

Publié le 20/12/23
Mis en ligne le 21/12/23

COMMUNE DE GUÉRET

Département de la CREUSE

Révision n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME

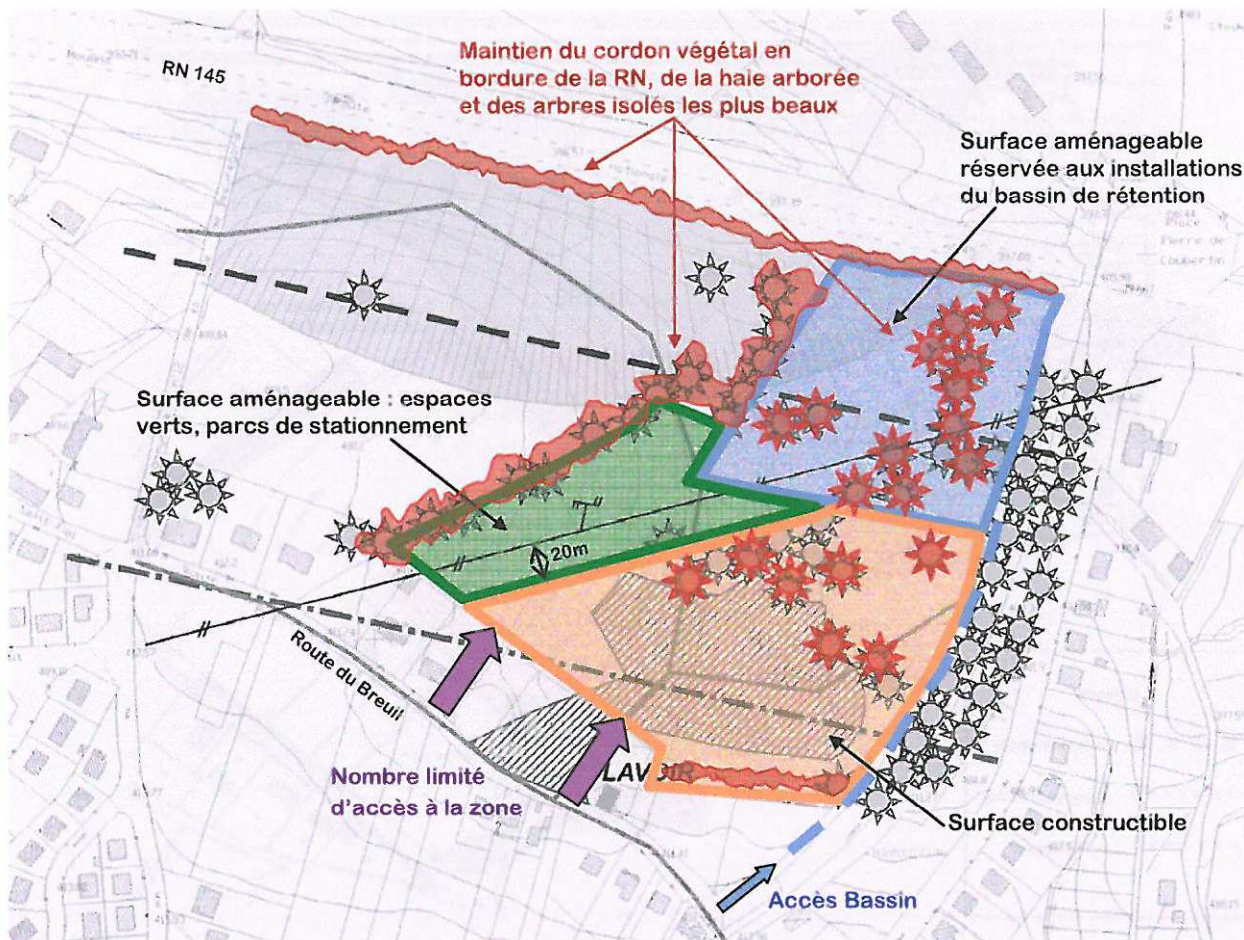


5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après mise en compatibilité n°1 et modification n° 1 du PLU, **approuvée par
délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2023**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-310-23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU N DE BREUIL



Cette zone a fait l'objet d'une Modification du POS qui a permis de la classer en tant que secteur d'extension future et projet privé de logements collectifs et individuels, projet public de bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant du Breuil.

