

Rapport de stage de 4^{ème} année,
Département Aménagement et Environnement



RÉVISION DU PLU DE GUERET (23000) : **DIVERSES MISSIONS**



MAHEUT Julie

Encadrée par Monsieur Berger-Wagon et Madame Adeline Sillas
Suivie par Monsieur Serrano

SOMMAIRE :

Avant-propos.....	p 3
1. Diagnostic territorial.....	p 4
2. Partie historique de la commune.....	p 11
2.1 Carte de synthèse.....	p 11
2.2 Texte de synthèse.....	p 12
3. Réunion technique à la mairie de Guéret.....	p 14
4. Coupes de voies.....	p 26
5. Cahier des écarts bâtis.....	p 36
6. Conclusion générale.....	p 121
Fiche de synthèse.....	p 122

Avant-propos :

Je tiens à remercier Monsieur et Madame Berger-Wagon pour leur accueil au sein de l'agence GHECO ainsi que les chargées d'études Carole Jaffre et Adeline Sillas pour leur aide et leur patience tout au long de ce stage.

L'équipe travaillant pour l'agence GHECO est constituée de deux architectes à l'origine de la création de l'entreprise (Monsieur et Madame Berger-Wagon), de deux chargés d'études en urbanisme, de deux cartographes, et enfin d'un dessinateur en architecture.

Ma mission durant ces trois mois a consisté à assister les urbanistes en charges de la rédaction de Plans Locaux d'Urbanismes (PLU). Pour ma part, il s'agissait principalement du diagnostic du PLU de la commune de Guéret, préfecture du département de la Creuse en région Nouvelle-Aquitaine. Quelques tâches concernant la commune de Tonnay-Charente, située en Charente-Maritime m'ont aussi été confiées.

Ce rapport expliquera les tâches effectuées tout au long de mon stage et présentera les rendus produits.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Julie Maheut.

1. Diagnostic territorial

Les trois premières semaines de stage furent dédiées à la rédaction de la partie « Diagnostic Territorial ». J'ai ainsi réalisé des cartes, des graphiques et des statistiques. Ci-dessous, je vous présente ce diagnostic.

I LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1. La situation géographique



Source : Géoportail

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE GUERET EN FRANCE

Guéret, préfecture du département de la Creuse, est rattaché à la Communauté d'agglomération du Grand Guéret qui compte 22 communes.

Superficie du territoire communal : 2 621 hectares

7 communes limitrophes de Guéret :

Saint-Sulpice-Le-Guérotois
Saint-Fiel
Sainte-Feyre
Savennes
Saint-Christophe
La Chapelle-Taillefert
Saint-Léger-le-Guérotois

Elle est bordée par la RN 145, route nationale à 2 fois 2 voies, qui traverse le département dans un axe Ouest - Nord-Est et est située à environ 45 minutes de Limoges, de 1 h 30 de Clermont-Ferrand, 40 minutes de Montluçon et d'Aubusson.

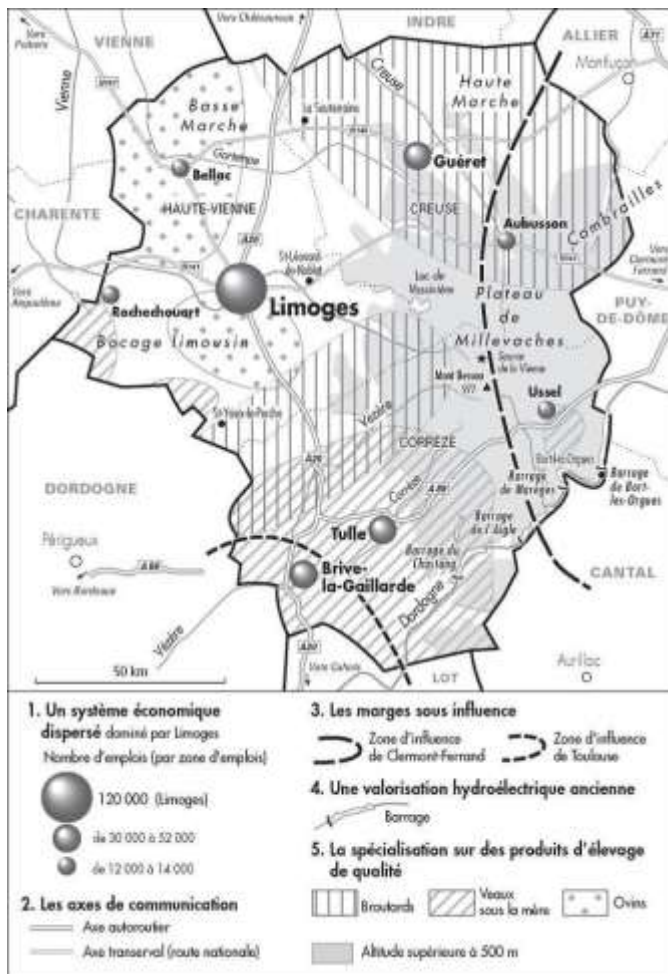
Le département creusois est pris en tenaille entre deux grandes voies autoroutières Nord-Sud : l'A20 et l'A71/A75, reliant Paris à la frontière espagnole et à la côte méditerranéenne.

Le contexte départemental :

Une région de moyenne montagne contrastée

- . Un déclin démographique ancien mais enrayé
- . Des clivages intrarégionaux marqués

Une économie marquée par la ruralité et l'agriculture



Carroué, Laurent. « Chapitre 13 - Limousin », La France. Les 26 régions. sous la direction de Boyer Jean-Claude, et al. Armand Colin, 2009, pp. 173-182.

. Les réorientations agricoles et sylvicoles
. Un tissu industriel (PME) encore présent

La seconde partie de ce diagnostic : « Les évolutions sociodémographiques » m'a permis d'approfondir ma maîtrise des statistiques (calculs, cartes, graphiques...), l'utilisation de plusieurs outils vus en cours tels que le site internet de l'INSEE, ou celui de « L'observatoire des territoires ».

II LES EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

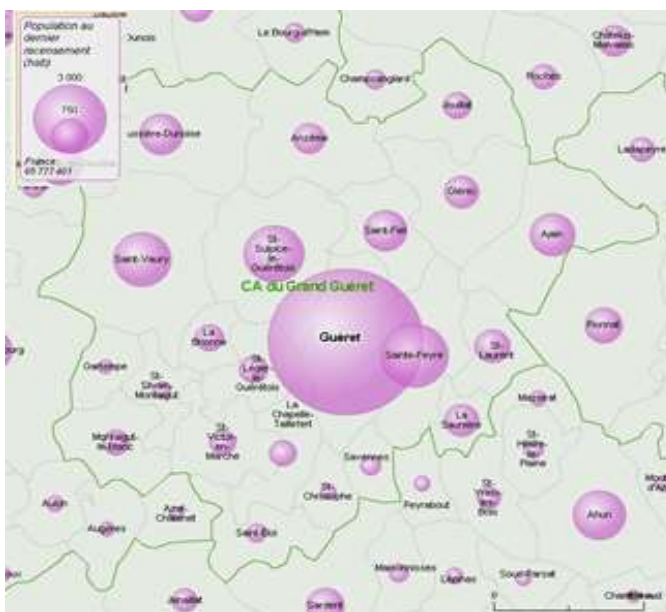
1. Évolution de la population (analyse des données INSEE 2013)

Evolution de la population au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Répartition de la population au sein de l'Agglomération

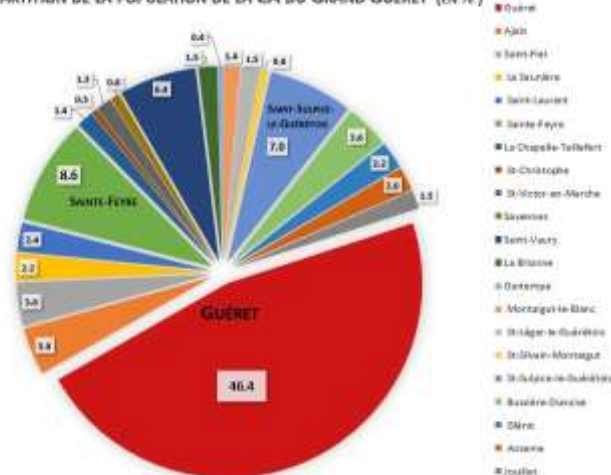
Population de l'Agglomération du Grand Guéret : 28 634 habitants (population municipale pop 2014), 13 342 habitants pour Guéret (population municipale pop 2014).

Guéret, en tant que ville centre de la CA du Grand Guéret compte à elle seule 46,4% de la population intercommunale. Les 4 communes les plus importantes



Source : INSEE population de 2013, Observatoire des territoires.

RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA CA DU GRAND GUÉRET (EN %)



Source : INSEE, population 2013

(Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, et Saint-Vaury) regroupent près de 68,4% de la population totale de la CA.

L'agglomération du Grand Guéret est caractérisée par trois secteurs complémentaires :

Un pôle urbain organisé autour de Guéret : mixité sociale, commerces, administrations, activités économiques, services et équipements.

Les communes de Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Fiel et Saint Laurent) sont des communes périphériques de Guéret qui ont connu une forte attractivité pour l'habitat.

Les communes d'Ajain, Saint-Vaury, Bussière Dunoise, La Chapelle Taillefert et Montaigut-le-Blanc situés au cœur des territoires ruraux sont des pôles relais, elles présentent des services et commerces de proximité.

Les communes à caractère rural (composé de 12 communes) dont certaines évoluent vers un caractère périurbain de plus en plus marqué.

La répartition de la population de la Communauté d'Agglomération permet ainsi de mettre en évidence ces trois pôles :

Le tissu communautaire est ensuite constitué de communes plus rurales et de plus petites tailles.

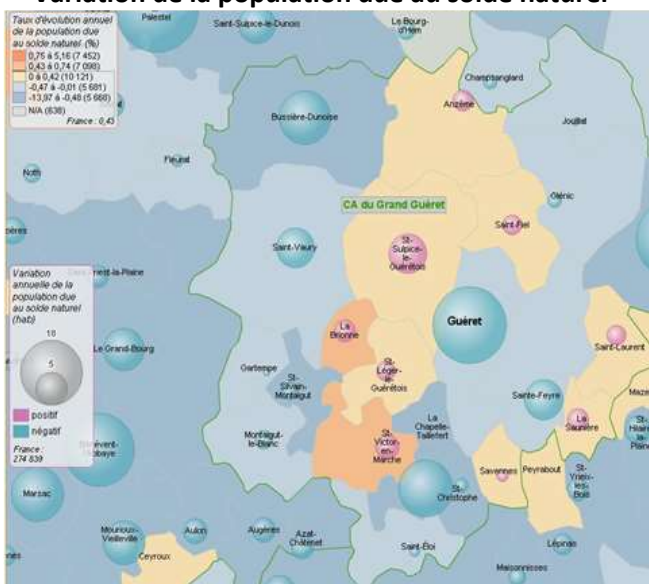
Taux d'évolution annuel de la population



Variation de la population due au solde migratoire



Variation de la population due au solde naturel



Source : Observatoire des territoires, Insee

COMMUNES DE LA CA DU GRAND GUÉRET	TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION 2008-2013 (%)
La Brionne	1,76
Sainte-Feyre	1,75
Saint-Fiel	1,64
La Chapelle-Taillefert	1,47
Glénic	1,34
St-Christophe	1,08
St-Léger-le-Guérétois	0,9
Saint-Laurent	0,79
Saint-Eloi	0,78
St-Victor-en-Marche	0,38
Ajain	0,18
La Saunière	0,16
Montaigut-le-Blanc	0,1
Savennes	0,09
St-Sulpice-le-Guérétois	-0,4
Saint-Vaury	-0,59
Anzème	-0,64
St-Silvain-Montaigut	-1,2
Guéret	-1,34
Bussière-Dunoise	-1,68
Jouillat	-1,77
Gartempe	-2,76

Entre 2003 et 2008 l'Agglomération du Grand Guéret on observe des disparités importantes dans l'évolution des populations communales.

Ainsi, certaines communes connaissent un solde démographique positif comme les communes périphérique de Guéret : Sainte-Feyre, Saint Fiel, la Chappelle-Taillefert, Glénic..

Ces évolutions positives sont presque exclusivement liées à un solde migratoire positif.

Pour l'ensemble des communes de l'agglomération le solde naturel reste négatif à très faible. Cette tendance s'observe également à l'échelle du Département.

Après avoir connu d'importants apports de populations dans les années 50 à 90, l'évolution démographique de Guéret est à la baisse depuis les 20 dernières années (solde naturel négatif et solde migratoire négatif).

Ce phénomène est principalement lié à une tendance à la périurbanisation sur l'agglomération, mais Guéret reste la ville centre en terme d'emplois et d'activité économique.

Chiffres de Guéret (2008-2013):

Taux d'évolution annuel de la population

-1,34%

Solde migratoire = -1,17

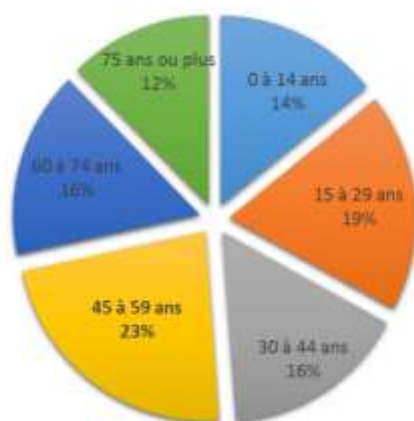
Solde naturel = -0,18

Enjeu : limiter le phénomène de périurbanisation pour l'avenir et capter les futurs flux de population interne à la CA du Grand Guéret

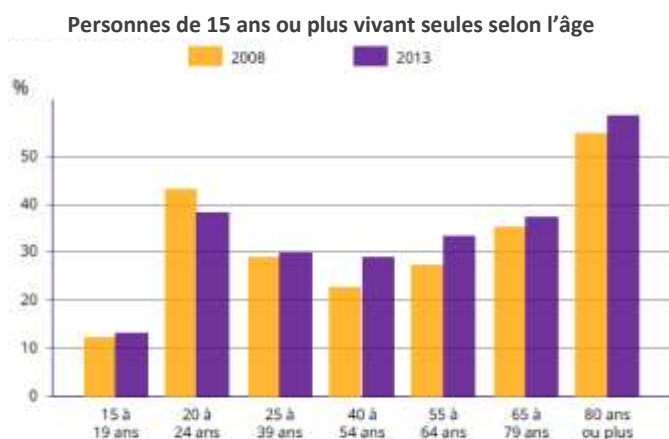


Source : Insee 2013

Profil générationnel
En 2013 à Guéret



Source : Insee 2013



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Analyse de la population de Guéret

La population totale estimée pour 2017 est de 14128 personnes (13143 habitants par l'Insee 2013).

Une population qui atteint une transition dans sa structure :

Un vieillissement de la population semblable à la tendance départementale mais marqué par des caractéristiques locales.

L'indice de jeunesse ¹ de Guéret est égal à 0,6 ce qui caractérise un vieillissement de la population (En 2007 : 0,72.).

Il faut noter que ces statistiques prennent en compte les populations âgées habitant dans les structures adaptées d'hébergement (EHPAD, logements adaptés) présents sur la commune. Guéret en tant que ville centre a joué un rôle important dans l'accueil et le maintien des personnes « dépendantes » peu mobiles, en réalisant récemment un EHPAD, mais aussi en proposant des logements locatifs adaptés à la conservation de l'autonomie des personnes âgées dans le logement.

Une part importante des nouveaux habitants ont plus de 55 ans.

Les populations nécessaires au renouvellement naturel de la population (20-44 ans) sont moins représentées que durant les années 90. Les 20-40 ans représentent environ 30% de la population de Guéret.

La taille des ménages :

Comme dans une majeure partie des communes françaises, la taille des ménages de Guéret a connu une baisse constante entre 1975 et 2013. Composés de 2,2 personnes en 1990, les ménages comptent en moyenne 1,8 personnes en 2013. La moyenne de l'Agglomération du Grand Guéret est de 2 personnes/ménage.

Environ 40% de la population vit seule, cette tendance s'explique en grande partie par :

- l'âge de la population
- le nombre important de personnes vivants seules (principalement des hommes)
- de façon résiduelle, les couples sans enfants ou familles monoparentales.

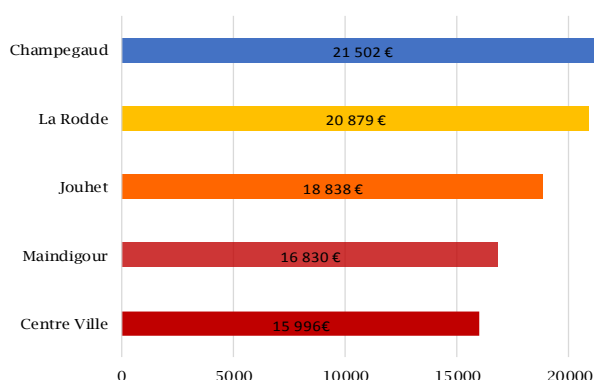
¹ Rapport entre la population de moins de 20 ans sur la population de plus de 60 ans.

Enjeux : capter les populations en âge de renouveler la population et enclencher la transition de la courbe des âges.

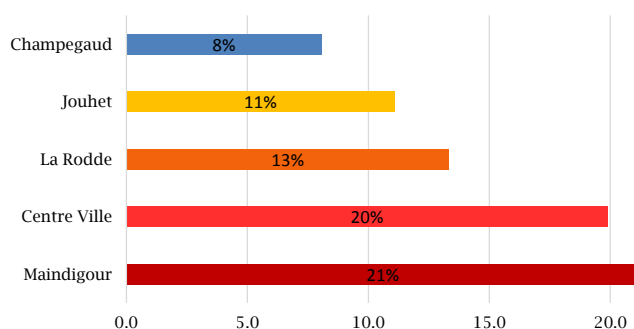


Les principaux quartiers de Guéret (IRIS)

REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES PAR QUARTIER A GUÉRET EN 2013



TAUX DE CHÔMAGE PAR QUARTIERS À GUÉRET EN 2013 (%)



Source : Insee 2013

Des niveaux de vie énégaux selon les quartiers résidentiels

On observe des disparités de revenus entre les différents quartiers de la ville.

Ainsi, le revenu médian du centre-ville est à peine supérieur à 16 000 euros alors qu'il est supérieur à 21 000 euros dans le quartier de Champegaud.

