

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 14/12/2023
- Modification n°1 du 14/12/2023

EVOLUTION DU PLU DE GUERET

DECLARATION DE PROJET N°1

DOSSIER DEROGATOIRE

DEROGATION « ENTREE DE VILLE » *(ARTICLE L.111-6 ET SUIVANTS DU CU)*

DEROGATION « URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT » *(ARTICLE L.142-4 ET L.142-5 DU CU)*

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. ETAT DES LIEUX	6
2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE	6
2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
3. ENJEUX ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE.....	16
3.1. ENJEUX ET INCIDENCES	16
3.1.1. EFFET SUR L'URBANISATION	16
3.1.2. QUALITE DU PROJET D'AMENAGEMENT	19
3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE	24
3.2.1. MODULATION DE LA BANDE INCONSTRUCTIBLE	24
3.2.2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CRITERES DE QUALITE DU PROJET.....	25

1. PREAMBULE

■ Rappel du contexte

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.

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), a notamment été prescrite par délibération le 07/04/2022. Cette procédure de déclaration de projet vise à favoriser l'accueil d'activités économiques, en particulier sur des secteurs potentiellement très attractifs situés dans l'espace urbain et à proximité immédiate de la RN 145. **Elle porte plus concrètement sur la réduction d'une zone à vocation naturelle sur deux secteurs proches où sont identifiés des projets d'implantation d'activités artisanales et/ou commerciales.** L'objectif est de reclasser ces deux secteurs en zone à dominante d'activités économiques.

— Dérogation « entrée de ville – Amendement Dupont »

De par sa situation à proximité immédiate de la RN 145, classée voie à grande circulation¹, le secteur situé au Nord-Est en entrée de ville de Guéret (secteur dénommé « Le Petit Bénéfice ») **est affecté par les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.**

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire ampute fortement les possibilités de valorisation de ce site, le Grand Guéret et la commune ont décidé de réaliser une étude dérogatoire « entrée de ville » conformément aux dispositions de l'article L. 111-8 du CU qui prévoit la possibilité fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du CU et suivants à condition de justifier que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude a pour finalité de définir et d'intégrer dans le PLU les dispositions permettant de déroger au recul de 100 m imposé par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

¹ Voies classées à grande circulation par décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005 relatif à la consistance du réseau routier national.

— Dérogation « Urbanisation limitée en l'absence de SCOT »

Par délibération n°172/20 en date du 19 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, **ce retrait entraîne la caducité du SCoT du Grand Guéret.**

Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Guéret n'est donc plus couverte par un SCoT et le projet de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU prescrit par délibération le 07/04/2022 se doit d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, ce qui nécessite une seconde dérogation en application de l'article L.142-5.

■ Rappel législatif

— Dérogation « entrée de ville – Amendement Dupont »

▪ Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

▪ Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

— Dérogation « Urbanisation limitée en l'absence de SCOT »

A compter du 1er janvier 2017, **dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Guéret**, les zones à urbaniser « fermées », naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L.142-4 du Code de l'Urbanisme).

▪ **Article L142-4 du Code de l'Urbanisme :**

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

▪ **Toutefois une dérogation est envisageable en application de l'article L.142-5 :**

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

2. ETAT DES LIEUX

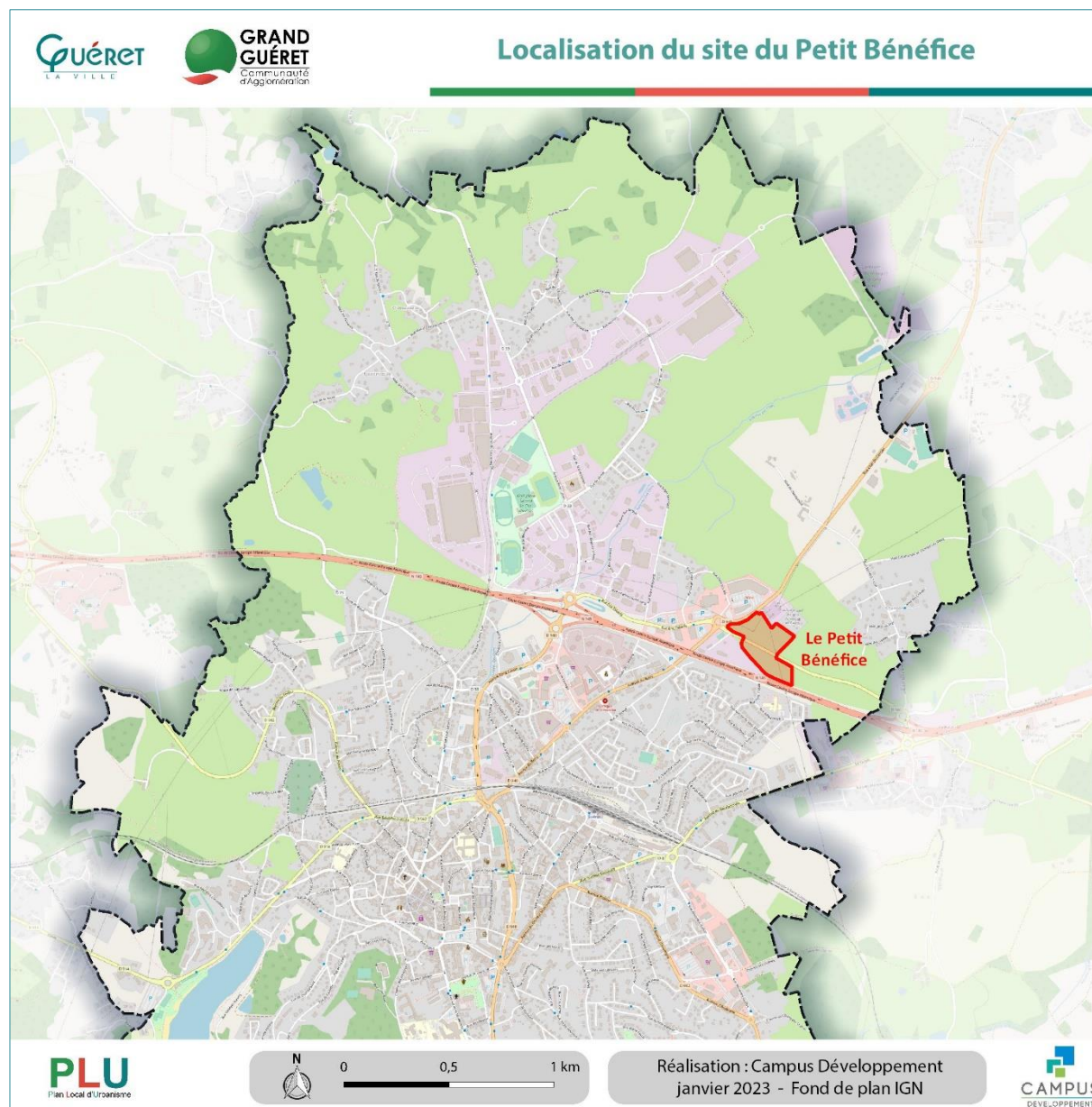
2.1. Contexte territorial et urbanistique

■ Localisation du site concerné

Le site concerné par la présente étude se situe au niveau de l'entrée Nord-Est de la ville de Guéret, dans le secteur du « Petit Bénéfice ».

Proche de la RD940 (route en direction de Lachamps de Chavanat et St-Fiel), le site est entouré par la zone à dominante commerciale Corbigny-Varennes, la centrale Enedis, l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la DIRCO.

L'emprise du site concerné représente au total 5,25 ha. Sa partie Sud borde la RN145 et se trouve ainsi à moins de 100 m au Nord de l'axe de cette voie express.