Les orientations d'aménagement visent à :

>> **Organiser l'urbanisation** en fonction des contraintes du site et des besoins exprimés par les projets :

- une surface d'environ 16 000m² est réservée pour le bassin de rétention : elle s'étend entre la voie ferrée, la RN145 et la haie arborée structurante, installé logiquement sur les terrains situés au point bas de la zone - son accès se faisant le long de la voie ferrée,
- la surface réservée pour la zone d'habitat est découpée en 2 : une surface non-constructible de part et d'autre de la ligne électrique jusqu'à la haie arborée structurante et affectée de préférence aux parcs de stationnements et espaces verts, une surface constructible installée bien en retrait de la RN145 et de la ligne électrique.

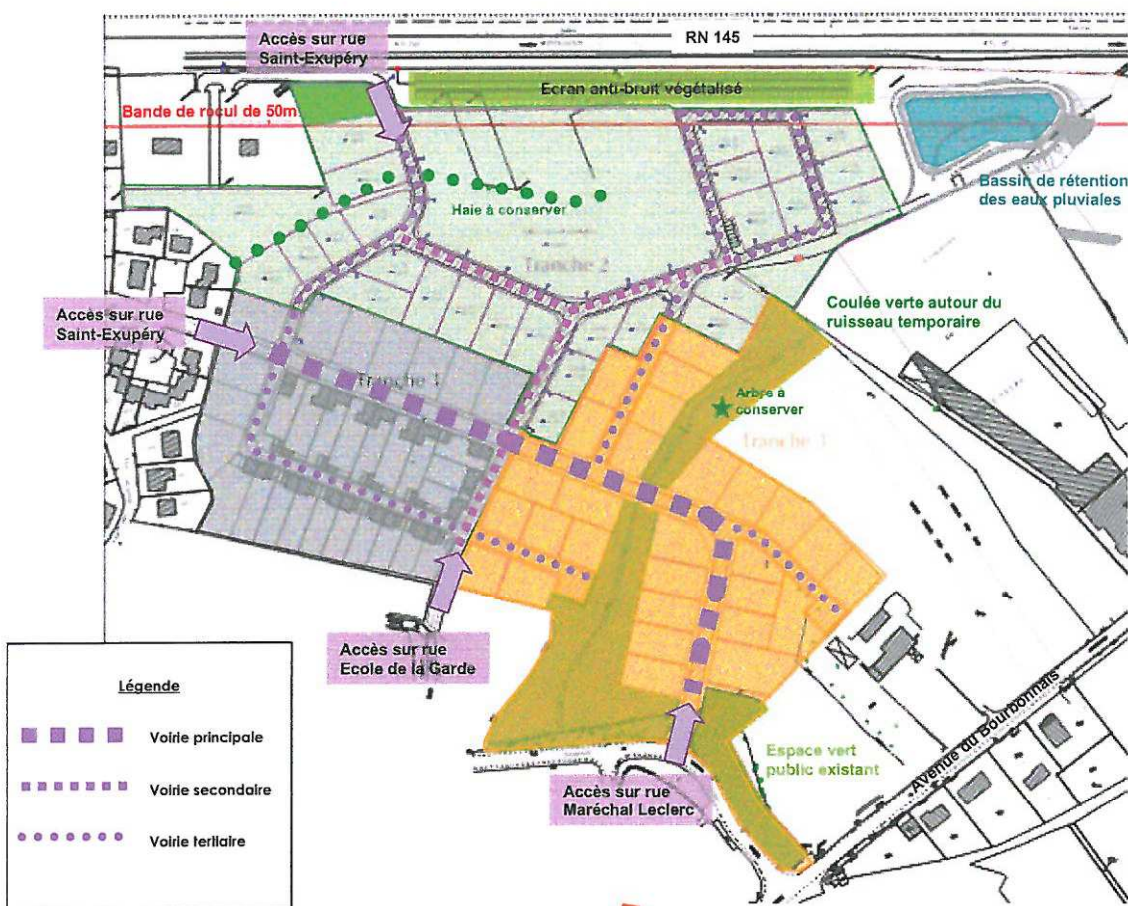
>> **Garantir la qualité du tissu urbain** et permettre d'apprécier la distribution des voiries et parcs de stationnement, l'agencement des lots dans une utilisation économe de la surface : un plan d'aménagement d'ensemble est requis pour la zone d'habitat,