Le taux de chômage met en évidence plus fortement les contrastes entre la population du centre-ville et celle des autres quartiers de la commune.

Le quartier de Champegaud observe un faible taux de chômage : 8,1 %, *inférieur à la moyenne nationale (10,3% en 2013.)*

Tandis que les quartiers de Jouhet et La Rodde ont un taux de chômage plus élevé.

Les quartiers du centre-ville et de Maindigour sont les plus fortement touchés par le chômage avec un taux de 20 et 21%.

Le taux de chômage met en évidence plus fortement les contrastes entre la population du centre-ville et celle des autres quartiers de la commune.

Le quartier de Champegaud observe un faible taux de chômage : 8,1 %, *inférieur à la moyenne nationale (10,3% en 2013.)*

Tandis que les quartiers de Jouhet et La Rodde ont un taux de chômage plus élevé.

Les quartiers du centre-ville et de Maindigour sont les plus fortement touchés par le chômage avec un taux de 20 et 21%.

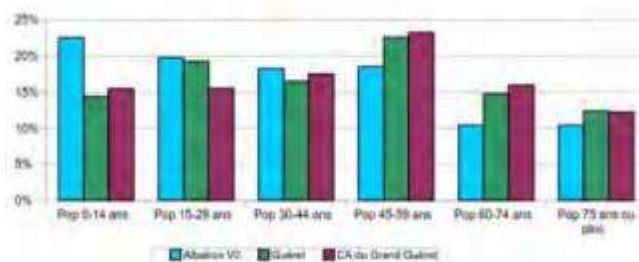
Situation du quartier de l'Albatros au sein de la commune

**Zoom sur le quartier prioritaire -
contrat de ville du Grand Guéret :
Projet Albatros 2015-2020**



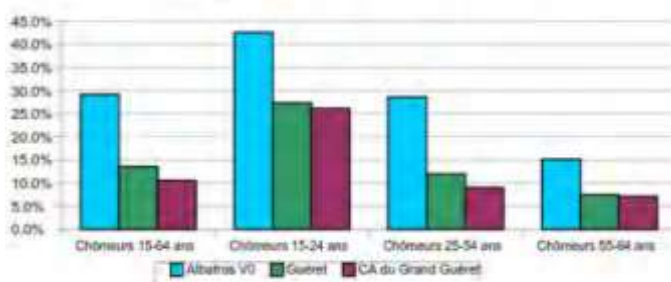
Source : Géoportail

Répartition de la population par âge



Source : Insee 2010 par IRIS

Taux et répartition de la population au chômage par âge



Source : Insee 2010

L'identification des quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60% du revenu médian. Les nouveaux contrats de villes mettent l'accent sur le développement économique de ces territoires.

Les enjeux du projet :

1. L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros
2. La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle
3. L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles
4. La réussite éducative et la citoyenneté

A ce jour, certaines actions telles que le recrutement de deux « adultes-relais », chargés de faire la médiation culturelle et sociale ou la création de nouveaux locaux de quartiers ont été effectuées

Les quartiers de Guéret constituant « l'Albatros » ont été choisis pour intégrer cette nouvelle politique.

A cheval entre le quartier de Maindigour (à l'Ouest), le Centre-Ville au centre et à la marge Est sur le quartier de La Rodde ; le quartier de l'Albatros est constitué de sept cités HLM (Charles de Gaulle, Brésard, Olivier de Pierrebouge, Maindigour, Beauregard, Sylvain Blanchet et Madeleine Chapelle) formant plusieurs îlots contigus.

L'Albatros et le centre-ville présentent des similitudes importantes en termes de précarité et fragilité de la population. Leurs liens fonctionnels sont forts.

Poids démographique :

Constitué de 1880 personnes représentant 6,5% de la population de la CA et 13,8% de la population de Guéret.

Profil de la population :

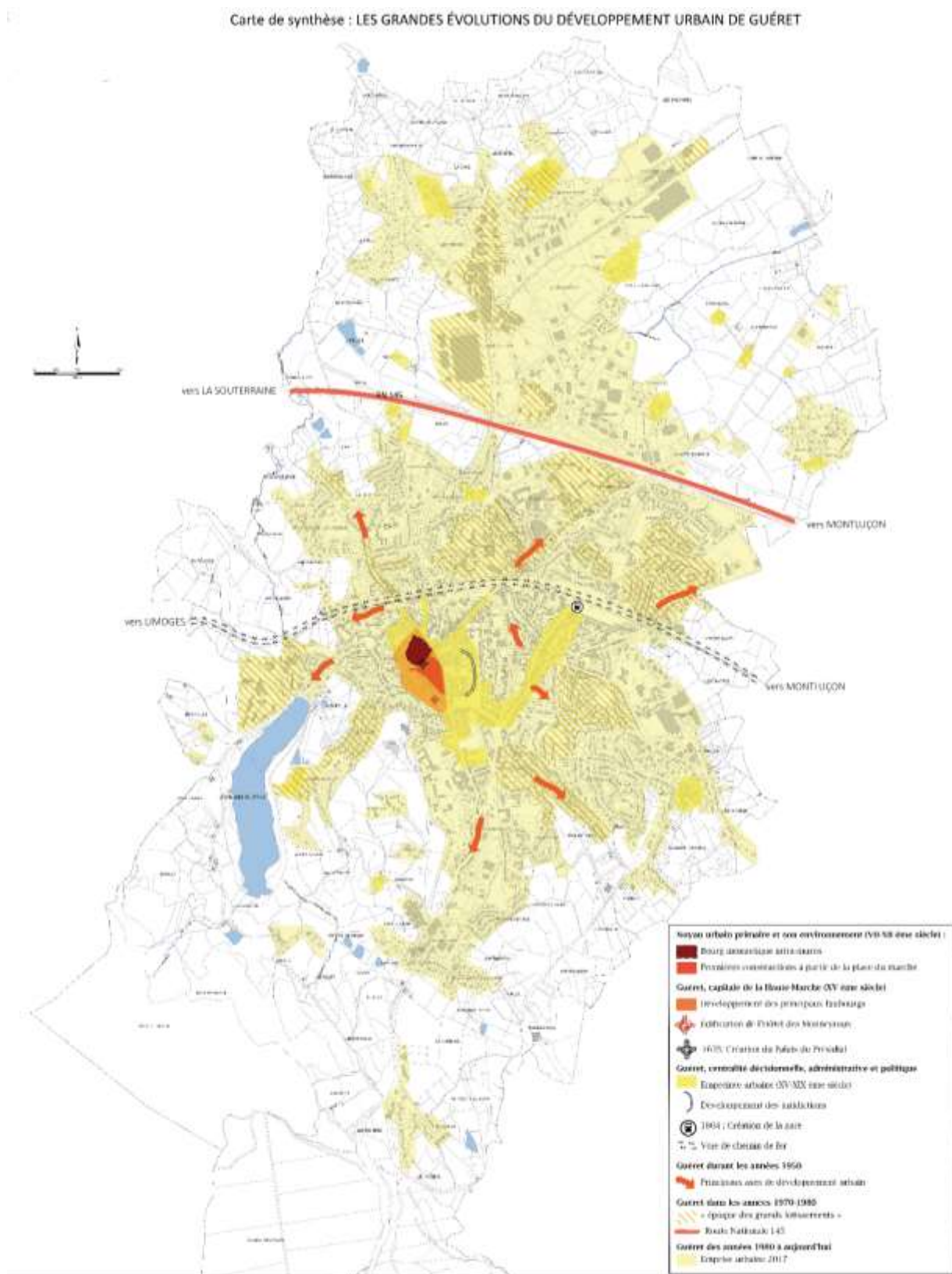
Jeune que sur Guéret et le Grand Guéret, la part des 0 -29 étant beaucoup plus importante.

Une autre caractéristique frappante de ce quartier réside dans la proportion très importante des familles monoparentales (43% de familles monoparentales contre 21% pour Guéret).

2. Partie Historique

2.1 Carte de synthèse

Après cette partie statistiques, Monsieur Wagon, qui supervise l'étude du PLU de Guéret, m'a demandé de réaliser une carte montrant lisiblement l'évolution de la ville de Guéret depuis sa création. A l'aide de la fonction « Remonter dans le temps » du site internet Géoportail ainsi que des cadastres Napoléoniens disponibles sur le serveur de l'agence, il m'a été possible de concevoir cette carte, mettant en évidence les principaux axes de développements et les innovations de la commune au cours du temps.



2.2 Texte historique de synthèse

Pour accompagner cette carte, j'ai rédigé un texte historique de synthèse en m'aidant de ressources documentaires.

HISTORIQUE DE GUÉRET :

- Noyau urbain primaire et son environnement (VII- XII ème siècles)

Selon Jacques Roger, archéologue, chargé de recherches au Service Régional de l'Archéologie (SRA) du Limousin, à l'époque Préhistorique, la commune de Guéret n'était pas encore née. Seuls des vestiges de couloirs de circulation traversant l'actuel territoire communal ont permis d'être identifiés, notamment grâce à des outils retrouvés lors de fouilles archéologiques. La conquête romaine marquera le début de la structuration de l'espace initiée par l'installation d'un réseau de voies antiques, un des éléments majeurs de la romanisation des territoires gaulois. Ainsi, une des voies traversait d'est en ouest les actuelles communes de Guéret et Sainte-Feyre.

D'après Philippe Loy, chercheur, spécialisé dans l'histoire religieuse et castrale de la Marche au Moyen-Âge, les véritables origines d'une civilisation à Guéret remontent à l'époque de la naissance du bourg monastique au VII ème siècle. Le comte de Limoges, Lantérius, fonda un monastère et fit appel à l'ermitte Pardoux pour que celui-ci y réalise son abbatiat. Par le nombre de religieux qu'il attira, Saint-Pardoux marqua l'histoire de la commune. Un village fortifié vit ainsi le jour autour du monastère. Le village est alors riche d'espaces cultuels mais la faiblesse de ses atouts économiques et stratégiques (secteur mal desservi par les voies de communication) empêche son développement. C'est grâce à l'appartenance de Guéret au territoire du comté de la Marche au milieu du IX ème siècle, et à la naissance d'un pôle seigneurial près du monastère que la commune reprendra son essor. Ainsi, l'élévation d'un château à l'intérieur de la première enceinte fortifiée fit passer Guéret du rang de bourg monastique, à celui de bourg castral. La ville de l'époque est caractérisée par la faible ampleur de son espace bâti, composé du bourg intra-muros ainsi que de la place du Marché. Située hors des remparts, cette place fut un élément structurant important pour la construction des habitations et des premiers faubourgs, tels que le faubourg de Montpellier, le long de la voie se dirigeant vers Saint-Vaury.

- Guéret, capitale de la Haute-Marche (XV ème siècle)

L'attractivité de Guéret augmenta avec les siècles, et la commune devint au XV ème siècle capitale de la Haute-Marche, région située autour des villes de Guéret et d'Aubusson, de part et d'autre du cours supérieur de la Creuse. C'est à cette époque que fut édifié l'Hôtel des Monneyroux, à l'origine un domaine seigneurial à vocation administrative, cette œuvre architecturale est témoin de la promotion de Guéret au rang de capitale de la Haute-Marche. En 1635, la création du Palais du Présidial, sur la place du Marché, permit à Guéret de devenir siège de différentes juridictions.

- Guéret, centralité décisionnelle, administrative, et politique (XV-XIX ème siècle)

Aux XVI et XVII èmes siècles, la population guérétoise augmente sensiblement, et des nouvelles constructions sont bâties dans la partie basse de la ville. Les faubourgs, au nombre de trois, prennent de l'importance, ils sont chacun situé à proximité des trois portes de la ville d'où partent des itinéraires. Ainsi, on distingue le faubourg Montpellier à l'ouest, le Chênevert au nord, et Marchedieu au sud correspondant respectivement à la porte de Saint-Vaury, la porte allant vers Glénic, et la porte pour Sainte-Feyre. Le Présidial, créé en 1635, englobant la sénéchaussée, ainsi que les justices et châtelainies de plusieurs autres communes, conforte Guéret dans son rôle de capitale administrative et judiciaire. Dans la seconde partie du XVIII ème siècle, l'édification d'un Hôtel-Dieu, d'une prison, et d'un Hôtel de Ville donne une dimension politique à la commune. D'après les travaux de recherches du docteur Ferdinand Villard, historien du début du XX ème siècle, la société du XVIII ème siècle était dominée par les officiers et les hommes de loi. La Révolution Française permit à Guéret d'obtenir le statut de chef-lieu du département de la Creuse, et la ville s'embellit. En 1796, Joseph Lavallée, homme de lettres qualifia Guéret de

« petite, bien percée, agréablement bâtie, rafraichie par le nombre de fontaines dont les eaux sont excellentes. » D'importantes opérations d'urbanisme furent réalisées sous le Second-Empire (1852-1870). : Éclairage des rues, pavages, égouts ... Elles eurent pour conséquence d'améliorer le confort de vie des guérétois, une population formée en majorité de commerçants et d'artisans (4425 habitants en 1866, selon le dénombrement). Par ailleurs, l'arrivée du chemin de fer en 1864, accompagnée par la création de deux routes (le boulevard de la Gare, et l'avenue Gambetta) facilita à la commune son intégration au sein du territoire. Des nouvelles constructions : écoles, gendarmerie ainsi que des nouveaux quartiers, notamment à l'est du ruisseau des chers, ainsi qu'aux alentours de la gare. Par ailleurs, la place Bonnyaud et ses abords furent des éléments structurants majeurs de la vie publique. Cependant, l'absence d'une réglementation d'urbanisme avant 1937, eu pour conséquence une extension de la ville assez désordonnée.

- Guéret durant les années 1950

Les recherches de Guy Avisou, professeur agrégé d'histoire-géographie au Lycée Jean Favard de Guéret de 1975 à 2007 et chargé de 1982 à 1992 du service éducatif des Archives départementales de la Creuse ont permis d'éclairer l'histoire de Guéret à partir des années 1940. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, de nombreux individus trouvèrent refuge à Guéret. La période d'après-guerre vit l'apparition d'une crise du logement, et pour y remédier, une cinquantaine de logements seront construits par l'Office public des habitations à bon marché, ainsi que des Habitations à Loyer Modéré à Sagnes-Moreau, et à Champegaud. L'accélération de la croissance démographique oblige alors un développement urbain important qui se réalise suivant plusieurs axes, notamment au sud-est le long de la rue de Pommeil, au nord de la voie ferrée, ainsi qu'autour de l'étang de Courtille. L'aménagement du ruisseau des Chers et de ses abords débuté en 1964, reste l'opération d'urbanisme la plus conséquente. Outre la canalisation et le recouvrement du cours d'eau, cette intervention a généré la construction d'habitats collectifs, de commerces, ainsi que l'ouverture d'une large avenue (l'avenue Charles-de-Gaulle). Le long de cet axe seront édifiés des administrations, un centre commercial, ainsi que des aménagements permettant d'optimiser la circulation. La Route RN 145 à 2 fois 2 voies, construite à la fin des années 1970 met aujourd'hui Guéret en connexion entre Bellac (Haute-Vienne), et Montluçon (Allier).

- Guéret, des années 1980 à aujourd'hui

Le début des années 1980 a vu la disparition de nombreux petits commerces, ils laissent souvent la place à des banques ou des mutuelles. En revanche, le nombre de grandes surfaces en périphérie de la ville a fortement augmenté. Les administrations conservent une place prépondérante, tant en terme de surface occupée que d'emplois offerts. De nombreux équipements collectifs, tels que des installations sportives ou scolaires sont construits. L'aménagement de l'aire de loisirs autour du plan d'eau de Courtilles permet une offre de sports et de loisirs variés, et constitue ainsi l'atout touristique majeur de Guéret. L'extension de l'urbanisation a bien progressé depuis les années 1970, cependant, comme c'est le cas général en Creuse, le territoire guérétois est en déclin. Pour cause, une population vieillissante et qui s'appauvrit, diminuée de moitié depuis le début du XX^{ème} siècle, une baisse du nombre d'exploitations agricoles, un risque d'abandon partiel et progressif des espaces ruraux et des vastes espaces naturels fragilisés. Ces problématiques constituent des enjeux de taille à prendre en compte dans la gestion du territoire guérétois.

Bibliographie :

AVIZOU, Guy et al. Une histoire de Guéret. Limoges, Les Ardents Éditeurs, « Carrément patrimoine », 2011, 156 pages.

3. Réunion technique à la mairie de Guéret

Le 18 mai, j'ai accompagné Adeline Sillas, chargée d'étude de la révision du PLU de Guéret pour une réunion technique à la mairie de la ville. Étaient présents lors de cette réunion la Directrice Générale des Services (DGS) et son adjointe, le Directeur des Services Techniques et son adjoint ainsi que la directrice du Développement Social Urbain (DSU). Le but de cette réunion était de traiter des « questions techniques » concernant les secteurs à enjeux présentés par le bureau d'étude ainsi que d'exclure les secteurs trop complexes à urbaniser ou mal situés, afin de présenter aux élus lors de la réunion du 8 juin seulement les secteurs réellement exploitables.

Ma mission était d'assister Adeline dans la prise de notes de tout ce qui était dit pendant la réunion afin que cela lui facilite la tâche pour la rédaction du compte rendu le lendemain.

Je retiens de cette expérience la complexité pour les urbanistes de faire des choix qui soient à la fois bien accueillis par les élus autant que par les différents services de la ville. Par exemple, les élus étaient favorables à la création d'une maison de santé sur un terrain très bien situé en centre-ville. Cependant, le bureau d'études environnementales a émis une réserve, car il s'agit en fait d'une parcelle en pleine zone humide, un milieu avec une forte présence d'eau et une végétation caractéristique. Ces milieux remplissent des fonctions écosystémiques telles que le stockage et l'épuration des eaux et sont donc à préserver du point de vue écologique.

Vous trouverez ci-dessous l'intégralité du compte rendu de cette réunion.

GHECO

ECOGEE

VILLE DE GUERET

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion de travail – services techniques de la ville de Guéret : 18 mai 2017 – 10h

Présents

Représentant de la ville	Fonction – domaine
Mme Blanc	DGS ville de Guéret
Mme Mativet	DGA ville de Guéret
Mr Favennec	DST ville de Guéret
Mr Bernard	STM ville de Guéret
Mme Fromonteil	DSU ville de Guéret

Autres	
Mme Sillas	Gheco, chargée d'étude
Mme Maheut	Gheco, stagiaire

Object :

- Traiter des « questions techniques » concernant les secteurs à enjeux présentés par le bureau d'étude ;
- Exclure les secteurs trop complexes à urbaniser ou mal situés pour présenter aux élus, lors de la réunion du 8 juin, seuls les secteurs réellement exploitables.

