



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 : **19**
Procurations : **3**
Excusés : **4**

SEANCE DU 09 DECEMBRE 2025

Sous la présidence de Monsieur PFLIEGERSDOERFFER Frédéric, Maire.

Etaient présents : MME GREIGERT Catherine, M. WEBER Gilles, Mme ERARD Christelle, M. KOCH Thierry, M. SCHUNCK Yann, Mme SIEBER Elisabeth, Mme CUCUAT Patricia, Mme SCHWEIN Danièle, M. SEROT ALMERAS Frédéric, M. WENDLING Alain, M. GEBHARTH Alain, Mme SCHAMBERGER Nathalie, M. SCHAMBERGER Christian, M. BOSCHERO Bruno, M. TRETZ Jean-François, M. JOOST Fabrice, Mme MAFFEI Sandra, Mme PATUR Yasemin, Mme FAHRNER Sophie.

Etaient absents excusés : Mme FREY Marie a donné procuration à Mme GREIGERT Catherine, M. ORSONI Jean-Paul, Mme DOIMO Marie-Odile, M. NUSSBAUMER Olivier, Mme CHARIH Cécile, Mme HABIK Karen.

==--==

DELIBERATION : 2025-72

Objet : **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU**

Rapporteur : Mme. Catherine GREIGERT

La modification n°4 du PLU de Marckolsheim porte sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation du secteur IIAUxp – secteur du Kohlholz
- Modifications des règles et des orientations d'aménagement sur le site
- Autres adaptations du règlement écrit

Mme GREIGERT rappelle le déroulement de la procédure et des délibérations prises par le conseil municipal :

Délibération du conseil municipal du 04 avril 2024 validant le principe de la modification n°4 et l'ouverture à l'urbanisation du site du Kohlholz classé actuellement en IIAUxp,
Délibération du conseil municipal du 04 avril 2024 fixant les modalités de concertation du public,

Délibération du conseil municipal du 06 février 2025 tirant le bilan de la concertation,

Avis de l'autorité environnementale et des Personnes publique Associées sur le projet de PLU modifié :

Evaluation environnementale

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La MRAe a rendu son avis le 21/01/2025. Cet avis, visible sur le site internet de la MRAe, était joint à l'enquête publique, accompagné d'un mémoire en réponse de la commune.

Avis et observations des personnes publiques associées et consultés

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de modification. L'ensemble des 8 avis réceptionnés sont favorables (Agence Régionale de Santé, Collectivité Européenne d'Alsace, Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, Chambre des Métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture d'Alsace, Pôle d'Equilibre Territorial et Rural pour le compte du SCoT et DDT), assortis d'observations de la part de certains d'entre eux. Ces avis étaient joints à l'enquête publique. Le tableau ci-joint fait office de synthèse des différentes remarques formulées au sein des avis réceptionnés :

Tableau de synthèse des principales remarques formulées par les personnes Publiques Associées (PPA)	
Remarques/observations formulées par les PPA	Personnes Publiques Associées (PPA)
<u>Destinations et construction autorisées dans le secteur IAUxp</u> : Interdire la sous destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance.	Agence Régionale de Santé (avis du 16/01/2025)
<u>Mise en place d'indemnités compensatrices</u> : à l'attention de l'exploitant agricole impacté par le projet d'ouverture à l'urbanisation du site du Kohlholz	Chambre d'Agriculture (avis du 16/01/2025)
<u>Prise en compte d'un projet de piste cyclable</u> entre Marckolsheim et Burkheim: incorporation éventuelle du tracé dans le projet de PLU modifié	Collectivité Européenne d'Alsace (avis du 09/12/2024)
<u>Modification et prise en compte de la nouvelle numérotation</u> de certaines routes départementales (RD 20 devenue RD 52 et RD 10 devenue RD 106)	Collectivité Européenne d'Alsace (avis du 09/12/2024)

Clarification du niveau de protection pour les boisements périphériques du site (modification de la rédaction de l'OAP)	Direction Départementale des Territoires du Bas Rhin (avis du 05/02/2025)
Analyse de l'incidence précise des futurs aménagements (voiries) sur certaines espèces protégées présentes sur le site (lézard des murailles)	Direction Départementale des Territoires du Bas Rhin (avis du 05/02/2025)
Modification du Coefficient de Biotope par Surface afin d'optimiser la consommation foncière à usage économique/industriel (passage du CBS de 0,4 à 0,3)	Direction Départementale des Territoires du Bas Rhin (avis du 05/02/2025)
Remarque sur la taille des logements de fonctions autorisés au sein de la future zone IAUxp, 30 m ² semblant trop restrictif	Direction Départementale des Territoires du Bas Rhin (avis du 05/02/2025)

En parallèle, les autorités allemandes ont également été consultées et ont rendu des avis sur le dossier qui leur a été soumis. Ces éléments ont été transmis au commissaire enquêteur en cours d'enquête et versé à sa demande au dossier d'enquête publique bien que cette dernière ait déjà débutée.

