

Décision du Bureau

(Séance du 06/10/2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 09
— Présents/remplacés : 07 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de modification simplifiée n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marckolsheim

Rapport présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Par courrier, en date du 28 août 2025, le maire de la commune de Marckolsheim a notifié au PETR son projet de modification simplifiée n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Marckolsheim.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le maire de la commune de Marckolsheim a notifié le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles avant la mise à disposition du public qui pourrait se tenir du 13 octobre au 13 novembre.

Objet de la modification

La présente modification simplifiée n° 5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marckolsheim a pour objet principal l'adaptation du cadre réglementaire à l'extension du Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (PAIM), dans le cadre d'une évolution du projet d'aménagement visant à intégrer les exigences actuelles en matière de développement durable.

Inscrit depuis les années 1990 dans les documents de planification territoriale (POS, puis SCoT de Sélestat et sa Région), le PAIM constitue un pôle stratégique de développement économique à l'échelle intercommunale. Sa première tranche, opérationnelle depuis 2012, a permis l'implantation

de plus de 35 entreprises et la création de près de 200 emplois, sur un périmètre de 29 hectares urbanisables.

Dans un contexte de forte occupation foncière et face aux enjeux contemporains, la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) indique que la requalification actuelle du projet d'extension du PAIM s'inscrit dans une logique d'aménagement exemplaire, cohérente avec les objectifs suivants :

- soutenir les dynamiques économiques locales et les filières émergentes, notamment en lien avec la zone portuaire ;
- contribuer à la transition écologique et à la lutte contre le changement climatique ;
- maîtriser l'artificialisation des sols et encourager le développement des énergies renouvelables.

Selon la CCRM, ce nouveau parti d'aménagement repose sur une approche intégrée visant à favoriser :

- une meilleure prise en compte de la biodiversité,
- une gestion optimisée du foncier disponible,
- l'implantation d'infrastructures destinées à la production d'énergie renouvelable, en cohérence avec les zones d'accélération définies par la commune en 2024.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU porte, en conséquence, sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Point 1 : création d'un nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 et des dispositions règlementaires afférentes, en vue de la poursuite de l'aménagement du PAIM

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du PAIM, il est proposé de créer un nouveau **sous-secteur de zone à urbaniser IAUxa2**, au sein de la zone économique IAUxa du PLU de Marckolsheim. Cette modification vise à adapter le règlement d'urbanisme aux nouvelles orientations environnementales et fonctionnelles du projet, en cohérence avec les objectifs de développement économique durable du territoire.

Principaux objectifs et dispositions de la modification :

- **Délimitation du sous-secteur IAUxa2** : Ce nouveau secteur concerne les terrains encore non aménagés du PAIM. Il vient s'ajouter aux secteurs existants IAUxa et IAUxa1, en conservant une vocation économique prioritairement industrielle et artisanale.
- **Encadrement des usages autorisés** :
 - Le commerce reste interdit (hors activité liée à la production, < 400 m²) pour préserver le commerce de proximité du centre-ville.
 - Interdiction des services publics destinés à un public sensible (ex. : crèches) pour limiter les risques liés aux nuisances industrielles.
- **Gestion des eaux pluviales** : L'infiltration à la parcelle devient obligatoire (sauf exceptions justifiées), conformément aux nouvelles pratiques en matière de gestion durable de l'eau.
- **Implantation des constructions** :
 - Recul minimum abaissé à 3 mètres (au lieu de 5) des voies et limites séparatives pour favoriser une urbanisation plus dense et économe en foncier.
 - Implantation possible sur limite séparative.
- **Clôtures** : Obligation d'une haie végétale en limite séparative, avec passage pour la petite faune (biodiversité urbaine).
- **Stationnements** :
 - Recul obligatoire de 5 mètres pour les stationnements de véhicules motorisés.
 - Obligation de prévoir des emplacements pour les vélos.
 - Stationnements motorisés doivent être perméables, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- **Végétalisation renforcée** :
 - Obligation d'une haie végétale d'au moins 3 mètres sur la limite Sud de chaque lot.

- Essences à choisir dans une liste spécifique.
- Renforcement des plantations le long du canal (passage de 5 à 20 m de largeur).

