



EVOLUTION DU PLU DE GUERET

DECLARATION DE PROJET N°1

MODIFICATION N°1

NOTE DE PRESENTATION

APPROBATION DU PLU

- Délibération du Conseil Municipal du 23/06/2011

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du 14/12/2023
- Modification n°1 du 14/12/2023

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE	4
1.1.1. CONTEXTE TERRITORIAL	4
1.1.2. CONTEXTE URBANISTIQUE	5
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – LES PROCEDURES ENGAGEES	6
1.2.1. LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	6
1.2.2. LA MODIFICATION N°1 DU PLU	9
2. DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	11
2.1. CONTEXTE GENERAL DE LA PROCEDURE.....	11
2.1.1. PRESENTATION GENERALE DES SITES CONCERNES PAR L'EVOLUTION DU PLU	11
2.1.2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE	15
2.2. AMBITIONS DES COLLECTIVITES ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	19
2.3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET	22
2.3.1. EXPOSE DES MOTIFS	22
2.3.2. PIECES MODIFIEES.....	23
3. MODIFICATION N°1 DU PLU	40
3.1. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT EN ZONES UA ET Ub.....	40
3.2. INSTAURATION DE LINEAIRES DE PROTECTION COMMERCIALE EN CENTRE ANCIEN	45
3.3. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR NTA.....	52
3.4. PRECISION ET ACTUALISATION DU REGLEMENT DES ZONES D'ACTIVITES	57
3.4.1. SUPPRESSION DU SECTEUR UIB SPECIFIQUE AU SITE DES ABATTOIRS, DANS LA ZONE UI	57
3.4.2. PRECISION SUR LA NATURE DES ACTIVITES AUTORISEES EN SECTEUR UIA	61
3.4.3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE : SUPPRESSION DU SECTEUR UJA DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	63
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DEUX PROCEDURES.....	64
4.1. DIAGNOSTIC ET INCIDENCES	65
4.1.1. MILIEU PHYSIQUE	65

4.1.2. DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS	72
4.1.3. INCIDENCES CUMULEES SUR L'EAU	80
4.1.4. CONTEXTE AGRICOLE	81
4.1.5. ETAT INITIAL ET INCIDENCES PAYSAGERES.....	82
4.1.6. RISQUES ET NUISANCES.....	86
4.2. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	94
4.2.1. SRADDET.....	94
4.2.2. SDAGE.....	96
4.3. APPLICATION DE LA SEQUENCE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » AU DESIGN DES PROJETS D'EVOLUTION.....	97
4.4. DISPOSITIF DE SUIVI	98
4.5. RESUME NON TECHNIQUE	99
4.5.1. PRESENTATION GENERALE DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 ET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE GUERET	99
4.5.2. METHODOLOGIE	99
4.5.3. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	100
<u>5. MODIFICATIONS DU DOSSIER APRES CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE</u>	<u>103</u>
5.1. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	103
5.1.1. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	103
5.1.2. REPONSES APORTEES PAR LE GRAND GUERET AUX INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	105
5.1.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC	121
5.2. MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	124
<u>6. ANNEXE - ARRETE PORTANT DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE.....</u>	<u>132</u>

1. PREAMBULE

1.1. Contexte territorial et urbanistique

1.1.1. Contexte territorial

■ Le Grand Guéret

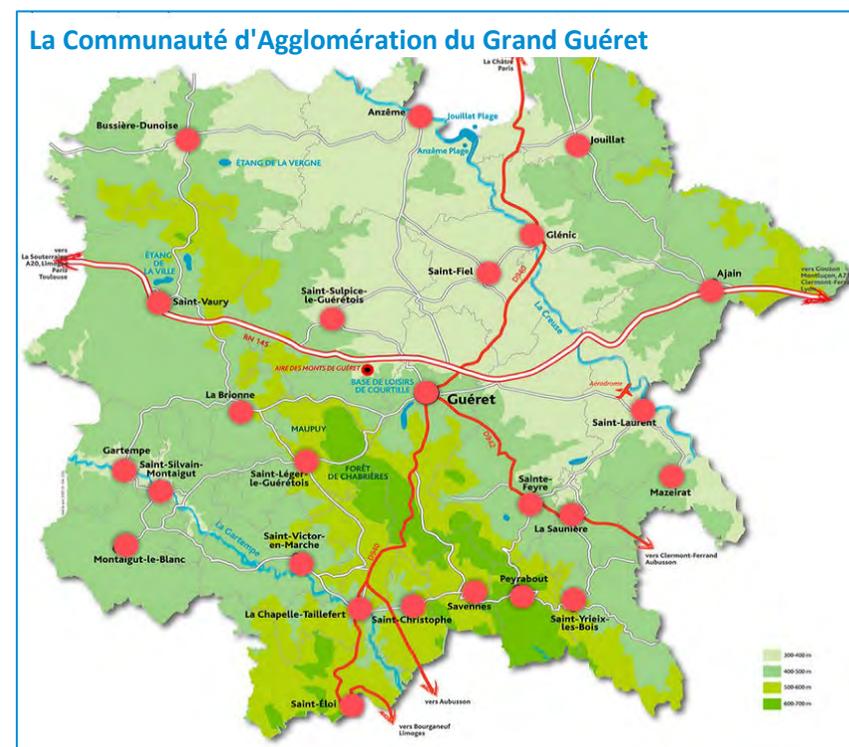
La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret regroupe aujourd'hui **25 communes membres**. Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, elle privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale. **Trois secteurs complémentaires caractérisent ce territoire :**

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement** (habitat, activités économiques, services, équipements...).
- **Les pôles de proximité**, situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes.
- **Les communes à caractère rural** dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.

■ La ville de Guéret

Située sur un vaste plateau entre la Creuse et la Gartempe, au pied du Puy de Gaudy et du Maupuy, la ville de Guéret est desservie par la RN 145 (RCEA) qui traverse la ville d'Est en Ouest et qui permet de relier les axes autoroutiers proches (A71 et A20). Marquée par une décroissance démographique qui perdure depuis le milieu des années 80, Guéret accueille aujourd'hui 12 734 habitants (RGP – INSEE 2019). Ville à taille humaine, Guéret se distingue notamment par :

- La qualité de son offre commerciale et de services de centre-ville ;
- Une offre culturelle, sociale et sportive, diversifiée et ouverte à tous publics ;
- Une politique économique innovante, malgré un contexte de réduction des services publics, en misant sur l'emploi et la formation (Pôle Domotique et Santé...);
- Une attractivité touristique qui se développe en lien avec ses activités de pleine nature.



1.1.2. Contexte urbanistique

■ Un PLU approuvé en 2011

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme. Dans ce cadre, **la Communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans l'adaptation du PLU de Guéret afin de faciliter la réalisation de plusieurs projets**, PLU approuvé le 23 juin 2011.

Pour ce faire, il est nécessaire de conduire deux procédures (cf partie suivante) :

- Une procédure de **déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU** (cf. articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme), prescrite par délibération le 07/04/2022 ;
- Une procédure de **modification n°1 du PLU** (articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme), prescrite par délibération le 21/09/2021.

■ Des documents de planification supra-communautaire à prendre en compte

— Un SCoT devenu caduc depuis 2020

Pour rappel, il convient de noter que le Grand Guéret a connu un bouleversement majeur en matière d'aménagement et d'urbanisme avec la caducité du SCoT. Par délibération n°172/20 en date du 19 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, ce retrait a entraîné la caducité du SCoT du Grand Guéret.

Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Guéret n'est donc plus couverte par un SCoT. Les adaptations du PLU qui ont pour conséquence une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs sont soumises à l'application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. **Une demande de dérogation est nécessaire dans la mesure où la procédure de Déclaration de Projet contribue à ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur.**

— Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret devenu caduc

La Communauté d'Agglomération disposait d'un PLH « 2014-2020 » **approuvé le 25 septembre 2014**. Il représentait le volet opérationnel de l'ancien SCoT en matière d'habitat et tenait compte de la dynamique démographique, du bilan des politiques d'accueil engagées par la collectivité et ses communes depuis 10 ans et des évolutions des politiques de l'habitat de l'Etat, de la Région et du Département.

Par délibération n°28/2021 du 31/03/2021, le Grand Guéret a acté la prorogation de son PLH jusqu'au 25 septembre 2022 et le lancement de l'élaboration d'un futur PLH.

Désormais, le Grand Guéret ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat.

1.2. Contexte réglementaire – les procédures engagées

1.2.1. La Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

■ Contenu et objectifs de la procédure

Cette procédure de déclaration de projet vise à favoriser l'accueil d'activités économiques, en particulier sur des secteurs potentiellement très attractifs situés dans l'espace urbain et à proximité immédiate de la RN 145. **Elle porte plus concrètement sur la réduction d'une zone à vocation naturelle sur deux secteurs proches où sont identifiés des projets d'implantation d'activités artisanales et/ou commerciales.** L'objectif est de reclasser ces deux secteurs en zone à dominante d'activités économiques.

■ Fondements réglementaires de la procédure

La procédure de Déclaration de Projet est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité :

Avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique (si expropriation) ;

Avec un document de rang supérieur.

— Rappel de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

— Rappel de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;
- 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

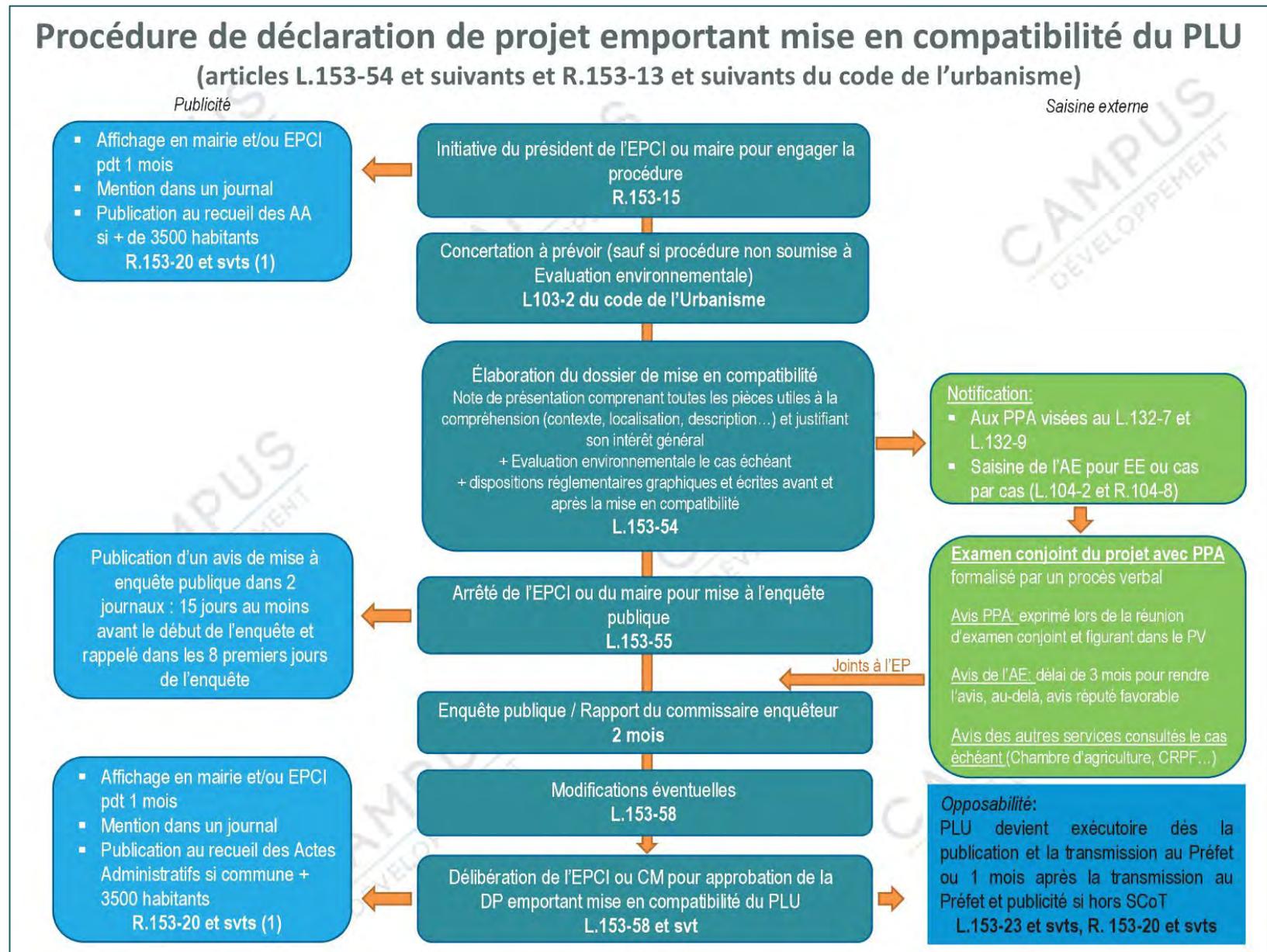
■ Déroulement de la procédure

— Les principales étapes

Les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- **Étape 1** : Lancement de la procédure par délibération du Conseil Municipal ou Communautaire
- **Étape 2** : Élaboration du dossier de Présentation (présentation du projet, justification de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU + si nécessaire l'évaluation environnementale)
- **Étape 3** : Saisine de l'autorité environnementale (pour avis sur l'évaluation environnementale, qui sera joint au dossier d'enquête publique)
- **Étape 4** : Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA) + consultations particulières de services (CDPENAF...)
- **Étape 5** : Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.
- **Étape 6** : Modification éventuelle du projet après enquête publique.
- **Étape 7** : Délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU. Transmission de la délibération au Préfet

■ **Synoptique de la démarche**



1.2.2. La modification n°1 du PLU

■ Contenu et objectifs de la procédure

La procédure de modification vise à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers anciens en modifiant les articles concernant les règles de stationnement pour les zones Ua et Ub ;
- Conforter le maintien des activités commerciales et de services dans le centre ancien : mise en place d'un ou plusieurs périmètres de protection des linéaires commerciaux sur certaines rues du centre ancien pour éviter que les rez-de-chaussée ne changent de destination.
- Soutenir le développement économique en optimisant et en encadrant les possibilités de développement industriel, artisanal, commercial et de services : il s'agit de réajuster la nature des activités autorisées sur les secteurs UIb (zone de l'abattoir actuellement destinée uniquement aux activités d'abattage, de découpe et transformation de viande) et le secteur U1a du Parc Industriel (zone actuellement destinée uniquement à l'accueil d'activités industrielles et où ne sont pas autorisées les activités de services, de commerces de gros...).
- Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques : modifier le règlement écrit concernant la zone Nta dédié au « labyrinthe géant des Monts de Guéret » afin de permettre l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'hébergements insolites.
- Permettre la rectification d'erreurs matérielles mineures.

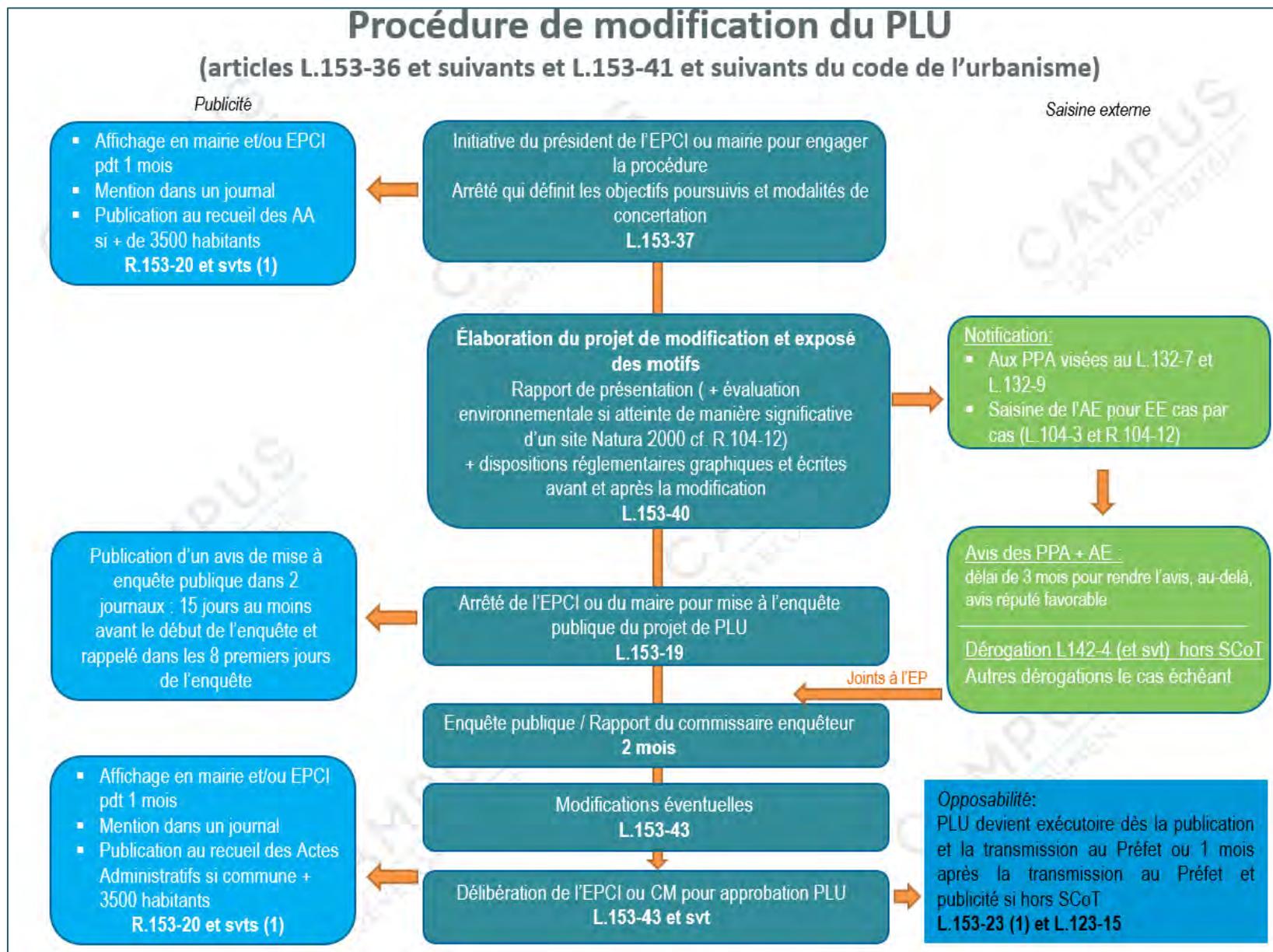
■ Fondements réglementaires de la procédure

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.
- Créer des orientations d'aménagement de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... **Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...** Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

■ **Synoptique de la démarche**



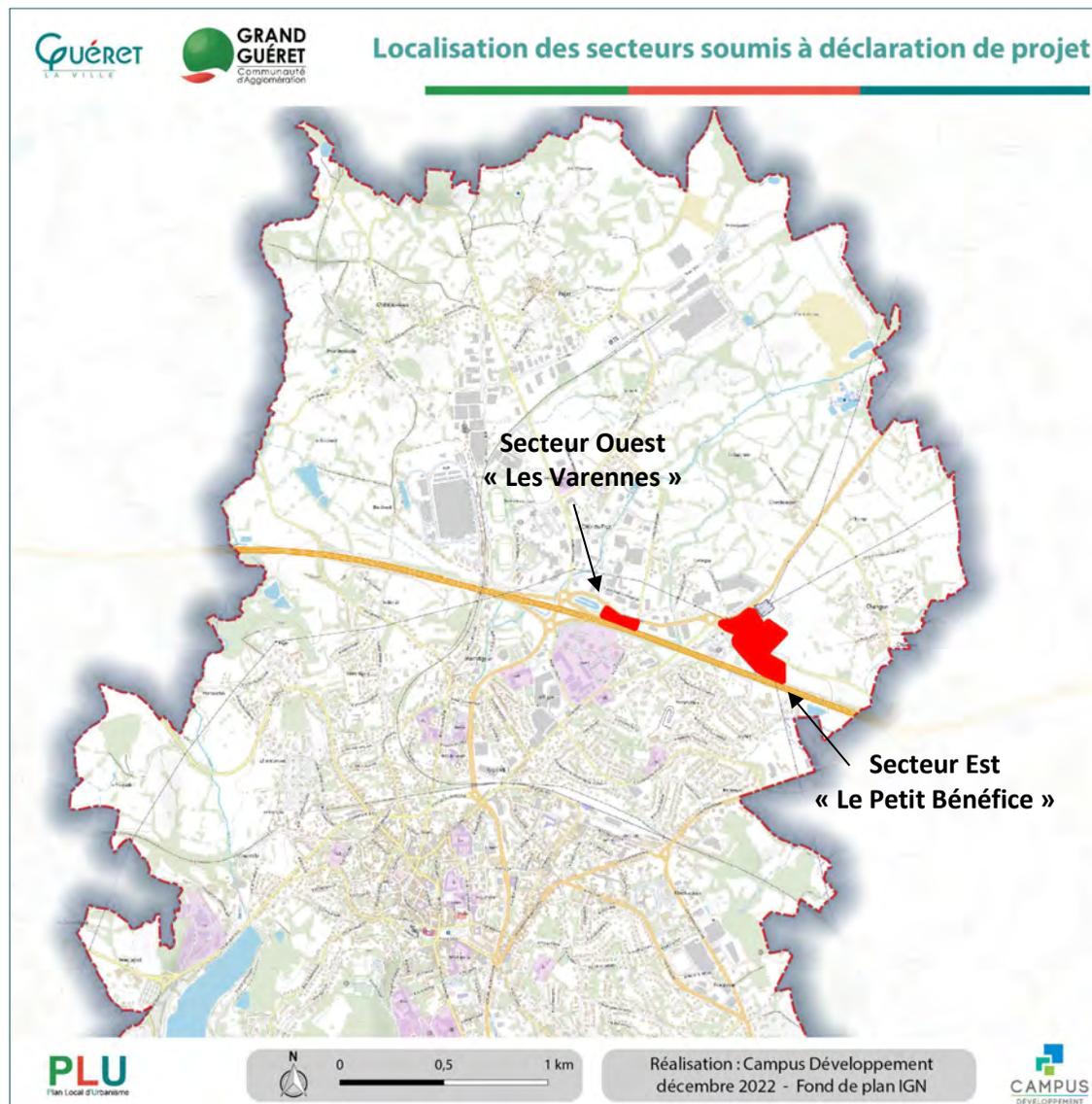
2. DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. Contexte général de la procédure

2.1.1. Présentation générale des sites concernés par l'évolution du PLU

Le projet d'accueil d'activités économiques concerne 2 secteurs se situant sur le territoire de la commune de Guéret, à proximité immédiate de la RN 145 (RCEA : Route Centre Europe Atlantique), principal axe routier desservant le département d'Est en Ouest.

Plus précisément, les 2 secteurs se situent au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine de la ville de Guéret, à une distance de 2 km du centre-ville. Ils sont facilement accessibles, à partir du rond-point du colonel Fabien, sur la D 940, et via la RD 100 qui assure la connexion avec la RN 145 (échangeur 47).



■ Le secteur Est « le petit Bénéfice »

Le secteur Est « le petit Bénéfice » constitue le principal secteur du projet, il s'étend sur 5,25 ha, au niveau du lieu-dit « le petit bénéfice » et à proximité immédiate de la zone à dominante commerciale Corbigny-Varenes. Situé en entrée de ville, Il est desservi par la RD 100 qui relie le rond-point du colonel Fabien à l'échangeur Guéret-Est de la RN 145 (échangeur 47). Cet axe relativement fréquenté, traverse le secteur et le sépare en 2 parties Nord et Sud.

Le secteur est bordé au sud par la RN 145 et au Nord-Ouest par la RD 940. On note également la présence d'un délaissé de l'ancienne route nationale qui longe la partie Sud du secteur du Petit Bénéfice.

Le parcellaire concerné par le projet est détaillé dans le tableau ci-après :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface cadastrale	Surface concernée par le projet
Guéret	Le Petit Bénéfice	ZB	84	5 a 40 ca	5 a 40 ca
		ZB	56	2 ha 18 a 25 ca	2 ha 18 a 25 ca
		ZB	58	66 a 18 ca	66 a 18 ca
		ZB	4	51 a 62 ca	35 a 52 ca
		ZB	3	3 a 70 ca	3 a 70 ca
		ZB	2	20 a 11 ca	20 a 11 ca
		ZB	28	24 a 71 ca	24 a 71 ca
		ZB	29	1 ha 51 a 21 ca	1 ha 51 a 21 ca
Sous-total Le Petit Bénéfice				5 ha 41 a 18 ca	5 ha 25 a 08 ca



Vue de drone sur la partie Nord du secteur et sur la RD100



Vue sur la RD 100 en direction de l'Est

Délaissé routier au sud du secteur
(Ancienne voie d'accès à la RN 145 avant son aménagement en 2x2 voies)



■ Le secteur Ouest « Les Varennes »

Le secteur Ouest représente une emprise plus restreinte de 6 082 m². Il s'agit d'une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, comprise entre la zone commerciale des Varennes et la RN 145. Il est desservi par la rue Eric Tabarly ou RD940 qui constitue la limite Nord du secteur, et par l'arrêt de bus « Tabarly » (lignes B et B+).

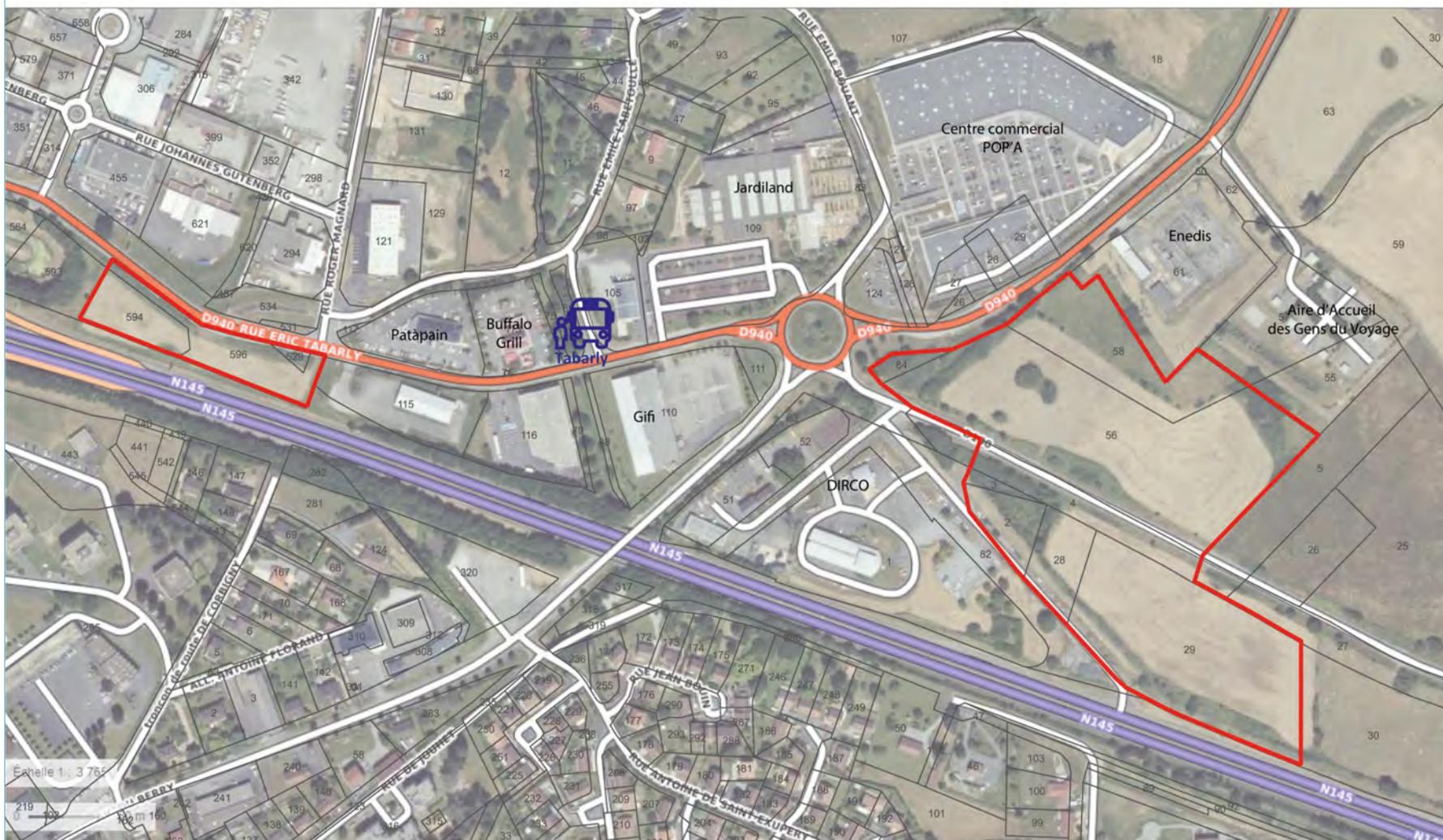
Le parcellaire concerné par le projet est détaillé dans le tableau ci-après :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface cadastrale	Surface concernée par le projet
Guéret	Les Varennes	AI	594	24 a 36 ca	24 a 36 ca
		AI	596	34 a 44 ca	34 a 44 ca
		AI	529	2 a 02 ca	2 a 02 ca
Sous-total Les Varennes				60 a 82 ca	60 a 82 ca



Vue sur le secteur « Les Varennes » en direction de l'Est

Localisation et emprise foncière des sites



2.1.2. Contexte urbanistique et technique

■ Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme

L'emprise du projet s'étend sur deux zones au sein du PLU en vigueur de Guéret :

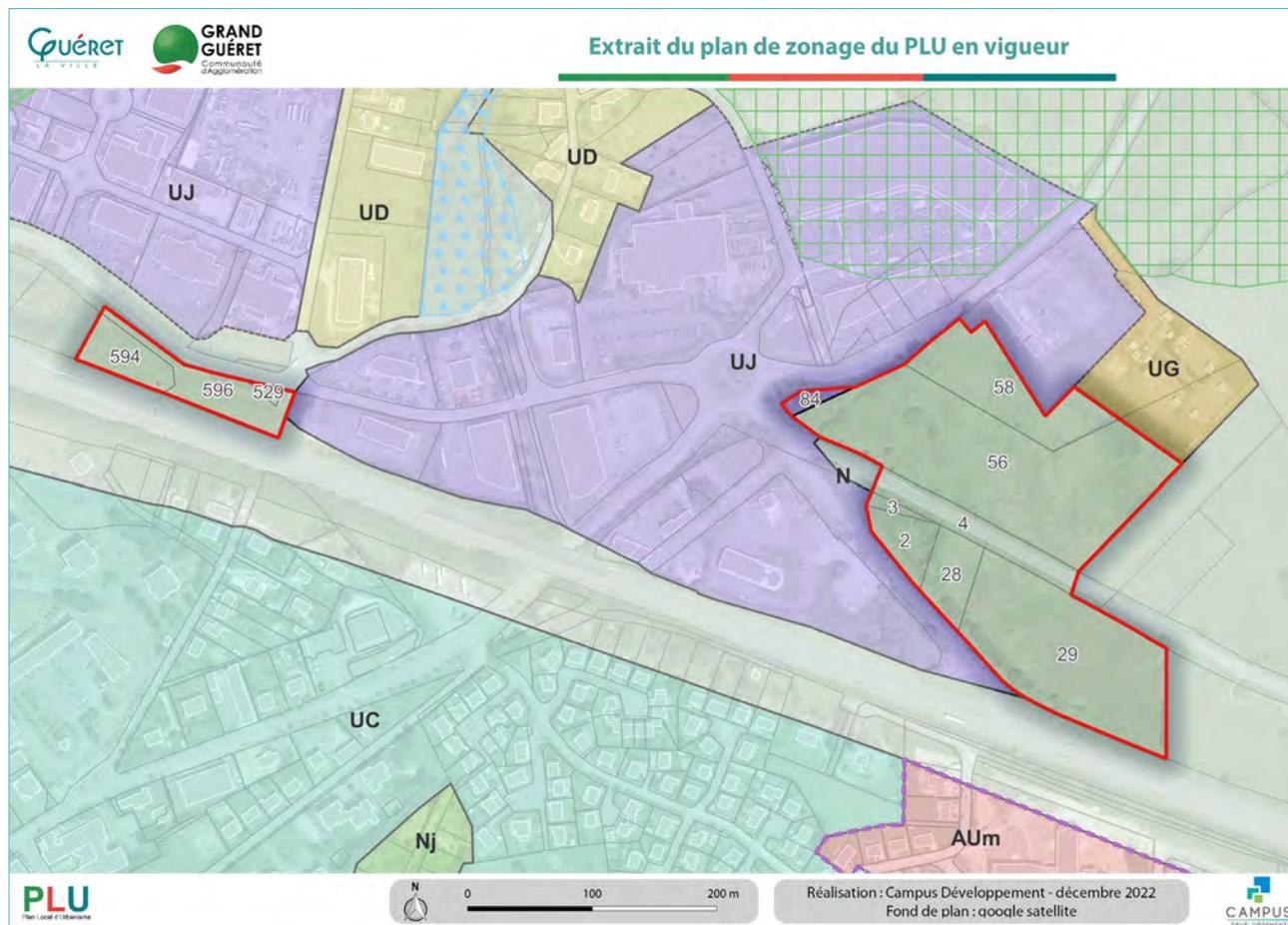
- La **zone N**, zone naturelle ou forestière non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.

