

Commune de
MARCKOLSHEIM

**ENQUETE
PUBLIQUE**

Du 04/08/2025 au 19/09/2025

relative à la modification N° 3 du PLU
Ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU



Rapport
du Commissaire – Enquêteur
J. Gabriel Neusch

SOMMAIRE

CHAPITRE 1

Rapports et avis du commissaire-enquêteur

CHAPITRE 2

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

CHAPITRE 3

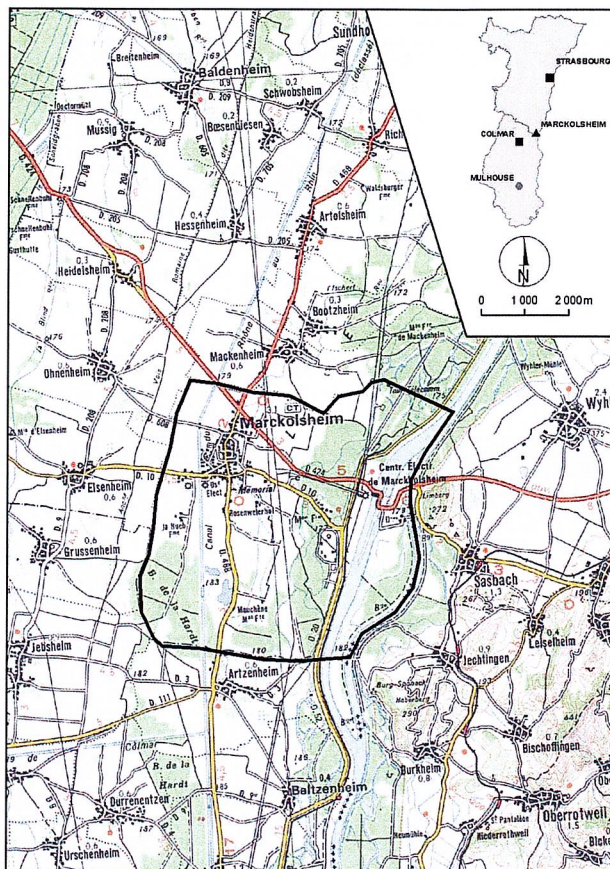
Annexes

Pièces jointes (courriers, arrêté, registres...)

CHAPITRE 1

1. Généralités

1.1 Préambule



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD - Août 2006

La commune de MARCKOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016. Le P.L.U. s'inscrit dans le droit fil du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013, document d'urbanisme de niveau supérieur regroupant 51 communes et 4 Communautés de Communes.

Une première modification du P.L.U. a été approuvée le 21 septembre 2017 portant sur des aspects ponctuels et limités du règlement graphique et du règlement écrit.

Une deuxième modification du P.L.U. a été approuvée le 7 avril 2022 portant sur les points suivants :

- actualisation du règlement après plusieurs années d'application du P.L.U. en fonction des remarques émanant du service instructeur des permis de construire ;
- mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- rectification du zonage pour permettre la mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à caractère d'habitat Rue Maginot et Route d'Elsenheim ;

Une troisième modification du P.L.U. est rendue nécessaire dans le but d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU Route d'Ohnenheim (site du Schlettstadterfeld) pour y accueillir un nouvel EHPAD, aménager un espace de jardins familiaux communaux et un parc urbain.

Cette procédure est également l'occasion de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel, ainsi que de corriger une incohérence dans la dénomination des deux secteurs créés lors de la procédure de modification n°2.

Les changements en question demeurent de portée limitée et ne remettent pas en cause l'économie globale du Plan Local d'Urbanisme et ses grands équilibres et peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U.

1.2 Caractéristiques sommaires du projet : aménagement de la 2^{ème} tranche du quartier Schlettstadterfeld sur la base d'un projet urbain et environnemental

Les projets de Modification du PLU sont exposés de façon claire et précise dans le dossier d'enquête publique.

En voici les principaux axes décrits dans le dossier :



Sans remettre en cause les grands équilibres inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U approuvé en 2016, la Ville de MARCKOLSHEIM souhaite réorienter les conditions de poursuite de l'aménagement de la seconde tranche du quartier Schlettstadterfeld situé au Nord-Ouest de l'agglomération entre la rue d'Ohnheim, l'ancien Canal du Rhône-au Rhin et le Parc d'Activités Intercommunal.

Le périmètre d'étude sur lequel porte la présente modification n°3 du P.L.U. couvre une superficie de l'ordre de 8,9 ha et se répartit entre la zone UC, la zone IIAU et le secteur IAUC. A noter, les terrains de la zone IIAU ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune : elle est désormais propriétaire de tous les terrains concernés.

Par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation remaniées, il s'agit de faire aboutir une réflexion qui a mûri depuis plusieurs années au sein du Conseil Municipal visant à redéfinir la stratégie urbaine pour cette partie d'agglomération. La commune se donne comme priorité la réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols sur son territoire et entend accorder une plus grande place aux espaces naturels et paysagers dans ce périmètre initial de développement urbain.

Par ailleurs, l'évolution de la situation de certains équipements nécessite une relocalisation à l'intérieur des limites de l'opération, conduisant à l'élaboration d'un projet urbain destiné à dessiner les contours et à préciser le contenu de ce nouveau quartier.

Ce projet urbain repose sur plusieurs grands principes directeurs décrits dans la note de présentation.

Les composantes principales du projet sont les suivantes :

❖ **Partie Nord du périmètre : objectif renaturation**

Il s'agit de créer un vaste îlot de nature, d'une superficie de 3,1 ha relié à l'habitat, constitué par un parc urbain associé à la réalisation d'un espace destiné à la réalisation de jardins partagés communaux et au maintien et au développement du verger présent sous forme d'un verger conservatoire.



S'agissant des jardins partagés communaux, ce lieu est à considérer comme un espace vert à part entière, dans lequel le végétal contribue à renforcer la présence de la nature dans ce nouveau quartier en tant que maillon de la trame verte urbaine. Vecteurs de nombreux bienfaits pour la population, les jardins partagés contribuent également à l'attractivité des territoires.

Exemple de jardins partagés

Le parc contigu aux jardins partagés offre l'opportunité de créer un espace public, lieu d'urbanité, de rencontre, d'échanges, pouvant, le cas échéant, accueillir des manifestations et des événements festifs et culturels. Ce parc, accessible aux mobilités douces, ouvert sur le quartier, pourra être divisé en plusieurs secteurs auxquels sont associées des fonctions différentes et complémentaires : jeux, repos, détente, activités physiques... Des structures légères d'accueil du public et éléments de mobilier urbain du type agrès de plein-air pourront être déployés sur le site.



