



VILLE DE MARCKOLSHEIM

REGION GRAND EST

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre des conseillers élus : **27**
Conseillers en fonction : **26**
Conseillers présents : **15**
Procurations : **4**
Excusés : **7**

SEANCE DU 01 AVRIL 2025

Sous la présidence de Monsieur PFLIEGERSDOERFFER Frédéric, Maire.

Etaient présents : MME GREIGERT Catherine, Mme ERARD Christelle, M. KOCH Thierry, Mme FREY Marie, Mme SIEBER Elisabeth, Mme CUCUAT Patricia, M. SEROT ALMERAS Frédéric, M. WENDLING Alain, Mme SCHAMBERGER Nathalie, M. BOSCHERO Bruno, M. NUSSBAUMER Olivier, M. JOOST Fabrice, Mme PATUR Yasemin, Mme FAHRNER Sophie.

Etaient absents excusés : M. WEBER Gilles, M. SCHUNCK Yann a donné procuration à M. KOCH Thierry, M. ORSONI Jean-Paul, Mme SCHWEIN Danièle, M. GEBHARTH Alain a donné procuration à Mme GREIGERT Catherine, Mme DOIMO Marie-Odile, M. SCHAMBERGER Christian a donné procuration à Mme CUCUAT Patricia, M. TRETZ Jean-François, Mme CHARIH Céline, Mme MAFFEI Sandra a donné procuration à Mme FREY Marie, Mme HABIK Karen.

==--==

DELIBERATION : 2025-16

**Objet : MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA
CONCERTATION**

Rapporteur : Madame Catherine Greigert

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU, une concertation préalable a été organisée, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation a porté sur le dossier de modification du PLU, qui comprend une évaluation environnementale. Elle s'est déroulée tout au long de la procédure de modification.

Les documents ont été mis en ligne sur le site internet de la commune (www.marckolsheim.fr) et tenus à la disposition du public à la mairie de Marckolsheim, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Un registre papier était mis à disposition à la mairie afin que le public puisse y consigner ses observations.

Le public a été informé de la tenue de la concertation par voie de presse (DNA du 09 juillet 2023) ainsi que sur le site internet de la commune.

Enfin, une information a été réalisée par voie d'affichage réglementaire (panneau d'affichage et panneau numérique) et des informations ont été communiquées dans le bulletin municipal (bulletin de septembre 2023).

Au total, 7 personnes sont venues en mairie consulter le dossier faisant part du projet de modification du PLU. Aucune observation n'a été inscrite dans le registre prévu à cet effet.

Les observations ont également pu être transmises par courrier et courriel, à l'attention de M. le Maire, à la mairie de Marckolsheim.

Deux avis ont été exprimés, l'un par courrier réceptionné en mairie le 21/09/2023, l'autre par mail en date du 17/07/2023.

En application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, il s'agit maintenant de tirer le bilan de cette concertation :

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre papier et deux observations/avis ont été transmis par mail et courrier aux adresses prévues à cet effet.

L'avis exprimé par mail en date 17/07/2023 fait part tout d'abord de l'intérêt pour le projet et notamment sur la perspective de voir un parc se créer, tout comme est salué le fait de conserver le verger existant. Cependant, certaines inquiétudes sont exprimées quant au futur projet d'extension du quartier du « Schlettstader feld », notamment en ce qui concerne l'impact qu'auront les nouvelles constructions sur les perspectives paysagères ainsi que sur les champs alentours. Des questions sont également posées quant à la typologie des logements envisagés, la réglementation instaurée (distance par rapport aux limites, clôture, hauteurs des constructions...). Enfin des suggestions sont faites quant à la forme et la disposition du futur quartier.

L'avis exprimé par courrier (réceptionné le 21/09/2023), expose des remarques sensiblement similaires et notamment des craintes quant à l'urbanisation future de cette zone et les effets sur le paysage.

Si le projet d'implantation d'un EHPAD bénéficie d'un avis favorable, l'éventualité de construire des maisons mitoyennes ainsi que d'immeubles de type R+2 est quant à elle jugée négativement car elle est vue comme une source de nuisances futures (bruits, promiscuité etc...).

Le maintien des espaces agricoles est également souhaité. Enfin, le courrier fait mention de remarques qui ne relèvent pas de la présente procédure, mais plutôt de l'avancée des travaux dans le lotissement actuel (signalisation au niveau de la voirie, marquage au sol, mobiliers urbains...).