Dans cette zone toute urbanisation doit être exclue. Seules sont autorisées les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de SHON et qu'il existe déjà une construction principale à usage d'habitation sur la même unité foncière. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

L'intégralité du secteur Ouest « Les Varennes » et l'essentiel du secteur Est « du Petit Bénédicte » sont classés en zone N.

- La **zone UJ**, zone urbaine réservée à l'implantation d'activités à usage artisanal, commercial, tertiaire ou de stockage.

Seule une petite emprise en marge Nord du secteur du Petit Bénédicte (parcelle ZB 84), est classée en UJ. Les terrains classés en UJ représentent une surface totale de 540 m².



En conséquence, hormis sur la zone UJ, le PLU de Guéret n'est pas compatible, en l'état, avec le projet d'implantation d'activités économiques.

■ Situation au regard des Servitudes d'Utilité Publique

L'emprise du secteur du Petit Bénédicte est concernée par deux servitudes d'utilité publique (servitudes I4 et EL11).

L'emprise du secteur des Varennes n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (I4)

Le secteur Est du Petit Bénédicte est traversé par 2 lignes électriques Haute Tension :

- o Liaison aérienne 90kv NO 1 CHATELUS-GUERET
- o Liaison aérienne 90kv NO 1 GUERET-LAVAUD

Il doit également être pris en compte la présence de pylônes sur l'assiette du secteur du Petit Bénédicte et la présence de la centrale électrique à sa proximité immédiate.

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

- Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations (EL11)

La servitude indique qu'aucun accès ne pourra se faire directement sur la RN145. Elle s'ajoute à la présence d'une bande inconstructible le long de la RN 145 en dehors des espaces urbanisés en application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. Cette bande, repérée sur les documents graphiques du PLU, a une largeur de 100 m de part et d'autre de l'axe des 2 voies de la RN 145 en dehors de l'enveloppe urbaine.

Au sein de cette bande inconstructible seuls sont autorisés :

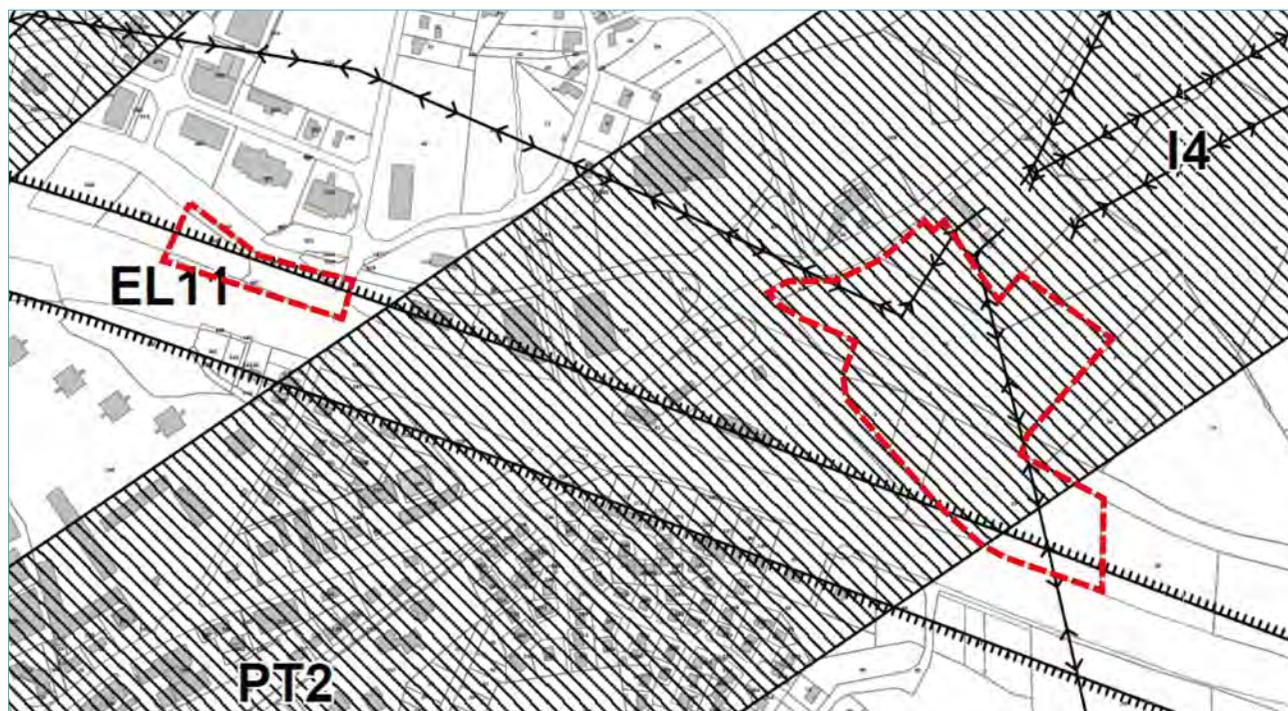
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Seul le secteur du petit bénéfice est concerné par cette bande tampon de 100 mètres. Dans le cadre du projet, il fera l'objet une étude dérogatoire au titre de l'article L.111-8 du code de l'Urbanisme :

« **Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

A noter que la Servitude d'utilité publique relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2) a été abrogée par arrêté du 1^{er} mars 2021 « portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange. »



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique – PLU de Guéret approuvé le 23 juin 2011

■ Situation au regard des réseaux

En matière de réseaux, le secteur du Petit Bénédicte reste à desservir par les divers réseaux (assainissement collectif, eau potable, eaux usées, électricité, téléphone). Les réseaux existants sont localisés à proximité, au niveau du Rond-point du Colonel Fabien.

Le secteur des Varennes est en revanche déjà desservi par l'ensemble des réseaux. L'emprise du projet classée en zone N au PLU en vigueur est située au sein de la zone d'assainissement collectif.



Plan des réseaux - Secteur "Les Varennes" – Source Ville de Guéret



Plan des réseaux - Secteur "Le Petit Bénédicte" - Source Ville de Guéret

2.2. Ambitions des collectivités et justification de l'intérêt général du projet

Le Grand Guéret et la commune de Guéret ambitionne de **renforcer l'attractivité économique et soutenir la dynamique en matière d'emplois du Grand Guéret, et plus spécifiquement de la ville centre de Guéret**. Pour cela, ils souhaitent **permettre l'implantation d'activités artisanales et/ou commerciales**, en particulier sur des secteurs potentiellement très attractifs situés dans l'espace urbain et à proximité immédiate de la RN 145.

NB : A noter que le reclassement du site « Les Varennes » en secteur d'activités économiques correspond davantage à une régularisation d'un secteur localisé au sein de l'enveloppe urbaine.

L'intérêt général des projets envisagés, et de l'adaptation du PLU, se justifie pour plusieurs raisons :

■ Le renforcement de l'attractivité économique du territoire

Plus concrètement, les deux collectivités souhaitent renforcer l'attractivité du secteur commercial existant, secteur idéalement placé à proximité des grands axes (RN 145, D 940, D 100) et proche du centre-ville de Guéret, et ainsi répondre aux demandes d'entreprises souhaitant privilégier un développement à proximité de la RN 145.

Cette ambition fait écho à la stratégie de développement et d'accueil portée à l'échelle du Grand Guéret qui vise à soutenir « le développement de nouvelles activités économiques et la création d'emplois ». Cela passe notamment par :

- **Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire** c'est-à-dire :
 - Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ;
 - Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ;
 - Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires.
- **Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques**
 - Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ;
 - Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.

Les activités accueillies sur le site du Petit Bénédicte, génératrices d'emplois, devront venir **compléter et non concurrencer** l'offre commerciale du centre-ville afin de renforcer la **complémentarité entre les sites, les échelles et les flux commerciaux**.

La ville de Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret ont en effet engagé une stratégie de valorisation du centre-ville de Guéret, traduite dans le programme « Action Cœur de ville » et le projet urbain « Guéret 2040 ». Cette politique globale porte sur l'ensemble des dimensions pour la redynamisation du centre-ville. Elle vise notamment à agir sur plusieurs leviers en faveur des **commerces et des services de proximité sur le secteur restreint du centre ancien de Guéret**.

Cette complémentarité sera assurée réglementairement grâce à la mise en place d'un **seuil minimum de 1 000 m² de surface commerciale pour les futures constructions dans la zone du Petit Bénédicte**, afin d'éviter l'implantation de commerces tels que des supérettes ou des commerces indépendants de proximité, qui seront davantage orientés vers le cœur de ville. Le type d'activités autorisées dans la zone AUJ sera également réglementé. Par exemple, **les professions libérales, la restauration ou les cinémas devront être interdits sur le secteur du Petit Bénédicte** au profit du centre-ville (seront interdites dans le règlement écrit de la zone AUJ les sous-destinations : « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**¹ », « **restauration**² », « **hébergement hôtelier et touristique**³ » et « **cinémas**⁴ ».)

■ Une situation privilégiée, en entrée de ville, à optimiser

Localisée en entrée de ville, le secteur « Le Petit Bénédicte » jouit d'une situation privilégiée à proximité de la zone à dominante commerciale Corbigny-Varennnes et des grands axes de communication (RD 940, RD 100 et surtout RN 145). Les demandes pour s'implanter sur ce secteur sont nombreuses ; elles permettraient d'étoffer l'offre commerciale présente sur le secteur mais également de permettre à certaines entreprises de développer leurs activités.

¹ La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

² La sous-destination « **restauration** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

³ La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

⁴ La sous-destination « **cinéma** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

De plus, la concentration des déplacements à proximité de la RN145, contribue à **ne pas augmenter les flux de camions traversant des zones résidentielles** en direction d'autres zones d'activités commerciales plus éloignées.

Le développement d'un tel site serait également l'occasion de valoriser l'entrée de ville Nord-Est de Guéret, qui aujourd'hui est surtout marquée par la présence de la centrale électrique exploitée par ENEDIS, l'aire d'accueil des gens du voyage et par un délaissé routier inexploité à proximité des locaux de la Direction Interdépartementale des Routes Centre-Ouest.

Par ailleurs, ce secteur classé en zone naturelle au PLU (Zone N) ne présente pas d'intérêt sur un plan agricole.

■ Une volonté des collectivités de modérer la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles

En compensation des possibilités offertes d'implantation d'activités économiques sur le secteur « du petit bénéfice » par la mise en compatibilité du PLU, les élus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la ville de Guéret souhaitent reclasser en zone naturelle des terrains destinés à l'accueil d'activités économiques dans le PIAG (Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret) et classés à ce titre en zone UIa du PLU en vigueur.

Au total, ce sont **11,3 ha de terrains qui sont reclassés en zone N** (cf chapitre 2.3) par la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, alors que le projet d'accueil d'activités économiques sur les sites « des Varennes » et « du Petit Bénéfice » concerne une surface totale de 5,9 ha.

Plus précisément, il s'agit de terrains situés au Sud-Est du Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret :

- 7,9 ha environ, propriétés de l'Agglomération du Grand Guéret situés le long du ruisseau des chers et identifiés en zone humide,
- 3,4 ha environ, propriétés de la ville de Guéret sur lesquels s'étend la station d'épuration communale. Les futurs aménagements ou constructions liés à cet équipement public sont autorisés par le règlement écrit de la zone N du PLU.

In fine, si on met à part le foncier dédié à la station d'épuration, on peut considérer que les deux collectivités reclassent 7,9 ha en zone naturelle contre 5,9 ha reclassés en zone constructible soit 2 ha de plus rendus aux espaces naturels. Ce projet d'évolution du PLU s'inscrit donc totalement dans les directives portées par l'Etat qui visent à limiter l'artificialisation des sols.

2.3. Mise en compatibilité du PLU avec le projet

2.3.1. Exposé des motifs

Pour rappel, l'emprise du projet d'implantation d'activités économiques se divise en 2 parties :

- Le secteur « des Varennes » d'environ 6 000 m² compris au sein de l'enveloppe urbaine de Guéret,
- Le secteur « du Petit Bénédice » d'environ 5,25 ha situé en entrée de ville Nord-Est.

L'essentiel des terrains sont classés en zone N au sein du PLU en vigueur et une partie en marge du secteur du Petit Bénédice est classée en zone UJ. Les dispositions réglementaires qui sont propres à la zone N interdisent le projet.

Afin de permettre la réalisation du projet sur un plan urbanistique, il est donc nécessaire de reclasser ces emprises au sein de la zone urbaine du PLU de Guéret.

- **Les terrains du secteur du petit bénéfice seraient classés dans une nouvelle zone urbaine dénommée AUj, correspondant à une zone à urbaniser à court terme dont les dispositions réglementaires sont semblables à celles de la zone UJ du PLU.** Ce reclassement est motivé par l'absence de la voirie et les réseaux qui restent à acheminer au droit de l'emprise du projet.

Le classement du secteur en zone AUj implique la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de définir les principes d'aménagement du secteur.

- **Les terrains du secteur des Varennes seraient eux classés en zone UJ** en raison de leur position de « dent creuse » au sein de la tache urbaine classée en grande partie en UJ et de leur équipement en réseaux.

In fine, la zone AUj aura pour vocation d'accueillir des activités à usage artisanal ou commercial.

2.3.2. Pièces modifiées

■ Règlement graphique

Les modifications du règlement graphique, et plus précisément la pièce « 4.1 Zonage - Partie Nord » dans le dossier de PLU, sont les suivantes :

- **Classement en zone AUj des parcelles cadastrées section ZB n°56, 58, 2, 3, 4 (pour partie), 28, 29 actuellement classées en zone N dans le PLU en vigueur et de la parcelle cadastrée section ZB n°84 actuellement classée en zone UJ dans le PLU en vigueur. L'ensemble représentant une superficie totale de 52 508 m².**
 - **Au sein de la zone AUj créée, réduction de la bande inconstructible de 100 mètres à 35 mètres à partir de l'axe de la RN145 dans le cadre de l'étude dérogatoire « entrée de ville ».** Conformément aux dispositions de l'article L 111-8 du CU qui en prévoient la possibilité, les élus ont décidé de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du CU et suivants, en justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **Classement en zone UJ des parcelles cadastrées section AI n°594, 596, 529 actuellement classées en zone N dans le PLU en vigueur et représentant une superficie de 6 082 m².**

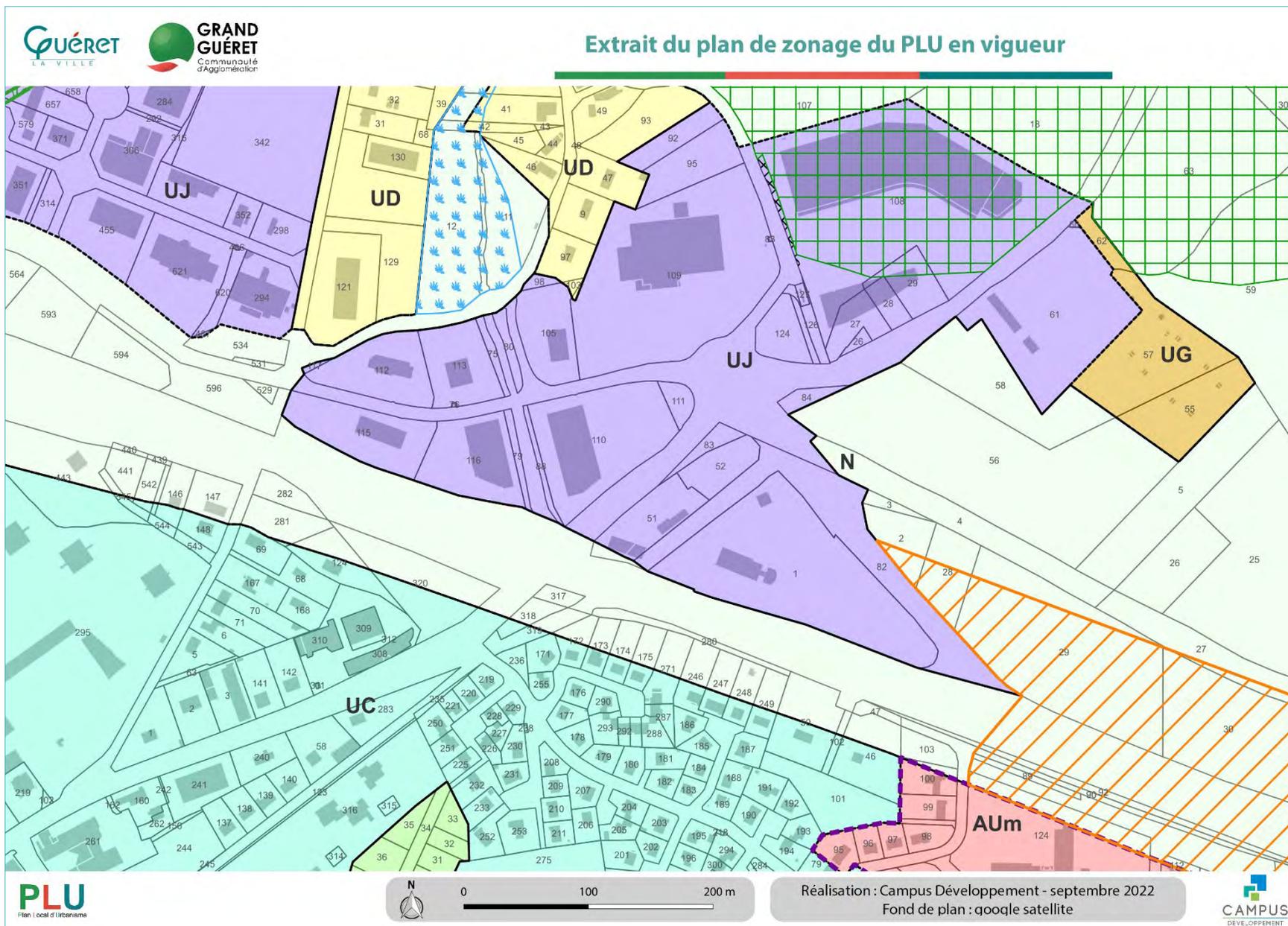
Afin de garantir la cohérence du plan de zonage et éviter les discontinuités de zones, les contours de la zone UJ doivent être modifiés à la marge. Ainsi, sont également classées en zone UJ, les parcelles cadastrées section AI n° 531 (181 m²), et AI 534 (1 603 m²) et une partie de la voirie publique classées en zone N dans le PLU en vigueur. Cette emprise représente une superficie totale supplémentaire de 6 265 m².

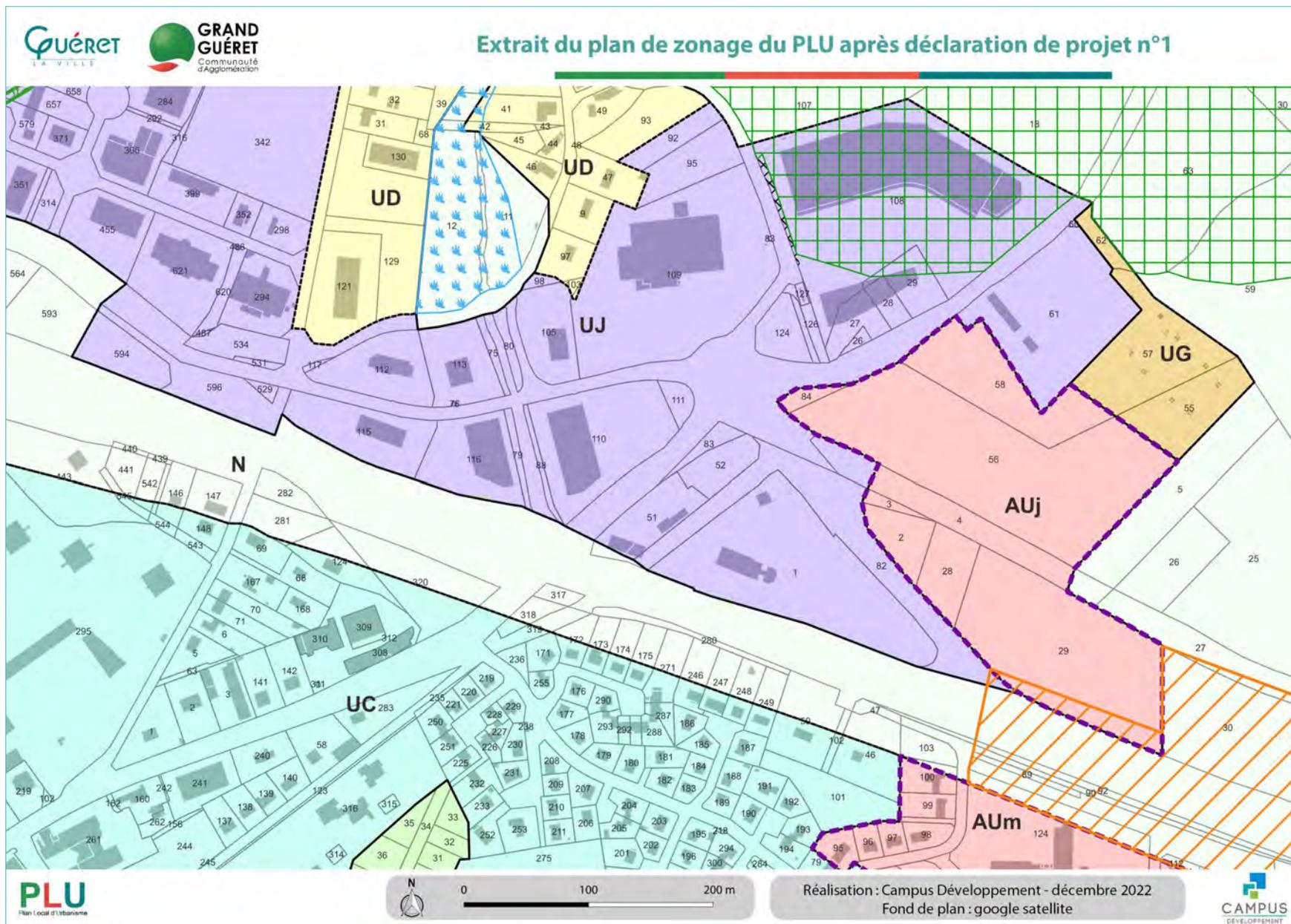
- **Déclassement en zone naturelle de terrains classés en zone urbaine (UIa) à vocation d'activités industrielles** au PLU en vigueur. Cette modification à l'initiative de la ville de Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret vient compenser les surfaces classées en zone UJ et AUj sur les secteurs des Varennes et du Petit Bénédicte :

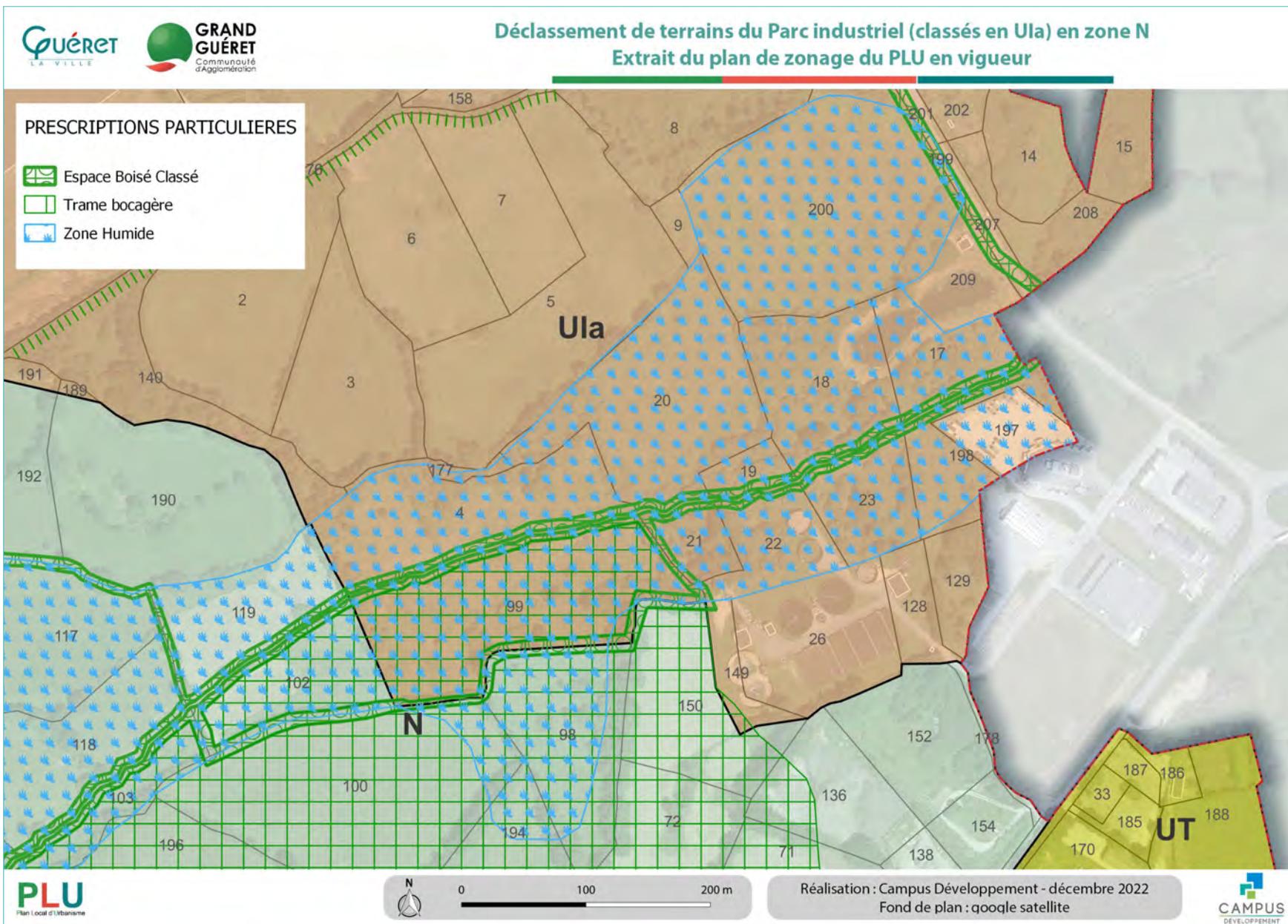
Classement en zone N :

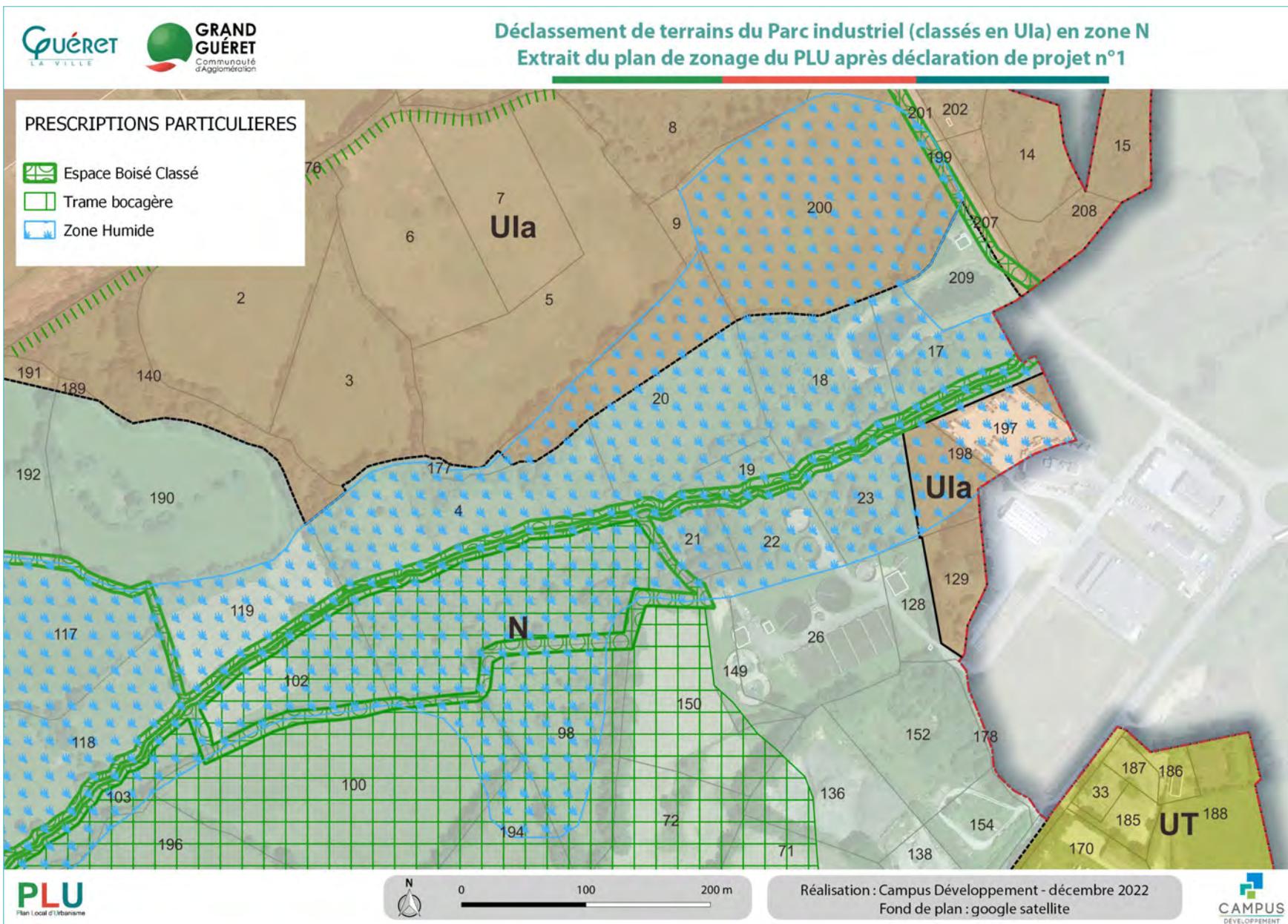
- des parcelles cadastrées section AE n°198 (en partie), 4, 19, 20 (en partie), 177, 17, 18, 209 : réverses foncières propriétés de l'agglomération du Grand Guéret,
- et des parcelles cadastrées section AE n°21, 22, 23, 26, 128, 149, propriétés de la ville de Guéret correspondant à l'emplacement de la STEP.

L'ensemble représentant une superficie totale de 113 321 m²









■ Opération d'Aménagement et de Programmation

La pièce du PLU : « 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation » est modifiée par la création d'une OAP « Zone AUj - Le Petit Bénédicte ».

Les principes d'aménagement du site se déclinent en 3 volets : programmation urbaine, circulation et déplacements, Intégration paysagère et mise en valeur des continuités écologiques.

— Programmation urbaine

Le site « Le Petit Bénédicte » est un nouveau secteur à vocation économique mixte à dominante commerciale.

Son aménagement vise à conforter l'attractivité de la ville de Guéret et de l'Agglomération du Grand Guéret, au regard de sa localisation à proximité de la RN 145.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- **Respecter deux phases opérationnelles d'aménagement**, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à la commercialisation de 70% des lots de la phase 1.
 - Phase 1 : emprise au sud de la RD100
 - Phase 2 : emprise au Nord de la RD100

L'aménagement de chaque phase pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

- **Veiller à une intégration paysagère de qualité** au regard de sa position en entrée de ville Nord-Est de Guéret sur la RD100.
- Respecter un **recul minimum de 35 mètres par rapport l'axe de la RN145** pour les constructions et installations prévues lors de l'aménagement du secteur Sud (phase 1).
- Respecter un **recul minimum de 10 mètres par rapport l'alignement de la RD100** lors de l'aménagement des 2 phases.

