructeur de la Communauté de Communes s'est notamment rendu compte que certaines destinations / sous-destinations n'étaient ni clairement autorisées, ni clairement interdites, posant un réel problème de réglementation. Cette nouvelle mise en page permet de corriger cette erreur matérielle.

Les articles des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont ainsi été remaniées afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdits. Dorénavant, ce tableau synthétique vient préciser les destinations

et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières.

Nota :

Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

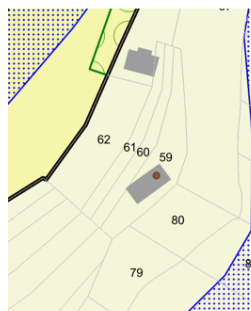
Pour l'adaptation d'une règle dans la zone agricole :

Dans tous les secteurs, dans la zone agricole :

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



Aucun impact
environnemental,
aucune artificialisation
supplémentaire.



Bâtiments concernés :
Masevaux-Niederbruck : Parcelle 59 Section 8 Auberge
de la Sonnematt :

Contexte de la modification :

La reprise de la ferme de la Sonnematt située à Masevaux-Niederbruck s'est effectuée en fin d'année 2024 suite au départ en retraite des anciens exploitants qui ont vendu le site.

Les repreneurs souhaitent élever quelques bovins écossais des Highlands, des alpagas et des wallabies. Dans ce but, ils cultivent les champs et font les foin. Il a été constaté, avec les services de la Chambre d'Agriculture, que la superficie des terres à leur disposition est limitée. L'exploitation agricole en tant que tel ne leur permette pas de dégager un revenu suffisant, ils souhaitent donc développer une autre activité complémentaire.

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. Ils sont par ailleurs financièrement dépendants des revenus qui pourraient être générés par ces offres d'hébergement et la ferme pourra ainsi devenir une ferme pédagogique.

Une modification de zonage est apportée au PLUi afin de repérer l'ancienne grange, qui pourrait se reconverter en bâtiment d'hébergement touristique. Ainsi le règlement écrit est

également modifié afin d'autoriser le changement de destinations vers la destination hébergement, dans la limite d'une surface inférieure à 500m² de surface de plancher.

Cette modification permettra de ne pas artificialiser de terres supplémentaires, et d'améliorer la qualité et l'aspect architectural du bâtiment existant.

Ce projet répond aux orientations du PADD suivantes :

n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions et privilégier le réinvestissement des bâtiments (ou parties de bâtiments) vacants

n°7 visant à organiser et développer des sites de productions et de loisirs en permettant la création de sites de résidences hôtelières à partir de la réhabilitation de sites fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, et en limitant l'emprise de ces sites et les surfaces des constructions associées.

N°8 de développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière en faisant en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique.

Pour autoriser la destination « entrepôt » en zone UP et US :

Dans la zone UP et US :

- d) Entrepôt, à condition que le bâtiment soit attenant à l'activité déjà présente sur le site, qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, avec le caractère résidentiel environnant, et qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains.
- e) Industrie dès lors qu'elle relève d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.
- f) Hôtel, en restant inférieur à 500m² de surface de plancher ;

Contexte de la modification :

Dans certains villages se trouve encore des entreprises qui n'ont pas souhaitées se délocaliser dans des zones d'activité économique étant donné que leurs activités n'apportent pas de nuisances au voisinage et qu'elles sont compatibles avec la fonction d'habiter. Elles disposent également d'un espace suffisant pour leur développement.

De ce fait, l'interdiction de construire un entrepôt de stockage supplémentaire peut freiner au développement de ces entreprises locales.

Le règlement veille toute fois à ce que cette construction soit autorisée uniquement si elle dessert une activité déjà présente, et qu'elle soit toujours compatible avec la fonction d'habiter.

Enfin, la destination hôtel n'était pas précisée dans le règlement, ni autorisée, ni interdite. Cela pose problème dans un territoire soumis à la loi Montagne. De ce fait, les constructions, et le changement de destination vers la destination hôtel sera autorisé, si la surface de plancher reste inférieure à 500m².

Cette modification répond à **l'orientation générale n°3** de mixité et diversité des espaces construits afin d'accueillir dans les périmètres urbanisés des communes et dans leurs extensions (et plus particulièrement dans les secteurs qui connaissent un déficit de mixité et de diversité des fonctions) les équipements, services, commerces et activités qui sont compatibles avec la fonction d'habiter. Répond également à **l'orientation générale n°6** de localisation équilibrée des équipements, services et commerces en développant les complémentarités et le fonctionnement en bi-pôle des villages de Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas pour les conforter dans leur rôle de bourgs intermédiaires auprès des communes voisines.

Modification des règles de stationnement dans les zones UP, US et US, et de l'implantation des piscines et constructions en zones UP et US :

UP1 / II – HAUTE-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipements sportifs	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

UP2 / II – POLE D'ANCRAGE

Les piscines sont
implantées à minimum
3 mètres des limites
séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée, et 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 5 places réalisées. Le stationnement des visiteurs devant être réalisé à l'extérieur.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins une place de stationnement VP pour 5 places assises ;

UP3 / II – AVANT-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas où sont présentes 2 places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement couvrir les deux places.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m² avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

US1 / II – HAUTE-VALLEE

Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toutes opérations de 3 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

US2 / II – POLE D'ANCRAGE

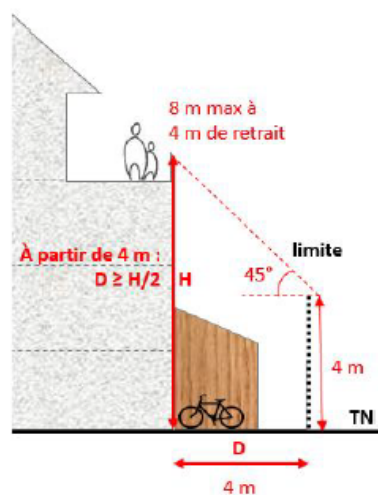
Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / équipement sportif	Au moins deux places de stationnement VP pour 5 places assises.

US3 / II – AVANT-VALLEE

- b) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.
- c) Entre la limite séparative et un recul de 1 mètre, la longueur d'adossement de maximum autorisée est de 7 mètres par limite séparative. Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut se juxtaposer sur toute la hauteur et toute la longueur de ce pignon.
- d) En cas de retrait, lorsque la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire est comprise entre 0 et 2 mètres, la façade sur limite ne doit pas comporter de baies et le bâtiment doit respecter la règle générale d'éclairément des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).
- e) Entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite :

Schéma explicatif :



- f) Au-delà d'un recul de 4 mètres, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, dans la limite des règles de hauteur définies
- g) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.
- h) Dans le cas où sont présentes deux places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement maintenir les deux places.

US3 / III – AVANT-VALLEE

Stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi en fonction de la destination des bâtiments :

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m² avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (UE)

Destinations	Règles
Logement (gardiennage d'activité)	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 45 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement ;
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres créées, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, industries ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;
Bureau	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée ;

Contexte de la modification :

Depuis l'approbation du PLUi en juin 2022, l'instruction et la pratique du document d'urbanisme ont fait apparaître quelques inadaptations du règlement écrit. Certaines dispositions freinent ainsi le développement de projet et compliquent la compréhension du document.

Plus précisément, les modifications apportées introduisent une distinction entre les piscines et les autres constructions. L'objectif est ainsi de ne pas bloquer les propriétaires dans la réalisation de leurs piscines tout en gardant un prospect par rapport aux limites séparatives dans un souci de sécurité, de cohérence, et de respect du Code de l'Urbanisme.

De plus, les modifications apportent des correctifs de forme sur le règlement, corrige des erreurs matérielles et soulèvent des manquements de réglementation concernant certaines destinations.

Dans certains secteurs, il n'y avait pas de distinction pour les règles de stationnement pour toutes les destinations et sous-destinations apportant un problème d'interprétation lors de la faisabilité des projets et au moment de l'instruction. Les règles étaient parfois impossibles à appliquer, notamment pour les normes de stationnement appliqué aux restaurants ou aux entreprises, qui étaient calculées selon le nombre de salarié. Ces informations ne sont pas obligatoires lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme et donc difficilement vérifiable par le service instructeur.

