

Révision n°3 PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - Rapport de présentation

Sommaire

1	. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
1.1	TERRITOIRES ET AIRES D'INFLUENCE.....	11
1.1.1	La commune.....	11
1.1.2	La Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury.....	12
1.1.3	L'agglomération de Guéret.....	14
1.1.4	Le contexte régional.....	15
1.2	ANALYSE URBAINE.....	17
1.2.1	L'évolution de la croissance urbaine.....	17
1.2.2	La structure urbaine.....	19
1.2.3	Les typologies architecturales.....	21
1.3	PATRIMOINE CULTUREL.....	28
1.3.1	Le patrimoine architectural.....	28
1.3.2	Le patrimoine archéologique.....	29
1.4	DEMOGRAPHIE.....	31
1.4.1	L'évolution de la population.....	31
1.4.2	La répartition de la population sur le territoire.....	33
1.4.3	La structure de la population par âge.....	34
1.4.4	La composition des ménages.....	35
1.4.5	Les projections démographiques.....	38
1.4.6	La population active.....	39
1.5	HABITAT.....	44
1.5.1	L'évolution du parc immobilier.....	44
1.5.2	La composition du parc immobilier.....	46
1.5.3	49	
1.5.4	L'âge du parc immobilier.....	49
1.5.5	Le marché immobilier : évaluation de l'offre/demande.....	53
1.5.6	Le Programme Local de l'Habitat.....	55
1.6	ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	56
1.7	ACTIVITES ECONOMIQUES.....	57
1.7.1	Le pôle industriel - artisanal - commercial : un vaste territoire au Nord de la RCEA.....	57
1.7.2	L'agriculture : une activité à prendre en compte.....	63
1.7.3	Un potentiel touristique exploitable.....	64
1.8	BILAN DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES.....	66
2	. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	67
2.1	MILIEU PHYSIQUE.....	69
2.1.1	Le relief et l'hydrographie.....	69
2.1.2	Le contexte géologique et hydrogéologique.....	71
2.1.3	Le climat.....	72
2.2	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS.....	73
2.2.1	Les différents types de milieux naturels.....	73
2.2.2	Les espaces protégés ou inventoriés.....	77
2.3	RESSOURCE EN EAU.....	84
2.3.1	Les cours d'eau et les étendues d'eau douces.....	84
2.3.2	L'eau potable.....	87
2.3.3	L'assainissement.....	89
2.3.4	Les documents cadres.....	90
2.4	POLLUTIONS ET NUISANCES.....	92
2.4.1	Les déchets.....	92
2.4.2	La qualité de l'air et la pollution atmosphérique.....	94
2.4.3	Le bruit.....	95

2.5	GESTION DES RISQUES.....	97
2.5.1	Les risques naturels	97
2.5.2	Les risques humains	101
2.6	ÉNERGIES ET MATIERES PREMIERES	109
2.6.1	Bilan énergétique	109
2.6.2	Énergies renouvelables.....	109
2.7	PAYSAGE.....	111
2.7.1	Un trait dominant : des transitions marquées.....	111
2.7.2	Les lignes de forces et éléments repères du paysage	113
2.7.3	L'eau, un élément qui se fait discret	114
2.7.4	Les entités paysagères : le poids de l'occupation des sols.....	117
2.7.5	Le végétal, une trame verte géographique et non urbaine	121
2.8	BILAN DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES	123
3	. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	125
3.1	LES EVOLUTIONS DE PLANIFICATION URBAINE.....	127
3.1.1	Historique de la démarche	127
3.1.2	Les objectifs de la révision en cours	127
3.2	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	129
3.2.1	Le SCOT	129
3.2.2	Le PLH	134
3.3	LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	135
3.4	PREVISIONS ET BESOINS	137
3.4.1	Les prévisions démographiques.....	137
3.4.2	Les prévisions économiques	139
3.4.3	Les disponibilités en zone U.....	141
3.4.4	Les tendances du développement	141
3.5	JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE.....	147
3.5.1	Un zonage rééquilibré	147
3.5.2	Evolution des surfaces de zonage.....	154
3.5.3	154	
3.5.4	Définition des différentes zones du plan.....	155
3.5.5	Les abords des routes à grande circulation	162
3.5.6	Les emplacements réservés	162
3.5.7	Les espaces boisés classés (EBC).....	164
3.5.8	Cas particulier du ruisseau des Chers	164
3.5.9	Le classement au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.....	166
4	. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	175
4.1	LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES	177
4.1.1	L'utilisation du sol.....	177
4.1.2	La ressource en eau.....	177
4.1.3	Gestion des eaux pluviales	178
4.1.4	Gestion des eaux usées.....	178
4.1.5	Préservation des espaces naturels et maintien de la biodiversité	178
4.1.6	Prise en compte de la zone NATURA 2000	179
4.2	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	179
4.2.1	Prise en compte des nuisances sonores.....	179
4.2.2	Prise en compte de la pollution de l'air.....	179
4.2.3	Prise en compte des risques naturels	180
4.2.4	Prise en compte des risques technologiques, industriels et liés au transport de gaz.....	180
4.3	LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE	182
4.3.1	La préservation de la structure paysagère	182
4.3.2	La mise en valeur paysagère et architecturale	182

5 . EVOLUTIONS ENTRE POS ET PLU 183

PRÉAMBULE

Le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.123-1 alinéa 1 et R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce rapport remplit trois fonctions essentielles. Tout d'abord, il est l'outil d'aide à la décision qui permettra l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Le rapport de présentation est avant tout un diagnostic de territoire qui constitue une référence continue au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il dresse un état des lieux de la commune et précise les besoins identifiés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services. Le diagnostic doit permettre la compréhension du territoire communal dans toutes ses dimensions et composantes : spatiales, temporelles, sectorielles ou thématiques.

De plus, il justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs des diverses limitations administratives à l'utilisation du sol et justifie tous les changements apportés par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Enfin, il dresse l'état initial de l'environnement, évalue les impacts du projet de la commune sur celui-ci et expose les dispositions prises afin de pallier ces impacts.

1 . DIAGNOSTIC TERRITORIAL

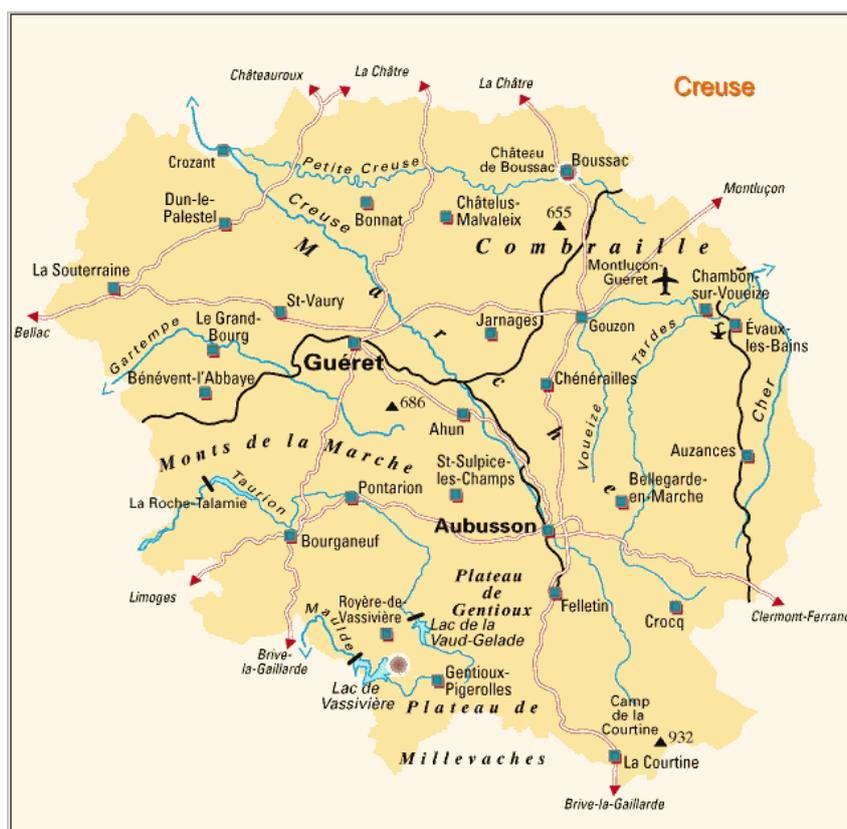
1.1 Territoires et aires d'influence

1.1.1 La commune

La commune de Guéret, préfecture de la Creuse (23), se situe au centre du département. Elle couvre une superficie de 26,21 km², en s'étirant, du Nord au Sud, sur 10 km environ.

Toponymie	Le nom guéret signifie " terre labourée non ensemencée " (<i>Petit Robert</i>). Mais la définition locale prête plutôt à Guéret le sens du « muret de pierre qui soutient et délimite les propriétés agricoles ».
Superficie	2 621 hectares
Population	14 066 habitants en 2007
Densité	536,6 habitants/km ²
Logements	8 206 logements, dont 89,2 % de résidences principales

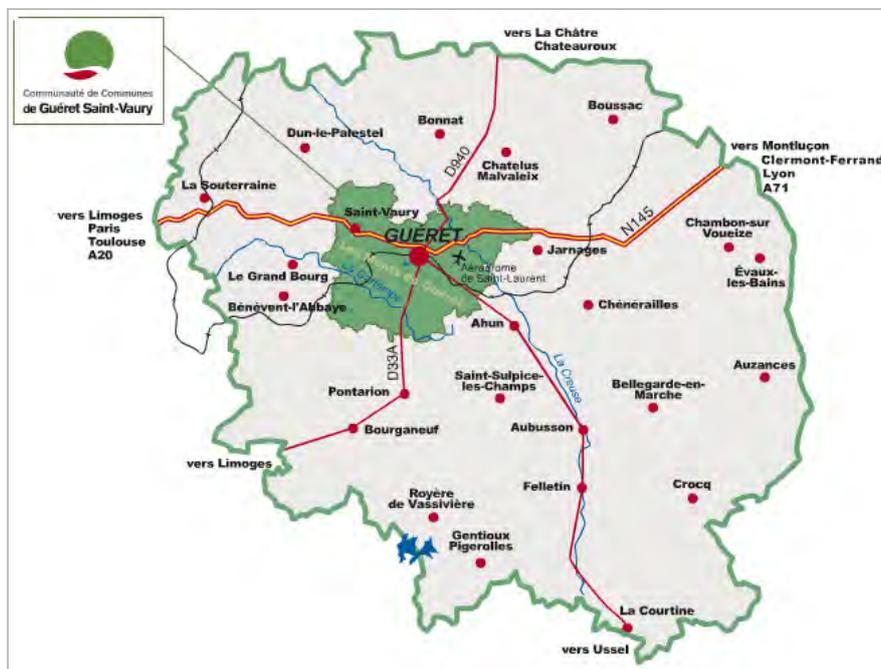
Source : Données INSEE 2007 et Petit Robert



Localisation de la commune de Guéret

1.1.2 La Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury

Créée le 15 décembre 1992, la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury est l'établissement public de coopération intercommunale qui succède au District du Pays de Guéret Saint-Vaury.



*Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury au sein de la Creuse
Source : site internet Communauté de Communes Guéret Saint-Vaury*

Cette Communauté de communes regroupe 19 communes :

- Ajain
- La Brionne
- Bussière-Dunoise
- La Chapelle-Taillefert
- Gartempe
- Glénic
- Guéret
- Montaigut-le-Blanc
- Saint-Christophe
- Sainte-Feyre
- Saint-Fiel
- Saint-Laurent
- Saint-Léger-le-Guérotois
- Saint-Silvain-Montaigut
- Saint-Sulpice-le-Guérotois
- Saint-Vaury
- Saint-Victor-en-Marche
- La Saunière
- Savennes

Les principales compétences de la Communauté de communes sur son territoire sont :

- L'aménagement de l'espace communautaire,
- Le développement économique,
- Le développement touristique,
- L'environnement,
- Mise en place d'actions dans les domaines du logement et de l'habitat,
- La création ou l'aménagement et l'entretien des voiries d'intérêt communautaire,
- L'étude, la construction et la gestion d'une médiathèque.

Au sein de la Communauté de Communes, Guéret apparaît comme la ville centre. En effet, elle concentre près de la moitié de la population communautaire, sur environ 15 % du territoire intercommunal.

Commune	Population	Densité de population	Superficie
Ajain	1 099	33 hab./m ²	33 km ²
La Brionne	374	53 hab./m ²	7 km ²
Bussière-Dunoise	1 105	27 hab./m ²	41 km ²
La Chapelle-Taillefert	366	26 hab./m ²	14 km ²
Gartempe	140	15 hab./m ²	9 km ²
Glénic	592	21 hab./m ²	28 km ²
Guéret	14 066	536 hab./m²	26 km²
Montaigut le Blanc	383	22 hab./m ²	17 km ²
Saint Christophe	126	16 hab./m ²	8 km ²
Sainte Feyre	2 248	75 hab./m ²	30 km ²
Saint Fiel	918	55 hab./m ²	17 km ²
Saint Laurent	626	48 hab./m ²	13 km ²
Saint Léger le Guérétois	410	29 hab./m ²	14 km ²
Saint Silvain Montaigut	189	20 hab./m ²	10 km ²
Saint Sulpice le Guérétois	1 998	55 hab./m ²	36 km ²
Saint-Vaury	1 855	40 hab./m ²	47 km ²
Saint Victor en Marche	357	22 hab./m ²	17 km ²
La Saunière	624	83 hab./m ²	8 km ²
Savennes	218	31 hab./m ²	7 km ²
Total (ou moyenne)	25 839	63,5 hab./m²	382 km²

Guéret, ville centre de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury (Source : INSEE, 2007)

1.1.3 L'agglomération de Guéret

1.1.3.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION DE GUERET (SDAU)

Le Schéma Directeur de l'Agglomération de Guéret a été approuvé le 6 mars 1979. Il couvre un territoire de 10 communes, pour une superficie totale de 172 km² :

- La Chapelle-Taillefert
- Guéret
- Peyrabout
- Saint-Christophe
- Sainte-Feyre
- Saint-Fiel
- Saint-Laurent
- Saint-Léger-le-Guérétois
- Saint-Sulpice-le-Guérétois
- Savennes

En ce qui concerne la démographie, le SDAU prévoyait un accroissement annuel de la population de + 2,5 % entre 1980 et 1990, puis de + 2 % à partir de 1990. Avec une population équivalente en 1975 à 19 600 habitants, le territoire de l'agglomération aurait donc dû compter 32 000 habitants dans les années 2000. Le recensement général de la population de 2006 indique une population de 20 800 habitants, soit un chiffre en contradiction avec les perspectives démographiques annoncées : la croissance effective est largement au-dessous des prévisions.

En termes de dispositions spatiales, le SDAU proposait :

- À court terme, développement de l'habitat près du tissu urbain existant dans l'objectif de l'affirmation de Guéret comme pôle urbain ;
- Protection de l'espace rural et valorisation du secteur naturel Maupuy-Chabrières ;
- Développement des activités industrielles au Nord de Guéret, avec maintien d'une coupure verte entre la ville et les activités ;
- Stratégie de revitalisation pour le centre-ville ;
- Cohérence du schéma routier et des déplacements ;
- Équipements publics d'infrastructure : nouvelles ressources en eau potable en prévision d'un accroissement démographique, transfert de la décharge de la forêt de Chabrières, développement du réseau d'assainissement, agrandissement de l'unique station d'épuration en fonction des besoins,
- Équipements publics de superstructure : localisation des équipements structurants.

Une modification du SDAU a été validée le 6 février 1991, pour une réduction de la coupure verte au Nord de la ville au profit de terrains à destination industrielle. Le SDAU est aujourd'hui abrogé.

1.1.3.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

La constitution de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury a motivé une réflexion adaptée à un territoire en synergie et l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme supra-communal. Le Schéma de Cohérence Territoriale a été « activé », pour le périmètre de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) inclus dans le SCOT a fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire pour validation en juillet 2008. Les objectifs donnés dans ce PADD sont :

- Conforter et prolonger les efforts engagés en matière de solidarité et de mixité sociale : maintenir les équipements, les services, préciser la stratégie/habitat,.... ;
- Améliorer l'attractivité du territoire : attirer et retenir les populations et les entreprises dans un contexte de mobilité croissante au plan international et national et de concentration du développement économique/polarités,.... ;
- Préserver, valoriser les éléments de qualité et d'environnement, le cadre de vie « nature », carte d'identité du territoire : maîtriser la consommation d'espaces, préserver l'agriculture, protéger les ressources et les paysages,...

1.1.4 Le contexte régional

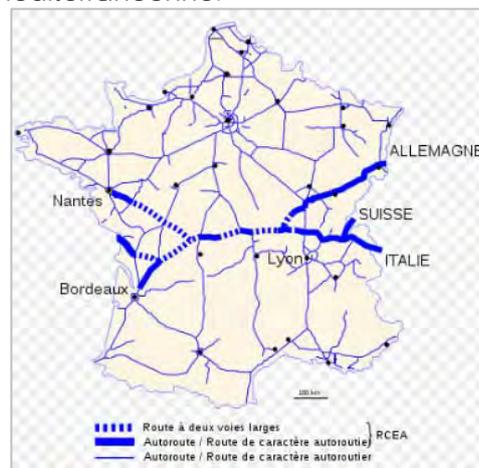
Les données qui suivent sont extraites de l'Étude d'urbanisme et de circulation – Ville de Guéret/SELI, octobre 1999

1.1.4.1 GUERET : UNE VILLE ENTRE DEUX POLES URBAINS

GUERET a un territoire de rayonnement relativement limité, situé entre les agglomérations de Limoges et de Montluçon. En revanche, son potentiel d'attractivité est relativement important, du fait de la présence de l'A20 à proximité et du développement de la Route Centre-Europe-Atlantique.

Le département creusois est pris en tenaille entre deux grandes voies autoroutières Nord-Sud : l'A20 et l'A71/A75, reliant Paris à la frontière espagnole et à la côte méditerranéenne.

Une grande voie est également en train de prendre de l'importance dans le maillage viaire national : la Route Centre-Europe-Atlantique (RCEA). La RCEA est un itinéraire constitué par un ensemble de routes traversant la France d'Est en Ouest. Elle relie la côte océanique via Saint-Nazaire, La Rochelle et Bordeaux aux frontières allemande, suisse et italienne. Cet itinéraire est notamment très utilisé par les poids lourds traversant la France, du fait de sa gratuité et de son relief évitant le Massif central. Les nombreux accidents sur cet itinéraire ont poussé à l'aménager progressivement en 2x2 voies. Traversée directement par cet axe (RN 145) sur une portion « forte » de l'itinéraire parce que barreau unique du dispositif, la ville de Guéret se trouve en balance entre deux pôles urbains de rayonnement différent :



Limoges, en Haute-Vienne, à l'Ouest (138 882 habitants en 2007) : vu son échelle, cette ville n'est pas à envisager comme un pôle concurrentiel direct mais se situerait plutôt dans un registre de complémentarité ;

Montluçon, dans l'Allier, à l'Est (39 761 habitants en 2007) : en bénéficiant d'une plus grande proximité et d'une échelle plus réduite, Montluçon peut prétendre à avoir une attractivité qui déborde sur le territoire de chalandise de Guéret. L'Est du département creusois est naturellement attiré par la sous-préfecture de l'Allier.

Si la présence de la RCEA peut être perçue, à l'échelle de Guéret, comme un facteur involontaire de fuite vers l'extérieur, elle est, a contrario, un extraordinaire élément de dynamiques économiques et urbaines qu'il faut savoir gérer à long terme, notamment en termes d'accroche avec l'A20 et de complémentarité avec La Souterraine.

Contraintes et dispositions

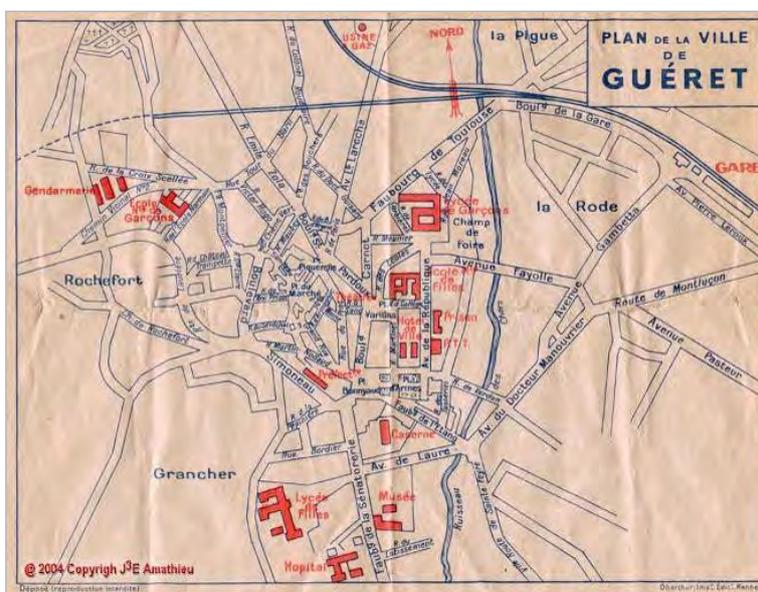
La commune de Guéret dispose de nombreux atouts. En effet, elle dispose d'une position médiane dans le territoire national, suivant une direction Est-Ouest jusqu'alors imparfaitement exploitée. Elle bénéficie également d'un flux routier déjà installé et susceptible de développer un potentiel économique conséquent. C'est enfin une vitrine touristique des régions traversées, aidant à une meilleure accessibilité et donc à un désenclavement de certains sites.

La commune peut donc en tirer parti dans son évolution actuelle et future.

1.1.4.2 GUERET : UNE VILLE A LA FONCTION ADMINISTRATIVE

La place de Guéret dans l'histoire n'est due ni à une position géographique stratégique (éloignée des grands axes de circulation et d'échanges, loin d'une rivière, dans un creux de vallon, sur quelques hectares de terrains secs et plats), ni à un contexte économique favorable (terrains marécageux à proximité et reliefs montagneux difficilement exploitables).

Élevée au rang de capitale de la Marche, par voie féodale à la fin du XV^e siècle, confirmée dans son rôle de capitale administrative et judiciaire au XVII^e siècle¹, Guéret au XXI^e siècle donne toujours l'image d'une ville administrative moyenne, chef-lieu de département, dont les bureaux, les administrations et les écoles forment toujours l'activité principale.



Plan de la ville

Son rayonnement déclinant au fil de l'histoire accompagne la dévitalisation progressive de la Creuse (moins de 125 000 habitants au dernier recensement de 2007, population vieillissante, diminuée de moitié depuis le début du XX^e siècle, baisse du nombre d'exploitations agricoles, risque d'abandon partiel et progressif des espaces ruraux, vastes espaces naturels fragilisés, ...).

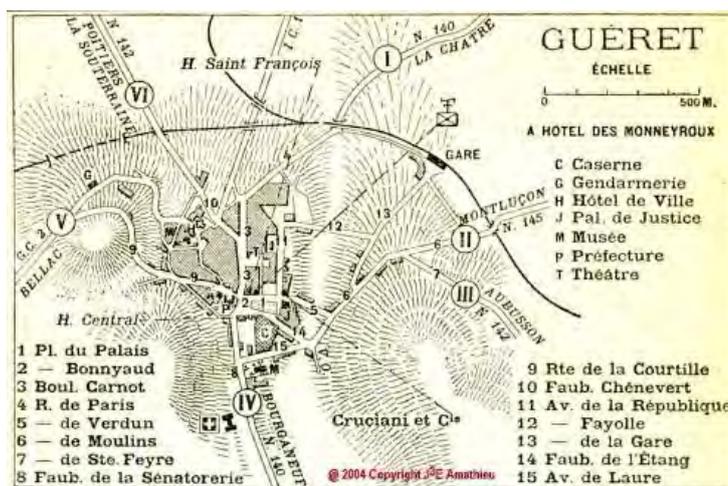
¹ Chef-lieu du gouvernement de la Marche, siège d'un présidial, d'une élection, d'une maîtrise des eaux et forêts, d'un chapitre collégial et d'une officialité. On y trouvait de plus une châellenie royale, une vice-sénéchaussée criminelle, une juridiction consulaire, un dépôt de sel, un collège et un hôpital.

1.2 Analyse urbaine

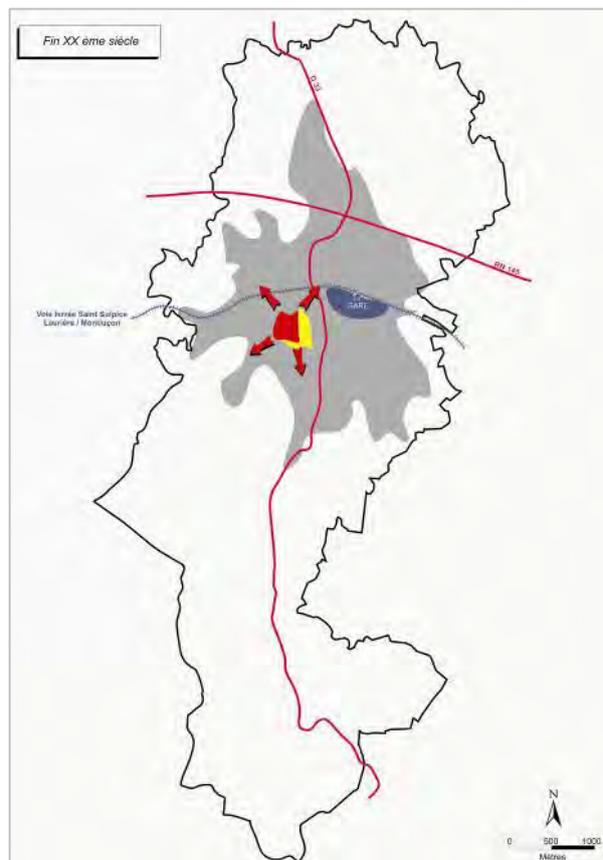
1.2.1 L'évolution de la croissance urbaine

Les schémas² suivants indiquent les grandes étapes de la croissance urbaine de Guéret depuis son origine jusqu'à nos jours.

- Origine – XVIII^e siècle : la ville est confinée à l'intérieur de son enceinte,
- XVIII^e siècle – fin du Second Empire : la ville s'agrandit à l'Est, équipements publics et avenues contribuent à modifier la structure urbaine initiale. Le bâti, moins dense qu'en centre ancien, conserve un caractère fortement urbain (alignement, volumétrie, architecture),
- Fin du XIX^e siècle : l'arrivée du chemin de fer engendre le développement d'un nouveau quartier organisé autour de la gare et séparé de la ville originelle par la vallée des Chers,
- XX^e siècle : la ville se densifie, les infrastructures majeures favorisent les déplacements, la vallée des Chers disparaît du paysage urbain, le Nord de la commune s'industrialise, le Sud se résidentialise, la ville conforte son rôle administratif. L'urbanisation suit le relief et les voies.



² Schémas réalisés à partir de la carte IGN



1.2.2 La structure urbaine

1.2.2.1 LA TRAME BATIE

La trame bâtie montre les différentes étapes de l'urbanisation :

- le noyau ancien dense, à l'Ouest, recroquevillé dans ses murailles pendant plusieurs siècles, calé contre la colline de Grancher (VII^e/XVIII^e)
- une langue de bâti moins serrée, mitoyenne du vieux centre sur son côté Est, bordant l'ancienne limite limitrophe ouest du ruisseau des Chers (XVIII^e/XIX^e)
- un triangle à l'Est, dont l'épicentre est la gare, séparé de la vieille ville par la rive Est de la vallée des Chers (fin XIX^e)
- tout autour, un éparpillement diffus en étoile, suivant les lignes du relief et les voiries (XX^e),
- au Nord, une ligne de bâti aux proportions plus vastes, sans mitoyenneté, disséminée le long d'un axe Nord-Sud, figure la zone artisanale et industrielle. Cette échappée construite semble déconnectée de toute logique spatiale, d'autant plus que l'axe de la RCEA institue une rupture nette et franche,
- en couronne communale, un essaimage de petits regroupements urbains qui sont autant de communes ou lieux-dits ruraux, rayonnant autour de la ville-centre.

Trame bâtie de Guéret →



1.2.2.2 LA TRAME VIAIRE

La trame viaire permet également de reconnaître les différentes étapes de l'urbanisation : le centre ancien à la trame en étoile, l'axe Nord-Sud (avenue Mendès France, avenue Charles de Gaulle et avenue René Cassin) qui structure la ville au XX^e siècle et à partir duquel la répartition du territoire s'organise de façon plus équilibrée de part et d'autre de l'axe.

La trame viaire montre surtout un maillage du territoire efficient, favorisant les liaisons inter quartiers.

Le maillage viaire s'adapte au relief, venant souligner les fonds de vallée ou border les talwegs, évitant les trop fortes pentes. Trois types de voies irriguent le territoire de Guéret :

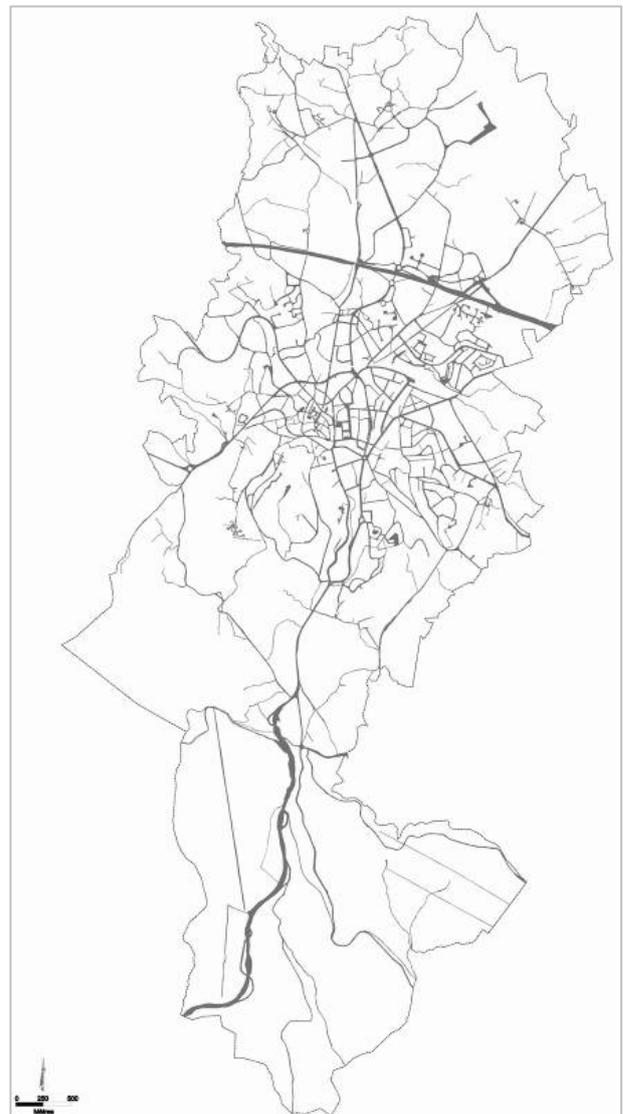
- la RCEA, déviation de la RN 145 suivant un axe Est-Ouest, assure une liaison territoriale à grande échelle. Elle offre trois possibilités d'entrée sur la ville (dont une située sur la commune de Sainte-Feyre à l'Est).
- un maillage principal relie Guéret aux communes périphériques : RD 940, RD 942
- un maillage secondaire prend en compte les liaisons d'agglomération

Le maillage viaire :

- favorise les entrées depuis le Nord,
- privilégie les directions :
 - Est-Ouest au niveau territorial,
 - Nord-Sud au niveau communal,
- structure le territoire à partir d'un couloir Nord-Sud.

La RN 145 et la RD 940 sont classées route à grande circulation par décret. Elles sont donc soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, imposant des marges inconstructibles.

Trame viaire de Guéret →



1.2.3 Les typologies architecturales³

1.2.3.1 LE CENTRE ANCIEN

Deux typologies de construction peuvent être distinguées dans le centre ancien.

LA MAISON DE VILLE

Il s'agit traditionnellement d'une demeure uni-familiale à l'origine, qui peut avoir été recoupée en petits appartements récemment. La volumétrie comporte en général R+1+C avec en moyenne 5 travées de baies. Cette typologie regroupe aussi bien les constructions les plus anciennes du XVII^{ème} siècle que les constructions modernes du XX^{ème} siècle.

Pour la plupart ce sont des habitations uni-familiales qui abritaient à l'origine les artisans, commerçants ou même encore le logement « en ville » d'exploitants agricoles. Ces constructions, quoique modestes, étaient très soignées dans le traitement de leur façade. Elles ont été réalisées jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle.

1.2.3.1.1 Implantation

Elle n'est pas déterminée par rapport au relief mais plutôt par rapport à la voirie. Comme dans tous les centres anciens, c'est le tracé de la rue qui s'adapte aux courbes de niveaux et qui guide l'implantation du bâti. La maison guéretoise est caractérisée par une implantation à l'alignement de la voie et sur les deux limites séparatives de propriété. La présence d'une arrière-cour à usage d'activité et très fréquemment celle d'un porche sur la façade sur rue sont aussi des caractéristiques de la maison guéretoise qui s'expliquent par l'occupation d'origine des constructions (artisans, commerçants ou exploitations agricoles).

1.2.3.1.2 Volumétrie

La hauteur varie généralement d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés à rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménagés. Une configuration plus rare est également identifiée : rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles aménagés (sûrement surélévations datant du XIX^{ème} siècle).

Édifiée sur des parcelles en « lanières », la maison guéretoise est étroite et profonde. Elle peut parfois ne comporter que 2 ou 3 travées de baies en largeur.

1.2.3.1.3 Toitures

Les toitures sont à deux pans (autour de 45°). Les charpentes bois supportaient autrefois une couverture en tuiles plates de terre cuite petit moule. Ces couvertures ont presque toutes disparu au profit de l'ardoise plus légère.

Les combles étaient utilisés pour le stockage des matières premières, permettant ainsi l'isolation thermique et la bonne ventilation de la construction. Les lucarnes sont en nombre limité.

Les souches de cheminées sont traditionnellement en briques rouges appareillées et hourdées à la chaux grasse, surmontées d'un décor permettant d'éloigner les eaux de ruissellement.

Les formes, couleurs et matériaux des toitures et éléments de toiture ont une place primordiale dans la perception du paysage urbain de Guéret.

³ Extraits de l' « Etude de définition de la charte de qualité du patrimoine privé du centre-ville de Guéret », V. Thiollet-Monsenego, architecte DPLG paysage urbain centre ancien



Source : Etude de définition de la charte de qualité du patrimoine privé du centre ville de Guéret

1.2.3.1.1.4 Façades

Les façades sont, en grande majorité, constituées d'un mur de moellons granitiques hourdés à la chaux et recouvertes d'un enduit autrefois à la chaux grasse. Aujourd'hui, les enduits anciens ont disparu au profit des enduits ciment. Certaines façades sur rue sont en pierres de granit taillées. La composition architecturale est variée, soit symétrie partielle, soit composition aléatoire. La largeur des travées est à peu près régulière. La volumétrie du bâtiment est simple, tout comme le décor de façade ou modénature : corniche sous l'égout de toit en granit sculpté, encadrement de baies en pierre de granit taillé.

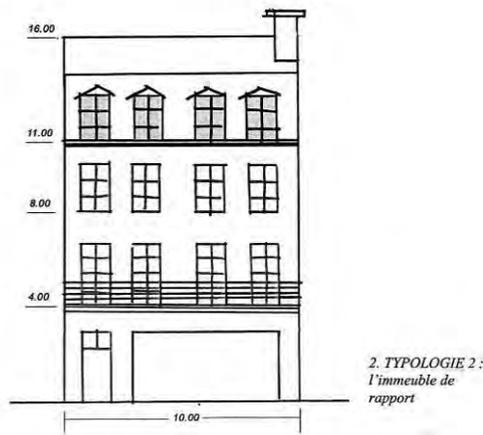
Les menuiseries sont en bois, recoupées par des petits bois pour les fenêtres. Les volets sont persiennés et en bois. Parfois, les portes cochères en bois sont surmontées d'un arc cintré.

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Il s'agit en majorité d'immeubles situés le long des places. Ce sont des constructions à usage d'habitation multifamiliale souvent construites à l'origine par un propriétaire privé pour les revenus immobiliers que la construction pouvait lui rapporter. Volume en général R+2+C, souvent en position d'angle ou encore présentant un pignon sur cour ou sur jardin visible depuis l'espace public, avec en moyenne 4 travées sur rue. Cette typologie regroupe quelques rares constructions anciennes du XVIII^{ème} siècle et plus fréquemment des constructions du XIX^{ème} siècle.

Réalisé au XVIII^{ème} siècle jusqu'au début du XX^{ème} siècle, l'immeuble classique est construit pour l'habitation de plusieurs familles (immeubles de rapport) ou encore pour héberger des administrations ou des logements de fonctionnaires.

Son emplacement n'est pas anodin, il est implanté généralement au bord de placettes créées par l'élargissement au carrefour de deux voies, sur la place Bonnyaud et à proximité des administrations.



Source : Etude de définition de la charte de qualité du patrimoine privé du centre ville de Guéret

1.2.3.1.1.5 Implantation

L'immeuble classique est implanté à l'alignement de la voie, de limite séparative à limite séparative.

1.2.3.1.1.6 Volumétrie

La hauteur varie d'un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et de combles aménagés à rez-de-chaussée + 3 étages + combles aménagés.

L'immeuble est implanté sur des parcelles larges issues du regroupement d'anciennes parcelles ou sur des terrains en périphérie du bourg : les façades sont donc larges, composées de quatre travées de baies minimum.

La localisation des immeubles était propice au commerce, c'est pourquoi le dessin de façade intègre des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

1.2.3.1.1.7 Toitures

Les pentes sont moins importantes que pour la maison de ville mais les volumes sont plus complexes.

Souvent la charpente présente une croupe ou une conception à la Mansart.

La couverture d'ardoise semble d'origine. Les lucarnes nombreuses indiquent que les combles ont été conçus pour être habités dès l'origine.

1.2.3.1.1.8 Façades

En majorité, elles sont réalisées en pierres de granit taillées et appareillées, hourdées à la chaux grasse.

Les pierres sont d'une couleur beige gris à beige ocre. Parfois les façades sont enduites au ciment, ne laissant voir que les encadrements de baies en pierres. Dans ce cas, la structure de l'édifice est réalisée en moellons ou tout-venant hourdés à la chaux grasse.

La volumétrie de l'immeuble classique est simple : façade lisse, soulignée entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage par un balcon filant sur la totalité de la façade.

Généralement, la composition architecturale est très ordonnancée, symétrique sur la totalité de l'édifice ou sur quelques travées seulement. Dans tous les cas, les travées sont régulières.

Les niveaux se différencient par le jeu des hauteurs, de la plus grande hauteur pour le rez-de-chaussée et le premier niveau aux plus petites en décroissant pour les étages supérieurs.

Certains immeubles et maisons sont caractéristiques des styles décoratifs. Les styles décoratifs sont apparus au début du XX^e siècle avec l'art Nouille (1925), l'art Déco (1930), le Modern Art (1950 env.).

Ainsi, les compositions sont très graphiques, un soin particulier est apporté aux détails : façades cannelées aux enduits ciment lisses, des toitures en encorbellement, des ouvertures aux formes élancées, des volets persiennés métalliques et repliables en tableau, des serrureries aux motifs géométriques, des couleurs pastel. Des dessins de façade qui présentent des motifs géométriques et un décor abondant.



Place du marché : exemple de bâti ancien

1.2.3.1.1.9 Les murs de clôture

Ces murs participent au paysage urbain de centre ancien. Ils constituent l'interface entre le domaine public et le domaine privé.

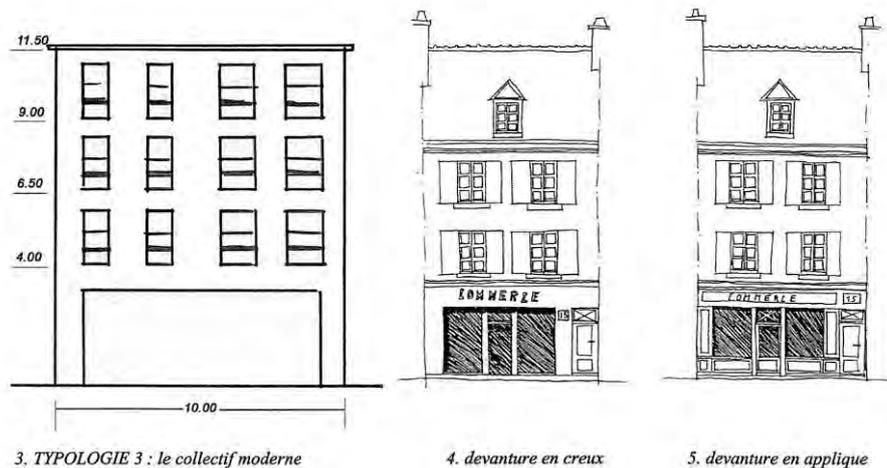
Traditionnellement, les clôtures de Guéret sont de hauts murs de maçonneries de moellons de tout venant et granitiques, hordés à la chaux grasse, à « pierre vue ». Le mur est protégé par un chaperon maçonné, en léger débord par rapport au nu du mur, de forme ogivale pour éloigner et faciliter l'écoulement des eaux pluviales.

1.2.3.2 L'HABITAT DANS LES EXTENSIONS RECENTES

Les extensions récentes (postérieures aux années 1950) présentent des formes variées : du pavillon à l'immeuble collectif.

L'ENSEMBLE COLLECTIF

Il s'agit d'immeubles de logements construits pour l'essentiel autour des années 1970 et postérieurement.



Source : Etude de définition de la charte de qualité du patrimoine privé du centre ville de Guéret

Leur volumétrie est simple : longues barres qui épousent la forme des îlots, présentant une toiture terrasse.

La longueur est indéterminée et n'est plus liée à la largeur des parcelles (regroupement parcellaire).

La hauteur est le plus souvent d'un rez-de-chaussée et trois niveaux en centre ancien. Des volumes plus conséquents ont été construits à l'extérieur du quartier historique et sur les sites près de la RCEA (logements sociaux par exemple). Ils disposent généralement d'une devanture commerciale soit en creux soit en applique. La devanture en creux est une devanture insérée dans l'épaisseur du mur. La devanture en applique forme la façade de la boutique, elle habille l'encadrement de la baie.

L'usage du ciment est devenu systématique pour les enduits de façade et les souches des conduits de fumée. De plus l'emploi régulier de l'ardoise ou de dalles en fibrociment mènent à la banalisation du bâti de Guéret et à son appauvrissement.

La diversité a été supprimée, les décors de façade ne sont plus visibles.

L'évolution actuelle en termes d'habitat collectif tend vers des unités plus «conviviales». Il ne s'agit plus en effet de produire des logements en masse mais des logements qualitatifs dans un cadre de vie agréable.



Quartier de Beauregard : collectifs en construction, en arrière-plan des immeubles plus anciens.

LE PAVILLONNAIRE

Expression du type d'habitat prisé par la grande majorité des français, le pavillon est une composante forte du paysage urbain de Guéret. Sur Guéret le pavillonnaire prend deux formes :

- le pavillonnaire «organisé» grâce à des procédures d'urbanisme telles que les lotissements ou la ZAC (Fressanges). Les dernières opérations ont bénéficié d'un habitat groupé plus qualitatif et moins consommateur d'espace (Petit Bénéfice).
- le pavillonnaire diffus repérable dans les hameaux : Châteauvieux, Bourdessolle, Réjat, Changon, Pisseratte.



Pavillonnaire ZAC de Fressanges



Lotissement du Petit Bénéfice

LES HAMEAUX

A l'origine réservés à l'activité agricole, les hameaux sont aujourd'hui des lieux privilégiés d'habitat.

La partie ancienne des villages composée de bâtiments agricoles (habitations et utilitaires) est parfois restaurée. Les bâtiments sont implantés sur de petites parcelles. Sans parler d'alignement urbain, les notions de continuité et de densité du bâti sont identitaires de ces lieux. Le bâti ancien est regroupé, son implantation structure une forme urbaine.

Quelques éléments de patrimoine rural contribuent également à l'identité des hameaux : ancien four, puits...

Le hameau le plus remarquable pour sa forme est Châteauvieux.

Un ensemble de six constructions contiguës et implantées à l'alignement rue Bernard Triclot à Changon présente également un intérêt patrimonial.

Les villages perdent peu à peu leur identité face aux pavillonnaires diffus qui les phagocytent.

L'une des conditions au maintien de l'identité «rurale» des villages est l'affirmation du système bocager aux abords et à l'intérieur de l'urbanisation : la trame végétale est une composante du paysage rural.

La réflexion sur l'identité des groupements bâtis hors territoire urbain doit porter de plus sur les modalités d'insertion des constructions nouvelles à leurs abords : valider la diffusion du bâti ou imaginer une autre forme d'habitat plus proche de la typologie traditionnelle (implantation dans les parcelles, volumétrie) ?



Bâti ancien à Réjat



Bâti ancien à Cherdemont

Le territoire de Guéret est parsemé de bâtiments intéressants du point de vue patrimonial qui mériteraient d'être identifiés, à ce titre, dans le document graphique et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

LE BATI A VOCATION ECONOMIQUE

Équipements publics, bureaux, grandes surfaces commerciales, bâtiments industriels sont des constructions de taille importante sinon imposante.

Schématiquement, sur le territoire communal, peuvent être distingués :

- les bâtiments administratifs à caractère historique : la Mairie, le palais de Justice ou le Musée de la Sénatorerie par exemple. Ce sont des bâtiments dont **l'architecture est révélatrice d'une fonction urbaine** : représentation d'un pouvoir, fondement du rôle de Guéret dans le Département.
- Les équipements publics liés au développement de la ville au XXème siècle : écoles, hôpital, équipements sportifs... Généralement, l'architecture est plus fonctionnelle qu'esthétique : elle répond à des exigences de fonctionnement et non à des critères esthétiques.

L'architecture «fonctionnaliste» caractérise également les immeubles de bureaux, les grandes surfaces commerciales et les bâtiments industriels. Certains d'entre eux sont réduits à leur plus simple expression : le parallélépipède rectangle. D'autres, les plus récents souvent, démontrent que la fonction peut être enrichie grâce à des détails architecturaux qualifiants : portiques, auvents, rythme des ouvertures..., et des accompagnements paysagers.

Contraintes et dispositions

Le bâti communal se caractérise par des bâtiments riches sur le plan architectural concentrés dans le centre ancien et un bâti plutôt commun à partir de la seconde moitié du XX^e siècle.

Le niveau de qualité architecturale présente donc un enjeu identitaire fort, un enjeu touristique et un enjeu en termes de cadre de vie.

1.3 Patrimoine culturel

1.3.1 Le patrimoine architectural

1.3.1.1 LES PATRIMOINES PROTEGES

La commune de Guéret possède un patrimoine culturel protégé intéressant :

- **Château des Comtes de la Marche** ;
- **Ancien Présidial**.

Titre	Ancien Hôtel des Moneyroux, appelé improprement ancien château des Comtes de la Marche , actuellement siège de la Préfecture
Éléments protégés MH	Chapelle ; escalier ; cheminée ; élévation
Époque de construction	15e siècle ; 16e siècle ; 17e siècle
	Propriété du département
Date protection MH	1926/06/15 : inscrit MH ; 1941/10/27 : classé MH
	Le château (à l'exception des parties classées) : inscription Façades et toitures depuis l'escalier circulaire à l'est jusques et y compris la chapelle des Pénitents ainsi que les salles et cheminées de l'ancien donjon et l'escalier sur plan carré de l'aile ouest : cassement

Titre	Présidial (ancien)
Éléments protégés MH	Hôtel de ville ; portail ; escalier ; élévation
Époque de construction	17e siècle
	Propriété de la commune
Date protection MH	1934/07/26 : inscrit MH
	Les parties du 17s comprenant le portail sur la place du Marché, les façades en retour d'équerre construites en granit et décorées de pilastres et cartouches, l'escalier en pierre et la salle à rez-de-chaussée de l'aile avançante

1.3.1.2 LES PATRIMOINES NON PROTEGES

Le patrimoine de la commune est aussi composé d'éléments non protégés néanmoins remarquables :

- Fontaine, vasque octogonal (Rue Ernest Chambreaud)
- La fontaine, Les trois grâces, en bronze avec une vasque en granit (Place Bonnyaud)
- Puits circulaires avec un mécanisme composé d'une potence et d'une manivelle, en fer et treuil de bois (Rue de Laschamps)
- Croix en granit composée d'un socle carré, d'un fût et d'un croisillon sculpté aux extrémités (Avenue Louis Laroche)
- Chapelle de Maindigour (21 place de Maindigour)
- Haies et murets (Rue Jean Détré)
- Magnolia (14 rue S. Grateyrolle)
- Platane (59 avenue du Poitou)
- Borne, fontaine et auge (Rue de Pommeil bas)
- ...

Ce patrimoine contribue à l'histoire, l'identité et la qualité paysagère de la commune et demeure donc remarquable.

1.3.2 Le patrimoine archéologique

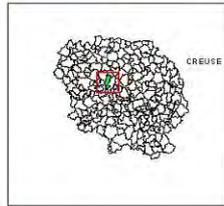
Le recensement se fait par entité archéologique. Une entité archéologique est une unité plus fine que le site archéologique

Guéret présente de nombreuses entités archéologiques importantes dans son territoire. 133 entités ont été recensées dont 124 localisées et 9 non localisées.

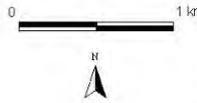
Ce patrimoine est composé de chapelle, de moulin à eau, de voies romaines, de fontaines ou encore d'habitat. Il est éparpillé dans l'ensemble du territoire communal. Il existe tout de même une concentration plus importante dans le centre ville.

La commune de Guéret a été zonée conformément à la loi sur l'archéologie préventive. De ce fait, ces sites sont protégés par la loi mais non par une procédure sur les monuments historiques. La loi peut impliquer, dans le cadre de travaux d'aménagements, la mise en œuvre de diagnostics archéologiques (sondages), de fouilles (fouilles de sauvetage ou fouilles préventives) et dans certains cas, des mesures de sauvegarde.

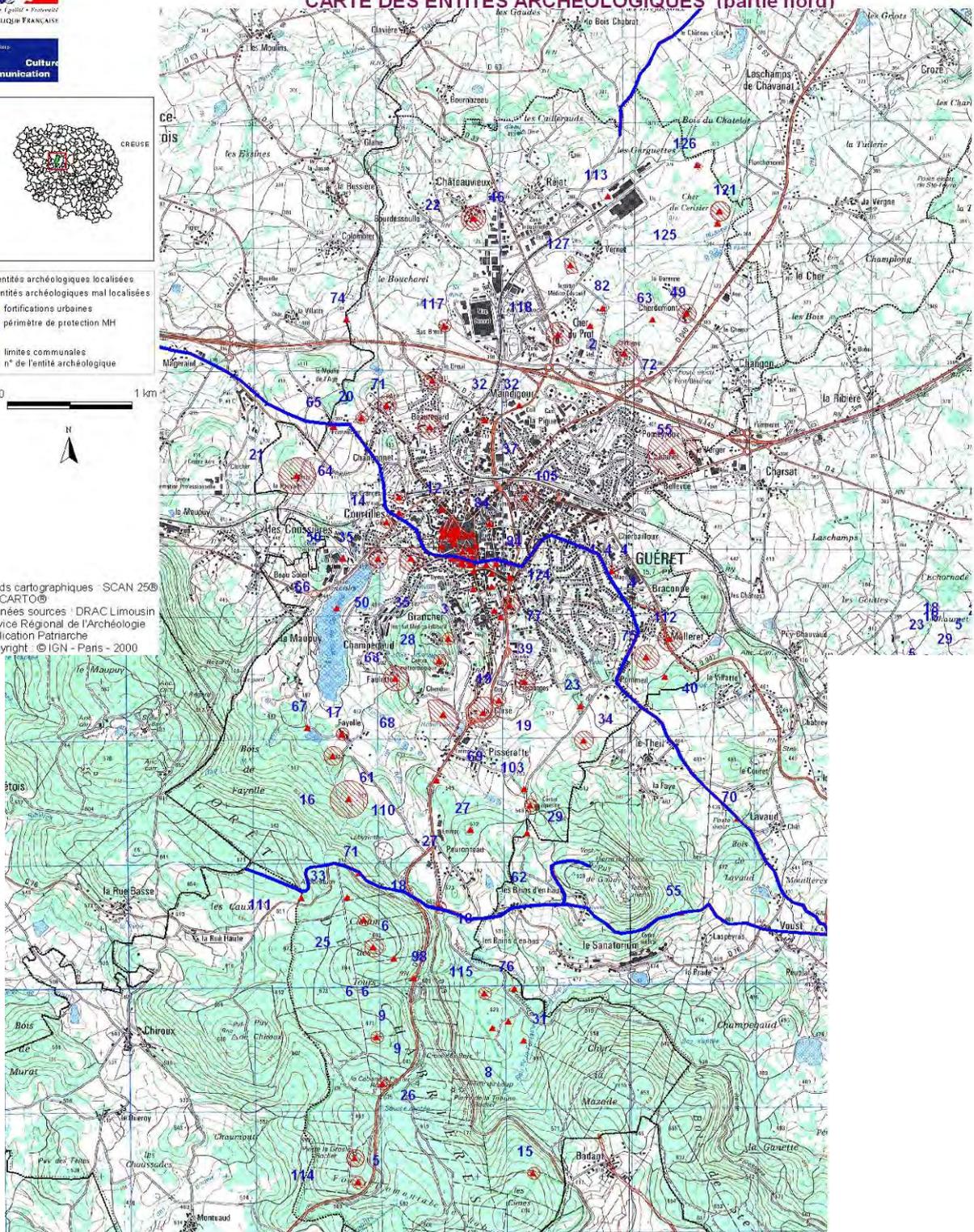
COMMUNE DE GUERET (23096) CARTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES (partie nord)



- ▲ entités archéologiques localisées
- entités archéologiques mal localisées
- fortifications urbaines
- périmètre de protection MH
- limites communales
- 1 n° de l'entité archéologique



Fonds cartographiques : SCAN 250
BD CARTO®
Données sources : DRAC Limousin
Service Régional de l'Archéologie
Application Patriarche
Copyright : © IGN - Paris - 2000



Contraintes et dispositions

Un patrimoine archéologique important à prendre en compte
Un patrimoine non protégé mais néanmoins remarquable

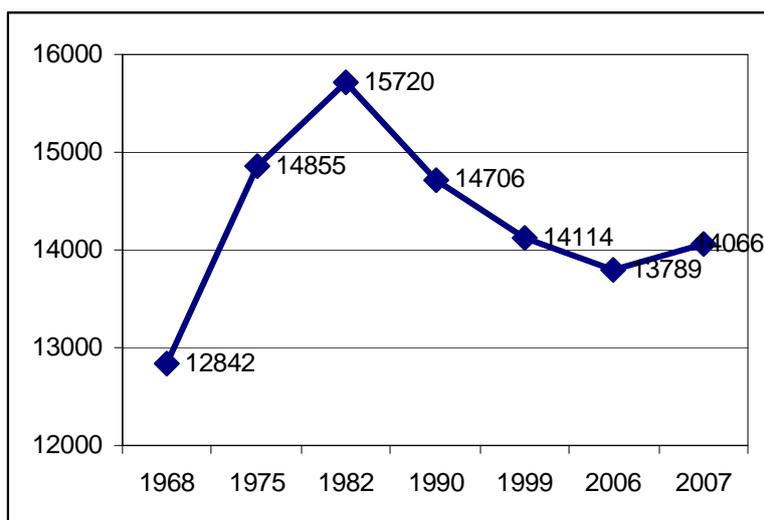
1.4 Démographie

1.4.1 L'évolution de la population

1.4.1.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE

Guéret a connu une décroissance démographique entre les années 80 et 2006 équivalente à environ 12 % de sa population (- 1 931 habitants entre 1982 et 2006). Depuis 2007, la croissance démographique tend vers 0, la population de la ville est égale à **14066 habitants** et représente :

- **11,35% de la population du département de la Creuse** (123 863 habitants en 2007),
- **50,79% de la population de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury** (27 694 habitants en 2007).



Graphique de l'évolution de la population sur Guéret (Source : INSEE 2007)

Les résultats statistiques 2006 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008. Ils ont été actualisés en juillet 2010.

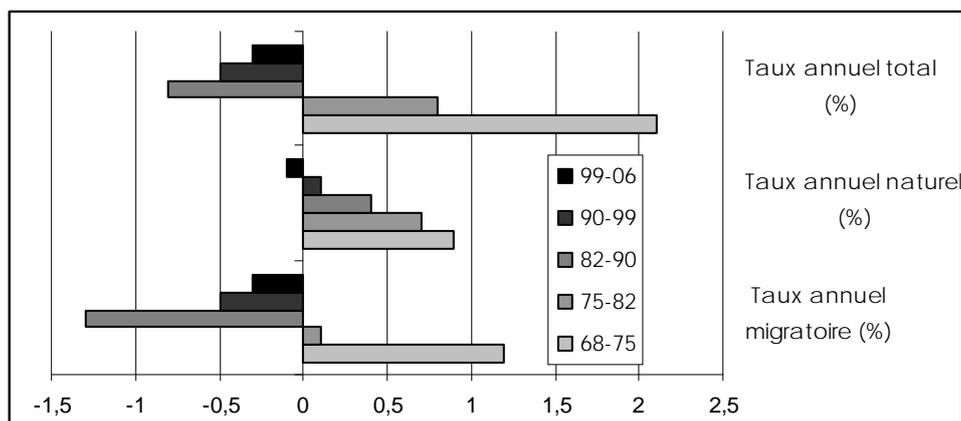
Les estimations du recensement rénové de l'INSEE donnent en 2007, une population légale de 14066 habitants dans la commune de Guéret. Les populations légales 2007 sont obtenues à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2005 à 2009.

Les populations légales millésimées 2007 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2010. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2007.

1.4.1.2 LES VARIATIONS INTERNES DE LA POPULATION

La baisse démographique est due historiquement à un solde migratoire négatif non compensé par le solde naturel. Le taux annuel des entrées-sorties entre 1999 et 2006 est de -0,3 % par an.

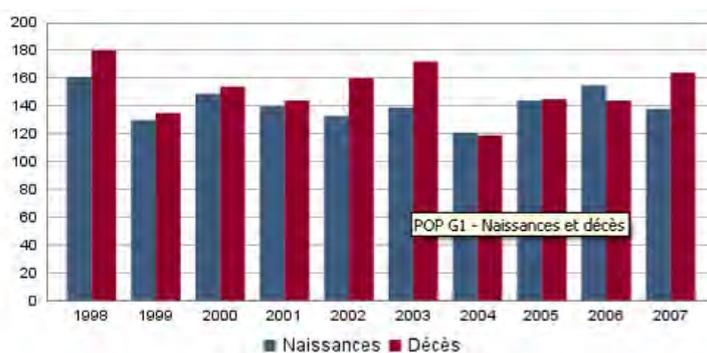
Depuis 1999, le taux d'accroissement naturel de la ville de Guéret est également négatif (-0,1 % par an).