■ Accessibilité et transports

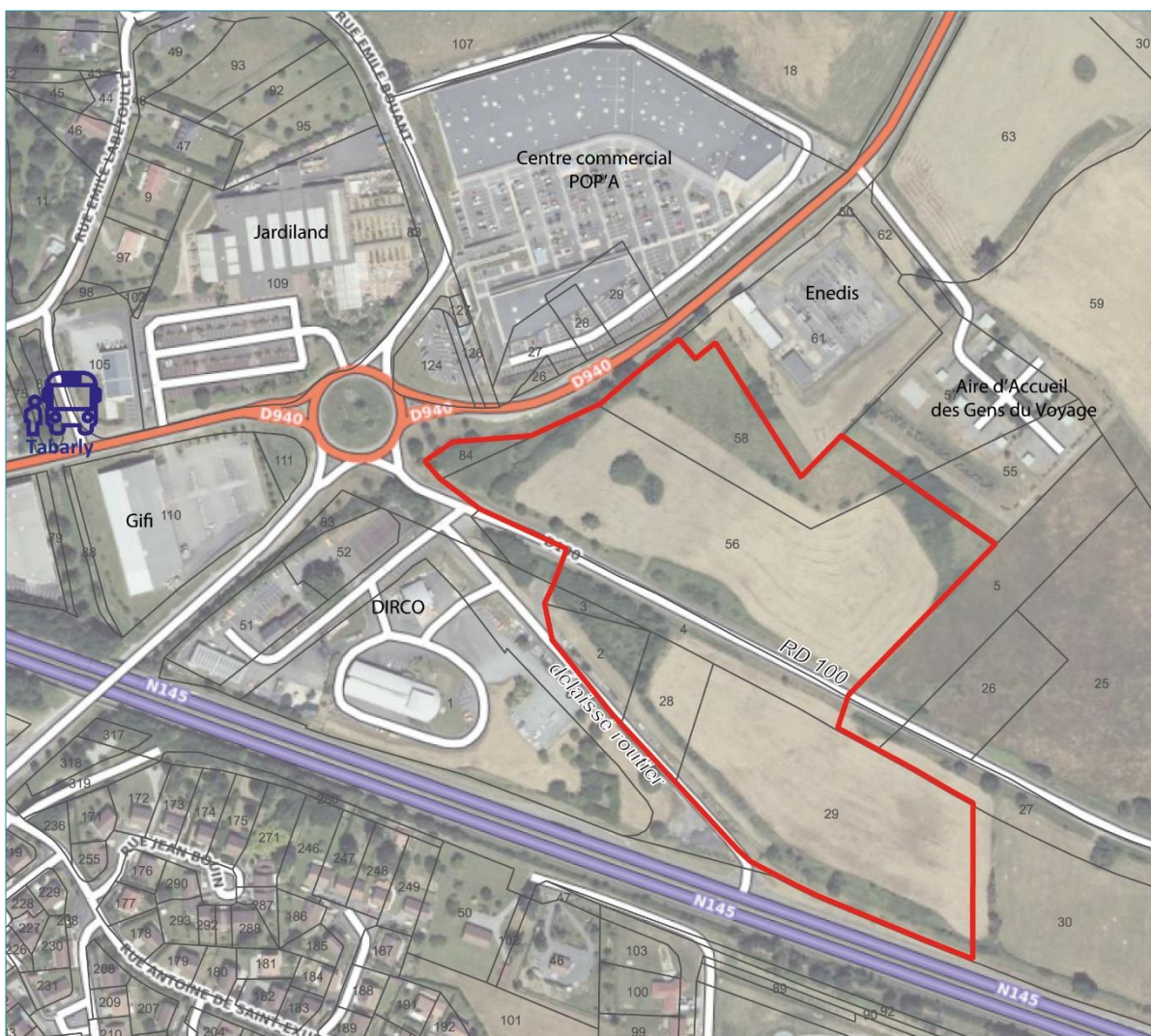
Localisé en entrée de ville, le secteur « Le Petit Bénéfice » jouit d'une situation privilégiée à proximité du pôle commercial Corbigny-Varennes et des grands axes de communication (RD 940, RD 100 et surtout RN 145). En effet, il se situe à 1 km de 2 échangeurs sur la RCEA (entre l'échangeur 47 « Guéret Est » et l'échangeur 48 « Guéret Centre »).

Ainsi, les demandes pour s'implanter sur ce secteur sont nombreuses ; elles permettraient d' étoffer l'offre commerciale présente sur le secteur mais également de permettre à certaines entreprises de venir s'implanter à Guéret pour développer de nouvelles enseignes.

A l'intérieur de son périmètre, le secteur du Petit Bénéfice concerné par l'étude est desservi par la RD 100 qui relie le rond-point du colonel Fabien à l'échangeur Guéret-Est de la RN 145 (échangeur 47). Cet axe relativement fréquenté, traverse le secteur et le sépare en 2 parties Nord et Sud.

Le secteur est bordé au sud par la RN 145 et au Nord-Ouest par la RD 940, sans connexion directe avec ces 2 axes. On note également la présence d'un délaissé de l'ancienne route nationale qui longe la partie Sud du secteur du Petit Bénéfice.

Enfin l'arrêt de bus « Tabarly » du réseau Agglo'Bus se trouve à 250 mètres du secteur concerné et représente une desserte alternative à la voiture individuelle.



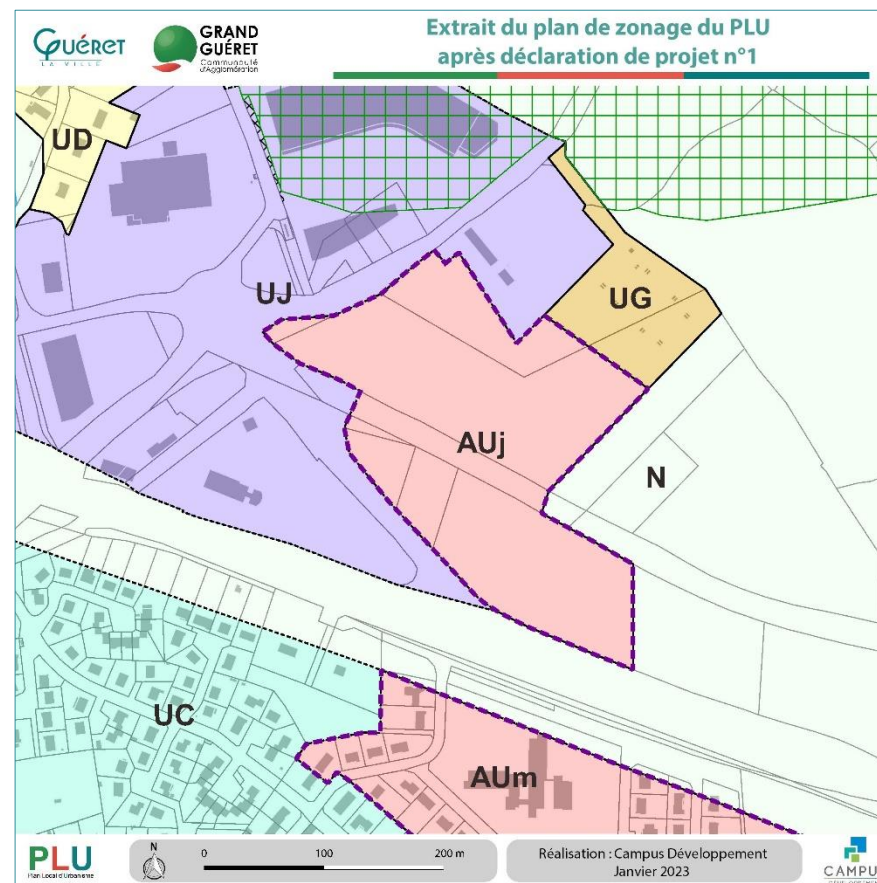
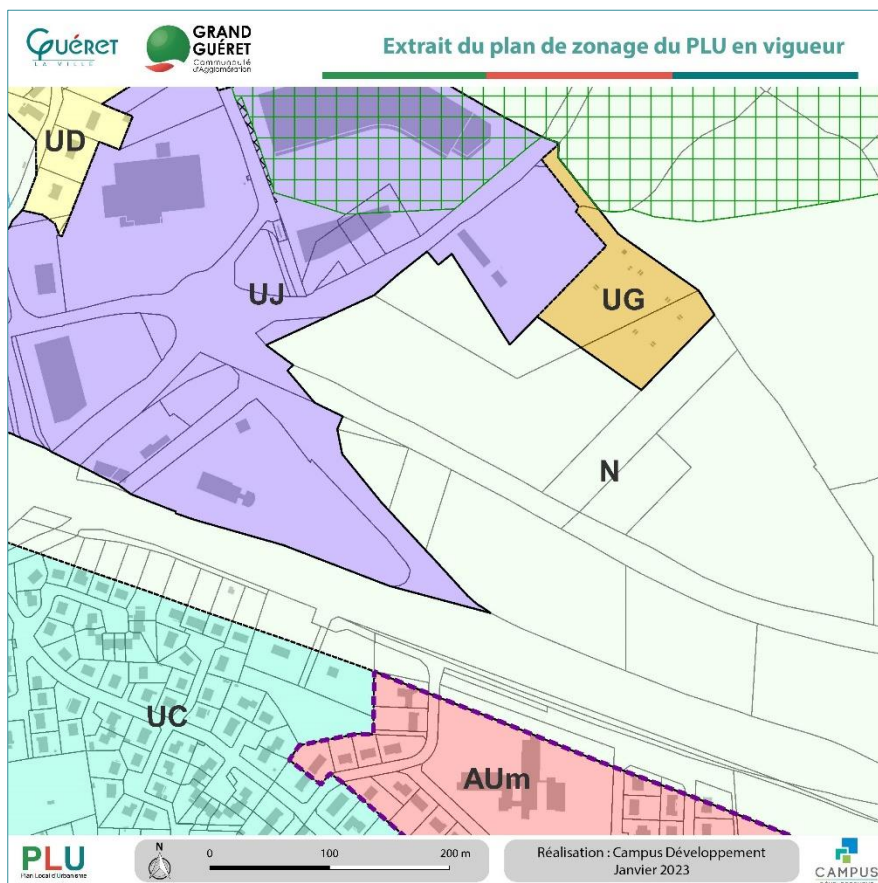
Accessibilité et desserte du secteur du Petit Bénéfice - © Campus Développement

■ Contexte urbanistique

— Zonage du PLU

Au sein du PLU en vigueur de Guéret, approuvé le 23 juin 2011, le secteur du Petit Bénédicte concerné par l'étude est presque intégralement classé au sein de la zone naturelle (N). Seule une petite emprise en marge Nord du secteur du Petit Bénédicte (parcelle ZB 84, 540 m²), est classée en UJ.

