

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COTECH n°2 / COPIL n°2
05-02-2026

Ordre du jour

- Contexte territorial et réglementaire
- Etat Initial de l'Environnement
- Diagnostic territorial
- Principaux enjeux
- Planning prévisionnel

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

Un document stratégique

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté d'Agglomération pour les 10 à 12 prochaines années.

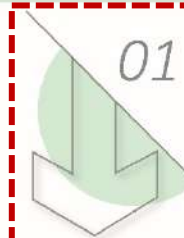
Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

Un outil réglementaire

Le PLUi est un document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou Carte Communale.

Les étapes du projet



OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.



CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement de la communauté d'agglomération.



DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Détermine où et comment construire sur le territoire en définissant, pour chaque secteur, les règles de construction applicables.



VALIDER le projet

LA VALIDATION

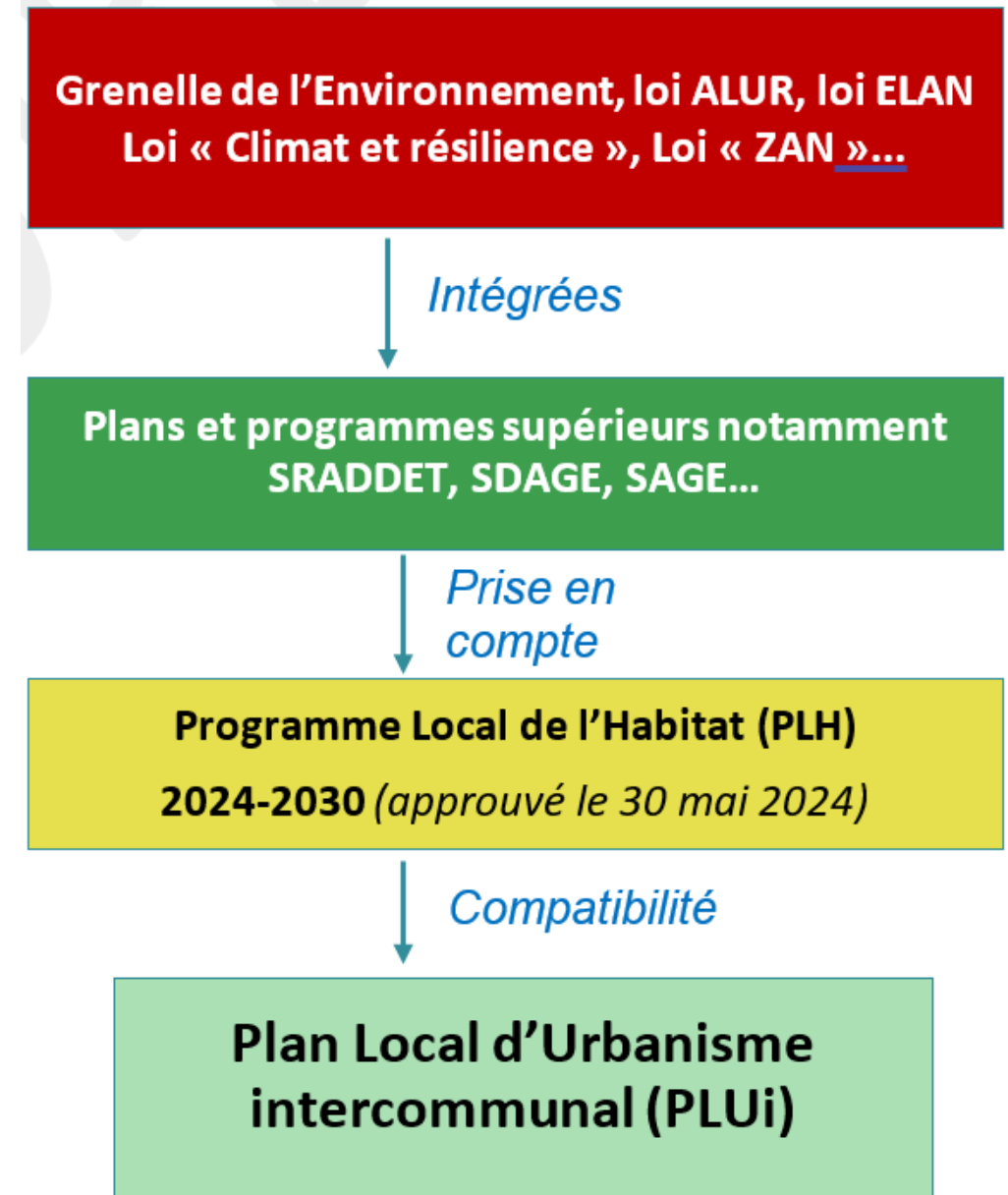
L'approbation définitive du PLUi par le Conseil Communautaire intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

Contexte réglementaire

❑ Un PLUi qui devra répondre notamment aux enjeux réglementaires suivants :

- Prendre en compte les documents de rang supérieur tels que le SRADDET (modifié et approuvé le 18/10/2024), PLH, PCAET, SDAGE Loire Bretagne, SAGE Creuse et Vienne, Schéma régional des carrières... ⇒ **Absence de SCoT à ce jour**
- Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat, et en particulier la prise en compte de la loi «*Climat et résilience*», promulguée le 24/08/2021 puis modifiée par la loi ZAN du 20/07/2023

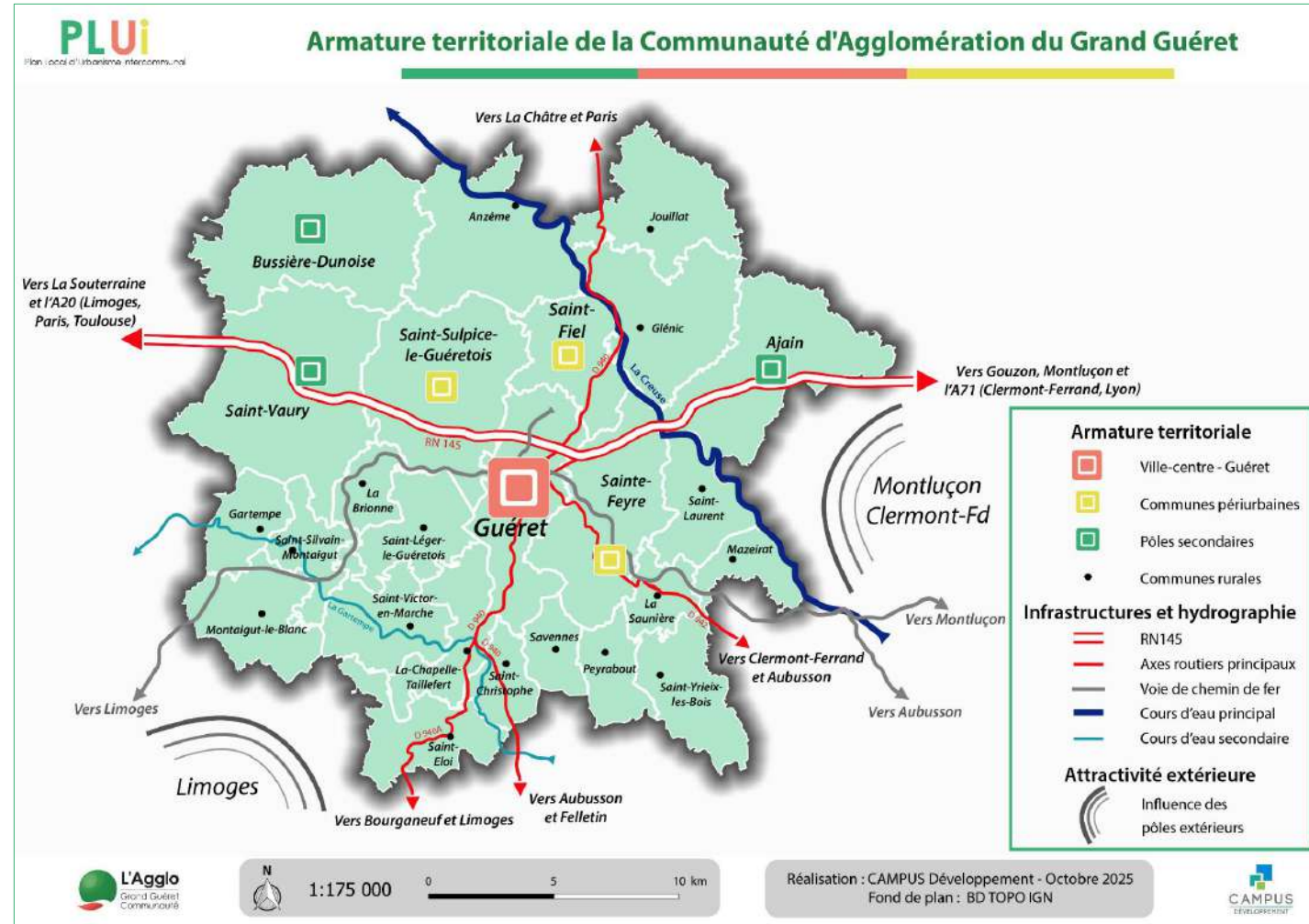
❑ Un PLUi qui devra veiller à la cohérence avec les documents « cadre » et les projets portés par le Grand Guéret : PLH, PCAET, politiques de revitalisation (Cœur de ville, ORT, PVD...), Contrat de Ville de Guéret, schéma « vélo », futur Atlas de la biodiversité...



Contexte territorial

- ❑ Le Grand Guéret, un territoire de 25 communes pour 28 450 habitants
- ❑ Un territoire qui se structure autour de 4 types de polarités :
 - La ville-centre **Guéret** marquée par une forte concentration d'emplois, de services et d'équipements
 - Les **pôles secondaires** (Saint-Vaury, Ajain et Bussière-Dunoise)
 - Les **communes périurbaines** (Saint-Fiel, Sainte-Feyre et Saint-Sulpice)
 - Les **communes à caractère rural**

- ❑ Un territoire traversé d'Ouest en Est par la RCEA (RN 145), axe structurant qui permet des connexions avec l'A20 et l'A71 en 45 minutes
 - Des routes départementales majeures (D940 et D942) qui maillent le territoire...

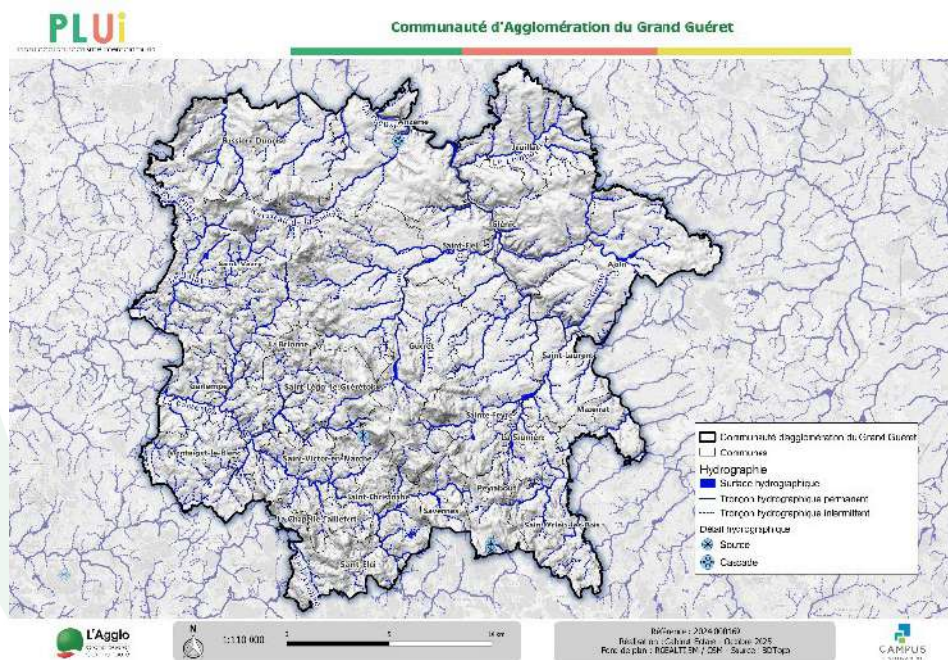


ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

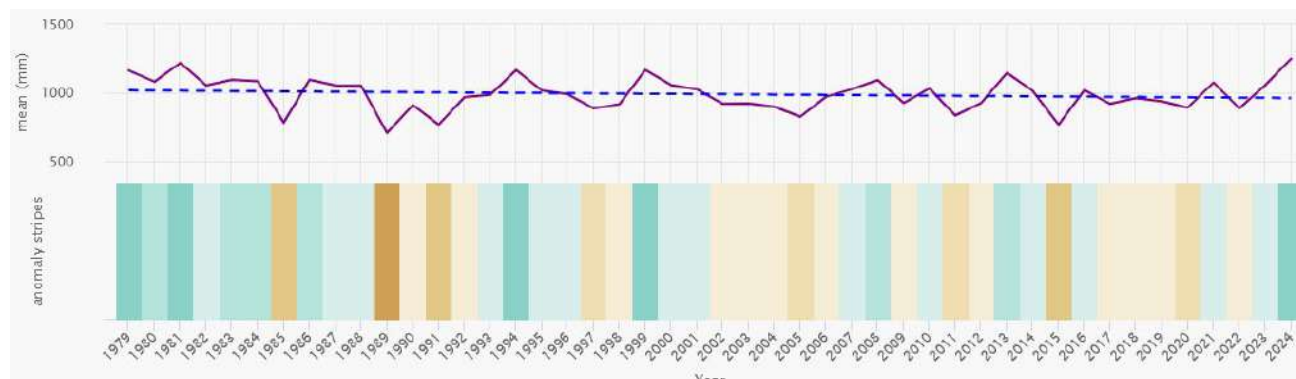
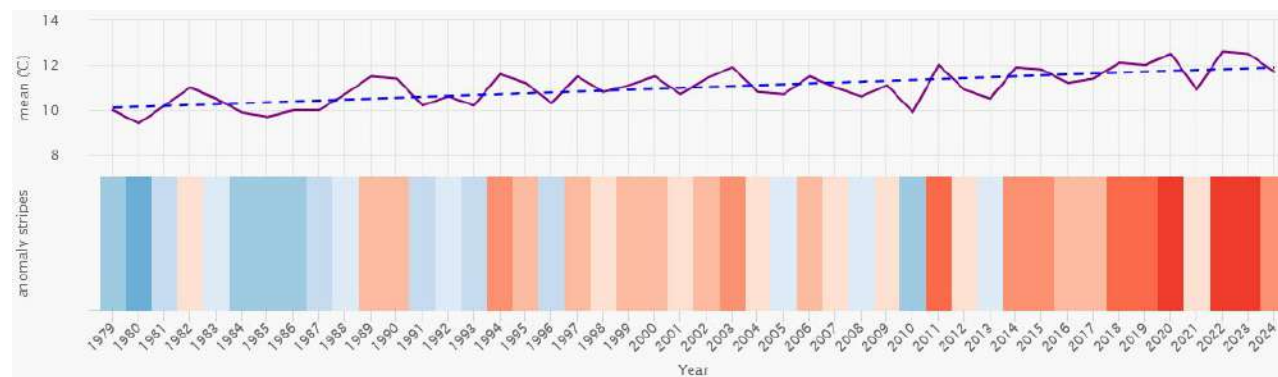
Un territoire façonné par les forces environnementales

