



# 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 : **17**

### SEANCE DU 04 AVRIL 2024

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, M. SCHUNCK Yann, M. ORSONI Jean-Paul, Mme CUCUAT Patricia, M. WENDLING Alain, Mme SCHAMBERGER Nathalie, M. SCHAMBERGER Christian, M. BOSCHERO Bruno, M. TRETZ Jean-François, M. JOOST Fabrice, Mme MAFFEI Sandra, Mme FAHRNER Sophie.

**Etaient absents excusés** : Mme SIEBER Elisabeth a donné procuration à M. le Maire, Mme SCHWEIN Danièle a donné procuration à Mme CUCUAT Patricia, M. SEROT ALMERAS Frédéric a donné procuration à M. WENDLING Alain, M. GEBHARTH Alain a donné procuration à Mme GREIGERT Catherine, Mme DOIMO Marie-Odile, M. NUSSBAUMER Olivier a donné procuration à M. WEBER Gilles, Mme CHARIH I Céline, Mme PATUR Yasemin, Mme HABIK Karen.

==--==

**DELIBERATION : 2024-51**

**Objet : MODIFICATION N°4 DU PLU**

**Rapporteurs** : M. Le Maire / Mme. Catherine GREIGERT

Le Maire rappelle au Conseil Municipal le déroulement des procédures passées et en cours concernant le Plan Local d'Urbanisme :

- Le P.L.U. de Marckolsheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016 ;
- Une première modification, portant sur des aspects ponctuels et limités du règlement graphique ainsi que du règlement écrit, a été approuvée le 21 septembre 2017 ;
- Une deuxième modification portant sur l'actualisation du règlement, la mise à jour des emplacements réservés et la rectification du zonage pour permettre les opérations de renouvellement urbain rue Maginot et route d'Elsenheim a été approuvée le 7 avril 2022 ;

- Une troisième modification a été lancée pour l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche du secteur du Schlettstadterfeld afin d'y permettre l'accueil d'un nouvel EHPAD, combiné à une opération d'habitat. La procédure est en cours.

Dans le PLU en vigueur, ont été définis les grands axes du développement futur de la commune et des orientations d'aménagement et d'urbanisme traduites dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. (PADD).

En façade du Canal d'Alsace le PLU inscrit, parmi ces zones classées en zone à urbaniser, une zone IIAUxp au lieu-dit Kohlholtz, d'une superficie de 23,2 hectares. Il s'agit d'un secteur de réserve foncière d'un seul tenant, propriété du Port Autonome de Strasbourg, destiné à l'accueil d'activités économiques de grande ampleur.

Ce secteur répond aux orientations prévues dans le PADD concernant la dynamisation de l'économie et la promotion du tourisme, notamment grâce au développement et à l'affirmation de la vocation industrielle des terrains le long du Canal d'Alsace dans un cadre intercommunautaire.

Cette zone portuaire est également répertoriée dans le SCoT Alsace Centrale comme une zone d'activité d'échelle SCoT, confirmant sa portée extra communale et son enjeu majeur à l'échelle de l'Alsace Centrale.

Une modification du PLU est rendue nécessaire pour garantir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en réponse aux besoins économiques existants. Les relations menées avec le Port Autonome de Strasbourg (PAS), reflètent ces enjeux économiques présents sur ce secteur précis du territoire.

La présente modification du PLU consistera à permettre la mobilisation de ce terrain d'une importance stratégique : il bénéficie à proximité immédiate d'une desserte multimodale (fluviale, ferroviaire et routière), constitue un potentiel de développement et d'accueil de nouvelles activités au rayonnement étendu et permettra la création d'emplois sur le territoire communal.

La commune de Marckolsheim dans sa position de terre d'innovation et dans sa volonté d'être un acteur pro-actif de la décarbonation de son territoire, propose de s'appuyer sur le Port de Strasbourg (PAS), pour lequel la transition énergétique constitue un des axes structurant de son nouveau projet stratégique.

Dans le cadre des travaux conduits par le Port Autonome de Strasbourg, en lien avec l'ensemble des acteurs en matière de mix énergétique, industriels et institutionnels, il résulte que le site de Marckolsheim est fondé à favoriser l'implantation d'une activité contribuant au mix énergétique du territoire et à l'offre d'un ténement foncier embranché ferroviaire, pour répondre aux impératifs en matière de production d'énergie bas carbone et à faciliter le report modal.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification d'un P.L.U. porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent, doit justifier l'utilité de cette

ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le point essentiel du projet de modification, tel qu'évoqué ci-dessus, consiste à ouvrir à l'urbanisation ce secteur pour permettre son aménagement et ainsi répondre à une demande d'accès foncier n'existant pas ailleurs.

Cette localisation découle de plusieurs choix :

- Le terrain est encore disponible, d'un seul tenant ;
- La zone représente un potentiel d'implantation d'activités au rayonnement important, facteur d'une vitalité économique et créateur d'emplois pour tout le territoire ;
- Le terrain est également déjà desservi par les infrastructures (viaires, ferroviaires et fluviales) ;
- Aucune autre zone d'une telle emprise n'est disponible au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et dans ses espaces interstitiels.

De plus, cette ouverture de zone de réserve foncière répond à un besoin spécifique. En cela, cette démarche ne vient pas en contradiction avec la deuxième phase d'aménagement de la ZAC du Parc d'Activité Intercommunal de Marckolsheim (PAIM), cette dernière ne permettant pas de créer des emprises d'une telle superficie et n'ayant pas vocation à accueillir le même type d'activités.

En effet, les activités industrielles pouvant être envisagées sur le site du Kohlholtz sont par hypothèse, génératrices de nuisances et de risques (ICPE, périmètre de réciprocité...) incompatibles avec le futur aménagement de la zone d'activité du PAIM qui est située à proximité d'habitations, de commerces et d'équipements publics.

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juin 2016 et modifié en date du 21 septembre 2017 et du 7 avril 2022 ;

**VU** la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUxp située au lieudit Kohlholtz ;

**Considérant**, au vu des éléments précités, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUxp, d'une superficie de 23,2 hectares, dans le but de permettre l'accueil d'entreprises et d'activités économiques créatrices d'emplois dans un secteur stratégique au niveau de l'Alsace Centrale ;

**Considérant** que le projet de PLU prévoyait justement cette zone comme destinée à accueillir un développement de l'activité économique en façade le long du Canal d'Alsace dans un cadre intercommunautaire et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation actuelles insuffisantes dans les zones urbanisées existantes ou à urbaniser ;

*Le conseil municipal, après délibération,*

- **valide** le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone visée ci-dessus qui sera rendue constructible dans le cadre de la modification n°4 du PLU ;

- **justifie** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre d'une modification du PLU au regard des motifs présentés par le Maire et repris dans les considérants énoncés ci-dessus;
- **prend** acte que le Maire va poursuivre cette procédure de modification du P.L.U., notamment par la mise à l'enquête publique du dossier ;
- **dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Marckolsheim durant un mois ;
- **autorise** le Maire à signer tout acte à la réalisation de cette procédure.

La présente délibération sera transmise à la Préfète du Bas-Rhin ainsi qu'à la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Sélestat-Erstein.

Adopté à l'unanimité : 22 voix pour.

==--==

Ont signé tous les conseillers présents à la séance.

Pour extrait conforme,

Marckolsheim, certifié exécutoire le 05 avril 2024.

Le Maire,  
Frédéric PFLIEGERSDOERFFER

Le secrétaire de séance,  
Gilles WEBER

