



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de région Nouvelle-Aquitaine sur le projet  
de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret (23) pour permettre  
l'implantation d'activités économiques porté par la communauté  
d'agglomération du Grand Guéret**

n°MRAe 2023ANA48

Dossier PP-2023-13925

**Porteur du Plan (de la Procédure) :** Communauté d'agglomération du Grand Guéret

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 13 mars 2023

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 31 mars 2023

## Préambule.

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 juin 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur un projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret, prescrit par délibération du conseil communautaire du Grand Guéret le 7 avril 2022, visant à permettre l'implantation d'activités commerciales et artisanales à proximité immédiate de la route nationale RN145 (RCEA, route centre Europe-Atlantique) et de la route départementale RD940.

La commune de Guéret (12 734 habitants d'après les données de l'INSEE de 2019 pour un territoire de 26,21 km<sup>2</sup>) est située dans le département de la Creuse. Elle constitue le pôle urbain central de la communauté d'agglomération du Grand Guéret (CAGG), qui se compose depuis 2018 de 25 communes membres et compte 28 734 habitants.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret n'est plus couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis 2020. Conformément à l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, le principe de l'urbanisation limitée s'applique donc au PLU de Guéret. Il peut être dérogé à ce principe après avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

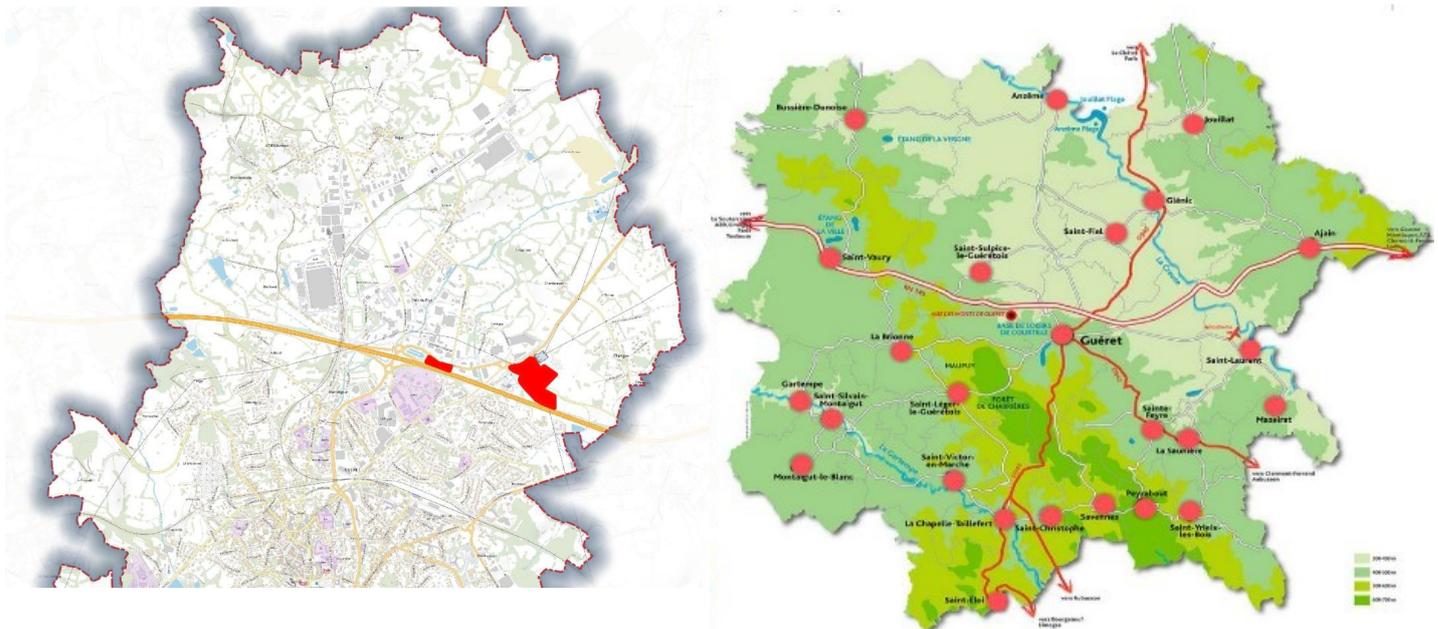


Figure n°1 : Localisation des deux secteurs de développement pour l'activité économique de Guéret et périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret (source : notice de présentation, pages 4 et 11)

