

# EVOLUTION DU PLU DE GUERET

## MODIFICATION N°2

## NOTE DE PRESENTATION

### APPROBATION DU PLU

- Délibération du Conseil Municipal du 23/06/2011

### MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Déclaration de Projet n°1 : délibération du Conseil communautaire du 14/12/2023
- Modification n°1 : délibération du Conseil communautaire du 14/12/2023
- Modification n°2 : délibération du Conseil communautaire du 19/12/2024
- Déclaration de projet n°2 : délibération du Conseil communautaire du 19/12/2024

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	4
2.2. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE .....	6
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>9</b>
3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS.....	9
3.2. LES PIECES MODIFIEES DU PLU .....	14
3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	14
3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT.....	18
<b>4. MODIFICATIONS DU DOSSIER APRES CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>23</b>
4.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	23
4.2. ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	24
4.2.1. OBSERVATION DU PUBLIC .....	24
4.2.2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	24
4.2.3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	26
<b>5. ANNEXE DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE GUERET .....</b>	<b>27</b>

## 1. PREAMBULE

La commune de Guéret dispose d'un PLU approuvé le 23 juin 2011, et qui a évolué à plusieurs reprises. Aujourd'hui, la commune, en étroite collaboration avec le Grand Guéret, souhaite réorganiser l'aménagement du secteur de Beausoleil, situé à proximité du plan d'eau de Courtille.

Ainsi, par délibération n°235/23 du conseil communautaire du 28.09.2023, a été engagé une procédure de modification n°2 du PLU afin de déclasser la zone AUs de Beausoleil en zone agricole ou naturelle.

Plus concrètement, à travers cette modification, il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- Modifier et adapter le zonage pour favoriser le développement d'activités de maraîchage et les circuits courts associés,
- Classer certaines parcelles à vocation naturelle ou agricole en fonction de leurs caractéristiques et de leurs usages dans une logique de préservation de l'environnement et des paysages,

Dans ce cadre, il s'agit de constituer le dossier de modification du PLU de Guéret (Articles L.153-36 et suivants du CU) en vue de son approbation au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. **Il convient de noter que cette procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale** dans la mesure où on décline une zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle.

Par ailleurs, une procédure de Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret est conduite conjointement à cette procédure de modification.

***Le présent livrable est dédié à la note de présentation de la modification n°2 du PLU.***

## 2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

### 2.1. Rappel du contexte réglementaire

#### ■ Fondements réglementaires de la procédure

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...]

**Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...** Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

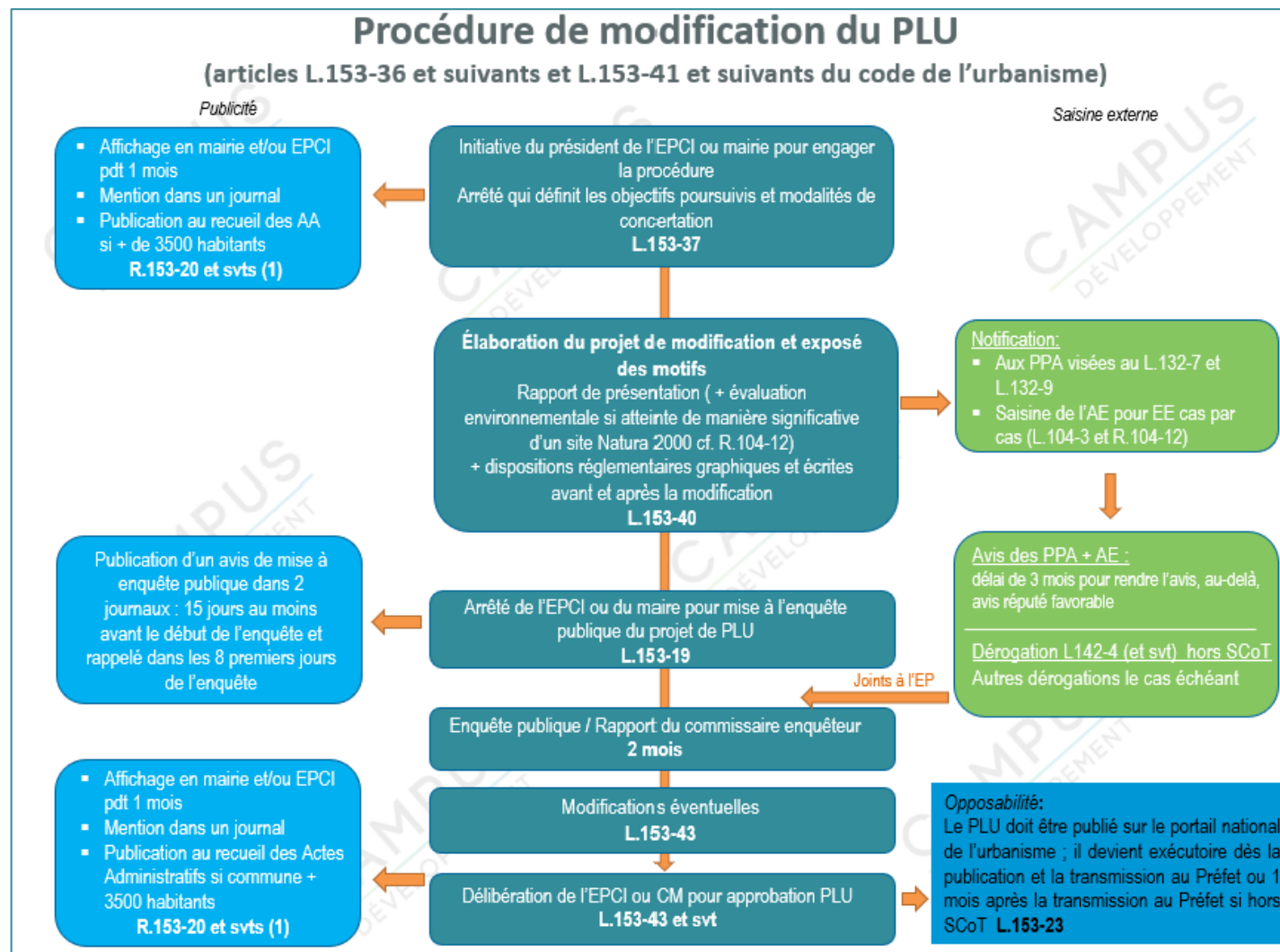
#### ■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

***Dans la mesure où cette procédure de modification a pour objet la réduction d'une zone constructible, le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.***

■ Schéma synoptique de la démarche



## 2.2. Contexte territorial et urbanistique

### ■ La Communauté d'agglomération du Grand Guéret

Située au cœur du département de la Creuse, le territoire communautaire compte aujourd'hui 25 communes . Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, la Communauté d'agglomération privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire et lui confère une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale.

Trois secteurs complémentaires caractérisent ce territoire :

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement** (habitat, activités économiques, services, équipements...).
- **Les pôles de proximité**, situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes.
- **Les communes à caractère rural** dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.

### ■ La ville de Guéret

Située sur un vaste plateau entre la Creuse et la Gartempe, au pied du Puy de Gaudy et du Maupuy, la ville de Guéret est desservie par la RN 145 (RCEA) qui traverse la ville d'Est en Ouest et qui permet de relier les axes autoroutiers proches (A71 et A20). La commune est marquée par une décroissance démographique qui perdure depuis le milieu des années 80, Guéret accueille aujourd'hui 12 698 habitants (INSEE 2020). Ville à taille humaine, Guéret se distingue notamment par :

- La qualité de son offre commerciale et de services de centre-ville ;
- Une offre culturelle, sociale et sportive, diversifiée et ouverte à tous publics ;
- Une politique économique proactive en essayant de développer à la fois l'industrie et les services ;
- Une attractivité touristique qui se développe en lien avec ses activités de pleine nature.