Le nouveau parti d'aménagement retenu par la CCRM nécessite d'ajuster les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PAIM, nommée « Parc économique » :

- **Renforcement de l'intégration paysagère et écologique**
 - Création ou renforcement de la trame verte et bleue, en particulier le long du canal situé à proximité du site ;
 - Meilleure intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt, dans une logique de limitation des impacts visuels et de valorisation des interfaces naturelles ;
 - Suppression de la mention d'une noue de rétention des eaux pluviales, remplacée par des dispositifs d'infiltration à la parcelle, conformément à l'approche de gestion intégrée des eaux.
- **Adaptation de la gestion des eaux pluviales**
 - L'étude menée sur la première tranche du PAIM a démontré l'absence de besoin d'extension du bassin de rétention existant, en raison d'une gestion efficace des eaux par infiltration sur les parcelles ;
 - En conséquence, les aménagements futurs s'appuieront prioritairement sur des solutions fondées sur la nature (sols perméables, noues végétalisées, végétation structurante).
- **Valorisation des liaisons douces et des zones de transition**
 - Création d'une zone naturelle dense, complétée par un verger extensif et un cheminement en modes actifs au sud du site, en interface avec le quartier d'habitat voisin ;
 - Abandon de la voie de desserte motorisée initialement prévue vers le quartier résidentiel, afin de préserver la qualité de vie des riverains et de réduire les nuisances liées à la circulation des poids lourds.
- **Réorganisation des principes de circulation**
 - La desserte routière du PAIM est maintenue exclusivement par les accès nord et sud existants, sans connexion directe avec le quartier d'habitat ;
 - Les liaisons douces entre les deux secteurs sont cependant conservées, consolidant le maillage cyclable et piéton dans une logique de mobilité durable ;
 - En cohérence avec ces orientations, les schémas graphiques de l'OAP sont modifiés : les flèches de desserte routière sont supprimées et remplacées par une signalétique spécifique aux modes actifs.
- **Structuration de l'implantation du bâti**
 - Instauration d'une ligne d'implantation des constructions principales à environ 3 mètres de l'axe de desserte principal du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2, pour assurer une cohérence urbaine, paysagère et fonctionnelle du futur front bâti.

Analyse du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Marckolsheim

La procédure de modification simplifiée comporte plusieurs dispositions en cohérence avec les orientations définies par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur. Parmi ces éléments, il convient de souligner :

- Une volonté affirmée de **promouvoir un urbanisme qualitatif et durable**, à travers l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (PAIM), prenant en compte les enjeux de préservation de la biodiversité, d'intégration paysagère, de sobriété foncière et de résilience climatique. Le recentrage de l'aménagement sur les emprises déjà prévues et la densification de l'urbanisation en sont des traductions concrètes, **conformes aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain**, et allant dans le sens de l'intégration progressive des exigences de la loi Climat et Résilience en matière de sobriété foncière.
- La révision du projet s'inscrit également pleinement dans les orientations visant à **offrir une dynamique économique à un territoire attractif**, en poursuivant le développement du PAIM, identifié dans le SCoT comme zone d'activités à vocation intercommunale. Le projet permet

ainsi de **proposer une offre foncière adaptée aux besoins économiques du territoire**, tout en **favorisant la consolidation de la base industrielle et de l'emploi artisanal**, en cohérence avec les orientations du DOO relatives au développement économique.

- La modification de l'OAP introduit par ailleurs des mesures concrètes allant dans le sens de l'orientation « **viser l'excellence paysagère et environnementale** », notamment par la création d'une **zone naturelle dense**, l'aménagement d'un **verger extensif**, et la **mise en valeur de la trame verte et bleue**, en particulier le long du canal. Ces dispositions s'accompagnent également de la mise en œuvre d'une **gestion économe et intégrée de la ressource en eau**, grâce à l'absence de surdimensionnement des infrastructures de rétention et à la promotion de la gestion à la parcelle.
- Enfin, le projet contribue aux objectifs de **développement des mobilités alternatives**, en **renforçant les cheminements en modes actifs** et en renonçant à la création d'une voie motorisée traversante entre le PAIM et le quartier résidentiel voisin, réduisant ainsi les nuisances potentielles pour les habitants tout en encourageant **les déplacements doux**.

La procédure de modification simplifiée présente ainsi de nombreuses qualités, mais soulève également certaines interrogations :

- **Encadrement de certaines activités commerciales et touristiques en zone d'activités :**
Le règlement applicable à la tranche 2 du Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (zone IAUxa2) prévoit une limitation des activités commerciales, n'autorisant celles-ci que dans le cadre des activités artisanales et industrielles existantes, et dans une limite de 400 m² de surface de vente. Cette restriction vise à protéger le commerce de proximité dans les centres-bourgs, et plus particulièrement à Marckolsheim, dont la stratégie de revitalisation s'inscrit dans le programme Petites Villes de Demain, et s'appuie sur un périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) récemment établi.
Cependant, la première tranche de la ZAC (zones IAUxa et IAUxa1) autorise des destinations qui pourraient apparaître en contradiction avec ces objectifs de redynamisation des centralités. Ainsi, certaines sous-destinations (notamment **la restauration, l'hôtellerie et autres hébergements touristiques**) pourraient nuire à la consolidation du tissu économique des centres-villes, en particulier si ces activités sont implantées en périphérie, dans une logique de concurrence avec les commerces de centre-bourg.
Dans un souci de cohérence avec les politiques publiques portées à l'échelle intercommunale et à celle du SCoT (notamment via l'élaboration en cours du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique – DAACL, qui vise à renforcer l'attractivité des centralités commerciales existantes), **le PETR recommande de limiter davantage ces sous-destinations dans le règlement de la tranche 1.**

