

Affaire suivie par :
Anne PILARD
Service Urbanisme et Aménagement et Energie
Pôle Planification
Tél : 06 07 82 16 57
Mél : anne.pilard@bas-rhin.gouv.fr

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

Sélestat, le 23/10/2025

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein
à
Monsieur le Maire de Marckolsheim

Objet : PLU de Marckolsheim – Modification simplifiée n°5 – Avis avant mise à disposition du public

Par courrier en date du 28 août, vous m'avez notifié la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce dossier sera mis à la mise à disposition du public du 20 octobre au 21 novembre 2025.

Cette modification simplifiée a pour objectif de créer un nouveau sous-secteur IAUXa2 et d'apporter des modifications au règlement sur l'ensemble de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (ZAC PAIM).

Cette ZAC a été initiée par la Communauté de communes de Marckolsheim par une procédure de DUP en 2005.

Pour mémoire, elle avait vocation à être le lieu d'implantation privilégiée d'entreprises artisanales, commerciales et industrielles de tailles plutôt importantes, de par sa capacité globale conséquente (35 ha).

Cette implantation privilégiée devait permettre d'accueillir des entreprises à l'échelle de la CCRM, mais également de pouvoir « se positionner au centre d'un triangle Sélestat/Colmar/Fribourg en Brigsau » (Rapport de présentation -ZAC PAIM Octobre 2008).

ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ET DE L'OAP DE LA ZAC PAIM

La plupart des changements proposés dans le règlement sont opportuns. Ils ont pour objectifs :

1. soit d'optimiser l'utilisation du foncier (règles modifiées d'implantation par rapport aux voies publiques ou aux parcelles voisines) ;
2. soit de garantir une cohérence urbaine dans le futur front bâti ;

3. soit de permettre une meilleure intégration paysagère (cheminement renforçant la trame verte et bleue du canal, écran végétal devant masquer les aires de stockage et de dépôt...).

Néanmoins, certains points du règlement doivent être requestionnés.

Constructions et installations à usage des services publics ou d'intérêt collectif

Depuis quelques années, les services de l'État, et en particulier l'Agence Régionale de Santé, alertent les collectivités quant à l'installation d'établissements sensibles en zones d'activités¹. Je relève avec satisfaction que dans l'ensemble du secteur IAUxa et des sous-secteur IAUxa1 et IAUxa2, le règlement a été modifié afin d'y interdire de telles installations.

La commune devra être vigilante lors d'éventuels changements d'usage de locaux existants, voire de changements de propriétaires dans l'ensemble de la ZAC, et devra veiller à maintenir uniquement les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement.

Je regrette toutefois que cette interdiction n'ait pas été élargie à l'ensemble des zones UX (UXa, UXe) existantes. L'objet de la présente modification était circonscrit au PAIM, mais ce sujet pourrait être traité à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.

Il est d'ailleurs rappelé qu'une demande similaire a déjà été formulée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités du « Kohlhotz »², non approuvée à ce jour.

Constructions et installations à usage commercial ou touristique

En zone IAUxa2, le règlement encadre les activités commerciales, n'autorisant celles-ci que dans le prolongement 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, les sous-destinations relatives à la restauration, l'hôtellerie et les autres hébergements touristiques pourraient nuire à la consolidation du tissu économique du centre-ville.

Dans un souci de cohérence avec les politiques publiques portées à l'échelle intercommunale et du PETR³, il est recommandé de limiter davantage ces sous-destinations dans le règlement de la tranche 1.

Il est par conséquent demandé d'interdire les sous-destinations « restauration », « cinéma », « hôtels », et « autres hébergements touristiques » en zones IAUxa et IAUxa1. Le règlement pourra toutefois autoriser les extensions des établissements déjà existants dans la zone à date d'approbation de la modification et qui ne respecteraient pas les nouvelles restrictions de sous-destinations.

1 Crèches, hébergement de personnes porteuses de handicaps, établissements médicalisés, etc.

2 L'avis de l'État en date du 5 février 2025 était ainsi favorable sous réserve d'interdire la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » qui recouvre les intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance.

3 Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique – DAACL, en cours d'élaboration, vise à renforcer l'attractivité des centralités commerciales existantes.

PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

Le dossier fait apparaître dans la notice de présentation en pages 11 et 15, la volonté d'implanter un parc photovoltaïque au sol de 6ha, réversible à moyen terme, projet décrit comme vertueux. Or ce projet n'est pas plus détaillé par la suite.

Il est rappelé que la ZAC PAIM, qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, a été créée pour accueillir des activités « artisanales et industrielles », permettant « une implantation de nouvelles PME-PMI mais aussi un desserrement local du tissu économique »⁴.

À aucun moment la création d'un parc photovoltaïque, même réversible, n'avait été envisagée dans le dossier de DUP. Or celui-ci remet suffisamment en cause le parti d'aménagement pour nécessiter une nouvelle DUP.

La rareté du foncier économique n'invite d'ailleurs pas à se détourner de l'objectif initial de proposer du foncier à vocation économique permettant d'accueillir « des entreprises de taille variée »⁵. Un tel projet pourrait également freiner l'installation de nouvelles entreprises sur la ZAC. Il est donc primordial de réinterroger la mise en place éventuelle d'un parc photovoltaïque au sol, même réversible, sur ce site.

MISE EN ŒUVRE DE LA SÉQUENCE EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER

À ce jour, seule la tranche 1 est occupée à 85 %, selon les éléments du dossier. Cependant, aucun recensement précis des activités n'a été produit au dossier. Ces données essentielles permettraient de connaître la nature de l'occupation exacte de la première tranche, pour ainsi appuyer la volonté communale d'engager le devenir des deux autres tranches.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la séquence ERC doit permettre de justifier l'ouverture à l'urbanisation des tranches 2 et 3 au regard, notamment, de la nécessité urgente de disposer de nouveaux lots, afin d'accueillir rapidement de nouvelles entreprises. Cette justification apparaît insuffisante au dossier. La CDPENAF avait également considéré que la séquence « éviter » n'était pas correctement conduite et démontrée⁶. Le dossier doit donc être complété avec ces éléments.

La notice de présentation indique toutefois que « les élus souhaitent répondre aux besoins économiques endogènes et aux activités émergentes et complémentaires en lien avec la zone portuaire ».

Or, à ce jour, les nouvelles activités qui pourraient s'établir dans la zone portuaire existante et au Kohlholtz ne sont pas réellement connues ou suffisamment avancées. De ce fait les complémentarités évoquées à développer entre la ZAC PAIM et la zone portuaire semblent être à ce stade assez aléatoires ou incertaines.

J'émetts donc un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée du PLU, sous réserve de faire évoluer le projet en tenant compte des remarques exprimées ci-dessus.

Tout cordialement

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


Michel ROBQUIN

4 Dossier de création de la ZAC, Rapport de présentation, p.11, Octobre 2008

5 Dossier de création de la ZAC, Rapport de présentation, p.32, Octobre 2008

6 Avis du 19 juin 2025 et commission du 3 juin 2025 sur l'étude d'impact agricole.