Le projet soumis au présent avis concerne deux sites à proximité immédiate de la RN145 dans la partie nord-ouest de la commune de Guéret pour une superficie totale de près de six hectares.

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme. La commune comprend en effet sur son territoire le site Natura 2000 de la directive Habitats Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents (FR7401147).

En parallèle à cette mise en compatibilité, une modification simplifiée n°1 du PLU de Guéret est en cours et fait également l'objet d'une évaluation environnementale qui donnera lieu à un avis de la MRAe. Cette modification simplifiée n°1 complète, sur certains objets<sup>1</sup>, la mise en compatibilité du PLU.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

## II. Objet de la procédure

La mise en compatibilité vise à implanter deux nouveaux sites d'activités économiques en entrée de ville, le long de la RN145, pour offrir plus de 35 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher supplémentaires. Le premier site de développement est localisé au lieu-dit « Les Varennes ». Le second site est situé au lieu-dit « Le petit Bénéfice ».

1 La modification simplifiée n°1 vise notamment à mettre en œuvre la stratégie de développement et d'accueil portée à l'échelle du Grand Guéret qui passe notamment par le maintien des activités commerciales et de services du centre ancien et par l'ajustement de l'offre foncière à vocation économique (notice de présentation, page 19).

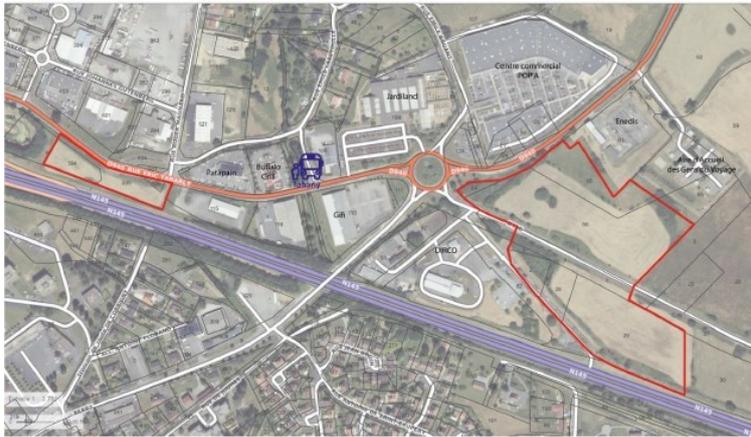


Figure n°2 : Localisation des secteurs identifiés pour le développement économique source : Notice de présentation, page 14



Figure n°3 : extrait du plan de zonage avant/après la mise en compatibilité source : Notice de présentation, pages 24 et 25

La mise en compatibilité vise à :

- reclasser une zone naturelle N, d'une emprise de 5,25 hectares sur le site « Le petit Bénédicte » au sein d'une nouvelle zone à urbaniser AUJ ;
- réduire, au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme<sup>2</sup>, de 100 à 35 mètres le recul minimum des constructions et des installations par rapport à l'axe de la RN 145 au niveau de la future zone AUJ sur le site « Le petit Bénédicte » ;
- reclasser une zone naturelle N, d'une emprise de 6 082 m<sup>2</sup> sur le site « Les Varennes » au sein de la zone urbaine UJ déjà desservie par des réseaux ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) associée à l'implantation de ces nouveaux secteurs d'activités économiques ;
- reclasser en zone naturelle N, à titre compensatoire, des terrains actuellement en zone urbaine U1a sur une surface de 11,3 hectares. Ces terrains sont concernés par des zones humides protégées dans le PLU en vigueur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme<sup>3</sup>.