— Principes de déplacements

- L'accès aux deux secteurs Sud et Nord s'effectuera par l'aménagement de **2 carrefours sécurisés**. Ceux-ci obligeront un **sens unique de circulation et interdiront le sectionnement des voies de circulation de la RD100 tant en entrée, qu'en sortie**. De fait :
 - l'accès au secteur Sud se fera uniquement dans le sens Ouest → Est depuis le giratoire du Colonel Fabien. L'accès sera situé à 100 mètres minimum du centre du giratoire du Colonel Fabien. La sortie du secteur Sud se fera également obligatoirement dans le sens Ouest → Est.
 - l'accès au secteur Nord se fera uniquement dans le sens Est → Ouest depuis le giratoire de l'échangeur Est de la RN145 au niveau de Changon. La sortie du secteur Nord se fera également dans le sens Est → Ouest.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **52 508 m²**

Surface aménageable* : **environ 35 000 m²**

(*Déduction de 35% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondants aux voiries, espaces publics et espaces verts)

- Phase 1 : **16 000 m² environ**

- Phase 2 : **19 000 m² environ**

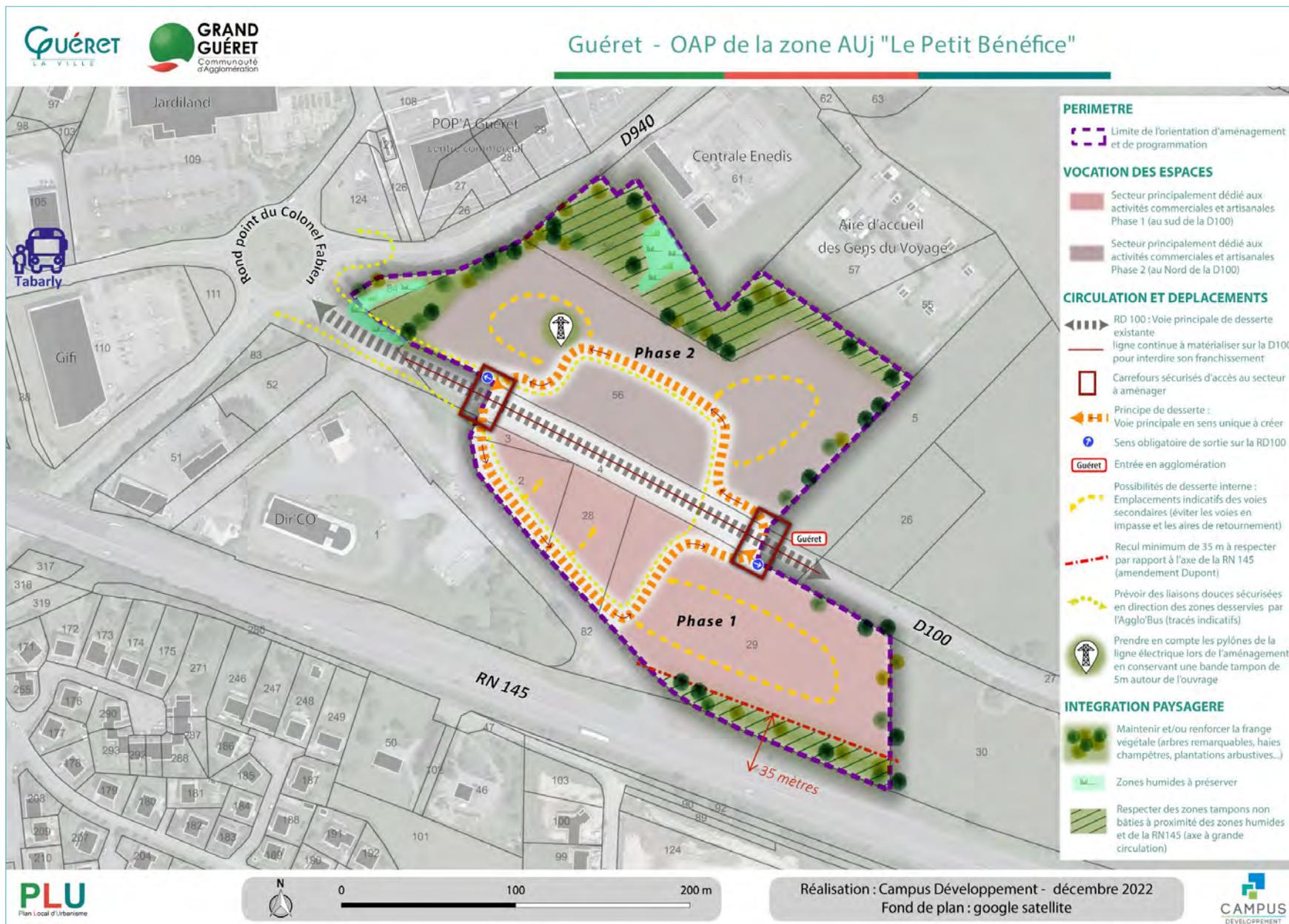
Destination de la zone : **activités économiques**

Ainsi **pour se rendre d'un secteur à l'autre de l'OAP** (Sud→Nord ou Nord→Sud), **les véhicules ne pourront pas franchir la RD100**, mais devront pour cela faire demi-tour via les 2 ronds-points proches.

- Pour la desserte de la **partie Sud**, **créer un accès unique et une sortie unique** sur la RD 100 **et une voie principale de desserte en sens unique** permettant de desservir l'ensemble du site, en étant éventuellement prolongée par des voies secondaires.
- Pour la **partie Nord**, **créer un accès unique et une sortie unique sur la RD 100** (mêmes carrefours que pour le secteur Sud) **et une voie principale en sens unique**, permettant de desservir l'ensemble du site, en étant éventuellement prolongée par des voies secondaires. Aucun accès supplémentaire sur la RD 100, et aucun accès sur la RD940 n'est autorisé.
- **Prévoir la possibilité de créer des accès secondaires à partir de la desserte principale ainsi que des voies de desserte secondaires.** Il sera recherché la création de boucles de circulation lors de l'aménagement de ces voies secondaires plutôt que les voies en impasse se terminant par une aire de retournement.
- **Mettre en place des cheminements doux** (cycles et piétons) en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements sécurisés seront dirigés vers le rond-point du Colonel Fabien et la desserte en transports publics. **Le franchissement de la RD100 par les modes doux sera autorisé et sécurisé.**
- **Prendre en compte** la présence des **pylônes électriques** en respectant les prescriptions de l'exploitant RTE suivantes :
 - Un libre passage de 5 mètres autour du pylône devra être maintenu,
 - A aucun moment les massifs des pylônes ne devront être décaissés ou remblayés,
 - Aucun mouvement du sol (terres) à moins de 10 mètres des pieds du pylône sans avis des services d'RTE,
 - Les pylônes doivent rester accessibles en permanence au personnel de RTE et de ses entreprises prestataires.

— Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- Conserver une **bande tampon non bâtie de 35 mètres minimum par rapport à la RN145**. Préserver ou renforcer le merlon végétalisé jouant le rôle de masque visuel et sonore.
- **Préserver les 2 zones humides** identifiées en bordure de la centrale électrique et en bordure du rond-point du Colonel Fabien, en maintenant une bande tampon végétalisée à leur proximité ; cette bande tampon, qui peut être considérée comme une coupure verte, sera prolongée le long de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (arbres remarquables, haies champêtres, plantes arbustives...), notamment en entrée de ville (frange Est du secteur), favorisant l'intégration paysagère des futures constructions.
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site** (collecter, stocker, ralentir, réutiliser...).
- Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



■ Règlement écrit

La pièce du PLU : « 3 – Règlement » est modifiée par la création d'une zone spécifique AUj jusqu'alors absente du PLU.

Cette création d'une zone à urbaniser, à vocation d'accueil d'activités économiques, nécessite la rédaction de dispositions réglementaires proches de celles édictées pour la zone UJ. Ainsi le règlement écrit du PLU est complété par l'insertion d'un règlement propre à la zone AUj.

Extrait du règlement écrit du PLU avant la Déclaration de projet n°1

(Absence de zone AUj et d'un règlement écrit propre à la zone AUj)

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Extrait du règlement écrit du PLU après la Déclaration de projet n°1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à l'implantation d'activités à usage de commerce et d'activités de services.

Elle concerne le secteur du Petit Bénéfice.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au respect des orientations de l'OAP de la zone AUj « Le Petit Bénéfice ».

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial et artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ⁵,
- la restauration ⁶,
- les hébergements hôteliers et touristiques ⁷,
- les cinémas ⁸
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

ARTICLE AUJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal et commercial (notamment commerce de gros, commerce de détail ou les « ensembles commerciaux ») à condition que la surface de plancher de vente soit supérieure à 300 m². Leur découpage en cellules commerciales est interdit.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.

⁵ La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

⁶ La sous-destination « **restauration** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

⁷ La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

⁸ La sous-destination « **cinéma** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.
- 3- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 4- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.
- 5- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.
- 6- L'accès aux parcelles à partir de la RD 940 et de la RN 145 (2 x 2 voies) est interdit

Voirie

- 1- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Alimentation en eau industrielle

Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement. L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux pluviales.

Toute construction devra être raccordée au réseau public.

En amont du raccordement au réseau public, toute construction et/ou aménagement devra prévoir un système de récupération des eaux pluviales ou de ruissellement qui seront utilisées à l'extérieur (lavage de véhicules, matériels, sols, arrosage espaces verts...) ou l'intérieur des bâtiments (sanitaires, lavage des sols...) conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

L'aménagement de la parcelle doit limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes réglementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.

Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

Energies renouvelables

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.

ARTICLE AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations seront édifiées en retrait de :

- 35 m de l'axe de la RN 145 - distance portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m de l'alignement des voies départementales

Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUJ 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

ARTICLE AUJ 11- ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions à usage d'habitation, définies à l'article AUJ2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.

Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :

- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,
- par un système s'intégrant à la clôture,
- par un écran végétal.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.

Implantation

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.

Volume

Les bâtiments seront issus de volumes simples.

Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées ... ne devront pas apparaître en saillie indépendante et isolée. Ces éléments devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment.

Matériaux / Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Dans un souci de cohérence, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 4. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier,

le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.

Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 soit dans le même ton soit dans des teintes complémentaires afin de préserver une harmonie générale.

On exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Enseignes

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n°79.1150, du 29 décembre 1979 et décret n°80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50 m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1 m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égout.

Eclairage

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures atteindra au maximum 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres côtés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10 ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

ARTICLE AUJ12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.

La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.

Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.

Le nombre de places de stationnement dédiés à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride ainsi que le nombre de places de stationnement pour cycle ou deux-roues devra être conforme au Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

ARTICLE AUJ13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. Toutefois ils sont interdits en façade de la RD 940, de la RN 145 et de la RD 100.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimums dont 1 persistante :

- Fusain d'europe (euonymus europeaeus),
- Viorne lantane et boule de neige (viburnum lantana et opulus),
- Aubépine (crataegus laevigata),
- Prunellier (prunus spinosa),
- Houx (ilex aquifolium),
- Osmanthe (osmanthus heterophyllus),
- Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),
- Noisetier (corylus avellana),
- Erable champêtre (acer campestre),
- Charme commun (carpinus betulus)
- Chêne,
- Châtaignier
- Erable
- Tilleul.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

3. MODIFICATION N°1 DU PLU

3.1. Modification des règles relatives au stationnement en zones UA et Ub

La ville de Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret ont engagé une stratégie de valorisation du centre-ville de Guéret, traduite dans le programme « Action Cœur de ville » et le projet urbain « Guéret 2040 ».

Cette politique globale porte sur l'ensemble des dimensions pour la redynamisation du centre-ville. Elle vise notamment à agir sur plusieurs leviers en faveur de la réhabilitation du logement sur le secteur restreint du centre ancien de Guéret.

L'étude préalable de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) avait en effet identifié les opportunités foncières et les îlots à réhabiliter ou à potentiel de renouvellement urbain, parmi lesquelles l'îlot Carnot. L'OPAH-RU, apporte dans le centre-ville ancien des aides aux travaux de réhabilitation aux propriétaires occupants et bailleurs et permet d'intervenir en réhabilitation, restructuration et renouvellement urbains sur des îlots prioritaires.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de favoriser ces opérations de renouvellement urbain qui doivent aboutir à la création de nouveaux logements et de nouvelles surfaces commerciales dans les quartiers anciens.

Or, le PLU en vigueur impose la création d'un certain nombre de places de stationnement lors de ces opérations, qui peut s'avérer techniquement et financièrement impossible à respecter pour les porteurs de projet.

Par ailleurs, il est à noter que depuis l'approbation du PLU de Guéret le 23 juin 2011, la Ville et l'Agglomération ont œuvré pour la réduction des besoins en stationnement automobile dans le centre-ville :

- Mise en place du réseau de transport public aggro'Bus
- Projets de création de parkings publics, notamment la création d'un parking complémentaire de la Place Bonnyaud (rond-point Arfeuillère)
- Développement de la part modale des déplacements cycles et piétons...

■ **Modifications apportées aux articles 12 des zones UA et Ub du règlement écrit**

En cohérence avec l'article R. 151-44 du Code de l'urbanisme qui précise que les règles de stationnement du PLU sont fixées en tenant compte de « la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet, au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité », il est proposé de redéfinir le nombre de places exigées dans le centre-ancien (zones Ua et Ub) :

- en zone Ua, il n'est plus fixé de minimum de places de stationnement à créer.
- en zone Ub, il n'est plus fixé de places de stationnement à créer dans le cadre d'opération de renouvellement urbain.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous. Les éléments du règlement du PLU en vigueur supprimés, apparaissent en **rouge**).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA
[...]	[...]
<u>ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>	<u>ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé :	
1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m2 de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.	
2° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.	
3° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la	

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p>surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble.</p> <p>4°- pour les établissements commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none">a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement.b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. <p>Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>5°- pour les établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none">a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classeb) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe <p>6°- modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</p> <hr/> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.</p> <p>2° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.</p> <p>3° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble.</p> <p>4° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.</p>	<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</p> <hr/> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>1° - Pour les opérations de démolition avec reconstruction, de réhabilitation ou de restructuration des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règles.</p> <p>2° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.</p> <p>3° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.</p> <p>4° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble.</p> <p>5° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p>5°- pour les établissements commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement. b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant. <p>Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>6°- pour les établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe <p>7°- modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>6°- pour les établissements commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement. b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. <p>Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>7°- pour les établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe <p>8°- modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :</p> <p>« [...] le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable [...] peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, en justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres. - soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet. » <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

3.2. Instauration de linéaires de protection commerciale en centre ancien

La ville de Guéret a formulé l'orientation suivante dans le PADD de son PLU approuvé le 23 juin 2011:

« En centre-ville, les efforts de revitalisation économique seront poursuivis en particulier en favorisant la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain. Les équipements destinés aux activités commerciales, administratives et de services seront insérés dans le tissu urbain, dans un objectif de préservation de l'équilibre entre commerces de centre-ville et zones commerciales. L'approche piétonne est un atout pour la redynamisation. »

La collectivité poursuit aujourd'hui son action en faveur du commerce de centre-ville dans le cadre du programme Action Cœur de ville qui comprend notamment :

- La réalisation d'une étude de commercialité,
- Le financement d'opérations de rénovation de locaux commerciaux vacants et des appels à projets pour l'implantation de nouveaux commerces,
- L'animation du réseau économique par un manager de commerce...

La ville de Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret souhaitent conforter leur politique d'attractivité commerciale de leur centre-ville en instaurant dans le PLU une mesure de protection interdisant le long des axes commerciaux du centre-ville, les changements de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux (occupés ou vacants).

Les collectivités souhaitent ainsi, non seulement, anticiper et maîtriser certaines transformations commerciales que pourrait connaître le centre-ville, mais aussi, protéger et renforcer le réseau relativement fragile de commerces et services en centre-ville, en favorisant la reprise de locaux vacants par des commerçants et artisans.

Les linéaires commerciaux visés par cette protection supplémentaire proviennent de l'analyse produite dans le cadre de l'étude de commercialité de la ville de Guéret qui distingue par ailleurs :

- Les linéaires commerciaux à dominante piétonne du centre ancien de Guéret,
- Les voies marchandes et places structurantes adjacentes, ouvertes aux flux automobiles.

■ Modifications apportées aux articles 1 des zones UA et UE du règlement écrit

Conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité ». Ainsi, le PLU de Guéret ne peut pas faire application des 5 destinations et 21 sous-destinations instaurées par le décret précité.

Les dispositions prévues au titre de l'ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (article L.151-16 dans la nouvelle nomenclature du Code de l'Urbanisme)⁹ donnent la possibilité à la collectivité compétente de définir 2 types de linéaires de protection du commerce, de l'artisanat et des services dans le PLU :

— Un linéaire de protection simple : commerces et services

Les locaux occupés ou vacants, situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au « commerce », à « l'artisanat » et aux « bureaux » et « services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « **habitation** » (y compris en garages).

Les changements de destinations vers les usages « **d'industrie** », « **entrepôt** », « **agricole et forestier** » sont également interdits.

— Un linéaire de protection renforcée : commerces de détail et de proximité

Les locaux occupés ou vacants, situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au « commerce » et à « l'artisanat » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « **habitation** » (y compris en garages).

Parmi les changements de destination, en vue de renforcer les continuités marchandes et de favoriser les commerces de détail et de proximité dans la zone piétonne stratégique, sont également exclus les destinations de « **bureaux** », les « **constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** » ainsi que les « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »¹⁰.

Les changements de destinations vers les usages « **industrie** », « **entrepôt** », « **agricole et forestier** » sont également interdits.

⁹ « [...] le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

¹⁰ La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous.)

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</p> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel - les bâtiments à usage agricole ou forestier - les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...) - le stationnement isolé des caravanes - les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les carrières. - les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers) 	<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</p> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel - les bâtiments à usage agricole ou forestier - les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...) - le stationnement isolé des caravanes - les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les carrières. - les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers) <p>Au droit des « linéaires de protection », les changements de destination définis ci-après sont interdits en rez-de-chaussée.</p> <p>Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par les linéaires. Elles concernent les locaux occupés ou vacants.</p> <p>Ne sont pas concernées par cette interdiction, les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux caves, locaux techniques, ...).</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Linéaire de protection simple : commerces et services Les locaux destinés au « commerce », à « l'artisanat », et aux « bureaux et services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « habitation » (y compris en garages). Les changements de destinations vers les usages « d'industrie », « entrepôt », « agricole et forestier » sont également interdits. • Linéaire de protection renforcée : commerces de détail et de proximité Les locaux destinés au « commerce » et à « l'artisanat » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « habitation » (y compris en garages). Parmi les changements de destination, sont également exclus les destinations de « bureaux », les « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » ainsi que les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</p>
<p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel - les bâtiments à usage agricole ou forestier - les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...) - le stationnement isolé des caravanes - les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes 	<p>[...]</p> <p><u>ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel - les bâtiments à usage agricole ou forestier - les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...) - le stationnement isolé des caravanes - les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p>- les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les carrières. - les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers)</p>	<p>- les parcs résidentiels de loisirs - les habitations légères de loisirs - les carrières. - les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers)</p> <p>Au droit des « linéaires de protection », les changements de destination définis ci-après sont interdits en rez-de-chaussée.</p> <p>Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par les linéaires. Elles concernent les locaux occupés ou vacants. Ne sont pas concernées par cette interdiction, les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux caves, locaux techniques, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Linéaire de protection simple : commerces et services</p> <p>Les locaux destinés au « commerce », à « l'artisanat », et aux « bureaux et services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « habitation » (y compris en garages). Les changements de destinations vers les usages « d'industrie », « entrepôt », « agricole et forestier » sont également interdits.</p> <p>Linéaire de protection renforcée : commerces de détail et de proximité</p> <p>Les locaux destinés au « commerce » et à « l'artisanat » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « habitation » (y compris en garages). Parmi les changements de destination, sont également exclus les destinations de « bureaux », les « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » ainsi que les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>

■ Modifications apportées au règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste à matérialiser les 2 linéaires de protection des commerces, de l'artisanat et des services introduits dans le PLU.

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme), ces linéaires de protection sont désormais modélisés sur le zonage du PLU afin d'identifier clairement les immeubles concernés et pour lever toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Cette modélisation graphique est composée :

- D'une ligne de losange matérialisant l'axe des voies concernées par le linéaire de protection ;
- D'un trait épais représentant les façades bâties et/ou le parcellaire situés au droit du linéaire de protection et donc concernés par le dispositif.

Les 2 linéaires de protection (simple et renforcée) sont distingués grâce à des symboles de couleurs différentes :

— En rouge : le linéaire de protection renforcée - commerces de détail et de proximité

♦ Axe du linéaire de protection renforcée : commerces de détail et de proximité (art. L.151-16 CU)

— Front concerné par le linéaire de protection renforcée : commerce de détail et de proximité (art. L.151-16 CU)

Sont ciblées par le linéaire de protection renforcée, les **rues et places piétonnes du centre ancien**, à savoir :

La place du marché, la rue Jules Sandeau, la rue de l'ancienne mairie, la place Rochefort, la Grand'rue, la partie haute de la place Bonnyaud et du boulevard Carnot.

L'intégralité de ce linéaire est située en zones UA, UAa, et UE

— En bleu : le linéaire de protection simple - commerces et services

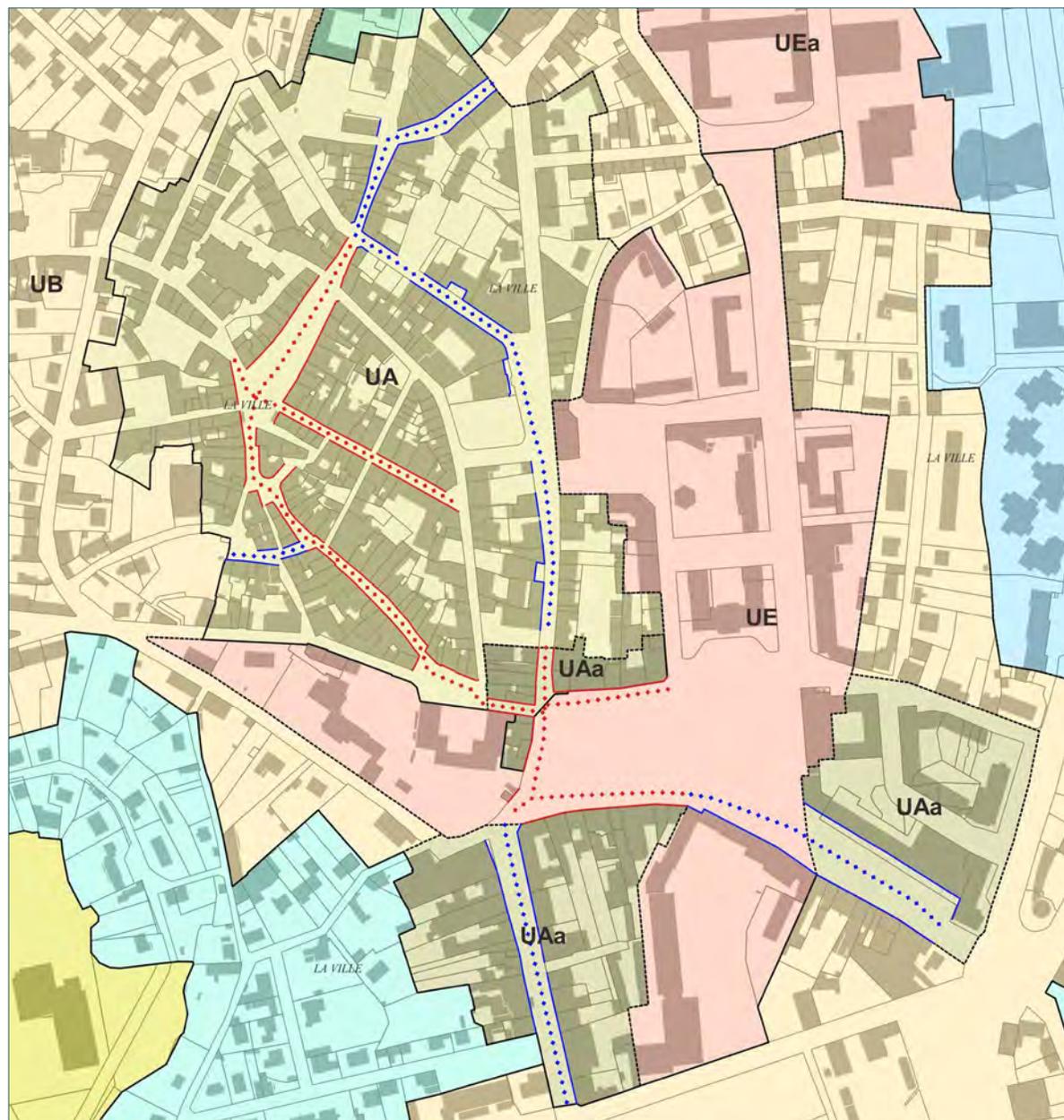
♦ Axe du linéaire de protection simple : commerces et services (art. L.151-16 CU)

— Front concerné par le linéaire de protection simple : commerces et services (art. L.151-16 CU)

Sont ciblées par le linéaire de protection simple, les **voies et places commerçantes dans le prolongement des rues piétonnes**, et qui sont partagées avec la circulation automobile, à savoir :

La rue de Paris, la rue Maurice Rollinat, la partie Est de la rue de l'ancienne mairie, le bas du boulevard Saint-Pardoux, le boulevard Carnot en partie et l'avenue de la Sénatorerie, la rue Eugène France.

L'intégralité de ce linéaire est également située en zones UA, UAa, et UE



Extrait du plan de zonage du PLU après modification

— Front concerné par le linéaire de protection renforcée

◆ Axe du linéaire de protection renforcée :

- place du marché
- début de la rue Jules Sandeau
- début de la rue du Prat
- rue de l'ancienne mairie
- Grand'rue
- Place Rochefort
- partie haute de la place Bonnyaud et du boulevard Carnot

— Front concerné par le linéaire de protection simple

◆ Axe du linéaire de protection simple

- rue de Paris
- rue Maurice Rollinat,
- bas du boulevard Saint-Pardoux,
- boulevard Carnot en partie,
- avenue de la Sénatorerie
- rue Eugène France

3.3. Modification des règles relatives aux constructions en secteur Nta

Au sein de la zone N du PLU de la ville de Guéret (zone Naturelle ou Forestière), ont été identifiés 3 secteurs soumis à des règles particulières, dont un secteur Nta, réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature.

Sur le plan de zonage du PLU, 2 secteurs Nta ont été délimités :

- un premier secteur Nta comprenant l'étang de Courtille et ses abords
- un second secteur Nta, en bordure de la forêt de Chabrières, correspondant au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret

Les possibilités de constructions en secteur Nta sont restreintes puisque le règlement du PLU autorise seulement à « l'article N2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » :

- « en secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements et installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature. Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m². »



plan de zonage du PLU de Guéret (zoom sur le secteur Nta du Labyrinthe)

Or les 12 constructions autorisées à l'approbation du PLU, le 23 juin 2011, sur l'ensemble du secteur Nta sont aujourd'hui en grande partie, ou totalement, réalisées. Le labyrinthe végétal étant en effet agrémenté de diverses activités et constructions : espaces de jeux, escape-game, snack, une mini-ferme, équipements à vocation pédagogique, ateliers destinés au matériel d'entretien...

De plus, la ville de Guéret qui est propriétaire de l'ensemble du foncier du parc du labyrinthe géant, met ses terrains à disposition de l'association d'insertion qui assure le développement, la gestion et l'entretien du site depuis sa création en 1994. L'association a su développer une offre globale d'activités pour atteindre aujourd'hui plus de 20 000 visiteurs par an et 5 emplois salariés permanents. Aussi cette dernière souhaite poursuivre son action et conforter l'attrait touristique du parc en installant des hébergements insolites en lien avec le labyrinthe.

Son projet consiste à installer 4 à 5 hébergements touristiques divers (roulotte, cabanes dans les arbres, yourte) de faible empreinte au sol.



■ Modifications apportées au règlement écrit de la zone N

Afin de permettre l'installation d'hébergements touristiques dans le parc du Labyrinthe géant ainsi que l'extension des bâtiments d'activités existants, il est créé un secteur Ntc spécifique au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret. Le règlement du secteur Nta restant (site de Courtille) n'est quant à lui, pas modifié. Les dispositions encadrant l'implantation des constructions au sein du secteur Ntc du labyrinthe géant sont précisées (articles 1, 2, 6 et 10) afin de permettre l'installation des habitats légers de loisirs (HLL) attendus :

- le stationnement de résidences mobiles (caravane, mobil-homes) est interdit,
- l'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée dans la limite de 20 m²,
- la limitation de la surface construite cumulée est portée à 500 m², la limitation à 12 constructions dans le secteur Ntc (secteur du labyrinthe) est en revanche conservée,
- il est créé une exception à la règle limitant les hauteurs de constructions à 4,50 mètres, pour les projets d'installation de cabanes dans les arbres,
- la règle d'implantation dans une bande de terrain comprise entre 5 mètres et 60 mètres par rapport aux alignements du chemin rural et des parkings est supprimée afin de permettre l'installation des hébergements touristiques au fond de la zone Ntc.

A noter que les hébergements insolites projetés, ne sont pas prévus dans la bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe à grande circulation RD 940.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous. Les éléments du règlement du PLU en vigueur supprimés, apparaissent en **rouge**).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
<p><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></p> <p>La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.</p> <p>Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs soumis à des règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Nj réservé aux jardins familiaux, - un secteur Nta réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature, - un secteur Ntb destiné aux constructions et installations liées à l'activité équestre 	<p><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></p> <p>La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.</p> <p>Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.</p> <p>Elle comprend 4 secteurs soumis à des règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Nj réservé aux jardins familiaux, - un secteur Nta réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature, - un secteur Ntb destiné aux constructions et installations liées à l'activité équestre - un secteur Ntc destiné aux constructions et installations liées au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret

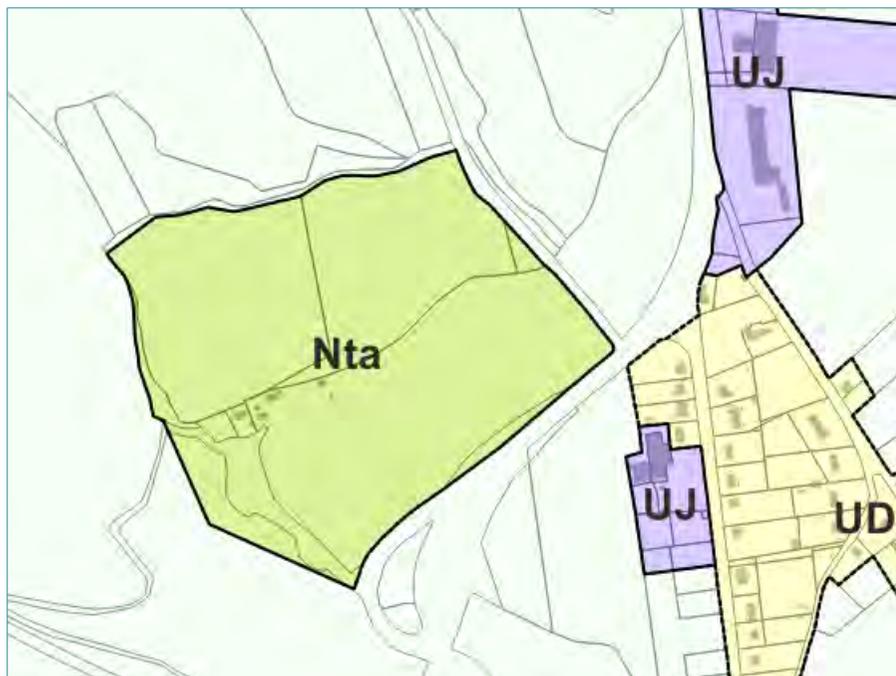
Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p style="text-align: center;">SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p><u>ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit, sauf occupations et utilisations mentionnées à l'article N2.</p> <p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts permanents sans utilisation - la création d'étang, mares et plans d'eau - les espèces invasives non indigènes. <p>En secteur Nj, sont interdites toute occupation du sol à l'exception de celles liées au jardinage et toute construction à l'exception des abris de jardin, ainsi que toute réhabilitation et travaux d'aménagement les rendant propres à un tout autre usage.</p> <p><u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions équipements et installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature. Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m². <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;">SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p><u>ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit, sauf occupations et utilisations mentionnées à l'article N2.</p> <p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts permanents sans utilisation - la création d'étang, mares et plans d'eau - les espèces invasives non indigènes. <p>En secteur Nj, sont interdites toute occupation du sol à l'exception de celles liées au jardinage et toute construction à l'exception des abris de jardin, ainsi que toute réhabilitation et travaux d'aménagement les rendant propres à un tout autre usage.</p> <p>En secteur Ntc, sont également interdits le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.</p> <p><u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements, installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement, d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature. Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m².

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p><u>ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>[...]</p> <p>- En secteur Nta, la hauteur maximale sera de 4,50 mètres</p> <p>[...]</p>	<p>- En secteur Ntc, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements, installations et les hébergements touristiques nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement, d'entretien et d'extension n'excédant pas 20m² de SHON des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature.</p> <p>Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 500 m².</p> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>[...]</p> <p>- En secteur Nta, la hauteur maximale sera de 4,50 mètres</p> <p>- En secteur Ntc, la hauteur maximale sera de 4,50 mètres, à l'exception des hébergements touristiques sous forme de cabanes installées dans les arbres qui ne sont pas soumis à cette règle.</p> <p>[...]</p>

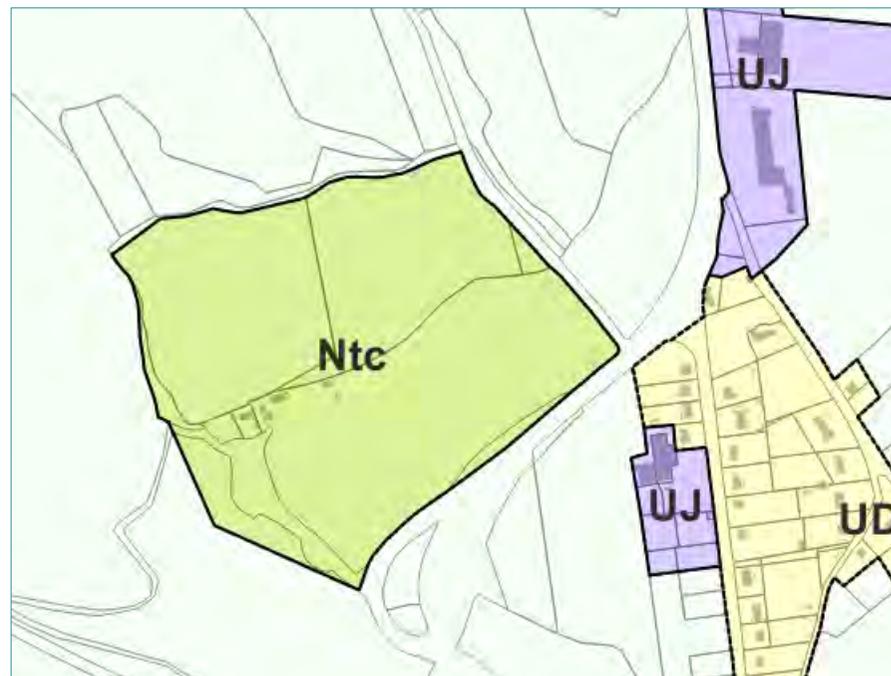
■ Modifications du règlement graphique

La modification n°1 du PLU conserve les contours du secteur Nta du parc du Labyrinthe Géant des Monts de Guéret, mais les reclasse dans un nouveau secteur Ntc : « secteur destiné aux constructions et installations liées au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret » dans lequel est notamment possible l'installation d'hébergements touristiques.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification n°1



3.4. Précision et actualisation du règlement des zones d'activités

Le PLU de Guéret comprend plusieurs zones à vocation économique :

- La **zone UI** à vocation prioritairement **industrielle**.

En plus de la zone UI destinée à l'implantation d'activités de toute nature, elle comprend également 2 secteurs particuliers :

- Un secteur U1a, correspondant au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG) au Nord-Est de la commune, et réservé aux activités industrielles et de stockage, où sont interdites les constructions artisanales et commerciales.
- Un secteur UIb, de faible emprise à l'Ouest de la commune, correspondant à l'ancien site des abattoirs et réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.

- La **zone UJ**, où sont interdites les activités industrielles et qui dont la vocation est principalement **artisanale, commerciale, tertiaire ou de stockage**.

Elle comprend également 1 secteur particulier :

- Un secteur Uja, de faible emprise et comportant des prescriptions particulières en liaison avec la zone d'activités voisine implantée sur la commune de Saint-Fiel.

Au regard de l'évolution du tissu économique depuis l'approbation du PLU, le Grand Guéret et la ville de Guéret souhaitent ajuster et préciser certaines dispositions du règlement, à l'occasion de la modification n°1 de son PLU. Les collectivités souhaitent ainsi soutenir le développement économique de la commune et de l'agglomération en permettant notamment la reconversion de site d'activités délaissés et l'émergence de nouveaux projets économiques.

3.4.1. Suppression du secteur UIb spécifique au site des abattoirs, dans la zone UI

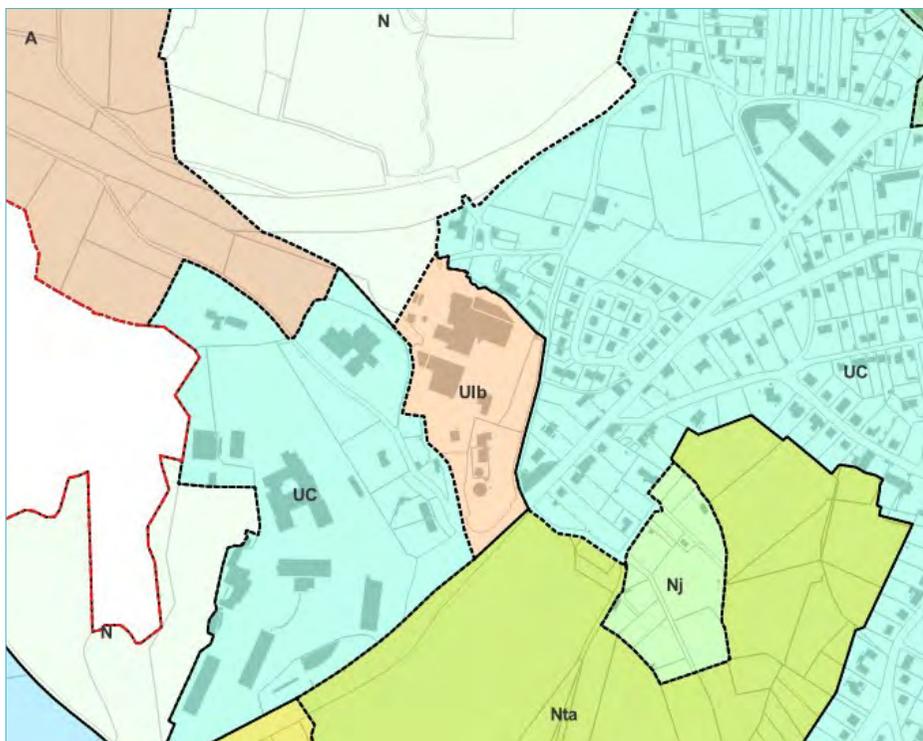
Le PLU de Guéret délimite un secteur UIb dans lequel sont autorisées : « *les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.* »

Ce secteur correspond à l'ancien site des abattoirs qui n'est plus en activité depuis une dizaine d'années. La reconversion du site reste aujourd'hui en question, l'activité susceptible de réutiliser les terrains et les bâtiments n'étant pas encore connue. Une activité de transformation agro-alimentaire pourrait s'installer à nouveau sur le site mais il convient de laisser la possibilité d'installation d'un large éventail d'activités économiques.

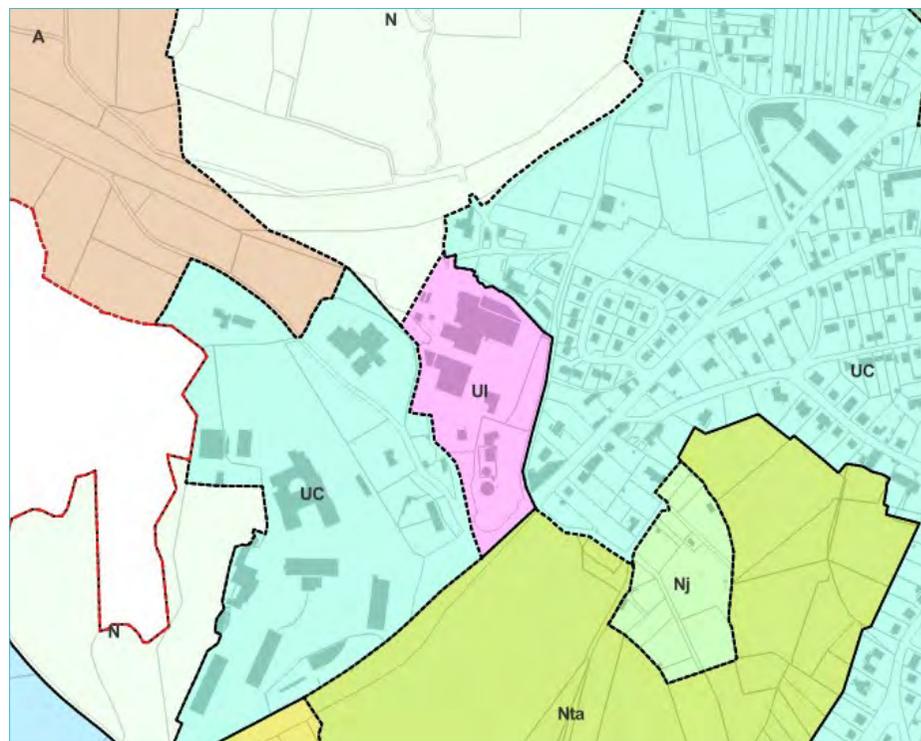
■ Modifications du règlement graphique

La modification n°1 du PLU conserve les contours du secteur UIb mais reclasse ce secteur en zone UI : « zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature » dans laquelle est notamment possible l'installation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt...

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification n°1



■ Modifications du règlement écrit

La modification n°1 du PLU supprime le secteur UIb du règlement écrit. Cette suppression s'effectue à 3 occurrences :

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous. Les éléments du règlement du PLU en vigueur supprimés, apparaissent en **rouge**).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p style="text-align: center;">TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>[...]</p> <p><u>La zone UI</u> La zone UI du Plan Local d'Urbanisme est réservée à l'implantation d'activités. Elle comprend 2 secteurs à vocation plus restreinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UIa réservé aux activités industrielles et de stockage ; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG), - un secteur UIb est réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site. <p>[...]</p> <hr/> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</p> <hr/> <p><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></p> <p>Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature. Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UIa, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG), - un secteur UIb réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toute autre industrie nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site. <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;">TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>[...]</p> <p><u>La zone UI</u> La zone UI du Plan Local d'Urbanisme est réservée à l'implantation d'activités. Elle comprend 1 secteur à vocation plus restreinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UIa réservé aux activités industrielles et de stockage ; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG), <p>[...]</p> <hr/> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</p> <hr/> <p><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></p> <p>Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature. Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UIa, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG), <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p><u>ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone. - Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone. - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante. - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur. <p>- De plus dans le secteur UIb sont autorisées les constructions et installations (non interdites à l'article 1) à condition qu'elles soient liées aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres activités nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.</p> <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.</p>	<p><u>ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone. - Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone. - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante. - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur. <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.</p>

3.4.2. Précision sur la nature des activités autorisées en secteur U1a

Au sein de la zone UI, le PLU de Guéret délimite un secteur U1a : « à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage ; il correspond au Parc industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG) »

L'article UI1 – « Occupations et utilisations du sol interdites » précise que dans le secteur U1a sont interdites les constructions artisanales et commerciales.

Cette interdiction s'avère trop restrictive et peut contraindre l'installation de nouvelles entreprises dans le Parc Industriel. L'agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret souhaitent donc rendre possible l'installation d'activités de services ou de commerce de gros.

■ Modifications du règlement écrit

La modification du PLU introduit la possibilité d'implantation d'activités de commerce de gros dans le secteur U1a.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI
[...]	[...]
<u>ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>	<u>ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>
<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, - les constructions à usage d'hébergement hôtelier, - les bâtiments à usage agricole ou forestier, - les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, - les terrains de camping, - les parcs résidentiels de loisirs, - les habitations légères de loisirs, - les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, 	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, - les constructions à usage d'hébergement hôtelier, - les bâtiments à usage agricole ou forestier, - les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, - les terrains de camping, - les parcs résidentiels de loisirs, - les habitations légères de loisirs, - les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°1
<p>- le stationnement isolé des caravanes, - les carrières.</p> <p>De plus sont interdits dans le secteur U1a : les constructions artisanales et commerciales. [...]</p> <p><u>ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone. - Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone. - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante. - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur. <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.</p>	<p>- le stationnement isolé des caravanes, - les carrières.</p> <p>De plus sont interdits dans le secteur U1a : les constructions artisanales et commerciales à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. [...]</p> <p><u>ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone. - Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone. - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante. - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur. <p>De plus dans le secteur U1a sont autorisées les constructions et installations commerciales à condition qu'elles correspondent à une activité de « commerce de gros » (constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle).</p> <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.</p>

3.4.3. Rectification d'une erreur matérielle : suppression du secteur Uja dans le règlement écrit

Au sein de la zone Uj, le règlement écrit du PLU de Guéret précise l'existence d'un secteur Uja comportant des prescriptions particulières en liaison avec la zone d'activités voisine implantée sur la commune de Saint-Fiel.

Or, la zone Uja n'est pas représentée sur le plan de zonage. Seul un secteur U1a est délimité à proximité de la zone d'activités de la commune de Saint-Fiel et semble correspondre au secteur Uja décrit dans le règlement écrit.

Par ailleurs, le règlement écrit définit pour le secteur UJa des prescriptions particulières :

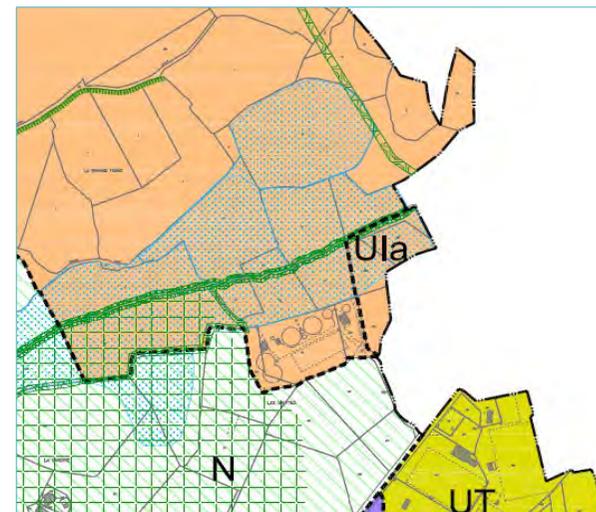
- de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- de hauteur des constructions,
- de pente, matériaux et couleur de toiture,
- de teintes de façades,
- de plantations et végétalisation.

Or ces prescriptions particulières visaient à harmoniser les règles des constructions en UJa avec celles du PLU de Saint-Fiel qui est actuellement en cours de révision générale.

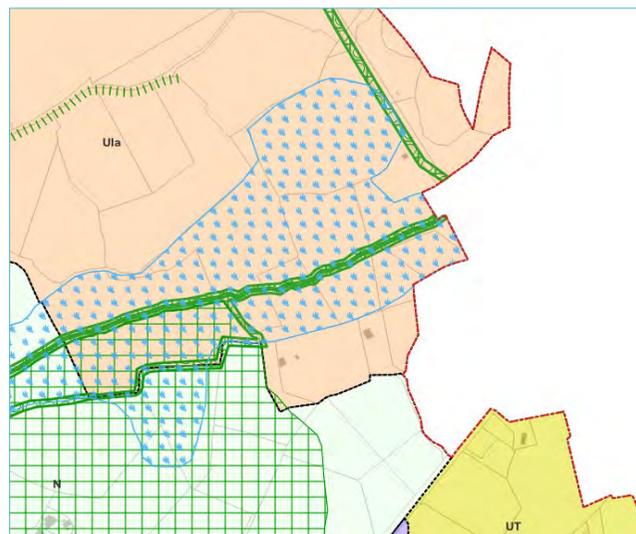
Aussi la modification n°1 PLU supprime la zone UJa du PLU de Guéret qui n'a pas d'utilité et peut s'avérer trop restrictive dans ses prescriptions.

Dans un 1^{er} temps, l'emprise de ce secteur UJa est intégré au secteur U1a voisin (suppression de la limite de zone).

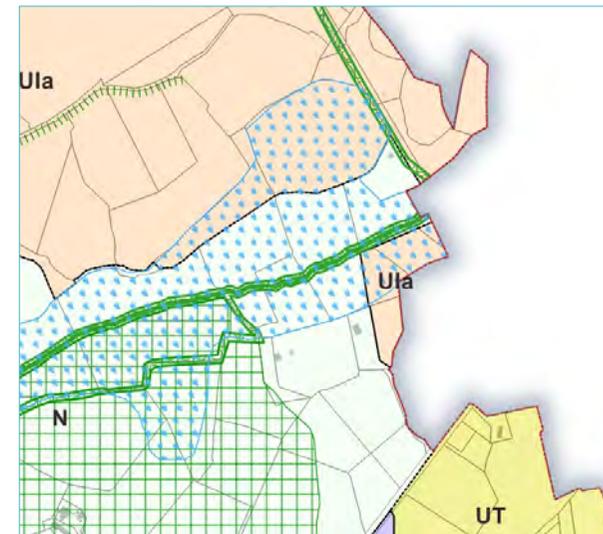
Mais, dans un 2^{ème} temps, la procédure de Déclaration de Projet n°1 du PLU ayant pour effet de déclasser des terrains du Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret en zone N, une zone U1a proche de la zone d'activités de Saint-Fiel est redessinée.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification n°1



Extrait du plan de zonage du PLU après modification n°1 et Déclaration de Projet n°1

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DEUX PROCEDURES

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que l'un des objets des présentes procédures de Déclaration de Projet n°1 et de Modification n°1 du PLU de Guéret est d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs représentant environ 6ha, **la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret ont décidé, de leur propre initiative conjointe, de soumettre ces procédures à une évaluation environnementale.**

Le présent chapitre correspond à la formalisation de l'évaluation environnementale. La prise en compte de l'environnement dans le cadre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité et de la modification n°1 du PLU de Guéret a débuté à l'amont des réflexions, s'est poursuivie de manière itérative tout au long de l'élaboration des projets opérationnels d'aménagement et se conclut par la mise en œuvre d'un suivi des effets de la mise en œuvre des différentes procédures.

La structure du présent document respecte les attendus règlementaires listés à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite

Légende

 Zone d'étude



0 100 200 300 m

 SIRE Conseil

 CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

4.1. Diagnostic et incidences

4.1.1. Milieu physique

■ Topographie

Les deux zones d'étude présentent une topographie globalement plane située à une altitude d'environ 400 m NGF. La zone d'étude des Varennes présente une légère pente inclinée en direction du Nord-ouest. La zone d'étude du Petit Bénédicte présente quant à elle une topographie légèrement inclinée en direction du Nord.



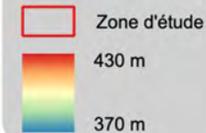
Vue de la zone d'étude des Varennes © SIRE Conseil

La topographie relativement plane des secteurs ne nécessitera pas de lourds travaux de terrassement.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Sans objet

Légende



SIRE Conseil



0 100 200 300 m

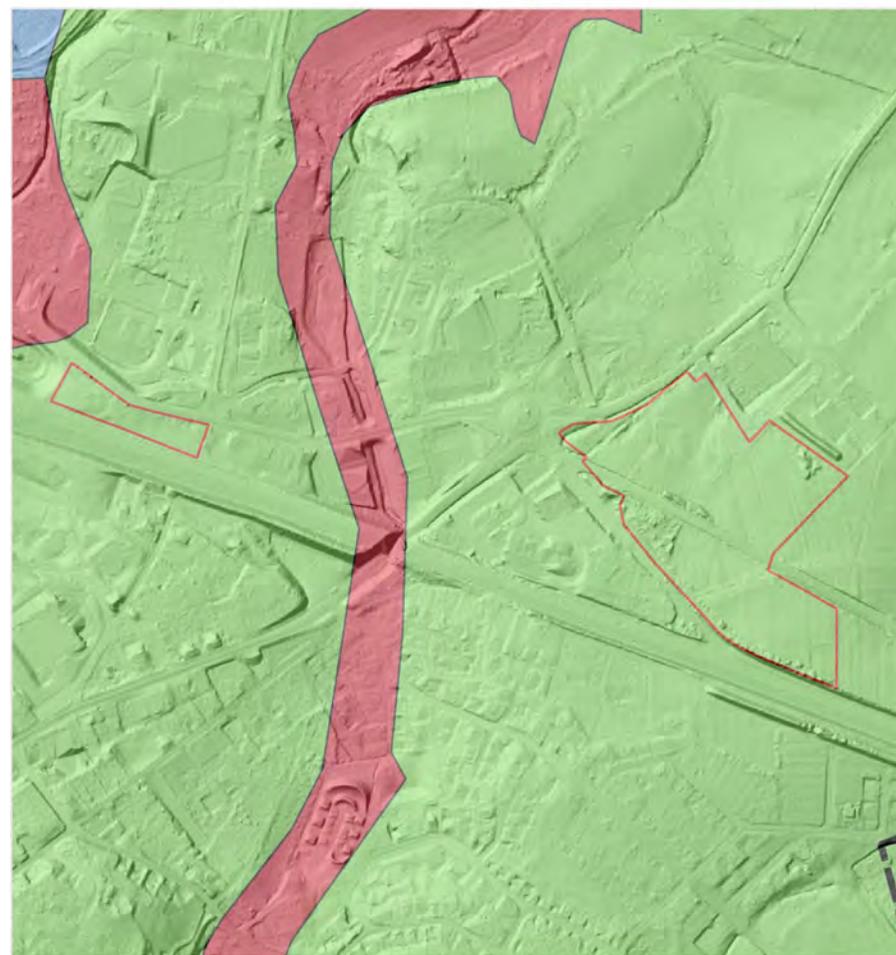
■ Géologie

Les deux sites se situent sur des formations plutoniques.



Le complexe plutonique de Guéret fournit une pierre longtemps utilisée pour la construction, notamment celle des murets © SIRE Conseil

La qualité des formations géologiques présentes est compatible avec le développement de l'urbanisation.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Sans objet

Légende

- Zone d'étude
- Colluvions
- Complexe plutonique

SIRE Conseil



0 100 200 300 m

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

■ Pédologie

Une étude pédologique a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale des procédures d'évolution du PLU.

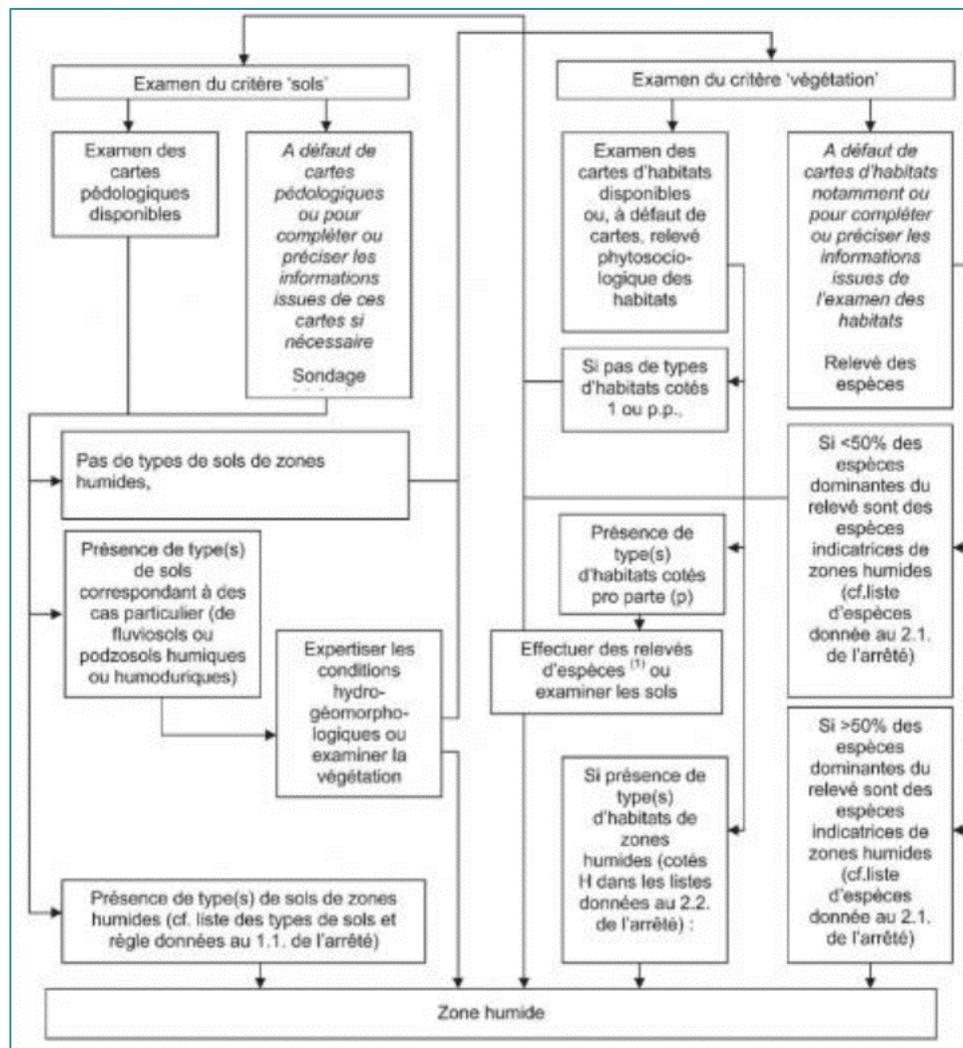
L'objectif prioritaire de cette étude était de vérifier le caractère hydromorphe du sol.

— Rappels réglementaires

Dans la décision rendue le 22 février 2017, le Conseil d'Etat avait précisé l'application de la définition d'une zone humide. Il avait alors estimé que les critères de définition cités à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (sol hydromorphe et végétation hygrophile) devaient être cumulativement constatés pour définir une zone humide. Cette interprétation intervenait à l'encontre de toutes les décisions, textes réglementaires et jurisprudence, qui considéraient jusqu'alors qu'un seul des deux critères suffisait. Le Conseil d'Etat précisait également que cette définition contredisait celle posée par l'arrêté du 24 juin 2008, celui-ci devenant alors caduque au profit de l'arrêt du Conseil d'Etat.

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité du 26 juillet 2019 a repris dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement afin de rétablir le caractère alternatif et non cumulatif des critères pédologique et floristique. Désormais, l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.

La dernière décision du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 est venue conforter la nouvelle définition réglementaire des zones humides. C'est donc l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 (et sa circulaire d'application du 18 janvier 2010), qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.



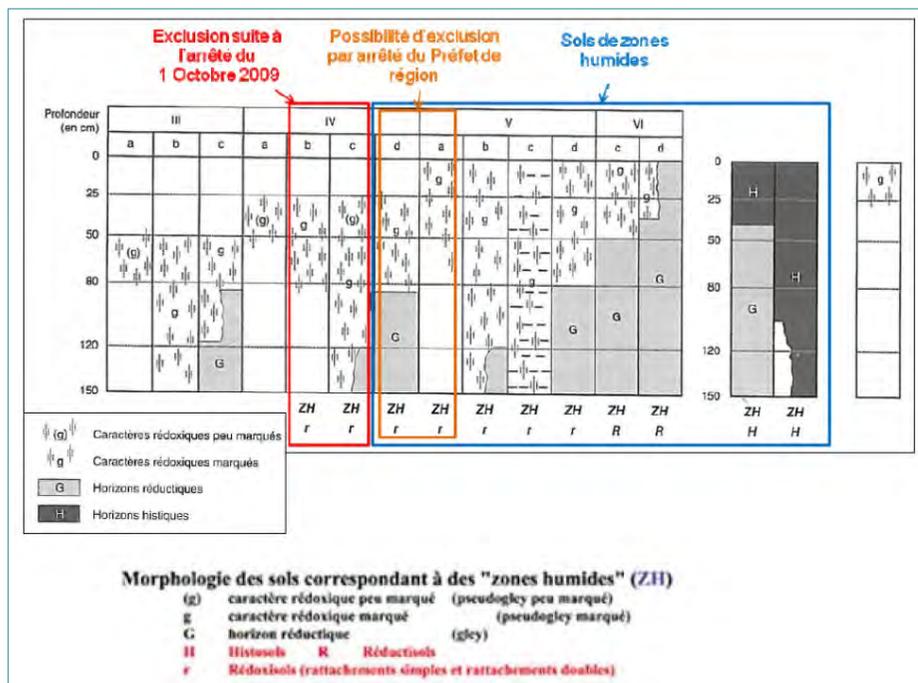
Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides réglementaires

En d'autres termes, la délimitation d'une zone humide réglementaire peut être réalisée en utilisant alternativement les critères pédologiques ou botaniques, mais la démonstration de l'absence de zone humide sur un site doit être réalisée en combinant les deux critères.

Les sondages pédologiques ont été réalisés par Thomas SIRE le 6 et le 25 mai 2022.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année, mais la fin de l'hiver et le printemps sont les périodes généralement les plus favorables pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'était possible. Les sondages ont été localisés de manière homogène et en tenant compte de la topographie et de la végétation, lorsqu'elle était présente : au total, **4 sondages ont été conduits. Aucun n'est caractéristique d'un sol hydromorphe.**



Classes d'hydromorphie des sols et traduction réglementaire en vigueur

Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite

Légende

- Zone d'étude
- Sondage pédologique



0 100 200 300 m

SIRE Conseil



Evolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Profil pédologique S1

Schématisation du sondage	Profondeur max : 45 cm		
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	-		
80-120	-		



*ATH : Aucune Trace d'Hydromorphie

Profil pédologique S2

Schématisation du sondage	Profondeur max : 40 cm		
	Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol
0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	-		
80-120	-		



*ATH : Aucune Trace d'Hydromorphie

Evolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Profil pédologique S3

Schématisation du sondage	Profondeur max : 120 cm		Type de sol	Conclusion
	Hauteur(cm)	Horizon		
	0-25	ATH	III b	NON-HUMIDE
	25-50	ATH		
	50-80	g		
	80-120	g		



*ATH : Aucune Trace d'Hydromorphie

Profil pédologique S4

Schématisation du sondage	Profondeur max : 55 cm		Type de sol	Conclusion
	Hauteur(cm)	Horizon		
	0-25	ATH	III ou moins	NON-HUMIDE
	25-50	ATH		
	50-80	-		
	80-120	-		



*ATH : Aucune Trace d'Hydromorphie

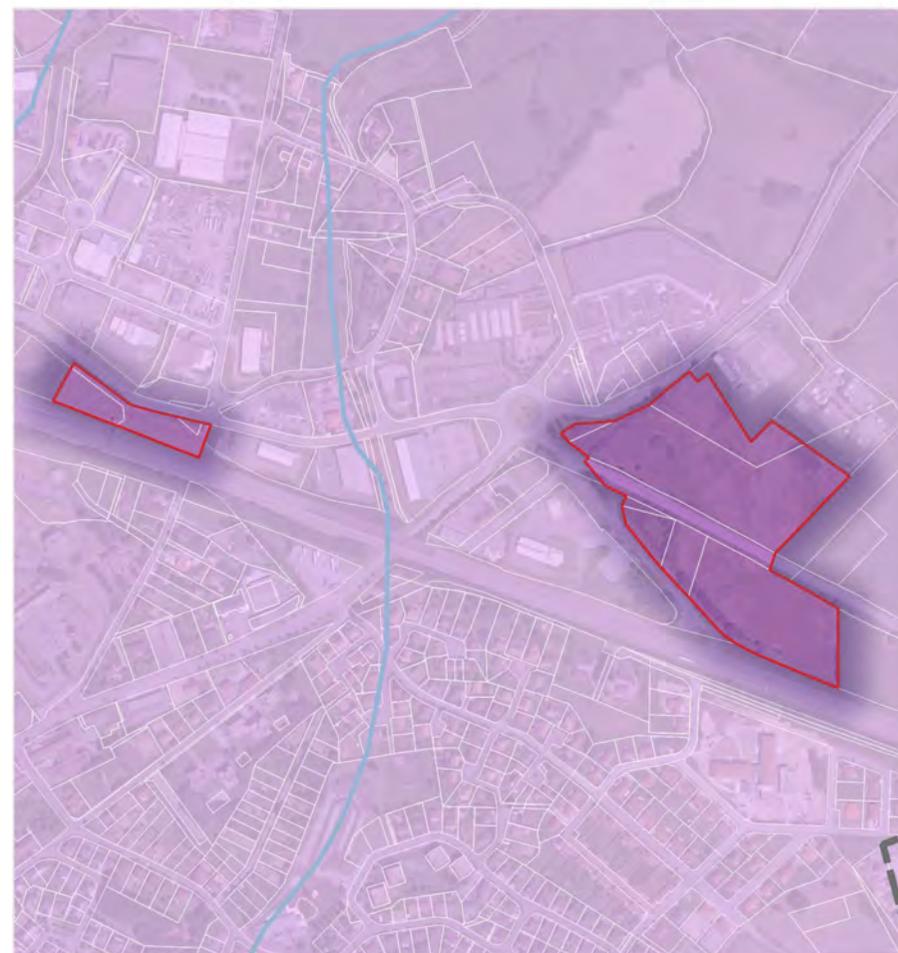
■ Hydrographie

Les deux secteurs d'étude se situent au sein du bassin-versant de la Creuse. Aucun des secteurs n'est traversé par un cours d'eau. Le cours d'eau le plus proche des zones d'étude est un cours d'eau sans toponyme situé à environ 200 mètres de chacun des sites. Fortement recalibré, il parcourt la zone urbanisée.



Aucun cours d'eau ne concerne directement les zones d'étude

Les projets ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences néfastes notables sur le réseau hydrographique



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite

Légende

- Zone d'étude
- BV de la Creuse
- Cours d'eau

SIRE Conseil



0 100 200 300 m

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

4.1.2. Diagnostic des milieux naturels

■ Périmètres environnementaux

Les secteurs d'étude ne se situent au sein d'aucun périmètre environnemental. Ils se situent à environ 3,7 km de la ZNIEFF la plus proche et à environ 5,7 km du site Natura 2000 le plus proche.

— ZNIEFF

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1.

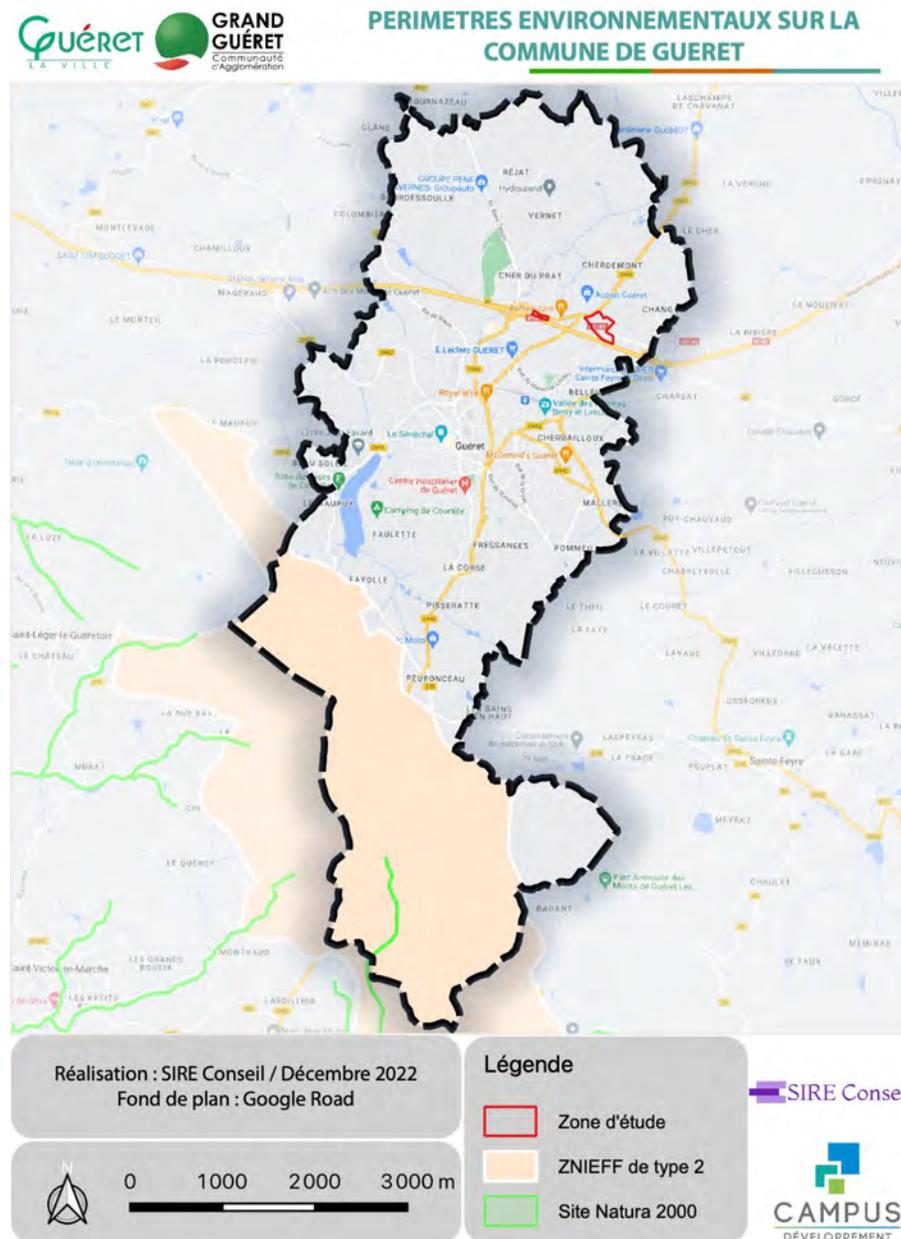
La commune de Guéret compte une ZNIEFF : « Forêt de Chabrière ».

