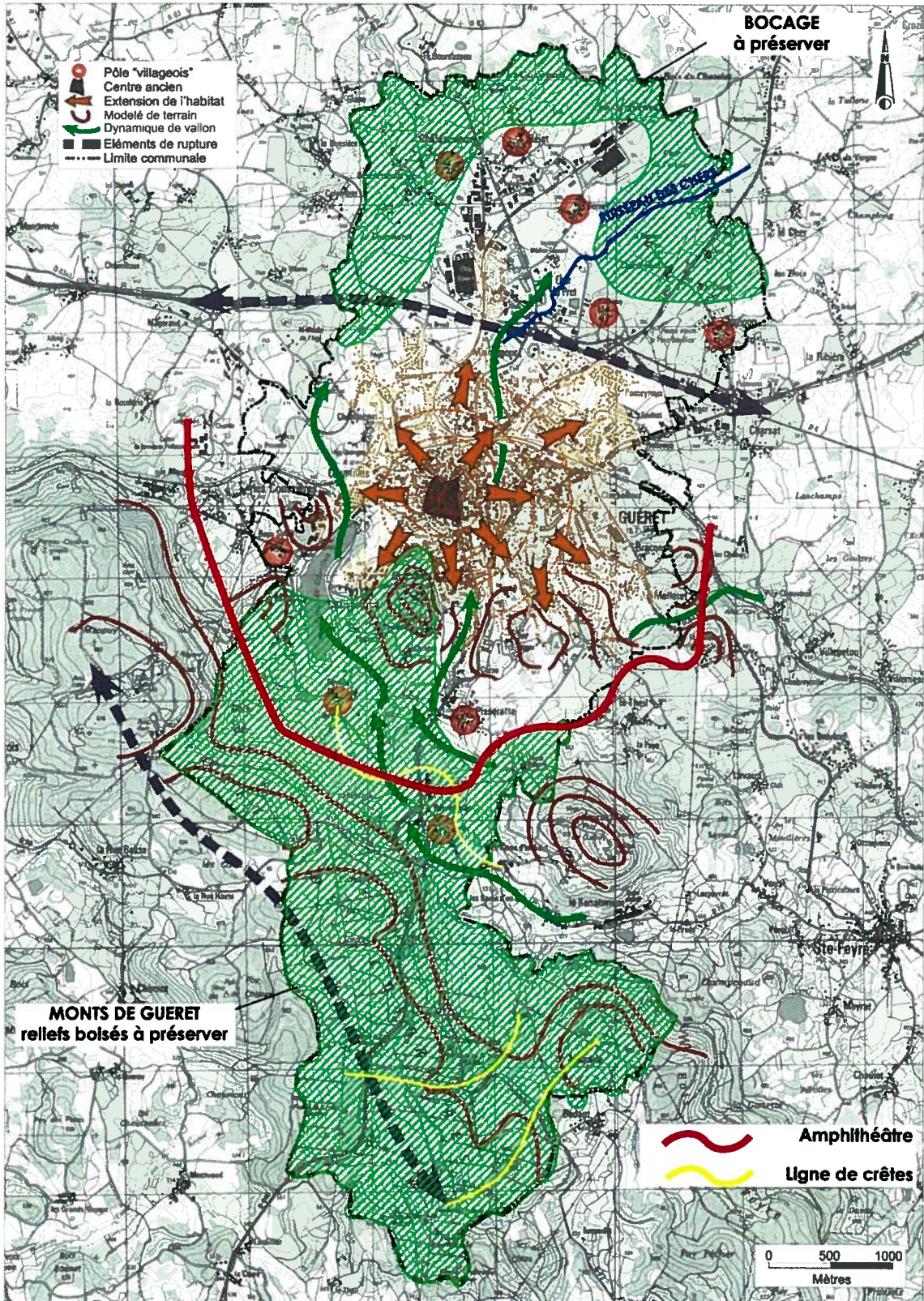


# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*... pour un projet de développement harmonieux de la ville  
et de valorisation du cadre de vie.*



Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20231214-310-23-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2023



---

## **1 – Des structures identitaires à préserver**

---

Le paysage de GUERET se caractérise par son relief, qui présente, successivement du Nord au Sud trois facettes distinctes : la plaine, l'amphithéâtre de l'espace urbanisé et les monts de GUERET, espace naturel et boisé.

