



Guéret, le 20 avril 2018

Observatoire – Aménagement des
Territoires – Développement Durable
Dossier suivi par : Rémi Fournaison
Tél : 05.55.51.96.65
rfournaison@creuse.cci.fr

Agglo du Grand Guéret
M le Président
9 Av Charles de Gaulle
BP 302
23 006 Guéret Cedex

Objet : avis PLU de la commune de St Sulpice le Guéretois

Monsieur le Président,

C'est avec la plus grande attention que la CCI a pris connaissance des documents arrêtés permettant l'élaboration du PLU de la commune de St Sulpice le Guéretois, reçus le 22 janvier 2018.

Au regard des éléments contenus dans les différents documents, on peut noter un rapport de présentation globalement complet sur la situation de votre commune, permettant de justifier vos choix d'aménagement, même si quelques décalages mineurs apparaissent dans la perception du tissu économique de la commune.

Dans le cadre de la stratégie de la commune, matérialisée par les orientations 1, 2 et 16 (éco quartier) du PADD, et grâce à l'OAP du Stade, nous soulignons et encourageons le choix de prioriser l'urbanisation et la densification du bourg qui participent au soutien et au développement des activités économiques de proximité présentes dans le bourg.

Toujours dans cette stratégie, grâce aux orientations 9 - 10 - 11 du PADD, la préservation des capacités d'accueil et de développement d'entreprises sur des sites multiples permettra de répondre de façon favorable aux différents types de demandes que vous pourrez instruire.

Toutefois on note dans l'orientation 11 des éléments qui sont incompatibles avec le SCoT de l'Agglomération du Grand Guéret. En effet, vous précisez que « les commerces de plus de 1 000 m² seront impérativement implantés dans la ZACo du Monteil ». Or le SCoT impose dans la ZACo 5 du Monteil de « favoriser l'implantation de nouveaux commerces < ou = à 1 000 m². ».

Au-delà du PADD, cette exigence du SCoT devra également se retrouver dans le règlement de la zone Ui, qui aujourd'hui ne fixe pas de seuil de surface de vente maximum.

Par ailleurs, dans le règlement de cette zone Ui on note dans l'article 6 que seule la zone du Monteil voit le recul des constructions passer de 75 à 25 m le long de la RN 145, or une autre zone Ui proche de cet axe devrait pouvoir bénéficier de cette

dérogação afin de conserver des possibilités de développement de l'entreprise présente (scierie).

Parmi les ambitions de la commune, l'aménagement du site des Coussières prend une place importante. Toutefois, on observe quelques décalages entre les éléments de l'orientation 12 du PADD, les éléments de l'OAP et les éléments réglementaires. En effet, le PADD présente la création d'une « zone dédiée à des projets touristiques ou de loisirs qui n'empièteront pas sur les zones humides », or les planches cartographiques de l'OAP des Coussières voient des parcelles identifiées en zones humides (dans la carte aptitudes et contraintes) être intégrées à la zone réservée tourisme/nature/sport (dans la carte plan d'organisation).

Par ailleurs, alors que cette zone réservée tourisme/nature/sport n'a pas vocation à accueillir de l'habitat, on note dans les principes d'aménagement à respecter de l'oap que les constructions sont « habitat de type individuel ». Des précisions sont à apporter pour localiser cet habitat individuel plutôt dans les zones Au de l'OAP, et pour orienter le type de constructions souhaité dans les zones UTL. Selon la rédaction actuelle de l'OAP, des projets d'hébergements de loisirs pourraient trouver des difficultés à s'installer.

Aussi, au regard de ces éléments, qui ne manqueront pas d'enrichir votre document d'urbanisme, la CCI de la Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre de ces dispositions dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de St Sulpice le Guéretois, sous réserve que les éléments sur les seuils de surfaces commerciales soient compatibles avec le SCoT et que la dérogation sur les distances de recul des constructions dans les zones Ui le long de la m 145 ne soit pas retreinte à la zone du Monteil.

D'autre part, tout en vous proposant notre accompagnement dans la définition et la construction du projet de développement du site des Coussières, j'attire votre attention sur les enjeux touristiques et de loisirs qui pèsent autour de l'OAP des Coussières et sur les nécessaires cohérences et relations avec les infrastructures présentes sur le site voisin de Courtille.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Gilles BEAUCHOUX



Président de la CCI de la Creuse