## ■ Un PLU approuvé en 2011

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.

Le PLU de Guéret a été adopté par la ville le 23 juin 2011 et a connu depuis des modifications afin de faciliter la mise en œuvre de plusieurs projets. Dans ce cadre deux procédures ont déjà été conduites :

- 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 été prescrite par délibération le 07/04/2022 et approuvée par délibération du Conseil communautaire du 14/12/2023.
- Une procédure de **modification n°1 du PLU** (articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme) a été prescrite par délibération le 21/09/2021 et approuvée par délibération du Conseil communautaire du 14/12/2023.

Néanmoins, la ville de Guéret souhaite à nouveau adapter son PLU pour faciliter la mise en œuvre de nouveaux projets :

- **Une procédure de modification n°2 du PLU** (articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme) prescrite par délibération du Conseil Communautaire du Grand Guéret du 28/09/2023.
- Une **procédure de Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret** (cf. articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme) prescrite par délibération du Conseil Communautaire du Grand Guéret du 28/09/2023.

## ■ Des documents de planification supra-communautaire à prendre en compte

### — Le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020 et est aujourd'hui en cours de modification. Outil de planification, il cadre à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

A travers ce schéma, la Région a fixé quatre grandes priorités pour cette stratégie d'aménagement du territoire :

- Bien vivre dans les territoires
- Lutter contre la déprise et gagner en mobilité
- Produire et consommer autrement
- Protéger notre environnement naturel et notre santé

— **Un SCoT devenu caduc depuis 2020**

Pour rappel, il convient de noter que le Grand Guéret a connu un bouleversement majeur en matière d'aménagement et d'urbanisme avec la caducité du 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 a entraîné la caducité du SCoT du Grand Guéret.

Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Guéret n'est donc plus couverte par un SCoT. Les adaptations du PLU qui ont pour conséquence une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs sont soumises à l'application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

— **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret**

La Communauté d'Agglomération dispose **d'un PLH « 2014-2020 » qui a été approuvé le 25 septembre 2014 puis prorogé jusqu'au 25 septembre 2022.** Il représente le volet opérationnel de l'ancien SCoT en matière d'habitat et tient compte de la dynamique démographique actuelle, du bilan des politiques d'accueil engagées par la collectivité et ses communes depuis 10 ans et des évolutions actuelles des politiques de l'habitat de l'Etat, de la Région et du Département. **Le nouveau PLH de la Communauté d'agglomération a été approuvé le 26 septembre 2024 par le Conseil Communautaire du Grand Guéret.**



## 3. CONTENU DE LA MODIFICATION

### 3.1. Contexte et justifications

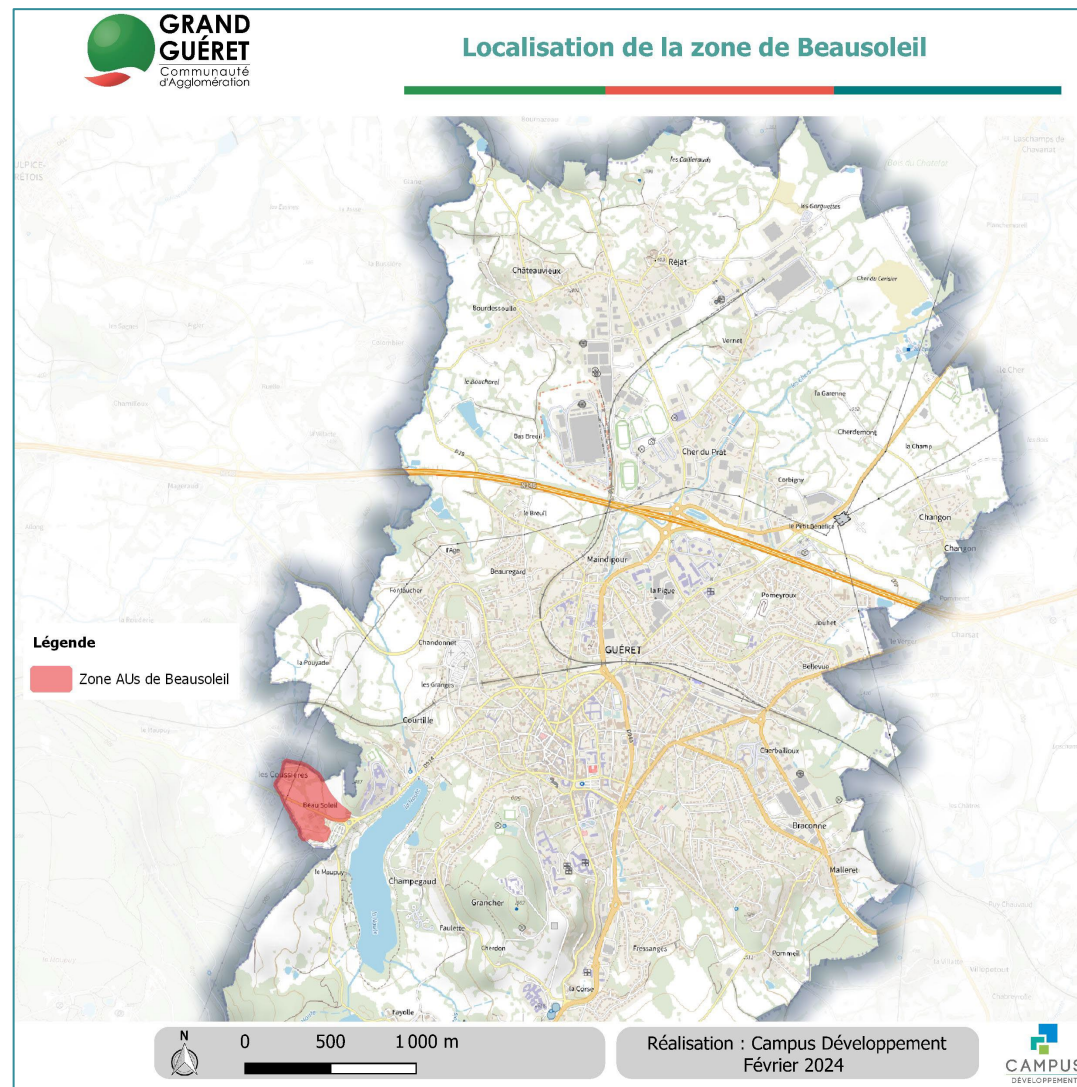
#### ■ Présentation générale du site

Le secteur AUs de Beausoleil est situé à l'Ouest de la commune de Guéret au pied du Maupuy en limite communale de Saint-Sulpice-le-Guéretois, à proximité de l'étang de Courtille.

**D'une superficie de 9,54 hectares cette zone est traversée d'Ouest en Est par la Route Départementale 914.** Actuellement, ce secteur plutôt préservé de l'urbanisation est essentiellement constitué de parcelles à usage agricole aujourd'hui non déclaré à la PAC et d'espace naturel plus ou moins boisé.