Il apparaît important de préserver la morphologie du site pour préserver l'identité de la Ville et la qualité des ambiances.

### **1.a – La plaine au Nord : protéger les réseaux de haies et la présence de l'eau**

---

Le bocage s'impose en mailles régulières; les habitations sont groupées en villages. Le ruisseau des Chers, affluent de la Creuse, traverse le secteur et forme une petite vallée humide. L'espace est occupé par les activités économiques et l'agriculture.

Dans ce secteur, au potentiel d'aménagement important, un effort sera fait pour caler les aménagements au plus près du découpage agricole : respecter le relief parcellaire, conserver les éléments végétaux marquant, préserver les chemins ruraux et la présence de l'eau.

L'espace réservé aux activités économiques a fait l'objet d'une extension en 2004. La Communauté de Communes de GUERET-SAINT-VAURY s'est engagée dans une démarche d'aménagement qualitatif de la Zone Industrielle et cette démarche pourra être étendue à l'ensemble de la zone d'activités.

Un effort sera fait pour assurer la pérennisation des exploitations agricoles, en définissant des périmètres réservés à l'agriculture et en protégeant les espaces pâturés.

### **1.b – L'amphithéâtre : préserver sa lisibilité en respectant les limites et verrous naturels**

---

Dans la partie médiane de la commune, au Sud de la RN 145, l'espace urbain est situé en position d'amphithéâtre, enfermé dans la ligne boisée des Monts de GUERET.

Pour maintenir la perception du relief et la lisibilité du paysage, le tissu urbain sera contenu dans les limites de l'amphithéâtre naturel.

Dans ses extensions en périphérie, l'urbanisation accompagnera les courbes de niveau en conservant la limite visuelle naturelle au dessus du bâti.

