



# 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 : **20**  
Procurations : **2**  
Excusés : **4**

### SEANCE DU 05 FEVRIER 2026

Sous la présidence de Monsieur PFLIEGERSDOERFFER Frédéric, Maire.

**Etaient présents** : Mme GREIGERT Catherine, M. WEBER Gilles, Mme ERARD Christelle, M.KOCH Thierry, Mme FREY Marie, Mme SIEBER Elisabeth, M. ORSONI Jean-Paul, Mme CUCUAT Patricia, 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** : M. SCHUNCK Yann a donné procuration à M. KOCH Thierry, Mme SCHWEIN Danièle, Mme DOIMO Marie-Odile, M. NUSSBAUMER Olivier a donné procuration à M. SEROT ALMERAS Frédéric, Mme CHARIHI Céline, Mme HABIK Karen.

====

**DELIBERATION : 2026-04**

Objet **APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU**

**Rapporteur** : Madame Catherine GREIGERT

La modification n°3 du PLU de Marckolsheim porte sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation du secteur IIAU – secteur du Schlettstader feld
- Modifications des règles et des orientations d'aménagement sur le site
- Instauration d'un PAPAG sur le site actuel de l'EHPAD

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

Délibération du conseil municipal du 19 mai 2022 validant le principe de la modification n°3 et l'ouverture à l'urbanisation de la zone classé actuellement en IIAU sur le secteur du Schlettstader feld,

Délibération du conseil municipal du 19 mai 2022 fixant les modalités de concertation du public,

Délibération du conseil municipal du 01 avril 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 25/02/2025. 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 d'Agriculture d'Alsace, Pôle d'Equilibre Territorial et Rural pour le compte du SCoT, Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle, DDT), assortis d'observations de la part de certains d'entre eux. Ces avis étaient joints à l'enquête publique.

<b>Tableau de synthèse des principales remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA)</b>	
<b>Remarques/observations formulées par les PPA</b>	<b>Personnes Publiques Associées (PPA)</b>
<b><u>Mise en place de plantions importantes (surfes/volumes)</u></b> : risque de nuisances pour les habitants et les usagers en raison du pouvoir allergisant fort de certains végétaux. Il est proposé de modifier la liste des végétaux annexée au PLU pour exclure certaines essences végétales.	Agence Régionale de Santé (avis du 17/01/2025)
<b><u>Zones UX et IAUX - destinations et sous destinations autorisées</u></b> : Avis défavorable quant à la possibilité d'implanter des constructions pouvant accueillir des activités/établissements en lin avec la petite enfance notamment.	Agence Régionale de Santé (avis du 17/01/2025)

<p><b>Consommation foncière importante de terrains agricoles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones Nf et Nj devront être assimilées à la de la consommation foncière au regard de la méthodologie nationale</li> <li>- Nécessité et besoin en logements à clarifier sur ce secteur notamment au regard des autres zones classées en IAU sur la commune</li> <li>- Importantes surfaces disponibles actuellement en IAU sur la commune : travail sur modification du PLU visant à "hiérarchiser" les futures zones restantes</li> <li>- Densité prescrite par le SCOT non atteinte si décompte de la surface Nf et Nj comme surface consommée</li> </ul>	<p>Chambre d'Agriculture (avis du 24/02/2025) + PETR (avis du 03/02/2025) + DDT (avis du 02/06/2025)</p>
<p><b>Non-conformité de la STEU :</b> la station étant actuellement jugée non conforme par les services de l'Etat, la DDT alerte quant à cette situation et demande à ce que des travaux soient réalisées sur cette installation avant l'aménagement du secteur</p>	<p>DDT (avis du 02/06/2025)</p>
<p><b>Règlement zone Nf :</b> Règlement jugé trop permissif quant à certaines installations/équipements autorisés. Demande la modification du règlement pour être plus restrictif (dimensions, destinations etc...).</p>	<p>DDT (avis du 02/06/2025)</p>
<p><b>Déclaration à la PAC du verger conservatoire :</b> Bilan économique de l'exploitant impacté négativement par la reprise du foncier au profit de la commune et du projet d'aménagement</p>	<p>Chambre d'Agriculture (avis du 24/02/2025)</p>
<p><b>Gestion des eaux pluviales :</b> Modification de la rédaction du règlement quant à la gestion des eaux pluviales sur ce secteur (en faveur de l'infiltration)</p>	<p>SDEA (avis du 03/03/2025)</p>

En parallèle, les autorités allemandes ont également été consultées. Si les autorités allemandes ont confirmé avoir pris connaissance du projet, elles n'ont en revanche émis aucune remarque.

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°3 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. Elle s'est déroulée tout au long de la procédure.