Enfin, la distance imposée dans la zone US3 de 3 mètres par rapport aux limites séparatives était un frein pour de nombreux projets, notamment pour les petites annexes de type abris de jardin. Ce secteur devenant particulièrement dense, sur des petites parcelles, les propriétaires étaient obligés de recourir à une servitude de cour commune pour pouvoir construire un abri de jardin sur limite séparative. De nombreuses demandes se sont vu refusées, alors même que ce type de bâti était déjà présent et possible avant l'approbation du PLUi.

Ces modifications répondent à **l'orientation générale n°4** de qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits en encourageant des formes urbaines et architecturales respectueuses des spécificités locales du bâti et du paysage et en inscrivant toute nouvelle opération de construction, d'extension ou de surélévation de bâtiment, dans une continuité générale de forme, d'implantation et de volumétrie avec les constructions environnantes. Elles répondent également à **l'orientation n°5** de production de logements et d'efficacité foncière dans l'avant-vallée, plus dense, et d'atteindre la densité minimale globale des communes.

Les modifications du règlement graphique :

Commune de Sickert :

Concerne une partie des 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

Représentant 1800 m².

- **Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, audience du 3 octobre 2024, décision du 7 novembre 2024.**

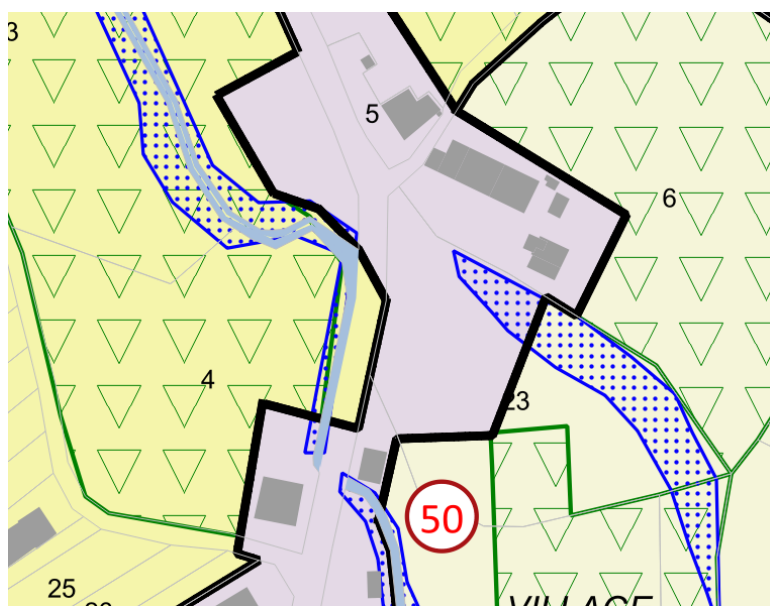
Impact positif de ce changement : Ces deux parcelles sont situées dans un secteur très faiblement urbanisé et éloigné du centre-bourg. Ces parcelles sont non bâties, boisée en ce qui concerne la parcelle 24, et recouverte de prairies pour la parcelle 23. Elles sont également situées aux abords immédiats 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.

D'autre part, nous avons 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.

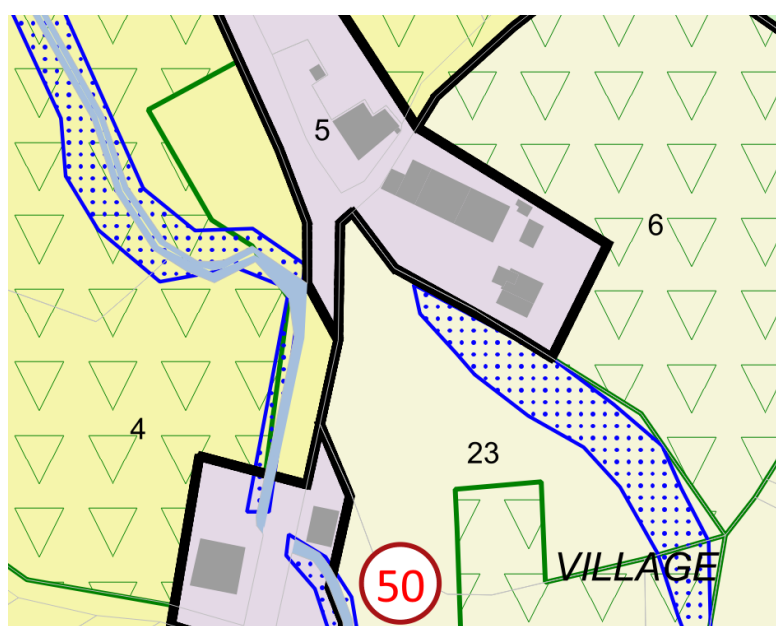
Enfin, le classement opéré apparaît cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui vise en son orientation n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions dans le temps zéro, ou à défaut dans la continuité des espaces déjà urbanisés, dont ne relève pas le secteur des parcelles en litige.

En outre, le classement en zone urbaine apparaît incohérent avec l'orientation n° 9 qui consiste à préserver et améliorer les espaces et fonctionnalités écologiques et avec l'orientation n° 10 de préservation des qualités paysagères de la vallée.

Avant modification de droit commun :



Après la modification du droit commun :



Commune de Masevaux-Niederbruck :

Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser le changement de destination, règle associée dans le règlement écrit :

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

Ce projet répond à une nécessité de viabilité du site, ainsi que la volonté des nouveaux exploitants de poursuivre l'activité agricole en alliant également l'accueil de public pour en faire une ferme pédagogique. Les terrains attenants à ce site agricole ne sont pas suffisants pour uniquement vivre de l'activité agricole pure. Il était donc essentiel pour la collectivité de soutenir le projet, qui permet également d'entretenir les terrains et l'ouverture paysagère du site car il a été difficile pour les anciens exploitants de trouver des repreneurs.

Ce projet répond aux orientations du PADD suivantes :

n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions et privilégier le réinvestissement des bâtiments (ou parties de bâtiments) vacants

n°7 visant à organiser et développer des sites de productions et de loisirs en permettant la création de sites de résidences hôtelières à partir de la réhabilitation de sites fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, et en limitant l'emprise de ces sites et les surfaces des constructions associées.

N°8 de développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière en faisant en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique.

Bâtiment concerné :

Masevaux-Niederbruck : Parcelle 59 Section 8 Auberge de la Sonnematt :

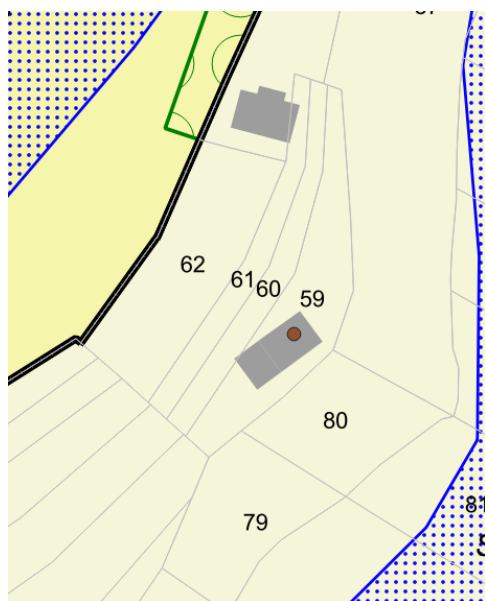


Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU

Superficie totale en ha	Actuellement	Après modification
Zone	Surface (ha)	Surface (ha)
A	2363,1	2363,2
Ag	0,9	0,9
Ai	1796,08	1796,14
As	0,6	0,6
AUe	8,9	8,9
AUp	39,7	39,7
AUs	7,5	7,5
AUu	13,7	13,7
N	9970,8	9970,8
Nh1	18,1	18,1
Nh2	0,3	0,3
Ni	815,4	815,4
NI	37,8	37,8
UC	29,7	29,7
UE	167,8	167,8
UET	10,6	10,6
UP1	100,4	100,4
UP2	29,6	29,6
UP3	154,6	154,6
UPc1	0,8	0,8
UPc2	7,5	7,5
UPc3	5,3	5,3
US1	94,9	94,7
US2	86,0	86,0
US3	308,9	308,9
TOTAL	16068,9	16068,9

