



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Sous-préfecture de Sélestat-Erstein**

Affaire suivie par :  
Direction départementale des territoires  
Anne PILARD  
Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification  
Tél : 03 88 88 91 73  
Mél : anne.pilard@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le **2 JUIN 2025**

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein  
Angélique HUSSON  
Tél : 03 88 58 83 52  
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le Maire de Marckolsheim

**Objet :** PLU de Marckolsheim – Modification n°3 – Avis avant enquête publique

Par courrier en date du 8 novembre 2024, vous m'avez notifié la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette modification porte sur trois points :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU intitulée « *Schlettstadterfeld* » de 6 ha afin d'y implanter un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD de 120 lits), une structure d'accueil d'une capacité de 50 enfants, un espace de jardins familiaux, un parc urbain et enfin une opération de 150 nouveaux logements (habitats collectifs et intermédiaires) ;
- la mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel, agrandi d'une habitation individuelle en cours d'acquisition ;
- la correction d'une incohérence dans la dénomination des deux secteurs issue de la modification n°2 de votre PLU.

Concernant le premier point, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU sera couplée avec l'aménagement des espaces résiduels non bâtis des zones IAUC et UC se situant à proximité pour constituer un nouveau quartier d'habitation et d'équipements. L'ensemble constitue un secteur de projet de 8,9 ha, qui fait l'objet d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Dans le règlement du PLU, le projet se traduit par plusieurs sous-secteurs (IAUb, IAUC et Ucb) à vocation d'habitat et d'équipements sur 5,8 ha). D'autres espaces ont pour leur part vocation à être très peu bâtis, pour créer un parc urbain et de vergers (sous-secteur Nf de 2,5 ha), et pour l'aménagement de jardins familiaux (sous-secteur Nj sur 0,6 ha).

L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur peut interroger puisque votre PLU identifie de nombreuses zones à urbaniser à court terme (zones IAUA et IAUC), ainsi que de nombreuses parcelles encore disponibles en zone urbaine UB ou UC. La justification de cette ouverture à

l'urbanisation est liée à l'urgence à développer un projet d'équipements d'intérêt collectif pour permettre le déménagement de l'EHPAD existant, dont les locaux situés au centre de votre commune ne sont plus en conformité avec l'ensemble des normes de sécurité en vigueur, et dont le maintien en fonctionnement fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité.

La note de présentation indique que : « *la réhabilitation de l'actuelle structure n'est techniquement pas envisageable et ne permettrait pas de répondre aux attentes du public* ». Aucun des secteurs ouverts à l'urbanisation n'est en capacité d'accueillir, dans un délai court, une telle structure.

Il est rappelé que le SCoT de Sélestat et sa région a défini un **quota maximal d'extension fixé à 28 ha en matière d'habitat et d'équipements pour votre commune, à l'horizon 2030**. À l'approbation du PLU de Marckolsheim en juin 2016, celui-ci comptait 30,2 ha inscrits en extension par rapport à l'enveloppe bâtie du SCOT. En ajoutant cette zone de 6 ha, non comptabilisée à l'époque car classée en zone IIAU, **la surface en extension est donc portée à 38 ha, soit 30 % de plus que le quota alloué par le SCoT**.

Le PLU de la commune de Marckolsheim doit s'inscrire en **compatibilité avec le SCoT** en vigueur, mais également dans la **trajectoire de réduction de la consommation foncière** plus ambitieuse, que le SCoT en révision, fixera prochainement en application de la loi Climat et Résilience et du zéro artificialisation nette. Aussi, il serait pertinent d'**engager rapidement une nouvelle procédure afin de réguler l'urbanisation des différentes zones d'extension de votre PLU (IAUa, IAUc)**.

Si l'obligation qui incombe aux PLU récents de fixer un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser ne s'impose pas à votre document d'urbanisme, échelonner dans le temps l'aménagement des zones à urbaniser non aménagées serait bénéfique pour votre commune. Cette mesure permettra à votre commune de gérer l'arrivée progressive d'une population nouvelle et d'anticiper la réalisation des équipements publics supplémentaires, le cas échéant. C'est d'ailleurs bien dans cette perspective que vous établissez un PAPAG sur le site de l'actuel EHPAD, puisque la notice de présentation précise qu' « *une urbanisation non maîtrisée autour de l'EHPAD existant pourrait provoquer un déséquilibre en matière d'accueil futur de population, d'obligations de réaliser des équipements publics supplémentaires...* »

Il convient, par ailleurs, de rappeler que la station de traitement des eaux usées (STEU) de Marckolsheim, gérée par le SDEA, traite l'intégralité des eaux usées de la commune de Marckolsheim. Or, cette STEU a été déclarée non conforme en 2021 et 2023, en raison du non-respect des exigences réglementaires de l'arrêté préfectoral (teneur en azote et/ou présence de matière en suspension). L'ouverture de nouvelles zones d'habitat prévues dans cette évolution du PLU aura vraisemblablement pour conséquence d'accroître davantage encore ces difficultés. Afin de remédier à ces désordres, le SDEA doit engager des travaux pour assurer la mise aux normes de cette station.

**Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU du quartier du Schlettstadterfeld apparaît nécessaire au vu de la situation de l'EHPAD actuel. En revanche, l'aménagement du lotissement (150 logements) prévu, compte tenu de l'apport de population qu'il générera, sera conditionné à la réalisation des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.**

Concernant le parc urbain, le règlement de la zone Nf apparaît trop souple, en autorisant notamment, « *les installations des services publics et d'intérêt collectif, les aires de jeux et de structure légère ainsi que les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur du site.* »

Les occupations projetées, bien que légères, se traduiront, in fine, par une consommation d'espace non planifiée, les terrains soustraits à leur usage agricole, ne relevant à terme plus d'un caractère naturel, agricole ou forestier. Ces constructions et installations pouvant occuper jusqu'à 2 % de la superficie totale de la zone Nf, il sera ainsi possible de construire jusqu'à 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Enfin, la zone Nf limite la hauteur maximale à 6 mètres. Cette mesure pouvant avoir un impact significatif sur le paysage, la commune devra s'attacher à limiter la dimension de son projet d'aménagement, en privilégiant des installations de faible emprise en matière de surface au sol et de hauteur limitée.

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation.

*Bien cordialement*

Pour le préfet du Bas-Rhin,  
Par délégation,  
Le sous-préfet de Sélestat-Erstein,

  
Michel Robquin