— Natura 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des zones délimitées au titre de ces deux directives constitue le réseau Natura 2000.

La commune de Guéret compte un site Natura 2000 : « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents ».

Les projets ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences néfastes notables sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de ces différents périmètres environnementaux.



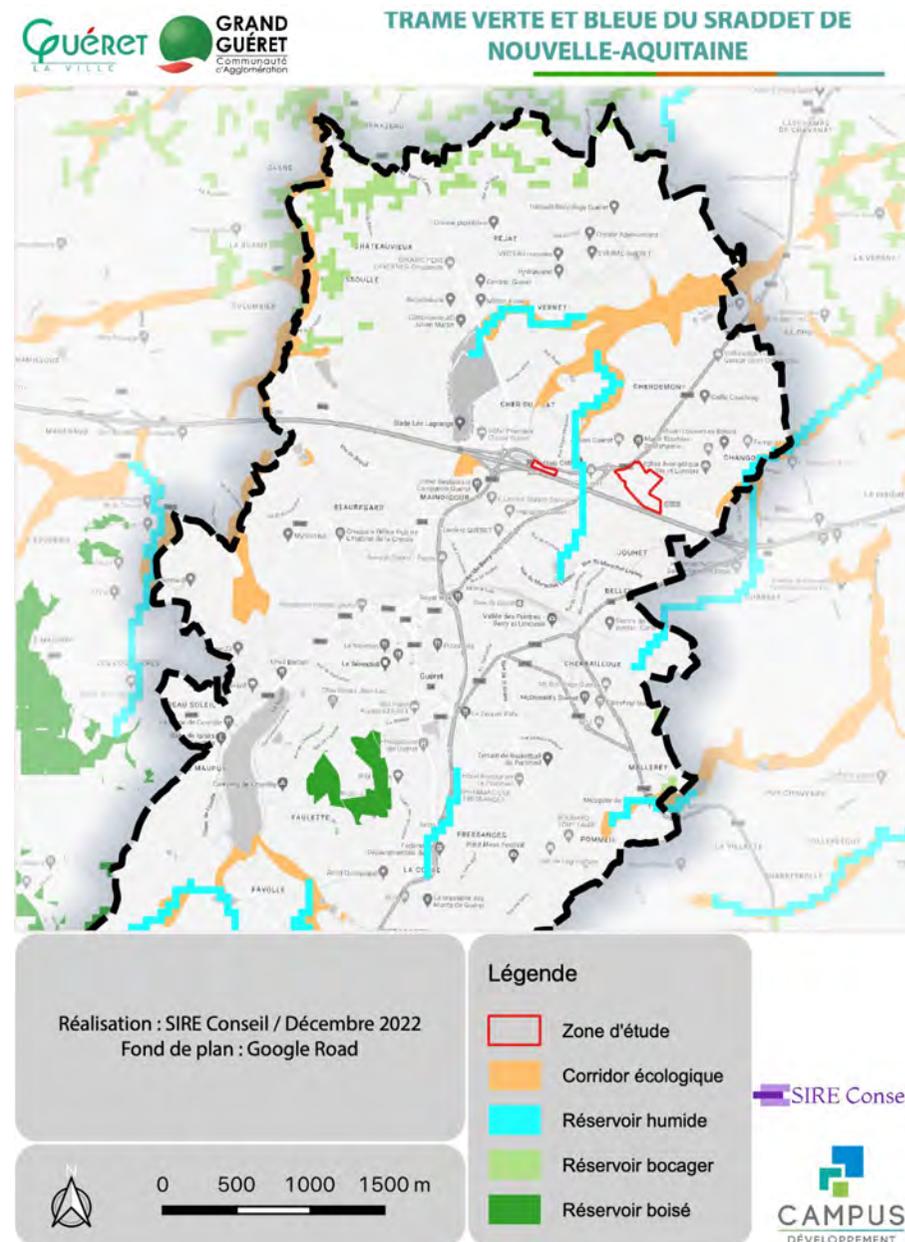
— TVB du SRADET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la préfète de Région le 27 mars 2020. Ce document de planification territorial à l'échelle régional permet d'instaurer des objectifs qui doivent être pris en compte par le projet et des règles, avec lesquelles le PLU se doit d'être compatible. Le SRADET se décompose en 14 objectifs stratégiques, eux-mêmes déclinés en 80 objectifs opérationnels.

Le projet d'évolutions du PLU doit donc être compatible avec les règles énumérées dans le fascicule du SRADET. Elles abordent six grandes thématiques (gestion économe de l'espace, cohésion territoriale, infrastructures de transport, climat, biodiversité et déchets) et les décline en 41 règles opposables.

En matière de continuités écologiques, le SRADET définit une trame verte et bleue (largement inspirée des SRCE des anciennes régions), avec laquelle les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

Les zones de projet ne sont pas concernées par des corridors écologiques ni par des réservoirs de biodiversité reconnus au niveau régional.



■ Zones humides

2 zones humides règlementaires sont identifiées sur le site du Petit Bénédicte sur la base d'examen des cartes d'habitats naturels (critères phytocénologiques). (cf. 4.1.1 « Pédologie » et carte de « recommandations environnementales » ci-après)

La bibliographie évoquée ci-après permet d'identifier d'éventuelles autres Zones Humides sur les secteurs d'études.

— Zones humides potentielles

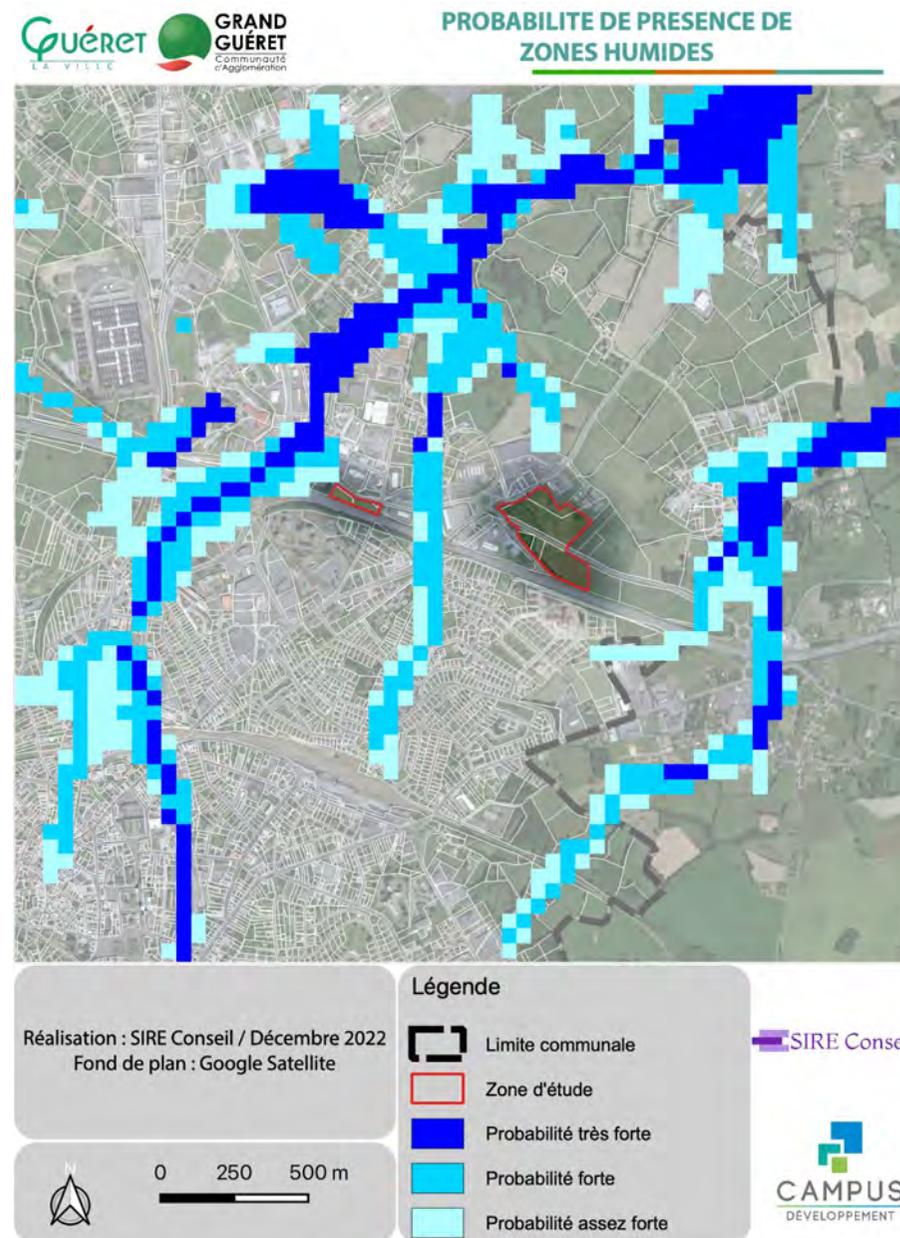
Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine (2014).

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et pédoclimatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (arrêté précisant les critères règlementaires de définition des zones humides). Les enveloppes des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Cette cartographie doit toutefois être interprétée avec les précautions suivantes :

- La représentation à l'échelle 1/50 000 a été utilisée et permet de constater qu'un principal type de zones humides est susceptible d'être inventorié : les zones humides accompagnant directement le réseau hydrographique.
- Les modèles topographiques utilisés en 2014 correspondent à des données topographiques peu précises (un point d'élévation par dalle de 50 mètres de côté).
- La modélisation n'a pas intégré finement les caractéristiques pédologiques anthropogènes, par exemple liées au drainage, en particulier celles éventuellement intervenues au cours des 8 dernières années.

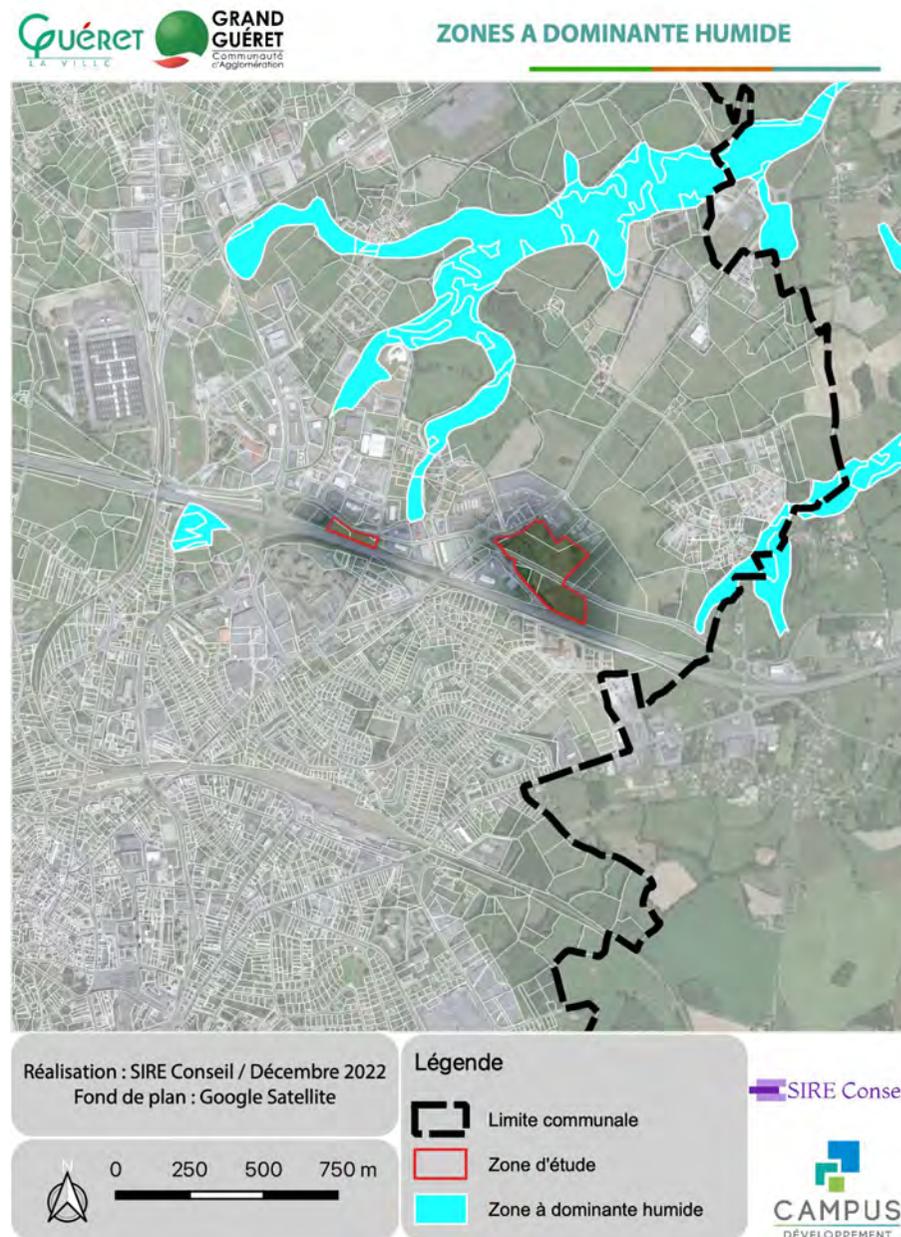
Les zones de projet ne sont pas concernées par des zones humides potentielles selon ce modèle.



— ZONES à dominante humide

A l'échelle du bassin-versant de la Vienne, l'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) Vienne a réalisé un inventaire des zones à dominante humide. Il s'agit d'un inventaire réalisé à partir d'une méthode de croisement de données informations et de photo-interprétation, pour un rendu au 1/25 000. Il constitue une base de référence **non exhaustive**.

Aucune zone à dominante humide documentée par l'EPTB Vienne ne concerne les zones d'étude.



■ Diagnostic écologique

— Méthodologie d'expertise

Un prédiagnostic écologique avancé a été réalisé au printemps 2022 par le cabinet SIRE Conseil. Deux ingénieurs écologues ont été mobilisés le 6 Mai, le 25 Mai et le 22 Juin. Thomas SIRE, ingénieur écologue fauniste, a pris en charge l'expertise faunistique et pédologique. Clotaire BIGARE, ingénieur écologue botaniste, a quant à lui pris en charge l'expertise phytocénotique et botanique.



Zone d'étude du Petit Bénédice le 6 Mai 2022 © SIRE Conseil



Expertise pédologique au Petit Bénédice le 25 Mai 2022 © SIRE Conseil



Expertise écologique complémentaire le 22 Juin 2022 © SIRE Conseil

— Biodiversité des secteurs de projet

Des inventaires naturalistes multigroupes ont été réalisés à l'occasion des prospections. Une attention particulière a été portée à la présence d'espèces vulnérables et / ou protégées. Les inventaires ont été réalisés à une période favorable d'observation et selon des conditions météorologiques optimales. Les résultats de ces inventaires ont permis la formulation de recommandations environnementales, présentées aux pages suivantes, utilisées de manière itérative pour la construction des projets d'aménagement.

— Principales conclusions de l'expertise écologique

Aucune espèce botanique protégée ou patrimoniale n'a été inventoriée sur les zones d'étude. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été déterminé et délimité au sein des zones d'étude.

Plusieurs espèces protégées d'oiseaux ont été inventoriées au sein du secteur du Petit Bénédicte, notamment l'Hypolaïs polyglotte, le Pouillot véloce, le Faucon crécerelle, le Martinet noir ou encore le Tarier pâtre. L'Hypolaïs polyglotte et le Pouillot véloce nichent possiblement au sein des formations boisées arbustives et arborées présentes sur la frange Ouest de la zone. Le Faucon crécerelle et le Martinet noir utilisent le site comme zone de chasse. Ce sont deux espèces qui utilisent des domaines vitaux très vastes représentant jusqu'à des centaines d'hectares. Le Tarier pâtre est quant à lui nicheur avéré au sein de la partie Nord de la prairie du Petit Bénédicte.



Avifaune contactée © SIRE Conseil, photographies prises sur site en 2022 : Faucon crécerelle, Tarier pâtre, Pouillot véloce et Hypolaïs polyglotte

Le Tarier pâtre est classé comme espèce quasi-menacée sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine. Un mâle nourrissant a été observé sur la zone du Petit Bénédicte au mois de Mai, confirmant la reproduction de l'espèce au sein de la zone, et justifiant la zone de non aedificandi définie.



Mâle de Tarier pâtre observé au Petit Bénédicte © SIRE Conseil

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, mammifère, reptile ou amphibien n'a été inventoriée. Un piège photographique a été installé entre le 6 et le 25 mai. L'absence de résultats significatifs traduit la faible fonctionnalité écologique de ce site situé en continuité directe d'une vaste zone urbanisée et contraint sur le plan fonctionnel par différentes infrastructures majeures de transport. Les habitats naturels des zones d'étude correspondent à des habitats naturels non communautaires, très communs localement. Une mare temporaire a toutefois été observée sur le site du Petit Bénédicte. Il est probable qu'elle puisse accueillir des populations d'amphibiens (toutes les espèces sont protégées en France), c'est la raison pour laquelle elle a été préservée (ainsi que son espace de fonctionnalité) de tout aménagement futur.



Mare temporaire © SIRE Conseil – juin 2022

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES



Légende

- Aire d'étude
- Zone humide réglementaire (sans objet)
- Habitats naturels**
- Haie de saule pourpre
- Prairie de fauche améliorée
- Zone rudérale

Sources : CA du Grand Guéret,
Terrain SIRE Conseil 2022



0

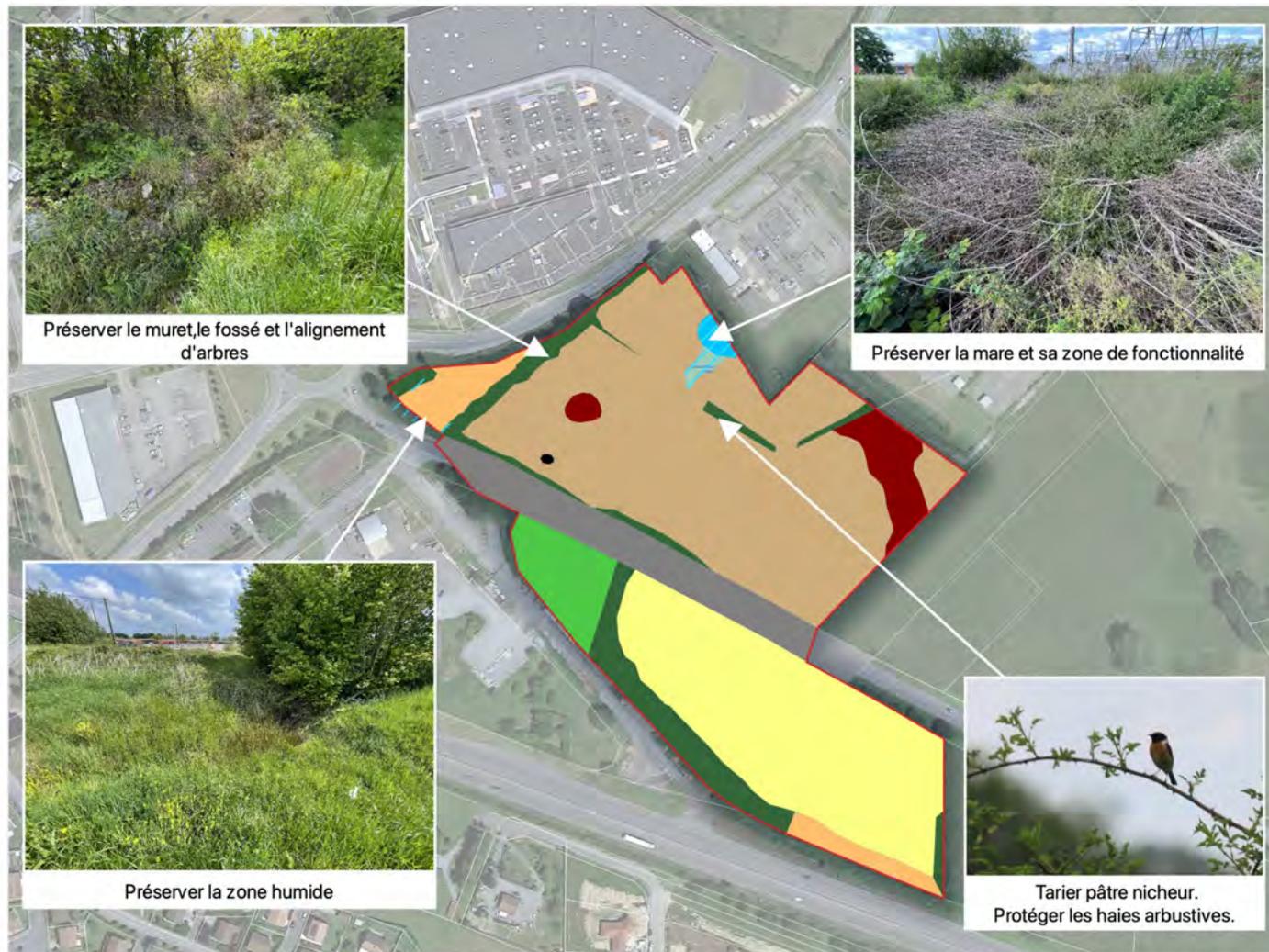
50

100 m

Réalisation : SIRE Conseil / Juin 2022
Fond de plan : Google Satellite



RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES



Légende

- Aire d'étude
- /// Zone humide réglementaire
- Habitats naturels**
- Culture annuelle
- Fourrés de feuillus
- Fourrés de prunelliers
- Friche herbacée
- Haie de saule pourpre
- Haie, alignement d'arbres
- Mare temporaire
- Prairie de fauche améliorée
- Prairie humide atlantique
- Prairie pâturée améliorée
- Prunier remarquable
- Roncier
- Voirie et espaces associés
- Zone rudérale

Sources : CA du Grand Guéret,
Terrain SIRE Conseil 2022



0 100 200 m



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite



4.1.3. Incidences cumulées sur l'eau

■ Assainissement

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret assure les missions de collecte, transport et dépollution pour l'assainissement collectif. C'est également la Communauté d'Agglomération qui assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les deux secteurs d'étude sont desservis par le réseau d'assainissement collectif, connecté à la station de Guéret Les Gouttes, qui collecte également les effluents des communes de Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guéretois. La station, d'une capacité nominale de 49833 EH a reçu en 2020 une charge maximale de 48588 EH en entrée. En 2020, 51 bilans 24h ont été réalisés. 47 de ces bilans ont été conformes, soit un taux de 92,2 %.

La capacité résiduelle de la station de Guéret Les Gouttes est apte à collecter les effluents induits par les projets permis par les évolutions du PLU.

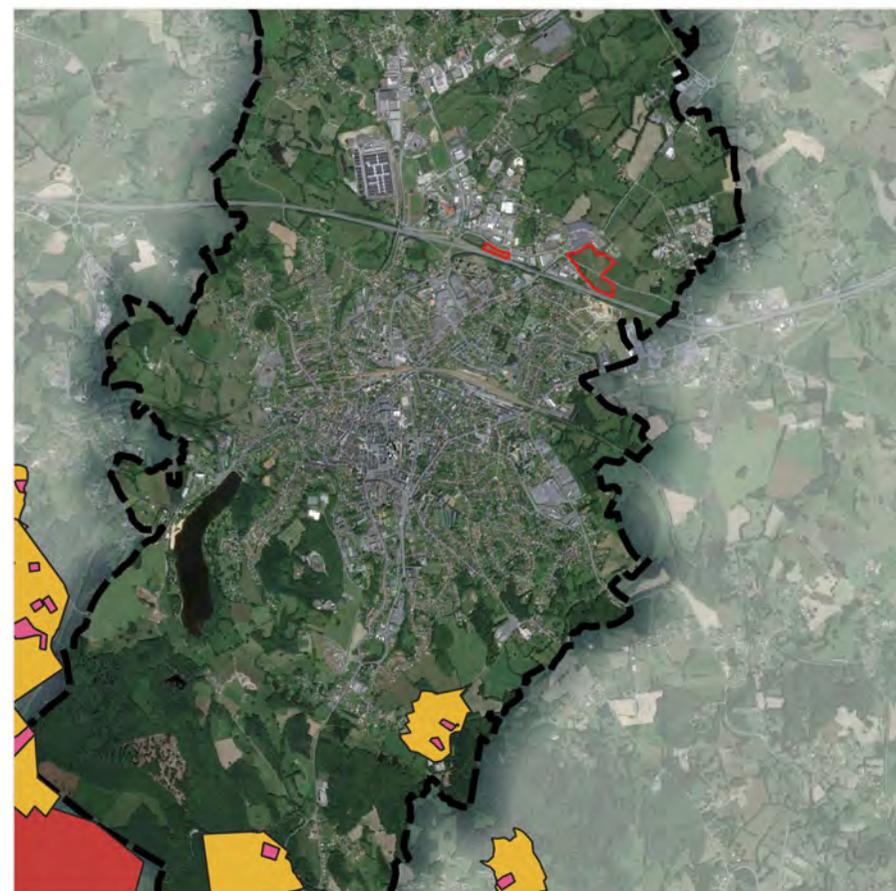
■ Eau potable

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret assure les missions de production, transport, stockage et distribution de l'eau potable. Plus de 90 % des volumes prélevés pour la production d'eau proviennent de ressources souterraines. Globalement, le système de production affiche une grande résilience, celui-ci dépendant de 45 points différents de captage. Aucune importation n'est réalisée. Les exportations représentaient 20 393 m³ en 2021.

La qualité de l'eau est conforme en microbiologie et physico-chimie. Le rendement global du réseau est conforme et atteint 81,4 %.

L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par les évolutions du PLU est garantie.

Les zones d'étude ne se situent au sein d'aucun périmètre de protection de captages d'eau potable.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite



0 500 1 000 1 500 m

Légende

- Zone d'étude
- Protection immédiate
- Protection rapprochée
- Protection éloignée

 SIRE Conseil



4.1.4. Contexte agricole

■ Registre parcellaire graphique 2021

Une partie des parcelles du secteur « Petit Bénéfice » est valorisée par l'activité agricole. Deux îlots ont été déclarés auprès de la Politique Agricole Commune (PAC) 2021. Ces deux îlots correspondent à des céréales, au Sud de la route, ainsi qu'à une prairie permanente, sur les parcelles attenantes à la centrale électrique.



Culture de blé sur la parcelle au Sud de la route départementale © SIRE Conseil

La construction des projets permis par les évolutions du PLU entraîneront la consommation de foncier agricole.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite

Légende

Zone d'étude

Îlot de culture

Autre céréale

Prairie permanente

SIRE Conseil



0 100 200 300 m



4.1.5. Etat initial et incidences paysagères

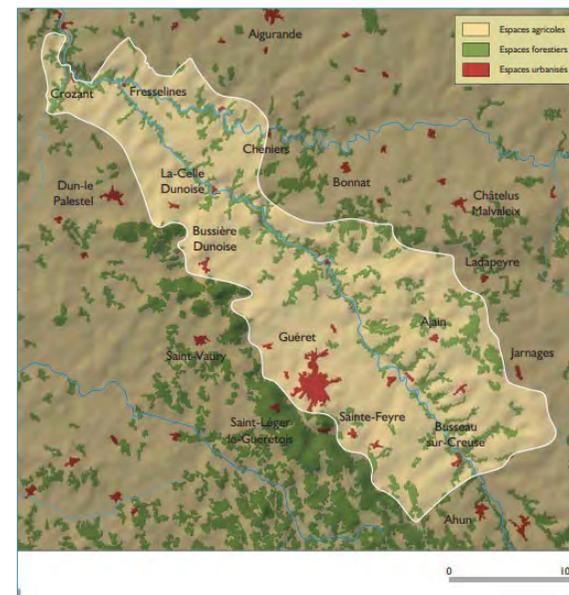
■ **Unité de paysage et enjeux globaux**

« Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations » (extrait du chapitre I de la Convention Européenne du Paysage – Florence, 20 octobre 2000). Les zones d'étude se situent au sein des bas plateaux ondulés du Limousin. Localement, il s'agit de bas plateaux périphériques aux Monts de Guéret, qui présentent des reliefs amples et doucement arrondis en collines légères. Ici plus qu'ailleurs en Limousin, l'élevage bovin est à l'honneur. Précisément, les zones d'étude se situent au sein de l'unité paysagère des gorges de la Creuse et des collines du Guérétois. La ville de Guéret, bâtie à l'écart de la vallée, au pied du Maupuy sur un site orienté à l'Est, a longtemps conservé l'allure d'un gros bourg ; aujourd'hui, le développement de sa fonction administrative et commerciale se traduit par une croissance spatiale ; la ville se rapproche des communes voisines par un phénomène de périurbanisation. A l'échelle de cette unité de paysage, les principaux enjeux concernent l'identification et la préservation des haies, des arbres isolés, des murets de pierre sèche, le traitement des entrées de ville et la maîtrise de l'implantation du bâti en extension.

■ **Lecture locale du paysage et enjeux intégrés à la stratégie d'aménagement**

— **Secteur du Petit Bénédicte**

Le secteur du Petit Bénédicte représente aujourd'hui une des entrées Est sur l'agglomération. Si aujourd'hui les parcelles sont valorisées par l'activité agricole (en partie), la perception de ces espaces par l'utilisateur automobile est fortement marquée par la prégnance des formes bâties, qui enserrant ce secteur. La présence des lignes à haute tension constitue un point d'accroche visuelle qui conduit le regard en direction de la centrale de transformation électrique située au Nord de la zone. En outre, la présence relictuelle de haies bocagères le long de la RD100 doit être soulignée. Ces éléments marqueurs identitaires du paysage bocager originel doivent être protégés et renforcés dans le cadre de l'aménagement de la zone. De manière plus cryptique, la présence d'un muret ancien et d'arbres amenés à devenir remarquables sur la frange Ouest a été mise en évidence et doivent participer de la qualité paysagère du parti d'aménagement de la zone. Ces observations viennent renforcer la valeur de ces différents éléments de paysage identifiée dans le cadre du diagnostic naturaliste.



Alignement d'arbres le long de la RD940 à l'Ouest © SIRE Conseil

Les enjeux paysagers de la zone du Petit Bénédicte sont modérés à forts.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES



Légende

 Aire d'étude

Éléments patrimoniaux

 Haie, alignement d'arbres

 Mare temporaire

 Prunus remarquable

Sources : CA du Grand Guéret,
Terrain SIRE Conseil 2022



0

100

200 m

Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022

Fond de plan : Google Satellite

— Secteur des Varennes

Le secteur des Varennes se trouve quant à lui enerré entre la RN145 au Sud, et la RD 940 au nord. Depuis la RN145 l'ouverture sur la zone est totale pour les usagers circulant vers l'Ouest. C'est notamment la raison pour laquelle un panneau publicitaire de grandes dimensions est actuellement implanté sur la zone. Depuis la RD940, la découverte paysagère de la zone s'effectue de manière séquencée, la vue étant filtrée (et même obstruée) par la présence d'une haie dense et monospécifique de saule pourpre. Si elle ne présente pas un enjeu majeur, cette haie pourrait permettre de structurer la découverte de la zone depuis la route départementale.