□ Une nécessaire adaptation du territoire au changement climatique, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau et l'agriculture

- Raréfaction de la ressource en eau bien que le réseau hydrographique soit dense : 20 masses d'eau superficielles et 30 plans d'eau
- Évolution des besoins et hausse de la pollution des eaux



Carte du réseau hydrographique



Agriculture : RPG 2024

□ Les Monts de Guéret et la vallée de la Creuse

- Conserver les perceptions et pérenniser les activités touristiques et de loisirs

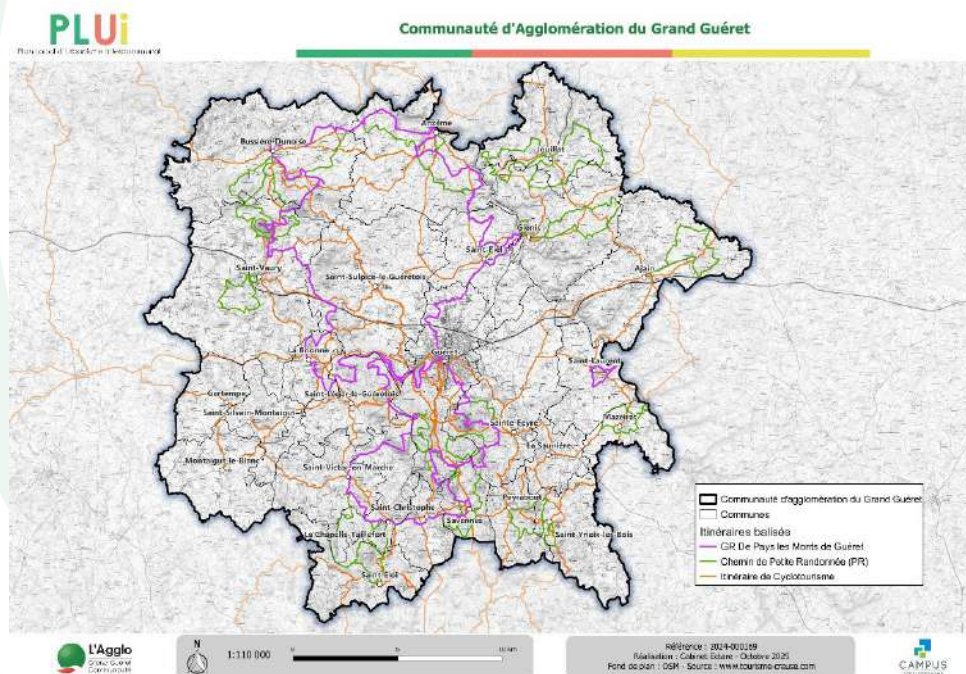
➡ 27 Monuments historiques

➡ 3 sites classés et 4 sites inscrits

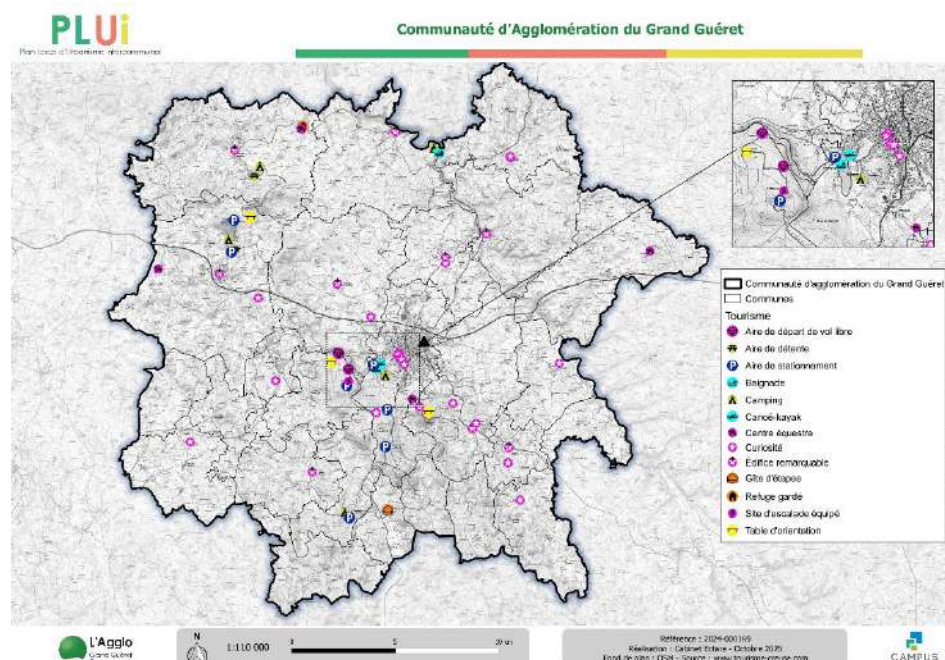
➡ 3 sites archéologiques



Château de Jouillat - ©Campus Développement



Carte des itinéraires touristiques (promenades et randonnées)



Carte des intérêts touristiques

Des paysages et un patrimoine à préserver face à l'urbanisation

10

❑ Le massif de Chabrières

- Préserver les boisements

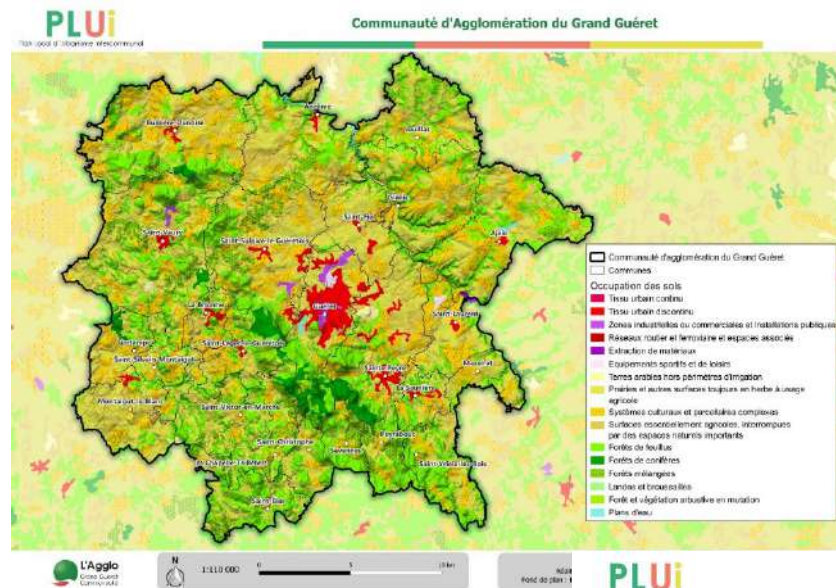
❑ Des marqueurs identitaires

- Valoriser le patrimoine bâti
- Préserver le réseau bocager

(2^{ème} département bocager)

❑ Des impacts paysagers liés aux activités humaines

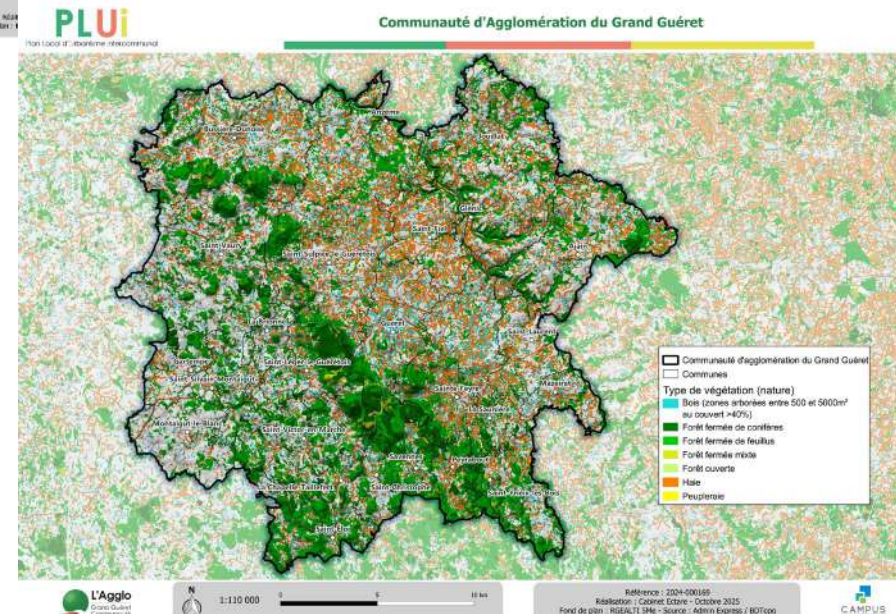
- Contrôler le développement urbain en le concentrant sur l'existant



Carte d'occupation du sol



Collines et plateaux vallonnés à Jouillat - ©Campus Développement



Carte des boisements

➡ Les boisements représentent 40,5% du territoire

➡ Haies bocagères en déclin (vieillissantes et peu entretenues)

Un territoire au patrimoine naturel intéressant mais contraint par les infrastructures

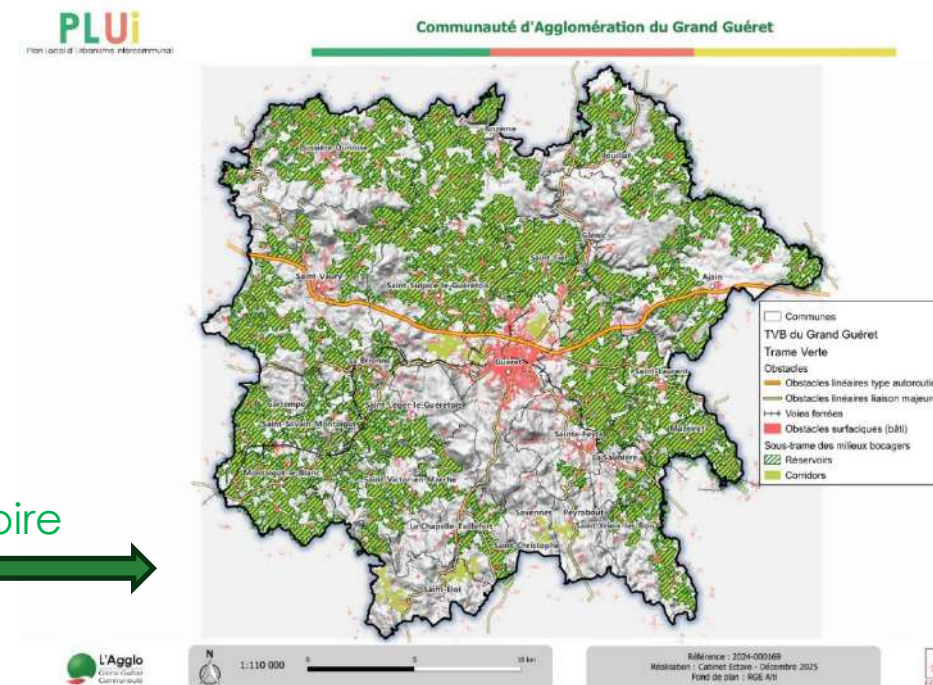
□ Le patrimoine écologique doit être préservé et surtout valorisé

- 3 sites Natura 2000 ⇔ 1% du territoire
- 7 ZNIEFF de type I ⇔ 0,8 % du territoire
- 5 ZNIEFF de type II ⇔ 4,3 % du territoire
- 2 PAEC
- 23 sites du CEN
- 1 arrêté préfectoral de protection de biotope
- 13 PNA
- 13 400 ha d'habitats naturels d'intérêt communautaire

Habitats naturels dominants :
 +10 670 ha de cultures annuelles
 8 500 ha de prairies
 5 800 ha de forêts matures de feuillus
 3 900 ha de forêts anciennes

TVB – 5 sous-frame associées aux milieux :

- **Boisés** → abondants sur le territoire
- **Thermophiles** → localisés mais en déperdition sur le territoire
- **Bocagers** → quasi-omniprésents sur le territoire
- **Humides** → peu présents sur le territoire
- **Aquatiques** → denses sur le territoire



Sous-frame des milieux bocagers

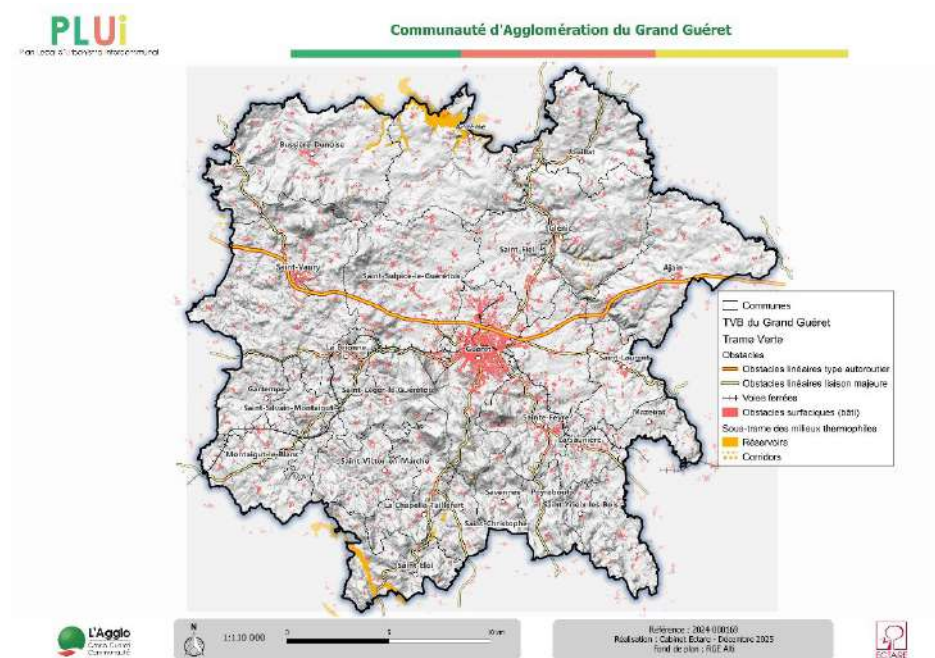
Un territoire au patrimoine naturel riche mais contraint par les infrastructures

- Un inventaire des milieux thermophiles à développer afin de valoriser et protéger la faune et la flore caractéristique

Principaux réservoirs de biodiversité des milieux thermophiles du territoire

- Vallée du Taurion et affluents
- Gorges de la Grande Creuse
 - Rochers de Glénic
- Bois et Landes de bord

Sous-trame des milieux thermophiles



- Limiter autant que possible les obstacles aux continuités écologiques terrestres et aquatiques afin d'atteindre un réseau écologique fonctionnel

