

- A B -  
- C B -

**Direction  
Départementale  
des Territoires**

Guéret, le **26 SEP. 2024**

La Préfète  
à

Monsieur le Président  
de la communauté d'agglomération  
du Grand Guéret  
9, avenue Charles de Gaulle  
23000 GUERET



Affaire suivie par :  
**Martine VACHER**  
Cheffe du bureau planification  
Tél : 05 55 51 69 53  
Courriel : martine.vacher@creuse.gouv.fr

(copie à Mme la Maire de Guéret)

**OBJET** : Evolution du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret  
Avis de l'État sur les procédures de modification n°2 et de déclaration de projet n°2  
emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret

**P.J.** : 2

Par courrier en date du 27 juin 2024, vous sollicitez l'avis de mes services sur les procédures de modification n°2 et de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Guéret.

A cette fin, vous trouverez en annexes deux notes concernant les remarques émises par les services de l'Etat relatives à ces deux procédures en vue de la réunion d'examen conjoint avec vos services, l'Etat, les personnes publiques associées et la commune concernée.

De nouvelles observations pourront être apportées par les services de l'Etat lors de cette réunion.

Par ailleurs, je vous précise que ces deux procédures ne peuvent pas être considérées comme dépendants l'une de l'autre. Vous veillerez par conséquent à ce que l'enquête publique unique des projets d'adaptation du PLU de Guéret, prescrite par arrêté du 30 juillet 2024, aboutisse bien à des décisions distinctes.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout éclairage complémentaire sur le sujet.

La Préfète,

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

Ottman ZAIR



**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
COMMUNE DE GUÉRET**

**AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE GUÉRET  
Réorganisation de l'aménagement du secteur de Beausoleil**

**Objectif de la modification n°2 :**

L'objectif de la modification n°2 concerne le déclassement de la zone AUs du secteur de Beausoleil en zones agricoles (A) et naturelles (N), afin de favoriser le développement d'activités de maraîchage et des circuits courts associés, mais aussi de reclasser certaines parcelles à vocation naturelle ou agricole dans une logique de préservation de l'environnement et des paysages.

Sont reclassées de AUs en A, les parcelles : BV 251, BV 142, BV 148, BV 229, BV 149 et BV 231, pour une surface totale de 42 900 m<sup>2</sup>, voirie publique comprise.

Sont reclassées de AUs en N, les parcelles : BV 139, BV 222, BV 128, BV 140, BV 141, BV 220, BV 219, BV 129, BV 130, BV 145, BV 185, BV 144, BV 254, BV 255 et BV 250 pour une surface totale de 42 500 m<sup>2</sup>, voirie publique comprise.

**Avis au titre de la procédure :**

Il s'agit ici de faire évoluer le règlement écrit et graphique du PLU de Guéret. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas impactés par cette modification. En effet il n'y a pas de réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle, ni de protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ces évolutions peuvent donc être portées par une modification du PLU de Guéret .

**Avis sur la délibération :**

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 indique bien les objectifs de la modification et les modalités d'information et de concertation du public. Elle n'amène donc pas d'observation.

**Avis sur la note de présentation :**

Au niveau des documents de planification supra-communautaire à prendre en compte (pages 7 et 8) :

- en page 7, vous mentionnez à juste titre le SRADDET de la région Nouvelle- Aquitaine au sujet duquel il convient de préciser qu'il est en cours de modification afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en matières de :

- gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols ;
- transports de marchandises et logistique ;
- mise à jour des objectifs de prévention, de réduction et de recyclage des déchets.

- en page 8, vous faites référence au SCOT de la CAGG devenu caduc depuis 2020. Il serait opportun de supprimer ce paragraphe inutile, puisque le PLU de Guéret n'a plus lieu de lui être

compatible. Or, la référence à cet ancien document risque de générer des confusions lors de l'enquête publique.

- de la même façon, sur la même page, vous faites référence au Programme local de l'Habitat (PLH) de Guéret 2014-2020, prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 par délibération n°28/2021 du 31/03/2021. Ce dernier n'étant donc plus opposable, il convient de supprimer ce point et ne faire référence qu'au futur PLH en cours d'élaboration, arrêté le 30 mai 2024 et qui devrait être approuvé prochainement.

- enfin, la référence au SDAGE Loire Bretagne n'apparaît pas dans le document.

En page 16, au chapitre 3.2.1 intitulé « Le règlement graphique - Bilan des surfaces des zones du PLU », il est fait mention de la modification n°1 au lieu de la modification n°2.

#### **Avis sur le règlement écrit :**

Sur la forme, les modifications écrites en bleu permettent une lecture facile des évolutions du PLU.

Sur le fond, en page 99, au niveau des dispositions applicables à la zone AUs intitulé « Caractère et vocation de la zone », il convient de retirer le secteur de Beausoleil.

#### **Avis sur le règlement graphique :**

Le plan fourni indique bien les changements de zonages d'une zone AUs en zones A et N.

#### **Avis au titre de l'environnement :**

Après examen des éléments transmis et considérant que les parcelles cadastrées visées par ces modifications ne sont pas localisées dans un zonage environnemental réglementé interdisant tout aménagement, le projet n'amène aucune observation.