Les terrains concernés par le projet ont été classés dans une nouvelle zone AUj par la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, pour permettre l'accueil d'activités économiques. De plus, une OAP a été élaborée sur l'ensemble de la zone AUj délimitée, afin de définir ses principes d'aménagement.



— Règles définies par l'amendement Dupont

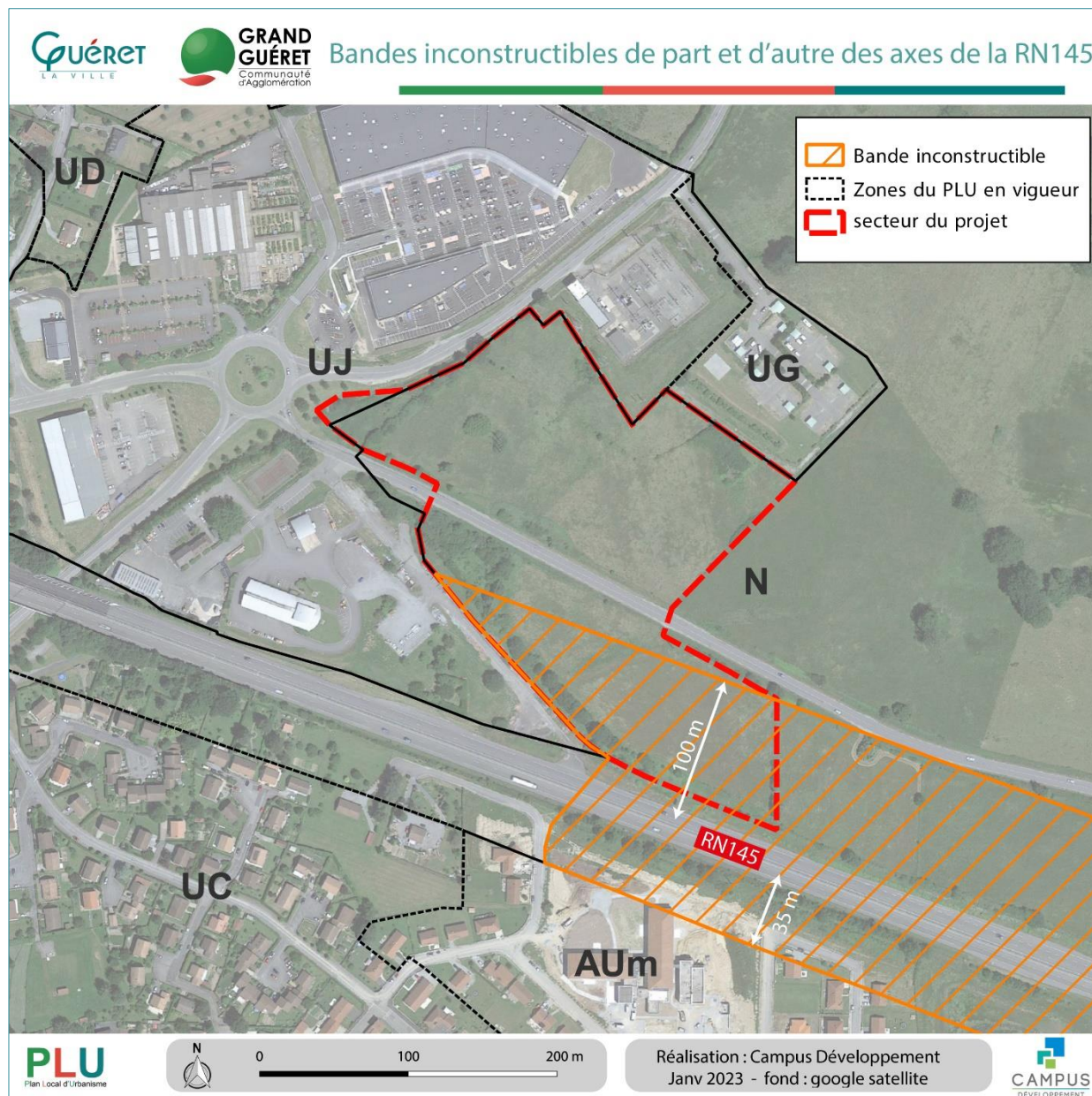
En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, **le secteur d'étude** en entrée Nord-Est de la ville de Guéret **est actuellement inclus dans la marge de recul inconstructible** :

- **de 100 m par rapport à la RN145, classée route express** (RCEA : Route Centre Europe Atlantique, en 2x2 voies)

La distance de 100 m délimitant la bande inconstructible est mesurée à partir de l'axe de la voie Nord de la RN 145 (sens Est → Ouest).

Le PLU peut toutefois fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au L.111-6 lorsqu'il comporte une étude, dite « amendement Dupont », permettant de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité des paysages (article L.111-8) : c'est l'objet de la présente étude.

A noter que dans l'environnement immédiat, les constructions situées au sud de la RN145 mais aussi celles situées à l'Ouest du secteur d'étude du Petit Bénédicte, et donc en agglomération, sont édifiées avec un recul de 35 mètres par rapport à la RN145.



2.2. Etat initial de l'environnement

NB : L'état Initial de l'Environnement du site du Petit Bénéfice décrit ci-après, s'appuie et reporte les principaux éléments de la partie 4. « Evaluation environnementale » de la note de présentation ci-jointe.

■ Milieu physique : Topographie - hydrographie

Du point de vue du relief, le secteur du Petit Bénéfice destiné à l'accueil d'activités économiques présente une topographie globalement plane située à une altitude d'environ 400 m NGF. Il s'insère dans un contexte relativement plat, au sein des paysages de plateaux ondulés de Guéret.

La zone d'étude du Petit Bénéfice présente néanmoins une topographie légèrement inclinée en direction du Nord. Le point haut se situe au Sud-Est du secteur à 406 mètres d'altitude et le point bas au Nord-Ouest à 390 mètres. A l'intérieur de l'emprise délimitée, les terrains concernés sont peu accidentés et ne nécessiteront pas de lourds travaux de terrassement.

Le secteur d'étude appartient au bassin versant de la Creuse. Il n'est pas traversé par un cours d'eau. Le cours d'eau le plus proche du secteur d'étude est un cours d'eau sans toponyme situé à environ 200 mètres à l'Ouest.

■ Occupation du sol

Une partie des parcelles du secteur « Petit Bénéfice » 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.

Ce sont environ 3ha de terrains qui sont déclarés à PAC. Les parcelles restantes ont également une vocation principalement agricole (prairie permanente) ponctuées d'îlots arbustifs et de haies.



Registre parcellaire graphique 2021



Vue depuis le Sud du secteur : partie Sud occupée par des cultures



Vue depuis l'Ouest : partie Nord occupée par des prairies agricoles et des friches

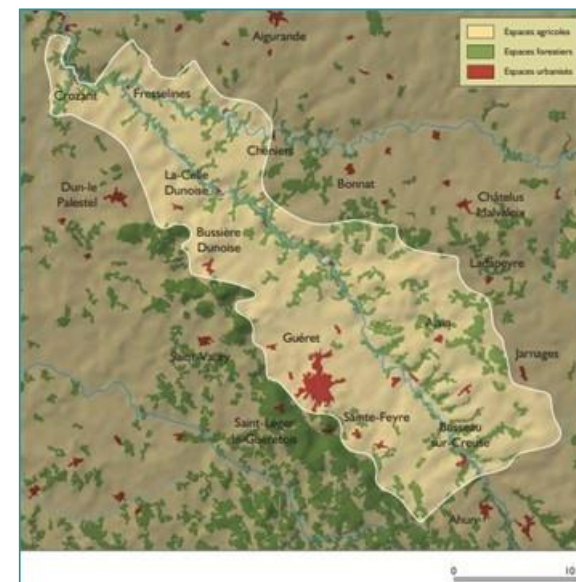
Il faut également noter l'emprise occupée par la RD100 qui traverse le secteur sur un axe Ouest-Est et dissocie la partie Nord de la partie Sud. De plus, les pylônes plantés dans la partie Sud doivent être pris en compte dans le futur aménagement du secteur.

■ Paysages et perceptions

La zone d'étude se situe au sein des bas plateaux ondulés du Limousin. Localement, il s'agit de bas plateaux périphériques aux Monts de Guéret, qui présentent des reliefs amples et doucement arrondis en collines légères. Ici plus qu'ailleurs en Limousin, l'élevage bovin est à l'honneur.