Annexes :

Annexe 1 : Auto-évaluation environnementale

AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Sommaire :

Contexte réglementaire et objet de la modification

Contexte environnemental du territoire

Diversité biologique

Faune et flore

Population

Santé humaine

Sols

Eaux (dont eau potable)

Air

Facteurs climatiques

Biens matériels

Patrimoine culturel

Paysages

Interactions des effets

Synthèse

Modifications du règlement graphique

Sickert

Masevaux-Niederbruck

Modification du règlement écrit

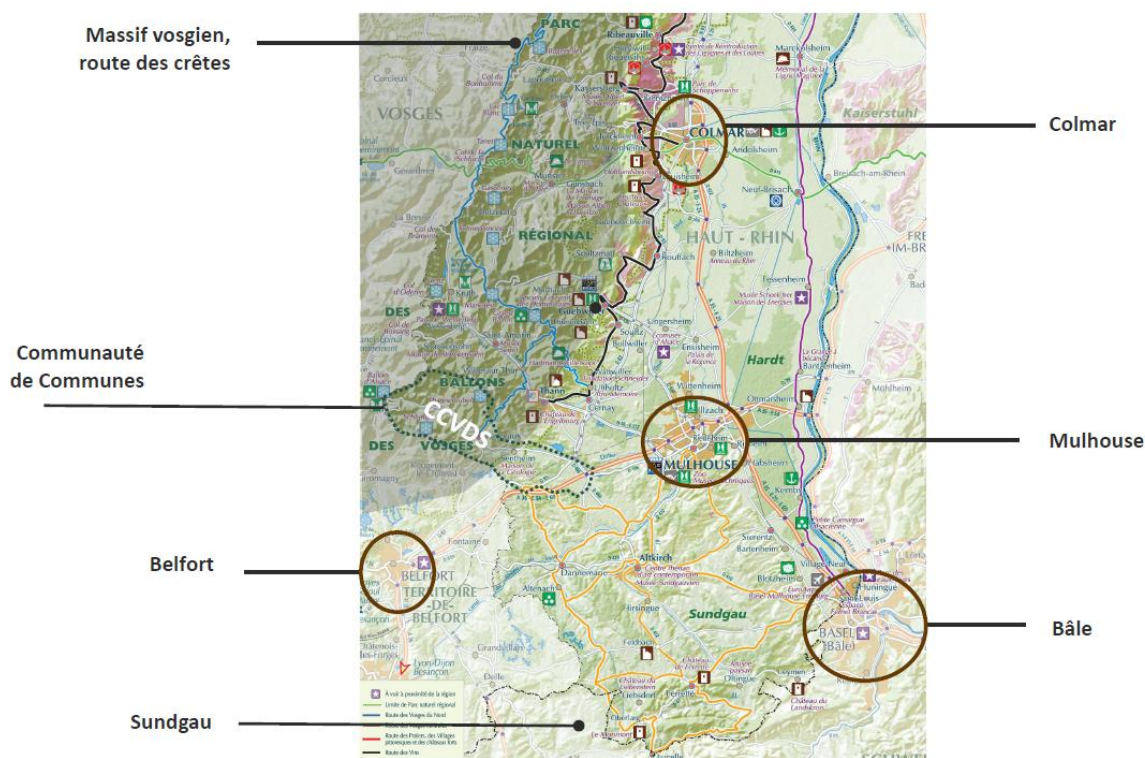
Contexte réglementaire et objet de la modification

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 demande 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.
- Passage de deux terrains d'un zonage U (urbain) vers A (agricole) et Ai (Agricole inconstructible) : Décision du tribunal administratif

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.

Contexte environnemental du territoire :



Situé en région Grand Est, dans le Sud-Ouest du département du Haut-Rhin, la vallée de la Doller et du Soultzbach débouche sur le corridor naturel du Rhin Supérieur, axe de circulation européen des personnes et des marchandises entre les Pays-Bas, l'Allemagne et la Suisse et à proximité de grands pôles urbains régionaux : Colmar, Mulhouse, Belfort-Montbéliard, Freiburg et Bâle en Suisse, voire Strasbourg et Besançon. Ainsi, il s'inscrit, pour partie, dans l'axe métropolitain Rhin-Rhône qui regroupe un ensemble de villes et agglomérations autour de la promotion du TGV Rhin-Rhône, d'une économie de la connaissance et de l'excellence, de la science et de la recherche, de la culture et du tourisme.

Le territoire de la CCVDS présente de nombreux sites et périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable, ainsi que la présence de zones Natura 2000 qui sont des enjeux environnementaux qu'ils sont essentiels de préserver.

Trois sites Natura 2000 couvrent une partie du territoire de la CCVDS :

- La Zone de Protection Spéciale Hautes-Vosges ;
- La Zone Spéciale de Conservation Vosges du Sud ;
- La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Doller ».

La ZPS « Hautes-Vosges » occupe la crête de la haute vallée du Sudel au Rossberg avec d'autres entités disjointes (basse altitude). La ZSC Vallée de la Doller correspond au lit majeur de la Doller et une partie du versant rive gauche. La ZSC Vosges du Sud se déploie sur la crête en rive gauche de la Doller, du Ballon d'Alsace au Rossberg. 10% du territoire est classé en Natura 2000 au titre des directives « Habitats faune, flore » et « Oiseaux ». D'autre part, le territoire comporte ces sites Natura 2000 en raison de la présence d'espèces et d'habitats d'intérêt communautaire. Ces espèces et habitats sont toujours pris en compte par le projet.

Les éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager (sites Natura 2000, Réserve Naturelle, ZNIEFF de type I, zones humides, sites d'intérêt paysager...) sont préservés des extensions urbaines par un zonage N, Ni, A et/ou Ai, parfois encore avec un surzonage préservant les structures ligneuses.

Sites Natura 2000 dans la CCVDS

SITE	SUPERFICIE (HA) (PRECISIONS)	VALEURS JUSTIFIANT LE SITE	COMMUNE (S) DU PLUI
Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Hautes-Vosges » FR4211807	9002 ha (crête de la haute vallée et entités disjointes)	• 9 espèces d'Oiseaux de l'annexe 1 de la Directive Oiseaux.	Dolleren, Kirchberg, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert, Wegscheid
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vosges du Sud » FR4202002	5083 ha (crête rive gauche de la Doller du Ballon d'Alsace au Rossberg)	• 19 habitats de l'annexe 1 de la Directive Habitats-Faune-Flore. • 8 espèces de l'annexe 2 de la Directive.	Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert, Wegscheid
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Doller » FR4201810	612 ha (lit majeur de la Doller et versant rive gauche)	• 8 habitats l'annexe 1 de la Directive. • 7 espèces l'annexe 2 de la Directive.	Guewenheim, Burnhaupt-le-Bas

10 communes sur les 15 de la CCVDS présentent au moins un zonage Natura 2000 sur leur ban (tableau ci-dessous). La ZPS (8 communes) et la ZSC (6 communes) portent sur la partie montagnarde de la CCVDS où leurs périmètres se superposent souvent. La ZPS est plus étendue et comporte des entités proches d'espaces urbanisés.

Un intérêt particulier est porté aux sites Natura 2000, aux ZNIEFF de type I et aux Zones Humides mais la biodiversité ordinaire, les trames vertes locales, les nuisances et loisirs de proximité sont tout autant pris en compte à la mesure de leurs enjeux au regard du projet urbain.

Diversité biologique

Le territoire de la Vallée de la Doller et du Soultzbach comporte un site naturel protégé officiellement (zone Natura 2000, ZNIEFF). Deux recensements ont été réalisés. L'inventaire des ZNIEFF en Alsace (2^{ème} génération en 2014) et celui, plus ancien, des Zones Humides Remarquables dans le département du Haut-Rhin (1997).