Il importe de croiser les connaissances techniques des services de la ville avec les premières observations des urbanistes et du bureau d'études environnementales ECOGEE.

Aussi, Mme Sillas explique que pour les réunions de travail prochaines, il importera de solliciter la présence d'un élu.

Pour rappel

Les surfaces constructibles au PLU doivent être mesurées en fonction des besoins réels de la ville de Guéret, tout en tenant compte du contexte géographique dans lequel la ville s'inscrit.

Ces besoins sont estimés en fonction de projections démographiques estimées pour les 10 années à venir, les projections démographiques tiendront compte de la capacité de Guéret à capter les flux de populations présentes à l'échelle intercommunal ou « du bassin de vie ».

Les urbanistes demandent à pouvoir récupérer les chiffres de populations communales, à jour + le nombre de constructions réalisées sur les 10 dernières années, à l'échelle de l'agglomération.

Guéret en tant que ville centre, qui regroupe les services, les emplois, les administrations et les commerces ; doit être en mesure de se repositionner en tant que véritable centralité dans les années à venir.

Pour cela, il est nécessaire dès à présent, d'évaluer le potentiel constructible de la commune et de cibler les secteurs qui permettront d'assurer une offre en logement, équilibrée et adaptée aux besoins actuels de la population (variation des formes, localisation, ...).

I – OBSERVATION DES ZONES AU DU PLU EN VIGUEUR : CAHIER 3

ZONE DE PISSERATE BAS

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Accessibilité : Accès complexe par la rue Jean Detre. Si la zone était urbanisée il faudrait prévoir un accès dans la continuité du chemin de la petite couture et/ou prévoir un sens unique de circulation (Entrée rue Jean Detre/sortie chemin de la petite couture. Assainissement : Les terrains en dessous de l'EHPAD sont proches du réseau collectif (mais la topographie est très forte) et l'extension du réseau reste à réaliser.	<i>La zone AUD au dessus de la zone AUS de Pisserate bas a été urbanisée pour la construction de l'EHPAD : à placer en zone « U » équipement</i> La Zone AUS (habitat) - occupation actuelle : prairies, trame de haies, une partie agricole - topographie inégale - impression de « coulée verte » lorsqu'on observe cette zone du point de vue de l'EHPAD - situation : à l'écart des services, commerces Une valeur paysagère Le site possède une valeur paysagère et écologique. Si une partie est actuellement occupée par des chevaux. Accès des terres agricoles dans la partie la plus à l'Ouest.
CONCLUSIONS - Un site contraint techniquement, aux enjeux paysagers forts - Un retour en zone A ou N est souhaitable, ce secteur ne constituant pas un secteur à privilégier pour le développement de l'urbanisation future.	

ZONE AUS FRESSANGES HAUT

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Foncier communal Terrains achetés par la commune il y a quelques années dans le but de réaliser un lotissement. Mme Blanc souligne l'intérêt du petit bois. (à conserver en grande partie pour le rôle qu'il joue sur le paysage). Gestion du pluvial Un site fortement contraint par une gestion du pluvial difficile, il s'agit en effet d'un bassin versant très humide. Si la zone était imperméabilisée les conséquences, sur la gestion des eaux de pluie seraient lourdes (ouvrages techniques lourds, un schéma de gestion du pluvial renforcé). Accessibilité : La trame viaire du secteur est aujourd'hui trop faible pour permettre l'accueil d'une grosse opération « lotissement ». Equipements : Quel devenir pour la halle agricole ?	Le site est aujourd'hui mis en grande partie en culture (parcelle déclarée à la PAC), la partie Est, est recouverte d'un bois relativement jeune, correspondant à un retour à l'état « naturel » du site de l'ancien camping. Si les arbres ne relèvent pas d'une richesse écologique forte (à ce jour), le bois participe à l'ambiance paysagère du site et marque une certaine transition entre le quartier « Fressange – halle de l'agriculture » et la campagne agricole vallonnée. Mme Sillas explique qu'à l'est de la Zone AUS, sur l'emprise du site de la halle agricole et sur une partie de l'ancien camping (Secteur 5 du cahier n°1) une réflexion de reconquête/reconversion, de cet espace aujourd'hui sans réelle fonction pérenne et claire, pourrait être envisagée. Dans ce cadre il ne s'agirait pas d'étendre l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles, mais bien de redonner une fonction à un espace déjà en grande partie imperméabilisé.
CONCLUSIONS La zone AUS est fortement contrainte, très vaste (environ 10ha) et présente des intérêts agricoles et paysagers non négligeables. Un retour en zone N ou A semble nécessaire. Favoriser la reconquête de l'espace déjà imperméabilisé (secteur 5 cahier1)	

ZONE AUS : futur centre aquatique

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Site est très contraint : accès/sortie, zone humide et topographie. Mme Blanc indique la présence de la passerelle rue du petit Gué, permettant de relier le site aux autres équipements sportifs situés au Nord de la RN145. Equipement/gestion des déchets du BTP Les premiers relevés de terrain des environnementalistes Ecogée, signalent la présence d'une plante invasive « la renouée du	Mme Sillas rappelle que la zone est concernée par le projet d'implantation du futur centre aquatique de l'Agglomération du Grand Guéret, le dossier de mise en compatibilité du PLU en vigueur est actuellement en cours de réalisation (portage de l'Agglomération). Le secteur sera donc en zone U « équipement » au futur PLU.

japon », cette donnée est à prendre en compte pour les futurs travaux, les déblais ne pourront pas être rejetés dans la nature. Mr Bernard explique qu'actuellement la question de la renouée du japon ainsi que certaines autres espèces invasives (ex : Le Berceau du Caucase), constitue une problématique sanitaire. Concernant les gravas et autres déblais, aujourd'hui la ville ne possède plus aucun secteur à remblayer (le secteur de Fressange a été enherbé et sera planté prochainement), il est donc essentiel d'intégrer ce besoin à la réflexion PLU car très vite la question viendra à se poser pour les futurs aménagements, déjà les entreprises de travaux se retrouvent font face au problème.	
CONCLUSIONS Il faudra composer avec le futur projet d'équipement aquatique et l'intégrer dans le PLU, notamment à travers une réflexion sur les liaisons douces avec le centre ville.	

ZONE AUS CHATEAUVIEUX

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Desserte/réseaux : Mauvaise desserte et pas de réseau d'assainissement Pas de transport en commun à l'écart des dynamiques urbaines.	Valeur paysagère : Il s'agit d'un espace bocager : belle « entrée de ville » qui permet de faire tampon entre la partie urbanisée et l'espace agricole et naturel.
CONCLUSIONS Stopper l'urbanisation linéaire et diffuse. A remettre en zone N ou A.	

ZONE AUS BEAUSOLEIL

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Accessibilité : En cas d'aménagement de la zone le carrefour « Rond Point de Courtille » est à améliorer. De plus, il faut prendre en compte le retrait obligatoire vis-à-vis de la RD. Topographie Les contraintes techniques du site (topographie, accès, réseaux) nécessiteraient un coût d'aménagement très élevé pour peu de lots. Mme Mativet indique que s'il y eut des demandes de permis de construire aucune opération n'a été réalisée en raison du coût	Patrimoine ouvrier/industriel La présence d'anciens bâtiments « baraquements » des ouvriers italiens travaillant dans les usines de Guéret durant la période de développement de Guéret (années 50 ?) Patrimoine paysager Il s'agit d'un site paysager participant à l'image de ville nature « campagne parc ». Secteur de Courtille : la « vitrine touristique ». Mme Fromont explique que la commune voisine Saint-Sulpice-le Guérétois souhaite préserver l'aspect paysage du site sur son territoire, dans ce cadre il serait aussi intéressant d'avoir un véritable corridor « vert » intercommunal. Il s'agit d'un secteur agréable, à vocation touristique et de loisirs.

élevé, de la complexité pour faire des lots et pour aménager le site.	
CONCLUSIONS A remettre en zone N ou A, prévoir une réflexion sur les corridors écologiques entre Courtille direction Bénévent.	

ZONE AUN LE BREUIL

Avis des services techniques :
Sols instables et/ou pollués : Il s'agit d'une ancienne décharge remblayée avec des déchets. Contrainte très forte – risque à prendre en compte.
CONCLUSIONS A remettre en zone A ou N, site inconstructible.

ZONE AUM DU PETIT BENEFICE

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Nuisance La ligne RTE passe au dessus de la dernière parcelle libre ce qui réduit la valeur du terrain (évalué à 33 000euros pour 16000m²)	La zone sera presque entièrement urbanisée à l'échelle du PLU en vigueur (PC en cours pour le dernier lot). Une zone tampon est pensée entre la zone d'habitat et l'arrière des entreprises économiques. Il restera 1 parcelle entre les entreprises rue Guy Beck : potentiel de densification à vocation économique (déjà une prise de contact)
CONCLUSIONS La zone AUM sera considérée en zone U (une partie à vocation d'habitat et une à vocation économique). 1 parcelle : espace résiduel économique. <i>Point « règlement » :</i> <i>Mme Blanc et Mme Fromonteil expliquent que les choix d'implantation des entreprises posent aujourd'hui question pour la qualité des entrées de ville.</i> <i>- Le PLU pourra mettre en place des dispositions permettant d'améliorer l'implantation des futurs bâtiments économiques (dépôts à l'arrière ...) : à définir en fonction des différentes configurations.</i>	

II- OBSERVATION DU CAHIER 1 : SECTEURS A ENJEUX – POTENTIEL DE DENSIFICATION ET MUTATION D'ESPACES BATIS

SECTEUR 1 : Rue Georges Clémenceau

Avis des services techniques :	Autres points abordés
---------------------------------------	------------------------------

Pas de contrainte technique	Un emplacement stratégique (entre la gare et le centre ville, à proximité d'une école). Aujourd'hui entre la gare, l'entreprise First Stop, le bar de la gare fermé, le cabinet vétérinaire, le tabac et le carrefour de la gare non aménagé ; le site mérite une réflexion pour acquérir une identité et une cohérence. Mme Fromonteil souligne que le secteur est compris dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. L'entreprise First Stop fonctionne très bien, les personnes travaillant en centre ville déposent leurs voitures pour la journée. Sa proximité avec le centre ville est donc un atout, sa délocalisation n'est pas une chose à envisager.
CONCLUSIONS Un secteur à remobiliser, pour de l'habitat ou une vocation autre mais dans l'optique de donner une véritable identité au quartier. Cette question est à mettre en relation avec le projet de pôle multimodal (un des scénarii prévoyant un parking).	

SECTEUR 2 : La Grave Haut

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Pas de problématique pluviale connue mais il faudrait une servitude sur les réseaux.	Parcelles arborées, jardins en cœur d'îlot.
CONCLUSIONS Mme Blanc explique qu'à l'échelle du futur PLU l'urbanisation du cœur d'îlot semble peu réaliste. Proposition : Mettre le cœur d'îlot en «jardins à protéger » pour ne pas comptabiliser la surface comme un potentiel constructible.	

SECTEUR 3 : La Grave bas

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Secteur facilement aménageable, avec les réseaux proches. Point de vigilance : Gestion des flux routiers entre Pommeil et Desmoulin, cela pourrait poser des difficultés de circulation. Prévoir un sens de circulation unique en interne ?	Une DIA sur le bâtiment de l'ancien gymnase à vendre avec le terrain (en cours de détachement).
CONCLUSIONS Une parcelle facilement aménageable mais qui nécessitera une réflexion sur la voirie (un schéma de principe à minima).	

SECTEUR 4: Rue Jules Lagrange

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Topographie : Seul le bas est facilement aménageable, la topographie de la partie haute étant trop complexe. Aujourd'hui le lieu est surtout un lieu de passage mais pas un véritable lieu de halte, les riverains empruntent très peu l'escalier central et préfère le chemin en terre plus avenant.	Site panoramique mais aujourd'hui sans traitement paysager (un espace public, libre pas organisé en cœur de quartier pavillonnaire).
CONCLUSIONS Proposer une fonction mixte : un parc public + 2 ou 3 lots destinés à l'habitat (dans la partie basse). Mme Blanc propose de solliciter le conseil de quartier sur le devenir de cet actuel espace public.	

SECTEUR 5 : ancienne halle agricole

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Mme Blanc indique que le secteur intéresse Creusalis pour 6 ou 7 logements (semi-collectifs et maisons individuelles). En temps normal les lotissements se font en interne.	lors des dernières réunions avec les élus, il avait été évoqué de réfléchir à un projet de quartier « type éco quartier ou du moins autour d'une opération d'habitat intégrée et en lien avec ce cadre naturel privilégié » et dont la densité serait moins élevée que dans le centre urbain. En effet Mr Favennec remarque que pour obtenir le label éco-quartier, le projet doit remplir un cahier des charges (ex : présence de commerces de proximité, déplacements doux...) ici le quartier ne pourra pas avoir le label « éco quartier » mais pourra s'en inspirer dans les grandes lignes.
CONCLUSIONS Le quartier Fressanges Haut est un lieu propice au développement d'un projet d'habitat novateur créant une offre en logements, différente. Une réflexion de reconquête des espaces de la halle agricole et des abords se révèle être un enjeu important mais soulève aussi des questions sur les équipements (le devenir de la halle). Il importe d'organiser une rencontre avec Creusalis prochainement. La qualité du site nécessite une réflexion sur l'intégration paysagère mais aussi une réflexion la mixité dans les formes d'habitats et la mixité sociale au sein du projet.	

SECTEUR 6 : Beauregard

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Nuisance Présence de la ligne haute tension : retrait de 5 m de part et d'autre en dessous. Assainissement	Les parcelles sont à vendre (deux propriétaires différents). Localisation : dans le quartier Albatros « politique de la ville », idéal pour accueillir des services ou équipements destinés à améliorer le cadre de vie.

Présence des réseaux d'assainissement dans la partie Sud (proche quartier)	
CONCLUSIONS Si le secteur peut accueillir de l'habitat en tenant compte de la contrainte technique liée à la ligne HT, mais ce site peut être un lieu à privilégier pour l'implantation d'un équipement d'intérêt public tel que le projet de maison de santé (porté par l'Agglomération). Pour le moment la réflexion est menée sur une parcelle (rue Fressange) avec des contraintes environnementales et techniques (zone humide). Mr Favennec explique que l'installation d'un tel équipement dans le quartier Albatros (Beauregard) permettrait de retrouver un équilibre en termes d'équipement de santé, au sein de la ville. En effet, actuellement le quartier Sud du centre ville concentre déjà tous les services de santé.	

SECTEUR 7 : La Terre Ducou

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Accessibilité Les accès peuvent être uniquement réalisés par la rue Adrien Duris (raccordement au lotissement existant), sortie impossible sur l'avenue du Poitou. Topographie Une partie est inexploitable : à retirer du potentiel constructible. Gestion du pluvial : étude à entreprendre.	L'espace actuellement en zone Uc est très vaste, il est aujourd'hui dédié à l'activité agricole. Les parcelles sont en vente depuis le PLU précédent, mais n'ont pas été urbanisées (prix ?). Une partie des terrains (les plus au Nord) sont à vendre depuis longtemps mais à un prix très élevé pour des parcelles non viabilisées (30 euros le m²). Terrains de Mr Pasty. La partie Sud est déjà découpée en lots au cadastre.
CONCLUSIONS Mme Sillas explique que dans le cadre de cette révision de PLU il importe de conserver, en secteurs constructibles, uniquement les terrains ayant une chance d'être aménagés (ex : in prix de vente trop élevé peut être considéré comme une forme de spéculation- rétention foncière). De plus, la situation de la parcelle la plus au Nord « en cuvette », aujourd'hui cultivée, justifie un retour en zone N ou A.	

SECTEUR 7 : Les Granges

Avis des services techniques :
Secteur problématique d'un point de vue des réseaux et de la voirie. Il ne faut pas augmenter les flux de circulation dans ce quartier la voirie est déjà saturée (cimetière : passage restreint). Pas de sortie possible sur l'Avenue du Poitou.
CONCLUSIONS Propositions : réduire l'emprise constructible en placer les jardins le long du chemin des granges (en dessous du cimetière) en jardins non constructibles et réduire la partie restante (retour en zone N ou A) en ne conservant que l'avant pour faire une opération à l'arrière des 3 habitations existantes (pour 3 ou 4 lots).

SECTEUR 8 : CHERBAILLOUX

Avis des services techniques :
Secteur non propice au développement de l'habitat. Pourrait permettre l'implantation d'une entreprise mais seulement sur la partie avant (surface réduite) : en s'éloignant des habitations de l'ancien hameau, en organisant une sortie sur le chemin de Cherbailloux et en garantissant une bonne intégration (réfléchir à quelles destinations sous destinations, quels choix d'implantation.)
CONCLUSIONS Secteur à mettre en zone N en grande partie de façon à conserver une coupure verte entre le pôle économique actuel et le ancien hameau bâti.

III- OBSERVATION CAHIER 2 : SITES ET SECTEURS A ENJEUX – AUTRES AMENAGEMENTS

SECTEUR A : Rue Fressange – projet d'une maison de santé

Avis des services techniques :	Autres points abordés
Parcelle fortement contrainte : secteur humide, déversement des eaux de pluies de Fressange vers le ruisseau des Chers.	Le terra sera prochainement sondé par l'Agglomération.
CONCLUSIONS Site contraint techniquement.	

SECTEUR B : Lotissement jardin - rue Alexandre Guillon

Secteur à conserver en espace de jardins

SECTEUR C : Lotissement jardin - rue de Pomeyrou

Aujourd'hui certaines parcelles ne sont plus entretenues (extrémité Nord-Est), ces parcelles pourraient faire l'objet d'un projet de jardins familiaux. Il faudra associer le conseil de quartier à la réflexion. Secteur à conserver en jardins – abords à repenser (partie BMX et liaisons avec les immeubles d'habitat social).
--

SECTEUR D : Langevin

L'ancien jouet club fait l'objet d'un projet de l'agglomération (installation d'une blanchisserie).

