



**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération

**CAD** experts

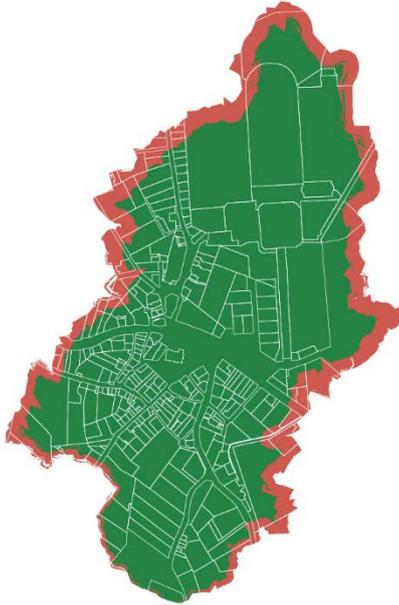
**CADexperts**  
Agence de Guéret  
Tel : 05 55 52 21 73



**CABINET ECTARE**  
Agence ECTARE Centre-Ouest  
Tél : 05 55 18 91 60



**CAMPUS**  
DÉVELOPPEMENT  
Tél : 04 73 45 19 44  
Mail : urbanisme@campus63.fr



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Sainte-Feyre

publié le 18/04/23  
mis en ligne le 18/04/23

5

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2016

### ARRET DU PROJET DE PLU

Délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2023

### APPROBATION du PLU

Délibération du Conseil Communautaire du .....

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF</b>	<b>3</b>
<b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES</b>	<b>5</b>
<b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP</b>	<b>6</b>
<b>2. OAP « SECTEUR CHER DE LU »</b>	<b>8</b>
<b>3. OAP « LES BRUYERES »</b>	<b>11</b>
<b>4. OAP « ROUTE D'AUBUSSON »</b>	<b>14</b>
<b>5. OAP « CHAMPS-BLANCS »</b>	<b>17</b>

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

NB : modifié par la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021

### ■ Article L.151-6 du CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

### ■ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »
- « Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

### ■ Article L.151-7 du CU

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

En zone de montagne, ces orientations définissent également la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. » [...]

### ■ Article R.151-6

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-79\_23ville-DE  
Date de télétransmission : 10/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »*

■ **Article R.151-7**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

■ **Article R.151-8**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

■ **Article R.151-8-1**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « *créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-7-2 comportent au moins :*

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;*
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;*
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »*

## 1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLU, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets**. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

### ■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Plus concrètement, les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

### ■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant**.

En lien avec les orientations du PADD, la commune a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation tel que le phasage sont introduits afin de hiérarchiser l'ouverture de la zone.

