



Monsieur le Maire
Commune de Marckolsheim
26 Rue du Maréchal Foch
BP 23
67 390 MARCKOLSHEIM

Schiltigheim, le 16 octobre 2025

Monsieur le Maire,

En application des dispositions des articles L.153-40, L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers d'Alsace sur le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Marckolsheim.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis exprimé par la Chambre de Métiers d'Alsace afin que soient encore mieux prises en compte les spécificités de l'artisanat et de son développement.

La Chambre de Métiers d'Alsace est à la disposition de votre Collectivité pour vous accompagner à consolider et développer les activités artisanales de votre territoire. Pour le Bas-Rhin, votre référent est Madame Cécile GAMBET, Chargée de développement économique-Partenariat territorial joignable au 03.88.19.79.58.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Chambre de Métiers d'Alsace
Jean-Luc HOFFMANN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

30 AVENUE DE L'EUROPE
CS 10011 SCHILTIGHEIM
67013 STRASBOURG CEDEX
Tél. +33 3 88 19 79 79
cma@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00093

13 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE
CS 20044
68025 COLMAR CEDEX
Tél. +33 3 89 20 84 50
cma.colmar@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00044

12 BOULEVARD DE L'EUROPE
CS 43007
68061 MULHOUSE CEDEX 3
Tél. +33 3 89 46 89 00
cma.mulhouse@cm-alsace.fr
Siret 186 702 239 00069

Qualiopi
processus certifié

■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La certification qualité a été délivrée au titre
des catégories d'actions suivantes :
Actions de formation
Actions permettant de valider les acquis
de l'expérience
Actions de formation par l'apprentissage.

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS D'ALSACE

Objet de la modification

Au PLU de la commune de Marckolsheim, le Parc d'activités intercommunal fait aujourd'hui l'objet d'un classement en zone à urbaniser à vocation économique IAUxa d'une superficie de 29 hectares, comprenant un sous-secteur de IAUxa1 d'une superficie d'environ 7.3 ha.

Seules les occupations du sol autorisées diffèrent entre le secteur de zone IAUxa et le sous-secteur de zone IAUxa1. Sont ainsi autorisés :

- Dans le secteur de zone IAUxa :

- L'Industrie, l'artisanat, les bureaux, les entrepôts et les hébergements hôteliers,
- Les commerces d'une surface de vente de moins de 400 m² et en rapport avec la production autorisée
- Avec une série de réserves et de limitations, les services publics ou d'intérêt collectif, les logements de service, les aires de stockage et les dépôts.

- En sus, dans le secteur de zone IAUxa1 :

- Les commerces, sans restrictions.

L'objet de la présente procédure est de créer un second sous-secteur de zone IAUxa2 correspondant au site aujourd'hui non aménagé, afin d'ajuster les dispositions réglementaires au projet de poursuite de l'aménagement opérationnel du PAIM.

Observation n°1 : Encadrement de certaines activités commerciales et hôtelières en zone d'activités

Les études préalables à la poursuite de l'aménagement du Parc d'activités ont confirmé cette zone d'activités comme site préférentiel d'accueil du développement économique du territoire intercommunal.

Par conséquent, la vocation préférentiellement artisanale et industrielle est confirmée dans le sous-secteur de zone 1 AUxa2.

La confirmation de la vocation artisanale et industrielle du sous-secteur 1AUxa2 constitue une orientation cohérente avec les dynamiques économiques locales et les besoins identifiés en matière de développement d'activités productives. Elle répond aux enjeux de structuration de l'offre foncière à destination des entreprises artisanales et industrielles, tout en s'inscrivant dans une logique de développement économique durable.

Le commerce (hors activité commerciale en lien avec la production autorisée et pour une surface de vente de 400 m² maximum) demeure interdit dans le but de limiter la concurrence au commerce de proximité des centres-bourgs. En effet, en limitant l'implantation de commerces, le risque que la zone ne soit détournée de sa vocation initiale (accueil d'activités artisanales et industrielles) se réduit fortement. Cela permet également de concentrer les fonctions commerciales dans les centralités tout en réservant les zones aux activités économiques productives, souvent en lien avec l'artisanat (ateliers, unités de production, etc.).

Le fait d'autoriser uniquement le commerce lié à la production (ex. vente directe par un artisan de ses produits) favorise les circuits courts et valorise le savoir-faire local.

Cette limitation de surface commerciale vise à protéger le commerce de proximité dans les centres-bourg et s'inscrit dans le Programme Petites Villes de Demain de Marckolsheim.

En revanche, les secteurs de zones IAUxa et IAUxa1 correspondants à la première tranche de la zone d'activités autorisent des destinations qui pourraient contredire les objectifs de protection du commerce de proximité et de la redynamisation des centralités. Il s'agit notamment de la restauration et de l'hôtellerie. L'installation de ces activités en périphérie risquerait de concurrencer les commerces de centre-bourg et d'impacter le tissu économique de la centralité.

La CMA recommande :

- l'interdiction des activités de restauration en secteur de zone IAUxa1
- l'interdiction de l'hébergement hôtelier en secteur de zone IAUxa et IAUxa1

Observation n°2 : Installation de commerces sans restrictions

Dans le secteur de zone IAUxa1 le commerce est autorisé sans restrictions contrairement aux secteurs de zones IAUxa et IAUxa2 où il est conditionné à une activité artisanale ou industrielle et avec une limite de surface de vente de 400 m².

Cette autorisation sans restriction pourrait avoir pour effet l'implantation de surfaces commerciales plus ou moins importantes et sans lien logique avec une activité productive. Dans un souci de cohérence et d'équité, nous estimons qu'il serait opportun d'encadrer davantage l'installation d'équipements commerciaux en zone IAUxa1.

La Chambre de Métiers d'Alsace émet **un avis favorable** au projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Marckolsheim.

Le Président de la Chambre de Métiers d'Alsace
Jean-Luc HOFFMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hoffmann', with a long horizontal stroke extending to the right.