Exemple de parc naturel urbain



Situation de l'actuel verger

Ce volet renaturation concerne également la préservation du verger encore présent ayant résisté à la mise en culture. Il est rappelé que le verger correspond à un patrimoine semi-naturel, véritable écosystème abritant tout un cortège d'espèces qui y trouvent à la fois une source de nourriture et des emplacements de nidification ; certaines d'entre elles sont dites cavernicoles comme le Torcol fourmilier, le Loir, le Léroty, les Chauve-souris...ainsi que les Pics. L'intérêt des prés-vergers du point de vue de l'entomofaune (insectes) est également à signaler.

La présence de ce milieu arboré sera renforcée par un traitement en verger conservatoire avec notamment :

- la plantations de nouveaux arbres ;
- une fauche tardive de la prairie ;
- la préservation des arbres avec cavités ;
- l'intégration de la dimension pédagogique à la gestion du site ;
- la pratique de la lutte biologique et un élagage doux respectant la physiologie de l'arbre et lui garantissant une bonne longévité.

Pour assurer la pérennité de ce verger, il ne doit pas être considéré uniquement du point de vue esthétique, sa fonction alimentaire doit être mise en avant.



La coulée verte et bleue de l'ancien canal : un élément structurant du site

Enfin, pour que cet îlot remplisse pleinement ses fonctions écologiques, récréatives et sociales dans une ambiance calme de nature, il doit être maintenu à l'écart de toute circulation motorisée traversante. Par ailleurs, le stationnement devra être réalisé à la périphérie.

❖ **Partie Sud-Ouest : priorité aux équipements dans un cadre paysager**

Le maintien de l'actuel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) situé en centre-ville est compromis compte tenu des dysfonctionnements graves constatés par la commission de sécurité qui a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de cet établissement. La réhabilitation de l'actuelle structure n'est techniquement pas envisageable et ne permettrait pas de répondre aux attentes du public.

La réalisation d'une nouvelle structure médicalisée dotée de l'ensemble des services est devenue une obligation pour répondre à la demande de plus en plus forte exprimée par la population sénior dans un contexte de vieillissement croissant des habitants de la commune et du bassin de vie de MARCKOLSHEIM.

En outre, un tel équipement, d'une capacité d'environ 120 lits, contribue à :

- consolider le rôle de bourg-centre de MARCKOLSHEIM à l'échelle du territoire Ried-Rhin ;
- créer de l'emploi pour la population locale dans le domaine des services à la personne.

Le transfert de la structure, nécessitant une superficie de l'ordre 2,5 ha, au sein du secteur d'étude est programmé. La situation des terrains retenus est adaptée à l'implantation d'un établissement de type EHPAD compte tenu du contexte résidentiel calme, de l'absence de nuisances et de la proximité de la coulée verte le long de l'ancien canal. Par ailleurs, le site en question réunit toutes les conditions nécessaires en termes d'accessibilité, de connexion à la trame viaire et de raccordement aux réseaux.

La qualité environnementale et écologique des lieux sera confortée par le futur parc contigu et convient parfaitement à un public constitué de personnes âgées, davantage qu'une situation en centre-ville.

Dans le prolongement de l'EHPAD, est prévue l'implantation d'une structure multi accueil d'une capacité de 50 enfants de 0 à 3 ans dans l'angle Sud-Ouest du périmètre, destinée à répondre aux besoins de l'ensemble de ce nouveau quartier qui compte déjà de nombreux logements, occupés en partie par des familles. Le regroupement des deux structures offre la possibilité d'une mutualisation des aires de stationnement.

D'une manière générale, ces deux équipements devront être orientés de manière à être en interaction visuelle avec la coulée verte et bleue de l'ancien canal, à s'ouvrir et sur cette formation linéaire qui structure le paysage et la biodiversité locale.

❖ **Partie Sud et Sud-Est : un nouveau quartier d'habitat ouvert sur l'îlot de nature**

L'objectif poursuivi par la commune consiste en la mise en œuvre d'un programme d'environ 150 logements au sein d'un périmètre de l'ordre de 5 ha. Pour satisfaire les besoins en termes d'habitat exprimés par différentes catégories de ménages, le projet associe habitat collectif et habitat intermédiaire. Il s'agit de terminer l'aménagement de ce morceau de ville de manière cohérente, en continuité de la trame bâtie existante, sur la base d'une forme urbaine structurée par un dialogue entre espaces publics et un habitat à l'architecture de qualité.

La desserte est programmée à partir d'une voie primaire reliée à la Route d'Ohnenheim opérant un raccordement au réseau viaire en place à l'Est du périmètre. Par ailleurs, l'irrigation de l'ensemble du site par les mobilités douces, en prolongement du réseau existant et programmé, conditionne étroitement la réussite de ce nouveau quartier.



Exemple de quartier à vocation d'habitat dominante d'habitat collectif à Heitersheim (Pays de Bade).

D'une manière générale, la réalisation de ce nouveau quartier combinant habitat, équipements et espaces verts, s'inscrit dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte du dossier de P.L.U. qui s'articule autour de 5 grandes orientations :

- ➡ *Assurer la vitalité démographique en s'appuyant sur un développement urbain équilibré et maîtrisé ;*
- ➡ *Associer aménagement urbain et cadre de vie de qualité ;*
- ➡ *Renforcer et structurer MARCKOLSHEIM dans son rôle de bourg-centre par le développement des services et équipements à l'échelle de son bassin de vie ;*
- ➡ *Dynamiser l'économie et promouvoir le tourisme ;*
- ➡ *Renforcer et reconstituer la trame des continuités naturelles et paysagères et faire un usage économe de l'espace et de l'énergie.*

Ainsi, la modification du P.L.U. contribue à la mise en œuvre de 3 des 5 orientations qui fondent le projet de ville.

Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel

Un des objectifs de l'ouverture du secteur du Schlettstadterfeld est de permettre l'implantation d'un nouvel EHPAD, en remplacement de l'existant. Le potentiel libéré par le déplacement de ce dernier est stratégique pour la commune du fait de sa surface importante – de plus de 1,3 ha – et de sa localisation, à moins de 150 mètres du centre-ville de Marckolsheim, de ses aménités (petits commerces, services de proximité, restauration, marché hebdomadaire...) et de ses équipements (école maternelle Silbermann, aire de jeu, parking ou équipements publics comme la mairie, la Poste...) De plus, le terrain ne souffre d'aucune contrainte topographique ou environnementale et est desservi par les infrastructures et réseaux publics.

