

**Monsieur le Président
Communauté de communes
de la Région de Guebwiller
1 rue des Malgré-Nous
BP 80114
68502 GUEBWILLER Cedex**

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

Colmar, le 25 novembre 2022

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 24 octobre 2022, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz.

La Chambre de Commerce et d'Industrie note avec intérêt votre engagement pour favoriser l'attractivité économique de votre commune.

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

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 Président, 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 LA MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SOULTZ

MIXITE FONCTIONNELLE EN ZONE 1-AUE

Réalisation de l'extension du Florival

Le rapport de présentation souligne clairement la tension sur le foncier économique, avec un focus sur le territoire de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller. Rappelons qu'il y a peu de disponibilités réelles de foncier à vocation économique sur l'ensemble du territoire alsacien, et ceci pour différentes raisons (espace totalement occupé, rétention foncière, programmes déjà en cours, manque d'accessibilité, contraintes règlementaires...). De plus, nous constatons que les friches économiques ne sont plus à considérer totalement comme des réserves de foncier économique car elles sont, pour la plupart, réhabilitées pour du logement et perdent leur vocation économique.

La réalisation de l'extension de l'Aire d'Activités du Florival (AAF) répond donc à un besoin réel en foncier économique. L'utilisation de ce foncier devra être particulièrement optimisée pour en faire une vitrine qualitative du territoire et viser les activités ne pouvant être accueillies dans le tissu urbain classique.

Cohérence économique et environnementale

L'extension de la zone du Florival bénéficie, dès à présent, des infrastructures et réseaux publics mis en place pour la construction de la déchetterie. Elle permettra ainsi d'optimiser les frais engagés par la collectivité pour l'aménagement global de l'AAF, ce qui est appréciable compte tenu du contexte actuel.

L'emprise retenue de l'opération résulte de la prise en compte des enjeux environnementaux : 40% de l'emprise initiale est préservée en zone naturelle, soit un effort de 2ha sur le projet initial. L'extension est mesurée et ces îlots de verdure auront des impacts positifs (écran protecteur autour de cet espace d'activités, îlot de fraîcheur, cadre de vie des salariés de qualité, biodiversité maintenue).

De plus, le projet prend en compte le risque Inondation du ruisseau Rohrgraben par l'aménagement, déjà effectif, d'une zone d'épandage dimensionnée pour de fortes crues (cf. Dossier Loi sur l'Eau correspondant).

Tous ces éléments soulignent la volonté de concrétiser l'extension de la zone économique du Florival.

Impact de l'ouverture aux logements

Le projet de modification a pour but d'autoriser la création de logements.

Nous sommes relativement modérés sur ce point. En effet, nous craignons de voir ressurgir des zones d'activités occupées par des habitations principales comme c'est le cas dans de nombreuses zones artisanales des années précédentes, ou voir poindre des problématiques de transmission d'entreprises le moment venu. Or dans un contexte de tension foncière, de densification et d'optimisation du foncier économique, nous trouvons regrettable que le foncier économique soit utilisé à d'autres fins que les activités économiques ne pouvant trouver d'implantation dans le tissu classique. Nous voulons aussi éviter des conflits d'usage ultérieurs, où très souvent les intérêts des habitants prévalent sur le bon fonctionnement des entreprises.

La mixité fonctionnelle résultera davantage de la mixité de fonctionnement des entreprises présentes. Prenons par exemple le cas d'un restaurant d'entreprise ouvert en journée pour les entreprises et ouvert le soir pour les habitants.

Si la possibilité de réalisation des logements est tout de même maintenue, nous demandons que le logement soit autorisé uniquement s'il est destiné aux personnes dont la présence permanente est réellement indispensable pour assurer la gestion ou le bon fonctionnement de l'entreprise.

Densification

Le rapport de présentation précise que le règlement du lotissement impose que 30 % de la surface du terrain sur lequel se trouve l'entreprise seront exempts de toute construction de quelque nature que ce soit.

Nous nous interrogeons sur la difficulté de l'entreprise à trouver l'équilibre entre la répartition de leurs différents espaces fonctionnels (entre Espaces Verts, aire de manœuvre, stockage et densification de l'espace économique).

GESTION DES EAUX PLUVIALES EN ZONE 1-AUE

Réutiliser les eaux pluviales de toiture a plusieurs effets bénéfiques : limiter les eaux de ruissellements collectées dans les réseaux et par conséquent limiter la saturation de ces mêmes réseaux lors d'événements pluvieux intenses, mais aussi préserver la ressource en eau, en la réutilisant pour d'autres usages.

Nous sommes favorables à cette démarche.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les normes ou autres textes réglementaires évoluent de manière continue, voire même changent de nom. Ainsi la suppression de la référence, qui devient rapidement obsolète, simplifie la lecture et la compréhension du document.