Précisément, le secteur se situe au sein de l'unité paysagère des gorges de la Creuse et des collines du Guérétois. La ville de Guéret, bâtie à l'écart de la vallée, au pied du Maupuy sur un site orienté à l'Est, a longtemps conservé l'allure d'un gros bourg ; aujourd'hui, le développement de sa fonction administrative et commerciale se traduit par une croissance spatiale ; la ville se rapproche des communes voisines par un phénomène de périurbanisation. A l'échelle de cette unité de paysage, les principaux enjeux concernent l'identification et la préservation des haies, des arbres isolés, des murets de pierre sèche, le traitement des entrées de ville et la maîtrise de l'implantation du bâti en extension.

Unité paysagère des Gorges de la Creuse
et des collines du Guérétois



Evolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret – Etude dérogatoire « Entrée de ville » et « Urbanisation limitée en l'absence de SCOT »

Communauté d'Agglomération de Guéret



1. Vue sur la RD100 en direction de l'Ouest, à l'approche du rond-point du Colonel Fabien. Actuelle entrée de ville cadrée par des bosquets ou des haies - © Campus Développement



2. Photo vue de drone
Le secteur du Petit Bénéfice s'inscrit en continuité du centre commercial de Corbigny
- © SIRE Conseil



3. Vue depuis l'Ouest du secteur sur la RD100, en direction de la RD100 et de la partie Sud. Légère déclivité du Sud vers le Nord - © Campus Développement





4. Vue depuis l'Est du secteur sur la RD100, en direction de la partie Nord.
Le merlon planté masque l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage.
La centrale Enedis se détache en fond et les lignes électriques créent une accroche visuelle
- © Campus Développement



5. Vue depuis la partie Sud du secteur, en direction de la RN145.
Le talus en bordure de la RN145 masque totalement visuellement la 2x2 voies
Il filtre également nettement le bruit du trafic sur la RN145 - © Campus Dvpt



6. Vue depuis le Sud-Est du secteur (point-haut), à proximité de la RN145.

■ Risques, nuisances et pollutions

— Risques Naturels

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Le secteur du petit bénéfice **n'est pas concerné par des risques naturels majeurs** :

- **Inondations**

Le secteur du Petit Bénéfice n'est pas soumis au risque d'inondations.

- **Mouvements de terrain**

Le secteur ne semble pas susceptible d'être exposé à des mouvements de terrain, notamment en raison de la topographie plane.

- **Cavités souterraines**

Les caractéristiques des formations géologiques rendent très peu probable la présence de cavités naturelles non documentées, à proximité de la zone d'étude.

- **Séismes**

La commune est exposée à un risque sismique faible.

- **Radon**

Compte-tenu des caractéristiques volcaniques des formations géologiques, le potentiel radon du territoire est important.

- **Retrait gonflement des sols argileux**

La zone d'étude n'est pas concernée par une exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

— Risques Technologiques et industriels

La commune de Guéret **n'est pas concernée par un risque industriel** :

- **Pollution des sols**

Aucun site pollué ou potentiellement pollué ne se situe à proximité du secteur du Petit Bénéfice.

- **Installations industrielles**

11 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont documentées sur la commune de Guéret. Aucune ne se situe à proximité immédiate de la zone d'étude.

Il existe un risque lié aux **Transports de Matières Dangereuses** lié à la proximité de la RN145. La présence de matières dangereuses dans un transport peut être à l'origine d'accidents ou aggraver les conséquences d'accidents de transport. Selon la nature des matières dangereuses, on peut avoir des risques d'explosion, d'incendie, de dégagement de produits toxiques ou d'épandage de matières polluantes. C'est pourquoi, le transport des matières dangereuses fait l'objet d'une réglementation de sécurité spécifique.

— Lignes électriques Haute Tension

Le secteur du Petit Bénéfice est traversé par 2 lignes électriques Haute Tension :

- Liaison aérienne 90kv NO 1 CHATELUS-GUERET
- Liaison aérienne 90kv NO 1 GUERET-LAVAUD

Il doit également être pris en compte la présence de pylônes sur l'assiette du secteur du Petit Bénéfice et la présence de la centrale électrique à sa proximité immédiate.

— Les nuisances sonores

La commune est traversée par une route express et par des routes à grande circulation. Le **secteur d'étude** se situant à proximité d'1 axe à grande circulation, il est **concerné par les nuisances sonores du trafic routier sur la RN145 et dans une moindre mesure sur les axes RD940 et RD100.**

— La qualité de l'air

La plupart des polluants atmosphériques, excepté l'ozone, sont produits localement. Ils sont en grande majorité dus aux émissions des secteurs industriels et des transports. Les usines induisent une pollution localisée autour de leur site d'implantation tandis que les transports émettent surtout autour des grands axes de circulation, leur niveau de pollution dépendra donc de la densité du réseau et de sa fréquentation.

Le secteur d'étude, au regard de sa proximité avec les principaux axes routiers de la commune est donc susceptible d'être concerné par la pollution atmosphérique issue de la circulation automobile (Oxydes d'Azote et Composés Organiques Volatiles).

3. ENJEUX ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE

3.1. Enjeux et incidences

3.1.1. Effet sur l'urbanisation

■ Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le projet de création de la zone d'activités économiques du Petit Bénéfice se propose d'offrir, sur une superficie de **5,25 hectares**, des terrains commercialisables pour l'accueil d'activités principalement commerciales ainsi que pour des activités artisanales.

Le développement de cette nouvelle emprise destinée à l'accueil d'activités sur la commune de Guéret s'inscrit dans l'objectif de renforcer l'attractivité économique et commerciale de la ville-préfecture en étant en mesure de proposer des conditions favorables à l'implantation de nouvelles enseignes ou entreprises, jusqu'alors absentes dans le Département de la Creuse. L'implantation sur ce site pourra également être recherchée par des entreprises locales en plein développement en vue de leur expansion.

Le secteur du Petit Bénéfice dispose en effet comme premier atout d'une desserte privilégiée, à seulement 2 minutes de 2 échangeurs autoroutiers (échangeur 47 : Guéret-Est et échangeur 48 : Guéret-centre sur la RN145)

Au centre d'un bassin de vie de 51 communes, Guéret se doit de conforter son rôle de pôle d'emploi, moteur de l'activité du Département de la Creuse. La ville s'appuie pour cela sur une facilité d'accès à des terrains abordables en position de vitrine sur l'axe RCEA, à 1h de Limoges ou de Montluçon. Il convient en effet de rappeler que Guéret se trouve grâce à cet axe majeur, bientôt totalement aménagé en 2x2 voies, en position d'étape obligatoire pour les principaux flux traversant la France d'Est en Ouest.



Tracés de la Route Centre Europe Atlantique - © France Bleu

Le Grand Guéret et la commune de Guéret ambitionnent ainsi de **soutenir la dynamique en matière d'emplois du Grand Guéret, et plus spécifiquement de la ville centre de Guéret. Ce projet s'inscrit ainsi dans la stratégie de développement et d'accueil portée à l'échelle du Grand Guéret qui vise à soutenir « le développement de nouvelles activités économiques et la création d'emplois »**. Cela passe notamment par :

- **Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire** c'est-à-dire :
 - Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ;

- Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ;
- Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires.
- **Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques**
 - Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ;
 - Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.

Les activités accueillies sur le site du Petit Bénédice, génératrices d'emplois, devront venir **compléter et non concurrencer** l'offre commerciale du centre-ville afin de renforcer la **complémentarité entre les sites, les échelles et les flux commerciaux**.

La ville de Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret ont en effet engagé une stratégie de valorisation du centre-ville de Guéret, traduite dans le programme « Action Cœur de ville » et le projet urbain « Guéret 2040 ». Cette politique globale porte sur l'ensemble des dimensions pour la redynamisation du centre-ville. Elle vise notamment à agir sur plusieurs leviers en faveur des **commerces et des services de proximité sur le secteur restreint du centre ancien de Guéret**.

Cette complémentarité sera assurée règlementairement grâce à la mise en place d'un seuil minimum de 1000 m² de surface commerciale pour les futures constructions dans la zone du Petit Bénédice, afin d'éviter l'implantation de commerces tels que des supérettes ou des commerces indépendants de proximité qui seront davantage orientés vers le cœur de ville. Le type d'activités autorisées dans la zone AUj sera également réglementé. Par exemple, les professions libérales, la restauration, l'hôtellerie ou les cinémas devront être interdits sur le secteur du Petit Bénédice au profit du centre-ville.

■ Consommation d'espaces et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

Afin de mettre en œuvre son objectif de développement des activités commerciales à valeur ajoutée, le PLU de Guéret mis en compatibilité par la déclaration de projet n°1, prévoit un total de 5,86 hectares de foncier pour le développement des activités économiques **dont 6 082 m² déjà compris au sein de l'enveloppe urbaine (site « des Varennes ») et 5,25 ha sur le secteur du petit bénédice**.