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES



Ouverture présente dans la haie, au centre © SIRE Conseil



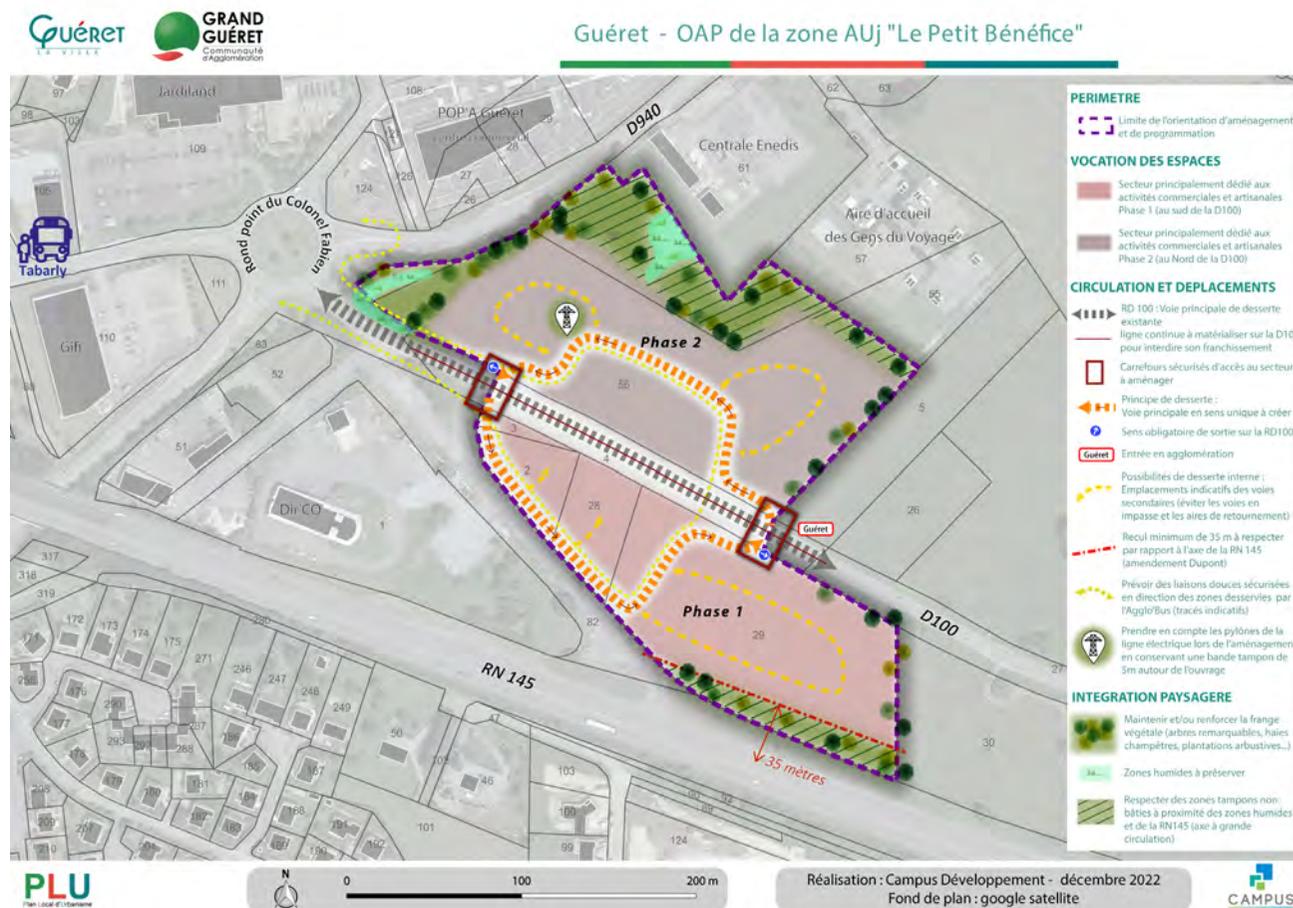
Panneau publicitaire au bord de la RN145 © SIRE Conseil

Les enjeux paysagers de la zone de Varennes sont faibles à modérés.

Mesures et incidences paysagères après mise en œuvre des mesures

Les mesures mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone du Petit Bénédicte sont illustrées sur le schéma ci-contre. L'OAP finale retenue prévoit ainsi :

- La préservation de l'essentiel des formations boisées ;
- La préservation de la totalité des formations boisées patrimoniales ;
- Le renforcement de l'écran végétal au sein de la bande de non aedificandi sise au bord de la RN 145 ;
- La préservation d'un large espace de trame verte au Nord de la zone, intégrant notamment la préservation de la zone humide et de son espace de fonctionnalité ;
- La préservation de l'alignement d'arbres et du muret de pierres sèches présent en limite Nord-ouest de la zone, le long de la RD 940 ;
- La préservation et le renforcement de la haie marquant la limite Est de la zone, au Nord de la RD100 (RN2145).



La préservation et l'amplification des haies relictuelles accompagnant aujourd'hui la RD100 (RN2145) n'ont pas été retenues en raison de la contrainte relative à la servitude d'entretien de la végétation liée au passage des lignes à haute tension. Sur le secteur de Varennes, aucune OAP n'a été désignée et la préservation de la haie de Saule pourpre n'a pas été retenue.

Les incidences paysagères sont globalement positives, dans la mesure notamment où l'aménagement de la zone du Petit Bénédicte permettra l'intégration paysagère d'infrastructures de transport et de transformation d'électricité (Enedis).

4.1.6. Risques et nuisances

■ Risques naturels

— Inondations

Les zones de projet ne sont pas soumises au risque d'inondations. Toutefois, une attention particulière devrait être portée à l'aléa de remontée de nappe.

Les limites méthodologiques de l'élaboration du modèle doivent néanmoins être exposées, en particulier celles relatives à sa précision.

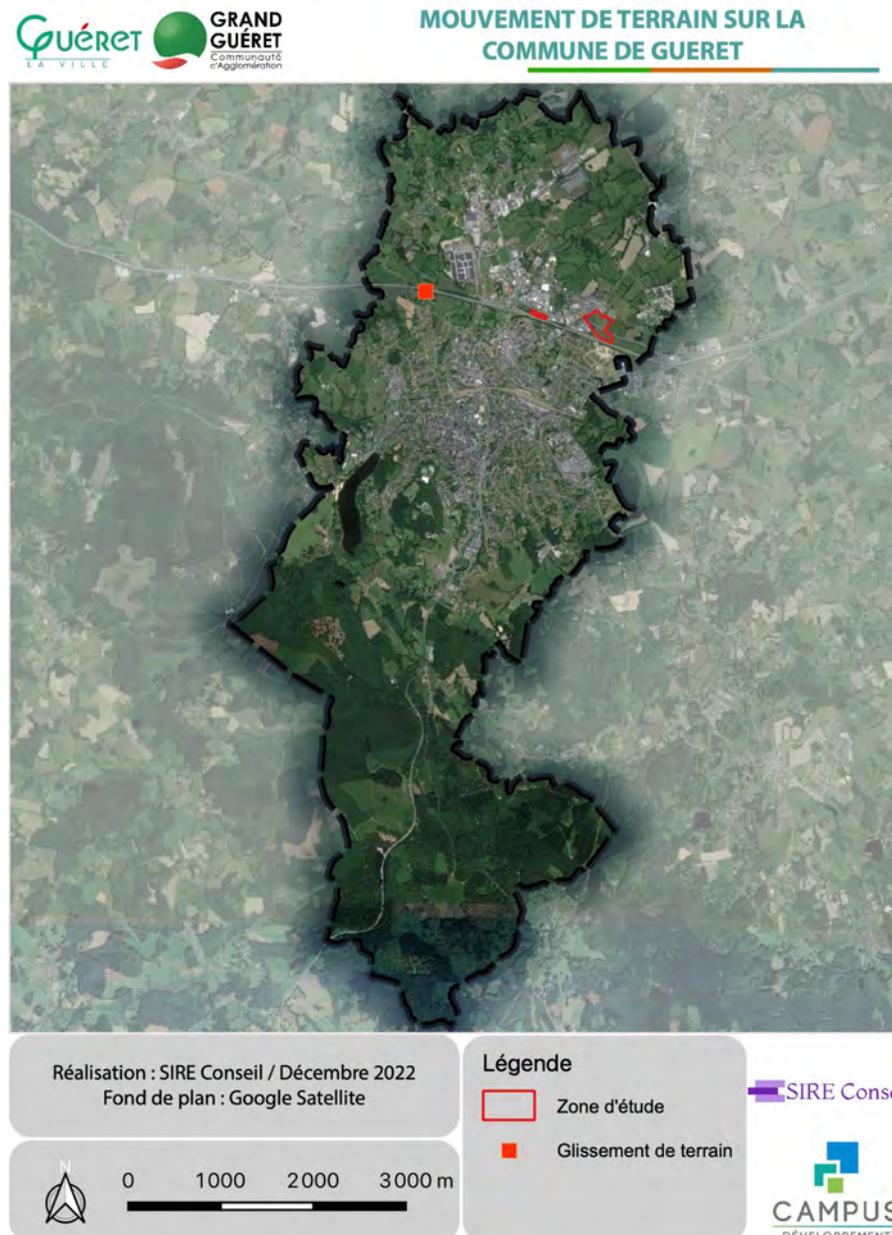
Une attention devra être portée à la définition précise de l'aléa relatif aux remontées de nappes pour le site des Varennes.



— Mouvements de terrain

Le sol étant destabilisé par des phénomènes naturels (forte précipitation, fonte des neiges) ou encore anthropiques (défrichement, extraction de matériaux...), un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol peut être provoqué et ainsi engendrer un mouvement de terrain. Un mouvement de terrain peut prendre plusieurs formes : éboulement, chute de pierres, affaissement ou effondrement. Ces mouvements de terrain présentent parfois un danger pour la vie des personnes et occasionnent parfois des dommages entraînant des répercussions sur les domaines socio-économiques. La nature des mécanismes des phénomènes à étudier, leur diversité, leur dispersion dans l'espace et dans le temps, les conditions de leur occurrence forment un ensemble de facteurs qui rendent complexe une analyse dans sa globalité.

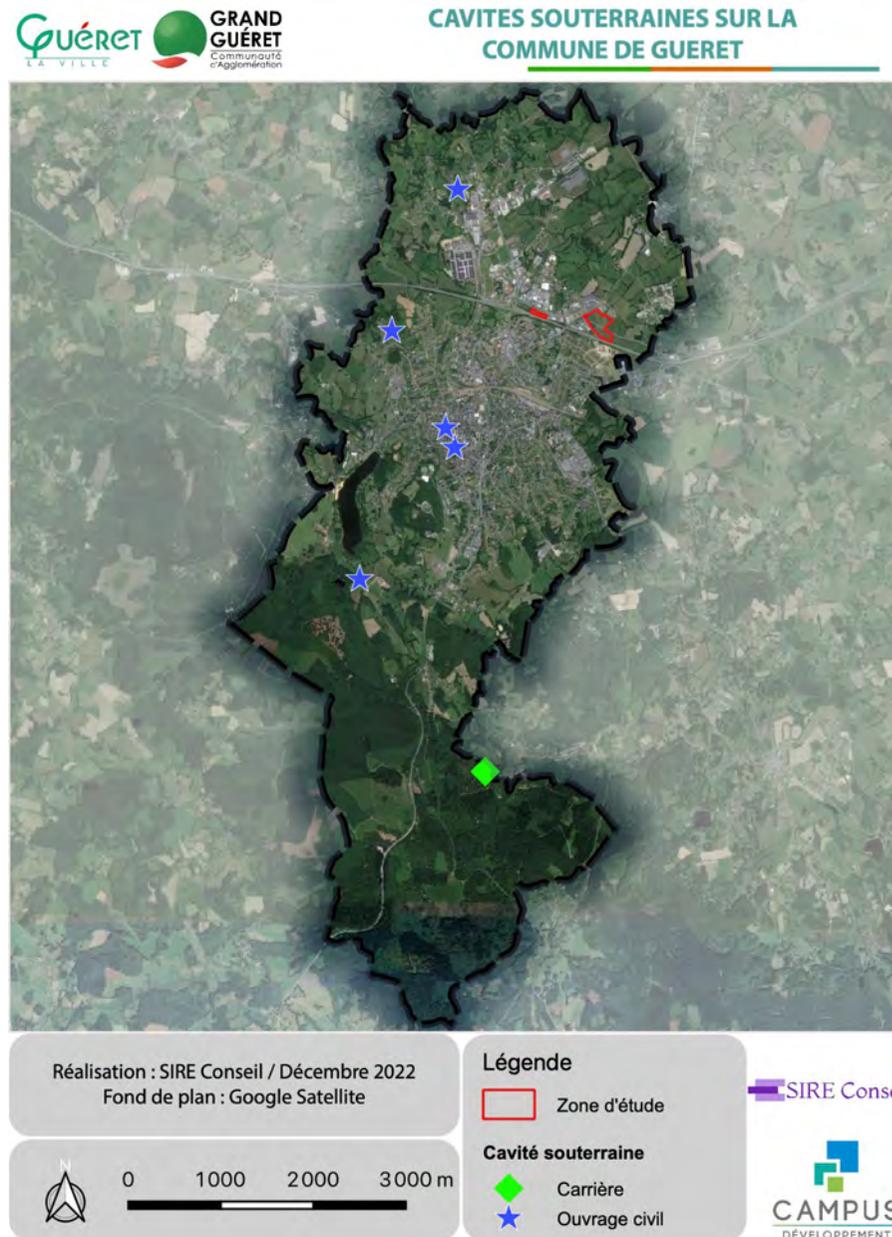
Un seul mouvement de terrain est documenté sur la commune. Il s'agit d'un glissement de terrain. Les zones de projet ne semblent pas susceptibles d'être exposées à des mouvements de terrain, notamment en raison de la topographie plane.



— Cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne un creux dans le sol pouvant avoir une origine naturelle ou anthropique. L'affaissement ou l'effondrement de ces cavités peut mettre en danger les constructions et le personnel.

Plusieurs cavités sont documentées sur la commune. Aucune n'est documentée à proximité. Par ailleurs, les caractéristiques des formations géologiques rendent très peu probable la présence de cavités naturelles non documentées, à proximité des zones d'étude.



— Séismes

Des séismes se produisent régulièrement en France. Si la majorité des séismes qui sont recensés en France sont relativement faibles, plusieurs tremblements de terre provoquant des dégâts aux constructions se sont produits ces dernières années (séismes d'Annecy et Saint-Paul de Fenouillet en 1996, le séisme du Teil en 2019). Ce dernier a rappelé que le risque de voir des bâtiments endommagés, voire de s'effondrer, à cause des tremblements de terre est bien réel. En 1909 à Lambesc, et en 1967 à Arette, les séismes ont fait des victimes à cause de l'effondrement des maisons. Des traces de séismes plus forts mais plus anciens ont aussi été relevées par les géologues et par l'examen de documents historiques.

La commune est exposée à un risque sismique faible.

RISQUE SISMIQUE SUR LA COMMUNE DE GUERET



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite



0 1000 2000 3000 m

Légende

Zone d'étude

Risque sismique

Faible

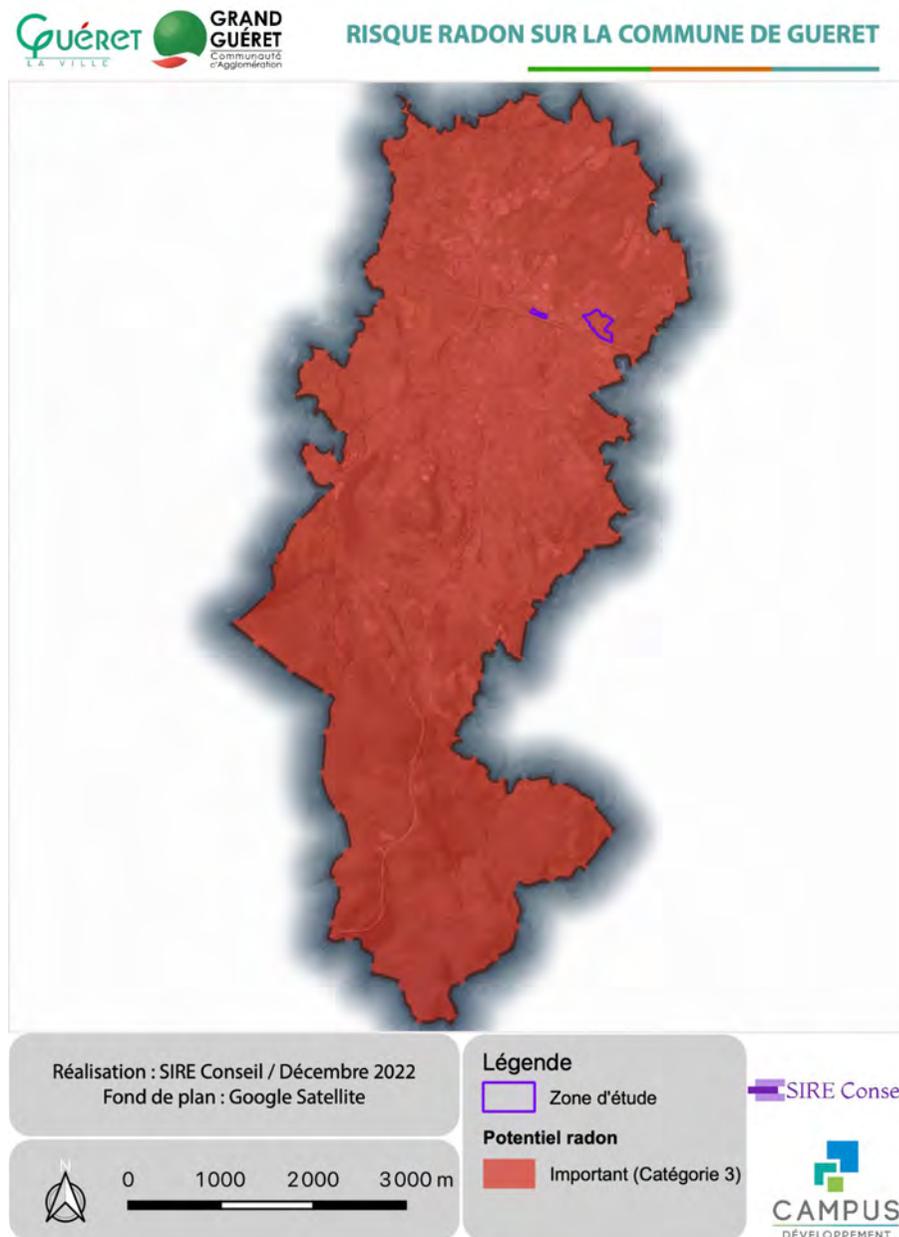
SIRE Conseil

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

— Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches. Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration variable suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation... Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées. Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques). La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à $100 Bq/m^3$. Il existe d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Compte-tenu des caractéristiques volcaniques des formations géologiques, le potentiel radon du territoire est important.



— Retrait-gonflement des sols argileux

La propriété majeure des sols argileux est qu'ils peuvent modifier leurs consistances selon leur teneur en eau. De ce fait, un sol argileux humide va présenter des caractéristiques beaucoup plus souples et malléables qu'un sol argileux sec (il sera plus dur et cassable). La teneur en eau de ces sols va jouer sur le volume occupé par ces sols. En effet, un sol argileux humide va occuper plus d'espace qu'un sol argileux sec. Le phénomène du passage d'un sol sec à humide est nommé « gonflement des argiles ». Le phénomène inverse et quant à lui nommé « retrait des argiles ». Ces variations volumétriques peuvent entraîner des conséquences sur les infrastructures localisées sur ces sols.

La moitié Ouest de la zone d'étude « Varennes » est concernée par une exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles.



■ Risques technologiques

— Pollution des sols

Cette thématique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

Deux sites pollués ou potentiellement pollués sont documentés sur la commune. Aucun ne se situe à proximité des zones d'étude.



SITES ET SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS SUR LA COMMUNE DE GUERET



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite



0 1000 2000 3000 m

Légende

- Zone d'étude
- Commerce de gros de combustibles et de produits annexes
- Ancien site GDF

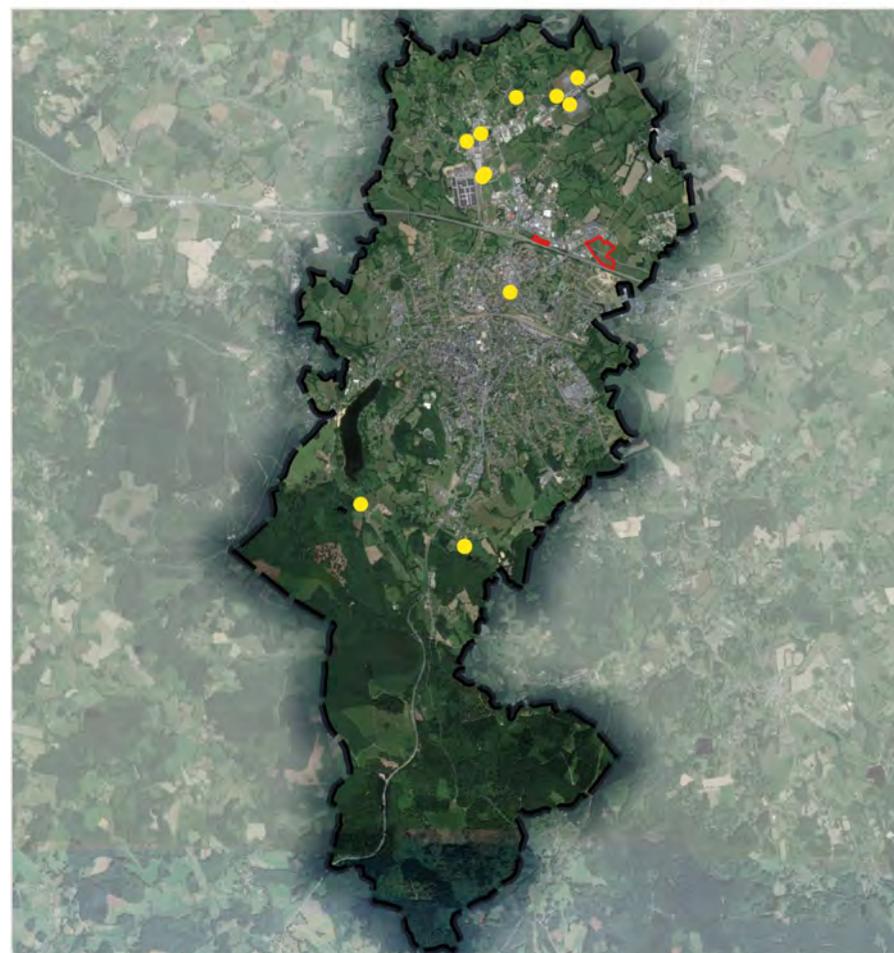
SIRE Conseil



— Installations industrielles

Ces installations comprennent toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles d'engendrer des pollutions ou nuisances. Ces pollutions ou nuisances peuvent être de l'ordre humain (santé) ou environnementales. Ces installations sont catégorisées comme étant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces dernières sont soumises à des réglementations dans le but de prévenir tous risques liés à l'exploitation de l'installation.

11 ICPE sont documentées sur la commune de Guéret, dont 1 ICPE classée Sévésou seuil bas (site Picoty). Aucune ne se situe à proximité immédiate des zones d'étude.



Réalisation : SIRE Conseil / Décembre 2022
Fond de plan : Google Satellite

Légende

- Zone d'étude
- ICPE



0 1000 2000 3000 m

4.2. Articulation avec les documents de rang supérieur

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation des procédures de Déclaration de Projet n°1 et de modification n°1 du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale. Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plan et programmes et un rapport de conformité, compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCOT (en effet, ces derniers sont depuis intégrateurs des documents de rang supérieur).

Toutefois, le territoire communal n'est plus couvert par un SCOT, en effet par délibération n°172/20 **en date du 19 novembre 2020**, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, ce retrait a entraîné la **caducité du SCoT du Grand Guéret**. Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Guéret n'est donc plus couverte par un SCoT, le PLU est désormais contraint d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

4.2.1. SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la préfète de Région le 27 mars 2020. Ce document de planification territoriale à l'échelle régionale permet d'instaurer des objectifs qui doivent être pris en compte par le projet et des règles, dont le PLUi se doit d'être compatible avec ces dernières. Le SRADDET se décompose en 13 objectifs stratégiques, eux-mêmes déclinés en 80 objectifs opérationnels.

Le projet d'évolution du PLU doit donc être compatible avec les règles énumérées dans le fascicule du SRADDET. Elles abordent six grandes thématiques (gestion économe de l'espace, cohésion territoriale, infrastructures de transport, climat, biodiversité et déchets) et les déclinent en 41 règles opposables.

Analyse de prise en compte et de comptabilité du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine

Analyse de prise en compte et de comptabilité	
Objectifs stratégiques	Façon dont l'objectif a été prise en compte
Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles	Les évolutions du PLU ont pour objectif de permettre la création d'emplois. La constructibilité a été définie en fonction des richesses naturelles présentes.
Développer l'économie circulaire	Sans objet.
Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter	Sans objet.
Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée	Sans objet.
Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde	Sans objet.
Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat	Une attention particulière a été portée au design de l'OAP.
Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau	Le diagnostic écologique conduit sur les zones de projet a permis l'élaboration d'un projet d'aménagement vertueux.
Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain	Sans objet.

Analyse de prise en compte et de compatibilité	
Objectifs stratégiques	Façon dont l'objectif a été prise en compte
Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation	Sans objet.
Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique	La préservation des principales formations boisées et de la zone humide du Petit Bénédicte concourt au maintien des îlots de fraîcheur.
Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux	Sans objet.
Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs	Sans objet.
Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité	Sans objet.
Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages	Sans objet.

Les règles du fascicule sont rappelées dans le tableau suivant.

Règles directement applicables aux évolutions

Règle	Analyse de compatibilité
Règle 1	Une analyse du potentiel foncier a été réalisée au sein des enveloppes urbaines avant d'envisager l'extension de l'urbanisation au Petit Bénédicte.
Règle 2	Non applicable.
Règle 3	Les projets d'évolution du PLU visent à conforter le pôle de Guéret.
Règle 4	Non applicable.
Règle 5	Une partie du secteur du Petit Bénédicte correspond à des friches.
Règle 6	Non applicable.
Règle 7	Non applicable.
Règle 8	Non applicable.
Règle 9	Non applicable.
Règle 10	La consommation de foncier agricole s'est effectuée sur des espaces globalement peu valorisés, contraints par des infrastructures routières, et à proximité des espaces urbains.
Règle 11	Non applicable.
Règle 12	Non applicable.
Règle 13	Non applicable.
Règle 14	Non applicable.

Règle	Analyse de compatibilité
Règle 15	Non applicable.
Règle 16	Non applicable.
Règle 17	Non applicable.
Règle 18	Non applicable.
Règle 19	Non applicable.
Règle 20	Non applicable.
Règle 21	Non applicable.
Règle 22	Non applicable.
Règle 23	Non applicable.
Règle 24	La préservation des zones humides et de leurs espaces de fonctionnalité concourt au respect de cette règle. L'OAP impose de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales sur site.
Règle 25	Non applicable.
Règle 26	Non applicable.
Règle 27	Non applicable.
Règle 28	Non applicable.
Règle 29	Non applicable.
Règle 30	Non applicable.
Règle 31	Non applicable.
Règle 32	Non applicable.
Règle 33	Les continuités écologiques locales ont été appréhendées, préservées et amplifiées dans le cadre des évolutions du PLU.
Règle 34	La séquence ERC a été appliquée pour chacune des évolutions du PLU, en particulier sur les milieux naturels les continuités écologiques.
Règle 35.	A travers ses évolutions, le PLU a prévu des principes d'aménagement visant à préserver la valeur intrinsèque et la fonctionnalité des écosystèmes.
Règle 36	L'OAP a prévu la protection et la préservation de la nature en ville.
Règle 37	Non applicable.
Règle 38	Non applicable.
Règle 39	Non applicable.
Règle 40	Non applicable.
Règle 41	Non applicable.

Les évolutions du PLU prennent en compte les orientations du SRADDET et sont compatibles avec ses règles.

4.2.2. SDAGE

Le SDAGE actuellement opposable est le SDAGE 2022-2027 qui a été approuvé le 3 mars 2022 par le comité de Bassin Loire-Bretagne.

Conformément à l'article L.212-1 du Code de l'environnement, le SDAGE du bassin Loire-Bretagne fixe à l'échelle du bassin, pour la période 2022-2027, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et des orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Le SDAGE et ses documents d'accompagnement constituent le plan de gestion préconisé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 pour atteindre ses objectifs environnementaux. Les aménagements induits par les procédures d'évolution du PLU devront répondre directement aux mesures du SDAGE 2022-2027, qui fixe 14 grandes orientations :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Réduire les pollutions par le nitrate ;
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;

- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet est également être compatible avec les objectifs environnementaux au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, rappelés dans le SDAGE, et qui sont les suivants :

- Atteinte du bon état général des eaux souterraines et superficielles ;
- Atteinte des objectifs associés aux zones protégées (zone de baignade, conchyliculture, ...) ;
- Non-dégradation des masses d'eau ;
- Amélioration de la qualité chimique des eaux ;
- Réduction progressive ou, selon les cas, suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface.

Le projet est compatible avec le nouveau SDAGE. Moins contraignante que celle de conformité, la notion de compatibilité implique, selon le juge administratif, une absence de contradiction ou de contrariété entre le projet et le contenu du SDAGE. La notion de compatibilité a été précisée par le Conseil d'Etat en 2017 (CE, 18 décembre 2017, n°395216), qui définit dans son arrêté que c'est une lecture globale et non une lecture pointilleuse qui doit prévaloir.

Les évolutions du PLU sont compatibles avec le SDAGE.

4.3. Application de la séquence « éviter-réduire-compenser » au design des projets d'évolution

■ Une approche itérative, proportionnelle et adaptée

Conformément au principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale, l'attention a été portée aux questions relatives à la protection des eaux superficielles, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

De manière itérative, la faisabilité de l'aménagement des secteurs de projet de Varennes et du Petit Bénédicte a été étudiée et affinée en fonction des résultats obtenus à l'occasion des différentes expertises de terrain.

Les mesures d'évitement et de réduction ont été recherchées prioritairement, afin que la mise en œuvre des évolutions du PLU n'ait pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

■ Zoom sur la procédure de déclaration de projet

Les justifications relatives au projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet sont exposées en page 21 et suivantes du présent document. Parmi les principales mesures à souligner, le projet a prévu :

- Evitement des habitats du Tarier pâtre
- Evitement des zones humides
- Réduction des incidences sur les lisières agriurbaines par la préservation des éléments végétaux structurant le paysage
- **Compensation par reclassement en zone naturelle de terrains destinés à l'accueil d'activités économiques dans le PIAG avec une balance restituant 2 ha aux espaces naturels.**

L'OAP vertueuse issue de ces travaux de prise en compte de l'environnement est rappelée ci-après.



OAP du secteur « Petit Bénédicte »

■ Zoom sur la procédure de modification

Les différents objets de la modification sont rappelés ci-après :

- Modification des règles relatives au stationnement en zones UA et UB afin de rendre faisable l'application de la règle
- Protection de linéaires de protection commerciale en centre ancien afin d'éviter la mutation des commerces et services vers des logements
- Modification des règles relatives aux constructions en secteur Nta (2 secteurs concernés dans le PLU). Cette modification vise à permettre le maintien du développement du secteur du Labyrinthe, dont le foncier appartient à la Ville de Guéret, et qui représentent un atout économique indéniable pour la collectivité.
- Actualisation du règlement des zones d'activité afin de permettre la requalification de sites d'activités délaissés.

4.4. Dispositif de suivi

L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts des évolutions du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux et aux moyens dont dispose la collectivité pour assurer ce suivi.

Ce dispositif simple de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de ces évolutions et d'adapter les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Pour chaque critère est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées dès la troisième année. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère pertinent, et les modalités de suivi de cet indicateur sont précisées dans le tableau ci-après. Ce tableau constitue un tableau de bord opérationnel simple à remplir.

Deux types d'indicateurs ont été définis. D'une part les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale des évolutions du PLU. D'autre part les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre du programme et de suivre l'efficacité de mesures de réduction prises.

Critère	Indicateur	Echelle de suivi	Valeur référence	Source	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Paysage	Objectifs et vision prospective : vérifier la conformité du projet au regard des mesures environnementales mises en œuvre.											
	Application des mesures d'intégration environnementale prescrites dans le dossier de Permis de Construire	Annuelle	Sans objet	Visite de terrain réalisée par l'ADS								
Biodiversité	Objectifs et vision prospective : vérifier l'état de la zone humide.											
	Suivi de la zone humide	Annuelle	Sans objet	Contrat de services								
	Objectifs et vision prospective : évaluer l'efficacité des mesures mises en place afin d'adapter la gestion aux enjeux présents.											
Gestion économe de l'espace	Suivi écologique du site	Annuelle	Sans objet	Contrat de services								
	Objectifs et vision prospective : évaluer les superficies constructibles non bâties encore mobilisables au Petit Bénédicte											
	Superficies constructibles non bâties	Annuelle	35 000 m ²	Service ADS								

4.5. Résumé non technique

4.5.1. Présentation générale de la Déclaration de Projet n°1 et de la modification n°1 du PLU de Guéret

■ La Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Cette procédure de déclaration de projet vise à favoriser l'accueil d'activités économiques, en particulier sur des secteurs potentiellement très attractifs situés dans l'espace urbain et à proximité immédiate de la RN 145. **Elle porte plus concrètement sur la réduction d'une zone à vocation naturelle sur deux secteurs proches où sont identifiés des projets d'implantation d'activités artisanales et/ou commerciales.** L'objectif est de reclasser ces deux secteurs en zone à dominante d'activités économiques.

■ La Modification n°1 du PLU

La procédure de modification vise à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers anciens en modifiant les articles concernant les règles de stationnement pour les zones Ua et Ub ;
- Conforter le maintien des activités commerciales et de services dans le centre ancien : mise en place d'un ou plusieurs périmètres de protection des linéaires commerciaux sur certaines rues du centre ancien pour éviter que les rez-de-chaussée ne changent de destination.
- Soutenir le développement économique en optimisant et en encadrant les possibilités de développement industriel, artisanal, commercial et de services : il s'agit de réajuster la nature des activités autorisées sur les secteurs UIb (zone de l'abattoir actuellement destinée uniquement aux activités d'abattage, de découpe et transformation de viande) et le secteur UIa du Parc Industriel (zone actuellement destinée uniquement à l'accueil d'activités industrielles et où ne sont pas autorisées les activités de services, de commerces de gros...).
- Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques : modifier le règlement écrit concernant la zone Nta dédié au « labyrinthe géant des Monts de Guéret » afin de permettre la réalisation d'hébergements insolites.
- Permettre la rectification d'erreurs matérielles mineures.

