

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

*Déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU de Guéret*

Réunion d'examen conjoint
« Support de présentation et procès-verbal »
09-05-2023

□ Etaient présents :

NOM	ORGANISME-FONCTION	ADRESSE MAIL
Marie-Françoise FOURNIER	Maire de Guéret	
Christophe MOUTAUD	Adjoint au maire en charge de l'urbanisme	
François BARNAUD	VP Développement économique et de l'Aménagement des Zones d'Activités – CA du Grand Guéret	
Jean-Luc MARTIAL	Vice président en charge de l'urbanisme – CA Grand-Guéret	jean.luc.martial@cegetel.net
Radouane KHALLOUKY	Urbanisme – Ville de Guéret	radouane.khallowky@ville-gueret.fr
Marie GIRARD	DGA – Ville de Guéret	marie.girard@ville-gueret.fr
Arnaud BERNARDIE	Directeur Pôle Aménagement du territoire - CA Grand-Guéret	arnaud.bernardie@agglo-grandgueret.fr
François HAMEL	Responsable service Urbanisme – CA du Grand Guéret	francois.hamel@agglo-grandgueret.fr
Rémi FOURNAISON	Responsable d'études – CCI Creuse	rfournaison@creuse.cci.fr
Philippe MICARD	Président de la commission Commerce - CCI Creuse	pmicard@micardgp.fr
Christelle DUPAS	DRAC NA / UDAP Creuse	christelle.dupas@culture.gouv.fr
Philippe VACHER	DDT Creuse	philippe.vacher@creuse.gouv.fr
Alexandre JAMOT	Chargé études urbanisme – Chambre d'Agriculture Creuse	alexandre.jamot@creuse.chambagri.fr
Jean-David CUSSAC	Directeur - CAMPUS Développement	jdcussac@campus63.fr

- ❑ **Contexte et procédure**
- ❑ **Présentation du projet de mise en compatibilité et justifications**
- ❑ **Contexte environnemental et impacts potentiels**
- ❑ **Traduction réglementaire**
- ❑ **Procès-Verbal – Avis et observations**

Contexte et procédure

- ❑ **Pôle urbain de 12 734 habitants, Guéret est desservi par la RN 145, axe structurant du Département**

- ❑ **Un PLU approuvé le 23 juin 2011 - Nécessité d'engager deux procédures d'évolution du PLU de Guéret pour faciliter la réalisation de plusieurs projets**
 - MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN AVEC ENQUÊTE PUBLIQUE
 - MODIFICATIONS PORTANT UNIQUEMENT SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT (NE SONT PAS CONCERNÉES LES ZONES A ET N)
 - DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLU
 - ETUDE DÉROGATOIRE « ENTRÉE DE VILLE » (L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)
 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE MUTUALISÉE DES DEUX PROCÉDURES

- ❑ **Un territoire qui n'est plus couvert par un SCoT depuis le 19/11/2020**
 - DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT (ARTICLES L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME)  À ÉTABLIR POUR LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Etape

1

- Élaboration de la note de Présentation
- Mise à jour des pièces du PLU
- Evaluation environnementale

4 mois

Etapes

2 et 3

- Consultation des PPA
- **Réunion d'examen conjoint du projet avec les Personnes Publiques Associées (PPA)**
- Enquête publique – Rapport du Commissaire Enquêteur

