



**Enquête publique relative à la
déclaration de projet n° 1 du PLU de
la commune de Guéret (23)**

Conclusions et avis

N° E230000 52 87 DP PLU

Dominique BERGOT

Table des matières

1.	Objet de l'enquête publique.....	2
1.1.	Description succincte du projet.....	2
1.1.1.	Objet de l'enquête publique conjointe	2
1.1.2.	Objet de la déclaration de projet n° 1	2
1.2.	Cadre de l'enquête publique.....	3
2.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	4
2.1.	Organisation de l'enquête.....	4
2.2.	Déroulement de l'enquête	4
3.	Analyse des enjeux	5
3.1.	Economie générale du projet.....	5
3.1.1.	Justification du projet.....	5
3.1.2.	Qualité du dossier d'enquête.....	6
3.2.	Les Varennes et le Petit Bénédice	6
3.2.1.	Les Varennes.....	6
3.2.2.	Le Petit Bénédice.....	6
3.3.	Orientation d'aménagement et de programmation	7
3.3.1.	Optimisation des principes de déplacement.....	7
3.3.2.	Intégration paysagère et protection des espaces sensibles.....	7
3.4.	Etude environnementale.....	8
3.4.1.	Mesure compensatoire	8
3.4.2.	Prévention des impacts	8
4.	Hiérarchisation des enjeux	9
4.1.	Points positifs du projet	9
4.2.	Points négatifs du projet	10
5.	Conclusions.....	11
6.	Avis du commissaire enquêteur	12

1. Objet de l'enquête publique

1.1. Description succincte du projet

1.1.1. Objet de l'enquête publique conjointe

La Communauté d'agglomération (CA) du Grand-Guéret et la ville de Guéret souhaitent renforcer l'attractivité économique de leur territoire dans les domaines commerciaux, artisanaux, industriels, touristiques et de service. A cet effet, des modifications doivent être apportées au Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret afin de :

- Favoriser le renouvellement urbain en modifiant certaines règles de stationnement en centre-ville.
- Maintenir des activités commerciales ou de service dans le centre ancien, par le développement de périmètres de protection du linéaire commercial.
- Soutenir le développement économique en encadrant la création d'espaces industriels et commerciaux sur les secteurs attractifs de l'Abattoir, du Petit Bénédicte et des Varennes.
- Favoriser le développement touristique du Labyrinthe géant.

Le porteur de projet est la Communauté d'agglomération du Grand-Guéret - collectivité compétente en matière d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 – en relation avec la ville de Guéret.

1.1.2. Objet de la déclaration de projet n° 1

Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet est une procédure dérogatoire au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Elle porte sur deux secteurs :

- 1) Le secteur du Petit Bénédicte changera d'affectation (passant de zone naturelle – dite N - à zone d'accueil d'entreprises commerciales). Cette modification sera accompagnée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- 2) Le secteur des Varennes changera d'affectation (passant également de zone naturelle à zone d'accueil d'entreprises commerciales).

Procédure dérogatoire en l'absence de SCoT

Les modifications du Plan local d'urbanisme visant une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs sont soumises à l'application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de cohérence territoriale, défini aux articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

En premier lieu, l'article L142-4 dispose que « *dans les communes où un Schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1°- Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme* ».

Cependant, l'article L142-5 précise que « *il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services* ».

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable et la préfète de la Creuse a accordé la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de cohérence territoriale par arrêté du 26 mai 2023.

Enfin, lorsque le Plan local d'urbanisme nécessite une mise en compatibilité (modification de l'affectation de certaines zones), c'est la procédure d'utilité publique ou de déclaration de projet mentionnée à l'article L153-54 du code de l'urbanisme qui est applicable ».

Cette procédure a été engagée par délibération motivée n° 40/22 du 7 avril 2022 de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret et l'examen conjoint de la déclaration de projet a été réalisé le 9 mai 2023.

Procédure dérogatoire « Amendement Dupont »

La déclaration de projet porte sur des secteurs proches de la RN 145, axe routier à 2x2 voies. Or, l'article L111-6 du code de l'urbanisme dispose que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ». Dans le cas présent, la distance de recul au regard de la voirie est fixé à 100 mètres.

Là encore, une dérogation est possible dans les conditions prévues à l'article L111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

1.2. Cadre de l'enquête publique

La Communauté d'agglomération du Grand-Guéret et la ville de Guéret souhaitent favoriser l'accueil d'activités économiques sur des secteurs potentiellement attractifs, à proximité immédiate de la RN 145, axe structurant des déplacements pour le département de la Creuse.