Ainsi les deux collectivités souhaitent renforcer l'attractivité d'un secteur à dominante commerciale : Corbigny-Varennes. Ce secteur est idéalement placé à proximité des grands axes (RN 145, D 940, D 100) et proche du centre-ville de Guéret, et ainsi répond aux demandes d'entreprises souhaitant privilégier un développement à proximité de la RN 145. Bordé également par l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage,

Insertion du projet dans le tissu bâti - fond de plan IGN



la centrale Enedis et le site de la DIRCO, le projet vient s'insérer spatialement dans une enclave de l'enveloppe urbaine.

En compensation des possibilités offertes d'implantation d'activités économiques sur le secteur « du petit bénéfice » par la mise en compatibilité du PLU, les élus du Grand Guéret et de la ville de Guéret souhaitent reclasser en zone naturelle des terrains destinés à l'accueil d'activités économiques dans le PIAG (Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret) et classés à ce titre en zone U1a du PLU en vigueur.

Au total, ce sont **11,3 ha de terrains qui sont reclassés en zone N** par la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, alors que le projet d'accueil d'activités économiques sur les sites « des Varennes » et « du Petit Bénéfice » concerne une surface totale de 5,9 ha.

Plus précisément, il s'agit de terrains situés au Sud-Est du Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret :

- 7,9 ha environ, propriétés de l'Agglomération du Grand Guéret situés le long du ruisseau des chers et identifiés en zone humide,
- 3,4 ha environ, propriétés de la ville de Guéret sur lesquels s'étend la station d'épuration communale. Les futurs aménagements ou constructions liés à cet équipement public sont autorisés par le règlement écrit de la zone N du PLU.

In fine, si on met à part le foncier dédié à la station d'épuration, 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. Ce projet d'évolution du PLU s'inscrit donc totalement dans les directives portées par l'Etat qui visent à limiter l'artificialisation des sols.

■ Impacts sur les flux de déplacements, prise en compte de l'accessibilité et de la sécurité

Le projet **générera une augmentation du trafic VL et PL** liés aux nouvelles activités, notamment les déplacements liés au transport et à la logistique. Néanmoins, **ces flux vont se répercuter sur des axes majeurs de communication (N 145 et D 940)** qui disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contraintes particulières les flux supplémentaires.

De plus, la concentration des déplacements à proximité de la RN145, contribue à **ne pas augmenter les flux de camions traversant des zones résidentielles** en direction d'autres zones d'activités commerciales plus éloignées.

Le site n'est pas concerné par un enjeu majeur mis en évidence par l'état des lieux sur les mobilités :

- Le trafic interne sera supporté par la RD100 qui représente la voie de desserte interne du secteur, et qui est calibrée et adaptée au trafic attendu, notamment de poids lourds.
- Le site dispose de **2 accès existants relativement sécurisés par le biais des carrefours giratoires** du Colonel Fabien à l'Ouest et des giratoires de l'échangeur 47 / Guéret Est sur la commune de Sainte-Feyre, à l'Est. Ces giratoires permettront de faire rapidement demi-tour sur la RD100 et ainsi d'éviter son franchissement (déplacements entre la partie Nord et la partie Sud).

Les déplacements doux sur ces axes de desserte devront néanmoins être sécurisés vis-à-vis de la circulation routière, notamment les déplacements piétons en provenance de l'arrêt de bus. Le renforcement de l'offre de desserte par l'Agglo'Bus peut également être envisagé.

3.1.2. Qualité du projet d'aménagement

■ Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

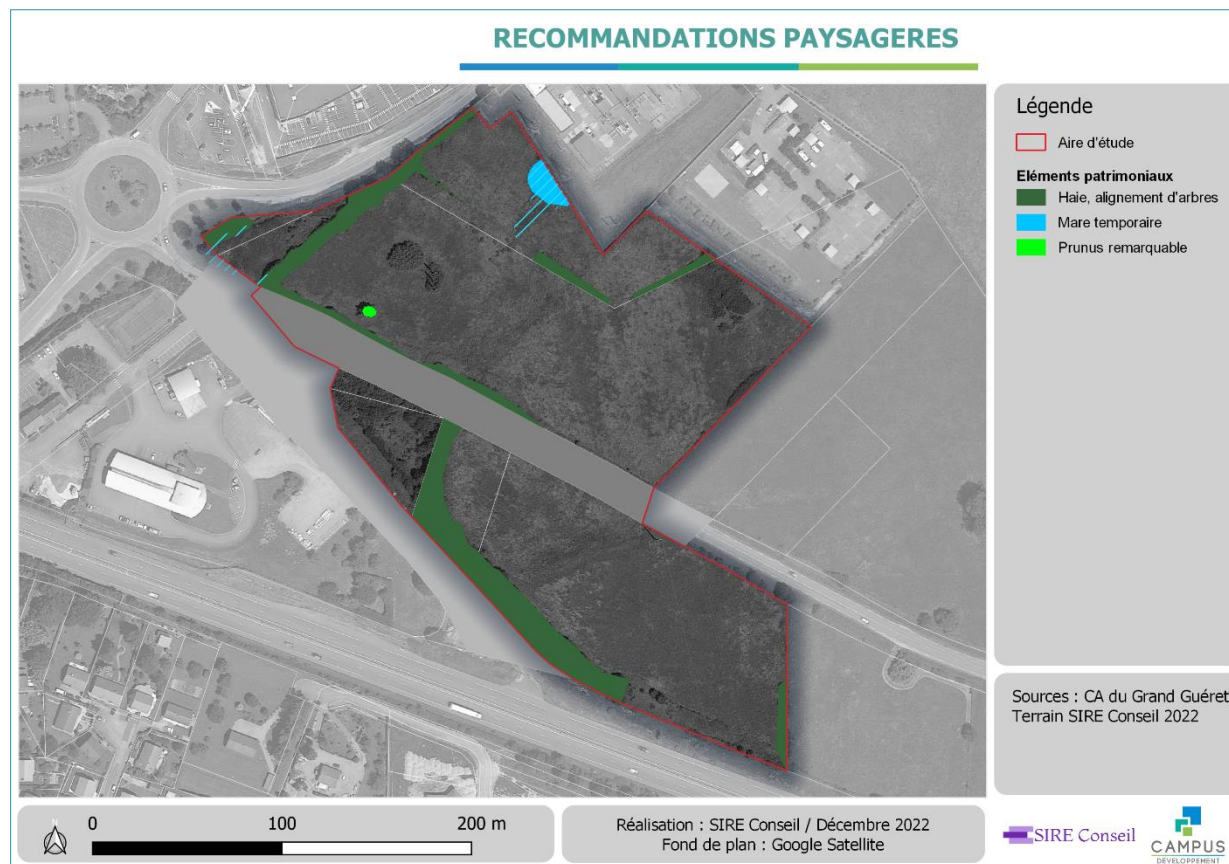
Le secteur du Petit Bénéfice représente une des entrées Est sur l'agglomération. Si aujourd'hui les parcelles sont valorisées par l'activité agricole (en partie), la perception de ces espaces par l'utilisateur automobile est fortement marquée par la prégnance des formes bâties, qui ensèrent ce secteur.

La présence des lignes à haute tension constitue un point d'accroche visuel qui conduit le regard en direction de la centrale de transformation électrique située au Nord de la zone. En outre, la présence relictuelle de haies bocagères le long de la RD100 doit être soulignée. Ces éléments marqueurs identitaires du paysage bocager original doivent être protégés et renforcés dans le cadre de l'aménagement de la zone.



Alignement d'arbres le long de la RD940 à l'Ouest

© SIRE Conseil



De manière plus cryptique, la présence d'un muret ancien et d'arbres amenés à devenir remarquables sur la frange Ouest a été mise en évidence et doivent participer de la qualité paysagère du parti d'aménagement de la zone. Ces observations viennent renforcer la valeur de ces différents éléments de paysage identifiée dans le cadre du diagnostic naturaliste.

Les interférences des futures constructions à vocation économique avec les perspectives paysagères seront limitées à partir du réseau routier, le site n'étant réellement visible que depuis la RD100 qui le traverse. L'implantation d'activités développera un tissu bâti commercial et artisanal en lieu et place d'une mosaïque de parcelles agricoles. Il pourra concourir à l'amélioration de l'aspect de cette entrée de ville, en masquant l'environnement immédiat du site actuellement peu valorisé de par la présence de la centrale électrique, du délaissé routier ou de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage.

Il conviendrait donc de **mettre en place, en accompagnement de la RD100, une trame végétale filtrant les vues depuis l'entrée de ville**. L'emprise du projet jouxte également des terrains agricoles à l'Est, **une attention particulière est à porter au traitement de la nouvelle limite de l'urbanisation**, afin de créer une transition qualitative entre le bâti de la zone et les terrains.

Par ailleurs les bâtiments des zones commerciales manquent souvent d'homogénéité en tout point de vue (implantation, échelle, formes, volumes et couleurs). Sur un plan architectural, l'enjeu est de **constituer des fronts bâtis structurés et qualitatifs**. L'architecture des nouvelles constructions pourra s'inscrire dans la continuité zone à vocation commerciale voisine. Il convient parallèlement de limiter la hauteur des constructions tant pour des motifs architecturaux que de protection des perspectives paysagères.