Éléments de fragmentation



RN145 et certains axes routiers départementaux



Urbanisation / étalement urbain



Voie ferrée



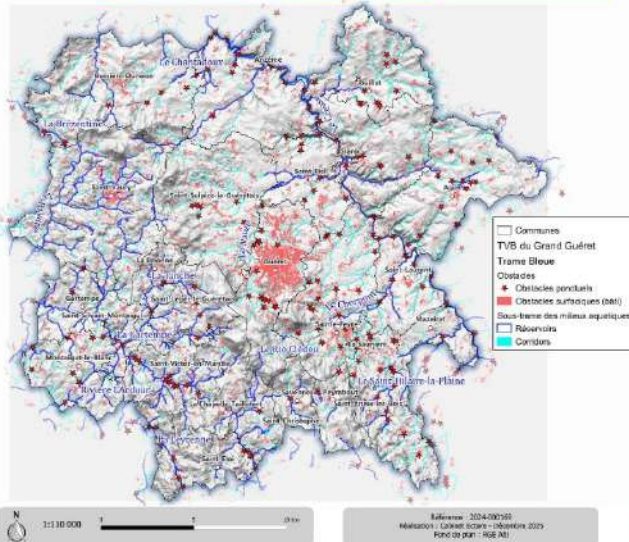
Barrages et seuils sur le réseau hydrographique

Un territoire au patrimoine naturel riche mais contraint par les infrastructures

Un réseau hydrographique à préserver afin de maintenir des zones humides

PLUi

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret



Sous-trame des milieux aquatiques



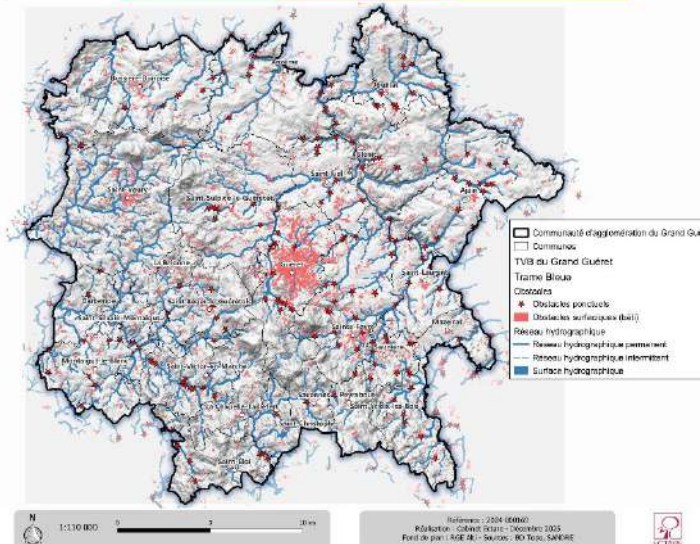
20 % du territoire présentent une probabilité de zone humide



Préserver les multiples cours d'eau et le chevelu hydrographique drainé par la Gartempe et la Creuse

PLUi

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

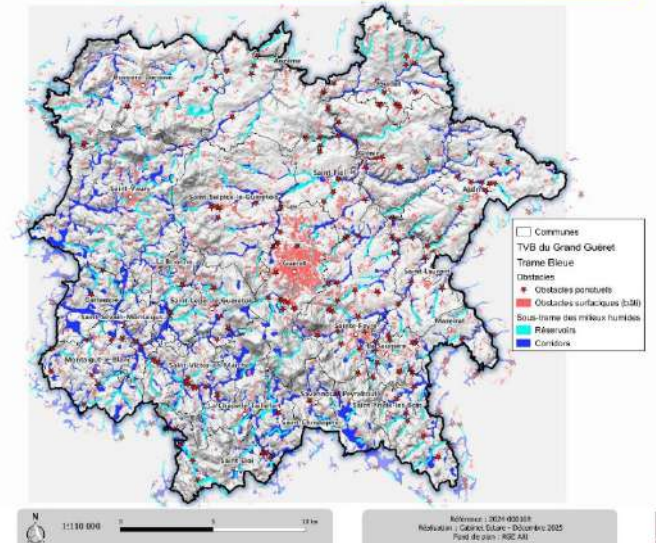


Obstacles à la continuité hydraulique

COTECH/COPIL n°2 PLUi - Diagnostic + EIE

PLUi

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret



Sous-trame des milieux humides

Pollutions et nuisances

❑ Des masses d'eau subissant des pressions importantes : de la nécessité d'entamer une contribution active à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau

- Seules **4 masses d'eau sur 20** sont en **bon état global**
- Anticiper la baisse importante des niveaux d'eau et la détérioration induite de la qualité

Pressions identifiées

- Agricoles : phytosanitaires et nitrates
- Urbaines et industrielles : MES, polluants, etc.



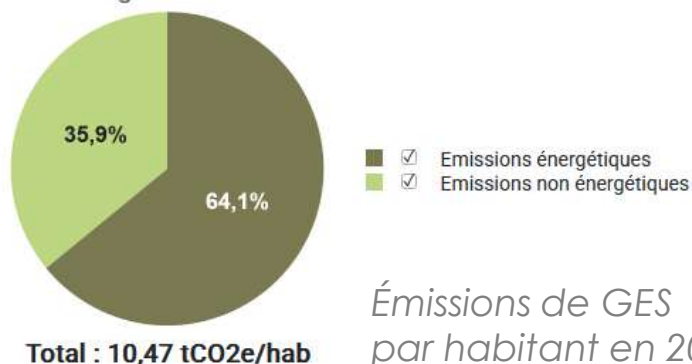
Territoire classé en **zone sensible à l'eutrophisation**

Entretenir les 29 stations d'épuration

❑ Une bonne qualité de l'air et des émissions en diminution : effort à poursuivre en particulier par la réduction de l'usage des ressources fossiles

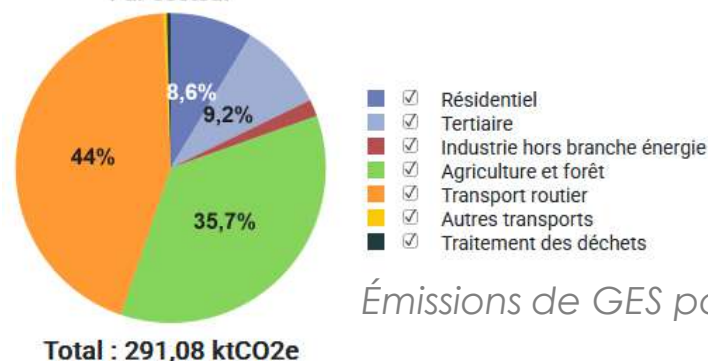
- Potentiel de stockage du carbone **78,47 ktCO₂e** en **2023** (en diminution depuis 2015)

Par origine d'émission



Émissions de GES
par habitant en 2022

Par secteur



Émissions de GES par SCOPE en 2022

Aucun épisode de pollution en 2024

Pollutions et nuisances

□ Poursuivre la réduction du volume de déchets produits

- Déchets gérés à l'échelle départementale
- 2 déchetteries sur le territoire
- Progression du tri, de la réutilisation et du compostage

 **139 kg** de déchets produits par habitants en 2023

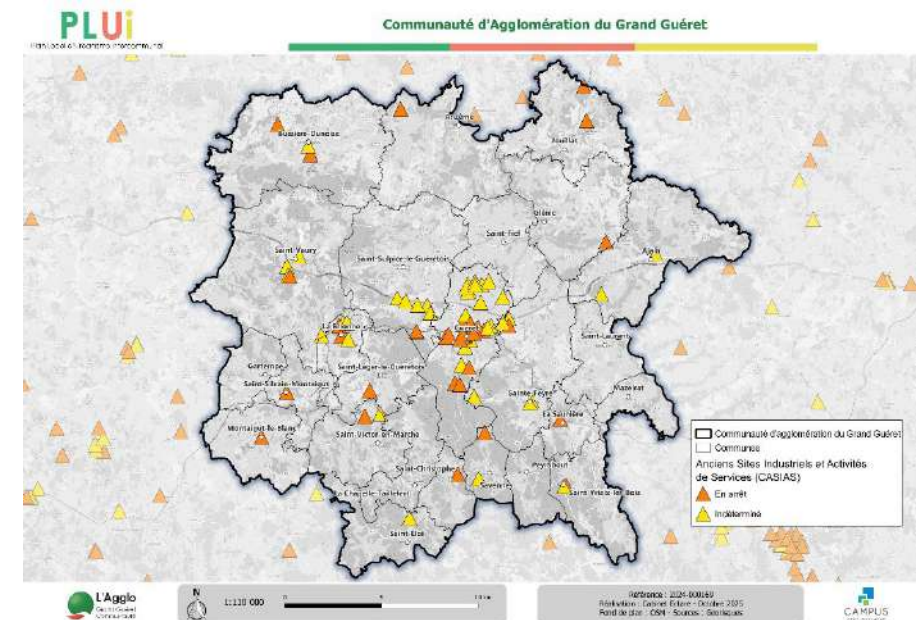
 **Diminution de 4 kg** par rapport à 2022

 **3,9 t de déchets verts** collectés et valorisés

□ Un nombre relativement faible de pollutions des sols et des nuisances

- **2 communes** concernées par le bruit routier de la RN145
- Pas de PEB lié à l'aéroport de Montluçon-Guéret
- **2 SIS** et **106 sites CASIAS**

Anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)



Ressources et énergie

❑ Des usages de l'eau vulnérables : améliorer la qualité de l'eau potable distribuée et favoriser le développement du territoire dans le respect des ressources disponibles

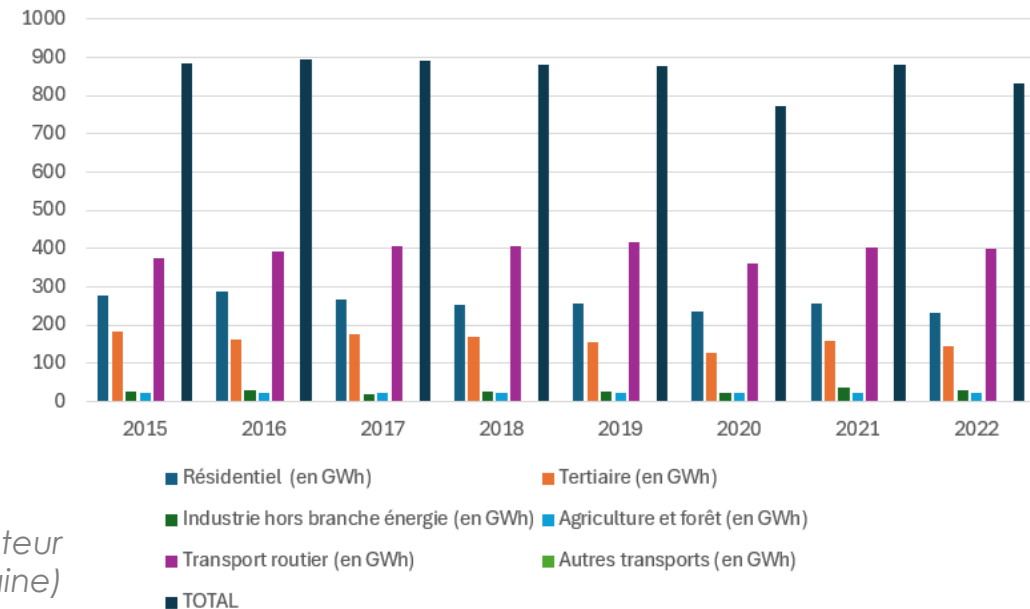
- Pas de ZRE
- Une très légère baisse des prélèvements dans la ressource en eau → **1 921 220 m³ prélevés** en 2023
- Une qualité microbiologique correcte mais qui peut être améliorée
- Des rendements à parfaire pour certains réseaux d'eau potable

❑ Des consommations énergétiques en baisse :

Enjeu du maintien des capacités de séquestration du carbone du territoire

- Électrification des usages qui progresse dans tous les secteurs

Evolution des consommations énergétiques de la CAGG par secteur



Évolution des consommations énergétiques par secteur de la CAGG (données : OREGES Nouvelle-Aquitaine)

Ressources et énergie

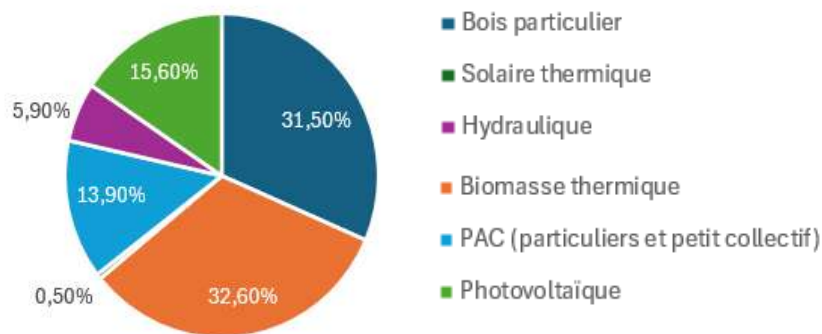
□ Une production d'énergie qui progresse : développer les EnR locale, dans un cadre maîtrisé en lien avec les autres enjeux environnementaux (biodiversité, paysages, etc.)