Évolution des taux d'accroissements sur Guéret (Source : INSEE)

Depuis 1982, le solde naturel est négatif.

Cependant, le taux d'accroissement total est passé de -0,8 % par an entre 1982 et 1990 à -0,5 % entre 1990 et 1999 et -0,3 % entre 1999 et 2006. Si ce même taux est calculé entre 1999 et 2007, il tend vers 0 avec un taux équivalent à -0,05% de variation annuelle de la population. Le déclin démographique qu'a connu la commune de Guéret semble ralentir. La commune devrait réussir à maintenir son nombre d'habitants dans les prochaines années.



Évolution du nombre de naissance et de décès sur Guéret entre 1998 et 2007 (Source : INSEE)

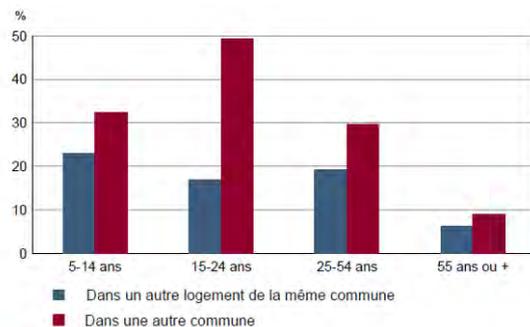
A noter que le déclin démographique de la région Limousin s'est inversé depuis 1999 : + 0,4 %. Le solde migratoire, soutenu par l'arrivée de retraités ou de certains seniors en fin de parcours professionnels, parvient actuellement à compenser le solde naturel négatif.

Cependant, le taux de variation annuel de la population du département de la Creuse demeure négatif (- 0,1 %) entre 1999 et 2007.

1.4.1.3 LIEUX DE RESIDENCE DES HABITANTS AVANT 2002

Bien que la commune enregistre un solde migratoire négatif ces dernières années (qui tend à se stabiliser), de nombreux habitants emménagent dans la commune. Effectivement, en 2007, environ 25% de la population résidaient dans la commune depuis moins de 5 ans.

Cette nouvelle population est en majorité issue d'autres communes du département de la Creuse (11,6%) ou d'autres régions que le Limousin (9,9%).



Part en 2007 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge

D'autre part, c'est une population jeune qui s'installe dans la commune avec une majorité de 15/24 ans ce qui peut être source de dynamisme et de renouvellement de la population.

1.4.2 La répartition de la population sur le territoire

L'étude par quartier a été réalisée avec le découpage INSEE par Iris. Les Iris d'habitat sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...). La commune de Guéret est divisée en cinq Iris : La Rodde, le centre ville, Champegaud, Maindigour et Jouhet. Ces données sont issues du recensement 2006 et n'ont pas été rénovées pour l'année 2007.

La commune de Guéret présente une densité de **536,7 habitants au kilomètre carré**. Cette densité suit l'évolution de la population totale et a diminué depuis les années 80 jusqu'en 2006. Elle connaît aujourd'hui une légère reprise.

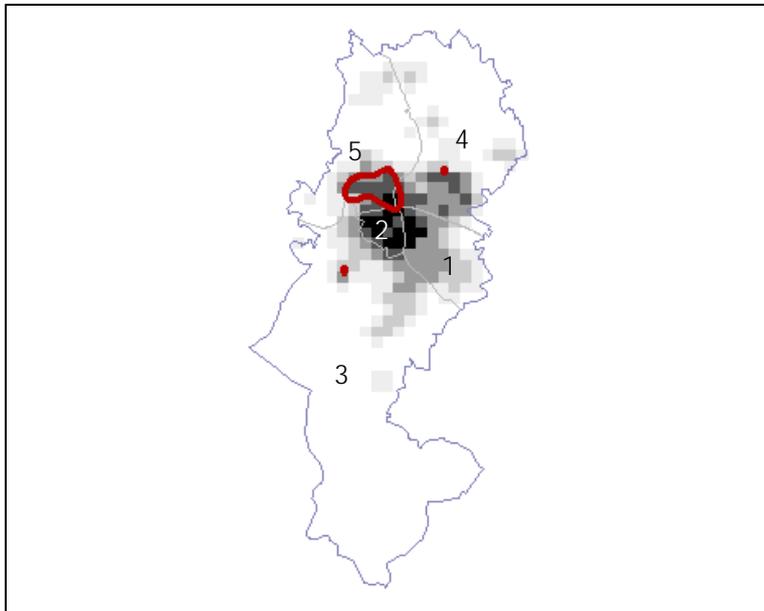
L'ensemble des quartiers de Guéret accueille quasiment le même nombre d'habitants.

Quartier	Nombre d'habitants
La Rodde	2719
Centre Ville	3038
Champegaud	2633
Maindigour	2568
Jouhet	3156

Source : Insee 1999

Néanmoins, la densité de population dans le centre ville est nettement supérieure avec près de 6000 habitants/km². Le quartier de La Rodde bénéficie également d'une densité relativement élevée avec plus de 1000 habitants/km².

Le quartier de Champegaud, du fait de sa taille importante, a quant lui une densité très faible, environ 200 habitants par km².



- 1- La Rodde
- 2- Centre ville
- 3- Champegaud
- 4- Jouhet
- 5- Maindigour



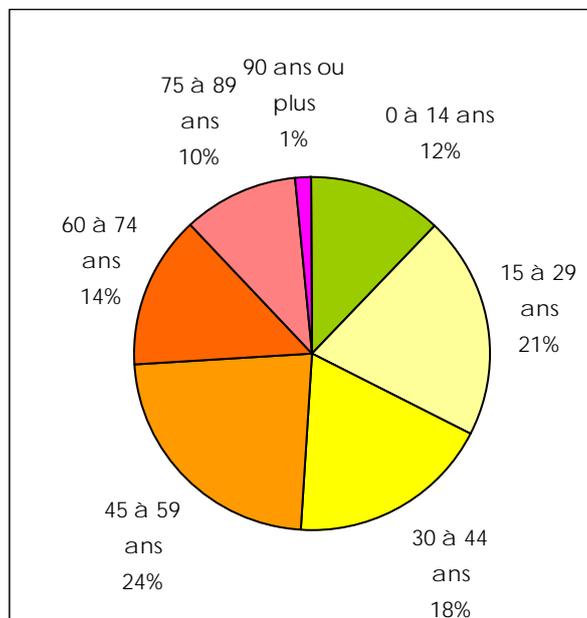
Carte de densité de la commune de Guéret (Source : INSEE)

La majorité de la population de la commune est donc concentrée dans le centre ville de Guéret et dans le quartier de La Rodde, situé à l'est du centre ville.

1.4.3 La structure de la population par âge

La ville de Guéret est marquée par une prédominance des classes de la population les plus âgées même si cette tendance est moins prononcée qu'à l'échelle départementale ou régionale :

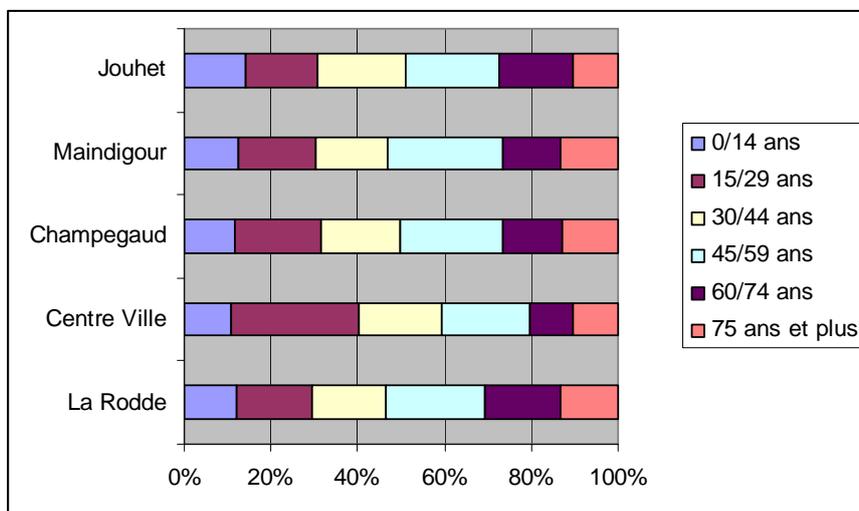
- 2 905 Guérétois ont plus de 65 ans (21 % contre 27 % dans la Creuse) ;
- 8 294 Guérétois ont entre 20 et 64 ans (60 % contre 54 % dans la Creuse) ;
- 2 591 Guérétois ont moins de 20 ans (19 % à Guéret et dans la Creuse).



Répartition de la population en fonction de l'âge sur Guéret (Source : INSEE)

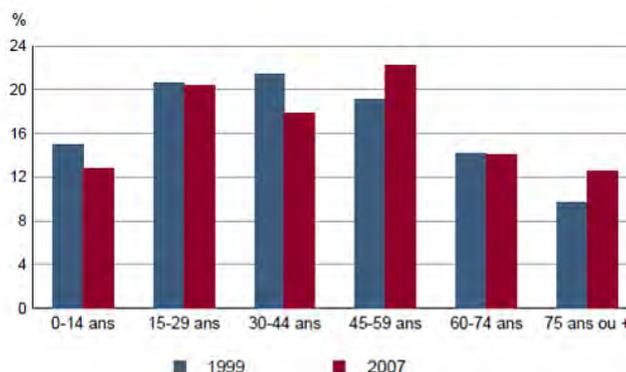
L'indice de jeunesse⁴ est égal à **0,72** ce qui caractérise un vieillissement de la population.

En ce qui concerne les quartiers de Guéret, la majorité de la population âgée de 20 à 59 ans réside dans le centre ville et à Jouhet. Il en est de même pour la population active qui habite principalement dans le centre ville. La répartition de la population demeure relativement homogène.



Répartition de la population par âge et par quartier, en 2006 (Source INSEE 2006)

La tendance au vieillissement semble s'inverser depuis quelques années. En effet l'évolution récente de la structure de la population montre un accroissement de la part des 0-30 ans au détriment des tranches de population plus âgées. Cette tendance récente (depuis 1999) reste modérée.

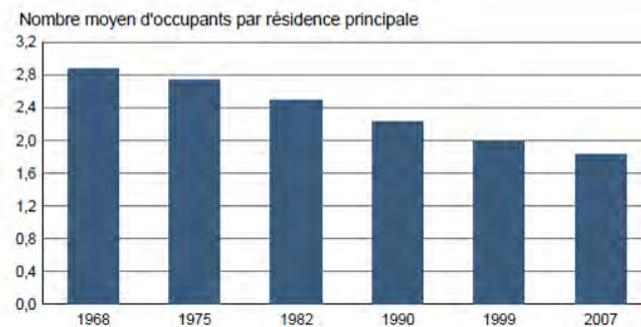


Évolution de la répartition de la population en fonction de l'âge sur Guéret entre 1999 et 2007 (Source : INSEE)

1.4.4 La composition des ménages

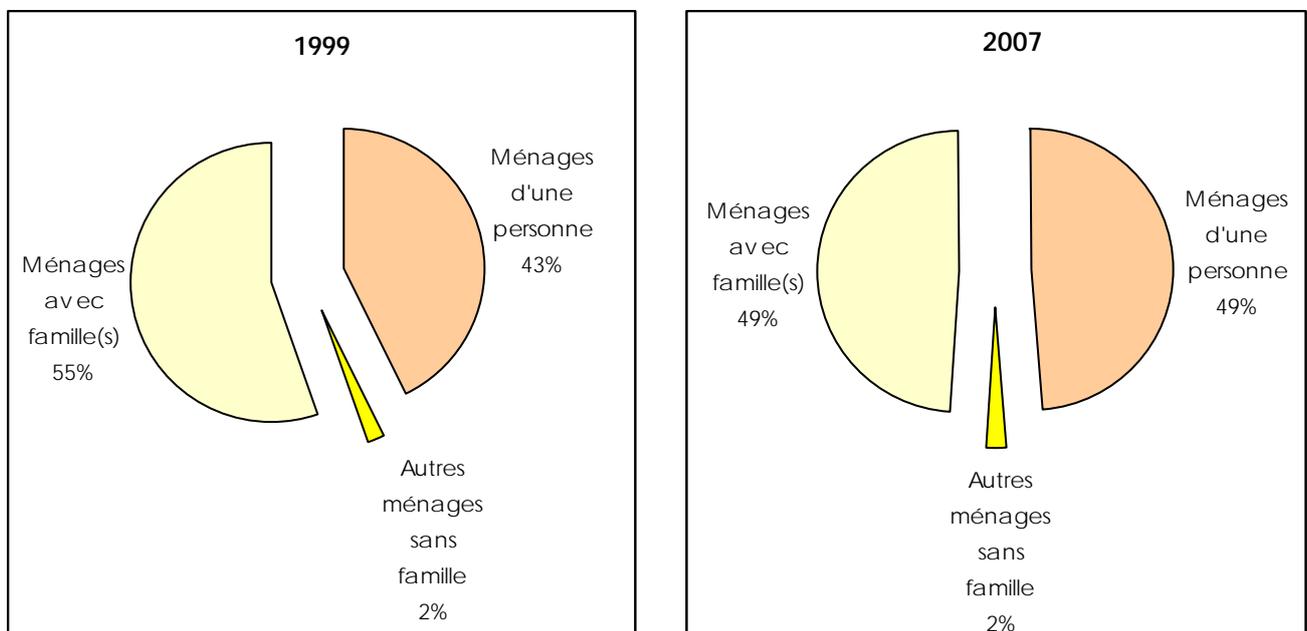
La taille des ménages sur Guéret ne cesse de diminuer depuis 1968. Elle est, en 2007, de **1,88 personne par foyer** (contre 2,1 dans le département de la Creuse).

⁴ Rapport entre la population de moins de 20 ans sur la population de plus de 60 ans.

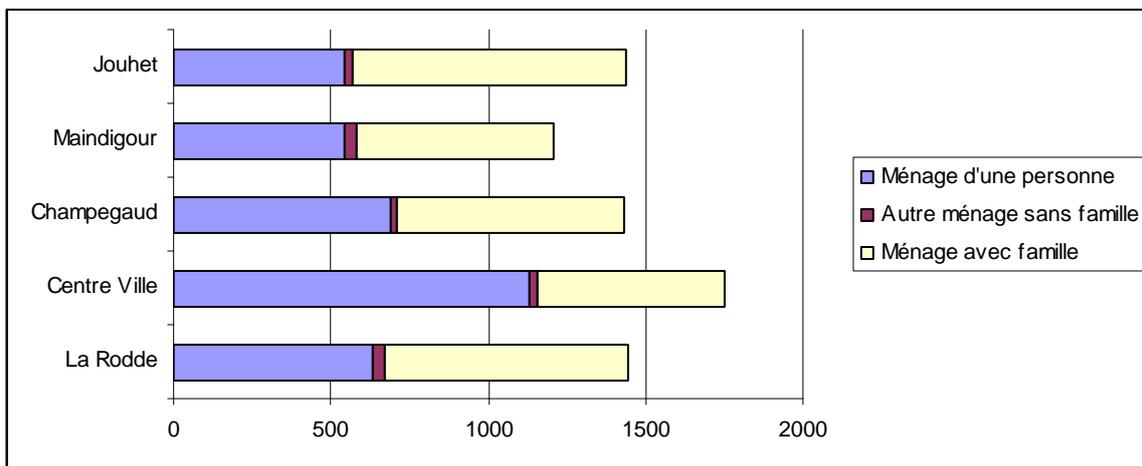


Évolution de la taille des Ménages sur Guéret entre 1968 et 2007 (Source : INSEE)

À Guéret, **près d'un ménage sur deux** n'est **composé que d'une seule personne**. Il s'agit d'un taux particulièrement élevé (moyenne de 36,1 % dans la Creuse et en région Limousin)



En 2007, les ménages avec enfants représentent 15,5 % de la population pour les couples avec enfant(s) et 7,9 % pour les familles monoparentales. A noter que les ménages avec enfants tendent à diminuer puisqu'ils étaient 21,2 % de couples avec enfant(s) et 8,5 % de familles monoparentales en 1999.



Typologie des ménages par quartier (Source : INSEE 2006)

Le centre ville de Guéret accueille principalement des ménages composés d'une personne. Le quartier de Jouhet quant à lui accueille une majorité de familles dans son territoire.

A Guéret, il y a quasiment autant de personnes seules (3707) que de familles (3609). Le vieillissement de la population ainsi que le desserrement des ménages tendent à amplifier cette tendance.

Contraintes et dispositions

- 1,88 personne par foyer
- près d'un foyer sur deux ne compte qu'une seule personne
- le centre ville accueille une majorité de personnes seules
- 23,4 % de familles avec enfants (dont familles monoparentales) avec une tendance à la baisse
- Une population vieillissante
- taux de renouvellement de la population d'environ 25%

1.4.5 Les projections démographiques

1.4.5.1 PROJECTIONS AU NIVEAU DEPARTEMENTAL

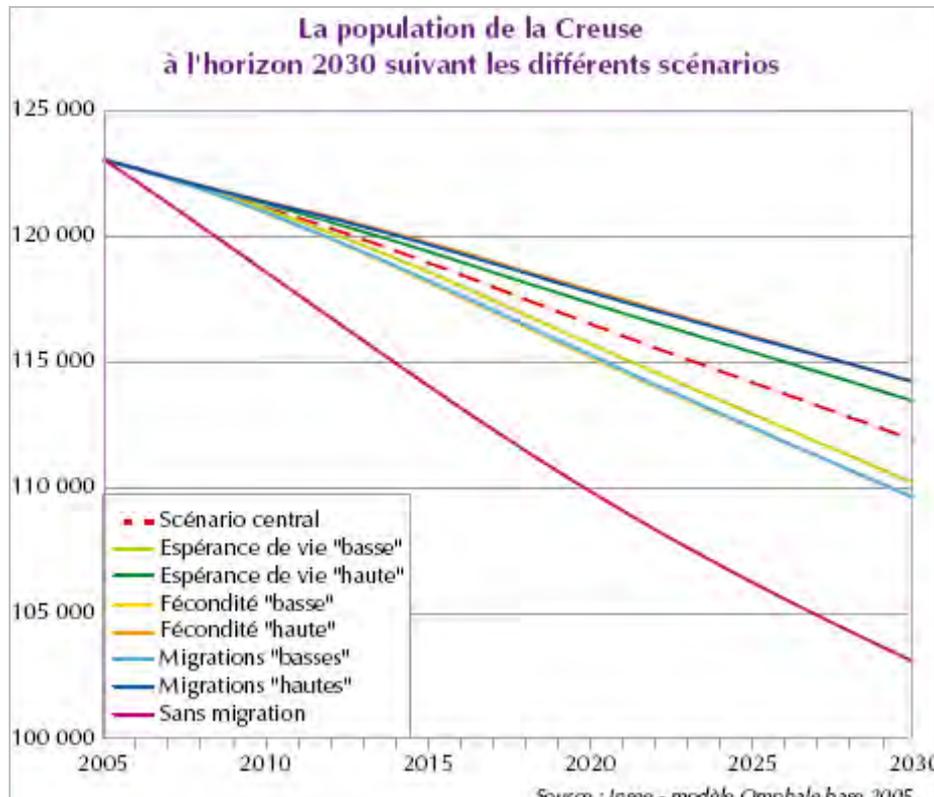
Source : Limousin, horizon 2030, INSEE 2007

La Creuse est le seul département limousin dans lequel le récent regain migratoire ne compense pas le déficit naturel, qui reste très élevé sur la période 1999-2005. Ce département a donc **continué de perdre de la population** ces dernières années, comme seulement cinq départements français. On compte 123 000 Creusois au 1^{er} janvier 2005, soit une perte de 0,2 % par an sur la période 1999-2005. Ce **taux de baisse** est **cependant trois à quatre fois moindre que celui observé dans les années 1980 et 1990**. Si le solde naturel est toujours aussi déficitaire, l'attractivité croissante du département a permis de limiter les pertes.

La **population** creusoise reste **la plus âgée de France** : près du tiers a atteint 60 ans. Le phénomène général de diminution de la taille des ménages se traduit en Creuse par une hausse de leur nombre de +0,6 % par an sur la dernière période. La perte de population ne signifie donc pas une diminution du nombre de résidences principales.

Les **projections démographiques** tablent sur une poursuite du **déclin démographique de la Creuse**. Selon le scénario central, le département compterait **112 000 habitants en 2030**, soit 11 000 de moins en vingt-cinq ans. La diminution, de 0,4 % chaque année, serait donc plus accentuée qu'actuellement. Le solde migratoire, projeté à partir des tendances migratoires moyennes sur la période 1990-2005, ne couvrirait que la moitié du déficit naturel sur la période de projection. Les scénarios les plus optimistes, de « migrations hautes » ou de « fécondité haute », dessinent un département au-dessus de 114 000 habitants en 2030.

La pyramide des âges accentuerait dans tous les cas son déséquilibre : ce sont plus de quatre Creusois sur dix qui auraient plus de 60 ans en 2030. Malgré le déclin démographique général du département, cette tranche de population augmenterait ses effectifs de plus de 20 % en 25 ans. Les migrations, qui certes apporteront de la population, devraient amplifier encore le phénomène de vieillissement.



Population projetée dans la Creuse (Source : INSEE, 2007)

1.4.5.2 PROJECTIONS AU NIVEAU DE L'ARRONDISSEMENT DE GUERET

Source : Limousin, horizon 2030, INSEE 2002

Les projections effectuées en 2002 sur l'arrondissement de Guéret avaient posées les conclusions suivantes : Si les tendances démographiques observées entre 1982 et 1999 se prolongeaient, l'arrondissement de Guéret⁵ afficherait un peu plus de 71 000 habitants en 2030, soit une baisse annuelle de 0,56%. Le poids de l'arrondissement de Guéret s'accroîtrait : en 2030, 70% des Creusois se concentreraient dans cet arrondissement, soit deux points de plus qu'en 2000.

Compte tenu du fléchissement de la baisse de population constaté sur l'arrondissement de Guéret entre 1999 et 2006 (+0,0 % contre -0,5 % entre 1990 et 1999), les projections seraient à revoir à la hausse.

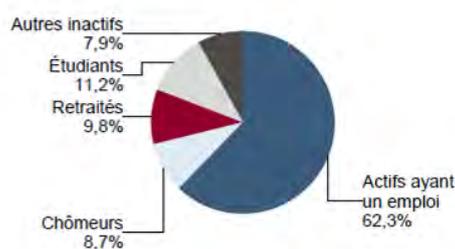
1.4.6 La population active

1.4.6.1 POPULATION ACTIVE

En 2007, la **population active** guéretoise (y compris les chômeurs ayant ou non exercé une activité) était de **6 574 personnes**, soit environ 46,7 % de la population totale, en légère baisse par rapport à 1999 (6 771 personnes soit 48 %). Cette proportion reste inférieure à celle observée dans le département, où elle est de 59,2 %.

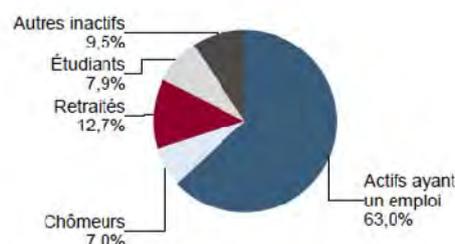
62,3 % de la population active ont un emploi, soit 5 772 personnes.

Le **taux de chômage est de 8,7 %**. Il a baissé depuis 1999 (9,5 %).



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Commune de Guéret



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Département Creuse

Population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2007 (Source : INSEE)

⁵ Arrondissement de Guéret = cantons de Ahun, Bénévent-l'Ahun, Bénévent-l'Abbaye, Bonnat, Bourganeuf, Boussac, Châtelus-Malvaleix, Dun-le-Palestel, le Grand-Bourg, Guéret, Jarnages, Pontarion, Saint-Vaury, La Souterraine;

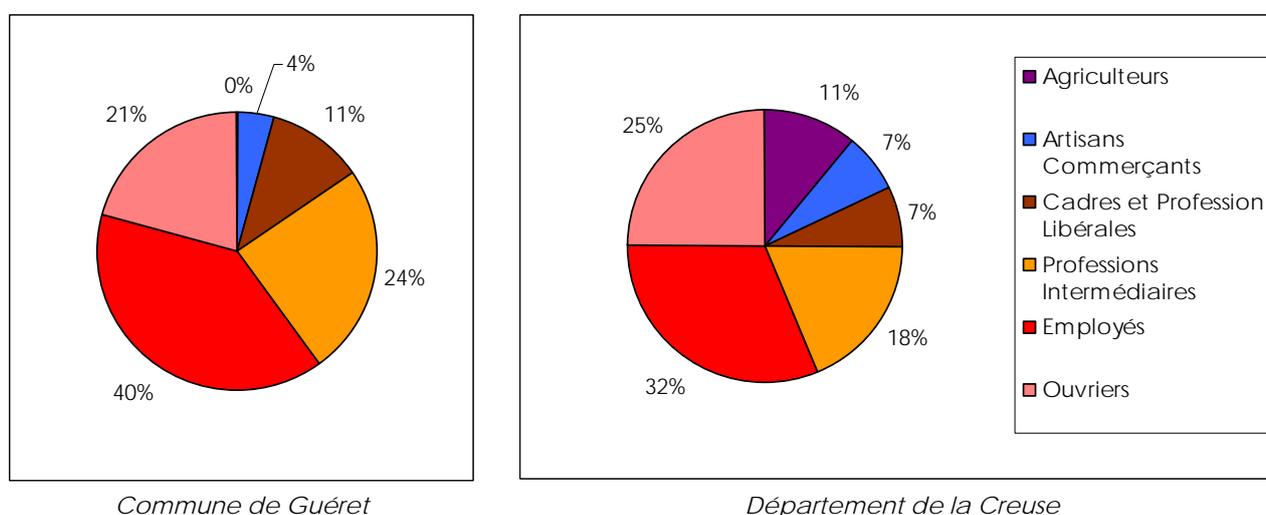
1.4.6.2 STATUT ET POSITION PROFESSIONNELLE

CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS

Le profil social de la population peut être appréhendé à travers la position professionnelle des actifs. D'après les données socioprofessionnelles de 2007, on peut observer sur la commune de Guéret :

- Une **très faible part d'agriculteurs** (15 actifs en 2007) ;
- La **prédominance des employés et des professions intermédiaires** qui représente près de 2 actifs sur 3 ;
- Une part moins importante d'ouvriers et d'artisans-commerçants que sur le département ;
- **Une part plus importante de cadres et de professions libérales.**

Ainsi, au niveau de la commune, ce sont les couches moyennes et élevées qui sont surreprésentées.



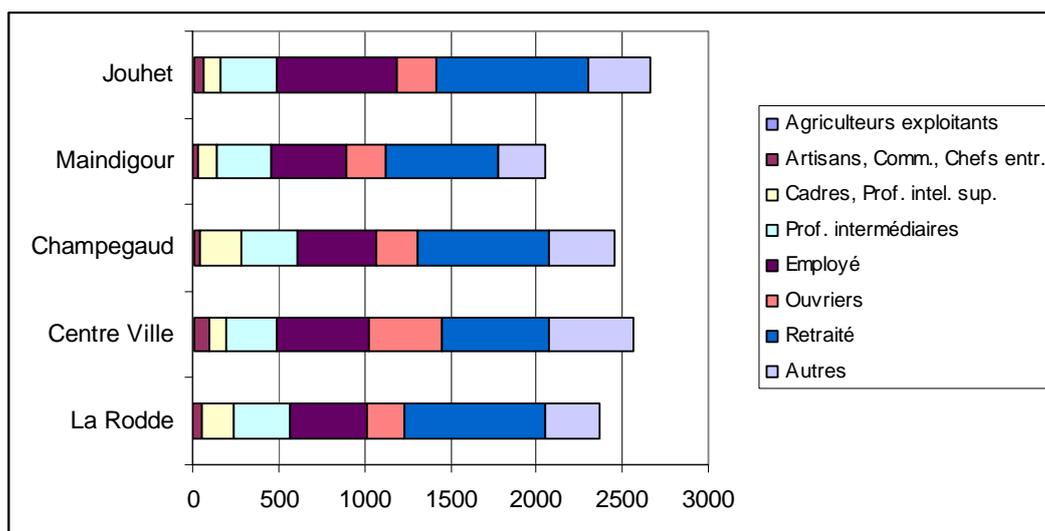
Actifs par catégorie socioprofessionnelle en 2007 (Source : INSEE)

NIVEAU DE REVENUS

Le niveau médian du revenu fiscal des ménages⁶ déclaré en 2007 sur la commune de Guéret est de **16 696 €** soit légèrement supérieur à la médiane régionale de 16 602 €.

⁶ Calcul effectué par unité de consommation.

CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACTIFS ET NIVEAU DE REVENUS PAR QUARTIER

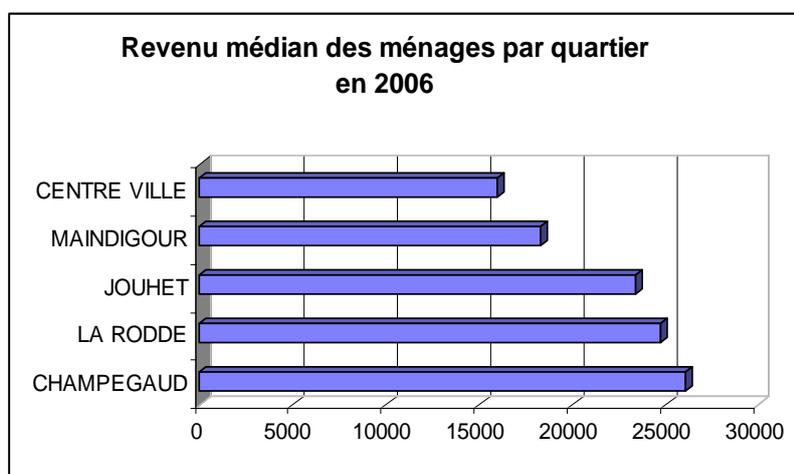


CSP des habitants par quartier, en 2006 (Source : INSEE 2006)

La commune de Guéret compte 5772 actifs ayant un emploi résidents dans la commune. Selon le recensement de l'INSEE de 2006, la majorité des actifs habitent dans le centre ville.

Le quartier de Champegaud héberge un nombre important de chefs d'entreprises et de cadres soit environ 30% et seulement 14% des ouvriers présents dans la commune.

A l'inverse, c'est dans le centre ville et à Jouhet que sont présents la majorité des ouvriers et des employés.



Source : INSEE 2006

Des disparités importantes sont constatables au niveau du revenu médian des ménages dans les différents quartiers. Le revenu médian en centre ville est à peine supérieur à 15000 euros alors qu'il est supérieur à 25000 euros dans le quartier de Champegaud.

1.4.6.3 MOUVEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

4 470 mouvements domicile-travail sont générés à l'intérieur du territoire communal (actifs de Guéret travaillant à Guéret). 85 % du reste des déplacements se fait à l'intérieur du département de la Creuse.

	2007		1999	
Actifs de plus de 15 ans ayant un emploi	5 815		5 851	
Travaillant :				
- dans la commune de résidence	4 412	75,9 %	4 645	79,4 %
- dans une commune autre que la commune de résidence	1 403	24,1 %	1 206	20,6 %
- située dans le département	1 184	20,4 %	1 004	17,2 %
- située dans un autre département de la région	98	1,7 %	76	1,3 %
- située dans une autre région en France métropolitaine	110	1,9 %	124	2,1 %
- située dans une autre région hors de France métropolitaine	11	0,2 %	2	0,0 %

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2007 (Source : INSEE)

Guéret connaît un **niveau des navettes relativement faible**. Pourtant, les actifs parcourent de plus grandes distances dans leurs déplacements quotidiens domicile-travail, notamment en provenance du Nord et du Sud de Guéret. Seuls les quartiers de La Rodde, Champegaud et bien entendu du Centre ont un solde des navettes positif. Les quartiers de Jouhet et Maingour exportent quant à eux quotidiennement leur main-d'œuvre vers les quartiers du centre. (INSEE 1999).

Au sein de la ville de Guéret, les navettes domicile-travail s'effectuent :

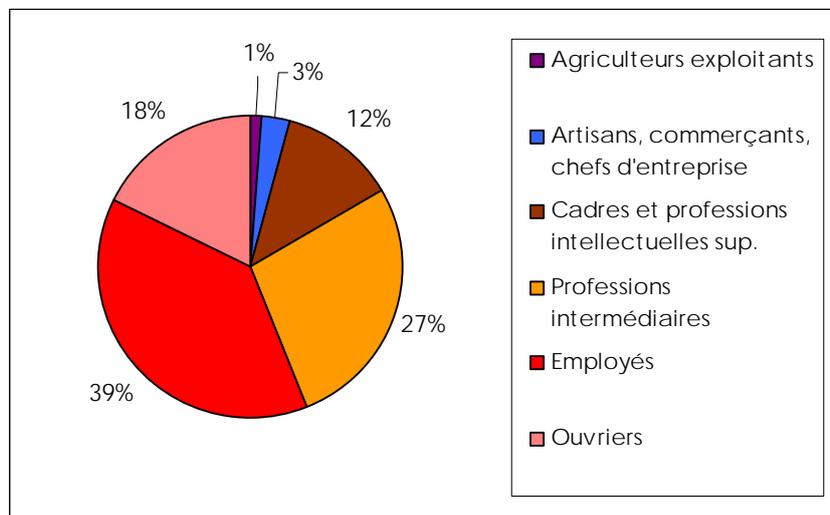
- pour les **deux tiers en voiture** ;
- pour un **quart à pied**.

Les transports en commun représentent une part quasi nulle des modes de transport utilisés pour se rendre sur son lieu de travail (0,4 %)

1.4.6.4 EMPLOI

Entre 1999 et 2007, la ville de Guéret a connu un **accroissement du nombre d'emplois** avec une augmentation de plus de 10 % sur cette période.

En 2007, Guéret recensait **11 479 emplois**. L'indicateur de concentration d'emplois a également augmenté pour atteindre 197,3 emplois pour 100 actifs⁷. Il y a donc **beaucoup d'emplois en proportion de la population résidente**.



Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2007 à Guéret (Source : INSEE)

La répartition des emplois proposés sur Guéret montre une prédominance du secteur tertiaire (employés et professions intermédiaires), ce qui est cohérent avec le statut de pôle administratif de la ville.

Comme à Tulle, les ouvriers résidant dans l'agglomération Guérétoise représentent une part relativement faible des actifs ayant un emploi, en raison de l'importance de l'emploi administratif de catégorie employé ou cadre.

Contraintes et dispositions

Une prédominance du secteur tertiaire

Les navettes domicile-travail : de grandes distances mais une faible quantité de navettes

Un rapport emplois / résidents favorable

Forte disparité entre les quartiers en ce qui concerne les revenus médians

⁷ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

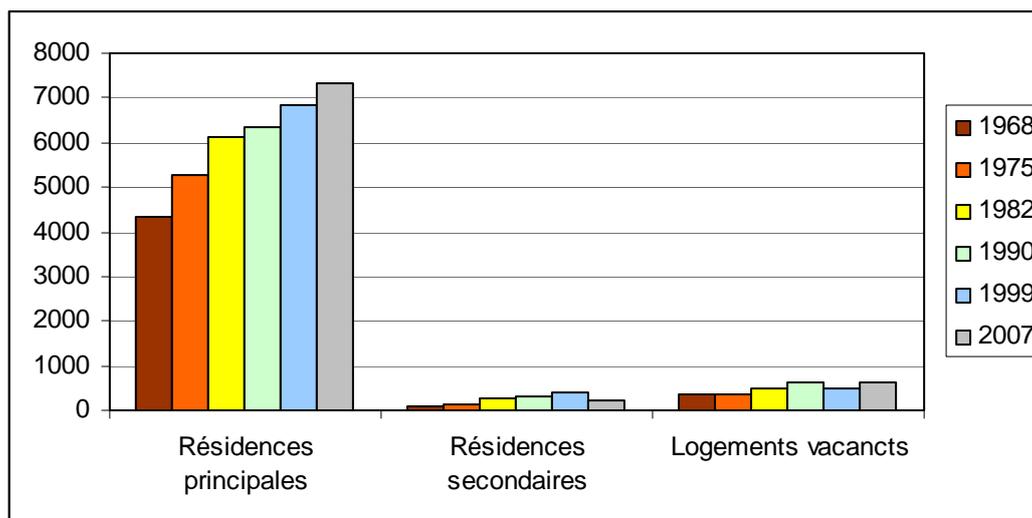
1.5 Habitat

1.5.1 L'évolution du parc immobilier

➤ Analyse communale :

Entre les recensements de 1999 et 2006, le **parc de logements** de Guéret a cru de 396 unités (soit un **accroissement de 5,1%**), pour rappelons-le une baisse de population de 325 habitants. En 2007, le parc de logement était composé de 8206 logements soit 55 de plus qu'en 2006.

Le développement du parc immobilier, malgré une déprise démographique, est une constatation récurrente sur le territoire national. En effet, plusieurs phénomènes sont à l'origine de ce fait : la décohabitation, la petite taille des ménages, la qualité du parc immobilier...



Évolution du parc de logement sur Guéret entre 1968 et 2007 (Source : INSEE)

L'essentiel du parc de logements est constitué de **résidences principales : 89,2 % des logements**. Entre les deux derniers recensements de la population, la part des résidences principales a encore augmenté au détriment des résidences secondaires.

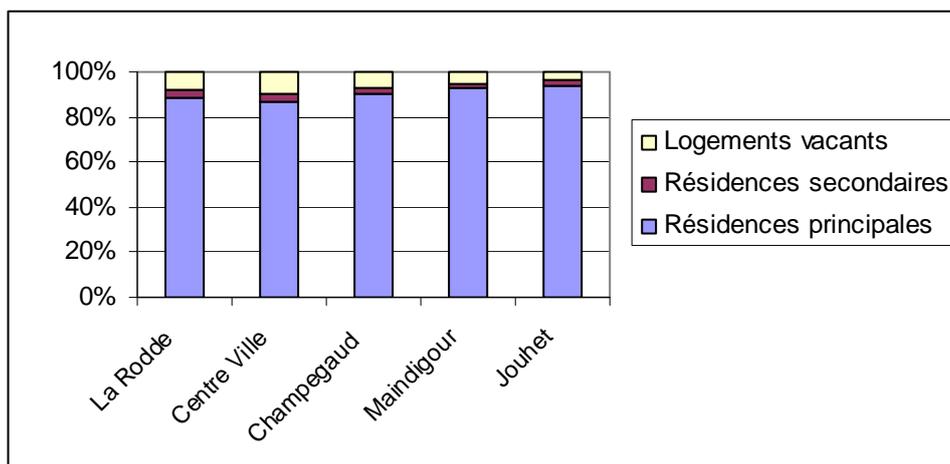
Cependant, le nombre et la part de logements vacants a augmenté, passant de 6,4 % en 1999 à 7,8 % en 2007. Il reste, en 2007, **643 logements non occupés**.

A titre indicatif, à l'échelle du département, le taux de vacance en 2007 est supérieur (11,8%).

Mais pour une commune urbaine comme celle de Guéret, la vacance pose plusieurs questions :

- la localisation de la vacance,
- la raison de la vacance : rétention foncière, inadéquation des logements au marché,
- la résorption de la vacance : quelles actions mettre en place pour remettre sur le marché ce potentiel ?

➤ Analyse infra communale :



Répartition par usage des habitations selon les quartiers en 2006 (Source : INSEE 2006)

Au niveau infra communal comme au niveau communal, l'essentiel du parc de logement est composé de résidences principales. Le parc immobilier de Guéret compte 9039 logements (source : INSEE 2006) dont environ 90% de résidences principales. La répartition des résidences principales est relativement homogène même si les quartiers Jouhet, Maindigour et Champegaud en dénombrent légèrement plus que les quartiers La Rodde et centre ville.

Les résidences secondaires sont équitablement réparties dans chacun des quartiers de la commune mis à part Maindigour qui n'en compte que 1,7%.

Des disparités apparaissent néanmoins pour les logements vacants. Quasiment 40% des logements vacants sont situés dans le centre ville (236 logements) et représentent environ 10% du parc immobilier de ce quartier. Contrairement au centre ville, le quartier de Jouhet ne compte que 3,3% de logements vacants et le quartier de Maindigour 5%.

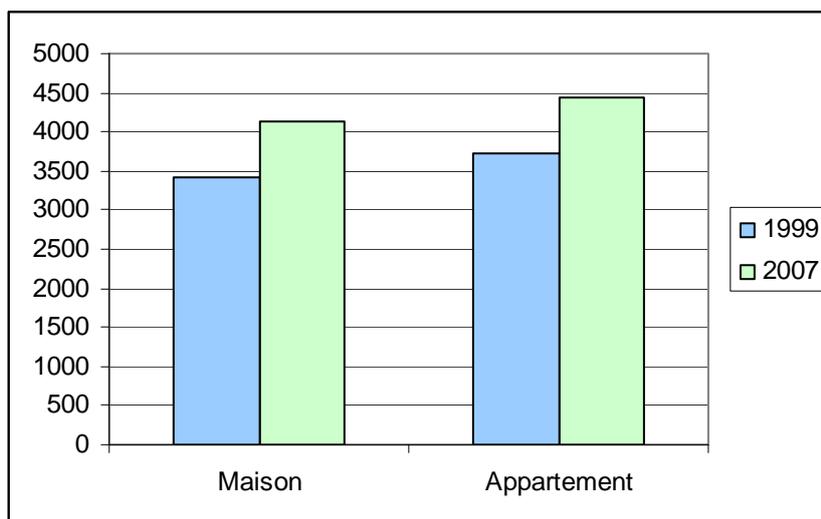
La réhabilitation des logements vacants est un enjeu important pour le quartier du centre ville et permettrait d'augmenter l'offre de logement. La lutte contre le logement vacant pouvant être menée au travers d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'un programme d'intérêt général (PIG) et du programme local de l'habitat (PLH).

1.5.2 La composition du parc immobilier

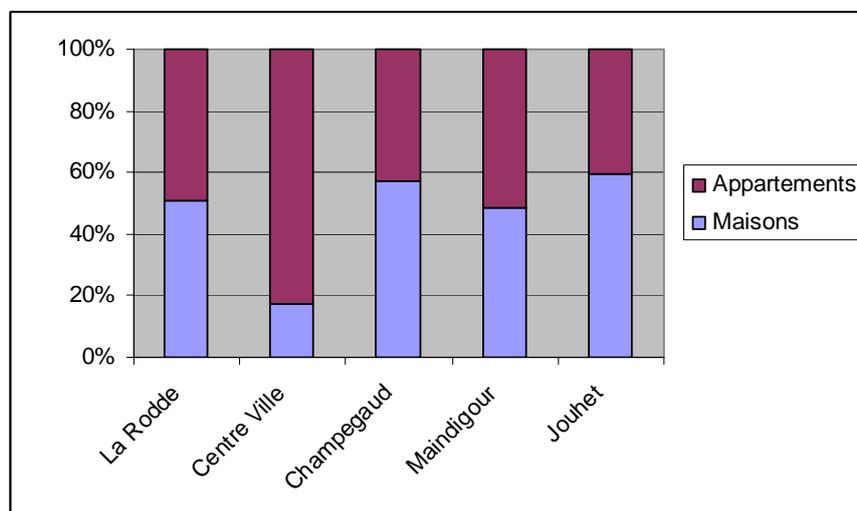
1.5.2.1 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

➤ Répartition des logements collectifs et individuels

Les **logements collectifs** représentent **54,1% des logements**. Entre 1999 et 2007, le nombre de logements collectifs a augmenté de 313 unités et le nombre de logements individuels a progressé de 310 unités. Guéret compte une proportion importante d'habitat collectif. C'est l'unité urbaine du Limousin dans laquelle l'habitat individuel est le moins développé.



Évolution du nombre de logements individuels et collectifs sur Guéret entre 1999 et 2007 (Source : INSEE)



Typologie des logements par quartier en 2006 (Source : INSEE 2006)

Les appartements et les maisons ne sont pas répartis de façon homogène dans le territoire. 38% des appartements sont situés dans le centre ville. Les autres quartiers ne disposent que d'une quinzaine de pourcent d'appartements chacun.

Peu de maisons sont présentes dans le centre ville étant donné que son parc est composé de 83% d'appartements et donc de 17% de maisons.

Les quartiers de La Rodde et de Maindigour disposent quant à eux d'autant de maisons que d'appartements dans leur territoire.

Les parcs de Champegaud et Jouhet sont respectivement composés de 57,5% et 59,8% de maisons. Ils apparaissent donc comme les quartiers les plus pavillonnaires de la commune de Guéret.

➤ Localisation du logement social

En 2006, la commune de Guéret comptait 1835 logements locatifs sociaux, soit 87% du parc social de la communauté de communes de Guéret/St Vaury et 40% du parc départemental.

Les logements sociaux représentent 23,2% des logements du parc de la commune de Guéret (Source : Atelier habitat, SCOT de la communauté de communes de Guéret/St Vaury). 88% du parc est composé de logements collectifs et est relativement bien réparti sur le territoire.

Le logement social est réparti sur l'ensemble du territoire urbanisé. Quatre secteurs concentrent près de la moitié du patrimoine :

- la cité rue Olivier de Pierrebouurg, au Nord de la RD 145 : 310 logements,
- l'ensemble situé rue du Docteur Brésard, au Sud de la RD 145 : 184 logements,
- l'avenue du Général de Gaulle, à l'Est du centre ancien, regroupe 249 logements,
- l'ensemble Champegaud totalise 108 logements sociaux dont 52 logements individuels

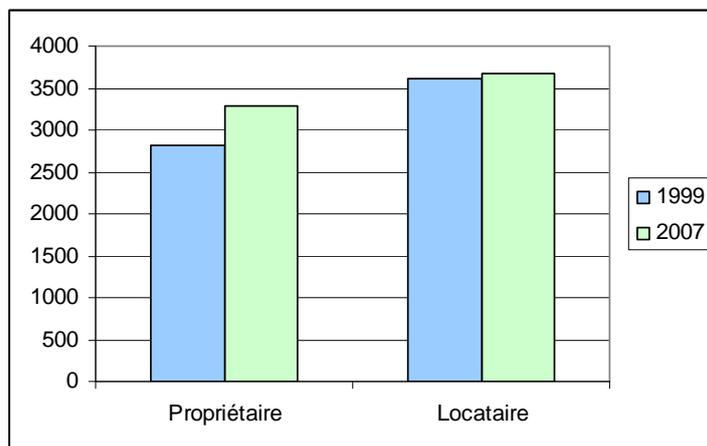
Le quartier Maindigour est le quartier qui dispose de la plus grande part de logements sociaux, c'est également le quartier où il est possible de relever les salaires par habitant les plus bas.

Les 3/4 du parc social de l'office départemental ont été construits avant 1980, dont près de la moitié dans les années 70. Le parc relativement ancien a bénéficié, pour la plus grande partie, d'une réhabilitation grâce à des financements PALULOS.

Le taux de vacances enregistré dans le parc locatif social de Guéret est relativement faible avec un taux d'environ 4%. La demande se porte aujourd'hui davantage sur des logements de petite taille en partie dû au desserrement des ménages et aux demandes des étudiants et de préférence à proximité du centre ville.

1.5.2.2 LA STATUT DES OCCUPANTS

Guéret est l'unité urbaine limousine abritant la proportion la moins élevée de propriétaires. Seulement 45 % des logements sont occupés par leur propriétaire. Cependant, une note une progression de l'accession à la propriété depuis 1999.

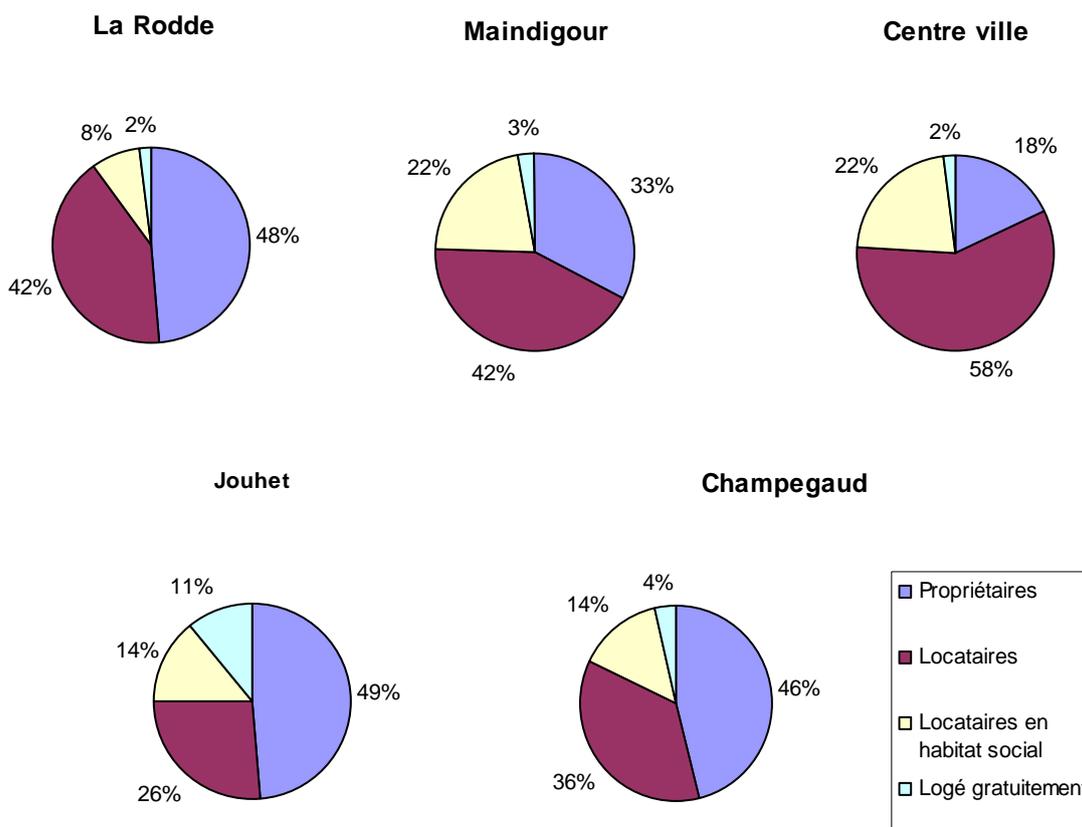


Évolution du statut d'occupation des logements entre 1999 et 2007 (Source : INSEE)

Les biens en location se situent davantage dans le quartier du centre ville. Les appartements à destination d'habitat social sont également nombreux dans le centre ville mais aussi dans le quartier de Maindigour.

La Rodde, Jouhet et Champegaud disposent d'environ 50% de propriétaires. Et il est possible de remarquer la présence de nombreuses personnes hébergées à titre gratuit dans le quartier de Jouhet.

Le statut d'occupation varie de façon importante dans les différents quartiers de Guéret avec néanmoins une majorité de locataires (habitat privé et social).



Statut d'occupation des logements en 2006, par quartier (Source : INSEE 2006)

Contraintes et dispositions

Plus de la moitié des logements en habitat collectif

Plus de la moitié de locataires mais une progression de l'accession à la propriété

Nombre important de logements vacants en particulier dans le centre ville et à La Rodde

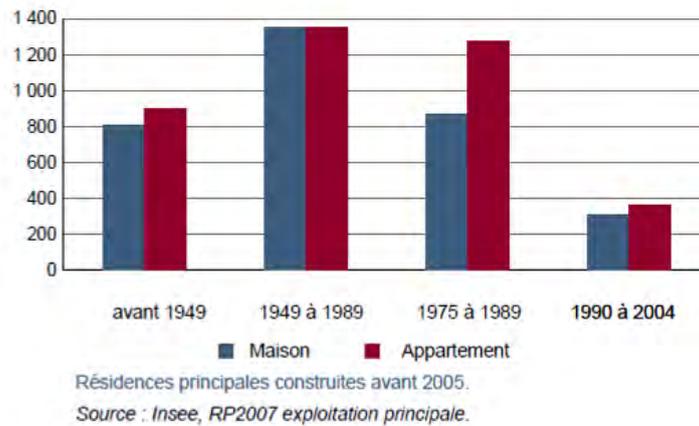
La demande en logements sociaux se tourne davantage vers des logements de petite taille

1.5.3

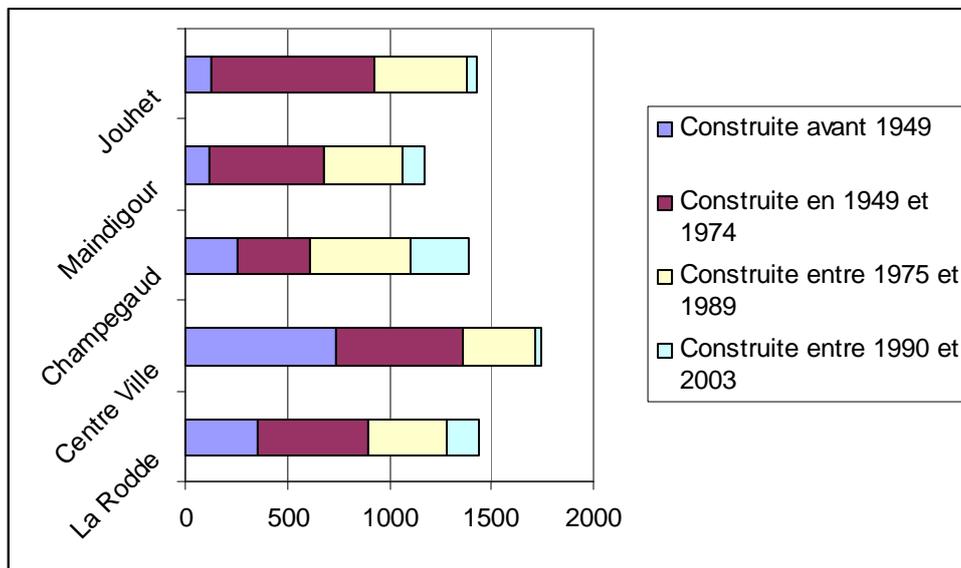
1.5.4 L'âge du parc immobilier

Après un afflux de constructions d'habitat collectif après la guerre et pendant 40 ans, les nouvelles constructions s'orientent davantage vers de l'habitat individuel.

628 résidences principales (soit 8,8 %) ont été construites à Guéret entre 1990 et 2003 à peu près en égale proportion maison / appartement.



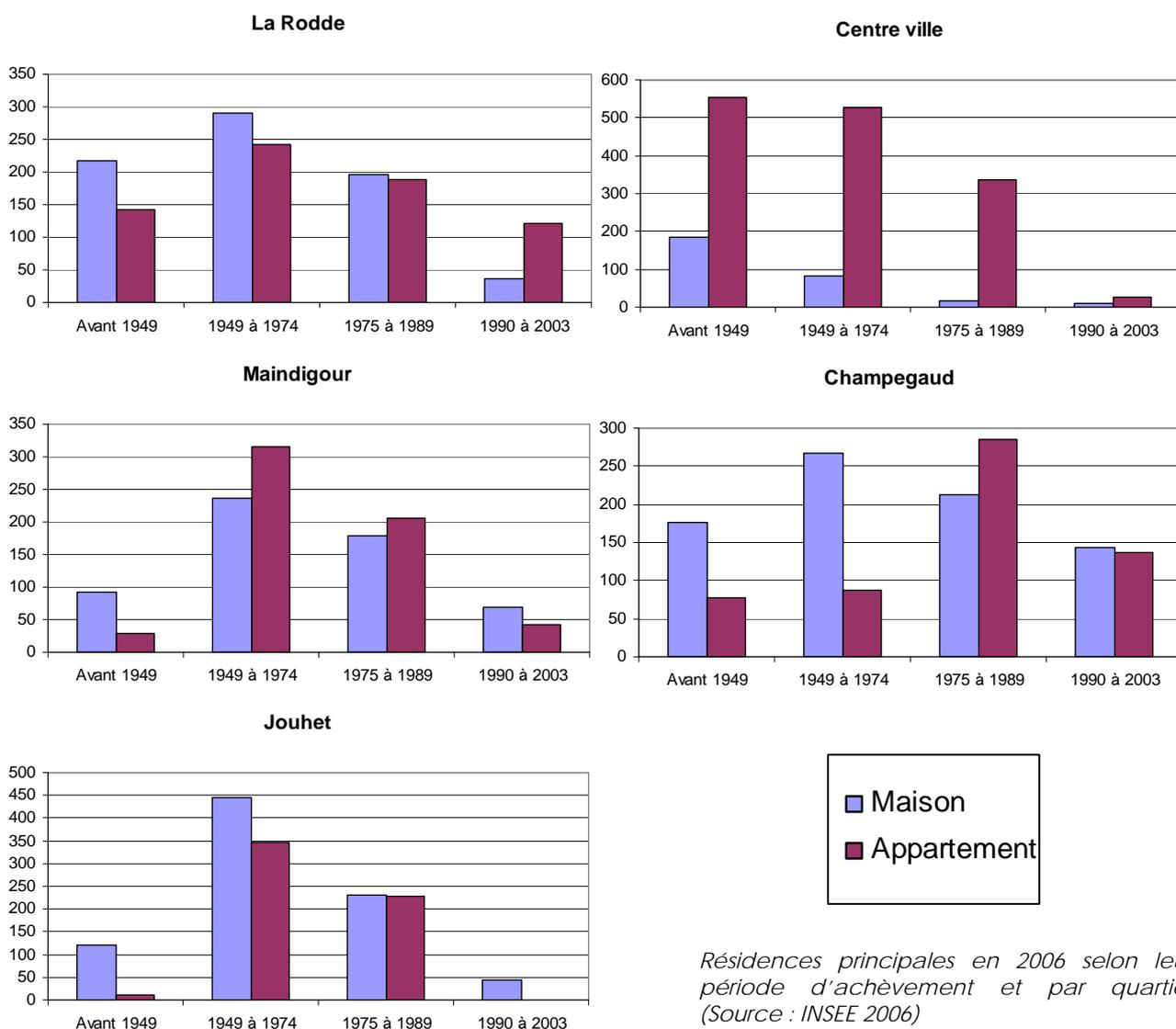
Résidences principales en 2006 selon leur période d'achèvement (Source : INSEE)



Date de construction des résidences principales par quartier, en 2006 (Source : INSEE 2006)

Les deux quartiers à s'être développés en premier sont le Centre ville et La Rodde. 78% des constructions présentes dans le centre ville ont été construites avant 1974. Le bâti est donc relativement ancien. Champegaud est le quartier où il y a eu le plus de constructions depuis 1990, il paraît être le quartier qui se développe le plus actuellement. Entre 1949 et 1974, Jouhet s'est fortement développé mais il semble depuis la fin des années 1990 connaître un réel ralentissement de son nombre de construction.

