



Guéret, le **12 MAI 2023**

La Préfète

à

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

(copie à Mme la Maire de Guéret)

Affaire suivie par :
Philippe VACHER
Chef du bureau planification
Tél : 05 55 51 69 53
Courriel : philippe.vacher@creuse.gouv.fr

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

P.J. : 2

Par courrier en date du 3 mars dernier, vous sollicitez l'avis de mes services au sujet des procédures de modification et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret.

A cette fin, vous trouverez en annexe deux notes concernant les remarques émises par les services de l'État au sujet de ces deux procédures. Certaines de ces observations avaient déjà été formulées par la direction départementale des territoires dans un précédent courrier en date du 17 octobre 2022.

Par ailleurs, je vous précise que ces deux procédures ne peuvent pas être considérées comme dépendantes l'une de l'autre, et doivent par conséquent faire l'objet de deux procédures d'enquête publique distinctes, devant aboutir à des décisions elles-mêmes distinctes. Dans cet esprit, vous pourriez suggérer au président du tribunal administratif de désigner le même commissaire enquêteur qui serait alors chargé d'animer les deux enquêtes publiques.

Au-delà du présent avis, je souhaitais vous rappeler l'intérêt pour la communauté d'agglomération du Grand Guéret de mener une réflexion au sujet de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), seul document permettant une déclinaison réglementaire et spatiale du projet de territoire que vous ambitionnez pour l'agglomération.

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

Bastien MEROT

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

**AVIS CONCERNANT LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

(annexe au courrier du 12 MAI 2023)

Le dossier de déclaration de projet doit développer et justifier en quoi le projet présenté est d'intérêt général pour la collectivité. Or, si les évolutions du PLU, menées dans le cadre de la mise en compatibilité sont claires, la justification de l'intérêt général du projet, est insuffisamment explicitée. En effet, il s'avère nécessaire de démontrer que la majorité des terrains du site sont construits, que peu de bâtiments à usage d'activités sont inoccupés et que la densification rencontrée sur ce site est d'ores et déjà importante. D'ailleurs cette analyse a semble-t-il été réalisée, puisque elle est mentionnée à la page 95 au sein du paragraphe concernant la vérification de la compatibilité avec la règle 1 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

D'une manière générale, au vu de l'investissement de la communauté d'agglomération du Grand Guéret (CAGG) et de la commune de Guéret en matière de dynamisation commerciale du centre-ville, conforté par la signature d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) ainsi que dans le cadre de « l'action cœur de ville », 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.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée, qui se base notamment sur une ouverture à l'urbanisation en deux temps et prend en compte les caractéristiques intrinsèques des terrains, devrait permettre un développement cohérent de ce secteur.

En matière de consommation d'espace, l'ouverture à l'urbanisation des terrains est compensée par une baisse de la surface des secteurs constructibles à vocation d'activités situés dans des zones humides dans le secteur du parc industriel de la CAGG. Cette approche est pertinente même si en matière de réduction de la consommation d'espace, telle que prônée par la loi dite « 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 dix dernières années, et non par rapport au zonage actuel du PLU. Nonobstant cette différence d'interprétation, les surfaces envisagées pour la création de la zone AUJ restent acceptables par rapport à l'objectif de la loi « climat et résilience ».

Sur la forme, la présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité pages 7 et 8 devrait être adaptée à la situation rencontrée à Guéret, en incluant la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT et la consultation de la CDPENAF qui s'est tenue le 9 mai dernier.

Aux pages 16 et 17, un amalgame est fait entre la servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express (de type EL 11) et l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (CdU), qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, des exceptions pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation sur la base des articles L. 111-7 et L. 111-8 du CdU. Or, il est indiqué par erreur que la servitude de type EL 11 se matérialise par une bande non constructible de 100 mètres le long

de la RN145 alors que ce retrait est engendré, comme cela est également indiqué dans le rapport, par l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. La servitude EL 11, quant à elle, précise seulement qu'aucun accès ne pourra se faire directement sur la RN145. Ce paragraphe doit en conséquence être repris.

A la page 9 il est indiqué par erreur dans le paragraphe « Fondement réglementaire de la procédure » qu'une révision s'impose pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. Cette rédaction a été reprise par la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021 pour ramener à 6 ans le délai sus-mentionné.

Dans le paragraphe « renforcement de l'activité économique du territoire », il est indiqué à la page 20 une référence à une zone 1AUj qui n'existe pas, alors que la dénomination de la zone est AUj. Il convient donc de faire évoluer la rédaction de la phrase concernée.

Afin d'augmenter les capacités de densification du secteur, les nouvelles constructions devraient, à l'image des extensions, pouvoir s'implanter en limites séparatives (l'article AUj7 - page 31). Cette perspective, sous réserve que la défense incendie puisse être assurée dans des conditions exigées par la réglementation en vigueur, aurait l'avantage de permettre des constructions mitoyennes diminuant ainsi les pertes énergétiques.

A la page 37 concernant le règlement écrit de la zone AUj, il est fait référence à un nuancier joint au présent document. Or, aucun nuancier n'accompagne le dossier.

A la page 38, l'article AUj12 réglemente le stationnement et indique notamment qu'une place de stationnement deux roues devra être créée pour 100 m² de surface de plancher. Afin de développer les mobilités actives, il s'avérerait nécessaire d'augmenter ce taux pour anticiper également l'utilisation du vélo pour la clientèle.