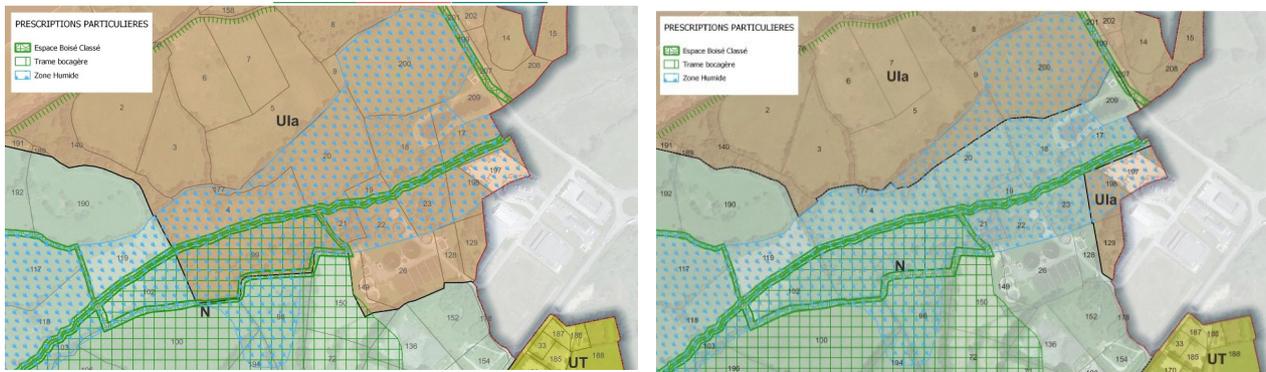


Figure n°4 : extrait du plan de zonage avant/après la mise en compatibilité source : Notice de présentation, pages 26 et 27

2 Selon l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, le principe de non-constructibilité est institué dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN145 en tant que routes express, et une bande de 75 mètres de la RD940 en tant que routes classées à grande circulation.

3 Article L151-23 du Code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

### **III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité**

La notice de présentation contient l'ensemble des documents attendus au titre de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. En particulier, au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de dérogation « entrée de ville » est joint à la notice de présentation.

#### **A. Choix du site de projet, consommation d'espaces**

D'après la notice de présentation page 19, le projet a été conçu pour renforcer l'attractivité du secteur commercial existant, placé à proximité des grands axes routiers et proche du centre-ville de Guéret pour « répondre aux demandes d'entreprises souhaitant privilégier un développement à proximité de la RN 145 ».

Selon le dossier, les objectifs suivants justifient le projet :

- renforcer l'attractivité du secteur en entrée de ville, en conciliant une offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale avec une structuration équilibrée, entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques ;
- optimiser la situation privilégiée du secteur « Le petit Bénéfice » en entrée de ville ;
- modérer la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles ;

La MRAe relève que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine préconise dans ses règles n°1 à 4, des implantations de nouvelles activités prioritairement dans des espaces inclus dans les enveloppes urbaines existantes, à proximité des points d'arrêt d'une offre structurante en transport en commun, en s'appuyant sur l'armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins.

Or, la notice de présentation ne présente pas, à l'appui de l'exposé des choix retenus, l'armature urbaine du Grand Guéret accompagnée d'une analyse de la situation existante formalisée dans un diagnostic territorial, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins en matière de développement économique et de commerce.

**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.**

Par ailleurs, la notice de présentation ne contient pas d'analyse de solutions alternatives pour répondre aux mêmes besoins. Or, en l'absence du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) d'un SCoT en vigueur, le public n'est pas en situation de connaître la localisation des secteurs d'implantation à privilégier et les conditions de leur implantation.