- 152,4 GWh d'EnR hors biocarburant produit sur le territoire

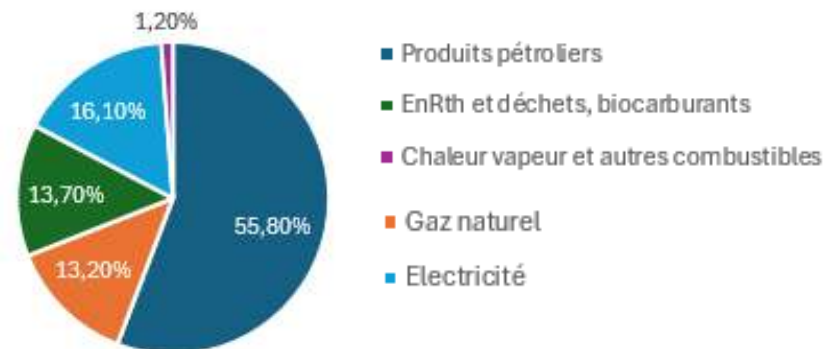
□ Progresser en termes de sobriété dans l'usage des ressources (eau et énergie)

- Des pompes à chaleur remplaçant ou complétant peu à peu les autres modes de chauffage, notamment basés sur le gaz ou le fioul
- Une utilisation notable du **bois-énergie**

Production d'énergie renouvelable en 2023 par filière



Consommation énergétique par type d'énergie

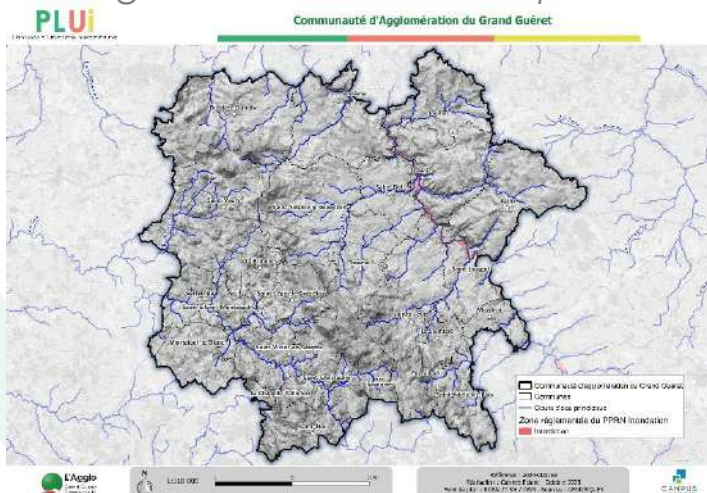


Un territoire sujet à des catastrophes naturelles variées et des risques technologiques peu nombreux

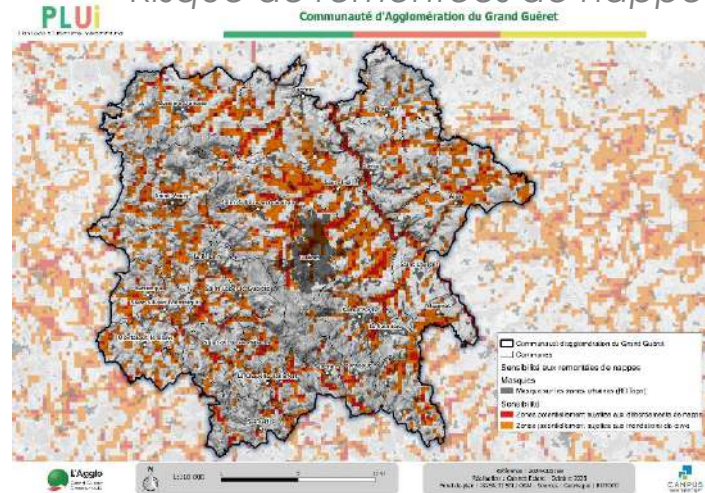
18

- ❑ Adaptation du territoire à l'intensification des risques avec le changement climatique : notamment en termes de ruissellements, de mouvements de terrain et de feux de forêts
- ❑ Mieux prendre en compte les risques dont la prévention n'est pas strictement encadrée par un PPR
 - Seules **3 communes** disposent d'un PPRI
 - **Risque radon** présent sur le territoire (**catégorie 3**) du fait des formations géologiques présentant un potentiel radiogénique important

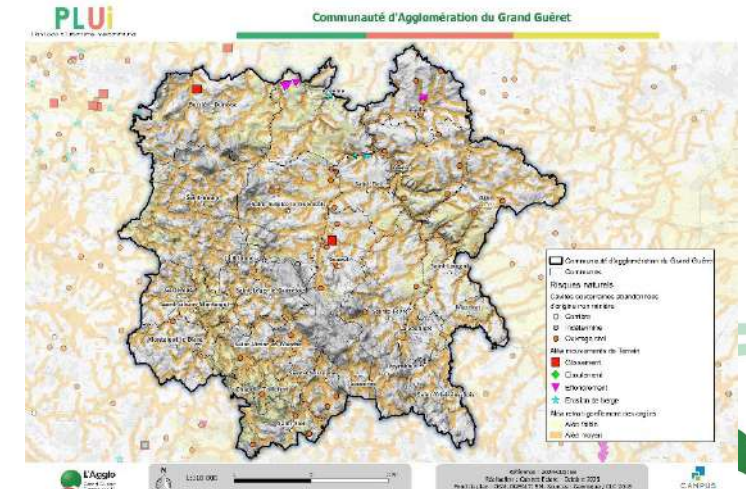
Zones réglementées liées au risque inondation



Risque de remontées de nappe



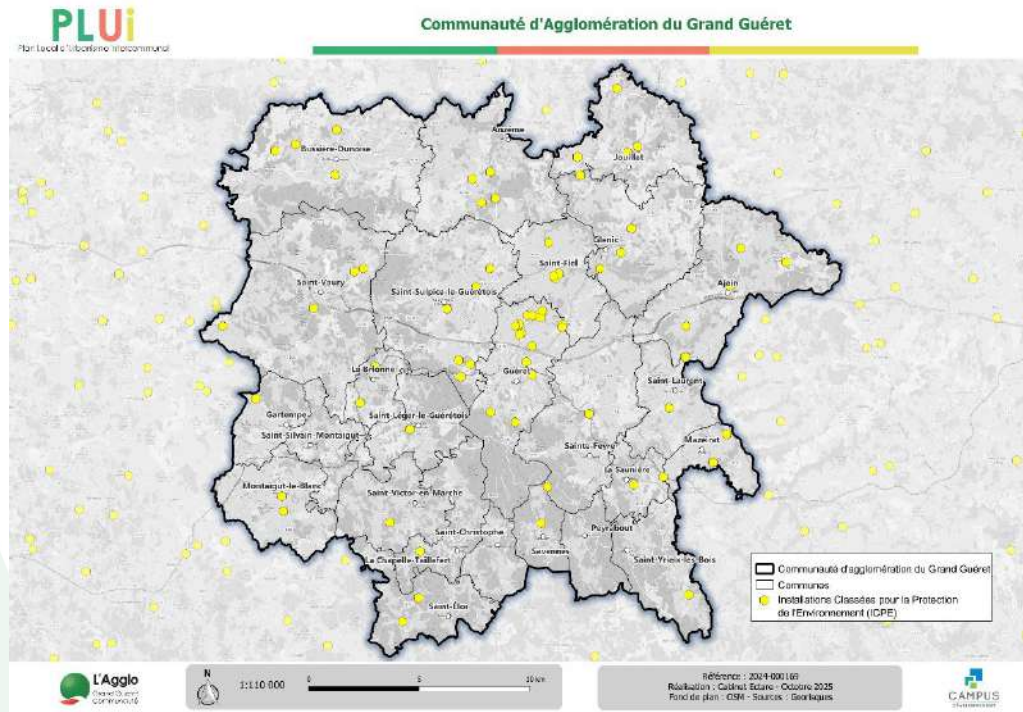
Risque de mouvements de terrain



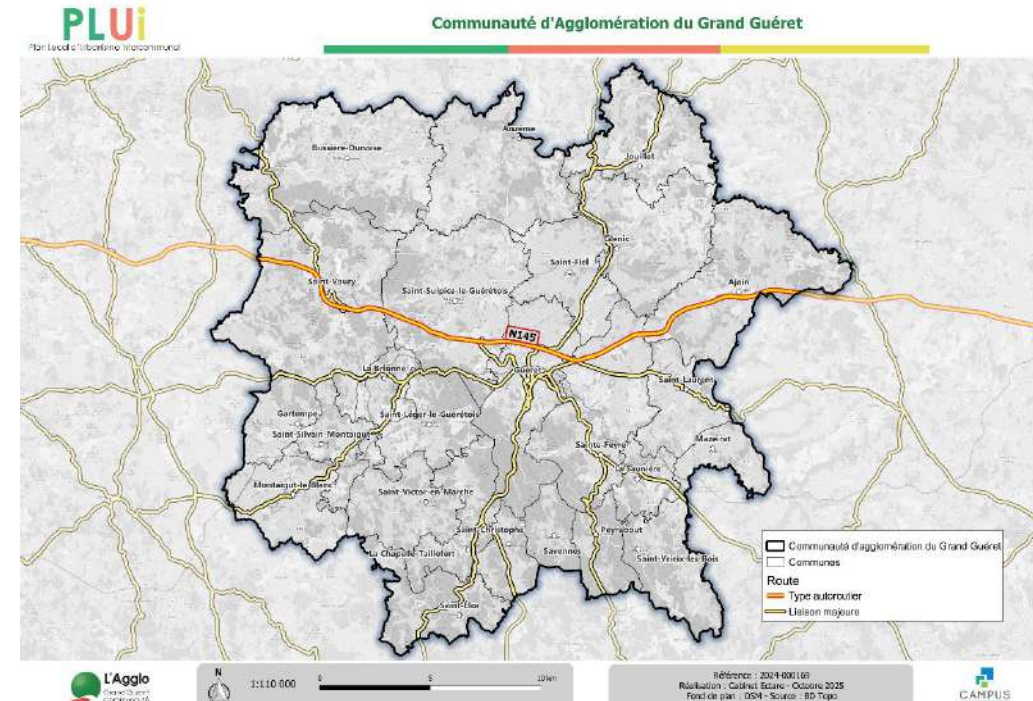
Un territoire sujet à des catastrophes naturelles variées et des risques technologiques peu nombreux

□ Des risques technologiques peu nombreux mais bien présents

- Présence d'un site SEVESO à Guéret
- Risques TMD liés aux canalisations et à la RN145 notamment
- Risques liés aux ruptures d'ouvrages hydrauliques impactant 8 communes



ICPE sur le territoire



Principaux axes routiers sur le territoire

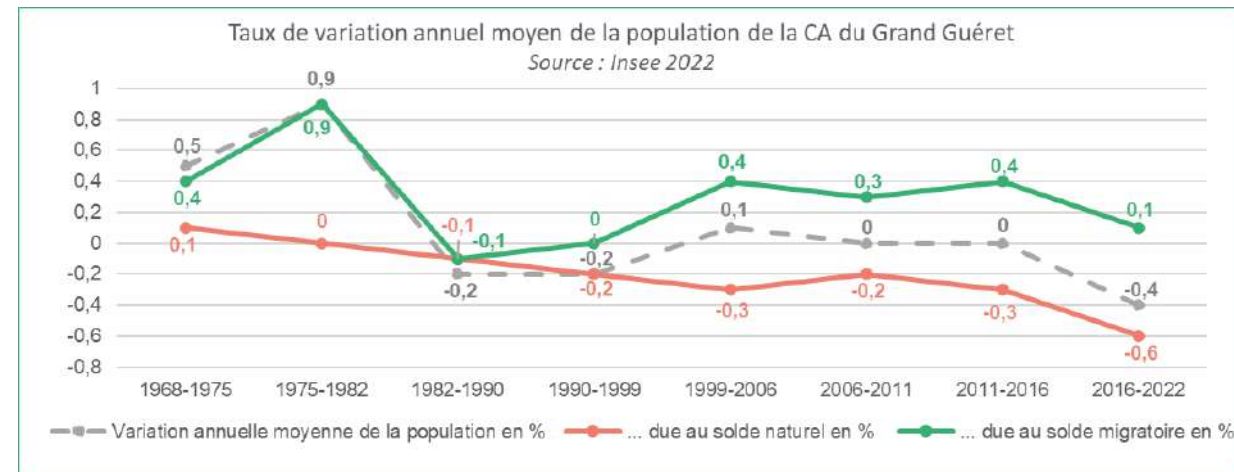
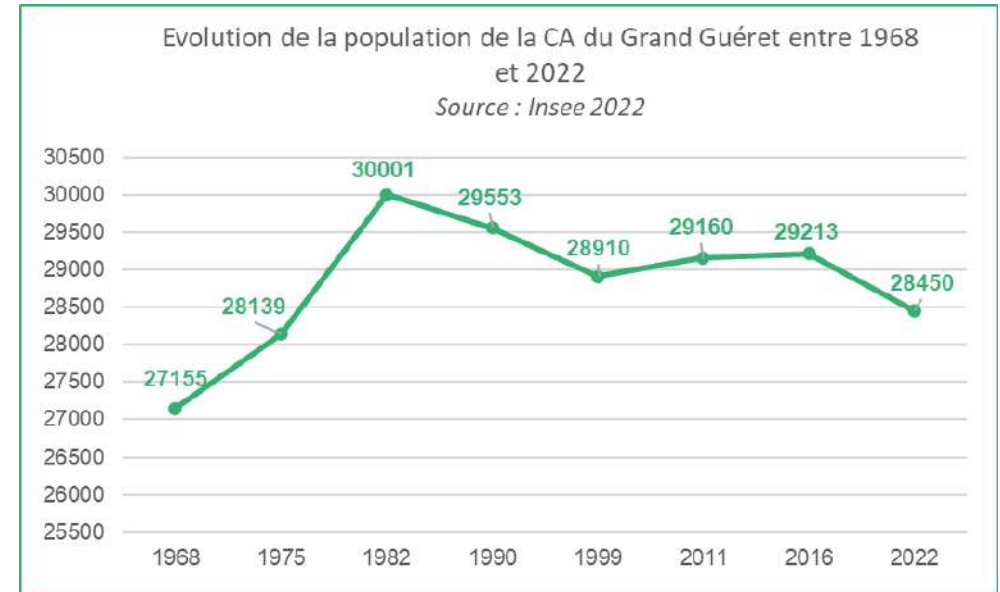
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