4.5.2. Méthodologie

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et mesurable des incidences des procédures d'évolution du PLU. Par une méthode itérative, les incidences ont été évitées et réduites au fur et à mesure de la construction des projets d'aménagement.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers. Un prédiagnostic écologique avancé a été réalisé au printemps 2022 par le cabinet SIRE Conseil. Des investigations « terrain » ont été réalisées au printemps 2022, afin d'anticiper les enjeux environnementaux patrimoniaux et réglementaires et ainsi les intégrer dans le projet d'aménagement. Deux ingénieurs écologues ont été mobilisés le 6 Mai, le 25 Mai et le 22 Juin. Thomas SIRE, ingénieur écologue fauniste, a pris en charge l'expertise faunistique et pédologique. Clotaire BIGARE, ingénieur écologue botaniste, a quant à lui pris en charge l'expertise phytocénotique et botanique.

4.5.3. Synthèse de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale qui a été conduite est **proportionnée à la sensibilité environnementale des zones qui sont concernées** par les procédures de Déclaration Préalable n°1 emportant mise en compatibilité du PLU et de modification n°1 du PLU de Guéret, **mais également à l'importance des projets et à leur incidence prévisible sur l'environnement**. Ainsi, **l'évaluation porte une attention particulière aux incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Petit Bénéfice**, et traite plus succinctement l'aménagement de l'autre secteur du projet (secteur des Varennes : 6 000 m² déjà compris dans l'enveloppe urbaine).

De même les points de la modification n°1 (règles de stationnement en zones UA et UB, instauration de linéaires de protection commerciale, règles relatives aux constructions en secteur Nta, règlement des zones d'activités) relèvent d'aspect réglementaires sans incidences sur l'environnement et ne sont pas analysés.

Le tableau ci-dessous synthétise les points importants de l'évaluation environnementale et hiérarchise les enjeux et la sensibilité environnementale des sites :

Nature		Commentaires	Sensibilité
Milieu physique	Topographie	La topographie relativement plane des secteurs ne nécessitera pas de lourds travaux de terrassement.	Très faible
	Géologie	La qualité des formations géologiques présentes est compatible avec le développement de l'urbanisation.	Très faible
	Pédologie	4 sondages pédologiques ont été conduits. Aucun n'est caractéristique d'un sol hydromorphe.	Faible
	Hydrographie	Les projets ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences néfastes notables sur le réseau hydrographique	Très faible
Milieu naturel	Périmètres environnementaux	Les secteurs d'étude ne se situent au sein d'aucun périmètre environnemental. Ils se situent à environ 3,7 km de la ZNIEFF la plus proche et à environ 5,7 km du site Natura 2000 le plus proche. Les projets ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences néfastes notables sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de ces différents périmètres environnementaux. Les zones de projet ne sont pas concernées par des corridors écologiques ni par des réservoirs de biodiversité reconnus au niveau régional.	Très faible

	Zones Humides	<p>2 zones humides règlementaires ont été identifiées sur la base d'examen des cartes d'habitats (critères phytocénologiques).</p> <p>Les autres sources de documentation disponibles et investigations n'identifient pas de zone humides supplémentaires sur les zones de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de zones humides potentielles selon la carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine (2014) - Aucune zone à dominante humide documentée par l'Etablissement Public Territorial de Bassin Vienne. <p>Les 4 sondages pédologiques réalisés aux endroits équivoques n'ont pas conclu à la présence de zone humide.</p>	Moyenne
	Diagnostic écologique	<p>Aucune espèce botanique protégée ou patrimoniale n'a été inventoriée sur les zones d'étude. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été déterminé et délimité au sein des zones d'étude.</p> <p>Le Tarier pâtre est classé comme espèce quasi-menacée sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine. Un mâle nourissant a été observé sur la zone du Petit Bénéfice au mois de Mai, confirmant la reproduction de l'espèce au sein de la zone, et justifiant la zone de non aedificandi définie.</p> <p>Une mare temporaire a été observée sur le site du Petit Bénéfice en lien avec la Zone Humide. Il est probable qu'elle puisse accueillir des populations d'amphibiens (toutes les espèces sont protégées en France), c'est la raison pour laquelle elle a été préservée (ainsi que son espace de fonctionnalité) de tout aménagement futur.</p>	Moyenne
Eau	Assainissement	La capacité résiduelle de la station de Guéret Les Gouttes est apte à collecter les effluents induits par les projets permis par les évolutions du PLU.	Faible
	Eau potable	<p>La qualité de l'eau est conforme en microbiologie et physico-chimie. Le rendement global du réseau est conforme et atteint 81,4 %.</p> <p>L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par les évolutions du PLU est garantie.</p> <p>Les zones d'étude ne se situent au sein d'aucun périmètre de protection de captages d'eau potable.</p>	Très faible
Consommation foncière	Agriculture	<p>Une partie (environ 3 ha) des parcelles des secteurs d'études est valorisée par l'activité agricole (PAC).</p> <p>La construction des projets permis par les évolutions du PLU entraîneront la consommation de foncier agricole.</p>	Faible

Paysage	Paysage	<p>A l'échelle de cette unité de paysage, les principaux enjeux concernent l'identification et la préservation des haies, des arbres isolés, des murets de pierre sèche, le traitement des entrées de ville et la maîtrise de l'implantation du bâti en extension.</p> <p>Le secteur du Petit Bénéfice représente une des entrées Est sur l'agglomération. Les enjeux paysagers de la zone du Petit Bénéfice sont modérés à forts. Les incidences paysagères sont globalement positives, dans la mesure notamment où l'aménagement de la zone du Petit Bénéfice permettra l'intégration paysagère d'infrastructures de transport et de transformation d'électricité (Enedis).</p> <p>Les enjeux paysagers de la zone de Varennes sont faibles à modérés.</p>	Moyenne à forte
Risques naturels	Inondations	Une attention devra être portée à la définition précise de l'aléa relatif aux remontées de nappes pour le site des Varennes.	Faible
	Mouvements de terrain	Les zones de projet ne semblent pas susceptibles d'être exposées à des mouvements de terrain, notamment en raison de la topographie plane.	Très faible
	Cavités souterraines	les caractéristiques des formations géologiques rendent très peu probable la présence de cavités naturelles non documentées, à proximité des zones d'étude.	Très faible
	Séismes	La commune est exposée à un risque sismique faible.	Très faible
	Radon	Compte-tenu des caractéristiques volcaniques des formations géologiques, le potentiel radon du territoire est important.	Faible
	Retrait-gonflement des sols argileux	La moitié Ouest de la zone d'étude « Varennes » est concernée par une exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles.	Faible
Risques technologiques	Pollution des sols	Aucun site pollué ou potentiellement pollué ne se situe à proximité des zones d'étude.	Très faible
	Installations industrielles	11 ICPE sont documentées sur la commune de Guéret. Aucune ne se situe à proximité immédiate des zones d'étude.	Très faible

5. MODIFICATIONS DU DOSSIER APRES CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE

5.1. Modifications apportées suite à l'enquête publique

5.1.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur

■ Procédure de modification n°1 du PLU

Après avoir analysé les demandes et observations du public, le Commissaire enquêteur a fait part de ses conclusions et a donné :

- un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, assorti d'une réserve et d'une recommandation

La réserve porte sur la suppression des obligations de créer des places de stationnement en centre-ville lors des opérations de démolition et de reconstruction.

Pour le commissaire enquêteur, il semble judicieux de redéfinir ce projet ou d'y sursoir et il formule à ce sujet deux pistes de réflexion :

- 1) Le projet pourrait être redéfini, afin de s'adapter au mieux au seul projet connu de requalification du centre ancien. Par exemple, une zone spécifique à l'îlot Carnot pourrait être définie dans le Plan local d'urbanisme, à laquelle la suppression des obligations de créer des places de stationnement serait applicable.
- 2) Si le porteur de projet souhaite conserver son projet en l'état, il serait nécessaire de sursoir à sa mise en œuvre, tant que les nouveaux parkings (Rue Guisard et Avenue de Laure) ne sont pas opérationnels et dans l'attente des premières contractualisations des Plans de stationnement inter-administrations ou interentreprises.

Néanmoins cette suggestion du commissaire enquêteur ne peut pas être prise en compte car elle ne va pas dans le sens des efforts des collectivités en matière de renouvellement urbain en particulier dans le cadre « d'Action Cœur de Ville » et de l'Opération de Revitalisation du Territoire, tout en complexifiant le règlement écrit et les procédures d'évolution du PLU.

La recommandation porte sur la qualité du dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur estime que ce dossier souffre de nombreuses lacunes et d'une irrégularité manifeste (portée de l'étude environnementale). Le commissaire enquêteur recommande donc au porteur de projet de veiller à la qualité des dossiers déposés en enquête publique, notamment à leur complétude et leur régularité, ainsi qu'aux justifications relatives aux actions envisagées.

Néanmoins cette recommandation du commissaire enquêteur est erronée car le dossier présenté en enquête publique était complet et a fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux.

■ Procédure de Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Après avoir analysé les demandes et observations du public, le **Commissaire enquêteur a fait part de ses conclusions et a donné :**

- **un avis favorable au projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, assorti d'une réserve et d'une recommandation**

La réserve porte sur l'urbanisation du Petit Bénéfice. Si l'avis favorable du Commissaire enquêteur vise le secteur des Varennes et la partie Sud du Petit Bénéfice, il est défavorable à l'urbanisation de la partie Nord du Petit Bénéfice, au regard des enjeux environnementaux présents et de l'absence de démonstration convaincante qu'ils seront convenablement préservés. Il convient de noter que la partie Nord du Petit Bénéfice ne sera urbanisée qu'en phase 2 du projet, lorsque la phase 1 (partie Sud du Petit Bénéfice) sera commercialisée à 70 % et qu'aucun projet n'est actuellement identifié sur ce secteur.

Cette réserve du commissaire enquêteur ne peut pas être prise en compte car la préservation des enjeux environnementaux de la partie Nord du Petit Bénéfice a bien été traitée dans l'évaluation environnementale de la procédure de Déclaration de Projet. De même, grâce à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation mis en place, la mobilisation du foncier est proportionnée aux projets identifiés.

La recommandation porte sur la qualité du dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur estime que ce dossier souffre de nombreuses lacunes et d'une irrégularité manifeste (absence de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et de la réponse du porteur de projet). Le commissaire enquêteur recommande donc au porteur de projet de veiller à la qualité des dossiers déposés en enquête publique, notamment à leur complétude et leur régularité, ainsi qu'aux justifications relatives aux actions envisagées.

Néanmoins cette recommandation du commissaire enquêteur est erronée car l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été transmis au porteur de projet après la date limite prévue par la procédure de Déclaration de Projet. Le dossier présenté en enquête publique était donc complet et sans irrégularité.

--

Le commissaire enquêteur a par ailleurs fait plusieurs remarques et observations dans son rapport concernant les 2 procédures d'évolutions du PLU de Guéret.

Les tableaux de synthèse ci-après les présentent et détaillent leur prise en compte (ou non) par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et la commune de Guéret dans leurs projets de déclaration de projet n°1 et de modification n°1 du PLU de Guéret.

5.1.2. Réponses apportées par le Grand Guéret aux interrogations du Commissaire enquêteur

■ Observations de portée générale

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
ARMATURE COMMERCIALE DE GUERET		
1.	<p>Des contributeurs se posent la question de la justification de nouvelles zones commerciales sur Guéret, alors que de nombreuses surfaces sont libres en centre-ville ou en périphérie. Un contributeur précise que la zone de chalandise de Guéret est petite et que la conjoncture n'est pas favorable au commerce. Dans ce contexte, toute nouvelle enseigne a tendance à concurrencer directement ou indirectement les commerces en place et à fragiliser un modèle économique déjà fragile, ce qu'un contributeur anonyme résume ainsi : « Que va devenir le centre-ville de Guéret ? ». Enfin, le turn-over important sur les enseignes de périphérie a des conséquences sur les autres enseignes du même secteur.</p> <p>Je m'interroge également sur le potentiel commercial de Guéret, dont l'offre – vue de l'extérieur – ne propose pas de « locomotives » pour attirer les clients un peu éloignés (par exemple de La Souterraine ou de Gouzou) et dont la lisibilité est faible (commerces de centre-ville, petites zones commerciales de Leclerc, de Carrefour, Rue du Bourbonnais, zone de Corbigny, ...). Je m'associe donc à la recommandation de la MRAe (restée sans réponse) relative à l'état des lieux des équipements commerciaux (nature, taille, ...) et la mise en perspective avec les besoins locaux.</p>	<p>Il est rappelé que la vocation du secteur du « petit bénéfice » n'est pas seulement commerciale mais une « zone d'extension d'activités économiques réservée aux activités à usage artisanal, tertiaire et de stockage ou de commerce de gros ». Les activités interdites et/ou autorisées sont détaillées dans les articles 1 et 2 du règlement écrit de la zone AUj (p102/103).</p> <p>Ces mesures d'encadrement (destination, sous-destination...) ont fait l'objet d'une concertation importante entre les élus de la ville et de l'Agglo, des services de l'Etat et des Chambres Consulaires. La réunion d'examen conjoint du 09 mai dernier a permis de trouver collectivement un compromis sur ce qui est autorisé et/ou interdit dans une double logique de complémentarité entre centre-ville, faubourgs et zones économiques périphériques et de renforcement de l'offre existante du pôle urbain de Guéret.</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
CAPACITE DES RESEAUX PUBLICS		
2.	<p><i>J'ai bien noté la volonté de la ville de Guéret et de la communauté d'agglomération du Grand-Guéret de dynamiser les activités économiques sur la commune, mais toute augmentation des activités humaines entraîne nécessairement des impacts sur les réseaux publics, notamment sur la consommation d'eau potable et sur les réseaux de traitement des eaux usées.</i></p> <p><i>Dans la note de présentation du projet, ces effets ne sont pas détaillés. Aussi je souhaiterais disposer d'éléments chiffrés et d'une analyse des collectivités territoriales sur l'état des lieux de la consommation d'eau potable sur la ville de Guéret dans les dernières années et une analyse prospective pour les années futures, en intégrant les nouvelles activités souhaitées.</i></p>	<p>Depuis ces dernières années, les capacités d'alimentation en eau potable sur le secteur de Guéret sont sous tension. L'Agglomération a engagé un certain nombre d'actions afin d'améliorer cette situation pour les besoins actuels et futurs parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une campagne d'informations et de sensibilisation sur la limitation de l'utilisation de l'Eau Potable, - La mise en place d'une commande groupée pour l'achat de récupérateurs d'eau : <p>https://www.agglo-grandgueret.fr/sites/default/files/documents/lettre_ete_2023_web.pdf</p> <p>https://www.agglo-grandgueret.fr/operation-recuperateurs-deau-pluviale</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'établissement d'un diagnostic des réseaux et équipements et des possibilités de développement de la ressource à travers un programme d'actions parmi lesquelles : contrôle de l'existant et réparations, interconnexions entre les différents réseaux (des captages excédentaires vers les réseaux sous-tensions), réhabilitation d'anciens captages et/ou création de nouvelles sources d'approvisionnement... - La réalisation de premières interconnexions vers le réseau Guérétois (exemple du captage du centre hospitalier spécialisé de Sainte Feyre). - L'adhésion de la collectivité à la nouvelle structure SMPIEP23 (syndicat mixte de production et d'interconnexion d'eau potable de la Creuse). L'objectif du syndicat est la création et l'exploitation de nouveaux ouvrages de pompage, traitements et de stockage pour la production d'eau potable et la création et l'exploitation de nouvelles canalisations d'interconnexion pour le transfert d'eau d'une unité de production vers les installations d'une collectivité membre. La feuille de route du SMPIEP23 est le schéma départemental validé en 2020. Une des

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
3.	<p><i>Je souhaiterais disposer du même état des lieux et de la même analyse en ce qui concerne les réseaux de traitement des eaux usées et d'assainissement.</i></p>	<p>actions en cours est la construction d'une usine et d'une canalisation d'interconnexion sur le secteur NORD de la grande creuse (secteur Champsanglard) afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable du syndicat de la vallée de la creuse et du secteur (Anzême, Jouillat, Glénic, Guéret, Sainte Feyre et Saint Sulpice le guéretois en partie) géré par l'agglo. Cette action sera réalisée sous 5 ans.</p> <p>La réalisation de ces actions dans un programme d'investissements pluriannuels construit sur les 15 prochaines années et l'adhésion au SMPIEP23 permettront d'assurer une desserte suffisante en eau potable en prenant en compte la nouvelle zone du PLU de Guéret.</p> <p>Afin de réduire la consommation d'eau potable, il est proposé également de modifier et compléter l'article 4 de la zone AUj sur la thématique des eaux pluviales urbaines :</p> <p>« <i>En amont du raccordement au réseau public, toute construction et/ou aménagement devra prévoir un système de récupération des eaux pluviales ou de ruissellement qui seront utilisées à l'extérieur (lavage de véhicules, matériels, sols, arrosage espaces verts...) ou l'intérieur des bâtiments (sanitaires, lavage des sols...) conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments :</i></p> <p>https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019386409</p> <p>Une étude diagnostic assainissement a également été engagée par l'Agglo afin de poursuivre les investissements nécessaires à la réduction des réseaux unitaires urbains permettant de traiter différemment les eaux pluviales urbaines des eaux usées. Des secteurs sont déjà identifiés sous forme d'emplacements réservés dans les PLU de Guéret et Sainte Feyre afin de créer des bassins de rétention permettant de traiter ces eaux pluviales. Pour ces nouvelles zones constructibles, les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle et évacuées dans le réseau public</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
		<p>avec un débit de fuite de 3l/s/ha. Il est précisé que les réseaux séparatifs sont situés à proximité immédiate du secteur du petit bénéfice.</p> <p>La station d'épuration de Guéret possède une capacité de traitement des eaux usées en « équivalent / habitant » supérieure au nombre réel de bâtiments raccordés.</p> <p>Ces actions combinées permettent d'assurer le traitement des eaux usées des constructions existantes ainsi que le raccordement de nouvelles constructions.</p>
CHEMINEMENTS DOUX		
<p>4.</p>	<p>Un contributeur se pose la question de la politique de la ville et de l'intercommunalité sur le développement des cheminements doux (pédestres, cyclistes, ...).</p>	<p>L'Agglo travaille en partenariat avec l'ADEME sur la mise en œuvre d'un plan Vélo qui prévoit notamment l'aménagement de stationnements vélo ainsi que l'étude de voies pour relier la ville et sa périphérie avec les communes voisines. (voir observation n°20).</p> <p>Infos dans la « lettre de l'Agglo » de l'été 2023 :</p> <p>https://www.agglo-grandgueret.fr/sites/default/files/documents/lettre_ete_2023_web.pdf</p> <p>Le secteur situé au Nord de la RN 145 où sont situés les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales fait partie des secteurs prioritaires pour la mise en place de ce plan « dont l'objectif est de cartographier des cheminements cyclables utilisables au quotidien et de les intégrer au fur et à mesure dans les travaux de voirie qui seront réalisés ».</p> <p>Il est précisé que l'OAP du « petit bénéfice » intègre déjà dans l'aménagement de ce secteur la création de cheminement doux en direction du rond-point du colonel Fabien. La création de ces cheminements est donc obligatoire dans les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées sur ce secteur.</p>

■ Observations relatives à la procédure de modification n°1

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
LINEAIRE DE PROTECTION COMMERCIALE		
5.	Un contributeur propose la rectification d'une erreur matérielle : Dans le rapport de présentation (pages 50 et 51), la Rue Eugène France est citée dans le linéaire de protection commerciale renforcée, alors que dans le règlement graphique, elle est située dans le linéaire de protection commerciale simple.	<p>Dans le cadre du dispositif « Actions Cœur de Ville » de 2018 puis de l'«Opération de Revitalisation des Territoires » de 2021, les 2 collectivités ont engagé des études, actions et/ou travaux dans les domaines de l'habitat, de l'économie et du commerce, de l'accessibilité et de la mobilité.</p> <p>Dans ce cadre, la ville a fait réaliser une étude de commercialité en 2020 qui fixe comme objectif prioritaire de « relocaliser les enseignes attractives dans le parcours marchand prioritaire », soit de la place du Marché à la place Bonnyaud.</p>
6.	Un contributeur est favorable à l'instauration de linéaires de protection commerciale et estime que les deux grands axes piétons (Grande Rue et Rue de l'Ancienne Mairie) devraient se trouver en protection renforcée. En effet, la Rue de l'Ancienne Mairie ne présente pas de déclivité et est favorable à l'aménagement de logements au-dessus des commerces.	<p>La ville a également mis en place des dispositifs d'incitations financières tels que le paiement des premiers loyers commerciaux ou une aide à l'accession à la propriété.</p> <p>Le taux de vacance commerciale a ainsi baissé en centre-ville de 33% en 2020 à 18 % en 2022 et 17 % en 2023. (Voir « comité de projet ACV » du 06 juin 2023). Ce phénomène est encore plus marqué sur la grande rue.</p>
7.	Pour ma part, je m'interroge sur la distinction entre les deux linéaires de protection commerciale, l'un étant destiné aux seuls commerces (linéaire de protection renforcée), l'autre pouvant accueillir en plus quelques autres activités bien définies (professions libérales, locaux ouverts au public, ...). Plus précisément il me semble ambitieux à ce jour de mettre en place un linéaire de protection renforcée, alors que la mise en place d'un linéaire de protection simple pourrait être expérimentée et analysée jusqu'à la révision du PLU (échéance de quelques années seulement pour la transformation des documents d'urbanisme du Grand-Guéret en Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi).	<p>Parallèlement le code de l'urbanisme dispose d'outils qui permettent d'intervenir sur la vocation commerciale des immeubles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le linéaire de protection commerciale simple permet, lors de travaux ou de changement de destination sur le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble, de maintenir sa vocation initiale et d'interdire la transformation du bâtiment ou du local à usage de garage ou de logement. - Le linéaire de protection renforcée permet en plus d'interdire la transformation du local commercial en bâtiment permettant d'accueillir des activités de services, professions libérales...

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
8.	<p><i>J'estime également que cette politique volontariste en termes de règles d'urbanisme ne peut avoir d'effet positif que si elle est accompagnée activement par les collectivités territoriales (animation du centre-ville, aides à l'installation, ...), mais manque d'informations à ce sujet.</i></p>	<p>La ville est également compétente en matière de droit de préemption commerciale, ce qui lui permet d'intervenir auprès d'un bailleur et de se substituer au futur locataire d'un local qui perdrait sa vocation commerciale et de prendre à bail ce local.</p> <p>La combinaison de ces différents outils incitatifs et/ou réglementaires et leur mise en œuvre constituent un moyen pour la ville (et l'Agglo, compétente en matière de développement économique) d'intervenir pour la redynamisation commerciale du centre-ville de Guéret.</p> <p>La mise en place du périmètre de protection renforcée sur un périmètre resserré correspond à une volonté politique forte d'interventions ciblées des collectivités même s'il peut exister par la suite un risque de vacance des locaux concernés.</p> <p>Le suivi régulier sera assuré lors des « comités de projet ACV » en lien avec les commissions « développement économique » et « urbanisme » des 2 collectivités.</p>
9.	<p><i>Enfin, l'impact des linéaires de protection commerciale peut être positif ou négatif sur la valeur immobilière des biens concernés. Une étude, même succincte, de ces impacts aurait été nécessaire.</i></p>	<p>Une évaluation annuelle de la mise en œuvre de ces 2 périmètres de protection mais aussi de l'utilisation des compétences des 2 collectivités en matière de préemption permettra de confirmer leurs intérêts et le cas échéant d'en modifier leurs conditions de mise en œuvre.</p> <p>L'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale pourra également être l'occasion de les instituer dans les autres centres-bourgs des communes de l'Agglo, de façon identique ou adaptée en fonction des résultats obtenus sur Guéret et de chaque contexte communal.</p> <p>Les adaptations demandées du périmètre de protection renforcée feront l'objet d'une concertation entre élus afin d'en fixer les contours définitifs, notamment au niveau de la rue de l'ancienne mairie.</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
MODIFICATIONS DES REGLES DE STATIONNEMENT		
10.	<p>Un contributeur est favorable à la modification des règles de stationnement dans le centre-ville de Guéret, bien que de nombreuses places de stationnement ont disparu (Place du Conventionnel Huguet, Rue du Prat). Il regrette par ailleurs que dans une ville administrative comme Guéret les administrations ne fournissent pas de places de stationnement à leurs employés.</p>	<p>La ville de Guéret a engagé des études et/ou actions afin de mieux encadrer les règles de circulation et de stationnement (voir infos dans comité de projet ACV du 06 juin 2023 et son compte rendu).</p> <p>On pourra citer la mise en place de « zone 30 », de stationnements « minute » ou pour livraison et une nouvelle tarification des zones de stationnement en centre-ville. Elle a en parallèle recruté des agents publics chargés du respect de cette réglementation.</p>
11.	<p>En ce qui me concerne, je crois comprendre que les modifications des règles de stationnement n'affecteront pas les locaux actuels (habitations, commerces, bureaux, ...) mais uniquement les opérations de démolition et de reconstruction, comme la requalification de l'ilot Carnot. Aussi, j'aimerais disposer d'une analyse claire sur ce point. Si mon hypothèse est vérifiée, il aurait été plus simple de proposer un zonage spécifique pour l'ilot Carnot et de lui adjoindre ces modifications des règles de stationnement.</p>	
12.	<p>Bien que le nombre de places de stationnement soit en théorie suffisant sur Guéret, celui-ci n'est pas très facile comme le montre l'étude du cabinet Indigo (2013) transmise par un contributeur (en annexe du présent document). De cette étude, il ressort notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enquêtes de rotation mettent en évidence un conflit d'usage autour de 10 h pour les places de centre-ville. - Le taux de rotation moyen d'une place de stationnement de centre-ville est de 2,7 car la politique de tarification n'est pas assez contraignante et 60 % des actifs restent stationnés plus de 4h. - Seul un procès-verbal est dressé par place et par mois, alors que deux sont nécessaires pour obtenir un meilleur respect de la réglementation. Pour dresser deux procès-verbaux par place et 	<p>Des études ont été menées afin de créer un nouveau parking rue Guisard (parcelle AY 407 d'environ 1150 m² en rouge) qui intégrera une mixité des</p>

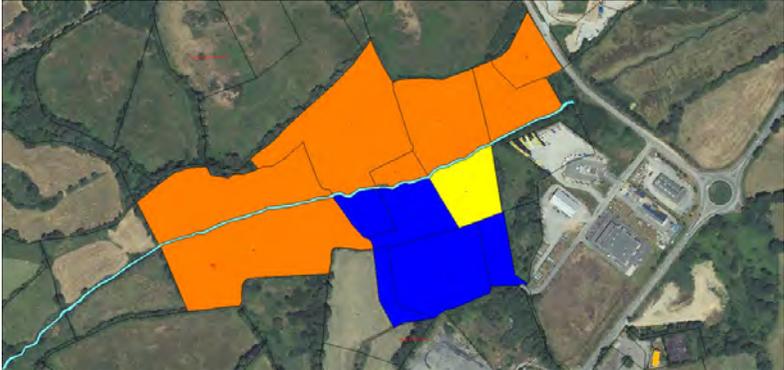
Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
	<p><i>par mois, il est nécessaire d'y affecter trois agents assermentés à temps plein.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les usagers n'ont aucune possibilité d'identifier les parkings et les places disponibles. Plus spécifiquement, le parking Bras d'Argent est sous-exploité.</i> - <i>Il conviendrait d'inciter (de quelle manière ?) les actifs à utiliser les parkings de périphérie plutôt que les places de stationnement de centre-ville.</i> <p><i>J'attends du porteur de projet une analyse actualisée de ces différents points.</i></p>	<p>places de stationnement (payant, minute, livraison). Les travaux de démolition et d'aménagement commenceront au 4ème trimestre.</p> <p>Parallèlement, la ville et l'Agglo vont engager dès l'automne des études de programmation pour créer un nouvel espace de stationnement avenue de Laure (parcelle BP 338 d'environ 4900 m² en bleu) qui sera destiné aux actifs du centre-ville, à ses résidents et aux personnes fréquentant les commerces et services.</p> <p>Dans ce cadre, les collectivités pourraient également étudier la mise en place de « Plan de Stationnement Inter Administration ou Inter Entreprise » qui permettraient de dédier certaines places aux actifs du centre-ville, aux résidents ainsi qu'aux personnes fréquentant les commerces et services.</p>
13.	<p><i>Dans la zone UB, le bénéficiaire d'un permis de construire peut s'exonérer des règles en matière de places de stationnement s'il justifie d'une concession dans un parc public ou privé. Mais, à ma connaissance, aucun parc de stationnement de la ville de Guéret ne propose de concessions de long terme. Aussi, je me pose la question de la pertinence et de l'effectivité de cette règle.</i></p>	<p>Compte tenu de la complexité de ces études, des travaux et des coûts d'aménagements, les effets de ces aménagements se feront sentir sur du moyen / long terme.</p>
14.	<p><i>Lors de mes conversations avec Mme FOURNIER, maire de Guéret, ou M. Hamel, représentant la Communauté d'agglomération, j'ai compris que deux nouveaux parkings publics allaient être aménagés. Mais le dossier ne fait – qu'allusivement – état d'un parking (Arfeuillères). A contrario, d'après une étude de commercialité non jointe au dossier, les fonctions de stationnement sur la Place Bonnyaud pourraient être remises en question.</i></p> <p><i>Je ne dispose que de peu d'information sur les aménagements prévus : localisation au regard du centre-ville, travaux projetés, délais de livraison, nombre de places créées ou supprimées, ... Le dossier pourrait être complétés de façon très précise sur ces différents points.</i></p>	<p>L'objectif de la modification des règles de stationnement des zones Ua et Ub va permettre dès l'approbation de la modification du PLU de faciliter l'instruction des Autorisations d'Urbanisme (PA ou PC) des opérations de renouvellement urbain connues (ilots Carnot) mais aussi celles qui pourraient voir le jour sur du court ou moyen terme dans l'emprise de ces 2 zonages.</p> <p>La combinaison de ces actions participe à la redynamisation du centre-ville de Guéret.</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
SITE DE L'ABATTOIR		
Sans observations		
SITE DU LABYRINTHE GEANT – MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR Nta / Ntc		
15.	<p><i>L'augmentation des surfaces habitables sur le secteur du labyrinthe aurait pu faire l'objet d'une étude plus approfondie, notamment en ce qui concerne les impacts actuels de l'installation sur une zone naturelle et les impacts potentiels des nouvelles constructions. Or, l'étude environnementale ne traite pas du secteur du labyrinthe, alors que cette zone naturelle accueille plusieurs milliers de visiteurs par an.</i></p>	<p>Dans son article 4, le règlement de la zone N précise que les installations doivent limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ce qui répond au principe de réduction et d'évitement des incidences sur l'environnement.</p> <p>Concernant les eaux usées, il pourrait être précisé que « les hébergements touristiques seront équipés de toilettes sèches », ce qui réduit le volume d'Eaux Usées à traiter.</p> <p>Enfin, l'article 8 du sous-secteur NTc pourra être complété en limitant l'implantation des nouvelles constructions à proximité des bâtiments existants, ce qui limitera les impacts sur le milieu naturel ou les paysages.</p>

■ Observations relatives à la procédure de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
JUSTIFICATIONS DU CHOIX DU SITE		
16.	<p><i>La présentation de la déclaration de projet ne présente pas les solutions alternatives envisagées sur d'autres emprises foncières. Or, cette étude des solutions alternatives est une donnée fondamentale pour justifier des choix retenus.</i></p> <p><i>Aussi, je souhaiterais disposer d'une synthèse des études menées en ce sens, avec les avantages et inconvénients pour chaque solution et la justification de l'opération envisagée au Petit Bénéfice.</i></p>	<p>Comme évoqué en page 2 de la note sur la stratégie de développement économique (jointe au dossier d'enquête publique), l'absence (ou la rareté du foncier aménagé) a conduit les 2 collectivités à engager cette procédure afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques. Les discussions avec les services de l'Etat et des chambres consulaires, qui ont émis un avis favorable au projet lors de la réunion d'examen conjoint, ont permis de valider les sites concernés que l'on peut qualifier de dents creuses (Les Varennes, partie Nord du Petit bénéfice) ou de délaissé autoroutier (Partie Sud du petit bénéfice).</p> <p>La très bonne accessibilité du site participe à son attractivité pour l'accueil d'entreprises comme l'a confirmé plusieurs investisseurs ou chefs d'entreprises.</p> <p>Pour donner suite à plusieurs réunions de travail entre collectivités, services de l'Etat et chambres consulaires, les activités autorisées sont très encadrées de façon à ne pas concurrencer le centre-ville et/ou les autres zones d'activités.</p>
MAITRISE FONCIERE		
17.	<p><i>La question de la maîtrise foncière n'est pas abordée dans le dossier. Je souhaiterais disposer du plan cadastral de Varennes, du Petit Bénéfice et de la nouvelle zone naturelle, avec le nom du propriétaire de chaque parcelle.</i></p>	<p>Pour chaque secteur impacté, des précisions sur les surfaces ainsi que sur l'origine de propriétés sont apportées sans que ne soient précisées les identités des propriétaires privés. Ces éléments chiffrés serviront à compléter et/ou préciser l'ensemble des documents liés à la procédure de Déclaration de Projet.</p> <p><u>Secteur des Varennes :</u></p> <p>Ce secteur est intégralement composé de propriétés publiques : Etat (bleu ciel) et ville de Guéret (bleu foncé). Le reclassement en zone UJ de la partie Nord correspond à la correction d'une erreur matérielle pour inclure ces 2</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
		<p>petites parcelles dans cette zone. Elle pourra servir à la réorganisation des activités de l'entreprise située au Nord et/ou au réaménagement, le cas échéant du carrefour.</p>  <p><u>Secteur du Petit Bénéfice :</u></p> <p>Ce secteur est composé de propriétés publiques : Département en rouge, SDIS en orange et Agglo en orange clair et de 3 propriétés privées en jaune.</p> 