5 mois

Etape 4

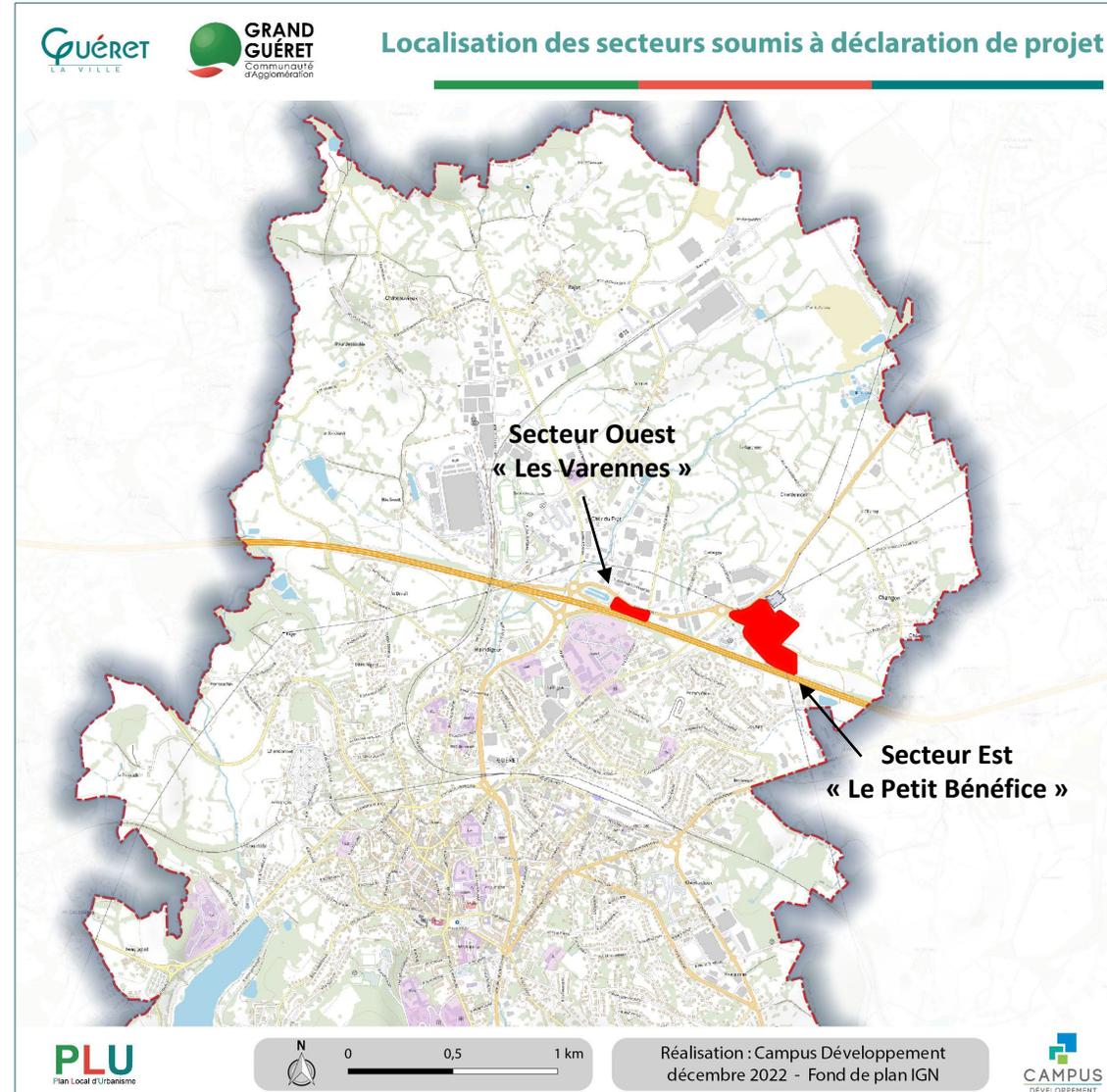
- Modification éventuelle du projet après enquête publique
- Délibération prononçant l'approbation de mise en compatibilité du PLU. Transmission de la délibération au Préfet.

2 mois

Présentation du projet et justifications

□ Les objectifs de de la mise en compatibilité n°1 du PLU

- **Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs** situés à proximité de la RN 145 (RCEA), principal axe routier desservant le département d'Est en Ouest
 - Le secteur du Petit Bénéfice (5,25 ha)
 - Le secteur Ouest « Les Varennes » (6 082 m²)
- **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