Les enjeux principaux résident donc dans la constitution d'un premier plan qualitatif depuis la D 100, tant sur le plan architectural que paysager.

■ Préservation et remise en état des continuités écologiques

— Périmètres environnementaux

Le secteur d'étude ne se situe au sein d'aucun périmètre environnemental. Il se situe à environ 3,7 km de la ZNIEFF la plus proche et à environ 5,7 km du site Natura 2000 le plus proche. Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de ces différents périmètres environnementaux.

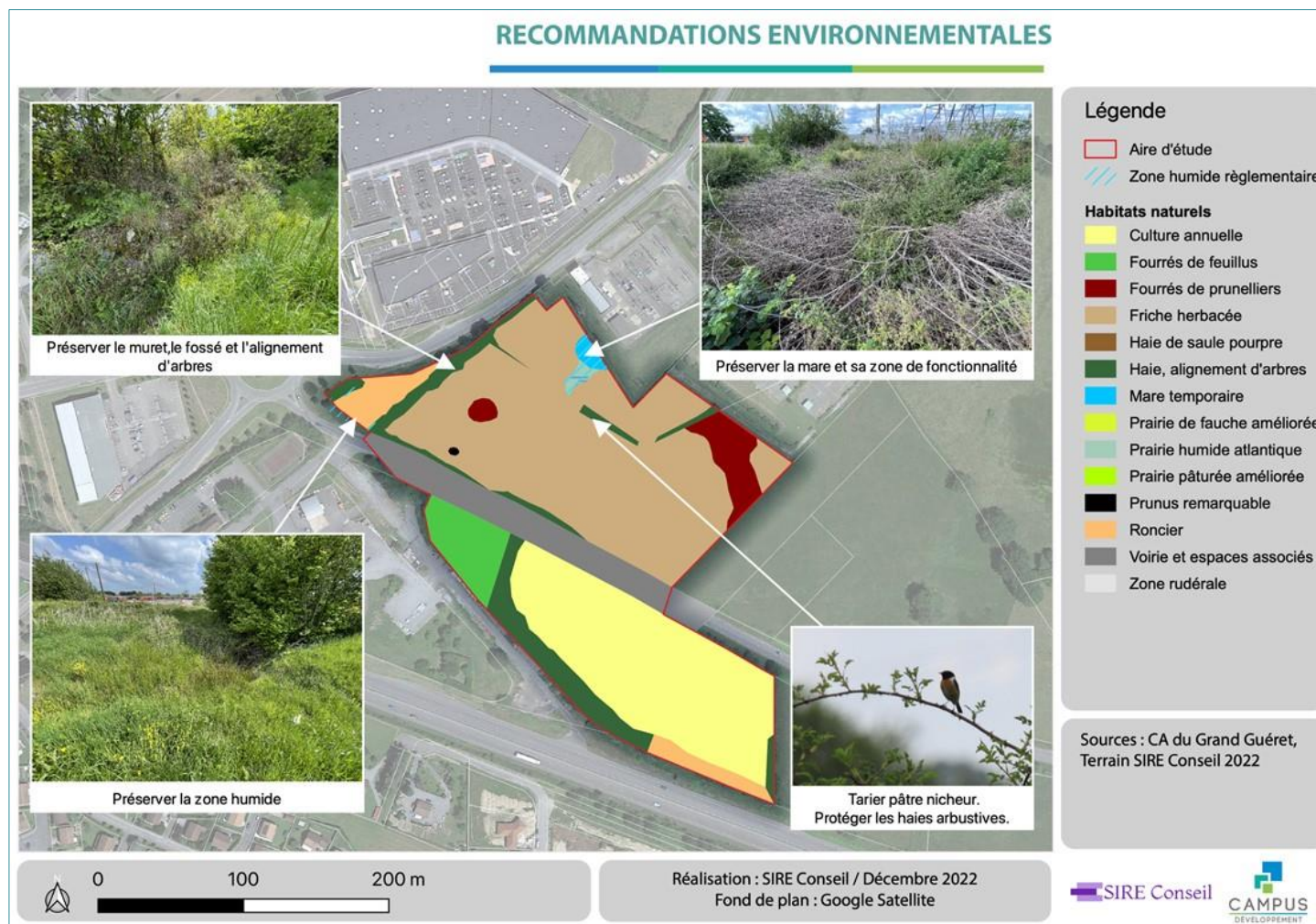
De même, le secteur du Petit Bénédicte n'est pas concerné par des corridors écologiques ni par des réservoirs de biodiversité reconnus au niveau régional (Trame Verte et Bleue du SRADDET).

— zones humides

2 zones humides règlementaires ont été identifiées sur la base d'examen des cartes d'habitats (critères phytocénologiques).

Par ailleurs, le **Tarier pâtre** est classé comme espèce quasi-menacée sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine. Un mâle nourrissant a été observé sur la zone du Petit Bénéfice au mois de Mai 2022, confirmant la reproduction de l'espèce au sein de la zone, et justifiant la **zone de non aedificandi définie au niveau des haies au Nord du secteur**.

Une **mare temporaire** a également été observée en lien avec la zone humide au Nord du site du Petit Bénéfice. Il est probable qu'elle puisse accueillir des **populations d'amphibiens** (toutes les espèces sont protégées en France), c'est la raison pour laquelle elle a été **préservée** (ainsi que son espace de fonctionnalité) de tout aménagement futur.



■ Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

— Lignes électriques Haute Tension

L'emprise du secteur du Petit Bénéfice est concernée par une servitude d'utilité publique (servitude I4) relative à l'établissement de canalisations électriques (I4). En effet, le secteur est traversé par 2 lignes électriques Haute Tension :

- Liaison aérienne 90kv NO 1 CHATELUS-GUERET
- Liaison aérienne 90kv NO 1 GUERET-LAUD

Il doit également être pris en compte la présence de pylônes sur l'assiette du secteur du Petit Bénéfice et la présence de la centrale électrique à sa proximité immédiate.

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

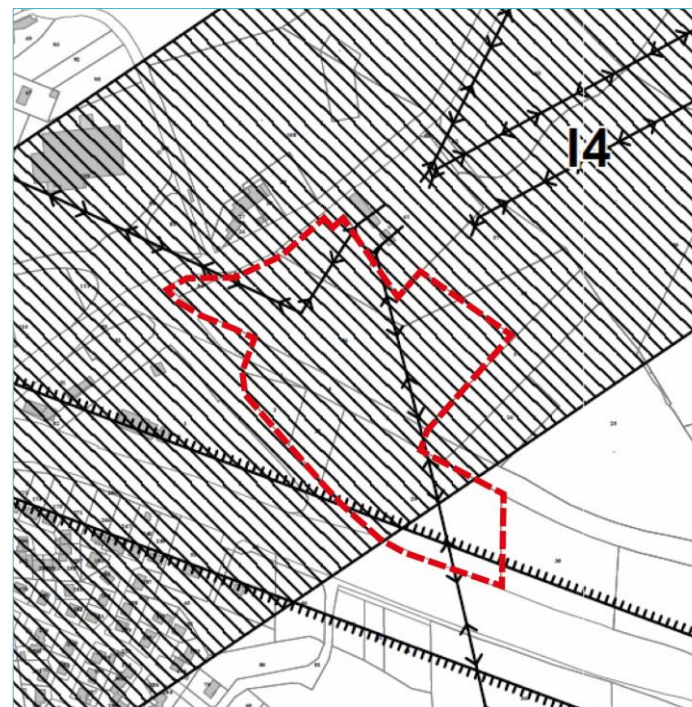
Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

— Nuisances sonores

Le site est exposé aux nuisances sonores générées par la RN 145 mais les talus encadrant RN 145 jouent un rôle d'écran phonique efficace. Des mesures d'isolation phonique des constructions devront être prises conformément aux textes en vigueur. Néanmoins, le secteur a une vocation commerciale, les nuisances engendrées par le bruit sont donc à relativiser et doivent être appropriées au type de constructions implantées aux abords de la RN 145.

Concernant les nuisances (visuelles et sonores) générées par les activités, le secteur d'extension est isolé des secteurs résidentiels les plus proches :



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique
– PLU de Guéret approuvé le 23 juin 2011

- les quartiers d'habitations les plus proches se situent de l'autre côté de la RN145, cet axe filtrera totalement les potentielles nuisances du secteur « du petit Bénéfice »,
- sur la même rive de la RN145, le secteur d'activités se situe à 400 m environ des habitations les plus proches de Changon.
- l'Aire d'Accueil des gens du Voyage est le lieu de résidence le plus exposé, mais déjà protégé par un merlon planté.

L'enjeu principal d'un point de vue des nuisances consiste donc à conserver une transition entre la zone d'activité et l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage.

— Assainissement

La capacité résiduelle de la station de Guéret Les Gouttes à laquelle est raccordé le secteur d'étude est apte à collecter les effluents induits par les projets d'aménagement du secteur du Petit Bénéfice.