La superficie des ZNIEFF de type I signale l'intérêt du territoire pour la biodiversité : près de 20% du territoire de la CCVDS est concerné par un espace comportant des espèces et ou des habitats rares ou menacés en Alsace. Toutefois, la réactualisation des ZNIEFF en Alsace (2014), basée sur une analyse des observations ponctuelles de bénévoles sur la période 2002-2012, n'a pas désignée davantage d'espaces comme le montrent les résultats des investigations de terrain (CLIMAX, 2016-2018) lors de l'élaboration du PLUi.

Les données de l'inventaire des Zones Humides Remarquables tendent à devenir obsolètes avec le temps et les grilles d'évaluation ont changé. Cependant l'inventaire avait l'avantage d'intégrer les tronçons de rivière dans son évaluation. Les ZNIEFF ont tenu compte de cet inventaire et s'y substituent généralement.

Les sites Natura 2000 peuvent également être perçus comme un zonage d'inventaire du patrimoine naturel car la délimitation des sites s'appuie sur la présence d'espèces et d'habitats d'intérêt communautaire. Ces sites N2000 comportent des espaces qui ne figurent pas dans l'inventaire des ZNIEFF 1.

La localisation et l'étendue des sites inventoriés (ZNIEFF de type I et Zones Humides Remarquables du Haut-Rhin) dans la CCVDS couvrent 6.955 ha. Les ZNIEFF de type II désignent des espaces sans prise en compte précise des valeurs de la biodiversité.

Les deux communes les plus montagnardes, Sewen et Rimbach-près-Masevaux totalisent plus de la moitié des superficies recensées comme remarquables dans le territoire. Masevaux-Niederbruck, Wegscheid et Guewenheim représentent 7 à 9 % de ces noyaux de biodiversité. Burnhaupt-le-Bas, Dolleren et Oberbruck se situent entre 4 et 5%. Les communes les moins représentées dans les deux inventaires sont à moins de 3% de la totalité de ces espaces : Kirchberg, Sentheim, Burnhaupt-le-Haut, Sickert, Lauw, le Haut Soultzbach et Soppe-le-Bas.

Ces inventaires traduisent aussi la localisation des recherches des naturalistes qui servent à la délimitation d'un site (inventaire ZNIEFF, sites N2000). Certains sites peu ou non prospectés ont ainsi échappé à ces inventaires.

Ainsi, la CCVDS comporte une part d'espaces à biodiversité remarquable supérieure à ce que révèlent ces zonages d'inventaires qui présentent des déficiences, surtout dans l'avant vallée de la Doller et dans le vallon du Soultzbach.

La part des espaces remarquables pour la biodiversité atteint sans doute une proportion supérieure, comme le montrent les cartographies d'espèces, d'habitats et l'analyse de l'espace réalisées lors de ce PLUi. Il faut y ajouter l'espace couvert par les trois sites Natura 2000 dans la CCVDS qui disposent d'un faible statut de protection sur une superficie totale de 3.600 ha, soit 22% du territoire de la CCVDS. Ces sites Natura 2000 occupent très majoritairement la partie haute du territoire. La ZPS Hautes-Vosges et la ZSC Vosges du Sud sont animées par le PNRBV qui y assure une certaine surveillance, notamment dans le cadre de projets et de leurs chartes.

La ZSC « Vallée de la Doller » délimitée autour de la Doller couvre environ 300 hectares entre Sentheim et Burnhaupt-le-Haut dans la CCVDS. Cependant, ce site est orphelin de toute structure animatrice depuis sa désignation et ne met pas en œuvre les objectifs du DOCOB.

Au final on ne trouve aucune Réserve Naturelle Nationale, aucun Arrêté de Protection de Biotope (APB) et aucune Réserve Biologique Forestière dans la CCVDS.

La modification de droit commun ne supprime ni n'ampute aucune de ces milieux naturels. Elle n'entraîne aucune artificialisation supplémentaire du sol ou fragmentation d'habitat. Par conséquent, son incidence sur la diversité biologique est considérée comme nulle (au mieux neutre), puisque ni la surface ni la nature des habitats existants ne sont modifiées.

Au contraire, seule deux parcelles anciennement en zone U et en zone Nature 2000 se voit déclassées en zone Ai (Agricole inconstructible) et en zone A (Agricole). 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. **Le fait de reclasser ces parcelles d'environ 1200m² au total, en zone Ai, n'ont qu'un impact positif sur l'environnement.**

Faune et flore

Un diagnostic important a été réalisé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale réalisé par CLIMAX. Une cartographie des milieux (habitats au sens phytosociologique) et des zones humides avérées ou potentielles a été réalisée ainsi que des observations ponctuelles de faune (mammifères, oiseaux, reptiles, insectes) et de flore.

Les modifications proposées lors de cette procédure ont un impact sur la faune et la flore nul. La modification n'ouvre aucune zone supplémentaire à l'urbanisation. D'autant plus que la qualité de notre environnement a été le parti pris lors de l'élaboration du PLUI et inscrit dans notre PADD.

Population

La procédure de modification ne prévoit aucun aménagement susceptible d'accueillir de nouveaux habitants ni de modifier les dynamiques résidentielles établie lors de l'élaboration. Aucune extension de zonage urbain n'est prévue, par conséquent, il n'existe aucune incidence sur la population locale. L'effet est strictement neutre.

Santé humaine

Aucun nouveau risque sanitaire n'est associé à la modification. L'opération n'engendre aucune pollution supplémentaire (air, eau, sols) et n'ajoute ni source de bruit ni nuisance (chimique, olfactive). Les services publics (assainissement, collecte...) demeurent inchangés. Finalement, la modification ne fait qu'améliorer formellement le suivi des indicateurs, sans aucun effet défavorable sur la santé des habitants. L'incidence sanitaire est donc neutre ou positive par l'aspect informatif, mais en tout état de cause non négative.

Sols

Aucun terrassement ou imperméabilisation nouvellement autorisé n'est prévu. Les sols agricoles, forestiers et humides ne sont pas urbanisés ou artificialisés. Les règles actuelles de protection du sol (préservation des terres cultivées, limitation de l'imperméabilisation) restent en vigueur. En l'absence de travaux supplémentaires, il n'y a aucun risque de pollution ou d'érosion nouvelle. Le taux d'artificialisation du territoire reste celui défini par l'état initial du PLUi, sans changement. De ce fait, l'impact sur les sols est nul : ni contamination, ni compactage, ni altération géomorphologique n'apparaissent.

Eaux (dont eau potable)

Le patrimoine hydrologique de la Vallée reste identique. Comme décrit dans le diagnostic, la vallée abrite des zones humides et prairies inondables. La modification du PLU n'intervient pas sur le réseau hydrographique : aucun aménagement de barrage, de retenue ou de canalisation n'est concerné. Les mesures relatives à l'eau potable (sources, captages, distribution) ne sont pas modifiées par cette procédure rédactionnelle. En conséquence, la quantité et la qualité de l'eau en rivière, ainsi que la ressource en eau potable, ne sont pas affectées. L'impact hydrologique (eau courante et eaux souterraines) est donc nul.

Air

Aucun rejet atmosphérique nouveau n'est créé. Elle ne crée aucune activité générant des émissions (zone industrielle, centrale thermique, etc.). Ainsi, les niveaux de qualité de l'air resteront ceux de référence, et la modification ne contribue pas à l'augmentation de particules ou de gaz à effet de serre. Par conséquent, l'incidence sur la qualité de l'air est nulle. Dans le même ordre d'idées, la modification n'engendre pas de changements climatiques locaux : ni élévation de température urbaine, ni modification du couvert végétal susceptible d'influer sur le climat.

Facteurs climatiques

La modification n'affecte en rien les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, ni les consommations énergétiques. Elle est neutre du point de vue du climat territorial (aucune influence sur l'effet de serre, l'adaptation climatique ou les énergies renouvelables), à l'exception d'un bénéfice indirect éventuel via une meilleure protection de deux terrains à l'échelle communale (SICKERT).

Biens matériels

Aucun bien matériel (bâti, voie, équipement public, ouvrage) n'est démoli, modifié ou créé. Les bâtiments, infrastructures et terrains conservent leur emprise existante. Il n'y a ni réaménagement de voirie, ni construction d'ouvrage à l'issue de cette procédure. Les incidences sur le patrimoine construit sont nulles : pas d'altération du bâti ancien, pas de surface ajoutée ni de nuisance d'ouvrage. La valeur et l'usage des biens fonciers et immobiliers restent inchangés. Sur le plan patrimonial-matériel, l'impact est nul.