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E25000065/67 en date du 05/06/2025, le 1^{er} Vice-Président Michel RICHARD du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur JGabriel NEUSCH, Directeur d'Ecole et secrétaire de mairie à la retraite, demeurant à DAMBACH (67110) en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Christian BARRIERE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant. (**Voir Annexe**)

2.2 Arrêté de mise en enquête publique

Un arrêté de Madame l'Adjointe déléguée en date du 09 juillet 2025, a défini les modalités pratiques de la mise en œuvre de l'enquête : **Arrêté relatif à la mise à l'enquête publique de la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (Voir Annexe)**

2.3 Publicité de l'enquête

L'enquête a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Alsace les 29/08/2025 et 09/09/2025

Une copie de ces avis se trouve en **Annexe**.

L'enquête a également fait l'objet d'affiches apposées aux endroits habituels réservés à cet effet. Les affiches et l'avis en ligne étaient en place 15 jours avant le début de l'enquête.

L'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.marckolsheim.fr>

Le public avait à disposition le dossier d'enquête publique sur support papier et sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête.

Nous avons personnellement vérifié la bonne exécution de ces dispositions.

2.4 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sans incidents, conformément aux prescriptions en vigueur et dans des conditions matérielles très satisfaisantes.

Une salle, indépendante et bien aménagée, a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour y recevoir le public aux jours et heures prescrits par l'arrêté du 09/07/2025.

Une erreur de la part de la société EBRA a entraîné la non-parution de l'avis légal dans les délais impartis. Pour rattraper cette situation, le commissaire enquêteur a demandé la prolongation de l'enquête pour une durée de quinze jours. Voir lettre en **Annexe**.

Une permanence supplémentaire a également été fixée, à savoir le 19 septembre 2025 de 10 h à 12 h. Cette décision a été portée à la connaissance du public dans les délais impartis et les conditions prévues par la loi.

Les services de la Mairie – les élus ainsi que M. Egler, responsable du pôle urbanisme - ont été coopératifs et attentifs au bon déroulement de l'enquête.

J'ai également fait une visite sur le terrain.

Quatre permanences ont été tenues afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses remarques éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu à la Mairie de Marckolsheim :

*le lundi 04 août 2025 de 14h00 à 17h00

*le mercredi 20 août 2025 de 09h00 à 12h00

*le vendredi 05 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

*le vendredi 19 septembre 2025 de 10h à 12h (permanence supplémentaire pour les raisons évoquées plus haut)

Ces horaires s'inscrivaient dans les horaires habituels de réception du public en Mairie.

2.5 Dossier soumis au public

Un dossier complet ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Marckolsheim aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que pendant les jours et heures de permanence de l'enquête publique.

Le registre déposé à la Mairie a été ouvert et clos par le commissaire enquêteur.

Le registre et les dossiers complets ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le public avait également la possibilité de consigner ses observations, avis ou propositions par courrier, par voie électronique sur une adresse dédiée à l'enquête (urbanisme@marckolsheim.fr).

Le dossier d'enquête comprenait :

- le dossier de modification n°3 du PLU de la Commune de Marckolsheim comprenant notamment un dossier d'évaluation environnementale
- une note relatant les éléments de l'article R123-8 du Code de l'environnement
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale daté du 25/02/2025
- le Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
- les délibérations du Conseil Municipal du 19 mai 2022 relatives au lancement de la procédure de modification N°3 du PLU mais aussi aux modalités de concertation du public
- les avis des Personnes Publiques associées ou consultées
- la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2025 tirant le bilan de la concertation du public

Les rapports de présentations décrits dans le dossier sont détaillés et complets. Ils permettent de comprendre clairement les enjeux et les objectifs à atteindre par le projet d'enquête sur la Modification N°3 du PLU de la Commune de Marckolsheim.

3. Analyse des observations recueillies – avis du commissaire enquêteur

3.1 Analyse comptable

- Registre d'enquête : aucune observation

Trois personnes ont pris connaissance du dossier d'enquête durant les permanences mais n'ont pas souhaité faire d'observations. Plusieurs personnes ont également consulté le dossier en dehors des permanences.

-Par voie dématérialisée : aucune observation n'a été faite sur le registre dématérialisée. Aucun courrier n'a été adressé à la mairie ou au commissaire enquêteur.

3.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Remarques générales : Malgré la publicité faite à cette enquête et l'information faite par différents moyens, le public n'a manifesté que peu d'intérêt pour cette enquête publique qui s'explique pour les raisons exposées dans le chapitre suivant.

3.2.1. Bilan quantitatif et qualitatif

Au vu des chiffres du paragraphe précédent, on peut affirmer que cette enquête a suscité peu d'intérêt de la part du public. Au vu des enjeux et de l'importance des projets décrits dans le dossier, l'enquête aurait mérité plus de participation. Certainement que le dossier bien ficelé et l'information faite en amont ont entraîné une approbation générale.

Voici la réponse de la Commune, suite à ma demande, sur le manque d'engouement exprimé par la population :

L'ensemble des démarches visant à informer la population de la tenue de l'enquête publique relative à la modification n°03 du PLU ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur : mise en place d'affichages en mairie et au droit du site/des terrains concernés par la modification, annonces légales dans la presse, publication sur les réseaux sociaux de la commune, mise en ligne de l'ensemble du dossier sur le site de la mairie...

Pour rappel, en raison d'un défaut de parution des annonces légales initialement prévues (erreur indépendante de la commune) l'enquête publique a été prolongée à la demande du Commissaire Enquêteur avec l'actualisation des informations initiales.

De plus, il apparaît que lors des rendez-vous réalisés en mairie par le service urbanisme, les citoyens semblaient informés de la tenue de cette enquête publique au regard des échanges oraux sur le projet, sans pour autant que les personnes ne soient plus sensibles que cela au sujet. Le manque de communication sur le sujet ne peut donc pas être jugé comme étant la cause de l'absence de participation.

Il est à noter que lors des phases préalables à l'enquête publique et notamment durant la phase de concertation, les avis ont également été peu nombreux avec uniquement deux participations/observations transmises par mail. Les personnes ayant fait part d'avis lors de cette phase n'ont visiblement pas souhaité venir s'exprimer à nouveau durant l'enquête.

Enfin, il convient de rappeler que la présente modification porte sur un secteur pressenti depuis l'approbation du PLU en 2016, pour accueillir un futur quartier d'habitation. Le projet proposé ne modifie ainsi pas de manière substantielle le PLU et le secteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Dès la clôture de l'enquête, j'ai adressé à M. le Maire une demande de Mémoire en réponse, tout en lui adressant un PV de synthèse quant au déroulement de l'enquête.