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
		<p><u>Secteur du Parc Industriel :</u></p> <p>Ce secteur est composé de parcelles publiques (Agglo en orange pour 8,44 hectares et ville en bleu foncé pour 2,81 hectares) et d'une parcelle privée en jaune pour 0,66 hectare, soit un total de 11,9 hectares.</p>  <p>Si l'on considère l'emprise de la STEP d'environ 2 hectares (en rouge) et la partie Nord de la parcelle n° 20 qui reste à vocation industrielle, soit 0,8 hectares (en orange), ce sont près de 9 hectares (en vert) qui sont reclassés à usage de terrains naturels.</p> 

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
NUISANCES / CIRCULATION		
18.	<p><i>Plusieurs contributeurs, craignent que la zone commerciale occasionne de nouvelles nuisances en termes de circulation routière, de bruit ou de dégradation de la qualité de l'air.</i></p> <p><i>Je regrette également que le dossier ne mentionne pas les impacts de la nouvelle zone commerciale en termes de circulation routière ou de bruit. Quelles sont les évaluations qui ont menées en ce sens ?</i></p>	<p>La faiblesse de la zone constructible des Varennes n'aura que très peu d'impacts sur l'augmentation du trafic sur la rue Tabarly. Les accès existants le long de cette voirie et notamment l'interdiction de tourner à gauche à divers endroits pourraient faire l'objet d'une réflexion (plots, bande blanche...) afin de faciliter la fluidité de cet axe, limité de part et d'autre par les ronds-points existants. Le reclassement des parcelles Nord du secteur des Varennes pourra le cas échéant permettre le réaménagement du carrefour des routes Magnard / Tabarly.</p>
19.	<p><i>En particulier, ces nuisances supplémentaires vont peser sur la zone résidentielle de Corbigny, où la circulation rue Magnard et rue Tabarly est déjà très dense. Une contributrice souligne que des terrains disponibles en zone UJ vont être occupés par de nouvelles activités et que des hangars ont récemment été construits dans la zone résidentielle UD.</i></p> <p><i>Pour limiter les nuisances, je suppose qu'il serait a minima possible de modifier certaines règles de circulation dans la rue Magnard et la rue Tabarly.</i></p>	<p>D'un point de vue fluidité et sécurité, l'aménagement du secteur du petit bénéfice impactera principalement la RD 100 entre les ronds-points du colonel Fabien et de Pommeret ainsi que la D940 vers Saint Fiel où vers l'entrée de ville de Guéret. Cette problématique a bien été prise en compte avec les services du Département et a été traduite dans l'OAP avec l'interdiction d'aménager sur la RD 100 des « tourne à gauche » pour accéder aux 2 secteurs Nord et Sud de cette zone à vocation économique.</p>
CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS		
20.	<p><i>Comme le souligne la DDT, en matière de réduction de la consommation d'espace - telle que prônée par la loi "climat et résilience" - il s'agit de diminuer de 50 % les surfaces ouvertes à l'urbanisation d'ici 2031 par rapport aux surfaces réellement urbanisées au cours des 10 dernières années et non par rapport au zonage actuel du PLU.</i></p> <p><i>Or, la nouvelle zone naturelle envisagée est une zone qui est actuellement dévolue aux activités industrielles, mais qui n'a pas été utilisée. Il en ressort que le projet aux Varennes et au Petit Bénéfice entrainera une consommation nette d'espace naturel d'environ 6 ha.</i></p>	<p>Le déclassement des parcelles initialement classées à vocation d'activités industrielles représentant 11,9 hectares dont certaines sont occupées par la Station d'Épuration de la ville de Guéret (soit environ 2 hectares) fait apparaître un reclassement net en zone naturelle de 7,9 hectares. Cette compensation représente un effort conséquent de l'Agglo car ces terrains devaient être commercialisés pour accueillir des entreprises industrielles, créatrices d'emplois.</p> <p>Par ailleurs, le maintien de ces parcelles pourrait permettre la mise en œuvre d'une partie de l'OAP n° 4 dite du ruisseau des Chers dont les objectifs sont de maintenir ce corridor écologique par la renaturation de la ripisylve et par la création de cheminements doux vers la ZA de « Cher du Cerisier » ou vers les villages de « Vernet » ou « Corbigny », ce qui répond également à l'observation n°4.</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
DISTANCE DE REcul / RN 145		
21.	<p><i>Le projet prévoit de diminuer la distance de recul des constructions au Petit Bénéfice au regard de la RN 145 (mesure dérogatoire à la distance réglementaire de 100 mètres). Si ce point n'appelle pas d'observations de ma part, l'extension de cette dérogation aux habitations nécessaires à l'exploitation des nouvelles installations ne me semble pas motivée, notamment en raison des risques et nuisances occasionnées par cette voie express, qui est un axe très fréquenté.</i></p>	<p>La possibilité de construire des habitations nécessaires à l'exploitation des installations est régie par le code de l'urbanisme et repris, le cas échéant dans l'article 2 des différents zonages.</p> <p>Si des constructions à usage d'habitation étaient autorisées à proximité de la RN 145, elles devraient en outre respecter des normes strictes d'isolation phonique lors du dépôt du Permis de Construire.</p> <p>Compte tenu de l'activité pressentie dans la partie proche de la RN 145 du secteur du petit bénéfice, et qui ne nécessite pas de construction à usage d'habitation (voir esquisse de projet), il est proposé de ne pas modifier la rédaction de l'article 2 du secteur AUj qui pourra, le cas échéant et en fonction de l'activité autorisée, s'appliquer sur sa partie Nord.</p>
AUTORISATION COMMERCIALE ET OCCUPATION DE LA ZONE		
22.	<p><i>Un contributeur partage le point de vue de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), qui consiste à instaurer une surface minimale de vente de 300 m² (au lieu de 1 000 m²) dans la nouvelle zone commerciale, sous réserve d'une saisine automatique de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDCA) pour tous les projets.</i></p> <p><i>Je souhaite que le porteur de projet se positionne de façon claire sur cette proposition.</i></p>	<p>Conformément au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, le seuil des constructions autorisées sera abaissé à 300 m² dans le règlement de la zone AUj.</p> <p>Il est précisé que la nature des activités autorisées est strictement encadrée par les 2 premiers articles de la zone AUj : cette rédaction finale a fait l'objet de concertation, de modification et au final d'un accord de l'ensemble des PPA.</p>
23.	<p><i>D'après mes échanges avec un contributeur, le seul projet identifié est l'installation d'une enseigne de bricolage et de matériaux sur la partie sud du Petit Bénéfice, qui pourrait générer une cinquantaine d'emplois. Cette enseigne aurait pu être créée de l'autre côté de la RN 145 (zone commerciale et artisanale de la Rue du Bourbonnais). Aucun autre projet n'est actuellement à l'étude.</i></p>	<p>De plus, et en complément de la procédure d'adaptation du PLU de Guéret, il a été acté lors de la réunion d'examen conjoint, le principe de consultation de la CDAC dans le cadre des projets d'aménagement commercial de plus de 300 m². Ainsi, lors de l'instruction des Autorisations d'Urbanisme réalisée par le service instructeur mutualisé de l'Agglo, chaque projet sera soumis à l'avis de la CDAC (ce contrôle est facultatif</p>

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
		pour les constructions de 300 à 1000 m ² et obligatoire lorsque la surface de plancher est supérieure à 1000 m ² .) Voir fiche CEREMA : https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_outils_cdac_cle2ed94e.pdf
OBSERVATION GENERALE		
24.	<i>Un contributeur évoque la menace sur les oiseaux, les batraciens ou les insectes et regrette l'artificialisation des terres en termes de ressources en eau et d'atteinte au climat.</i>	Cette observation n'apporte pas de commentaires particuliers. Il est précisé que pour chaque demande d'Autorisation d'Urbanisme située dans un secteur ou une problématique environnementale a été identifiée, un avis du service Environnement de la DDT est exigé. En fonction de l'importance ou de la nature du projet d'aménagement ou de construction, des études environnementales sont exigées.
SEQUENCE EVITER REDUIRE COMPENSER		
25.	<i>Les impacts potentiels d'un projet sur l'environnement doivent être évités, réduits ou compensés (ce que l'on appelle la « séquence ERC »). Or, sur le secteur du Petit Bénéfice, le dossier met en évidence des zones humides, une mare, un réseau de haies et une espèce d'oiseau quasi menacée au niveau national (le Tarier pâtre). La séquence ERC se limite à définir une zone non aedificandi pour préserver ces intérêts. Mais la démonstration d'une protection efficace de ces intérêts environnementaux n'est pas établie, une zone non aedificandi ne pouvant à elle-seule protéger l'écosystème du Tarier pâtre ou le fonctionnement écologique d'un milieu humide.</i>	Voir commentaires et précisions sur les surfaces concernées en réponse à l'observation n°17

Observations	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
26.	<p><i>Alors qu'un contributeur regrette l'artificialisation des terres, un autre contributeur estime que la nouvelle zone naturelle sera de meilleure qualité environnementale.</i></p> <p><i>En ce qui me concerne, cette nouvelle zone naturelle pose problème car une partie de cette zone (environ 3 ha) est actuellement occupée par une station de traitement des eaux usées. Or, s'il est généralement possible de construire une installation d'utilité publique sur une zone naturelle, il s'agit d'une mesure dérogatoire au droit commun destinée à ne pas entraver le bon fonctionnement des services publics.</i></p> <p><i>Il en est tout autrement de classer en zone naturelle un secteur déjà artificialisé et industrialisé, qui ne possède donc plus les fonctionnalités attendues d'une telle zone.</i></p>	
ESPECES ALLERGENES		
27.	<p><i>Le règlement de la nouvelle zone commerciale (mais aussi de toutes les zones du PLU actuel) définit les plantations autorisées, notamment le noisetier ou le charme commun qui ont un potentiel allergène fort et d'autres (chêne, tilleul, érable) qui ont un potentiel allergène moyen.</i></p> <p><i>Je m'associe à l'ARS, la DDT et la MRAe pour demander une révision des espèces retenues en tenant compte de leur potentiel allergène et de la fonction de la zone.</i></p>	<p>L'article 13 de la nouvelle zone d'activités économiques AUj reprend la rédaction de ces mêmes articles pour les zones Uj ou Ui dans un souci de cohérence d'aménagement tandis que pour les autres zones urbaines, la rédaction est moins précise : « Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. »</p> <p>Pour autant, les 2 collectivités ne sont pas insensibles aux remarques de l'ARS, reprises par la MRAE et la DDT.</p> <p>L'Agglo est déjà sensibilisée à ces problématiques de plantes allergènes et a prévu de participer aux ateliers qui vont être prochainement organisés par le CAUE et le CPIE. Ces aspects seront traités dans le cadre de l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme.</p> <p>Parallèlement, le service instructeur pourra mettre à disposition des pétitionnaires des plaquettes d'informations sur l'ensemble de ces plantes allergènes ».</p>

5.1.3. Observations du public

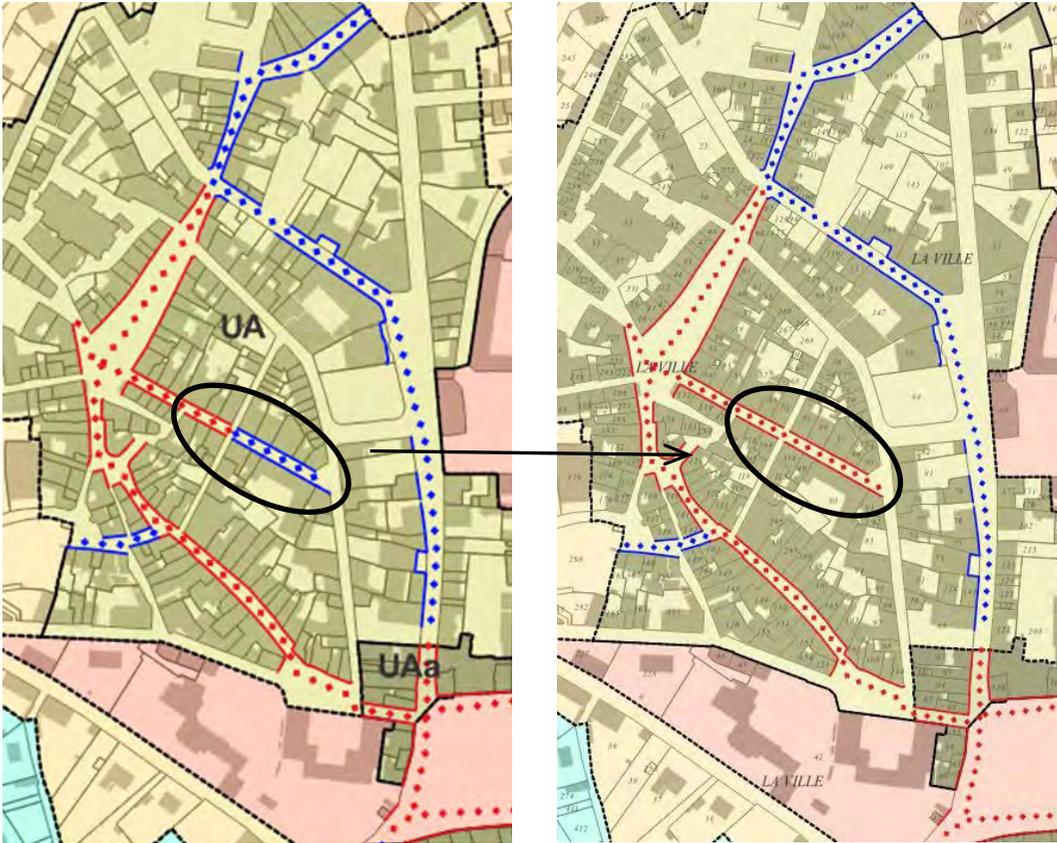
Dans le cadre de l'enquête publique conjointe aux procédures de Modification n°1 et de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, qui s'est déroulée du 18 juillet 2023 au 18 août 2023, 7 observations ont été portées au registre d'enquête ou ont été adressées par courriel au Commissaire enquêteur.

En concertation avec la mairie de Guéret, l'Agglo du Grand Guéret a décidé de prendre en compte certaines demandes lorsque celles-ci ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet d'évolution du PLU.

Il est à noter que plusieurs observations du public sont sans rapport avec les objets de la modification et de la déclaration de projet et certaines remarques ne justifient pas, quant à elles, une adaptation du projet d'évolution du PLU.

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par le public, pour laquelle les collectivités ont décidé de donner une suite favorable dans le projet de modification n°1 et de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret.

Observations recueillies lors de l'enquête publique	Réponse favorable du commissaire enquêteur et des collectivités
<p>Contributeur n°2</p> <p><i>« [...] Une correction est à apporter à la note de présentation de l'évolution du PLU, page 50 et 51 : la rue Eugène France est citée dans le linéaire de protection renforcé alors que le graphique l'indique dans le linéaire de protection simple. [...] »</i></p>	<p>L'Agglo du Grand Guéret et la ville de Guéret prennent en compte la remarque et rectifient la rédaction de la note de présentation p 50 et 51. La rue Eugène France est concernée par un linéaire de protection simple.</p>

Observations recueillies lors de l'enquête publique	Réponse favorable du commissaire enquêteur et des collectivités
<p>Contributeur n°2</p> <p>« [...] je pense que les deux grandes rues piétonnes : grande rue et rue de l'ancienne mairie devrait être en linéaire de protection renforcée. Il n'est pas normal que la moitié de la rue de l'ancienne mairie ne soit pas en périmètre renforcée.</p> <p>D'autant plus que cette rue ne comporte pas de déclivité et donc est la plus favorable pour un déplacement piéton dans un territoire à population âgée. C'est aussi, de par son horizontalité, une rue plus favorable à des restructurations d'accès au premier étage pour installer des logements au-dessus des commerces. Et les premiers consommateurs d'un commerce de centre-ville sont ses habitants. [...] »</p>	<p>L'Agglo du Grand Guéret et la ville de Guéret prennent en compte la remarque et décident d'étendre le linéaire de protection commerciale renforcée à l'ensemble de la rue de l'ancienne mairie.</p>  <p>Modification du plan de zonage du PLU suite à l'extension du linéaire de protection renforcée à l'ensemble de la rue de l'ancienne Mairie</p>

Observations recueillies lors de l'enquête publique	Réponse favorable du commissaire enquêteur et des collectivités
<p>Contributeur n°2</p> <p>« [...] je soutiens la proposition de la CCI de la Creuse qui permettra de conserver la vigilance nécessaire aux équilibres commerciaux de Guéret via la CDAC pour les projets de plus de 300 m2 de surface de vente, à l'échelle de l'agglomération du Grand Guéret. »</p>	<p>En complément de la procédure d'adaptation du PLU de Guéret, il a été acté lors de la réunion d'examen conjoint, le principe de consultation de la CDAC dans le cadre des projets d'aménagement commercial de plus de 300 m². Ainsi, lors de l'instruction des Autorisations d'Urbanisme réalisée par le service instructeur mutualisé de l'Agglo, chaque projet sera soumis à l'avis de la CDAC (ce contrôle est facultatif pour les constructions de 300 à 1000 m² et obligatoire lorsque la surface de plancher est supérieure à 1000 m².)</p> <p>Voir fiche CEREMA : https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_ouils_cdac_cle2ed94e.pdf</p>

5.2. Modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre des deux procédures engagées, une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) a été effectuée avec notamment, pour la procédure de Déclaration de Projet, une réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 9 mai 2023 et qui a fait l'objet d'un Procès-verbal (pièce jointe du dossier d'enquête publique). Il convient de noter que **toutes les Personnes Publiques Associées présentes en réunion d'examen conjoint ont émis un avis favorable au projet d'évolution du PLU**. Les remarques sont relativement limitées, elles sont bien évidemment prises en compte dans le dossier d'approbation.

Au total, suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 11 avis ont été formulés dans le cadre des 2 procédures de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU et de modification n°1 du PLU par :

- L'Agence Régionale de Santé (ARS) - Nouvelle Aquitaine
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) - Nouvelle Aquitaine
- L'Unité Départementale de la Creuse de la DREAL
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine (MRAe) sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU (Avis reçu et pris en compte en cours d'enquête publique) et sur le projet de modification n°1 PLU
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Creuse
- La Préfecture de la Creuse via la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU et sur le projet de modification n°1 PLU
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et agricoles (CDPENAF) sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Creuse (avis exprimé en réunion d'examen conjoint)
- La Chambre d'Agriculture de la Creuse (avis exprimé en réunion d'examen conjoint)

Tous les avis des PPA sont favorables au projet d'évolution du PLU assorties de quelques réserves ou remarques portant essentiellement sur les dispositions prévues dans le cadre de l'aménagement du secteur Nord du Petit Bénédicte. Le tableau ci-dessous présente les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille leur prise en compte (ou non) par l'Agglo du Grand Guéret dans le projet de mise en compatibilité et de modification du PLU de Guéret. Ce travail a été mené en étroite concertation avec la mairie de Guéret.

Nota : Les observations de forme (ou compléments à apporter) formulées par les PPA ont été prises en compte par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret, si ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU de Guéret.

Les observations émises par les Personnes Publiques Associées ont été en grande partie à la base des observations du commissaire enquêteur, aussi une grande partie des réponses apportées par l'Agglo au commissaire enquêteur coïncident avec les réponses apportées aux PPA.

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
DDT de la Creuse	<p>La DDT estime que la justification de l'intérêt général du projet est insuffisamment explicitée, notamment au regard de l'absence de disponibilités foncières ou immobilières.</p> <p>Selon la DDT, il s'avère primordial que le développement économique de ce secteur n'entre pas en concurrence avec les activités du centre-ville et ne se développe pas au détriment de ce dernier.</p>	<p>Cf. réponses ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, à l'observation n°1 (p 105) et à l'observation n°16 (p 114) du Commissaire Enquêteur</p>
MRAe	<p>Afin de justifier les besoins d'implantation des activités économiques, la MRAe recommande de présenter l'armature urbaine du Grand Guéret, et l'état des lieux des équipements commerciaux et artisanaux (nature des commerces existants, leur taille, leur localisation, leur accessibilité et leur insertion environnementale), à mettre en perspective avec les besoins de la population aux échelles des territoires de Guéret et du Grand Guéret.</p> <p>La MRAe recommande de compléter la notice de présentation par une analyse des solutions alternatives envisagées pour répondre aux besoins de la population et des entreprises identifiés dans le diagnostic territorial.</p>	
CCI	<p>La CCI suggère au Grand Guéret et à la commune de Guéret de revoir le seuil relatif à la surface de vente de 1000 m² minimum instaurée en zone AUj.</p> <p>En effet, la CCI considère que cela pourrait constituer un frein à l'accueil de nouveaux commerces. Par conséquent, elle propose d'abaisser le seuil à 300 m² tout en demandant que tous les projets supérieurs à 300 m² soient instruits en CDAC. Ce seuil paraît suffisant</p>	<p>La Commune de Guéret et le Grand Guéret actent le principe de modifier le seuil, en le rabaisant à 300 m² dans la zone AUj du PLU de Guéret.</p> <p>Cf. réponses ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, aux observations n°22 et n°23 du Commissaire Enquêteur (p 118 et 119)</p>

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
	pour éviter l'installation de commerces du cœur de ville en périphérie. En complément, la CCI suggère que l'instruction en CDAC des projets supérieurs à 300 m ² de surface de plancher soit « généralisée » à l'ensemble du territoire du Grand Guéret	
Chambre d'Agriculture	La Chambre d'Agriculture est favorable au projet du Petit Bénédicte, néanmoins elle attire l'attention des deux collectivités sur la nécessité de travailler en étroite concertation avec le propriétaire et l'agriculteur-exploitant.	L'exploitant a bien été informé par le propriétaire de la future vente des terrains.
ARS DDT MRAe	Plusieurs essences végétales sont recommandées dans le règlement écrit, notamment de la zone AUj (article 13 : espaces libres-plantations). Cependant, parmi les espèces préconisées, le charme et le noisetier ont un potentiel allergisant fort et le chêne, le tilleul et l'érable un potentiel allergisant modéré, l'ensemble aggravé par les polluants atmosphériques dus à la proximité de la RN145. Toutes ces espèces pourraient être retirées de l'article AUj 13. Afin d'avoir un ensemble approprié d'espèces végétales non allergisantes, le site du Réseau National de Surveillance Aérobiologique peut servir de base de réflexion.	Cf. réponse ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, à l'observation n°27 du Commissaire Enquêteur (p 120)
ARS MRAe	Le projet prévoit de diminuer la distance de recul des constructions au Petit Bénédicte au regard de la RN 145 (mesure dérogatoire à la distance réglementaire de 100 mètres). Il est proposé aux articles 6 du règlement de différentes zones du PLU d'abaisser la zone inconstructible en bordure de la RN145 de 100m à 50m pour les constructions à usage d'habitation. Cette dérogation étendue aux habitations nécessaires à l'exploitation des nouvelles installations ne me semble pas motivée, notamment en raison des	Cf. réponse ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, à l'observation n°21 du Commissaire Enquêteur (p 118)

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
	<p>risques et nuisances occasionnées par cette voie express, qui est un axe très fréquenté.</p> <p>Pour toute construction à usage d'habitation, la distance de 100m devrait être maintenue y compris dans la nouvelle zone AUj</p>	
<p>ARS</p> <p>DDT</p> <p>MRAE</p>	<p>En ce qui concerne les incidences cumulées sur l'eau potable sur l'eau potable, la note de présentation de l'évolution du PLU indique que l'adéquation entre la ressource en eau potable en terme de quantité et les besoins induits par les évolutions du PLU est garantie. Sachant que la commune de Guéret est régulièrement soumise à des difficultés d'approvisionnement en eau potable au cours des périodes de sécheresse à répétition, le développement d'activités commerciales ou artisanales fortes consommatrices d'eau potable sur cette zone devrait être soigneusement réfléchi.</p> <p>La MRAE recommande de fournir un état des lieux de la consommation d'eau potable actuelle et une analyse prospective afin de s'assurer de la suffisance de la ressource.</p>	<p>Cf. réponses ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, aux observations n°2 et n°3 du Commissaire Enquêteur (p 106, 107 et 108)</p>
MRAe	<p>La MRAe recommande de fournir un bilan du réseau d'assainissement collectif des eaux usées afin de s'assurer de sa capacité résiduelle suffisante pour prendre en charge le développement de deux secteurs à vocation commerciale.</p>	

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
ARS	Le projet d'aménagement de la zone commerciale et artisanale prévoit de favoriser les déplacements doux par la création de voies piétonnes et/ou cyclables, en accompagnement de la voirie principale. Les effets bénéfiques sur la santé de la pratique régulière d'une activité physique notamment en privilégiant les modes de déplacements « doux, actifs » tels que la marche à pied, le vélo, sont nombreux. [...] Cependant, les accidents de vélo semblent en hausse dans les agglomérations, une attention particulière sur la question de la sécurité des cyclistes et des piétons devra être prise en compte lors de ces aménagements.	<p>Cf. réponse ci-dessus de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en concertation avec la ville de Guéret, à l'observation n°4 du Commissaire Enquêteur (p 108)</p> <p>L'article AUj 12 est complété par la référence au décret de 2016 règlementant le stationnement pour les 2 roues et pour les véhicules électriques ou hybrides : « Le nombre de places de stationnement dédiés à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride ainsi que le nombre de places de stationnement pour cycle ou deux-roues devra être conforme au Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 ».</p>
DDT	A la page 38, l'article AUj 12 règlemente le stationnement et indique notamment qu'une place de stationnement deux roues devra être créée pour 100 m ² de surface de plancher. Afin de développer les mobilités actives, il s'avèrerait nécessaire d'augmenter ce taux pour anticiper également l'utilisation du vélo pour la clientèle.	
MRAE	La MRAE considère que la modification du PLU de la commune de Guéret n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée.	<p>En réponse, le Grand Guéret indique que l'évaluation environnementale, qui a été conduite, est proportionnée à la sensibilité environnementale des zones qui sont concernées par les deux procédures, mais également à l'importance des projets et à leur incidence prévisible sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation porte une attention particulière aux incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Petit Bénéfice, et traite plus succinctement l'aménagement de l'autre secteur du projet (secteur des Varennes : 6 000 m² déjà compris dans l'enveloppe urbaine).</p> <p>Les points de la modification n°1 (règles de stationnement en zones UA et UB, instauration de linéaires de protection commerciale, reclassement du secteur UIb en UI, règles relatives aux constructions en secteur Ntc, règlement des zones d'activités) ne sont pas analysés car ils relèvent d'aspect réglementaires sans incidences sur l'environnement.</p>

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
<p>MRAE modif</p> <p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux expliquer les choix retenus des différents objets de la procédure de modification n°1 du PLU - Présenter un état des lieux environnemental des secteurs modifiés - Mettre en œuvre une véritable séquence d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement de la modification n°1 du PLU, en particulier en ce qui concerne le périmètre du parc du labyrinthe géant des Monts de Guéret et le reclassement en zone UI du secteur Ulb dédié aux activités d'abattage et de transformation de viande 	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression du secteur Ulb spécifique au site des abattoirs, dans la zone UI <p>Le PLU de Guéret délimite un secteur Ulb dans lequel sont autorisées : « les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site. »</p> <p>Ce secteur correspond à l'ancien site des abattoirs qui n'est plus en activité depuis une dizaine d'années. La reconversion du site reste aujourd'hui en question, l'activité susceptible de réutiliser les terrains et les bâtiments n'étant pas encore connue. Le Grand Guéret souhaite laisser la possibilité d'installation d'un large éventail d'activités économiques.</p> <p>La modification n°1 du PLU conserve les contours du secteur Ulb mais reclasse ce secteur en zone UI : « zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature » dans laquelle est notamment possible l'installation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt...</p> <p><u>Sur un plan environnemental, ce changement n'a aucun impact négatif d'où l'absence de séquence ERC, puisqu'il s'agit déjà de secteurs artificialisés.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification des règles relatives aux constructions en secteur Nta <p>Au sein de la zone N du PLU de la ville de Guéret (zone Naturelle ou Forestière), sont identifiés 3 secteurs soumis à des règles particulières, dont un secteur Nta, réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature.</p>

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
	<p>Sur le plan de zonage du PLU, 2 secteurs Nta ont été délimités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un premier secteur Nta comprenant l'étang de Courtille et ses abords ▪ un second secteur Nta, en bordure de la forêt de Chabrières, correspondant au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret <p>Les possibilités de constructions en secteur Nta sont restreintes puisque le règlement du PLU autorise seulement à « l'article N2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » : « <i>en secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements et installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature. Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m².</i> »</p> <p>Or les 12 constructions autorisées à l'approbation du PLU, le 23 juin 2011, sur l'ensemble du secteur Nta sont aujourd'hui en grande partie, ou totalement, réalisées. Le labyrinthe végétal étant en effet agrémenté de diverses activités et constructions : espaces de jeux, escape-game, snack, une mini-ferme, équipements à vocation pédagogique, ateliers destinés au matériel d'entretien... L'association a su développer une offre globale d'activités pour atteindre aujourd'hui plus de 20 000 visiteurs par an et 5 emplois salariés permanents. Aussi cette dernière souhaite poursuivre son action et conforter l'attrait touristique du parc en installant des hébergements insolites en lien avec le labyrinthe. Son projet consiste à installer 4 à 5 hébergements touristiques divers (roulotte, cabanes dans les arbres, yourte) de faible emprise au sol.</p> <p>Afin de permettre l'installation d'hébergements touristiques dans le parc du Labyrinthe géant ainsi que l'extension des bâtiments d'activités existants, il est créé un secteur Ntc spécifique au parc du Labyrinthe</p>

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
		géant des Monts de Guéret. Les dispositions encadrant l'implantation des constructions au sein du secteur du labyrinthe géant sont précisées (articles 1, 2, 6 et 10) afin de permettre l'installation des habitats légers de loisirs (HLL) ; ces dispositions limitent de fait tout impact sur l'environnement.
DDT	<p>Le PLU actuel délimite une zone Nta qui correspond aux secteurs de Courtille et du labyrinthe. Comme indiqué à la page 53, une nouvelle zone Ntc est créée par la procédure de modification. Celle-ci correspondra exclusivement au secteur du labyrinthe, alors que la zone Nta n'encadrera plus que le site de Courtille. Les modifications d'ordre règlementaire portent donc sur la seule zone Ntc, le règlement de la zone Nta n'étant quant à lui pas touché par la modification.</p> <p>Or il est à noter qu'à la page 54, la proposition de règlement supprime pour la zone Nta les limitations au droit de construire qui étaient mentionnées auparavant soit 12 constructions maximum et 360 m² de surface hors œuvre brute cumulée correspondant à ces constructions. Ces limitations ne sont plus affichées que pour la zone Ntc. Ceci engendre donc un développement potentiel du secteur de Courtille sans aucune restriction affichée dans le PLU.</p> <p>Il est également à noter que les limitations imposant un regroupement des constructions dans une bande comprise entre 5 et 60 mètres par rapport aux alignements et aux parkings est supprimée dans la zone Ntc, mais également dans la zone Nta.</p> <p>Ces évolutions de la zone Nta ne sont pas présentées au chapitre 3.3, il y a donc une incohérence entre les justifications des évolutions et la rédaction du règlement, pour la zone Nta</p>	<p>Les incohérences dans la rédaction du règlement sont reprises afin de ne pas apporter de modification au règlement du secteur Nta (site de Courtille), mais seulement au règlement du secteur Ntc créé (site du labyrinthe géant).</p>

6. ANNEXE - ARRETE PORTANT DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE

**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 23_2023_05_26_00004
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée
en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable

La préfète de la Creuse
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5, R. 142-2 et R. 142-3 ;

VU la délibération du conseil communautaire de l'agglomération du Grand Guéret en date du 07 avril 2022 prescrivant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret ;

VU la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, présentée par le président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret le 05 mai 2023 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 9 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le territoire de la commune de Guéret n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ;

CONSIDÉRANT que « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services » ;

CONSIDÉRANT que le projet répond au besoin de préservation des espaces agricoles et naturels en compensant favorablement le projet par le reclassement en zone naturelle N d'un secteur à fort enjeu environnemental ;

SUR la proposition du directeur départemental des territoires de la Creuse,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, sollicitée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, est **accordée**.

Cité administrative
B.P. 147 - 23003 Guéret Cedex
Tel : 05.55.51.59.00
Courriel : dtdt@creuse.gouv.fr
www.creuse.gouv.fr

1/2

ARTICLE 2 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de la Creuse, Monsieur le Directeur départemental des territoires et Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Limoges (1, cours Vergnaud - 87000 - Limoges) dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Guéret, le **26 MAI 2023**

La Préfète
Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général
Bastien MEROT

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Limoges dans les deux mois suivant sa notification conformément à l'article R 421-1 du Code de Justice Administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

2/2