

APPROBATION DU PLU

- Délibération du Conseil Municipal du 23/06/2011

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du
- Modification n°1 du

EVOLUTION DU PLU DE GUERET

DECLARATION DE PROJET N°1

MODIFICATION N°1

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. SYNTHESE DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA	4
3. ANALYSE DE L'AVIS DE LA MRAE	5

1. PREAMBULE

Pour rappel, depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme. Dans ce cadre, **la Communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans l'adaptation du PLU de Guéret afin de faciliter la réalisation de plusieurs projets**, PLU approuvé le 23 juin 2011.

Pour ce faire, deux procédures ont été engagées :

- Une procédure de **déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU** (cf. articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme), prescrite par délibération le 07/04/2022 ;
- Une procédure de **modification n°1 du PLU** (articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme), prescrite par délibération le 21/09/2021.

Dans le cadre de ces deux procédures, une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) a été engagée avec notamment une réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 9 mai 2023, réunion qui a fait l'objet d'un Procès-verbal (pièce jointe du dossier d'enquête publique). Il convient de noter que **toutes les Personnes Publiques Associées présentes ont émis un avis favorable au projet d'évolution du PLU**. Les remarques sont relativement limitées, elles seront bien évidemment prises en compte dans le dossier d'approbation.

Enfin, l'Autorité Environnementale (MRAE) a formalisé un avis, à titre consultatif, assorti de recommandations portant uniquement sur la procédure de modification n°1 du PLU.

2. SYNTHÈSE DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA

L'ensemble des Personnes Publiques Associées présentes émet 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 abaissant à 300 m² dans la zone Auj du PLU de Guéret.**
- 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 rectification de « *coquilles* » dans la note de présentation.

3. ANALYSE DE L'AVIS DE LA MRAE

Par saisine du 13 mars 2023, la communauté d'agglomération du Grand Guéret (CAGG) a sollicité pour avis la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur les deux projets d'évolution du PLU de Guéret.

- Une procédure de **déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU**, prescrite par délibération le 07/04/2022 ;
- Une procédure de **modification n°1 du PLU**, prescrite par délibération le 21/09/2021.

L'avis de la MRAE a été rendu le 13 juin 2023.

Globalement, **cet avis est extrêmement succinct, il comporte bon nombre d'incohérences et confusions qui portent préjudice à la bonne compréhension des procédures**. En effet, dans son avis, la MRAE évoque une procédure de modification simplifiée n°1 alors qu'elle a été sollicitée sur deux procédures : une procédure de **déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU** et une procédure de **modification n°1 du PLU** (procédure de droit commun avec enquête publique).

Les remarques de la MRAE portent uniquement sur la procédure de modification, la procédure de déclaration de projet n°1 ne faisant pas l'objet de remarques.

■ *« La MRAe considère que la modification ~~simplifiée~~ n°1 du PLU de la commune de Guéret n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale proportionnée »*

En réponse, le Grand Guéret indique que **l'évaluation environnementale**, qui a été conduite, est **proportionnée à la sensibilité environnementale des zones qui sont concernées** par les deux procédures, **mais également à l'importance des projets et à leur incidence prévisible sur l'environnement**. Ainsi, **l'évaluation porte une attention particulière aux incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Petit Bénéfice**, et traite plus succinctement l'aménagement de l'autre secteur du projet (secteur des Varennes : 6 000 m² déjà compris dans l'enveloppe urbaine).

Les points de la modification n°1 (règles de stationnement en zones UA et UB, instauration de linéaires de protection commerciale, reclassement du secteur UIb en UI, règles relatives aux constructions en secteur Ntc, règlement des zones d'activités) **ne sont pas analysés car ils relèvent d'aspect règlementaires sans incidences sur l'environnement**.