— Eau Potable

La qualité de l'eau est conforme en microbiologie et physico-chimie. Le rendement global du réseau est conforme et atteint 81,4 %.

L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par l'aménagement du secteur du Petit Bénéfice est garantie.

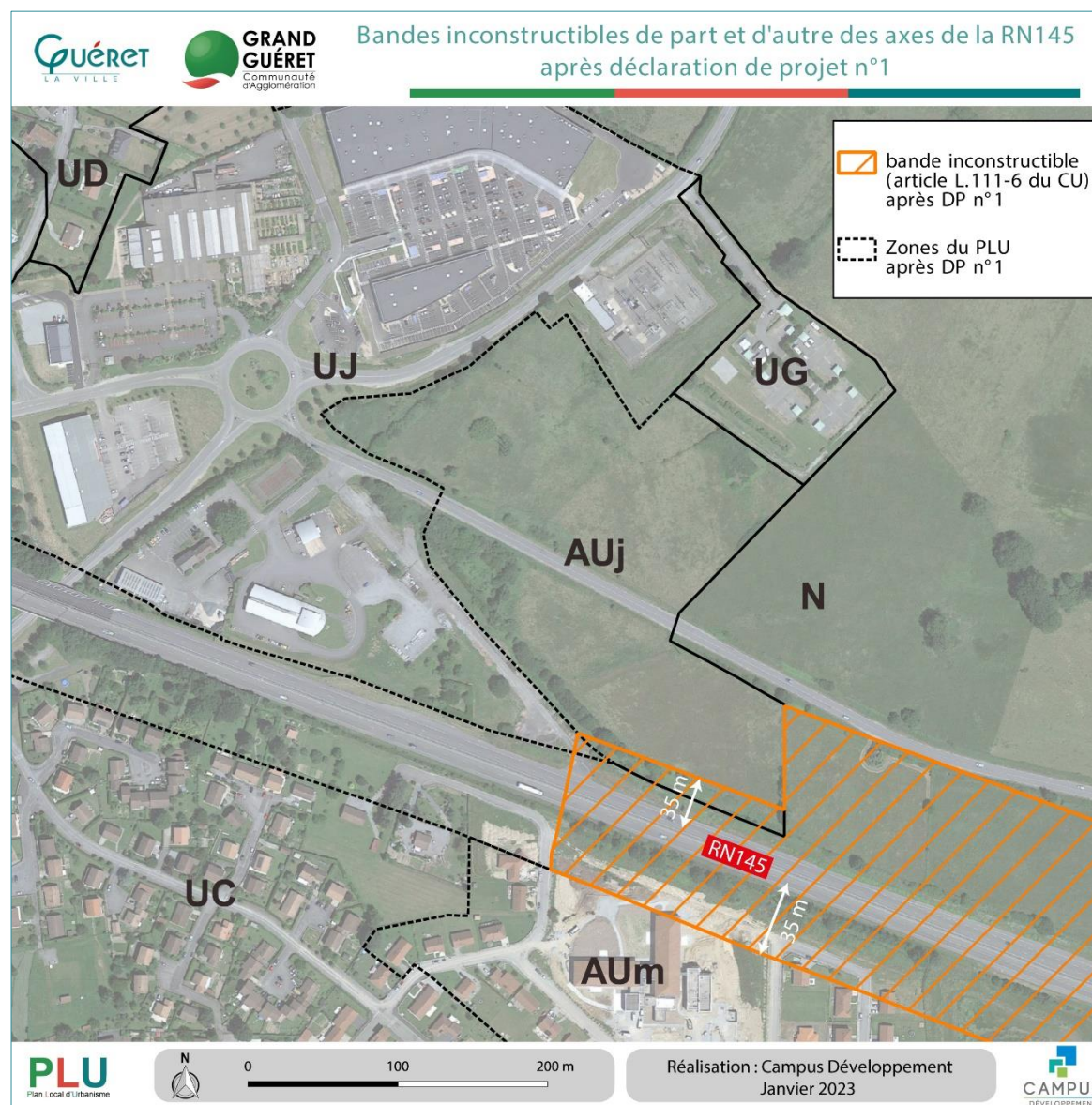
La zone d'étude ne se situe au sein d'aucun périmètre de protection de captages d'eau potable.

3.2. Dispositions réglementaires mises en œuvre

3.2.1. Modulation de la bande inconstructible

Constatant que l'application de la marge de recul réglementaire de 100 m à partir de l'axe de la voie Nord (sens Est→Ouest) de la RN145, ampute fortement les possibilités d'accueil d'activités économiques sur les secteurs délimités, la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** et la **commune de Guéret** ont décidé de fixer, via la présente étude « amendement Dupont », des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du CU, à savoir :

- une réduction de la marge de recul à 35 m minimum à partir de l'axe de la voie Nord de la RN145.



3.2.2. Traduction réglementaire des critères de qualité du projet

L'article L.111-8 du CU autorise la modulation, vue précédemment, de la bande inconstructible le long des grands axes routiers **lorsque** les enjeux en termes de nuisances, de sécurité et de qualité architecturale urbaine et paysagère sont pris en compte dans le PLU (cf. 4. Enjeux et incidences).

De plus, l'article L.145-5 du CU permet à titre dérogatoire dans les communes non couvertes par un SCOT, l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU, **si** l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (cf. 3.1. Enjeux et incidences).

Afin de répondre à ces critères, des mesures sont intégrées au sein du projet de PLU de Guéret mis en compatibilité par la procédure de Déclaration de Projet n°1 :

- Pour partie dans l'**Orienta**tion** d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Petit Bénéfice »**. Cette nouvelle OAP couvre l'intégralité de l'emprise du projet d'accueil d'activités économiques sur le secteur du Petit Bénéfice. Elle permet de préciser et de spatialiser les dispositions réglementaires.
- Pour partie au **règlement écrit**. Un règlement écrit propre à la zone AUj est créé. Un certain nombre de règles sont notamment intégrées aux dispositions des articles 10, 11 et 13, relatifs aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, afin de répondre aux critères de qualité du projet.
- Pour partie dans le **règlement graphique**. En compensation du classement en zone à Urbaniser (zone AUj) du secteur de projet (5,25 ha), le zonage du PLU est modifié pour déclasser en zone Naturelle, des terrains du Parc Industriel de l'Agglomération Guérétoise (PIAG) jusqu'alors classés en U1a : zone réservée aux activités industrielles et de stockage (11,3 ha).

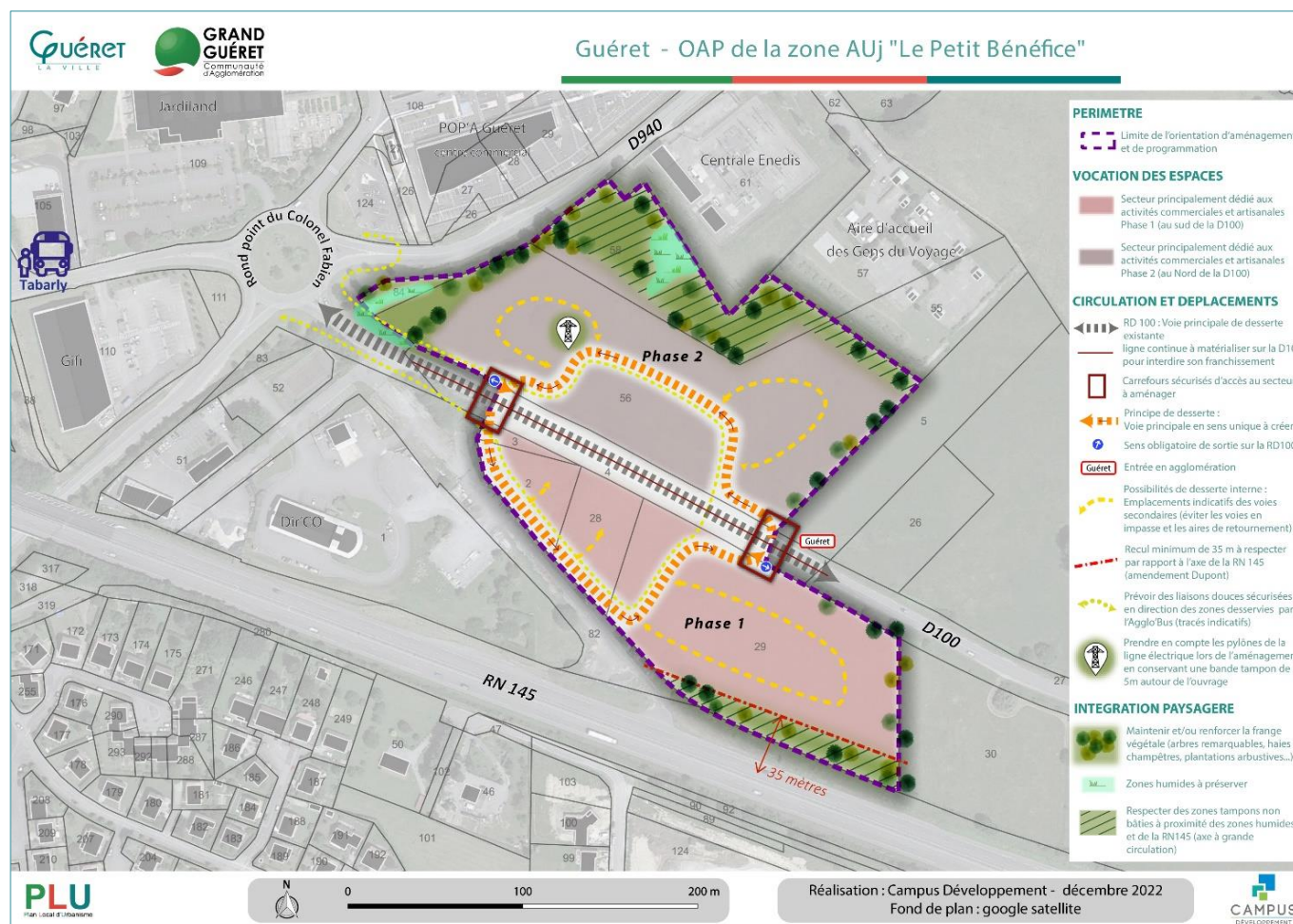
■ Création de l'OAP « du Petit Bénéfice »