>> **Orienter la desserte de la zone d'habitat** sur la route de Breuil par l'intermédiaire d'un ou deux accès au maximum à justifier en fonction du plan d'aménagement d'ensemble,

>> **Préserver la végétation structurante du site** afin d'assurer l'insertion des futures constructions et installations et la transition entre l'urbanisation au Sud et l'espace naturel au Nord :

- classement EBC de la haie arborée en limite Ouest de la zone,
- protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme des arbres isolés ponctuant la zone, du cordon végétal en bordure de la RN145 et du fossé végétal

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUm DU PETIT BENEFICE



Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS qui, sur la base d'un projet global d'urbanisation de la zone, décidait de déroger à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme en mettant en place un projet urbain structurant et qualitatif afin de réduire notamment les nuisances phoniques et paysagères générées par la proximité de l'infrastructure.

Les orientations d'aménagement définissent :

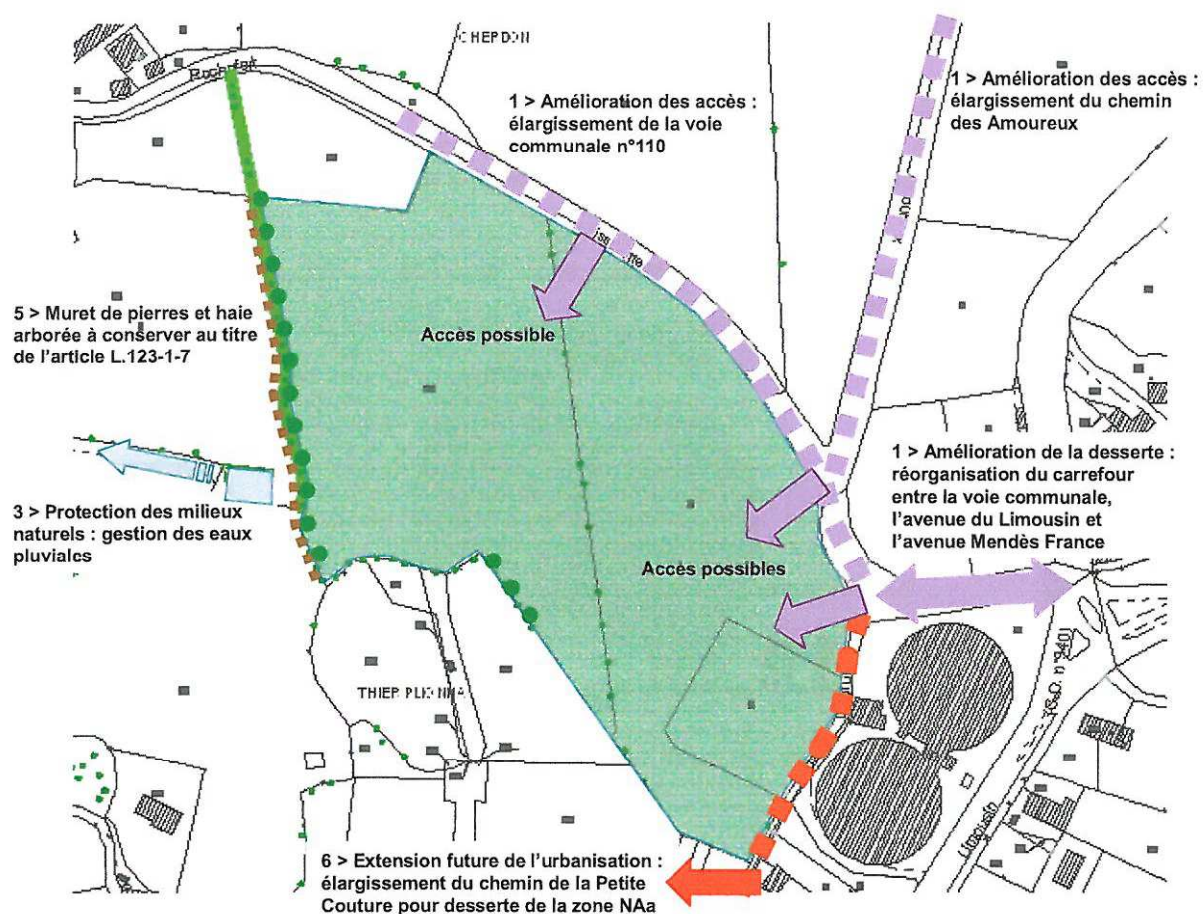
>> Un **schéma viaire** composé d'une voirie principale reliant la rue Saint-Exupéry à l'avenue du Maréchal Leclerc à double sens avec stationnement unilatéral et alignement bilatéral d'arbres de haut-jet + des voies secondaires à double sens avec stationnement unilatéral permettant la desserte des îlots reliés entre eux + des voies tertiaires à sens unique à usage quasi privatif.