L'ensemble des quartiers ont connu un net ralentissement de la construction depuis les années 90. Seul Champegaud a un rythme de construction plus soutenu que les autres quartiers.



Résidences principales en 2006 selon leur période d'achèvement et par quartier (Source : INSEE 2006)

Il apparaît très nettement que le centre ville dispose d'un parc ancien et composé principalement d'appartements.

A l'inverse, Jouhet s'est développé plus tardivement (pendant les trente glorieuses) et dispose d'un parc composé en grande partie de maisons. Il a connu entre 1990 et 2003 une baisse importante du nombre de permis de construire délivrés.

La Rodde connaît depuis les années 1990, une forte baisse du nombre de construction de maisons mais la construction d'appartements se maintient.

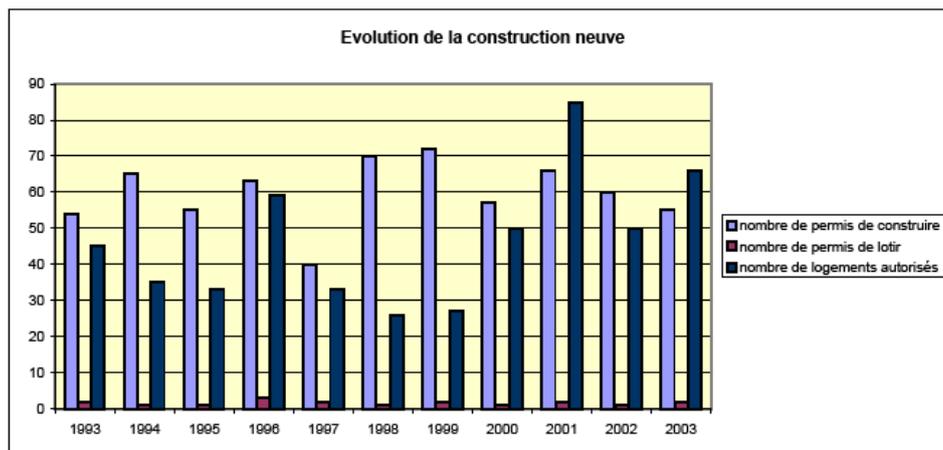
Maingigour a connu une diminution régulière du nombre de construction depuis 1974 que ce soit de l'individuel ou du collectif.

Champegaud quant à lui présente un profil différent. Entre 1949 et 1975, beaucoup de maisons individuelles ont été construites. Cette tendance s'est largement inversée dans les années 75 avec une construction massive de collectif. Le nombre de construction d'individuel et de collectif s'était stabilisé entre 1990 et 2003.

Cette forte augmentation du nombre de construction d'appartement peut être expliquée en partie par la mise en place d'un parc locatif social dans les années 70 par l'office départemental.

1.5.4.1 LA CONSTRUCTION NEUVE

Le nombre moyens de logements autorisés entre 1993 et 2003, est de 60 logements par an. La moyenne des logements commencés est du même ordre.

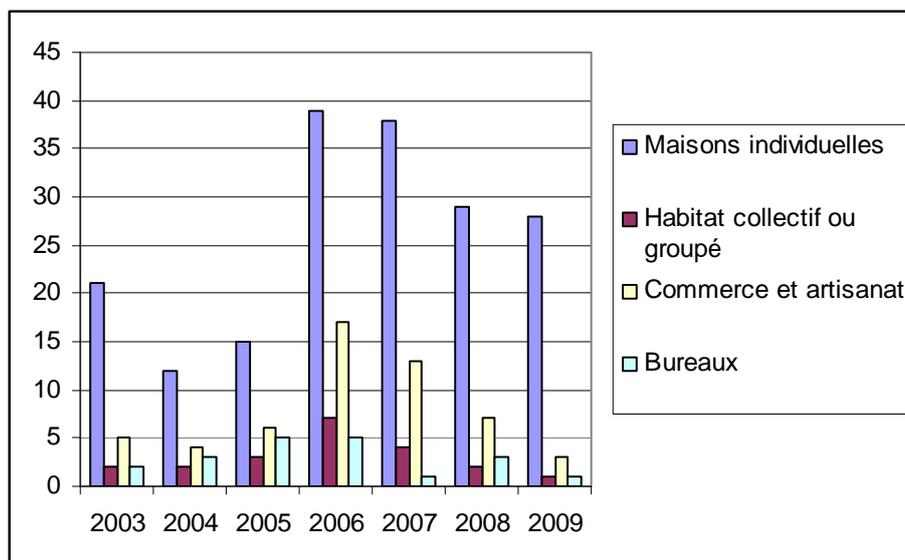


Le rythme de la construction varie selon les années. Lors de l'année 2001, 85 logements ont été autorisés, ce qui représente une exception par rapport à la décennie écoulée.

Les opérations sous forme de lotissements font l'objet d'une à deux demandes annuellement. Entre 1993 et 2003, 18 permis de lotir ont été accordés : 14 à destination d'habitat, 3 à destination de commerce et d'artisanat, et 1 à destination industrielle (lotissement des Garguettes).

Pour l'habitat, 9 lotissements ont un ou deux lots. Ce ne sont pas de véritables opérations d'urbanisme mais des détachements de propriété qui permettent toutefois de densifier le tissu urbain. Les lotissements les plus importants pour les dernières années représentent à chaque fois 7 lots maximum. Les deux lotissements les plus importants ont été créés à l'initiative de la commune de Guéret.

L'initiative privée n'est pas impliquée ou très peu dans la production de logements à Guéret.



Nombre de permis de construire accordés depuis 2003 (Source : Mairie de Guéret)

Dans les années 2006/2007, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons individuelles a fortement augmenté (multiplié par 2.5). Il connaît depuis 2007 une légère diminution. Le logement collectif et les commerces présentent quasiment le même profil avec une hausse du nombre de permis délivrés en 2006 suivie d'une diminution constante.

1.5.4.2 LE PARC ANCIEN ET LA REHABILITATION

Le parc ancien est essentiellement situé en centre-ville, dans le secteur de la Grand Rue, de la Place du Marché et aux alentours de l'église.

Les quelques opérations de réhabilitation sont bien perçues et les locations ne rencontrent pas de difficulté. Dans le parc privé, des périodes de vacance sont parfois constatées.

Un projet de renouvellement urbain est en cours d'élaboration dans le quartier de Champegaud. Il permettra le remplacement des bâtiments HLM et de l'école désaffectée voisine par la construction d'un ensemble collectif d'une quinzaine de petits logements et de 19 pavillons.

L'OPAH

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat débutée en 2003 pour 3 ans et reconduite en 2007 et 2008 est une opération d'aménagement mise en place par la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury en partenariat avec l'État, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), le Conseil Général de la Creuse et la Région Limousin.

Elle poursuit plusieurs objectifs :

- développer l'offre de logements notamment dans les centres bourgs pour répondre aux besoins des ménages et favoriser l'accueil de nouvelles populations,
- accroître l'offre de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des personnes défavorisées,
- dynamiser la réhabilitation des logements anciens privés, -participer à l'amélioration du confort et de la santé dans l'habitat (chauffage central, équipements sanitaires, élimination du plomb, du radon).

L'OPAH a permis en centre-ville de Guéret.

- l'amélioration et/ou la réhabilitation complète de 144 logements pour un objectif de 90 (+60%), dont 133 logements locatifs ;
- la création de 81 nouveaux logements locatifs et 38 locatifs conventionnés.

LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

Le PIG a pris la suite de l'OPAH pour continuer à œuvrer pour l'amélioration de l'habitat dans la communauté de communes de Guéret St-Vaury. Ce programme est réalisé grâce à des partenariats entre la communauté de communes de Guéret St-Vaury et des instances publiques comme l'Agence Nationale d'amélioration de l'Habitat (ANAH), le Conseil Général de la Creuse ou le Conseil Régional du Limousin.

Le PIG vise des logements très particuliers et permet d'obtenir des aides à la réhabilitation dans les cas suivants :

- Les travaux d'économie d'énergie
- Les travaux de confort et de mises aux normes
- La rénovation du bâti (travaux de sortie d'insalubrité ou de vacance, réfection de toiture...)
- Adaptation du logement au vieillissement et au handicap

Le PIG de la communauté de communes de Guéret St-Vaury est en cours d'exécution et ceci jusqu'au 31 décembre 2010. Il s'adresse uniquement aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Suivant les cas, il peut permettre de financer les travaux à une hauteur de 80%.

1.5.5 Le marché immobilier ⁸ : évaluation de l'offre/demande

Guéret et les communes de sa première couronne constituent les territoires les plus recherchés pour la proximité des équipements, services, commerces et lieux de travail.

1.5.5.1 LE MARCHÉ LOCATIF

LES APPARTEMENTS

Le marché est peu tendu, certains agents immobiliers notent une offre légèrement supérieure à la demande (T3-T4). Il est souligné dans tous les cas la nécessité de proposer des produits de bonne qualité pour trouver des locataires. La demande provient des jeunes et des personnes retraitées.

LES MAISONS INDIVIDUELLES

Le marché locatif est tendu, avec très peu d'offres au regard de la demande. Les maisons individuelles en location dans la commune de Guéret sont très difficiles à trouver.

La demande provient principalement des nouveaux arrivants, en particulier les fonctionnaires.

1.5.5.2 L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES APPARTEMENTS

La proximité du centre-ville est recherchée pour les personnes à partir de 50 ans qui constituent la clientèle principale.

L'offre et la demande tendent à s'équilibrer.

⁸ Source : Ville de Guéret / SELI - Etude d'urbanisme et de circulation - octobre 1999

LES MAISONS INDIVIDUELLES

Peu d'offres sur la commune de Guéret, des prix de vente élevés si bien que l'acquisition se négocie principalement sur les communes périphériques.

1.5.5.3 PRIX DE L'OFFRE IMMOBILIERE (HORS CONSTRUCTIONS NEUVES)

(Evaluation par rapport aux annonces immobilières)

Le prix moyen à la location d'un appartement de petite taille à Guéret est d'environ 11€/m². Dès lors qu'il s'agit d'appartement allant du studio au T3. Le prix pour des appartements plus grands T4, T5 ou plus est d'environ 7€/m². Par rapport au prix du marché, la demande semble davantage se porter sur des logements de moyenne et petite taille.

Dans le locatif social, le prix moyen de location en Creuse est de 2.53€/m².

Le prix moyen de vente d'une maison en €/m² dans le Limousin est de 1013. Le prix moyen des terrains est de 12€/m². Le prix d'une maison individuelle dans la commune de Guéret est d'environ 1500€/m².

Les tarifs de vente pour les appartements demeurent relativement élevés à Guéret, avoisinant les 1800€/m².

Pour les terrains, le prix moyen est d'environ 22€/m² dans la commune de Guéret alors que pour les communes limitrophes, les prix sont d'environ 16€/m².

D'après le document *Les mutations foncières au centre ville de Guéret*, réalisé par la société d'économie mixte Requalification Urbaine, il est possible de faire ressortir des typologies :

Pour des prix inférieurs à 100 €/m², il est possible de trouver des parcelles très étroites ou encore des immeubles fortement dégradés dans le centre ville.

Pour des prix supérieurs à 400€/m², sont disponibles dans le centre des maisons de ville avec cour ou jardin ainsi que des immeubles locatifs.

Et enfin pour des prix supérieurs ou égaux à 700€/m², l'offre se tourne vers des immeubles anciens.

CONTRAINTES ET DISPOSITIONS

- *Habitat ancien dans le centre ville et à La Rodde*
- *Déséquilibre du nombre de constructions par quartier*
- *Nécessité de renforcer les démarches en faveur de la réhabilitation*

1.5.6 Le Programme Local de l'Habitat

Mis en place en 2002, ce programme a été mené sur le territoire de la Communauté de communes de Guéret-St Vaury.

Son bilan en avril 2004 confirme l'attractivité de Guéret et l'attrait des propriétaires pour l'habitat individuel. Ses principales conclusions sont :

- une majorité des projets situés sur les communes de la première couronne autour de Guéret,
- un manque de mixité sociale,
- des formes d'habitat orientées principalement vers le pavillon individuel avec terrain.

Dans le cadre du PLH, fin 2004 soit la 3^{ème} année d'application de l'ancien PLH, 17 logements avaient été réalisés avec des financements « prêt locatif social » (PLS), 12 en prêt locatif à usage social (PLUS), 1 en PLUS CD et 3 en prêt locatif aidé d'intégration.

La procédure d'élaboration du deuxième PLH de la Communauté de communes de Guéret/St-Vaury a été décidée le 6 octobre 2008. Sa réalisation n'a pas encore été entamée.

Les nouveaux enjeux du PLH sont concentrés sur 6 axes :

- répartir la production de logements aidés sur tout le territoire communautaire en parallèle aux grandes orientations du SCOT
- favoriser le maintien et l'accueil de la population sur tout le territoire communautaire en fonction du vieillissement et de l'accueil de nouvelles activités et/ou populations
- Œuvrer pour l'amélioration et la réhabilitation du parc social existant
- Mobiliser les leviers, procédures et outils opérationnels pour mettre en place une politique foncière
- Mobiliser les acteurs et (re)définir précisément les différents modes d'intervention entre les communes, la Communauté de communes et les partenaires (financeurs, producteurs et gestionnaires)
- encourager les actions liées au Développement Durable et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

CONTRAINTES ET DISPOSITIONS

- *Un parc de logements en hausse*
- *Une majorité de résidences principales*
- *Une majorité de logements collectifs*
- *Nombre important de logements locatifs sociaux*
- *Peu de propriétaires*

1.6 Équipements et services

La configuration du secteur économique guéretois confirme le rôle du centre-ville en tant que pôle administratif et de services.

Le cœur de l'agglomération regroupe les principales fonctions urbaines centrales qui concernent les activités financières, l'immobilier, les locations et services aux entreprises, l'administration publique, l'éducation, la santé et l'action sociale, les services collectifs sociaux et personnels : activités associatives, culturelles, sportives...

Ce secteur est en constante progression depuis une dizaine d'années : le nombre d'entreprises passe de 194 en 1997 à 228 en 2007, employant 772 salariés en 1997 et 972 en 2007.

Guéret possède l'ensemble des équipements nécessaires à son rayonnement lui permettant d'assurer pleinement son rôle.

- Dans le domaine de l'enfance et de l'enseignement : 1 halte garderie, 1 crèche collective et familiale, 5 centres de loisirs, 4 écoles maternelles, 6 écoles élémentaires, 2 collèges, 2 lycées, 1 Institut Universitaire de Formation des Maîtres, 1 École d'Infirmières et d'Aides Soignants.
- Dans le domaine de la culture : 2 salles de spectacles, 1 cinéma équipé de 8 salles, 1 centre socioculturel (Espace Fayolle), 1 bibliothèque-ludothèque, une multimédiathèque intercommunale, 1 musée de la Sénatorerie.
- Dans le domaine des sports et loisirs : 7 stades, 15 courts de tennis, 4 gymnases, 1 centre équestre, 1 piscine. Auxquels s'ajoute l'ensemble des activités proposées par l'aire de loisirs du plan d'eau de Courtille : pêche, baignade, activités nautiques (voile, planche, dériveur, canoé-kayak, pédalo), aire de skates et de BMX freestyle, golf miniature, jeux pour enfants.

Les équipements de santé, scolaires, culturels et sportifs sont en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la population. Néanmoins, les équipements sportifs qui sont anciens nécessitent d'être améliorés.

1.6.1.1 LE SECTEUR PUBLIC EST LE PRINCIPAL EMPLOYEUR

Le premier employeur de la ville de Guéret est le Conseil Général de la Creuse. Viennent ensuite l'hôpital, avec plus de 500 employés et la Ville de Guéret.

1.6.1.2 LA REPARTITION DES SERVICES ET DES COMMERCES DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Guéret totalise un quart des commerces de la Creuse. La densité, qui est de cinq commerces pour mille habitants en 2003, est inférieure à celle des agglomérations du département mais se situe dans la moyenne régionale.

Les commerces de proximité sont plutôt localisés en Centre-ville, qui concentre 65 % d'entre eux, ce qui représente une densité de 16 commerces pour mille habitants. Deux pôles commerciaux créés autour d'enseignes de la grande distribution se sont structurés récemment attirant de nouvelles enseignes : au Nord du centre-ville autour de Leclerc et à l'est autour de Carrefour. Les autres quartiers sont moins bien servis.

Les différents secteurs de l'appareil commercial ont tendance à s'équilibrer, l'équipement de la personne restant avec les cafés et restaurants les plus nombreux (près d'1/3 des entreprises en 2007). Le secteur Alimentaire emploie quant à lui le plus grand nombre de salariés (30% en 2007).

Les administrations sont situées dans l'hyper-centre alors que les services de santé, d'action sociale, l'éducation sont implantés dans les quartiers périphériques. Notamment la zone de Fressanges, au sud du centre ville de Guéret qui devient progressivement un pôle tertiaire social accueillant une pharmacie, une clinique vétérinaire, des médecins...

Contraintes et dispositions

*Guéret dispose des équipements nécessaires à son rayonnement
Les équipements sportifs sont en quantité suffisante vieillissants*

1.7 Activités économiques

1.7.1 Le pôle industriel - artisanal - commercial : un vaste territoire au Nord de la RCEA

➤ Etat des lieux général

La Communauté de Communes a émis le souhait de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises génératrices d'emplois. C'est pourquoi dès 2004, elle a mis en place trois zones d'activités communautaires :

- La zone d'activité du Vernet à Guéret
- La zone d'activité Cher du Cerisier à Guéret et Saint-Fiel
- La zone d'activité de Champs Blancs à Saint-Feyre

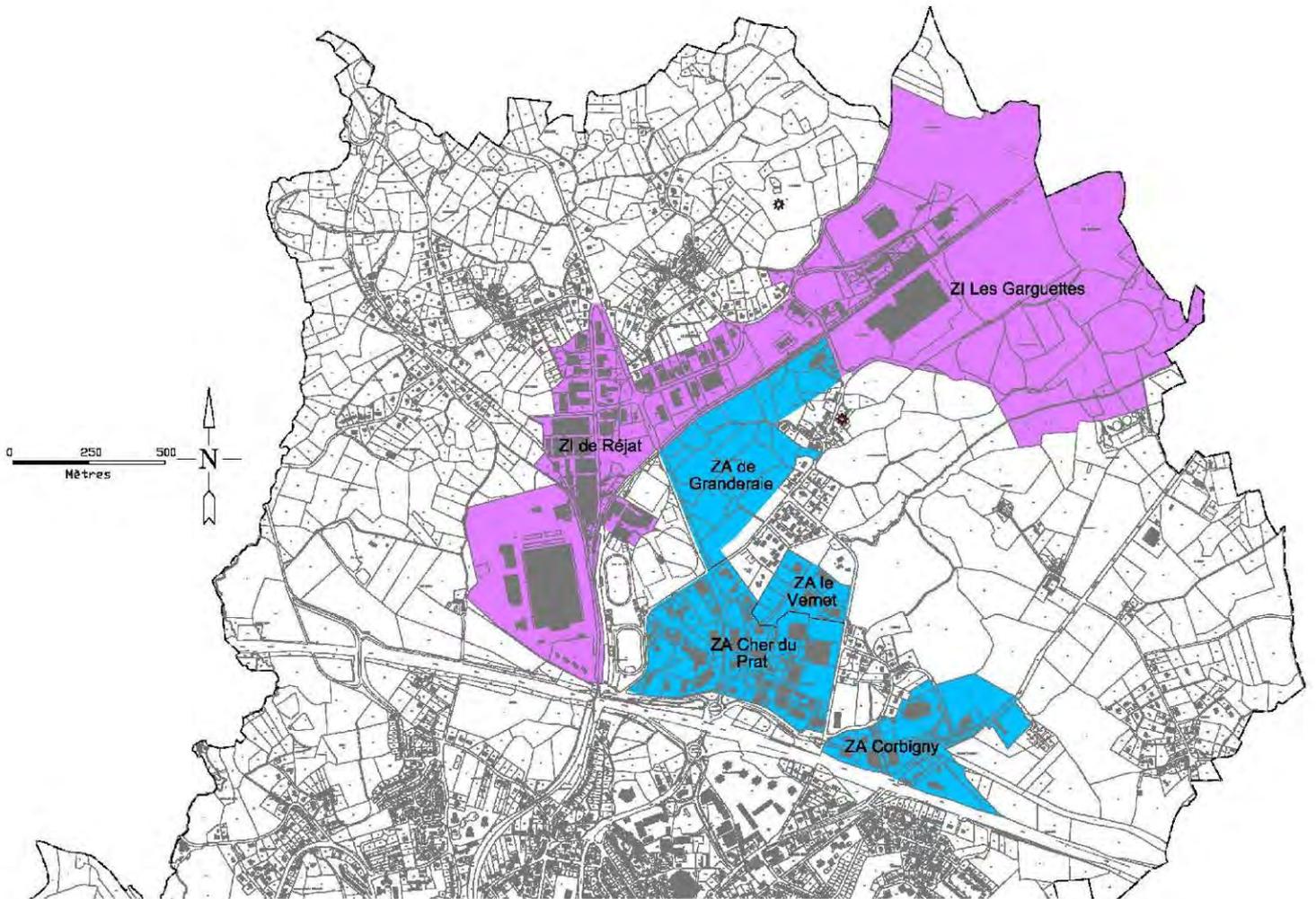
Elles viennent compléter la zone industrielle de Guéret. La Communauté de Communes de Guéret/Saint-Vaury dispose dans son territoire de 4 pôles industriels-artisanaux et commerciaux qui représentent 1/3 des zones d'activités ou industrielles du département de la Creuse.

Le nombre de zones d'activités ou industrielles sont donc nombreuses dans la commune de Guéret. Néanmoins la commune souffre d'un déséquilibre territorial, ces espaces étant quasiment intégralement situés au Nord de l'agglomération et de la RCEA.

Il est possible de distinguer quatre types de zones économiques dans le territoire communal selon la Communauté de Communes :

- **Les zones commerciales** : elles sont à la charge de la commune de Guéret. De nombreuses enseignes semblent contacter la Mairie pour éventuellement s'implanter dans le territoire communal. Le développement en 2002/2003 des pôles commerciaux à proximité de Carrefour et de Leclerc ont permis un véritable essor commercial avec l'arrivée de grandes enseignes dans le territoire (Jardiland, Gémo...)
- **Les zones industrielles** : elles représentent des zones de grande taille permettant l'implantation de structures importantes. Elles sont situées au nord de Guéret et correspondent aux zones Les Garguettes et Le Cher du Cerisier.
- **Les zones d'activités** : elles accueillent les artisans, les services et quelques structures commerciales. Elles correspondent notamment à la zone du Vernet et à la zone Cher du Prat. La création de la nouvelle zone La Granderaie a été programmée.
- **Les zones tertiaires** : Il n'en existe pas encore mais la Communauté de Communes prévoit d'en aménager une au lieu dit Pré du Stade, au sud de la RN 145.

Localisation des principales zones d'activités



➤ **Etat des lieux communal**

Les entreprises et établissements de Guéret :

En 2007, le territoire communal comptait 683 entreprises et au total, 931 entreprises et établissements dont 40% sont situés en centre ville.

Les entreprises et établissements employant le plus de salariés sont situés dans les quartiers de Maindigour (5 établissements et entreprises de 50 salariés et plus) et de Jouhet (4).

Deux entreprises implantées dans la zone industrielle ont plus de 100 salariés :

- Sauthon Entreprises (entre 200 et 250 salariés)
- AFBAT/Henon Frères (entre 100 et 200 salariés)

Le tableau ci-dessous confirme la prépondérance du secteur tertiaire dans l'activité économique guéretoise.

ENTREPRISES DE PLUS DE 10 SALARIES	NOMBRE
Agriculture, sylviculture, pêche	1
Industrie	15
Génie civil et agricole	8
Commerces	27
Transports et télécommunications	8
Autres services marchands	18
Services non marchands, dont :	
Administrations publiques	50
Santé et action sociale	20
Administrations publiques	15
Services collectifs, sociaux et personnels	11
Éducation	4

Les petites entreprises représentent néanmoins plus de 2/3 de l'activité guéretoise.

Les zones industrielles et d'activités sur la commune de Guéret :

Le **Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG)** est situé au nord de la RCEA. Il comprend la **zone industrielle Les Garguettes**, la **zone industrielle Cher du Cerisier** et la **zone d'activités Cher du Cerisier**. Sur l'intégralité du PIAG, une démarche ISO 14001 a été mise en place afin de garantir la qualité du parc.

Il accueille déjà de nombreuses entreprises dans divers domaines: aménagements paysagers, commerce de gros, fabrication de pièces pour l'industrie automobile... Un projet d'implantation d'une entreprise de méthanisation est en cours. La zone présente une superficie de 72 ha dont seulement 5,9 ha sont aujourd'hui occupés à Guéret. Il reste actuellement 3 parcelles aménagées à la commercialisation soit 4,95 ha disponibles immédiatement.

La **zone d'activité Cher du Cerisier** est le prolongement de la zone industrielle de Guéret au lieu dit « Cher du Cerisier ». Elle s'étend sur les communes de Guéret et de Saint-Fiel. La première tranche d'une superficie de 2,8 ha accueille déjà plusieurs entreprises. Il reste actuellement 18500m² commercialisables.

La **zone d'activités du Vernet** est située à proximité de la RN 145. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services. Sa surface est de 5,64 ha sur lesquels 3.4 ha ont été viabilisés et dont il reste aujourd'hui 2600 m² à commercialiser.

La **zone d'activités Cher du Prat** : sur les 16335 m² seulement 5400m² ont été aujourd'hui commercialisés. Il reste donc quasiment 1,1 ha pour l'accueil de nouvelles activités.

La **zone d'activités de La Granderaie** est la dernière née des zones artisanales programmées par la communauté de communes. Elle se situe sur les terrains libres compris entre la zone industrielle de Réjat, le complexe Léo Lagrange et le village du Vernet. Une 1^{ère} tranche est aujourd'hui en cours d'aménagement. Elle accueillera notamment le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Il reste sur cette tranche 19391m² de parcelles prêtes à commercialiser.

Sur la commune de Guéret, il reste donc 51,4 hectares disponibles immédiatement dans les différentes zones d'activités.

➤ Le développement économique

La Communauté de Communes de Guéret/Saint-Vaury a choisi de mettre à la disposition des investisseurs industriels des terrains aménagés avec un niveau d'équipement collectif des plus performants.

Ainsi, sur 35 hectares environ, au lieu dit «Les Garguettes», et suivant un plan de composition générale, une première tranche de travaux a été réalisée dans le courant du 2^{ème} semestre 2000. Dix hectares environ de terrain ont permis d'aménager quatre plates-formes. C'est grâce à l'existence de ces premières plates-formes aménagées que la société AMIS a décidé de s'implanter à Guéret.

Cette implantation importante sur le Zone Industrielle de Guéret a amené les élus communautaires à créer une nouvelle zone industrielle d'environ 80 hectares, celle située au lieu dit «**Cher du Cerisier**» sur les communes de Guéret et de Saint-Fiel. Elle a fait l'objet d'une mise en compatibilité du POS validée par la Préfecture de la Creuse.



Dans un autre temps, un **village d'accueil d'entreprises** a été créé en zone artisanale de Guéret. Il a pour objectif d'aider les jeunes entreprises à s'implanter grâce à la mise en location à des tarifs peu élevés d'ateliers et de locaux neufs. Les entreprises peuvent résider dans ce village pour une durée maximale de 23 mois. Au terme de cette période, les entreprises auront la possibilité d'acquérir d'autres terrains situés dans les zones artisanales de la commune. Actuellement, quatre entreprises sont présentes sur le site.

Cette initiative favorise l'implantation des entreprises dans le territoire et aide les jeunes entrepreneurs à s'installer plus facilement.

Le pôle d'excellence rural : Domotique et santé va être situé à Guéret et aura pour objectif de relever le défi du vieillissement de la population. La Creuse demeure selon les statistiques l'un des départements ruraux les plus âgés d'Europe. Guéret est donc un territoire propice à la recherche et l'innovation sur les solutions technologiques pour favoriser le maintien des personnes âgées à domicile ou la création du nouveau centre d'hébergements collectifs.

Disposer d'un pôle d'excellence rural dans son territoire est source d'attractivité et est donc à mettre en valeur. Sa création est prévue pour 2023.

Dans un autre temps, la Communauté de Communes lance une étude dans le domaine des éco-activités industrielles afin de déterminer la cible retenue pour le développement d'un autre pôle de compétence (recyclage et valorisation des produits en fin de vie, énergies renouvelables, éco construction...).

Une étude de programmation d'un **éco-quartier** devrait être lancée prochainement sur les **zones de la gare SNCF et Le Pré du Stade**. Ces quartiers devraient être composés d'habitat, de commerces et d'activités tertiaires.

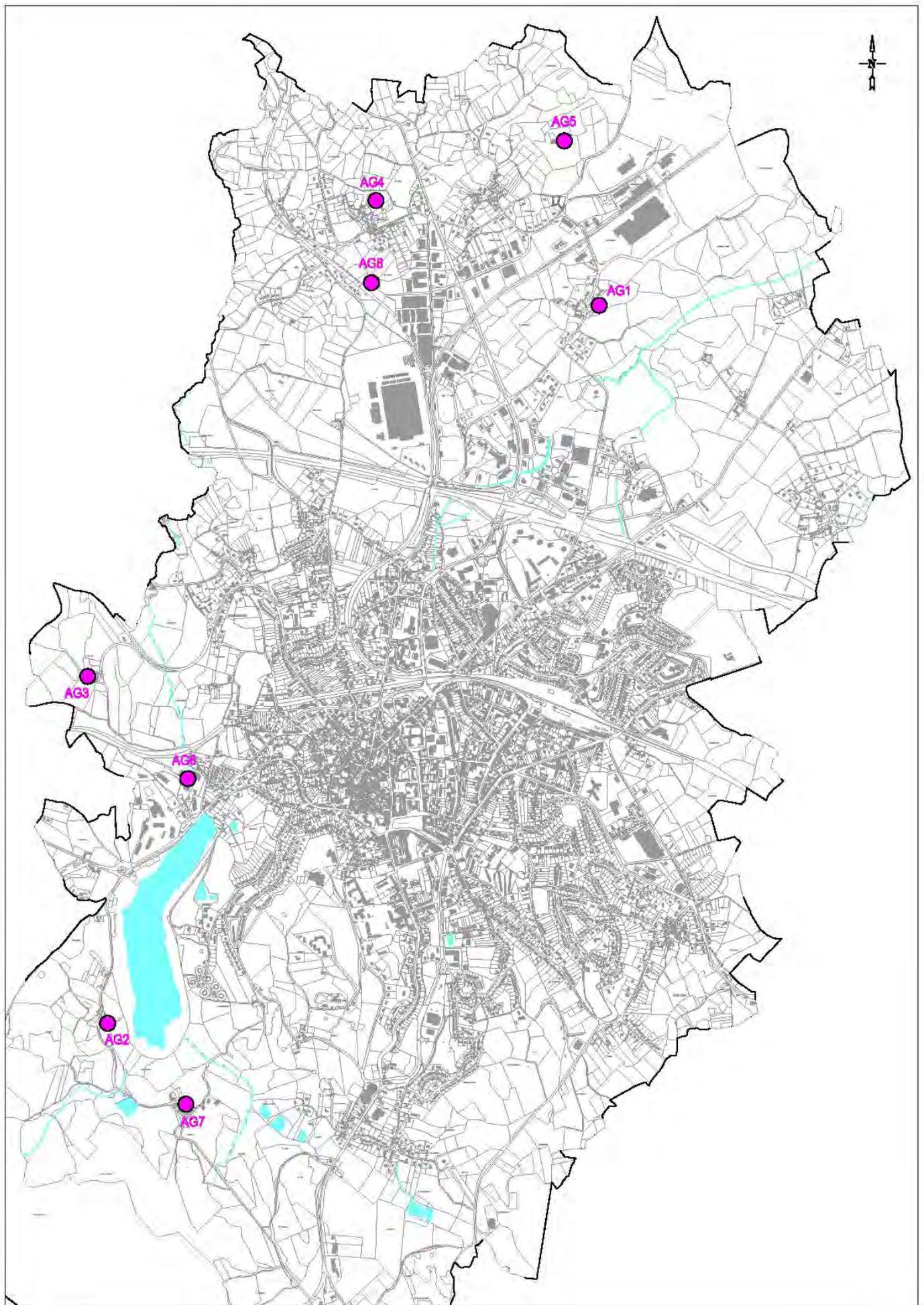
En ce qui concerne les **entreprises de commerce** située à Guéret et selon l'observatoire économique de la Creuse, entre 1990 et 2007, le nombre d'entreprises est passé de 300 à 283 alors que le nombre d'emplois est passé de 1273 à 1470. Il y a donc moins d'entreprises de commerce dans le territoire mais elles emploient davantage. Le secteur le plus porteur en terme d'emploi est l'alimentaire et la restauration avec 870 salariés pour 82 entreprises. La plupart des domaines ont connu une augmentation du nombre d'employés mis à part le commerce de gros et l'équipement de la maison.

	Nombre d'entreprises		Nombre de salariés	
	1990	2007	1990	2007
Commerce automobile	16	18	153	175
Commerce alimentaire	43	34	432	462
Commerce divers	12	26	12	32
Commerce de gros	52	36	219	190
Culture et loisirs	36	29	65	98
Café-restaurant	30	48	71	208
Equipped de la maison	36	32	188	103
Equipped de la personne	62	42	85	130
Hygiène et santé	13	18	48	72

*Evolution du nombre d'entreprises de commerce et du nombre d'employés entre 1990 et 2007
(Source : CCI de la Creuse)*

Contraintes et dispositions

*Les zones industrielles et artisanales offrent des terrains en grand nombre.
La RCEA est un atout.*



1.7.2 L'agriculture : une activité à prendre en compte

L'économie de Guéret ne repose certes pas sur l'agriculture. Cependant, cette activité conserve son importance dans l'élaboration du document d'urbanisme. En effet, la connaissance du monde agricole est nécessaire afin que le futur zonage permette de pérenniser les exploitations existantes et soit cohérent au regard de l'environnement naturel et humain.

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué sur Guéret (15 en 2000 contre 28 en 1988 et 41 en 1979), comme dans le département de la Creuse, et plus généralement en France. Néanmoins, cette baisse est particulièrement forte sur la commune de Guéret

Le Recensement Général Agricole de l'année 2000 fait apparaître les chiffres clés de l'activité agricole sur la commune.

Nombre d'exploitations	15 (contre 28 en 1988)
dont nombre d'exploitations professionnelles	8
dont nombre d'exploitations individuelles	13
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	15
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	28 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	23 UTA (équivalent temps plein)
Superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations	473 ha
Terres labourables	71 ha
Superficie toujours en herbe	401 ha
Nombre total de vaches	279

Source : Agreste, Recensement Général Agricole 2000

Les exploitations professionnelles ont mieux résisté mais accusent tout de même une baisse importante (8 en 2000 contre 11 en 1988), le nombre d'exploitations de 50 ha ou plus reste quant à lui constant (4 exploitations). La quantité de travail fournie par l'agriculture n'équivaut qu'à 23 personnes employées à temps complet (contre 36 en 1988 et 58 en 1979).

La superficie moyenne des exploitations est en hausse, en particulier pour les exploitations professionnelles (54 ha moyen en 2000 contre 36 en 1988) confirmant ainsi la nécessaire professionnalisation des exploitations et la disparition des plus petites structures.

Environ **1/5^{ème} de la superficie de la commune** est **vouée à l'agriculture** dont l'orientation principale est l'**élevage**. La superficie de terres toujours en herbe représente 85 % de la SAU.

En 2007 sur 22 exploitants recensés 8 ont leur siège sur la commune (y compris la coopérative des abattoirs située à Courtille). Parmi eux 5 sont spécialisés dans l'élevage bovin et 3 dans l'élevage ovin.

Grignotée par l'extension urbaine, l'activité agricole recule, plusieurs exploitations sont situées en limite communale. Les principaux secteurs agricoles sont situés :

- au Nord des villages de Châteaueux et Réjat : parcellaire morcelé, élevage, bocage,
- à l'Ouest, de part et d'autre de la RN145 et jusqu'à la voie ferrée : 2 grosses exploitations à La Pouyade et La Villate sur la commune de ST SULPICE,
- au Sud entre l'étang de Courtilles, le puy Grancher et la forêt de Chabrières : le GAEC de Courtille exploite de nombreuses parcelles dispersées,
- au Nord-Est autour du ruisseau des Chers depuis Le Vernet jusqu'à Changon.

Une exploitation agricole est soumise à déclaration au titre des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement : le GAEC de Courtille implanté à Fayolle (récépissé du 9 mars 1998). Cette installation, au regard de la loi d'orientation agricole, génère des périmètres de réciprocité entre les constructions, compromettant la constructibilité des terrains situés dans ces périmètres.

Enfin une exploitation est engagée dans une démarche de Contrat d'Agriculture Durable passé avec l'État dans un but de mise en œuvre de pratiques respectueuses de l'environnement et de pérennisation de son activité.

Contraintes et dispositions

L'agriculture bien qu'en déclin sur la commune de Guéret occupe encore une part non négligeable du territoire dont elle garantit la qualité de ses paysages. Ce déclin et une certaine forme de pression foncière risquent d'endommager ces paysages au profit d'éléments moins valorisants.

Il conviendra, dans le respect des orientations de la loi SRU, de préserver les espaces agricoles existants au sein du plan de zonage et de rechercher un équilibre entre les exploitations actuelles, les éventuelles implantations nouvelles et l'extension urbaine.

1.7.3 Un potentiel touristique exploitable

Le territoire de la Communauté de Communes de Guéret St-Vaury dispose grâce à son environnement d'un potentiel touristique et de loisirs certain, orienté vers les activités de nature.

Cet espace est déjà aménagé avec des pistes VTT (29 circuits labellisés par la fédération française de cyclisme) dont la fréquentation de l'espace est estimée à 10 000 cyclistes par an.

A proximité de Guéret, il existe également un parc animalier : Les loups de Chabrières et un labyrinthe géant dans les monts de Guéret.

Le patrimoine, les circuits cyclistes, les structures de loisirs ainsi que les différentes manifestations culturelles présentes aux alentours de Guéret peuvent être sources d'attractivité touristique.

La commune de Guéret peut capter cette attractivité grâce à ses hébergements. En effet, quasiment 20% des lits disponibles en hébergements collectifs et 19% des lits en hôtellerie du département sont situés à Guéret. Néanmoins un manque est présent en matière d'hébergements meublés, d'hôtellerie de plein air et de chambres d'hôtes.

D'autre part, des lieux d'attractivité touristique sont également présents dans la commune de Guéret :

- 1 site de décollage pour parapente
- 1 base de loisirs
- 1 musée d'art et d'archéologie ...

Toutes ces activités présentes dans la commune de Guéret ou à sa périphérie peuvent être sources de dynamisme économique pour les hébergements et les commerces, notamment de restauration, présents dans la commune. Le développement de nouvelles activités en accord avec le caractère naturel du site pourrait être étudiées comme l'agrotourisme ou l'écotourisme.

L'agrotourisme est une activité complémentaire à l'agriculture qui se pratique dans les exploitations agricoles. Il est constitué de différents services comme la visite de la ferme, l'hébergement et la restauration mais également la vente directe. Il est très prisé des citadins et permet aux agriculteurs d'avoir une source de revenus supplémentaires tout en faisant découvrir leur travail et les produits du terroir.

L'écotourisme, c'est une forme de tourisme qui est basée sur la promotion de l'environnement naturel et de l'écologie. L'écotourisme peut être un outil de financement de projet de protection de l'environnement mais également de maîtrise de l'empreinte écologique du tourisme classique. Ces deux formes de tourisms alternatifs paraissent adaptées aux enjeux environnementaux liés à la commune de Guéret et à son environnement naturel.

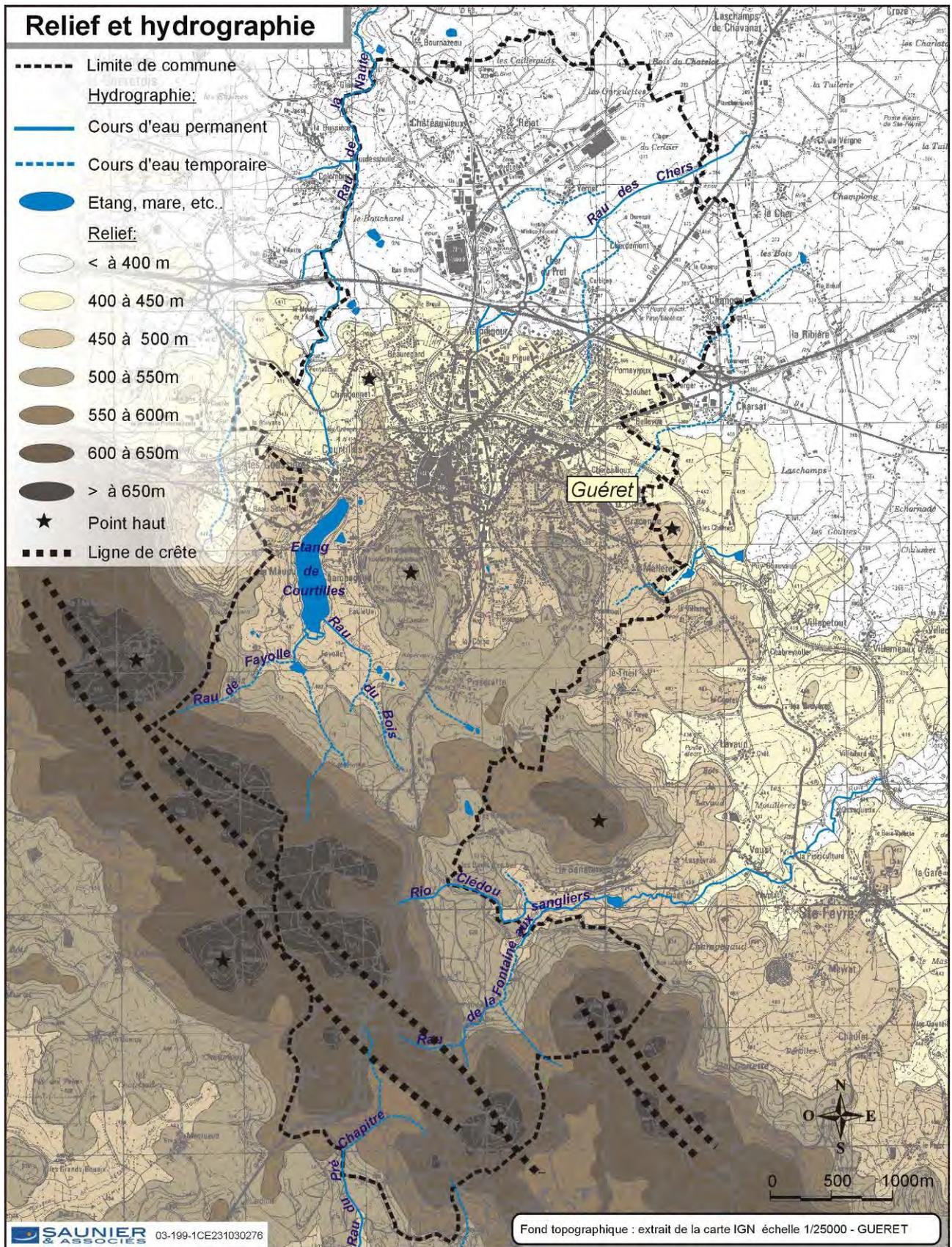
CONTRAINTES ET DISPOSITIONS

- Nombreux hébergements disponibles à Guéret*
- Atouts pour le développement d'un tourisme alternatif (écotourisme, agrotourisme)*
- Peu d'activités de tourisms et de loisirs dans la commune*

1.8 Bilan des potentialités et des contraintes

	Points forts	Points faibles
Situation géographique	Axes routiers importants (RN145, RD940) -RN145 à 2x2 voies = facteur de dynamisme éco et urbain	Périurbanisation importante
Démographie	Baisse de population qui tend à ralentir ces dernières années avec un taux d'accroissement naturel proche de 0% Taux de renouvellement de près de 30% (majorité de jeunes)	Population en baisse et vieillissante Solde naturel négatif Taille des ménages faible (près d'1 personne sur 2 vit seule)
Habitat	Accroissement du parc de logements Près de 90% de résidences principales Nombre important de logements sociaux (+23%) bien réparti sur le territoire communal Marché immobilier peu tendu pour les appartements (mais offre pas adaptée à la demande)	Part de l'habitat collectif importante concentrée sur certains quartiers Rétention foncière et taux de vacance important (surtout en centre-ville) Parc ancien vétuste en centre-ville Marché immobilier à adapter à la demande récente en logement de taille + faible Marché immobilier tendu pour les maisons individuelles, peu de biens en location, prix élevés
Equipements et services	Bon niveau d'équipements collectifs Pôle administratif et tertiaire du département	Vétusté des équipements sportifs
Economie	Offre importante en zones d'activités artisanales et industrielles Parc industriel ISO 14001 Réaménagement de la RCEA	Tissu industriel peu développé Agriculture en déclin mais maintien de plusieurs exploitations dynamiques
Image	Chef-lieu administratif préservé	Ville de passage en déficit d'attrait économique
Bati /architecture	Qualité architecturale du centre ancien	Extension pavillonnaire et bâti économique
patrimoine	Peu de patrimoine protégé mais nombreux sites remarquables méritant d'être préservés Patrimoine archéologique riche	
Emploi / statut professionnel	Pôle économique et d'emploi important Près de 77% résident et travaillent dans la commune Taux de chômage en baisse	Prédominance du tertiaire / agriculture très faible + industrie et commerce peu présentes Disparité importante entre les quartiers en termes d'emploi et de revenus
Tourisme	Potentiel de développement d'un tourisme alternatif (agrotourisme et écotourisme)	Peu de structures sur la commune

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Relief et hydrographie sur la commune
Source : Saunier & Associés, Novembre 2006

2.1 Milieu physique

2.1.1 Le relief et l'hydrographie

La commune de Guéret est implantée sur le versant Sud du Puy de Gaudy et son altitude varie de 350 m à 670 m et celle de la ville de 387 m (à Corbigny) à 510 m (à Pommeil).

A l'Ouest, la plaine de Guéret est bordée par le Maupuy (le « mauvais puy ») qui culmine à 652 mètres et par la forêt de Chabrières, contrefort du plateau des Millevaches. Les hautes collines se rassemblent pour former un petit massif à l'extension réduite, d'orientation NO-SE, dont la surface sommitale plane ne dépasse pas 700 mètres.

Adossé à un escalier de failles qui donnent des replats découpés en collines par l'abondant ruissellement qui en descend vers le Nord, le relief de la commune est caractérisé par deux zones distinctes qui forment au Sud un paysage semi-montagnard (686 mètres au lieu-dit « Les Cimes » dans le massif de Chabrières) et se prolonge au Nord par de petites vallées (371 mètres vers « Les Garguettes »).

A la charnière de ces deux parties est érigée la ville. Guéret s'étage vers le Nord en amphithéâtre, depuis les collines de Grancher et de Pommeil. La ville se situe à une altitude de 436 mètres.

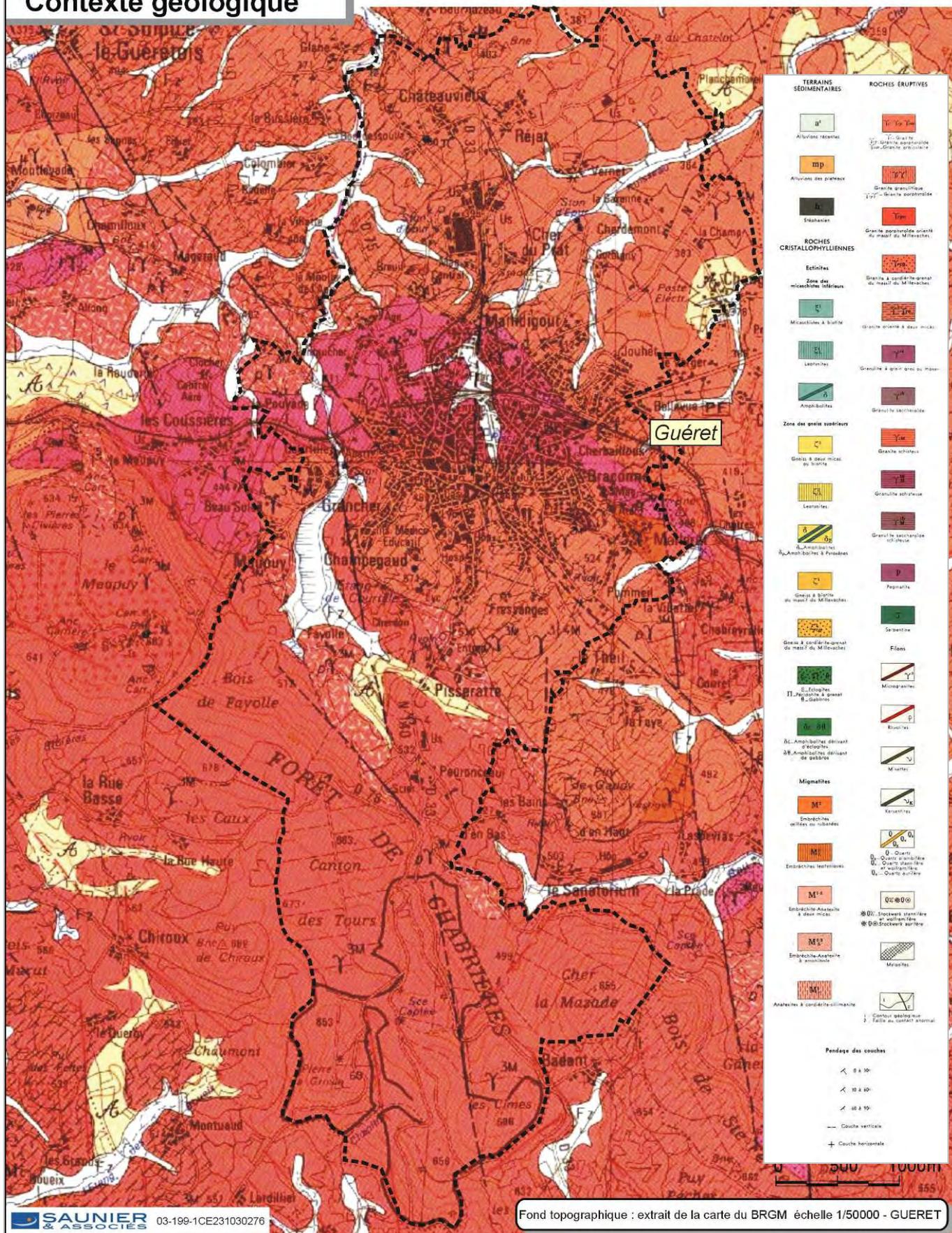
Ces deux collines se soudent au Sud pour former un large replat qui porte les réservoirs d'eau de Pisseratte. Entre les 2 collines, ce replat est largement éventré par les petits ravins qui formaient le bassin de réception du ruisseau des Chers, canalisé dans toute cette partie Sud. Longtemps un obstacle à une installation urbaine, la vallée du ruisseau des Chers a été remblayée depuis et porte à présent les avenues Charles de Gaulle et Mendès-France. L'étang Sillet, asséché en 1765, à quant a lui été remplacé par le carrefour majeur d'Arfeuillère.

Au Nord, la commune s'ouvre sur ce que l'on appelle le « plateau de la Creuse », bas plateau constituant la rive gauche de la Creuse à 7 km du cours d'eau.

Contraintes et dispositions

Le projet de territoire de la ville de Guéret devra tenir compte et s'adapter à la variété de son relief (plateau, collines et plaine) et à la présence de son réseau hydrographique (cf. également § Ressource en eau).

Contexte géologique



Contexte géologique de la commune de Guéret
Source : Saunier & Associés, Novembre 2006

2.1.2 Le contexte géologique et hydrogéologique

2.1.2.1 LE CONTEXTE GEOLOGIQUE

Le sous-sol du département de la Creuse est formé presque exclusivement de roches cristallines, les plus courantes étant les granites d'âge hercynien (les trois quarts de la superficie).

Le complexe de Guéret a longtemps été considéré comme faisant partie d'un grand ensemble granitique homogène, qui s'étend sur plus de 100 km, il révèle en fait 4 grands faciès :

- Un granite à grain moyen et à texture cataclastique (le plus répandu) ;
- Un granite à faciès porphyroïde (à gros cristaux) occupant le massif du Guérétois ;
- Un granite à faciès monzonitique affleurant depuis Ahun jusqu'à Bussière-Dunoise ;
- Un granite à grain moyen et à faciès orienté qui compose le petit massif de Sardent.

Les granites et granodiorites à biotite sont composés de quartz, de feldspath et de mica noir et parfois d'un peu d'amphibole. Ils se sont mis en place tout au long du Carbonifère inférieur, antérieurement au Viséen. Ces granites peuvent constituer des batholites⁹ très développés tels que le massif de Guéret, l'un des plus importants d'Europe.

La mise en place de ces roches à l'ère primaire a été accompagnée par d'importants mouvements du socle dessinant un dense réseau de failles parfois minéralisées (or, uranium, fluorine, antimoine).

Au tertiaire, la Creuse se réduit en un vaste plateau incliné vers le Nord-ouest, élaboré sous un climat chaud et humide responsable de la profonde altération des granites dont le produit est connu sous le terme « tuf ». Des mouvements cassants s'exercent à nouveau sur la région, origine probable des monts du Guérétois.

Enfin, l'ère quaternaire est marquée par une succession d'épisodes froids qui ont nappé les versants de formations superficielles meubles, très souvent chargées de blocs, et par l'enfoncement des cours d'eau dans le socle cristallin.

2.1.2.2 LE CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

Les ressources aquifères sont relativement faibles dans les formations de type granitique.

Les potentialités en eau sont associées à deux types d'aquifères bien identifiés :

- l'horizon supérieur constitué par les arènes : cet horizon est souvent à dominante sableuse et fortement fissuré, les eaux superficielles s'y infiltrent, formant une nappe exploitable, perchée et discontinue. Fortement filtrante et donc épurante, cette réserve d'eau est vulnérable aux pollutions superficielles de par sa faible profondeur. C'est l'origine des différentes sources exploitées dans les puits.
- l'horizon inférieur du socle : cette réserve potentielle, incluse à l'intérieure d'une roche imperméable est fortement dépendante de la fissuration de celle-ci. Les fissures peuvent se colmater par l'apport de matériaux détritiques des arènes, mais la présence de celles-ci la protège pour partie des pollutions superficielles.

Cf. § Ressources en eau

Contraintes et dispositions

Le contexte géologique ne présente pas de contraintes majeures : les sols présentent une bonne stabilité naturelle.

⁹ **Batholite** : Corps plutonique, intrusif, de grandes dimensions (de l'ordre de 100 km²), en général discordant avec les structures des roches encaissantes, constitué le plus souvent de granites.

2.1.3 Le climat

Le **climat** de la région est de type **océanique altéré** avec des précipitations nombreuses.

La météorologie locale est caractérisée essentiellement par une variabilité importante des phénomènes et des accidents climatiques ponctuels de pluviométrie. De forts excédents sont souvent remarqués puis suivis d'une période de sécheresse aussi remarquable. Mais, le plus souvent, les températures sont sans excès, ni l'hiver, ni l'été. Le régime de précipitations annuelles varie entre 700 mm et 1 200 mm.

En ce qui concerne les températures, elles sont sans excès, ni en hiver, ni en été. La température moyenne annuelle à Guéret est comprise entre 9 et 12°C, avec un minimum à 3,5°C en janvier et un maximum de 19°C en juillet-août.

Le régime des températures présente une moyenne annuelle en 2001 de 10,9°C. La moyenne des minimales est de 6,5°C et la moyenne des maximales de 15,3°C en 2001.

L'ensoleillement annuel moyen à la station de Guéret atteint 1 890 heures pour la période 1951-1980. L'évapotranspiration atteint 700 mm par an.

La direction principale des vents est le Sud-ouest.

Données climatiques	Guéret	Moyenne nationale
Ensoleillement	1 733 heures par an	1 973 heures par an
Pluie	960 mm par an	770 mm par an
Neige	22 jours par an	14 jours par an
Orage	22 jours par an	22 jours par an
Brouillard	63 jours par an	40 jours par an

*Données climatiques sur Guéret
Source : Météo France, données 2007*

Contraintes et dispositions

Le climat est favorable, sans grand écart thermique mais les précipitations peuvent être importantes.

2.2 Biodiversité et milieux naturels

2.2.1 Les différents types de milieux naturels

2.2.1.1 LA FORET

Les boisements constituent une caractéristique forte de la commune de Guéret. Ils recouvrent toute la partie Sud du territoire. Composée en grande partie de hêtres, chênes mais aussi de résineux, la forêt de Chabrières comprend une faune et une flore intéressante inventoriée dans le cadre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type II. Cette forêt comprend aussi des rochers classés comme site.



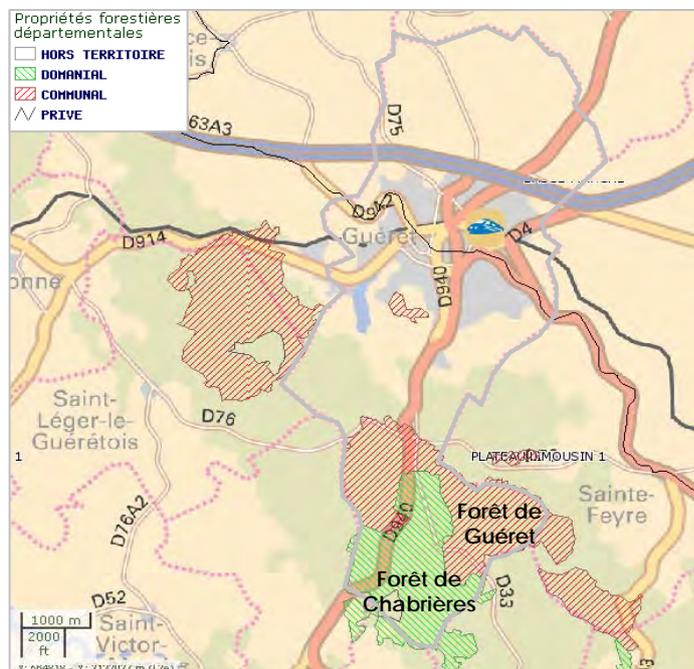
Par ailleurs, **deux grandes forêts** situées sur la commune de Guéret sont **soumises au régime forestier** :

- **Forêt domaniale de Chabrières** (275 ha) créée par arrêté préfectoral du 6 novembre 1990,
- **Forêt communale de Guéret** (364 ha) créée par arrêté préfectoral du 24 décembre 1999.