### **1.c – Les monts de Guéret : préserver au Sud les reliefs boisés qui émergent de l'espace urbanisé**

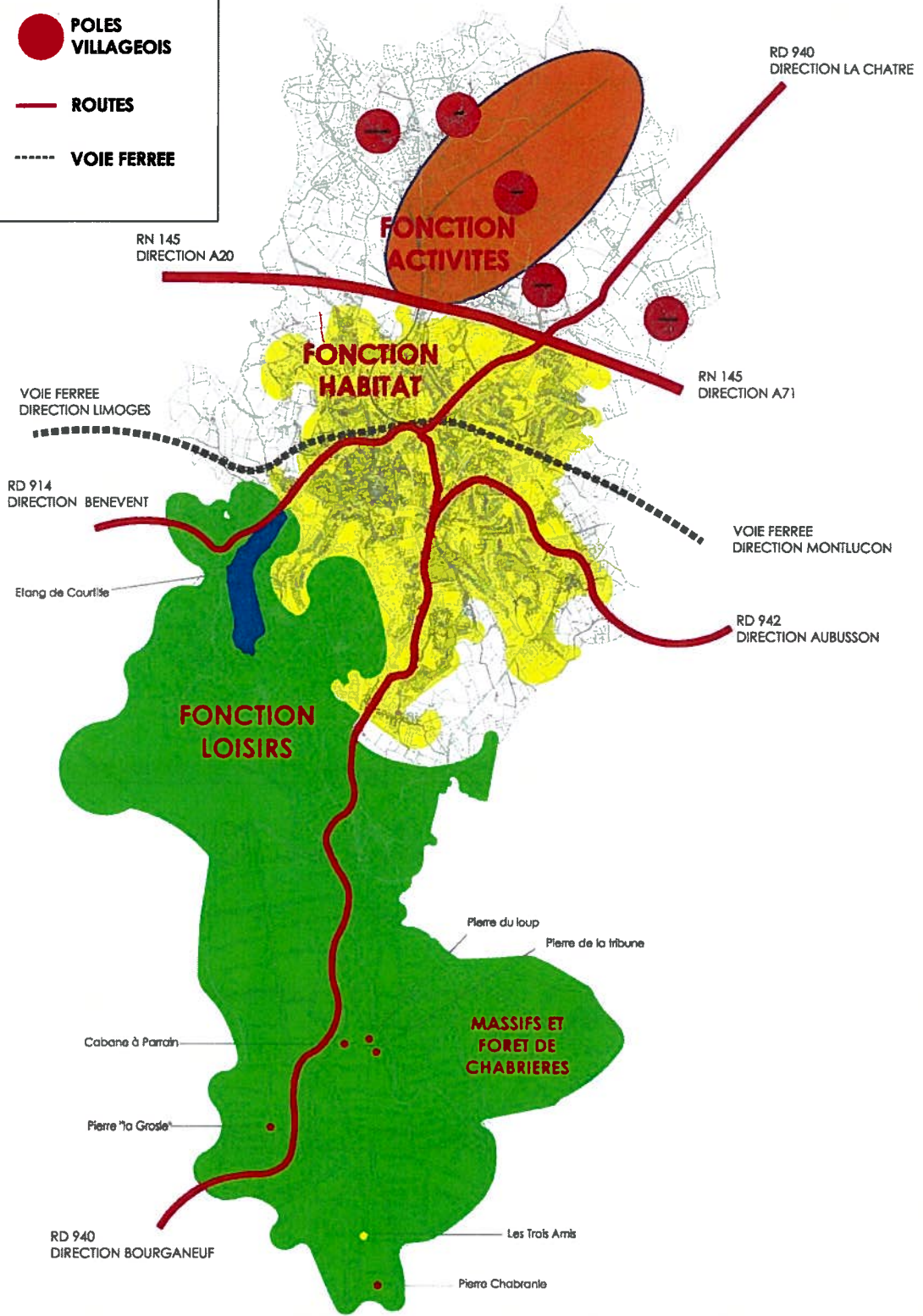
---

Au Sud la forêt est l'une des composantes importante du paysage de la commune. Elle constitue l'arrière plan de toutes les vues depuis le Nord et l'origine de nombreuses vues panoramiques de la ville.

L'ensemble des massifs boisés doit bénéficier de mesures particulières de protection afin de maintenir la qualité du paysage et la biodiversité présente dans ces espaces naturels et qui constitue une richesse aux portes de la ville.

**LEGENDE**

- POLES VILLAGEOIS
- ROUTES
- VOIE FERREE



Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20231214-310-23-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2023

---

## 2 – Des liens à exploiter

---

GUERET se trouve placée sur différents axes structurant le territoire d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Il apparaît important de soigner l'image de la Ville aux abords de ces axes et marquer tout particulièrement dans ces secteurs à la fois le dynamisme et la proximité des sites naturels.

### **2.a - Une étape sur la ROUTE CENTRE EUROPE – ATLANTIQUE (RCEA)**

---

La Route Nationale 145 est un maillon de la RCEA entre l'autoroute A 20 et l'Autoroute A 71.

La RCEA est un itinéraire inscrit dans le Schéma Directeur Routier National de 1992 comme l'une des grandes liaisons d'aménagement et de développement du territoire. Axe transversal elle relie l'Ouest de la France aux grandes régions de l'Est. C'est un axe routier vital pour le Limousin.

Il est important de montrer le long de cet axe le dynamisme des activités industrielles et commerciales mais également la qualité du cadre de vie. Les nouvelles opérations qui s'installeront aux abords de la RN145 devront faire l'objet de mesures qualitatives.

### **2.b - Un point de convergence dans le réseau routier départemental**

---

La RD 940, reliant LA CHÂTRE à BOURGANEUF, constitue un axe structurant du Département de la Creuse. Elle constitue également l'axe de circulation Nord-sud de la Ville.

La RD 942 reliant AUBUSSON, entre dans la Ville par SAINTE-FEYRE, au Sud-est.

La RD 914, itinéraire de découverte reliant LIMOGES par BENEVENT, entre dans la ville par le site de Courtille, au Sud-ouest.

Aux abords de ces axes routiers il est important de préserver les transitions entre la ville et les zones naturelles en donnant aux aménagements futurs et existants une qualification paysagère particulière en agissant sur le traitement des marges de reculs, des limites et franges urbaines.

### **2.c - Une halte dans le réseau national et régional**

---

GUERET est une station-gare sur la ligne qui relie LYON à BORDEAUX et sur la ligne TER reliant LIMOGES à MONTLUCON.

La ligne TER est le moyen de transport privilégié pour de nombreux Limougeauds travaillant à GUERET et pour de nombreux Guérétois travaillant à LIMOGES.

Une attention particulière sera apportée aux secteurs traversés par la ligne.