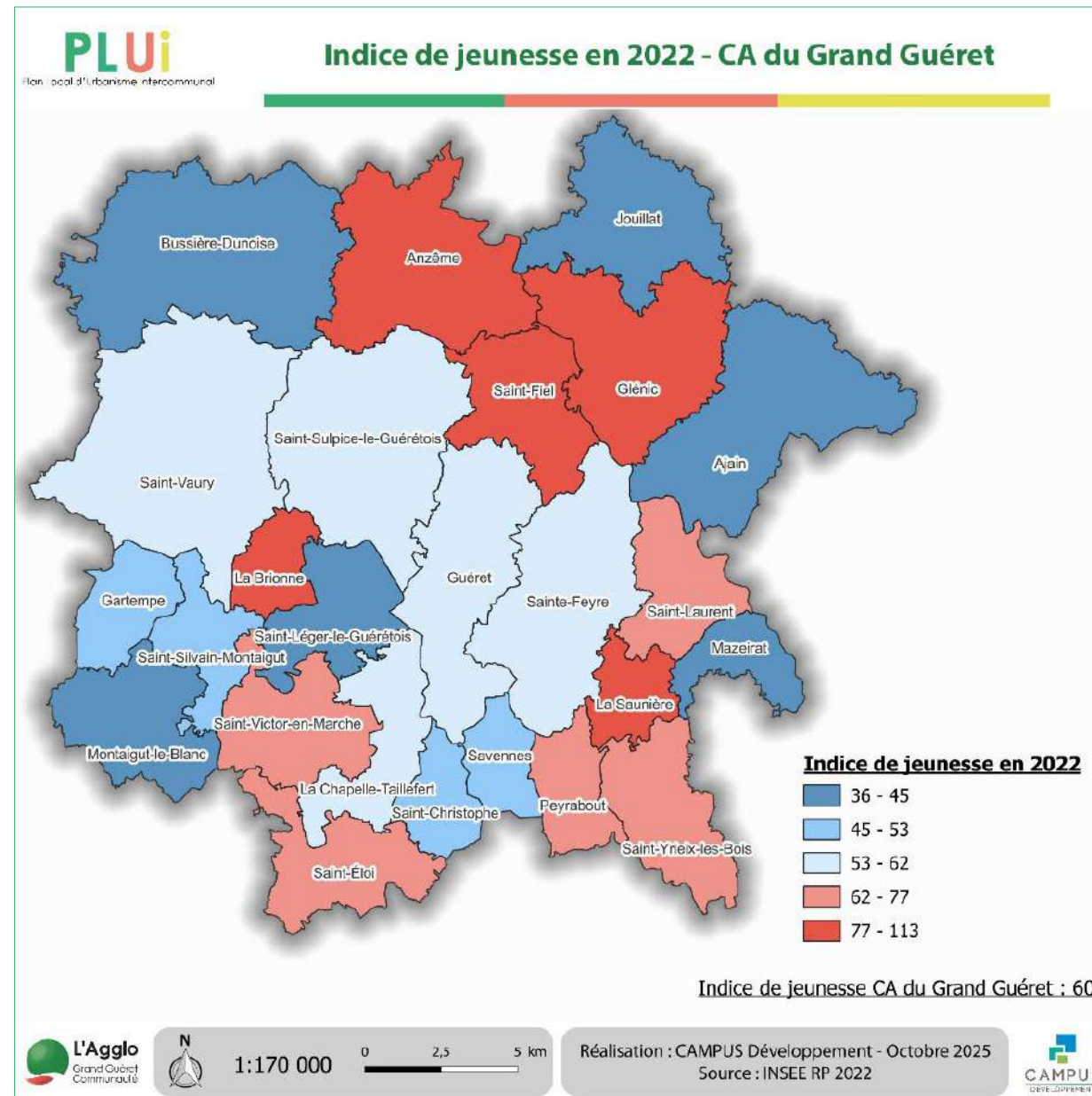
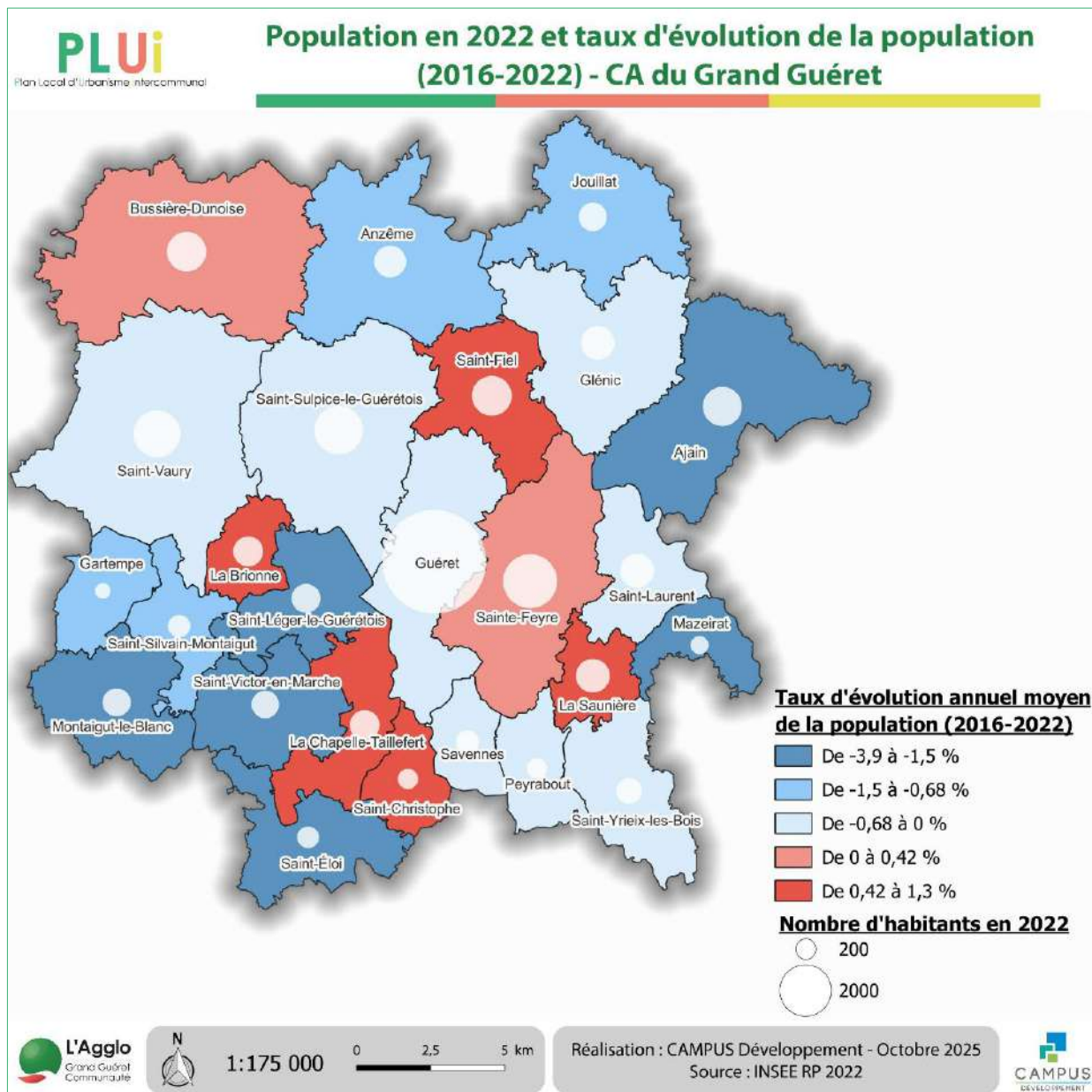
□ Un territoire de 28 450 habitants marqué par un déclin démographique sur les dernières décennies qui s'est accentué depuis 2016 (-0,4%/an entre 2016 et 2022 soit une perte de 763 habs)

- Une population concentrée à Guéret (12 814 habs) et dans les communes périurbaines (près de 2/3 de la population totale en cumulé)
- Un solde naturel négatif depuis près de 50 ans (-0,6%/an sur la période 2016-2022) qui n'est pas compensé par un solde migratoire légèrement positif (+0,1%).

□ Un vieillissement de la population qui s'accroît avec un indice de jeunesse faible de 60 en 2022 (74 en 2011)

□ Une taille des ménages faible qui continue de diminuer : 1,93 en 2022 contre 2,02 en 2011





Dynamiques démographiques et résidentielles

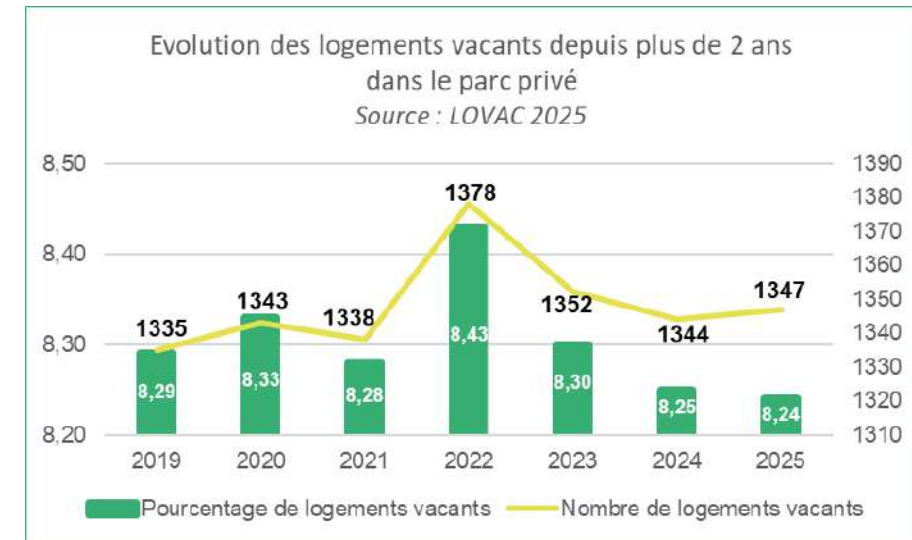
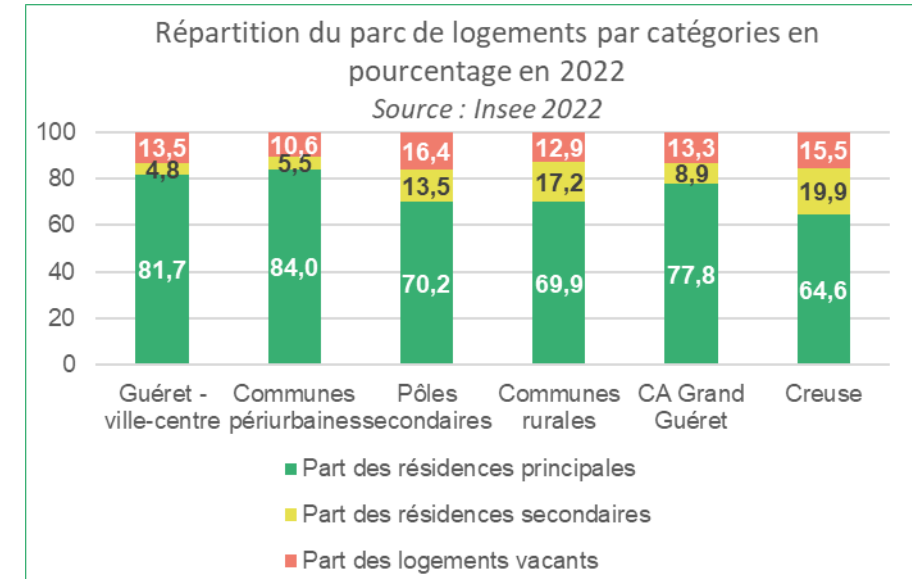
23

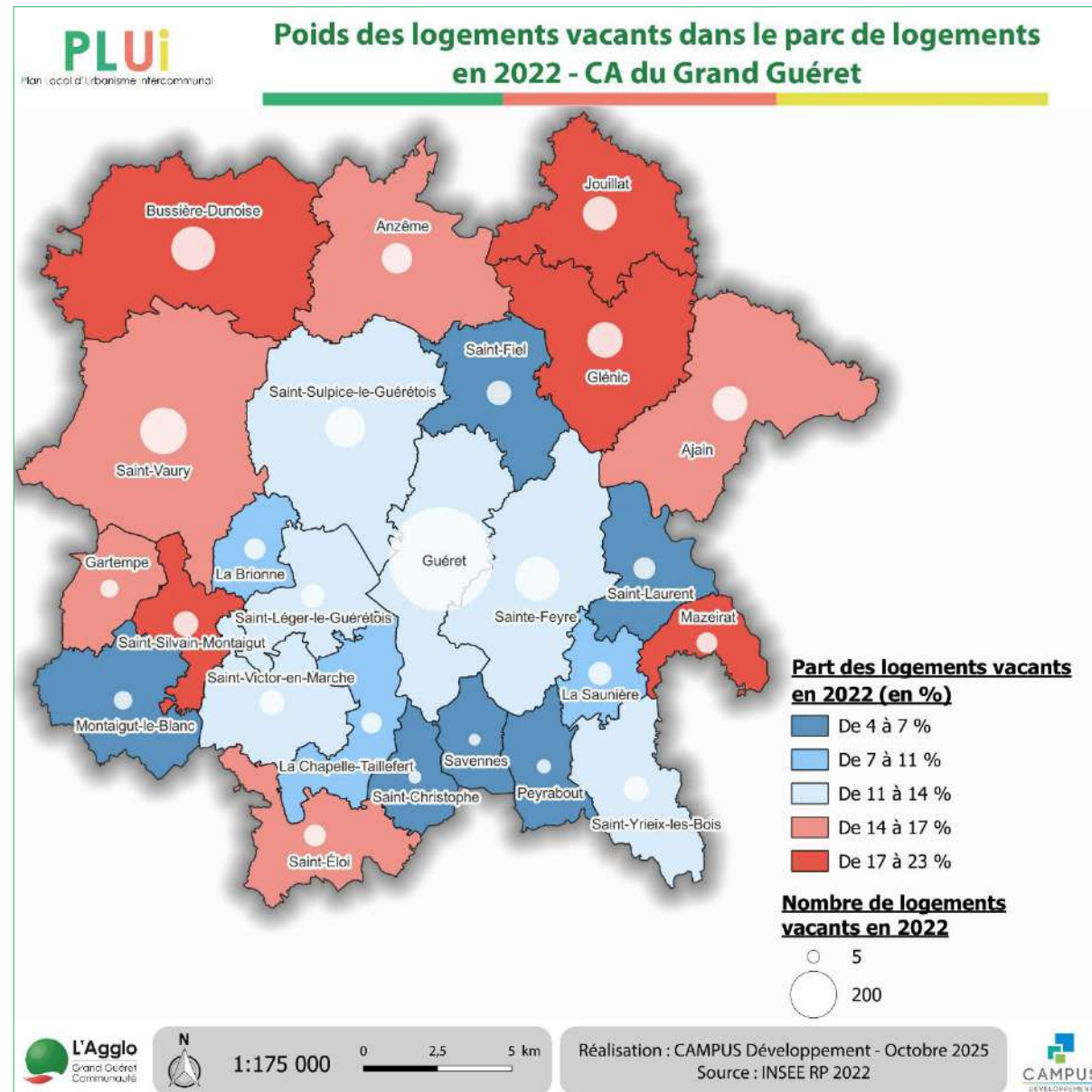
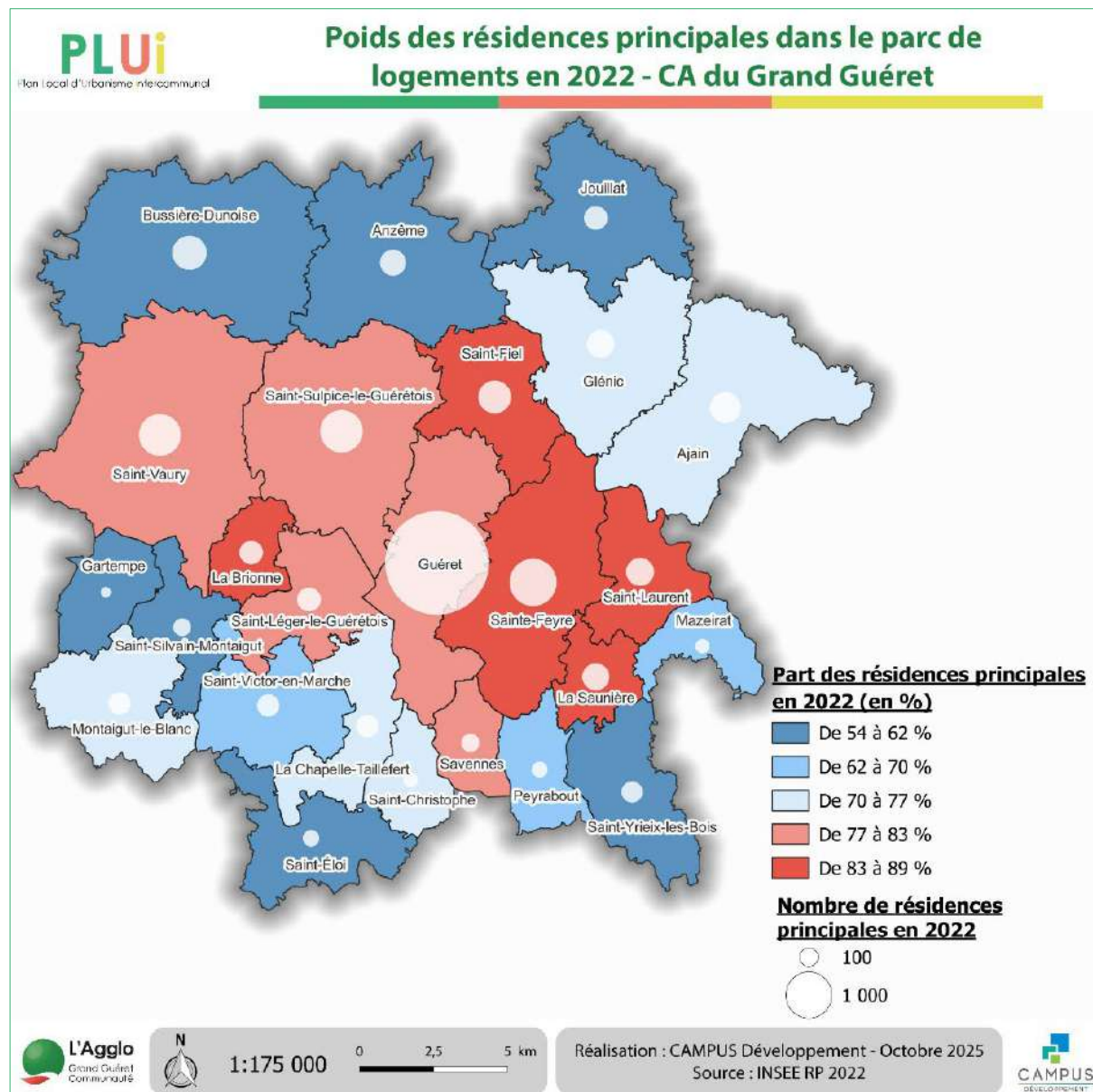
- **Un parc de logements à vocation résidentielle qui progresse et composé en 2022 de 18 107 logements : 14 088 résidences principales (77,8 %), 1 613 résidences secondaires et logements occasionnels (8,9 %) et 2 405 logements vacants (13,3 %)**