- La MRAE recommande de mieux expliquer les choix retenus des différents objets de cette procédure, de présenter un état des lieux environnemental des secteurs modifiés et de mettre en œuvre une véritable séquence d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement de la modification n°1 du PLU, en particulier en ce qui concerne le périmètre du parc du labyrinthe géant des Monts de Guéret et le reclassement en zone UI du secteur UIb dédié aux activités d'abattage et de transformation de viande

— Suppression du secteur UIb spécifique au site des abattoirs, dans la zone UI

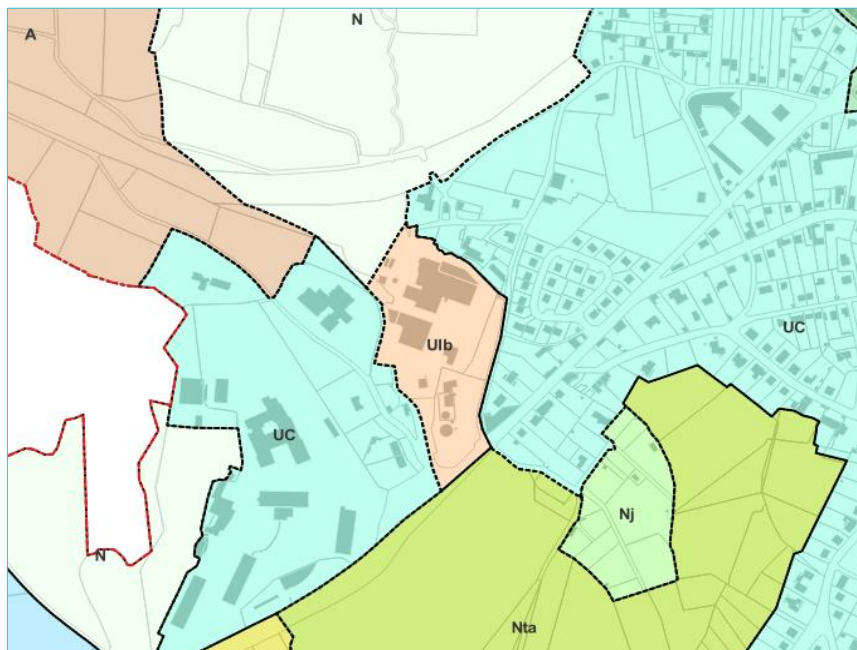
Le PLU de Guéret délimite un secteur UIb dans lequel sont autorisées : « les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site. »

Ce secteur correspond à l'ancien site des abattoirs qui n'est plus en activité depuis une dizaine d'années. La reconversion du site reste aujourd'hui en question, l'activité susceptible de réutiliser les terrains et les bâtiments n'étant pas encore connue. **Le Grand Guéret souhaite laisser la possibilité d'installation d'un large éventail d'activités économiques.**

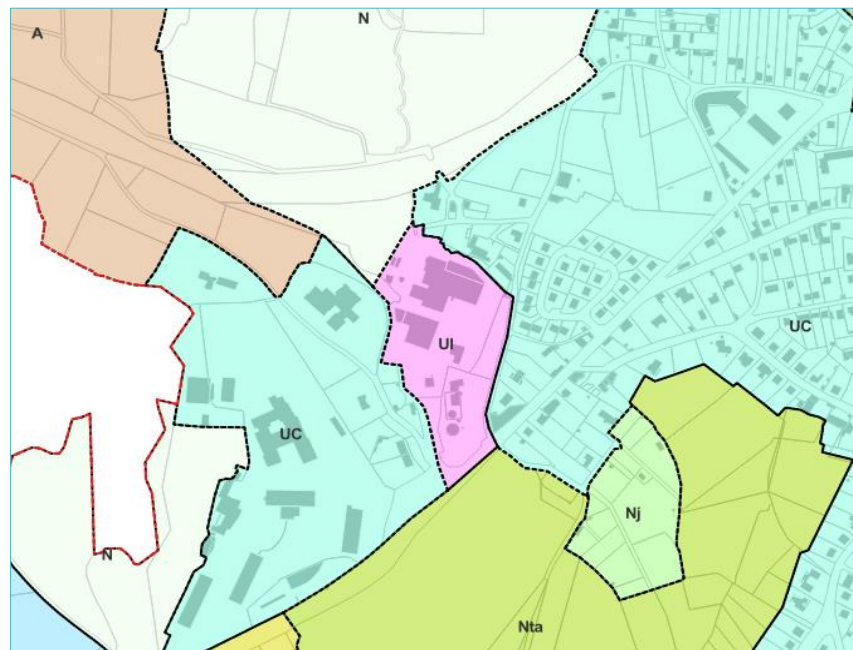
La modification n°1 du PLU conserve les contours du secteur UIb mais reclasse ce secteur en zone UI : « zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature » dans laquelle est notamment possible l'installation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt...

