

**ARRETE DU DIRECTEUR N°2026/127 du 22 septembre 2026
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
*Bien situé route d'Elsenheim, route de Colmar, rue de la Hueb et
lieuxdits Oberes Muehlfeld et Elsenfeld à MARCKOLSHEIM***

Le Directeur de l'EPF d'Alsace,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et R.211-1 et suivants, L. 324-1 et R. 324-1 et suivants, et L. 300-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le 15° de l'article L. 2122-22 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et de sa région (SCoT Sélestat Alsace Centrale), approuvé en date du 17 décembre 2013, et notamment les orientations en matière de sobriété foncière fixées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;

VU la révision en cours du SCoT Sélestat Alsace Centrale valant plan climat air énergie territorial (PCAET), arrêté le 11 décembre 2025 et actuellement soumis à enquête publique (du 22 septembre au 23 octobre 2026), et notamment les objectifs fixés aux communes membres par le DOO en matière de recyclage des friches ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de MARCKOLSHEIM approuvé le 9 juin 2016, modifié le 21 septembre 2017, le 7 avril 2022, le 9 décembre 2025, le 5 février 2026 et le 5 mars 2026,

VU la délibération de du Conseil municipal de MARCKOLSHEIM en date du 9 juin 2021 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU de MARCKOLSHEIM ;

VU la délibération du Conseil municipal de MARCKOLSHEIM en date du 21 mars 2026 donnant au Maire, pour la durée de son mandat, délégation pour exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme pour le compte de la commune, et déléguer l'exercices de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner, notifiée le 24 juin 2026 par Maître Ludovic GUYOT, notaire à RIBEAUVILLE, et portant sur la vente d'un ensemble de parcelles en partie bâties, comprenant notamment des halls d'activité, une maison d'habitation et un étang artificiel, situé à MARCKOLSHEIM, 7 route d'Elsenheim, route de Colmar, rue de la Hueb et lieuxdits Oberes Muehlfeld et Elsenfeld, et cadastrées section 64 numéros 138/96 et 140/96, et section 46 numéros 200, 201, 210, 211, 217, 218, 219, 220, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 232, 233, 238, 240, 242, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 et 259 d'une superficie totale de 07 ha 23 a 27 ca, au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,- €) ;

VU le courriel de sollicitation adressé par la Commune de MARCKOLSHEIM à l'EPF d'ALSACE le 24 juin 2026 ;

VU l'arrêté municipal n° 2026-79 pris en date du 13 juillet 2026 par M. le Maire de MARCKOLSHEIM portant délégation ponctuelle de l'exercice du Droit de Prémption Urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) à l'occasion de l'aliénation du bien susvisé ;

VU les statuts du 14 janvier 2025 de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) ;

VU le règlement intérieur du 11 décembre 2024 de l'EPF d'Alsace ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace n° 2026/123 du 16 septembre 2026 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

VU les demandes de visite et de pièces formulées par l'EPF d'Alsace en date du 18 août 2026 et signifiées par exploit de commissaire de justice ;

VU les pièces complémentaires réceptionnées en date du 25 août 2026 ;

VU l'absence de réponse dans le délai de huit (8) jours, à compter de la réception de la demande de visite ;

VU l'avis rendu par le service du Domaine en date du 14 septembre 2026, sous numéro 2026-67281-52765 ;

VU la délibération du Conseil municipal de MARCKOLSHEIM en date du 15 septembre 2026 réaffirmant sa volonté de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain de requalification foncière et de renouvellement urbain de l'entrée Ouest de la commune de MARCKOLSHEIM, émettant un avis favorable sur l'opportunité pour la commune d'acquérir via l'EPF d'Alsace le bien objet de la DIA susvisée et actant le lancement d'études préalables à la mise en œuvre effective du projet et la création d'une ligne budgétaire dédiée dans le cadre du prochain budget municipal.

CONSIDERANT les enjeux et les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sélestat Alsace Centrale, actuellement en cours de révision, savoir notamment la volonté affichée de « *rechercher systématiquement la sobriété foncière* » (page 31), afin « *d'organiser une réduction structurelle de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), de maîtriser l'artificialisation des sols, de promouvoir un urbanisme de la transformation et de revitaliser les espaces déjà urbanisés* » ;

CONSIDERANT que pour encadrer cet enjeu de recherche systématique de sobriété foncière le DOO du SCoT Sélestat Alsace Centrale, actuellement en cours de révision, prévoit notamment que « *les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent s'inscrire dans cette stratégie, en articulant densification qualitative, renaturation, recyclage foncier, et qualité urbaine, pour répondre aux besoins de développement dans une logique de durabilité* » ;

CONSIDERANT que pour assurer la mise en œuvre opérationnelle de cet enjeu de recherche systématique de sobriété foncière, le DOO du SCoT Sélestat Alsace Centrale, actuellement en cours de révision, précise également en page 35 l'objectif de « *Faciliter la réaffectation des friches* » et de détailler : « *Faire des friches des leviers de revitalisation, de création de logements ou d'activités. Orienter la reconversion des friches urbaines vers des fonctions urbaines diversifiées (logement, équipement, activité économique compatible avec l'environnement urbain à proximité...)* » ;

CONSIDERANT que pour encadrer la reconversion des friches, le DOO du SCoT Sélestat Alsace Centrale, actuellement en cours de révision, souhaite que les documents d'urbanisme locaux puissent :