- Des résidences principales occupées en majorité (65 %) par leurs propriétaires
- Un parc de logements sociaux très conséquent (15,3% du parc de RP soit 2 160 logements sociaux) et concentré logiquement sur Guéret (86 % du parc total et 26,5% du parc de RP de Guéret)

- **Une vacance des logements stable mais qui est à nuancer en fonction des données**

- Selon l'Insee : un taux de vacance moyen de 13,3 %, soit 2 405 logements vacants, avec une augmentation importante sur les dernières décennies et une vacance plus importante dans les pôles secondaires
- Selon les données LOVAC (parc vacant depuis plus de 2 ans) : un taux de vacance « réel » de 8,2 %, soit 1 347 logements vacants, avec une stabilité sur les dernières années





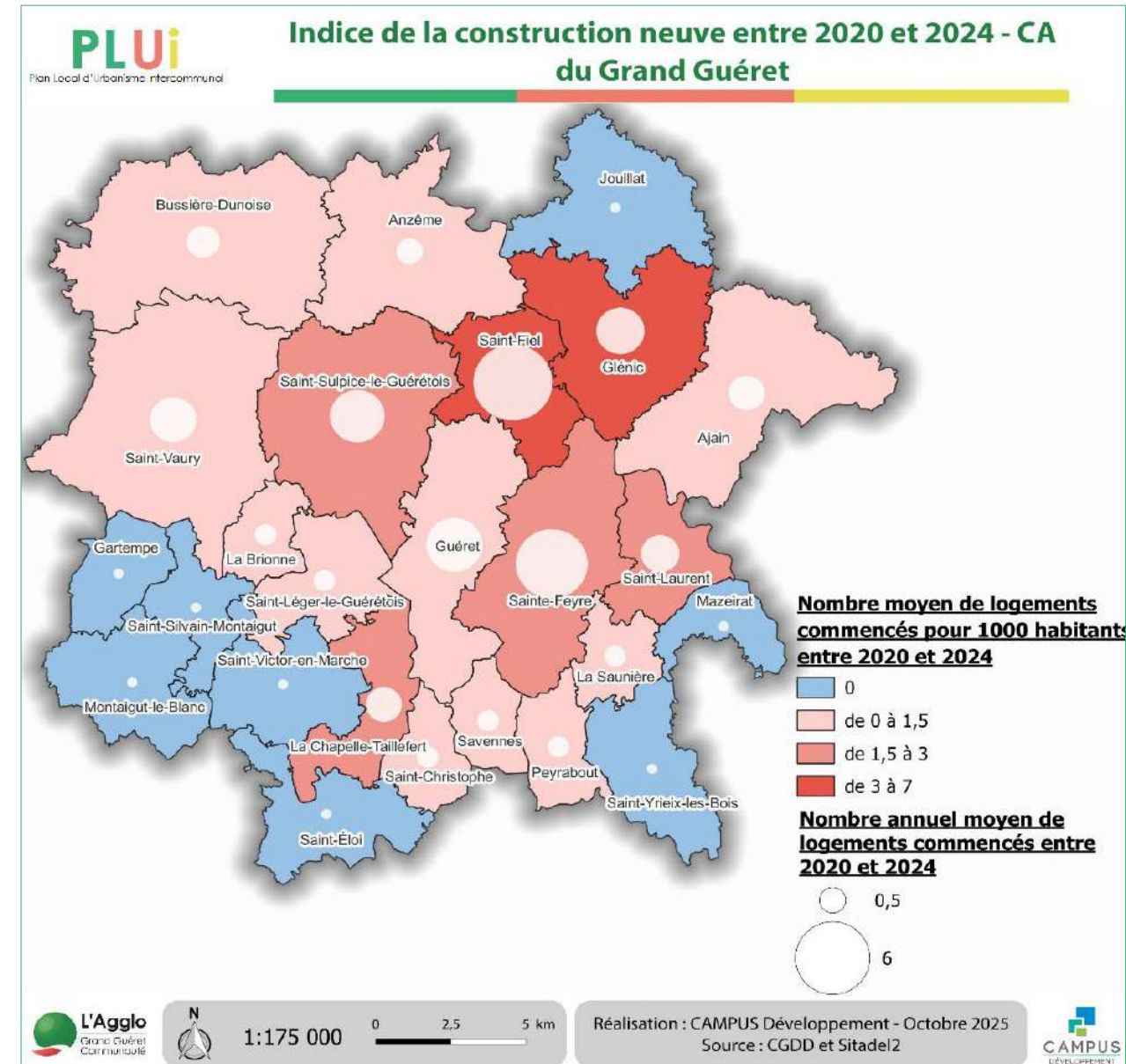
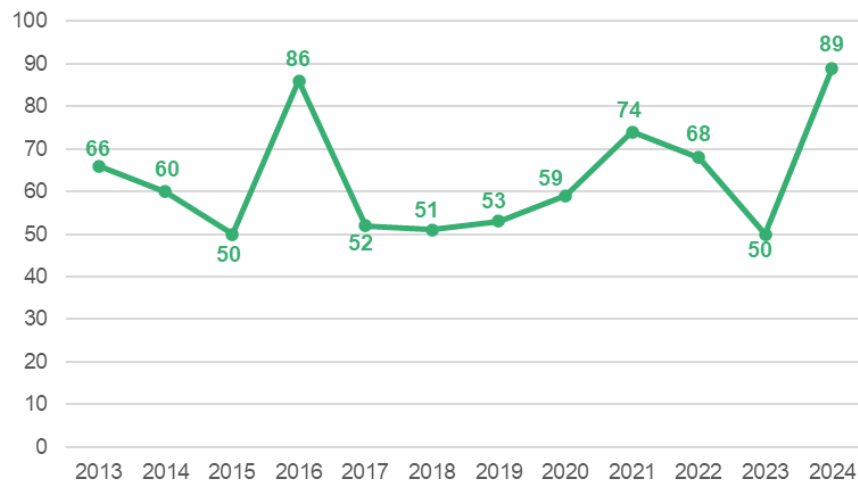
- ❑ **Une offre d'hébergements spécifiques très importante, qui en fait une caractéristique prégnante à l'échelle du Grand Guéret**
 - 6 EHPAD offrant plus de 600 places au total
 - Plusieurs structures d'hébergement et d'accompagnement pour les personnes handicapées
 - Deux structures d'hébergement longue durée et de soins : résidence Anna Quinquaud, centre médical de Sainte-Feyre, porté par la MGEN
 - Un foyer des jeunes travailleurs (FJT) qui compte 90 logements répartis dans 2 résidences distinctes
 - 2 sites dédiés à l'accueil des gens du voyage situés à Guéret : une Aire Permanente d'Accueil des gens du voyage avec une capacité de 15 emplacements, une Aire de Grand Passage avec une capacité de 80 places.
- ❑ **De nombreuses politiques publiques et programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat et de revitalisation des centralités portés à l'échelle locale (PLH, OPAH-RU et ORI, Action Cœur de Ville, ORT, Petites Villes de Demain...)**
 - Un PLH 2024-2030 qui fixe notamment les objectifs de développement résidentiel suivants : 80 logements en sortie de vacance et environ 160 en production neuve afin de viser 240 logements au total ⇒ + 500 habs supplémentaires
 - Une OPAH-RU du centre-ville de Guéret lancée en 2021 qui a mobilisé un montant total supérieur à 860 000 € de financements publics, avec des dossiers « *lutte contre l'habitat indigne* » , « *précarité énergétique* » et « *façades* »
 - Le programme Action Cœur de Ville qui a notamment permis d'envisager la restructuration de l'îlot Conventionnel Huguet, au cœur du centre-ville, pour la résorption de l'habitat indigne, ainsi que celle de l'îlot Carnot pour construire de nouveaux logements et un rez-de-chaussée commercial

□ Une activité de la construction neuve relativement modérée

- Environ 67 logements commencés par an pour un indice de la construction neuve de 1,1 (soit 758 logts sur la période 2013-2024)
- Une construction neuve concentrée logiquement dans les communes périurbaines (40 %), et dans une moindre mesure sur Guéret (23,5 % des logements commencés)

Evolution du nombre de logements commencés par année
entre 2013 et 2024

Source : Sitadel2

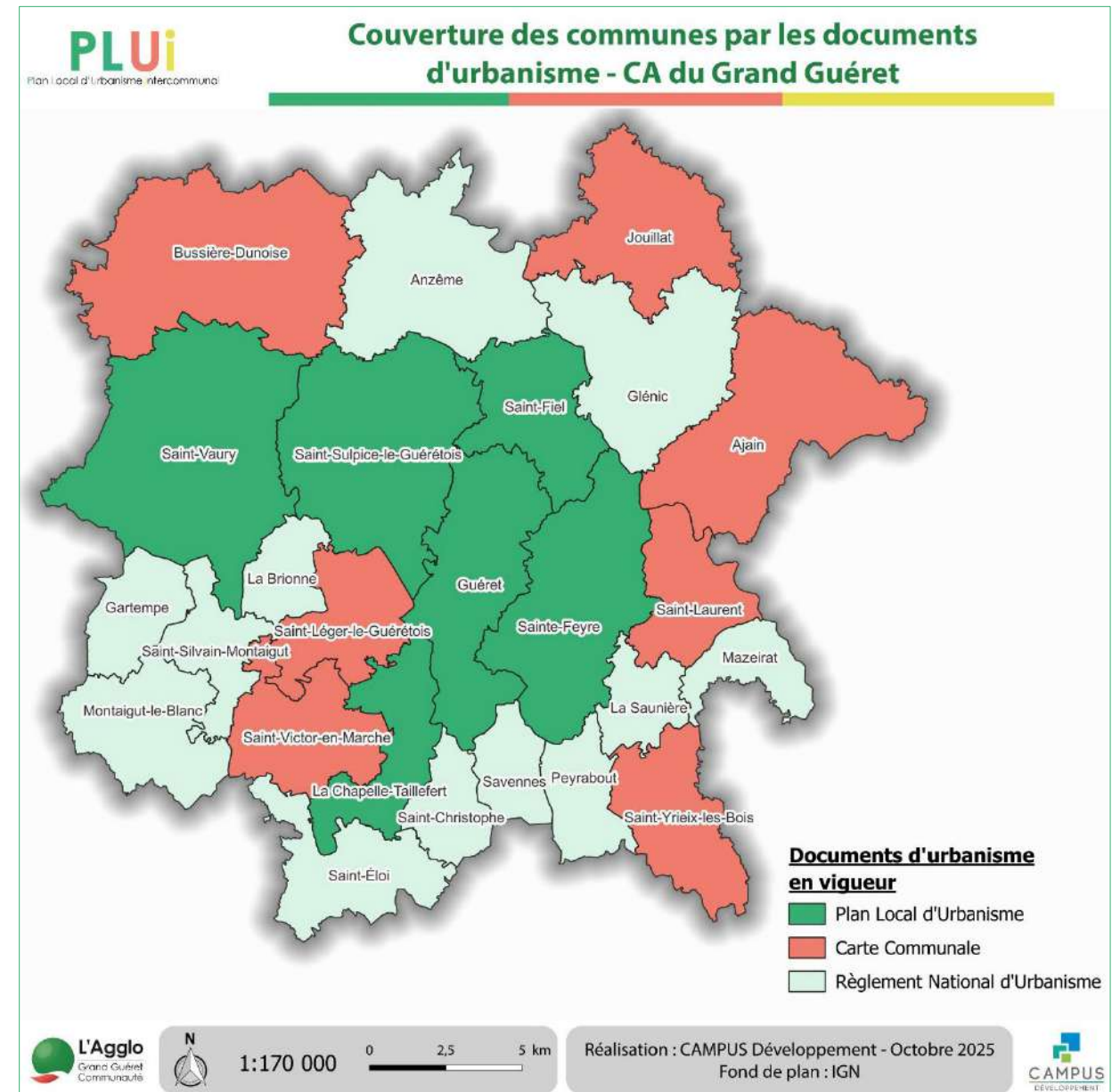


- ❑ **Des espaces urbains (3400 ha soit 7% de la CA GG) qui se décomposent notamment au travers des entités suivantes :**
 - **Une ville-centre (Guéret) structurée autour d'un centre ancien compact**, prolongé par des faubourgs à l'Ouest et à l'Est structurés le long des axes historiques, puis par de grandes extensions plus récentes, principalement pavillonnaires
 - **Des pôles secondaires et des communes périurbaines organisés autour d'un noyau ancien, et qui se sont étendus en suivant deux logiques distinctes** : d'une part, les faubourgs ou extensions péricentrales qui se sont développés le long des principaux axes de desserte, et d'autre part des extensions à vocation résidentielle sous forme de pavillons individuels
 - Des bourgs des communes rurales marqués par l'importance des espaces agricoles et naturels et qui ont connu des développements hétérogènes via le développement de l'habitat pavillonnaire
 - Des hameaux, principalement à vocation agricole, disséminés sur le territoire
- ❑ **Des extensions urbaines récentes dominées par l'habitat pavillonnaire marquant une urbanisation linéaire et donc un fort étalement urbain ; ces extensions ont contribué à une consommation d'espaces soutenue et à une urbanisation diffuse importante.**
- ❑ **Des zones commerciales et industrielles, principalement implantées sur Guéret et les communes périphériques le long de la RCEA qui viennent en extension du tissu urbain**

Dynamiques urbaines et foncières

□ 13 communes sur 25 couvertes par des documents d'urbanisme : 6 communes couvertes par un PLU, 7 communes couvertes par une Carte Communale et 12 communes soumises au RNU

- Une modification du PLU de Saint-Fiel en cours
- Des procédures de modifications du PLU de Guéret à venir prochainement...