SECTEUR E : Le Bregas

Avis des services techniques :
Accessibilité Terrain au nord de la rue Sylvain Blanchet : parcelle étroite, partiellement plantée d'arbustes, par facilement urbanisable. L'espace libre en « U » est plus facilement aménageable mais la partie la plus au Sud comporte léger relief.
CONCLUSIONS La parcelle libre et partiellement boisée (rue Sylvain Blanchet) : un projet de jardins partagés en étude (étude urbaine – conseil de quartier) Pour la surface libre en « U » à l'arrière des habitations (surface environ 6000M ²) : potentiel de densification pour une petite opération en greffe.

Problématiques: équipements, points techniques

A. Quel devenir de la halle agricole :

Elle appartient à la Chambre d'Agriculture, elle est utilisée ponctuellement pour le salon de l'habitat, la foire exposition (1 fois par an) mais surtout pour le cirque et pour l'accueil des forains de la Trinité de mai à juin.

Mme Blanc explique qu'aujourd'hui le territoire de Guéret manque réellement d'un espace dédié à l'accueil de représentations mais aussi d'un terrain pour accueil le cirque et les forains de la Trinité (question qui concerne aussi le futur de la place Bonnyaud : site d'installation de cette fête foraine. Après réaménagement quels choix faire pour la Trinité ?).

Ces questions rentrent dans la partie enjeux liés aux équipements collectifs, besoins pour l'avenir :

- un site pour l'accueil de représentations (cirques, fêtes foraines)
- un site pour la foire exposition (si la salle culturel André Le Jeune n'a pas une capacité d'accueil suffisamment importante).

Mme Fromonteil indique que le stade Andrivet ne sera plus utilisé, cela peut être une piste à réfléchir.

B. Zone de remblai classe 3 :

Les besoins estimés pour les 10 ans à venir (seulement pour la ville de Guéret sans compter les entreprises, artisans) : 210 000m³. Le risque étant de voir se multiplier les dépôts sauvages.

Monsieur Favennec explique qu'il est nécessaire d'entreprendre une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'avoir un seul site organisé (surveillé) et « entretenu » plutôt que de multiplier les terrains à remblayer sur le territoire intercommunal.

Les conditions premières :

- le site ne pourra être à plus de 5km de la ville de Guéret
- le site devra garantir la bonne intégration paysagère et le respect du lieu.

Monsieur Bernard fait état d'un site potentiellement envisageable sur la commune (au Malleret d'en Bas) mais d'un point de vue paysager et «environnemental » il faudra évaluer les conséquences.

C. Fourrière automobile (ville de Guéret)

Mme Mativet évoque le besoin d'une fourrière automobile (compétence de la ville).

D. Accueil des gens du voyage : La question des terrains familiaux à destination des familles en voie de sédentarisation.

Mme Blanc explique que cette réflexion doit désormais être entreprise à l'échelle de l'Agglomération.

La ville de Guéret s'est depuis longtemps engagée dans l'accueil et l'intégration des gens du voyage. Elle possède aujourd'hui une aire d'accueil, des logements en centre ville destiné à leur intégration sociale, et le village de Changon est aujourd'hui principalement habité par des familles sédentarisées (2^{ème} générations). Mais aujourd'hui encore ces familles rencontrent des difficultés d'ordres sociales.

CONCLUSION GENERALE

Les secteurs identifiés comme « propices à un projet de développement de l'habitat »

- Le secteur de Fressanges « reconquête de l'ancienne halle agricole et abords de l'ancien camping » est un site important où une réflexion d'aménagement est nécessaire.

- Tous les secteurs ponctuellement identifiés dans le tissu urbain : certains peuvent être facilement mobilisés par des opérations privées, tandis que d'autres (secteur à enjeux du cahier 1) nécessiteront une réflexion en terme d'insertion et de desserte.

Au même titre que la question des besoins en logements, la question des besoins en équipements collectifs doit être intégrée à la démarche de remobilisation d'espaces en friches et/ou d'espaces libres (*potentiel de densification*).

Le travail d'identification des espaces libres dédiés aux fonctions économiques est en cours de réalisation.

4. Coupes de voies

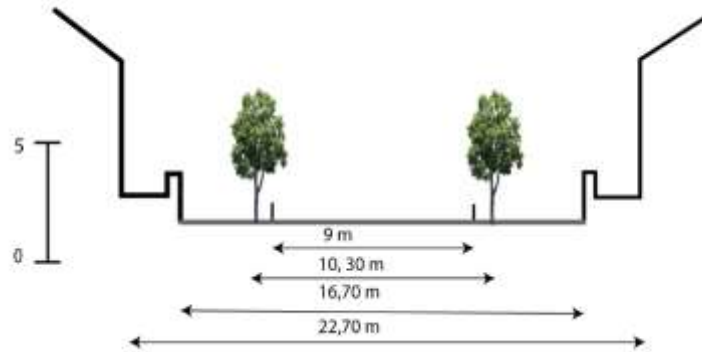
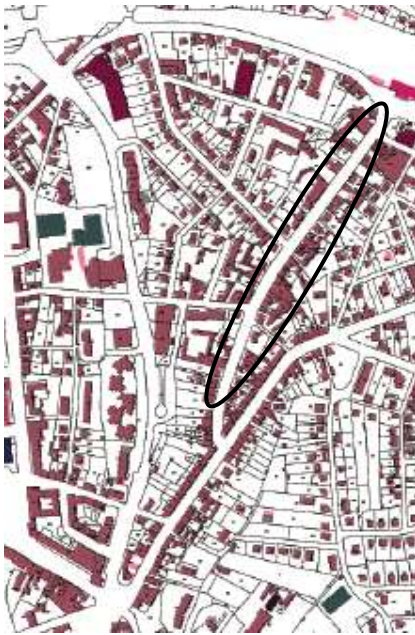
Durant une dizaine de jours, je fus ensuite chargée de réaliser des coupes des différentes voies de la commune de Guéret (autoroute, rues, avenues...) dans des quartiers définis. Cela permet d'évaluer la cohérence entre les différentes occupations du sol (bâti, voies véhicules, cheminement piéton...) et repérer des problèmes tels qu'un surnombre de places de stationnements le long de la voie, un manque de nature en ville etc...

Les logiciels Google Earth, Illustrator, et le site internet Géoportail m'ont permis de mener à bien cette mission. Le résultat obtenu est répertorié dans un tableau qui comprend pour chaque coupe de voie :

- La situation de la voie sur un plan cadastral
- Une coupe de voie avec les différentes largeurs telles que celles des trottoirs, espaces verts, voie automobile...
- Une photo de la voie en question
- Les principales caractéristiques du lieu comme la hauteur et le type de bâtis, la présence ou non de places de stationnements, d'alignements d'arbres etc...

Certaines voies telles que les entrées de ville sont représentées en séquences de coupes afin de montrer l'évolution de l'approche de l'extérieur de la ville vers le centre-ville.

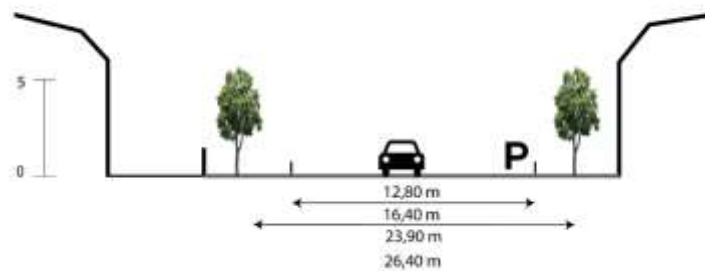
Avenue Gambetta



- Quartier de villas rues composées
- Bâti R+2 parfois surélevé par rapport à la rue, en retrait de 3 mètres.
- Alignement d'arbres feuillus le long de la voie
- Stationnement sur l'avenue et trottoirs
- Rôle majeur des clôtures et soutènements
- Immeuble R+4 en face de belles maisons d'époque



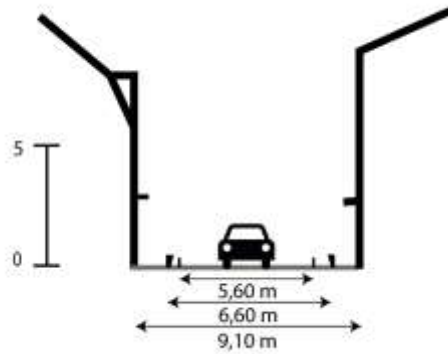
Avenue de la République



- vers place Molière : faubourg dense
- Bâti R+2 implanté sur le trottoir côté droit et avec un retrait de 5 mètres côté gauche.
- Alignement d'arbres feuillus le long de la voie
- Stationnements sur l'avenue



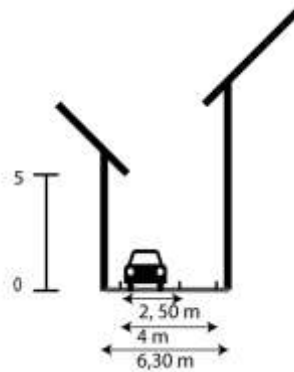
Boulevard Carnot



- Quartier du centre-ville
- Bâti R+2 implanté sur le trottoir, quelques
- Commerces, services au rez-de-chaussée de certains bâtiments
- Stationnement possible seulement dans des extensions de la voie sinon empêché par des bornes métalliques



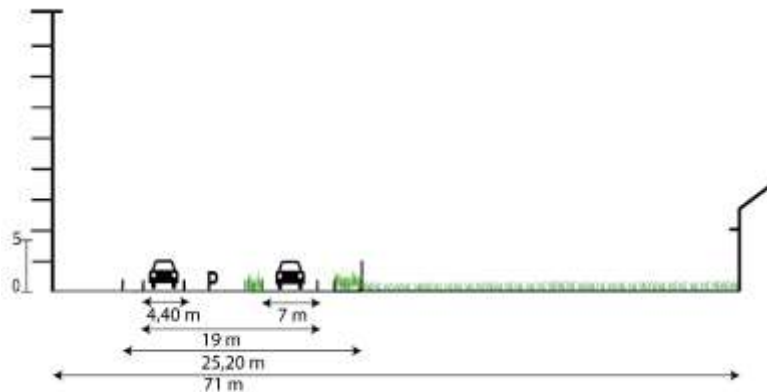
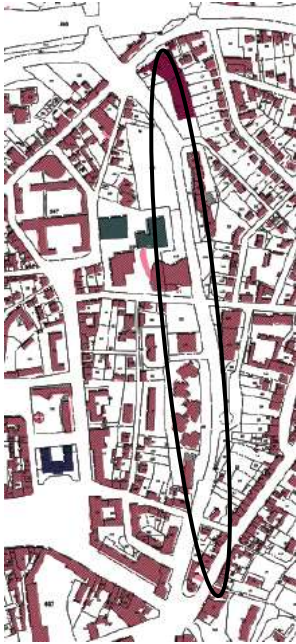
Rue du Prat



- Quartier du centre-ville
- Rue étroite à sens unique, de place Bonnyaud vers Rue du Marché
- Bâti R+2 ou R+1
- Stationnement possible le long de la voie à gauche



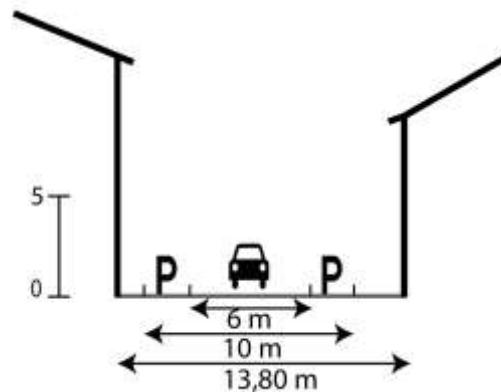
Avenue Charles de Gaulle



- Voie principale de traverse de la ville
- Diversité de morphologies urbaines : collectif, équipements, faubourg dense, villas
- Présence d'un terre-plein central végétalisé à certains endroits ainsi que d'une haie végétale séparant les jardins particuliers de la voirie, le long du Ruisseau des Chers canalisé
- Stationnement en épi au sein des contre-allées ou le long de la voie



Avenue de la Sénatorie

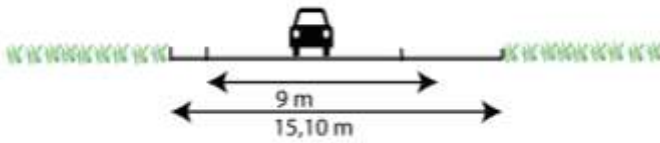
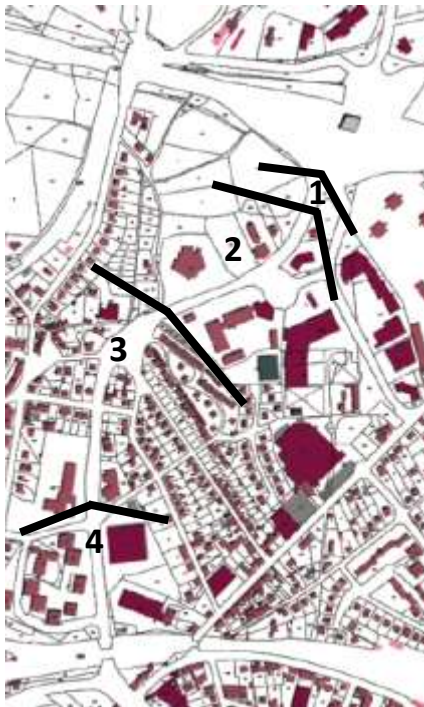


- Quartier avec faubourg dense, collectifs, équipements et villas
- Commerces, services au rez-de-chaussée de certains bâtiments
- Espace piéton étroit du côté gauche (vers le Parc de la Sénatorie)
- Stationnement payant des deux côtés de la voie



Entrée Nord – D940

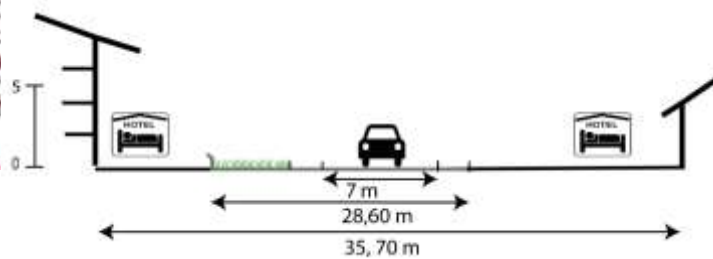
1. Du Rond-Point de l'Europe, Avenue René Cassin



- Entrée de ville via la N145
- Voie qui passe entre des parcelles vierges, à proximité de la zone AUn, site de construction du complexe aquatique intercommunal
- Vue sur la zone d'activité Brésard : hôtels, centres commerciaux...



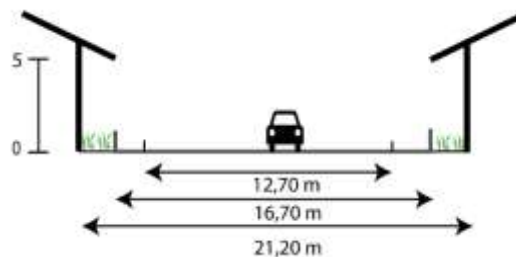
2. Avenue René Cassin



- Passage au sein de la zone d'activités : hôtels, commerces
- Présence d'équipements en descendant l'avenue : Collège Martin Nadaud, Espace André Lejeune



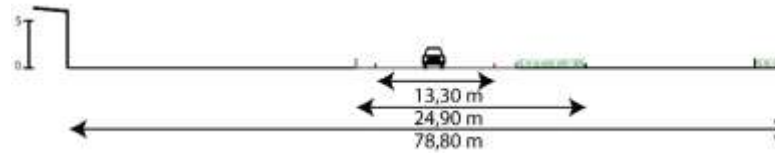
3. Avenue Charles de Gaulle



- Mixité d'habitats : quartier de villas et collectif, différentes hauteurs de bâti
- Cheminement piéton accolé à la route
- Établissement de la Sécurité Sociale opposé à du collectif supérieur à R+4



4. Avenue Charles de Gaulle jusqu'à la voie ferrée

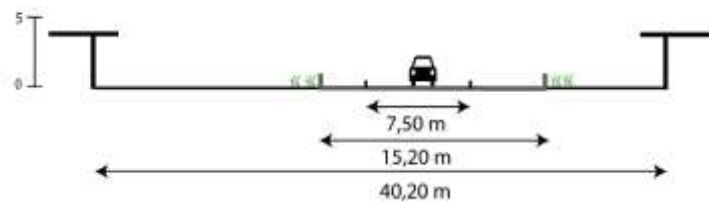


- Zone d'activités et habitats collectifs
- Cheminement piéton le long de la route



Entrée Est

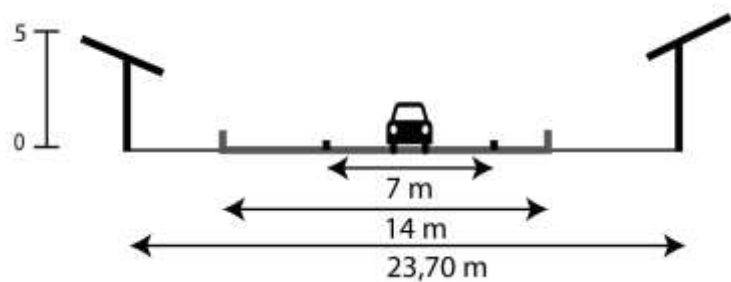
1. Le Verger



- Zone d'activités
- Entreprises de part et d'autre de la voie
- Stationnements sur le bord de la voie



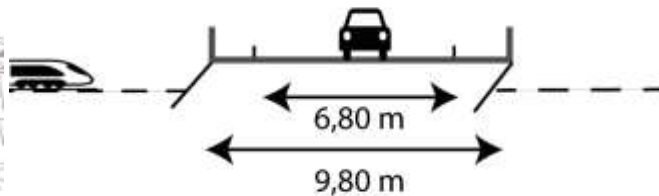
2. Avenue du Bourbonnais



- Mixité maisons et commerces
- Habitat pavillonnaire classique, quartier de villas, collectif inférieur à R+4



3. Rue Franklin Roosevelt

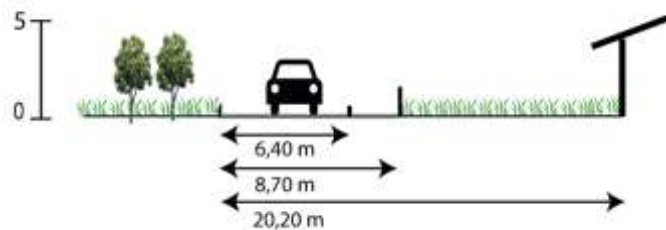


- Pont qui franchit la voie ferrée
- De l'autre côté du pont : Archives Départementales de la Creuse à droite, hameau ancien à gauche