Secteur du Petit bénéfice



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



Vue sur la RD 100 en direction de l'Est

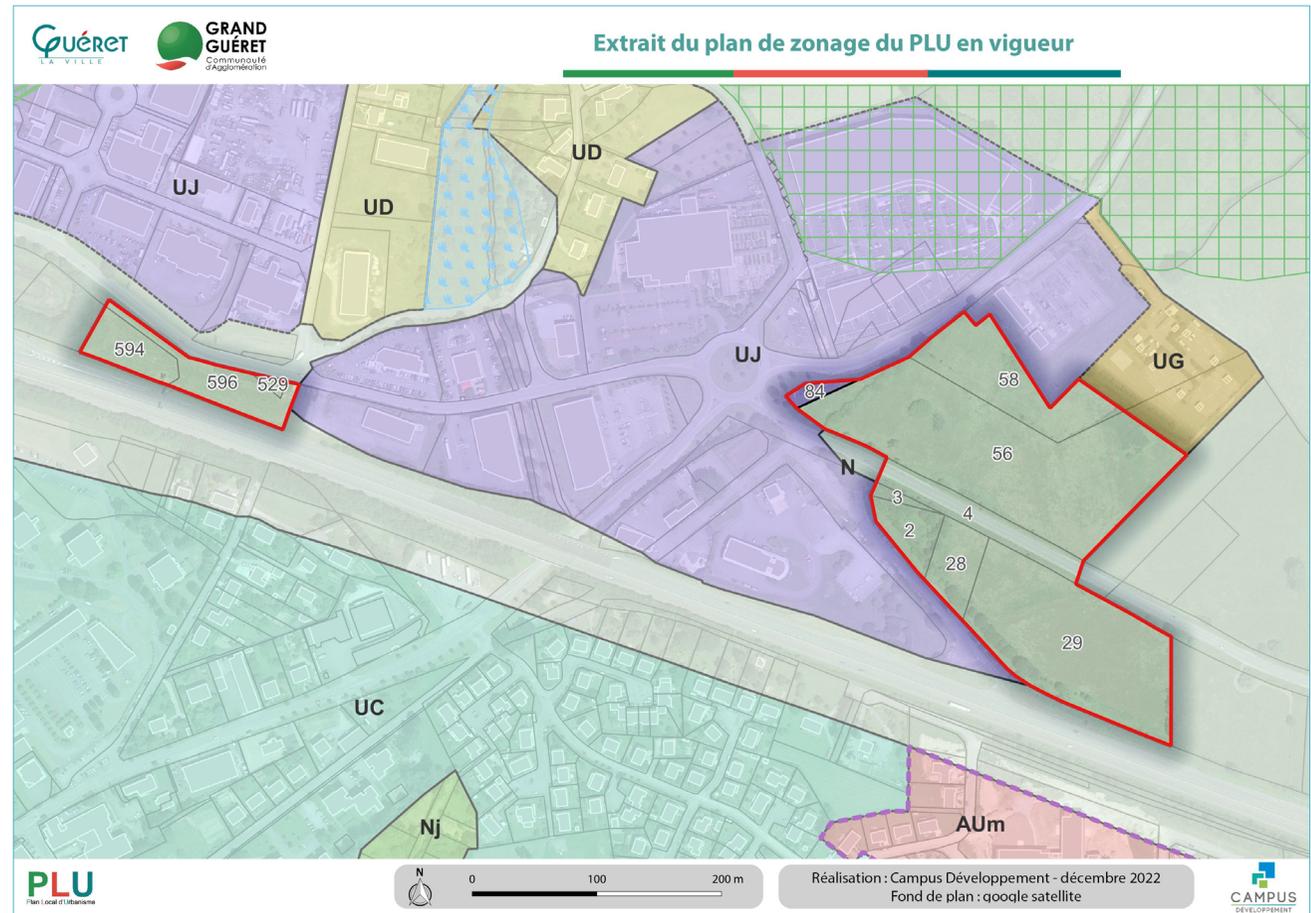
Secteur Les Varennes



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

Contexte urbanistique et technique

- L'intégralité du secteur Ouest « Les Varennes » et l'essentiel de du secteur Est « du Petit Bénédicte » sont classés en zone N. Seule une marge du secteur du Petit Bénédicte est classée en UJ (540 m²).



- L'emprise du secteur du Petit Bénédicte est concernée par deux servitudes d'utilité publique :
 - 2 Lignes électriques haute tension (Servitude I4)
 - Bande inconstructible le long de la RN 145 (Servitude EL11)

□ Contexte urbanistique et technique

- **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



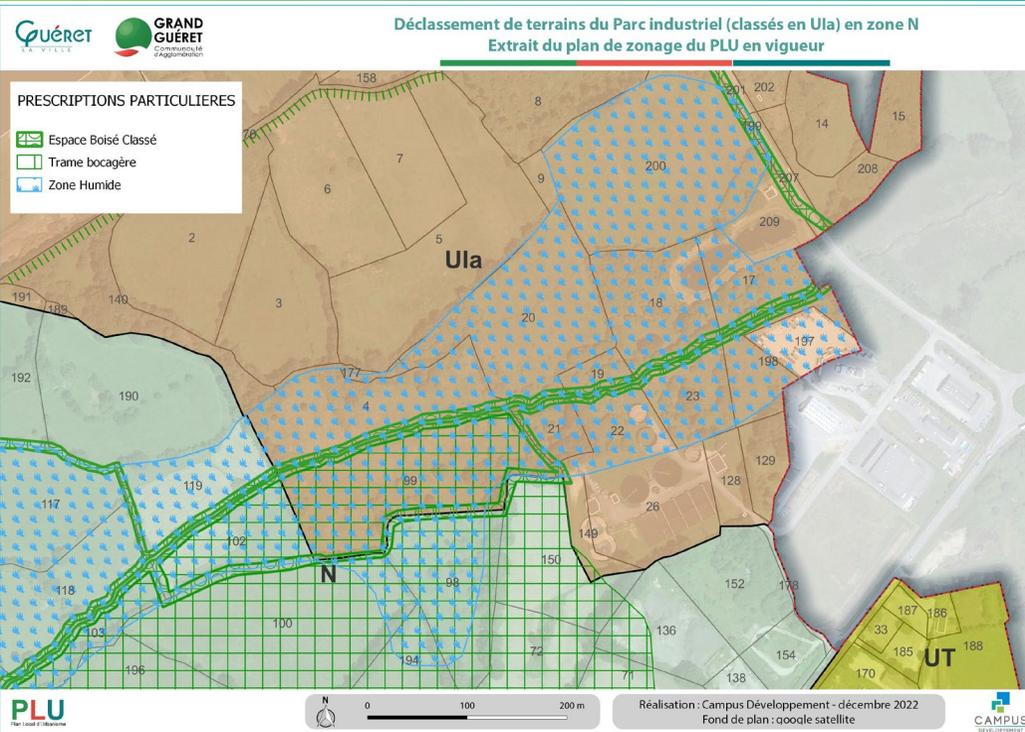
Plan des réseaux - Secteur "Le Petit Bénédicte" - Source Ville de Guéret