Afin d'être complet, il aurait pu être mentionné que le secteur de l'OAP « Le Petit Bénédicte » est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique liée à la proximité d'une occupation néolithique repérée au lieu-dit Corbigny, ce qui implique que les services de la direction régionale des affaires culturelles devront être informés de tous travaux sur le périmètre de l'OAP. Une prescription de diagnostic archéologique sera émise préalablement au démarrage des travaux dans la parcelle. Elle pourra être suivie, en fonction des résultats, de prescriptions complémentaires.

Plusieurs espèces végétales sont imposées dans le règlement de la zone AUj. 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 RN 145. 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.

Enfin, 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, il est souhaitable que le paragraphe dédié à cette thématique, développé à la page 80 aborde cette réalité et mette en perspective cette difficulté dans le contexte de l'extension proposée.

Compte-tenu des différents éléments soulevés ci-dessus, j'émet un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret assorti de remarques.

La préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général 2/2

Bastien MEROT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) COMMUNE DE GUÉRET

AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION DU PLU (annexe au courrier du 12 MAI 2023)

Généralité

A la page 5, il est indiqué que la commune de Guéret dispose d'un plan local de l'habitat (PLH), or, comme cela est également indiqué, la prorogation de ce document a mené celui-ci jusqu'au 25 septembre 2022. En conséquence, depuis cette date, la commune de Guéret ne dispose plus de PLH. Afin d'amener de la clarté à la présentation, la rédaction doit donc être amendée.

Les différents sujets de la modification

Point 1 - Modification des règles relatives au stationnement en zones UA et UB

L'objectif principal de ce point est de réduire les obligations des aménageurs en matière de parc de stationnement. En effet, les règles actuelles peuvent s'avérer dissuasives pour le développement de certains projets, parmi lesquels celui de l'îlot Carnot. En conséquence, je n'ai, sur le fond, pas d'observation particulière à émettre à ce sujet.

Sur la forme, afin d'éclairer la lecture du document il a été décidé que les passages supprimés du règlement actuel seraient rédigés en rouge et les paragraphes ajoutés du futur règlement seraient inscrits en bleu. Or, page 44 pour le point 7 de l'article UB 12, la phrase à partir de "le constructeur est autorisé" jusqu'à la fin du paragraphe est supprimée dans la version modifiée, elle doit donc en conséquence être mentionnée en rouge.

Point 2 - Instauration de linéaire de protection commerciale en centre ancien

Dans le cadre du programme "action coeur de ville", l'agglomération du Grand Guéret et la commune de Guéret souhaitent conforter la politique d'attractivité commerciale du centre ville. Pour cela, l'objectif de la modification du PLU est de protéger les linéaires commerciaux afin de sanctuariser le commerce de proximité, voire les services en centre ville en instaurant deux types de protection, simple et renforcée tel que matérialisé sur le règlement graphique. Si cette mesure, qui participe à la redynamisation du centre ville n'appelle aucune remarque de ma part, il aurait cependant été intéressant de mentionner à la page 45, le taux actuel d'occupation des locaux commerciaux ainsi que le "turn over" constaté.

Point 3 - Modification des règles relatives aux constructions en secteur Nta

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. 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 réglementaire portent donc sur la seule zone Ntc, le règlement de la zone Nta n'étant quant à lui pas touché par la modification, la justification des évolutions, telle qu'indiquée à la page 14, n'en fait en tout cas pas mention.

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 oeuvre 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.

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 la zone Nta.

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.

Point 4 - Précision et actualisation du règlement des zones d'activités

L'objectif recherché est de supprimer la spécificité de la zone UIb qui était à l'origine dédiée notamment aux activités d'abattage et de transformation de viande. Au vu de la situation actuelle et afin de réinvestir cette friche industrielle, il est proposé de supprimer cette destination trop restrictive afin d'étendre la constructibilité à d'autres activités.

Au vu de ces éléments, dont l'objectif est de favoriser le réinvestissement d'une friche industrielle, je n'ai pas de remarque particulière à formuler.

Dans le même objectif général, afin d'élargir les activités pouvant investir le parc industriel de l'agglomération de Guéret, il est proposé d'y autoriser également les activités de commerce de gros. Cette mesure, qui vise à densifier cette zone d'activités n'engendre pas d'observation particulière de ma part.

Afin de prendre en compte une erreur matérielle, il est proposé de faire évoluer le règlement graphique aux abords de la commune de Saint Fiel. En effet, celui-ci détourne une petite zone U1a, jouxtant une plus grande zone U1a. Or, le règlement évoque une zone U1a sans que cette dernière ne soit mentionnée au plan. En conséquence, afin de rendre cohérent le règlement écrit et graphique, les deux zones U1a sont fusionnées, pour en faire une seule. Cette évolution n'entraîne de ma part aucune remarque particulière.

Le paragraphe 4.1.6 aborde les risques et les nuisances et les installations industrielles à la page 93. Afin d'être tout à fait complet en la matière, il conviendra dans ce chapitre de préciser la rédaction, en mentionnant la présence d'une ICPE classée Sévésol seuil bas, qui correspond au site Picoty.

A la page 96, il est mentionné par erreur que les efforts engagés dans le cadre de la création de la centrale photovoltaïque devront répondre directement aux mesures du SDAGE 2022-2027. Cette rédaction devra donc être reprise.

Compte-tenu des différents éléments soulevés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Guéret, assorti de prescriptions permettant d'améliorer la qualité et la clarté du dossier.

La Préfète,

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

Bastien MEROT