Une forêt domaniale est une forêt du domaine public, qui relève donc de l'État. Sa gestion est assurée par l'Office National des Forêts. Une forêt communale est une forêt publique, juridiquement bien privé d'une commune. Elles sont instituées en application de l'article L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code Forestier et des articles L.421.1, L.422.1, L.422.2, R.421-38-10 et R.422-8 du Code de l'Urbanisme.

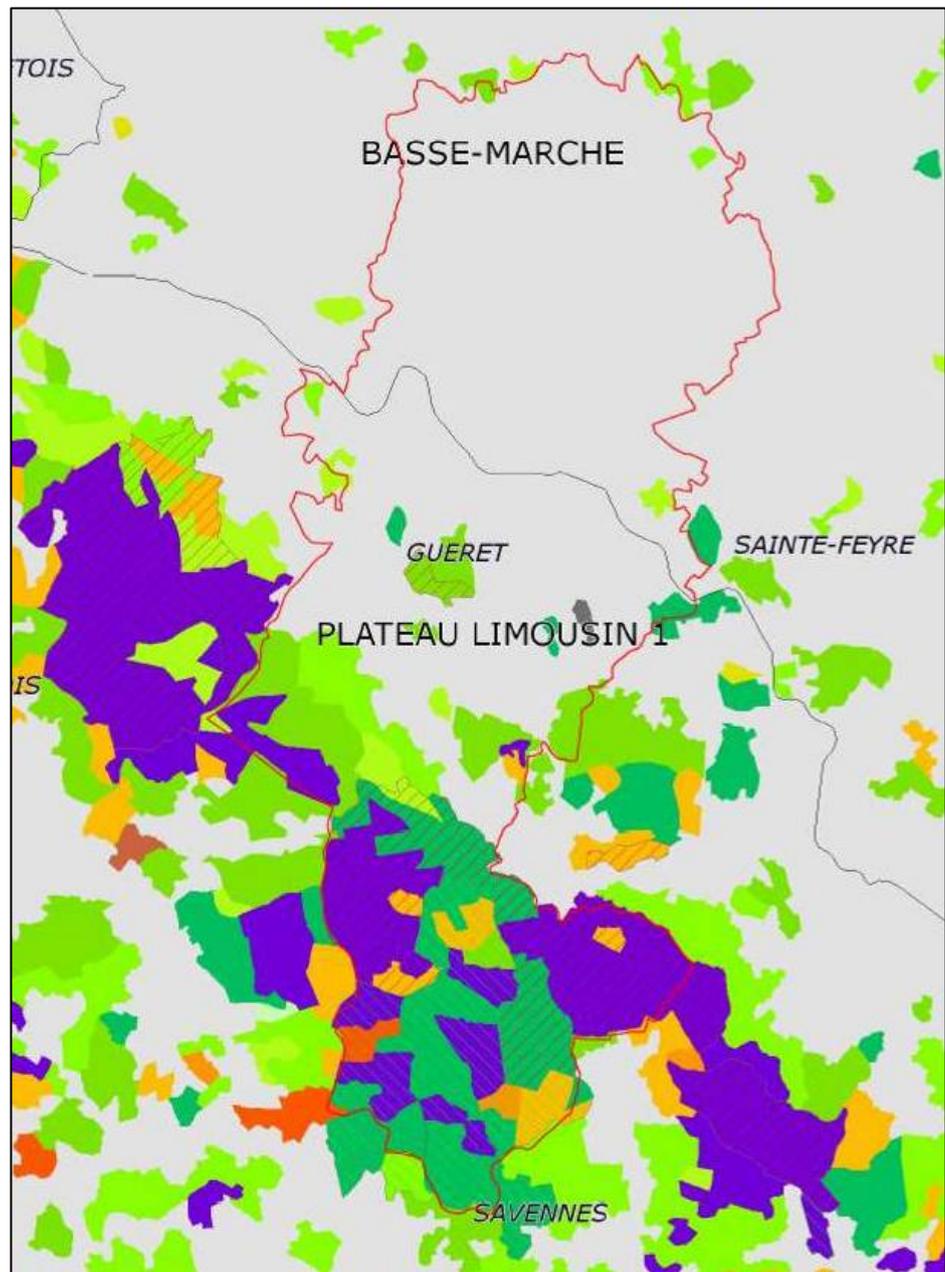
La commune de Guéret compte actuellement **840 ha de bois classés**. Ce classement est une mesure de protection très lourde qui a un effet radical sur les droits de construire dans la mesure où « *il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » (constructions, lotissements, campings, clôtures, caravanning, ...).

Le classement « *entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation écrite (exception faite des arbres dangereux, chablis et bois morts des forêts soumises au régime forestier et des forêts privées faisant l'objet d'un plan de gestion).



Les forêts domaniales et communales
Source : Inventaire Forestier National (IFN)

Certaines règles sont applicables, dans le cadre d'un PLU approuvé comme l'obligation de créer ou de maintenir des plantations pour un permis de construire, une autorisation de lotir, l'extension de bâtiments industriels, un parc d'attractions, une aire de jeux, une aire de stationnement, un dépôt de véhicule.



Les boisements

Source : Inventaire Forestier National

	hors territoire
	futaie de feuillus
	futaie de pins
	futaie de conifères indifférenciés
	futaie mixte à pins prépondérants
	futaie mixte à feuillus prépondérants
	futaie mixte à conifères indifférenciés prépondérants
	mélange pauvre de futaie de feuillus et taillis
	mélange moyen de futaie de feuillus et taillis
	mélange enrichi de futaie de feuillus et taillis
	mélange de futaie de conifères indifférenciés et taillis
	mélange de futaie de pins et taillis
	taillis de châtaigniers

	taillis de feuillus indifférenciés
	autre forêt fermée
	forêt ouverte de feuillus
	forêt ouverte de conifères
	autre forêt ouverte
	grande lande
	inculte ou friche
	autre

	hors territoire	Propriété
	domanial	
	communal	
	privé	

2.2.1.2 LE BOCAGE

Les trames bocagères revêtent plusieurs formes.

La **haie brise vent** : Elle peut être de taille très variable, résultante de l'association d'arbres menés en haut jet et d'arbustes recépés. Les hautes tiges peuvent atteindre 20 à 30 mètres. Elle cloisonne traditionnellement le paysage d'ensemble mais crée en même temps une succession de petits espaces champêtres à la donne essentiellement agricole.



La **haie champêtre** : Elle est constituée d'arbustes à feuilles caduques peu hauts, régulièrement taillés. Certaines haies non entretenues peuvent atteindre une dizaine de mètres de hauteur. Ce type de haie accompagne souvent les axes de communication et notamment les entrées de villages ou de hameaux.

La **haie libre** : Elle est constituée de diverses espèces (ronces, arbustes à fleurs). Irrégulièrement entretenue, elle forme un ensemble quasi impénétrable. Ce type de haie forme souvent des sortes de murs qui limitent toute vue latérale et qui font des axes de communication des entités enclavées ne permettant aucune échappée visuelle.

La **bande boisée** : Constituée d'arbres et d'arbustes, la bande boisée est cependant plus large que les autres types de haie. Elle prend en fait la forme d'un petit groupement allongé. Ces entités boisées rythment le paysage en apportant aux larges espaces enherbés une alternative paysagère aux essences variées.

Par ailleurs, des arbres isolés sont également très présents sur le territoire. Ils prennent place au sein des prairies et des espaces dégagés et marquent de manière significative l'échelle d'un territoire.



2.2.1.3 LES ZONES HUMIDES

La notion de zone humide a été définie par l'article L 211-1 du code de l'environnement. Leur protection est également assurée par ce même article qui a pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau en assurant :

1. la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
2. la protection des eaux et la lutte contre toute pollution ;
3. la restauration de la qualité de ces eaux et régénération ;
4. le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Sur la commune de Guéret, le réseau hydrographique nourrit des **zones humides** localisées :

- en amont de l'étang de Courtilles
- le long des ruisseaux de la Naute et des Chers qui débordent souvent de leur lit

Ces zones humides servent de bassins d'alimentation aux ruisseaux.



Ces zones humides sont majoritairement des zones humides de bas-fond en tête de bassin : ces milieux linéaires ou en taches bordent de manière plus ou moins continue le chevelu des réseaux hydrographiques. Ils interviennent de manière prépondérante dans l'épuration de l'eau dans les bassins versants largement voués à l'agriculture.

La préservation des zones humides doit être intégrée dans les choix d'aménagement du territoire en raison de leur intérêt et du rôle qu'elles jouent dans l'équilibre des milieux et des espèces.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision est sur le point d'être approuvée préconise de préserver les zones humides, notamment en reprenant les zones humides identifiées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU).

2.2.2 Les espaces protégés ou inventoriés

2.2.2.1 LES INVENTAIRES NATIONAUX : LES ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) sont un inventaire de zones présentant des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées. On distingue :

- **Les ZNIEFF de type 1**, secteurs de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- **Les ZNIEFF de type 2**, grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Sans valeur réglementaire, les ZNIEFF soulignent l'intérêt écologique d'une zone géographique et permettent une meilleure appréciation des incidences sur ces milieux naturels d'intérêt.

La commune de Guéret présente une ZNIEFF de type 2, *Forêt de Chabrières* (ZNIEFF n°740006112) qui s'étend sur 1 469 ha et 6 communes : La Chapelle-Taillefert, Guéret, Savennes, Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Christophe, Saint-Sulpice-le-Guérétois.

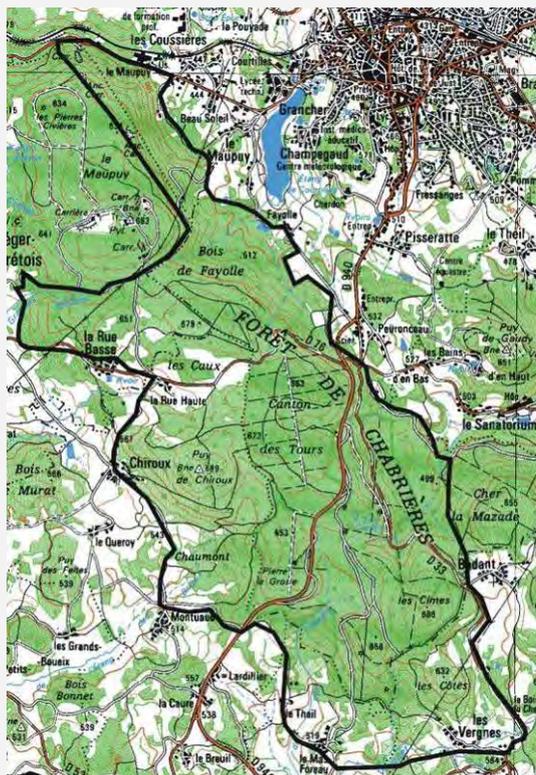
ZNIEFF II Forêt de Chabrières

La Forêt de Chabrières est située dans les monts de Guéret, immédiatement au sud de Guéret. Elle est coupée en deux par la RD 940. La partie la plus ancienne est située à l'est de cette route à proximité du puy des Trois Amis. De nombreux rochers, parfois branlants, sont visibles. C'est également dans ce secteur que des sentiers de randonnée ou de découverte ont été aménagés. A l'ouest de la RD 940, la forêt est encore dominée par les feuillus à l'exception du puy du Maupuy, totalement enrésiné et donc retiré de l'inventaire.

Au plan botanique, on note la présence de la parisetta à quatre feuilles et de quelques autres espèces rares : scille lis-jacinthe, aspérule odorante ou encore corydalle solide. Par endroits, et de manière très localisée, on peut observer quelques milieux tourbeux où croissent quelques végétaux typiques : linaigrette à feuilles étroites, jonc squarreux.

Au plan faunistique, les inventaires les plus importants ont concerné les oiseaux. Ils ont permis de déceler des espèces toujours peu communes dans la région : autour des palombes (nicheur), bécasse des bois, locustelle tachetée (migration) ou encore le pic épeichette. Compte tenu de la présence importante d'arbres âgés à cavités, la faune entomologique en cours d'inventaire devrait apporter des éléments dignes d'intérêt.

Source : DIREN Limousin



2.2.2.2 LES SITES CLASSES ET INSCRITS

Des protections intégrales des milieux existent dans le droit français sous la forme sites Classés ou de sites inscrits. Le classement assure la protection des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Certains sont des sites bâtis (villages et bâtiments anciens), d'autres concernent des paysages naturels. L'inscription a pour objectif leur conservation dans leur état actuel. Le classement a, en plus, pour vocation de les protéger.

Comme pour les Monuments Historiques, la différence majeure entre les deux procédures (inscription ou classement) réside dans le contrôle des travaux sur les sites : pour les sites inscrits, tous travaux susceptibles de modifier ou détruire leur état ou leur aspect doivent être déclarés quatre mois à l'avance auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour avis. Ils sont interdits pour les sites classés, sauf autorisation expresse du Ministre concerné, ou du Préfet pour les travaux non soumis à permis de construire.

Les autres effets sont communs aux deux procédures :

- le camping, la création de villages de vacances, l'affichage et la publicité sont interdits, sauf dérogation du Ministre (pour le classement) ou du Préfet (pour l'inscription),
- l'emplacement du site doit être reporté au PLU en qualité de servitude d'utilité publique opposable au tiers (code de l'urbanisme art. 126-1).

L'inscription de sites est plus facile à mettre en œuvre que le classement mais elle ne constitue pas une mesure de protection forte : elle ne joue qu'un rôle d'alerte auprès des pouvoirs publics qui sont avisés des intentions d'aménagement. De plus, avec les lois de décentralisation de 1983, l'avis de l'ABF en site inscrit demeure un avis simple que le maire peut suivre ou non. Ainsi, il ne permet pas un contrôle satisfaisant de l'évolution des paysages.

Le classement garantit le maintien en l'état des lieux et il évite toute opération d'aménagement et la réalisation de travaux lourds dégradants. Cette procédure est ainsi beaucoup utilisée dans le cadre de la protection d'un «paysage». Elle montre cependant certaines limites :

- elle n'a aucune effet sur les activités n'ayant pas d'emprise sur le sol (chasse, pêche, ...) qui continuent à s'exercer librement,
- elle ne permet pas une gestion active d'un milieu naturel,
- des dérogations peuvent être accordées, l'autorisation de travaux légers n'est pas automatiquement refusée.

Sur la commune de Guéret, les **rochers dans la forêt de Chabrières sont classés** (Date de protection : 25/01/1929).

Rochers classés de la forêt de Chabrières

Au sein de la forêt de Chabrières –déjà inventorié en ZNIEFF de type 2– sont dispersés de nombreux groupes de rochers très imposants. Ils résultent d'une décomposition en boules de granite qui a façonné "soit des amoncellements en place dont les assises inférieures sont souvent parallélépipédiques et les éléments supérieurs arrondis (constituant des tors), soit des coulées de blocs arrondis groupés ou isolés" (Extrait de MSSC 1978 par Michel Manville p. 1 à 3).

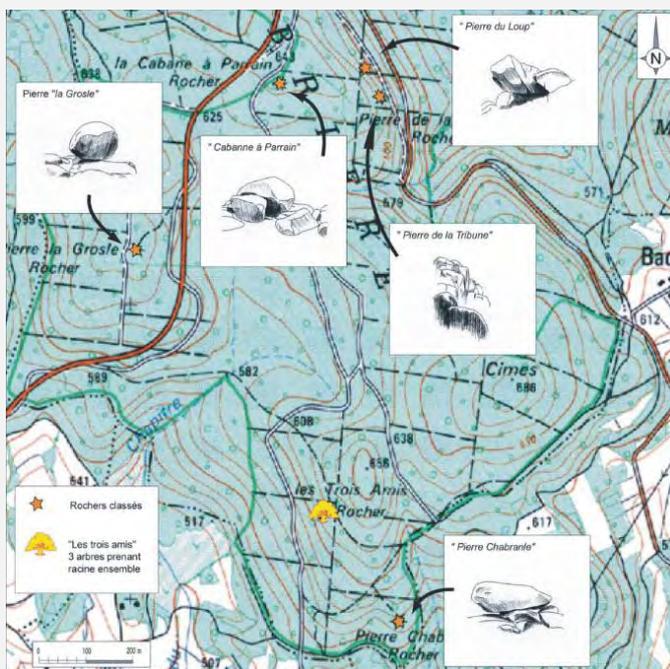
Cinq ensembles rocheux ont été protégés au titre des sites pour leur aspect particulièrement pittoresque et leur valeur légendaire : La Pierre du Loup, la Pierre de la Tribune, la Roche à Parrain, la Graule, la Pierre Chabranle.

D'autres rochers particulièrement remarquables sont dispersés dans la forêt et mériteraient d'être protégés à leur tour : la Pierre au Trésor, la Roche Mystérieuse, la Pierre Lardillère, le Cormier.

Une autre curiosité, constituée de deux chênes et d'un hêtre dont les troncs sont soudés à la base. Surnommée "les Trois Amis" et située légèrement au nord de la Pierre Chabranle, elle pourrait également faire l'objet d'une protection.

Mais de manière plus générale, la création d'un nouveau périmètre étendu à toute la partie de la forêt abritant ces rochers étonnants et très visités, serait indispensable.

Les rochers sont facilement accessibles grâce à des circuits balisés par l'Office National des Forêts.



Source : DIREN Limousin

2.2.2.3 LES SITES D'INTERET EUROPEEN

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

La politique européenne pour mettre en place ce réseau s'appuie sur l'application des directives « Oiseaux » et « Habitats », pour donner aux États membres de l'Union européenne un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des espèces et des milieux naturels.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 : les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), qui découlent des Sites d'Importance Communautaire (SIC).

Sur le territoire communal de GUERET, une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** est présente. Une ZSC est, en droit de l'Union européenne, un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Sur de tels sites, les États membres doivent prendre les mesures qui leur paraissent appropriées (réglementaires, contractuelles, administratives, pédagogiques, etc.) pour conserver le patrimoine naturel du site en bon état. C'est un site qui contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable et/ou qui contribue au maintien de la diversité biologique dans la ou les régions biogéographiques concernées.

Cette ZSC, présente pour partie sur GUERET, se dénomme « **Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents** » (SPN n°7401147). La zone, anciennement Site d'Importance Communautaire, a été transformée en Zone Spéciale de Conservation par arrêté du 13 avril 2007.

Source : <http://natura2000.environnement.gouv.fr>

Zone Spéciale de Conservation

Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents (3 563 ha)

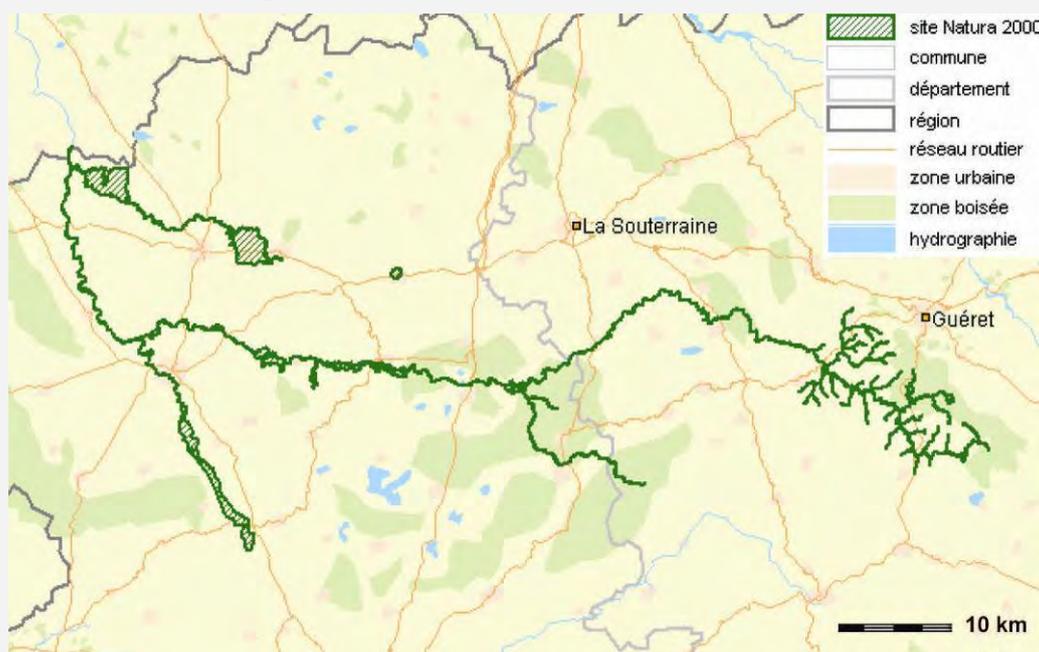
La Gartempe prend sa source dans le canton d'Ahun en Creuse (600m d'altitude) et conserve son allure de rivière rapide en traversant le département de la Haute Vienne, malgré des pentes moindres. Son intérêt essentiel résulte de la présence du saumon atlantique. Mais, ce site dispose également d'habitats très intéressants en bon état de conservation. Il s'agit des stations les plus au Nord-ouest pour le Genêt purgatif (*Cytisus purgans*), plante sauvage sous forme d'arbrisseau dressé formant des buissons denses de 30 à 60 cm de hauteur.

La ZSC comprend 173 km de linéaire de cours d'eau.

Composition du site :

- 55 % d'Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)
- 30 % de Forêt caducifoliées
- 6 % Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana
- 5 % de Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente
- 2 % d'Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)
- 1 % de Pelouses sèches, Steppes
- 1 % de Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées

Le territoire communal de Guéret se situe en amont de la vallée de la Gartempe, au niveau de ses affluents. Néanmoins, bien que le territoire soit peu concerné par le SIC, toutes les dispositions doivent être prises pour protéger les habitats recensés.



Espèces végétales et animales présentes

Amphibiens et reptiles

Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*)

Invertébrés

Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)

Barbot (*Osmoderma eremita*)*

Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)

Cuivré des marais (*Lycaena dispar*)

Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)

Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)

Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)

Moule perlière (*Margaritifera margaritifera*)

Plantes

Drépanoclade brillant (*Drepanocladus vernicosus*)

Mammifères

Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)

Grand Murin (*Myotis myotis*)

Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Loutre (*Lutra lutra*)

Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)

Vespertillon de Bechstein (*Myotis bechsteini*)

Poissons

Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

Chabot (*Cottus gobio*)

Lamproie marine (*Petromyzon marinus*)

Saumon Atlantique (*Salmo salar*)

2.2.2.4 LES MILIEUX D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'étude écologique du site du ruisseau des chers réalisée par le conservatoire des espaces naturels du Limousin a pu identifier plusieurs habitats.

Trois habitats floristiques d'intérêt communautaire ont été identifiés :

– **Communauté à ortie dioïque et liseron des haies :**



Cette végétation se développe sur les berges du ruisseau des Chers sur des sols humides à mouillés. Ponctuellement, elle s'étend dans le fond de vallon.

D'un point de vue floristique, ces deux espèces dominent et sont accompagnées d'espèces comme le pied de coq ou l'amarante blette.



En bordure du ruisseau à proximité des orties dioïques et du liseron des haies, il y a la présence d'une plante orientale, la renouée du Japon. Son caractère invasif doit absolument être contrôlé afin de l'éliminer pour éviter la destruction des espèces d'intérêt et la végétation endémique.

– **Phalaridaie :**

La phalaridaie est une formation végétale localisée dans le lit mineur et dans le fond de vallée.

Au niveau du lit mineur, la phalaridaie est uniquement composée de Baldingère.

Dans le fond de vallon, la composition floristique est légèrement plus riche avec des lycopes d'Europe, des crises du marais, des bosquets de saules...

La phalaridaie indique des stations à forte oscillation de nappe.



– **Scirpaie :**

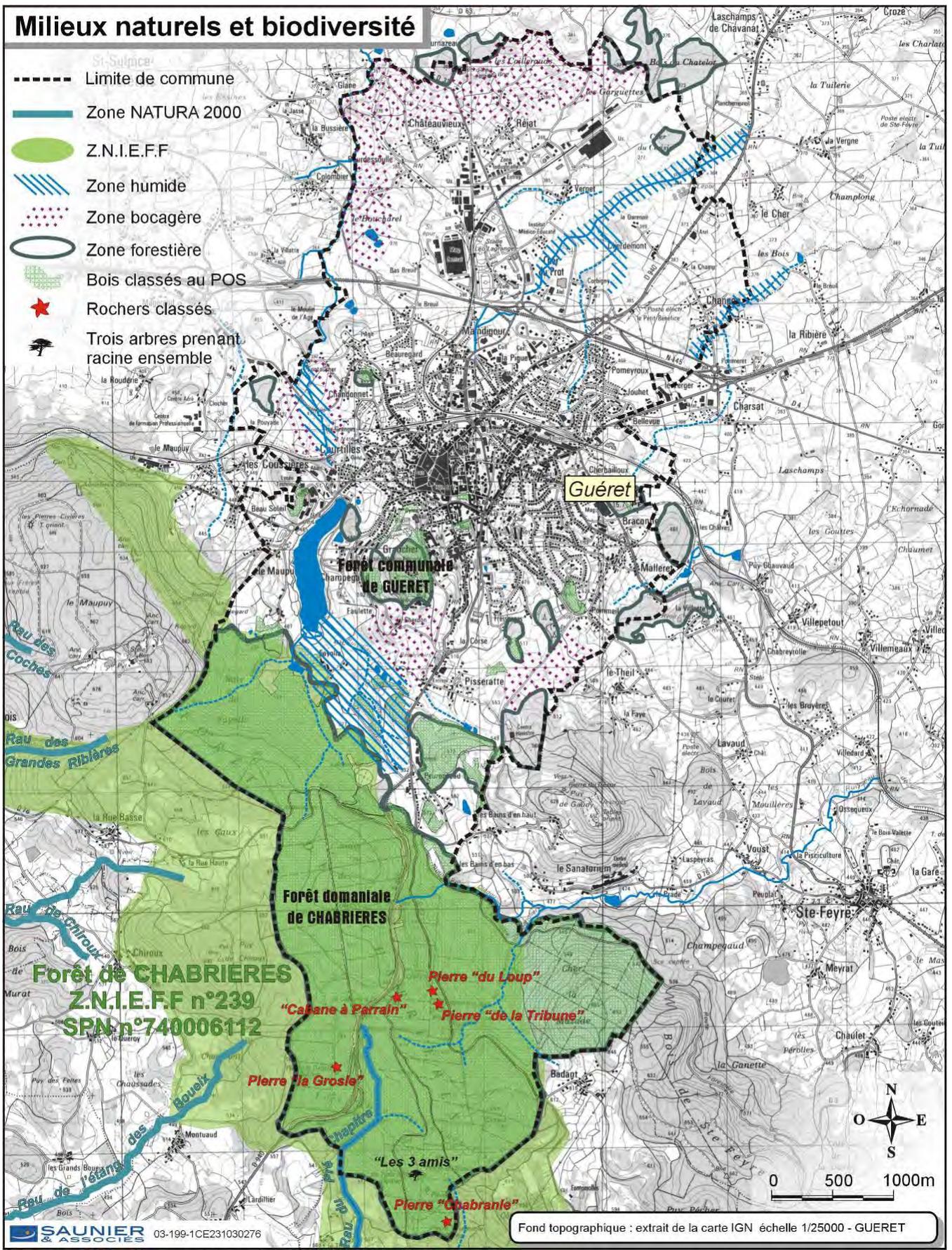


Les scirpaies sont presque uniquement composées du scirpe des bois accompagnées de quelques plantes hygrophiles comme l'iris faux acore ou la filipendule. Elles se développent sur des sols humides à proximité des phalaridaies.

Ces trois habitats appartiennent aux mégaphorbiaies riveraines. Les mégaphorbiaies sont des habitats d'intérêt communautaire au titre de la directive européenne « Habitats » du 21 mai 1992. Les milieux d'intérêt communautaire constituent des habitats menacés ou en voie de régression à l'échelle de l'Union européenne.

Milieux naturels et biodiversité

- Limite de commune
- Zone NATURA 2000
- Z.N.I.E.F.F
- ▨ Zone humide
- Zone bocagère
- Zone forestière
- Bois classés au POS
- ★ Rochers classés
- 🌳 Trois arbres prenant racine ensemble



Milieux naturels sur la commune de Guéret
 Source : DIREN Limousin

Contraintes et dispositions

Trois principaux types d'espaces naturels caractérisent le territoire guéretois ; les massifs forestiers du Sud, le bocage des collines et de la plaine, les zones humides de la plaine. Certains d'entre eux présentent une valeur patrimoniale et une sensibilité qui peuvent, selon les cas, être contraignants pour le développement urbain de la commune.

Les affluents de la Gartempe inscrits au réseau Natura 2000 sont aisément protégeables du fait de leur localisation de l'autre côté du bassin versant de la ville.

Les massifs forestiers de Chabrières et de Guéret ainsi que les patrimoines géologiques qu'ils abritent devront faire l'objet d'attention, notamment au regard du développement du tourisme et des loisirs.

Enfin, les cours d'eau et les zones humides, notamment en aval de la traversée de Guéret, devront faire l'objet d'une attention particulière au regard des projets d'urbanisation (infrastructures, habitat, activités...).

2.3 Ressource en eau

2.3.1 Les cours d'eau et les étendues d'eau douces

2.3.1.1 HYDROLOGIE

L'agglomération guéretoise est concernée par deux bassins versants : le bassin de la Creuse et le bassin de la Gartempe. Cependant, le territoire communal n'est directement concerné que par de petits ruisseaux issus des monts de Guéret et dont les sources sont souvent captées.

Concernant le bassin versant de la Creuse qui concerne la majorité du territoire, le chevelu hydrographique présente une orientation générale Sud-ouest / Nord-est. De nombreux étangs viennent se greffer au cours d'eau permanents ou temporaires. Le **ruisseau du Bois** et le **ruisseau de Fayolle** se rejoignent dans l'**étang de Courtilles**, vaste plan d'eau artificiel qui constitue le seul rapport à l'eau de la ville depuis les remblaiements et assèchements effectués dans la vallée des Chers pour permettre à la ville de s'étendre.



Le **ruisseau des Chers** prend sa source en bordure de la forêt de Chabrières au niveau du village de Pisserate. Il est canalisé dans la traversé de Guéret et retourne à l'air libre au nord de la ville.

La forte présence de l'eau sur le territoire communal crée une succession de milieux humides, confinés au creux de petits vallons et dont les valeurs agricoles et paysagères sont indéniables.

La Creuse

Le module de la Creuse à Glénic est égal à 13 m³/s, le débit moyen mensuel sec de référence 5 ans (QMNA5) est égal à 800L/s. La station de Glénic se situe en aval de la confluence des cours d'eau traversant le nord de la commune avec la Creuse.

A noter qu'il existe un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur la Creuse amont, sans que la commune de Guéret ne soit concernée.

La Gartempe

A noter que la Gartempe est en partie réservée à proximité de Guéret, c'est-à-dire que sur cette portion de cours d'eau, désignée par décret en Conseil d'État, aucune autorisation ou concession n'est donnée pour les entreprises hydrauliques nouvelles (article 2 de la loi du 16 octobre 1919 sur l'utilisation de l'énergie hydraulique). Aucune contrainte ne concerne le territoire communal.

Source : DIREN Limousin

2.3.1.2 QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES

QUALITE DES COURS D'EAU

En l'absence de suivi des cours d'eau traversant le territoire, les données manquent pour évaluer d'un point de vue quantitatif la qualité de ces cours d'eau.

Une analyse réalisée le 12 avril 2003 sur le **ruisseau des Chers** au Nord du centre-ville montre une **eau fortement polluée** par les rejets de toute nature (y compris les rejets de la station d'épuration). Le ruisseau des Chers est un ruisseau de transfert de pollution, dont la qualité en étiage devient systématiquement mauvaise, notamment lors des événements pluvieux. Cette situation s'améliore avec la mise en place de bassin d'orage et de bassins de rétention.

Bien qu'elle soit déclassée par le ruisseau des Chers en période d'étiage, **la Creuse** connaît une **amélioration générale de la qualité de ses eaux depuis quinze ans**. Les données moyennes à la station de Glénic (*source : DIREN, 1997-2000*) permettent de classer la Creuse en qualité 1B avec de fréquents classements en 1A.

Pour limiter les effets de transfert vers les cours d'eau et les nappes de substances tant toxiques que fertilisantes par érosion puis ruissellement, le **SDAGE** prévoit de **maintenir le réseau de haies et de talus** et de **préserver une zone de transition entre l'espace exploité et les cours d'eau** (20 m de largeur).

QUALITE DES EAUX DE BAINNADE

Un seul point de baignade est recensé par le Ministère de la Santé sur la commune de Guéret : il est situé sur l'Étang de Courtilles, du côté Ouest de l'étang.

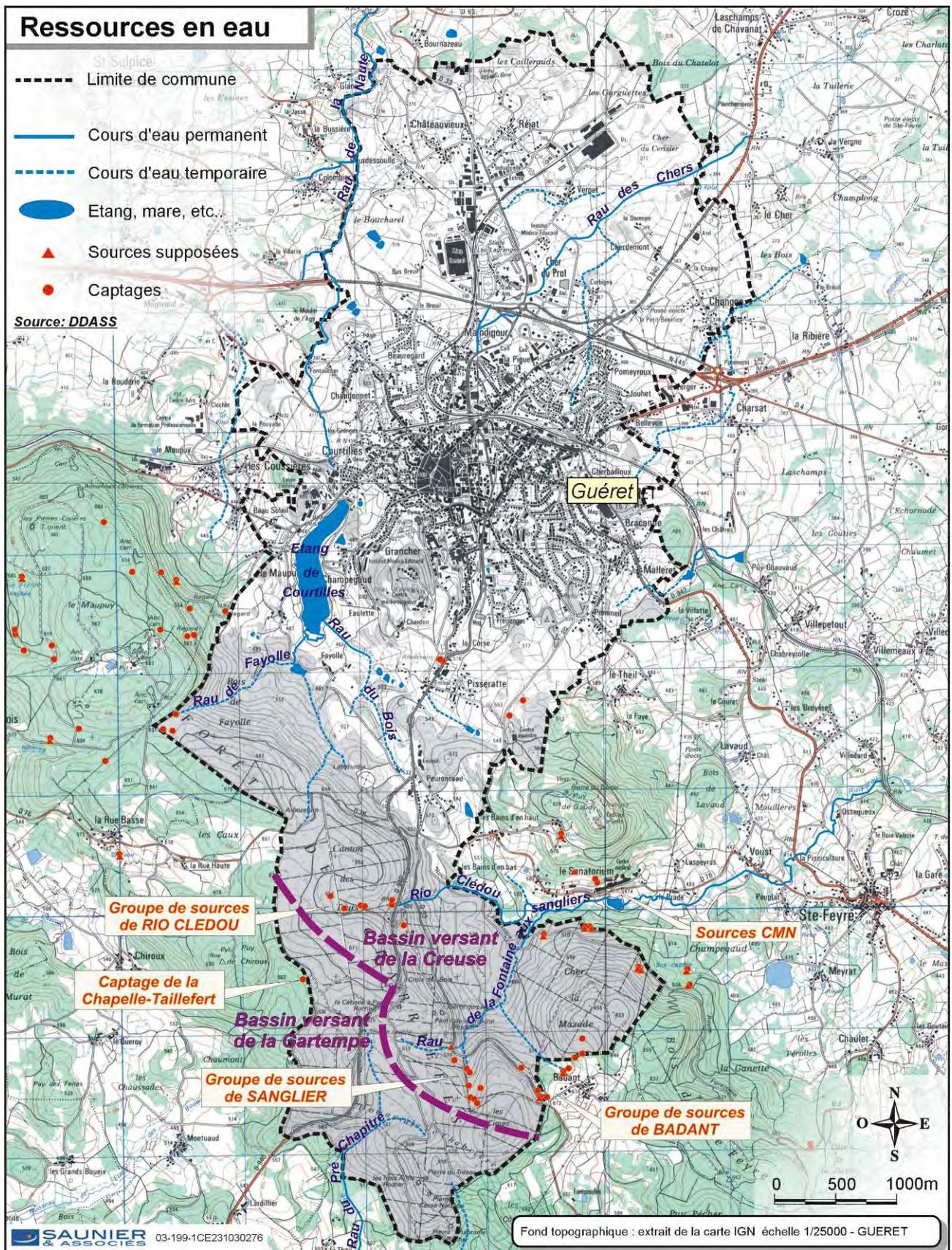
Le point de baignade de la Courtille est ouvert du 1^{er} juillet au 31 août de chaque année. D'après les dernières mesures de qualité de l'année 2009, ce point de baignade est globalement de bonne qualité.

<i>Prélèvements de l'année 2009, Étang de Courtilles</i>				
16 juin 2009	1 ^{er} juillet 2009	16 juillet 2009	27 juillet 2009	13 août 2009
Bon	Bon	Bon	Moyen	Bon

PECHE

La commune de Guéret possède des étangs réservés pour la pêche.





Les ressources en eau à Guéret
 Source : BPR-Europe d'après données extraites de la Banque du Sous-Sol (BSS)

2.3.2 L'eau potable

2.3.2.1 LA RESSOURCE SUR LE TERRITOIRE

L'alimentation en eau de la ville de Guéret est assurée par deux ressources : des eaux issues de captages et de l'eau prélevée sur la Gartempe.

Ressources historiques, les eaux captées proviennent de 13 captages différents disséminés sur les pentes du massif de Chabrières, de Badant et sur le Maupuy. Deux servitudes résultent de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :

- Badant, Forêt de Chabrières, AP N° 2001/1529 du 15 novembre 2001,
- Maupuy, aile sud-est 23, 24, 26 et 27, AP du 16 janvier 1948.

D'autre part, les protections des environs de captages privés sont à signaler :

- Captage de la Courtille
- Captage du Rio Clédou
- Captage de Prieur
- Captage de Sanglier
- Captage de Petit Masforeau
- Captage de Cher la Mazade
- Captage de Les Segaud

Les prélèvements d'eau sur la Gartempe, qui peuvent représenter jusqu'à 60% de l'eau distribuée à certaines périodes de l'année, sont nécessaires pour faire face à une consommation croissante et pour compenser les périodes d'étiage des captages. L'eau puisée dans la rivière nécessite une filière de potabilisation complète.

La production et l'alimentation en eau potable de la commune de Guéret sont assurées par la SAUR.

2.3.2.2 LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU

En fonctionnement normal, l'eau brute a deux origines :

- Les sources du Maupuy et de Chabrières. Les premières parviennent gravitairement au réservoir de Grancher Bas, d'où elles sont normalement pompées vers la station de Pisseratte pour y être neutralisées et désinfectées. Les sources de Chabrières sont quant à elles, acheminées en totalité par gravité à la station de Pisseratte.
- La rivière Gartempe, au lieu-dit Les Sagnes (ST-SYLVAIN-MONTAIGUT), où se trouve une station de pompage qui refoule en direction d'un réservoir brise-charge situé en bordure de la R.D. 914. L'eau est ensuite acheminée gravitairement à la station de Courtille où elle subit un traitement de potabilisation complet (Décantation - Filtration - Désinfection).

La distribution est alors répartie de la façon suivante :

- Le réseau bas alimente, depuis la bêche d'eau traitée de Grancher Bas, l'ensemble de l'urbanisation située au Nord du réservoir.
- Le réseau haut alimente, depuis le réservoir surélevé de Grancher Haut après relevage, les quartiers situés sur les reliefs au Sud du réservoir.

Le réseau est composé de conduites principales et de conduites secondaires en fonte ou en PVC, représentant un linéaire de près de 147 km.

2.3.2.3 LA QUALITE DE L'EAU

STATION DE TRAITEMENT DE PISSERATTE

La station de traitement de Pisseratte traite les eaux captées et assure leur neutralisation et leur désinfection, avec un débit maximum de traitement égal à 300 m³/h.

Les sites sourciers se trouvent dans des failles granitiques du massif forestier du Maupuy et, en forêt de Chabrières, dans l'arène granitique. Les captages sont superficiels (de 2 à 4 mètres de profondeur) et de ce fait très sensibles aux conditions pluviométriques et exposés à tous les risques de pollution.

La Ville de Guéret a déjà mis en place les périmètres de protection autour des captages sur le site de Badant en forêt de Chabrières et sur le site Aile Nord – Est du Maupuy, opération terminée en 2007, et procède actuellement à une deuxième et dernière étape de protection des captages de la Ville.

STATION DE TRAITEMENT DE COURTILLE

La station de traitement de Courtille a été créée en 1965. Elle a été réalisée dans le but d'augmenter la capacité de production notamment en période d'étiage des captages du Maupuy et de Chabrières.

Lors de sa construction, la ressource en eau initiale était l'étang de Courtille. Les eaux brutes étaient alors uniquement filtrées avant distribution.

Cette station a évolué en plusieurs étapes :

- 1970 : décanteur et filtres à sable capacité passant de 50 m³/h à 100 m³/h,
- 1974 : capacité portée à 240 m³/h,
- 1983 : prise d'eau sur la rivière Gartempe, arrêt de l'utilisation de l'étang de Courtille,
- 2002 – 2004 : capacité réduite à 200 m³/h, reminéralisation, préozonation, microfiltration
- 2008 : remplacement de la microfiltration non opérationnelle par une filtration sur sable.

2.3.2.4 LES BESOINS

En 2009 la consommation des 5 071 abonnés de la commune représente 838 813m³, consommation la plus basse depuis ces 10 dernières années : consommation directement liée à la pluviométrie mais aussi à la maîtrise de la consommation par chaque abonné.

Le taux de rendement primaire du réseau d'eau potable devrait atteindre les 82% d'ici 2012.

2.3.2.5 LA DEFENSE INCENDIE

Elle est assurée à partir du réseau public d'alimentation en eau potable de façon conforme à la réglementation en vigueur sur la partie Nord du réseau et de façon plus hétérogène sur la partie haute au Sud, certains poteaux Incendie ne sont pas conformes aux exigences réglementaires. Des mesures et vérifications sont effectuées régulièrement par un prestataire. Le rapport qui en découle est présenté au SDIS 23 pour concertation et amélioration.

2.3.2.6 LES PROJETS

Si l'alimentation en eau potable est assurée pour l'ensemble de l'urbanisation de GUERET en temps normal, les conditions extrêmes de sécheresse des années 2003 et 2005 doivent conduire la commune à rechercher de nouvelles ressources dans un objectif de sécurisation.

D'autre part la mise aux normes de l'ensemble des poteaux Incendie doit se poursuivre.

Enfin face aux prévisions d'extension de l'urbanisation, des renforcements de réseaux sur certains secteurs mais aussi l'agrandissement des structures de stockage et de traitement seront nécessaires pour assurer l'alimentation en eau et la défense Incendie des nouveaux quartiers.

- Au Sud, pour la zone d'extension de Pisseratte et les zones de Fressanges Haut et Bas, le réseau présente des caractéristiques suffisantes mais l'accroissement du volume de stockage du réservoir de Grancher est nécessaire. Par contre pour la zone des Bazarides dont l'extension est prévue à plus long terme, le renforcement du réseau de conduites est nécessaire.

- A l'Ouest, la zone d'extension de Beausoleil nécessite le raccordement du réseau sur le rond-point de Courtille.
- Aux abords de la RN 145, les zones d'extension de Pré du Stade et de Breuil ne posent pas de problème.

2.3.3 L'assainissement

Le réseau collectif et la station sont gérés par la SAUR.

Cf : Annexes sanitaires

2.3.3.1 LE RESEAU COLLECTIF

LA COLLECTE

Il est composé :

- d'un réseau de collecte unitaire sur les quartiers anciens,
- d'un réseau séparatif sur les autres quartiers,
- d'un réseau pseudo-séparatif sur certains secteurs, ne collectant séparément que les eaux de ruissellement des voiries.

Le réseau de collecte est accompagné de 7 postes de relevage d'une ou deux pompes situés avenue Cassin, à Bourdessoulle, avenue d'Auvergne, au camping municipal, à Changon, rue de Pommeil et à Courtille.

Deux bassins d'orage situés à Pommeyroux et au carrefour de l'Europe permettent de limiter les rejets. Un autre bassin est en cours de réalisation au Petit Bénéficé. Un bassin dans le secteur du Breuil est également prévu et a été approuvé par modification du POS. Le PLU prévoit également un emplacement réservé pour la mise en place d'un bassin d'orage sur le bassin versant de Changon et une étude hydraulique est en cours sur le bassin versant de la Naute.

LE TRAITEMENT

L'ensemble des eaux collectées est traité à la station des Gouttes au Nord de la commune. Ses caractéristiques sont :

- capacité : 55 000 équivalents habitants
- traitement des eaux : dégrillage, dessablage, dégraissage, clarification
- traitement des boues par épaissement

Les boues sont récupérées et valorisées par épandages agricoles. En 2006 plus de 500 tonnes de boues ont été épandues.

Les eaux de lavage des filtres de la station de traitement de Courtille seront prochainement évacuées vers la STEP. Un recensement des branchements et raccordements non conformes des habitations de la commune est en cours.

2.3.3.2 L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Mis en place au 1^{er} janvier 2006 le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury. Ce service assure l'instruction des projets d'installation d'assainissement autonome et vérifie le bon fonctionnement des installations existantes ainsi que leur bon entretien.

2.3.4 Les documents cadres

2.3.4.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN LOIRE- BRETAGNE (SDAGE)

Le comité de bassin Loire-Bretagne a entrepris la révision du SDAGE de 1996 pour aboutir à un nouveau projet de SDAGE. Le prochain SDAGE couvrira la période 2010-2015.

Le SDAGE définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

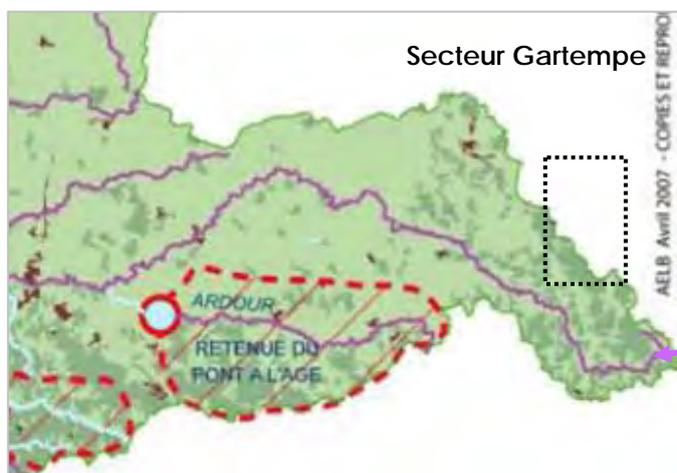
Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique ;
- Réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant l'environnement ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Crues et inondations ;
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



- ▶ Améliorer le traitement des rejets collectifs des agglomérations < 2000 EH

- ▶ Restaurer la morphologie du lit mineur
- ▶ Intervenir sur les berges de la ripisylves
- ▶ Gérer, aménager ou supprimer les ouvrages existants
- ▶ Améliorer la connectivité latérale



- ▶ Restaurer la morphologie du lit mineur
- ▶ Restaurer les biotopes et les biocénoses
- ▶ Intervenir sur les berges de la ripisylves
- ▶ Gérer, aménager ou supprimer les ouvrages existants
- ▶ Améliorer la connectivité latérale

Extrait du projet de SDAGE (document provisoire)

2.3.4.2 LES SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La commune de Guéret n'est concernée par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Contraintes et dispositions

La protection de sa ressource constitue un enjeu important pour le territoire :

- protection et revalorisation de l'eau « espace naturel » notamment dans la traversée de Guéret et dans la plaine*
- protection de l'eau potable (captages)*
- préservation contre les risques potentiels d'inondation dans la plaine (cf. 2.5.1.1 Risques d'inondation)*

2.4 Pollutions et nuisances

2.4.1 Les déchets

2.4.1.1 LES DOCUMENTS CADRES

LE PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES ET DES DECHETS DE L'ASSAINISSEMENT

Approuvé par le Conseil Général de la Creuse le 30 janvier 2006, le Plan de Gestion des Déchets Ménagers de la Creuse fixe les objectifs suivants :

- Une politique globale de valorisation : 50 % des déchets devront être collectés en vue de leur valorisation :
- valorisation des emballages,
- valorisation organique des fermentescibles (objectif relancé par l'évaluation du Plan),
- Un renforcement du traitement respectueux de l'environnement :
- limitation de l'impact lié au transport : traitement de proximité, fin du traitement des déchets produits hors département,
- limitation du transport par route : développement de l'acheminement ferroviaire,
- Un effort de sensibilisation et d'information : développement d'une politique de communication explicite.

A titre indicatif, le ratio moyen de déchets ménagers produits par un creusois en 2002 est de 428 kg/hab.

LE PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS DU BTP

Le Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP de la Creuse a été approuvé en décembre 2003.

2.4.1.2 LA GESTION DES DECHETS A GUERET

Depuis le 1^{er} janvier 2002 la gestion des déchets ménagers et assimilés relève de la compétence de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury qui a adhéré au Syndicat d'Équipement Rural de La Souterraine-Bénévent-GrandBourg (SIERS).

La commune de Guéret a opté, dès novembre 2001, pour le tri sélectif des déchets ménagers cumulant collecte individuelle et apport volontaire.

Le SIERS assure la collecte des ordures ménagères (OM), des emballages recyclables (papier, journaux, cartons, emballages plastiques ...) et du verre à une fréquence de :

- Sur l'hyper centre : 3 fois / semaine pour les OM et 2 fois / semaine pour les déchets à recycler,
- sur le centre-ville : 2 fois / semaine pour les OM et 1 fois / semaine pour les déchets à recycler,
- sur le reste de la commune : 1 à 2 fois / semaine pour les OM et 1 à 2 fois / semaine pour les déchets à recycler, suivant les secteurs,
- le verre est collecté sur 35 points d'apport volontaire répartis sur l'ensemble du territoire communal,
- le textile est collecté dans 8 points d'apport volontaire présents dans le territoire communal.

En 2008, 3735 tonnes d'OM, 1238 tonnes d'Emballages recyclables et 415 tonnes de Verre ont été collectés par le SIERS.

La déchetterie de Guéret accueille toutes les filières de déchets et depuis peu 2 colonnes textiles. Anciennement située dans la zone industrielle de Réjat, elle a été inaugurée récemment dans la zone industrielle de Cher du Cerisier pour des installations plus fonctionnelles. En 2008, 39 00 tonnes de déchets ont été traités sur le site.

Il n'y a pas de collecte d'encombrants ni de déchets verts en porte à porte mais leurs dépôts sont possibles en déchetterie.

L'entreprise Veolia assure pour les professionnels le traitement des déchets industriels.

Les déchets collectés sont stockés sur un quai de transfert où ils sont compactés avant d'être acheminés sur leur lieu de traitement. Les ordures ménagères sont traitées par enfouissement au CET de Gournay (36), les Emballages recyclables et le verre sont envoyés au Centre de Tri de Noth (23) avant d'utiliser des filières de recyclage différentes en fonction du produit dont les principaux lieux de traitement sont les suivants :

- Déchets verts : valorisés par compostage pour l'agriculture
- Encombrants et gravats : centre d'enfouissement pour déchets inertes du SIERS
- Verre : Puy-Guillaume (63),
- Aluminium : Compiègne (60)
- Papiers et cartons : Fayat sur Vienne (87)
- Journaux : Rouen (76)
- Briques alimentaires : Espagne
- Fer : la souterraine (23)
- Électroménager et composants électroniques : Limoges
- Déchets à risque infectieux : incinération à Limoges

Des campagnes de sensibilisation au tri sélectif sont assurées par le SIERS par l'intermédiaire de bulletins d'information édités 3 fois / an et lors d'animations dans les écoles.

Pour l'heure le SIERS n'envisage pas d'évolution notable du système de collecte.

Des recommandations concernant l'aménagement de l'espace urbain sont préconisées afin de prendre en compte les exigences de sécurité liées aux opérations de collecte. Les principales sont :

- caractéristiques des voies de circulation adaptées au passage des véhicules de collecte,
- zone de retournement pour les voies en impasse,
- espaces de stationnement aménagés en dehors des voies de circulation,
- espaces de regroupement de conteneurs aménagés dans le cadre d'opérations d'ensembles collectifs ou individuels.

2.4.2 La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Une station de mesures de la qualité de l'air est située à Guéret (réseau LIMAIR).

Le Limousin et particulièrement Guéret bénéficie d'un **environnement favorable en termes de qualité d'air** par rapport au reste de l'hexagone. La concentration industrielle, la population et les infrastructures de transport y sont effet peu à moyennement dense.

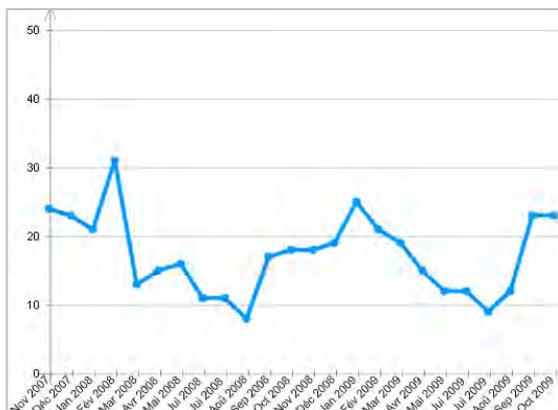
La situation du Limousin et, particulièrement, de Guéret apparaît assez favorable par rapport au reste de l'hexagone en ce qui concerne la qualité de l'air. En effet, la concentration industrielle, la densité de population et d'infrastructures de transport étant peu à moyennement dense, le limousin bénéficie d'une qualité de l'air bien souvent meilleure que dans le reste de la France.

La surveillance de la qualité de l'air est gérée par LIMAIR. Une station de fond est installée dans le centre-ville de Guéret (Rue Jean Moreau).

Les données et graphiques qui suivent sont extraits des mesures réalisées par cette station, entre novembre 2007 et octobre 2009.

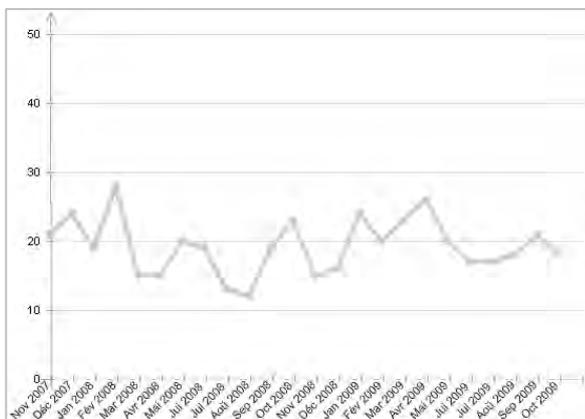
2.4.2.1.1 Le dioxyde d'azote

Les évolutions des concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) se situent principalement en période hivernale. L'utilisation massive de l'énergie fossile (chauffage domestique) et la diminution du rendement des moteurs thermiques favorisent la hausse des concentrations. Des phénomènes d'inversion thermique accentuent cette hausse en limitant la dispersion des polluants dans l'atmosphère. La moyenne sur les deux dernières années est de 17,3 µg/m³, pour un maximum mensuel de 31 µg/m³ sur la commune (février 2008).



2.4.2.1.2 Le dioxyde de soufre

Le dioxyde de soufre ne fait pas partie des polluants mesurés sur la station Nicolas de Guéret. Cependant, des données sur la région sont disponibles. Avec une concentration moyenne mesurée sur l'ensemble du Limousin depuis 1998 de 3 µg/m³ (valeur très faible) et une moyenne mensuelle maximale de 10 µg/m³ sur une des villes de la région, le dioxyde de soufre (SO₂) ne peut être considéré comme un polluant majeur. Un tissu industriel peu dense et une baisse générale des teneurs en SO₂ sur le plan national (carburants et combustibles « basse teneur » en soufre, réglementation industrielle, ...) favorisent cette faible concentration sur la région limousine.



2.4.2.1.3 Les particules en suspension

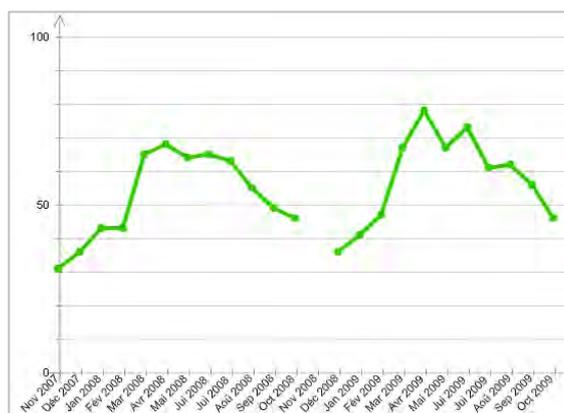
L'évolution des concentrations en particules en suspension (PS) reste stable depuis la création du réseau de surveillance de la qualité de l'air. La moyenne sur les deux dernières années de mesure est de 19,3 µg/m³ pour un maximum mensuel sur GUERET de 28 µg/m³. Il n'est généralement pas le polluant majoritaire. Il peut cependant être prépondérant en association avec le dioxyde d'azote durant la période hivernale.

2.4.2.1.1.4 L'ozone

Du fait des phénomènes mis en jeu lors de la formation de l'ozone (O_3), les épisodes photochimiques apparaissent dès les premiers forts ensoleillements. C'est le polluant majoritaire sur la région et sur la commune de Guéret. La moyenne sur les deux dernières années pour la station Nicolas est de $55,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, pour un maximum mensuel de $78 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Ce sont ces pics d'ozone qui sont souvent responsables du déclenchement d'alertes en Limousin en été.

La pré-alerte régionale est indépendante de la procédure nationale d'alerte à la pollution atmosphérique. On notera que, du 2 au 13 août 2003, cette pré-alerte régionale a été activée tous les jours.



2.4.3 Le bruit

Le bruit peut devenir un enjeu prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores risque d'entraîner une dégradation importante de ses conditions de vie et de sa santé. Il est alors essentiel d'identifier les points de conflits ou d'incompatibilité entre les sources de bruit existantes ou futures et les zones calmes à préserver.