4. Avis des P P A consultées et de l'Autorité Environnementale avant enquête publique

Voici la synthèse des PPA consultés et les réponses émises par la Commune de Marckolsheim suite à ma demande dans le PV de synthèse et la demande de Mémoire en réponse. **Voir Annexe.**

Synthèse de l'Avis de l'AUTORITE REGIONALE de SANTE Grand EST (avis du 17/01/2025)

L'ARS relève tout d'abord que le projet envisage une importante végétalisation et à ce titre, elle alerte notamment sur le risque d'exposition aux plantes allergisantes. Elle recommande notamment d'éviter l'emploi de végétaux aux pouvoirs allergisants forts et de modifier la liste des végétaux présentes en annexe du règlement afin de tenir compte de cette contrainte.

L'ARS exprime un avis défavorable en revanche sur la rédaction du règlement actuel et notamment quant au fait que certaines destinations sont autorisées en zone UX et IAUX. Les services de l'ARS expriment leur souhait de voir le règlement modifié afin d'exclure l'installation de certaines activités et notamment les établissements d'accueil de petite enfance.

- Réponse de la commune :

Concernant la liste des végétaux, la commune prend bonne note de la remarque exprimée par l'ARS et tiendra compte de cette dernière en modifiant, si possible, la liste afin d'exclure certaines essences ayant un potentiel allergisants forts. Si cette modification ne pouvait intervenir au travers de la modification du PLU, la prise en compte des remarques de l'ARS serait réalisée au moment de la mise en œuvre du futur aménagement.

Concernant la remarque relative aux activités/destinations autorisées en zone UX et IAUX, il est rappelé que l'objet de la présente modification ne porte pas sur ces zones/sous-zones du PLU. Aussi, il n'est pas possible de modifier ce point réglementaire. La commune prend note de cette remarque et tâchera de modifier son règlement dans des procédures ultérieures portant sur les règlements spécifiques aux zones UX et IAUX.

Synthèse de l'Avis du PETR d'ALSACE CENTRALE en charge du SCOT (Décision du bureau lors de sa séance du 03/02/2025) :

Le PETR en tant qu'établissement public en charge du SCOT de Sélestat et de sa Région exprime un avis favorable.

Il relève que le projet s'inscrit dans une réflexion globale intéressante sur de nombreux points :

- Le projet respecte les orientations du SCOT actuellement en vigueur notamment sur la question de densification et de la diversification de l'offre de logements avec une place accrue laissée pour l'habitat collectif et/ou aidé.
- Une part non négligeable de la surface disponible du secteur (3,15 sur les 9 hectares initialement prévus dans le PLU actuel) est déclassée en zone Nf et Nj.
- Le projet prévoit une prise en compte renforcée de la biodiversité afin de permettre notamment un renforcement de la trame verte et bleue déjà existante par le biais du Canal du Rhône au Rhin tout en effectuant des choix importants en termes de composition urbaine afin de permettre une bonne intégration paysagère du projet dans le site situé en entrée de ville.

Le PETR s'interroge toutefois sur certains points :

- La consommation foncière du projet semble importante dans la mesure où les zones Nf et Nj devront être associées à de la consommation foncière au regard de la méthodologie adoptée au niveau national.
- L'ouverture d'une zone IIAU est sujette à question au regard des zones IAU encore disponibles à l'échelle communale. Le PETR tient compte toutefois des explications invoquées dans le dossier de modification et invite la commune à engager ou poursuivre des actions permettant de limiter la consommation foncière (réhabilitation et reconversion de friches, densification des zones urbaines existantes, mobilisation des logements vacants...). Le PETR évoque également le fait qu'un effort important soit réalisé sur les zones à urbaniser existantes au regard de la surface que ces dernières représentent.

- Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations et remarques du PETR qui font écho à celles émises par d'autres personnes publiques associées (DDT, Chambre d'agriculture...).

Concernant la question de l'ouverture de la zone IIAU alors que certaines zones IAU actuellement sont disponibles, la commune rappelle que la commune s'efforce d'économiser le foncier et de faire des démarches en ce sens. La modification n°02 avait notamment pour but de déclasser des friches économiques afin d'y créer deux lotissements d'habitation pour un total d'environ 70 logements. Dans le même temps, les autres lotissements récemment créés ont été aménagés sur des terrains de tailles relativement faibles situés en dents creuses à l'intérieur des zones urbaines (terrains déjà classés en zone U au PLU).

Néanmoins et afin de tenir compte des objectifs du futur SCOT, la commune va tâcher d'engager une réflexion sur le devenir de certaine zone IAU actuellement non mobilisable en raison de blocages/rétentions foncières. Cette réflexion pourra prendre différentes formes et notamment :

- « Hiérarchisation » de l'aménagement des zones IAU restantes.
- Modification du zonage IAU en IIAU pour les zones jugées « non prioritaires » et où aucun projet n'est actuellement réalisable en raison de blocage ou faute d'entente entre les propriétaires fonciers.

Enfin la commune rappelle que certains anciens lotissements, situés notamment à l'Ouest de la ville, sont actuellement classés en zone UC, et sont majoritairement composés de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Or, le règlement actuel de la zone UC permet déjà des aménagements/extensions permettant l'agrandissement, notamment dans la hauteur, de ces maisons, permettant alors la création de logements supplémentaires. Toutefois, au regard des remarques émises, la commune va étudier la possibilité de modifier son document d'urbanisme afin de faciliter les démarches visant à la modification du bâti existant et l'amélioration de la densité au sein de certains quartiers résidentiels.

Synthèse de l'Avis de la CHAMBRE d'AGRICULTURE (avis du 24/02/2025)

La Chambre d'Agriculture a émis plusieurs remarques concernant le projet envisagé sur le site du Schlettstader feld dans le cadre de la modification n°03 du PLU.

La Chambre d'Agriculture ne remet pas en question l'opportunité de la procédure au regard de la problématique que pose l'état actuel de l'EHPAD situé au centre-ville. Pour autant elle s'interroge sur la nécessité et les besoins en logements potentiellement créés sur le site du Schlettstader feld et sur leur localisation au regard des autres zones classées actuellement IAU sur la commune.

Elle fait également part de son interrogation quant au calcul retenu en ce qui concerne les espaces consommés et sur l'objectif de densité réellement atteint dans la mesure où les espaces classés en zone Nf et Nj pourraient être également décompté du bilan des surfaces compte tenu de leur lien direct avec le futur quartier. Ceci impliquerait alors un bilan de consommation foncière supérieur à celui indiqué par la commune faisant de fait, descendre la densité à un seuil nettement inférieur aux objectifs fixés par le SCOT.

Enfin, elle rappelle également que le verger conservatoire est actuellement déclaré à la PAC par l'exploitant et que ceci fait donc partie du bilan économique de cet exploitant.

- Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations et remarques de la Chambre d'Agriculture.

Concernant la question des logements créés et la localisation de ces derniers, la commune rappelle que le secteur du Schlettstaderfeld est identifié depuis l'approbation du PLU en 2016 comme un futur secteur dédié à de l'habitation et qu'une partie du projet envisagé prend place sur des terrains d'ores et déjà classé en zones IAU actuellement.

Il est également nécessaire de rappeler que l'intégralité des terrains sont actuellement propriétés de la commune suite à des acquisitions menées au cours de la décennie précédente en parallèle de l'élaboration du PLU. La commune avait d'ailleurs volontairement fait le choix à l'époque, de classer ces terrains en zone IIAU pour partie, afin de tenir compte d'un phasage dans le temps et pouvoir permettre à des zones IAU situées au sein de l'enveloppe urbaine de pouvoir se développer en priorité.

Or, force est de constater que la plupart des zones classées en zone IAUa et IAUc n'ont pour le moment pas abouti à l'aménagement de lotissements escomptés, faute d'entente entre les propriétaires. Les lotissements créés au cours des dernières années ont essentiellement pris place sur les terrains communaux (1^{ère} tranche de l'aménagement du quartier du Schlettstaderfeld), des friches économiques déclassées et des terrains de tailles relativement faibles situées en dents creuses à l'intérieur des zones urbaines (terrains déjà classés en zone U au PLU).

Une remarque d'une teneur équivalente/similaire est présente dans l'avis rendu par le PETR au titre du SCOT.

Enfin, concernant la remarque sur le verger conservatoire, la commune en lien avec la SAFER, avait mis en place des baux précaires sur ces terrains agricoles. Un échange avec la SAFER est prévu à l'issue de la procédure de modification afin de clarifier les éventuelles indemnités auxquelles les exploitants seraient éventuellement éligibles.

Synthèse de l'avis de DDT Sous-préfecture de Sélestat Erstein (courrier du 02/06/2025)

La DDT relève les points suivants :

Consommation foncière et compatibilité avec le SCOT :

La DDT rappelle dans son avis que le PLU de la commune de Marckolsheim dispose actuellement d'environ 30,2 hectares inscrits en extension foncière et que ce chiffre est d'ores et déjà légèrement supérieur aux dispositions du SCOT actuellement en vigueur. Le projet envisagé dans cette modification aurait pour effet de permettre d'inscrire en zone d'extension environ 6 hectares supplémentaires, entraînant de fait un dépassement de 30% par rapport aux objectifs du SCOT.

Au regard des zones urbanisables encore disponibles et mobilisables, la DDT recommande à la commune de Marckolsheim d'entamer une réflexion sur le devenir de certaines zones classées en IAU afin de s'inscrire dans une trajectoire durable de réduction de la consommation foncière et en compatibilité avec le SCOT actuel et futur (en cours de révision).

L'idée d'un échelonnement des zones à urbaniser dans le temps pourrait s'avérer en ce sens pertinent.

Non-conformité de la Station de Traitement des Eaux Usées (STEU) de Marckolsheim :

La DDT relève également que l'aménagement de ce secteur, en plus de l'EHPAD, aurait pour effet, la création d'environ 150 logements supplémentaires sur le ban communal de Marckolsheim. Or, la DDT rappelle dans son avis que la STEU de Marckolsheim (gérée par le SDEA) a été déclarée non conforme par les services de l'Etat au regard de certaines analyses réalisées. Aussi, la création de logement supplémentaires aurait pour effet d'aggraver la situation actuelle en matière de traitement des eaux usées.

Au regard de ces éléments, la DDT estime que l'aménagement du secteur en vue d'y créer l'extension du lotissement du Schlettstader feld, ne pourra se faire qu'à la condition expresse que des travaux de mise en conformité de la STEU auront été réalisés par le SDEA préalablement.

Règlement de la zone Nf :

Enfin, la DDT relève que le règlement de la zone Nf pourrait être trop permissif en autorisant notamment « **les installations des services publics et d'intérêts collectifs, les aires de jeux et de structures légères ainsi que les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur du site** ». Cette formulation du règlement pourrait à terme, permettre de consommer une surface relativement importante du secteur (2%) qui perdrait alors son caractère naturel, agricole et/ou forestier.

De même, la DDT s'interroge sur le fait que la hauteur maximale des constructions autorisées en zone Nf est de 6 mètres. Au regard du site et afin de ne pas y porter, il est demandé de revoir à la baisse ce point.

• Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations et remarques de la DDT du Bas-Rhin et apportent les réponses suivantes :

Concernant la consommation foncière et la compatibilité au SCOT, la commune prend note de la remarque de la DDT sur ce sujet va engager une réflexion afin de limiter sa consommation foncière. Cette démarche s'appuiera sur les objectifs du futur SCOT et pourra prendre différentes formes et notamment :

- « Hiérarchisation » de l'aménagement des zones IAU restantes.
- Modification du zonage IAU en IIAU pour les zones jugées « non prioritaires » et où aucun projet n'est actuellement réalisable en raison de blocage ou faute d'entente entre les propriétaires fonciers.

Concernant la non-conformité de la station d'épuration, la commune de Marckolsheim s'est rapprochée des services du SDEA qui a établi une note (jointe au présent document) dans laquelle il est spécifié l'origine de la non-conformité et les différents points envisagés à courts, moyens et longs termes pour remédier à cette situation. A ce stade, le SDEA a déjà engagé certaines opérations importantes (construction d'un bassin de pollution de 800 m³) permettant de limiter les apports soudains d'effluents à la STEU, notamment lors des épisodes pluvieux importants, et d'échelonner le traitement des eaux usées dans le temps, évitant par-là les éventuels rejets dans le milieu naturel. Il est à noter également que le SDEA a également été consulté dans le cadre des Personnes Publiques Associées et n'a pas exprimé de réserve quant à la question de l'assainissement et le traitement des eaux pluviales.

Concernant le règlement de la zone future zone Nf, cette disposition a été introduite afin de permettre une mise en valeur du site et la mise en place de petits mobiliers urbains liés à l'aménagement du parc au profit de la population. Afin de tenir compte des remarques de la DDT, le règlement du PLU sera modifié afin de limiter l'emprise globale de ces constructions/aménagements/installations.

Avis de la MRAe (avis du 25/02/2025)

- Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations et remarques de la MRAE. Les différents points abordés dans cet avis ont déjà fait l'objet d'une réponse dans le cadre d'un mémoire transmis à la MRAE et joint au dossier d'enquête publique. Ce mémoire en réponse est annexé au présent document.