Entrée Sud- Étang de Courtille

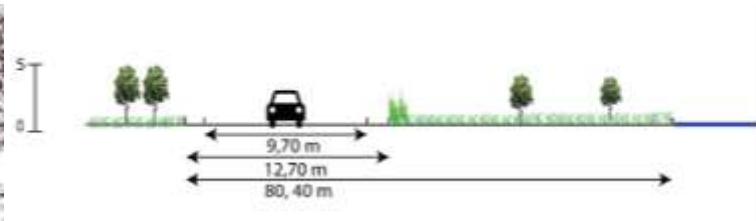
1. Route de Beausoleil



- Entrée la plus « verte » de Guéret
- Vue sur les espaces agricoles, naturels, et espaces boisés classés
- Panorama sur l'étang au niveau du rond-point de Courtille
- Quelques habitations de type « urbanisme linéaire non organisé »



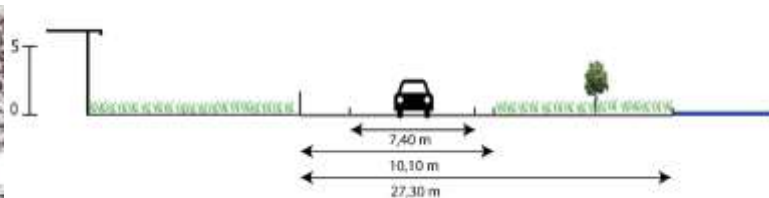
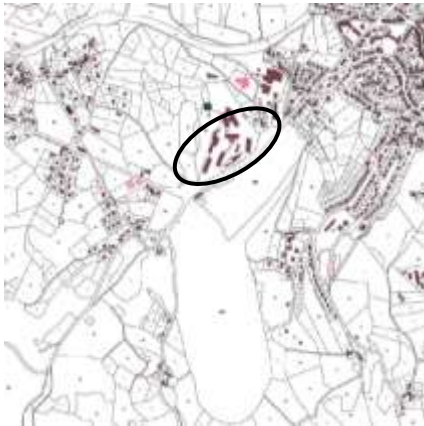
2. Route de Courtille



- Base de loisirs de l'étang de Courtille
- Espaces verts de détente
- Restaurant « Le Divino »
- Trottoir étroit pour le cheminement piéton



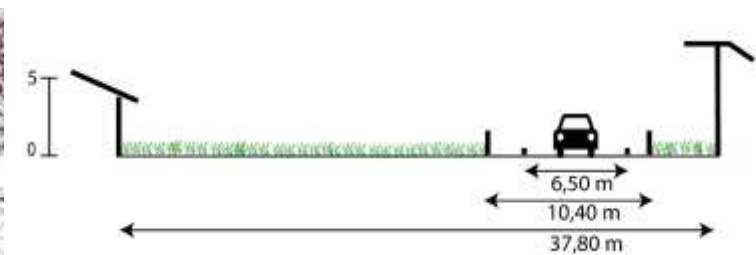
3. Route de Courtille vers le centre-ville



- Pôle domotique innovation et lycée Jean Favard
- Vue sur l'étang côté droit de la voie
- Stationnements sur les bords de la voie
- Trottoir étroit le long de la voie mais sentier piéton le long de l'étang
- Ancien abattoir et quelques entreprises du côté gauche de la voie



4. Route de Courtille vers Avenue Marc Purat

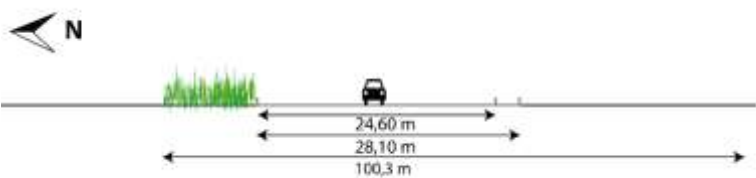


- Quartier de pavillonnaire classique et de villas avec bâti R+1
- Maisons avec jardins côté gauche, enfoncées de quelques mètres
- Maisons avec façade implantée sur le trottoir ou en retrait de quelques mètres côté droit



Depuis la N145

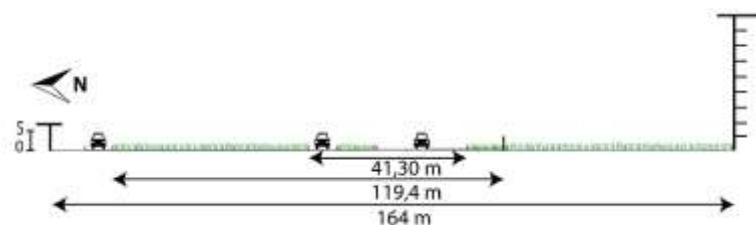
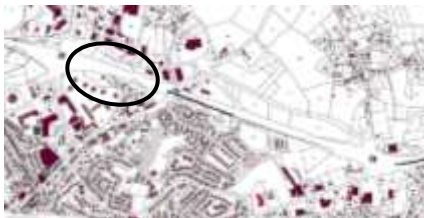
1. Sortie Avenue du Berry



- Côté Nord : zone d'activités, haie végétale qui isole la route nationale à partir de « Vidal Sport »
- Côté Sud : quartier pavillonnaire classique



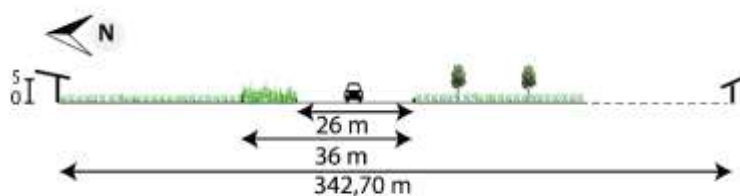
2. Sortie Avenue Charles de Gaulle



- Côté Nord : Zone d'activités en retrait de 80 mètres
- Côté Sud : haie de 3 mètres de haut le long de la voie avec derrière Gendarmerie Nationale et ses logements collectifs



3. Au niveau de la voie ferrée



- Côté Nord : zone d'activités cachée par une haie
- Côté Sud : parcelles vides puis habitat pavillonnaire classique avec un hameau ancien plus à l'ouest



5. Cahier des écarts bâtis

Afin d'assister à la réalisation du PLU de Tonnay-Charente, je fus chargée d'effectuer le recensement des « écarts », c'est-à-dire des bâtis classés en zone Nh au PLU en vigueur ; « zone rurale comportant des constructions », en particulier lorsqu'il s'agissait de bâtis avec présence de petit patrimoine bâti (fontaine, puit, chapelle...), ou de patrimoine bâti identifié au PLU en vigueur.

Durant une journée et demi, j'ai ainsi sillonné les rues de la commune de façon à me rendre dans la plupart des hameaux et d'y prendre un maximum de caractéristiques sur les bâtis (type, ancienneté, habité ou non...) ainsi que des photographies. Ces informations réunies et avec l'ajout du cadastre napoléonien et du cadastre actuel m'ont permises de constituer un cahier des écarts bâtis. Celui-ci peut s'avérer utile lorsqu'un permis de construire est demandé, on peut alors vérifier la cohérence de l'implantation d'un bâti neuf avec les bâtis existants. Le cahier des écarts est aussi utilisé lors des réunions agricoles afin de déterminer les limites autour de l'exploitation agricole pour les nouvelles constructions. Sur certaines pages, le nom de l'exploitant agricole est ainsi indiqué.

TONNAY-CHARENTE – ÉTAT DES LIEUX DES ÉCARTS BÂTIS

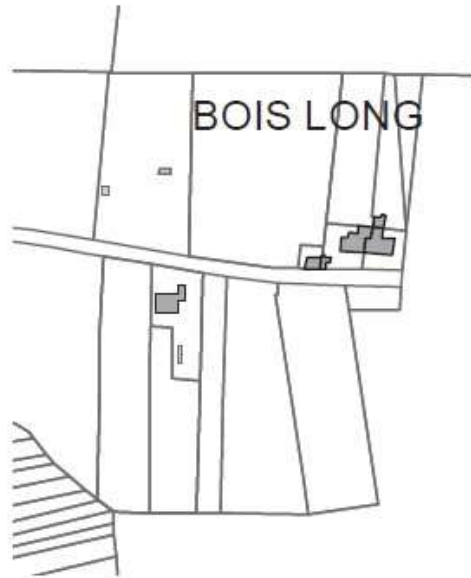
LÉGENDE

-  Petit Patrimoine identifié au PLU en vigueur
 -  Petit Patrimoine identifié 2017 (révision PLU)
 -  Patrimoine bâti identifié au PLU en vigueur
 -  Ensemble urbain ou architectural protégé, identifié au PLU en vigueur
- na:** non accessible
- Cx: Croix
Cv: Cavaux
F: Fontaine
M: Moulin
P: Puit

BOIS LONG



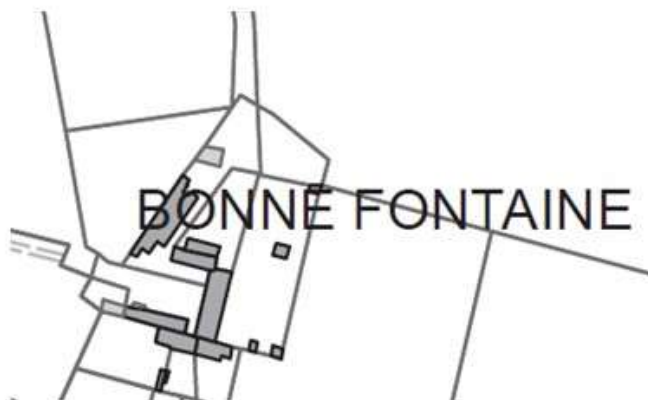
Extrait Photo IGN



BONNE FONTAINE



Extrait Photo IGN



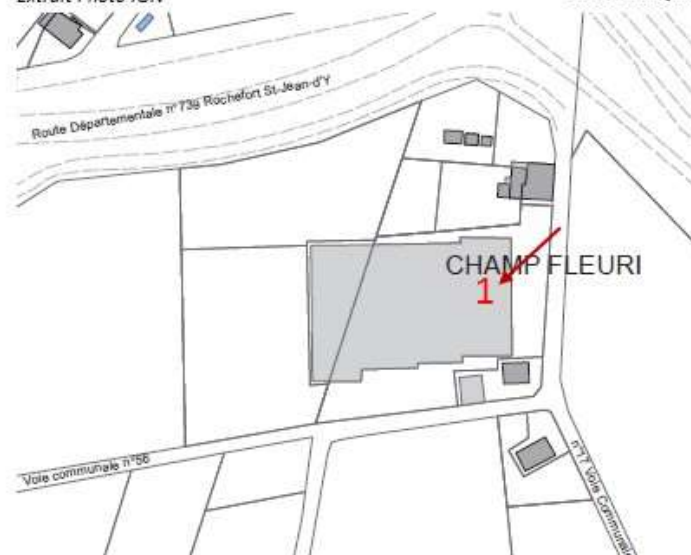
CHAMP FLEURI



Extrait Photo IGN



Street View juin 2014

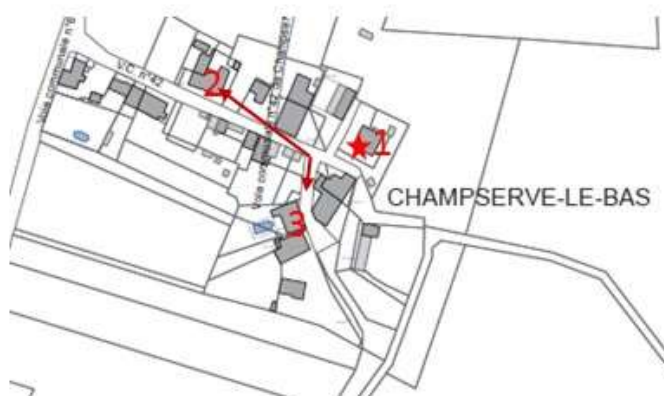




Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



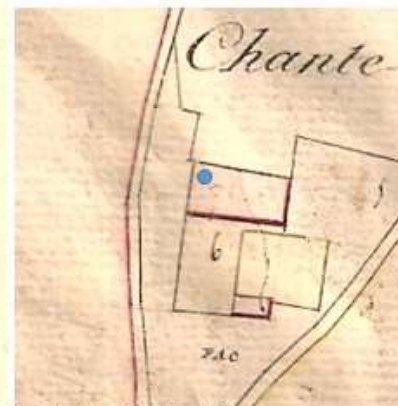
★ F



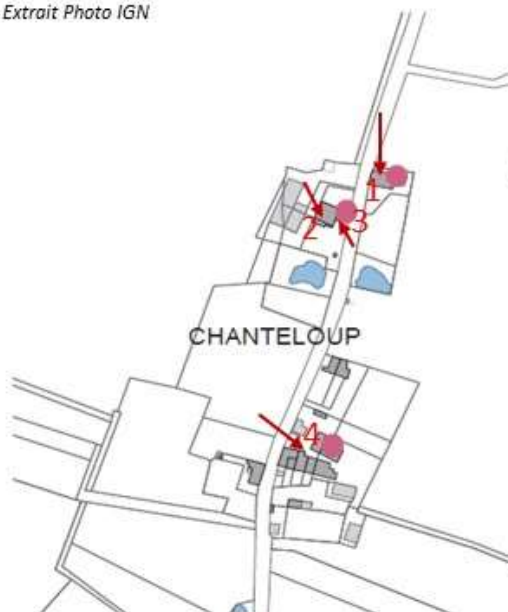
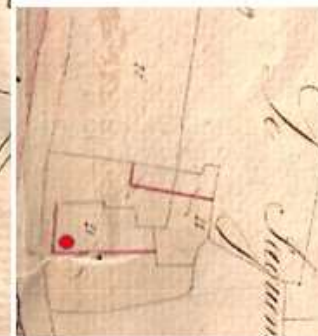
CHANTELOUP



Extrait Photo IGN



Extraits Plan Napoléonien - 1838



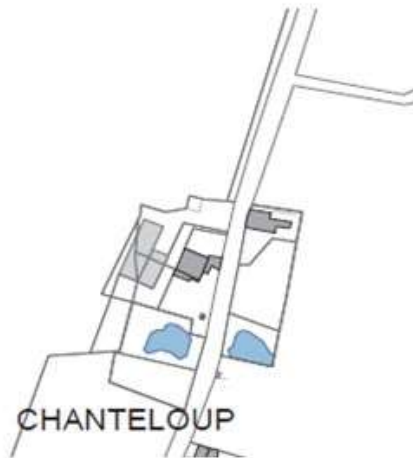
Street View Avril 2010





Extrait Photo IGN

VAUDON (?)



CHANTELOUP



CHANTELOUP



CHASSERAT



CARRON (CRL,ELV, tabac)

Extrait Photo aérienne Google Earth – 07/2016

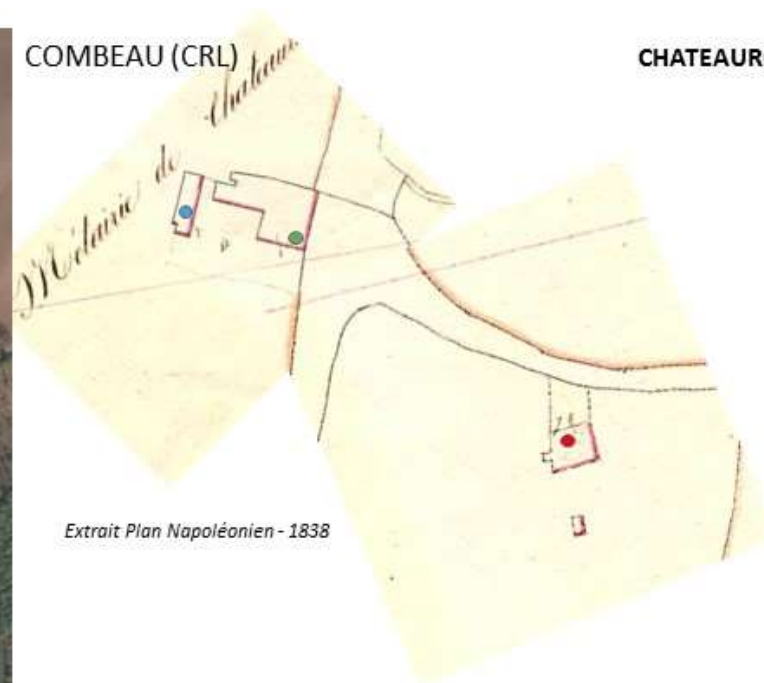




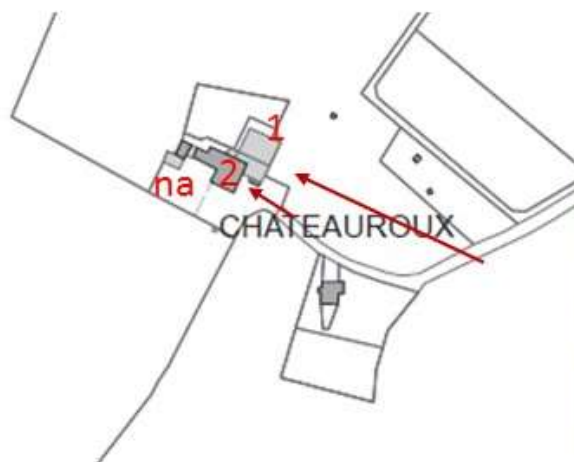
Extrait Photo IGN

COMBEAU (CRL)