Patrimoine culturel

La modification n'intervient sur aucun secteur protégé au titre du patrimoine culturel. Aucune découverte archéologique n'est provoquée par le texte ajouté. Les éléments du patrimoine (village, monuments, éléments historiques) ne subissent aucune transformation. N'ayant pas d'effet sur l'occupation du sol ou sur les orientations du PLUi relatives au patrimoine, la procédure est sans incidence sur le patrimoine culturel. Les aspects culturels et historiques du territoire demeurent protégés comme initialement.

Paysages

Les caractéristiques paysagères de la Vallée de la Doller et du Soultzbach demeurent inchangées. Aucune nouvelle construction ni aménagement paysager n'est prévu. Les vues panoramiques sont conservées telles quelles. Les lignes de crête boisées et les champs cultivés décrits dans le diagnostic restent intacts. En l'absence d'évolution du zonage ou du bâti, l'impact sur le paysage est nul : la physionomie générale de la Vallée reste strictement la même qu'avant la modification. Un point bénéfique est le changement de destination de la grange vacante à Masevaux-Niederbruck si le projet se réalise.

Interactions des effets

Du fait que chaque thématique est individuellement non impactée, il n'existe pas d'effets secondaires ou synergiques significatifs. La clarification du règlement écrit n'entraîne ni cumul d'activités ni amplification de nuisances. À court, moyen et long terme, le bilan est stable : aucune combinaison d'effets négatifs n'apparaît entre biodiversité, climat, santé ou autres. On notera seulement que l'instruction des autorisations d'urbanisme sera renforcée et davantage lisible et homogène ce qui peut constituer une synergie positive à terme (meilleure pilotage du PLUi), mais cela n'a pas de répercussion directe sur le terrain. En somme, la procédure étant limitée à un simple enrichissement formel du rapport, à une injonction du Tribunal et à une réalité d'application sur le terrain, toutes les interactions potentielles restent nulles ou neutres.

Synthèse

La présente modification de droit est principalement rédactionnelle et n'entraîne aucun changement physique majeur sur le territoire. Elle se caractérise par :

- Les surfaces de chaque zone (habitat, agricole, naturelle) restent quasiment identiques (diminution de 1800m² en zone U vers la zone A)
- Le changement de réglementation d'urbanisme n'a aucun impact, positif ou négatif :
 - Sur les milieux naturels et la biodiversité – les forêts, haies, prairies et cours d'eau qui demeurent avec le même niveau de protection qu'auparavant sur la population, la santé ou la sécurité publique – aucun projet d'aménagement sanitaire ou social n'est impliqué, et la qualité de l'air et de l'eau reste inchangée.
 - Sur les paysages, du patrimoine matériel ou culturel – l'aspect rural du site et les éléments patrimoniaux existants ne sont pas modifiés.

En conclusion, la modification de droit commun n°1 du PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach n'a pas d'incidence notable sur l'environnement ni sur des zones protégées de type Natura 2000. Elle répond uniquement à une exigence réglementaire (Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, audience de 3 octobre 2024, décision du 7 novembre 2024.) sans effet environnemental significatif ainsi qu'à une réalité de terrain confrontée lors de l'instruction (interprétation des règles de stationnement, des clôtures, par exemple.). Les éventuels effets observés sont strictement neutres, confirmant qu'aucune mesure environnementale complémentaire n'est requise dans le cadre de cette procédure.

Les quelques effets cumulés dans le temps et déjà présents avant la modification (perte de sol agricole ou naturel irréversible, bâtiment pérenne dans le paysage) sont assumés comme faisant partie du développement maîtrisé de la zone d'activité existante, et n'induisent pas d'évolution notable du profil environnemental de la Communauté de Communes. À l'horizon long terme, le projet restera cantonné à un usage précis et n'ouvrira pas la porte à une urbanisation diffuse supplémentaire.

Le PLUi prend toujours bien en compte les objectifs du Grenelle de l'environnement, notamment en ce qui concerne le renouvellement et la densification urbaine (dents creuses et secteurs UP, US) dans l'optique de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il prend notamment en compte les risques majeurs, la biodiversité, la trame verte et bleue, la mobilité et la santé humaine. La réduction des zones urbanisables et la préservation accrue des zones naturelles et agricoles améliorent la compatibilité du PLUi avec les plans et programmes d'intérêt supérieur.

La collectivité, en tant que personne publique responsable, estime donc que cette procédure urbanistique peut être dispensée d'évaluation environnementale approfondie, aucune incidence significative n'étant à redouter au regard des critères réglementaires d'examen au cas par cas.

Modifications du règlement graphique :

Sickert

Concernant une partie des 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

Représentant 1800 m².

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

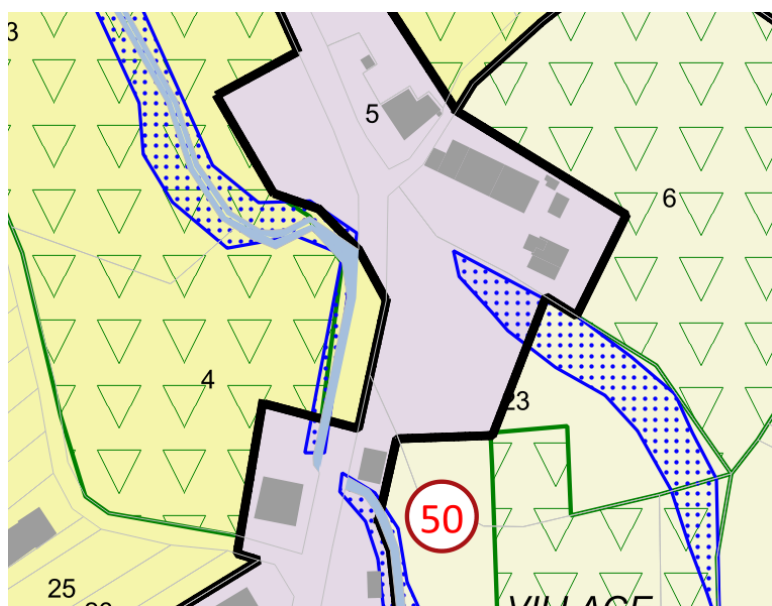
Impact positif de ce changement : Ces deux parcelles sont situées dans un secteur très faiblement urbanisé et éloigné du centre-bourg. Ces parcelles sont non bâties, boisée en ce qui concerne la parcelle 24, et recouverte de prairies pour la parcelle 23. Elles sont également situées aux abords immédiats 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.

D'autre part, nous avons 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.

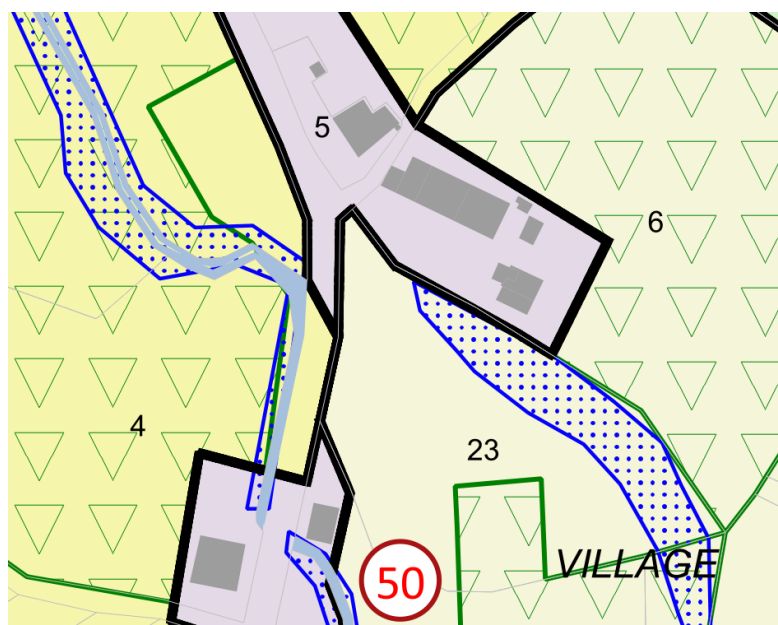
Enfin, le classement opéré apparaît cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui vise en son orientation n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions dans le temps zéro, ou à défaut dans la continuité des espaces déjà urbanisés, dont ne relève pas le secteur des parcelles en litige.