Cette action porte sur la réduction d'une zone à vocation naturelle sur deux secteurs, afin de les reclasser en zone à dominante économique.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Organisation de l'enquête

Le projet de modification du Plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale et à enquête publique en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Pour les modalités de l'enquête publique, cet article renvoie « *au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* », soit plus précisément aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement. Il s'agit donc d'une enquête publique de droit commun, d'une durée minimale de 30 jours.

Par décision n° E23000052/87/DP PLU du 15 juin 2023, le Vice-président du tribunal administratif de Limoges a désigné Dominique BERGOT en qualité de commissaire enquêteur.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret a arrêté la « *mise à l'enquête publique des projets d'adaptation du PLU de Guéret* » en date du 27 juin 2023, du mardi 18 juillet 2023 à 8h30 au vendredi 18 août 2023 à 17h00 (soit 32 jours pleins).

Une première réunion s'est tenue le 13 juin 2023 avec M. HAMEL, représentant de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret. Cette réunion a permis un échange général sur le projet et la réception des premiers éléments du dossier d'enquête publique.

Une seconde réunion s'est tenue le 10 juillet 2023 avec Mme FOURNIER, maire de Guéret, ainsi que les représentants de la mairie de Guéret et de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret. Lors de cette réunion, un certain nombre de réponses orales ont été apportées à mes premières questions.

2.2. Déroulement de l'enquête

L'arrêté de mise à l'enquête publique a défini les permanences du commissaire enquêteur de la façon suivante :

Dates de permanence	Heures de permanence
Mardi 18 juillet 2023	De 8h30 à 12h00
Mardi 25 juillet 2023	De 13h30 à 17h00
Jeudi 10 août 2023	De 8h30 à 12h00
Vendredi 18 août 2023	De 13h30 à 17h00

Permanences du commissaire enquêteur

Par ailleurs, les observations du public pouvaient être transmises par messagerie électronique à l'adresse dédiée suivante : enquetepublique.gueret@agglo-grandgueret.fr

Il convient de noter qu'aucun registre électronique n'a été ouvert pour la présente enquête publique.

Mode de recueil	Nombre d'observations
Registre papier	5
Courriels	2
Courriers postaux	0
TOTAL	7

Nombre d'observations recueillies

Bien que beaucoup de personnes se sont présentées durant mes permanences, peu de contributions ont été déposées sur le registre ou par messagerie électronique.

Parmi les visiteurs, la plupart souhaitent s'informer de la nature constructive ou non de leurs terrains, la plupart du temps sans relation directe avec la présente enquête publique.

Cependant, les permanences ont donné lieu à plusieurs discussions approfondies sur le sujet, notamment avec M. DAUBECHIES (Conseiller de quartier du centre-ville et président de l'association Vingt Trois Mille) et M. BRAVIN (Promoteur immobilier) qui ont déposé des contributions, ainsi qu'avec M. NAILLAT (promoteur immobilier intéressé au projet du Petit Bénédice) qui n'a pas laissé de contribution écrite.

3. Analyse des enjeux

Les enjeux retenus ici sont l'économie générale du projet (notamment la justification du projet et la qualité du dossier d'enquête) et les principaux enjeux de la déclaration de projet, à savoir :

- La modification d'affectation des zones des Varennes et du Petit Bénédice.
- L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- L'étude environnementale et les mesures compensatoires.

3.1. Economie générale du projet

3.1.1. Justification du projet

En ce qui concerne le commerce et l'artisanat en périphérie, l'inventaire du foncier disponible à vocation commerciale ou artisanale montre une certaine rareté de l'offre. En périphérie, les enseignes de grandes distributions non alimentaires et proposant une offre non déjà présente seront privilégiées. Un projet d'implantation est d'ores et déjà identifié ; il s'agit d'une enseigne de bricolage et de matériaux souhaitant s'implanter sur la partie Sud du Petit Bénédice.

Le choix du secteur du Petit Bénédice s'explique par la facilité d'accès depuis les routes principales situées dans la partie Nord de la ville (RN 145 et RD 940) et dans la continuité de zones commerciales ou artisanales existantes, évitant ainsi l'étalement et/ou l'éparpillement des zones d'activités. L'aménagement du site permettra également de valoriser l'entrée de ville Nord de Guéret par un aménagement qualitatif.

Cependant, le dossier ne comprend pas de description des solutions alternatives étudiées, avec les avantages et les inconvénients de chacune. De plus, selon M. NAILLAT le projet d'enseigne de bricolage et de matériaux (envisagé en partie sud du Petit Bénédice) aurait pu être construit ailleurs, notamment Rue du Bourbonnais, sous réserve de disposer d'environ 2 ha de foncier.

Par ailleurs, le porteur de projet m'a assuré à plusieurs reprises qu'en dehors de l'enseigne de bricolage et de matériaux pressentie sur la partie Sud du Petit Bénédice, « *d'autres demandes avaient été reçues* » pour les autres espaces (Varennes et Nord du Petit Bénédice). En l'absence de réponse précise sur ce point, j'é mets un doute raisonnable sur la réalité de ces demandes et donc sur la nécessité de consommer autant d'espace naturel.

Dans ces conditions, il est difficile de juger de l'opportunité du développement de la zone du Petit Bénédice.

Enfin, la question de l'adéquation des réseaux (eau potable, eaux usées, ...) est insuffisamment développée dans le dossier, mais les éléments qualitatifs apportés en fin d'enquête (actions et investissements en cours tant dans le domaine de l'eau potable que dans celui du traitement des eaux

usées) sont rassurants quant au souci des collectivités de répondre à ces enjeux à la fois sur le moyen et sur le long terme.

3.1.2. Qualité du dossier d'enquête

Les pièces du dossier relatives à la modification du Plan local d'urbanisme ont été mises à ma disposition en quatre étapes, tout d'abord le 13 juin 2023, puis le 10 juillet 2023 et le 13 juillet 2023 (soit 5 jours avant le début de l'enquête publique pour la justification du projet, à ma demande) et enfin le 10 août 2023 (soit 8 jours avant la fin de l'enquête pour l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale – MRAe – sur la déclaration de projet, à ma demande également).

D'une part, le « saucissonnage » du dossier d'enquête publique a rendu complexe l'appréhension globale des enjeux et des procédures engagées et d'autre part, le mélange des deux procédures a eu pour conséquence une incomplétude, l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale ayant été joint très tardivement et sans réponse du porteur de projet.

Par ailleurs, pour l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme, il est d'usage de justifier de la compatibilité du projet avec le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), le Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADETT) ou le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Ce travail élémentaire n'a pas été réalisé.

3.2. Les Varennes et le Petit Bénédice

3.2.1. Les Varennes

Le secteur Ouest – dénommé Les Varennes – a une surface de 0,6 ha (6 082 m²) et constitue une « dent creuse » dans l'enveloppe déjà urbanisée. Le secteur des Varennes n'est grevé par aucune servitude et ce secteur est desservi par les principaux réseaux.

Le secteur des Varennes – situé entre le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et d'autres activités commerciales – peut effectivement être considéré comme une « dent creuse », c'est-à-dire un espace encadré par du bâti existant. De plus, ce secteur est desservi par les principaux réseaux.

3.2.2. Le Petit Bénédice

Le secteur Est – dénommé Le Petit Bénédice – a une surface de 5,25 ha (52 500 m²) et est situé près de la zone de Corbigny (Centre commercial Pop'A, Jardiland, ...). Ce secteur est limité au sud par la RN 145 et au Nord-Ouest par la RD 940.

Ce secteur est grevé de deux servitudes :

- Une servitude relative aux deux lignes haute tension 90 kV et à la présence de la centrale électrique à proximité. Cette servitude nécessite de consulter l'exploitant pour tout permis de construire à une distance de 100 mètres de part et d'autre des lignes haute tension.
- Des servitudes relatives à la bande inconstructible le long de la RN 145 (article L111-6 du code de l'urbanisme). Cette servitude nécessite de procéder à l'étude dérogatoire prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le secteur du Petit Bénédice n'est pas desservi par les réseaux (eau, électricité, ...). Ces réseaux se terminent au niveau de l'entrée de zone, au rond-point du Colonel Fabien, ce qui induira un coût pour les collectivités en termes d'aménagement. De plus, plusieurs servitudes grèvent le site (ligne à haute tension et bande inconstructible au bord de la RN 145).

Sur la qualification des zones :

- La partie Nord du Petit Bénédice est une extension nette de la zone constructible existante vers l'est.
- La partie Sud du Petit Bénédice est qualifiée par le porteur de projet de « délaissé autoroutier », ce qui ne correspond pas au contexte urbanistique constaté (parcelles foncières agricoles, situées en zone naturelle dans le Plan local d'urbanisme en vigueur), ni à la procédure engagée (déclaration de projet et non dispositions du code de la voirie routière).

3.3. Orientation d'aménagement et de programmation

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettra de mettre en qualité le projet envisagé sur le Petit Bénédice, avec deux axes structurants :

- L'optimisation des principes de déplacement.
- L'intégration paysagère et la protection des espaces sensibles.

3.3.1. Optimisation des principes de déplacement

L'accès au Petit Bénédice s'effectuera par l'aménagement de deux carrefours sécurisés, qui organiseront un sens unique de déplacement sans traversée de la RD 100.

L'accès au secteur Sud (Phase 1) s'effectuera uniquement dans le sens Ouest vers Est, par le rond-point du Colonel Fabien. L'accès au secteur Nord (Phase 2) s'effectuera uniquement dans le sens Est vers Ouest depuis l'échangeur 47 de la RN 145. Le passage d'un secteur à l'autre nécessitera de rejoindre les deux ronds-points situés de part et d'autre du Petit Bénédice.

La circulation à l'intérieur de chaque secteur sera organisée à partir de « boucles » aboutissant de part et d'autre à la RD 100.

Par ailleurs, les « cheminements doux » (piétons et cyclistes) seront favorisés au moyen de cheminements sécurisés menant au rond-point du Colonel Fabien et au réseau de transports en commun (arrêt Tabarly du réseau Agglo Bus).

3.3.2. Intégration paysagère et protection des espaces sensibles

L'aménagement préservera une zone tampon non bâtie de 35 mètres, en retrait de la RN 145. Un merlon végétal jouera le rôle d'écran visuel et sonore entre le bâti et cette voie à grande circulation.

Les deux zones humides situées près de l'usine électrique et près du rond-point du Colonel Fabien seront préservées. Une zone tampon végétalisée protégera ces deux zones humides et se prolongera jusqu'à l'Aire d'accueil des gens du voyage.

Les franges végétales (arbres remarquables, haies et plantes arbustives) situées à l'est du secteur seront maintenues pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Enfin, le site fera l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales sur les principes de collectage, de stockage et de réutilisation de ces eaux.

Si la dérogation à la distance de retrait des constructions commerciales au regard la RN 145 (100 mètres actuellement) peut trouver une justification économique, elle n'est pas automatiquement applicable aux habitations ou logements, du fait des nuisances occasionnées par la voie à grande circulation.

Suite au Procès-verbal de synthèse des observations, le porteur de projet a décidé qu'aucune habitation ne sera construite à moins de 100 mètres de la RN 145. En ce qui concerne la dérogation à cette distance de retrait de 100 mètres pour les constructions à usage commercial, il n'y a – de mon point de vue – pas de problème spécifique.

3.4. Etude environnementale

3.4.1. Mesure compensatoire

La ville de Guéret et la Communauté d'agglomération du Grand-Guéret souhaitent compenser l'ouverture à l'urbanisation commerciale d'environ 6 ha par le reclassement en zone naturelle de terrains classés en zone à vocation industrielle (UIa) dans le Plan local d'urbanisme en vigueur.

Cette compensation sera assurée par le reclassement en zone N :

- Des parcelles cadastrées section AE n°198 (en partie), 4, 19, 20 (en partie), 177, 17, 18, 209, réverses foncières propriétés de l'Agglomération du Grand Guéret.
- Des parcelles cadastrées section AE n°21, 22, 23, 26, 128, 149, propriétés de la ville de Guéret correspondant à l'emplacement de la Station d'épuration des eaux usées (STEP).

L'ensemble représentant une superficie totale de 113 321 m² soit 11,3 ha.

Dans le dossier présenté à l'enquête publique, le porteur de projet estimait la zone naturelle (N) déclassée en zone commerciale (AUj) à environ 6 ha et la zone industrielle reclassée en zone naturelle (N) à plus de 11 ha. En termes d'espaces à vocation naturelle, il y avait donc une compensation d'un facteur 2 environ. Suite à mes observations durant l'enquête publique, le porteur de projet convient qu'une partie de cette zone industrielle est déjà occupée par la station de traitement des eaux et que le bénéfice net n'est plus que de 2 ha environ (6 ha de zones naturelles qui ne le seront plus et 7,9 ha de zones industrielles qui redeviendront naturelles).

En revanche, il convient de noter que la nouvelle zone naturelle sera de meilleure qualité que l'ancienne et permettra de maintenir en état des zones humides, propices à de nombreuses espèces.

3.4.2. Prévention des impacts

Pour la mise en œuvre du projet, les collectivités appliqueront la séquence Eviter/Réduire/Compenser (ERC) pour limiter les effets sur l'environnement.

Cette séquence poursuivra les objectifs suivants :

- Eviter la destruction de l'habitat du Tarier pâtre.
- Eviter les deux zones humides identifiées sur le secteur.
- Réduire les incidences sur les lisières agri-urbaines, en préservant les structures végétales à l'est du secteur.
- Compenser la destruction de la zone naturelle par le reclassement en zone naturelle d'une surface plus importante de terrains destinés à l'accueil d'activités économiques.

La mise en œuvre de ces objectifs nécessitera un suivi opérationnel (au moins à fréquence annuelle), portant sur les éléments du paysage (mesures d'intégration paysagère), la biodiversité (suivi écologique du site) et la gestion économe de l'espace (superficies constructibles non bâties).

L'analyse des mesures prises dans le cadre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser (ERC) pour limiter les effets du projet sur l'environnement ne permet pas d'affirmer que les enjeux environnementaux les plus importants (zones humides et habitat d'une espèce protégée) seront convenablement préservés. En effet, définir sans démonstration des zones non aedificandi autour des enjeux environnementaux n'est pas une réponse suffisante pour garantir le fonctionnement écologique des milieux humides (zones humides et mares temporaires) ou l'écosystème d'une espèce classée en liste rouge sur la liste des espèces menacées (le Tarier pâtre).

Cependant, il convient de noter que tous les enjeux environnementaux identifiés sont concentrés sur la partie Nord du Petit Bénédice, qui ne sera urbanisé que dans un second temps et pour lequel aucun projet n'est à ce jour identifié.

Par ailleurs, l'argumentation sur l'absence d'impact du trafic, du bruit et des nuisances en général est faible et n'est pas soutenue par des études chiffrées ou des projections. J'aurais apprécié disposer d'études montrant le trafic actuel sur les différentes voies concernées, ses impacts pour le voisinage et diverses projections en fonction du taux d'occupation des trois zones concernées (Varenes, Sud du Petit Bénédice et Nord du Petit Bénédice).

Enfin, le porteur de projet a pris bonne note des observations au sujet de l'implantation de certaines espèces végétales allergènes et s'est engagé à mener des actions pour en limiter les impacts. Il convient de noter que cette problématique des espèces allergènes est émergente et n'a pas encore donné lieu à des recommandations précises de la part des autorités sanitaires.

4. Hiérarchisation des enjeux

4.1. Points positifs du projet

-1- Suite à l'enquête publique, le porteur de projet a complété utilement son projet sur quelques points qui posaient problème. C'est par exemple le cas pour :

- L'interdiction de construction de bâtiments à usage d'habitation dans la zone des 100 mètres au regard de la RN 145.
- Les éléments qualitatifs apportés en fin d'enquête (actions et investissements en cours tant dans le domaine de l'eau potable que dans celui du traitement des eaux usées).
- La prise en compte du potentiel allergène de certaines essences végétales dans le règlement des différentes zones du Plan local d'urbanisme et de l'Orientation d'aménagement et de programmation.

-2- Le secteur des Varenes – situé entre le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et d'autres activités commerciales – peut effectivement être considéré comme une « dent creuse », c'est-à-dire un espace encadré par du bâti existant. De plus, ce secteur est desservi par les principaux réseaux.

-3- La nouvelle zone naturelle qui sera définie au sein du parc industriel de Guéret en compensation des espaces naturels consommés aux Varenes et au Petit Bénédice sera de meilleure qualité que l'ancienne et permettra de maintenir en état des zones humides, propices à de nombreuses espèces.

4.2. Points négatifs du projet

- 1- Le secteur du Petit Bénédice est une extension nette de la zone constructible existante vers l'est, ce qui revient à consommer plus de 5 ha de zones naturelles pour y implanter des enseignes commerciales.
- 2- L'analyse des mesures prises dans le cadre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser (ERC) pour limiter les effets du projet sur l'environnement ne permet pas d'affirmer que les enjeux environnementaux les plus importants (zones humides et habitat d'une espèce protégée) seront convenablement préservés. Par ailleurs, l'argumentation sur l'absence d'impact du trafic, du bruit et des nuisances en général est faible et n'est pas soutenue par des études chiffrées ou des projections.
- 3- Le dossier ne comprend pas de description des solutions alternatives étudiées, avec les avantages et les inconvénients de chacune. Par ailleurs, le porteur de projet m'a assuré à plusieurs reprises qu'en dehors de l'enseigne de bricolage et de matériaux pressentie sur la partie Sud du Petit Bénédice, « *d'autres demandes avaient été reçues* » pour les autres secteurs, sans jamais en mentionner une seule. Dans ces conditions, il est difficile de juger de l'opportunité du développement de la zone du Petit Bénédice.
- 4- Le « saucissonnage » du dossier d'enquête publique a rendu complexe l'appréhension globale des enjeux et des procédures engagées et d'autre part, le mélange des deux procédures a eu pour effet que le dossier est incomplet, l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale ayant été joint très tardivement au dossier et sans réponse du porteur de projet.

5. Conclusions

Le projet de déclaration de projet n° 1 du Plan local d'urbanisme de Guéret est vertueux, dans le sens où il vise le développement d'activités économiques en périphérie de la ville, sans menacer le commerce de centre-ville, qui fait également l'objet d'actions spécifiques.

Le développement d'activités commerciales sur le secteur des Varennes ne pose pas de problèmes spécifiques, sous réserve de veiller au maintien d'une bonne qualité de vie aux habitants de la zone résidentielle de Corbigny.

Par ailleurs, le porteur de projet a complété utilement son projet sur quelques points qui posaient problème, comme l'interdiction de construction d'habitations à moins de 100 mètres de la RN 145, la prise en compte des enjeux relatifs à l'eau potable et aux eaux usées ou la réflexion entreprise sur le potentiel allergène de certaines essences végétales.

Cependant, deux points demeurent sensibles :

- 1) Le dossier déposé à l'enquête publique n'est pas d'une grande qualité, notamment en raison du mélange de deux procédures distinctes dans un même document. Il en ressort que le dossier comporte plusieurs faiblesses en termes de justifications des actions prévues et qu'il est incomplet, l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale ayant été jointe au dossier en toute fin d'enquête et sans réponse du porteur de projet. Pourtant, les sujets d'intérêts ne manquaient pas (justification du projet, problématiques eau et eaux usées, faiblesses de l'étude environnementale, ...). J'ai donc dû, au prix d'un travail supplémentaire, m'approprier certaines observations de la Mission régionale de l'autorité environnementale, afin d'obtenir des réponses du porteur de projet. Ce point d'irrégularité – s'il peut être source d'insécurité juridique en cas de recours contre l'adoption du Plan local d'urbanisme – n'est pas de nature à modifier mon avis sur le projet.
- 2) Si le secteur des Varennes ne pose pas de problèmes, l'urbanisation du Petit Bénéfice aura des impacts non négligeables sur le milieu naturel, notamment pour la zone humide et la mare temporaire, ainsi que pour l'habitat du Tarier pâtre, espèce d'oiseau placée sur la liste rouge des espèces menacées. La définition de zones non aedificandi autour de ces enjeux n'est - de mon point de vue - pas une réponse suffisante pour réduire les impacts. Cependant, il convient de noter que tous ces enjeux environnementaux sont localisés sur la zone Nord du Petit Bénéfice, qui ne sera urbanisée que dans un second temps.

6. Avis du commissaire enquêteur

Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, entendu les observations du public, mené une phase de concertation contradictoire avec le porteur de projet et évalué les avantages et les inconvénients du projet, **j'émet un avis favorable au projet, assorti d'une réserve et d'une recommandation.**

Ma réserve porte sur l'urbanisation du Petit Bénéfice. Si mon avis favorable vise le secteur des Varennes et la partie Sud du Petit Bénéfice, **je suis défavorable à l'urbanisation de la partie Nord du Petit Bénéfice**, au regard des enjeux environnementaux présents et de l'absence de démonstration convaincante qu'ils seront convenablement préservés.

Il convient de noter que la partie Nord du Petit Bénéfice ne sera urbanisée qu'en phase 2 du projet, lorsque la phase 1 (partie Sud du Petit Bénéfice) sera commercialisée à 70 % et qu'aucun projet n'est actuellement identifié sur ce secteur.

Ma recommandation porte sur la qualité du dossier d'enquête. En effet, comme mentionné dans le rapport et dans le présent document, ce dossier souffre de nombreuses lacunes et d'une irrégularité manifeste (absence de l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale et de la réponse du porteur de projet). Je recommande donc au porteur de projet de veiller à la qualité des dossiers déposés en enquête publique, notamment à leur complétude et leur régularité, ainsi qu'aux justifications relatives aux actions envisagées.

Fait à La Souterraine, le 13 septembre 2023

Dominique BERGOT