>> La **préservation du talweg** pour d'une part conserver son rôle hydraulique et d'autre part maintenir un espace vert améliorant l'insertion paysagère et la qualité de vie des futurs habitants. Ainsi la zone humide autour du ruisseau est préservée et constitue une véritable coulée verte pour la zone mais aussi les quartiers alentours : espace public aménagé avec sentier piétons/cycles, bosquets d'arbres, mobilier, jeux...

>> Un **écran anti-bruit végétalisé** constituant à la fois un espace tampon pour les futurs habitants (confort acoustique et visuel vis-à-vis de la RN145) et un écran de verdure pour les usagers de la RN145.

>> Le **maintien des éléments marquant du paysage végétal** grâce à leur protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : chêne centenaire, haies bocagères, coulée verte du talweg, espace tampon en bordure de la RN145.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUd DE PISSERATTE



Cette zone accueillera très prochainement un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Ce projet a fait l'objet d'une Modification du POS qui a classé les terrains nécessaires à l'opération en zone Nad (AUd dans le cadre du PLU), en a défini les orientations et les règles d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement sont :

>> **Amélioration de la desserte viaire** et inscription de plusieurs emplacements réservés,

>> Renforcement de la desserte en eau potable et l'extension des réseaux d'assainissement,

>> Gérer qualitativement et quantitativement **les eaux pluviales** sur l'unité foncière afin de préserver la qualité du milieu naturel et en particulier la mare en contrebas ; le projet devra respecter les principes suivants : les eaux de ruissellement des surfaces végétalisées et des toitures seront si possible infiltrées, les eaux de ruissellement des surfaces de voirie et stationnements seront traitées avant rejet, les débits rejetés seront limités,

>> **Maintien des éléments marquant du paysage végétal** grâce à leur protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : la haie arborée et le muret de pierres situés en limite de parcelle.

>> **Préserver l'avenir et l'urbanisation future** de la zone AUs située au Sud et qui n'est accessible que par le chemin de la Petite Couture. Le projet devra laisser la possibilité d'élargir l'emprise du chemin qui devra également être lié au nouveau carrefour assurant la desserte par la RD940 et l'avenue du Limousin.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - ZONE AUJ « LE PETIT BENEFICE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur OAP « Le Petit Bénéfice » est situé en continuité du tissu urbain de Guéret en position d'entrée de ville Nord-Est de la ville.

Sur le plan urbanistique, **le site soumis à OAP s'étend sur 52 508 m²** (parcelles cadastrées ZB 58, 56, 84, 2, 3, 4 (en partie), 28, 29). Il est classé en zone AUj (zone à urbaniser à court terme) et doit à terme accueillir des activités économiques commerciales, artisanales, tertiaires et de stockage. L'installation d'activités industrielles est en revanche interdite.

Sur un plan foncier, l'emprise foncière dédiée au projet est constituée pour une part de 10 % environ de parcelles publiques (propriétés de l'Agglomération du Grand Guéret, du SCE Département Incendie et Secours) et pour 90% environ de parcelles privées.