Les phases de concertation préalables et d'enquête publique :

Concertation sur le projet de modification du PLU :

Dans le cadre de la procédure de modification n°4 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.

Des mesures de publicité ont été réalisées au cours du mois de septembre 2024 conformément aux modalités fixées par délibération du conseil municipal du 04 avril 2024. Cette phase de concertation s'est achevée au cours du mois de janvier 2025.

Lors de cette phase, une seule observation a été transmise. Le bilan de cette concertation, effectué par délibération du conseil municipal du 6 février 2025, est par conséquent positif.

Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur :

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. a été organisée du 30 juin 2025 au 8 août 2025 inclus et 4 permanences du commissaire enquêteur ont été organisées durant cette période afin que le public puisse venir échanger directement avec ce dernier.

Le public a été informé du déroulement de l'enquête publique :

- Par voie de presse (DNA et Alsace), annonces parues le 08/06/2025 et le 05/07/2025
- Par affichage en mairie (format A2) et sur les panneaux secondaires (9 panneaux – format A3) présents au sein de la commune,
- Par panneau électronique en entrée de ville,
- Par le biais d'une annonce sur les réseaux sociaux (page Facebook)
- Par le biais du site internet de la commune (page dédiée)
- Par le biais de panneaux provisoires (format A3) sur le site du Kohlholz.
- Par le biais d'une brève dans le bulletin municipal de juillet/août 2025

Au total, seules 5 observations ont été émises sur le projet (2 observations écrites dans le registre papier, 3 observations ont été transmises par mail). Le commissaire-enquêteur a reçu 2 personnes lors de 4 permanences en mairie.

Les observations/remarques ont porté sur les éléments suivants :

- L'énergie décarbonée qui serait développée sur le site du Kohlholz ne devait pas se traduire par l'installation d'un projet d'énergie photovoltaïque.
- Une demande d'éclaircissement quant au lien éventuel entre le projet d'énergie décarbonée envisagé sur le site du Kohlholz et les démarches enclenchées par des industriels en vue de l'obtention d'un Permis Exclusif de Recherche pour le stockage de l'hydrogène dans le sol alsacien (Projet Rhyn).
- Une demande de clarification et modification du règlement relatif à la zone UX et IAUxp.
- Un avis pour exprimer le soutien d'un industriel/énergéticien au projet de production d'énergie décarbonée (hydrogène) sur ce secteur.
- Une modification de la forme du PLU pour rendre plus lisible et accessible pour les porteurs de projets et le services instructeur, la partie du règlement dédiée à ce site (IAUxp) dans le PLU.
- Une modification du coefficient de biodiversité instauré nouvellement pour la zone IAUxp avec notamment un abaissement de 0,4 à 0,3.

Le commissaire-enquêteur a délivré un avis favorable au dossier de modification n°4 du PLU assorti de différentes recommandations.

Les trois recommandations sont les suivantes :

- Modifier la rédaction de l'article 2.7 relatif à la « construction et installation à usage de services publics ou d'intérêt collectifs », de sorte à évacuer définitivement les établissements accueillants des enfants ou des adolescents en interdisant la sous-destination "Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale" (remarques de l'ARS et de la DDT)
- Réduire le coefficient de biodiversité pour ne pas imposer au futur projet des contraintes environnementales disproportionnées (remarques de la DDT et du PAS)
- Mettre en œuvre des actions de communications et d'informations à destination des communes allemandes limitrophes dès que le futur projet de production d'énergie décarbonée sera connu et à un moment suffisamment anticipé pour lever les craintes formulées aujourd'hui.

Réponse de la commune vis-à-vis des recommandations :

La remarque formulée par la DDT et l'ARS concernant la sous-destination "Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale" fait sens. Cette remarque doit notamment permettre d'éviter l'implantation de certains types d'établissement à proximité de sites

industriels pouvant générer des nuisances et/ou des risques. Aussi, la commune procèdera aux modifications adéquates dans le règlement du PLU.