Le tableau ci-dessous reprend les différentes thématiques abordées dans ces avis et les réponses qui y sont apportées :

Questionnement	Réponse
Sur l'impact paysager du futur quartier et notamment les constructions envisagées	Le projet prévoit effectivement la possibilité qu'une part importante des logements créés soit de type intermédiaires et/ou collectifs. Néanmoins, le choix a été fait de limiter les constructions à un niveau R+3+attique afin de conserver des hauteurs raisonnables (cf : article 10-UCet 10-AU : hauteur maximale fixée à 13 mètres) et ainsi limiter l'impact paysager de ces dernières et faciliter leur insertion à proximité du quartier existant.
Sur la définition d'un logement « intermédiaire »	Le SCOT de Sélestat et de sa région, dont dépend le PLU, définit que « <i>par habitat intermédiaire (ou habitat individuel groupé) on entend les formes d'habitat individuel autres que le pavillon au milieu de la parcelle : les maisons accolées, maisons jumelées, maisons en bande, ou maisons de villes, bref, toute forme d'habitat qui n'est donc ni du collectif, ni de l'individuel pur</i> » (page 23 du DOO du SCOT).
Sur la consommation d'espaces agricoles	<p>Si les terrains concernés par la modification n°03 du PLU sont encore à l'heure actuelle exploités par des agriculteurs, il convient de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le foncier concerné était classé en zone IIAU au PLU depuis 2016 et ciblé comme un secteur d'extension communal à moyen/long terme. Le réemploi de ce foncier à d'autres fins qu'agricoles était donc envisagé et prévu de longue date. - Que l'intégralité des parcelles sont propriétés de la commune et qu'en prévision des évolutions du PLU, des baux agricoles précaires ont été passés avec les agriculteurs par le biais des services de la SAFER. - Il s'agit de la principale réserve foncière communale permettant à la fois de répondre aux objectifs de création de logements instaurés par le SCOT et/ou le PLH mais également d'envisager la construction d'un nouvel EHPAD, le tout dans un cadre environnemental de qualité tout en respectant des objectifs de densités importants.
Sur la forme urbaine retenue	La forme urbaine retenue a été envisagée et étudiée afin de permettre un bouclage des voiries avec les équipements actuels (RD 608 au Sud et voies du lotissement à l'Est) et ainsi limiter les travaux de viabilisation futurs. Ce choix permet également d'assurer la préservation environnementale de certains milieux présentant un intérêt (ex : verger actuel) tout en

	<p>développant une part importante d'espaces verts (parcs, jardins partagés...) au bénéfice de tous les habitants.</p> <p>D'autres parts, la forme urbaine retenue doit permettre de créer une diversité de logements respectant les objectifs de densité édictés par le SCOT tout en développant une offre complémentaire conséquente sur le territoire communal dans un cadre de vie agréable et harmonieux.</p> <p>Le choix d'implanter les constructions de logements collectifs en cœur d'îlot est assumé et doit justement permettre une transition urbaine et paysagère maîtrisée entre le quartier du Schlettstader feld existant à l'Est (composé de nombreux logements individuels) et le nouveau quartier.</p>
<p>Sur les distances et hauteurs ainsi que les clôtures prévues et autorisées par le règlement modifié du PLU</p>	<p>La note de présentation de la modification n°03 du PLU expose précisément les modifications entreprises sur certains points du règlement. Les hauteurs restent encadrées (hauteur maximale 13 mètres) afin de faciliter l'intégration visuelle et paysagère de ce nouveau quartier.</p> <p>Les règles fixant les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives sont inchangées par rapport à la version du PLU actuellement en vigueur.</p> <p>Les règles sur les clôtures sont quant à elles spécifiquement revues et modifiées pour ce quartier avec l'instauration de la règle suivante (article 11) :</p> <p><i>« En cas de construction de logements intermédiaires ou collectifs, les clôtures sur limites séparatives devront être composées par des haies arbustives constituées d'essences locales choisies parmi celles mentionnées en annexe du présent règlement ».</i></p> <p>Cette prescription obligeant à la plantation de haies arbustives pour les limites séparatives a un double objectif : paysager et écologique. Cela permet de garantir une transition végétale entre les différents lots des logements intermédiaires et collectifs, tout en limitant imite l'impact écologique des futures constructions.</p>

Au regard de ces éléments, on peut considérer le bilan de la concertation comme positif.

Entendu l'exposé de Madame Greigert,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59, L300-6 et R153-15 ;

Vu le P.L.U. de la commune de Marckolsheim approuvé le 9 juin 2016 et modifié en date du 21 septembre 2017 et 7 avril 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 19 mai 2022 engageant la procédure modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 19 mai 2022 définissant les modalités de concertation

Le Conseil Municipal, après délibération :

- **prend** acte du bilan de la concertation dressé par le Maire et décide, qu'au vu de ce bilan positif, la procédure peut être poursuivie ;
- **dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise au représentant de l'Etat.

Adopté à l'unanimité : 19 voix pour.

==--==

Ont signé tous les conseillers présents à la séance.

Pour extrait conforme,

Marckolsheim, certifié exécutoire le 02 avril 2025,

Le Maire,
Frédéric PFLIEGERSDOERFFER

La secrétaire de séance,
Nathalie SCHAMBERGER