Point de vue du secteur depuis Saint-Sulpice-le-Guéretois



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

L'usage plutôt agricole de ce secteur est également marqué par la présence d'un ancien corps de ferme situé le long de la D 914 et ce, bien que l'on retrouve quelques tènements plus résidentiels à l'Ouest du secteur sur les parcelles BV145, BV 185 et BV 254, BV 255 en limite communale de Saint-Sulpice-le-Guéretois. Un quartier plus résidentiel surplombant l'étang de Courtille est également présent au Sud de cette zone sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois.

A noter également sur le secteur la présence « de la cité Beausoleil » dont subsiste à ce jour, 5 carriers du Maupuy en bois, vestige de l'ancien site d'hébergement des carriers italiens qui travaillaient dans les carrières de granite du Maupuy à Saint-Sulpice-le-Guéretois et Guéret. Ces anciennes bâtisses en bois qui avaient jadis une vocation résidentielle ne sont aujourd'hui plus utilisées et laissées à l'abandon.



Ancien corps de ferme, le long de la D914



Bâties actuels de la cité Beausoleil

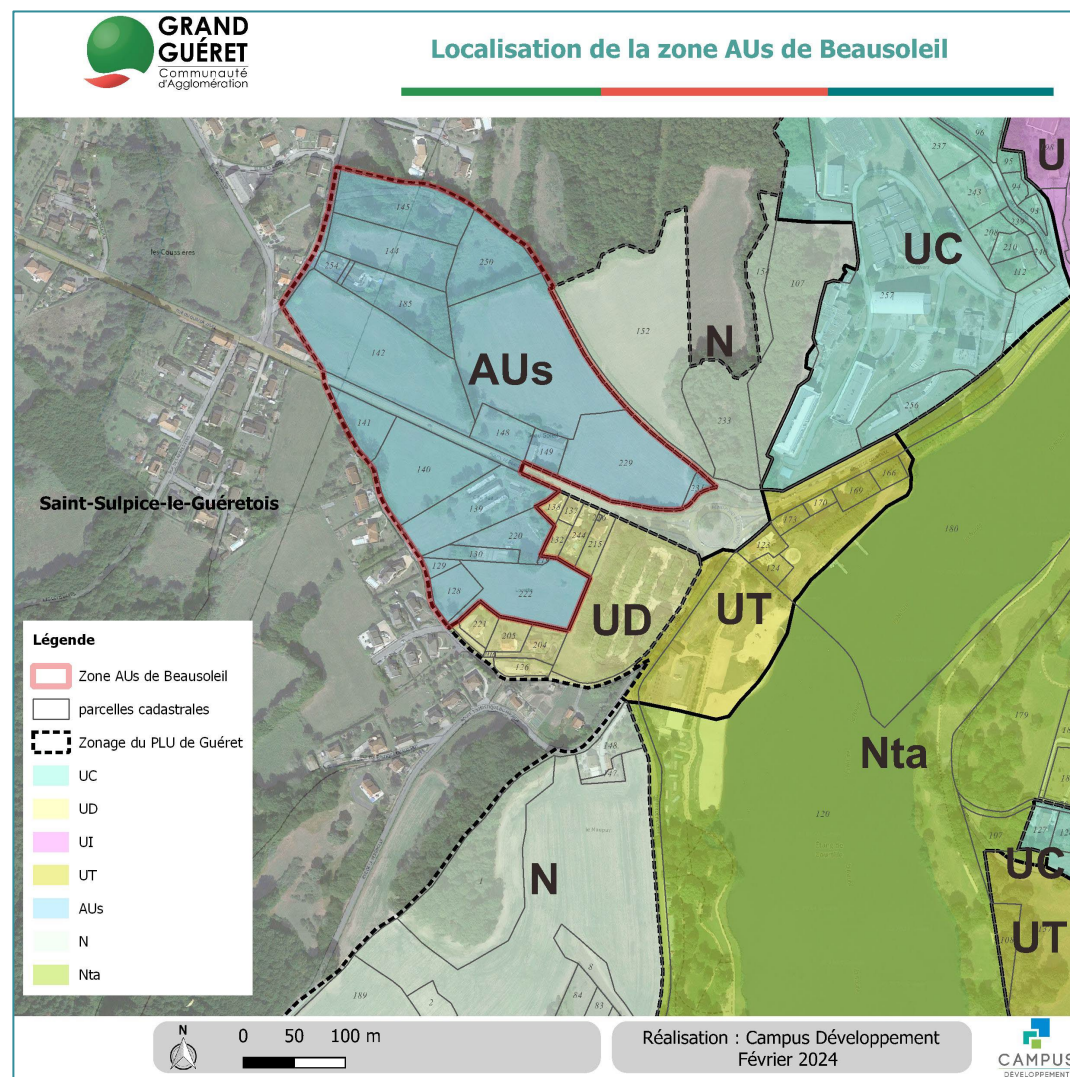
Compte tenu de la localisation géographique de ce secteur, à proximité de la base de loisirs de l'étang de Courtille, lors de l'élaboration du PLU ce site avait été classé en zone AU « *Zone naturelle destinée à des urbanisations futures dont la destination, l'aménagement et la desserte ne sont pas suffisamment définis pour autoriser son aménagement* ».

Ces zonages AUs du PLU actuel correspondent à des secteurs stratégiques d'urbanisation offrant des potentialités d'aménagement importantes.

Concernant plus spécifiquement ce site, les objectifs initiaux du PLU pour ce secteur étaient les suivants :

- Renforcer le pôle d'activités sportives, touristiques, de loisirs et de pleine nature autour du site du plan d'eau de Courtille, en particulier par la construction d'un centre aqualudique
- Permettre une mutualisation des espaces de parkings entre les différents équipements et sites, notamment lors de manifestations sportives, associatives et/ou touristiques.
- Permettre l'implantation d'activités de maraîchage et de ventes directs de produits locaux
- Contribuer à la cohérence de l'aménagement des différents équipements en reliant par des cheminements doux les sites présents sur les communes de Saint Léger Le Guérétois et Saint Sulpice le Guérétois et de les connecter avec la base de loisirs de Courtille.

Toutefois, le site de Beausoleil n'ayant pas été retenu comme site d'implantation du centre aqualudique et compte tenu de l'émergence de projets en cours dans ce secteur, la Communauté d'agglomération, après concertation avec la ville de Guéret, a décidé (*délibération n°225/23 du 28.09.2023*) de procéder à la modification du PLU de Guéret afin de déclasser la zone AUs de Beausoleil en zone agricole et naturelle.