### ■ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

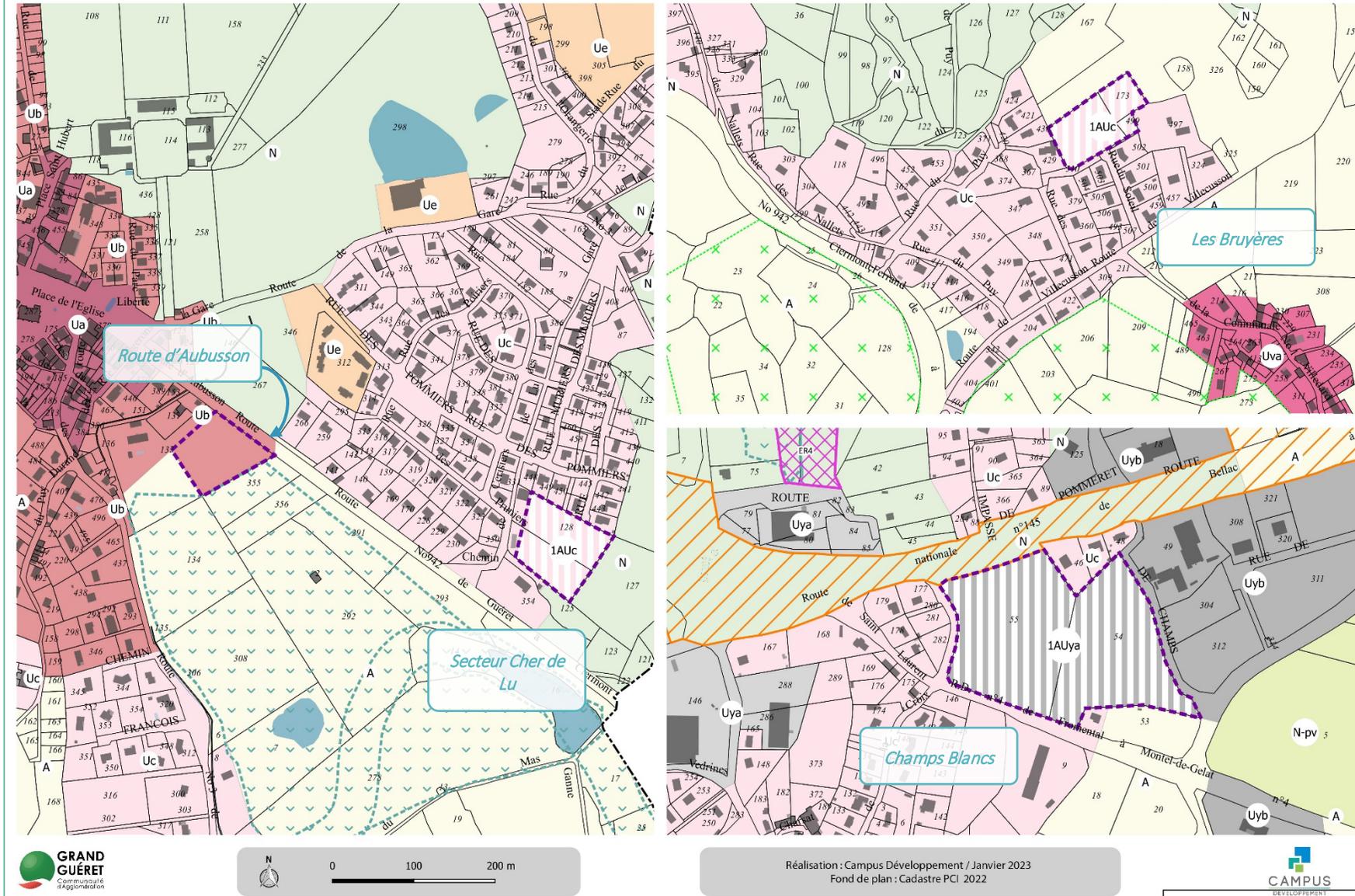
- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties : le contexte territorial illustré de photographies, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. *Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée.* Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

### 1.3. Les secteurs comportant une OAP

Dans le cas présent, la commune de Sainte-Feyre compte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Le « Secteur Cher de Lu » localisé à l'est du bourg de Sainte-Feyre est classé en 1AUc au PLU.** Il s'agit d'une zone à urbaniser 1AU dite « ouverte » qui sera urbanisable dès lors que les réseaux auront capacité d'accueillir les constructions projetées. Elle correspond à une extension urbaine en continuité immédiate du bourg de Sainte-Feyre.
- **Le secteur « Les Bruyères » localisé au nord du village « Les Bruyères » est classé en 1AUc au PLU.** Il s'agit d'une zone à urbaniser 1AU dite « ouverte » qui sera urbanisable dès lors que les réseaux auront la capacité d'accueillir les constructions projetées. Elle correspond à une extension urbaine du village des Bruyères.
- **Le secteur « Route d'Aubusson » localisé à l'Est du bourg de Sainte-Feyre est classé en Ub du PLU.** Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle composée d'habitations, de commerces et de services. L'OAP, qui se situe en continuité du bâti existant, est à vocation commerciale (hors commerces de bouche) et de services.
- **Le secteur « Champs-Blancs » localisé au Nord de la commune,** sur l'axe reliant Saint Laurent à l'entrée Est de la ville de Guéret, en extension de la zone actuelle (classée Uyb). Ce nouveau secteur est **classé en zone 1AUya au PLU** : il s'agit d'une zone à urbaniser 1AU dite « ouverte » qui sera urbanisable dès lors que les réseaux auront la capacité d'accueillir les constructions projetées.

Plan de situation - OAP Sainte-Feyre



## 2. OAP « SECTEUR CHER DE LU »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Secteur Cher de Lu » se situe à l'Est du bourg de Sainte Feyre dans le prolongement des extensions pavillonnaires du secteur de « Cher de Lu ». **En continuité du tissu urbain existant, cette zone d'extension urbaine s'étend sur une superficie de 8 800 m<sup>2</sup>.** Le secteur est desservi par la rue des Noisetiers et la rue des Pruniers. Il est à noter qu'elle est à proximité de la RD 942 qui relie Guéret à Aubusson.