Les mesures mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone du Petit Bénéfice sont illustrées sur le schéma ci-contre. L'OAP finale retenue prévoit ainsi :

- La préservation de l'essentiel des formations boisées ;
- La préservation de la totalité des formations boisées patrimoniales ;
- Le renforcement de l'écran végétal au sein de la bande de non aedificandi sise au bord de la RN 145 ;
- La préservation d'un large espace de trame verte au Nord de la zone, intégrant notamment la préservation de la zone humide et de son espace de fonctionnalité ;
- La préservation de l'alignement d'arbres et du muret de pierres sèches présent en limite Nord-ouest de la zone, le long de la RD 940 ;
- La préservation et le renforcement de la haie marquant la limite Est de la zone, au Nord de la RD100 (RN2145).

La préservation et l'amplification des haies relictuelles accompagnant aujourd'hui la RD100 n'ont pas été retenues en raison de la contrainte relative à la servitude d'entretien de la végétation liée au passage des lignes à haute tension.

Les incidences paysagères sont globalement positives, dans la mesure notamment où l'aménagement de la zone du Petit Bénéfice permettra l'intégration paysagère d'infrastructures de transport et de transformation d'électricité (Enedis).



Les indications graphiques sont complétées par des prescriptions écrites qui transposent en les complétant les préconisations de l'étude :

Programmation urbaine

Le site « Le Petit Bénéfice » est un nouveau secteur à vocation économique mixte à dominante commerciale.

Son aménagement vise à conforter l'attractivité de la ville de Guéret et de l'Agglomération du Grand Guéret, au regard de sa localisation à proximité de la RN 145.

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

- **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

L'aménagement de chaque phase pourra se faire 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 ...).

- **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. De fait :*
 - *l'accès au secteur Sud se fera uniquement dans le sens Ouest → Est depuis le giratoire du Colonel Fabien. L'accès sera situé à 100 mètres minimum du centre du giratoire du Colonel Fabien. La sortie du secteur Sud se fera également obligatoirement dans le sens Ouest → Est.*
 - *l'accès au secteur Nord se fera uniquement dans le sens Est → Ouest depuis le giratoire de l'échangeur Est de la RN145 au niveau de Chanton. La sortie du secteur Nord se fera également dans le sens Est → Ouest.*

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **52 508 m²**

Surface aménageable* : **environ 35 000 m²**

(*Dédution 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**

- Ainsi **pour se rendre d'un secteur à l'autre de l'OAP** (Sud→Nord ou Nord→Sud), **les véhicules ne pourront pas franchir la RD100**, mais devront pour cela faire demi-tour via les 2 ronds-points proches.
- Pour la desserte de la **partie Sud**, **créer un accès unique et une sortie unique** sur la RD 100 et **une voie principale de desserte en sens unique** permettant de desservir l'ensemble du site, en étant éventuellement prolongée par des voies secondaires.
- Pour la **partie Nord**, **créer un accès unique et une sortie unique sur la RD 100** (mêmes carrefours que pour le secteur Sud) et **une voie principale en sens unique**, permettant de desservir l'ensemble du site, en étant éventuellement prolongée par des voies secondaires. **Aucun accès supplémentaire sur la RD 100, et aucun accès sur la RD940 n'est autorisé.**
- Prévoir la possibilité de créer des accès secondaires à partir de la desserte principale ainsi que des voies de desserte secondaires. Il sera recherché la création de boucles de circulation lors de l'aménagement de ces voies secondaires plutôt que les voies en impasse se terminant par une aire de retournement.
- **Mettre en place des cheminements doux** (cycles et piétons) en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements sécurisés seront dirigés vers le rond-point du Colonel Fabien et la desserte en transports publics. **Le franchissement de la RD100 par les modes doux sera autorisé et sécurisé.**
- **Prendre en compte la présence des pylônes électriques** en respectant les prescriptions de l'exploitant RTE suivantes :
 - Un libre passage de 5 mètres autour du pylône devra être maintenu,
 - A aucun moment les massifs des pylônes ne devront être décaissés ou remblayés,
 - Aucun mouvement du sol (terres) à moins de 10 mètres des pieds du pylône sans avis des services d'RTE,
 - Les pylônes doivent rester accessibles en permanence au personnel de RTE et de ses entreprises prestataires.

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...).
- Les espaces de stationnement devront faire également d'objet d'un traitement paysager afin de limiter l'imperméabilisation des sols

■ **Règlement écrit de la zone AUj prenant en compte :**

- les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine et paysagère, la qualité architecturale,
- la consommation de l'espace et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, les impacts sur les flux de déplacements, la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à l'implantation d'activités à usage de commerce et d'activités de services.

Elle concerne le secteur du Petit Bénéfice.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au respect des orientations de l'OAP de la zone AUj « Le Petit Bénéfice ».

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUj 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial et artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle²,

² La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

- la restauration ³,
- les hébergements hôteliers et touristiques ⁴,
- les cinémas ⁵
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage artisanale 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.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

³ La sous-destination « **restauration** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

⁴ La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

⁵ La sous-destination « **cinéma** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.
- 3- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 4- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.
- 5- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.
- 6- L'accès aux parcelles à partir de la RD 940 et de la RN 145 (2 x 2 voies) est interdit

Voirie

- 1- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Alimentation en eau industrielle

Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement. L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Eaux pluviales.

Toute construction devra être raccordée au réseau public.

L'aménagement de la parcelle doit limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes réglementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.

Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

Energies renouvelables

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.

ARTICLE AUJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations seront édifiées en retrait de :

- 35 m de l'axe de la RN 145 - distance portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m de l'alignement des voies départementales

Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUj 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

ARTICLE AUj 11- ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions à usage d'habitation, définies à l'article AUJ2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.

Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :

- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,*
- par un système s'intégrant à la clôture,*
- par un écran végétal.*

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.

Implantation

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.

Volume

Les bâtiments seront issus de volumes simples.

Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées ... ne devront pas apparaître en saillie indépendante et isolée. Ces éléments devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment.

Matériaux / Couleurs

L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Dans un souci de cohérence, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 4. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.

Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 soit dans le même ton soit dans des teintes complémentaires afin de préserver une harmonie générale.

On exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

Enseignes

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n° 79.1150, du 29 décembre 1979 et décret n° 80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50 m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1 m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égout.

Eclairage

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,*
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,*
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,*
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.*

Clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures atteindra au maximum 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres cotés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10 ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

ARTICLE AUJ12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.

La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.

Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.

ARTICLE AUj13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. Toutefois ils sont interdits en façade de la RD 940, de la RN 145 et de la RD 100.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimums dont 1 persistante :

- Fusain d'europe (*euonymus europeaeus*),
- Viorne lantane et boule de neige (*viburnums lantana et opulus*),
- Aubépine (*crataegus laevigata*),
- Prunellier (*prunus spinosa*),
- Houx (*ilex aquifolium*),
- Osmanthe (*osmanthus hterophyllus*),
- Cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*),
- Noisetier (*corylus avellana*),
- Erable champêtre (*acer campestre*),
- Charme commun (*carpinus betulus*)
- Chêne,
- Châtaignier
- Erable
- Tilleul.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUj14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

■ Règlement graphique

- 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.
- En contrepartie, déclassement en zone naturelle de terrains classés en zone urbaine (Ula) 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 Bénédice :

Classement en zone N :

- des parcelles cadastrées section AE n°198 (en partie), 4, 19, 20 (en partie), 177, 17, 18, 209 : réverses foncières propriétés de l'agglomération du Grand Guéret,
- et des parcelles cadastrées section AE n°21, 22, 23, 26, 128, 149, propriétés de la ville de Guéret correspondant à l'emplacement de la STEP.

L'ensemble représentant une superficie totale de 113 321 m²