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Cette modification du PLU doit permettre de :

- **Modifier et adapter le zonage pour favoriser le développement d'activités de maraichage et les circuits courts associés,**
- Classer certaines parcelles à vocation naturelle ou agricole en fonction de leurs caractéristiques et de leurs usages dans une logique de préservation de l'environnement et des paysages,

L'intégralité du secteur Beausoleil est déclassée en zone A ou N. Le parcellaire concerné est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface concernée par le déclassement (en m <sup>2</sup> )
Guéret	« Beausoleil »	BV	139	6 033 m <sup>2</sup>
		BV	251	16 388 m <sup>2</sup>
		BV	142	13 631 m <sup>2</sup>
		BV	222	6 111 m <sup>2</sup>
		BV	128	1 724 m <sup>2</sup>
		BV	140	6 932 m <sup>2</sup>
		BV	141	2 154 m <sup>2</sup>
		BV	148	2 070 m <sup>2</sup>
		BV	229	8 868 m <sup>2</sup>
		BV	220	2 619 m <sup>2</sup>
		BV	219	75 m <sup>2</sup>
		BV	129	444 m <sup>2</sup>
		BV	130	1 163 m <sup>2</sup>
		BV	149	1 279 m <sup>2</sup>
		BV	231	445 m <sup>2</sup>
		BV	145	5 985 m <sup>2</sup>
		BV	185	4 583 m <sup>2</sup>
		BV	144	5 341 m <sup>2</sup>
		BV	254	636 m <sup>2</sup>
		BV	255	137 m <sup>2</sup>
		BV	250	4 712 m <sup>2</sup>
		Voirie publique		4 070 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale des parcelles du secteur</b>				<b>95 400 m<sup>2</sup></b>

## ■ Le projet de maraîchage

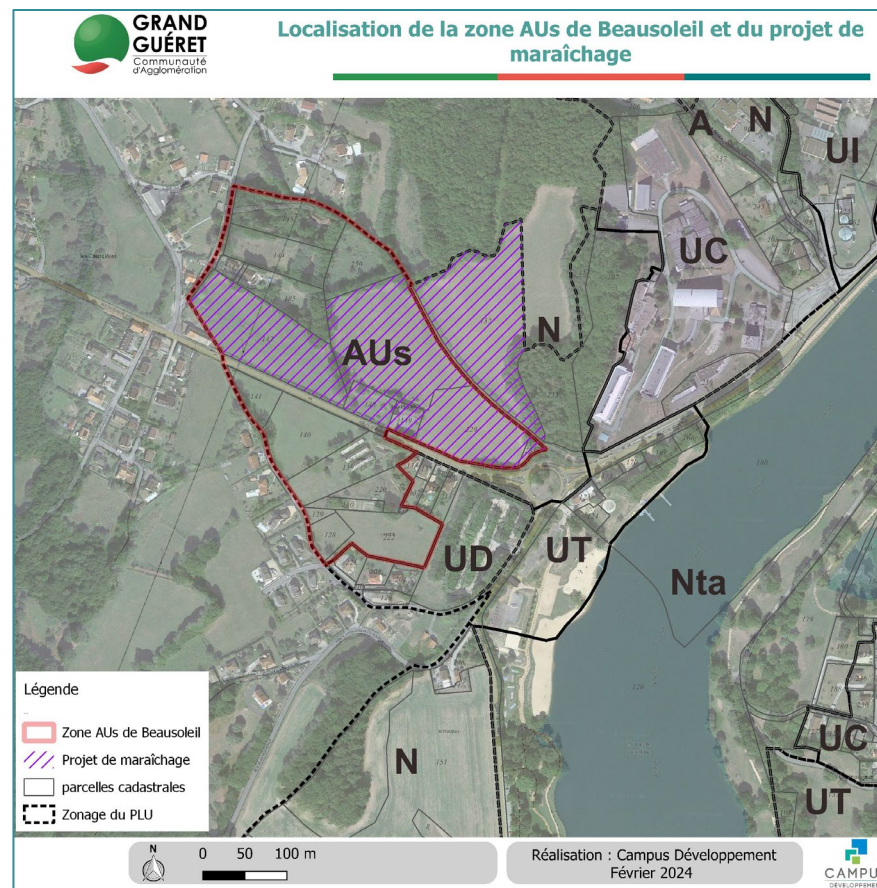
Un maraîcher est en cours d'installation sur le secteur et plus précisément sur les parcelles BV 0142, BV 0148, BV 0149, BV 0251, BV 0229, BV 0231, BV 0251 et BV0152. Comme observé sur la carte localisant le projet de maraîchage, seule une partie de l'exploitation se trouve en dehors de l'actuel zone AUs de Beausoleil sur la parcelle BV 0152 aujourd'hui zonée en N au PLU.

L'exploitation agricole sera adossée à l'ancien corps de ferme existant situé le long de la départementale sur la parcelle BV 0149. Toutefois, ce projet de maraîchage nécessite notamment la création de serres (tunnels) et de petits bâtiments de stockage. Ces constructions seraient localisées essentiellement sur la parcelle BV 0251.

**Or, le règlement actuel de cette zone interdit « toutes les constructions, installations, plantations, travaux ou ouvrages qui pourraient compromettre l'aménagement futur de la zone ».**

**Aussi, afin de permettre le développement de l'activité maraîchère, les parcelles du secteur AUs concernées par le projet sont reclassées en zone Agricole du PLU.** La zone A du PLU correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole ou seules sont autorisées les constructions et installations liées à cette activité, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Le reste du secteur est quant à lui reclassé en zone Naturelle du PLU, « La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel »** ou toute urbanisation est exclue. Il s'agit des parcelles situées au Nord du secteur de Beausoleil et celles situées au Sud de la route Départementale 914. Ce nouveau zonage intègre également quelques parcelles déjà urbanisées (logements individuels et cité Beausoleil) et contribue pleinement à l'objectif de préservation de cet espace souhaité dans le cadre du déclassement de ce secteur.



## 3.2. Les pièces modifiées du PLU

### 3.2.1. Le règlement graphique

#### ■ Contenu des modifications

La modification du règlement graphique consiste à déclasser la zone Aus Beausoleil en zone A ou N.

**Les parcelles concernées par un reclassement en zone agricole représentent une superficie totale de 4,29 hectares** dont le parcellaire concerné est détaillé dans le tableau ci-contre :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface concernée par le reclassement en Agricole (en m <sup>2</sup> )
Guéret	« Beausoleil »	BV	251	16 388 m <sup>2</sup>
		BV	142	13 631 m <sup>2</sup>
		BV	148	2 070 m <sup>2</sup>
		BV	229	8 868 m <sup>2</sup>
		BV	149	1 279 m <sup>2</sup>
		BV	231	445 m <sup>2</sup>
		Voirie publique		
<b>Surface totale reclassée en A</b>				<b>42 900 m<sup>2</sup></b>