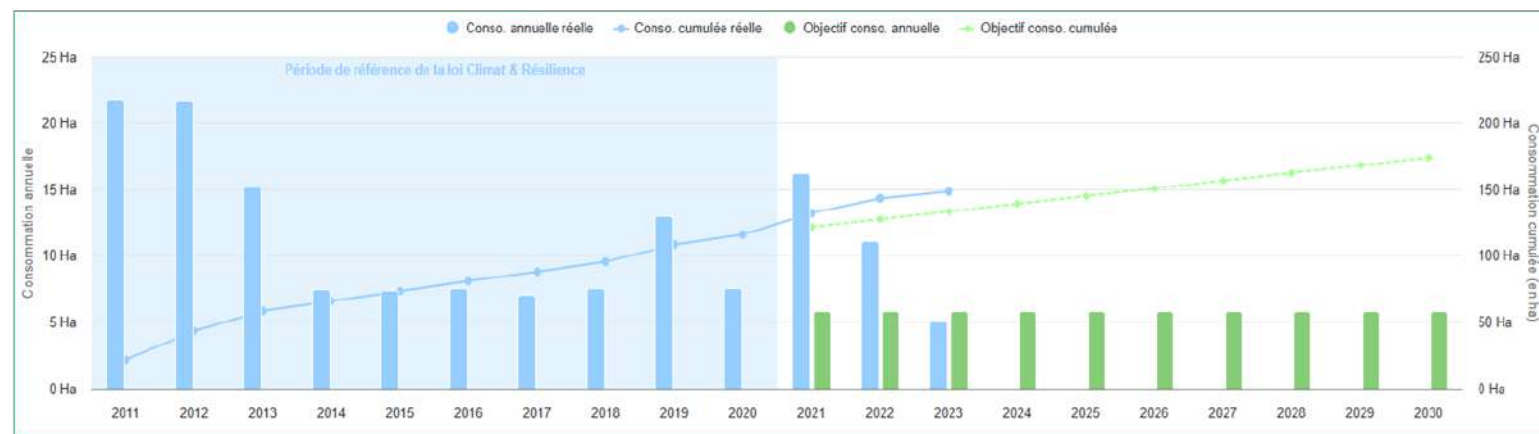
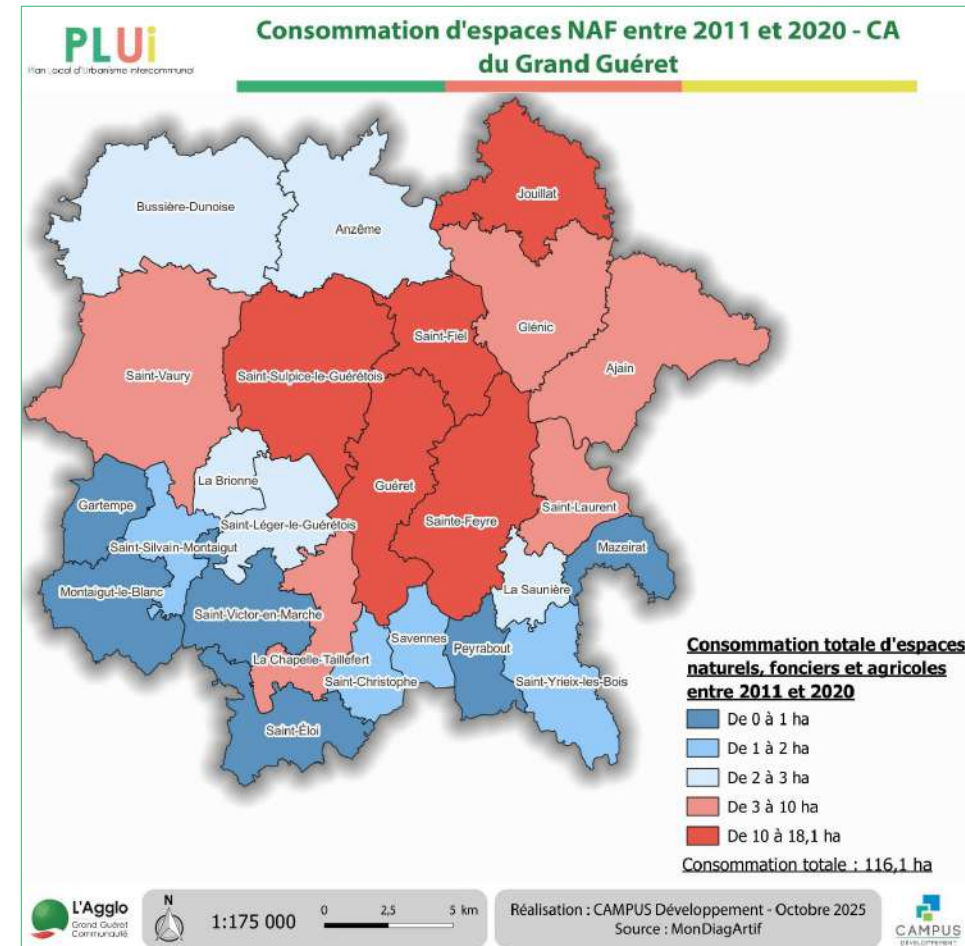
Dynamiques urbaines et foncières

□ Une consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimée à 116,1 ha entre 2011 et 2020 (selon le Portail National de l'Artificialisation des Sols)

- Une consommation foncière très majoritairement à vocation résidentielle : 75 % à vocation d'habitat (86,4 ha) et 18 % à vocation d'activités économiques (20,6 ha)
- Une consommation foncière concentrée à Guéret, dans les communes périurbaines ainsi qu'à Jouillat et dans une moindre mesure dans les pôles secondaires et dans quelques communes rurales

□ Un objectif de consommation d'ENAF fixé par le SRADDET de 59,2 ha pour la période 2021-2030, soit 5,92 ha/an :

- Un territoire qui a déjà enregistré une consommation foncière de 32,44 ha sur la période 2021-2023
- Un « stock restant de consommation d'ENAF » qui s'élèverait à 26,8 ha pour la période 2024-2030, soit environ 3,4 ha/an



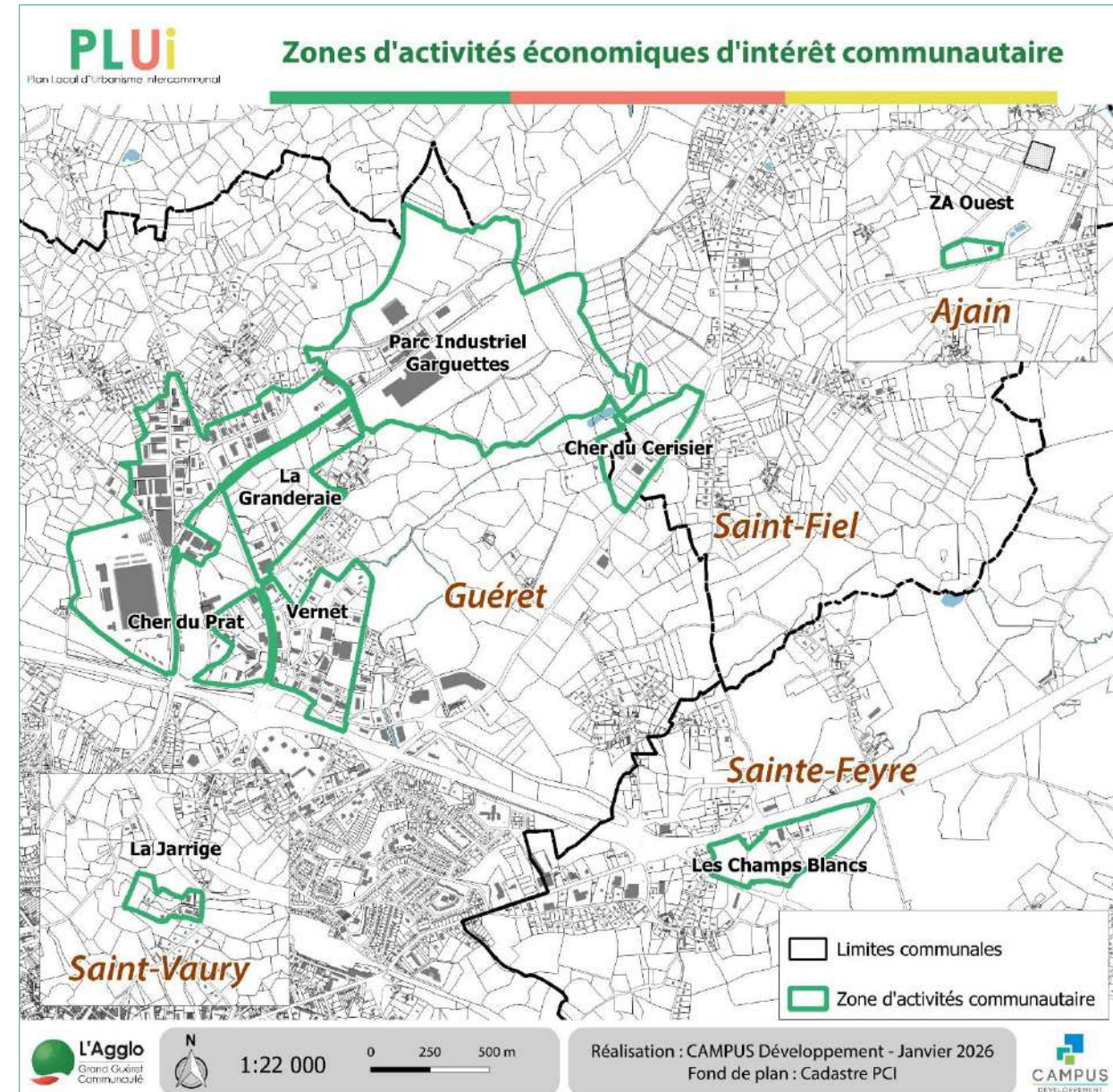
- ❑ **Un bassin de vie structuré autour de la ville-centre Guéret et de ses activités liées à son statut de Préfecture**
 - 14 375 emplois recensés sur le territoire (pour plus de 1 500 entreprises) dont $\frac{3}{4}$ à Guéret et 20% dans les communes périurbaines et pôles secondaires
 - Un indice de concentration de l'emploi de 126,6 lié principalement à Guéret ainsi qu'à plus petite échelle à Saint-Vaury et Ajain
 - Un taux de chômage qui fluctue autour de 11 – 12 %
- ❑ **Des emplois dominés par la sphère présentielle, et en particulier dans le domaine de la santé et du médico-social, l'administratif. Les principaux employeurs du bassin guérétois sont notamment les centres hospitaliers de Guéret (plus de 1 000 emplois) et de la Valette à St-Vaury, le Centre médical MGEN à Ste-Feyre (plus de 300 emplois), les EHPAD...**
- ❑ **Des filières locales dynamiques et diversifiées qui portent l'activité productive du territoire (logistique, industrie, construction, sylviculture, carrières...), mais qui restent fragiles comme le démontre la fermeture récente de la société AMIS**
 - Une filière de la construction et des travaux publics qui constitue une part importante de l'activité productive du territoire avec un tissu dense d'entreprises allant des sociétés de matériaux, de gros œuvre aux artisans spécialisés des corps d'état secondaires

- ❑ **Des mobilités domicile-travail importantes, en particulier en direction de Guéret : près de 60 % des actifs travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence**
 - Néanmoins, pour la ville-centre, en lien avec la concentration d'équipements, de services et d'établissements, 73 % des actifs travaillant à Guéret habitent au sein de la commune
- ❑ **Une utilisation prédominante de la voiture mais une offre de mobilités alternatives qui se développe**
 - Une offre de transport en commun développée et accessible via le réseau Agglo'bus, les lignes de transport interurbain régionales, le transport à la demande et le transport scolaire, mais qui reste malgré tout peu fréquenté en particulier pour les mobilités domicile-travail
 - Une pratique du covoiturage qui progresse et qui se structure mais qui reste marginale
 - Une offre de mobilités douces qui s'organise autour du Schéma Vélo porté par la CA GG : un projet de voie verte permettra de relier Saint-Sébastien à Guéret via Bussière-Dunoise...
- ❑ **Une desserte ferroviaire via la ligne SNCF Montluçon-Limoges Bénédictins. Cette ligne dessert la gare de Guéret (environ 72 000 voyageurs par an en moyenne entre 2015 et 2022) et la gare de Montaigut-le-Blanc (environ 1 100 voyageurs par an en moyenne entre 2015 et 2022)**