Des mesures de publicité ont été réalisées au cours de la procédure conformément aux modalités fixées par délibération du conseil municipal du 19 mai 2022 :

- En juin 2023, des affiches informatives ont été apposées sur le tableau d'affichage communal afin d'alerter la population sur la mise disposition des éléments.
- Au cours du mois de septembre 2023, un article spécifique est paru dans le bulletin municipal.
- En juillet 2023, un article est paru dans les DNA faisant mention de cette procédure et du projet porté par la commune
- Une page internet dédiée a été mise en place sur le site de la commune dès le lancement de cette procédure avec la mise à jour régulière des éléments ajoutés/modifiés au cours de la phase d'étude.
- Un dossier a été mis à disposition du public en version papier dans les locaux de la mairie (hall d'accueil)

Lors de cette phase, sept personnes sont venues en mairie consulter le dossier et deux observations ont été transmises par courrier/mail. Cette phase de concertation s'est achevée au cours du mois de mars 2025.

Le bilan de cette concertation, effectué par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> avril 2025, est positif.

#### **Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur :**

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. a été initialement programmée organisée du 04 août 2025 au 5 septembre 2025 inclus et 3 permanences du commissaire enquêteur étaient prévues durant cette période afin que le public puisse venir échanger directement avec ce dernier.

Néanmoins, une absence de parution dans la presse (DNA et l'Alsace) a été constatée. Cette erreur n'étant pas du fait de la commune mais imputable à la société EBRA en charge de la parution au sein des titres de presse, le commissaire enquêteur a demandé à ce qu'une prolongation de l'enquête publique soit réalisée. Ainsi, la phase d'enquête publique a été prolongée jusqu'au 19 septembre 2025 et une quatrième permanence a été organisée à l'attention du public le vendredi 19 septembre 2025.

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

- Par voie de presse (DNA et Alsace), annonces parues le 29/08/2025 et le 09/09/2025
- 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 Schlettstader feld

Le commissaire-enquêteur a reçu 3 personnes lors de 4 permanences en mairie. Au total, aucune observation n'a été émise sur le projet par le public.

**Le commissaire-enquêteur a délivré un avis favorable au dossier de modification n°3 du PLU assorti de différentes recommandations.**

Les recommandations sont les suivantes :

- Prise en compte des principales remarques des PPA et plus particulièrement celles émises par la MRAe
- Prendre en compte lors de l'approbation de la modification n°03, des modifications et conclusions approuvées dans le cadre de la modification n°04 du PLU menée en parallèle de la présente procédure.

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

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

**Modifications apportées au dossier de modification n°3 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 :

- Une modification de la liste des végétaux annexée au règlement du PLU a été effectuée afin de tenir compte de la remarque émise par les services de l'ARS. Cette modification doit permettre d'indiquer de manière explicite les végétaux susceptibles d'occasionner une gêne vis-à-vis des riverains ou du public par rapport au pouvoir allergisant de certaines essences proposées au sein de cette liste.
- Une modification de la rédaction de l'article 04-IAU du règlement, portant la gestion des eaux pluviales, a été effectuée conformément aux remarques émises par le SDEA.
- Une note rédigée par les services du SDEA et relative au fonctionnement actuel de la STEU ainsi qu'aux travaux prévus à court, moyen et long terme pour en garantir le bon fonctionnement futur, a été annexée l'évaluation environnementale pour répondre à la remarque de la DDT.
- Une modification des articles Nf 9.1 (réduction de l'emprise au sol maximum à 1% au lieu de 2%) et Nf10.1 (limitation de la règle de hauteur à 3 mètres maximum au lieu de 6 mètres) a été opérée suite aux observations de la DDT afin de garantir et pérenniser le caractère naturel du secteur.
- La note de présentation est également complétée en prenant en compte les ajustements énumérés ci-dessus.
- Suite à la demande du commissaire enquêteur, les éléments issus de l'approbation de la modification n°4 du PLU approuvé le 9 décembre 2025 ont été intégrés à la présente procédure. Ceci ne modifie en rien le fond du dossier et apporte des éléments modifiés principalement sur les OAP, le plan graphique ainsi qu'au sein du règlement (numérotation des articles).

- 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.

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°2025-82 du Maire du 09/07/2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du P.L.U. ;

**VU** l'avis favorable rendu par la commission Urbanisme en date du 02/02/2026.

**Entendu** les conclusions du Commissaire Enquêteur.

**Entendu** l'exposé de Madame Catherine GREIGERT rendant compte au Conseil Municipal des résultats des phase 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 :**

- **décide** d'approuver la modification n°3 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 aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **dit** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité de la publication du dossier de mise en compatibilité du PLU sur le portail national de de l'urbanisme.

La présente délibération sera transmise au Préfet du Bas-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'Arrondissement de Sélestat.

Adopté à l'unanimité : 22 voix pour.

==--==

Ont signé tous les conseillers présents à la séance.

Pour extrait conforme,

Marckolsheim, certifié exécutoire le 06 février 2026,

Le Maire,

Frédéric PFLIEGERSDOERFFER



La secrétaire de séance,

Patricia CUCUAT

Accusé de réception en préfecture  
067-216702811-20260205-D026-04-DE  
Date de télétransmission : 12/02/2026  
Date de réception préfecture : 12/02/2026