En outre, le classement en zone urbaine apparaît incohérent avec l'orientation n° 9 qui consiste à préserver et améliorer les espaces et fonctionnalités écologiques et avec l'orientation n° 10 de préservation des qualités paysagères de la vallée.

Avant modification de droit commun :



Après la modification du droit commun :



Masevaux-Niederbruck :

Identification d'un bâtiment agricole pour autoriser le changement de destination, règle associée dans le règlement écrit :

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

Ce projet répond à une nécessité de viabilité du site, ainsi que la volonté des nouveaux exploitants de poursuivre l'activité agricole en alliant également l'accueil de public pour en faire une ferme pédagogique. Les terrains attenants à ce site agricole ne sont pas suffisants pour uniquement vivre de l'activité agricole pure. Il était donc essentiel pour la collectivité de soutenir le projet, qui permet également d'entretenir les terrains et l'ouverture paysagère du site car il a été difficile pour les anciens exploitants de trouver des repreneurs.

Ce projet répond aux orientations du PADD suivantes :

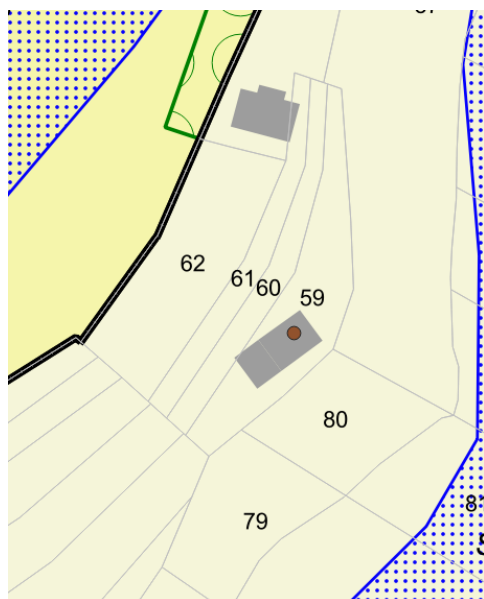
n°1 à localiser prioritairement les nouvelles constructions et privilégier le réinvestissement des bâtiments (ou parties de bâtiments) vacants

n°7 visant à organiser et développer des sites de productions et de loisirs en permettant la création de sites de résidences hôtelières à partir de la réhabilitation de sites fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, et en limitant l'emprise de ces sites et les surfaces des constructions associées.

N°8 de développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière en faisant en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique.

Bâtiment concerné :

Masevaux-Niederbruck : Parcelle 59 Section 8 Auberge de la Sonnematt :



Aucun impact environnemental, aucune artificialisation supplémentaire.

Impact paysager positif, amélioration de la façade extérieure du bâtiment.

Modification du règlement écrit :

Document entier mis à disposition avec toutes les modifications en rouge.

Annexe 2 : Avis des Personnes Publiques Associées

Liste des Personnes Publiques Associées consultées :

Préfecture du Haut-Rhin	Pas d'observation	Date de l'avis
Sous-Préfecture de Thann	Pas d'observation	
MRAE - Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Favorable avec recommandation	07/01/2026
Région Grand Est	Pas d'observation	
Collectivité Européenne d'Alsace	Favorable avec recommandation	20/02/2026
CCI Alsace Eurométropole	Pas d'observation	
Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole	Pas d'observation	
Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges	Pas d'observation	
Pays Thur Doller	Pas d'observation	
Syndicat Mixte Interdépartemental du Ballon d'Alsace	Pas d'observation	
Communauté de Communes Vallée de Saint-Amarin	Pas d'observation	
Communauté de Communes de Thann-Cernay	Pas d'observation	
Chambre des Métiers d'Alsace	Avis favorable	03/02/2026
Chambre d'Agriculture d'Alsace	Avis favorable	04/03/2026
Communauté de Communes des Vosges du Sud	Pas d'observation	
Communauté de communes Sud Alsace Lague	Pas d'observation	
Direction départementale des territoires du Haut-Rhin	Pas d'observation	
Direction Régionale de L'Environnement, de L'Aménagement et du Logement	Pas d'observation	
Centre régional de la propriété forestière (CRPF) - Grand Est	Pas d'observation	
INAO - Délégation territoriale Nord-Est - Site de Colmar	Pas d'observation	
Office National des Forêts (ONF)	Pas d'observation	
ONF - Direction territoriale Grand Est - Site de Strasbourg	Pas d'observation	
Syndicat Intercommunal d'Eau Potable (SIAEP)	Pas d'observation	
Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) Rimbach-Oberbruck	Pas d'observation	
Syndicat Intercommunal d'Assainissement Lauw, Sentheim et Guewenheim	Pas d'observation	
Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller (SMABVD)	Avis favorable	05/02/2026
Territoire d'Energie d'Alsace - TEA	Pas d'observation	
SAGE - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	Avis favorable	27/02/2026
Rivières de Haute Alsace	Avis favorable	02/03/2026
SAGE de la Lague SMARL	Pas d'observation	
Brigade Verte du Haut-Rhin	Pas d'observation	
SNCF Réseaux - Direction Territoriale Grand Est	Avis favorable	05/02/2026
BURNHAUPT-LE-BAS	Pas d'observation	
BURNHAUPT-LE-HAUT	Avis favorable	16/02/2026
DOLLEREN	Pas d'observation	
GUEWENHEIM	Pas d'observation	
KIRCHBERG	Pas d'observation	
LAUW	Pas d'observation	
MASEVAUX-NIEDERBRUCK	Favorable avec observation	25/02/2026
OBERBRUCK	Pas d'observation	
RIMBACH	Pas d'observation	
SENTHEIM	Pas d'observation	
SEWEN	Pas d'observation	
SICKERT	Partiellement défavorable	04/02/2026
SOPPE-LE-BAS	Pas d'observation	
LE HAUT SOULTZBACH	Pas d'observation	
WEGSCHEID	Pas d'observation	



**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller
et du Soultzbach (68)**

N° réception portail : 009127/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 08 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 24 novembre 2025 et déposée par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68), relative à la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de ladite Communauté de communes, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (15 communes, 15 914 habitants, INSEE 2022) qui porte sur les points suivants :

1. évolution du règlement écrit et graphique du PLUi ;
2. reclassements de zones faisant suite à une décision du tribunal administratif ;

Point 1

Considérant que les règlements écrit et/ou graphique évolue de la façon suivante :

- pour toutes les zones :
 - clarification de la règle applicable aux clôtures, en termes de hauteur et de composition ;
 - ajout d'un tableau synthétique des destinations et sous-destinations autorisées afin d'établir clairement ce qui est interdit ou autorisé ;
- en zone agricole A : autorisation du changement de destination d'une construction en bâtiment d'hébergement touristique, en complément de l'activité agricole exercée ; le règlement graphique est modifié pour localiser ce changement de destination (parcelle 59, section 8 dans la commune de Masevaux-Niederbruck) et le règlement écrit complété pour préciser la surface de plancher maximale autorisée (500 m²) ;
- en zones urbaine UP (zone urbaine de développement principal) et US (zone urbaine de développement secondaire) :
 - autorisation de la sous-destination « entrepôt », à condition que le bâtiment soit attenant à l'activité déjà présente sur le site, qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, avec le caractère résidentiel environnant et qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains, et autorisation de la sous-destination « hôtel », sous réserve de respecter une surface de plancher maximale de 500 m² ;

- modification des règles de stationnement pour augmenter le nombre de places à produire pour les visiteurs (dans le cas des logements) ou pour le personnel (dans le cas des activités de services) et ajout d'un minimum de places à créer pour les activités de services et les entrepôts ;
- modification des règles d'implantation pour préciser que les piscines doivent être implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives ;
- modification, au sein du secteur US3 relatif à « l'avant-vallée » (correspondant au piémont, avec des espaces soumis à forte pressions foncières, dans les communes de Lauw, Senheim, Guewenheim, Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Soppe-le-Bas et le Haut-Soultzbach) des règles d'implantation des constructions, essentiellement pour autoriser la construction sur limites séparatives et aux seins des reculs existants ;
- en zone urbaine UE (zone de développement économique) : modification des règles de stationnement pour ajouter une obligation par m² de surface de plancher créé ;