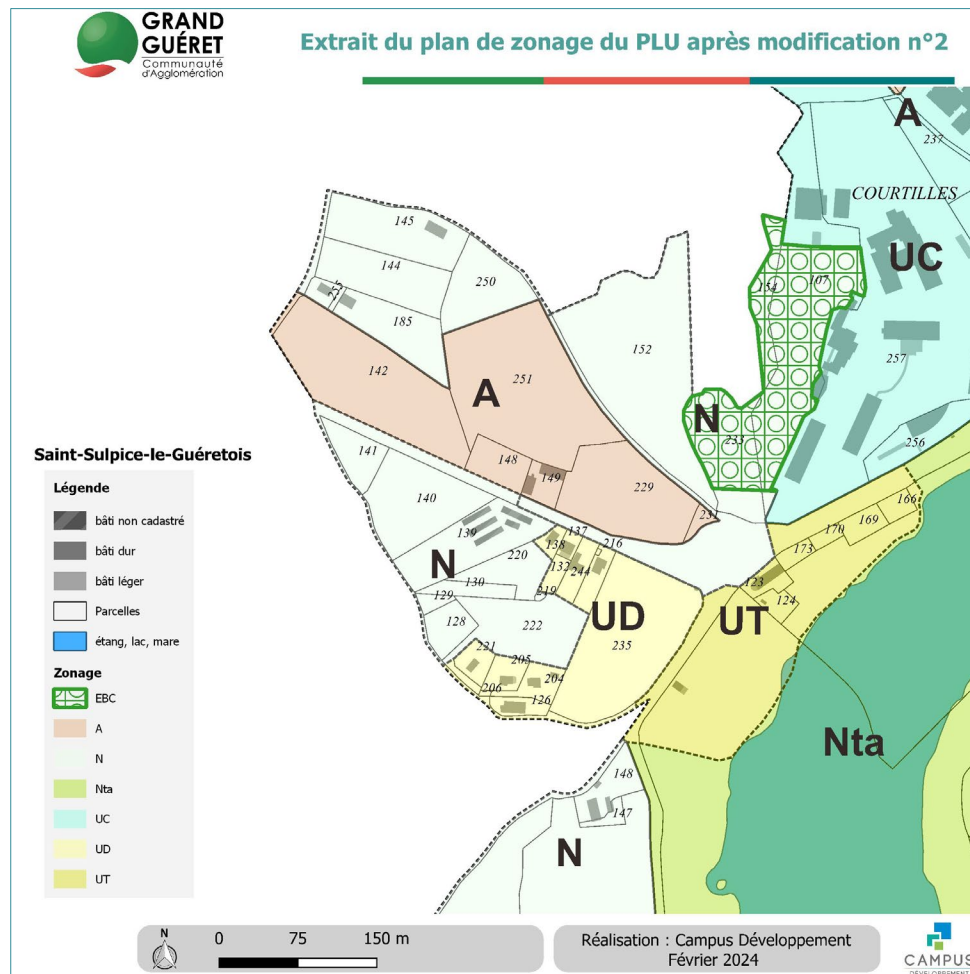
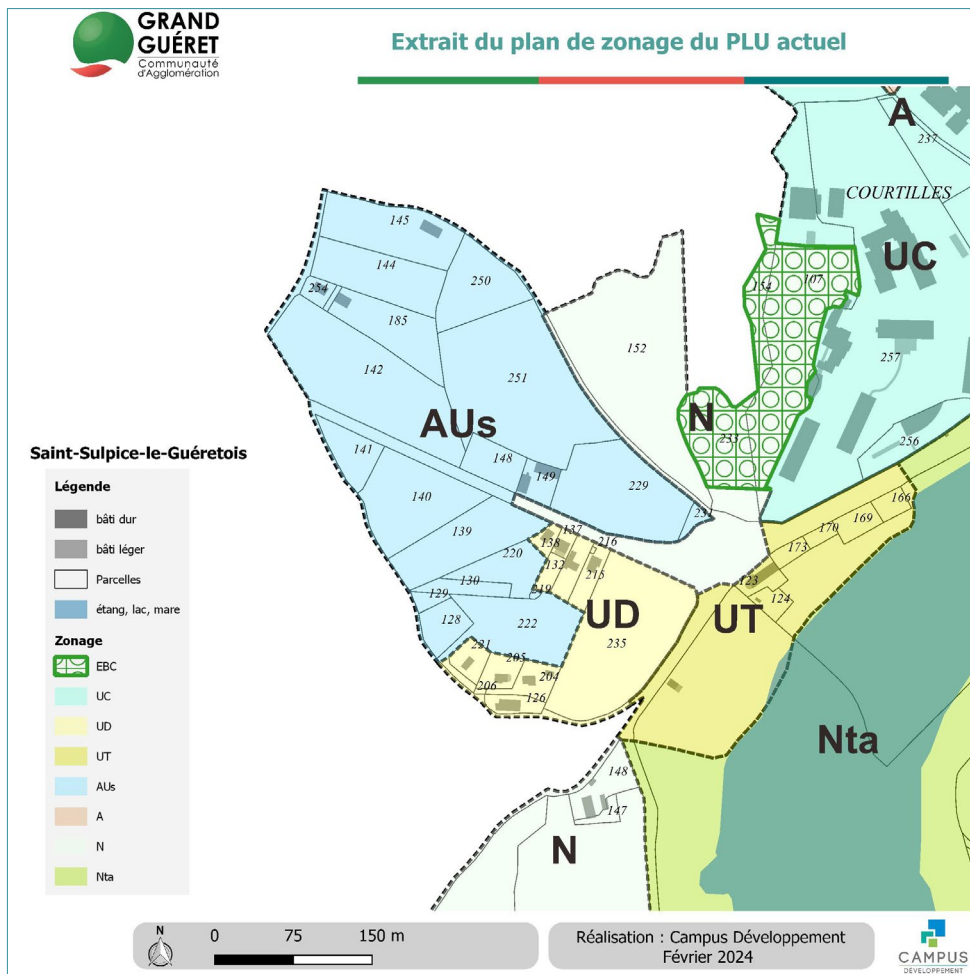
Au total, **5,25 hectares sont reclassés en zone Naturelle du PLU de Guéret**, contribuant pleinement à l'objectif de préservation de cet espace souhaité dans le cadre du déclassement de ce secteur.

Le parcellaire concerné par un reclassement en zone N du PLU est détaillé dans le tableau ci-contre :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface concernée par le reclassement en zone N (en m <sup>2</sup> )
Guéret	« Beausoleil »	BV	139	6 033 m <sup>2</sup>
		BV	222	6 111 m <sup>2</sup>
		BV	128	1 724 m <sup>2</sup>
		BV	140	6 932 m <sup>2</sup>
		BV	141	2 154 m <sup>2</sup>
		BV	220	2 619 m <sup>2</sup>
		BV	219	75 m <sup>2</sup>
		BV	129	444 m <sup>2</sup>
		BV	130	1 163 m <sup>2</sup>
		BV	145	5 985 m <sup>2</sup>
		BV	185	4 583 m <sup>2</sup>
		BV	144	5 341 m <sup>2</sup>
		BV	254	636 m <sup>2</sup>
		BV	255	137 m <sup>2</sup>
		BV	250	4 712 m <sup>2</sup>
Voirie publique			3 853 m <sup>2</sup>	
<b>Surface totale des parcelles reclassée en N</b>				<b>52 500 m<sup>2</sup></b>

# Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret



■ Bilan des surfaces des zones du PLU

La modification n°2 du PLU entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Guéret. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à la procédure de Modification n°2.

— Tableau récapitulatif des surfaces du PLU (suite mise à jour du dossier pour approbation) :

Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces des zones du PLU à l'issue de la Modification n°2 (en ha)	Différence (en ha)
UA	9,08	9,08	-
UAa	3,86	3,86	-
UB	56,93	56,93	-
UC	360,75	360,75	-
UCa	54,90	54,90	-
UD	141,20	141,20	-
UE	7,36	7,36	-
UEa	2,40	2,40	-
UG	1,13	1,13	-
UI	55,39	55,39	-
UIa	82,80	82,80	-
UJ	67,14	67,14	-
UP	12,09	12,09	-
UT	35,94	35,94	-
<b>TOTAL Zones Urbaines</b>	<b>890,97</b>	<b>890,97</b>	-
AUd	3,64	3,64	-
AUj	5,26	5,26	-
AUm	11,42	11,42	-
AUn	4,72	4,72	-
AUs	26,25	17,55	<b>-8,70</b>
<b>TOTAL Zones A Urbaniser</b>	<b>51,29</b>	<b>42,59</b>	<b>-8,70</b>



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

A	50,30	54,59	+ 4,29
<b>TOTAL Zones Agricoles</b>	<b>50,30</b>	<b>54,59</b>	<b>+ 4,29</b>
N	1442,58	1446,99	+4,41
Nj	8,22	8,22	-
Ns	87,59	87,59	-
Nta	64,64	64,64	-
Ntb	4,36	4,36	-
Ntc	8,97	8,97	-
<b>TOTAL Zones Naturelles et Forestières</b>	<b>1616,36</b>	<b>1620,77</b>	<b>+ 4,41</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2608,92</b>	<b>2608,92</b>	<b>-</b>

### 3.2.2. Le règlement écrit

Au regard du règlement actuel de la zone agricole et du projet de maraîchage prévu sur le site, **des modifications sont apportées afin de clarifier dans le règlement de la zone A les possibilités de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles).