- « *Identifier les friches et sites à fort potentiel de transformation ;*
- *Permettre leur reconversion via le zonage, les OAP, et les règles spécifiques (mixité d'usage, densité minimale...) tout en prenant en compte les enjeux liés aux éventuelles pollutions des sols dans les OAP et les règles fixées ;*
- *Intégrer dans les documents les fonctions de renaturation, notamment dans les friches dégradées ou polluées.* »

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MARCKOLSHEIM, et notamment l'objectif fixé en page 8 d' « *Organiser le développement urbain en privilégiant une croissance concentrée* » et de préciser « *Engager progressivement, par des opérations à vocation d'habitat, un renouvellement de la zone d'activités communale Route d'Elsenheim et rue André Maginot constituée de terrains en partie délaissés, occupés par un tissu bâti en situation de déprise* » ;

CONSIDERANT à ce titre, que la commune de MARCKOLSHEIM a, dès 2022, procédé à une modification de son PLU afin de faire faire évoluer le zonage des terrains situés dans les secteurs dédiés à de l'activité économique (UX) en zone à urbaniser à vocation principale d'habitation (IAUc), et que ces évolutions ont été accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) spécifiques (numéros 9 et 10) ;

CONSIDERANT que la volonté de la commune de MARCKOLSHEIM est aujourd'hui de poursuivre ce travail de requalification de ce secteur de la commune et ainsi répondre aux objectifs fixés par le SCoT Sélestat Alsace Centrale et plus largement par le Plan Climat et Résilience ;

CONSIDERANT également que le bien objet de la DIA susvisée présente par son ampleur et sa localisation, un intérêt majeur pour la commune dans la mesure où les conditions et la forme que prendront sa mutation impacteront fortement cette partie de la commune, et notamment son entrée de ville ;

CONSIDERANT ainsi que cette acquisition s'inscrit également parfaitement dans les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans la mesure à savoir la mise en œuvre d'un projet urbain par la création d'une réserve foncière devant garantir une optimisation et un développement urbain cohérent du secteur, et ainsi permettre à la commune de répondre à ses besoins en logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques, tout en recyclant et en renouvelant un espace urbanisé ;

CONSIDERANT que l'opération projetée, eu égard notamment aux caractéristiques du bien à acquérir et au coût prévisible, a un intérêt général suffisant compte tenu que la dimension du bien n'est pas excessive au regard du projet d'aménagement et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné ;

CONSIDERANT enfin que l'acquisition de ce bien peut être envisagée dans le cadre d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace.

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur les parcelles situées à MARCKOLSHEIM, route d'Elsenheim, route de Colmar, rue de la Hueb et lieudit Elsenfeld, cadastrées section 46 numéros 200, 201, 210, 211, 217, 218, 219, 220, 223, 233, 242, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258 et 259 classées en zones UC et Uxa du PLU de MARCKOLSHEIM, ainsi que sur les parties des parcelles situées à MARCKOLSHEIM, route de Colmar et lieudit Elsenfeld, cadastrées section 46 numéros 232, 244, 246 et 248 classées en zone UXa du PLU de MARCKOLSHEIM, d'une surface approximative totale de 294,18 ares.

ARTICLE 2 : Le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00€), est refusé par l'EPF d'Alsace, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Le prix de DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (229 393,93 €) est offert pour les parties du bien susvisées classées en zones UC et Uxa du PLU, d'une surface approximative totale de 294,18 ares.

ARTICLE 4 : Le prix de CENT VINGT MILLE SIX CENT SIX EUROS ET SEPT CENTIMES (120 606,07 €) est proposé pour une acquisition à l'amiable des parties du bien cadastrées section 64 numéros 138/96 et 140/96, section 46 numéros 224, 225, 226, 227, 228, 245, 247, 249, 238 et 240, ainsi que des parties de parcelles cadastrées section 46 numéros 232, 244, 246 et 248, classées en zones A et N du PLU de MARCKOLSHEIM, d'une surface approximative totale de 429,09 ares, soit 113 680,80 € pour les parties du bien classées en zones N (d'une surface approximative de 299,16 ares valorisé à 380 € de l'are) et 6 925,27 € pour celles classées en zones A du PLU (d'une surface approximative de 129,93 ares valorisée à 53,30 € de l'are) ;

ARTICLE 5 : Le droit de préemption est exercé en vue de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain de requalification foncière et de renouvellement urbain de l'entrée Ouest de la commune de MARCKOLSHEIM et ainsi garantir une optimisation et un développement urbain cohérent de ce secteur tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques.

ARTICLE 6 : Le silence gardé par le vendeur dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou toute décision de retrait explicite intervenant avant ce terme, équivaut à une renonciation à la vente.

ARTICLE 7 : En cas de maintien du prix figurant dans la déclaration d'aliéner par le vendeur, la compétence pour fixer le prix de vente est attribuée au Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire, conformément à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété est établi dans un délai de TROIS (3) mois à compter, soit de la décision d'acquérir le bien accepté par le vendeur, soit de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 9 : Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les QUATRE (4) mois qui suivent, soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 10 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et publiée sur le site internet de l'EPF d'Alsace à l'adresse suivante :
<https://www.epf.alsace/presentation/gouvernance/#deliberations>.

ARTICLE 11 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours juridictionnel auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 12 : La présente décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Maître Ludovic GUYOT, en sa qualité de mandataire du vendeur, à M. Alphonse KAEUFFER en sa qualité de vendeur, ainsi qu'à la Société DT IMMOBILIER, en sa qualité d'acquéreur évincé.

Fait à STRASBOURG, le 22 septembre 2026.

Le Directeur,



Benoît GAUGLER

