



Guéret, le 25 janvier 2022

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

Communauté d'Agglomération
du Grand Guéret
9 Avenue Charles de Gaulle
23 000 Guéret

Objet : Avis PLU La Chapelle Taillefert

Monsieur le Président,

Faute d'une concertation soutenue avec les PPA dans l'élaboration de ce document, qui saura être renforcée et active sur les autres documents en cours de révision, c'est avec la plus grande attention que la CCI a pris connaissance des documents arrêtés de votre PLU que nous avons reçu le 28 octobre 2020.

Au regard des documents, on peut noter un rapport de présentation globalement complet sur la situation de votre commune, ou encore un PADD cohérent en articulation avec les vestiges du SCoT, permettant de justifier vos choix d'aménagement. Le règlement graphique et le règlement écrit clairs aideront les services instructeurs dans leur travail.

Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les ambitions communales que vous souhaitez « modérées », pour « maintenir une attractivité résidentielle raisonnable tout en évitant le phénomène de cité dortoir ».

Alors que les objectifs du PLH avaient déjà été dépassés, avec la production de 35 logements les 10 dernières années, cette ambition « modérée » projette de produire 37 logements et de dépasser les prospectives démographiques qui avaient été évoquées dans le SCoT (443 habitants en 2030).

De plus, la stabilité de la taille des ménages ne permet pas de justifier les besoins que vous affichez. Aussi, dans l'absolu, la production de 37 logements est susceptible d'accueillir plus de 70 nouveaux habitants accentuant ainsi un phénomène de péri urbanisation fragilisant la ville de Guéret.

Ainsi, une véritable stratégie de modération en cohérence avec les équipements de la commune et les enjeux qui pèsent sur Guéret est espérée.

En effet, au regard de l'indice de concentration d'emploi, des éléments de déplacement domicile-travail et de la forte dépendance de la commune avec Guéret, cette ambition va impacter à la fois les problématiques de mobilité, de stationnement dans Guéret, mais aussi les enjeux démographiques de la ville préfecture et la sortie de vacance des logements vides du cœur de ville de Guéret.

En cascade, ces déplacements automobiles vont influencer les modes de consommation et conforter les déséquilibres commerciaux entre le cœur de ville et les zones commerciales

périphériques, sapant ainsi les ambitions démographiques et économiques du programme cœur de ville.

Sur le plan économique, les enjeux de la commune de La Chapelle Taillefert sont faibles et les précautions permettant le développement des activités présentes semblent avoir été prises, notamment en Ut.

Toutefois nous souhaitons attirer votre attention sur le changement de destination des bâtiments agricoles, qui dans votre projet semble pleinement destiné à la transformation en logement, au regard du mode d'identification de ces derniers. Sans remettre en question cette stratégie, d'autres destinations (industrie, entrepôt) soumises à conditions de compatibilité avec le voisinage, pourraient être autorisées pour des bâtiments agricoles inutilisés dont la qualité architecturale ne correspondrait pas à des logements. Cette mesure laisserait la possibilité à des activités de se développer (artisanat du bâtiment, ateliers, entrepôts). De plus, l'identification de ces bâtiments sur le règlement graphique n'apparaît pas.

Sur le volet développement durable, au-delà des impacts générés par les mobilités induites par le phénomène de péri urbanisation, nous sommes attentifs à la ressource en eau. Aussi des éléments quantitatifs et qualitatifs sur les capacités de productions d'eau potable des captages permettraient de mesurer la cohérence entre les ambitions démographiques et les ressources disponibles. Des éléments semblables sur les capacités de traitement de l'assainissement collectifs seraient également nécessaires.

Par ailleurs, on note dans le règlement la caractérisation « industrielles, artisanales ou commerciales » des eaux usées dans des zones où ces destinations ne sont pas autorisées. Le remplacement de cette caractérisation par « eaux usées issues des activités économiques » éviterait toutes ambiguïtés.

De plus, un rappel sur la nécessaire obtention d'autorisation de déversement serait de nature à préciser les droits et devoirs des gestionnaires de réseaux et activités économiques raccordées.

Malgré ces remarques, qui ne manqueront pas d'être prises en compte, la CCI de la Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions du PLU de La Chapelle Taillefert.

Néanmoins, nous voulons à nouveau, vous alerter sur les enjeux démographiques des communes de l'Agglo et les impacts de leurs ambitions sur la commune de Guéret en dépit d'une nécessaire stratégie démographique et urbaine intercommunale pour un développement équilibré de l'Agglo du Grand Guéret et de son cœur économique et administratif qu'est Guéret.

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

Jean-François TIXIER

Président de la CCI de la Creuse