De même, compte tenu du projet de maraîchage il est également judicieux de permettre la création de mares nécessaire à l'activité agricole qui pourra être réalisé dans le respect de la réglementation sur l'eau.

Des modifications mineures ont été réalisées dans le règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous. Les éléments du règlement du PLU en vigueur supprimés, apparaissent en **rouge**).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°2
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>
<p><b><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></b></p> <p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.</p> <p style="text-align: center;"><b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b><u>ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépôts permanents sans utilisation</li> <li>- la création d'étang, <b>mares</b> et plans d'eau</li> <li>- les espèces invasives non indigènes.</li> </ul>	<p><b><u>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</u></b></p> <p>La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.</p> <p style="text-align: center;"><b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b><u>ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépôts permanents sans utilisation</li> <li>- la création d'étang et plans d'eau</li> <li>- les espèces invasives non indigènes.</li> </ul>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°2
<p><b><u>ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture, à caractère fonctionnel ou destinées au logement, à condition qu'elles soient regroupées à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou pour une meilleure gestion de l'exploitation. Dans ce cas, les nouvelles installations devront éviter les crêtes et points hauts des reliefs ou les terrains dégagés visibles de loin.</p> <p>- Les constructions nouvelles abritant des animaux, à condition d'être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones d'urbanisation (U, AU).</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.</p> <p>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>2 – Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.</p> <p>3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>	<p><b><u>ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture, à caractère fonctionnel ou destinées au logement, à condition qu'elles soient regroupées à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou pour une meilleure gestion de l'exploitation. Dans ce cas, les nouvelles installations devront éviter les crêtes et points hauts des reliefs ou les terrains dégagés visibles de loin.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles), à condition qu'elles soient regroupées à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou sanitaire dûment justifiée ou pour une meilleure gestion de l'exploitation.</p> <p>- Les constructions nouvelles abritant des animaux, à condition d'être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones d'urbanisation (U, AU).</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.</p> <p>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>2 – Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.</p> <p>3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°2
<p><b>ARTICLE A 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>Eau Potable</b> Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. La distribution doit également s'effectuer conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.</p> <p><b>Assainissement</b> <b>Eaux usées</b> L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> L'écoulement des eaux pluviales doit être préservé. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués, devront être réalisés à l'aide de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p><b>ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE A 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>Eau Potable</b> Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. La distribution doit également s'effectuer conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.</p> <p><b>Assainissement</b> <b>Eaux usées</b> L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> L'écoulement des eaux pluviales doit être préservé. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués, devront être réalisés à l'aide de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p><b>ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b></p> <p>Cet article n'est pas réglementé.</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°2
<p>ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions et installations doivent être édifiées au moins à de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 mètres de l'axe de la RN 145 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour celles destinées à un usage agricole,</li> <li>- 75 m de l'axe de la RD 940, cette distance est réduite à 35 m pour les constructions destinées à un usage agricole,</li> <li>- <del>25</del> 5 mètres de l'axe des autres routes départementales,</li> <li>- <del>40</del> 5 mètres de l'axe des autres voies publiques, retrait pouvant être différent pour s'adapter au retrait de bâtiments édifiés sur une parcelle voisine ou, en cas d'extension ou de surélévation, pour s'adapter au retrait du bâtiment existant, sans y être inférieur.</li> </ul> <p>Les reculs par rapport aux chemins ruraux et aux voies privées ne sont pas réglementés.</p> <p>Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p>	<p>ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions et installations doivent être édifiées au moins à de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 mètres de l'axe de la RN 145 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour celles destinées à un usage agricole,</li> <li>- 75 m de l'axe de la RD 940, cette distance est réduite à 35 m pour les constructions destinées à un usage agricole,</li> <li>- 5 mètres de l'axe des autres routes départementales,</li> <li>- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques, retrait pouvant être différent pour s'adapter au retrait de bâtiments édifiés sur une parcelle voisine ou, en cas d'extension ou de surélévation, pour s'adapter au retrait du bâtiment existant, sans y être inférieur.</li> </ul> <p>Les reculs par rapport aux chemins ruraux et aux voies privées ne sont pas réglementés.</p> <p>Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p>
<p>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 4 mètres.</p> <p>Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p>	<p>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 4 mètres.</p> <p>Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p>
<p>ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 430-4 <del>L113-1</del> du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L <del>423-1-7</del> 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Sauf impossibilité dûment justifiée, ces éléments devront être conservés.</p>	<p>ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Sauf impossibilité dûment justifiée, ces éléments devront être conservés. Leur</p>

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU après la modification n°2
<p>Leur suppression, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L 442.2 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, ces éléments devront être reconstitués à qualité équivalente.</p> <p>Les bâtiments agricoles aux volumes imposants devront être accompagnés de structures végétales de type haies champêtres ou bandes boisées.</p> <p>Les plantations effectuées sur les espaces libres devront se composer d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.</p>	<p>suppression, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L 442.2 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, ces éléments devront être reconstitués à qualité équivalente.</p> <p>Les bâtiments agricoles aux volumes imposants devront être accompagnés de structures végétales de type haies champêtres ou bandes boisées.</p> <p>Les plantations effectuées sur les espaces libres devront se composer d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.</p>

## 4. MODIFICATIONS DU DOSSIER APRES CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1. Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 7 avis ont été formulés :

- La préfecture via son service urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Creuse (UDAP)
- L'ARS
- La CCI
- La commune de Saint- Christophe
- La commune de Saint-Fiel
- La commune de Savennes

Les PPA sont favorables au projet de modification n°2 du PLU à l'exception de la CCI qui émet un avis défavorable. La DDT émet quelques remarques de forme sans impact sur la procédure, remarques qui sont en grande partie prises en compte par la Communauté d'Agglomération.

L'avis de la CCI est défavorable au motif du développement et du rebond démographique nécessaire à la ville Préfecture.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret rappelle que le déclassement de ce secteur 2AUs, **s'inscrit également dans une démarche de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, attendu dans le cadre de la loi Climat et résilience** qui fixe pour objectif de réduire par 2 la consommation de ces espaces entre 2021 et 2030 et de s'inscrire plus largement dans une trajectoire de sobriété foncière.

## 4.2. Enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

### 4.2.1. Observation du Public

Dans le cadre de l'enquête publique, qui s'est déroulée du mercredi 9 octobre 2024 au jeudi 7 novembre 2024, une observation a été émise sur le registre d'enquête publique. Aucun mail, ni courrier provenant du public n'ont été adressés au Commissaire enquêteur.

Cette observation porte sur la parcelle BV 222 que le contributeur souhaiterait voir resté constructible.

Un travail partenarial a été mené entre le Commissaire enquêteur et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret concernant la demande du contributeur. Il ressort que dans un souci de cohérence urbanistique, il faudrait reclasser les parcelles BV 128, BV 129 et BV 222. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un travail partenarial avec la ville de Guéret et la commune de Saint Sulpice le Guérétois, permettrait de définir les possibilités d'aménagement de ce secteur dans une vision plus globale : urbanisation de tout ou partie de ces parcelles, reprofilage du chemin rural pour améliorer la desserte et la sécurité du quartier, capacité des réseaux à supporter de nouveaux branchements.