CHATEAUROUX



Extrait Plan Napoléonien - 1838



CHATEAUROUX bis



Extrait Photo IGN



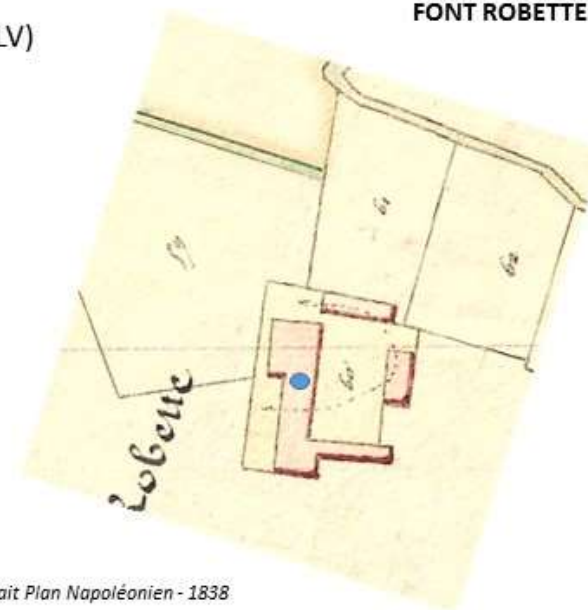
Extrait Plan Napoléonien - 1838



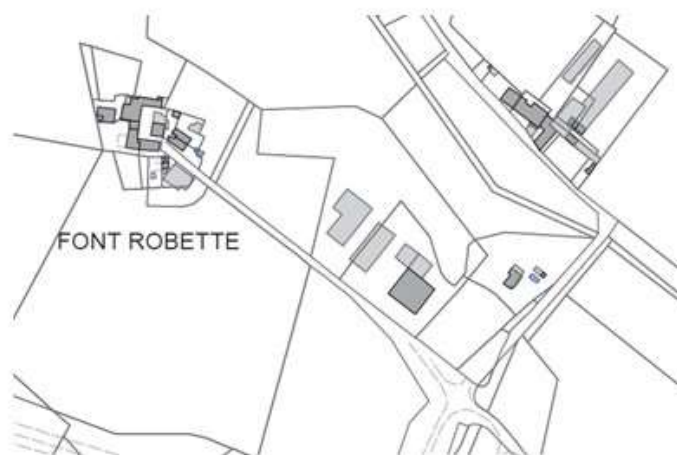


Extrait Photo IGN

BOISSERIE (CRL, ELV)

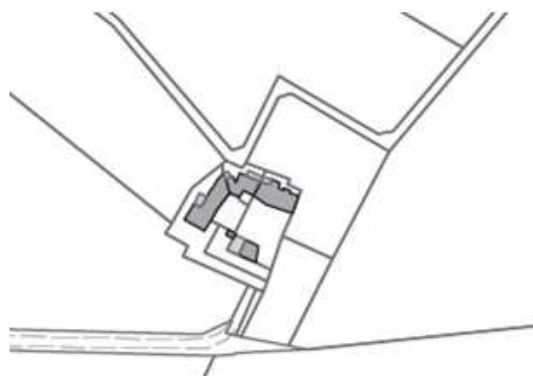


Extrait Plan Napoléonien - 1838





Extrait Photo IGN



L'ANGLAISERIE



Extrait Photo IGN



L'ANGLAISERIE bis



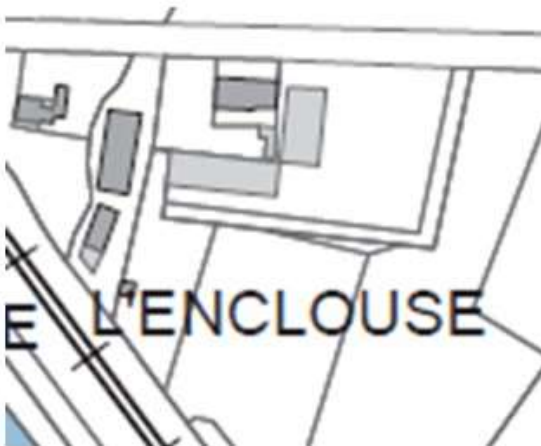
Extrait Photo IGN



L'ENCLOUSE



Extrait Photo IGN



LA BOISSELIÈRE

ROBIN (CRL,ELV)



Extrait Photo aérienne Google Earth – 07/2016



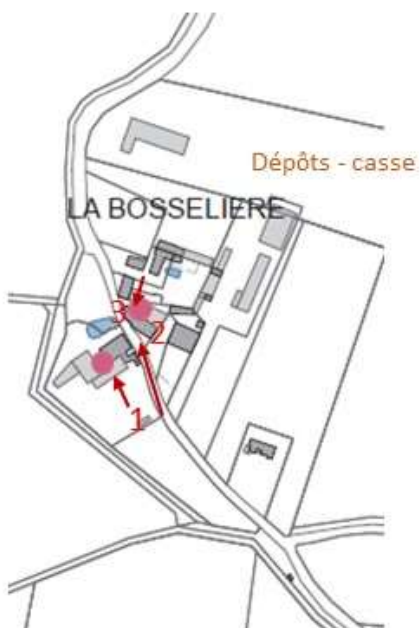
Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838

LA BOSSELIÈRE

Vérifier le patrimoine et
le positionnement de la
protection du PLU





Les Jardins de Fifi (?)

LA BROSSARDIÈRE

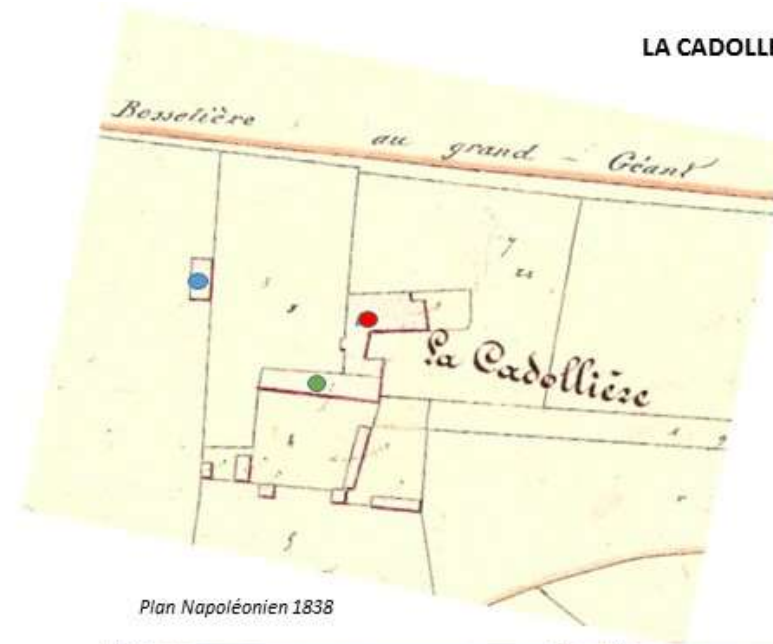
Extrait Photo IGN



LA CADOLLIERE



Extrait Photo IGN



Plan Napoléonien 1838





Extrait Photo IGN



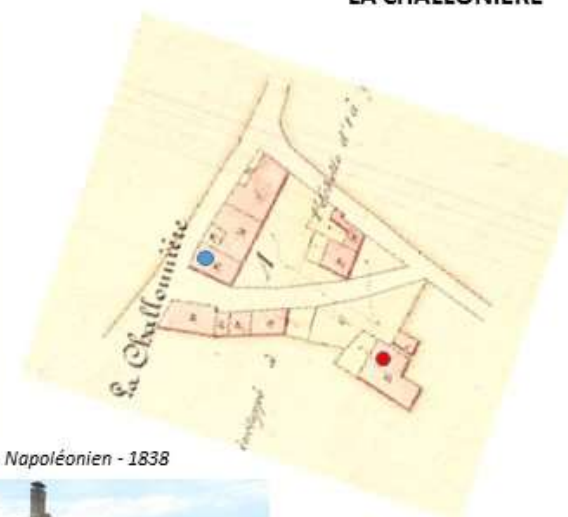
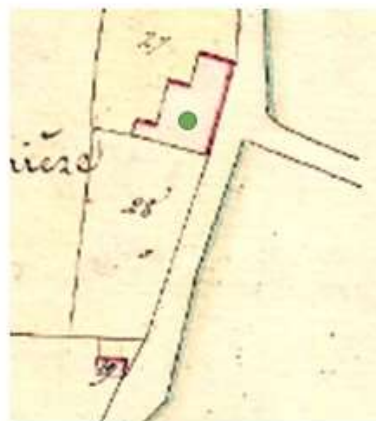
Plan Napoléonien 1838



LA CHALLONNIERE



Extrait Photo IGN



Extraits Plan Napoléonien - 1838



★ P

BACHELIER (CRL, ELV)





Extrait Photo IGN

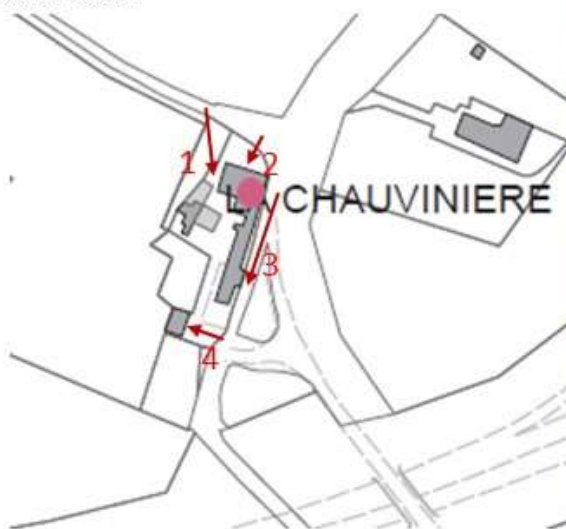
MARTIN (CRL)

Vérifier le patrimoine et compléter les protections au PLU ?



Extrait Plan Napoléonien - 1838

LA CHAUVINIÈRE





Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



Vérifier le patrimoine et
le positionnement de la
protection du PLU
Compléter les
protections au PLU ?

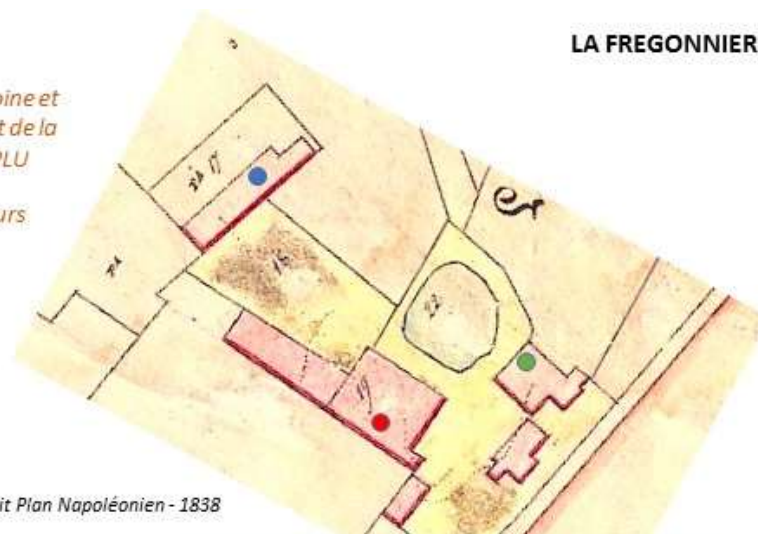




Extrait Photo IGN

Vérifier le patrimoine et
le positionnement de la
protection du PLU

Travaux en cours



Extrait Plan Napoléonien - 1838

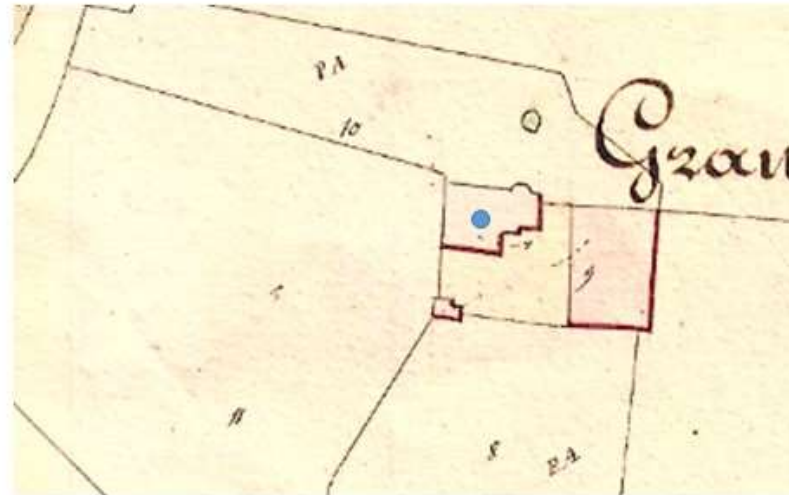
LA FREGONNIERE



LA GRANDE FARRADIERE



Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



LA GROIE



Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



Vérifier le patrimoine et
le positionnement de la
protection du PLU
L'immeuble protégé est
en ruine





Extrait Photo IGN



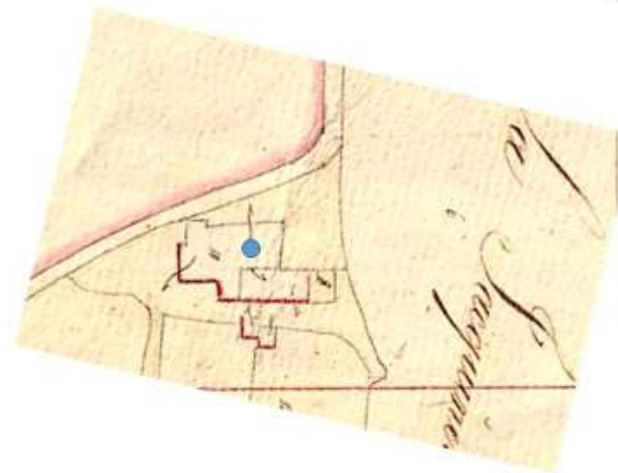
Extrait Plan Napoléonien - 1838



LA JACQUINERIE



Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



LE JAGUENEAU



Extrait Photo IGN



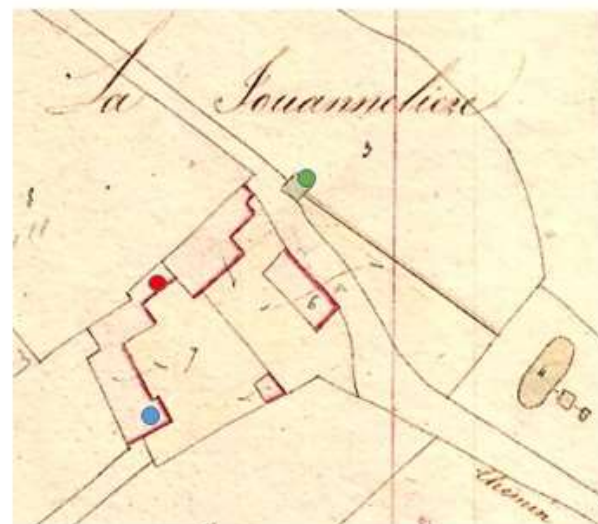
Extrait Plan Napoléonien - 1838





CHAUVAT (CRL,ELV)

Extrait Photo IGN



LA JAUNELIÈRE

Extrait Plan Napoléonien - 1838



LA LAIGNE



Extrait Photo IGN

PINAUD (?)



LA MALADRERIE

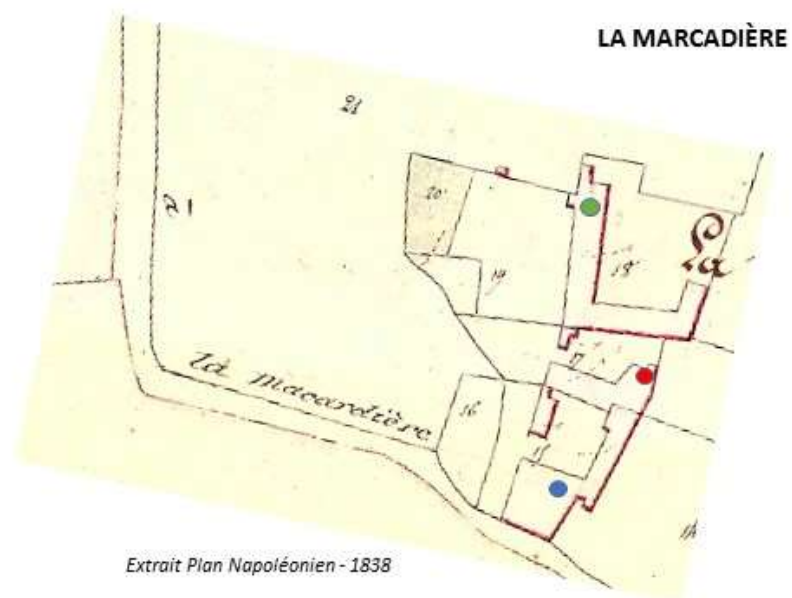


Extrait Photo IGN





Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838





Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838

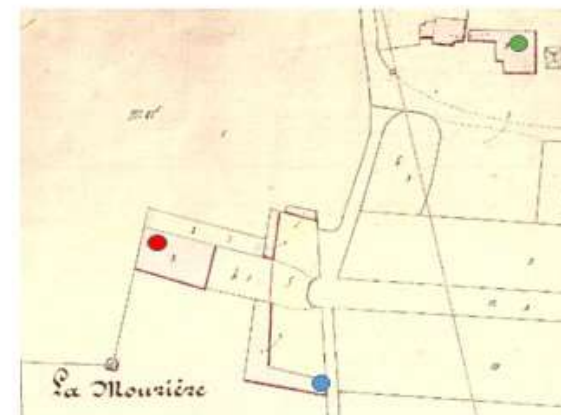


LA MIARDIÈRE



Extrait Photo IGN

LA MOURIERE



Extrait Plan Napoléonien - 1838

Vérifier le patrimoine et le positionnement de
la protection du PLU (ligne violette sans
encadrement du clos ancien au PLU)
L'immeuble protégé est en ruine





Extrait Photo IGN

PILLET (CRL, ELV)

LA MOURIERE





Extrait Photo IGN



FLEURET (cultures maraîchères)