Le secteur est desservi par la RD100 qui relie le rond-point du colonel Fabien au rond-point de l'échangeur Guéret-Est de la RN145. Cet axe relativement fréquenté, traverse le secteur et le sépare en 2 parties Nord et Sud.



Vue de drone sur la partie Nord du secteur et sur la RD100

Au sud, le secteur est bordé par la RN145, principal axe routier du département de la Creuse dont 2 échangeurs se situent à moins d'un kilomètre du site. Cet axe à grande circulation, génère une bande inconstructible de 35 mètres qui concerne la partie Sud de l'emprise du secteur.

Par ailleurs, un délaissé routier de l'ancienne RN145, avant son aménagement en 2x2 voies, longe la limite Sud-Ouest du secteur OAP du Petit Bénéfice. Cette emprise routière n'est pas intégrée dans l'OAP car elle est utile aux interventions de la DIRCO (Direction Interdépartementale de Routes Centre-Ouest) sur la RN145.



Vue de drone vers l'Ouest : rond-point du Colonel Fabien et zone commerciale du Corbigny



Vue de drone sur la partie Nord du secteur, la centrale électrique et l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage



Vue sur la partie Nord depuis la RD100



Vue la partie Sud depuis la limite sud

Actuellement occupés par une culture agricole pour la partie Sud et par une prairie et une friche agricole pour la partie Nord, les terrains présentent une topographie plane.

L'environnement du secteur est caractérisé par :

- Au Nord-Ouest, les zones commerciales du Corbigny et des Varennes bien desservies par la RD 940 et le rond-point du Colonel Fabien.
- Au Nord, la centrale électrique et l'aire d'accueil des gens du voyage sont situées à proximité immédiate du secteur. La présence d'une zone humide et d'habitats naturels en limite Nord du secteur OAP, devront être pris en compte et permettront de marquer une transition vers le site à aménager.
- A l'Est, le secteur du petit bénéfice est davantage ouvert sur les espaces agricoles. Les constructions et installations devront être bien intégrées dans leur cadre paysager sur cette frange Est qui représente une entrée de ville sur le tracé de la D100.
- Au Sud, un talus assez marqué assure un écran sonore et visuel végétalisé entre le site et l'axe RN145. L'aménagement du secteur OAP devra respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à la RN145 afin de renforcer cet espace de transition.

■ 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.

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : **52 508 m²**

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

(*Déduction 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**

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 Changon. La sortie du secteur Nord se fera également dans le sens Est → Ouest.

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.