Observant que les modifications des règlements écrit et/ou graphique présentées ci-avant :

- ont principalement pour objectifs de mieux adapter les règlements au contexte local et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- permettent de rendre les sous-destinations du règlement écrit conformes à la réglementation actuelle ;
- autorisent le changement de destination d'une construction ; celle-ci n'est pas située dans ou à proximité de zonages environnementaux remarquables ;
- permettent une densification des constructions au sein des zone US3 déjà urbanisée, sans incidences significatives sur l'environnement ou le paysage urbain ;

Recommandant de préconiser la création de places de stationnement non imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

Point 2

Considérant que, dans la commune de Sickert, les parcelles n°23 et 24, section 3, d'une superficie totale de 0,18 hectare, actuellement classées en zone urbaine U, sont reclassées respectivement en zone agricole A et en zone agricole inconstructible Ai ;

Observant que ces reclassements :

- font suite à une décision du tribunal administratif de Strasbourg datée du 7 novembre 2024 ;
- permettent de préserver des zones à enjeux environnementaux ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (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** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, ladite Communauté de communes ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite communauté de communes sur **sa recommandation formulée ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 7 janvier 2026

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim

Yann THIÉBAUT



Communauté de Communes
de la Vallée de la Doller et du Soultzbach
9 Place des Alliés
68290 Masevaux-Niederbruck

Sainte Croix en Plaine, le 4 mars 2026

**Service Gestion du
Territoire**

Objet

Avis sur la modification
PLUi Vallée de la Doller et du
Soultzbach

Référence

ADB/2180

Dossier suivi par

Annie DURAND-BIRKEL
03 89 20 97 56
annie.durand@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par notification réceptionnée le 6 février 2026 via messagerie électronique, nous avons accusé réception du projet de modification cité en objet.

Le projet de modification est mis en œuvre afin de procéder à des réajustements ponctuels du document d'urbanisme concernant principalement :

- Des adaptations et modifications mineures du règlement écrit du règlement écrit visant à une meilleure lecture des règles d'urbanisme concernées (*Simplification de lecture des destinations et sous-destination autorisées ou interdites, modification pour les clôtures, modification pour l'implantation sur limite, Simplification de lecture des règles de stationnement*)
Ces éléments n'appellent pas d'observation de la part de la Chambre d'agriculture.
- D'accorder le changement de destination vers l'activité hôtelière de bâtiments vacants en zone urbaine, en restant inférieure à 500m² de surface de plancher.
Le projet a été suivi par la Chambre d'agriculture et n'appelle pas d'observation particulière.
- Des modifications du règlement graphiques
 - Repérage d'un bâtiment agricole en vue d'un changement de destination à vocation hôtelière (Masevaux-Niederbruck) complémentaire à l'activité agricole
 - Passage de deux terrains d'un zonage U (urbain) vers A (agricole) et AI (Agricole inconstructible) visant à valider une décision du tribunal administratif.
Ce changement de zonage est favorable au maintien des activités pastorales de montagne ainsi qu'à la préservation des fonctionnalités écologiques, ce en quoi la Chambre d'agriculture est favorable.

La majorité des points du dossier n'appelle pas d'observation de la part de la Chambre d'agriculture qui formule un **avis favorable au projet de modification du PLU intercommunal**.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos meilleures salutations.

Ange LOING
Président



**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr



Dossier n° RIV26S50 suivi par Caroline SCHMITT/LR

Communauté de Communes de la Vallée de la
Doller et du Soultzbach
À l'attention de Monsieur BELTZUNG
Président
9 Place des Alliés
68290 Masevaux-Niederbruck

Colmar, le 2 mars 2026

Objet : Avis – Modification de droit commun du PLUi

Monsieur le Président,

Nous vous remercions d'avoir associé Rivières de Haute-Alsace à la consultation des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi. Pour le compte du Syndicat Mixte de la Doller, nous prenons acte des éléments indiquant que la modification du PLUi n'entraîne aucune incidence sur le réseau hydrographique et la gestion du risque inondation.

Au vu des éléments présentés, nous n'émettons pas d'opposition.

Nous rappelons toutefois la nécessité de veiller à la pleine compatibilité du document avec les orientations et prescriptions du SAGE de la Doller, notamment en matière de préservation des zones humides, de gestion des eaux pluviales et de protection des milieux aquatiques.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

La Directrice

Olivia GHAZARIAN





Dossier n° RIV26S suivi par Caroline SCHMITT/

Communauté de Communes de la Vallée
de la Doller et du Soultzbach
À l'attention de Monsieur BELTZUNG
Président
9 Place des Alliés
68290 Masevaux-Niederbruck

Colmar, le 27 février 2026

Objet : Avis au titre du SAGE de la Doller- Modification de droit commun du PLUi

Monsieur le Président,

Au titre du SAGE de la Doller, nous vous remercions de la transmission du dossier pour avis.
Après analyse, le projet n'appelle pas d'observation majeure.

Nous relevons 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, dans ce type de situation, la préservation des fonctionnalités écologiques des milieux et à limiter l'artificialisation des sols.

Nous rappelons toutefois que toute mise en œuvre opérationnelle devra veiller à la stricte compatibilité avec les orientations et dispositions du SAGE, notamment 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.

Sous réserve du respect de ces éléments, l'avis du SAGE est favorable.
Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

La Présidente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small horizontal tick at the top.

Maryvonne BUCHERT

Elsa North

De: Meoni Mathias <Mathias.Meoni@alsace.eu>
Envoyé: vendredi 20 février 2026 08:28
À: Elsa North
Cc: Boumaiza Nadia; Schalk Laurence; Cavanna Katia; Gstalder Eric
Objet: Modification n°1 du PLUI de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach

Bonjour,

Par courriel en date du 2 février 2026, vous avez transmis pour avis à la Collectivité européenne d'Alsace le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUI).

Ce dossier appelle les observations suivantes concernant le changement de destination de l'ancienne auberge Sonnematt à Masevaux :

Ce changement de destination requiert une modification du règlement du PLUI pour permettre l'installation d'un hébergement touristique.

Celui-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 est une voie sans issue ; une aire de retournement devrait être aménagée au bout pour les véhicules de secours.

Le débouché sur la RD en agglomération doit aussi être amélioré (bande Stop au sol à refaire qui accompagne le panneau).

Enfin, il convient de s'assurer que l'établissement dispose toujours 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.

Cordialement,



Mathias MEONI
Chef de projet urbanisme et aménagement
Direction Economie Aménagement et
Tourisme
Service Aménagement Economie et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 89 30 61 28
mathias.meoni@alsace.eu
www.alsace.eu





Monsieur Christophe BELTZUNG
Président Communauté de Communes de
la Vallée de la Doller et du Soultzbach
9 Place des Alliés
68290 MASEVAUX -NIEDERBRUCK

Mulhouse, le 03 février 2025

Affaire suivie par : Fabienne BARRAULT
Direction du Développement Economique
☎ 03 89 75 31 51
✉ fbarrault@cm-alsace.fr

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

C.C.V.D.S

13 FEV. 2025

MASEVAUX

Monsieur Le Président,

Nos services ont bien réceptionné le dossier relatif à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de votre communauté de communes. Nous avons pris connaissance du projet et n'avons pas d'observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président
de la Chambre de Métiers d'Alsace
Président de la Section de Mulhouse

Christophe HETT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

30 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM
CS 10011 SCHILTIGHEIM - 67013 STRASBOURG CEDEX
Tél. +33 3 88 19 79 79
cma@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00093

13 avenue de la République - CS 20044
68025 COLMAR CEDEX
Tél. +33 3 89 20 84 50
cma.colmar@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00044

12 boulevard de l'Europe - CS 43007
68061 MULHOUSE CEDEX 3
Tél. +33 3 89 46 89 00
cma.mulhouse@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00069

www.cm-alsace.fr - TVA FR 17186702239

Elsa North

De: Angélique GUTH <smabvd.angelique@gmail.com>
Envoyé: jeudi 5 février 2026 10:16
À: Elsa North
Objet: Re: Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis des Personnes Publiques Associées

Bonjour Mme NORTH,

Après lecture des documents, Je vous informe que le SMABVD n'émet aucune objection à l'élaboration de la modification de droit commun du PLUi.