BEL AIR

LA PETITE ENCLOUSE



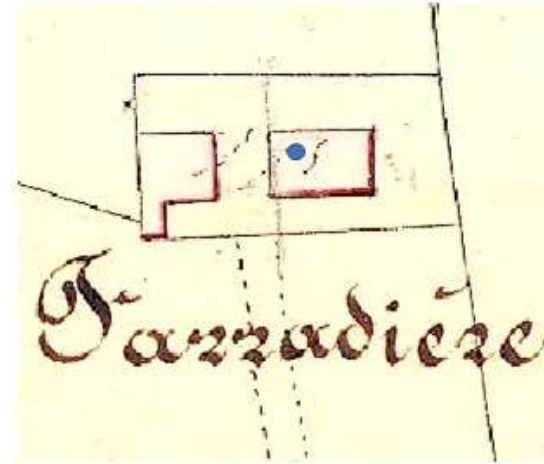
Extrait Photo IGN



LA PETITE FARRADIÈRE



Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



LA PETITE FARRADIÈRE

LA PETITE FREGONNIÈRE



Extrait Photo IGN





Extrait Photo IGN



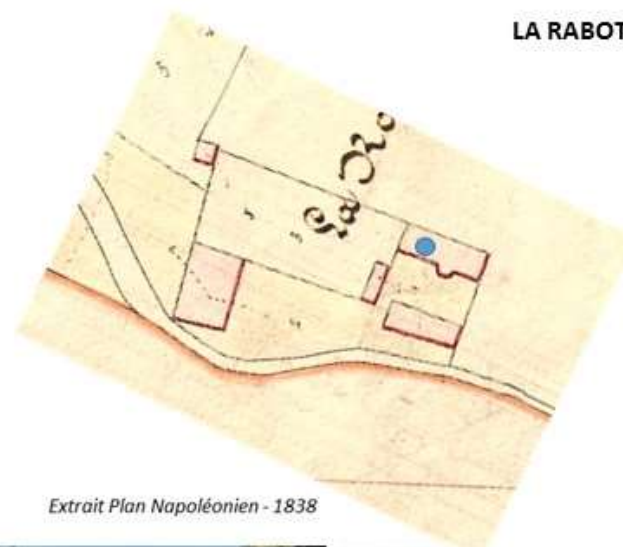
LA PETITE MOURIERE



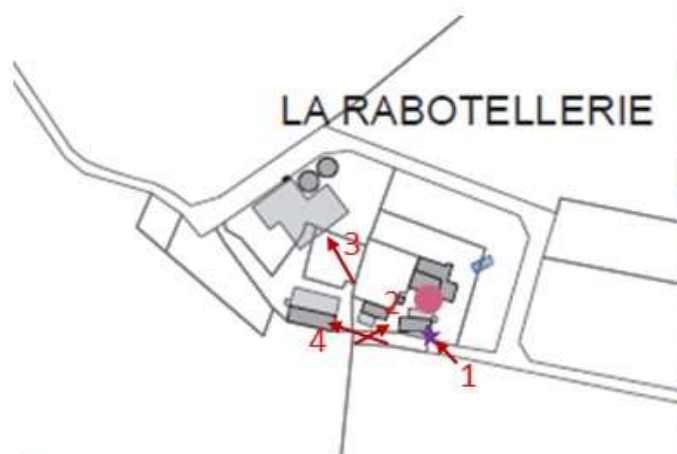


Extrait Photo IGN

Vérifier le patrimoine et le
positionnement de la protection du
PLU, compléter les protections



Extrait Plan Napoléonien - 1838



★ Puit



LA RABOTELLERIE

VERNOUX (CRL)



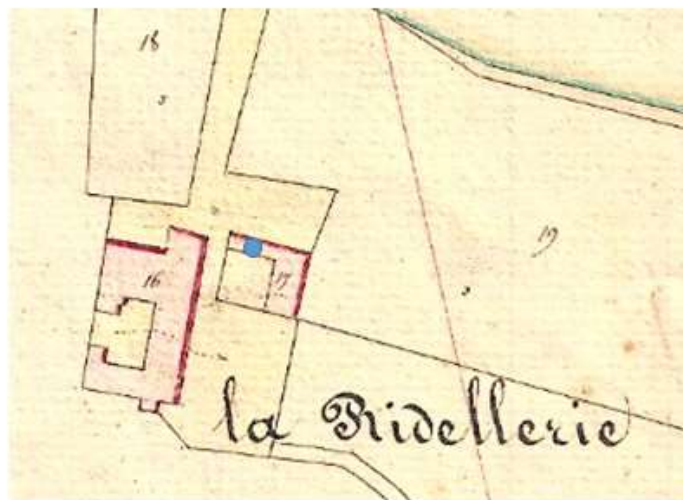
Extrait Photo IGN





Extrait Photo IGN

LA RIDELLERIE



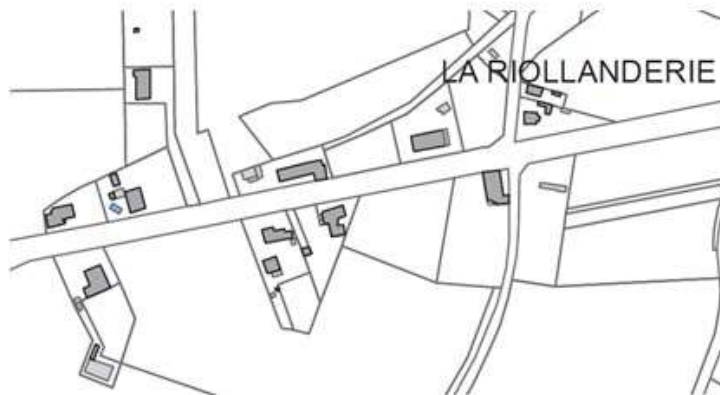
Extrait Plan Napoléonien - 1838



LA RIOLLANDERIE



Extrait Photo IGN



LE BOIS D'ARNAIS



AMERT èp PINEAU (CRL,ELV)

Extrait Photo IGN



LE BUFFANT

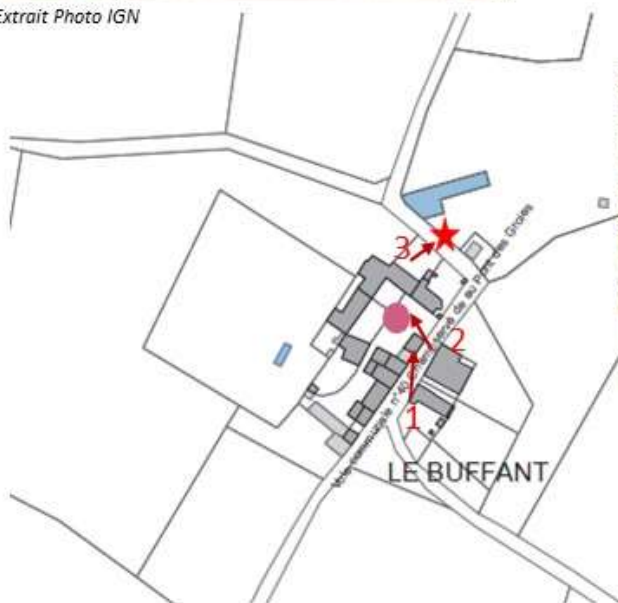


Extrait Photo IGN

Vérifier le patrimoine et le positionnement de la protection du PLU (masqué par le mur (clos) et la végétation)



Extrait Plan Napoléonien 1838

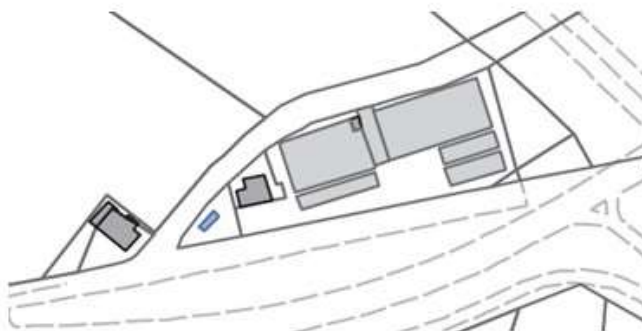


LE CHÊNE VERT



Extrait Photo IGN

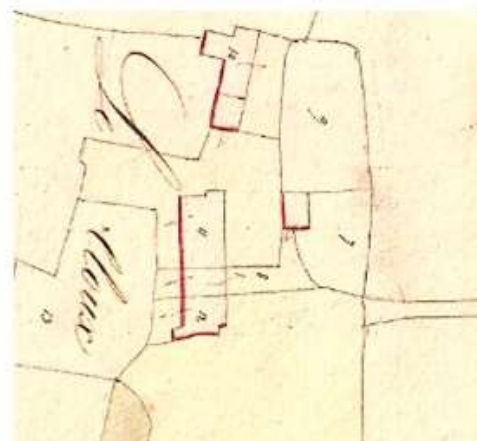
Société FRÈRES DE ST AUBERT
(Serres pour l'Horticulture)





Extrait Photo IGN

PINAUD



Extrait Plan napoléonien - 1838

LE CLOU



LE GRAND GÉANT



Extrait photo IGN



Extrait plan napoléonien - 1838



Vérifier le patrimoine et le positionnement de la protection du PLU



LE GRAND GEANT



Extrait photo IGN

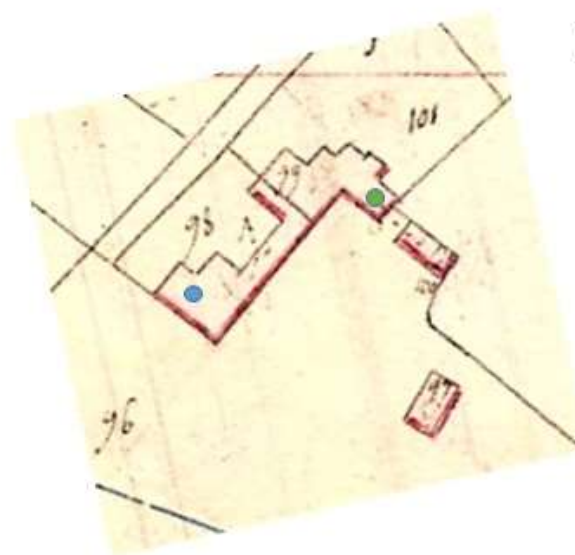
BERGER (culture plein champ, serres)





MENGANT
(centre équestre)

Extrait photo IGN



LE PETIT BOIS

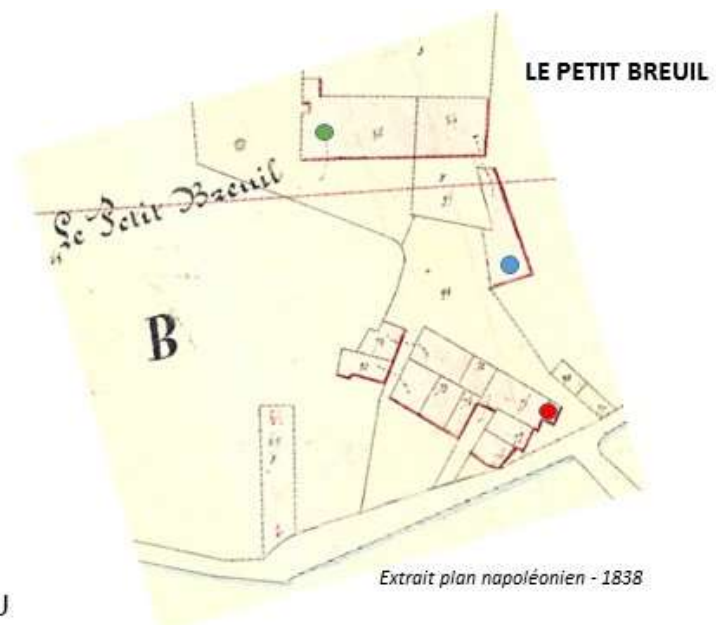
Extrait plan napoléonien - 1838



LE PETIT BOIS



Extrait photo IGN



Extrait plan napoléonien - 1838

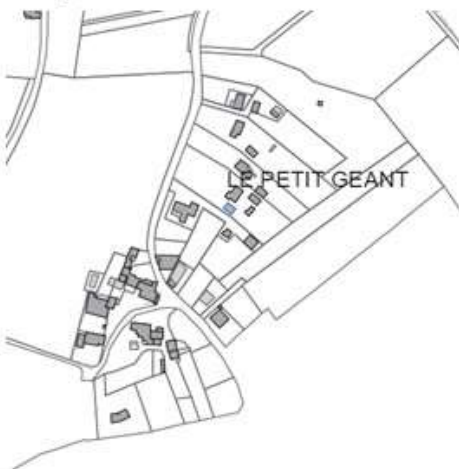
CIROTEAU
(cultures maraîchères)



LE PETIT GÉANT



Extrait photo IGN



LE PETIT SEGUIN



Extrait photo IGN



LE SEGUIN



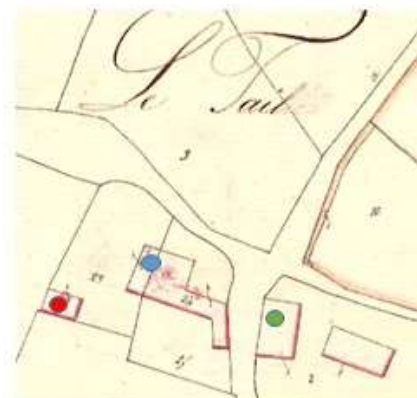
Extrait photo IGN



LE TAIL



Extrait photo IGN



Extrait plan napoléonien - 1838

Vérifier le patrimoine et le positionnement de la protection du PLU



LE TAIL bis



Extrait photo IGN



LE TOUCHEREAU

GUIGNOUARD (CRL,ELV)



Extrait photo IGN



Extrait plan napoléonien - 1838





Extrait photo IGN

L'ENFERNET



Extrait Plan Napoléonien - 1838





Extrait photo IGN

MANOIS (MARAICHAGE)

? Dépôts ?

LES ALLOUZEUX



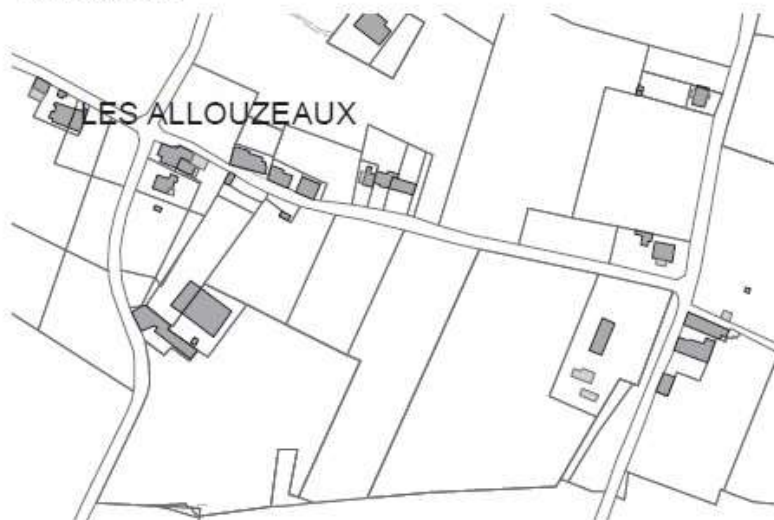
Compléter la protection ?
(photo 1)

Extrait Plan Napoléonien - 1838





Extrait photo IGN



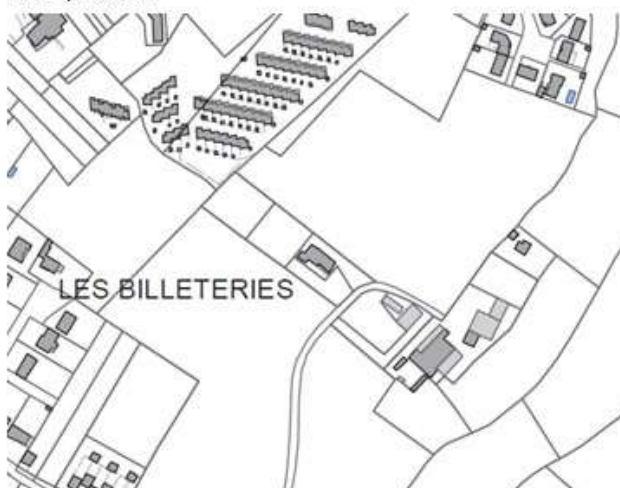
LES ALLOUZEUX bis

LES BILLETERIES



GUIGNOUARD (CRL, ELV)

Extrait photo IGN





Extrait photo IGN

LES CHARMETTES

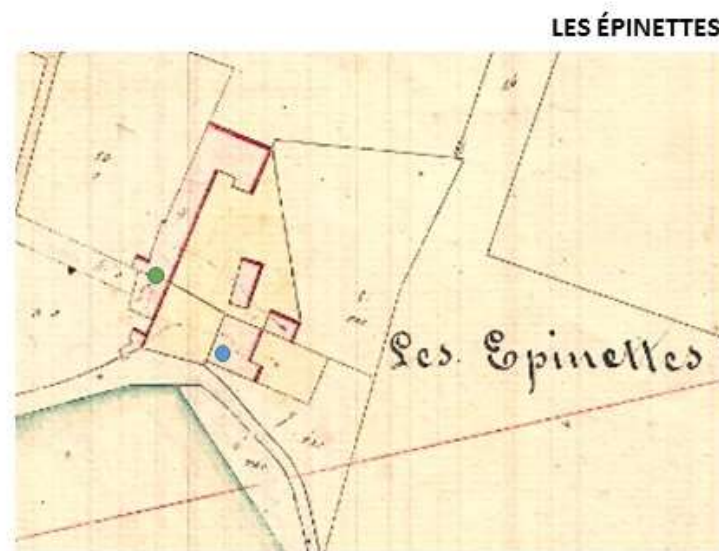


Extrait Plan Napoléonien - 1838

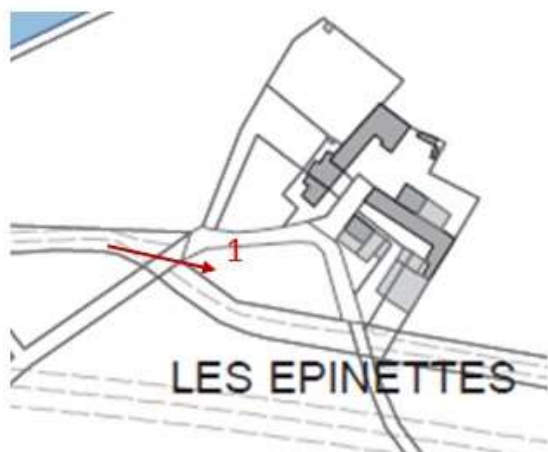




Extrait photo IGN



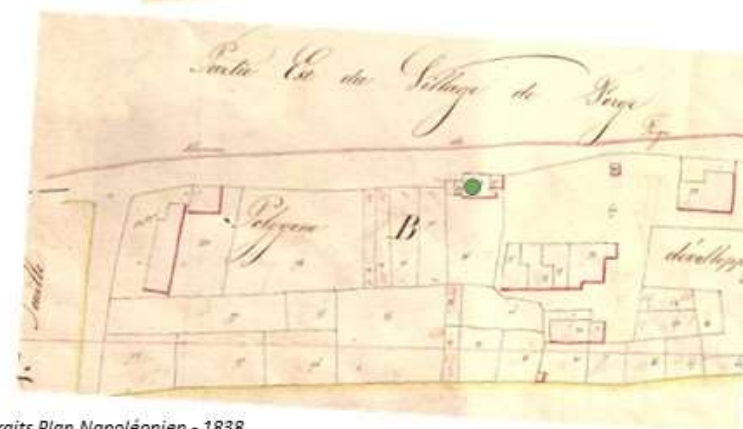
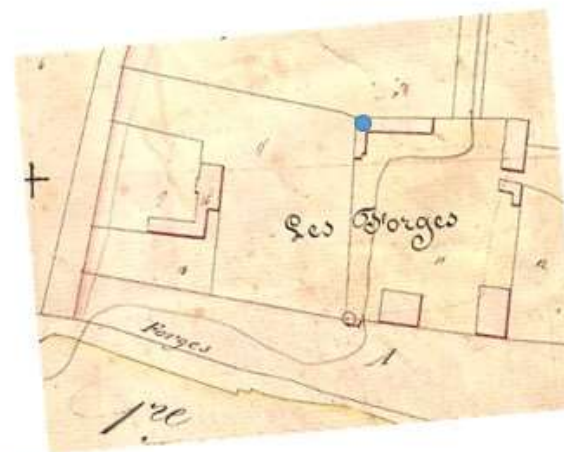
Extrait Plan Napoléonien - 1838