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

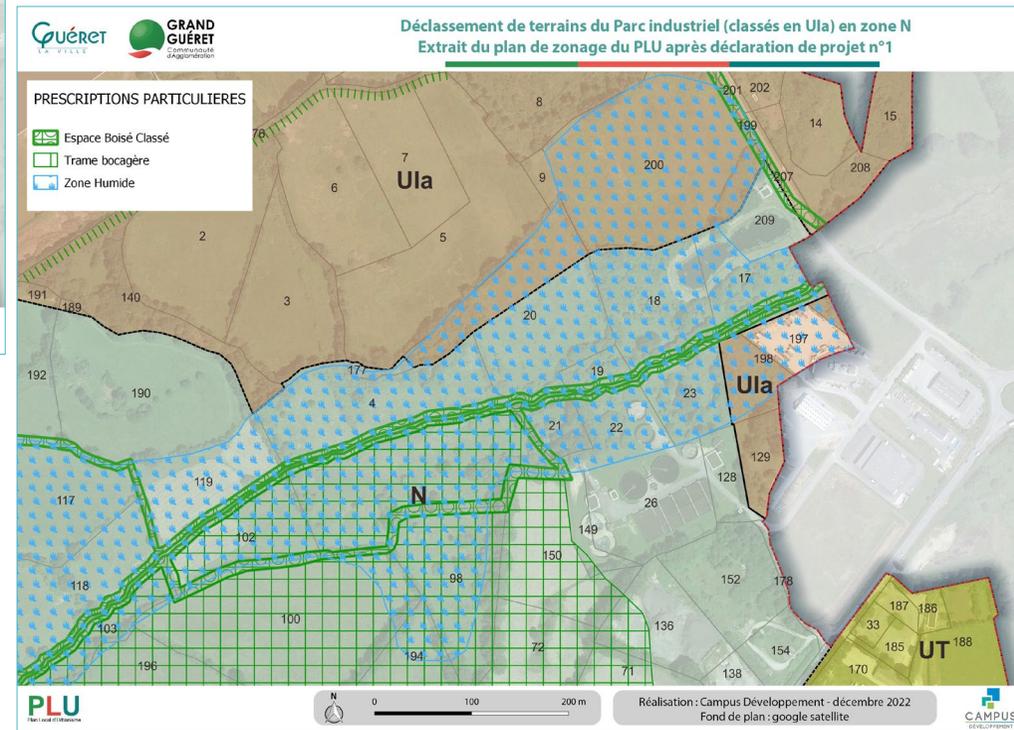
- **Renforcer l'attractivité économique et soutenir la dynamique en matière d'emplois du Grand Guéret, et plus spécifiquement de la ville centre de Guéret**
- **Permettre l'implantation d'activités artisanales et/ou commerciales**, en particulier sur des secteurs potentiellement très attractifs situés dans l'espace urbain et à proximité immédiate de la RN 145
- **Valoriser l'entrée de ville Nord-Est de Guéret**, site qui 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).
 - Aujourd'hui, le site est surtout marquée par la présence de la centrale électrique exploitée par ENEDIS et l'aire d'accueil des gens du voyage

⇒ **Une volonté des collectivités de modérer la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles sur le parc industriel**

- A titre de compensation, **11,3ha de terrains sont reclassés en zone N dont 7,9ha environ**, propriétés de l'Agglomération du Grand Guéret situés le long du ruisseau des chers et identifiés en zone humide.
- In fine, 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**.