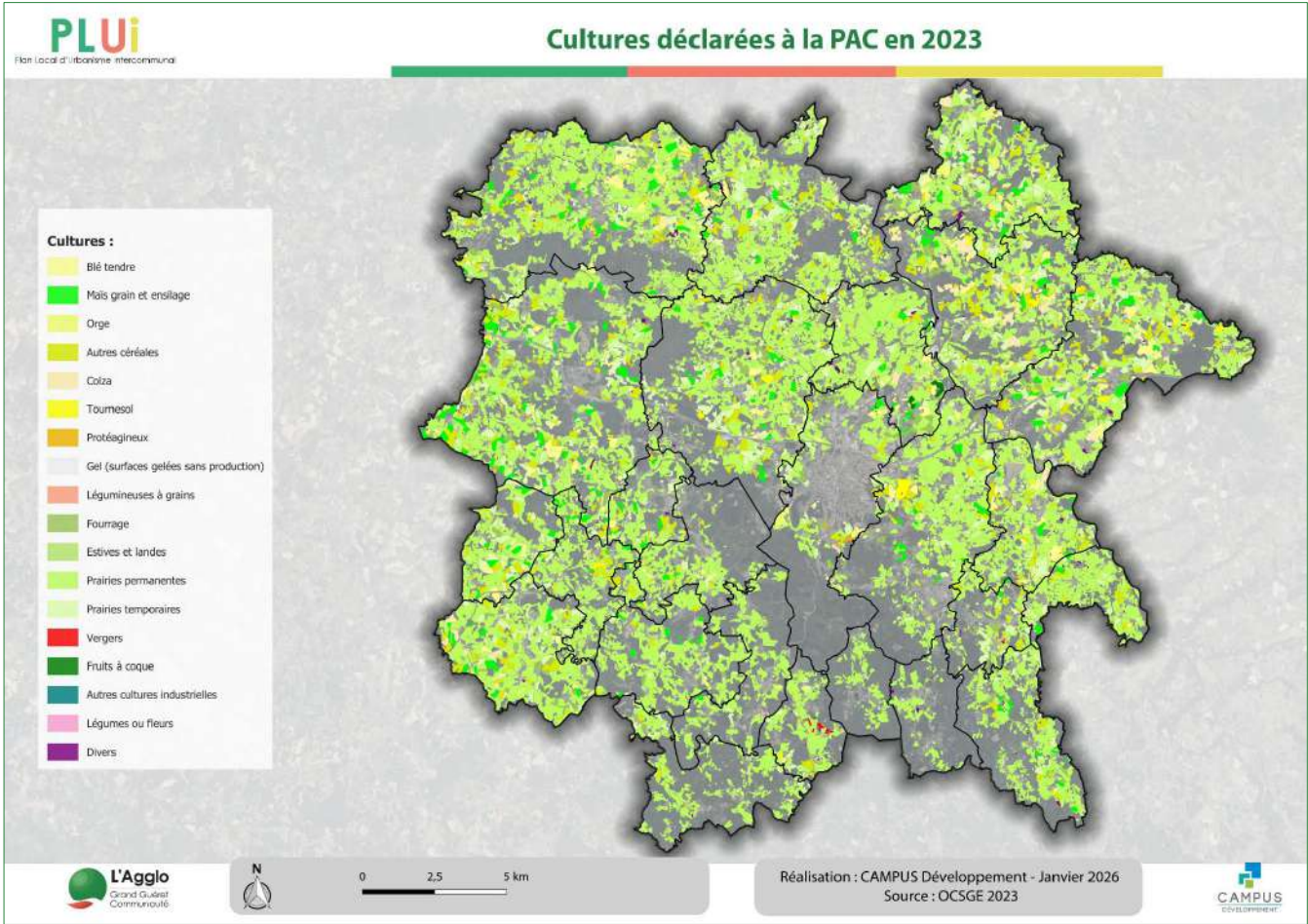
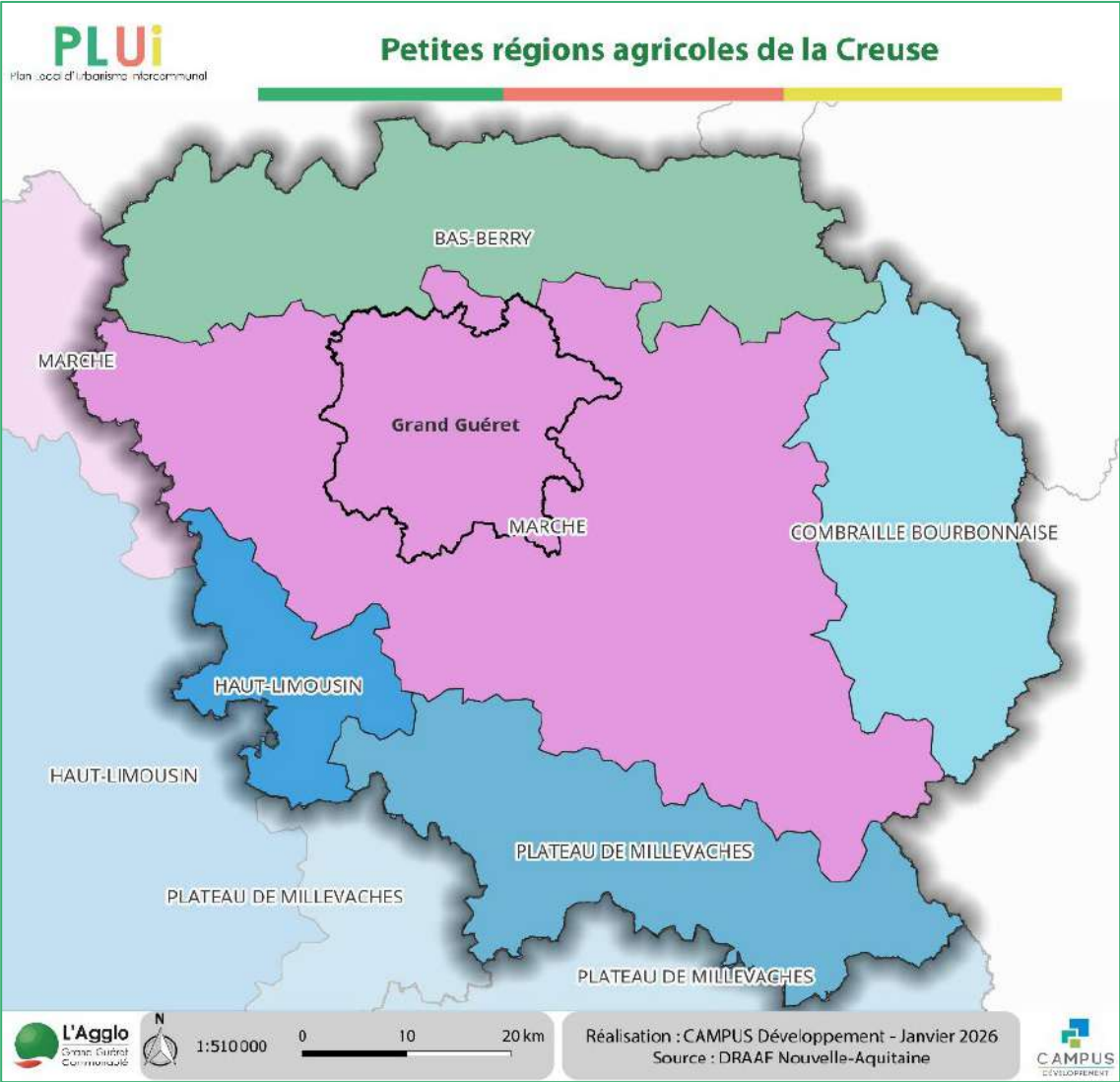
- ❑ **Une offre commerciale, de services et d'équipements concentrée dans la ville-centre et complétée par les pôles secondaires et les communes périurbaines**
 - 2/3 de l'offre commerciale est concentrée à Guéret, 25 % de l'offre restante est répartie dans les pôles secondaires et les communes périurbaines
 - Une offre de santé relativement diversifiée à l'échelle intercommunale, mais insuffisante en matière de spécialistes de santé, qui nécessite à un recours fréquent aux territoires voisins ;
 - Des établissements scolaires tous niveaux qui « captent » les jeunes du territoire jusqu'au lycée ; quelques établissements d'enseignement supérieur sont également présents : Campus Jules Ferry, rattaché à l'Université de Limoges, pôle espoir Cyclisme de Guéret...
 - Une offre sportive et culturelle diversifiée malgré des équipements parfois vieillissants : un projet de centre aquatique prévu à l'horizon 2028...
- ❑ **Une offre commerciale de proximité dans le centre-ville de Guéret concurrencée par les zones commerciales périphériques et leurs grandes enseignes nationales**
 - Une offre commerciale diversifiée qui répond en partie aux besoins des habitants ; néanmoins des secteurs restent fragiles notamment le commerce de bouche, le secteur des vêtements, de l'ameublement...
- ❑ **Des communes rurales globalement dénuées de commerces, services et équipements, à l'exception de quelques restaurants et multiservices**

□ Une diversité d'espaces dédiés aux activités économiques, localisés en grande partie à proximité des axes majeurs du territoire (RN145 et RD940), qui participent au renforcement des dynamiques économiques locales

- Des capacités foncières d'accueil d'entreprises conséquentes à l'échelle du Grand Guéret : environ 88 ha de potentiel foncier urbanisable dont près de 5,5 ha de friches auxquels se rajoutent les locaux d'activités vacants
- Des zones d'activités communautaires structurées avec plus de 60 ha de disponibilités foncières, localisées principalement sur le parc industriel des Garguettes et la zone de la Granderaiie à Guéret
- Des zones d'activités communales et des sites d'activités ponctuels qui sont également en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises (environ 27 ha de foncier disponible)



- ❑ Un bocage marqueur de l'identité paysagère du territoire : plus de 2 100 km de haies sont recensés à l'échelle du Grand Guéret
- ❑ Une SAU qui s'élève à 23 522,6 ha et qui représente 49 % de la superficie de la Communauté d'Agglomération
 - En 2023, 82,7 % des surfaces agricoles déclarées à la PAC, soit 19 464 hectares, sont consacrées aux prairies et aux cultures fourragères
- ❑ Une prédominance de l'élevage et particulièrement des bovins allaitants : 80 % des communes du Grand Guéret ont une orientation technico-économique dominante d'élevage bovin viande
- ❑ Des structures agricoles en pleine évolution
 - 209 exploitations agricoles recensées en 2025 contre 392 en 2010
 - Un recul du nombre d'exploitations agricoles qui se traduit par un agrandissement de la taille moyenne des exploitations agricoles du territoire passant de 61,1 ha à 89,2 ha, et une hausse des formes sociétaires (GAEC)
 - 40 % des exploitations du territoire concernées par un départ en retraite du chef d'exploitation ou coexploitant dans les 10 prochaines années
 - Un développement de la diversification des productions et de vente directe



- ❑ Une offre touristique qui s'appuie sur des sites structurants, le Parc aux Loups de Chabrières et le Labyrinthe Géant des Monts de Guéret, qui accueillent plusieurs dizaines de milliers de visiteurs chaque année
- ❑ Un territoire qui se distingue par la Station Sports Nature des Monts de Guéret avec des activités diversifiées dans un environnement préservé : site VTT-FFC des Monts de Guéret, Espace Trail, randonnées, escalade, accrobranche...
- ❑ Des bases de loisirs (Anzême, Jouillat) et le plan d'eau de Courtille qui concentrent à la fois des équipements de loisirs (plages, location de canoë...) ainsi que des hébergements touristiques divers (mobil-homes, emplacements de campings) et des commerces (snack-bars)
- ❑ Un patrimoine culturel peu important et peu mis en valeur, concentré sur la ville centre : bâtiments classés, sentier d'interprétation, Musée d'Art et d'Archéologie... et un petit patrimoine vernaculaire disséminé et mis en valeur par les activités de pleine nature
- ❑ Une offre d'hébergement diversifiée mais limitée en particulier dans le domaine de l'hôtellerie
 - 138 établissements touristiques regroupant 1 873 lits marchands sont recensés sur le territoire (hôtels, chambre d'hôtes, campings, meublés de tourisme...)
 - Des hébergements insolites qui tendent à se développer, des aires de bivouac en projet...

PRINCIPAUX ENJEUX

NB : les enjeux figurant ci-dessous ont été relevés par le bureau d'études ; à ce jour, ils n'ont pas fait l'objet de partage avec les élus, ni de débat politique

ENJEU TRANSVERSAL : *Un développement de la CA GG qui s'appuie sur l'armature territoriale, permettant de renforcer en priorité la ville-centre tout en permettant des développements différenciés et proportionnés aux besoins de chaque polarité, dans une logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire*

- ❑ La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser la trajectoire démographique enregistrée sur les dernières décennies
- ❑ La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine, notamment en prenant en compte les dispositions du PLH
- ❑ Le renforcement de l'attractivité des centralités, en particulier le centre-ville de Guéret, en mettant en œuvre une action complète et combinée pour améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser le patrimoine (en lien avec les dispositifs Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain)
- ❑ La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace
 - **La maîtrise de la consommation foncière d'ENAF** afin d'une part de préserver les qualités paysagères, naturelles et patrimoniales remarquables du territoire, et d'autre part de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière en lien avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Principaux enjeux - volet diagnostic territorial

- ❑ La redynamisation du centre-ville de Guéret et des centralités du Grand Guéret (pôles secondaires, centres-bourgs des communes périurbaines) par l'accueil de projets et d'activités commerciales
 - Le maintien et le renforcement de l'offre de services (santé, services publics, éducation et enseignement...) et d'équipements structurants de la ville-centre
 - Le maintien et le développement d'un maillage économique pertinent, tant en matière de services que de petits commerces de proximité, d'artisanat, garant de lien social entre le secteur rural et les espaces urbains
- ❑ La poursuite du développement des modes de transports alternatifs au « *tout véhicule individuel* » en passant par le renforcement des transports collectifs et le développement des modes de transports décarbonés (vélo, marche à pied...)
- ❑ La mise en œuvre d'une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques : organiser et structurer l'offre foncière à vocation d'activités, réinvestir les friches existantes et les locaux d'activités vacants sur le territoire pour l'accueil de nouvelles activités...
- ❑ La préservation d'une agriculture responsable qui contribue à la dynamique économique locale
- ❑ La valorisation du territoire du Grand Guéret comme destination « sports et loisirs de nature »

ENJEU TRANSVERSAL : *L'intensification de plus en plus forte du changement climatique induisant une nécessaire adaptation du territoire*

- ❑ **Un territoire doté d'une richesse écologique notable, nécessitant des efforts en matière de préservation et protection, pouvant constituer une opportunité en termes de valorisation**
 - Des **continuités écologiques** à préserver, restaurer, voire recréer pour aller vers un réseau écologique fonctionnel
 - Un inventaire des **milieux thermophiles** à développer pour valoriser et protéger une faune et flore caractéristique
 - La préservation des multiples **cours d'eau** et du chevelu en bon état de conservation constituant un enjeu fort pour l'alimentation et le maintien des différentes **zones humides**
- ❑ **La gestion durable des espaces boisés : veiller à une régénération naturelle de la forêt, pratiquer des coupes raisonnées, protéger la biodiversité, maintenir la diversité des essences...**
- ❑ **La préservation des ressources en eau**
 - L'amélioration de la qualité de l'eau potable distribuée et la protection des ressources
 - Le développement du territoire dans le respect des ressources disponibles, quantitativement et qualitativement
 - Le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement, dans l'objectif de qualité des milieux aquatiques
- ❑ **La poursuite de la diminution des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, en particulier par la réduction de l'usage des ressources fossiles**
- ❑ **Le maintien des capacités de séquestration du carbone dans le territoire**
- ❑ **La prise en compte suffisante des risques dont la prévention n'est pas strictement encadrée par un PPR (inondation notamment)**

PLANNING PRÉVISIONNEL

Planning prévisionnel

Diagnostic territorial + EIE

Avril 2025 –
Janvier 2026

PADD

2nd semestre
2026

Traduction réglementaire du PLUi

2027 + 1^{er}
semestre 2028

Arrêt du PLUi

Avril 2028

Approbation du PLUi

1^{er} trimestre
2029

Merci pour votre attention