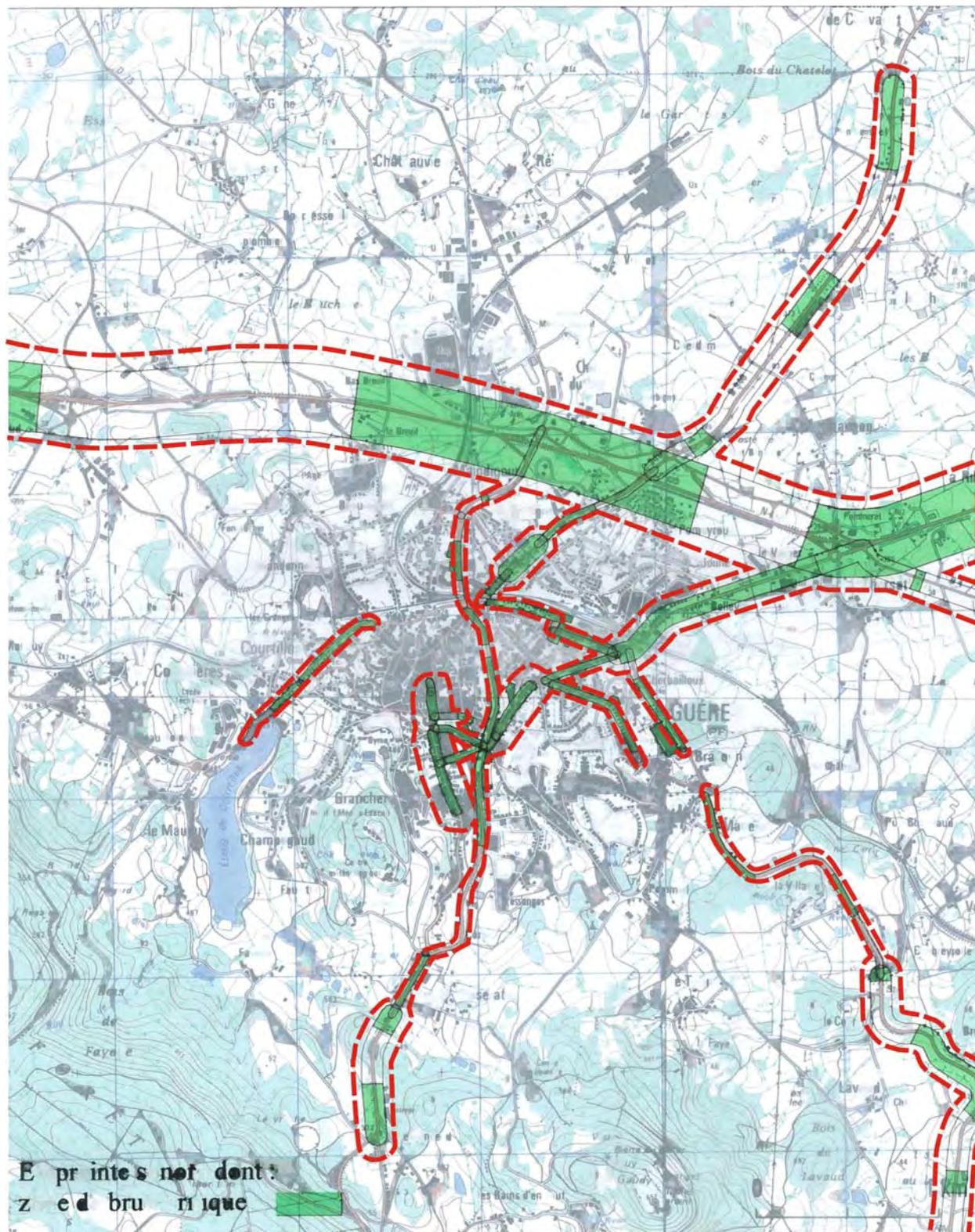
L'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, classe chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 et définit la largeur des secteurs affectés par le bruit.

Sur la commune de Guéret les infrastructures concernées sont :

- La RN 145 à 2x2 voies
- la RD 942 (dont avenue Manouvrier, avenue Pasteur et d'Auvergne, rue Eugène France),
- la RD 940 (dont avenue du Berry, route de la Châtre, boulevard Carnot, avenue de la Sénatorerie)
- la RD 914 (dont route de Courtille)
- la RD 33 (dont boulevard e la Gare, l'avenue René Cassin
- la RD 4 (dont avenue Pierre Leroux, avenue du Bourbonnais, place Bonnyaud)
- la RD 4a (dont rue Franklin Roosevelt)

Elles sont classées (pour partie ou en totalité) en catégorie 2 (pour la RN 145), 3 ou 4, avec des largeurs des secteurs affectés par le bruit respectivement de 250, de 100 ou 30 m.

L'arrêté prévoit que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum et notamment pour les bâtiments d'habitation, l'isolement minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.



Emprise sonore dont zone de bruit critique

Contraintes et dispositions

La gestion des déchets est assurée par le SIERS.

La qualité de l'air est peu sensible du fait d'un état initial peu pollué. La contrainte est faible vis-à-vis du développement de la commune de Guéret.

Le territoire bénéficie d'un environnement sonore de qualité sauf à proximité des infrastructures routières dont la plus empruntée est de loin la RN 145.

2.5 Gestion des risques

Sources : Base de données www.prim.net du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (mise à jour le 14/02/2005)

2.5.1 Les risques naturels

Les données sont extraites de la base de données Prim.net, du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Creuse de décembre 2005, de la DIREN Limousin et du site www.planseisme.fr.

La prise en compte des risques dans l'aménagement d'une commune est indispensable, afin d'éviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est dans cette optique que le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) est élaboré. Il recense les risques majeurs naturels et technologiques, les communes qui y sont soumises et regroupe les principales informations sur ces risques.

De manière générale, parmi les risques naturels recensés dans le DDRM de la Creuse (inondation par débordement de cours d'eau, tempête et feux de forêt), la commune de Guéret n'est soumise à aucun risque naturel. Cependant, deux arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés pour la commune.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur la commune de GUERET

Source : www.prim.net

D'autres risques sont à prendre en compte, tels que le risque d'inondation par ruissellement, le risque sismique, le risque foudre, le radon. Tous ces risques sont détaillés ci-après.

NB : La commune ne présente aucun atlas de zone inondable ou plan de prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire (type Plan de Prévention des Risques).

2.5.1.1 RISQUE D'INONDATIONS

En l'absence de cours d'eau de débit suffisamment important, la commune de Guéret n'est pas sujette au risque d'inondation.

Des inondations récurrentes sont tout de même observées dans la partie aval de la commune. Généralement, les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles ou violentes. Ces problèmes d'absorption par les sols peuvent avoir deux origines :

- Intensité des pluies supérieures à l'Infiltrabilité du sol
- La pluie tombe sur une surface saturée par une nappe

L'imperméabilisation des sols ainsi que la conception des réseaux d'assainissement peuvent également être des obstacles à l'écoulement des eaux de pluie.

Il serait donc intéressant d'envisager la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluie dans les secteurs concernés. Par exemple, la création de bassins de rétention d'eau de pluie, de chaussées drainantes ou réservoirs, de noues...

Il est indispensable de prendre en compte ces risques dans la création du zonage du PLU.

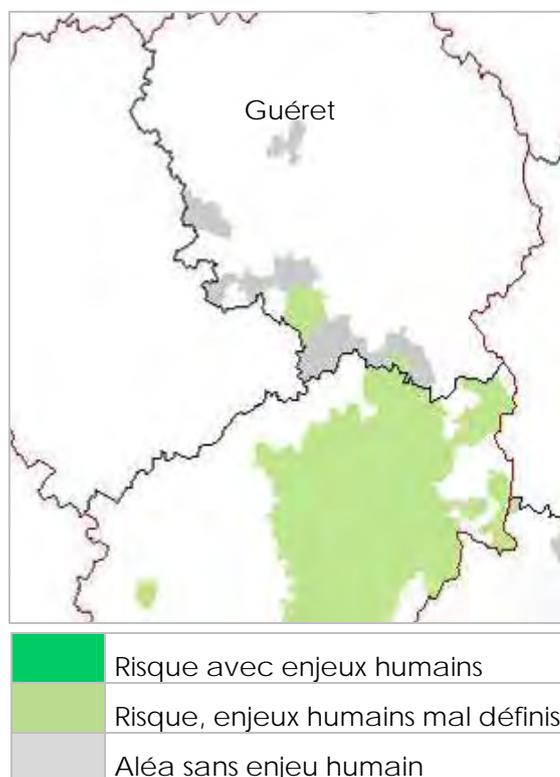
2.5.1.2 RISQUE DE FEUX DE FORET

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être des forêts ou des formations subforestières.

Le département de la Creuse est très peu concerné par ce risque comme le montre la carte ci-contre.

Toutefois, la ville de Guéret est signalée comme commune à risque sans enjeu humain en termes de feux de forêt. Lors de l'élaboration du Dossier Départemental des Risques Majeurs, le risque feux de forêt a été identifié à Guéret, principalement autour du Massif de Chabrières.

Aléa Feux de forêts
Source : www.prim.net.



2.5.1.3 LE RISQUE TEMPETE

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes. De cette confrontation naissent des vents violents et des pluies importantes. Bien que moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines. On parle de tempête pour des vents dépassant les 90 km/h.

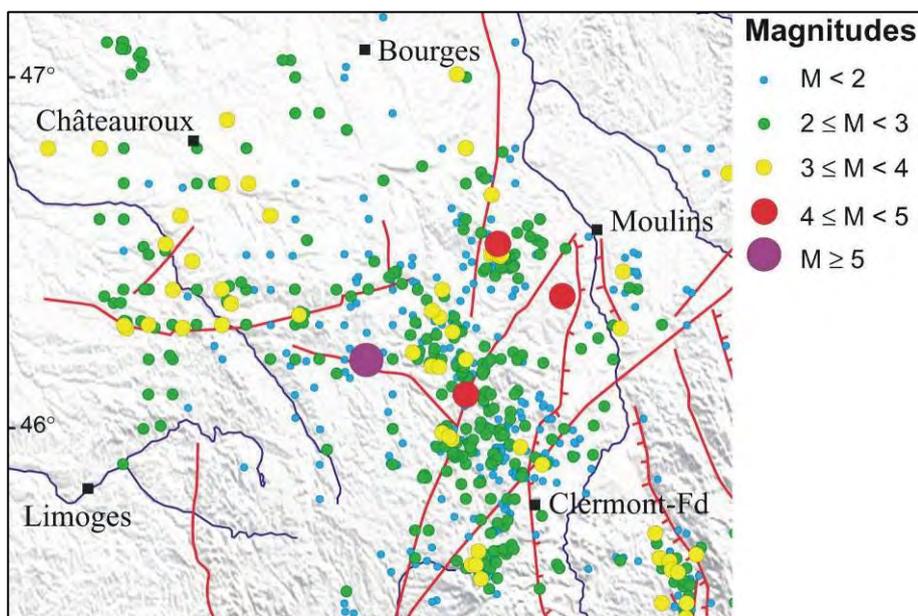
Le département de la Creuse a été touchée par la tempête de Décembre 1999, pendant laquelle 85 % de la population s'était retrouvée privée d'électricité. Cependant, on ne recense pas un risque particulier aux tempêtes dans le département.

La **commune de Guéret n'est pas particulièrement sensible à ce risque de tempête.**

2.5.1.4 RISQUE SISMIQUE

Le Limousin est classé en zone sismique 0, c'est-à-dire en zone de risque négligeable mais non nul. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement.

A 7 km au nord de la faille de la Marche et à 20 km au nord de la ville de Guéret une crise sismique a eu lieu le 22 Mai 1991 caractérisée par un séisme de magnitude 3,6 suivi d'une vingtaine de répliques dont l'origine serait le rejeu d'une faille d'orientation N125°-155°.



Sismicité du Massif central durant la période 1962-2001, document OPGC

Source : Réseau Sismologique Auvergne

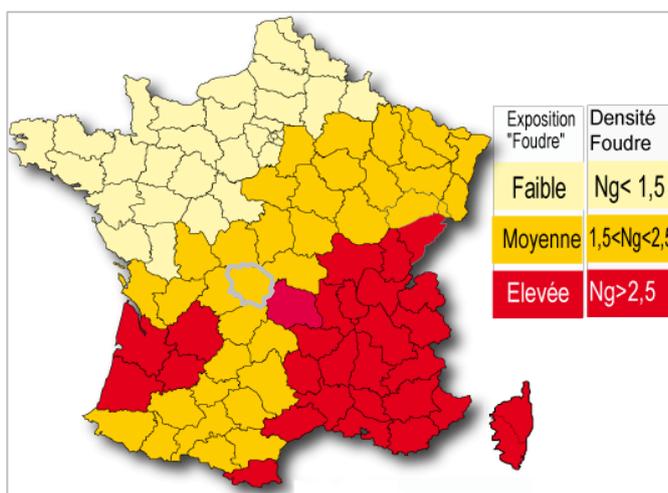
2.5.1.5 RISQUE Foudre

Sur le seul territoire français la foudre frappe entre un à deux millions de « coups par an ». Une cinquantaine de personnes sont foudroyées chaque année et les dégâts économiques dus à plusieurs milliers d'incendies sont considérables.

La Densité de foudroiement (N_g) est un paramètre qui existe en France depuis 1986 et indique le nombre d'impacts de foudre au sol par an et km^2 . Le relevé est effectué à l'aide d'un réseau de stations de détection qui captent les ondes électromagnétiques lors des décharges, les localisent et les comptabilisent (voir carte ci-dessous).

Le **département de la Creuse** est classé $N_g = 1,0$ impacts/an/ km^2 , soit en moyenne environ **26 impacts à Guéret par an**.

La représentation du département de la Creuse au niveau national, peut donc se traduire subjectivement par un **risque « foudre » moyen à faible**.



*Carte de l'exposition foudre en France
Source : www.citel.fr*

2.5.1.6 RISQUE LIE AUX EMISSIONS DE RADON

En Limousin, la nature granitique du sous-sol provoque des émissions de radon (radioactivité naturelle) qui peuvent s'accumuler dans les habitations lorsque celles-ci sont mal ventilées.

A partir de l'analyse de plusieurs études, l'excès de risque par cancer du poumon est estimé à 0,25 % par an pour 100 Bq/m³. Cela signifie que, calculé sur une durée de vie de 70 ans, on trouverait un risque multiplié par 1,35 pour l'occupant d'un habitat avec 200 Bq/m³ de radon et par 1,70 pour l'occupant d'un habitat avec 400 Bq/m³. Ce constat, dressé dans un dossier publié par l'Autorité de Sûreté Nucléaire en 2003, met bien en évidence un risque lié au radon pour la population exposée dans le cadre de la vie quotidienne.

Il n'existe à l'heure actuelle aucun texte réglementaire et aucune norme obligatoire en matière de radon au sein de l'habitat privé français. La communauté européenne recommande d'agir lorsque le seuil d'activité volumique du radon dans l'air dépasse 400 Bq/m³ dans les logements existants et 200 Bq/m³ dans les nouvelles habitations. De très nombreux pays européens ont mené des campagnes nationales de mesure de radon dans l'habitat privé.

Un important travail de synthèse sur ce sujet a été mis en œuvre en 2004 par LIMAIR afin de mettre à disposition sur son site Internet (rubrique "documentation/études et travaux) des dossiers thématiques (géologie, santé, remédiations, mesures, ...). Des campagnes complémentaires ont été réalisées dans les établissements publics afin d'améliorer progressivement les systèmes de ventilation des bâtiments.

Guéret est dans une **zone à fort potentiel d'exhalation**, environ **230 Bq/m³** en moyenne.

Contraintes et dispositions

Le territoire n'est concerné que de manière modérée par les risques naturels. Les principales contraintes s'imposant à l'urbanisation sont :

- l'attention portée au risque d'inondation par ruissellement en aval de l'agglomération (limitation de l'imperméabilisation, conservation de champ naturel d'expansion...)*
- la prise en compte de la radioactivité naturelle du sous-sol dans les nouvelles constructions (ventilation).*

2.5.2 Les risques humains

Les données sont extraites :

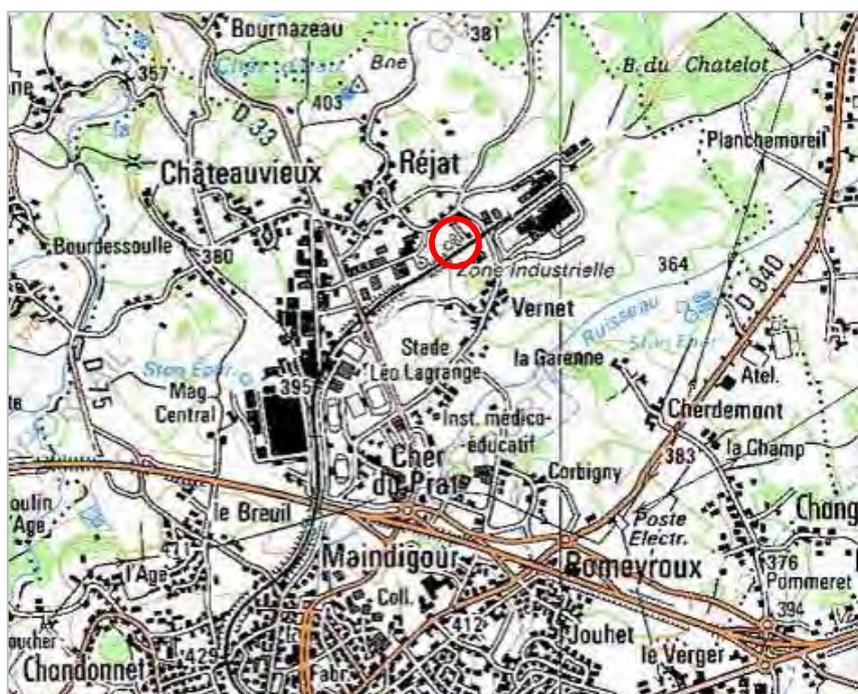
- du Document Communal Synthétique (DCE) / Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) de septembre 2005 ;
- du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Creuse de décembre 2005.

2.5.2.1 LE RISQUE INDUSTRIEL

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel. Cet accident entraîne alors des conséquences immédiates graves sur le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement.

La commune de Guéret est une des rares communes de la Creuse à présenter un risque industriel. Le risque d'accident industriel est lié aux stockages d'hydrocarbures inhérents aux activités exercées par la **SA PICOTY, établissement spécialisé dans la distribution de carburant**.

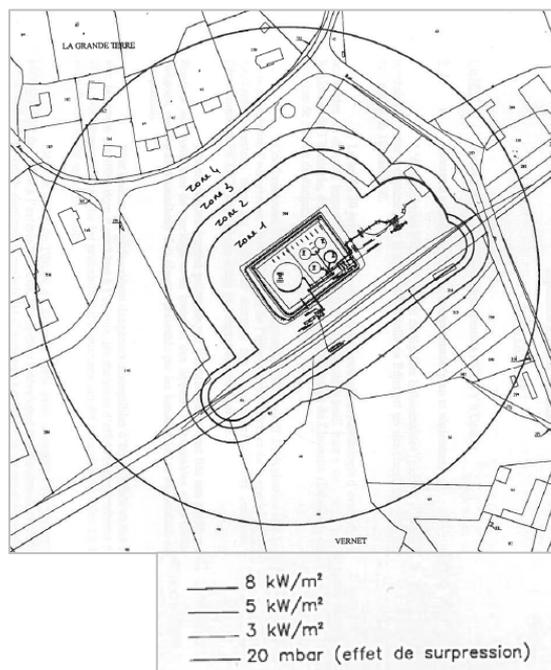
Un accident majeur pourrait être causé par un feu d'hydrocarbures dans une cuvette de rétention, un éclatement de réservoir atmosphérique à toit fixe ou un biol-over. Le **cercle de danger maximal** a été évalué à **651,3 mètres**. Ainsi une zone de protection éloignée et une zone de protection rapprochée autour de son établissement sont imposées (Arrêté préfectoral n°2009-1831 du 16 octobre 2009, renforcé par le Porter à connaissance du 12 novembre 2009). La société dispose d'un Plan d'Opération Interne (POI), plan à appliquer en cas d'accident à l'intérieur de l'établissement. De plus, ses dépôts sont nouvellement assujettis aux directives européennes SEVESO II modifiées, dont les textes ont été publiés le 10 août et le 7 octobre 2005. Cet établissement ne relève pourtant pas de la directive « SEVESO ». C'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation. Elle impose de ce fait, des périmètres de protection autour de ses installations (Arrêté préfectoral n°95-293 du 28 février 1995).



Localisation de la société PICOTY
Source : Arrêté préfectoral du 16/10/2009

En 2007 et 2008, l'exploitant a entrepris des travaux qui ont permis d'augmenter le niveau de sécurité du site. Malgré les mesures de réduction du risque mises en œuvre, des phénomènes dangereux résiduels sont toutefois toujours susceptibles d'avoir un impact à l'extérieur du site en cas d'accident. L'existence de ces risques nécessite de maîtriser l'urbanisation de ces zones impactées afin de ne pas aggraver cette situation qui « reste acceptable pour l'heure actuelle »¹⁰.

Carte des distances et des seuils d'effet
Source : Préfecture Creuse, d'après étude mars 2008



Par ailleurs, la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) contrôle les activités polluantes et dangereuses (loi du 19 juillet 1976 et décret du 21 septembre 1977). Sont concernées les usines, les élevages, les entrepôts, les carrières et plus généralement toutes les installations publiques ou privées, quels qu'en soient les exploitants, qui peuvent entraîner des risques, nuisances ou pollutions. Plusieurs critères de classement sont pris en compte : quantité de produits stockés ou utilisés, puissance installée des machines, capacité de production. En fonction de ces critères, les activités sont soumises à déclaration (lettre D) ou à autorisation (lettre A). Les installations soumises à autorisation sont soumises à des procédures beaucoup lourdes.

Sur la commune de Guéret sont recensées 41 ICPE soumises à déclaration et 7 ICPE soumises à autorisation.

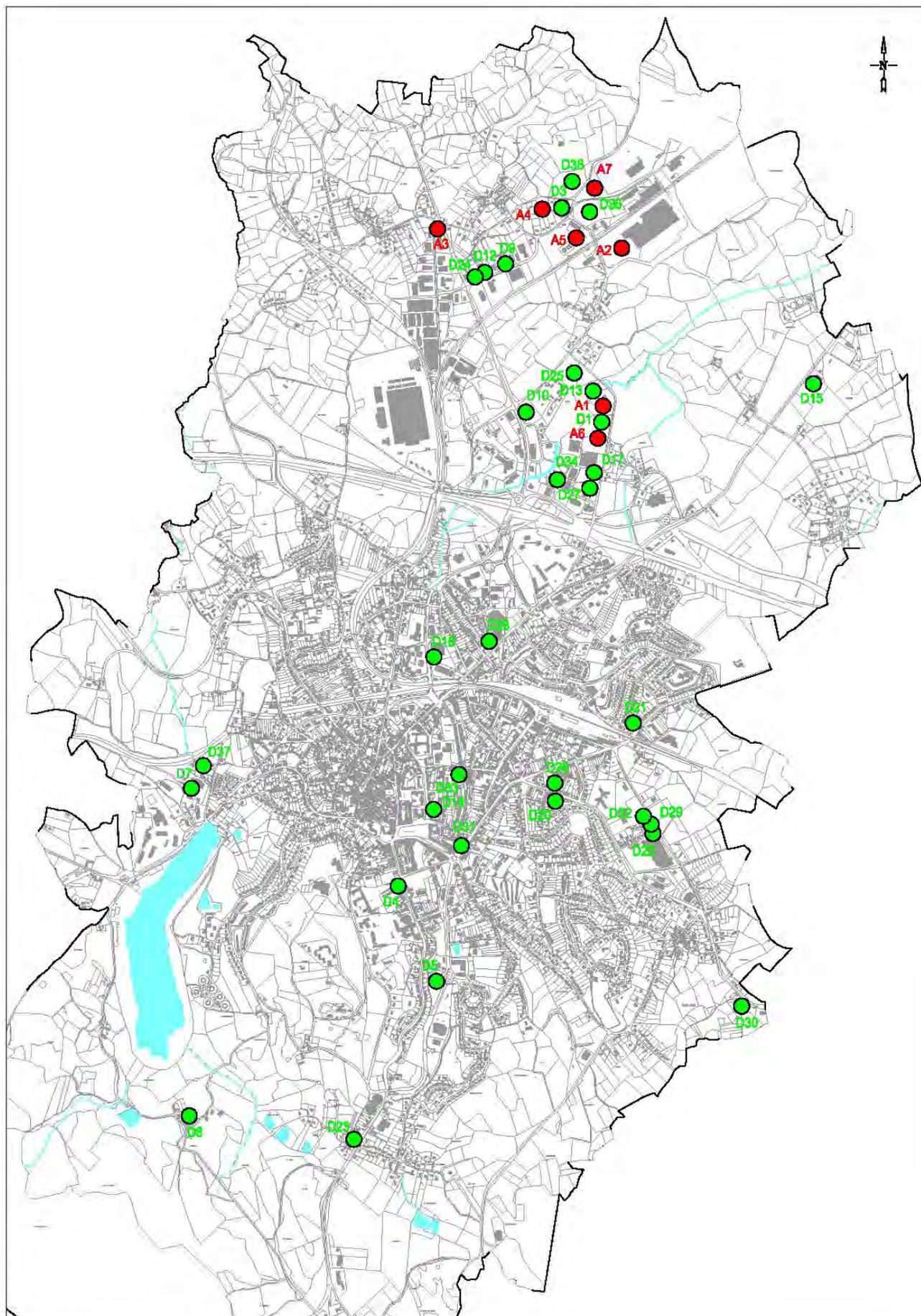
Liste des Installations classées soumises à autorisation

A1	AFBAT METAL	Activité de traitement électrolytique ou chimique des métaux	ZI de Cher du Prat
A2	ATELIERS MECANIQUES ET INDUSTRIES SPECIALES	Unité industrielle de fabrication de pièces destinées à l'industrie automobile par forgeage à froid ou à mi-chaud, usinage, traitements thermiques et traitements de surface	ZI des Garguettes
A3	CARMAFIX	Atelier de fabrication et de montage de bijoux	ZI de Cher du Prat
A4	EVERIAL	Dépôt d'archives papier et carton	ZI de Réjat
A5	PICOTY	Stockage et distribution de liquides inflammables	ZI
A6	SAUTHON INDUSTRIES	Production et distribution de meubles en bois et panneaux	ZI de Cher du Prat
A7	SITA Centre-Ouest	Unité de tri et de transfert de déchets non dangereux	ZI de Réjat

Source : Préfecture de la Creuse, 2009.

¹⁰ Courrier du Bureau Environnement de la Préfecture de la Creuse, 19 novembre 2009.

Localisation des installations classées



D1	A2C	Unité industrielle de chaudronnerie, métallerie, tuyauterie et soudure	ZI Cher du Prat
D2	BRIAT	Atelier d'ébénisterie	Route de Fressanges
D3	CAPREMIB	Installation de Malaxage	ZI Réjat
D4	CENTRE HOSPITALIER	Laverie industrielle	Avenue de la Sénatorerie
D5	CHAMPION SUPERMARCHÉ	Station service Installation de production de froid alimentaire	Quartier de Fressanges
D6	CREUSE AGENCEMENT	Atelier de menuiserie industrielle	ZI des Garguettes
D7	DE COURTILLE (GAEC)	Élevage Bovin	Fayolle
D8	DEL BEN	Atelier de carrosserie	Zone industrielle
D9	ERDF Unité Réseau Électricité Val d'Allier	Stockage de transformateurs pouvant être pollués au PCB et PCT	Rue René Cassin
D10	ÉTABLISSEMENT DU MATÉRIEL	Cabine de peinture et cabine de grenailage	Cher du Prat
D11	ETABLISSEMENT TOMAS C.	Atelier de travail des métaux	6, rue Ducros
D12	ÉVOLUTION 23	Atelier de carrosserie et de peinture	ZI Cher du Prat Les Varennes
D13	FRANCE TELECOM	Central téléphonique	1, av de la République
D14	GARAGE SAINT-CHRISTOPHE	Garage	Route de Paris
D15	GÉNÉRALE AUTOMOBILE CREUSOISE	Garage	Av Charles de Gaulle
D16	GUERET DISTRIBUTION	Dépôt de fuel domestique et installation de distribution	Av de l'Europe
D17	GUERET DISTRIBUTION	Station service	ZA les Varennes
D18	HYPARLO	Station service	Rue Alexandre Guillon
D19	JUILLET	Atelier de carrosserie	5, av Pasteur
D20	LAPINE	Station Service	11, rue du Bourbonnais
D21	LAVOMARCHE	Laverie libre service	Rue Alexandre Guillon
D22	LE GAILLIARD	Cabine de peinture automobile	Pisseratte
D23	MOLLIKA	Dépôt de staff	Zone industrielle
D24	NAUDON & MATHE FRERES	Atelier de menuiserie bois et agencement	Rue du Cros
D25	PHILIPPON	Garage	16 bis, av Pasteur
D26	POIDS LOURDS CREUSOIS	Cabine de peinture et extension de l'atelier de réparation automobile	ZA les Varennes
D27	PRESSING BLEU LAGON	Pressing	36, av du Berry
D28	PRESSING CLEAN	Pressing	116, av d'Auvergne
D29	RECHIGNAT PERE ET FILS	Atelier de menuiserie	85, av d'Auvergne
D30	REMERAND	Station service	2, av du Docteur Manouvrier
D31	SADEF	Magasin de bricolage	Rue Alexandre Guillon
D32	SAMAT CITROEN	Atelier de réparation d'automobiles	Av Charles de Gaulle
D33	SAUR	Stockage de 10 bouteilles de chlore gazeux contenant chacune 49 kg	Rue Johannes Gutenberg
D34	SAUR FRANCE	Stockage de 10 bouteilles de chlore gazeux contenant chacune 49 kg	Courtille et ZA les Varennes
D35	SIERS	Déchetterie	Zone industrielle
D36	TARTARY	Blanchisserie	Courtille
D37	TDI	Atelier d'extrusion de matières plastiques	ZI de Réjat
D38	TRIAS	Stockage de carburant	ZI
D39	TRIBET	Dépôt de fioul	ZI de Vernet
D40	VILLE DE GUERET	Station service privée	ZI Cher du Prat
D41	WOGEGAL SA	Dépôt de gaz	Route de Paris

2.5.2.2 SITES ET SOLS POLLUES

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages fortuits ou accidentels de produits chimiques.

Sur la commune de Guéret, on trouve deux sites pollués recensés par la base de données BASOL du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer : l'installation technique d'EDF et le site Solic.

Site SOLIC – Société PICOTY

Le site est un ancien dépôt d'hydrocarbures ayant été utilisé pour le mélange de déchets d'hydrocarbures dans les cuves.

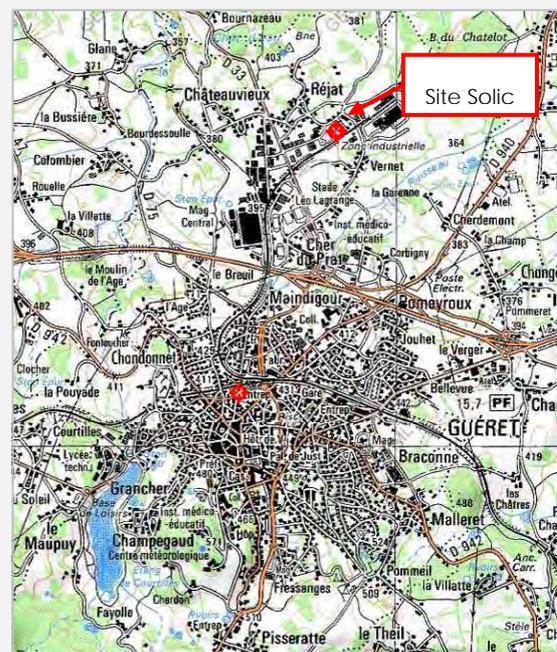
A la suite d'une liquidation judiciaire de l'ancienne société SOLIC, la société PICOTY devient propriétaire du site. Elle fait procéder au nettoyage des cuves concernées.

En 1993, une étude hydrogéologique de vulnérabilité ainsi qu'une étude de réhabilitation sont réalisées par le BRGM.

Le site est considéré comme traité. Un arrêté préfectoral du 27 janvier 1995 prescrit la surveillance du site.

L'inspection des Installations Classées poursuit son action de contrôle de la surveillance piézométrique. Les résultats de cette surveillance sont conformes aux valeurs prescrites.

Source : BASOL mise à jour le 13/02/2006



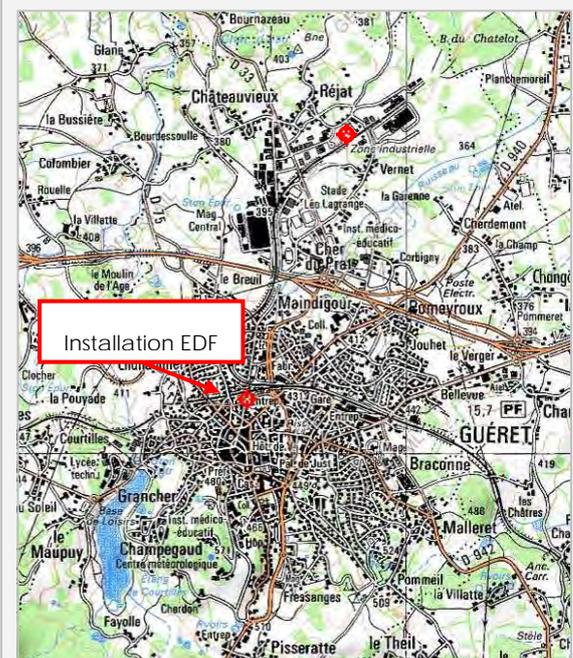
Installation technique d'EDF/GDF

Le site de Guéret a accueilli a priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Actuellement, il est utilisé pour les besoins des entreprises EDF et / ou Gaz de France.

Gaz de France a hiérarchisé les sites en fonction de leur sensibilité vis-à-vis de l'environnement (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site...). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de 5 classes de priorité. Le site de Guéret est en classe 3 du protocole. De ce fait, c'est un site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible.

Une étude historique de localisation des cuves a été réalisée (rapport parcellaire de février 2003) et des investigations de terrain ont permis de retrouver 2 cuves en plus des 3 gazomètres (dont un réaffecté au stockage de goudrons). Les opérations de vidange des cuves ont été effectuées en décembre 2002. Un rapport de fin de travaux attestant leur correcte réalisation a été remis à l'inspecteur des Installations Classées en février 2003.

Source : BASOL mise à jour le 11/01/2005



2.5.2.3 RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES

Le risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses (ou risque TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Les effets associés sont une explosion (lors d'un choc), un incendie et/ou un dégagement de nuage toxique (pouvant provenir d'une fuite de produit toxique ou résulter d'une combustion). Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du lieu du sinistre. En Creuse, compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant deux axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic :

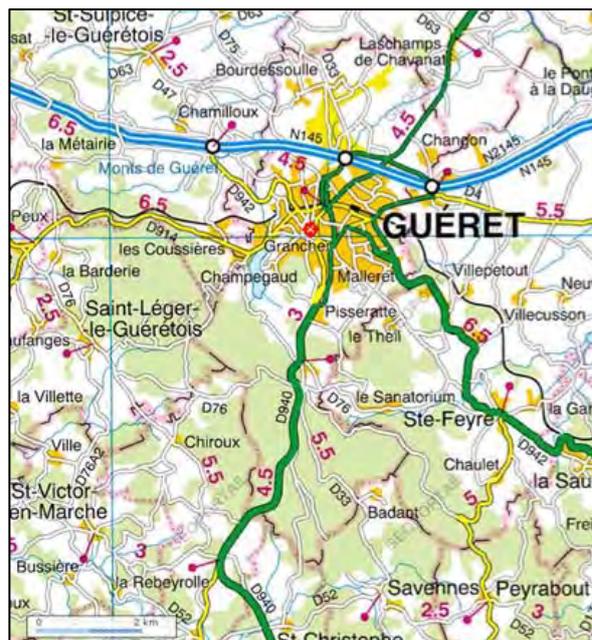
- La Route Centre Europe Atlantique (RN 145) ;
- La voie ferrée Paris – Toulouse, qui passe à la Souterrains, à l'Ouest de Guéret.

En l'occurrence, la RN 145 traverse la commune de Guéret d'Est en Ouest. Cette nationale passe au Nord du centre-ville.

Carte 1 : La RN 145 en Creuse



Source : DDRM de la Creuse, décembre 2005



2.5.2.4 RISQUE LIÉ AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Le transport de gaz par canalisations est le moyen de transport le plus sûr pour transporter de grandes quantités de produits. Il doit tout de même être considéré comme générant une zone de risques pour le voisinage. Deux scénarios de perte de confinement sont susceptibles d'être envisagés :

- La rupture franche suite à une agression externe
- La fuite à travers une petite brèche

Carte des risques

----- Limite de commune

Risques naturels

 Risque de feu de forêt

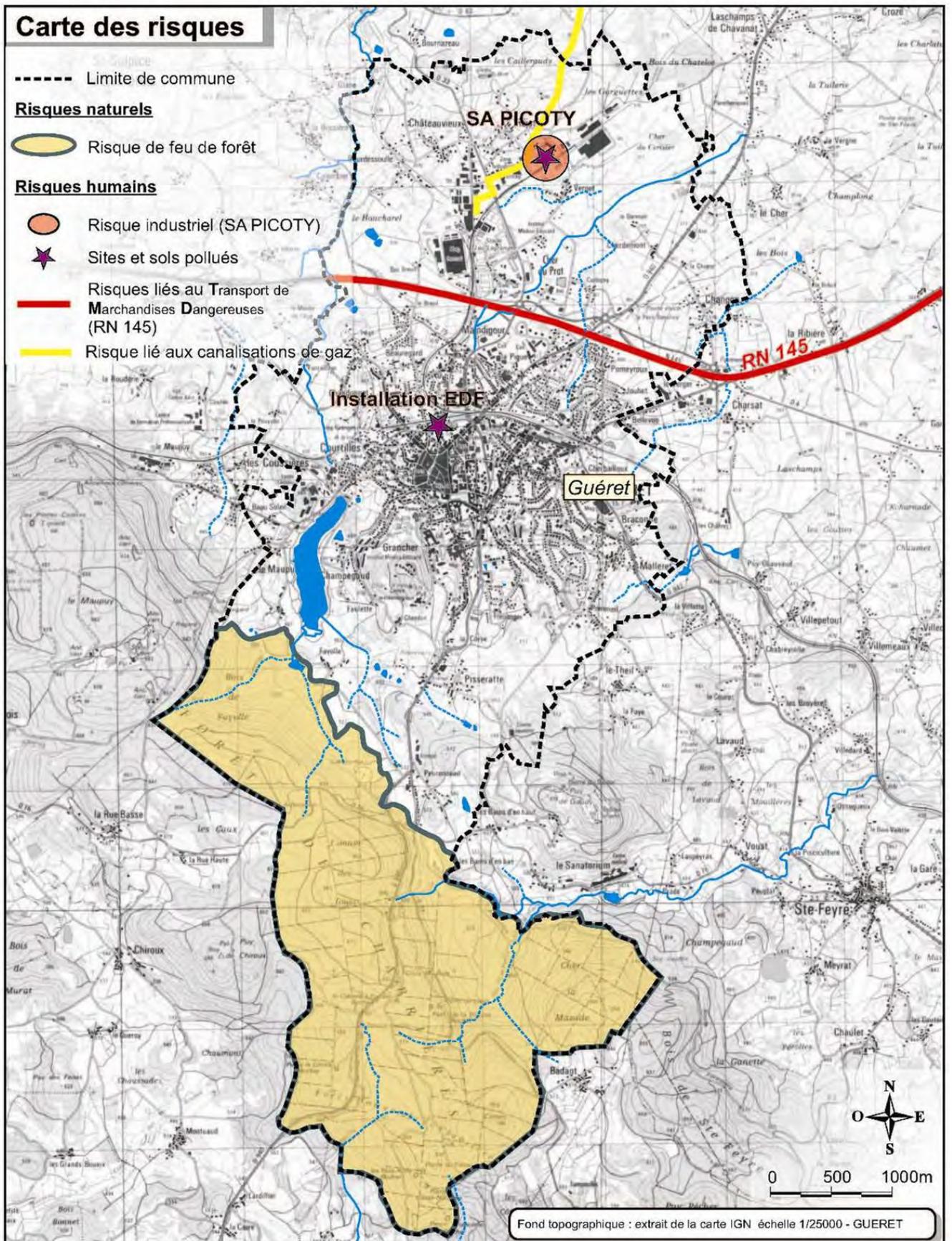
Risques humains

 Risque industriel (SA PICOTY)

 Sites et sols pollués

 Risques liés au Transport de
Marchandises Dangereuses
(RN 145)

 Risque lié aux canalisations de gaz



Les risques sur Guéret
Source : BPR-Europe

La commune de Guéret est concernée par 2 canalisations de gaz situées au Nord du territoire :

- l'antenne de Guéret de diamètre nominal 150 qui traverse la zone industrielle de Réjat
- l'antenne de Guéret-Aubusson de diamètre 100 située à l'extrémité de la zone industrielle des Garguettes en limite de la commune de St Fiel.

Les distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre des canalisations sont les suivantes :

	Diamètre de la conduite	Zone de dangers		
		Très graves	Graves	Significatifs
Antenne de Guéret	150	20	30	45
Antenne de Guéret - Aubusson	100	10	15	25

Les dispositions à prendre dans ces zones de dangers sont :

- **Zone de dangers très graves** : interdiction de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.
- **Zone de dangers graves** : interdiction de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.
- **Zone de dangers significatifs** : Obligation de consulter le plus en amont possible l'exploitant de la canalisation afin d'analyser l'impact éventuel du projet et prendre les mesures nécessaires (valable pour l'ensemble des zones).

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment est relativement faible mais il convient néanmoins d'en prendre compte dans les documents d'urbanisme.

Contraintes et dispositions

Les risques technologiques, au même titre que les risques naturels, doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Il conviendra d'intégrer les risques inhérents à la SA PICOTY et des autres ICPE

Il conviendra d'intégrer des mesures particulières dans le document d'urbanisme.

L'axe routier RN 145 peut également poser des problèmes au niveau de la sécurité des riverains, qu'il conviendra d'étudier.

2.6 Énergies et matières premières

2.6.1 Bilan énergétique

D'après l'ADEME Limousin, l'essentiel de la production d'énergie électrique de la Creuse est assurée par les centrales hydroélectriques.

La ville de Guéret ne possède pas d'installation importante de production d'énergie.

La ville de Guéret a fait le choix de diversifier sa production d'énergie :

- Gaz ;
- Réflexion engagée pour la création d'un réseau de chaleur alimentant 37 bâtiments d'équipements publics (hôpital, collège, lycée...)
- Projet d'alimenter deux zones d'activités avec une pompe à chaleur (à partir d'eaux usées pour le pôle tertiaire et à partir d'eaux pluviales pour le pôle industriel) ;
- Projet de chauffer 14 logements collectifs grâce à du solaire thermique.

2.6.2 Énergies renouvelables

2.6.2.1 BOIS

La commune de Guéret, ainsi que ses communes environnantes, présente une forte potentialité de développement de l'énergie bois. En effet, le taux de boisement de Guéret est supérieur à 30 %.

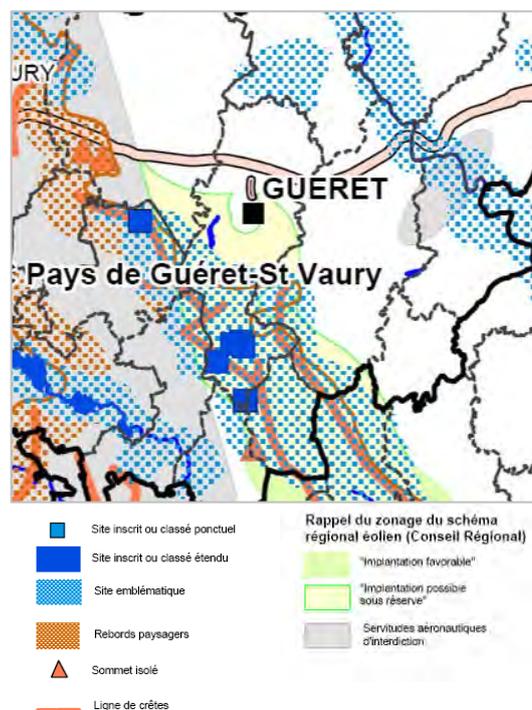
On constate l'émergence de pratiques nouvelles permettant une diversification de l'offre énergétique.

2.6.2.2 ÉOLIEN

Le schéma régional éolien, souligne un potentiel éolien sur une grande partie du territoire de Guéret. Compte tenu de l'urbanisation, le potentiel se limite en fait aux espaces boisés sur les hauteurs de Guéret.

Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité paysagère et écologique de ses massifs, le développement éolien semble difficile sur le territoire communal.

Enjeux paysagers et potentiel éolien
Source : DIREN, 2007

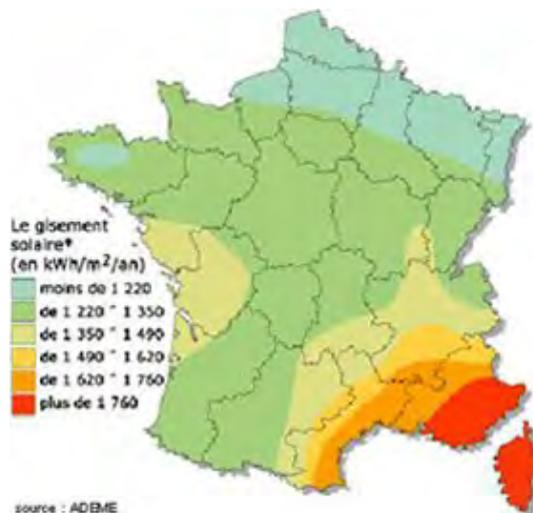


2.6.2.3 SOLAIRE

Les conditions d'ensoleillement à Guéret sont comprises entre 1800 à 2000 heures d'ensoleillement par an ce qui est toute à fait suffisant pour exploiter l'énergie solaire.

Gisement solaire →
Source : ADEME

Des projets sont en cours sur Guéret.



SOLAIRE THERMIQUE

Le rayonnement solaire est directement converti en chaleur par l'intermédiaire de capteurs solaires thermiques. Il existe également des systèmes solaires combinés portant simultanément sur le chauffage de l'eau chaude sanitaire et le chauffage des bâtiments.

SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Des photopiles constituées de matériaux semi-conducteurs transforment directement la lumière du rayonnement solaire en énergie électrique. L'électricité produite peut être soit stockée dans des batteries, soit convertie par un onduleur pour être distribuée aux normes sur le réseau.

Contraintes et dispositions

Le PLU devra veiller à ne pas contraindre la diversification de la production énergétique sur Guéret (notamment le solaire).

2.7 Paysage

La prise en compte des paysages s'inscrit dans le respect des enjeux de développement durable et, plus particulièrement, de la nécessaire attention portée :

- À l'équilibre entre espaces urbains et espaces naturels ;
- À la préservation des paysages de qualité ;
- À l'économie des espaces naturels et des ressources naturelles.

Il s'agit de réaffirmer le paysage comme donnée essentielle dans l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puis du zonage.

Ce chapitre s'attache à relever l'identité de la commune. Il s'inscrit dans une démarche de connaissance des principales composantes, pour évaluer les potentialités les plus durables et poser les termes d'une problématique paysagère pouvant conduire aux choix les plus judicieux pour maintenir et si possible augmenter la qualité de la commune.

2.7.1 Un trait dominant : des transitions marquées

La commune de Guéret s'étend du Nord au Sud sur près de 10 km. Elle s'organise grossièrement par bandes orientées selon l'axe Est-Ouest. En partant du Nord, l'on franchit successivement :

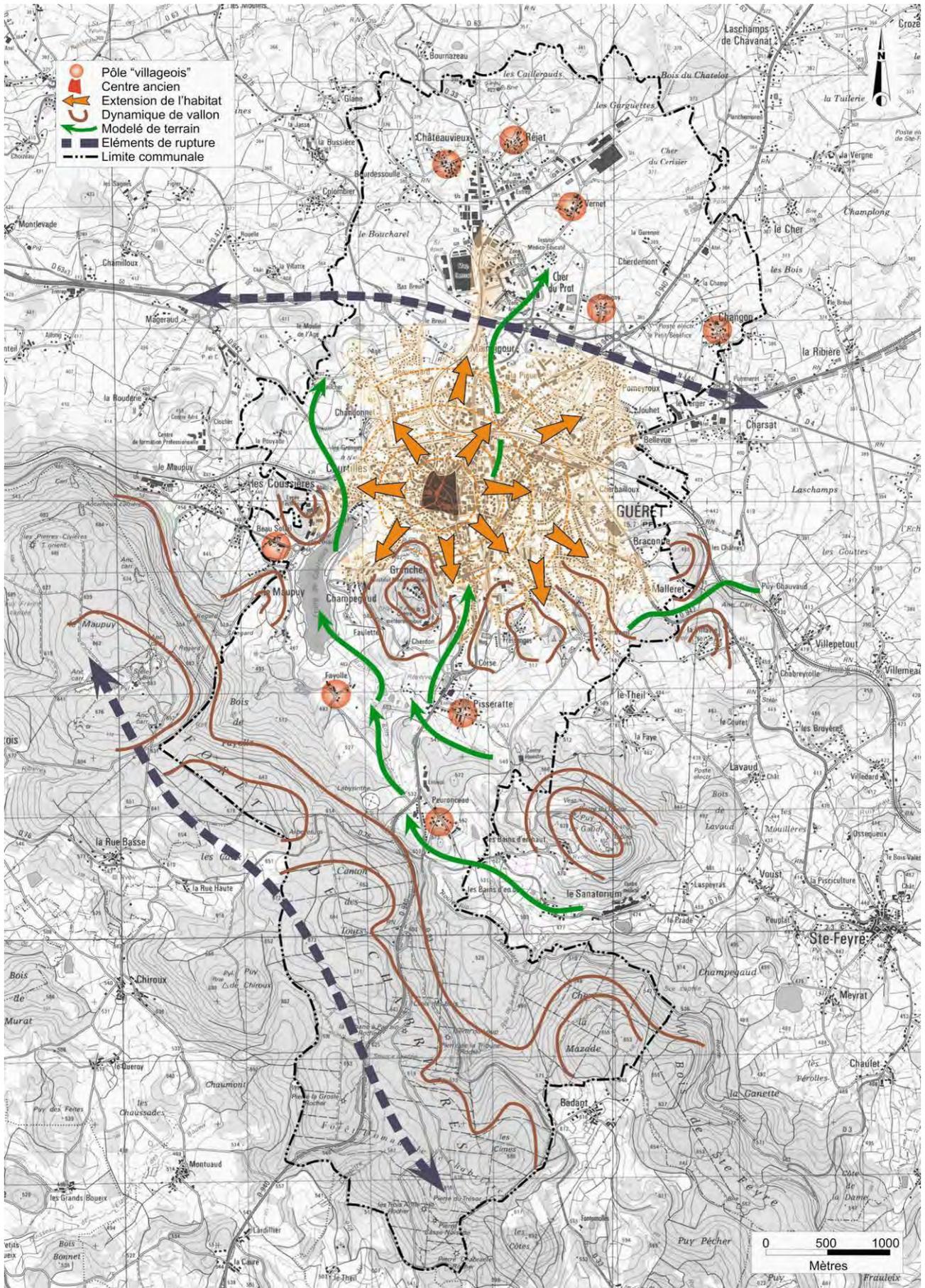
- La plaine de Guéret ;
- L'amphithéâtre de l'espace urbanisé, en appui sur les collines isolées ;
- Les monts de Guéret, espace naturel et boisé.

La ville de Guéret est une **ville dans la campagne** plus qu'une ville à la campagne. Elle présente une relation de contraste entre urbanisation et nature, dans l'opposition stricte qui consiste à dire que l'on est à la campagne quand on sort de la ville.

Les interactions sont essentiellement visuelles, la nature ne s'insinue pas en ville, sauf sous une forme artificielle : mail, square, alignement arboré...

On assiste à la présentation de trois facettes distinctes de la ville de Guéret : la Sauvage, l'Urbaine et la Laborieuse, où la Sauvage renvoie une image naturelle quasi-originelle (dimension symbolique) alors que l'Urbaine domine son site et la Laborieuse de façon théâtrale.

De plus, on remarque que la RN 145 agit véritablement comme une rupture entre le Nord et le centre de la ville.



Les dynamiques paysagères de Guéret
 Source : BPR-Europe

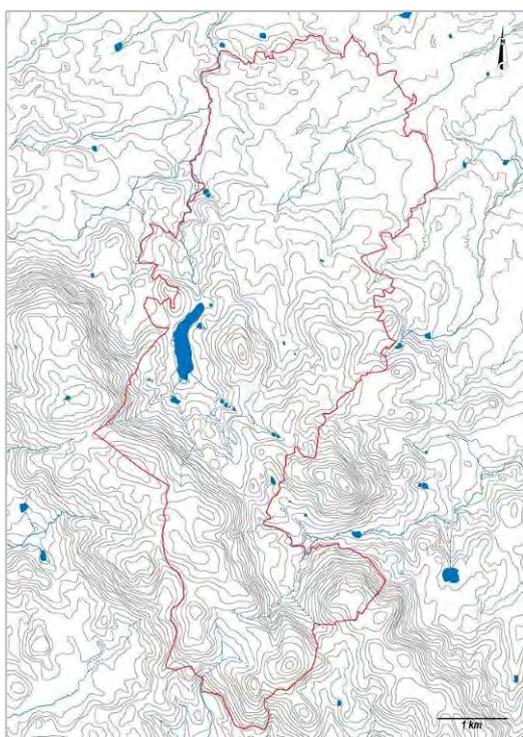
2.7.2 Les lignes de forces et éléments repères du paysage

On peut globalement parler d'une ville centre marquante et fédératrice, enserrée dans une géographie contraignante. Les activités, souvent associées à leur faiblesse de qualité d'aménagement, investissent le Nord de la ville au-delà de la RN 145, au point de créer une rupture fonctionnelle.

2.7.2.1 LES FRONTS URBAINS

La ville de Guéret est une des vitrines de la Creuse. Sa périphérie, les conditions d'entrée de ville et son patrimoine historique sont, à ce titre, très sensibles.

2.7.2.2 LES RELIEFS



La topographie complexe de la commune génère des coupures fortes et séquence les perceptions.

Les reliefs qui émergent de l'espace urbanisé sont précieux car ils témoignent d'une relation étroite entre Guéret et son site. La perception d'une crête vierge depuis le centre de Guéret permet de se projeter visuellement vers le massif de Chabrières au Sud de la ville. Respecter ces reliefs, c'est aussi en accompagner les courbes de niveau.

← Relief de la commune de Guéret
Source : BPR-Europe

2.7.2.3 LES HORIZONS BOISES

La forêt est l'une des composantes importantes du paysage de la commune. Aux portes de Guéret, la Forêt Domaniale de Chabrières s'étend sur plus de 1000 hectares et couvre une chaîne de hautes collines qui constitue les Monts de Guéret. Son altitude varie entre 450 m à 686 m avec une succession de sommets, de plateaux et versants. Elle constitue l'arrière plan de toute les vues depuis le Nord, et l'origine de nombreuses vues panoramiques sur la commune.

Horizons boisés de Guéret →



2.7.3 L'eau, un élément qui se fait discret

Bien des éléments entrent en jeu dans la composition des paysages de la commune de GUERET. Parmi eux, certains prédominent et deviennent l'emblème de la commune au point, parfois, d'en effacer d'autres, moins reconnus parce que moins valorisés. C'est le cas de la forêt à Guéret, qui a tendance à faire oublier l'eau.

L'habitat s'est organisé en fonction de la disponibilité relative des ressources en eau : le noyau initial de Guéret surplombait la vallée des Chers avant que le busage du ruisseau permette de raccorder la ville ancienne au quartier de la gare.

Des étendues d'eau se disséminent au milieu du territoire communal : « pêcheries » d'exploitations agricoles, plans d'eau aménagés pour la baignade, petits ruisseaux ou encore fontaines et lavoirs.

Elles sont un élément très (trop ?) discret du paysage guéretois.

2.7.3.1 LES FONTAINES ET LAVOIRS

La mise en place des réseaux d'adduction d'eau a rendu ses édifices obsolètes. Ils sont bien souvent détruits ou disparaissent faute d'entretien. La commune de Guéret possède sur son territoire un lavoir rue Louis Auclair et la fontaine Cressant, place Louis Lacrocq.

La fontaine Cressant →



2.7.3.2 L'ÉTANG DE COURTILLE



L'aménagement de cet étang de 17 ha permet de pratiquer de multiples activités. Étang semi artificiel, son visage est double comme la commune : un Nord urbain, un Sud sauvage.

← *L'étang de Courtille*

2.7.3.3 LES RUISSEAUX

Historiquement, toutes les eaux du versant Sud de Grancher dévalaient vers le Nord-est, pour rejoindre le ruisseau des Chers et former alentour une plaine marécageuse dont il nous reste encore quelques traces.

Ainsi, la rue de Stalingrad succède à un très ancien chemin qui suivait un ru, drainant toutes les eaux du vallon vers le ruisseau des Chers, au-delà vers le Nord et jusqu'à l'ancien hameau de Maindigour, toutes les eaux de la ville et du ruisseau des Chers formaient des prairies très humides, parfois marécageuses. Derrière la salle polyvalente, à l'endroit où le nouvel échangeur Centre a été créé, un large creux occupé par une végétation caractéristique des milieux humides rappelle cette mémoire du site.