Actuellement, le site concerné a un usage agricole modeste, il comprend notamment une prairie (non identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021) et quelques arbres fruitiers qui peuvent être préservés. On note la présence de haies champêtres au cœur de l'emprise foncière délimitant le parcellaire.

En matière de zonage ; le site est classé en zone 1AUc « Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec les lotissements « Cher de Lu ».



Vue sur le site depuis l'Ouest vers le Nord



Vue sur le site depuis le Nord vers le Sud et sur les arbres fruitiers



Vue sur le site en direction de l'Ouest

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle attenante.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 8 à 10 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 800 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone se fera 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 ...).

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale en forme de « L »** permettant de desservir l'ensemble de la zone, depuis la rue des Pruniers (Nord-Ouest) jusqu'à la route des Noisetiers (Nord-Est). Deux accès sécurisés au niveau de la rue des Pruniers et de la rue des Noisetiers sont à prévoir ;
- **Autoriser des accès individuels directs** pour les parcelles situées au-delà de la frange végétale existante afin de la préserver au maximum ;
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement**, le long de la voie de desserte interne, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies ;
- **Créer un cheminement piéton**, en accompagnement de la voie traversante, en direction du bourg de Sainte-Feyre et de l'aire jeux afin de favoriser les mobilités douces.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Renforcer et/ou maintenir la frange végétale** (verger, haies champêtres, plantations arbustives...), notamment au Sud du site mais aussi au cœur du site (arbres fruitiers) ;
- **Créer un cordon boisé à l'Est du site** afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

OAP "Secteur Cher de Lu" - Le Bourg - Schéma de principe d'aménagement



### 3. OAP « LES BRUYERES »

#### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Les Bruyères » se situe au Nord du village éponyme. Sur la commune, le village des Bruyères se situe à mi-chemin entre la ville de Guéret et le bourg de Sainte-Feyre. Cette zone se situe en continuité des extensions pavillonnaires du village. Le site en extension urbaine s'étend sur 7 200m<sup>2</sup> et est desservi par la rue du Soleil Levant

En termes d'occupation du sol, le site concerné a pour sa majeure partie une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). On y retrouve également quelques arbres de hautes tiges formant un espace boisé au sein de la zone.

En matière de zonage ; le site est classé en zone 1AUc « Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat ». On note également la présence des réseaux à proximité du site avec le lotissement adjacent.



Vue sur la partie Sud du site et l'espace vert depuis l'accès rue du Soleil Levant



Vue sur l'Ouest du site depuis l'accès rue du Soleil Levant



Vue sur le site depuis le chemin au Sud-Ouest du secteur OAP

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle attenante.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 5 à 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne à la zone connecté à la rue du Soleil Levant** avec une placette pouvant servir d'aire de retournement ;
- **Prévoir le cas échéant une voie de desserte secondaire** afin de desservir la partie Est du site ;
- **Préserver le cheminement doux existant** reliant la rue du Soleil Levant et la rue des Rejats.

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale à l'Ouest et en partie Sud** (haies champêtres, plantations arbustives...) afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les covisibilités ;
- **Valoriser et préserver l'espace boisé présent à l'Est du secteur** afin de préserver les continuités écologiques et limiter les covisibilités ;
- **Préserver, en dehors des accès aux parcelles, les boisements ponctuels (haies) présents au cœur de l'emprise**, boisements qui pourraient faire office de clôtures pour délimiter les lots ;
- **Ménager des cônes de vues paysagers** depuis la frange vers la plaine agricole au Nord et à l'Est.

OAP "Les Bruyères" - Schéma de principe d'aménagement



## 4. OAP « ROUTE D'AUBUSSON »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Route d'Aubusson », qui s'étend sur une superficie de 6 600 m<sup>2</sup>, se situe au Sud-Est du bourg de Sainte-Feyre, en continuité du tissu bâti existant. **Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune.**

Il convient de noter que les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux présents en cœur de bourg.

En termes d'occupation du sol, le site concerné a pour sa majeure partie une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). On y retrouve également quelques arbres de hautes tiges formant un masque végétal ponctuel limitant les covisibilités avec le château de Sainte-Feyre.

En matière de zonage, le site est classé en zone Ub « Secteur urbain multifonctionnel à dominante d'habitat ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.



Vue sur la zone depuis la RD 942 au Sud-Est en direction du bourg



Vue sur le secteur OAP depuis la RD 942 en direction du Nord-Ouest

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace spécifique à vocation commerciale et de services qui s'intègre dans la continuité du bourg de Sainte-Feyre.

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

- **Permettre la création d'un bâtiment accueillant des commerces et des services (médicaux).** Ce bâtiment doit être composé d'un niveau au maximum afin de limiter les covisibilités avec le château ;
- **Proscrire les commerces de bouche de l'emprise du site ;**
- Prévoir la création d'un bassin de rétention ou d'une noue pluviale afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Permettre la création d'un espace de stationnement desservant le pôle commercial et de services. Cet espace de stationnement permettra de structurer l'offre de stationnement en cas de fréquentation importante.

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale à sens unique.** Cette voie en forme de boucle permettra de desservir l'ensemble du site ;
- **Aménager deux accès sécurisés sur la RD 942 avec un principe d'entrée-sortie dédié ;**
- Le cas échéant, une voie carrossable pourra être aménagée sur le site afin d'accéder au bassin de rétention ;
- **Créer un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale** afin d'assurer les connexions en direction du cœur de bourg, des équipements publics et en direction du château et du quartier de « Cher de Lu ».

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

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre le futur bâtiment et les constructions du tissu urbain contigu. Le bâtiment prévu ne pourra pas dépasser un niveau afin de ne pas impacter la visibilité du château depuis les quartiers Ouest du bourg.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale arborée** (haies champêtres, arbres de haute tige, plantations arbustives...) le long de la RD 942 afin de favoriser l'intégration paysagère du site au niveau de l'entrée et la sortie de bourg et ainsi limiter les covisibilités avec le château.
- **Créer une frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...) afin de traiter la frange urbaine au Sud** et à l'Ouest du site :
- **Valoriser l'espace vert** entre l'espace de stationnement et le bâtiment commercial et de services. Cet espace vert joue un rôle de « tampon vert » entre les zones et permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

OAP "Route d'Aubusson" - Schéma de principe d'aménagement



**CHIFFRES CLES :**  
Surface brute du site : 6 600 m<sup>2</sup>  
Destination de la zone : Activités commerciales et de services

- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Vocation des espaces**
- Activités commerciales et de services (hors commerce de bouche)
  - Bâtiment à aménager
  - Espace public et de stationnement à aménager
  - Bassin de rétention ou noue pluviale
- Circulation et déplacements**
- Accès sécurisé à aménager
  - Principe de desserte interne : à créer en lien avec le stationnement
  - Principe de sens unique à titre indicatif
  - Principe de liaison douce : cheminement piétonnier à créer
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Espace vert à valoriser
  - Créer et valoriser la frange végétale : arbres, haies arbustives...
  - Maintenir et préserver la frange végétale : arbres, haies arbustives...
  - Arbres de hautes tige à maintenir ou à planter



Réalisation : Campus Développement / Décembre 2022  
Fond de plan : Cadastre PCI & Orthophotographie / Source : IGN



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

## 5. OAP « CHAMPS-BLANCS »

### ■ Contexte et enjeux

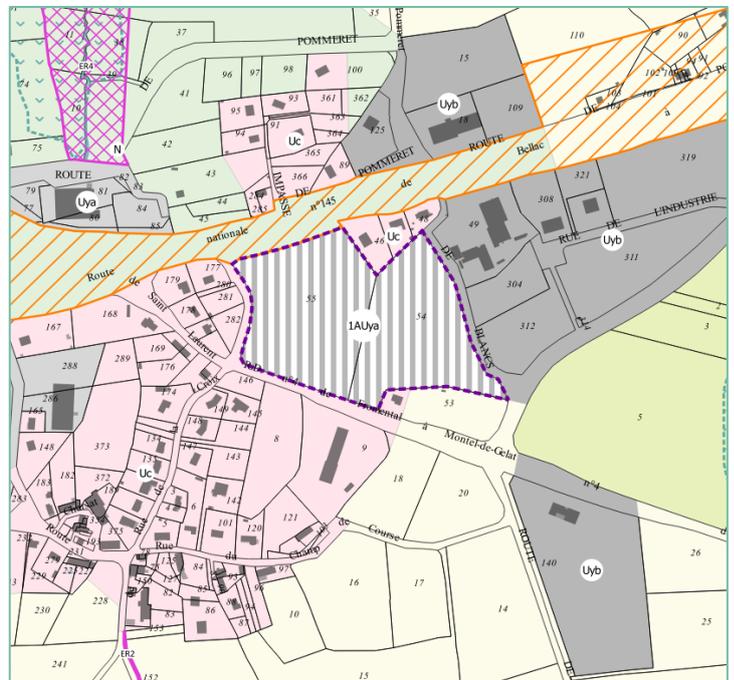
Le secteur de l'OAP « Champs-Blancs » se situe au Nord-Ouest de la commune de Sainte-Feyre, en continuité du village de Charsat. Sur un plan urbanistique, il peut être considéré comme un vaste interstice entre Charsat et la zone actuelle de Champs Blancs.

**Ce site à vocation d'activités économiques, qui s'étend sur plus de 4,3 ha (dont plus de 3 ha de surface aménageable nette), occupe une position stratégique puisqu'il se situe à proximité de Guéret et de la RN 145. Il constitue une extension de la zone d'activités actuelle de Champs Blancs, classée en Uyb, zone qui est desservie par l'ensemble des réseaux.**

Cette extension projetée vient par ailleurs se substituer aux parcelles aujourd'hui dédiées au projet de parc photovoltaïque au sol (Secteur Npv du projet de PLU), parcelles classées en zone à vocation économique dans le PLU en vigueur (zone AUi). Elle se veut complémentaire des autres zones d'activités communautaires du Grand Guéret.

En termes d'occupation du sol, le site concerné a aujourd'hui une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). La qualité agronomique des sols reste malgré tout de faible qualité.

En matière de zonage, le site est classé en 1AUya « *Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités économiques à dominante commerciale et de services* ».



Extrait du projet de zonage du PLU – Janvier 2023



Vue sur la zone depuis le Sud (RD 4) en direction du Nord



Vue sur la zone depuis l'Est (route de Champs Blancs) en direction de l'Ouest

### ■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante de commerces et de services.

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

- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation : phase 1 (14 000 m<sup>2</sup>) et phase 2 (16 000 m<sup>2</sup>).** Il convient de noter que la phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières).
- **Permettre la création d'un secteur dédié à l'accueil d'activités de commerces et de services** afin de conforter l'attractivité économique de ce secteur situé en proximité de Guéret et de la RN 145. Cette zone constitue une alternative à la zone située « Avenue du Bourbonnais » à l'entrée de Guéret.

### ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte interne principale à double sens avec des aires de retournements.** Cette voie se termine par une aire de retournement sous forme de placette permettant de desservir facilement tous les lots.
- **Aménager un accès sécurisé** permettant de se connecter à la voie communale (Route de Champs Blancs) afin de desservir le site sans créer de nuisances ;
- **Créer un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale** afin de relier la zone aux secteurs avoisinants et aux autres activités présentes à proximité.