**Le Grand Guéret propose donc de maintenir en secteur AUs dit « zone à urbaniser » ces parcelles.**

**Par conséquent, le dossier de modification n°2 du PLU de Guéret est modifié** (cf – 4.3 Modifications des pièces du PLU suite à l'enquête publique)

### 4.2.2. Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

Dans les conclusions et l'avis motivé en date du 3 décembre 2024, **le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Guéret et recommande de maintenir en zone AUs les parcelles cadastrées BV 128, BV 129 et BV 222.** (Cf. Extrait des conclusions motivées ci-après)

**Recommandation qui a été suivie par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.**



## Conclusions motivées

du commissaire enquêteur Michel TRUFFY  
concernant l'enquête publique unique  
relative aux projets d'adaptation du PLU de Guéret :  
- Modification n° 2 du PLU.

### 3. Bilan des observations.

Au total le commissaire enquêteur a comptabilisé et examiné :  
**1 observation.**

#### Observations relatives au zonage.

Un contributeur souhaite que la parcelle cadastrée BV 222 reste constructible. Ce terrain est bordé d'habitations et il supporte une canalisation d'assainissement.

#### Observations relatives au patrimoine.

La parcelle cadastrée BV 139 supporte des baraquements occupés autrefois par des carriés italiens travaillant sur le site du Maupuy. Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet si le classement de ce terrain en zone naturelle ne va pas figer une mise en valeur de ce patrimoine.

Après analyse du dossier, des divers avis et observations, le commissaire enquêteur a retenu les aspects suivants :

Conclusions enquête publique unique relative à l'adaptation du PLU de Guéret – Modification n° 2 du PLU

Page 4 / 6

#### Aspects positifs :

##### Le commissaire enquêteur considère :

- 1 - que la modification n° 2 du PLU de Guéret afin de déclasser la zone AUs de Beausoleil en zone agricole (A) ou naturelle (N) permettra de favoriser le développement d'activités de maraîchage et les circuits courts associés.
- 2 - que le classement de certaines parcelles à vocation naturelle ou agricole en zone N ou A permettra de préserver l'environnement et les paysages.
- 3 - que le projet de modification du PLU situé dans un secteur proche du plan d'eau de Courtille, permettra le développement de la commune de Guéret dans son aspect touristique et agricole tout en limitant l'étalement urbain.

4 - que le projet améliorera le cadre de vie communal en valorisant les espaces naturels et paysagers.

5 - que ce projet n'a pas de conséquences sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

6 - que le projet permettra de réduire la consommation foncière et donc l'artificialisation future des sols. La zone AUs de Beausoleil, zone d'urbanisation future, sera reclassée en zone agricole pour une superficie de 4,29 hectares et en zone naturelle pour une superficie de 5,25 hectares.

7 - que les anciens baraquements hébergeant les carriés italiens qui travaillaient dans les carrières de granit du Maupuy pourront être mis en valeur patrimoniale tout en étant inclus dans la zone naturelle (N).

#### Aspects négatifs :

##### Le commissaire enquêteur considère :

1 - que la parcelle cadastrée BV 222 traversée par un réseau d'assainissement est encadrée par des maisons d'habitation au nord et au sud.

2 - que les parcelles cadastrées BV 128 – 129 – 222, d'une superficie totale de 82 a 79 ca, constituent une « dent creuse » au sein de la zone UD.

3 - qu'après études complémentaires, les parcelles BV 128 – 129 – 222 pourraient être maintenues en secteur à urbaniser en fonction de l'élaboration du futur PLUi.

Compte tenu des éléments positifs et négatifs qui ressortent de cette analyse, de nombreux points positifs apparaissent essentiels au commissaire enquêteur.

Conclusions enquête publique unique relative à l'adaptation du PLU de Guéret – Modification n° 2 du PLU

Page 5 / 6

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 2 du PLU de Guéret

Je **RECOMMANDE** de maintenir en zone AUs les parcelles cadastrées BV 128 – 129 – 222.

Fait à Saint-Pardoux-Morterolles le 3 décembre 2024.

Michel TRUFFY,  
Commissaire enquêteur



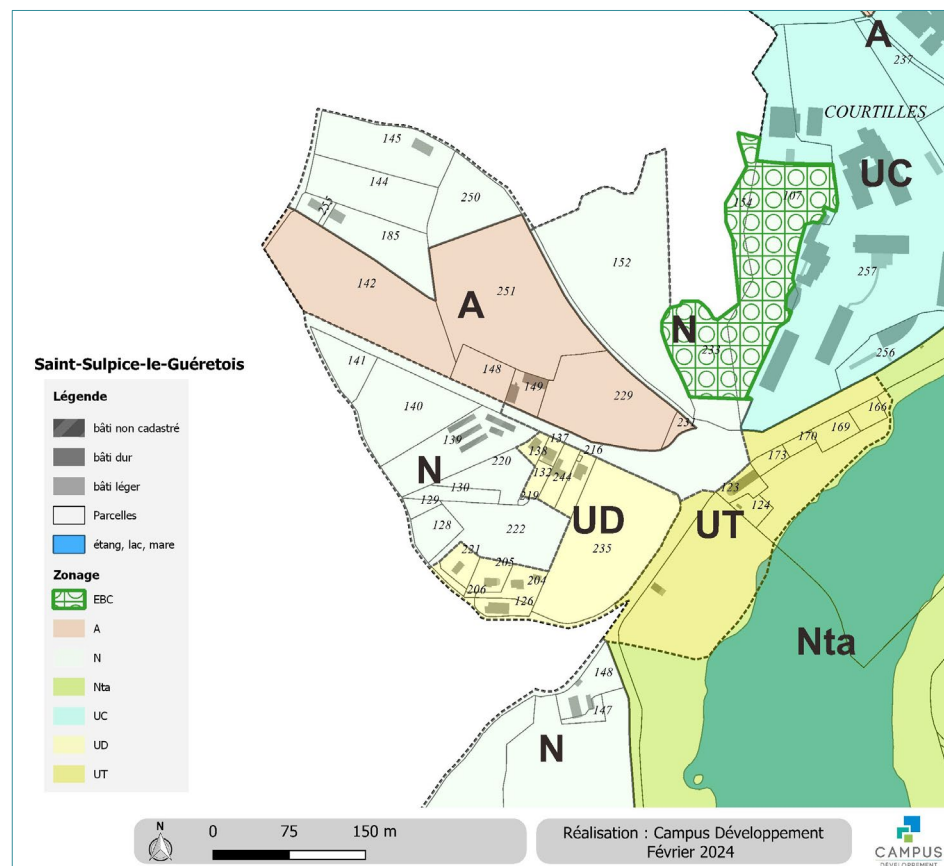
### 4.2.3. Modifications des pièces du PLU suite à l'enquête publique