Concernant le coefficient de biodiversité, le règlement du PLU dans sa version actuelle n'avait pas encore introduit cet outil. Pour rappel, le CBS a été introduit par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) de 2014. Il s'agit d'un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (appelé également surfaces écoaménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un territoire plus vaste.

Grâce à cet outil, on s'assure globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : améliorer le microclimat, l'infiltration des eaux pluviales alimentant la nappe phréatique, la création et la valorisation d'espaces vitaux pour la faune et la flore, la favorisation de la biodiversité locale, la restauration ou le développement des corridors écologiques et la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains. Cependant, le coefficient nouvellement introduit et prévu sur ce secteur était de 0,4 et aurait eu pour effet négatif indirect d'augmenter les surfaces soustraites à l'agriculture ou aux espaces naturels mais sans être affectée à un usage industriel comme le rappelle notamment la DDT. La commune ajustera donc à la baisse ce coefficient afin de permettre un usage optimisé des surfaces dédiées aux activités industrielles et économiques futures sur ce site.

Enfin concernant la transmission d'informations régulières aux autorités allemandes, la commune transmettra cette information au Port Autonome de Strasbourg (propriétaire et aménageur du site) afin que ce dernier entreprenne des démarches en ce sens. La commune veillera également à informer par voie officielle les autorités allemandes de l'évolution des projets sur ce site.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont visibles sur le site internet de la commune.

Modifications apportées au dossier de modification n°4 du PLU suite aux phases de consultation et d'enquête publique :

Afin de tenir compte des différentes remarques émises par le public et les personnes public associées au cours de la procédure et plus particulièrement durant l'enquête publique, la commune a procédé aux modifications suivantes :

- Modification des règles écrites AU1 et AU2 (interdiction des établissements de santé...) suite à la demande de l'ARS, DDT afin d'interdire la sous-destination "Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale au sein de la zone IAUxp.
- Modification de la règle UX2.10 (adaptation de la formulation) suite à l'observation d'ENEDIS lors de l'enquête publique
- Modification du CBS (Coefficient de Biotope par Surface) (0,3 au lieu de 0,4) suite à la demande de la DDT et du Port Autonome de Strasbourg
- Modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) prévue sur ce secteur afin de rendre obligatoire le maintien des boisements linéaires côté ouest entre la voie ferrée et la RD 20. En effet, cet alignement représente un intérêt écologique mais

également paysager à l'échelle du secteur. Le texte ainsi que la légende du schéma d'aménagement ont été modifiés en ce sens.

- La note de présentation est également complétée en prenant en compte les ajustements énumérés ci-dessus.
- L'évaluation environnementale est complétée en prenant en compte les ajustements rappelés ci-dessus tout en expliquant la manière dont l'avis de la MRAe a été traité. De plus, l'évaluation est modifiée afin d'apporter des réponses aux observations formulées par les personnes publiques associées et plus particulièrement la DDT et la MRAe sur le volet environnemental. Le dossier établi par le bureau d'études Rainette (Inventaire faune - flore - habitats État initial de l'environnement - Projet de création d'une zone économique Secteur du Kohlholtz – Commune de Marckolsheim ; octobre 2024, 287 pages) a également été ajouté en annexe de l'évaluation environnementale.

Monsieur le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification du Plan local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

VU le code de l'Urbanisme.

VU l'arrêté n°2025-68 du Maire du 03/06/2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du P.L.U. ;

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Entendu l'exposé de Madame Catherine GREIGERT rendant compte au Conseil Municipal des résultats des phases de consultation et de l'enquête publique.

Considérant que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, après délibération,

- **approuve** la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente ;
- **dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- **dit** que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. est tenu à la disposition du public à la mairie de Marckolsheim ainsi qu'à la Préfecture du Bas-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **dit** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité.

Adopté à l'unanimité : 22 voix pour.

==--==

Ont signé tous les conseillers présents à la séance.

Pour extrait conforme,
Marckolsheim, certifié exécutoire le 10 décembre 2025,

Le Maire,
Frédéric PFLIEGERSDOERFFER

La secrétaire de séance,
Mme Nathalie SCHAMBERGER



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a vertical line and a small flourish at the top.