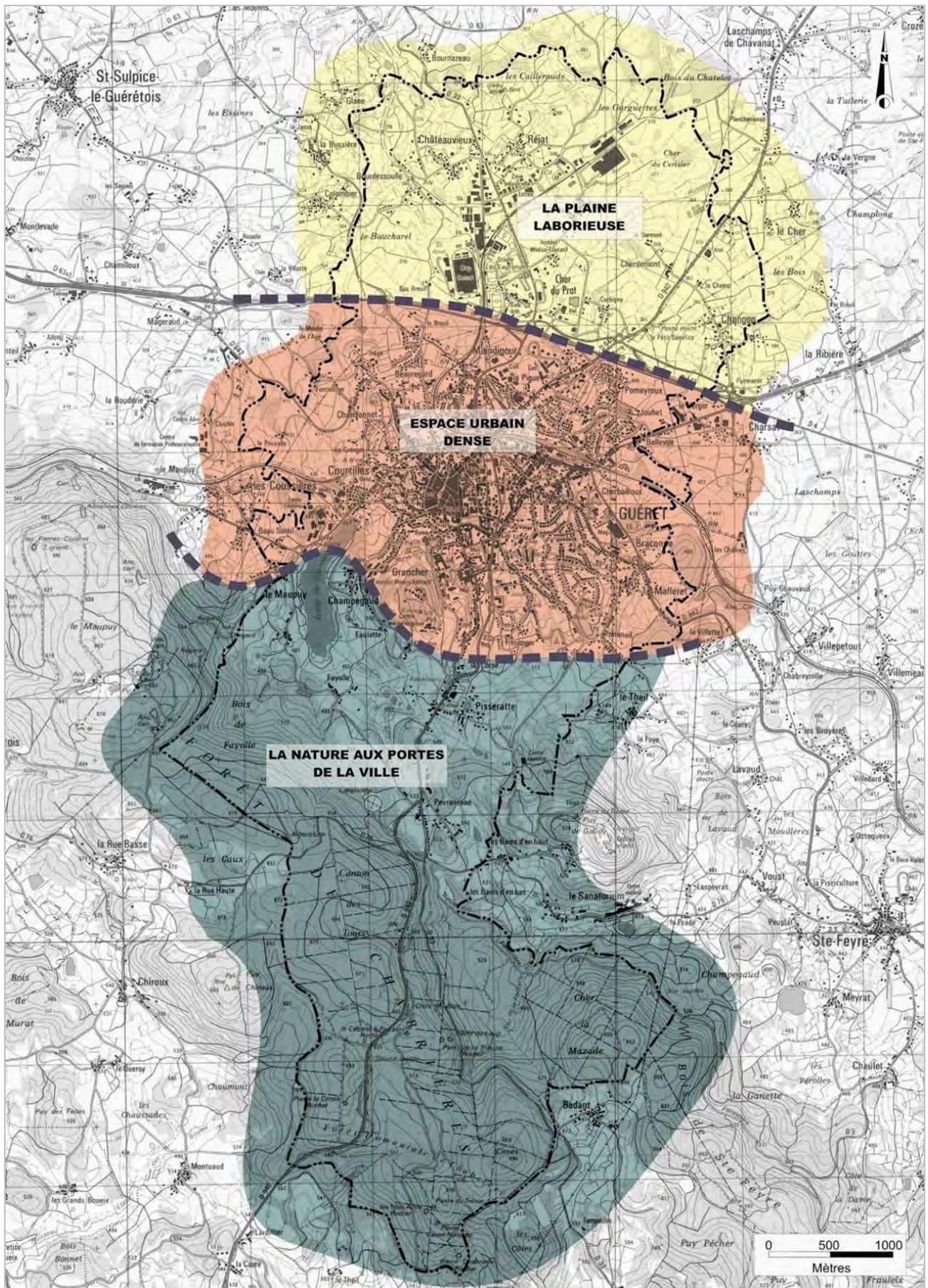
Si de nombreux rus sillonnent aujourd'hui encore la commune, ils restent très discrets et bien souvent temporaires.

Le ruisseau des Chers →



Contraintes et dispositions

L'eau étant peu visible sur la commune, il peut être envisageable de la mettre en valeur notamment par le biais de coulées vertes au sein de la ville.



Les unités paysagères
Source : BPR-Europe

2.7.4 Les entités paysagères : le poids de l'occupation des sols

L'identification des entités paysagères s'appuie en général sur différentes données telle la topographie, l'hydrologie, les formes urbaines, le vocabulaire architectural (couleur, matériaux, volumes), l'occupation du sol ou la composition des espaces publics. Elles permettent de révéler une identité propre à chaque quartier qui peut influencer sur les choix de développement (tendances à affirmer ou à modifier).

On constate à Guéret que les entités paysagères se confondent étroitement avec l'évolution de l'urbanisation et l'occupation des sols.

Faible pente = Bâti = Résidence

Replat = Mixité = Activités

Relief chahuté = Forêt = Nature

2.7.4.1 L'ESPACE URBAIN DENSE

Cette entité constitue la référence du paysage urbain de Guéret. Située en position d'amphithéâtre sur la plaine, elle permet peu de perspectives. L'espace est pentu et cloisonné. C'est un ensemble très minéral. Seuls quelques arbres remarquables attirent l'attention et deviennent monuments, dépassant ainsi leur propre valeur.

Si l'on perçoit le cloisonnement de certains quartiers par la présence de voies principales ou la voie de chemin de fer, on note cependant la continuité des ambiances au-delà de ces ruptures physiques.

Le paysage urbain reste un "tout" qui « s'étale » indifféremment sur les reliefs.

Le cadre géographique et morphologique contraignant a généré une ville rigoureuse. La Nature y est domestiquée, l'espace fermé par des verrous naturels qu'il serait souhaitable de ne pas franchir pour préserver la grande lisibilité de cette entité paysagère.



Panorama sur la ville depuis les pentes urbanisées de Grancher

Contraintes et dispositions

Guéret trouve la nature à ses portes mais pas suffisamment en son sein. Il faut que l'espace urbain soit moins minéral

2.7.4.2 LA PLAINE LABORIEUSE

Ce replat constitue le faire-valoir de la structure paysagère de la commune même si peu de points de vue permettent la perception du paysage urbain en amphithéâtre.

L'espace est occupé par les activités, qu'elles soient traditionnelles (agriculture) ou plus contemporaines (industries, commerces et services). Ces activités sont accompagnées d'un habitat de faible densité.

Les hameaux présentent une étroite relation avec le cadre agricole et conservent un caractère rural. L'expansion y est mesurée.

De nombreuses traces de l'exploitation agricole s'insinuent dans le tissu construit et génèrent un habitat en étroite relation avec la nature environnante. Sur l'ensemble du plateau s'impose le bocage en maille large et régulière. L'ensemble des constructions reste de faible ampleur et ouvre de grandes perspectives. C'est une entité présentant des caractères de souplesse dans les éléments qui en constituent la trame.



La zone d'activités



Bocage



Chateauneuf

Contraintes et dispositions

La plaine au Nord sera un secteur d'extension de Guéret.

Le bocage permettrait une base paysagère valorisante à conserver pour un aménagement mixte qualitatif.

2.7.4.3 LA NATURE AUX PORTES DE LA VILLE

Couvrant 35% du territoire communal, le boisement se trouve exclusivement en partie Sud, accompagnant les reliefs pentus. Composé essentiellement de résineux et de feuillus, il est marquant dans l'identité guéretoise, même si son accessibilité est difficile dans certains secteurs.

Synonyme d'une certaine qualité de vie, de paysages pittoresques à découvrir, d'ambiances authentiques, de randonnées pédestres, équestres ou cyclistes à visées écologiques et/ou culturelles (chaos de pierres légendaires, points de vue, vestiges historiques, ...), il n'en reste pas moins à l'écart de la commune, pas vraiment intégré comme élément faisant partie de la ville, plus mystérieux qu'amical.

Il s'agit ici de la proximité d'une nature à l'allure sauvage, accentuée par les légendes et toute la communication faite autour des loups de Chabrières (parc zoologique à proximité).

LES TROIS AMIS

C'est un phénomène tout à fait naturel. Deux chênes et un hêtre ont grandi ensemble. Leurs pieds se touchent. Ils ne semblent former qu'un seul corps.

Les Trois Amis →



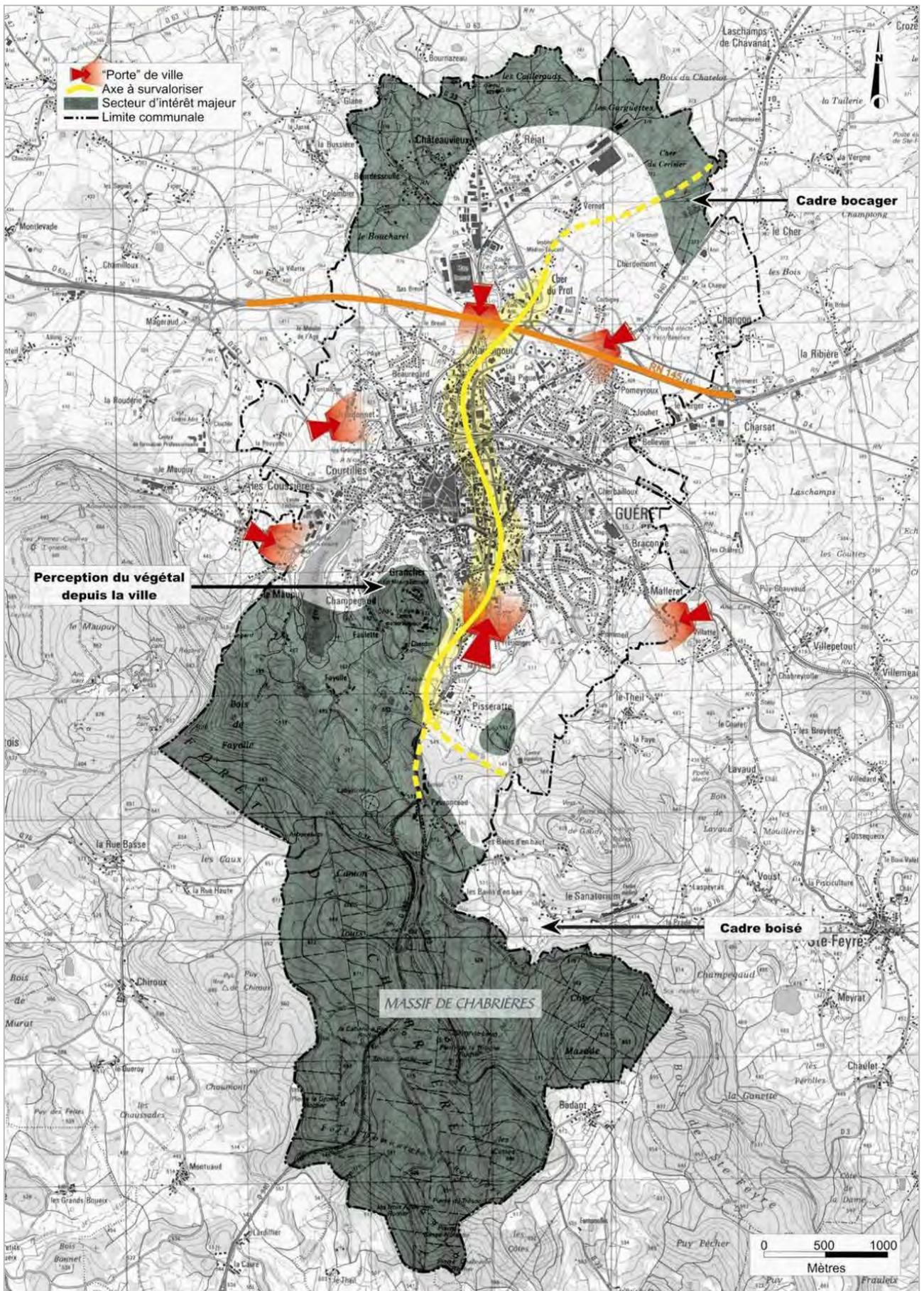
LA PIERRE DU TRÉSOR

Il paraît qu'au premier coup de minuit, la nuit de Noël, la pierre se soulève et laisse apparaître un fabuleux trésor. Au douzième coup, elle se referme soudainement, emportant ses richesses et l'imprudent qui tentait de les dérober.

← *La Pierre du trésor*

Contraintes et dispositions

Le respect de la morphologie du site initial lors du développement de la ville sur des entités encore naturelles est primordial pour conserver la qualité des ambiances, tout comme l'affirmation des morphologies aujourd'hui noyées dans un étalement urbain.



Sensibilités et enjeux de la commune
 Source : BPR-Europe

2.7.5 Le végétal, une trame verte géographique et non urbaine

On peut dire que la trame verte de la ville de Guéret est structurée en deux grands ensembles :

- Les **formes composées**, liées aux différentes phases de développement urbain (alignements, parcs et squares) dont le déficit est flagrant : le ruisseau des Chers qui traversait la ville à été busé, les places plantées sont accaparées par la voiture. Malgré cela les espaces verts dans la ville représentent une superficie de 23 hectares (squares et jardins publics, jardins de quartier et de zone d'habitat, plantations d'accompagnement de voirie, espaces verts d'établissements publics).
- Les **formes naturelles**, héritées du site initial (boisement, bocage, prairies, ruisseau) qui végétalisent d'importantes surfaces en offrant une végétation très changeante. C'est la véritable trame verte de Guéret, tout en étant à l'extérieur de la ville. On parlera plutôt d'écrin végétal à un paysage urbain.

On constate que le cadre géographique environnant est le garant de la grande majorité de la qualité paysagère de Guéret. Il est donc fondamental de veiller à la préservation de ce cadre, voire à permettre l'insertion de la nature en ville.

Toute action sur l'espace public sera évidemment la bienvenue, notamment autour de la création d'espaces verts linéaires dans le cadre de la valorisation de la vallée des Chers.

Jardin public →



Avec l'apparition des préoccupations environnementales, la nature tend à retrouver sa place au sein des zones urbanisées.

L'intégration, sous diverses formes, de la nature en ville et dans les projets d'aménagement est aujourd'hui essentielle. Selon l'engagement n°76 du Grenelle Environnement, il est important de restaurer la nature en ville et ses différentes fonctions (absorption des ruissèlements d'eau de pluie, source d'esthétique et de bien être, vertus sanitaires...).

Les espaces verts urbains sont aujourd'hui indispensables. Ils permettent notamment de maintenir une certaine biodiversité, de gérer les eaux pluviales, d'offrir des lieux de promenades, de pratiques sportives ou de sociabilisation mais également d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants.

Guéret bénéficie d'un environnement extérieur vert grâce à ses espaces naturels, forestiers et agricoles. Il paraît donc essentiel dans un premier temps que le PLU sauvegarde ces espaces naturels, forestiers et agricoles limitrophes à l'urbanisation. Mais également les quelques percées vertes internes à la ville. Il paraît aussi nécessaire de mettre en réseau ces espaces avec les espaces verts internes à la ville afin de renforcer les corridors écologiques. En ce qui concerne les futurs projets d'aménagement, une réflexion sur l'intégration de la nature paraît importante. La nature pouvant être intégrée sous diverses formes : jardins familiaux, parc, espaces verts en pieds d'immeubles...

Construire la ville dans la nature est aujourd'hui une démarche paysagère, bioclimatique, biologique, d'assainissement mais aussi une demande sociale. Il est nécessaire de traduire des objectifs d'intégration et de maintien de la nature dans les documents d'urbanisme et de planification, tel que le PLU, à court et moyen termes.

Contraintes et dispositions

Il conviendra de :

- Protéger les qualités essentielles du paysage (réseaux de haies au Nord, présence de l'eau) ;*
- Conserver un espace de recul au niveau des "portes" de la ville et de maintenir et valoriser les échappées visuelles depuis l'espace urbain vers l'espace naturel ;*
- Valoriser les continuités vertes entre ville et nature (affirmation de la trame verte naturelle en ville, accessibilité entre ville et nature, structuration de l'urbanisation nouvelle par des formes végétales composées) ;*
- Aménager harmonieusement des fronts bâtis des extensions urbaines en contact avec les espaces agricoles.*

Conclusion

Le diagnostic a mis en évidence une ville située aux portes de la nature avec un potentiel économique mis à mal par une démographie défavorable, qui tend à s'équilibrer, mais demeurant malgré tout le principal bassin d'emplois de la Creuse.

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les enjeux majeurs du territoire communal de GUERET qui sont d'une part développer harmonieusement la ville et d'autre part valoriser le cadre de vie.

Les choix retenus par la collectivité en matière d'aménagement découlent de la structure même du territoire communal, de ses contraintes et de ses atouts.

La description thème par thème du contexte d'étude a permis de mettre en évidence les différentes potentialités et contraintes énoncées précédemment.

2.8 Bilan des potentialités et des contraintes

	Points forts	Points faibles
Relief	Diversité morphologique à respecter	
Milieux naturels	Un milieu naturel riche : ZNIEFF, sites boisés classés ou structurants, réseau de haies bocagères, zones humides ... Patrimoine naturel intéressant : rochers, arbres remarquables,	
Hydrologie	Forte présence de l'eau : plan d'eau de Courtille, nombreux ruisseaux, étangs et zones humides	Pollution du ruisseau des Chers Manque de présence de l'eau dans la ville
Alimentation en eau potable	Eau potable provenant en forte proportion des captages locaux Besoins assurés pour la population actuelle	Captages superficiels sensibles aux étiages et aux pollutions Renforcement nécessaire dans certains quartiers et pour l'extension urbaine
Assainissement		
Nuisances	Bonne qualité de l'air et ambiance sonore globalement calme	Nuisances sonores à proximité des grands axes de circulation
Risques naturels		Risques inondations en partie basse de la ville liés aux ruissellements Risque de feu de forêt sans enjeu humain dans le massif de Chabrières Risque fort lié aux émissions de radon présent dans le sol
Risques humains		Risque industriel lié au stockage d'hydrocarbures Sols pollués liés aux dépôts d'hydrocarbures et sur ancienne usine de gaz Risque lié au transport de matières dangereuses lié à la RN 145
Energies	Potentialité des énergies bois et solaire	Potentiel éolien gêné par la sensibilité paysagère et écologique
Paysage	Un paysage bocager préservé Lignes de crêtes boisées	Elément « eau » absent dans la ville et manque d'espaces verts

3 . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

3.1 LES EVOLUTIONS DE PLANIFICATION URBAINE

3.1.1 Historique de la démarche

La commune s'est dotée d'un **Plan d'Occupation des Sols le 6 juillet 1981**.

Ce premier document reposait sur les perspectives d'évolution démographique présentées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération de Guéret approuvé par Arrêté Préfectoral le 6 mars 1979.

A l'horizon 1985 ont donc été prévus 150 hectares à urbaniser pour l'habitat et 30 hectares pour les besoins industriels. Les surfaces nécessaires ont été choisies au regard de la morphologie communale générale et ont portées sur :

- la zone située entre la déviation et l'agglomération existante entre la route d'Aubusson et la route de La Souterraine,
- la zone de Cherbailloux,
- la zone de Malleret.

Le Plan d'Occupation des Sols a évolué grâce à la **révision n°1** approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 mars 1991.

Le bilan démographique et économique de la décennie écoulée par rapport au POS précédent, et les données de base du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération de Guéret ont motivé le parti retenu qui consistait à s'adapter à l'évolution de la demande et à renforcer l'attractivité de Guéret. Ainsi les objectifs d'aménagement étaient les suivants :

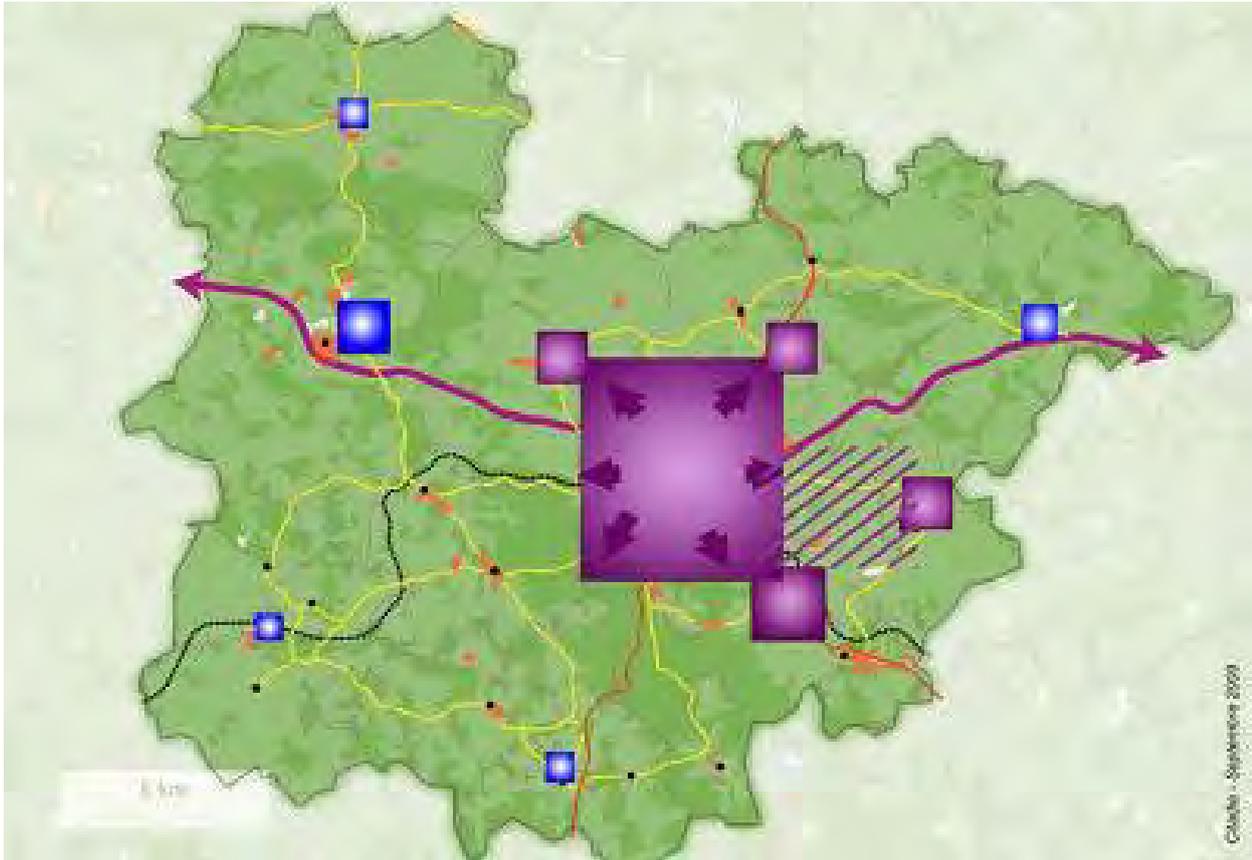
- maintien de la diversité de l'offre d'habitat individuel,
- pérennisation des exploitations agricoles,
- développement de l'offre d'accueil pour les activités artisanales et industrielles,
- lutte contre l'urbanisation diffuse des extensions,
- évolution équilibrée de l'urbanisation du Sud,
- gestion des coûts de l'urbanisation et des besoins engendrés en termes d'infrastructures et d'équipements publics,
- développement des activités touristiques, de loisirs et sportives,
- protection des espaces naturels et du patrimoine bâti.

Le Plan d'Occupation des Sols a évolué une seconde fois grâce à la **révision n°2** approuvée le 18 septembre 1995. Cette révision était de portée limitée par rapport au POS précédent : diminution de 1,5 hectare de la superficie de la zone NC et de 7 hectares de la zone UI, augmentation de 2 hectares des zones UC et UD, et de 6,5 hectares de la zone ND.

L'actuel POS a fait l'objet de 9 modifications successives.

3.1.2 Les objectifs de la révision en cours

La révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont motivées par les difficultés d'application du document d'urbanisme actuel qui ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune et la nécessaire prise en compte des nouvelles législations en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement, qui n'ont cessé d'évoluer depuis 2000.



3.2 ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.2.1 Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale s'applique au territoire de la Communauté de Communes de Guéret-St Vaury et définit la politique d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années dans le respect des principes d'un Développement Durable.

Au vu d'un diagnostic du territoire plutôt négatif laissant présager, en l'absence d'une politique d'aménagement forte, une perte de vitesse, les orientations du SCOT ont été définies selon 3 objectifs :

1) ORGANISER ET STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE ET SOLIDAIRE

Malgré une décroissance démographique et un phénomène de vieillissement, l'hypothèse d'une croissance plus importante est possible sous réserve d'une attractivité du territoire plus forte et d'une nécessaire répartition géographique.

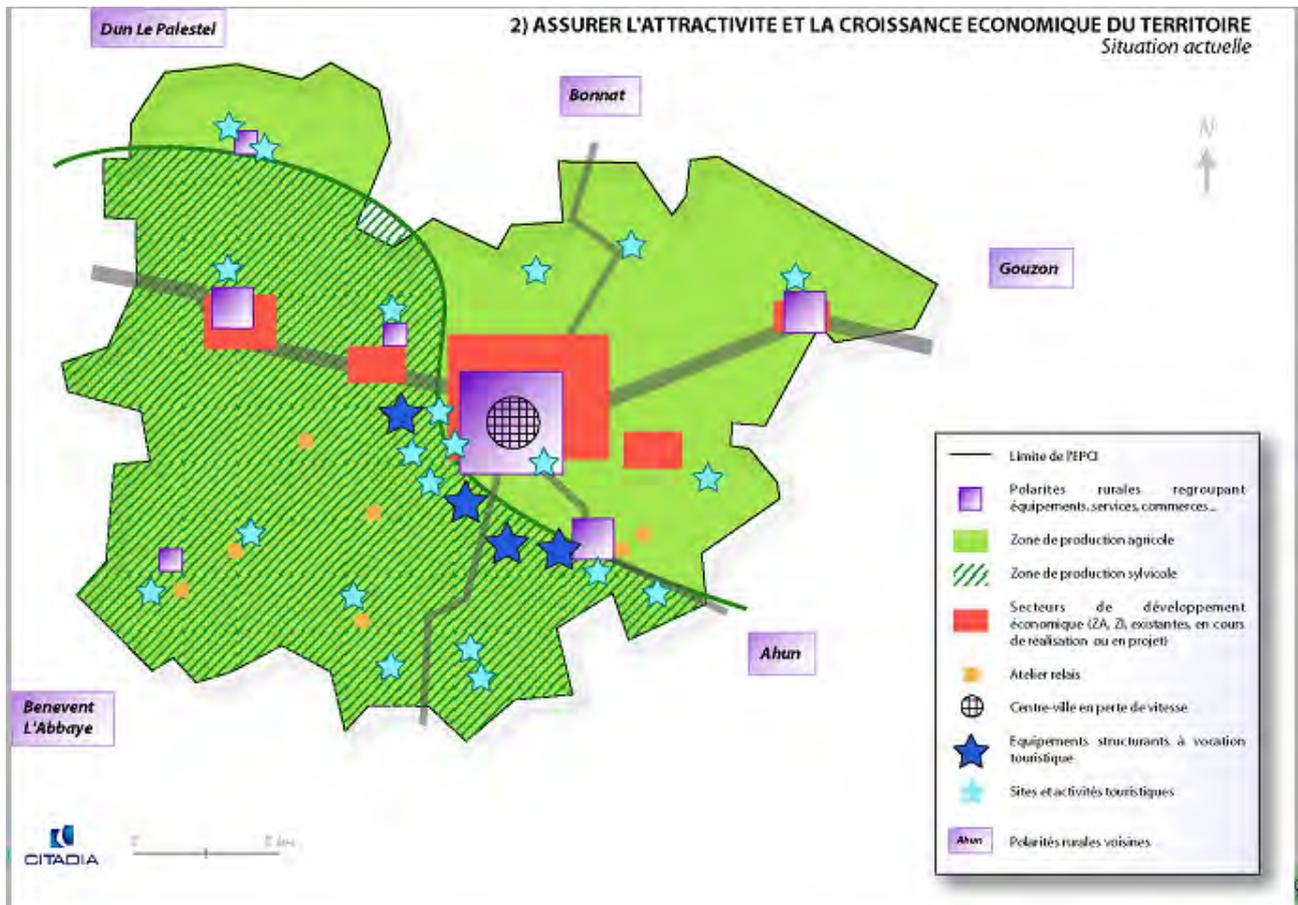
Pour cela plusieurs axes d'actions ont été retenus :

- **attirer et de retenir les populations** >> Le scénario retenu propose une croissance principale concentrée autour du pôle central (Guéret, Ste Feyre, St Sulpice et St Fiel), le maintien des pôles de proximité qui doivent être confortés en cultivant leur spécificité et sur les communes rurales un équilibre raisonné entre développement et protection visant à économiser l'espace agricole.

- **développer une offre en logements diversifiée et qualitative** >> Sur la base des besoins identifiés, l'offre en logements doit privilégier les tissus urbains existants afin de limiter la consommation d'espaces nouveaux et diminuer le nombre de logements vacants, répondre aux besoins des populations les plus défavorisées, âgées ou dépendantes et être planifiée de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire. La mise en place d'outils en matière d'action foncière permettra d'améliorer les modes de production.

- **consolider et organiser le maillage en équipements et services** >> Le cœur de l'agglomération (Guéret et St Vaury) assure les fonctions urbaines centrales et doit concentrer les équipements de rang communautaire (commerces spécialisés, hypermarchés, équipements sportifs spécialisés, médiathèque, complexe cinématographique, théâtre...). Le développement urbain sur les pôles de proximité nécessite le maintien d'un niveau de services et d'équipements efficace sur chacun des pôles (tissu complet de commerces alimentaires, supermarchés, équipements de sports multiples, accueil scolaire et périscolaire...).

- **organiser le développement des activités commerciales** >> Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement commercial concentré sur le pôle urbain mais souffre d'un déficit et d'une accessibilité plus difficile pour la partie Sud-Ouest du territoire. L'organisation du développement commercial doit permettre de renforcer l'attractivité du centre-ville de Guéret, rendre plus lisibles et embellir les centres commerciaux périphériques tout en limitant leur extension, préserver les commerces de proximité des centres bourgs. La création de nouveau commerce devra s'insérer dans les tissus urbains existants ou accompagner la création de nouveaux quartiers.



- **gérer et maîtriser la croissance des déplacements** >> La configuration du territoire communautaire a généré un développement essentiellement basé sur les déplacements automobiles responsables de nombreux problèmes (demande accrue en stationnements, nuisances, impact sur le budget des ménages et inégalités face à la mobilité). L'organisation des déplacements, en différenciant la desserte entre les différentes communes et la desserte interne aux communes ou quartiers, doit s'orienter vers l'émergence d'un transport collectif, développer des pratiques d'intermodalités, favoriser les déplacements doux (toute nouvelle extension devra être raccordée au bourg et aux équipements par des liaisons douces).

2) ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LA CROISSANCE ECONOMIQUE, FAVORISER LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS

Face à une dynamique économique fragile, que ne suffit plus à assurer le statut de Guéret « ville préfecture », le développement futur passe par :

- **optimiser le statut de ville-préfecture** en favorisant l'implantation d'activités tertiaires innovantes et la création de pôles de compétence. La création de réserves foncières est donnée en priorité à Guéret sur certains sites stratégiques (centre-ville, entrée de ville par échangeur RN145, quartier gare...)

- **structurer le développement économique à partir des atouts du territoire** >> Les zones d'activités implantées au Nord de Guéret révèlent un potentiel aménageable aux multiples atouts (desserte en voirie et réseaux, desserte ferroviaire, proximité RN145) qui doit permettre de conforter l'offre en foncier industriel. L'activité artisanale, qui constitue une partie de l'ossature économique locale, doit être également confortée au cœur des espaces urbanisés et sur des sites spécifiques implantés sur les pôles ruraux mais doit aussi évoluer vers les nouveaux besoins (éco-construction, matériaux écologiques, énergies renouvelables en rapport avec les atouts du territoire. Le développement économique passe aussi par la mise en œuvre d'une « démarche qualité » (AEU, HQE®, ISO 14001 sur l'ensemble des sites d'activités existants ou à créer afin d'optimiser les capacités d'accueil et donner une nouvelle image au territoire.

- **renforcer les activités agricoles et forestières locales** >> activités primordiales pour l'économie locale, il est essentiel de préserver leurs outils de production (sol, forêt, exploitations...) face au développement urbain.

- **valoriser le potentiel touristique** >> même si l'image « nature » n'est plus suffisante pour appuyer le développement touristique, les équipements existants et le potentiel de certains secteurs naturels doivent permettre d'augmenter la part du tourisme dans l'économie locale (améliorer les infrastructures existantes, volet évènementiel à développer, développer l'offre en hébergement).

3) PROTEGER, GERER ET VALORISER UN TERRITOIRE « NATURE »

Caractérisé par une image de campagne, le territoire présente des espaces naturels remarquables par leur valeur écologique ou paysagère et par le cadre de vie qu'ils procurent. Les objectifs du SCOT visent à préserver les ressources naturelles et la biodiversité, à prendre en compte le paysage dans l'organisation de l'habitat, des activités et des loisirs, à mieux intégrer les risques (naturels et humains) et à favoriser le recours aux énergies renouvelables.

- **préserver les ressources naturelles du territoire** >> La ressource en **eau**, très vulnérable aux pollutions, mérite d'être préservée en agissant à la fois sur le plan qualitatif et quantitatif (renforcer et sécuriser l'alimentation en eau potable, favoriser les économies de consommation d'eau potable, établir un schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour chaque bassin versant du pôle urbain, imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas, assurer une qualité de traitement des rejets d'eaux usées et conditionner l'extension urbaine à un schéma directeur d'assainissement EU et EP).

Préserver la ressource en **sol** c'est avant tout limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en veillant à limiter l'extension urbaine aux stricts besoins identifiés et justifiés et en incitant les communes à se doter de documents d'urbanisme permettant de préserver ces entités.

- **maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels** >> Les espaces naturels majeurs supports de la biodiversité doivent bénéficier d'une protection durable en vue de préserver les corridors écologiques et l'équilibre de la biodiversité. Le territoire présente un réseau hydrographique dense : cours d'eau, étangs et zones humides constituent une « **trame bleue** » et doivent bénéficier de mesures de protection (imposer une bande de protection de largeur suffisante le long des cours d'eau, proscrire les berges artificielles et éviter toute intervention dans le lit mineur, maintenir les ripisylves dans leur état naturel). Le territoire présente également un fort taux de **boisement** atteignant les 50% sur sa moitié Sud (forêt de Chabrières en particulier) mais aussi un réseau de haies bocagères témoignant de l'activité agricole. Cette « **trame verte** » doit bénéficier de mesures de protection particulière : imposer un classement en EBC ou en élément du patrimoine des bois, bosquets, haies, alignements d'arbres ou fossés ruraux identifiés sur un corridor biologique, imposer des coupures d'urbanisation, interdire toute construction dans les espaces boisés appartenant à un massif ou constituant des respirations au sein d'un espace aggloméré).

- **promouvoir les composantes identitaires et structurantes des paysages et maîtriser la qualité des extensions urbaines** >> Les paysages emblématiques reconnus sur le territoire sont sensibles, souvent peu valorisés et en partie menacés par une urbanisation diffuse mal maîtrisée. Limiter les impacts au paysage c'est : refuser le mitage de l'espace par l'habitat, organiser les extensions urbaines et favoriser leur intégration dans le paysage, classer en élément du patrimoine les paysages emblématiques et le patrimoine rural, mettre en valeur les entrées de ville et de villages en particulier sur la RN145.

- **prendre en compte les risques majeurs et limiter les pollutions et nuisances** pour protéger la santé publique. Prévenir les risques naturels (liés à l'eau essentiellement) en interdisant toute construction en zone inondable, en imposant une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales en amont des réseaux. Prévenir les risques technologiques en tenant éloignés les activités génératrices de risques des espaces urbanisés (ZI des Garguettes par exemple). Prendre en compte les nuisances telles que le bruit, les émissions de gaz, les poussières générées par les infrastructures routières, les sites industriels, artisanaux ou commerciaux, les carrières, aérodromes...

- **contribuer à la lutte contre l'émission des gaz « à effet de serre »** >> Le développement d'une urbanisation favorisant d'une part les relations de proximité entre habitat et activité économique et d'autre part les déplacements alternatifs à l'automobile doit être recherché, en particulier dans les zones d'extension urbaine. Parallèlement le développement d'initiatives permettant d'assurer une production énergétique locale respectueuse de l'environnement doit être soutenu (filière bois-énergie, valorisation énergétiques des eaux usées ou des déchets, utilisation de l'énergie solaire, projet éolien...).

Guéret est le principal moteur de la croissance du territoire communautaire et reste bien entendu le cœur du pôle urbain qui doit être attractif et reconnu comme tel. Aussi la plupart des orientations définies par le SCOT s'appliquent au territoire de Guéret.

3.2.2 Le PLH

Un premier PLH a été mis en place en 2002 et a été mené sur le territoire de la Communauté de communes de Guéret-St Vaury.

Dans le cadre du PLH, fin 2004 soit la 3^{ème} année d'application de l'ancien PLH, 17 logements avaient été réalisés avec des financements « prêt locatif social » (PLS), 12 en prêt locatif à usage social (PLUS), 1 en PLUS CD et 3 en prêt locatif aidé d'intégration.

La procédure d'élaboration du second PLH de la Communauté de communes de Guéret/St-Vaury a été décidée le 6 octobre 2008. Sa réalisation n'a pas encore été entamée mais plusieurs grands objectifs en matière d'habitat sont ressortis :

- **Répartir la production de logements aidés** sur tout le territoire communautaire en parallèle aux grandes orientations du SCOT
- **Favoriser le maintien et l'accueil de la population** sur tout le territoire communautaire en fonction du vieillissement et de l'accueil de nouvelles activités et/ou populations
- Œuvrer pour **l'amélioration et la réhabilitation** du parc social existant
- Mobiliser les leviers, procédures et outils opérationnels pour mettre en place une **politique foncière**
- **Mobiliser les acteurs** et (re)définir précisément les différents **modes d'intervention** entre les communes, la Communauté de communes et les partenaires (financeurs, producteurs et gestionnaires)
- Encourager les actions liées au **développement durable** et favoriser le **recours aux énergies renouvelables**

Le document étant en cours de réalisation, aucun objectif chiffré n'est aujourd'hui disponible.

Les dispositions du PLU traduisent les objectifs du PLH et en particulier sur les points suivants :

- superficie réservée à l'extension économique,
- création de réserves foncières par la délimitation de zones d'extension future urbanisables à plusieurs échéances,
- le règlement de l'ensemble des zones du PLU favorise les actions liées au développement durable : utilisation d'éléments bioclimatiques et de production d'énergie renouvelable, dépassement de COS

3.3 LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales du PADD résultent :

- du diagnostic territorial qui a permis d'identifier les enjeux et de mettre en perspective les particularités des différentes composantes de Guéret : armature urbaine, démographie, habitat, économie, patrimoine ... ,
- de l'analyse de l'état initial de l'environnement qui a permis de mettre en évidence les sensibilités physiques, écologiques et paysagères du territoire communal mais aussi d'identifier les risques et nuisances susceptibles d'impacter la santé des populations,
- des orientations générales du SCOT du territoire communautaire de Guéret-St Vaury,
- des besoins en matière d'habitat et d'activités économiques estimés sur les prévisions démographiques à l'horizon 2020.

Le diagnostic réalisé a permis de faire ressortir les grandes orientations traduites dans le PADD de la commune de Guéret. Le PADD tend à exprimer le projet de développement du territoire communal de Guéret.

L'espace urbain de Guéret est en cours de développement malgré les pertes de population que la commune connaît ces dernières décennies. La tendance semble s'inverser grâce notamment à l'arrivée de nouvelles entreprises (AMIS par exemple) confirmant ainsi la nécessité essentielle (s'il est besoin de le rappeler) de rendre la **commune davantage attractive** afin d'attirer de nouvelles populations. C'est pourquoi, la municipalité souhaite faire venir de nouvelles entreprises et met l'accent sur le développement des zones industrielles et d'activités économiques mixtes.

Néanmoins, la commune de Guéret dispose d'un paysage varié et encore préservé dans certains secteurs. Il est donc indispensable de concilier le développement économique et urbain avec la préservation de ces entités paysagères (secteurs bocagers, espaces boisés, vallons et zones humides, reliefs paysagers...).

Trois grandes orientations ont été définies :

- **Des structures identitaires à préserver** : dans cette orientation, il s'agit de préserver le paysage propre à Guéret ainsi que la morphologie du site. La commune de Guéret bénéficie d'un environnement naturel varié composé de bois, d'espaces naturels et d'espaces agricoles qui en font son identité. Le paysage peut être découpé en trois séquences distinctes : la plaine (son réseau de haies, les ruisseaux des Chers et de la Naute), l'amphithéâtre (respect de ses limites) et les monts de Guéret (préserver les reliefs boisés).

- **Des liens à exploiter** : L'objectif est de soigner l'image de la ville aux abords des différentes liaisons routières et ferroviaires (traitement particulier des marges de recul). La municipalité souhaite montrer la richesse de son territoire grâce au dynamisme de ses activités industrielles et commerciales et à la qualité de son cadre de vie. Les abords des voies à grande circulation (RN 145 et RD 940) sont soumis à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : maintien des reculs réglementaires en dehors des espaces urbanisés et maintien des dispositions du POS le long de la RN 145 dérogeant au recul réglementaire dans les zones urbaines et à urbaniser.
- **Des fonctions à coordonner** : L'objectif du PLU est de trouver un équilibre harmonieux entre les différentes fonctions du territoire et plus particulièrement entre habitat et activités, la préservation du milieu naturel et l'implantation d'activités de loisirs.

En matière d'habitat, la volonté communale est axée sur l'accueil de nouveaux résidents et la prise en compte du desserrement de la population en préparant les espaces nécessaires aux besoins (équilibre entre renouvellement urbain, résorption de la vacance et extension).

En matière économique, la volonté est de poursuivre les efforts de revitalisation au sein du tissu urbain (maintien de la mixité fonctionnelle) et dans les zones d'activités, industrielles et artisanales (projet entamé à travers les révisions du POS). Les zones d'activités actuelles disposent encore d'une surface disponible importante. La qualité environnementale reste un objectif du PLU.

Le PLU préserve l'activité touristique grâce à la protection de ses deux atouts principaux (massif forestier de Chabrières et plan d'eau de Courtille).

Le PLU traduit la volonté de créer des liaisons douces dans les nouveaux projets. Le ruisseau des Chers, qui traverse la commune du sud au nord, fait l'objet d'un aménagement permettant de recréer un lien entre les deux territoires et de reconstituer les fils vert et bleu des trames du paysage.

Les dispositions du PLU applicables sur l'ensemble du territoire communal visent à satisfaire les grandes orientations d'urbanisme développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ... pour un projet de développement harmonieux de la ville et de valorisation du cadre de vie.

Conformément à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, les choix retenus pour établir le PADD sont traduites dans :

- La justification du zonage et du règlement adoptés (tendances du développement, présentation des zones d'extension, définition des différentes zones)
- Les orientations particulières d'aménagement des zones d'extension urbanisables immédiatement et de la mise en valeur du ruisseau des Chers
- La définition des nouveaux emplacements réservés pour les équipements publics de la commune
- Les classements de protection au titre des articles du Code de l'Urbanisme : L 130-1 (EBC) et L 123-1-7 (bocage, ripisylve, zone humide et petit patrimoine)
- L'évaluation des incidences du plan sur l'environnement
- La présentation des principaux changements entre le POS et le PLU.

3.4 PREVISIONS ET BESOINS

3.4.1 Les prévisions démographiques

Les prévisions démographiques de la commune de GUERET peuvent être élaborées au regard du diagnostic sur le logement (données INSEE 1999-2006 + données communales 2003-2009) et de données démographiques quelque peu différentes à cause d'une évolution récente (recensement rénové) qui permettent d'élaborer 3 scénarios selon la prise en compte :

- des conclusions du diagnostic démographique effectué sur la période 1999-2006 (données INSEE),
- du recensement rénové à prendre en compte depuis le 1^{er} janvier 2010 afin d'intégrer l'évolution démographique récente (données INSEE)
- des premières orientations du SCOT (en cours d'élaboration).

➤ **Le diagnostic sur le logement** a fait ressortir les caractéristiques suivantes :

- peu de renouvellement
- un desserrement important de la population avec une **taille moyenne des ménages de 1,88 personne** (83% des ménages sont composés d'1 ou 2 personne)
- un taux de vacance de 7,8%
- un taux faible de résidence secondaire

Le rythme de la construction observé sur la période 2003-2009 fait état d'une production de logements nouveaux de 186 logements individuels et 251 logements en collectifs créés sur la commune, soit environ :

- **27 logements individuels / an**
- **36 logements en collectifs / an.**

La superficie moyenne de terrain utilisée sur cette période peut s'estimer à **800m²** pour un logement individuel et à **250m²** pour un logement en collectif.

➤ **Le diagnostic démographique** a fait ressortir les caractéristiques suivantes :

- une population de 14 066 habitants en 2007 (recensement rénové)
- une diminution de la population depuis 1982 mais qui tend à ralentir avec un taux de variation annuel avoisinant 0% entre 1999 et 2007,
- un renouvellement des habitants de près de 25%
- un solde naturel qui reste négatif révélateur d'une population âgée.

LES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

Sur la base d'une population de 14 066 habitants en 2007 et d'une production annuelle de 63 logements nouveaux (27 individuels et 36 collectifs) nécessaires pour assurer le renouvellement et le desserrement de la population, les **prévisions démographiques et d'évolution du parc de logement** à l'horizon 2019 peuvent être envisagées suivant les 3 scénarios suivants :

Le Scénario 1 consiste à envisager une population communale toujours en baisse avec un taux de croissance annuel de -0,34% identique à celui observé entre 1999 et 2006.

>> Avec une population de 14 066 habitants en 2007, on peut estimer la population en 2020 à 13 595 habitants soit une perte de 471 habitants représentant 250 logements (471/taille des ménages soit 1.88).

>> La production de logements neufs observera un ralentissement avec seulement 380 logements nouveaux (163 logements individuels et 217 logements collectifs) au lieu de 630 actuellement (630-250). Le besoin en superficie de terrains est estimé à 18,47ha (163 logements individuels X 800m² + 217 logements collectifs X 250m²).

Le Scénario 2 envisage le maintien de la population actuelle (14 066 habitants) basé sur l'amélioration du taux de croissance, qui calculé sur la période 1999-2007 avoisine 0%. Ce scénario tient compte également de la structure de la population qui reste âgée et du solde naturel négatif.

>> Ainsi la production de 270 logements individuels et 360 logements en collectifs, soit 630 logements, correspondant au renouvellement et desserrement de la population reste identique et représentera un besoin en superficie de terrains estimé à 30,60ha.

Le Scénario 3 est basé sur une augmentation de la population telle qu'elle est envisagée au PADD du SCOT. En effet, le territoire de la Communauté de Communes connaît un retour à la croissance depuis la fin des années 90 avec un taux de variation annuel de 0,5%.

>> La population prévisible en 2020 est estimée à 14 785 habitants et représente un gain de 719 habitants soit 383 logements supplémentaires au 630 qui devraient être réalisés pour un maintien de la population actuelle.

>> Ainsi la production de logements nouveaux connaîtrait un accroissement avec un total de 1013 logements nouveaux pour un besoin en superficie de terrains estimé à 49,35ha.

Scénario retenu

Malgré une amélioration récente de la démographie communale, et communautaire, la structure par âge de la population exprime toujours un phénomène de vieillissement et un solde naturel négatif que ne peut rattraper l'apport migratoire observé ces dernières années.

Les volontés politiques en matière de développement économique et l'aménagement en cours de la RCEA à 2x2 voies seront sans aucun doute source d'attractivité mais seront-ils suffisants pour améliorer significativement l'apport migratoire et retrouver une croissance positive en 2020 ?

Le développement économique permettra vraisemblablement à la population de maintenir son niveau actuel.

En conséquence, **c'est le scénario 2 qui est privilégié** dans la définition des besoins et du zonage du PLU avec un besoin de **30,60ha** pour assurer le logement des nouveaux résidents et le desserrement de la population.

Il convient d'ajouter à cette superficie 20% d'espaces nécessaires pour les voiries et espaces collectifs. **L'espace nécessaire est donc de 36,72 ha.**

3.4.2 Les prévisions économiques

➤ Contexte économique industriel et artisanal

Actuellement les zones économiques couvrent une surface d'environ 216 hectares dont 85 restent encore à urbaniser.

La Communauté de Communes de Guéret/Saint-Vaury a entamé depuis le début des années 2000 le développement des zones industrielles et d'activités dans l'ensemble du territoire intercommunal. Désireuse de satisfaire le plus rapidement possible les entreprises souhaitant s'implanter en Creuse pour mener à bien un projet d'installation ou d'extension, elle a mis en place le PIAG, parc industriel de l'agglomération guéretoise (regroupant la ZI Les Garguettes, ZI et ZA Cher du Cerisier) et engagé la création de trois autres zones d'activités : "Vernet", "Granderaie" et "Champs Blancs" (sur la commune de Ste Feyre).

➤ Contexte économique commercial

La commune compte 2 pôles commerciaux (autour des enseignes Carrefour et Leclerc) qui semblent suffisants pour la population actuelle de l'aire de chalandise mais qui devra être complétée au regard du développement futur de la commune et de son rayonnement intercommunal.

Le centre-ville regroupe la majorité des petits commerces et services nécessaires à la population actuelle mais devra s'adapter aux évolutions futures et au développement des pôles commerciaux extérieurs.

➤ Population active et emplois

En 2007, la commune de Guéret compte 9254 actifs dont 6574 ont un emploi affichant un taux d'emploi de 62,3% caractérisé par :

- taux d'emploi légèrement inférieur à celui du département
- un taux d'activité de 54% en baisse par rapport à 1999 (56,4%), caractéristique d'une population vieillissante
- un taux de chômage en légère baisse entre 1999 et 2007
- une prédominance des employés et professions intermédiaires.

➤ Les orientations des documents supra-communaux

Le SCOT de Guéret-St Vaury préconise l'amélioration de l'attractivité du territoire grâce au développement des activités commerciales du centre-ville principalement et au renforcement de l'offre industrielle et artisanale.

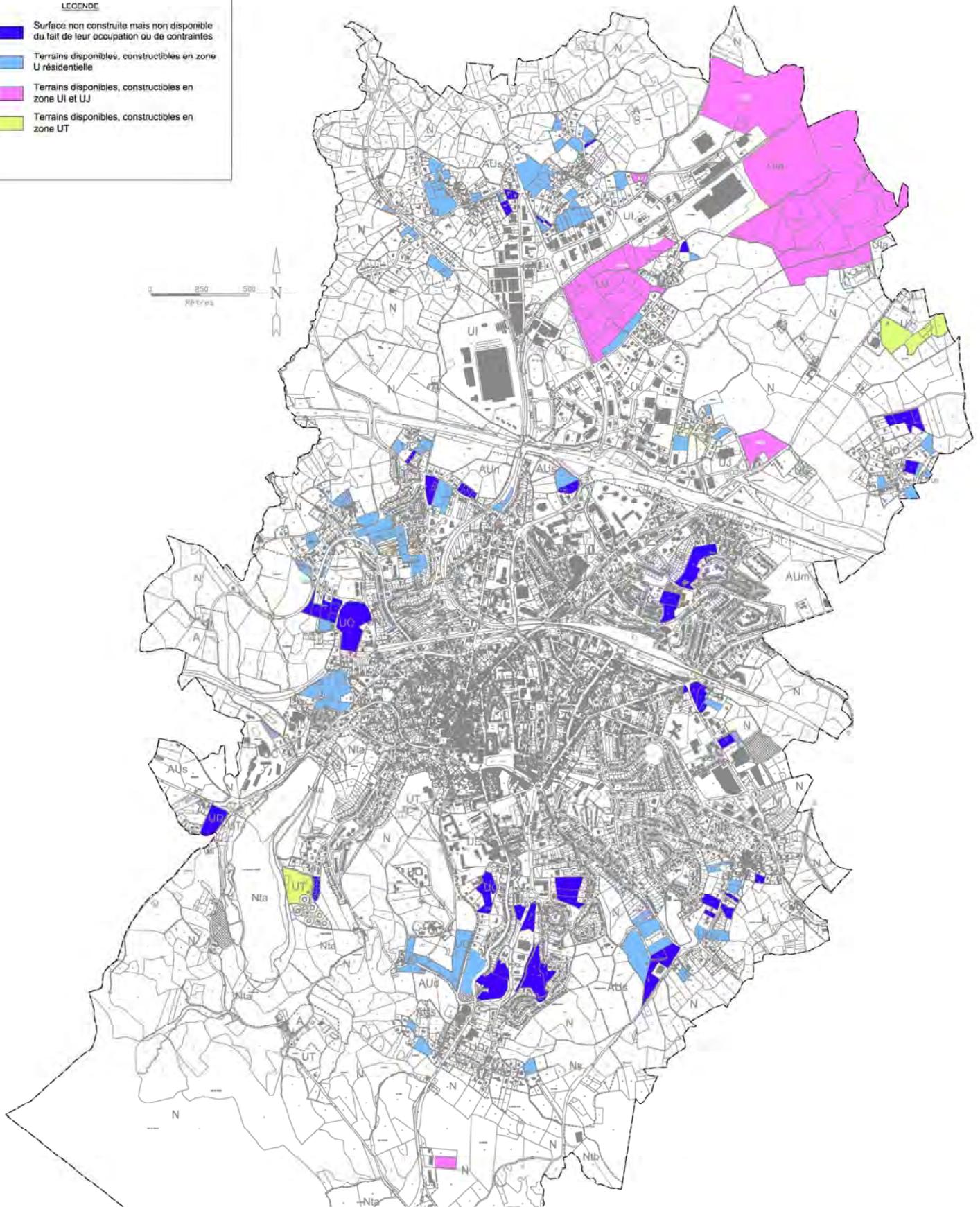
LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les prévisions démographiques tendent à une stabilité et donc ne requièrent pas de besoins supplémentaires en matière économique d'autant que la commune dispose déjà d'espaces suffisants à son développement économique (voir chapitre 3.4.4 ci-après).

Surface constructible libre en "U"

LEGENDE

-  Surface non construite mais non disponible du fait de leur occupation ou de contraintes
-  Terrains disponibles, constructibles en zone U résidentielle
-  Terrains disponibles, constructibles en zone UI et UJ
-  Terrains disponibles, constructibles en zone UT



3.4.3 Les disponibilités en zone U

En zones urbaines résidentielles, le foncier non bâti libre est estimé à environ 41 hectares. Il est principalement situé en frange de l'urbanisation - autour des villages de Réjat et Châteauevieux, à l'Ouest au sein des quartiers de Maindigour et Rochefort et au Sud à Grancher, Pisseratte et Fressanges. La majorité est constituée d'unités foncières ou d'ilots et compte peu de parcelles isolées. Beaucoup d'entre elles sont utilisées pour diverses fonctions : verger, pâture pour les chevaux, potager, parcelles agricoles, jardins rattachés à des maisons limitrophes... On peut estimer que ces terrains - qui représentent une surface de près de 15 hectares - font l'objet de rétention foncière et qu'ils ne seront pas en vente dans un délai raisonnable. Cette superficie permet de retenir un coefficient de rétention foncière de 0,37.

On peut ainsi considérer la surface de terrains libres en zone urbaine résidentielle à **26ha**.

Nota : certaines occupations du sol n'apparaissent pas au cadastre mais les parcelles sont tout de même occupées et de diverses manières : rond-point, parc, cimetière, aires de jeux, parking... ou permis de construire en cours. Bien évidemment, cette superficie n'est pas prise en compte dans la surface disponible.

En zones économiques (UI et UJ), le foncier non bâti est estimé à près de 85 hectares. Il est réparti entre 64,10ha dans le PIAG, la totalité de la zone de Granderaie soit 17,50ha et la moitié de la zone de Vernet soit 3,4ha. Les besoins en matière de développement économique sont donc largement satisfaits par ces zones qui ont été créées par mise en compatibilité du POS et validées par la Préfecture de la Creuse.

3.4.4 Les tendances du développement

Guéret demeure aujourd'hui le principal centre administratif, commercial et industriel de la Creuse. S'inspirant des évolutions législatives introduites par les lois SRU et UH ainsi que localement des orientations du SCOT de Guéret - St Vaury, le PLU de Guéret traduit la volonté d'un développement harmonieux de la ville et de la valorisation de son cadre de vie tout en privilégiant le développement économique garant d'une nécessaire stabilité démographique. Mais la stabilité démographique dépend aussi du rythme de la construction pour d'une part absorber les évolutions sociales (vieillesse, décohobitation, divorces...) et d'autre part accueillir de nouveaux résidents.

a) En matière d'habitat

Le PLU tente de limiter l'urbanisation à l'enveloppe bâtie actuelle et d'adapter les extensions futures aux besoins estimés de la commune en fonction des prévisions démographiques (besoins en 2020 estimés à 37ha environ). La municipalité a souhaité programmer plusieurs zones d'urbanisation future afin de compenser le phénomène de rétention foncière et de proposer une offre de foncier à des prix permettant l'accès à la propriété au plus grand nombre.

La zone urbaine résidentielle représente une superficie de 684ha dont 26ha sont encore libres actuellement.

Les extensions programmées dans le cadre du POS (150ha) ont été fortement réduites et programmées à plusieurs échéances. L'ensemble de ces zones représente une superficie de 45,89ha à laquelle on peut soustraire la surface réservée pour la création d'un bassin d'orage dans la zone de Breuil (1,6ha). La surface d'extension future s'élève donc à **44,29ha**, dont 18,17ha urbanisables immédiatement et 26,12 ha à urbanisation différée.

b) En matière économique

Le PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'extension en dehors des zones urbaines classées UI au POS, à l'exception du site de la Granderaie qui absorbe la zone agricole riveraine.

Le PLU intègre les dispositions en termes de zonage et les règles permettant l'implantation de toutes activités industrielles, artisanales et commerciales. En centre-ville, et plus généralement dans l'espace résidentiel, les fonctions d'accompagnement (équipements publics, services et commerces) sont autorisées.

Les zones réservées aux activités économiques (UI et UJ) représentent une superficie de 216ha dont 85ha sont encore disponibles principalement dans le **Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG)** et dans la **zone d'activités de La Granderaie**.

L'activité économique bénéficie de la proximité d'équipements existants, structurants et indispensables au fonctionnement de ces zones d'activités, comme la station d'épuration des Gouttes de Guéret, la présence de réseaux d'eaux usées, d'un réseau d'eau potable de fort diamètre et d'un réseau de transport de gaz naturel, la présence de poste source EDF. La proximité avec la RN 145, à quatre voies sur une grande partie du département de la Creuse, est également un atout pour ces zones.

Les collectivités ont fait le choix de maintenir sur l'ensemble de la zone un environnement propice à l'accueil de nouvelles activités avec tout particulièrement le souci de la prise en compte de l'environnement et de la sécurité.

Grâce à ces espaces disponibles de qualité, la commune et la communauté de communes souhaitent attirer des entreprises et ainsi, développer l'attractivité du territoire et permettre l'accueil de nouvelles populations.

D'autre part le souhait de conjuguer développement économique avec développement durable s'est traduit par la mise en place d'un Système de Management Environnemental dans l'ensemble du PIAG et de la Granderaie. Leur conception, réalisation, gestion ainsi que l'accueil des activités nouvelles s'organisent dans le cadre d'un Système de management environnemental (SME). La Communauté de Communes de Guéret, aménageur des sites, dispose de la certification ISO 14001.

- Le **Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG)**, qui regroupe la **zone industrielle Les Garguettes**, la **zone industrielle Cher du Cerisier** et la **zone d'activités Cher du Cerisier** représente une superficie de 72 ha dont seulement 5,9 ha sont aujourd'hui occupés à Guéret. Il reste actuellement 3 parcelles aménagées à la commercialisation soit 4,95 ha disponibles immédiatement. La **zone d'activité Cher du Cerisier** s'étend sur les communes de Guéret et de Saint-Fiel. La première tranche d'une superficie de 2,8 ha accueille déjà plusieurs entreprises. Il reste actuellement 1,85ha commercialisables.