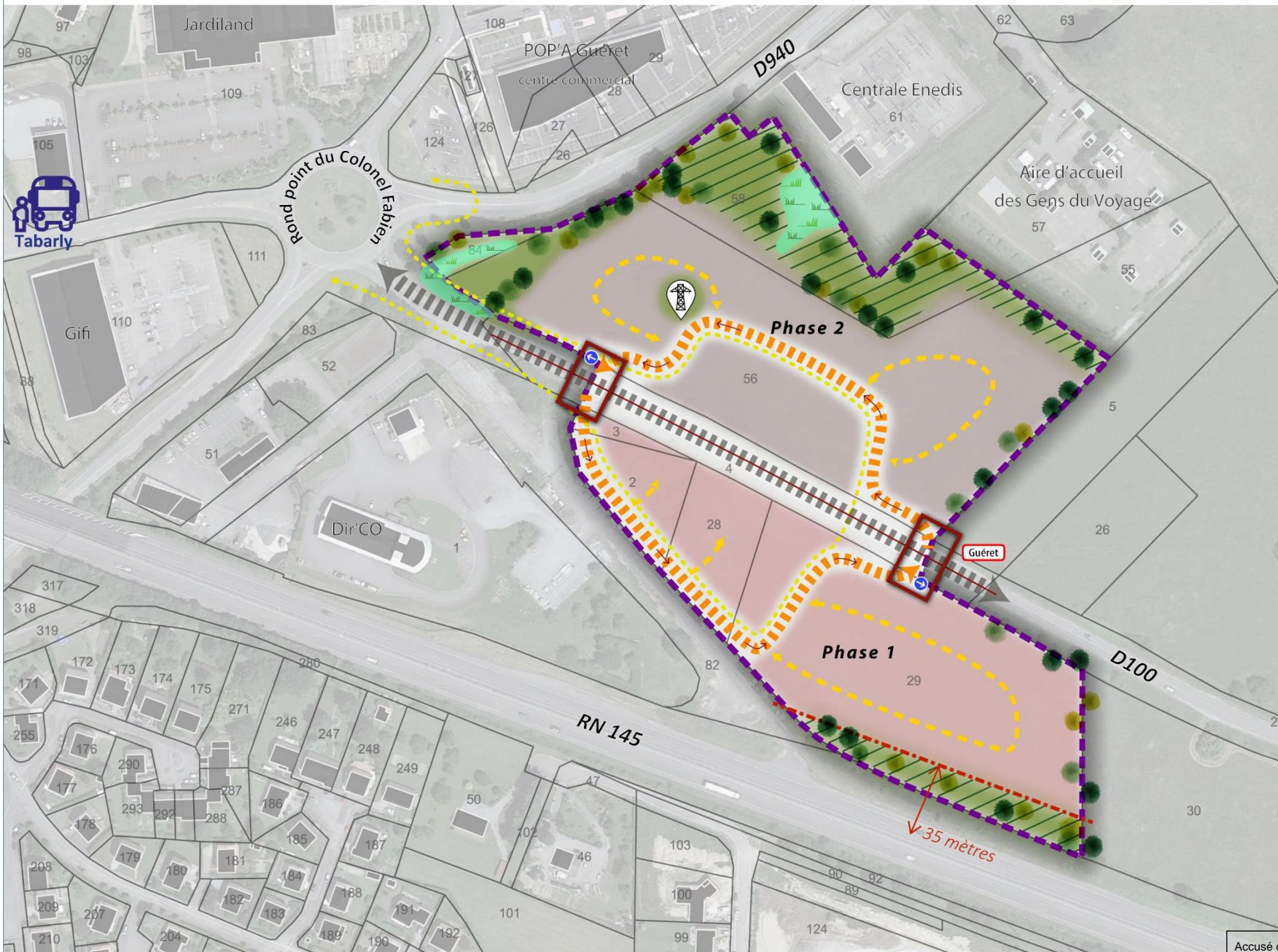
- Pour la desserte de la **partie Sud**, créer un **accès unique et une sortie unique** sur la RD 100 et une **voie principale de desserte en sens unique** permettant de desservir l'ensemble du site, en étant éventuellement prolongée par des voies secondaires.
- Pour la **partie Nord**, créer un **accès 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.



PERIMETRE

- Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

- Secteur principalement dédié aux activités commerciales et artisanales Phase 1 (au sud de la D100)
- Secteur principalement dédié aux activités commerciales et artisanales Phase 2 (au Nord de la D100)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- RD 100 : Voie principale de desserte existante
- ligne continue à matérialiser sur la D100 pour interdire son franchissement
- Carrefours sécurisés d'accès au secteur à aménager
- Principe de desserte : Voie principale en sens unique à créer
- Sens obligatoire de sortie sur la RD100
- Entrée en agglomération
- Possibilités de desserte interne : Emplacements indicatifs des voies secondaires (éviter les voies en impasse et les aires de retournement)
- Recul minimum de 35 m à respecter par rapport à l'axe de la RN 145 (amendement Dupont)
- Prévoir des liaisons douces sécurisées en direction des zones desservies par l'Agglo'Bus (tracés indicatifs)
- Prendre en compte les pylônes de la ligne électrique lors de l'aménagement en conservant une bande tampon de 5m autour de l'ouvrage

INTEGRATION PAYSAGERE

- Maintenir et/ou renforcer la frange végétale (arbres remarquables, haies champêtres, plantations arbustives...)
- Zones humides à préserver
- Respecter des zones tampons non bâties à proximité des zones humides et de la RN145 (axe à grande circulation)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-310-23-DE
Date de réception en préfecture : 20/12/2023