

DATE : 13/07/2023

OBJET : Adaptations du PLU Ville de Guéret

DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service Urbanisme
François HAMEL

Stratégie de développement économique et de revitalisation du centre-ville de Guéret

Les 2 procédures d'adaptations du PLU de la ville de Guéret visent des aspects stratégiques sur le volet économie locale et notamment les activités économiques et commerciales, la redynamisation de l'habitat en centre-ville et la reconstruction urbaine sur des friches afin de maintenir des capacités de développement en optimisant les zones de développement industriel, artisanal, commercial et touristique tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels.

Le commerce local en cœur de ville

Sur le champ du commerce, la protection des linéaires commerçants part du constat d'une vacance commerciale importante qui ont incité les propriétaires à réaffecter des rez-de-chaussée commerciaux en habitat afin de maintenir des revenus locatifs. Le résultat est la création de ruptures d'offre dans les linéaires commerciaux inscrivant de manière durable les fragilités des activités commerciales. Une autre conséquence est la création de logements en rez-de-chaussée offrant peu de confort en termes de luminosité, voire d'agencement.

Même si les outils mis en place dans le programme Action Cœur de Ville ont obtenu une baisse significative de la vacance commerciale passé de 37% à 18,5% (Grande Rue de 47% à 20%), certains propriétaires de locaux encore vacants envisagent de transformer des rez-de-chaussée en garage ou en habitation. Ces transformations conduiraient à fragiliser le « parcours marchand » que les collectivités souhaitent renforcer. (Voir synthèse de la stratégie commerciale).

Il est à noter que la ville est compétente en matière de « Droit de Prémption Commerciale », ce qui lui permet le cas échéant, d'intervenir sur les linéaires de protection renforcée en se substituant au futur locataire qui aurait comme objectif d'installer une activité autre que commerciale (voir guide du CEREMA en pièce jointe).

Le commerce et l'artisanat en périphérie

Le bassin de vie que constitue Guéret crée une polarité d'offres commerciales et artisanales complétant des pôles plus importants mais distants de plus de 50 kilomètres (Limoges/Châteauroux/Montluçon). Certaines enseignes ont démarché la ville de Guéret et l'Agglo sans succès par manque de foncier disponible.

L'inventaire du foncier disponible à vocation commerciale ou artisanale montre une certaine rareté de l'offre : on ne recense plus que 4 petites parcelles sur les zones d'activités économiques (hors industrie) situées sur Guéret mais aussi Saint Fiel et Sainte Feyre. Ces parcelles sont viabilisées pour 3 d'entre elles, représentant 11 400 m², tandis qu'une parcelle de 3800 m² située sur la ZA « Granderaie » reste à desservir sur Guéret. Il existe des contacts avec des entreprises pour ces 3 terrains, ce qui réduit d'autant plus les possibilités d'implantation de nouvelles activités.

Les 2 collectivités visent un développement complémentaire pour renforcer l'offre commerciale et artisanale en périphérie de celle existante dans les faubourgs ou sur les autres secteurs économiques d'entrée de ville tout en permettant l'implantation de PME créatrices d'emplois et pour limiter l'évasion commerciale.

En périphérie, il est privilégié les enseignes de grandes distributions non alimentaires et proposant une offre non déjà présente. Un projet d'implantation d'un magasin de bricolage proposant des matériaux destinés aux professionnels mais également aux particuliers est d'ores et déjà identifié. Celui-ci nécessite l'aménagement de plusieurs bâtiments de vente et/ou de stockage pour une surface d'environ 2 hectares. La partie Sud du secteur du Petit Bénéfice permettra l'implantation de cette nouvelle offre commerciale.

Plusieurs autres porteurs de projet se sont renseignés sur les possibilités d'implantation d'activités mais sans trouver de foncier aménagé disponible et adapté à leur besoin.

La partie Nord du secteur du petit bénéfice va permettre de répondre à cette demande et de conforter le pôle économique de l'Agglomération.

Le choix du secteur du petit bénéfice s'explique par la facilité d'accès depuis les routes principales situées dans la partie Nord de la ville et dans la continuité de zones commerciales, artisanales évitant ainsi l'étalement et/ou l'éparpillement des zones d'activités.

Les dessertes proposées depuis la RN 145 ou la RD 940 (route de La Chatre) sont également des atouts pour ce secteur et les activités qui pourrait s'y implanter. Ceci évitera aux professionnels des trajets ou des surcoûts de livraison longue distance grâce à une voirie de taille suffisante et des carrefours déjà aménagés (ronds-points existants de part et d'autre de la RD 100).

L'aménagement du site permettra également de valoriser l'entrée de ville Nord de Guéret par un aménagement qualitatif.

L'Habitat en cœur de ville

Sur le champ de l'habitat, la suppression des obligations de créations de places de stationnement en cas de (re)construction en centre-ville permettra d'enlever un obstacle pour de potentiels investisseurs qui sont rares en raison d'un marché immobilier très détendu avec des prix de ventes parmi les plus bas au niveau national et avec une fiscalité foncière élevée et déconnectée des niveaux de transaction.

De plus, l'ossature urbaine de centre-ville s'appuie sur deux époques, le moyen âge et le 19^{ème} siècle, avec des constructions et des fondations en périmètre sauvegardé qui sont inadaptés, en l'état, à la création de stationnement en sous-sol.

Les friches et le développement urbain

L'ambition des collectivités est également orientée vers la mobilisation des espaces vacants ou dents creuses et vers la remobilisation des friches industrielles même si elles ne sont pas très nombreuses sur la ville.

C'est avec cet objectif qu'il est proposé de modifier le règlement écrit du secteur de l'ancien abattoir, représentant un potentiel d'environ 1,6 hectares, initialement réservé aux activités de « coupe et abattage ». Ce secteur pourra accueillir des activités économiques diverses : petite industrie, artisanat, commerce.

A travers ces 2 procédures d'adaptation du PLU de Guéret, la ville de Guéret et l'Agglomération montrent leur détermination à organiser le développement économique du territoire Guérétois en :

- Se dotant d'outils réglementaire pour maintenir l'activité commercial en centre-ville
- Définissant plus précisément les possibilités d'implantation des diverses activités économiques selon les secteurs : zone d'activités périphériques du secteur de l'abattoir, du petit bénéfice,
- Rationnalisant l'offre de foncier disponible en mobilisant le cas échéant les friches disponibles,
- Limitant la consommation d'espaces et en reclassant certains secteurs à vocation naturelle (couloir de biodiversité du ruisseau des Chers)
- En valorisant les nouveaux secteurs à travers la mise en place d'Orientations d'aménagement et de Programmation.