Pour préserver l'environnement, des aménagements concrets ont été prévus :

- la desserte de la zone est constituée par des voies d'une large dimensionnée pour un trafic de poids lourds,
- les plates-formes des terrains ont été réalisées en légère pente afin de récupérer les eaux de ruissellement,
- des chemins d'exploitation ont été aménagés en vue de permettre l'entretien des installations diverses et le passage des piétons et cyclistes,
- la Communauté de Communes souhaitant contribuer au développement du ferroutage ou, plus modestement, inciter à l'utilisation du rail, il est envisagé la remise en service d'une partie de la voie ferrée désaffectée qui reliait Guéret à La Châtre et l'aménagement d'un quai de transfert des marchandises,
- l'ensemble des effluents domestiques rejetés sur la zone est collecté par la station d'épuration de Guéret située à proximité,
- pour la collecte des eaux pluviales, un réseau séparatif récupère l'ensemble des eaux de ruissellement de la zone pour les conduire vers un bassin de régulation équipé d'un séparateur à hydrocarbures. Ces eaux sont acheminées vers ces bassins où elles sont traitées avant leur rejet dans le milieu naturel. Les eaux de pluies issues des toitures sont collectées séparément pour un recyclage industriel,
- en matière d'aménagement paysagers, il est prévu de recréer les lignes structurantes de grands arbres, de haies bocagères, de plantations forestières et de végétation de berges et de fossés propres aux paysages creusois. Les parkings ainsi que les abords des bassins de rétention sont végétalisés,
- La mise en place d'une démarche de certification ISO 14001 sur l'ensemble du parc d'activités.

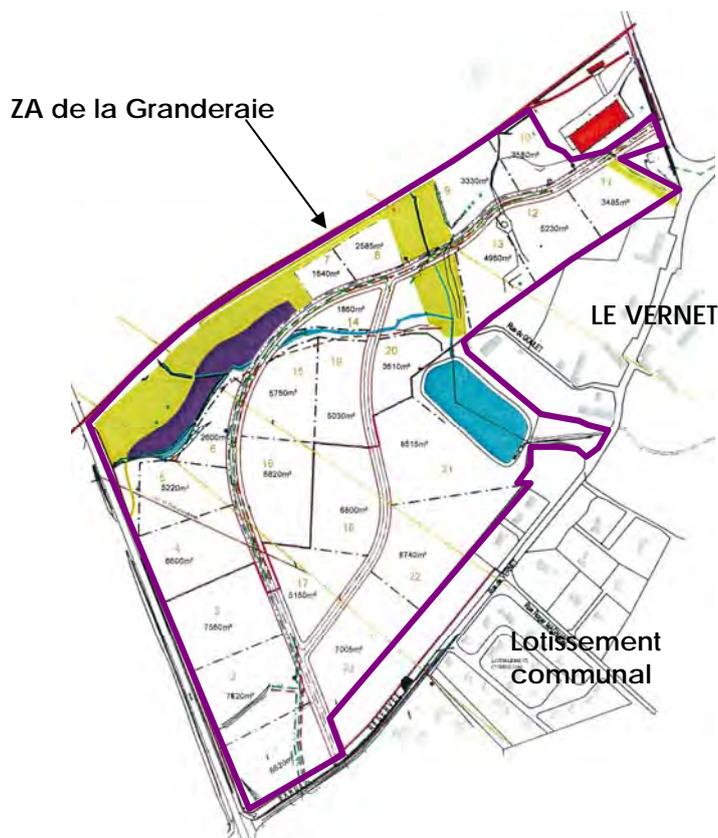
- La **zone d'activités de La Granderaie** s'étend sur une superficie de 16 hectares, dont une surface commercialisable d'environ 12 hectares, en continuité des pôles industriels et artisanaux existants. Elle est bordée :

- au Nord, des zones industrielles de Réjat et des Garguettes, dont elle est séparée par la présence de la voie ferrée,
- à l'Ouest du complexe sportif Léo Lagrange,
- au Sud de la zone artisanale de Cher du Prat,
- et à l'Est du hameau du Vernet et ses zones pavillonnaires récentes.

La zone est traversée par le ruisseau de Vernet, écoulement superficiel traversant la zone d'Ouest en Est affluent du ruisseau des Chers. Elle est structurée par un réseau de haies important et recèle dans sa partie Nord une bande de chênes remarquables. Légèrement en contre-bas la partie Sud de la zone est marquée par le passage du ruisseau et présente des terres humides occupées par une végétation hydrophile.

La communauté de communes a entamé les études nécessaires à son aménagement. Ainsi le projet prévoit la desserte de 18 lots grâce à une voirie principale bouclée sur la rue de Vernet et une voirie secondaire desservant 5 lots.

Là encore les collectivités ont fait le choix de préserver les caractéristiques du site : terrain vallonné avec, ambiances contrastées des tissus urbains voisins (zones d'activités et site de PICOTY, voie ferrée, village ancien de Vernet, lotissement pavillonnaire, stades).



Les aménagements prévus sur la zone prennent en compte la sécurité et l'environnement :

- limitation des transformations du terrain naturel,
- Les eaux usées sont récupérées gravitairement par le collecteur existant qui traverse la zone, réseau relié à la STEP de Guéret,
- Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de régulation avant rejet au ruisseau de Vernet ; le bassin récupère également les eaux pluviales d'une partie de la zone industrielle de Cher de Prat et des stades Léo Lagrange. Les fossés d'écoulement ne seront pas buser dans la traversée de la zone.
- Préservation du ruisseau et des terres humides en bordure des écoulements
- Préservation des haies et arbres isolés existants,
- Plantation de haies en limites séparatives et traitement en espaces verts des espaces non utilisés ; emploi d'essences locales en relation avec la végétation naturelle,

Elle est aujourd'hui en cours d'aménagement. La 1^{ère} tranche de 3,4 hectares comprend 5 lots et accueillera le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sur une parcelle de 10321 m².

c) En matière de prévention des risques

Le PLU intègre également les évolutions récentes de la réglementation en matière de prévention des risques (risque industriel, transport de matières dangereuses).

>> Risque lié aux établissements PICOTY

Les dépôts pétroliers des établissements PICOTY représentent un risque très important pour les populations riveraines. Les préconisations en matière d'urbanisme contenues dans le porter à connaissance du 4 mai 2007 ont été traduites au plan de zonage et au règlement des zones UD, UI et UJ concernées par ce risque. Ces préconisations sont graduées en fonction du niveau d'intensité et de la probabilité d'occurrence du phénomène dangereux ; ainsi 4 zones sont définies à l'intérieur desquelles les droits à construire sont réduits ou soumis à conditions.

Au règlement l'article 1 indique les constructions interdites dans les zones à risques 1, 2 et 3 :

- en zone 1, toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;
- en zone 2, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zone 1, des aménagements et extensions d'installations existantes et des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de l'activité.
- En zone 3, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zones 1 et 2 et de celles ne nécessitant pas de présence humaine habituelle ainsi que l'aménagement et l'extension de constructions existantes.
- Dans la zone à risques 4, l'article 2 autorise les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.

>> Risque lié à la canalisation de transport de gaz

Deux conduites de transport de gaz traversent le Nord de la commune de Guéret :

- la conduite de diamètre 150 est située dans le secteur de Réjat,
- la conduite de diamètre 100 est située à l'extrémité de la zone industrielle des Garguettes en limite de commune de St Fiel.

Elles représentent par perte de confinement accidentelle un danger pour les populations riveraines. Trois niveaux de dangers sont définis : très graves, graves et significatifs. Le tracé des

canalisations et leurs zones de dangers est reporté au plan de zonage. Elles figurent également au plan et liste des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

Cette servitude a pour conséquence de d'imposer des reculs de construction à certains types de bâtiments, en particuliers ceux accueillant du public.

d) En matière de déplacements

En l'absence d'une politique de développement des transports en commun (cette politique a été engagée cette année par le biais d'une étude), le PLU maintient l'obligation de créer des places de stationnement pour toute nouvelle construction ou installation - le nombre variant en fonction de la destination du bâti.

L'étude transport qui est en cours à l'échelle intercommunale intégrera une réflexion sur les modes de déplacement doux afin de relier le centre-ville de Guéret aux communes limitrophes. Dans le cadre du PLU, aucun emplacement réservé n'est inscrit pour la réalisation de cheminements doux en attente de cette étude. Le PADD ainsi que le règlement prenne tout de même des dispositions en faveur du développement des déplacements doux. Le point 3d du PADD met en avant que toute nouvelle opération d'aménagement devra être accompagnée de mesures nécessaires pour la maîtrise des incidences sur les déplacements. Le règlement des zones AU impose également que les voies nouvelles doivent être accompagnées de liaisons douces.

e) En matière de préoccupations énergétiques

D'autre part le PLU prend en compte les nouvelles préoccupations énergétiques. Il favorise notamment **l'architecture bioclimatique** – architecture qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour atteindre ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation. Pour autant tous ces éléments devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture générale du bâti. De plus en zones UC, UT, UI et UJ le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 %, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le PLU intègre par ailleurs, l'ensemble des **évolutions législatives** à la fois dans le règlement et dans les documents graphiques mais également à travers l'utilisation d'orientations d'aménagement dans les secteurs stratégiques.

3.5 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE

3.5.1 Un zonage rééquilibré

Au vu du diagnostic et des options d'aménagement retenues par la commune, le zonage a été défini dans un souci de rééquilibrage entre les limites de l'urbanisation et de ses extensions, le maintien de l'activité agricole et la préservation des milieux naturels.

Le zonage a été défini afin de permettre à la commune d'accueillir des entreprises et de nouveaux habitants tout en préservant son image naturelle.

Ainsi, le zonage respecte les **milieux naturels** qui représentent près de 1610 hectares soit 62 % du territoire de la commune. Ils sont principalement constitués par des espaces boisés dont fait partie la forêt de Chabrières. Ainsi une large partie du territoire reçoit le classement « N » : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique ou écologique. Certains hameaux sont également classés en zone N afin de favoriser la réhabilitation de ces constructions et de bloquer l'urbanisation.

Le zonage respecte aussi **l'activité agricole** et délimite les terres nécessaires aux exploitations agricoles existantes aujourd'hui sur Guéret et sur les communes voisines. Sur ces zones l'implantation des bâtiments et habitations nécessaires à l'activité agricole est autorisée sans porter atteinte à l'intérêt écologique ou paysager des sites naturels. De plus, il faut noter que les terres situées en zone naturelle restent exploitables mais non constructibles. Néanmoins, certaines zones autorisant l'implantation de bâtiments et d'habitations agricoles ont dû être délimitées très strictement afin d'éviter les pollutions dues aux effluents inhérentes à ce type de structure. Ainsi, la zone agricole de Fayolle a été délimitée strictement à ses abords urbanisés en ce qui concerne sa partie Nord afin de nuire le moins possible à la qualité de l'eau puisque cette exploitation est à proximité immédiate du ruisseau qui alimente le plan d'eau de Courtille.

La **zone urbaine** regroupe l'ensemble des secteurs bâtis actuels. Le centre-ville recouvre quatre types de zones différentes en fonction de la densité, de la fonction ou des caractéristiques architecturales. On trouve dans un premier temps le secteur correspondant au centre historique de Guéret (zone UA). Ensuite diverses zones se sont constituées autour de ce noyau urbain : une zone de bâtiments administratifs (zone UE) ; une zone d'extension plus récente dédiée essentiellement à l'habitat (zone UB) ; une zone occupée par de l'habitat collectif et correspondant à l'ancienne vallée du Cher (zone UP) ; enfin, occupant un large secteur Est, un ensemble de zones principalement composées d'habitations sous forme pavillonnaire (zones UC et UD).

Au Nord de la RN145, le territoire prend une autre forme ; de nombreux bâtiments industriels, commerciaux ou artisanaux occupent les terrains plats et forment une vaste zone économique (zones UI et UJ). Les anciens pôles villageois et agricoles composés essentiellement d'habitations pavillonnaires (Changon, Corbigny, Le Vernet, Réjat, Chateaufvieux) sont confortés (zone UD).

Enfin, la commune a créé récemment une zone spécifique au POS reprise au PLU afin de construire une aire d'accueil des gens du voyage (zone UG).

Les zones urbaines offrent encore une superficie disponible d'environ 41 hectares. La majorité de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années mais ne se libèrent que très lentement, la rétention foncière est estimée environ 36% laissant 26 hectares réellement disponibles. D'autre part la faible attractivité de la commune a limité l'intervention d'opérateurs immobiliers privés, la plupart des opérations d'habitat étant menées par l'OPH de la Creuse (CREUSALIS 23).

Les terrains voués spécifiquement à l'activité économique offrent une superficie encore disponible en zone urbaine (UI et UJ) d'environ 85 hectares.

L'**extension résidentielle** est programmée à plusieurs échéances et correspond aux besoins estimés en fonction des prévisions démographiques à l'horizon 2020. Ainsi 3 zones sont urbanisables immédiatement (le présent PLU en définit les conditions d'aménagement et d'équipement) et 5 zones ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du PLU. Les zones d'extension sont installées aux abords immédiats ou à l'intérieur de la zone urbaine actuelle.

Les 3 secteurs urbanisables immédiatement, selon des Orientations Particulières d'Aménagement (OPA) et un règlement spécifique, ont été classés en zone AU indiquée selon leurs particularités :

- 2 au Sud de la RN145 : au lieu-dit Le Breuil (AU_n) et au Petit Bénéfice (AU_m)
- 1 au Sud du massif de Grancher créée spécifiquement pour accueillir un EPHAD (AU_d).

Dans l'attente d'un projet d'aménagement approuvé par la commune, définissant en outre les équipements nécessaires à leur desserte, les 5 secteurs suivants sont classés en zone AU_s, interdisant toute construction. Ces secteurs offrent des potentialités d'aménagement et constituent des sites stratégiques de l'agglomération :

- 1 au Nord de Chateaufieux en bordure de la RD 33
- 1 au Sud de la RN145 aux abords immédiats de l'échangeur « Guéret-centre »
- 1 à l'Ouest de la ville entre l'étang de Courtille et les secteurs urbanisés de la commune voisine de Saint-Sulpice-le-Guérétois
- 1 au Sud du massif de Grancher et de la zone AU_d confortant le lien entre le lieu-dit Cherdon et l'extension du tissu urbain à Pisseratte-bas
- 1 au Sud-Est en contact avec le quartier de Fressanges

Le POS prévoyait 150ha pour l'extension urbaine dont 77,50ha urbanisables immédiatement, 2,50ha réservés à l'extension économique et 70,50ha pour l'extension à long terme. La commune, consciente du contexte démographique et des préoccupations en matière de développement durable, a réduit son développement, axant ses priorités sur le développement économique, le renouvellement du parc de logements sociaux et la préservation du cadre de vie. Mais la commune souhaite également maintenir une offre de foncier diversifiée, tant géographiquement que socialement, permettant ainsi l'accès à la propriété au plus grand nombre.

Les besoins d'extension en matière d'habitat à l'horizon 2020, basés sur la stabilité démographique, ont été estimés à 36,7 hectares.

La capacité d'accueil des zones d'extension résidentielle a été fortement réduite entre le POS et le PLU et représente une superficie de 44,29ha dont 18,17ha sont urbanisables immédiatement et 26,12ha pour l'extension à long terme (rappel : le PLU ne prévoit pas d'extension économique, les zones UI et UJ ayant déjà une réserve de terrains importante).

Dans les zones urbaines résidentielles actuelles, 26ha sont encore disponibles et constructibles.

La superficie disponible immédiatement s'élève donc à 44ha. A l'horizon 2020, si on intègre l'extension à long terme, la surface totale d'extension s'élèvera à 70ha.

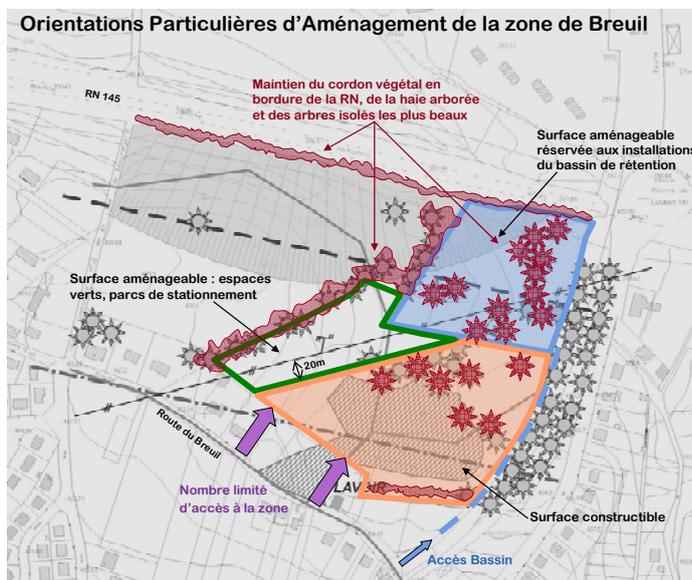
PRESENTATION DES ZONES D'EXTENSIONS RESIDENTIELLES URBANISABLES IMMEDIATEMENT :

Ces zones font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement (cf. pièce 5 du PLU).

La zone de Breuil d'une superficie de 4,68ha est classée en zone AUn. Elle est située au Nord du centre-ville de Guéret, en bordure Sud de la RN145. Cette zone a fait l'objet d'une Modification du POS qui a permis de la classer en tant que secteur d'extension future et d'organiser son urbanisation en fonction des contraintes du site et des besoins exprimés par les projets : projet privé de logements collectifs et individuels, projet public de bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant du Breuil. Le PLU ne fera que reprendre les éléments de ce document.

Le schéma d'organisation

- une surface d'environ 16 000m² est réservée pour le bassin de rétention : elle s'étend entre la voie ferrée, la RN145 et la haie arborée structurante, installé logiquement sur les terrains situés au point bas de la zone - son accès se faisant le long de la voie ferrée,
- une surface non-constructible s'étend de part et d'autre de la ligne électrique jusqu'à la haie arborée structurante et sera affectée de préférence aux parcs de stationnements et espaces verts,
- une surface constructible installée bien en retrait de la RN145 et de la ligne électrique.



La Modification du POS a permis de déroger à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et de réduire la bande inconstructible à 30m, au lieu de 100 mètres, à partir de l'axe de la voie, autorisant ainsi le positionnement du bassin au point bas de la zone.

Les principales prescriptions sont :

- un plan d'aménagement d'ensemble est requis pour la zone d'habitat afin de garantir la qualité du tissu urbain et permettant d'apprécier la distribution des voiries et parcs de stationnement, l'agencement des lots dans une utilisation économe de la surface,
- des règles architecturales garantissant la qualité du projet de construction : hauteur limitée à R+2 (12m maximum), en façade palette de couleurs autorisées proches des ocres beiges naturels + tonalités de gris pour les bâtiments d'activité, en toiture couleur rouge vieilli pour l'habitat, mêmes tonalités que les façades pour les bâtiments d'activité avec préférence pour les couleurs foncées, préférence pour la tuile plate ou mécanique,
- l'aspect des clôtures bien encadré : en alignement mur plein ou mur bahut + grille doublée ou non d'une haie, en limites séparatives même conception qu'en alignement ou simple grillage et/ou haie vive, hauteur limitée à 1,60m en façade,
- desserte de la zone d'habitat sur la route de Breuil par l'intermédiaire d'un ou deux accès au maximum à justifier en fonction du plan d'aménagement d'ensemble,
- adaptation à la topographie et à la pente naturelle générale du site
- emprise au sol de l'ensemble des constructions et des surfaces imperméabilisées ne devra pas dépasser 50% pour l'habitat et 60% pour les bâtiments d'activité
- maintien de la végétation structurante du site assurant l'insertion des futures constructions et installations et une transition entre l'urbanisation au Sud et l'espace naturel au Nord : classement EBC de la haie arborée en limite Ouest de la zone, protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme des arbres isolés ponctuant la zone, du cordon végétal en bordure de la RN145 et du fossé végétalisé au Sud de la zone.

La zone du Petit Bénédicte située au Nord-est du centre-ville de Guéret, occupe une superficie de 13,8ha en bordure Sud de la RN145. Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS qui, sur la base d'un projet global d'urbanisation de la zone, décidait de déroger à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme en mettant en place un projet urbain structurant et qualitatif afin de réduire notamment les nuisances phoniques et paysagères générées par la proximité de l'infrastructure. Le PLU reprend donc les dispositions de cette révision : règles et orientations d'aménagement.

La zone est en cours d'aménagement et de construction : une 1^{ère} tranche réalisée en 2006 mixait 10 lots en habitat individuel et 20 lots en habitat groupé ; une 2^{ème} tranche, en cours de commercialisation, compte 27 lots voués à l'habitat, 1 lot sur lequel devrait s'implanter une maison d'accueil spécialisée et un bassin d'orage assurant la gestion des eaux pluviales de la zone. La superficie déjà aménagée représente 5,5ha et a été classée en zone UC au PLU. La superficie de la zone AU encore libre représente 8,3ha constructibles.

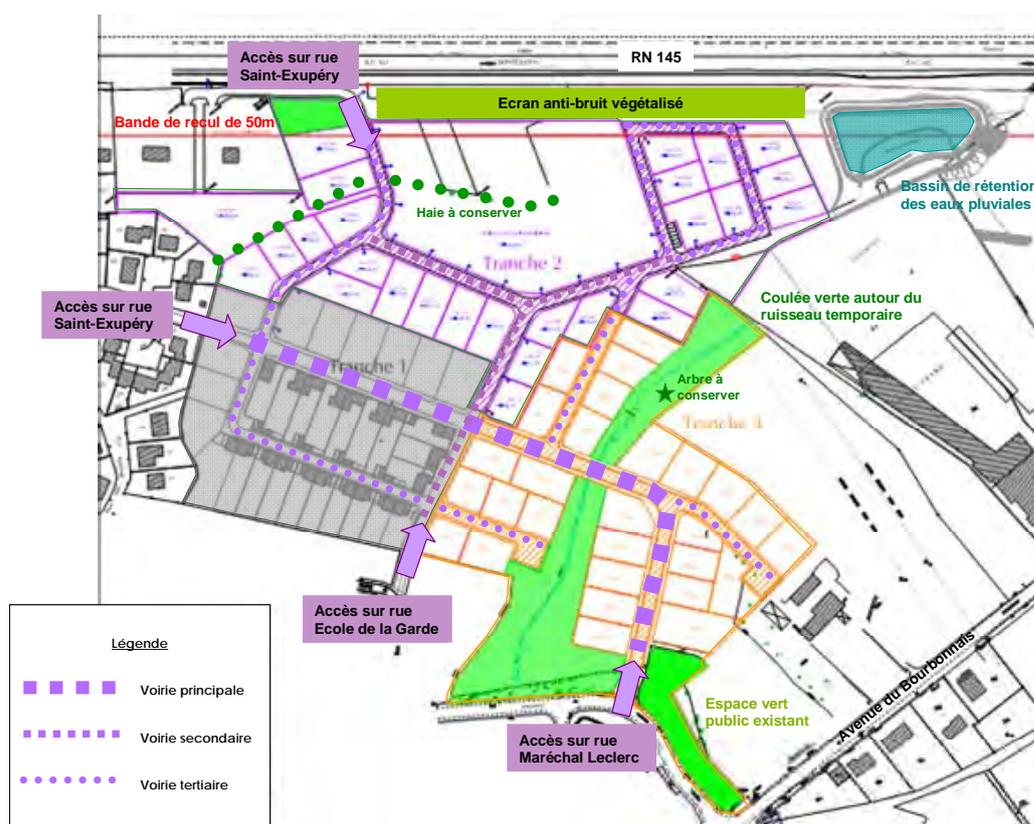
Le schéma d'organisation

>> Un schéma viarie composé d'une voirie principale reliant la rue Saint-Exupéry à l'avenue du Maréchal Leclerc à double sens avec stationnement unilatéral et alignement bilatéral d'arbres de haut-jet + des voies secondaires à double sens avec stationnement unilatéral permettant la desserte des îlots reliés entre eux + des voies tertiaires à sens unique à usage quasi privatif.

>> La préservation du talweg pour d'une part conserver son rôle hydraulique et d'autre part maintenir un espace vert améliorant l'insertion paysagère et la qualité de vie des futurs habitants. Ainsi la zone humide autour du ruisseau est préservée et constitue une véritable coulée verte pour la zone mais aussi les quartiers alentours : espace public aménagé avec sentier piétons/cycles, bosquets d'arbres, mobilier, jeux...

>> Un écran anti-bruit végétalisé constituant à la fois un espace tampon pour les futurs habitants (confort acoustique et visuel vis-à-vis de la RN145) et un écran de verdure pour les usagers de la RN145.

>> Le maintien des éléments marquant du paysage végétal grâce à leur protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : chêne centenaire, haies bocagères, coulée verte du talweg, espace tampon en bordure de la RN145.



La zone de Pisseratte est située au Sud de la commune, entre le hameau de Cherdon et les quartiers de Pisseratte. Cette zone, de 3,64ha, accueillera très prochainement un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Ce projet a fait l'objet d'une Modification du POS qui a classé les terrains nécessaires à l'opération en zone AUd, en a défini les orientations et les règles d'urbanisation.

Le schéma d'organisation

1 > Le projet va nécessiter l'amélioration de la desserte viaire et l'inscription de plusieurs emplacements réservés.

2 > Le projet va nécessiter le renforcement de la desserte en eau potable et l'extension des réseaux d'assainissement.

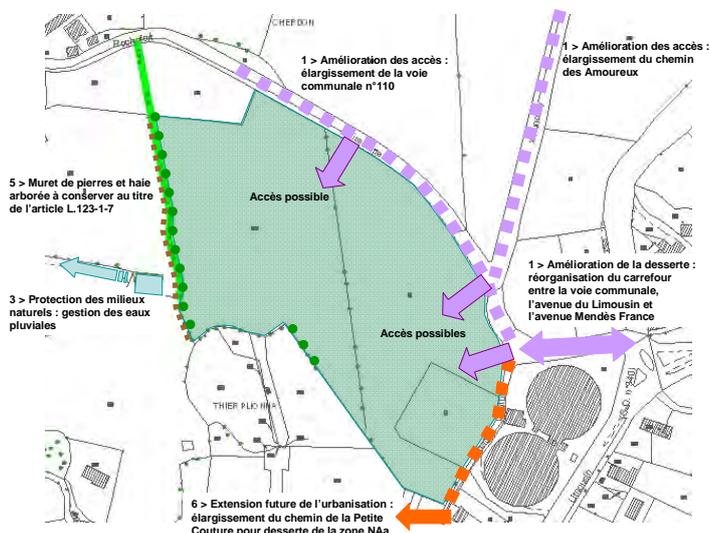
3 > Afin de préserver la qualité du milieu naturel et en particulier la mare en contrebas, le projet devra gérer qualitativement et quantitativement les eaux pluviales sur l'unité foncière selon les principes suivants : les eaux de ruissellement des surfaces végétalisées et des toitures seront si possible infiltrées, les eaux de ruissellement des surfaces de voirie et stationnements seront traitées avant rejet, les débits rejetés seront limités.

4 > Le projet doit s'insérer au cadre naturel et assurer la transition avec l'espace urbain. Pour cela le projet requiert un traitement soigné de l'architecture des constructions et des espaces extérieurs : éviter les volumes trop imposants et préférer une composition fragmentée en plusieurs volumes différenciés se rapprochant des constructions de village et des caractéristiques de la zone UD, enrichir les matériaux traditionnels de construction par des matériaux naturels tels que le bois, la pierre ou le verre, utiliser des couleurs harmonieuses s'intégrant à l'environnement végétal, les toitures végétalisées seront bienvenues, limiter les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire et végétaliser les surfaces libres (plantations et enherbement), utiliser exclusivement des essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Le projet doit aussi s'insérer à la morphologie du site : la hauteur des constructions est limitée à 11m (R+2) afin de respecter sa position en ligne de crête et au pied du relief de Grancher ; préférer les toitures terrasses ou à faible pente (proche de 30° d'inclinaison) afin de limiter la hauteur des volumes.

5 > Le projet devra préserver la haie arborée et le muret de pierres situés en limite de parcelle.

6 > Le projet s'installe sur une partie de la zone d'extension réservée au POS. La partie située au Sud du projet ne reste accessible que par le chemin de la Petite Couture. Or ses caractéristiques sont réduites et peu adaptées à une zone d'extension urbaine. Le projet devra laisser la possibilité d'élargir l'emprise du chemin qui devra également être lié au nouveau carrefour assurant la desserte par la RD940 et l'avenue du Limousin. Un Emplacement Réservé est créé afin de préserver l'avenir.



PRESENTATION DES ZONES D'EXTENSIONS RESIDENTIELLES A URBANISATION DIFFEREE :

La zone de Pré du Stade est située au Sud de la RN 145 aux abords immédiats de l'échangeur « Guéret-centre ». Elle occupe de ce fait une position stratégique dans l'urbanisation qui constitue son principal atout. Elle bénéficie d'une desserte routière favorable et de la proximité des réseaux. Toutefois cette zone présente plusieurs contraintes liées aux infrastructures routières qui la bordent d'une part (nuisances sonores de la RN 145 et de l'avenue R. Cassin, bande inconstructible en bordure de la RN 145) et à son occupation du sol d'autre part (topographie vallonnée, ruisseau des Chers et prairie humide). Elle occupe une superficie de 4,2ha.

La zone de Beausoleil, d'une superficie d'environ 9,5 ha, est située au Sud-ouest de la commune entre l'étang de Courtille et la commune voisine (Saint-Sulpice-le-Guérétois). La zone est desservie par les réseaux et la RD914 pourra servir de base à la desserte routière de la zone. Cette zone occupe une position stratégique et sensible, d'une part vis-à-vis d'éléments naturels importants - située près de l'étang de Courtille et au pied du puy de Gaudy - et d'autre part elle constitue l'entrée Ouest de Guéret mais doit aussi assurer la transition entre Guéret et l'urbanisation extensive de St-Sulpice.

La zone de Pisseratte-Bas est située au Sud du massif de Grancher et de la zone AUd confortant le lien entre le lieu-dit Cherdon et l'extension du tissu urbain à Pisseratte-bas. Elle occupe une superficie de 2,4ha. La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Le site présente une forte sensibilité vis-à-vis du paysage et du milieu naturel (proximité du vallon du ruisseau de Courtilles) que le futur projet d'urbanisation devra prendre en compte.

La zone de Fressanges-Haut est située au Sud-est du secteur urbain de la commune et occupe une superficie de 9,3ha. Elle est en contact avec des zones déjà urbanisées de Fressanges et de Pommeil. L'ensemble des réseaux se situe en limite de la zone sur la route des Bains et le secteur bénéficie d'une bonne desserte viaire. La commune possède actuellement l'ensemble des terrains.

La zone de Chateaufieux est située au Nord du village en continuité de constructions récentes. Elle occupe une grande et unique parcelle d'une superficie de 2ha. Elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité dans un paysage bocager et de la proximité des emplois industriels. La préservation de la haie bocagère présente autour de la zone, des arbres isolés remarquables ainsi que de la zone humide au Nord-est devront être pris en compte lors du futur projet d'urbanisation.

3.5.2 Evolution des surfaces de zonage

	POS après Révision n°2 de 1995		PLU	
	ZONE	SURFACE (ha)	ZONE	SURFACE (ha)
ZONES URBAINES	UA	9	UA	9,06
	UAa	3,5	UAa	3,87
	UB	48	UB	56,87
	UC	303	UC	359,6
	Uca	43	UCa	54,81
	UD	141	UD	141,05
	UE	7,5	UE	7,35
	UEa	3	UEa	2,38
	UF	12		
			UG	1,13
	UI	139	UI	52,88
	UIa	32	UIa	92,98
			UIb	2,53
			UJ	65,89
			UJa	1,45
UP	13	UP	12,1	
UT	154,5	UT	35,91	
sous-total		908,5		899,87

ZONES A URBANISER	NA	15	AUd	3,64
	NAa	70,5	AUm	11,45
	NAc	30	AUn	4,68
	NAi	2,5	AUs	26,12
	NA5	14		
	NA10	18,5		
sous-total		150,5		45,89

ZONE AGRICOLE	NC	532	A	51,22
---------------	----	------------	---	--------------

ZONE NATURELLE	ND	1029,5	N	1435,64
	NDj	0,5	Nj	8,62
			Ns	87,61
			Nta	73,59
			Ntb	4,34
sous-total		1030		1609,8

TOTAL		2621		2606,78
--------------	--	-------------	--	----------------

3.5.3

Les superficies du PLU ont été calculées informatiquement sur la base du cadastre numérisé mis à jour en 2009. Il résulte une superficie communale de 2606 hectares légèrement en deçà de la superficie du POS actuel.

3.5.4 Définition des différentes zones du plan

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune de Guéret en plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement d'urbanisme approprié à la vocation de la zone.

LA ZONE URBAINE : LES DIFFERENTES ZONES U

L'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines ainsi : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont :

- la vocation attribuée aux espaces, qui se traduit par des occupations et usages du sol interdits ou soumis à conditions
- la forme urbaine existante ou recherchée, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur
- la volonté de simplification du découpage sectoriel du POS

Sur cette base, le plan de zonage de Guéret présente **dix zones urbaines**, différenciées par leurs caractéristiques et les occupations et utilisations du sol qui y sont admises :

- la zone UA correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville
- la zone UB correspondant aux extensions du centre ancien de la ville à fonctions diversifiées
- la zone UC, extensions plus ou moins récentes tournées essentiellement vers l'habitat et ses fonctions d'accompagnement
- la zone UD correspondant aux pôles villageois et dominée par la construction d'habitations individuelles et le rapport au milieu naturel
- la zone UE située en centre-ville et regroupant les bâtiments à usage administratif, culturel ou assimilé
- la zone UG constituée par l'aire d'accueil des gens du voyage
- la zone UI réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de stockage
- la zone UJ réservée aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et de stockage
- la zone UP à vocation résidentielle sous forme d'immeubles collectifs et accueillant quelques commerces et services
- la zone UT dédiée aux constructions à vocation touristique, sportive ou de loisirs.

La zone UA

Délimitation de la zone :

La zone UA désigne l'espace identifié comme le noyau central du bourg, tant sur le plan fonctionnel (équipements, activités) que sur le plan géographique (répartition, forme et perception de l'urbanisation) et symbolique (histoire, mémoire collective).

Sa forme urbaine présente une forte densité (parcelles étroites, peu d'espace libre), un bâti regroupé en îlot, une hauteur contenue à 4 niveaux (RDC + 2 étages + combles).

Elle comprend deux secteurs UAa présentant les mêmes caractéristiques architecturales et densité de bâti que la zone UA mais autorisant une hauteur de construction plus importante s'intégrant aux constructions hautes de la zone UE qui les sépare de la zone UA.

Les périmètres proposés recouvrent exactement ceux du POS.

Objectif du PLU >> préserver les caractéristiques du noyau ancien et ses typologies architecturales, favoriser la rénovation et réhabilitation des logements vacants en répondant à la demande en petits logements.

La zone UB

Délimitation de la zone :

La zone UB correspond aux premières extensions du centre ancien réparties en 3 secteurs :

- à l'Ouest du noyau ancien, en surplomb sur les premières pentes, le quartier ... entre la rue J. Jaurès et la voie ferrée,
- à l'Est, le quartier de La Rodde entre la gare et le rond-point Arfeuillère ainsi que le long de la rue Stalingrad assurant la liaison avec le centre ancien,
- au Sud, le quartier de l'hôpital et du musée de La Sénatorerie.

Sa vocation mêle habitat et commerces ; sa forme urbaine est marquée par une forte densité et un bâti à l'alignement le plus souvent en ordre continu.

Les périmètres proposés recouvrent exactement ceux du POS.

Objectif du PLU >> comme pour la zone UA, il s'agit là aussi de préserver les caractéristiques de ces quartiers et leurs typologies architecturales, favoriser la rénovation et réhabilitation des logements vacants en répondant à la demande en petits logements. La zone UB supporterait une densification par renouvellement du bâti existant.

La zone UC

Délimitation de la zone :

La zone UC occupe une très large partie du territoire urbain et regroupe les extensions plus ou moins récentes principalement vouées à l'habitat mais accompagnées des équipements, services et commerces indispensables à son fonctionnement.

Sa forme urbaine se caractérise par un bâti pavillonnaire diffus (pour les plus anciens souvent) ou organisé (en lotissement pour la plupart), et des immeubles collectifs plutôt éparpillés.

Elle se compose des quartiers de Champegaud (pour partie), Rochefort jusqu'au lycée Fayard, l'Age, Beauregard, Maindigour, La Pigue, Pommeyroux, Jouhet, Bellevue, Cherbailloux, Braconne, Malleret, Fressanges et Chermentoux.

Le secteur UCa requiert un bâti implanté à l'alignement des voies et regroupe les quartiers de Chandonnet et de La Gorse ainsi que ceux installés autour de l'avenue du Berry jusqu'à la voie ferrée et autour de la rue F. Roosevelt entre la gare et l'avenue Pasteur.

Objectif du PLU >> maintenir la zone dans les limites actuelles en recherchant à combler les dents creuses et à renouveler et densifier certains secteurs ; rechercher des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et créant une identité au quartier plus proche des formes traditionnelles.

La zone UD

Délimitation de la zone :

La zone UD regroupe les hameaux où l'activité agricole est encore présente (Chateauvieux, Réjat, Vernet) et ceux où cette vocation a disparu mais qui en ont conservé les principales caractéristiques : bâti ancien regroupé sur un petit parcellaire, bâti récent pavillonnaire diffus, trame bocagère préservée (Changon, Pisseratte, Fressanges, Peuronceau). Sa vocation est principalement résidentielle.

Cette zone autorise le stationnement isolé des caravanes. A noter qu'une zone a été créée spécifiquement autour du projet de terrains familiaux situé avenue du Poitou, en limite de l'urbanisation. Elle permettra d'accueillir 2 familles et de réhabiliter un bâtiment insalubre en local sanitaire et buanderie. Ce projet d'intérêt social est porté par une association d'insertion.

La zone UD à Réjat est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY et de la traversée d'une canalisation de transport de gaz de fort diamètre.

Objectif du PLU >> maintenir la zone dans les limites actuelles en recherchant à combler les dents creuses, maintenir une forme urbaine pavillonnaire alliant harmonieusement bâti traditionnel et constructions récentes, maintenir les trames bocagères et la présence végétale assurant la transition avec l'espace naturel.

La zone UE

Délimitation de la zone :

La zone UE est une zone du centre-ville occupée principalement par des immeubles collectifs de grande hauteur accueillant essentiellement des services administratifs, culturels ...

Sa forme urbaine particulière présente un tissu aéré autour de larges voies ou de places, l'architecture est sobre, les volumes imposants.

Elle comprend un secteur UEa autorisant des constructions de hauteur plus importante.

Objectif du PLU >> il s'agit là aussi de préserver les caractéristiques de ce quartier, sa forme urbaine et ses typologies architecturales, favoriser la rénovation et réhabilitation.

La zone UG

Délimitation de la zone :

La zone UG est exclusivement réservée à l'accueil des gens du voyage. Elle est implantée au Nord-Est de la ville entre Corbigny et Changon.

La zone UP

Délimitation de la zone :

La zone UP est une zone du centre-ville située en bordure de l'avenue Charles de Gaulle dont les caractéristiques marquent fortement la forme urbaine de cette zone (tissu aéré, recul important sur la voie, hauteur importante du bâti). Composée essentiellement d'immeubles collectifs de grande hauteur, elle accueille aussi quelques équipements publics et commerces.

Objectif du PLU >> il s'agit là aussi de préserver les caractéristiques de cette zone et sa forme urbaine (et en particulier en termes de volumétrie et de couleur afin de maintenir une cohérence harmonieuse sur cette artère importante de la ville), favoriser la rénovation et réhabilitation des logements vacants.

La zone UI

Délimitation de la zone :

La zone UI à vocation économique est réservée à l'implantation d'activités. Elle couvre un large territoire (près de 150ha) au Nord de la commune. Sa forme urbaine offre plusieurs visages liés aux différentes époques de son aménagement.

Elle comprend 2 secteurs dont la vocation est plus restreinte :

- le secteur UIa, réservé uniquement aux activités industrielles ou de stockage qui correspond aux terrains appartenant au PIAG.
- le secteur UIb, réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres industries nécessitant des installations d'assainissement présentes sur le site (lié à la vocation spécifique des anciens abattoirs à Courtille)

La zone UI à Réjat est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY et de la traversée d'une canalisation de transport de gaz de fort diamètre.

Objectif du PLU >> harmoniser les formes urbaines en introduisant lors du renouvellement, extension ou reconstruction d'activités existantes sur les secteurs les plus anciens, les règles qualitatives et de protection environnementale des récentes phases d'aménagement; poursuivre l'aménagement des surfaces restantes dans le respect du site et en particulier en préservant et valorisant le ruisseau des Chers.

La zone UJ

Délimitation de la zone :

La zone UJ à vocation économique est réservée aux activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de stockage. Elle s'étend principalement sur les secteurs récemment aménagés (Cher de Prat, Les Varennes, Corbigny) ou en cours d'aménagement (La Granderaie).

Elle occupe aussi 3 autres secteurs de taille restreinte isolés en dehors du territoire urbain (concession automobile à Lachamp, artisanat et ancienne laiterie à Peuronceau).

Elle comprend un secteur UJa soumis à des prescriptions particulières liées à la zone artisanale Cher du Cerisier (sur la commune de St Fiel).

La zone UJ à Réjat est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY et de la traversée d'une canalisation de transport de gaz de fort diamètre.

Objectif du PLU >> il s'agit là aussi d'harmoniser les formes urbaines en introduisant, sur les secteurs les plus anciens, les règles qualitatives et de protection environnementale des récentes phases d'aménagement, lors du renouvellement, extension ou reconstruction d'activités existantes ; poursuivre l'aménagement des surfaces restantes dans le respect du site ; préserver et valoriser le ruisseau des Chers.

La zone UT

Délimitation de la zone :

La zone UT correspond aux secteurs accueillant les constructions et installations liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs. Elle regroupe 6 secteurs très différents : les complexes sportifs de Cher de Prat et de Lachamp, le centre tennistique de Grancher, les structures d'accueil et le camping liés à l'étang de Courtille, ainsi qu'un secteur proche de l'exploitation agricole de Fayolle.

Objectif du PLU >> préserver ces espaces et leur potentiel d'extension, permettre le renouvellement des structures vieillissantes et des nouveaux projets d'hébergement.

LES ZONES A URBANISER

L'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser ainsi : « *peuvent être classées en zone à urbaniser (dites zones AU), les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

Les critères pris en considération pour définir ses secteurs sont :

- les besoins déterminés au regard des prévisions démographiques et économiques
- les conditions et capacités existantes de la desserte des zones
- la vocation attribuée qui se traduit par des occupations et usages du sol interdits ou soumis à conditions
- la forme urbaine recherchée, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone
- les contraintes de chaque site et la prise en compte de l'environnement.

Sur cette base, le plan de zonage de Guéret présente **2 types de zones à urbaniser** :

- les **zones AU indicées** correspondant aux **zones urbanisables immédiatement** : elles présentent une desserte suffisante en voirie et réseaux à proximité immédiate. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement ont été définies par le PADD et le Règlement. Elles font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement (OPA). Trois zones ont ainsi été définies : la zone AUd à Pisseratte réservée à l'accueil d'un équipement collectif et les zones AUm du Petit Bénéfice et AUu du Breuil réservée à l'extension résidentielle.

- les **zones AUs** correspondant aux zones dont **l'urbanisation est différée** et subordonnée à la Modification ou la Révision Simplifiée du présent PLU.

La zone AUd

Délimitation de la zone :

La zone AUd correspond aux terrains nécessaires au projet d'implantation d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Elle est située au Sud de la commune, entre le hameau de Cherdon et les quartiers de Pisseratte. Ce projet a fait l'objet d'une Modification du POS qui a classé les terrains nécessaires à l'opération en zone NAd, en a défini les orientations et les règles d'urbanisation.

Objectif du PLU >> intégrer les dispositions retenues lors de la Modification du POS reprises dans les OPA et le règlement de la zone.

La zone AUm

Délimitation de la zone :

La zone AUm est une zone d'extension résidentielle dont l'urbanisation a débuté en 2006. Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS portant sur un projet global d'urbanisation. Elle est située au Nord-Est du centre-ville. Sa première phase d'aménagement a été classée en zone UC. La surface restante en zone AUm occupe une superficie de 8,3ha.

Objectif du PLU >> intégrer les dispositions retenues lors de la révision simplifiée du POS reprises dans les OPA et le règlement de la zone.

La zone AUu

Délimitation de la zone :

La zone AUu est une zone d'extension résidentielle située au Nord du centre-ville de Guéret, en bordure Sud de la RN145. Cette zone a fait l'objet d'une Modification du POS qui a permis d'organiser son urbanisation en fonction des contraintes du site et des besoins exprimés par les projets : projet privé de logements collectifs et individuels, projet public de bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant du Breuil.

Objectif du PLU >> intégrer les dispositions retenues lors de la Modification du POS reprises dans les OPA et le règlement de la zone.

La zone AUs

Délimitation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs de la commune qui ont été identifiés pour accueillir de futurs quartiers ou équipements car ils offrent des potentialités d'aménagement et constituent des sites stratégiques de l'agglomération. Elle regroupe les zones de Châteaueux, Pré du Stade, Beausoleil, Pisseratte-Bas et Fressanges-Haut.

Objectif du PLU >>Préserver l'avenir en constituant des réserves foncières. Dans l'attente d'un projet d'aménagement approuvé par la commune, définissant entre autres les équipements nécessaires à leur desserte, ces secteurs n'autorisent pour l'instant aucune construction.

LA ZONE AGRICOLE

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles ainsi : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* »

Délimitation de la zone :

La zone A regroupe les secteurs nécessaires à la pérennisation des exploitations existantes. La nature de leur activité et leur mode de fonctionnement nécessitent un regroupement des bâtiments à proximité du siège d'exploitation.

Actuellement 7 exploitations ont leur siège sur la commune. Le PLU propose de créer une zone A autour de 4 d'entre d'elles :

- à Réjat une zone de 17ha a été définie autour de l'exploitation existante située au Nord du village : elle est limitée par l'espace résidentiel, la zone industrielle et l'espace bocager au Nord à préserver de toute construction,
- Au Sud de Châteauevieux, la zone permet le développement de l'exploitation des Terres : elle est limitée par l'espace résidentiel, la zone industrielle et un petit vallon orienté vers le ruisseau de la Naute,
- En limite Ouest de la commune, un large secteur permet le développement de l'exploitation de La Pouyade : il est limité côté Est par une haie formant la limite naturelle du vallon du ruisseau de la Naute, un boisement au Nord (espaces naturels à protéger) et s'étend jusqu'à la zone urbanisée au Nord de Courtille. La limite communale le sépare du secteur agricole de La Vilatte sur la commune de St Sulpice le Guérétois.
- Au Sud de l'étang de Courtille, un petit secteur a été délimité autour du siège d'exploitation du GAEC de Courtille situé à Fayolle : très contraint par un environnement sensible, ce secteur est limité par l'espace boisé à l'Est et en majeure partie par le vallon du ruisseau de Courtille.

Les exploitations de Vernet et Châteauevieux sont situés au sein de l'espace urbain des villages. La ferme du Maupuy est quant à elle située à proximité immédiate de l'étang de Courtille et de ses espaces de loisirs. Le développement de leur domaine bâti n'est pas envisagé.

La zone A au Nord de Réjat est soumise aux contraintes liées à la traversée d'une canalisation de transport de gaz de fort diamètre.

Objectif du PLU >> permettre aux exploitations existantes leur développement tout en respectant l'espace naturel agricole ; limiter l'essaimage des constructions et préserver les espaces et les paysages agricoles.

LES ZONES NATURELLES

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme autorise le classement en zones naturelles et forestières « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Les critères pris en compte pour le classement en zone N sont :

- la préservation et la valorisation des espaces naturels pour leur intérêt écologique (forêt, cours d'eau, zones humides, réseau de haies) et/ou paysager (bocage, lignes de crête, vallon, plan d'eau) : zones N et Nt (a et b),

- la préservation de la ressource en eau par la protection de périmètres autour des captages d'eau potable : zone Ns,
- la préservation des « lotissements jardins » à l'intérieur du tissu urbain pour leur intérêt agronomique mais aussi social : zone Nj.

La zone N

Délimitation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs naturels de la commune dont les caractéristiques doivent être préservées et regroupent les espaces suivants :

- un très large secteur boisé en partie Sud de la commune occupé par les forêts de Chabrières et de Guéret cumulant intérêt écologique, faunistique, floristique (ZNIEFF) et paysager (cadre boisé perçu depuis la ville, lieu de promenade). L'ensemble des surfaces boisées de ce secteur sont classées en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- un secteur bocager situé sur un plateau entre Pommeil et Pisseratte dont le versant Nord constitue une partie de l'amphithéâtre dans lequel s'inscrit l'urbanisation ;
- le relief de Grancher surplombant la ville et sur lequel s'appuient les quartiers anciens. Élément structurant de la commune, il présente un intérêt paysager ;
- le vallon humide du ruisseau de Courtille présentant un intérêt écologique majeur ;
- les premières pentes du Maupuy surplombant l'étang de Courtille qui constitue une autre partie de l'amphithéâtre ;
- en limite Ouest de la commune, le vallon du ruisseau de la Naute;
- Au Nord, l'espace bocager depuis Châteauvieux jusqu'à la zone industrielle des Garguettes : un maillage de haies structure le paysage et constitue un support à l'activité agricole
- Enfin un vaste secteur compris entre la RN145, les zones économiques et le hameau de Changon dont l'occupation agricole est encore très marquée mais qui présente un fort potentiel d'urbanisation en raison de la proximité des zones économiques, des infrastructures importantes que représentent la RN145 et la RD940 et de la possibilité de rééquilibrer le territoire urbain. Toutefois les besoins actuels et à l'horizon 2020, qu'ils soient démographiques ou économiques, ne nécessitent pas une telle superficie de terrains. L'objectif pour ce secteur est de préserver la situation actuelle pour préserver l'avenir en interdisant toute occupation ou construction nouvelle capable de gêner un futur développement même à très long terme. Les constructions actuelles ne peuvent pas s'étendre mais uniquement bénéficier de réhabilitation. D'autre part ce secteur présente 2 composantes naturelles à préserver et à mettre en valeur : le ruisseau des Chers et le réseau de haies ; ils font l'objet de mesures de protection supplémentaires.

La zone N comprend 4 secteurs dans lesquels l'occupation et l'utilisation du sol sont restreintes :

- le secteur Nj regroupant les jardins familiaux situés au sein de la zone urbaine ; ils sont au nombre de 6 ;
- le secteur Nta réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature ; il regroupe les terrains situés tout autour du plan d'eau de Courtille sur lesquels se déploient les installations de loisirs (aires de jeux, sentiers, plages...) et le labyrinthe géant situé aux portes de la forêt à proximité du hameau de Peuronceau ;
- le secteur Ntb lié aux activités de loisirs du centre équestre. Il concerne, pour partie, la parcelle où est installé le bâtiment principal du centre équestre ainsi que la parcelle adjacente au sud de la précédente.
- le secteur Ns à protéger de toute contamination afin de préserver la qualité des eaux nécessaires à l'alimentation en eau potable des populations : il concerne 4 captages situés au Sud de l'urbanisation (3 dans le massif de Chabrières, 1 au dessus du secteur de Fressanges). Il correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages tels qu'ils sont définis par arrêté préfectoral.

La zone N au Nord de Réjat est soumise aux contraintes liées à la traversée d'une canalisation de transport de gaz de fort diamètre.

Objectif du PLU >> protéger l'ensemble des secteurs naturels et forestiers en raison de leur caractère d'espaces naturels ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

3.5.5 Les abords des routes à grande circulation

La commune est traversée par 2 infrastructures classées à grande circulation : RN145 et RD940 (et ses portions urbaines RD 945, RD33, avenue Ch. De Gaulle et avenue P. Mendès France) dont les abords sont soumis à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

« 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.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

[...]

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

En dehors des espaces urbanisés les reculs règlementaires sont maintenus, à savoir :

- en bordure de la RN145, bande de recul de 100m de part et d'autre de l'axe de voie,
- en bordure des RD 940, bande de recul de 75m de part et d'autre de l'axe de voie.

Des règles d'implantation différente ont été fixées dans les zones d'extension future ou urbanisées récemment :

- dans la zone artisanale de Corbigny : recul de 40m le long de la RN145 et recul de 25m le long de la RD940,
- dans la zone du Petit Bénédice : recul de 50m le long de la RN145,
- dans la zone de Breuil, le recul est différent en fonction de l'occupation du sol : recul de 50 m pour les bâtiments et 30 m pour les travaux, installations et aménagements.

La zone d'extension future AUs de Pré du Stade devra prendre en compte cette contrainte et définir les marges de recul adaptées au projet.

3.5.6 Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements sont réservés pour les futurs équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Equipements publics : il s'agit d'aménager un espace accueillant des installations légères de loisirs à proximité du plan d'eau de Courtille.

Voirie : il s'agit soit de voies nouvelles permettant de structurer et d'anticiper l'urbanisation future (extension ou renouvellement urbain), soit d'élargissement de voies existantes permettant la cohabitation de tous les modes de déplacement et la structuration du maillage communal. Les emplacements réservés au PLU sont au nombre de 8 (cette liste est reportée sur le plan de zonage) :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Surface approximative
1	Élargissement de la rue de Beauregard vers pont SNCF	Commune	300m ²
2	Aménagement espace de loisirs à Courtille	Commune	14 500m ²
3	Desserte des terrains Cherbailloux-Les Chatres à partir de la rue A. Guillon	Commune	1 100 m ²
4	Déviation RD 942	Commune	14 700 m ²
5	Élargissement du chemin de la Petite Couture	Commune	860 m ²
6	Élargissement du chemin des Amoureux et futur rond-point pour desservir le pôle gérontologique à Pisseratte	Commune	8 900 m ²
7	Élargissement du chemin des Amoureux	Commune	3 500 m ²
8	Élargissement voirie rue Emile Bouant pour assurer desserte du pôle commercial	Commune	370 m ²
9	Création d'un bassin d'orage sur le bassin versant de Changon	Commune	21450 m ²

Plusieurs emplacements prévus au POS ont été supprimés car les opérations concernées ont été réalisées :

N°	Désignation des opérations
1	Amorce de voie rue de Pommeil pour desserte de la zone NA
3	Amorce de voie avenue du Poitou pour relier le lotissement communal de Beauregard
4	Élargissement boulevard Guillaumin
5	Élargissement de la rue de Croix Sellet
6	Espaces boisés à protéger à Courtille
9	Amorce de desserte zone NA5 de Châteauvieux
10	Amorce de desserte Nord zone NA5 de Réjat
11	Amorce de desserte Sud zone NA5 de Réjat
12	Amorce de la desserte zone NAa du Breuil à partir du V.C.12
13	Amorce de desserte zone NAa du Breuil à partir de la route du Breuil
14	Prolongement de l'amorce de la voie reliant le lotissement de Beauregard à l'av. du Poitou
15	Intervention sur le ruisseau des Chers
16	Accès à l'espace boisé de Courtille à partir de Champegaud

18	Elargissement de la voie entre Pisserate et la rue P. Mendes France
19	Elargissement du chemin d'accès à Pisseratte-Bas

3.5.7 Les espaces boisés classés (EBC)

Comme énoncé à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-4, sauf dans quelques cas encadrés par le code forestier ou définis par arrêté préfectoral.

Les EBC classés au POS ont été maintenus dans le PLU en particulier :

- la forêt de Chabrières,
- la forêt domaniale de Guéret,
- le relief de Grancher,
- le jardin public du musée de La Sénatorerie.

Le PLU crée 4 EBC supplémentaires :

- La ripisylve du ruisseau des Chers
- Le boisement structurant la zone d'extension de Fressanges
- Intégration d'une parcelle boisée en complément de l'EBC à Grancher
- Le boisement séparant le plan d'eau de Courtilles de l'urbanisation.

L'EBC créé lors de la mise en compatibilité du PLU en 2003 dans le PIAG a également été maintenu. L'ensemble de ces espaces boisés classés figurent sur le plan de zonage.

3.5.8 Cas particulier du ruisseau des Chers

Le ruisseau des Chers, qui traverse la commune depuis le village de Pisseratte, où il prend sa source, jusqu'en limite de la commune de St Fiel, constitue un élément important de la commune de Guéret, et ce à plusieurs titres :

- Historiquement, présent jusqu'à la fin de 19^e siècle, son busage a été une étape dans la construction de la ville,
- Le boulevard aménagé sur ce busage est l'axe structurel le plus important de la ville qu'il traverse du Nord au Sud sur près de 3km,
- Hydrauliquement, il recueille toutes les eaux du bassin versant des collines de Grancher et de Pommeil et dans la plaine Nord rend les terrains humides,
- Il est situé au cœur de l'urbanisation actuelle (depuis Pisseratte jusqu'aux Varennes) et certainement au cœur de l'extension future de la ville (sa partie Nord est déjà incluse dans la zone industrielle) - et même au-delà sur la commune de St Fiel,

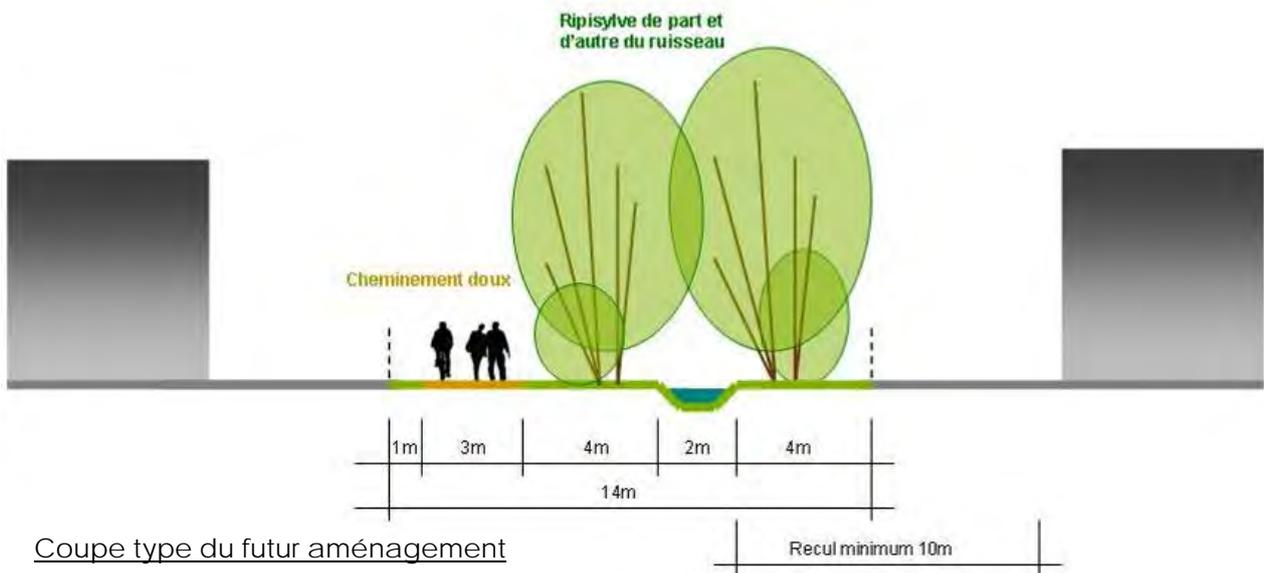
Le ruisseau des Chers constitue le seul lien entre le Sud et le Nord capable de porter plusieurs fonctions :

- lien bleu : conforter la fonction hydraulique (en liaison avec la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux : gestion des rejets)
- lien vert : recréer une ripisylve variée, dense et haute
- lien social : aménager un cheminement doux
- lien paysager : repère visuel et structurel

Aménagement du ruisseau des Chers



Tracé de la section à aménager



Le PLU définit une Orientation Particulière d'Aménagement afin de permettre l'aménagement du cheminement doux et de la ripisylve le long du ruisseau des Chers (cf. pièce 5 du PLU).