Focus sur le parc industriel – PLU en vigueur

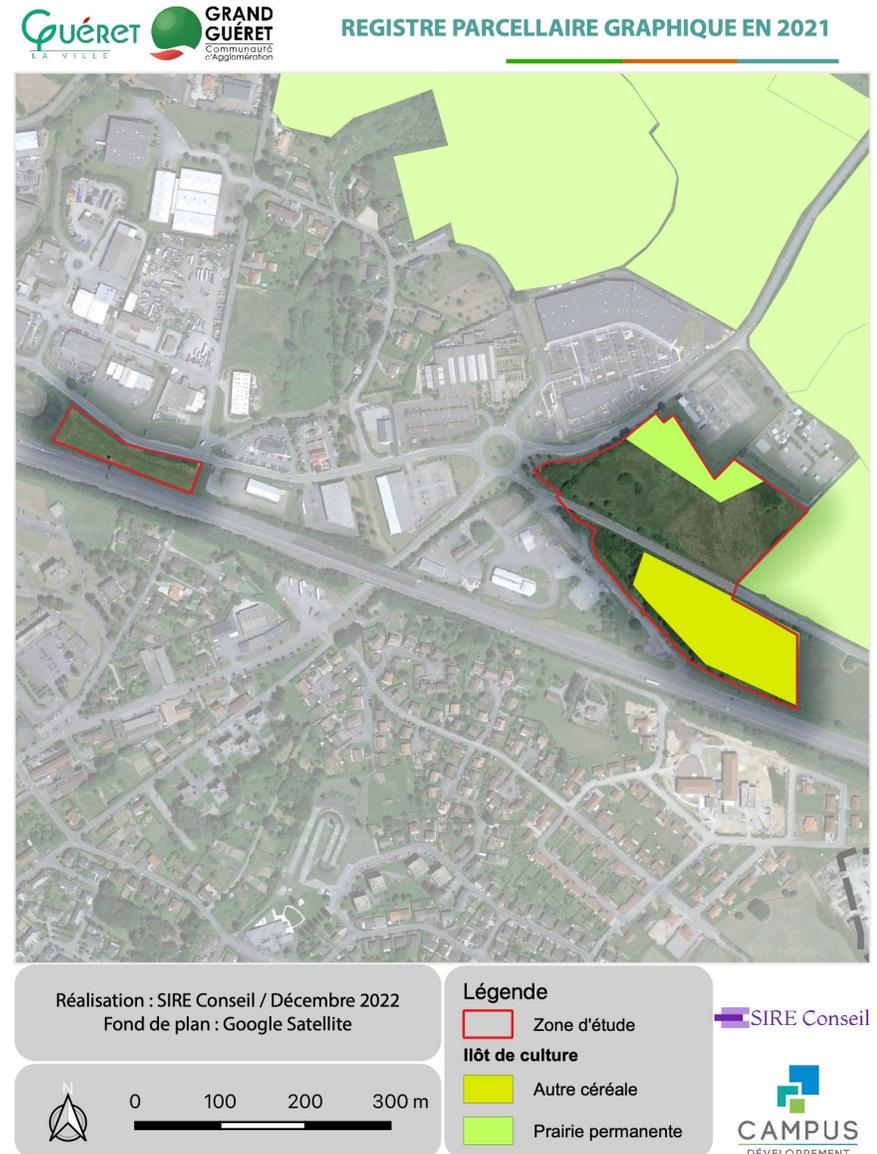


Focus sur le parc industriel – PLU après mise en compatibilité

Contexte environnemental et impacts potentiels

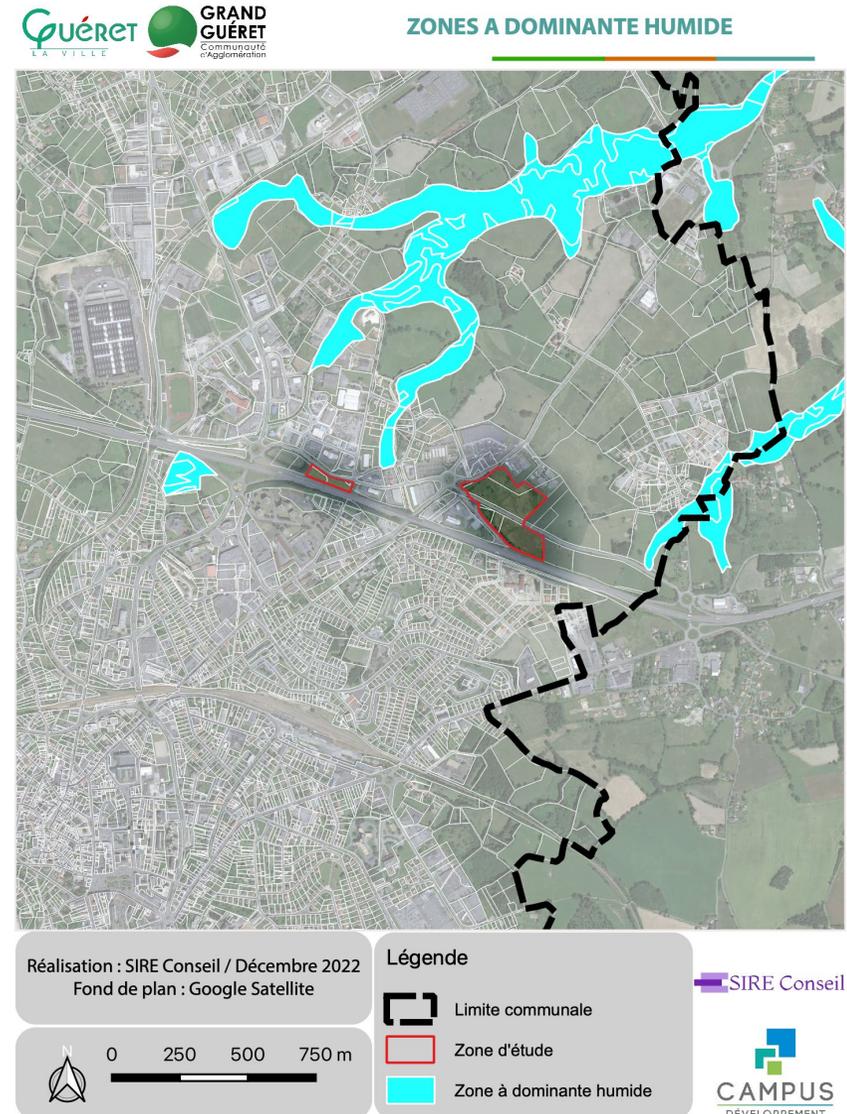
Contexte agricole

- Une partie des parcelles du secteur « Petit Bénédicte » 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.



Contexte naturel

- **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.
- **Pas de zones à dominante humide selon l'EPTB Vienne... mais 2 zones humides règlementaires sont identifiées** sur le site du Petit Bénédicte sur la base d'examen des cartes d'habitats naturels
- **Absence d'enjeux écologiques notables :** aucune espèce botanique protégée ou patrimoniale n'a été inventoriée sur les zones d'études. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été déterminé et délimité au sein des zones d'étude... Des espèces protégées d'oiseaux ont été inventoriées au sein du secteur du Petit Bénédicte.

