



Monsieur Frédéric PFLIEGERSDOERFFER
Maire de Marckolsheim
26 rue du Maréchal Foch
67390 MARCKOLSHEIM

Marckolsheim, le 1^{er} octobre 2025

Dossier suivi par Thomas MARCHAND, Chargé de développement économique et touristique.

Objet : Avis relatif au projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Marckolsheim – consultation des personnes publiques associées

Monsieur le maire,

Par courrier du 28 août 2025, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) sur le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de votre commune. Après avoir pris connaissance du projet précité, vous trouverez ci-après mes observations :

Observation 1 : Forme et lecture du document

Afin de faciliter la compréhension du PLU de Marckolsheim par les acteurs économiques et porteurs de projets tout comme le travail d'instruction du service chargé de l'urbanisme, la CCRM suggère la création d'un chapitre spécifique dédié à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) (secteurs IAUxa, IAUxa1 et IAUxa2).

Cette différenciation dans la forme et le découpage du règlement permettrait ainsi de distinguer de manière simplifiée les secteurs à urbaniser dédiés au développement de l'habitat et ceux dédiés au développement d'activités économiques.

Observation 2 : Interdiction des sous-destinations « Restauration » et « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »

Le règlement de la tranche 2 du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) correspondant à la zone IAUxa2 précise que « dans le cadre des activités artisanales et industrielles des entreprises présentes sur le site, des activités commerciales en rapport à leurs productions sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de 400 m² » (article 02-IAU). Cette restriction est justifiée dans la note de présentation par l'objectif de « limiter la concurrence au commerce de proximité des centres bourgs, en particulier de Marckolsheim ; et ainsi conforter leurs vitalités ».

Artolsheim
Bindernheim
Boesenbiesen
Bootzheim
Elsenheim
Grussenheim
Heidolsheim
Hessenheim
Hilsenheim
Mackenheim
Marckolsheim
Ohnenheim
Richtolsheim
Saasenheim
Schoenau
Schwobsheim
Sundhouse
Wittisheim

La ville de Marckolsheim et la CCRM sont engagées dans le programme « Petites Villes de Demain » et ont déjà défini le périmètre de leur Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Dans ce contexte, afin d’asseoir et d’assurer la cohérence avec les objectifs de redynamisation du centre-ville (point 2.2 de la convention ORT), il apparaît opportun de limiter ces sous-destinations apparentées à la destination de « Commerce » actuellement autorisées dans la première tranche du PAIM.

La CCRM préconise donc l’interdiction des sous-destinations suivantes :

- « Restauration » en zone IAUxa1 ;
- « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » en zones IAUxa et IAUxa1 (ex : supprimer la mention « hébergement hôtelier » des destinations autorisées sous conditions).

Observation 3 : Surface des commerces

La CCRM relève que le règlement des secteurs IAUxa, IAUxa1 et IAUxa2, autorise les surfaces commerciales rattachées à une activité artisanale ou industrielle (article 02-IAU) dans la limite de 400 m² maximum. Par ailleurs, aucune limite à la taille des commerces en zone IAUxa1 n’est spécifiée.

Comme cela a été précisé au travers de l’observation 2, la CCRM et la commune de Marckolsheim souhaitent maîtriser le glissement des activités économiques en périphérie et faire du centre-bourg le lieu d’implantation exclusif des commerces de moins de 300 m² de surface de vente afin de maintenir les activités commerciales et artisanales en centre-ville et d’empêcher le développement périphérique de cellules concurrentielles. À ce titre, le point 2.2 de l’ORT prévoit d’interdire l’implantation des activités issues de la destination « commerce et activités de service » de moins de 300 m² de surface de vente hors du périmètre de cœur de ville. Cette orientation est également évoquée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sélestat Centre-Alsace en cours de révision.

Aussi, par souci de cohérence et afin d’anticiper de l’application du futur SCOT, la CCRM recommande-t-elle d’interdire, dans le règlement modifié, les commerces d’une surface inférieure à 300m² en zone IAUxa1.

Je vous prie d’agréer, Monsieur le maire, l’expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,
Frédéric PFLIEGERSDOERFFER