**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.**

Concernant la consommation d'espaces NAF et l'artificialisation des sols, la notice de présentation indique que le secteur « Le petit Bénéfice » est encore valorisé pour l'activité agricole (deux îlots déclarés auprès de la politique agricole commune). Toutefois, l'impact du projet d'évolution du PLU de Guéret sur les terres agricoles est estimé à un niveau faible. La méthodologie retenue pour l'analyse des incidences du projet sur l'activité agricole n'est pas clairement abordée.

**La MRAe recommande de définir, dans la notice de présentation, la méthodologie retenue pour l'analyse des impacts sur l'activité agricole de la mise en œuvre du projet d'évolution du PLU.**

#### **B. Prise en compte de l'environnement par le projet**

##### **1. Incidences sur la biodiversité et les zones humides**

Les deux secteurs « Les Varennes » et « Le petit Bénéfice » sont situés à environ 5,7 km du site Natura 2000 de la *Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents*, et à environ 3,7 km d'une zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Les inventaires bibliographiques et les investigations de terrain ont mis en évidence dans le secteur « Le petit Bénéfice » la présence de zones humides, d'une mare, d'un réseau de haies et d'une espèce quasi-menacée au niveau national (Le Tarier Pâtre). Les sensibilités écologiques sont prises en compte dans l'OAP dédiée au secteur de développement par l'identification sur le schéma graphique d'une zone non aedificandi.

**La MRAe recommande de renforcer les mesures de protection envisagées dans l'OAP par l'identification, dans le document graphique du PLU en vigueur, les éléments environnementaux**

sensibles au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (zones humides, linéaires de haies, arbres remarquables).

## 2. Incidences sur la ressource en eau

La notice de présentation affirme sans démonstration la suffisance de la ressource en eau potable sans toutefois démontrer son adéquation avec les besoins induits par les évolutions du PLU. Or, le développement d'activités commerciales ou artisanales peut être fortement consommateur dans ce secteur soumis à des épisodes de sécheresse à chaque période estivale, comme le rappelle dans son avis la délégation départementale de l'agence régionale de santé de la Nouvelle-Aquitaine.

**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.**

De même, le dossier ne présente pas un bilan du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, et affirme sans démonstration la suffisance de ce réseau pour absorber une quantité supplémentaire d'effluents.

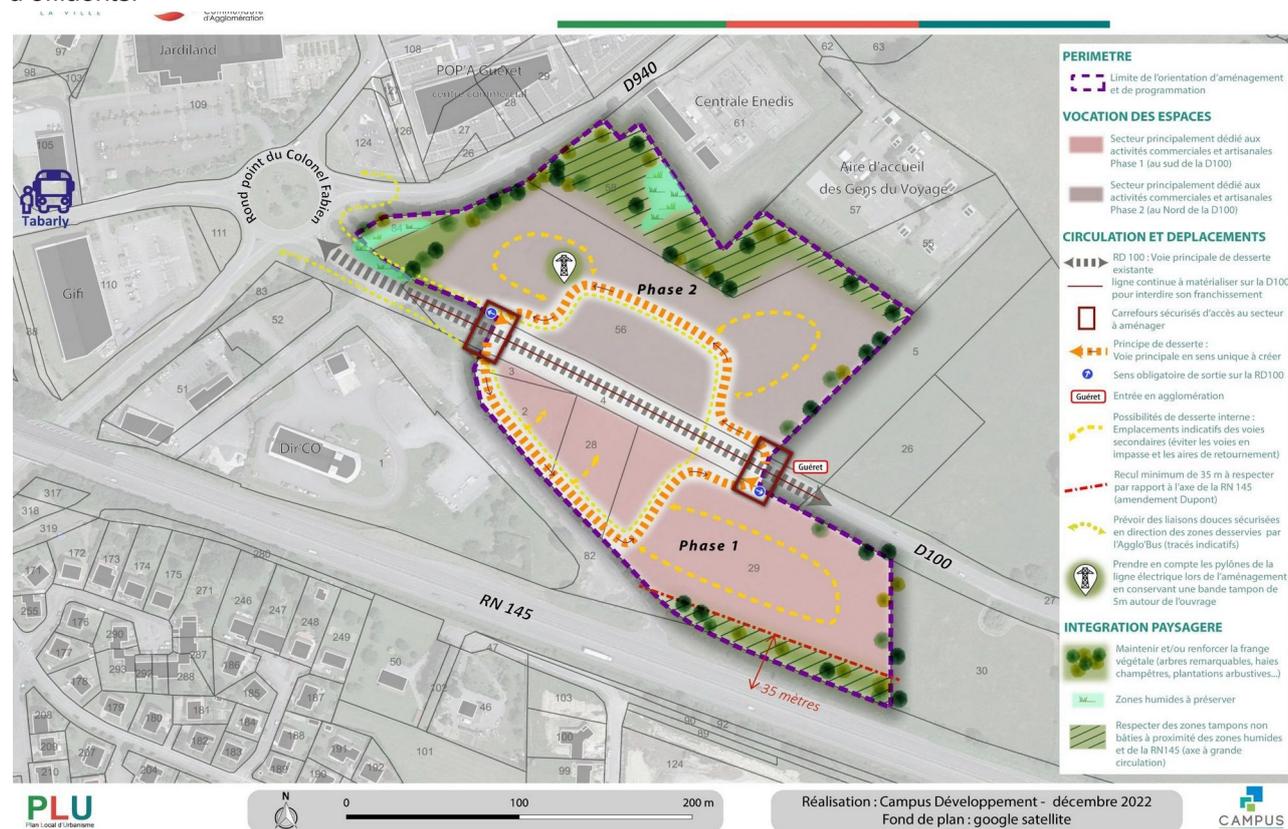


Figure n°5 : OAP de la zone AUj secteur « Le petit Bénéfice », notice de présentation page 30

**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.**

## 3. Prise en compte du paysage en entrée de ville, des risques et des nuisances

D'après la notice de présentation, la commune de Guéret et plus particulièrement les deux secteurs « Les Varennes » et « Le petit Bénéfice » sont concernés par des enjeux de préservation du paysage en entrée de ville, la sécurité le long des axes routiers à fort trafic et les nuisances induites par le flux des déplacements. Le Code de l'urbanisme prévoit des marges de recul à traduire dans le PLU. Le projet de mise en compatibilité vise notamment à déroger à ces règles de recul.

La marge de recul par rapport à la RN145 est réduite de 100 à 35 mètres en zones UJ et AUj pour l'ensemble des constructions.

**La MRAe recommande de maintenir les distances de recul prévues dans l'ensemble du PLU en vigueur pour les constructions à usage d'habitation, et de justifier les choix retenus pour les autres destinations.**

Par ailleurs, comme le précise dans son avis du 31 mars 2023, la délégation départementale de l'agence régionale de la santé Nouvelle-Aquitaine, aucune évaluation des essences végétales recommandées dans le règlement écrit du PLU n'est présentée. Or, la pollution de l'air en bordure des routes à trafic important est un facteur d'aggravation des allergies au pollen.

**La MRAe recommande de revoir les essences végétales préconisées dans le règlement écrit afin de réduire le potentiel allergène du parti d'aménagement des futures zones commerciales.**

#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Guéret porté par la communauté d'agglomération du Grand Guéret vise à permettre l'implantation de nouveaux secteurs d'activités économiques en entrée de ville en mobilisant environ 5,9 hectares d'espaces naturels répartis sur deux secteurs. Le projet a également pour objet de reclasser, à titre compensatoire, des terrains actuellement classés en zone urbaine U1a en zone naturelle N pour une surface de 11,3 hectares.

Le diagnostic territorial est à approfondir par un état des lieux des équipements commerciaux et une analyse des besoins de la population et des entreprises permettant de justifier l'absence de solutions alternatives de moindres impacts pour les secteurs naturels déclassés.

La MRAe recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet communal au regard de la ressource en eau et de la capacité résiduelle du réseau d'assainissement collectif du territoire de Guéret.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 13 juin 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Raynald Vallée