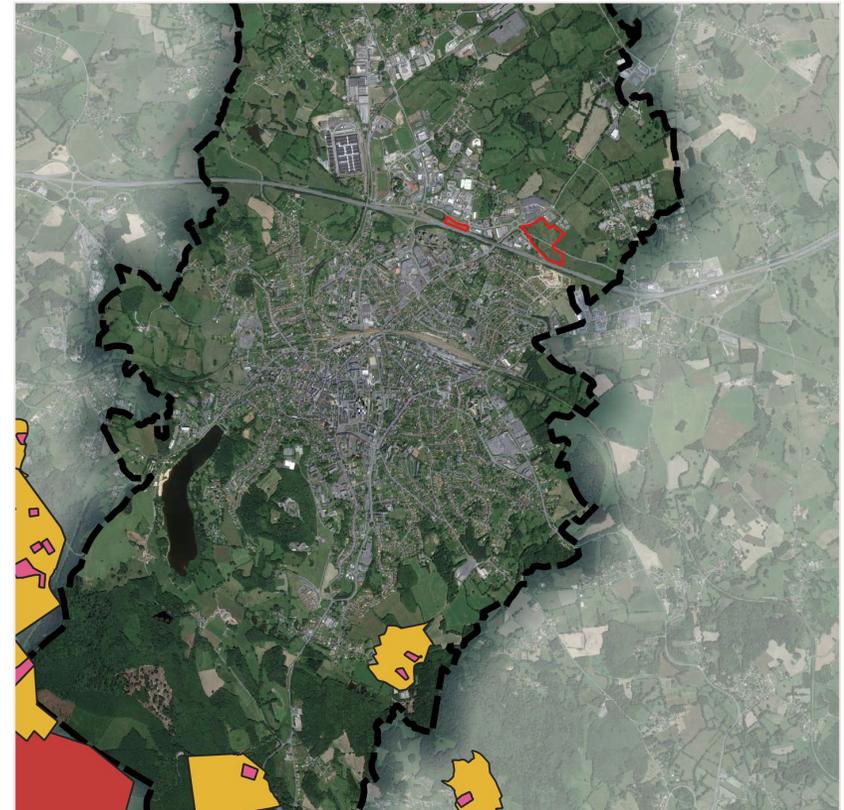


□ Contexte « gestion de l'eau »

- 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.
- 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.

□ Risques et nuisances

- Absence de risques et de nuisances majeurs ... sauf pour le radon qui est important sur Guéret



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

Légende

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

 SIRE Conseil



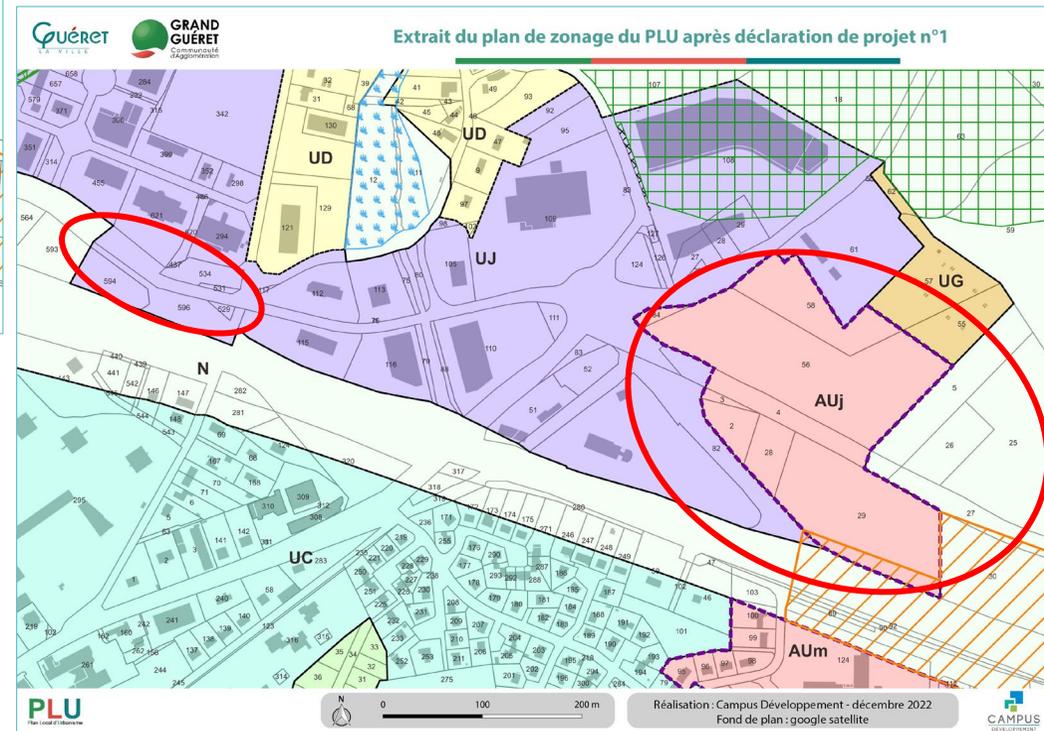
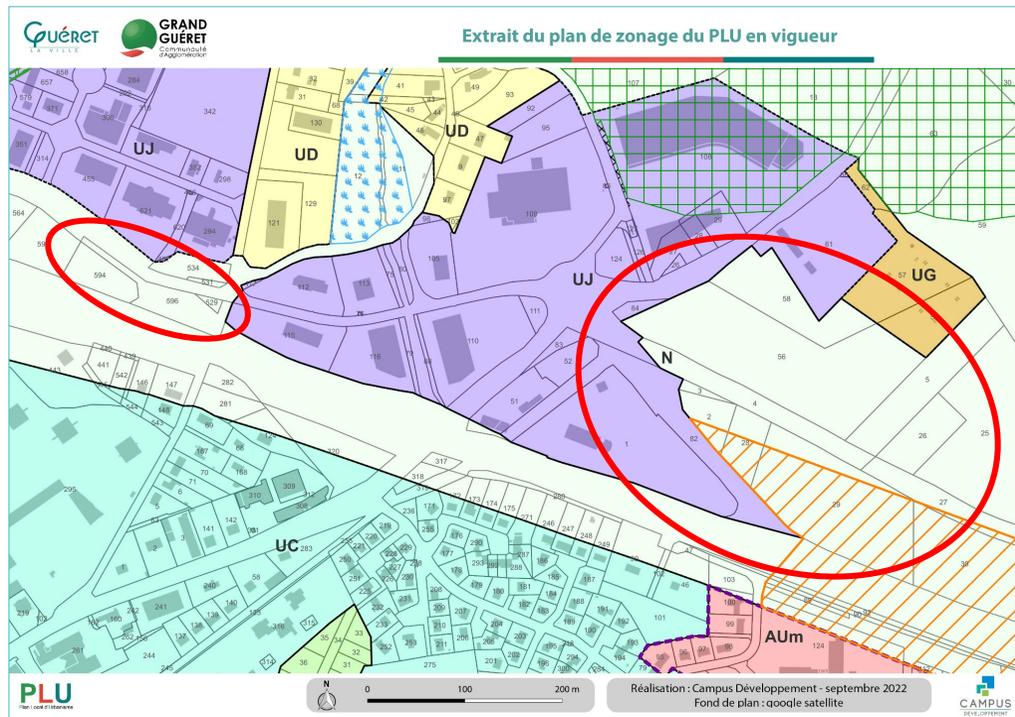
0 500 1 000 1 500 m