Il est ainsi proposé d'exclure explicitement :

- La « **restauration** » en zone IAUxa1 ;
 - Les « **hôtels** » et « **autres hébergements touristiques** » en zones IAUxa et IAUxa1 (notamment en supprimant la mention d'« hébergement hôtelier » des destinations autorisées sous conditions).
- **Absence de limitation de surface pour certains commerces en zone IAUxa1 :**
Le règlement des secteurs IAUxa, IAUxa1 et IAUxa2 autorise les surfaces commerciales, dès lors qu'elles sont rattachées à une activité artisanale ou industrielle, en les limitant toutefois à 400 m² de surface de vente maximum. Cette limitation répond à un objectif clairement affiché dans la note de présentation : préserver le commerce de proximité des centres-bourgs, et en particulier de Marckolsheim, en confortant leur vitalité économique. Cependant, **aucune restriction équivalente n'est prévue pour les commerces implantés en zone IAUxa1**, ce qui pourrait permettre l'implantation de surfaces commerciales autonomes, sans lien direct avec une activité artisanale ou industrielle, et sans limite de taille clairement définie. Or, comme évoqué précédemment, la commune de Marckolsheim, en lien avec la

Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, est engagée dans le programme Petite Ville de Demain, et a d'ores et déjà défini son périmètre ORT. Parmi les objectifs identifiés, figure la **volonté de recentrer l'implantation des nouveaux commerces de moins de 300 m² de surface de vente au sein du centre-ville**. Cette orientation est par ailleurs reprise dans le cadre de la révision en cours du SCoT, à travers l'élaboration d'un DAACL, visant à mieux encadrer le développement commercial et à renforcer l'attractivité des centralités existantes. Aussi, dans une logique de cohérence avec ces documents de planification et les ambitions locales de redynamisation du centre-ville, **le PETR recommande d'introduire une disposition interdisant l'implantation en zone IAUxa1 de commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m², sauf s'ils sont strictement rattachés à une activité artisanale ou industrielle présente sur site.**

- **Le projet de parc photovoltaïque :**

La notice de présentation prévoit l'**implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur une emprise de 6 hectares au sein du PAIM, à titre transitoire**. Ce projet, présenté comme réversible à moyen terme, s'accompagne d'une gestion présentée comme vertueuse : non artificialisation des sols, maintien d'un couvert végétal, entretien extensif, etc. Il constitue une réponse aux objectifs de transition énergétique et s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en évitant d'engager irréversiblement ces terrains. Le SCoT en vigueur rappelle cependant que « la création de fermes solaires en plein champ est à proscrire dans les zones agricoles ». Même s'il ne s'agit pas ici d'une zone agricole au sens réglementaire, le secteur étant de plus, intégré à une ZAC à vocation économique, il convient de rappeler que, dans les faits, le site correspond aujourd'hui à un champ cultivé. Il est important de souligner que cette orientation du SCoT sera amenée à évoluer dans le cadre de sa révision en cours, afin de mieux prendre en compte les récentes évolutions technologiques et réglementaires, notamment les décrets de 2023 encadrant les installations photovoltaïques au sol. Le futur SCoT valant PCAET visera ainsi à orienter prioritairement ces installations vers des terres déjà artificialisées ou dégradées.

Le **caractère réversible** du projet est un point positif, mais il suscite néanmoins des interrogations légitimes. Le développement d'un parc photovoltaïque suppose des investissements lourds, souvent conçus pour une durée d'exploitation de plusieurs décennies. Par ailleurs, le contexte économique est mouvant, notamment en lien avec les politiques nationales de réindustrialisation. Le risque existe de **ne pas pouvoir mobiliser rapidement cette emprise pour des implantations économiques nouvelles** si un besoin prioritaire venait à se manifester. À l'heure où le foncier économique devient une ressource rare – du fait de la mise en œuvre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) – et où le PAIM constitue l'une des dernières opportunités foncières significatives en Alsace centrale, ce choix d'occupation transitoire appelle à la plus grande vigilance. Il conviendra de s'assurer que cette affectation temporaire ne compromette pas la vocation stratégique de ce site pour l'accueil d'activités économiques structurantes à moyen ou long terme.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,
Sur proposition du Président,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés

dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »

VU le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Marckolsheim.

Considérant qu'il appartient au Bureau d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace Centrale sur le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Marckolsheim en tant que personne publique associée à son élaboration.

De se prononcer sur ces dispositions,

D'APPROUVER l'analyse du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Marckolsheim présentée en rapport.

D'EMETTRE un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Marckolsheim, en appelant à une prise en compte effective des observations formulées.

DE CHARGER le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Mise en ligne le 10/10/2025

À SELESTAT, le **10 OCT. 2025**

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.