Sur un plan environnemental, ce changement n'a aucun impact négatif d'où l'absence de séquence ERC, puisqu'il s'agit déjà de secteurs artificialisés.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification n°1



— Modification des règles relatives aux constructions en secteur Nta

Au sein de la zone N du PLU de la ville de Guéret (zone Naturelle ou Forestière), sont identifiés 3 secteurs soumis à des règles particulières, dont un secteur Nta, réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature.

Sur le plan de zonage du PLU, 2 secteurs Nta ont été délimités :

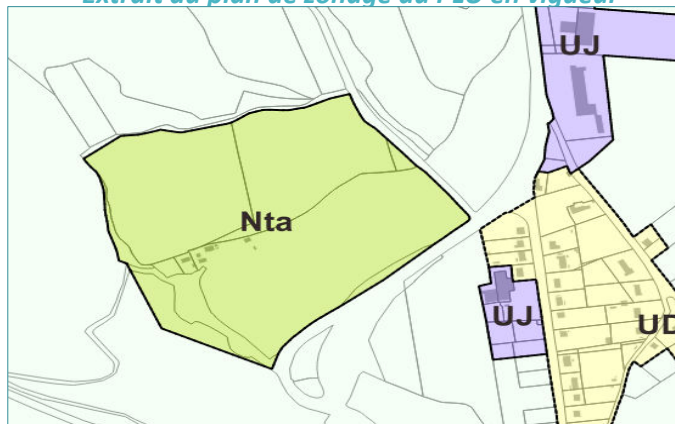
- un premier secteur Nta comprenant l'étang de Courtille et ses abords
- **un second secteur Nta, en bordure de la forêt de Chabrières, correspondant au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret**

Les possibilités de constructions en secteur Nta sont restreintes puisque le règlement du PLU autorise seulement à « l'article N2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » : « *en secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements et installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature. Les constructions sont limitées en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m².* »

Or les 12 constructions autorisées à l'approbation du PLU, le 23 juin 2011, sur l'ensemble du secteur Nta sont aujourd'hui en grande partie, ou totalement, réalisées. Le labyrinthe végétal étant en effet agrémenté de diverses activités et constructions : espaces de jeux, escape-game, snack, une mini-ferme, équipements à vocation pédagogique, ateliers destinés au matériel d'entretien... L'association a su développer une offre globale d'activités pour atteindre aujourd'hui plus de 20 000 visiteurs par an et 5 emplois salariés permanents. Aussi cette dernière souhaite poursuivre son action et conforter l'attrait touristique du parc en installant des hébergements insolites en lien avec le labyrinthe. Son projet consiste à installer 4 à 5 hébergements touristiques divers (roulotte, cabanes dans les arbres, yourte) de faible emprise au sol.

Afin de permettre l'installation d'hébergements touristiques dans le parc du Labyrinthe géant ainsi que l'extension des bâtiments d'activités existants, il est créé **un secteur Ntc spécifique au parc du Labyrinthe géant des Monts de Guéret**. Les dispositions encadrant l'implantation des constructions au sein du secteur du labyrinthe géant sont précisées (articles 1, 2, 6 et 10) afin de permettre l'installation des habitats légers de loisirs (HLL) ; **ces dispositions limitent de fait tout impact sur l'environnement.**

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification

