



Guéret, le 10 mai 2023

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

Communauté d'Agglomération du Grand  
Guéret  
9, Avenue Charles de Gaulle  
Bp 302  
23 006 Guéret Cedex

Objet : Avis PLU de Guéret, Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1

Monsieur le Président,

C'est avec la plus grande attention que la CCI de la Creuse a pris connaissance des documents de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Guéret que nous avons reçu le 6 mars 2023 et débattu lors de la réunion du 9 mai 2023.

La note de présentation globalement complète a permis d'appréhender les contours du projet envisagé autour de la zone du Petit Bénéfice, qui consiste à déclasser des parcelles classées N pour les reclasser en Uj (6 000 m<sup>2</sup>) et AUj (5,25 ha).

Ces changements d'affectation du foncier offrent de nouvelles capacités d'accueil d'activités économique sur la ville de Guéret qui permettront de renforcer le rôle de pôle d'activités et d'emplois de Guéret au sein de l'Agglomération du Grand Guéret. Aussi, c'est avec bienveillance que nous accueillons cette évolution du PLU de Guéret.

Toutefois, on note dans les vocations de cette zone, l'accueil d'activités artisanales et commerciales, notamment de gros. Or ces destinations sont conditionnées à des surfaces de vente supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Ces deux orientations peuvent être contradictoires, dans la mesure où les activités artisanales ou de commerce de gros n'ont que rarement besoin de telles surfaces.

Conscient que c'est la volonté de maîtriser le développement commercial de sa périphérie, via la mobilisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), qui légitime cette disposition, or une alternative permettant de concilier ces objectifs est possible.

En effet, tout en conservant les prérogatives de la CDAC pour les projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, l'article L752-4 du code du commerce permet à la commune de mobiliser cette dernière pour des projets commerciaux compris entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. La mise en œuvre systématique de cette procédure lors de l'instruction des permis de construire, donne la possibilité au PLU de s'exempter de l'obligation des 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans son règlement.

Cette proposition permettrait ainsi d'assouplir le règlement du PLU, tout en conservant la vigilance nécessaire aux équilibres commerciaux de Guéret via la CDAC pour les projets de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Il conviendra que la mise en œuvre de cette stratégie d'accompagnement des projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente s'applique à l'échelle de l'Agglomération du Grand Guéret pour éviter toutes situations de concurrence entre les communes et notamment autour de Guéret.

Aussi, au regard des éléments ci-dessus et sous réserve d'intégration de la proposition évoquée, la CCI de la Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions de mise en compatibilité du PLU de Guéret.

Malgré le contexte de réduction de consommation foncière induits par le « ZAN », le développement économique de Guéret est primordial pour le dynamisme de l'Agglomération et doit être soutenu, notamment au regard des ambitions individuelles de ses communes limitrophes.

Par ailleurs, au regard des délais d'élaboration d'un PLUi, à minima 3 ans et plus probablement 5, il est maintenant urgent de s'engager dans la mise en place d'un PLUi. Ce dernier donnera une réelle stratégie intercommunale de la planification urbaine cohérente afin de territorialiser les capacités d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités tout en respectant et confortant l'armature territoriale et ses équipements.

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

Jean-François TIXIER



Président de la CCI de la Creuse