 CAMPUS
DEVELOPPEMENT

Traduction réglementaire du PLU

☐ Modifications du règlement graphique

- **Secteur « Petit Bénéfice »** : 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 ». Classement en zone UJ du secteur des Varennes (+ voirie publique classée en zone N)
- **Secteur des Varennes** : 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.
- **Déclassement en zone naturelle de terrains classés en zone urbaine (U1a) 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 Bénéfice. **L'ensemble représentant une superficie totale de 113 321 m²**



☐ Modifications du règlement écrit

- **Création d'une zone AUj** (dispositions réglementaires proches de celles édictées pour la zone UJ)
- **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE** : Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à **l'implantation d'activités à dominante commerciale**
 - Sont autorisées « *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 1000 m². Leur découpage en cellules commerciales est interdit.* »

⇒ Volonté des collectivités de ne pas concurrencer les activités commerciales et de services présentes en centre-ville. Le souhait est d'accueillir des activités complémentaires (commerce de gros notamment qui ne peuvent s'implanter en centre-ville)

□ Création de l'OAP « Zone AUj – Le Petit Bénéfice »

– Programmation urbaine

- 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
- **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**
- Prévoir la possibilité de créer des accès secondaires à partir de la desserte principale ainsi que des voies de desserte secondaires

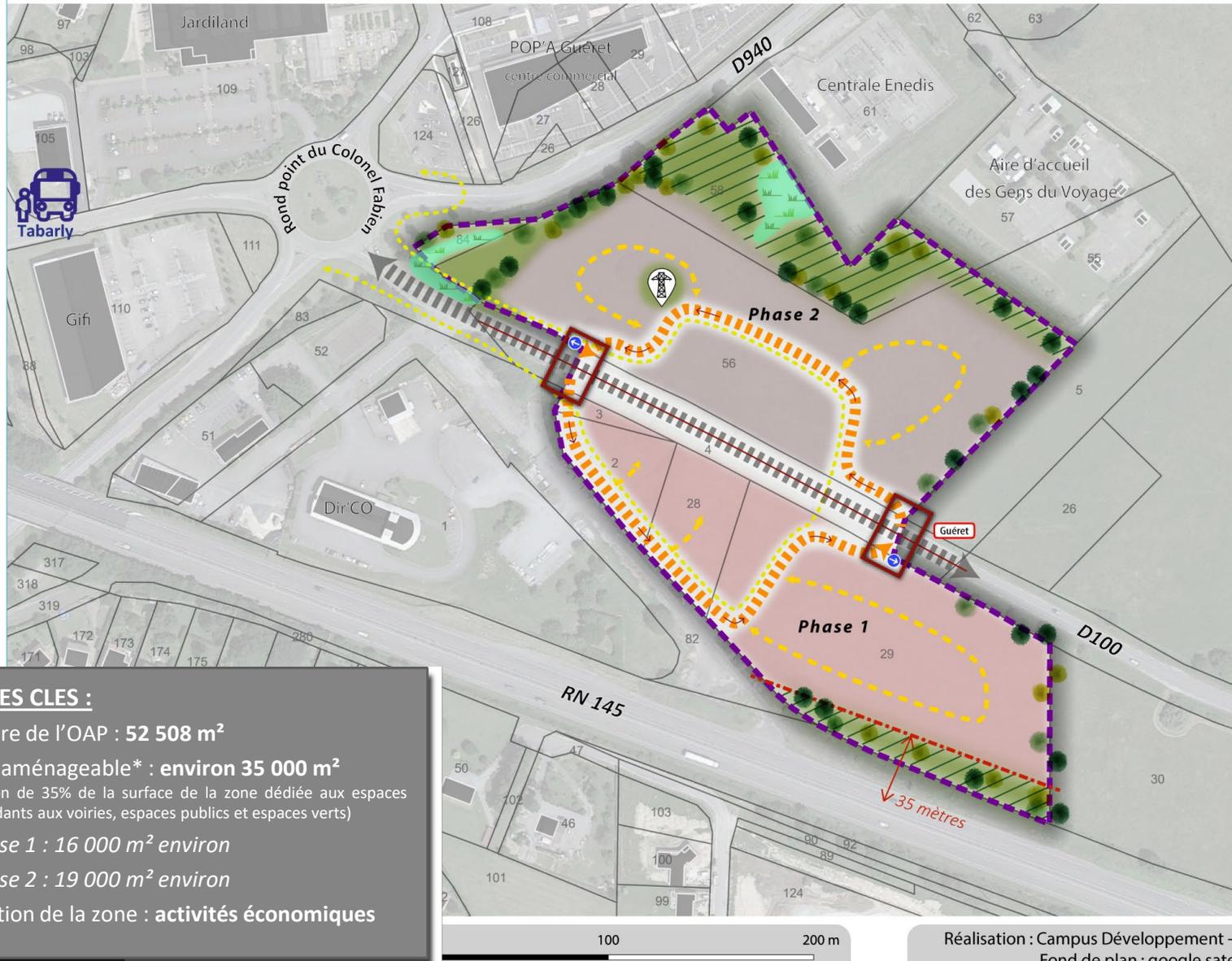
□ Création de l'OAP « Zone AUj – Le Petit Bénédicte »