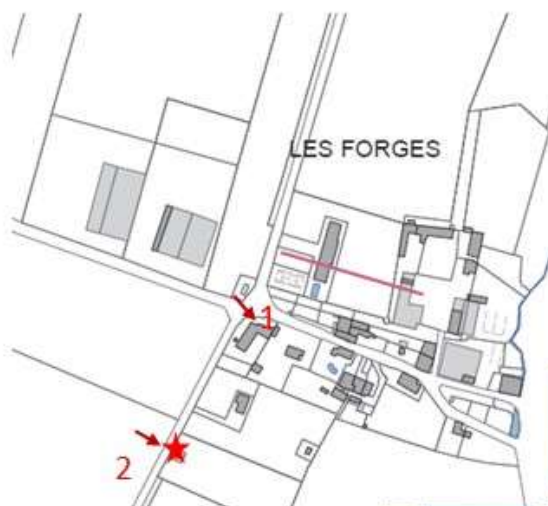
LES FORGES



Extrait photo IGN



Extraits Plan Napoléonien - 1838



★ Cv





GIRAUD (CRL, ELV)
MICHAUD (CRL,ELV)

LES FORGES

Extrait Photo aérienne Google Earth – 07/2016





Extrait photo IGN

LES PERIERS



Extrait Plan Napoléonien - 1838



Vérifier le patrimoine de
tout le hameau



LES PETITES CHARMETTES



Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



LES PETITES MAISONS



Extrait photo IGN



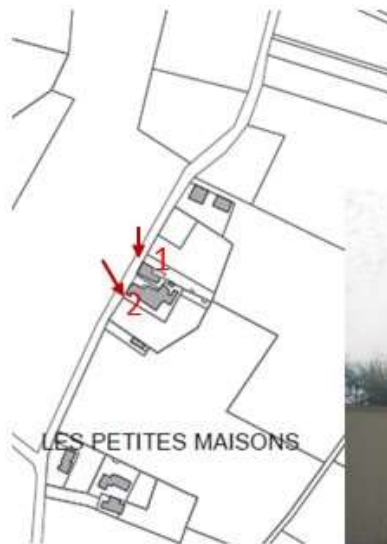
LES PETITES MAISONS bis



Extrait Photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



*compléter les protections ?
(photo 2)*



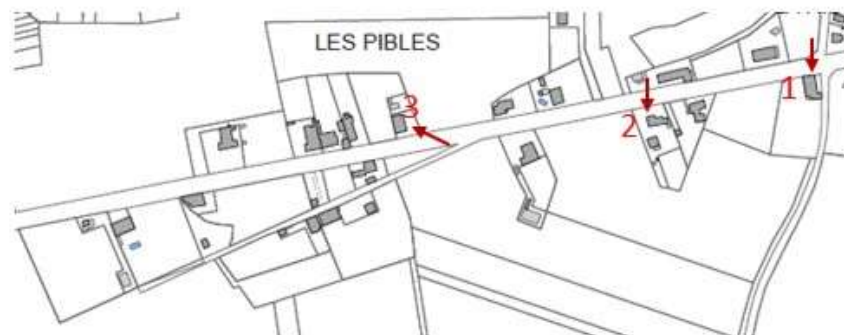
LES PIBLES



Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838

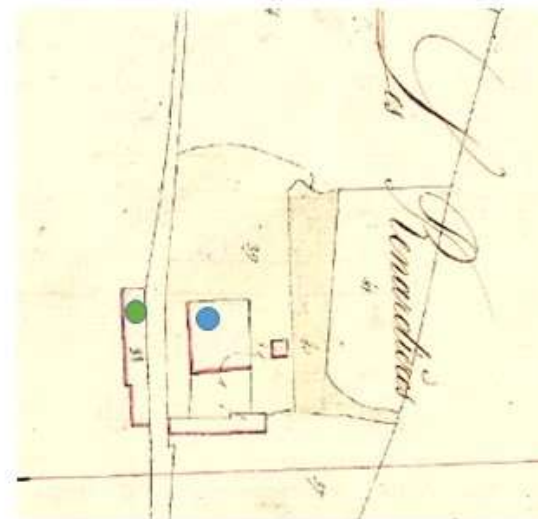


LES RENARDIÈRES

GIRAUD (CRL)



Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien 1838

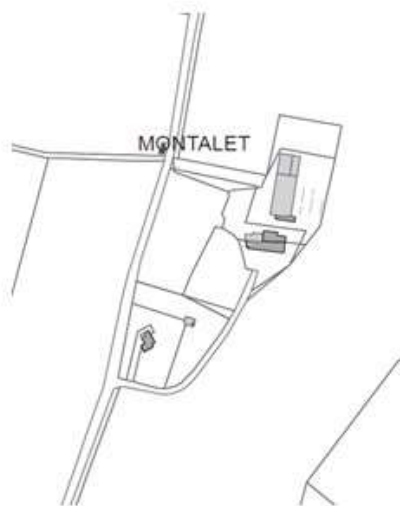




GUIGNOUARD (?)

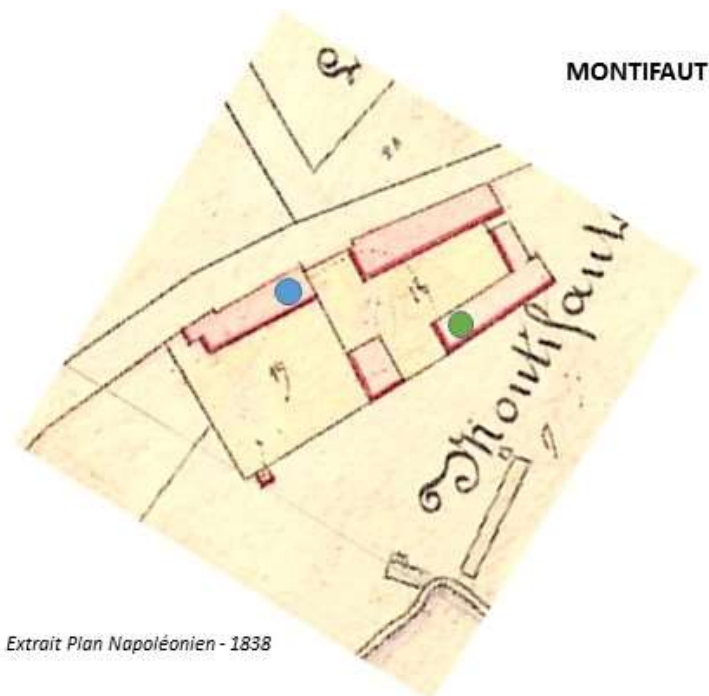
MONTALET

Extrait photo IGN





Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



MOULIN DE MONTALET



Extrait photo IGN



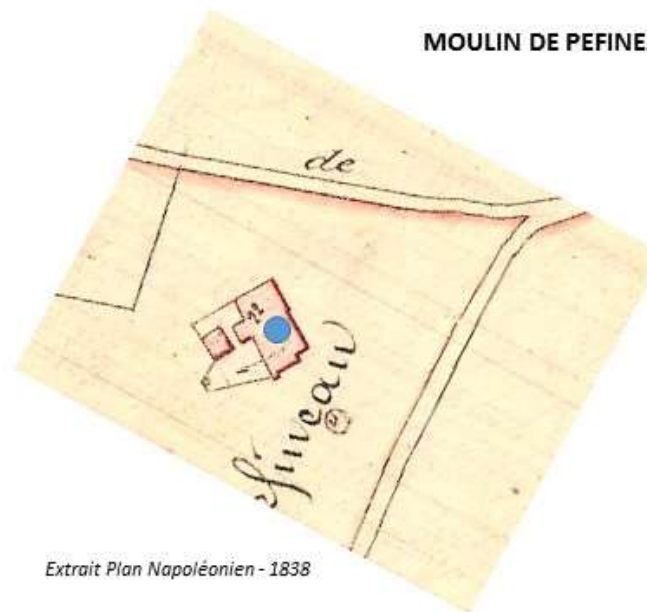
Extrait Plan Napoléonien - 1838





Extrait photo IGN

MOULIN DE PEFINEAU



Extrait Plan Napoléonien - 1838



MOULIN DE PUYSSOTEAU



Extrait Photo IGN



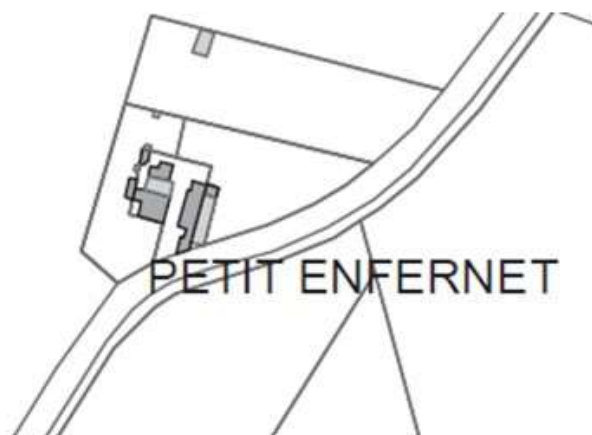
Extrait Plan Napoléonien - 1838



PETIT ENFERNET



Extrait Photo IGN

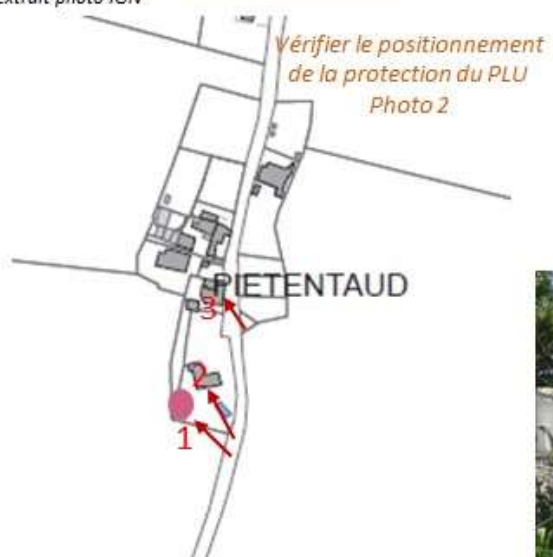




Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838



Vérifier le positionnement
de la protection du PLU
Photo 2

PIETENTAUD

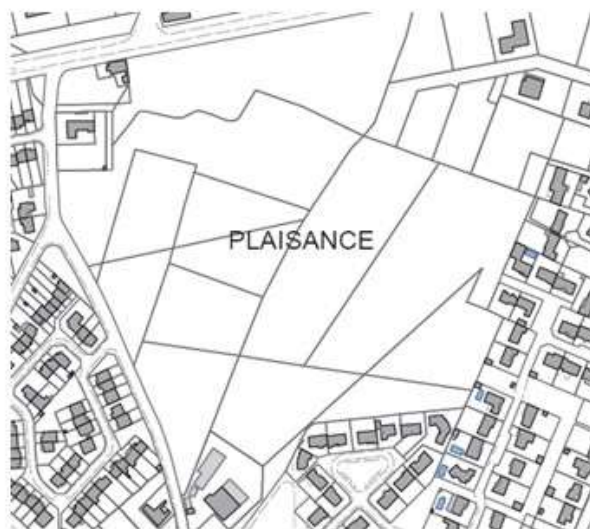




Extrait photo IGN

GROUX (CRL)

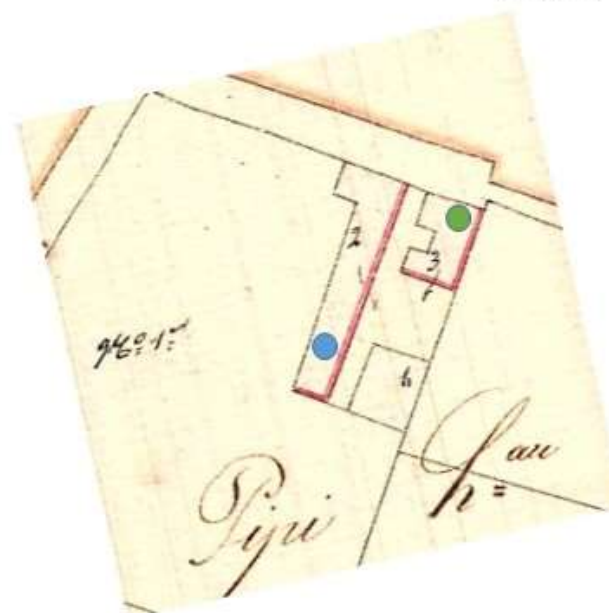
PLAISANCE



PUY-PUY



Extrait photo IGN



Extrait Plan Napoléonien - 1838

Vérifier le patrimoine et le
positionnement de la protection du PLU
Protéger les piliers et la grille

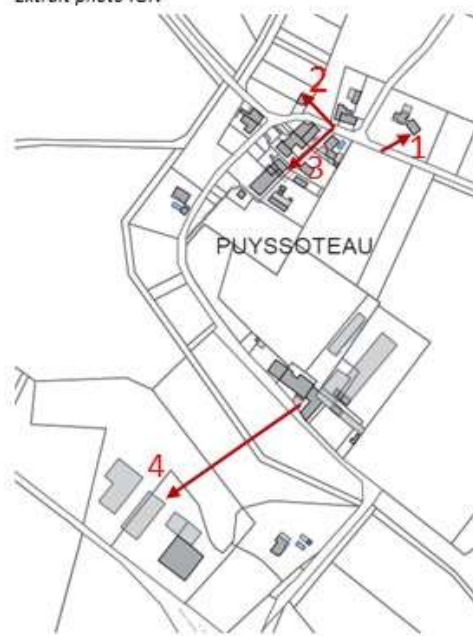


★ Piliers et grille





Extrait photo IGN

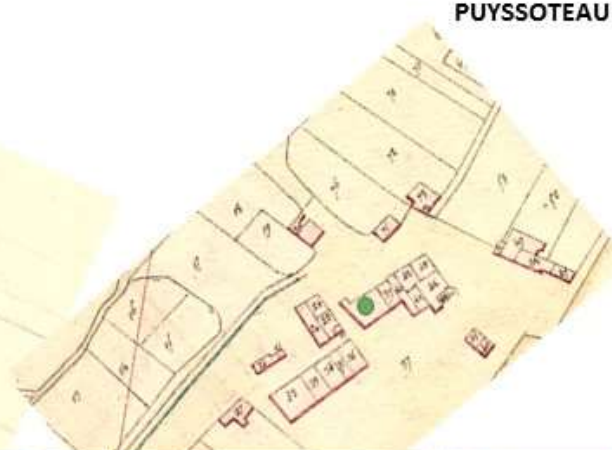


BOISSERIE (CRL, ELV)



Extraits Plan Napoléonien - 1838

PUYSSOTEAU





Extrait photo IGN

VERNOUX (CRL)

VILLENEUVE



Extrait Plan Napoléonien 1838



6. Conclusion générale

Ce stage m'a permis d'appréhender le travail d'un urbaniste au sein d'un bureau d'études. Lors de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme, des délais sont définis à l'avance pour rendre les différents documents au commanditaire ainsi que pour organiser les réunions nécessaires à l'avancement de l'étude. Ainsi, il est nécessaire que les chargés d'étude travaillent efficacement et dans les temps, ce qui implique aussi une bonne gestion du stress. Grâce à ce stage, j'ai donc amélioré mon sens de l'organisation ainsi que mes connaissances en urbanisme. De plus, le fait d'avoir participé à une réunion technique m'a montré que les enjeux liés au renouvellement ou à la création d'un document d'urbanisme sont propres à chaque acteur impliqué pour sa réalisation (maire et élus, directeurs des différents services de la ville, chargés d'études...).

Enfin, d'un point de vue technique, cette expérience m'a permis d'approfondir mes capacités en rédaction ainsi que ma maîtrise des différents outils informatiques (Suite Office, Illustrator...).

Stage de groupe DAE4 2016-2017

Organisme d'accueil : Bureau d'études en urbanisme et architecture GHECO

Tuteur universitaire : José Serrano

Tuteur professionnel : Monsieur Berger-Wagon et Adeline Sillas

Mission :

- Assistance aux chargés d'étude pour la réalisation du PLU de la ville de Guéret :
Diagnostic territorial avec des statistiques, graphiques, cartes, schémas...
Production de coupes des différentes voies de la ville (autoroute, rues, avenues...)

Participation à une réunion technique

- Travail de terrain concernant la commune de Tonnay-Charente :
Réalisation d'un cahier des écarts bâtis : état des lieux des zones rurales comportant des constructions. Photographies, comparaisons entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel...

Utilisation de différents outils internet et logiciels : Géoportail, Google Earth, Observatoire des Territoires, INSEE, Illustrator, Suite Office...

MAHEUT Julie

Mots clés

Plan Local d'Urbanisme, statistiques, cartes, hameaux

Guéret, Creuse, Nouvelle-Aquitaine, 23000

Tonnay-Charente, Charente-Maritime, 17430