Synthèse de l'avis du SDEA (mail du 03/03/2025)

Le SDEA n'a pas d'observations particulières en ce qui concerne l'adduction et les besoins en eau potable pour le futur quartier projeté. Ce dernier semble cohérent avec le Schéma Directeur en Eau Potable du Ried de Marckolsheim (2022) qui prévoyait une forte augmentation de la population sur Marckolsheim.

Concernant l'assainissement, le projet est traversé par une conduite qui ne présente pas de contre-indication actuellement pour accueillir les effluents (eaux usées) du quartier. Un réseau séparatif devra néanmoins être mis en place.

Concernant les eaux pluviales, le SDEA rappelle qu'au regard de la réglementation actuelle prévoit que les eaux pluviales soient gérées (infiltrées) préférentiellement à la parcelle. Des remarques sont donc faites sur la rédaction actuelle du règlement du PLU et des propositions sont faites afin qu'une nouvelle rédaction, plus complète et précise, puisse être ajoutée au règlement.

- Réponse de la commune :

La commune prend bonne note des observations et remarques formulées par le SDEA. Il est rappelé que le règlement du PLU modifié et proposé au PPA prévoit que : « pour les zones 1AUc et 1AUd, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier (article 1AU4.2) »

Synthèse de l'avis de la Communauté des Communes du Ried de Marckolsheim (avis du 13/01/2025)

La CCRM n'a formulé aucune observation dans la cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Synthèse de l'avis de la COLLECTIVITE EUROPEENNE d'ALSACE (mail du 27/01/2025)

La CEA n'a formulé aucune observation dans la cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Synthèse de l'avis de la Chambre des Métiers d'Alsace (courrier du 04/02/2025)

La Chambre des Métiers d'Alsace n'a formulé aucune observation dans la cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Le commissaire enquêteur prend acte des remarques des PPA. Il approuve les réponses détaillées et pertinentes émises par la Commune de Marckolsheim dans son Mémoire en réponse. Les précisions apportées améliorent sensiblement le dossier et s'inscrivent parfaitement dans le sens des objectifs annoncés par l'enquête.

Fait à Dambach, le 17/10/2025
Le Commissaire Enquêteur,
JGabriel NEUSCH



Commune de
MARCKOLSHEIM

**ENQUETE
PUBLIQUE**

Du 04/08/2025 au 19/09/2025

relative à la modification N° 3 du PLU
Ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU



Conclusions
du Commissaire – Enquêteur
J. Gabriel Neusch

CHAPITRE 2

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

La mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de Marckolsheim ont été décrits dans le rapport de présentation.

L'enquête a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux et l'affichage a été réalisé. Elle a également été publiée sur le site internet de la Commune. Quatre permanences ont eu lieu.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux textes en vigueur, sans incidents, conformément aux prescriptions en vigueur et dans des conditions matérielles très satisfaisantes du 06 mars au 05 avril 2024.

Les étapes de la procédure pour la mise en œuvre de la Modification ont été respectées.

Il est à noter qu'une erreur de la part de la société EBRA a entraîné la non-parution de l'avis légal dans les délais impartis. Pour rattraper cette situation, le commissaire enquêteur a demandé la prolongation de l'enquête pour une durée de quinze jours.

Une permanence supplémentaire a également été fixée, à savoir le 19 septembre 2025 de 10 h à 12 h. Cette décision, portée à la connaissance du public dans les délais impartis et les conditions prévues par la loi, n'a eu aucune incidence sur le bon déroulement de l'enquête.

Deux procédures au niveau de Modifications du PLU se sont déroulées presque en parallèle. La Modification N°4 sera approuvée début décembre et la Commune de Marckolsheim tiendra compte des modifications effectuées dans le cadre de cette enquête. Un exemplaire du rapport du commissaire enquêteur a été transmis pour information.

La Commune a pris en compte plusieurs observations faites par les PPA.

Les précisions et changements apportés, même mineurs pour certains sujets, améliorent sensiblement le dossier et vont dans le sens des objectifs annoncés par la présente enquête.

Je prends acte des réponses satisfaisantes de la Commune qui sont exposées dans la partie Rapport.

Par le biais de cette Modification N°3 du PLU, les objectifs fixés pourront être atteints, à savoir :

- l'ouverture de la zone IIAU- secteur du Schletterstader (construction d'un Ehpad, construction d'un établissement multi – accueil pour les enfants, extension du quartier d'habitation, création d'un parc...)
- Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG) sur le site actuel de l'Ehpad
- Correction d'erreurs matérielles instaurées par une procédure précédente.

VU les différentes délibérations prises par la Commune de Marckolsheim,

VU l'arrêté du 09/07/2025 de Mme l'Adjointe au Maire dans la mise en oeuvre de la modification N°3 du PLU, fixant les principaux axes de l'enquête publique,

VU les articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement régissant les projets de PLU,

VU la qualité du dossier de Modification N°3 du PLU soumis à enquête publique,

VU l'analyse et les commentaires des interventions prises en compte dans le rapport qui précède,

VU les avis des personnes publiques consultées et la prise en compte d'un certain nombre d'avis,

VU le Mémoire en réponse de la Commune et le procès-verbal de synthèse transmis à M. le Maire,

VU l'avis favorable exprimé par les autorités allemandes concernant cette enquête, en date du 05/09/2025,

Estimant que

*** la population a eu toutes les possibilités de s'exprimer du 04/08/2025 au 19/09/2025** et que le dossier soumis à l'enquête ainsi que le registre étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ainsi que durant les quatre permanences qui se sont déroulées aux dates indiquées ; d'autre part, les pièces du dossier étaient consultables par le public sur un site internet dédié.

*** le projet de Modification N° 3** du Plan Local d'Urbanisme semble faire **le consensus**, auprès des différents acteurs de la vie communale, sur les objectifs concernant la présente enquête.

CHAPITRE 3 :

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur, en date du 05/06/2025

Annexe 2 : Arrêté de Mme l'Adjointe relatif à la mise à l'enquête publique de la modification N° 03 du Plan Local d'Urbanisme, en date du 09/07/2025

Annexe 3 : Copies des annonces légales

Annexe 4 : Certificat d'affichage

Annexe 5 : Copie des observations du registre d'enquête

Annexe 6 : Divers documents

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

05/06/2025

Le 1^{er} vice-président du tribunal

N° E25000065 /67

Décision désignation commissaire du 05/06/2025

Vu enregistrée le 11/03/2025, la lettre par laquelle la commune de Marckolsheim demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marckolsheim :

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Monsieur Jean-Gabriel Neusch est désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian Barrière est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de Marckolsheim, à Monsieur Jean-Gabriel Neusch et à Monsieur Christian Barrière.

Fait à Strasbourg, le 05/06/2025.