Restant à votre disposition.

Cordialement,

Le lun. 2 févr. 2026 à 17:12, Elsa North <e.north@cc-vallee-doller.fr> a écrit :

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de la Doller et du Soultzbach** nous avons l'honneur de vous consulter en tant que **personne publique associée** conformément aux dispositions des articles **L103-2 et L123-19 du Code de l'urbanisme**.

Vous trouverez l'ensemble des documents nécessaires à l'examen de cette modification :

- En téléchargement immédiat via ce lien (disponible 3 jours et sur demande) : <https://we.tl/t-TTfT0dkwZB>
- En consultation libre et téléchargement possible à tout moment via ce lien : https://drive.google.com/drive/folders/12iDfDk_SrTBm_aOaMr8GBJCnr7VI7RIZ?usp=drive_link
- **Rapport de présentation : Dossier de modification et justifications des choix**
- **Règlement écrit modifié**
- **Règlement graphique : Cartes et plans**
- **Documents spécifiques liés aux enjeux environnementaux : Auto-évaluation environnementale**
- **Avis MRAE**

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre vos **observations et avis** dans un délai **d'un mois** à compter de la réception de ce message, par retour d'email ou via courrier recommandé.

Conformément aux pratiques actuelles et aux dispositions du Code de l'urbanisme, la transmission des documents par voie électronique est considérée comme équivalente à un envoi papier. Vous pouvez toutefois nous signaler si vous souhaitez recevoir des exemplaires imprimés.

Pour toute question ou demande de document complémentaire, vous pouvez contacter :

NORTH Elsa
Email : e.north@cc-vallee-doller.fr
Tél. : 06.05.23.22.59

Nous vous remercions par avance pour votre collaboration.

Cordialement,

Elsa North

De: SIMONIN Frederic (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT GE PROJETS/VALO IMMO) <frederic.simonin@sncf.fr>
Envoyé: jeudi 5 février 2026 10:21
À: Elsa North
Cc: DITGE Urbanisme
Objet: Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis SNCF IMMOBILIER PPA
Pièces jointes: Arrete du Président-Modification PLUi-tampon.pdf

Bonjour Madame NORTH,

Nous vous remercions de nous avoir associé à votre procédure de modification du PLUi de la communauté de communes Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Après examen des documents associés à cette procédure, SNCF IMMOBILIER, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF RESEAU, SNCF VOYAGEURS, SNAT (ex FRET SNCF) et HEXAFRET, n'a pas de remarques à formuler. Les modifications ne concernent pas les emprises du groupe public et il n'y a pas de passages à niveau à proximité immédiate.

N.B. : merci de bien vouloir prendre en compte notre adresse mail générique pour les procédures d'urbanisme ditge_urbanisme@sncf.fr

Cordialement

Frédéric SIMONIN
Chargé de mutabilité

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est
3 boulevard WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX
Mobile : + 33 (0)6 17 77 01 23
frederic.simonin@sncf.fr



Interne SNCF Réseau

De : VIVERGE Nathalie (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT GE PROJETS/VALO IMMO) <nathalie.viverge@sncf.fr>
Envoyé : mardi 3 février 2026 18:01
À : SIMONIN Frederic (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIT GE PROJETS/VALO IMMO) <frederic.simonin@sncf.fr>
Cc : SNCF RESEAU GRANDEST COMMUNICATION <COMMUNICATION.GRANDEST@reseau.sncf.fr>
Objet : TR: Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis des Personnes Publiques Associées

Nathalie Viverge
Responsable Pôle Valorisation Immobilière

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est
3 Boulevard Wilson 67083 STRASBOURG CEDEX
Mobile : + 33 7 78 68 10 21
Nathalie.viverge@sncf.fr





**Monsieur le Président,
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH**

Monsieur Christophe BELTZUNG
Président de la C.C.V.D.S.
9, Place des Alliés
68290 MASEVAUX

OBJET : Modification PLUI - Avis du maire

Masevaux-Niederbruck, le 25 février 2025

Monsieur le Président,

Vous m'avez communiqué par courriel du 02 février 2026 une demande d'avis sur la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Après examen des documents transmis, je vous informe de mon avis favorable.

Je sollicite néanmoins la prise en compte d'une **modification mineure du règlement écrit**, consistant à **supprimer, au sein du secteur UPC 2, la mention suivante**, telle que proposée ci-après :

En secteur UP_c, les locaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants et dont l'utilisation commerciale a cessé après la date d'approbation du PLUI ne peuvent être réutilisés que pour une destination d'artisanat et de commerce de détail. Dans le cas où le local n'a pas retrouvé de nouvelle destination commerciale cinq ans après la déclaration de cessation d'activité, celui-ci peut accueillir toute autre destination autorisée au sein de la zone UP, à condition que . Les ouvertures existantes en vitrine sur la rue doivent être conservées.

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. Elle vise à favoriser le maintien et le développement des activités en rez-de-chaussée, la préservation de locaux susceptibles d'accueillir une activité contribuant directement aux objectifs poursuivis par la commune en matière d'attractivité, de mixité des usages et d'animation du cœur de ville.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué :
Nicolas SCHMITT



5, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - BP 35 - 68290 MASEVAUX - NIEDERBRUCK
Téléphone : 03 89 82 40 14 - Télécopie : 03 89 38 86 34
E-mail : mairie@masevaux.fr - Internet : www.masevaux.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH
Monsieur Christophe BELTZUNG
Président de la C.C.V.D.S.
9, Place des Alliés
68290 MASEVAUX

Burnhaupt-le-Haut, le 16 février 2017

Nos réf. : 02-15-26

OBJET : Modification PLUI - Avis du maire

Monsieur le Président,

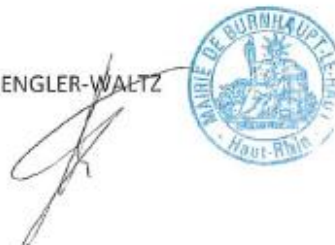
Vous m'avez communiqué par courriel du 02 février 2026 une demande d'avis sur la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Après examen des documents transmis, je vous informe de mon avis favorable.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Véronique SENGLER-WALTZ



Elsa North

De: Mairie de Sickert <mairie@sickert.fr>
Envoyé: mercredi 4 février 2026 11:16
À: Elsa North
Cc: Christophe Beltzung; ee@mairielauw.fr
Objet: RE: Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis des Personnes Publiques Associées

Importance: Haute

Bonjour ELSA,

Il y a une erreur au niveau de l'arrêté paragraphe « Vu la décision du tribunal ... » : la parcelle 024 section 03 n'existe pas. Il s'agit peut-être de la parcelle 022 ?

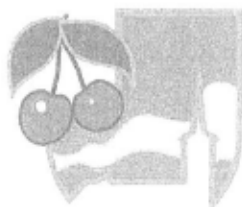
Merci de corriger.

M. le Maire émet un avis défavorable sur le passage des 2 terrains de SICKERT d'un zonage U vers A et Ai.

Merci de bien vouloir accuser réception de ce mail

Pour le Maire,
Bertrand HIRTH

Bien cordialement,



Isabelle MENU

Secrétaire

Mairie de Sickert

Tél : 03.89.82.40.85

www.sickert.fr

De : Elsa North <e.north@cc-vallee-doller.fr>
Envoyé : lundi 2 février 2026 17:12
Cc : Christophe Beltzung <cbeltzung@cc-vallee-doller.fr>; ee@mairielauw.fr
Objet : Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis des Personnes Publiques Associées

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la **Vallée de la Doller et du Soultzbach** nous avons l'honneur de vous consulter en tant que **personne publique associée** conformément aux dispositions des articles **L103-2** et **L123-19** du **Code de l'urbanisme**.

Vous trouverez l'ensemble des documents nécessaires à l'examen de cette modification :