

→ F Hamel  
copies: D Mareau  
Madame

**MONSIEUR LE PRESIDENT  
DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES GUERET - ST VAURY  
9, Avenue Charles de Gaulle  
23006 - GUERET**

N° 288 - CM/MZ

**GUERET, le 2 août 2012**

Monsieur le Président,

Suite à l'avis interconsulaire concernant le document d'arrêt du SCOT de GUERET - SAINT VAURY, j'ai l'honneur de vous transmettre comme convenu l'analyse technique de la Chambre d'Agriculture.

**I - Observations relatives au Rapport de Présentation:**

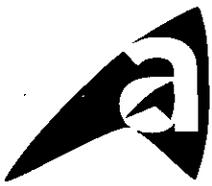
I-1 Au regard des mouvements démographiques observés ces dernières années, à savoir une diminution de 2,4% entre 1990 et 1999 suivie d'une très légère augmentation de 0,5% entre 1999 et 2007, les projections de population semblent quelque peu optimistes. Le passage à 29 ou 30 000 habitants entre 2009 et 2025-2030 correspond en effet à une augmentation de 6 à 10% de la population. Ces chiffres conduisent à une surestimation des besoins en nouveaux logements, même en tenant compte du desserrement des ménages et du vieillissement de la population.

I-2 D'une façon globale, le rapport de présentation de l'activité agricole est très sommaire. On retrouve les généralités issues du dernier recensement général agricole mais aucun diagnostic minutieux n'a été réalisé (avec par exemple des enquêtes terrain pour relever les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles, les installations relevant du RSD (règlement sanitaire départemental), les projets en cours ou futurs, les contraintes liées aux cheminements, les contraintes liées aux plans d'épandages, les reprises d'exploitations, etc...). Les données fournies sont insuffisantes pour prétendre à une prise en compte détaillée des enjeux agricoles.

**Siège Social**

1, rue Martinet - BP 89  
23011 Guéret Cedex  
Tél : 05 55 61 50 00  
Fax : 05 55 52 84 20

Email : [accueil@creuse.chambagri.fr](mailto:accueil@creuse.chambagri.fr)



## **II- Observations relatives au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):**

II-1 p12 : Le PADD prévoit de « limiter l'extension des centres commerciaux périphériques ». Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) ne traduit pas cet objectif. A titre d'illustration, il permet ainsi l'extension de la ZACO 2 « Zone commerciale Nord RN 145 rue Eric Tabarly », de la ZACO 3 avenue Alexandre Guillon et de la ZACO 5 « Monteil Sud » sur ST SULPICELE GUERETOIS pour une surface totale re-calculée de 26 hectares, hors zones encore disponibles et déjà prévues dans les documents de planification antérieurs. Il apparaît peu judicieux de développer ces zones, et en particulier la ZACO 5 au regard des objectifs de la loi SRU et Grenelle qui visent à limiter les déplacements et à encourager la mixité fonctionnelle. De plus, les terrains projetés à l'urbanisation ont une réelle valeur agronomique.

II-2 p15 : Les objectifs du PADD visent à « permettre l'implantation d'activités artisanales ». Cet objectif mériterait d'être précisé pour éviter qu'il ne serve «d'alibi» pour la création, dans les futurs PLU, de zones artisanales en l'absence de projets avérés.

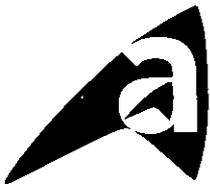
II-3 p16 : Les objectifs proposés devraient faire apparaître clairement (comme précisé dans le paragraphe du dessus) la volonté de «préservation des outils de production (dont la ressource sol) ». Cette notion est toutefois reprise à la page 19 où les objectifs visent à «réduire la consommation de terres agricoles à des fins urbaines».

II-4 p24 : Même si elle se doit d'être schématique, la carte de synthèse est sommaire. Elle ne traduit pas une véritable ambition de préservation des espaces agricoles et naturels qui ne sont même pas légendés. Elle ne hiérarchise pas non plus les espaces stratégiques de développement.

## **III- Observations relatives au Document d'Orientations et d'Objectifs:**

III-1: Le SCOT ne précise pas les capacités résiduelles d'urbanisation de chaque commune du territoire du SCOT, de sorte qu'on ne connaît pas les espaces restés libres dans les zones à urbaniser prévues dans les documents de planification. Cette capacité résiduelle est indispensable pour la justification des volumes de foncier à mobiliser pour les besoins futurs.

En se référant aux seuls chiffres avancés, on peut remarquer que les densités préconisées par logement (p11 du DOO) ne sont pas en adéquation avec les surfaces affichées comme disponibles à l'urbanisation. En effet le tableau page 45 du DOO fait état d'une consommation totale de 87 ha en 3 phases. Parallèlement, l'objectif de création de logements mentionné à la page 9 du PADD s'élève à 1400. En faisant l'hypothèse maximaliste de consacrer les 87 ha à la seule construction d'habitations (et donc aucune construction liée au



développement économique) chacun des logements nécessiteraient 621 m<sup>2</sup> soit une densité de 16 logements au m<sup>2</sup>! Or même le pôle urbain de GUERET, affiché comme le plus dense, ne propose que 10 à 15 logements par hectare. Sur la base de ces 10 à 15 logements par hectare, soit 800 m<sup>2</sup> par logement, il faudrait au moins 22% de logements réhabilités, soit plus de 400 des 1400 logements projetés. Dans l'hypothèse où l'on ne disposerait pas intégralement des 87 ha du fait d'une consommation, (non clairement identifiée dans le rapport de présentation) à des fins de développement économique, la proportion de logements à réhabiliter devrait être majorée et pourrait atteindre, voire dépasser 35 à 45% du parc de logements, ce qui est peu réaliste.

D'autre part, page 47 du rapport de présentation, il est également précisé dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) que le SCOT devait « préserver le territoire de la banalisation qu'entraîne le développement d'un habitat pavillonnaire diffus autour des bourgs et des villages » ce que ne reflète pas les préconisations du DOO en matière de densité urbaine.

III-2 p12 : Les recommandations évoquées dans cette page nous semblent incontournables et notamment sur :

- Le fait de privilégier des formes urbaines compactes et connectées au reste de la ville
- La prise en compte de la règle de réciprocité

Ces éléments devraient donc faire partie de la rubrique « prescriptions »

III-3 p38 : Le SCOT prévoit « la possibilité d'implanter des parcs spécifiques destinés à la production d'énergie renouvelable sur le territoire communautaire ».

Cette phrase doit être complétée par une précision sur la nature des terrains d'accueil de ces équipements. Dans le cas contraire, cela pourrait aboutir à la création de parcs éoliens ou photovoltaïques au sol sur des terres agricoles, ce qui ne correspond pas à une « gestion économe de l'espace ».

Il serait par contre judicieux d'insister sur le fait d'encourager la production d'énergie renouvelable sur les sites industriels et commerciaux existants ou futurs dans le cadre d'une AEU (approche environnementale de l'urbanisme) comme mentionné page 28 du DOO.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**LE PRESIDENT,**

**Jean Philippe VIOLLET**