– Principes de déplacements

- **Mettre en place des cheminements doux (cycles et piétons) en accompagnement de la voirie principale**
- **Prendre en compte** la présence des **pylônes électriques** en respectant les prescriptions de l'exploitant RTE

– 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...).**



PERIMETRE

Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

Secteur principalement dédié aux activités commerciales et artisanales Phase 1 (au sud de la D100)

Secteur principalement dédié aux activités commerciales et artisanales Phase 2 (au Nord de la D100)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

RD 100 : Voie principale de desserte existante

ligne continue à matérialiser sur la D100 pour interdire son franchissement

Carrefours sécurisés d'accès au secteur à aménager

Principe de desserte : Voie principale en sens unique à créer

Sens obligatoire de sortie sur la RD100

Entrée en agglomération

Possibilités de desserte interne : Emplacements indicatifs des voies secondaires (éviter les voies en impasse et les aires de retournement)

Recul minimum de 35 m à respecter par rapport à l'axe de la RN 145 (amendement Dupont)

Prévoir des liaisons douces sécurisées en direction des zones desservies par l'Agglo/Bus (tracés indicatifs)

Prendre en compte les pylônes de la ligne électrique lors de l'aménagement en conservant une bande tampon de 5m autour de l'ouvrage

INTEGRATION PAYSAGERE

Maintenir et/ou renforcer la frange végétale (arbres remarquables, haies champêtres, plantations arbustives...)

Zones humides à préserver

Respecter des zones tampons non bâties à proximité des zones humides et de la RN145 (axe à grande circulation)

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

Réalisation : Campus Développement - décembre 2022
Fond de plan : google satellite

Procès-Verbal – Avis et observations

□ Présentation du dossier de mise en compatibilité

CAMPUS Développement, représenté par Jean-David CUSSAC, présente le dossier à l'ensemble des participants (cf présentation ci-dessus).

Ce dossier de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret porte sur l'ouverture à **l'urbanisation deux secteurs** situés à proximité de la RN 145 (RCEA), principal axe routier desservant le département d'Est en Ouest

- Le secteur du Petit Bénéfice (5,25 ha)
- Le secteur Ouest « Les Varennes » (6 082 m²)

L'objectif est de 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.

Il convient de noter que ce dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux environnementaux sur le secteur.

□ Avis et principales remarques/observations des personnes présentes

L'ensemble des Personnes Publiques Associées présentes émettent un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de Guéret, porté à la fois par le Grand Guéret et la commune de Guéret. Parmi les participants, l'UDAP émet un avis favorable sans remarques.

Les principales observations sont les suivantes :

- **La CCI suggère au Grand Guéret et à la commune de Guéret de revoir le seuil relatif à la surface de plancher de vente de 1 000 m² minimum instaurée en zone AUj.**
 - Pour rappel, ce seuil minimum de 1000 m² de surface commerciale pour les futures constructions dans la zone du Petit Bénéfice devait être mis en place afin d'éviter l'implantation de commerces tels que des supérettes ou des commerces indépendants de proximité qui viendraient concurrencer les activités du cœur de ville.
 - 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 CADC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial). Ce seuil paraît suffisant 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 m² de surface de plancher soit « généralisée » à l'ensemble du territoire du Grand Guéret.
 - **La commune de Guéret et le Grand Guéret actent le principe de modifier le seuil, en le rabaissant à 300 m² dans la zone Auj du PLU de Guéret.**

□ Avis et principales remarques/observations des personnes présentes

- La Chambre d'Agriculture est favorable à ce projet ; 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.**
- La DDT émet les principales remarques suivantes :
 - La nécessité de renforcer la justification du projet en mettant l'accent sur l'absence de disponibilités foncières (non bâti ou locaux d'activités vacants) en bordure de la RN 145 ;
 - Le renforcement éventuel des dispositions réglementaires en matière de stationnement pour les cycles afin de favoriser le développement des modes doux : elle suggère de porter le stationnement des deux-roues à 2 places pour 100 m² de surface de plancher (contre 1 place pour 100 m² actuellement).
 - La non prise en compte du courrier de la DDT en date d'octobre 2022 ; par conséquent les collectivités s'engagent à prendre en compte ces remarques dans la mesure du possible.
 - La rectification de « *coquilles* » dans la note de présentation.

NB : il convient de noter que certaines Personnes Publiques Associées (PPA) transmettrons un avis détaillé complémentaire, à joindre au dossier d'enquête publique



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT