

Guéret, le **26 SEP. 2024**

La Préfète  
à

Monsieur le Président  
de la communauté d'agglomération  
du Grand Guéret  
9, avenue Charles de Gaulle  
23000 GUERET

(copie à Mme la Maire de Guéret)

**OBJET :** Evolution du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéret  
Avis de l'État sur les procédures de modification n°2 et de déclaration de projet n°2  
emportant mise en compatibilité du PLU de Guéret

P.J. : 2

Par courrier en date du 27 juin 2024, vous sollicitez l'avis de mes services sur les procédures de modification n°2 et de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Guéret.

A cette fin, vous trouverez en annexes deux notes concernant les remarques émises par les services de l'Etat relatives à ces deux procédures en vue de la réunion d'examen conjoint avec vos services, l'Etat, les personnes publiques associées et la commune concernée.

De nouvelles observations pourront être apportées par les services de l'Etat lors de cette réunion.

Par ailleurs, je vous précise que ces deux procédures ne peuvent pas être considérées comme dépendants l'une de l'autre. Vous veillerez par conséquent à ce que l'enquête publique unique des projets d'adaptation du PLU de Guéret, prescrite par arrêté du 30 juillet 2024, aboutisse bien à des décisions distinctes.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout éclairage complémentaire sur le sujet.

La Préfète,

  
Pour la Préfète et par délégation,  
Le sous-préfet, secrétaire général

Ottman ZAIR



**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
COMMUNE DE GUÉRET**

**AVIS CONCERNANT LA DÉCLARATION DE PROJET N°2 VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU DE GUÉRET**

**« Création d'une aire de grand passage »**

**Objectif de la déclaration de projet n°2 :**

L'objectif de la déclaration de projet n°2 est l'aménagement d'une aire de grand passage des gens du voyage, pour répondre aux besoins de stationnement de groupes familiaux itinérants qui voyagent du printemps à l'automne et éviter ainsi les stationnements illicites, notamment sur les terrains publics de certaines communes de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, comme Guéret, Saint Sulpice le Guérétois et Saint Laurent.

Cet aménagement permettra en outre de répondre aux obligations réglementaires de création d'une aire de grand passage sur le département, aire identifiée dans le cadre du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2024-2029, approuvé le 11/01/2024.

**Avis au titre de la procédure :**

La déclaration de projet vise au reclassement de deux parcelles actuellement en zones N en UG afin de permettre la création d'une aire de grand passage des gens du voyage.

Le projet visé répond à un intérêt général réglementaire, puisqu'il répond à l'obligation de création d'une aire de grand passage conformément à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Conformément à l'article L. 154-54 du code l'urbanisme, une évaluation environnementale devra être soumise à l'avis de la MRAE.

Le classement des zones N en UG fera l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, en l'absence de SCOT, au titre des articles L.142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. La déclaration de projet sera aussi soumise à l'avis de la CDPENAF, conformément à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, le projet ayant pour conséquence une réduction de surfaces situées en zone naturelle.

L'aménagement de la parcelle AE 154 (4 372 m<sup>2</sup>) étant soumise à l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui empêche toute construction ou installation dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 940, sera conditionné à la réalisation d'une étude en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.

**Avis sur la délibération :**

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 septembre 2023, jointe au dossier, indique dans son deuxième considérant la création d'un STECAL (Ngv), alors que la déclaration de projet indique un reclassement des deux parcelles AE 152 et 154 en zone UG. Il y a donc une incohérence entre la délibération et le dossier de déclaration de projet fourni. En conséquence, une nouvelle délibération devra être prise.

Il est relevé cependant que cette délibération définit bien les objectifs de la déclaration de projet et notamment le caractère d'intérêt général de la création de l'aire de grand passage.

De plus, la délibération indique bien les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Le dossier comprend en outre une note de présentation et les règlements écrit et graphique modifiés.

Il est noté que la déclaration de projet ne remet pas en cause le PADD et les OAP du PLU de Guéret.

**Avis sur la note de présentation :**

Il apparaît que les parcelles AE 152 et AE 154 retenues pour aménager l'aire de grand passage accueillait un ancien site de stockage, remblayé il y a une trentaine d'années. En conséquence, la note doit indiquer la nécessité ou non d'une dépollution du site avant tout aménagement.

L'ensemble des servitudes existantes sur ces parcelles sont bien reprises dans la note.

Au niveau des documents de planification supra-communautaire à prendre en compte :

- en page 8, vous mentionnez à juste titre le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine au sujet duquel il convient de préciser qu'il est en cours de modification afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en matières de :

- gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols ;
- transports de marchandises et logistique ;
- mise à jour des objectifs de prévention, de réduction et de recyclage des déchets.

- en page 9, vous faites référence au SCOT de la CAGG devenu caduc depuis 2020. Il serait opportun de supprimer ce paragraphe inutile, puisque le PLU de Guéret n'a plus lieu de lui être compatible. Or, la référence à cet ancien document risque de générer des confusions dans le cadre de la consultation de la MRAE et de l'enquête publique.

- de la même façon, sur la même page, vous faites référence au Programme local de l'Habitat (PLH) de Guéret 2014-2020, prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 par délibération n°28/2021 du 31/03/2021. Ce dernier n'étant donc plus opposable, il convient de supprimer ce point et ne faire référence qu'au futur PLH en cours d'élaboration, arrêté le 30 mai 2024, et qui devrait être approuvé prochainement.

- enfin, la note ne fait pas référence au SDAGE Loire Bretagne.

En page 14, il manque « l'article » L.111-6, au niveau de la phrase « La parcelle AE 154 .....code de l'urbanisme ».

D'après les éléments contenus dans le dossier, il est indiqué que les parcelles seront desservies par les réseaux. La zone peut donc bien être définie en zone urbaine. Compte tenu du nombre de caravanes pouvant stationner simultanément sur l'aire (de 60 à 80 caravanes), il conviendra de s'assurer et de préciser que la distribution en eau potable répond aux besoins de tels rassemblements, et notamment en période estivale.

En page 33, au paragraphe 3.3.1. intitulé « Contexte réglementaire », une erreur s'est glissée au 3<sup>ème</sup> alinéa dans le numéro de l'article qui fixe la possibilité de dérogation. Il s'agit de l'article L. 142-5 et non L.142-4 du code de l'urbanisme.

Au paragraphe 3.3.2. intitulé « Justifications au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme », il apparaît nécessaire de rajouter, afin de justifier la demande de dérogation, en

plus du fait qu'il s'agisse actuellement d'une friche d'activité économique, que la parcelle AE 154 sera peu touchée par les aménagements. En outre, il conviendrait, si tel est le cas, de préciser que les deux parcelles concernées n'ont pas un enjeu environnemental, paysager et écologique au vu de leur état actuel et de leur situation.

#### **Avis sur le règlement écrit :**

Sur la forme, les modifications écrites en bleu permettent une lecture facile des évolutions du PLU.

Sur le fond :

En pages 45 et 46, à l'article UG 3 – accès et voiries, selon le décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, il est noté que le terrain doit disposer d'un sol stabilisé adapté à la saison d'utilisation, restant porteur et carrossable en cas d'intempéries.

L'aire doit comprendre au moins un accès routier, notamment pour l'intervention des secours et une desserte interne.

Or, il n'est rien indiqué sur les caractéristiques des voies de dessertes du secteur UGb, notamment sur la largeur réglementaire, la portance de la voie pour la circulation de caravanes tractées, ...etc.

En ce qui concerne l'article UG 4 intitulé « Desserte par les réseaux », au niveau du paragraphe sur l'eau potable, il est noté une incohérence entre ce qui est indiqué en page 24 de la note de présentation où l'alinéa sur l'accès à des prises d'eau individuelles a été supprimé, dans la colonne du PLU en vigueur, et en page 46 du règlement écrit qui indique de manière générale que dans les zones UG « chaque ménage devra avoir accès à des prises d'eau individuelles. »

En ce qui concerne l'article UG5 sur les caractéristiques des terrains, il est proposé de rajouter un paragraphe sur le secteur UGb, afin de noter que le terrain de l'aire devra disposer d'un sol stabilisé adapté à la saison de son utilisation, porteur et carrossable en cas d'intempéries. Sa pente devra permettre un stationnement sécurisé des caravanes.

En ce qui concerne le chapitre 4.4 intitulé « Application de la séquence « éviter-réduire-compenser », il est mentionné qu'en matière de consommation d'espaces, l'ouverture à l'urbanisation des deux terrains soit 1,4 ha pour la création de l'aire de grand passage sera compensée par le déclassement d'une zone AUs de Beausoleil en 4,29 ha d'espaces agricoles et 5,25 ha d'espaces naturels, objet de la modification n°2 du PLU. Si cette approche paraît pertinente, la loi dite « climat et résilience » indique que l'objectif est de diminuer de 50 % les surfaces ouvertes à l'urbanisation d'ici 2031 par rapport aux surfaces réellement urbanisées au cours des dix dernières années (période de référence 2011/2021), et non par rapport au zonage actuel du PLU.

#### **Avis sur le règlement graphique :**

Le plan fourni indique bien les deux changements de zonages d'une zone N en zone UGb pour l'aire de grand passage, mais aussi d'UG en UGa pour l'aire d'accueil permanente des gens du voyage existante.

#### **Avis sur le choix des terrains au titre de l'environnement :**

Après examen des éléments transmis, il s'avère que les parcelles cadastrales visées par ces modifications ne sont pas localisées dans un zonage environnemental réglementé interdisant tout aménagement.

Il a été noté toutefois les points suivants suite à une visite du site, qu'il faudra prendre en compte lors de l'aménagement des parcelles :

- la partie nord-est des parcelles présente des caractéristiques d'une zone humide. La présence de plantes hygrophiles a été identifiée (joncs). De plus, un écoulement d'eau a été observé au nord de la parcelle AE 152 ;
- le site présente une diversité d'habitats (boisements, haies, milieux ouverts dont humides) qui, malgré son anthropisation pourrait abriter des espèces floristiques et faunistiques protégées.

En outre, j'attire votre attention sur les réglementations environnementales qui pourraient nécessiter une vigilance particulière au stade « projet » de l'aire de grand passage pour les gens du voyage :

- la nomenclature IOTA de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du Code de l'environnement) et les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne qui encadrent l'assèchement ou l'imperméabilisation des zones humides et les rejets des eaux pluviales ;
- les articles L. 341-2 et R. 341-1 et suivantes du Code forestier qui précisent la notion de défrichement et la procédure d'autorisation ;
- les articles L.411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement qui fixent les principes de protection des espèces et instaurent les possibilités de dérogation sous certaines conditions.

### **Conclusion :**

Le projet de déclaration de projet pour la création d'une aire de grand passage est compatible avec les documents de rang supérieur, que sont le SRADDET, et le futur PLH en cours de finalisation. Il répond aux objectifs du schéma départemental d'actions des gens du voyage 2024-2029. Il devra aussi répondre au SDAGE Loire Bretagne.

La surface à urbaniser sera d'1,4 ha, mais seule une petite partie de la parcelle sera réellement artificialisée. Les parcelles retenues étaient une ancienne friche d'activité économique. Elles étaient donc déjà dégradées. Elles n'offrent donc pas d'enjeu environnemental, paysager et écologique majeure. Une partie du site est toutefois concernée par une zone humide dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement de l'aire de grand passage. Les parcelles contiguës ne sont pas valorisées par l'agriculture.