Le 1^{er} vice-président du tribunal



Michel RICHARD

Pour copie conforme,
la greffière Zora BARAN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zora Baran', written over a horizontal line.



VILLE DE MARCKOLSHEIM

REGION GRAND EST

ARRETE MUNICIPAL TEMPORAIRE N°2025-82

RELATIF A LA MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°03 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Ville de Marckolsheim,

VU le code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-41 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L123-3 et R123-9 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juin 2016, modifié le 21 septembre 2017 et le 07 avril 2022

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU la décision de M. le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 05 juin 2025 désignant M. Jean-Gabriel NEUSCH, en qualité de commissaire-enquêteur, et M. Christian BARRIERE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Marckolsheim portant sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU située au lieu-dit du Schlettstader Feld : aménagement de la 2^{ème} tranche du quartier Schlettstadterfeld sur la base d'un projet urbain et environnemental
- Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site actuel de l'EHPAD
- Correction d'erreurs matérielles instaurées par une procédure précédente (incohérence dans la dénomination des deux secteurs d'extension)

Article 2 : Cette enquête se déroulera du lundi 04 août 2025 à 9h00 au vendredi 05 septembre 2025 à 17h00 inclus soit une durée totale de 33 jours.

Article 3 : M. Jean-Gabriel NEUSCH, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg. M. Christian BARRIERE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 : Le siège de l'enquête est à la Mairie de Marckolsheim – 26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM.

Article 5 : Les pièces du dossier (version papier), ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Marckolsheim, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi : 9h00-12h00/14h00-18h00 et le vendredi : 9h00-12h00/14h00-17h00).

Le dossier mis à l'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de MARCKOLSHEIM comprenant notamment un dossier d'évaluation environnementale ;
- Une note relatant les éléments de l'article R123-8 du code de l'environnement,

- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale daté du 25/02/2025,
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
- Les délibérations du conseil municipal du 19 mai 2022 relatives au lancement de la procédure de modification N°03 du PLU mais aussi aux modalités de concertation du public.
- Les avis des Personnes Publiques Associés ou consultées,
- La délibération du conseil municipal du 1^{er} avril 2025 tirant le bilan de la concertation du public

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme à la mairie de Marckolsheim - 26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la commune : <https://www.marckolsheim.fr>

Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la mairie de Marckolsheim- 26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM.

Les observations peuvent également être envoyées par courrier électronique à l'adresse : urbanisme@marckolsheim.fr

Les lettres ou courriels d'observations devront porter l'objet : « *Modification n°3 du PLU – enquête publique* ».

Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la mairie de Marckolsheim, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

Article 6 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de MARCKOLSHEIM :

- Le lundi 04 août 2025 de 14h00 à 17h00
- Le mercredi 20 août 2025 de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 05 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Marckolsheim le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à la préfecture du Bas-Rhin pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

Article 8 : Le maître d'ouvrage de la modification n°3 du PLU de la commune est la Commune de Marckolsheim.

Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à M. Frédéric PFLIEGERSDOERFFER, Maire de Marckolsheim, à la mairie à l'adresse suivante : Mairie de Marckolsheim- 26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM.

Article 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, l'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Cet avis sera affiché notamment en mairie de Marckolsheim et publié par tout autre procédé en usage dans la commune (réseaux sociaux, panneaux d'affichage...).

Il sera également publié sur le site Internet de la commune.

Article 10 :

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°4 du PLU de Marckolsheim.

Article 11 :

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. Le Préfet du Département du Bas-Rhin,
- M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sélestat-Erstein,
- M. Le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg
- M. Jean-Gabriel NEUSCH - commissaire-enquêteur désigné pour cette enquête publique

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.

Marckolsheim, certifié exécutoire le 09 juillet 2025

Pour le Maire absent,

L'adjointe déléguée,

Catherine GREIGERT



Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 · 79083 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Frau
Nadine Venzke
Préfecture du Bas-Rhin
Bureau du Contrôle de Légalité
5, Place de la République
F-67073 STRASBOURG
FRANKREICH

Abteilung 5 – Umwelt

Referat 51 - Recht und Verwaltung

Name: Thomas Hosp
Telefon und E-Mail: 0761 208-4281
Umwelt.Trinational@rpf.bwl.de

Geschäftszeichen: RPF51-8805 164/3
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 05.09.2025

Modification n°03 du plan local d'urbanisme (PLU) de Marckolsheim
Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Venzke

im Rahmen des Deutsch-Französisch-Schweizerischen Leitfadens, haben Sie uns über die geplante Änderung Nr. 3 des PLU der Gemeinde Marckolsheim informiert und angehört. Hierfür danken wir Ihnen.

Wir haben unsererseits die deutschen Träger öffentlicher Belange angehört. Folgende haben eine Stellungnahme angegeben:


- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Referat 55 (Naturschutz, Recht)
- Gemeinde Wyhl am Kaiserstuhl
- Landratsamt Emmendingen (Amt für Bauen- und Naturschutz)
- Verband Region Südlicher Oberrhein

Die Rückmeldungen, die bei uns als E-Mail eingingen, erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben.

Seite 1 von 3

Weder vom Regierungspräsidium Freiburg selbst noch von den oben aufgeführten Stellen gibt es Anmerkungen bzw. Einwendungen zur geplanten Änderung n° 3 des PLU der Gemeinde Marckolsheim.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Hosp

-Beauftragter für die Grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Umweltbereich-

Anlage

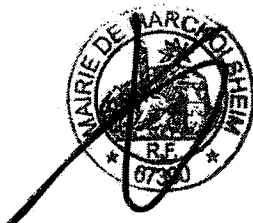
Antwort E-Mails der o.g. Träger öffentlicher Belange

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Modification n°03 du PLU

Certificat d'affichage

Je soussigné, Frédéric PFLIEGERSDOERFFER, maire de Marckolsheim, atteste par la présente que l'arrêté n°2025-82 du 09 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°03 du PLU de Marckolsheim, a été affiché à l'emplacement prévu (tableau d'affichage municipal) du 15 juillet 2025 au 19 septembre 2025.



A Marckolsheim, le 25/09/2025

Le maire,

Frédéric PFLIEGERSDOERFFER



Ville de Mouchalshem

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- CARTE COMMUNALE
- INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.
- ALIÉNATION
- SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.
- AUTRES :

relatif à :

Modification n°03 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU

(1) Cocher la case correspondante

Première permanence à la Mairie de Marcholsheim
le lundi 04 août 2025 de 14 h à 17 h.

