

**Monsieur le Maire  
Ville de Turckheim  
6 rue du Conseil – BP 47  
68230 TURCKHEIM**

Dossier suivi par :  
Christine LEMARCHAND  
Tél : 33 (0)3 89 20 20 71  
Courriel : c.lemarchand@alsace.cci.fr  
Objet : projet de modification du PLU

Colmar, le 06 octobre 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 08 septembre 2021, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre ville.

La Chambre de Commerce et d'Industrie note avec attention l'évolution de l'attractivité économique de votre commune.

L'examen du dossier transmis nous amène à formuler les observations ci-après.

C'est pourquoi, après examen du dossier par nos services, notre CCI émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

**La Directrice de la Délégation de Colmar  
Chambre de Commerce et d'Industrie  
Alsace Eurométropole**



**Myriam PARIS**

## AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE LA VILLE DE TURCKHEIM

---

### DISPARITION PROGRESSIVE DES RESERVES FONCIERES ECONOMIQUES

Approuvé en 2015, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Turckheim a fixé pour objectif, dans un souci de dynamique démographique, la reconversion de certaines friches industrielles situées en périphérie de la trame urbaine. Ce phénomène de modification de la vocation économique d'un ancien site industriel vers une vocation d'habitat est un phénomène que nous constatons régulièrement sur nombre de communes alsaciennes et qui a pris de l'ampleur au cours des dernières années. Nous assistons à la disparition progressive et définitive des réserves de foncier économique sur l'ensemble de notre territoire. A cela s'ajoute un nouveau cadre réglementaire encore plus contraignant en matière de consommation foncière : la Loi climat et résilience qui vise une « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Le foncier, qu'il soit dédié à l'habitat, à l'économie, aux infrastructures etc devient une ressource très rare et convoitée par les différents acteurs du territoire. Le foncier économique pâtit davantage de cette situation car ses retombées bénéfiques sont identifiables uniquement sur du long voire du très long terme. Bien que nous comprenions certaines transformations de vocations, nous souhaitons vous sensibiliser à cette tendance lourde qui nous apparaît dangereuse à moyen terme.

### EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION POUR LES COMMERCES DANS CERTAINES ZONES ECONOMIQUES

Le projet de modification du PLU projette l'augmentation du seuil de la surface de vente des commerces, applicable aux zones économiques de la Commune admettant déjà des activités commerciales, à savoir, le site des Anciennes papeteries (zone d'intérêt intercommunal de Colmar Agglomération), le site « Heilgass » orienté vers le secteur des travaux publics et le site d'anciennes filatures en amont de la commune.

Démultiplier les sites d'implantation de surfaces commerciales avec des seuils élevés (sur 3 zones économiques) risque d'engendrer un éparpillement de l'offre commerciale, donc de fragiliser l'effet de masse des flux de consommateurs et ainsi d'accentuer la dispersion commerciale. Or, ce phénomène est à proscrire pour l'équilibre général de l'appareil commercial. C'est pourquoi, nous demandons que cette évolution réglementaire soit circonscrite à une seule zone économique.

Par ailleurs, augmenter ce seuil de manière conséquente risque de modifier l'équilibre actuel de l'offre commerciale, en provoquant une aspiration des commerces de centre-ville vers la zone d'activités ciblée qui deviendrait alors un nouveau pôle économique de périphérie, au détriment des commerces de centre-ville. Une petite galerie commerciale dans les nouveaux quartiers d'habitat attirera probablement des commerces de centre-ville mal desservis ou à l'étroit aujourd'hui (ce sont souvent des commerces dont la surface de vente n'excède pas les 300 m<sup>2</sup>). En contrepartie, ce dispositif risque de créer de nouveaux locaux commerciaux vides en cœur de ville.



Or l'objectif actuel est de redynamiser le centre-ville, de concourir à maintenir les commerces en centre-ville, et non l'inverse. Ainsi, nous rendons la commune attentive aux probables conséquences négatives de telles modifications de réglementation.

### EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION POUR LES ANNEXES DANS CERTAINES ZONES ECONOMIQUES

L'assouplissement des règles d'implantation des annexes contribue à faciliter l'activité économique des entreprises. Nous sommes favorables à cette évolution positive.