Un projet de pôle multimodal est en cours d'étude au niveau communautaire; il intègre les problématiques de déplacement et de transport en commun.

---

## 3 - Des fonctions à coordonner

---

La capacité d'accueil en matière d'habitat et d'activités est un enjeu déterminant pour l'avenir de GUERET.

Il paraît important d'assurer un équilibre harmonieux entre le développement de l'habitat et des activités sur l'ensemble du territoire communal : au Nord et au Sud de la RN 145, en périphérie et en centre-ville.

Des sites naturels sont ouverts aux loisirs à proximité immédiate de la Ville. Pour que ces sites soient des atouts dans le développement des deux autres fonctions, il est important de les protéger et de préserver les transitions avec les secteurs urbanisés.

Participer au développement durable est l'affaire de tous ; à travers le PLU la commune souhaite encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables en favorisant toutes les initiatives et aménagements qui y contribuent.

### 3.a – L'habitat

---

Dans un objectif d'équilibre entre extension et renouvellement, les efforts de recomposition urbaine seront poursuivis.

En centre-ville, les moyens seront mis en œuvre pour optimiser l'occupation du tissu urbain, résorber la vacance des logements anciens et s'adapter aux besoins actuels en vue de favoriser l'accueil de nouvelles populations.

La stratégie de renouvellement du parc de logements sociaux entamée depuis plusieurs années doit être poursuivie.

L'extension de l'urbanisation sera limitée au strict besoin de la commune, en fonction des prévisions démographiques, des potentialités des sites et du respect de leurs sensibilités environnementales.

Un effort de définition de la forme urbaine et de qualification du cadre de vie sera apporté à toute nouvelle opération d'aménagement.

Au nord de la RN 145, le développement de l'habitat reste limité.

### 3.b – Les activités

---

Au Nord de la RN 145, l'espace réservé aux activités industrielles et commerciales est prêt à accueillir de nouvelles entreprises avec un niveau d'équipement collectif des plus performants. L'un des objectifs est de maintenir un environnement de qualité propice à l'accueil de nouvelles entreprises sensibles à la protection de l'environnement et la prise en compte de la sécurité.

En centre-ville, les efforts de revitalisation économique seront poursuivis en particulier en favorisant la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain. Les équipements destinés aux activités commerciales, administratives et de services seront insérés dans le tissu urbain, dans un objectif de préservation de l'équilibre entre commerces de centre-ville et zones commerciales. L'approche piétonne est un atout pour la redynamisation.

La Communauté de Communes de GUERET / SAINT-VAURY a développé un Pôle d'Excellence Rurale « Domotique et Santé » axé principalement sur le développement des technologies innovantes en faveur de la population vieillissante.

Le maintien des exploitations agricoles passe par la protection des zones agricoles (ZAD) et des périmètres réservés aux constructions agricoles.

Approuvé et enregistré en préfecture  
023-200034829-20231214-310-25-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

### **3.c – Les loisirs**

---

GUERET possède deux atouts importants pour les loisirs de pleine nature sur le territoire communal qu'il est essentiel de préserver pour maintenir l'activité touristique.

- Le massif forestier de Chabrières, qui culmine à 690 mètres, est composé en partie de forêts protégées par le régime forestier, dont 350 ha de forêt communale et 276 ha de forêt domaniale. Des ensembles rocheux remarquables sont dispersés dans la forêt, dont cinq ont été protégés au titre des sites pour leur aspect particulièrement pittoresque. L'une des vocations de ces forêts est l'accueil du public et un réseau de sentiers balisés permet de les découvrir.
- Le plan d'eau de Courtille est constitué par une retenue sur le ruisseau qui lui a donné son nom. Sa superficie permet d'y pratiquer, outre la promenade : la baignade, la pêche et la navigation de plaisance.

### **3.d – Les liaisons**

---

Les enjeux en matière de liaisons sont traduits par la volonté de :

- favoriser les déplacements doux : toute nouvelle opération d'urbanisme sera accompagnée des mesures nécessaires à la maîtrise des incidences sur les déplacements : mixité fonctionnelle, liaisons douces.
- recréer une liaison entre les territoires Nord et Sud : s'appuyer sur le ruisseau des Chers pour créer une continuité visuelle et physique permettant d'une part de reconstituer les fils vert et bleu des trames du paysage et d'autre part de réduire la coupure sociale et urbaine créée par la RN145.