#### ■ Modification du règlement graphique suite à l'enquête publique

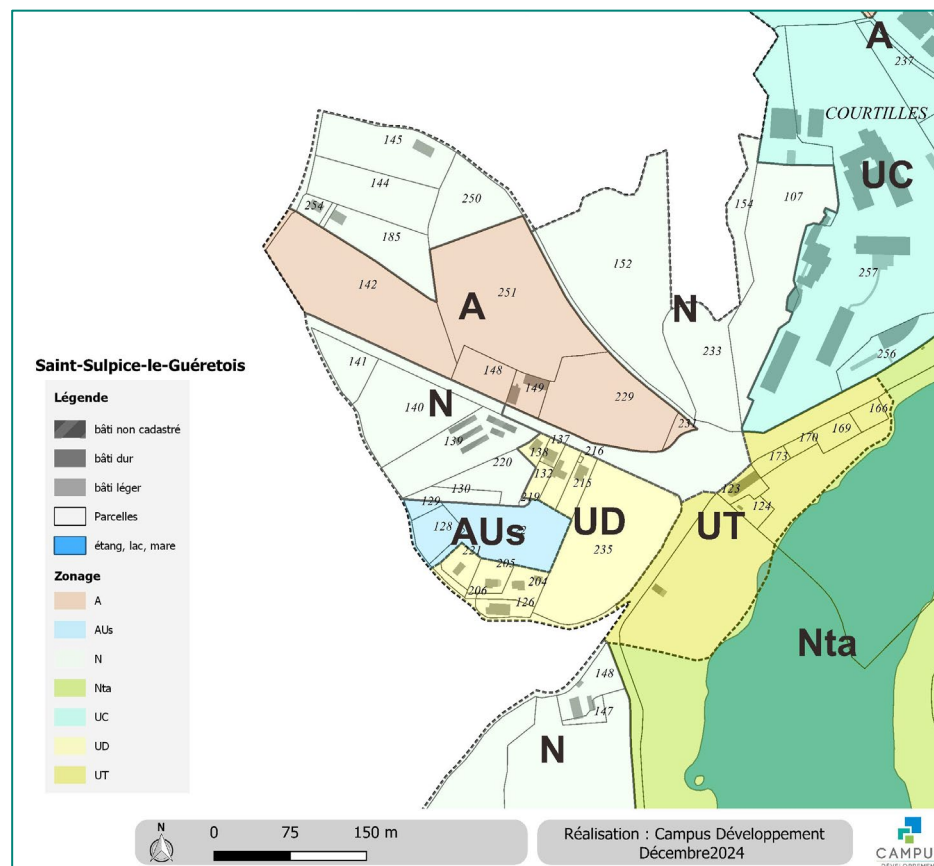
- Maintien des parcelles BV128, BV 129 et BV 222 en secteur AUs du PLU de Guéret et d'étudier un projet d'aménagement de ces parcelles dans le cadre de l'élaboration de son PLUi.

Le tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU a été mis à jour (Cf tableau page 16-17) ; ainsi 0,84 ha qui avait été déclassé en zone naturelle du PLU ont été rétabli en zone AUs du PLU de Guéret. In fine, dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Guéret, **8,7 ha de la zone AUs sont déclassés en zone A ou N.**

Zonage soumis pour avis au PPA et à l'enquête publique



Zonage modifié suite à l'enquête publique (APPRO)



## 5. ANNEXE DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE GUERET

Délibération n°235/23 du 28/09/23  
2. Urbanisme 2.1 Documents d'urbanisme

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND GUERET**

**Extrait  
du registre des délibérations**

Publié le 05/10/23  
Mis en ligne le 05/10/23

L'an deux mille vingt-trois, vingt-huit septembre à quatorze heures trente, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire de Mont de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Étaient présents :** M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Thiery DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Henri LECLERE, M. Christophe MOUTAUD, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, Mme Lucivine CHATENET, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe PAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCCOUTURIER, Mme Annie ZAFATA, M. Philippe PONSARD.

**Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote :** Mme Mireille FAYARD à M. Guy ROUCHON, M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. BAILLIET à M. Christophe MOUTAUD, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Henri LECLERE, M. Benoît LASCOUX à M. Eric BODEAU, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Françoise OTT à M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne COMMERGNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL.

**Étaient excusés :** M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Célia BOIRON, M. Michel SAUVAGE.

**Nombre de membres en exercice :** 54

**Nombre de membres présents :** 35

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote :** 14

**Nombre de membres excusés :** 5

**Nombre de membres absents :** /

**Nombre de membres volants :** 49

**Secrétaire de séance :** M. Eric BODEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUERET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Rapporteur : M. Jean Luc MARTIAL

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230909-235\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

1

Délibération n°235/23 du 28/09/23  
2. Urbanisme 2.1 Documents d'urbanisme

Par délibération en date du 07 avril 2022, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a prescrit la Déclaration de Projet n°2 emportant la mise en compatibilité du PLU de Guéret concernant le secteur AUs de Beausoleil.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur avait pour objectifs de :

- Renforcer le pôle d'activités sportives, touristiques, de loisirs et de pleine nature autour du site du plan d'eau de Courtille, en particulier par la construction d'un centre aquatique.
- Permettre une mutualisation des espaces de parkings entre les différents équipements et sites, notamment lors des manifestations sportives, associatives et/ou touristiques.
- Permettre l'implantation d'activités de maraîchage et de ventes directs de produits locaux.
- Contribuer à la cohérence de l'aménagement des différents équipements en reliant par des cheminements doux les sites présents sur les communes de Saint Léger le Guérétois et Saint Sulpice le Guérétois (circuits de trail, de descentes et de randonnée VTT, zone d'atterrissage de parapentes...) avec la base nautique de Courtille et son camping.

Par délibération n° 212 / 23 en date du 29 juin 2023, le site de Beausoleil n'a pas été retenu comme site d'implantation du centre aquatique.

Après concertation avec la ville de Guéret sur le devenir du secteur de Beausoleil, et compte tenu de l'émergence de plusieurs projets, il apparaît nécessaire d'adapter le PLU afin de :

- Favoriser le développement d'activités de maraîchage et les circuits courts associés.
- Préserver certaines parcelles à usage naturel et agricole.
- Favoriser l'aménagement de cheminements doux entre les sites touristiques situés sur les communes de Saint Léger le Guérétois et Saint Sulpice le Guérétois, et les connecter avec la base de loisirs de Courtille.

**Considérant** qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU de Guéret afin de :

- Déclasser la zone AUs de Beausoleil en zone agricole ou naturelle (cf annexe 1 – extrait du PLU).
- Créer le cas échéant des emplacements réservés pour aménager des cheminements doux.

**Considérant** que ce projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme n'a pas pour conséquence de changer les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édicte en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** qu'en vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU dite de « droit commun » avec enquête publique ;

**Considérant** qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié à la Préfète de la Creuse et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

**Considérant** qu'en application des articles L104-3 et R104-12 du code de l'urbanisme, cette procédure doit faire l'objet d'un examen au cas par cas préalable à une évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230909-235\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

2

# Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret - Note de présentation

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Délibération n°235/23 du 28/09/23

## 2. Urbanisme 2.1 Documents d'urbanisme

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité décident:

- Retirer la délibération n° 212 / 23 en date du 29 juin 2023 concernant la Déclaration de Projet n° 2 valant mise en compatibilité du PLU de Guéret et concernant le site de Beausoleil,
- Prescrire la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune de Guéret.
- De définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes :

### Modalités d'informations :

- Parution d'articles sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la ville de Guéret.
- Mise à disposition du dossier de modification n°2 en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

### Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations écrites de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la modification n°2 du PLU.

- D'autoriser Monsieur le Président à signer tout contrat de prestation de services et tous les actes nécessaires à l'étude et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Et ont signé les Membres présents  
Pour Extrait Conforme  
Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance  
Eric BODEAU

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-235\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

3

ANNEXE 1 : Localisation de la zone « A Urbaniser »  
de Beausoleil selon le PLU de Guéret



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-235\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023