Sur une emprise d'environ 14m, elle permet la création :

- d'un chemin de 3m de large pour piétons et cycles,
- d'une ripisylve de part et d'autre du ruisseau suffisamment large (4m environ) pour accueillir une végétation de haut-jet et d'essences variées appartenant à la végétation locale.

Cet aménagement sera mené sur environ 2500m entre la limite communale de St Fiel et le lotissement jardin situé à Maindigour.

Au-delà des prescriptions du présent PLU, le lien devra être poursuivi le long du boulevard sur les traces du ruisseau, avec toutes ou parties de ses fonctions (alignement de Frênes le long du boulevard, continuité du trottoir, et de la piste cyclable, mobilier urbain et signalétique homogène et reconnaissable sur tout le parcours).

3.5.9 Le classement au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme

Le PLU au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Il permet de protéger les parcs, jardins ou espaces boisés pour leur rôle de maintien des équilibres biologiques, leur qualité esthétique et paysagère. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.

Le diagnostic de la commune a mis en évidence un patrimoine vernaculaire et naturel intéressant qui présente des intérêts écologique, paysager, identitaire ou social à préserver au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

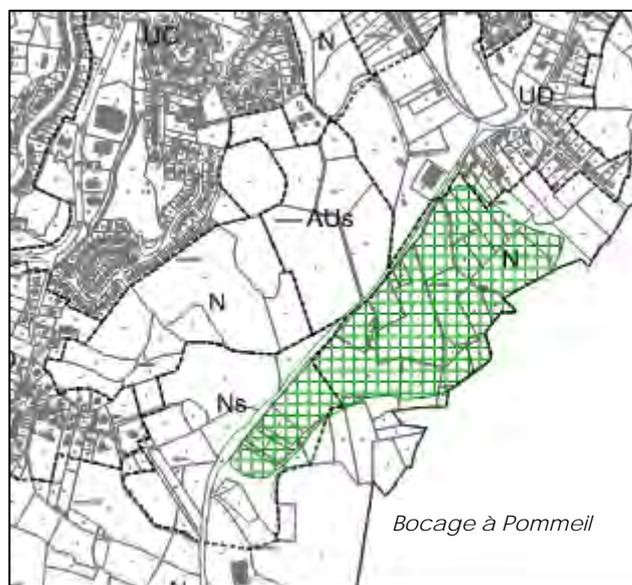
Cette identification impose pour tout abattage ou défrichement le dépôt préalable d'une autorisation d'urbanisme en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

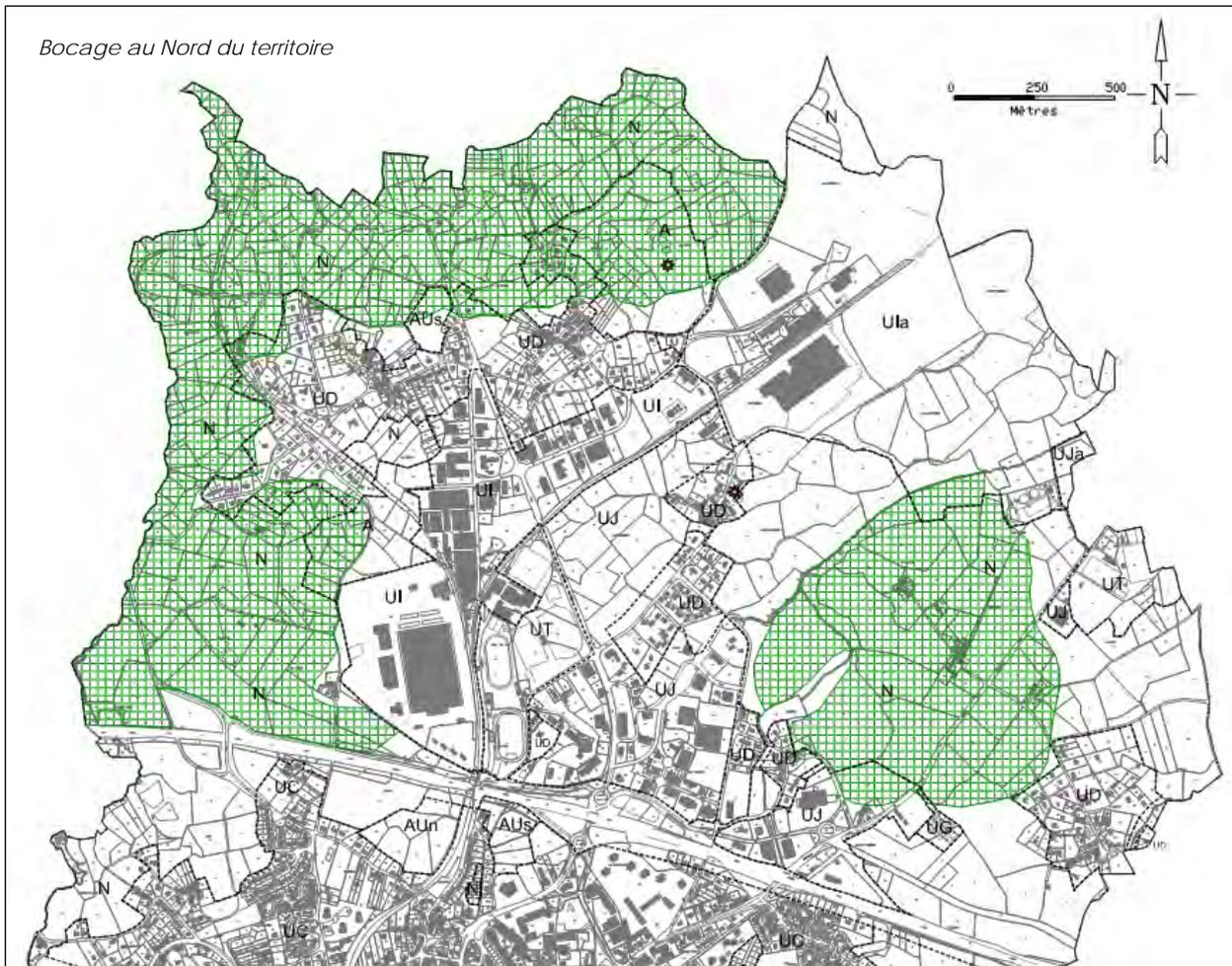
Cette identification est moins « stricte » qu'un classement au titre des espaces boisés classés puisque le défrichement est ici autorisé sous condition, mais il souligne l'intérêt de la collectivité par rapport à ce patrimoine.

Le bocage

Il s'agit du paysage agricole identitaire de la commune situé au nord de la RCEA et sur le plateau à Pommeil. Ces espaces disposent encore d'un réseau de haies important participant à l'identité et la qualité paysagère de la commune. D'autre part, ces haies sont insérées dans un maillage dense et sont donc susceptibles de présenter une richesse biologique forte en hébergeant des populations animales et végétales diversifiées. Ce maillage représente également un corridor biologique indispensable à la survie de nombreuses espèces.

Le bocage est dans sa majorité intégré à un zonage N, son classement à l'article L 123-1-7 lui apporte une protection supplémentaire et lutte contre sa destruction.





La ripisylve

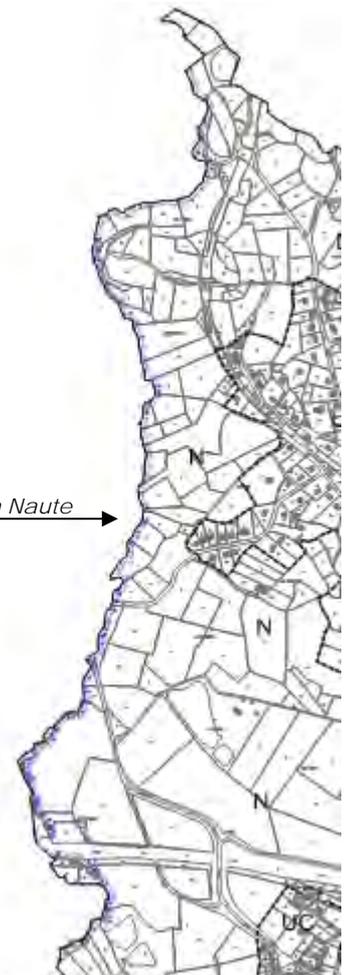
Le commune de Guéret est traversée par plusieurs cours d'eau avec ripisylves, notamment le ruisseau des Chers et le **ruisseau de la Naute**. La ripisylve du ruisseau des Chers ne présente pas un cordon continu ; son classement en espace boisé classé (EBC) permettra sa reconstitution.

La ripisylve de la Naute présente quant-à-elle un couvert plus dense et quasi continu ; elle est couverte par l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme permettant de préserver cette richesse.

La ripisylve est un élément essentiel à maintenir sur un territoire du fait de ses nombreuses fonctions :

- Fonction écologique : corridor biologique
- Fonction d'habitat pour de nombreuses espèces
- Fonction épuratrice
- Fonction de maintien des berges
- Fonctions paysagère et récréative

Ripisylve de la Naute →



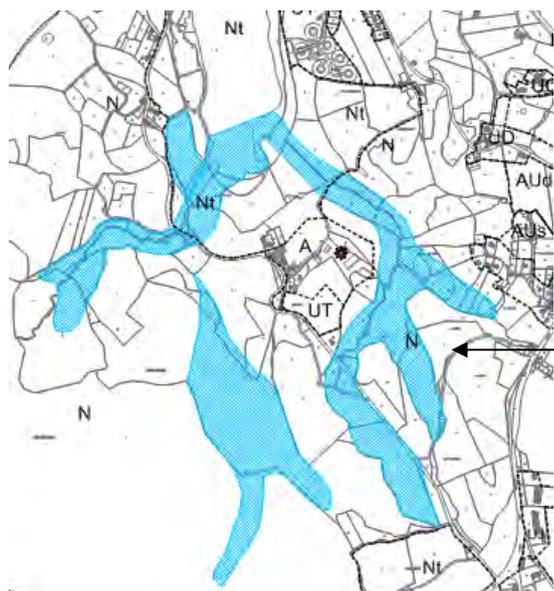
Dans le cadre de la protection de la ripisylve par l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, toutes ces fonctions seront préservées. Cette protection permet de proscrire l'arrachage des arbres sur l'ensemble de l'emprise de la ripisylve. Le recépage des végétaux est néanmoins autorisé pour la stabilité des berges et la pérennisation des ripisylves. Dans le cas de remplacement, les essences à replanter seront les espèces locales déjà présentes dans ces ripisylves.

Les zones humides

Les zones humides sont classées au titre de l'article L 123-1-7 du fait de :

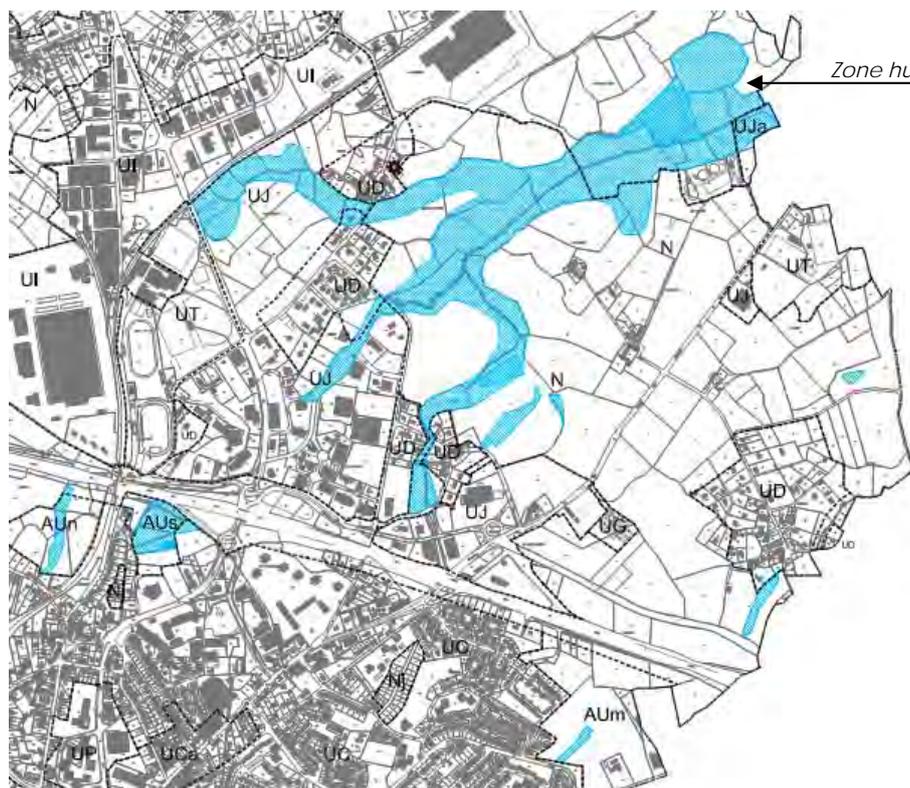
- leur valeur paysagère
- leur valeur écologique (réservoir de biodiversité)
- leur rôle de régulation des eaux de pluie
- leur rôle d'amélioration de la qualité des eaux

Elles sont nombreuses et réparties dans l'ensemble du territoire de la commune. Elles se situent principalement à proximité des cours d'eau et sont composées en majorité de boisements à forte naturalité et de prairies humides naturelles à jonc.



Zone humide du vallon de la Naute →

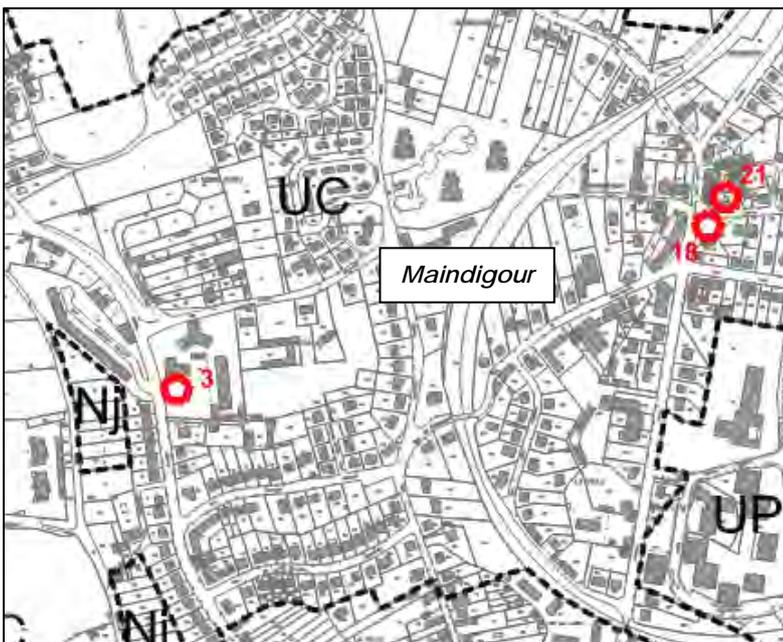
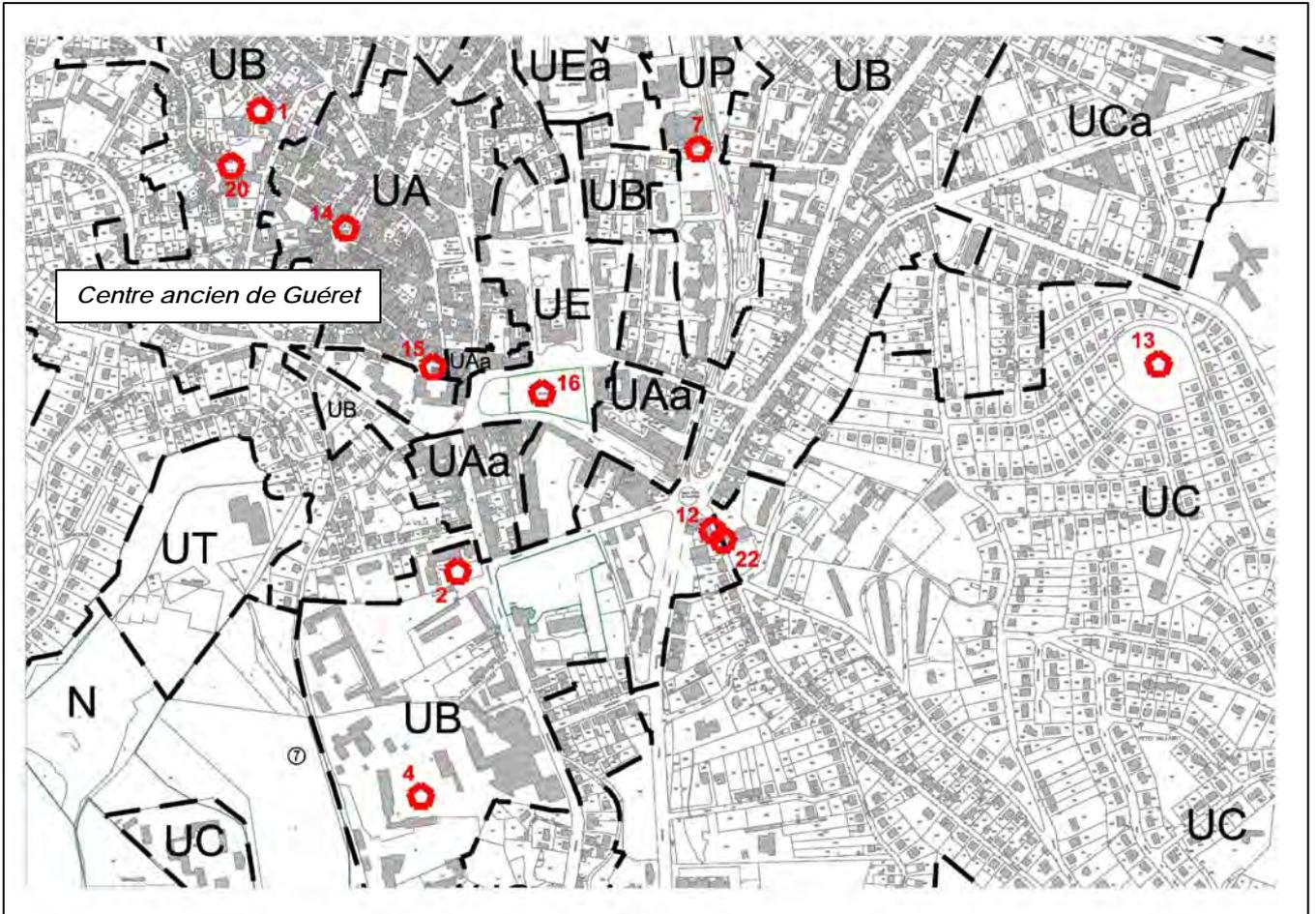
← *Zone humide du vallon de Courtille*

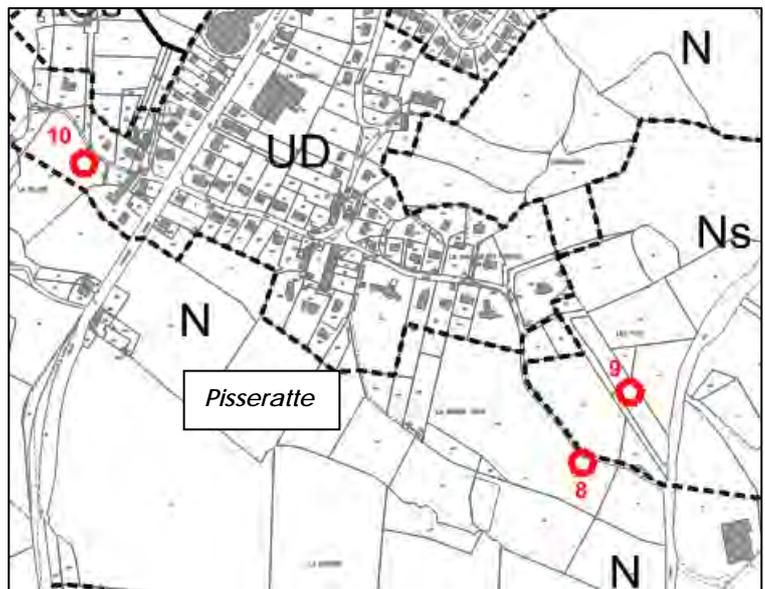
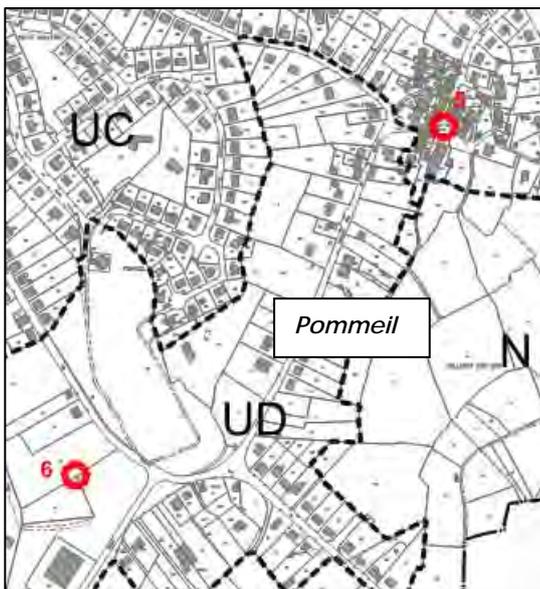
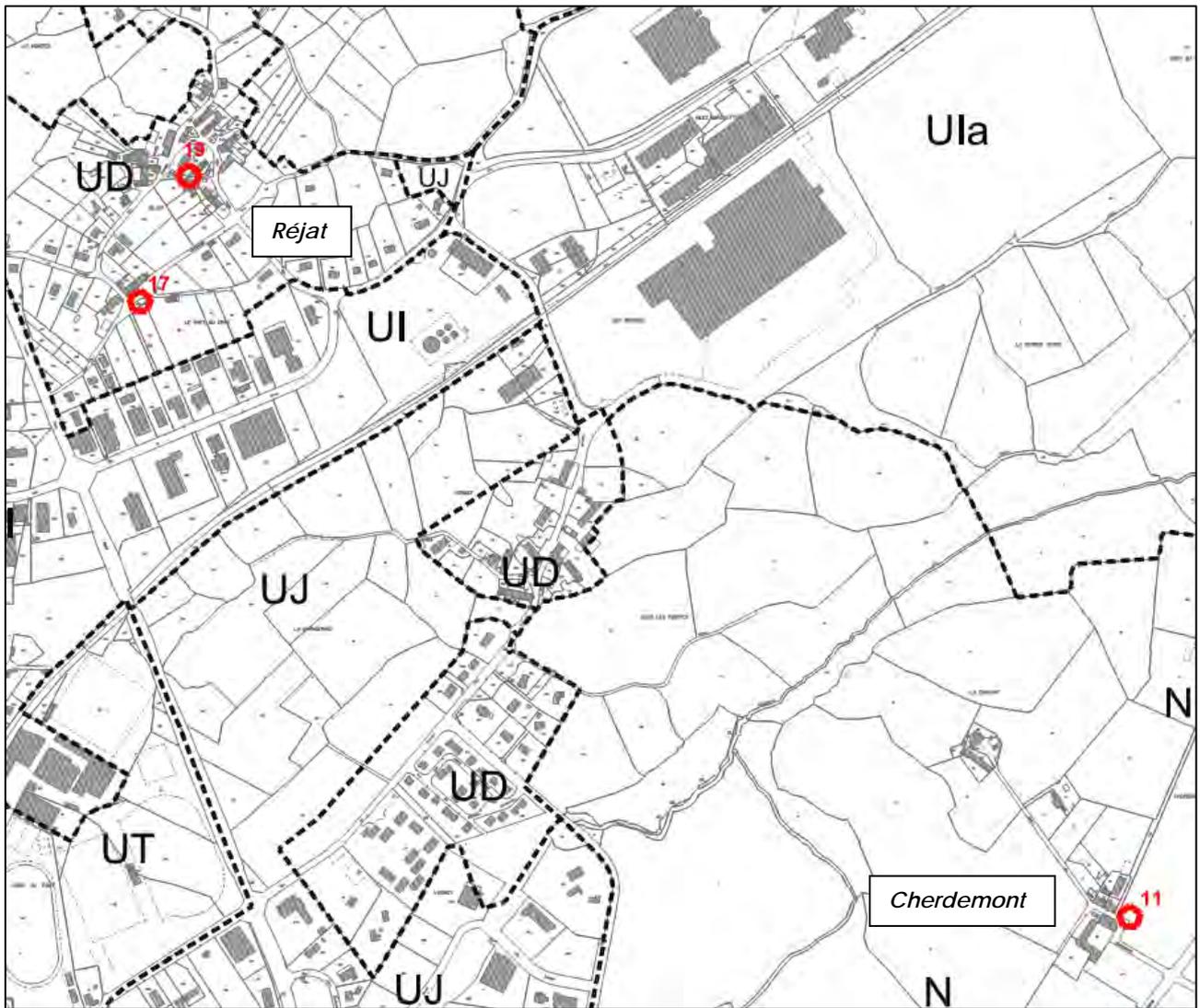


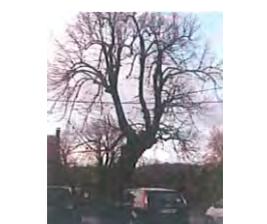
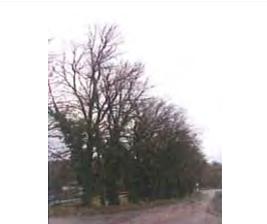
← *Zone humide du vallon des Chers*

Le petit patrimoine d'intérêt remarquable :

Il s'agit essentiellement de préserver des arbres isolés remarquables, des fontaines et puits, des croix ou encore des monuments qui contribuent à l'identité communale.





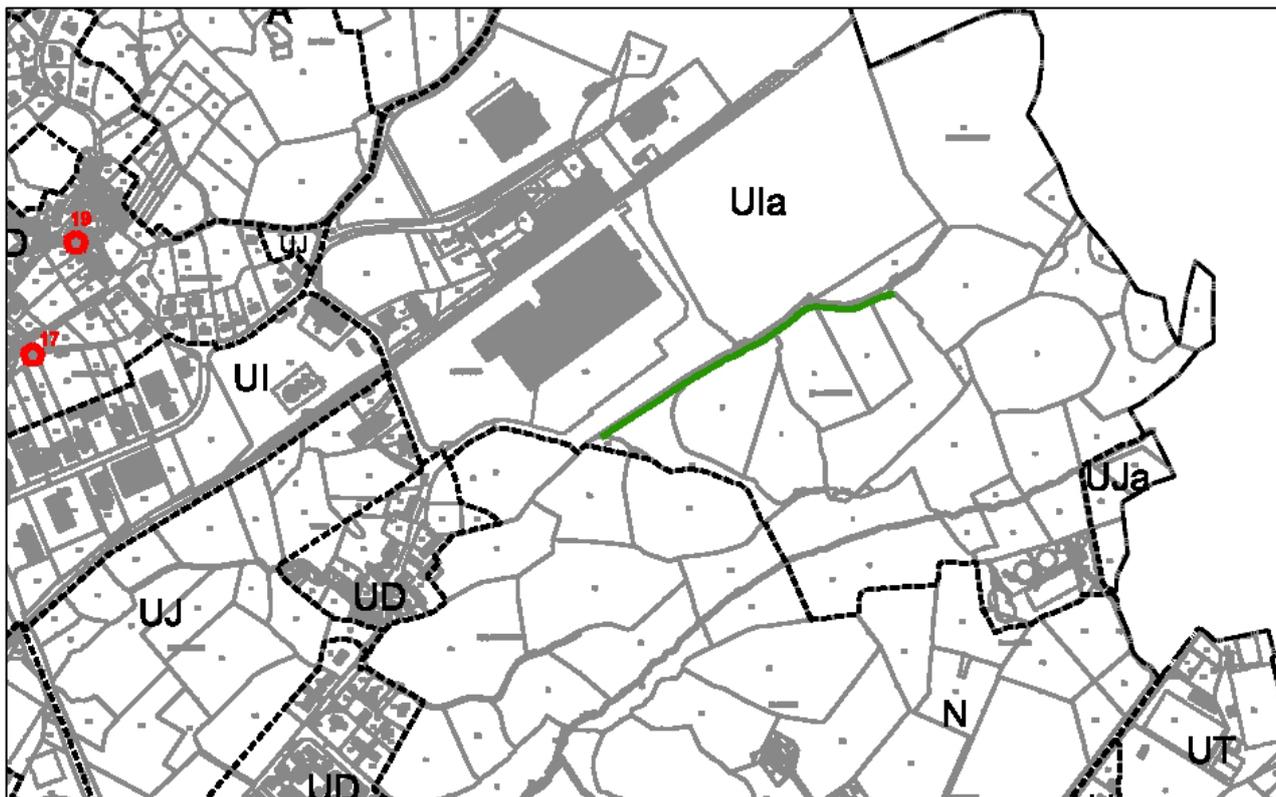
N°	Dénomination	Référence cadastrale	Adresse	Photo
1	Magnolia	BC 108	14 rue S. Grateyrolle	
2	If	BS 486	23 avenue de la Sénatorerie	
3	Platane	AO 89	59 avenue du Poitou	
4	Thuyas, cèdres et poiriers	BR 92	Hôpital	
5	Tilleul		Place du Tilleul	
6	Ormes	Entre la parcelle BO60 et les parcelles BY 127 et 29	Hall de l'agriculture	
7	Arbres, platanes	AY 471 et 373, BH 272	Avenue Fayolle	
8	Sentier et haies d'arbres	Entre les parcelles BZ 59, 61 et 62 et les parcelles BZ 251 et 94	Chemin rural sis rue des Puys	

N°	Dénomination	Référence cadastrale	Adresse	Photo
9	Bosquet et murets	bosquet : BZ271 murets : rue des Puits	Rue des Puits	
10	Haies et murets		Rue Jean Détré	
11	Ensemble du village (haies, petits murets en pierre, arbres, habitations)	AE 74, 194, 193,163, 162, 88, 87, 85, 80, 79, 76 et 75 + ZA 22 et 23	Rue de Cherdemont	
12	Borne, fontaine et auge : Il s'agit d'une borne, d'une fontaine en granit ainsi qu'un robinet en cuivre et une auge rectangulaire en granit		Rue de Pommeil (bas)	
13	Fontaine + vasque : Il s'agit de l'ensemble hydraulique (fontaine), d'une vasque octogonale en granit et monolithe.	BI 165	Rue Ernest Chambread	
14	Fontaine : Il s'agit d'une fontaine en métal sculptée d'un angelot. L'eau de la fontaine ressort de la tête de deux lions.		Place du marché (bas)	
15	Fontaine : Elle est composée d'un pilier en pierre de taille. L'eau sort par une tête de lion et se jette dans une vasque circulaire monolithe en granit.		Place Louis Lacrocq	

N°	Dénomination	Référence cadastrale	Adresse	Photo
16	Fontaine (Les trois grâces) La fontaine est en bronze avec une vasque en granit.		Place Bonnyaud	
17	Puits : Il s'agit de puits circulaires avec un mécanisme composé d'une potence et d'une manivelle, en fer et treuil de bois.	Proximité parcelle AC 208	Rue de Laschamps	
18	Croix Il s'agit d'une croix en granit composée d'un socle carré, d'un fût et d'un croisillon sculpté aux extrémités.	Parking longeant les parcelles AP 28 et 31	Avenue Louis Laroche	
19	Croix Il s'agit d'une croix en granit composée d'un socle carré et d'un fût chanfreiné.		5 rue du peux	
20	Croix : Ce patrimoine est constitué d'une croix en bois avec un christ en métal.		Place croix de la mission	
21	Chapelle de Maindigour	AR 75	21 place de Maindigour	
22	Cèdres	BP 325 BP 328	2 rue de Pommeil Bas	

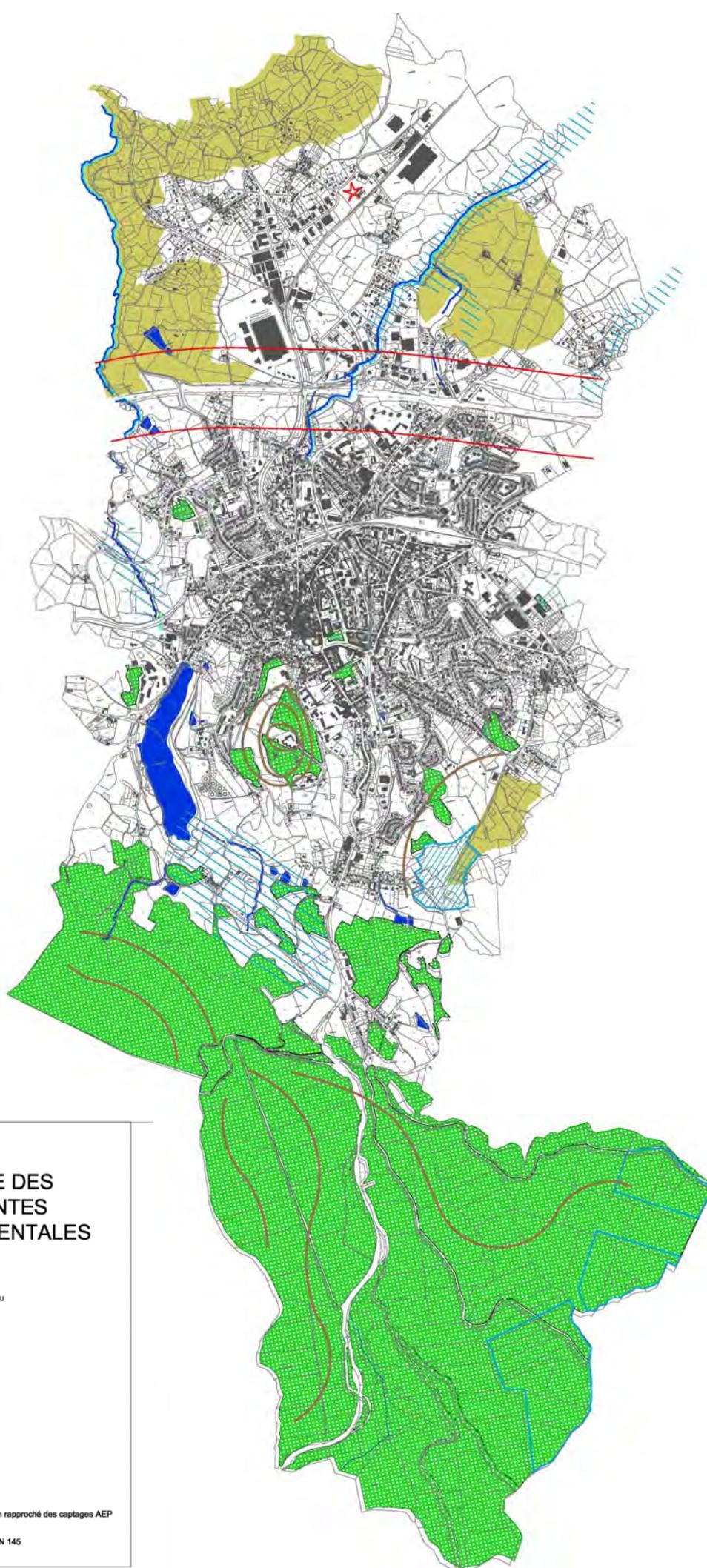
Nota : Parallèlement au PLU, un **Périmètre de Protection Modifié** des monuments classés (le **Château des Comtes de la Marche et l'ancien Présidial**) est en cours d'élaboration et sera soumis en enquête publique conjointement avec le PLU.

Les haies d'arbres et d'arbustes à protéger



Ce classement correspond à une haie traversant le Parc d'activités. Cette haie est susceptible de présenter une richesse biologique forte en hébergeant des populations animales et végétales diversifiées. Elle tend également à maintenir le paysage identitaire de la commune.

4 . EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



SYNTHESE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

-  Etendues et cours d'eau
-  Ripisylve à protéger
-  Zone humide
-  Zone bocagère
-  Boisements d'intérêt
-  Relief structurant
-  Risque industriel
-  Périmètre de protection rapproché des captages AEP
-  Zone de bruit lié à la RN 145

L'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme indique que le rapport de présentation, après avoir exposé le diagnostic socio-économique, analysé l'état initial de l'environnement, expliqué les choix retenus pour établir le PADD et présenté les dispositions réglementaires, « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette partie du rapport de présentation du PLU propose donc une évaluation des incidences du projet communal sur l'environnement en regardant plus précisément quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du projet sur les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie. Outre l'expression de la prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur, cette analyse précise également les précautions prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement.

4.1 LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES

4.1.1 L'utilisation du sol

L'urbanisation s'effectuera uniquement dans des zones prédestinées, déjà inscrites au POS précédent et dans le respect des zones naturelles, agricoles ou boisées. La vocation des zones a été déterminée au plus près de l'occupation du sol et en justifiant leurs besoins.

Ainsi l'espace naturel occupe une large partie du territoire et a été classé en zone N à protéger.

Les espaces agricoles, classés en zone A au PLU sont destinés uniquement à recevoir des bâtiments liés à l'activité agricole qu'ils soient à caractère fonctionnel (hangars, silo, grange, abri pour animaux...) ou destinés au logement. Ces zones sont de superficie limitée et calées à proximité immédiate des sièges d'exploitation existants afin de limiter l'essaimage des constructions et préserver les espaces et les paysages agricoles.

Les zones d'extension future sont en nombre moins important qu'au POS précédent. Le PLU a revu le zonage afin de s'adapter au mieux aux besoins futurs de la commune et de limiter la consommation d'espace.

Le règlement de la plupart des zones limite l'imperméabilisation des sols et encourage l'utilisation de matériaux perméables (articles 4 et 13) afin d'améliorer la gestion des eaux de pluies et de limiter les impacts sur l'environnement.

D'autre part, pour permettre la densification de certains secteurs, le COS a été supprimé notamment en zone UD où il était limité à 0.3 au POS.

4.1.2 La ressource en eau

Le territoire communal comporte 4 captages d'eau potable. Le PLU crée un zonage spécifique Ns sur leurs périmètres de protection rapprochée, interdisant toute occupation et utilisation du sol.

La plupart des étendues et cours d'eau présents dans la commune sont situés en zone N dans le PLU. Le développement urbain à proximité de ces cours d'eau est donc impossible.

Seul le ruisseau des Chers n'est qu'en partie intégré à une zone naturelle ; il traverse plusieurs secteurs urbanisés dont les zones d'activités industrielles et artisanales. Le PLU impose la préservation d'une bande de recul de 10 mètres non constructible de part et d'autre du ruisseau afin de limiter les pollutions urbaines véhiculées par les eaux pluviales et de ralentir la vitesse de ruissellement vers le ruisseau. D'autre part le classement en espace boisé classé d'une bande de

4m de part et d'autre du ruisseau permettra de reconstituer une ripisylve. Ce cordon végétal et la bande de recul de 10m participeront ainsi à la protection du ruisseau des Chers.

L'Etang de Courtille, ses abords et plus largement son vallon sont classés en zone naturelle : Nt pour l'espace touristique autour de l'étang et N en amont autour du ruisseau qui alimente l'étang.

4.1.3 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un enjeu important de la commune de Guéret qui est sujette à des inondations par ruissellement récurrentes dans sa partie aval. Pour cela, la commune multiplie les bassins d'orage afin de réguler les rejets vers le Nord. Ainsi deux bassins ont été créés dans le secteur de Pommeyroux et avenue René Cassin ; un bassin est en cours de réalisation au Petit Bénéfice ; deux autres bassins sont programmés dans le secteur de Breuil (cf. Modification n°7 du POS) et en amont du secteur de Cherbailloux au Sud de la voie ferrée (emplacement réservé n°9 au présent PLU). D'autre part une étude hydraulique est en cours sur le bassin versant de la Naute.

Le règlement du PLU précise que « *Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe* ». Dans le cas où le réseau n'existe pas, la gestion des eaux de pluie doit être réalisée sur parcelle.

De manière générale pour toutes les zones, il demande que les nouvelles opérations limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration des eaux dans le milieu naturel afin notamment de limiter l'envoi de volumes d'eau importants dans les réseaux. A travers ces obligations, le règlement vise également dans le cas de réseaux unitaires à limiter les rejets d'eau propre préjudiciables au bon fonctionnement de la station d'épuration.

Dans la zone UI, lorsqu'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments, toute nouvelle construction devra s'y raccorder. Il pourra également être imposé la mise en place de dispositifs de rétention pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public.

Enfin, des installations sont nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales si elles sont susceptibles d'être polluantes.

4.1.4 Gestion des eaux usées

L'ensemble des eaux usées collectées sont traitées en station d'épuration.

Le règlement du PLU impose à toute construction ou installation nouvelle d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, et de respecter ses caractéristiques. En l'absence de réseau collectif, des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires sont exigés avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.1.5 Préservation des espaces naturels et maintien de la biodiversité

La suppression de nombreux droits à bâtir dans les espaces naturels et agricoles, l'affirmation claire de la vocation de ces espaces et le classement en zone naturelle de l'espace touristique lié au plan d'eau de Courtille, ainsi qu'une meilleure délimitation de l'espace urbain dans des secteurs sensibles sur le plan environnemental, permettent d'assurer, sur le long terme, la préservation des espaces naturels et le maintien de la biodiversité. Le PLU a supprimé les zones d'urbanisation futures situées loin de l'espace urbain actuel afin d'éviter l'étalement urbain et préserver des espaces naturels.

Le PLU prône également la mise en place d'une continuité verte avec la préservation et la sauvegarde du ruisseau des Chers, la reconstitution de sa ripisylve et la protection des zones

humides associées. Cette mesure permet le maintien d'un corridor écologique et la présence d'espèces d'intérêt communautaire (scirpe des bois, cirse des marais...).

Le classement, au titre de l'article L 123-1 7 du code de l'urbanisme, de la ripisylve du ruisseau de la Naute, des zones bocagères et des zones humides associées aux ruisseaux permet la sauvegarde des corridors écologiques et donc le maintien de la faune et de la flore, et d'une manière générale la biodiversité.

4.1.6 Prise en compte de la zone NATURA 2000

Le ruisseau du Pré Chapitre, affluent de la Gartempe, traverse l'extrémité Sud du territoire communal. La commune de Guéret est donc concernée par la zone NATURA 2000 - zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Gartempe et ses affluents ».

Toutefois sur le territoire communal, le ruisseau du Pré Chapitre et son bassin versant sont situés en plein cœur de la forêt de Chabrières, classée zone naturelle et EBC. D'autre part l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser et les secteurs supportant l'activité agricole ne sont pas dans le bassin versant de la Gartempe, mais dans celui de la Creuse orienté vers le Nord. De ce fait, il n'y a pas d'incidences directes ou indirectes notables dues à l'urbanisation existante ou l'urbanisation future sur la zone NATURA 2000.

4.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

4.2.1 Prise en compte des nuisances sonores

Les objectifs de mixité urbaine portés par la loi SRU, repris par le PADD, sont une des causes du bruit urbain. Ce dernier est plus limité dans des espaces strictement résidentiels, qui en contrepartie ne bénéficient pas de la présence de services de proximité et de l'animation urbaine. Il faut trouver, là, le juste équilibre entre les bénéfices de cette mixité urbaine et ce que les populations sont prêtes à supporter comme nuisances associées.

Malgré cet objectif de mixité, la situation locale ne devrait pas se détériorer, puisque le PLU dans son règlement de la zone UA n'autorise les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux. Il faudra donc, à l'occasion de toute demande d'implantation, ou de modification d'une activité, prendre en compte le niveau de bruit qu'elle devrait générer.

Mais l'essentiel des nuisances sonores dans la commune de Guéret est lié à la circulation automobile. La première source de bruit est celle de la RN145 qui traverse le territoire communal. Son aménagement à 2x2 voies, en cours de finalisation, devrait générer une augmentation du trafic routier, en particulier celui des véhicules lourds, et donc renforcer dans les années à venir les nuisances dues au bruit. D'autres portions de routes ou boulevards urbains sont source de bruit important. Le PLU prend en compte les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. De plus dans les secteurs d'extension future situés le long de ces voies, les Orientations Particulières d'Aménagement prennent en compte ces problèmes de bruit (mise en place d'un merlon acoustique au Petit Bénédicte, délimitation stricte de la zone et sectorisation de l'espace afin d'éloigner la zone d'habitat dans le secteur du Breuil).

4.2.2 Prise en compte de la pollution de l'air

La commune de Guéret bénéficie d'une bonne qualité d'air.

Le PLU tente de préserver cette qualité en limitant l'augmentation de la pollution. Ainsi les prévisions démographiques à l'horizon 2020 envisagent plutôt un maintien de la population actuelle. Les besoins en développement tiennent compte des surfaces encore libres en zone urbanisée et les zones d'extension future sont à proximité immédiate de l'urbanisation. D'autre part

le règlement favorise la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines limitant ainsi les déplacements domicile/travail.

A contrario, l'importance des zones économiques et leur potentiel de développement, qui correspond aux besoins d'un bassin d'emploi intercommunal (et même au-delà), favorisera l'augmentation des pollutions – le PIAG pouvant accueillir des industries lourdes.

D'autre part l'absence de politique de déplacement pourrait être préjudiciable au maintien de la qualité de l'air. La mise en place d'une politique de transport est aujourd'hui en cours et a été engagée par la Communauté de Communes de Guéret/Saint-Vaury avec un transfert de compétences futur.

4.2.3 Prise en compte des risques naturels

La commune n'est soumise à aucun risque naturel recensé dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM). Elle présente néanmoins quelques phénomènes d'inondation par ruissellement. Pour éviter cela, plusieurs bassins d'orage ont été mis en place ou sont en cours de projet. Le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour la création de bassins d'orage puisqu'ils sont aujourd'hui intégrés dans les nouveaux projets de construction.

La réduction de ces phénomènes d'inondation est dépendante d'une meilleure gestion des eaux pluviales dans l'espace urbain. Comme évoquer plus haut, le règlement du PLU impose à toutes les nouvelles constructions d'être raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe, de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux dans le milieu naturel.

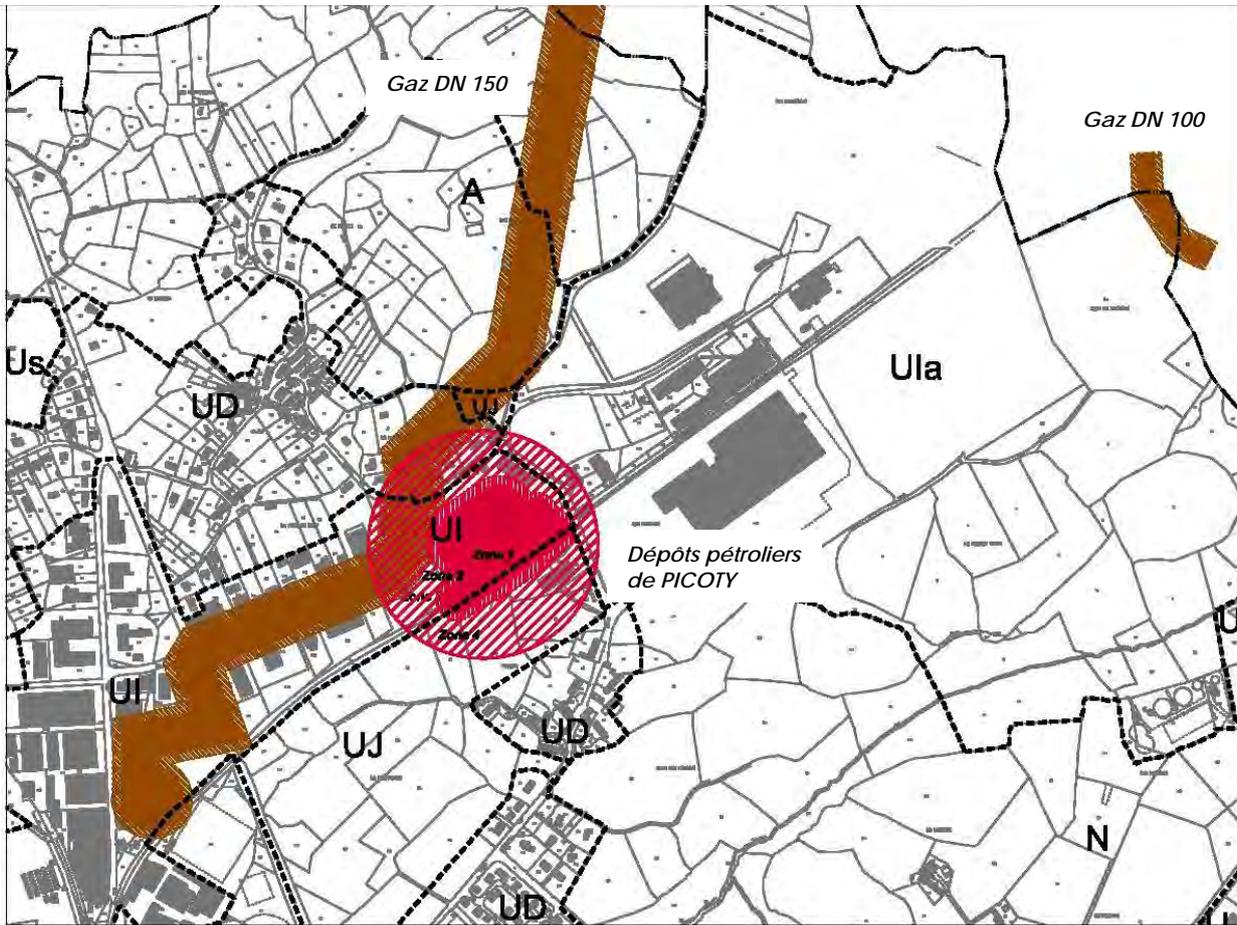
4.2.4 Prise en compte des risques technologiques, industriels et liés au transport de gaz

La commune de Guéret comporte un risque industriel majeur au niveau d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumise à autorisation. Elle impose de ce fait, un périmètre de protection autour de cette installation ((Arrêté préfectoral n°2009-1831 du 16 octobre 2009, renforcé par le Porter à connaissance du 12 novembre 2009). Le risque est dû aux stockages d'hydrocarbures par l'entreprise SA PICOTY, établissement spécialisé dans la distribution de carburant. Le cercle de danger maximal a été évalué à 651,3 mètres. L'installation est située à l'intérieur de l'espace urbanisé. Le PLU reporte les périmètres de danger sur le plan de zonage et intègre les limitations des droits à construire dans les zones concernées par ce risque (zones UD, UI et UJ). Ce phénomène dangereux est caractérisé par une probabilité d'occurrence de type D pour les trois premières zones :

- Zone 1 : toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine.
- Zone 2 : toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation de compatible avec cet environnement. La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Zone 3 : dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population habituelle exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.
- La zone 4 est quant à elle soumise à une probabilité d'occurrence de type E c'est-à-dire que les nouvelles constructions sont autorisées mais toute nouvelle demande de permis de construire doit être accompagnée d'une étude permettant de justifier de la résistance du bâtiment aux effets de surpression auquel il pourrait être soumis en cas d'accident.

Au total, la commune de Guéret accueille dans son territoire 41 ICPE soumises à déclarations et 7 ICPE soumises à autorisation. Toutes les ICPE soumises à autorisation sont situées en zone industrielle le et artisanale.

Localisation des risques technologiques



Le risque lié au transport de marchandise dangereuse est également pris en compte. Le plan de zonage du PLU transcrit pour chacune des conduites les trois zones de danger identifiées :

- Zone de dangers très graves : sont interdits, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur ou établissements recevant du public (plus de 100 personnes).
- Zone de dangers graves : sont interdits toute construction ou extension d'immeubles de grandes hauteur ou établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.
- Zone de dangers significatifs : Obligation de consulter le plus en amont possible l'exploitant de la canalisation afin d'analyser l'impact éventuel du projet (valable pour l'ensemble des zones).

La largeur de chaque zone de dangers est fonction du diamètre de la conduite :

	Diamètre de la conduite	Zone de dangers		
		Très graves	Graves	Significatifs
Antenne de Guéret	150	20	30	45
Antenne de Guéret - Aubusson	100	10	15	25

4.3 LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE

4.3.1 La préservation de la structure paysagère

Le zonage du PLU prend en considération les espaces paysagers remarquables et identitaires présents dans la commune. Il limite les zones d'extension urbaine et l'urbanisation diffuse en adaptant les zones d'extension futures aux besoins et en les plaçant en continuité des espaces déjà urbanisés.

Les massifs forestiers structurant le paysage sont depuis longtemps protégés et classés en EBC au POS : forêt domaniale de Chabrières, forêt communale de Guéret, relief de Grancher... Cette volonté de préserver la structure paysagère de la commune est réaffirmée dans le PLU qui protège bien évidemment ces espaces par un classement en EBC et ajoute trois espaces supplémentaires sur des lieux stratégiques : la ripisylve (à créer) du ruisseau des Chers, un petit bois structurant l'urbanisation future à Fressange et une parcelle boisée complétant le massif de Grancher. Ce classement permet de maintenir ces repères paysagers qui participent à l'identité de la commune.

Les espaces bocagers font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

L'article L 123-1-7 dans le cadre de ce PLU permet également de prendre en compte et de protéger les zones humides qui sont nombreuses dans la commune, particulièrement à proximité des ruisseaux. Les zones humides sont des éléments de paysage remarquable et ont des fonctions essentielles de régulation des eaux, notamment pluviales.

4.3.2 La mise en valeur paysagère et architecturale

Le PLU préserve l'amphithéâtre et maintient l'urbanisation à l'intérieur de ses limites naturelles.

Le règlement des zones urbaines impose, tout au long de ses articles (notamment ceux concernant les implantations, les hauteurs, les emprises et l'aspect extérieur), la bonne insertion des constructions, le respect de l'architecture traditionnelle, du nouveau nuancier régional pour les murs, des règles de composition architecturale (adaptées à la nature de la construction) et de traitement des clôtures (qui se veulent plus végétales surtout en limite de l'espace naturel). Il impose également le traitement en espaces verts de toutes les surfaces libres, la plantation des aires de stationnement et l'emploi d'essences locales. Les espaces voués aux activités économiques ont des règles architecturales et de composition spécifiques adaptées au langage industriel qui doit rester différent de l'espace urbain.

Aux abords des voies structurantes, RN145 et RD940 (en dehors de l'espace urbanisé), le PLU maintient le recul réglementaire dicté par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et impose aux aménagements futurs et existants une qualification paysagère particulière en agissant sur le traitement des marges de reculs, des limites et franges urbaines afin de préserver des transitions ville/ zones naturelles.

Plusieurs éléments remarquables du paysage (espace bocager, jardin, haies, arbres isolés) et éléments du petit patrimoine font l'objet d'une protection particulière (L 123-1-7 du code de l'urbanisme).

5 . EVOLUTIONS ENTRE POS ET PLU

La loi SRU du 13 décembre 2000, qui est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème " Habiter, se déplacer... vivre la Ville ", a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. La loi SRU cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui :

- Lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain,
- Inciter voire contraindre à la mixité urbaine et sociale,
- Mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable

La loi SRU introduit de nouveaux documents d'urbanisme comme le SCOT qui remplace le schéma directeur ou le PLU qui remplace le POS. La principale différence entre le POS et le PLU naît de l'élaboration d'un projet communal global inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est également élaboré avec une meilleure prise en compte de l'ensemble des acteurs locaux grâce à des phases de concertation plus importantes. La loi SRU a apporté aux documents d'urbanisme une réflexion plus importante sur la cohérence de l'urbanisation et le renouvellement urbain en incitant à reconstruire la ville sur elle-même.

La révision du POS de Guéret et l'élaboration du PLU a permis ainsi de limiter l'étalement urbain. Les surfaces urbanisables sont moins importantes dans le PLU que dans le POS : la zone urbaine résidentielle passe de 737ha à 684ha.

Dans la continuité de la loi SRU, les PLU travaillent sur la densification des espaces et le renouvellement urbain et limitent ainsi les zones d'extension future. 150,5 ha d'extension future pour l'habitat étaient prévus au POS de la commune de Guéret, le PLU en prévoit 3 fois moins (45,89 ha).

Les PLU prennent également davantage en compte l'environnement que les POS dans la lignée des préoccupations environnementales mondiales. L'évaluation des incidences du plan sur l'environnement permet de faire ressortir toutes les dispositions de protection et de valorisation mises en place par le PLU.

Le PLU de Guéret impose, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, la protection des entités paysagères remarquables (zones humides, bocage, ripisylve...), des arbres isolés et une partie du patrimoine vernaculaire de la commune (croix, fontaines, puits...).

Le PLU intègre également tout au long des articles de son règlement des prescriptions en faveur de la bonne intégration architecturale des nouvelles constructions, de la protection et de la gestion des milieux et des ressources naturels.

Les principales modifications entre le POS et le PLU de Guéret au niveau du zonage sont :

- L'intégration en zone UC des extensions urbaines récemment urbanisées
- La suppression du zonage UF sur la voie ferrée
- La sectorisation des zones économiques en fonction de leur vocation (industrielle /artisanale)
- La division par 3 de la surface des zones d'extension future qui était très importante au POS (environ 150 ha)
- Le classement de l'espace naturel autour du plan d'eau de Courtille en zone Nt au lieu de UT
- La délimitation des surfaces agricoles constructibles (zone A au PLU) autour des constructions agricoles existantes, les zones de pâturage étant classées en zone N
- La mise en place d'un zonage spécifique de protection absolue autour des captages d'eaux potables.

De nombreuses modifications ont également eu lieu dans le règlement des différentes zones, dues notamment aux évolutions législatives. D'autres modifications découlent de volontés communales dont les principales sont :

- La suppression du COS dans plusieurs zones afin de favoriser la densification du bâti et permettre l'édification de petits collectifs et de maisons groupées notamment en zone UD
- L'obligation d'intégrer des liaisons douces à la voirie dans les zones d'extension future
- L'obligation de traiter en espaces verts les surfaces libres et de limiter l'imperméabilisation des sols
- La mise en place du nouveau nuancier régional pour les murs
- L'obligation d'employer des essences locales
- L'autorisation et l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables et des éléments de l'architecture bioclimatique.