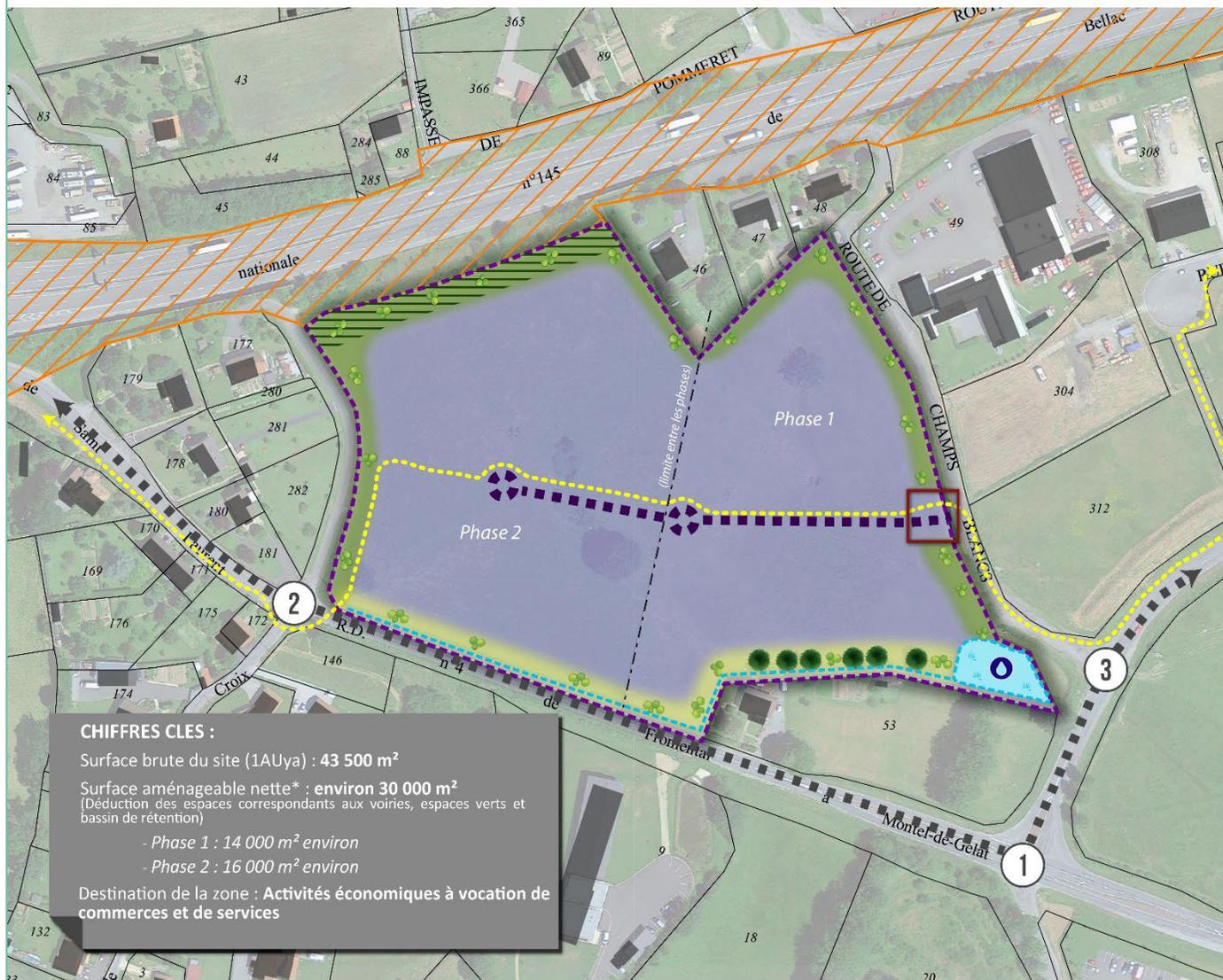
### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du de la zone Uyb à proximité ;
- **Maintenir et préserver la frange végétale** (haies champêtres, plantations arbustives...) localisée à l'Est et au Nord afin d'éviter les conflits d'usage avec les habitations ; en complément **une marge de recul végétalisée de 10 mètres sera à respecter au Nord le long de la RN 145** afin de limiter les nuisances. In fine, la bande inconstructible, pour les constructions projetées sur le site dédié, sera de 40 mètres depuis l'axe de la RN 145.
- **Créer et valoriser la frange végétale** (arbres et haies arbustives...) afin de favoriser l'intégration paysagère du site le long de la RD 4 et en limite Sud du site. La préservation ou la plantation d'arbres de haute tige apporterait une plus-value en matière d'intégration paysagère.

### ■ Gestion des eaux pluviales à la parcelle

- **Créer un bassin de rétention des eaux pluviales** afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Prévoir la création d'un **fossé drainant** en continuité du bassin de rétention.

OAP "Champs Blancs" - Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement de Programmation
  - - - Limite entre les phases
- Vocation des espaces**
- Activités économiques de commerces et de services
  - Bande inconstructible le long de la RN 145 (art. L.111-6 du CU)
- Circulation et déplacements**
- Accès sécurisé à aménager
  - Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
  - Aire de retournement à créer sous forme de placette
  - Principe de liaison douce : cheminement piétonnier à créer
  - Itinéraire d'accès à la RN 145 depuis la zone
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Créer et valoriser la frange végétale : arbres et haies arbustives
  - Maintenir et préserver les haies champêtres
  - Marge de recul végétalisée de 10 m
- Gestion des eaux pluviales**
- Emplacement privilégié pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales
  - Fossé drainant en continuité du bassin de rétention

**CHIFFRES CLÉS :**

Surface brute du site (1AUya) : 43 500 m<sup>2</sup>

Surface aménageable nette\* : environ 30 000 m<sup>2</sup>  
 (Dédution des espaces correspondants aux voiries, espaces verts et bassin de rétention)

- Phase 1 : 14 000 m<sup>2</sup> environ

- Phase 2 : 16 000 m<sup>2</sup> environ

Destination de la zone : Activités économiques à vocation de commerces et de services



Réalisation : Campus Développement / Janvier 2023  
 Fond de plan : Cadastre PCI & Orthophotographie / Source : IGN



Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
 Date de télétransmission : 18/04/2023  
 Date de réception préfecture : 18/04/2023