M. et Mme Roesz ont consulté le dossier,
sans faire de remarques particulières.

Jean-Gabriel NEUSCH
Commissaire - enquêteur

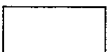
Deuxième permanence à la Mairie de Marcholsheim
le mercredi 20 août 2025 de 9 h à 12 h.

Aucune personne ne s'est présentée lors de cette
2^{ème} permanence.

Un entretien factuel a eu lieu sur les objectifs
de l'enquête entre le C.E. d'une part et
le Maire, deux adjointes et le DGS d'autre part.

JG

Jean-Gabriel NEUSCH
Commissaire - enquêteur



Jean-Gabriel NEUSCH
Commissaire - enquêteur
7.2

3^{ème} permanence à la Mairie de Marcholsheim
le vendredi 05 septembre 2025 de 14h à 17h

M. Monchablon a consulté le dossier
sans faire de remarque particulière.

Jean-Gabriel NEUSCH
Commissaire - enquêteur

4^{ème} permanence à la Mairie de Marcholsheim
le vendredi 19 septembre 2025 de 10h à 12h

Aucune personne ne s'est présentée lors de cette
4^{ème} permanence

Jean-Gabriel NEUSCH
Commissaire - enquêteur



VILLE DE MARCKOLSHEIM

Enquête publique : Modification n°03 du PLU de la Ville de Marckolsheim

Par arrêté municipal N° 2025-82 du 09/07/2025, le maire de la Ville de Marckolsheim a ordonné la mise à l'enquête publique de la modification n°03 du PLU de Marckolsheim ayant pour objet :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone IAU au lieu-dit du Schlettstader feld.
- Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site actuel de l'EHPAD

- Correction d'erreurs matérielles instaurées par une procédure précédente (incohérence dans la dénomination des deux secteurs d'extension).

A cet effet, M. Jean-Gabriel NEUSCH a été désigné par le Tribunal Administratif de Strasbourg en qualité de commissaire enquêteur. M. Christian BARRIERE a quant à lui été nommé en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par courrier daté du 22 août 2025, le commissaire enquêteur a formulé une demande de prolongation de l'enquête publique pour pallier à un défaut d'annonce légale indépendant de la commune. Ainsi, l'enquête publique initialement prévue du **lundi 04 août 2025 à 9h00 au vendredi 05 septembre 2025 à 17h00 (soit une durée initiale de 33 jours) est prolongée jusqu'au vendredi 19 septembre 2025 à 12h00**. Le dossier soumis à l'enquête publique est mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- En version papier, à la mairie de Marckolsheim (26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM) aux jours et heures d'ouverture des bureaux (lundi au jeudi : 9h00-12h00/14h00-18h00 et le vendredi 9h00-12h00/14h00-17h00).

- En version numérique, sur un poste informatique mis à disposition du public, à la mairie de Marckolsheim, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires que le dossier papier.

- Sous format numérique sur le site internet de la mairie de Marckolsheim : <https://www.marckolsheim.fr/>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, remarques et propositions sur le registre d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition à la mairie de Marckolsheim aux jours et horaires habituels d'ouverture du public. Les observations/avis/remarques pourront également être adressées :

- par mail, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : urbanisme@marckolsheim.fr

- par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie : 26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM.

- en version papier, directement dans le registre, à la mairie de Marckolsheim. (26 rue du Maréchal Foch 67390 MARCKOLSHEIM) aux jours et heures d'ouverture des locaux (voir ci-dessus).

Le commissaire enquêteur se rendra à la disposition du public à la mairie de Marckolsheim, pour recevoir ses observations orales ou écrites, dans les conditions suivantes :

- Le **lundi 04 août 2025 de 14h00 à 17h00**

- Le **mercredi 20 août 2025 de 09h00 à 12h00**

- Le **vendredi 05 septembre 2025 de 14h00 à 17h00**

- Le **vendredi 19 septembre 2025 de 10h00 à 12h00 (nouvelle permanence demandée par le commissaire enquêteur suite à la prolongation de l'enquête publique)**.

L'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 25/02/2025 est également consultable, dans le cadre de l'enquête publique, en mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions dans les trente jours qui suivront la clôture de l'enquête, sous réserve de la faculté de demande motivée de report de délai prévue à l'article L. 123-15 du code de l'environnement.

Copie des rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Mairie de Marckolsheim pendant un an et pourra être obtenue sur simple demande adressée à Monsieur le Maire et sur le site internet de la commune. Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU.

Le maître d'ouvrage de la modification du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Marckolsheim. Toutes informations peuvent être demandées à Monsieur le Maire de Marckolsheim.

J. Gabriel NEUSCH
Commissaire – enquêteur
28 rue principale
67110 DAMBACH

22/08/2025

A M. le Maire
Ville de Marckolsheim

Objet : Demande de prolongation de l'enquête E250000065/67 concernant la Modification n° 3 du PLU de Marckolsheim.

Monsieur le Maire,

Suite à un problème de parution dans la presse de l'avis d'enquête indépendant de la Commune de Marckolsheim et sur la base de l'article L123-09 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de solliciter de votre part une prolongation de quinze jours de l'enquête citée en objet, soit jusqu'au 22 septembre à 12 h. Je propose aussi de tenir une permanence supplémentaire le 22 septembre de 10 h à 12 h.

Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire, je vous prie d'accepter, M. le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

JG Neusch



COPIE pour information à M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

M. J.Gabriel NEUSCH
28 rue principale
67110 DAMBACH
Tel : 06/81/20/26/40
Mail : neusch2@wanadoo.fr

Dambach, le 22/09/2025

à M. le Maire de Marckolsheim

Objet : Procès-verbal de synthèse et demande de Mémoire en réponse
Modification N° 3 du PLU / Ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU

M. le Maire,

L'enquête s'est déroulée du 04 août au 19 septembre 2025 inclus, dans un climat serein, sans aucun incident et conformément aux textes en vigueur.

Au cours des quatre permanences tenues à la Mairie de Marckolsheim, trois personnes se sont déplacées. Aucune observation n'a été faite dans le registre.

Vu l'absence d'observations dans le registre, je n'ai pas de questions à vous soumettre. Quant aux réponses faites aux PPA, elles sont tout à fait pertinentes et n'appellent pas de remarques particulières de ma part. Si vous le souhaitez, vous pourrez faire des observations supplémentaires par rapport à ces avis.

Toutefois, je vous demanderais de me faire part de votre analyse quant au manque d'intérêt manifesté par la population, au vu de l'importance du dossier.

D'ores et déjà, je tiens à vous remercier ainsi que vos services, de l'accueil que vous m'avez réservé et de votre parfaite collaboration.

Je vous ferai parvenir mon rapport dans les meilleurs délais.

Avec mes cordiales salutations,

JG. Neusch
Commissaire Enquêteur

